

جامعة محمد سعيد دحلبي " البلدية "

كلية الحقوق

مبحث لنيل درجة الماجستير

النظام القانوني للملكية الممتدة

فروع القانون العقاري و الزراعي

تحت إشراف الأستاذ:

د. محمد بن شنيبي.

من إعداد الطالب:

بلتاسم بلقاضي.

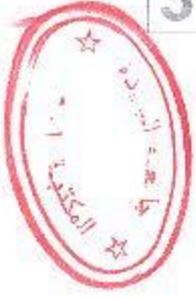
لجنة المناقشة:

- د. مراد محمودي . أستاذ محاضر (جامعة البلدية) رئيساً
د. محمد بن شنيبي . أستاذ محاضر (جامعة الجزائر) مشرفاً ومقرراً.
د. عبد العزيز العشاوي . أستاذ مكلف بالدروس (جامعة البلدية) عضواً.
د. العيد حداد . أستاذ محاضر (جامعة البلدية) عضواً.
أ. مصطفى بوبكر . أستاذ مكلف بالدروس (جامعة البلدية) عضواً.

السنة الجامعية

2001-2000

31-340-71-1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى أحق الناس بذلك:

الوالدين الكريمين



عرفان

تفوتي مناسبة الفراغ من هذه الدراسة، أن أتوجه بالفضل الكبير،
على الخدمات الجليلة المقدمة لي، إلى أحد الأخت، الأخ الأستاذ: عماد الواس.
و الذي لا أجد الكلمات و العبارات التي توفيه حقه، إلا أن أحمل له في قلبي
خالص عرفاني له و لجميله.

تشكرات

أتوجه بالشكر الجزيل:

إلى الأستاذ . الفاضل: د . حميد بن شنتي ، الذي أولاني جزءا من وقته الثمين
كي يساعدني ويمدني بنصحه وآرائه ، و التي كان لها الدور المهم في إنارة
الطريق أمامي للقيام بهذا البحث .

إلى كل أساتذة و موظفي كلية الحقوق بجامعة البلدة ، و أخص بالذكر: د . أوصديق
فوزي ، د . محمودي مراد ، د . العيد حداد ، د . الطيب زروتي ، أ . قزو محمد آكلي ،
أ . فريد ناشف ، أ . عمر و خليل ، أ . أحمد بلقاسم ، أ . صديق شياط ...
و إلى كل الذين ساهموا بأي شكل كان في إعانتني على إنجاز هذا البحث .

مقدمة .

من بين العديد من الحقوق التي كفلها الدستور للإنسان، حقه في السكن . فهذا الحق ، من حيث مضمونه ، هو الذي يخول لأي شخص ما أن يقيم هو و أفراد أسرته ، في بيت معد لهذا الغرض . و من حيث تصنيفه ، هو حق عيني يأخذ في واقعه شكلين اثنين هما الملكية الخاصة و الملكية المشتركة ، سواء أكان القطاع التابع له تنظيميا أم حرا .

و تعتبر الملكية المشتركة إحدى صور الملكية العقارية . و هي ذات جذور تاريخية مورثة في أصولها منذ القدم ، لكنها متطورة في نسقتها مسايرة لواقع التمرکز السكاني في التجمعات العمرانية .

و قد عرفت العديد من دول العالم هذا النوع من الملكية . إلا أن البروز الحقيقي لهذه الأخيرة، و وفق نمطها الحالي ، كان مجاله في الدول الأوروبية . خاصة عقب نهاية الحرب العالمية الأولى ، التي خلقت وراءها دمارا شاملا في البنية التحتية في كافة القطاعات ، و من بينها قطاع السكن ، الذي شهد أزمة خانقة تمثلت في نقص فادح في عدد المساكن ، و ارتفاع فاحش في أسعارها و أجورها ، و تنام سريع للسكان في المناطق الحضرية .

و في مجال التنظيم القانوني لهذه الملكية ، كان التشريع الفرنسي من بين أول التشريعات التي عُنت بهذا الواقع الجديد و بالتطرق لمختلف أحكامه و ضوابطه ، من خلال سن عدد من النصوص التشريعية . من بينها و أولها قانون 28 جوان 1938م، الذي أعطى تصورا حديثا لهذه الملكية مؤسسا على تضمن البناء عددا من الطبقات ، في كل طبقة عدد من الحصص . بحيث تكون كل واحدة من هذه الأخيرة مشتملة على قسم خاص مفرز لمالكه الحصري و قسم مشترك شائع بين كافة الملاك . و من ثم على أساليب ادارة و تسيير هذا النوع من البناء .

و ما التطور التشريعي الحاصل في مسألة تقنين وضع هذه الملكية، إلا امتداد لما وصلت إليه أحكام تشريعات سابقة و التي من بينها الفقه الإسلامي. الذي قَسَم البناء إلى طبقات، كل طبقة منها مملوكة بأكملها ملكية مفرزة لشخص واحد ، حيث يملك صاحب السفل الأرض المقام عليها البناء، بينما يملك صاحب العلو حق القرار على السفل .

و بالنظر إلى أساليب العمران الحديثة المتخذة في ميدان البناء ، و التي ساهمت في إحداث
تعديلات على مستوى البناية ، إذ أصبحت تتكون من عدد من الحصص في كل طابق منها . فقد
إستوجب الأمر إعداد و إحداث نظام جديد للملكية المشتركة داخل العقارات المبنية للإشتراك، ثم اشيا
مع النسق العمراني المتبع و المنسجم مع واقع المدن الحديثة .

و عليه ، لجأت العديد من الدول إلى وضع قوانين تنظم من خلالها هذه الملكية المشتركة .
و قد كانت الجزائر إحداها ، لا سيما بعد تفاقم مشكلة السكن فيها و توسيع أشكال البناء ،
و ورود عمليات عقارية مختلفة على عدد من الحصص . إذ سن المشرع الجزائري جملة من الأحكام
الضابطة لهذه الملكية ، و التي دججت ضمن مواد القانون المدني .

و في هذا السياق ، فقد أصبح من المهم بما كان القيام بدراسة أحكام القانون المتعلقة بموضوع
الملكية المشتركة في العقارات المبنية للإشتراك ، لما له من آثار على الصعيدين العملي و العلمي . فعلى
الصعيد العملي ، تظهر أهمية الدراسة من خلال تطرقها لعدة قضايا تمس مجالات البناء ، و السكن ،
و كفيات شغل المساكن ، و التنظيم المدني للمعاملات المختلفة المحدثه فيها، و غيرها . أما على
الصعيد العلمي ، فتظهر أهمية الدراسة في أنها تعد بادرة متواضعة لمحاولة إثراء المكتبة الوطنية ببحث
قانوني قلما تم تناوله ، بحيث يكون مرجعا ، للدارسين و الباحثين على السواء .

لذلك كله ، أنجز هذا البحث الذي إتخذ من النظام القانوني للملكية المشتركة ، كعنوان له،
و من معالجة مختلف شؤون هذه الملكية ، كفحوى له . و الذي إعتمد في طريقة طرح موضوعه
للتقاش ، على وضع إشكالية تكون الإنطلاقة التي من خلالها يتم ولوج ثنايا و تفاصيل مضمونه .
و هي : ما معنى الملكية المشتركة ؟ و كيف يؤصل كيانها علميا ؟ و ما هو أسلوب التعامل الأنجع
معها ؟

و منه ، و تأسيسا على كل ما سلف الإشارة إليه ، و من حيث التنظيم المنهجي ، فقد قسم
هذا البحث إلى بابين إثنين ، هما :

الباب الأول، و قد تحدث عن تأصيل واقع الملكية المشتركة، بالتطرق إلى مقوماتها في الفصل
الأول المؤسس على ما يضمه من سرد لأحكامها العامة، المبرزة للتعاريف، و المفاهيم، و الآراء التي
أحاطت بها منذ نشوئها، ذلك في المبحث الأول، و على ما يضمه من توصيف لبنية العقار المبني
فيها، المبين للشكل، و المشتملات، و الأجزاء التي يقوم هذا الأخير عليها، ذلك في المبحث الثاني. ثم
بالتطرق إلى آثارها في الفصل الثاني المستند على ما يحويه من تعيين للحقوق فيها، الموضحة

للإستعمالات، و للإستخدامات، و التصرفات التي تمنحها للمعنيين بها، ذلك في المبحث الأول، وعلى ما يحويه من تحديد للإلتزامات الناشئة عنها، الشارحة للتكاليف، و القواعد و الضوابط التي تفرضها على كل من لهم علاقة بها، ذلك في المبحث الثاني.

و الباب الثاني، و قد تحدث عن التعامل مع واقع الملكية المشتركة. بالتطرق إلى إدارتها في الفصل الأول المؤسس على ما يضمنه من سرد لنظامها، الميزر للأحكام، و الشروط، و الأسس التي تدير عليها، ذلك في المبحث الأول، و على ما يضمنه من توصيف لهيئاتها التسييرية، المينة للأعضاء، و الموظفين، و المستخدمين الذين يعملون فيها لضمان تدبير شؤونها، ذلك في المبحث الثاني. ثم بالتطرق إلى حمايتها في الفصل الثاني المستند على ما يحويه من تعيين للمسؤوليات فيها، الموضحة للنتائج، و التبعات، و المحصلات التي ترتبها في حق كل شخص معني بها، ذلك في المبحث الأول و على ما يحويه من تحديد لقواعد التنازع فيها، الشارحة للهيئات، و الإجراءات، و الترتيبات التي يستوجبها حل المنازعات القائمة فيها، ذلك في المبحث الثاني.

الباب الأول

تأصيل واقع الملكية المشتركة.

في ظل التحولات الاجتماعية لمختلف مناحي الحياة ، كانت الملكية في العقار المبني احدى أوجه هذه التحولات. إذ أنه، و غير مراحل زمنية متتالية ، تغير واقعها تغيرا كليا ، فبعد أن كانت الملكية الخاصة داخل العقار المبني للانفراد هي النمط الغالب ، أصبحت الآن الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك هي الحالة السائدة . و هو ما يؤكد العدد الكثير للبنائيات الجماعية ، خاصة في المناطق الحضرية ، و حتى الريفية منها .

و لأن الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك تعد أسلوبا مختلفا في طريقة التملك ، كونها مركبة من ملكيتين متداخلتين في بعضهما ، احدهما خاصة و الأخرى مشتركة ، فإنه بات من الضروري الوقوف عند هذه الوضعية الجديدة ، لأخذ فكرة عامة عنها بشكل يتيح اخضاعها للدراسة و البحث الدقيق .

و لذلك ، كانت البداية من محاولة التعرف على حقيقة الملكية المشتركة بمختلف مفاهيمها النظرية و عناصرها المادية ، واللذان يؤسسان قواعدها الرئيسية كما هي موجودة على الطبيعة . ليكون بعدها الوصول إلى نتائج الملكية المشتركة على المالكين المشتركين بما منحه اياهم من سلطات و بما ألزمتهم به من واجبات ، و اللذان يبرزان من جانبها التطبيقي و الممارس فعليا .

و ما هذه التوطئة إلا لمحة عامة عما يحويه هذا الباب ، الذي تكفل فصلاه بإيضاح تأصيل واقع الملكية المشتركة من ناحيتين اثنتين :

الفصل الأول : مقومات الملكية المشتركة .

الفصل الثاني : آثار الملكية المشتركة .

الفصل الأول

مقومات الملكية المشتركة.

يعد وضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، من أكثر الأوضاع تشعبا و تفرعا نظرا للأهمية التي يمثلها بالنسبة للملاك الشركاء . فهو ليس مجرد مجموعة أشخاص يقومون بشغل عمارة ما ، بل هو عبارة عن حالة قانونية ذات قيمة اجتماعية كبيرة . و هو ما يجعل من ضرورة القاء نظرة متفحصة على مختلف جوانب هذا الواقع ، أمرا ملحا . بما يمكن من اعطاء المفاتيح الأساسية للتعامل و الاستفادة منه على أحسن وجه .

و لذلك ، كان ضبط قواعد الملكية المشتركة ، ثم تبين عناصرها هما المفتاحان الرئيسيان اللذان يجب الإنطلاق منهما . فالقواعد ، و كمبدأ نظري ، تعتمد أساسا على استقرار أهم النصوص القانونية التي لازمت تكريس هذا النمط من التملك منذ بدايته و لغاية الآن . و التي كان من شأنها توضيح جوهره في كيفية اتخاذه كوسيلة للعيش . أما العناصر ، و هي الوجه العملي ، فتقوم على ذكر كل ما يتعلق بأجزاء العقار المختلفة ، التي تقع عليها جميع تعاملات قاطني هذا الأخير . و التي لا يتسنى فرزها دون اتباع طرق تقنية تتيح ذلك .

و ما مبحثي هذا الفصل ، إلا مجال لبحث ذلك ، انطلاقا من الأحكام العامة للملكية المشتركة، و وصولا إلى بنية العقار المبني للاشتراك .

المبحث الأول - أحكام عامة للملكية المشتركة :

لا شك، في أن التكريس العملي للملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، من خلال الإتجاه الجماعي نحو انشاء المزيد من البنايات المشتركة ، و الممارسة الفعلية لهذا الأسلوب الجديد من العيش داخلها ، و الذي ساهم في تأسيس واقع قائم بحد ذاته ، متجلا في نشوء علاقات و روابط عدة بين سكان هذه التجمعات مع بعضهم و حتى مع غيرهم . هو أيضا الذي جعل من ضرورة القاء نظرة شاملة على هذه الشراكة ، أمرا مفروضا لا بد منه ، كي تتسنى معرفة هذه الأخيرة من كل نواحيها بشكل دقيق و واضح .

و هو ما اعتنى به هذا المبحث ، بتناوله للأحكام العامة للملكية المشتركة ، في المطلبين الأول و الثاني ، و اللذان خصصا على التوالي لابرار تطور هذه الملكية، ثم ماهيتها .

المطلب الأول - تطور الملكية المشتركة :

إن التغيير الحاصل في مسار الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك عبر مختلف المراحل الزمنية التي مرت بها هذه الأخيرة ، ما كان ليكون لو لم تصاحبه مساندة تشريعية من خلال إصدار الأحكام و القوانين التي جعلت من هذه الملكية شأنا قابلا للنمو و التكيف مع الظروف .
و عليه فقد هُيئَ هذا المطلب للاختصاص بتطور الملكية المشتركة ، عن طريق نظرة التشريعات المختلفة لهذه الملكية ، ثم واقعها في التشريع الجزائري، في الفرعين الآتيين .

الفرع الأول - نظرة التشريعات المختلفة للملكية المشتركة :

يعد التشريع المرأة العاكسة لحال الملكية المشتركة عبر جميع مراحل نشوئها و تقدمها ، إذ به يمكن الإضطلاع على الأشكال الأولى ، التي تأسست عليها هذه الملكية و كذا طرق تسييرها .
و هذا ما سيفسر فيما يأتي :

أولا - الشريعة الإسلامية¹ :

بالرجوع إلى الاجتهاد الحاصل في الفقه الإسلامي ، نجد أن الجوار نوعان . جوار جانبي ناشئ عن الملاصقة ، أين يكون تصرف الجار في ملكه مقيدا بعدم الإضرار بجاره ، و جوار رأسي ينشأ بين صاحب العلو و صاحب السفل ، أين يكونا مشتركين في وحدة العقار، لكن لكل مالك منهما دور من الدورين .

إلا أن ما يعيننا في هذا الصدد هو الجوار الرأسي ، الذي أجمع بشأنه الفقهاء على أنه، لا يجوز لصاحب العلو أو لصاحب السفل أن يتصرف في ملكه تصرفا يلحق ضررا فاحشا بالآخر ، ينجر عنه تعطيل الإنتفاع بالملك ، كون أن ملك أحدهما ليس خالصا له فقط . مما يؤدي بنا حتما إلى القول بأن حق أحدهما على الآخر مقيد بعدم الإضرار بحقوق الطرف الآخر .

¹ . الثابت أن المشرع الجزائري خالف مجموعة من التشريعات العربية و على رأسها التشريع المصري ، حيث جعل من الشريعة الإسلامية المصدر الثاني (الإحتياطي الأول) قبل العرف ، و ألزم القاضي بالرجوع إلى أحكامها عند غياب النص التشريعي ، دون أن يتقيد في ذلك بمذهب من مذاهب الفقه الإسلامي ، و يكفي للتدليل على ذلك المادة الأولى مدني التي نصت : "... و إذا لم يوجد نص تشريعي ، حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية ...".

فإذا قام صاحب السفلى بهدم بنائه ، أنزَمَ باقامته من جديد قضائياً ، و باعادة الأمانة المهتمة إلى ما كانت عليه من قبل ، لازالة أثر تعديه على ملك غيره، و المتمثل في هدم بناء صاحب العلو ، مما ينتج للعلو حق القرار على السفلى . غير أنه وجب التنبيه إلى أنه ، في حالة ما إذا أقام صاحب العلو أساس البناء و بناه من غير إذن صاحب السفلى ، و من غير اللجوء إلى القضاء فهو في حكم المتبرع . و هي صفة إذا ما سُخِّلت على صاحب العلو ، حرمة الرجوع على صاحب السفلى بقيمة البناء أو بنفقاته . و ما هذا إلا تطبيق سليم للقاعدة الفقهية الناصة : " العُدول عن الإِجبار دليل على ارادة المتبرع " ¹⁷ .

بناءً على هذا هل يمكن إجبار صاحب السفلى ، إذا ما تهدم ملكه من غير تدخل منه ، على اعادة البناء ؟

قدم في ذلك ، الإمام . محمد أبو زهرة رأياً مفاده ، أن انتفاء التعدي ¹⁸ لا يجبر صاحب السفلى على اعادة البناء ، و ما يبقى لصاحب العلو إلا أن يتفق مع صاحب السفلى ليبني مختاراً لا مضطراً ما هُلم ، أو يبني بإذن القضاء ثم يرجع بقيمة ما أنفقه في سبيل اقامة السفلى من جديد على ذمة مالكة ، كونه و كيلاً عنه سواء في الإشراف أو الإنفاق . أما إذا بنى من غير أن يستأذن القضاء أو صاحب السفلى ، فلا خيار له إلا أن يرجع بقيمة البناء ، لأنه يمتلك ما بناه ، و لا يستطيع صاحب السفلى إلا دفع قيمة بناء دوره وقت اتمام انجازه ¹⁹ . و ما يجب التنويه إليه في هذه الحالة ، أن صاحب العلو ليس

" . أنظر: د . إبراهيم أبو النجا ، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي (الطبعة الأولى ، مصر : دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية ، 1997 م) ، ص ص 153 - 155 .

¹⁷ . الملاحظ أن الإمام . محمد أبو زهرة ، يصف التعدي تارة بأنه تجاوز لحدود الحق ، وتارة أخرى بأنه تعسف ، و أعتبر الفعل غير المشروع بأنه تعسف من خلال قوله : " و من تعدى بالقيام بعمل ليس له فإنه يكون متعسفاً في استعمال الحق " . عليه و حتى لا تقع في لبس ، وجب تحديد مفهوم كلا من التعدي و التعسف ، فإذا جاوز الشخص حدود الحق باتيان أفعال غير مشروعة عد متعدياً ، بينما إذا استعمل الحق على وجه يخالف الحكمة من تشريعه عد متعسفاً .

أنظر: د . فتحي البريني ، نظرية التعسف في استعمال الحق (الطبعة الثانية ، لبنان : مؤسسة الرسالة ، 1977 م) ، ص 71 .

¹⁸ . الواقع أنه إذا امتنع صاحب السفلى عن دفع ما عليه من دين ، جاز لصاحب العلو بعد أخذ الإذن من القضاء أن يستغل السفلى ، و يستوفي ماله من الأجرة ، أو أن يحتفظ بالسفلى و يمتنع عن رده لمالكه ، ليحيره على دفع ما عليه . أما إذا بقي صاحب السفلى مصراً على عدم الدفع لجأ صاحب العلو إلى بيع ما بناه لاستيفاء ما أنفقه .

بمتبرع كونه مضطرا إلى البناء لا غير ، لأن وسيلة اجبار صاحب السفلى على البناء أو اجباره على الإذن إنعدمت بانعدام التعدي¹¹ .

أما إذا تهدم العلو بفعل مالكه أو خارج عن ارادته ، لا يلزمه إعادة البناء . لأنه و ببساطة لا يمكن تصور وجود للعلو لولا وجود السفلى ، و لن ينجر عن عدم البناء ضرر يلحق السفلى . لكن ما كان محل مناقشة فقهية هو امكانية بيع العلو من غير بناء . حيث أنه عند المالكية يجوز بيع حق التعلي أثناء البناء ، بل يجوز بيعه قبل البناء ، لأن بيع الهواء جائز . أما عند الحنفية فحق التعلي لا يجوز بيعه إلا مع البناء ، فمن باعه من غير بناء وقع تصرفه باطلا ، لأن الهواء ليس بمال يُجَّاز بما يمكن من بيعه و شرائه¹² .

ثانيا - التشريع الفرنسي :

ليس غريبا ، أن يكون التشريع الفرنسي من بين أكثر التشريعات تقينا و تنظيما للملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك . إذ أن فرنسا تعد من أوائل الدول التي ظهر فيها هذا النمط من التملك ، فقد كانت مدينتي غر ونوبل "GRENOBLE" و رانس "RENNES" ، هما المدينتان الأوليان اللتان شرع فيهما باقامة البناءات ذات الطوابق ، و كان انتهاج سكان هاتين المنطقتين لأسلوب التعايش الجماعي داخل هذه العقارات المبنية ناجما عن ظروف و عوامل مختلفة . فمدينة غرونوبل تقع بين بحرين مائيين حرماها من التمدد و التوسع ، الشيء الذي أبقى مساحتها صغيرة ، أما مدينة رانس فتعرضت في القرن الثامن عشر الميلادي إلى حريق مهول أتى على معظم أحيائها ، و خلف دمارا شاملا فيها . ورغم أن إنشاء هذه البناءات كان يتطلب أموالا كثيرة ، جمعت من خلال مساهمات السكان فيها ، إلا أنها كانت الحل الأمثل للمشاكل السكنية التي كانت قائمة في تلك الفترة . وشكلت المادة 664 مدني فرنسي¹³ ، و التي عنيت بتوزيع تكاليف البناءات

¹¹ . أنظر : الإمام. محمد أبو زهرة ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية (دار الفكر العربي) ، ص 105 .

¹² . أنظر : الإمام. محمد أبو زهرة ، المرجع السابق ، ص 107 .

¹³ . L'article 664 du code civil indique: « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires , si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions , elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires , chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche .Le propriétaire de premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait , à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui , et ainsi de suite. » .

و الترميمات المحدثّة على مستوى العقار المبني مرجعا قانونيا للتعامل مع هذه الملكية الناشئة ، حيث كان للقضاء دورا أساسيا في صياغتها .

و بالانتقال إلى مدن فرنسية أخرى ، فالوضع لم يكن بأحسن حالا. إذ أن اتّخاذ محلات معدة للسكن أصلا كمكاتب ادارية للمؤسسات العامة و الخاصة ، و بقاء معدل ثمن الإيجارات متدينا على مستويات منخفضة ، في مقابل الإرتفاع المطرد للضرائب العقارية و لتكاليف التصليحات ، مما جعل الكثير من المستثمرين يعزفون عن دخول مجال الإستثمار العقاري لعدم جدواه الإقتصادية ، بل و حتى أنه أدى بمن كانوا مالكيين آنذاك إلى البحث عن بيع ما يمتلكونه من عقارات مبنية ، زاد من تفاقم حدة أزمة السكن في هذه المناطق . و في ظل وضع كهذا عمّد إلى تحويل التشريع الإيجاري خصوصا فيما يتعلق بالانشاءات الحديثة ، ليحسن واقع العقارات المبنية . إلا أن ذلك لم يكن كافيا ، حيث بقي انشاء و شراء هذه العقارات مقتصرًا على السكن فقط ، بل و إنهما كانا مكلفين جدا بسبب ارتفاع أسعار الأراضي . و لهذا كانت ضرورة توسيع نطاق الملكية المشتركة في العقار المبني ذي الطوابق ، من خلال بناء عمارات مرتفعة ، أمرا ملحا .

و مع تبني أسلوب التعايش المشترك ضمن اطار الملكية المشتركة في كافة أنحاء فرنسا ، حيث أصبحت هذه الأخيرة تشهد تنامي و بروز البناءات الجماعية ذات الشقق . ظهر عجز المادة 664 مدني فرنسي عن مواكبة هذه التطورات و عن تسوية الصعوبات الناشئة عنها ، و هذا لأنها لم تكن تهتم سوى بمعالجة جانب معين من شؤون هذه الملكية ، كما أنها كانت تختص فقط بالعقارات المبنية الموجودة في مدينتي غرونوبل و رانس ، دون غيرهما من المدن الأخرى . و لذلك كان من الضروري تدخل المشرع الفرنسي للتصدي لهذه الوضعية، فكان اصدار قانون 28 جوان 1938 م ، الذي ألغى المادة 664 مدني فرنسي ، و أقر بالمقابل فصلين جاءا بنظامين منطويين على حلين اثنين . فإما أن يتم تأسيس شركة بناء تعطي لشركائها الإستفادة بالشقق حسب عدد الحصص أو الأسهم التي يحوزونها ، و إما أن يتم تبني نظام الملكية المشتركة في الشقق، المعرف حسب القانون .

و قد أُعْتِقِدَ آنذاك أن النظام الأول من هذا القانون هو الأفضل ، بالنظر إلى معطيات سلاسة ادارة الشركة المعتمد على قانون الأغلبية . إلا أن ذلك لم يحصل ، و مرد هذا إلى عاملين اثنين . أولهما رغبة كل شخص لأن يكون هو المالك الوحيد لشقته ، بدل أن يكون جزءا من شركة تكون هي المانكة ، ثانيهما تنظيم القانون لطريقة تسيير الملكية المشتركة بشكل تكون فيها القرارات متخذة بأغلبية المالك الشركاء ، مما يجعل أسلوب الإدارة هذا متساقلا فيه إلى درجة مفرطة . اضافة لذلك ،

فغالبا ما يكون مصير الشركة التي تبني العقار بهدف تقسيمه إلى شقق ، هو الحل حسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون ، مما يؤدي بالشركاء لأن يصبحوا مالكيين لرأس المال الجماعي ، أي بمعنى مالكيين مشتركين لهذا العقار ، أين يَنْجَز التوزيع اعتمادا على تقسيم الشقق . كما أن تسيير العلاقات بين شركة البناء هذه و الشركاء فيها يخضع إلى تنظيم خاص بذلك ، ممتن من قبل المشرع الفرنسي بغية حماية الحقوق . غير أن الخبرة العملية تظهر صعوبة ضمان تحقيق مثل هذه الحماية .

أما النظام الثاني من القانون ذاته ، فرغم أنه سهل ادارة الملكية المشتركة بشكل معتبر ، بل و سمح بتطوير نظامها . إلا أنه عيب عليه تجاهله للملكية المشتركة الأفقية ، و عدم تحديده لطبيعة حق الملاك الشركاء، و توزيعه الأعباء بشكل غير متوازن ، و فرضه الحصول على الإجماع لاجداث أي تحسين في العقار المبني . عدا أنه كانت توجد به ثغرات ، كان للاجتهاد القضائي دورا بارزا في سدّها²⁷ .

هذه الوضعية دعت المشرع الفرنسي إلى التدخل من جديد، فقام بسن القانون رقم: 65-557²⁸ ، الذي أبقى النصوص و تركها على حالها ، خاصة الفصل الأول من قانون 28 جوان 1938 ، المتعلق بشركة البناء ، بينما ألغى الفصل الثاني من هذا القانون الذي ينظم الملكية المشتركة في الشقق . إلا أن معظم ترتيبات الفصل الثاني هذا ، تم الأخذ بها في القانون الجديد ، مع مراعاة المشرع الفرنسي لكافة الإنتقادات الموجهة إلى القانون القديم ، كتعليمات الاجتهاد القضائي . كما أن غالبية القواعد المنصوص عليها في هذا القانون الجديد قواعد أمره، تنطبق حتى على تنظيمات الملكية المشتركة السابقة لصدور هذا الأخير .

و مع العلم بأن هذه التنظيمات عبارة عن اتفاقيات ، لا يمكن لأي قانون لاحق أن يطبق عليها ، فإن المقصود بذلك أن يبقى نظام الملكية المشتركة خارج العقد ، ليسيره القانون الجديد ، إذ أنه ليس من المقبول أن تكون الملكية المشتركة خاضعة لعدة قوانين في آن واحد . و بعد ذلك، صدر المرسوم

²⁷. Henri, Léon et Jean MAZEAUD, Leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements), Deuxième volume , Quatrième édition , Montchrestien , Paris, 1969, P P 35 - 36 .

²⁸. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 , Fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; Gilles GOUBEUX, Philippe BIHR et Xavier HENRY , code civil , 98 ème édition , Dalloz , Paris , 1999 , P P 578-593

التنفيذي رقم: 67-223⁷¹ ، الذي نظم وسائل المراقبة الموضوعية لالتزامات المتصرف في مجال التسيير .
و لغاية الآن ، ظل هذان النصان التشريعيان ، هما القاعدتان الرئيسيتان المعمول بهما
في فرنسا ، لتعامل مع حالة الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، نظرا لضبطهما المحكم لأغلب
مسائل هذه الملكية⁷² .

و ما يجدر التذكير به هنا ، أن الفصل في ارساء قواعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية
للاشتراك ، التي تتماشى مع هذا النسق العمراني الحديث ، يعود إلى المشرع الفرنسي الذي نظمها
وقتها . بما جعل عددا من المشرعين العرب يستحسنون ذلك ، و يستمدون أحكام تشريعاتهم منه ،
كالتشريعات الجزائرية ، و المصرية ، و اللبنانية ، و المغربية .

الفرع الثاني - الملكية المشتركة في التشريع الجزائري :

يعتبر التشريع الجزائري من ضمن التشريعات التي تطرقت لموضوع الملكية المشتركة ، و يتضح
ذلك جليا من خلال القوانين المتعددة التي أصدرها المشرع في هذا الخصوص .
و هذا ما سيجلي فيما يلحق :

أولا - قبل صدور القانون المدني :

إثر الإستقلال و عملا بالمرسوم رقم: 62-157⁷³ ، تم الإستمرار في العمل بالقانون الفرنسي
المؤرخ في: 28 جوان 1938 م ، و الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، حيث بقيت
هذه الأخيرة تسيير وفق القوانين و الأنظمة الفرنسية المسنة منذ الفترة الإستعمارية .

⁷¹. Décret n° 67-223 du mars 1967 , portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; Gilles GOUBEAUX , Philippe BIHR et Xavier Henry , Op,Cit, PP 593-607 .

⁷². Jean CARBONNIER , Droit civil (les biens) , Septième édition , Presses universitaire de France , Paris , 1973 , P 209 .

⁷³. القانون، رقم: 62-157، المؤرخ في: 31-12-1962 م ، القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية ، إلا
ما كان مخالفا منها للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية .

و رغم أنه صدرت بعد ذلك عدة مراسيم ، منها المرسوم رقم: 68-88¹¹ . الذي كان من بين أهم أحكامه أن ألزم شاغلي كل عقار مبني للاشتراك مؤلف من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية ، بتأسيس نقابة لهم متمتعة بشخصية مدنية ، و مكونة من جمعية عامة و وكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار . عدا أنه فرض على شاغل المحل أن يقوم بصيانة المكان الذي يشغله و باجراء الإصلاحات التي يتطلبها ، و ذلك على نفقته الخاصة ، مع ضرورة اعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها ، كما أنه أجاز للدولة أن تقوم باخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم، بعد أن توفر لهم محلات بديلة ، إذا ما أرادت انجاز أشغال من شأنها تمكين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيه . إلا أن هذا المرسوم و غيره من المراسيم الأخرى ، ظلت تُشرع ضمن اطار القانون الفرنسي المعمول به ، إلى أن تم سن القانون المدني .

ثانيا - بعد صدور القانون المدني :

تبعا للأمر رقم: 75-58¹² ، صدر القانون المدني الخاص بمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش، و التي كان من بينها الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك . إذ حُصت هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب منها ، بدءا من المادة 743 إلى غاية المادة 772 . إلا أنه، و بمقاربة هذا القانون المدني خاصة الأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة ، مع بعض القوانين و التشريعات الأخرى ، يظهر أن المشرع قد تأثر تأثرا واضحا بالقانون الفرنسي المؤرخ في: 10-07-1965 ، إذ أخذ منه جل الأحكام و صاغها ضمن عدد من مواد قانونه . بينما أستبعد ما جاء به الفقه الإسلامي الذي تبنى نظام ملكية الطبقات ، نظرا لأن هذا النظام لا يتناسب مع الواقع العمراني الحديث المشيد فعليا .

¹¹ . المرسوم، رقم: 68-88 ، المؤرخ في: 23-04-1968 م ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر، رقم: 66-102، المؤرخ في: 06-05-1966 م .

¹² . الأمر، رقم: 75-58 ، المؤرخ في: 26-09-1975 م ، المتضمن القانون المدني. و النصوص التي عدلته و تممته، لا سيما القانون ، رقم : 83-401، المؤرخ في: 22-01-1983 م.

و بخصوص مسائل الملكية المشتركة المتطرق لها ، فإن القانون المدني عاجلها من ثلاث جوانب ، بحيث وضع ، و بشيء من التفصيل ، الخطوط الرئيسية التي تضبط الإطار العام لهذه الملكية .

فالجانب الأول يؤسس الأحكام العامة المحددة للرب الملكية المشتركة ، بتعيين معناها ، و محل وقوعها ، و كافة مستلزماتها . بينما الجانب الثاني يبين الحقوق و الواجبات الناشئة عن حالة الملكية هذه ، بتوضيح مختلف التصرفات التي يقوم بها الشاغلون ، و ما يلحق ذلك من اجراءات معهم أو ضدهم ، حسب ما تفرضه الظروف . أما الجانب الثالث فيحدد طرق تسيير و ادارة هذا النوع من الملكية بحديثه عن هيئاتها ، و سير أعمالها ، و طبيعة مهامها .

و للعلم فإن هذه القواعد ، قواعد آمرة من النظام العام ، و لا يجوز الإتفاق على ما يخالفها ، رغم أنها استثنائية ، حيث أنها لا تنطبق إلا على نوع معين من المباني (المادة 743 مدني) .

و بعد ذلك، صدرت عدة مراسيم متعلقة بالموضوع نفسه ، كان من ضمنها المرسوم رقم: 666-83¹ . الذي نظم الملكية المشتركة و وضع القواعد العملية المحددة للتعامل معها ، ضمن اطار ما قضت به المادة 748 من الأمر آنف الذكر ، بحيث بين مصير الأجزاء المفترزة و الشائعة ، و سبل الإنتفاع بها ، و كفاءات تسييرها و ادارتها (المادة الأولى من المرسوم رقم: 666-83) . و ما الأبواب الخمس التي ضمها هذا المرسوم إلا توضيح لذلك .

فالباب الأول حُصّ لتعيين العقار المبني بتحديد أجزائه الخاصة و المشتركة ، و بتصنيف هذه الأخيرة وفق مآلها . بينما الباب الثاني تطرق إلى الحقوق و الواجبات الناشئة عن وضع الملكية المشتركة ، بما يتبع ذلك من استعمالات مختلفة . و الباب الثالث فرز لتبني أسلوب الإدارة الجماعية لهكذا ملكية ، بالحديث عن هيئاتها ، و بتبيين ماهياتها و طرق عملها و المهام الموكلة إليها . و الباب الرابع أفرد لضبط الأعباء الناشئة عن ممارسة هذه الملكية ، بما فيها من أنواع و كذلك طرق جمعها . أما الباب الخامس فقرر فيه تنفيذ أحكام هذا المرسوم بقوة القانون .

و لغاية الآن ، لا زالت الساحة التشريعية تشهد صدور قوانين و نظم تساير التطورات الحاصلة في مجال الملكية المشتركة ، بغية عدم ترك الأمور المستحدثة دون تقنين ، بما سيشكل حاجزا أمام أي اشكال قد يطرأ بسبب ذلك .

¹ . المرسوم، رقم: 666-83 ، المؤرخ في: 12-11-1983م، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية .

المطلب الثاني - ماهية الملكية المشتركة :

إن اضافة الصبغة القانونية على واقع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، من خلال اجتهادات الفقهاء في هذا المجال ، تعد من أولى الخطوات المهمة المساعدة على معرفة كنه هذه الشراكة، و التي من شأنها أن تضع الإطار القانوني الذي يحكم هذه الأخيرة .
و لهذا، فقد سخر هذا المطلب للحديث عن ماهية الملكية المشتركة ، عن طريق تعريف هذه الملكية و تمييزها عما يماثلها من مفاهيم، ثم تحديد الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك على حصته في الفرعين التاليين.

الفرع الأول - تعريف الملكية المشتركة و تمييزها عما يماثلها من المفاهيم :

إنه لمن الطبيعي أن يكون للملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، تعريف خاص بها يتكسب من وضع أساس لها. يتم بموجبه تفريقها عما يشابهها من المفاهيم.
و هذا ما سيعرض فيما يلي :

أولاً - تعريف الملكية المشتركة :

نصت المادة 743 مدني على أن : " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة " .

"التعريف مسألة يستحسن ألا يتناولها التشريع ، بل يجب أن يترك المجال فيها مفتوحاً لاجتهاد الفقه و القضاء ، ذلك أن تطور الحياة التشريعية مرهون بتطور المجتمع . و بالتالي، من الممكن أن تبرز أحكام جديدة لم تكن تدور في خلد المشرعين .

و تأكيداً لهذا النهج، لم يورد المشرع المصري تعريفاً للملكية المشتركة ، بل تركه للفقه، و هنا تبرز وجهة نظر د.عبد المنعم فرج الصدة ، الذي يقول: " يراد بملكية الطبقات ملكية الدور المقسمة إلى طبقات أو شقق إذا تعدد الملاك و كان لكل منهم طابق أو شقة يملكها ملكية خالصة "، و كذلك رأي د.مصطفى محمد الجمال ، الذي يقول : " يقصد بملكية الطبقات أو الشقق ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة ، مما يستتبع تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة " .

أنظر: د.عبد المنعم فرج الصدة ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري =

من خلال نص المادة يتضح أن الملكية المشتركة هي : ملكية عقار مبني للاشتراك ، أين يكون لكل شخص فيه حصة يملك جزءها الخاص ملكية مفرزة، و نصيبها في الأجزاء المشتركة ملكية شائعة.

تحليل :

يبدو مما تقدم ، أن المادة 743 مدني لا تجدد حيزا في التطبيق على العقارات غير المبنية أو التي لم يكتمل بناؤها بعد . بالرغم من أن المشرع يجيز في المرسوم رقم : 93-03 التعاقد على تملك حصص البناء المختلفة قبل المباشرة بتشييد البناء ، أو أثناء إنجازها ، و ذلك بعد تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية (المادة الأولى من المرسوم رقم : 94-58)¹ .

لذا، بات من الضروري إعادة صياغة المادة آنفه الذكر ، كون أن أحكام الملكية المشتركة لم تعد تقتصر على العقارات المبنية فقط² .

ثانيا : تمييز الملكية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها :

يخلط البعض بين مفهوم الملكية المشتركة و مفهومي الإرتفاق و الشيوع العادي (الملكية الشائعة) ، بسبب أوجه التشابه بينها . إلا أن واقع الحال ، يبين نقاط تمايز عدة .

= (بيروت : دار النهضة العربية ، 1978 م) ، الفقرة 170 ، ص 262 .د. مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية (مصر : منشأة المعارف بالأسكندرية) ، الفقرة 90 ، ص 153 .

" . المرسوم التنفيذي، رقم : 49-58 ، المؤرخ في : 07-03-1994 م ، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .

" . أنظر : أ. أحمد ادريوش ، تأملات حول تفاصيل تطبيق القانون العقاري على العقارات المعدة لبناء مقسم إلى طبقات و شقق ، ندوة مشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب ، الرباط ، في 4-5 ماي 1990 م (المغرب : مديرية المحافظة العقارية و الأشغال الطبوغرافية ، 1992 م) ، ص ص 32-35 .

Evelyne BARBEROUSSE-GUIBERT et Diana TOPEZA, Le guide pratique du droit , Nouvelle édition, Solar, Paris, 1983, P 179.

أ - تمييز الملكية المشتركة عن الإرتفاق¹ :

في الملكية المشتركة تخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة ، أما في الإرتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق . و من هذا المنطلق يتبين أن الملكية المشتركة تتفق مع الإرتفاق في مسألة الخدمة ، إلا أن ذلك لا يسري على بقية المسائل الأخرى ، إذ أنهما مختلفان في عدة نقاط ، هي :

من حيث الملكية: في الإرتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق² (المادة 867 مدني) . بينما في الشيوع الإجباري التبعية تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوع لجماعة مالكي الحصص المفترزة (المادة 745 مدني) .

من حيث تغيير الموضع : في الإرتفاق ، يجوز نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر ، شريطة أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم ، بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية ، و أن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة ، كما كان يؤديها الموضع القديم (المادة 875 مدني)³ . بينما في الشيوع الإجباري التبعية ، لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني ، إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى .

من حيث التقادم : في الإرتفاق ، يسقط بالتقادم حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به ، إذا لم يستمر في ممارسته مدة عشر سنوات⁴ (المادة 879 مدني) . بينما في الشيوع الإجباري التبعية ، لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها .

¹ نصت المادة 867 مدني على أن: " الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال " . غير أن د. علي علي سليمان يرى أن تعريف حق الإرتفاق بهذا الشكل غير دقيق ، معللا ذلك بأن الإرتفاق لا يجعل حدا لمنفعة العقار المرتفق به ، بل يحد من منفعة هذا الأخير لصالح العقار المرتفق .

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

² . أنظر : القرار ، رقم : 546 ، 148 ، المؤرخ في : 30-04-1997 م ، م ق 1997م العدد: الأول ، ص 187 .

³ . أنظر : القرار ، رقم : 549 . 440 المؤرخ في : 08-04-1987 م ، م ق 1991م ، العدد: الثالث ، ص 12 .

⁴ . أنظر : القرار ، رقم 589 ، 48 ، المؤرخ في : 21-12-1988 م ، م ق 1993م العدد: الثالث ، ص 13 .

ب - تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع العادي (الملكية الشائعة) "أ" :

في الملكية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء ، دون حوول أحدهم في استعمال باقي الشركاء لحقوقهم عليها . أما في الشيوع العادي فيكون الشيء الشائع مشتركاً بين جميع الشركاء، دون استثناء أي شريك منهم بنصيب معين منه . و على هذا الأساس يتضح أن الملكية المشتركة و الشيوع العادي يتحدان في أثر الشيوع ، إلا أن ذلك لا يتعدى هذا الحد ليشمل آثاراً أخرى . فهما مختلفان فيها اختلافاً جوهرياً من عدة أوجه ، هي:

من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء الشائع للقسمة : في الشيوع العادي ، يمكن طلب قسمة المال الشائع ، و هو حق كل شريك في الملك، حتى يتخلص من الشيوع و يتفرد بحصة مفرزة² (المادة 722 مدني) . بينما في الشيوع الإجمالي التبعي كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني ، لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها إذ بحكم أعدادها لا تقبل القسمة (المادة 747 مدني) .

و هذا ما استقر عليه رأي المحكمة العليا التي قضت بما يلي :

" من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً للدعوى التقسيم ، و من ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير و التصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ، و لا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً³ .

من حيث نفقات الشيء الشائع و تكاليفه : في الشيوع العادي ، توزع نفقات الشيء الشائع على الشركاء كل بقدر حصته ، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك (المادة 719 مدني) . بينما

² . من خلال فحوى المادة 713 مدني التي نصت على أنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك " . يتبين أن الملكية الشائعة و وضع قانوني ناتج عن تعدد المالكين للحق العيني ، دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه .

أنظر: د . جمال خليل النشار ، تصرف الشريك في المال الشائع و أثره على حقوق الشركاء (مصر : دار الجامعة الجديدة للنشر بالاسكندرية ، 1999 م) ص ص 29-30 .

² . أنظر: القرار ، رقم: 535 ، 134 ، المؤرخ في: 26-06-1996 م ، ن ق 1999 م، العدد: 54 ، ص 69 .

³ . أنظر : القرار ، رقم: 988 ، 76 ، المؤرخ في: 10-07-1991 م ، م ق 1992 م، العدد: الثالث ، ص 35 .

في الشروع الإجباري التبعي ، يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك الشركاء حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم ملكية مفرزة ، و ليس بحسب الإنتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة ، تجنبا لما يثيره تقدير الإنتفاع الفعلي من منازعات (المادة 750 مدني) .
من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع : في الشروع العادي ، لا يجوز لأي من الشركاء أن يستعمل الشيء الشائع ، أو أن يستغله ، أو أن يتصرف به فوق حقه ، دون موافقة بقية الشركاء "1" (المادة 714 / 01 مدني) . بينما في الشروع الإجباري التبعي ، فإن استعمال أحد الملاك الشركاء للأجزاء المشتركة أو تعديله جائز و غير مقيد ، ما لم يحدث ضررا فيه أو يحول دون استعمال بقية الشركاء له ، هذا من جهة .

و من جهة أخرى ، فإن جميع الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة ، لذلك يمنع على المالك الشريك أن يتصرف في نصيبه منها ، تعزل عن حصته (المادة 747 مدني) .

و هذا ما أخذت به المحكمة العليا التي قضت بما يلي :

" من المقرر قانونا أن الأسطح و المحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشروع كافة الملاك المشتركين ، و من ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون .

و لما كان الثابت - في قضية الحال - أن النزاع يدور حول السطح و المغسل المشترك بين كافة المستأجرين ، فإن قضاة المجلس بالغاتهم الحكم المستأنف ، و من جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون "2" .

الفرع الثاني - طبيعة حق المالك الشريك على حصته :

ليس غريبا أن يكون الحكم على تصرفات المالك الشريك في حصته مستحيلا ، إن لم تكن طبيعة حق هذا الأخير محددة ، وهو ما يجعل من هذه الطبيعة أمرا مهما لا يمكن تجاهله .
و هذا ما سيشرح فيما يلي :

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

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

² . أنظر : القرار ، رقم ، 937 . 50 ، المؤرخ في : 09-05-1990 م ، م ق 1991 م ، العدد : الثاني ، ص 32 .

أولا - موقف الفقه :

بسبب أهمية تحديد الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك على حصته، فقد انقسمت آراء الفقهاء، بهذا الشأن، إلى رأيين اثنين.

أ- **الرأي الأول** : ذهب أصحاب هذا الرأي إلى تصوير الملكية المشتركة على أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة ، كون أن الغرض الذي أعد له العقار المبني للاشتراك يقتضي أن يبقى هذا الأخير خاضعا لأحكام الشيوع الإجباري التبعي¹ ، أين تكون الأجزاء المشتركة مرصودة لخدمة الأجزاء الخاصة .

و هذا ما يجعل من حق الملكية في العقار المبني للاشتراك حقا ذي طابع مزدوج ، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة و حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة ، التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري² .

مناقشة الرأي: يرى مخالفو هذا الرأي ، أن الإستخدامات المختلفة لأجزاء الملكية المشتركة بنوعيتها ، لا تبرر اضافة طابع الازدواجية على حق المالك الشريك . فهذا الأخير ، و مهما كانت استعمالاته متعددة للأجزاء الخاصة و المشتركة ، فإنه يبقى صاحب حق واحد يرد على الحصة بأكملها ، وليس أدل على ذلك من أنه لا يستطيع التصرف بجزء منها دون الآخر . و هذا ما يفضي إلى القول ، بأن الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة المكونة للحصص تمثل أهمية بالغة بالنسبة للعقار، فهي تساهم في ضمان وحدته و استقراره بشكل متساو و متكامل ، الشيء الذي ينفي عنها صفة التبعية³ .

¹ . الشيوع الإجباري وضعية قانونية توجب على المالك الشريك أن لا يطلب قسمة المال الشائع بينه و بين باقي الملاك الشركاء، إذا ما كانت الغاية من المال تستلزم شيوعه الدائم . وهذا ما أكدته المادة 737 مدني التي نصت على ما يلي : " ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له المال ، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع " .

و هذا الشيوع في حد ذاته يأتي على نوعين ، فإما أن يكون أصليا حيث تحقق الأشياء الشائعة المستقلة عن أي عقار خدمة لصالح مجموعة من الأفراد ، كمباني مدافن الأسرة . أو أن يكون تبعا بأن تؤدي الأشياء الشائعة التابعة للعقار خدمة له و لمن يملكونه حصصا بينهم ، كالأجزاء المشتركة الملحقه بالأجزاء الخاصة .

² . Henri Léon et Jean MAZEAUD , Op, Cit, P25.

³ . أنظر: القاضي .رابح عمرو، الملكية المشتركة في التشريع الجزائري (مذكرة نهاية تربص غير منشورة ، المعهد الوطني للقضاء ، 1995 م)، ص ص 17-18 .

ب - الرأي الثاني: يرى أنصار هذا الرأي أن نسق الحياة داخل العقار المبني للاشتراك، يفرض على المالك الشريك المتمتع بحق استعمال الأجزاء العائدة له ، أن يدخل في علاقات جماعية مع غيره من الملاك الشركاء ، و أن يتقيد في استخدام حصته ، مراعاة للمصالح المشتركة للجماعة . وهذه الضرورة متأتية من كون العقار ذي البنية المشتركة ، هو وحدة عضوية لا يمكن فصل أجزائه عن بعضها .

وبهذا المفهوم، فإن الملاك الشركاء يصبحون مالكيين للعقار كله على الشيوع ، حيث ينفرد كل واحد منهم باستعمال الأجزاء الخاصة وفق إرادته و بالاستفادة من الأجزاء المشتركة مع غيره . و بالتالي يكون العقار مملوكا حصصا بين جميع الملاك الشركاء بقسمة أقرب ما تكون إلى قسمة مهايأة مكانية، إلا أنها دائمة¹¹ .

مناقشة الرأي: يرى معارضو هذا الرأي، أن تفسير فكري وحدة العقار و المصلحة الجماعية على أنهما تقيدان حق المالك الشريك على حصته ، هو تفسير لا يتلاءم مع الواقع ، فالقيود الموجودة في نظام الملكية المشتركة لا تقصد المساس بالحصصة ، أو بالغاية منها ، أو بالاستئثار بها ، و إنما تهدف إلى تكييف الاستخدامات الواردة عليها ، تماشيا مع الغرض الذي خصص له العقار ، و حفاظا على حقوق الملاك الشركاء الآخرين ، دون الانتقاص من حق المالك الشريك على حصته ، والذي يظل مالكا لجزئها الخاص ملكية تامة و لجزئها المشترك ملكية شائعة .

ثم أن اعتبار هذه القسمة ناجحة عن مهايأة مكانية أمر لا يمكن القبول به لعدة أسباب . فالمهايأة المكانية وضعية قانونية ترد على المال الشائع ، و تهدف إلى تمكين الشركاء فيه من الانتفاع به دون قسمته قسمة نهائية . كما أنها لا تؤدي إلى خروج الشريك من الشيوع ، حتى و إن تصرف بالجزء المقسوم له تصرفا صحيحا ، و لا تعني أن المتصرف له قد أصبح شريكا يتمتع بنفس حقوق المتصرف ، إذ أن الشركاء الآخرين يمكنهم رفع دعوى الاستحقاق ضد الإثنين معا ، لتأكيد حقوقهم على الجزء المتصرف به . إضافة لذلك ، فإنها ليست وضعية دائمة ، فهي لا بد و أن تنتهي و ديا أو قضائيا ، بتفرد كل شريك بحصة مفرزة من هذا المال . بينما الملكية المشتركة فهي على النقيض من ذلك ، إذ أنها وضعية قانونية ترد على العقار المبني للاشتراك ، و هي تمكن ملاك الشركاء من التملك فيه و الانتفاع به دون الحاجة لقسمته ، لأنه مقسوم أصلا إلى حصص . كما أن كل مالك

¹¹ . أنظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " حق الملكية " (لبنان : دار احياء التراث العربي بيروت ، 1968 م) ، الجزء الثامن ، الهامش 02 ، ص 1023 .

شريك يستطيع التصرف بحصته لمن يشاء ، مما يجعل المتصرف له مالكا شريكا متمتعا بنفس حقوق المتصرف ، و ليس لباقي الملاك الشركاء أن ينازعوا على الحصة المتصرف بها⁷¹ .

ثانيا - موقف المشرع :

أخذ المشرع بالتصوير المألوف للملكية المشتركة ، الذي يعتبر أن كل مالك حصة يتمتع بحق ملكية مفرزة له على الجزء الخاص و بحق ملكية شائعة بينه و بين الملاك الآخرين على الجزء المشترك . و هما مفهومان متميزان في أحكامهما و في نطاقهما ، إلا أن ممارستهما تقتضي مراعاة الإطار الجماعي الذي تفرضه وحدة العقار المبني للاشتراك (المادتين 1/744 و 1/745 مدني ، و المادتين الثانية و الخامسة من المرسوم 83-666) .

المبحث الثاني - بنية العقار المبني للاشتراك :

لا ريب، في أن الميزة المهمة الناجمة عن حالة الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، هي أن كل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار. لكن ذلك لا يمكن أن يحصل، إلا إذا كان هذا الأخير موضعا بشكل يبين . من خلال التعيين الدقيق لأجزائه، مما يسمح باخضاعها لايقاع تصرفات الملاك الشركاء عليها ، وفق الغايات المرجوة منها و من كفاءات الاستفادة بها . إضافة للطرق التقنية التي تمكن من حدوث ذلك ، بأسلوب علمي و عملي حديث و متقن لفرز محدداتها و مميزاتها .

و هو ما أهتم به هذا المبحث ، بتطرقه لبنية العقار المبني للاشتراك ، في المطلبين الأول و الثاني ، و اللذان فرزا على التتابع لتبيان أجزاء هذه الملكية ، ثم وسائل تصنيفها .

المطلب الأول - أجزاء الملكية المشتركة :

إن طبيعة الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، تفرض أن تكون حقوق كل الملاك الشركاء فيها منصبة على حصص هذا العقار . و هذا الأمر يستوجب بدوره أن تكون هذه الأخيرة بيّنة واضحة ، من خلال مشتملاتها ، و بما يمكن من تصنيفها و ذكرها .

⁷¹ . أنظر: القاضي. رابح عمرو، المرجع السابق ، ص ص 18-19 .

و لذا، فقد رصد هذا المطلب للاهتمام بأجزاء الملكية المشتركة عن طريق تحديد أجزاء هذه الملكية ، ثم تعدادها في الفرعين الموائين .

الفرع الأول : تحديد أجزاء الملكية المشتركة :

إنه لمن الأهمية بمكان ، أن يكون هناك تعريف جامع مانع لأجزاء الملكية المشتركة ، و معيار يتم بمقتضاه تصنيف طبيعة كل جزء، حسب ما أعد له .
و هذا ما سيدرس فيما يلي :

أولاً- تعريف أجزاء الملكية المشتركة :

إن وحدة العقار المبني للاشتراك تعتمد بالأساس على وحدة الأجزاء الخاصة و المشتركة المكونة له . و أهمية هذه الأجزاء لا تقف عند هذا الحد فقط، بل تتعدى ذلك لتشمل مالكي العقار أيضا ، فهي تؤدي لهم خدمات مختلفة .

و من هذا المنطلق ، قام المشرع ، و عن طريق النصوص القانونية، بإعطاء أجزاء الملكية المشتركة الخاصة منها و المشتركة، تعريفات تبينها و تحدد مآلها حسب الأغراض التي هيئت لها .
و من ثم "أ" :

♦ تعد خاصة ، أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية المخصصة لغرض الإستخدام الحصري لأحد الملاك الشركاء دون غيره (المادة 1/744 مدني و المادة الثانية من المرسوم:83-666) .

♦ تعد مشتركة ، أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية المخصصة لغرض الإستخدام المشترك لجميع الملاك الشركاء أو عدد منهم (المادة 1/745 مدني و المادة الخامسة من المرسوم:83-666) .

ثانيا - معيار التمييز بين أجزاء الملكية المشتركة :

بالنظر إلى أن العقار المبني للاشتراك يحوي أجزاء خاصة و أخرى مشتركة ، و هي أجزاء مختلفة بطبيعتها ، كل حسب الغرض المهيأ له ، فإنه و جب إيجاد أساس يتم من خلاله التفريق بين هذين الصنفين . لذا عمد المشرع إلى اعتماد معيار "تخصيص الإستعمال" ، الذي يحدد بموجبه أن

¹¹ . Mme S.CORNIOT, Dictionnaire de droit, Tome II, Deuxième édition , Librairie dalloz , Paris, 1966 , P423.

الأجزاء الخاصة معدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك ، و الأجزاء المشتركة معدة للاستعمال الجماعي بين جميع الملاك الشركاء أو مجموعة منهم¹¹ .
و على هذا ، فإنه يتعين على القاضي اللجوء إلى هذا المعيار لتحديد صفة الجزء أو الأجزاء المتنازع عليها ، إن لم يكن هناك تعيين لها في نظام الملكية المشتركة (المادتين 1/744 و 1/745 مدني ، و المادتين الثانية و الثالثة من المرسوم: 83-666) .

الفرع الثاني - تعداد أجزاء الملكية المشتركة :

نظرا للأهمية التي يكتسبها تحديد أجزاء الملكية المشتركة بنوعيتها ، فإن المشرع لم يكتف بتعريفها و ضبط معيار التمييز بينها ، بل خص موادا من القانون المدني و أخرى من المرسوم رقم: 83-666 ، لتعداد هذه الأجزاء و تعيينها . و في هذا السياق ، جاءت الفقرة الثانية من المادة 744 مدني معدة للأجزاء الخاصة ، تلتها المادتين الثالثة و الرابعة من المرسوم المبين أعلاه لتضيفا أجزاء أخرى . في حين ذكرت الأجزاء المشتركة في الفقرة الثانية من المادة 745 مدني ، و شكلت المادة الخامسة من المرسوم آنف الذكر مرجعا لتوزيع هذه الأخيرة على أصناف ثلاث ، اعتمادا على معيار مدى الإشتراك المبني على نظرية التخصيص .

بيد أن هذا التعداد المذكور سلفا ، ما هو إلا تعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر ، إذ أن الأولوية تكون لما يرد في نظام الملكية المشتركة ، الذي بإمكانه أن يعدد أجزاء العقار و يحدد مصيرها كأجزاء خاصة و أخرى مشتركة¹² (المادة 748 مدني) .

و هذا ما سيوضح فيما يلي :

¹¹ . Mme S.CORNIOT, Op, Cit, P423 .

¹² . يستشف من المادتين الأولى و 62 من المرسوم رقم: 83-666 ، أن جميع الأحكام الواردة في هذا المرسوم تطبق بقوة القانون . لذا فإنه بات من غير المفيد القيام بإعداد عقد خاص لكل عمارة جماعية ، يتضمن شروطا تنظيمية عامة فقط . إلا أنه في حالة الإقتضاء ، يمكن للملاك الشركاء أن يعددوا مثل هذه الوثيقة بغرض ادراج شروط خاصة ، على ألا تخالف هذه الشروط قواعد النظام العام .

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

أولا - تعداد الأجزاء الخاصة :

جميع الأجزاء التي رصدت للاستعمال الخاص للمالك الشريك تعتبر أجزاء خاصة ، مثل¹ :

محتوى الحصة : كل ما تحويه الحصة من غرف ، ومطبخ ، و حمام ، و مرحاض . بما في ذلك الأبواب ، والممرات ، و السلالم الداخلية المؤدية إليها ، وكذا مختلف التليسات الداخلية ، تعد أجزاء خاصة .

فواصل القطع: الجدران و الحواجز الفاصلة بين غرف الحصة ، و التي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير تعتبر أجزاء خاصة .

التجهيزات الداخلية: كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللائقة داخل الحصة ، تعتبر عناصر تجهيز خاصة . و هذا الأمر ينطبق على المدافىء ، و مواقد المداخن ، و التمديدات بمختلف أشكالها ، و الأحواض ، و المغاسل ، و غيرها .

فضلا عن :

الفواصل البينية : الجدران أو الحواجز الفاصلة بين الحصص ، و غير المدرجة ضمن الإنشاء الكبير، تعد أجزاء مشتركة بين الشركاء المتجاورين .

تحليل :

بالقراءة المتأنية لفحوى المادة الرابعة من المرسوم رقم: 83 - 666، التي نصت على أنه : " تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان"² أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة و غير المدرجة في الحيطان الرئيسية " ، يلاحظ أن المشرع ضم الحواجز ، أو الجدران الفاصلة بين الحصص ، و التي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير إلى الأجزاء الخاصة . بينما كان من الأجدر به أن يفرد لها

¹ 50 MILLIONS DE CONSOMMATEURS, Le guide de la copropriété, Revue, n°39, juin-août 1995, P 24; Evelyne BARBEROUSSE-GUIBERT et DIANA TOPEZA , Op,Cit, P180.

² الظاهر من نص المادة أن المترجم العربي لم يصب في الترجمة، فبدلا من أن يترجم الكلمة الفرنسية "CLOISONS" إلى كلمة حواجز إلا أنه ترجمها إلى كلمة حيطان ،علما أن هذه الكلمة الأخيرة مرادفة لكلمة جدران ، التي تقابلها في اللغة الفرنسية كلمة "MURS" .

قسما خاصا بها، نظرا لكونها مشتركة بين الأماكن التي تفصلها¹¹. وهذا ما يجعلها تدرج و تخضع في أحكامها لنوع من الشيوخ الإجباري ، ألا و هو الحائط الفاصل المشترك¹². كما يتبين من نص المادة 744 مدني و المادة الثانية من المرسوم 83-666 ، أن المشرع أكتفى بتعداد الأجزاء الخاصة المدرجة ضمن الحصة و المتصلة بها ، لكنه لم يتفطن إلى وجود أجزاء أخرى منفصلة عنها ، و لا يمكن التصرف بها أو انشاء حقوق عليها. تعزل عن الحصة الآيلة لها ، كونها ملحقة بها¹³. مثلاً، القبو و المستودع هما جزآن خاصان منفصلان عن الوحدة السكنية إلا أنهما تابعان لها .

ثانيا - تعداد الأجزاء المشتركة:

أجزاء العقار المبني للاشتراك المعدة للاستعمال الجماعي لكل الملاك الشركاء، تعتبر أجزاءا مشتركة ، مثل¹⁴ :

¹¹ . بخلاف ما ذهب إليه المشرع الجزائري ، نجد أن المشرع الفرنسي ضمن القانون رقم : 65 - 557 ، نصا مستقلا للحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص ، والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير حيث قضت المادة السابعة منه على أن:

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

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

¹². Evelyne BARBEROUSSE - GUIBERT et DIANA TOPEZA , Op,Cit, P 182.

¹³. أوجب المشرع اللبناني في المادة التاسعة من المرسوم الإشتراكي رقم: 83-88 ، أن تكون عناصر كل قسم خاص ، متصلة ببعضها ، و إذا وجدت لهذا القسم عناصر منشأة ملحقة به غير أنها منفصلة عنه، فإنه يمكن قيدها أقساما مستقلة تكون ملكيتها تابعة لملكية القسم الخاص ، و لا يمكن التصرف بها أو ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن القسم الأساسي .

أنظر : القاضي . طارق زياده ، دراسات في الفقه و القانون (الطبعة الأولى ، لبنان : دار الشمال للطباعة و التوزيع بطرابلس ، 1990 م) ، ص 153 .

¹⁴. 50 MILLIONS DE CONSOMMATEURS, Op, cit, PP 07-23 ; Evelyne-BARBEROUSSE - GUIBERT et DIANA TOPEZA , Op,Cit, P182.

الأرضية: من البديهي أن تكون الأرضية أهم جزء في العقار المبني ، إذ لا يمكن تصور انشاء بناية دون وجود أرضية تقوم عليها . ولذلك فقد عدت الأرضية، بما يحويه باطنها من مجار ، و آبار، و قنوات ، و ما يوجد على سطحها من مواقف ، و ساحات ، و حدائق ، جزءا مشتركا شائعا بين جميع المالكين المشتركين ، غير أنه يمكن تخصيص قسم أو أقسام منها لصالح أحد هؤلاء⁷⁴ .

⁷⁴ . فيما يخص الأرضية، فقد أعتبر د. مصطفى محمد الجمال أن البناء المقام لا يحتمل سوى جزء معين منها ، بينما تبقى باقي الأجزاء الأخرى شاغرة . و على هذا النحو تكون الأرض غير المبنية مملوكة على الشيوع بين الملاك الشركاء في العقار المبني ، الشيء الذي يمكن من تقسيمها و من ثم التصرف بها إن كانت لا تلزم المبني . علاوة على ذلك ، فإنه يفهم من المادة 722 مدني ، أن إمكانية خروج الشريك من حالة الشيوع بطلبه قسمة المال الشائع تبقى قائمة ، ما لم يكن هناك نص أو اتفاق يخالف ذلك ، و هي الوضعية التي يمكن قياسها على قسمة الأرضية مع كل ملحقاتها بين الملاك الشركاء إن لم يوافقوا على إعادة بناء العمارة بعد تدهمها .

و الرأي الأرجح هنا ، هو أنه لا يمكن تطبيق فكرة القسمة عمليا ، سواء كان البناء موجودا أو مهدما . ففي حالة وجود البناء ، لا يمكن تصور استئثار جميع الملاك الشركاء بالأقسام الشاغرة من الأرضية ، لأن ذلك يعني أن هذه الأخيرة ستصبح محل تحول من جزء مشترك إلى أجزاء خاصة ، مما يخول كل مستفيد من ذلك أن يفعل بالقطعة الممنوحة له ما يشاء ، و هذا يتنافى مع غرض الخدمة الجماعية التي تؤديها هذه الأقسام لصالح جماعة الملاك الشركاء . كما أن هذه القسمة و إن تمت ، تطرح اشكاليين مهمين ، أولهما أن د. مصطفى محمد الجمال لم يبين الأساس الذي يتم من خلاله إنجاز التقسيم ، إن كان على عدد الملاك الشركاء أم على قيمة أنصبة هؤلاء في الأجزاء المشتركة ، ثانيهما يتعلق بكيفية توزيع تكاليف هذه الأجزاء خصوصا و أنها ستصبح في حكم الأجزاء المفترزة . ثم أنه لا يمكن أن تكون هناك أقسام شاغرة ملحقة بالأرضية غير لازمة للعقار المبني ، إذ أن وجودها ليس اعتبارا أو عديم الفائدة حتى يتم التصرف بها استقلالا عن المبني ، فالساحة أو الحديقة ، أو الملعب... الخ أقسام أعدت لتأدية خدمات مختلفة للعمارة ، حسب الأغراض المخصصة لها . لذا و تفاديا للدخول في هكذا متاهات ، فإنه يستحسن أن تظل الأرضية بجميع ملحقاتها على الحالة التي هي عليها أي على الشيوع ، مع إمكانية تخصيص أي جزء منها للمالك الشريك الذي يرغب في ذلك ، بعد أخذه إذنا محصورا في الزمان و المكان من الجمعية العامة . أما في حالة تدهم البناء و عدم موافقة المالكين المشتركين على إعادة انشائه ، فإنه لا يمكن تقسيم الأرضية بملحقاتها لا وديا و لا قضائيا ، إذ لا فائدة ترجى من هذه القسمة أيا كان الأساس الذي ستم به . فالمالك الشريك قد يتحصل بهذه الطريقة إن أنجزت ، على قطع متناثرة هنا و هناك و إما على قطعة واحدة متصلة ببعضها لكنها لا تصلح لشيء ، و هما نتيجتان غير مقبولتان . عدا ذلك ، فإن بعض البنايات لا تتوفر على أقسام شاغرة ملحقة بالأرضية ، إذ أنها تقتصر فقط على الأرض المقام عليها البناء ، و هذا ما يجعل عملية القسمة التي نصت عليها المادة 722 مدني ، عملية غير ذات قيمة حتى و لو لم يوجد نص أو اتفاق يمنع ذلك لأن الجزء الذي سيفرز لهذا الأخير لن يمكنه من الاستفادة به ، فهو سيكون صغيرا لا سيما إذا كان الملاك -

هيكل البناء: هيكل البناء جزء مشترك بطبيعته ، لأن جميع أجزاء البناية من أساسات، و جدران دعم ، و روافد ، و هياكل ... تعتمد عليه . لذلك ، فالمالك الشريك لا يمكنه القيام بأعمال على الأجزاء الخاصة المرتبطة به ، كفتح نافذة جديدة ، أو توسيعها ، أو تحويلها إلى باب ، إلا بعد أخذه إذنا من بقية الملاك الشركاء .

السقفية : السقف الأعلى للبناية جزء مهم من أجزاء هيكل البناء ، و هي حسب هذا الوصف جزء مشترك "أ" ، سوى أنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالك الحصة العليا .

الأرضيات و الأسقف: أرضية و سقف الحصة أجزاء مهمة بالنسبة للمالك الشريك ، كما بالنسبة للمالك الحصة العليا و السفلى . و هي بذلك تعد أجزاء مشتركة .

المداخن: حددت المداخن بمسارها و رؤوسها أجزاء مشتركة ، لارتباطها بالإنشاء الكبير .

حوص إدارة و تسيير العقار المبني : من الأجزاء المشتركة التي يمكن أن توجد في العقار المبني ، الحوص المعدة بشكل اختياري لضمان حسن إدارة و تسيير العقار المبني ، كمكتب المتصرف ، أو مساكن الخدم ، أو المحلات المؤجرة لحساب الجمعية العامة .

الممرات، و الأروقة، و المماشي : جميع الفراغات المؤدية إلى البناية ، وتلك التي تسهل حركة التنقل داخلها بدءا من المدخل الرئيسي ، و المخرج ، و الأفنية الداخلية ، و انتهاء بالممر العلوي الموصل إلى آخر حصة تدخل ضمن إطار الممرات، و الأروقة، و المماشي . و هي بهذا الشكل تعتبر أجزاء مشتركة .

السلام : نظرا للدور الذي تؤديه داخل البناية ، فقد عدت السلام من الأجزاء المشتركة، و أستثنى منها تلك الموجودة في الشقق ثنائية الطوابق .

= الشركاء كثر . لذلك و تجنباً لمثل هذه المشاكل ، فإنه من الأفضل أن تبقى الأرضية على حالة الشروع التي هي عليها دون قسمتها ، ليتم بيعها سواء كانت مملوكتها أم بدونها ، و يقسم ثمنها بين المالكين المشتركين كل حسب نصيبه في العقار المبني قبل تهدمه .

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

"1" . إن تشييد طابق إضافي فوق الطوابق الأصلية للبناية لا يعني أن السقفية قد اختفت بل إنها تكون قد إنتقلت من أعلى الطابق المبني فوقه إلى أعلى الطابق المستحدث .

الساحات : في جميع التشريعات الخاصة بالملكية المشتركة ، اعتبرت الساحات أجزاء مشتركة ، و لكل مالك شريك حق الانتفاع بها للتوقف أو التسلية ، في ظل احترام حقوق الملاك الشركاء الآخرين فيها .

الحدائق و الجنائن : من المعروف أن الحدائق ، و الجنائن تدخل ضمن الأجزاء المشتركة. ذلك أنها تساهم في إعطاء انسجام للمظهر الخارجي للعقار، بما يعود بالنفع على جميع الملاك الشركاء . إلا أنه من الجائز تخصيص بعض أقسامها لأحد الملاك الشركاء ، شريطة عدم الحاق الأذى بحقوق الملاك الشركاء الآخرين فيها .

عناصر التجهيز المشتركة : كل عنصر يتم الحاقه بالعقار لخدمة الملاك الشركاء يعتبر عنصر تجهيز مشترك ، و هذا الوصف ينطبق على كل من التمديدات بمختلف أشكالها ، و التدفئة الجماعية ، و مفارغ النفايات ، و الهوائيات ، و صناديق الرسائل ، و الأجراس ، ... الخ .

المصاعد : نظرا للخدمة الجماعية التي تؤديها المصاعد لا سيما لمالك الحصص العليا ، فإن التشريع ضمها إلى الأجزاء المشتركة .

تحليل :

باستقراء المواد من خمسة إلى ثمانية من المرسوم رقم: 83 - 666 يرى أن التصنيف الذي أوجده المشرع لم يكن منسجما مع معيار مدى الإشتراك . حيث لم يقسم الأجزاء المشتركة كما قسمها المعيار إلى أصناف أربع و هي "أ" :

- أجزاء مشتركة بين جميع المالكين ، كالأرض المقام عليها البناء .
- أجزاء مشتركة بين مجموعة من المالكين ، كالمرايب المشتركة المخصصة لمالكين بنائين من الأبنية العديدة المؤلفة للمجمع العقاري .
- أجزاء مشتركة بين جماعة مالكي بناية واحدة ، كالحديقة المخصصة لمالك بناية واحدة في مجمع عقاري مكون من عدة بنايات .
- أجزاء مشتركة بين الملاك المتجاورين ، كالجدران أو الحواجز المدرجة ضمن الإنشاء الكبير ، و التي تفصل بين الحصص المتجاورة .

"أ" . أنظر : القاضي . طارق زياد ، المرجع السابق ، ص ص 150 - 152 .

عدا ذلك فإنه لم يعمل معيار نوعية الإشتراك الذي تقسم من خلاله الأجزاء المشتركة إلى صنفين ،
هما :

• أجزاء مشتركة بحسب طبيعتها ، و التي نذكر منها : الأرض المقام عليها البناء ، و الأساسات ،
و السلام .

• أجزاء مشتركة بحسب اعدادها (تخصيصها) ، و التي تنقسم بدورها إلى نوعين ، هما :

- عناصر تجهيز مشتركة ، مثلا : التدفئة الجماعية، و التمديدات، و المصاعد .

- أجزاء متفق على أنها مشتركة في نظام الملكية المشتركة "أ" ، مثل: الشرفات ، و النوافذ، و المصارع .

اضافة لما تقدم، فإنه ليس من الضروري وضع المصاعد في صنف مستقل بذاته ، لأنه و مهما
كان الدافع لافرادها ، فإنها تظل عنصر تجهيز مشترك كبقية العناصر الأخرى. و ما يؤيد وجهة
النظر هذه، ما ذهب إليه المشرع في المادة 13 من المرسوم المبين أعلاه ، التي نصت على أنه : " لا يجوز
ادخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و على الخدمات المشتركة مثل المصاعد ... " "2"

المطلب الثاني - وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة :

إن الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، بوصفها حالة ملموسة ، فلا بد وأن تكون لها
أدوات تتيح للملاك الشركاء على السواء ، أن يعرفوا حدود حصصهم ، و بحال سريان حقوقهم
عليها ، الفردية منها و الجماعية ، دون عوائق أو مشاكل .

ولذلك، فقد عني هذا المطلب بانتطرق إلى وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة، عن طريق
الجدول الوصفي للتقسيم ، ثم نصيب المالك الشريك في هذه الأجزاء .

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

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

الفرع الأول - الجدول الوصفي للتقسيم :

يعد الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة هامة تقيّد فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعتقار المبني للاشتراك ، و هو ما يمكن من تنفيذ مختلف العمليات العقارية .
و هذا ما سيرز فيما يلي :

أولا - تعريف الجدول الوصفي للتقسيم :

يعد الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية ، يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العتقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض و أصل الملكية .
و عليه ، لبيان هوية العتقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة ، يجب أن يحوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر ، بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعتقار و المتمثلة في : نوعه ، واسم البلدية ، و الشارع أو الحي ، و رقم القسم ، و رقم القطعة ، و سعة المسح ، المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم و هي : رقم العمارة ، والدرج ، و الطابق ، و أرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي ، و نوعها ، ونسبها في الأجزاء المشتركة¹ (المادتين 66 و 67 من المرسوم : 63-76) .

ثانيا - اعداد و تعديل الجدول الوصفي للتقسيم :

لا يتسنى للملاك الشركاء أن ينجزوا جدولاً وصفيًا لتقسيم عقارهم المبني للاشتراك ، إلا باتباع طرق و اجراءات معينة ، سواء كان الأمر يتعلق باعداده أو بتعديله .

أ - اعداد الجدول الوصفي للتقسيم :

استنادا إلى المادة 71 من المرسوم رقم: 63-76² ، نجد أن المشرع ترك أمر اعداد الجدول

¹ . أنظر :أ. أحمد كاتي ، شروط انعقاد بيع العتقار و شروط إنتقال ملكية العتقار ، مجلة الموثق ، العدد : 10 ماي 2000 م ، ص 41 .

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

الوصفي للتقسيم" خيارا بين أن يكون جماعيا من قبل كل الملاك الشركاء، أو فرديا من خلال أحدهم. إلا أن مصاريف هذه العملية، و أيا كانت طبيعة تنفيذ هذا الجدول ، فإنها تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك ، و نفس القاعدة تنطبق على حالة انحياز جدول وصفي تعديلي للحصص التي طرأ عليها تعديل من طرف المعنيين بذلك .

و للقيام بالجانب التقني (الفني) من عملية إعداد الجدول ، جاء القرار المؤرخ في: 17-06-1976م معينا الأشخاص المؤهلين لانجاز المخطط ، حسب القواعد و التعليمات المحددة في المرسوم: 76-146 . و لدى الإنتهاء من هذه الإجراءات يقوم الموثق ، بعد تمكنه من الوثائق اللازمة ، بأشهار الجدول بما فيه محضر التحفظات ، إن كان هناك اعتراض من أحد أو بعض الملاك الشركاء . إلا أن الواقع يطرح اشكالا هو : كيف يتسنى انجاز جدول وصفي للتقسيم الجديد ، معد حسب التعليمات و القواعد المحددة في المرسوم سابق الذكر ، أثناء ورود عملية عقارية على حصة ما تخضع أصلا لجدول وصفي للتقسيم القديم، معد على أساس قيمتها ؟

" . يثور اللبس أحيانا في التفريق بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم ، و هما في حقيقة الأمر وصفان قانونيان مختلفان . فشهادة التقسيم كما ورد ذكرها في المادة 59 من القانون: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، رخصة رسمية تمكن المالك من تقسيم عقاره إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية بعضها فيها بناء ، كما أنها تتيح له أيضا إمكانية البناء على القطع الناشئة . لذا فالمالك ملزم باستخراج هذه الشهادة لدى قيامه بالتصرف في أي جزء مفرز من عقاره ، لأنه بواسطة يعطي للمتصرف له عقد ملكية يثبت ملكيته للعقارات المباعة له بمواصفاتها، و مشتملاتها، و حدودها الجديدة ، و بالتالي حقه في الإلتفاع بها بكل الطرق القانونية . أما الجدول الوصفي للتقسيم فهو أحد نتائج الملكية المشتركة .

و مثال هذا التباين أنه ، إذا كانت هناك قطعة أرضية يشملها بناء من جميع أركانها ، كفيلا مثلا ، فإنه يكفي فقط بإعداد جدول وصفي للتقسيم إذا ما أريد التصرف في أحد طوابق هذا البناء . بينما إذا كانت القطعة الأرضية تشمل قسما مبنيا و قسما شاغرا (فضاء) ، و أريد التصرف في أحد طوابق البناء و جزء من القسم الشاغر ، فإنه يجب أولا إعداد شهادة تقسيم لفرض الحصص بمعالها و حدودها الجديدة، و من ثم ينجز الجدول الوصفي للتقسيم للحصة المبنية .

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

إن أي عملية عقارية واردة على حصة خاضعة لجدول وصفي للتقسيم القديم ، تلزم صاحبها تحمل مصاريف اعداد جدول وصفي للتقسيم لمجموع العقار المبني المتضمن لحصته ، وفق التقنية الجديدة التي رسمها المرسوم: 76-146 "أ" .

يبد أن تطبيق المعطيات الجديدة على أرض الواقع ، أدى بالملك الشركاء إلى تأجيل التكريس القانوني للعمليات العقارية المنصبة على حصصهم ، نظرا للتكاليف المترتبة عنها . الشيء الذي أضر بأمن و سلامة هذه العمليات ، عدا أنه حرم الخزينة العامة موارد مالية اضافية .

هذه الحالة القائمة ، حدث بالمشروع إلى التخفيف من إلزامية إعداد جدول وصفي للتقسيم ، معد وفق التقنية الجديدة ، أثناء ورود عملية عقارية على حصة متضمنة في بناية ، هي في الأصل موضوع جدول وصفي للتقسيم القديم ، حيث اكتفى بطلب اشهار مراجع الجدول القديم في العقد المبرم . و نفس الإجراء يلجأ إليه ورثة المالك الشريك، لدى إعدادهم شهادة توثيقية بعد وفاة هذا الأخير .

أما عن حالة الجداول الوصفية المعدة في الشكل الإداري ، فقد قامت مصالح أملاك الدولة بإعداد جداول وصفية للتقسيم وفق الطريقة الجديدة لمجموع العمارات الجماعية المتنازل عنها ، إثر صدور القانون رقم: 81-01 المعدل، و المتمم، و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي . و بالنسبة للحصص التي تعود ملكيتها لخواص ، بموجب عقود شراء أبرمت قبل صدور المرسوم رقم : 76-146 ، فإنه يتم إنجاز عقود التحويلات المباشرة عليها على أساس الجدول الوصفي للتقسيم الجديد ، دون الحاجة للرجوع إلى مرجع الجدول الوصفي للتقسيم القديم .

" . باستثناء التعليمات التقنية المنصوص عليها في المواد 14 ، و 15 ، و 16 من المرسوم رقم : 76-146 ، فإن جميع الأحكام الأخرى ملغاة بالمرسوم رقم : 83-666 . و ما المادة 746 من القانون رقم: 83-01 المعدل للقانون المدني ، إلا تأكيد لهذه التعليمات المتبقية .

ب - تعديل الجدول الوصفي للتقسيم :

إن أي عملية تغيير مادي ترد على العقار المبني للاشتراك، وتنشئ حصصاً جديدة فيه، تستوجب لزوماً أن يحدث بعدها تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم¹ (المادة 68 من المرسوم رقم: 63-76) . إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين، هما :

الحالة الأولى : إن التغيير الكلي لشكل العقار المبني للاشتراك ، اننتاج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات بما تنشأ عنه 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، و المنجر عن تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى ، لا يستلزم اعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد . وإنما يكفي بانجاز جدول وصفي تعديلي ، تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ، و يلغى رقم الحصة المقسمة .

الفرع الثاني - نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

بتبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة بتبعية مطلقة، فإنه يصبح من الضروري أن تتم معرفة نصيب كل مالك شريك فيها .
و هذا ما سيبين فيما يتبع :

أولاً - أهمية نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

تتضح أهمية نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة ، من خلال التبعات المنجزة عن تحديده . إذ بمقتضاه يستطيع هذا الشخص أن يعرف ماله و ما عليه . و هذا ما تعكسه الأوجه التالية² :

الوجه الأول: إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يعطي المالك الشريك عدداً من الأصوات ، تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء انعقاد الجمعية العامة (المادة 26 من المرسوم 83-666) .

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

² أنظر : د . مصطفى محمد الجمال ، المرجع السابق ، الفقرة 92 ، ص 155 .

الوجه الثاني: إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يمثل مرجعا في توزيع التكاليف، المترتبة عن ادارة ، و تسيير ، و ترميم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء ، كل حسب نسبته فيها (المادة 5/750 مدني و المادة 52 من المرسوم رقم:83-666) .

الوجه الثالث: إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يلزم جماعة المالكين المشتركين ، كل حسب نسبته فيها ، دفع تعويضات مالية للذين لحق بمخصصهم ضرر جراء تنفيذ الأعمال المقررة من طرف الجمعية العامة (المادة 2/756 مكرر مدني و المادة 51 من المرسوم:83-666) .

الوجه الرابع : إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يتناسب مع ما قد يقبضه المالك الشريك ، من ثمن نقدي ناتج عن عملية بيع ، أو من مبلغ تعويض مستحق جراء نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

تحليل :

يبدو من خلال المادة 26 من المرسوم:83-666 ، و التي نصت على أنه : " يكون نكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها ... " ، و كذا المادة 52 من المرسوم ذاته التي نصت فقرتها الأولى على أنه : " يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس حصة كل منهم " . أن المشرع لم يوفق في جعله التصويت في الجمعية العامة و توزيع الأعباء بين الملاك الشركاء مؤسسين على عدد الحصص التي يملكها كل واحد من هؤلاء ملكية مفرزة . لأنه من الإجحاف أن تتم المساواة بينهم في هذه المسائل ، في حين أن نسب أنصبتهم في الأجزاء المشتركة العائدة لحصصهم تكون متفاوتة في أحيان عدة .

و الشيء نفسه يلاحظ في المادة 51 من المرسوم عينه ، و التي نصت على أنه : " يوزع التعويض المذكور أعلاه ، بالتناسب مع حقوق كل شريك في الأجزاء المشتركة " . إذ لا يمكن تأسيس أي توزيع للتعويضات اعتمادا على هذه الحقوق ، كون أن الحق ليس قيمة بل هو ميزة يمنحها القانون لشخص المالك الشريك و يحميها بوسائل قانونية ، بما يخول هذا الأخير الإختصاص بمنافع الأجزاء المشتركة .

ثانيا - تحديد و حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

لكي يتمكن المالك الشريك من معرفة النصيب العائد له في الأجزاء المشتركة ، فإنه من الواجب اعتماد أسس و قواعد تتيح تحديد هذا النصيب ، و من ثم حسابه .

أ - تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

الملاحظ أن المشرع عند استحداثه نص المادة 746 مدني ، التي توجب تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة ، و إن وضع المساحة كأساس لتحديد قيمة الحصة ، فإنه أغفل ذكر توقيت ذلك¹ . و لكن ما حكم هذه المسألة الأخيرة ؟
لقد انقسم الفقه إلى اتجاهين إزاء هذه المسألة، هما :

الاتجاه الأول : يرى مؤيدو هذا الاتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك يكون وقت النزاع ، وذلك بحسابها تبعا لما يلحق الحصة من زيادة أو نقصان ، كتحويل منطقة سكنية إلى منطقة تجارية ، مما يحدث تغييرا في استخدام الحصص السفلى في العقار المبني من الطبيعة التي هي عليها إلى طبيعة أخرى ، الشيء الذي يزيد في قيمتها .

الاتجاه الثاني : يرى مساندو هذا الاتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك يكون فور الإلتهاء من انشاء الحصة ، تفاديا لما قد يشور في المستقبل من نزاعات ، نتيجة التغييرات الخارجية أو الداخلية التي قد تطرأ عليها ، كشق طريق جديد أو إحداث تحسينات.

¹ . خلافا للمشرع الجزائري و بقراءة تحليلية للفقرة الثانية من المادة 856 مدني مصري التي نصت على ما يلي :
" و هذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة و يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار ، ... " يرى أن المشرع المصري قد أغفل تماما ذكر وقت و أساس تحديد قيمة النصيب في الأجزاء المشتركة. بينما كان المشرع الفرنسي أفضل منهما حيث حسم المسألتين معا، بتحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة وقت الإلتهاء من البناء ، و ذلك على أساس مساحة ، و موقع ، و محتوى حصته. و هذا ما نصت عليه المادة الخامسة من القانون رقم: 65-557 ، التي نصت على ما يلي :

« Dans le Silence ou la contradiction des titres la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties , telles que ces valeurs résultent, lots de l'établissement de la copropriété , de la consistance , de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation ».

ب - حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

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

المبدأ الأول : إن نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة ، تتناسب مع المساحة النافعة لها ، استنادا للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع الحصص المكونة للعقار المبني .

المبدأ الثاني : إن نسبة الأجزاء المشتركة في الحصة من الصنف الأول ، يعبر عنها بواحد من عشرة آلاف (10000/01) ، و بواحد من الألف (1000/01) من الصنفين الثاني و الثالث .

1. أنظر: المذكورة ، و اتم : 04839 ، الموعرحة في: 24- 11 - 1998م ، الصادرة عن :وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) ، ص02 .

الفصل الثاني

آثار الملكية المشتركة .

في العقار المبني للاشتراك ، يكون المالك الشريك صاحب حق كامل على حصته ، حيث يستطيع استعمالها ، و استغلالها ، و التصرف بها كما يشاء . إلا أن ذلك لا يعني أن يلحق الضرر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين من خلال مغالاته في استخدام هذا الحق . لذا فإنه يمنع على كل مالك شريك أن يأتي بأي عمل من شأنه التأثير على صلابة البناء أو تغيير الغاية منه .

و ما حالة الشيوع في الأجزاء المشتركة التابعة للحصة ، و المعدة لاستعمال جميع الملاك الشركاء إلا تأكيدا لهذا المبدأ فلكي يتمكن هؤلاء من الإنتفاع بهذه الأجزاء وفقا لما هي مخصصة له ، فإن على كل واحد منهم أن يلتزم بجملة من القواعد ، أبرزها عدم جواز قسمة جزأي الحصة و التصرف بأحدهما دون الآخر، أو الإستئثار باستخدام الأجزاء المشتركة فرديا و حرمان الآخرين من الإنتفاع بها أيضا، أو التخلص من النصيب فيها لتتملص من المساهمة في دفع تكاليفها . و هذا ما يقودنا إلى القول، بأن الملكية المشتركة في العقار المبني تفرز حقوقا و التزامات متبادلة بين المالكين المشتركين .

و ما مبحثي هذا الفصل ، إلا ميدان لفحص ذلك . بدءا من الحقوق في الملكية المشتركة ، و انتهاءا بالالتزامات تجاه الملكية المشتركة .

المبحث الأول - الحقوق في الملكية المشتركة :

لاغرو، أن تكون الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، هي العامل الرئيسي الذي أتاح لجميع الملاك الشركاء الإستفادة بأجزاء عقارهم المختلفة ، عن طريق تمكنهم من ذلك بأشكال و طرق متعددة . إذ أنه و نتيجة للتسهيلات القانونية و أيضا لتطور هذه الملكية يجوز هؤلاء أن يسقطوا كافة تصرفاتهم على الأجزاء الخاصة انفرادا و على الأجزاء الشائعة اشتراكا، بغية تحقيق هدف واحد، ألا و هو تمام الإستفادة من هذا النوع من الشراكة بما يتماشى مع الظروف و التطورات المحيطة بهم .

و هو ما اختص به هذا المبحث ، بتبنيه للحقوق في الملكية المشتركة في المطلبين الأول و الثاني، و اللذان أفردا على التوالي لذكر حقوق المالك الشريك على حصته، ثم حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة .

المطلب الأول - حقوق المالك الشريك على حصته :

إن الهدف الأساس من إقامة العقار المبني للاشتراك، هو إتاحة شغل حصصه، وفق ما هي معدة له، إلا أن هذا الأمر لا يقف عند هذا الحد فقط، بل يتعداه لحالات أخرى تتيح لكل مالك شريك الاستفادة بحصته بكيفيات و طرق مختلفة .

و عليه، فقد هيئت هذا المطلب للاختصاص بحقوق المالك الشريك على حصته من خلال حق الإنتفاع بهذه الحصة، ثم حق التصرف بها، في الفرعين الآتيين .

الفرع الأول - حق الإنتفاع :

إن أولى مزايا تملك الأجزاء المفروزة في العقار المبني للاشتراك ، أن كل مالك شريك يستطيع الإنتفاع بالحصة العائدة له ، إما باستعمالها بواسطة شغلها و إما باستغلالها بواسطة تأجيرها .
و هذا ما سيفسر فيما يأتي:

أولاً - حق الإستعمال :

يعد حق استعمال المالك الشريك للأجزاء الخاصة التي له سلطة عليها ، من الحقوق البينة و القاصرة عليه فقط . إذ بموجب هذا الحق يستعمل المالك الشريك هذه الأجزاء وفق الغرض المعدة له ، و ليس لأي شخص آخر أو للجمعية أن تفرض عليه قيوداً من أي نوع كانت على طرق استفادته منها ، مادام لا يمس بمتانة و صلاية العقار ، و لا يضر بحقوق بقية الملاك الشركاء فيه¹ .
(المادة 749 مدني و المادة 11 من المرسوم رقم : 83-666) .

و في هذا السياق ، فقد ألزم نظام الملكية المشتركة المالك الشريك الممارس لحقه على الأجزاء الخاصة، أن يحترم الغاية من العقار و تخصيصه العام، و أن لا يحدث في حصته -حتى عند تجديد البناء كله - أي تعديل يغير من طبيعتها المهيأة لها أصلاً ، أو يحور من مظهرها الخارجي المنسجم مع مظهر العقار، إلا باذن من الجمعية العامة (المادة 3/28 من المرسوم رقم : 83-666) . و فيما خلا ذلك ، فإن

¹ . أنظر: المحامي . شفيق طعمة و أمين مكتبة المؤازر في وزارة العدل سابقاً . أديب إستانبولي ، التقنين المدني

السوري (الطبعة الثانية ، سوريا : دار النشر أديب إستانبولي بدمشق ، 1999 م) ، الجزء السابع ، ص ص 6651

بقية التعديلات تجري من دون طلب إذن ، مع ضرورة حضور رجل مهنة خبير ، إن كان المالك الشريك يود ثقب جدران فاصلة بين الحجرات (المادة 2/11 من المرسوم رقم : 83-666) .

تحليل :

بمقارنة نصي المادتين 764 مكرر مدني و 26 من المرسوم رقم : 83-666 ، يتضح التناقض الواضح الذي وقع فيه المشرع . حيث أنه في النص الأول يفيد بإمكانية تمتع المستأجر بصوت تقرير في بعض حالات المناقشة داخل الجمعية العامة ، بينما في النص الثاني الذي قضى بأنه : " يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها . و لكل مكثر حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الاول ، و أشغال ترميم تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها و كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا " يفيد بأن الشخص ذاته يتمتع بحق التصويت في الحالات عينها . و هذه الإفادة الأخيرة غير جائزة ، فالمستأجر، و أيا كان وضعه في العمارة ، فهو لن يرقى لأن يصبح متميزا بهذا الحق ، مثله مثل المالك الشريك الذي أجره الحصة .

ثانيا - حق الإستغلال :

يعد حق الإستغلال و المتجلي في حق التأجير ، سمة من سمات الملكية و أحد خصائصها . إذ بمقتضاه يتخلى المالك الشريك المؤجر ، و في الوقت الذي يريد ، عن الحصة التي يملكها و عن بعض مزايا الإستفادة بها ، لفترة معينة ، مقابل تلقيه أجره دورية من الشخص المستأجر . و بقيام هذه الرابطة القانونية بين الطرفين ، بعد حصول المستأجر على نسخة من قواعد نظام الملكية المشتركة التي تعنيه، لا سيما المواد 10، و 11، و 12، و 46 منه و تمكنه من حصة المؤجر، ترتب التزامات متبادلة بين هذين الإثنين تجاه بعضهما و تجاه الغير ، مما يؤدي إلى نشوء علاقات بين هؤلاء. إذ أن المؤجر يكون ملزما أمام الجمعية العامة بدفع تكاليف النوع الثاني المناطة به (المادة 2/750 مدني) ، و بالمساءلة عن التزام المستأجر بتطبيق قواعد العيش داخل العقار المبني ، و عن الأضرار التي يتسبب فيها هذا الأخير (المادة 11/11 من المرسوم رقم : 83-666) . بينما يكون المستأجر مجبرا ازاء الجمعية العامة بتأدية تكاليف النوع الأول الملقاة على عاتقه (المادة 1/750 مدني)، بعد الإدلاء بصوت تقرير بشأتها ، و بشأن القيام بأعمال الترميمات المختلفة ، و لدى تمثيل المؤجر

إن كان غائبا (المادة 764 مدني مكرر). عدا أنه يمكن أن يكون ممارسا لحق التصويت في الجمعية العامة كباقي الملاك الشركاء ، إن كانت لديه وكالة قانونية من المؤجر تمكنه من ذلك (المادة 27 من المرسوم رقم : 83-666) .

إجراءاته :

في ظل المرسوم التشريعي رقم : 93-03 ، أصبحت ضرورة التحسيد الكتابي لعلاقة الإيجار الناشئة بين المؤجر و المستأجر، وفق نموذج العقد المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم: 94-69¹ أمرا واجبا لحفظ مصالح الطرفين و لمواجهة الغير به . الشيء الذي يمكن من وضع هذه العلاقة ضمن إطارها الصحيح² (المادة 21 من المرسوم رقم : 93-03) .

الفرع الثاني - حق التصرف³ :

يجوز للمالك الشريك أن يتصرف في حصته تصرفا ينجر عنه زوال كل أو بعض سلطاته عليها، سواء بنقل ملكيتها للغير أو بترتيب حق عيني عليها، ما لم تكن طبيعة هذا الحق تمنع ذلك .
و هذا ما سيحلى فيما يلحق :

أولا - نقل الملكية :

يستطيع المالك الشريك أن يقوم بكافة التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير (المادة

¹ . أنظر : المرسوم التنفيذي ، رقم: 94-69 ، المؤرخ في: 19-03-1994 م ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي ، رقم : 93-03 ، المؤرخ في : أول مارس 1993 م ، و الملحق بالنشاط العقاري .

² . أنظر : محفوظ برحمان ، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة البليدة ، 2000 م) ، ص ص 106-115 .

³ . التصرف قد يكون قانونيا أو ماديا . فإن كان قانونيا فإنه يحول المالك نقل جميع عناصر الملكية المنصبة على ماله ، بما يترتب عنه عدم عودة المال المتصرف فيه إلى المتصرف ، إلا عن طريق سبب جديد من أسباب كسب الملكية ، أو نقل بعض عناصرها بما ينتج عنه امكانية عودة المال المتصرف فيه إلى المتصرف بعد فترة زمنية . أما إذا كان ماديا فإنه يعطي صاحب المال الحق في القيام بأعمال نافعة أو ضارة على ماله ، و تجدر الإشارة هنا إلى أن التصرف الأخير ، هو الذي يميز حق الملكية عن غيرها من الحقوق العينية الأخرى ، التي لا تمنح أصحابها سلطات التصرف المادي على الأموال التي يملكونها .

أ - الإجراءات الخاصة :

ألزم المشرع المالك الشريك الذي يرغب في نقل ملكية حصته إلى الغير، أن يسلم للموثق شهادة من المتصرف تقل مدتها عن شهر، تثبت وضعيته المالية أمام الجمعية العامة . و بعد التسليم يقوم الموثق بالانحطار عن عملية التنازل ، بموجب رسالة مسجلة مع اشعار بالتسلم مرسلة إلى المتصرف، الذي يمكنه أن يسجل اعتراضه على العملية في أجل 15 يوما بدءا من يوم وصول الإشعار إليه، و أن يحصل الإلتزامات المادية للمالك الشريك تجاه الجمعية إن كان هذا الأخير لم يوف بها بعد (المادة 2/754 مدني و المادة 2/60 من المرسوم رقم : 83-666) .

ب - الإجراءات العامة :

من الشروط التي أقرها المشرع لنقل ملكية الحصة من مالكها إلى الغير، أن يكون العقد المبرم بين طرفيه محررا بشكل رسمي¹، و محتويا على أصل الملكية، و متضمنا الجدول الوصفي للتقسيم، و مكرسا اتفاق الطرفين، و محددًا المحل تحديدا منافيا للجهالة، و مسجلا، و مشهرا² .

¹ " لا ينشأ العقد في التصرفات الواردة على العقارات صحيحا، إلا إذا صب في قالب رسمي ، كون أن الشكلية ركن من أركان انعقاده و بدونها يبطل العقد. و هذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 324 مكرر 1 مدني التي نصت على أنه : " زيادة على العقود التي يأمر القانون باخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد " .

² . من بين ، أن العقد التوثيقي لا يرتب أثره العيني و المتمثل في نقل الملكية العقارية إلا بعد أن يتم شهره في البطاقات العقارية ، و إن كان الشهر ليس ركنا في التصرف ، لأن هذا الأخير يعتبر قائما، و صحيحا، و منتجا لأثاره فيما بين المتعاقدين . بذلك، نصت المادة 165 مدني على أن : " الإلتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني ، إذا كان محل الإلتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم ، و ذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري " .

و كذا المادة 793 مدني ، التي نصت على أنه : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " . -

و إن كان المشرع قد هيا السبيل للشريك فيها الأخذ بالشفعة في شراء النصيب المباع، إذا كانت الحصة المباعة مملوكة على الشيوع. و هو حق يثبت لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المصاحب للرقبة، و للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي، و لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها (المادة 795 مدني). غير أنه لا يثبت لمالك حصة أخرى كون الجوار ليس سببا من أسباب الأخذ بالشفعة في التشريع "1".

غير أن المسألة التي أثارنا جدلا على المستوى العملي، هو مدى جواز تمسك المستأجر بحق

الشفعة ؟

قضت المحكمة العليا بأنه : "...يكتسب حق الإنتفاع بالتعاقد و بالشفعة و بالتقادم

أو بمقتضى القانون. و من المقرر أيضا أنه يثبت حق الشفعة :

1 . لمالك الرقبة ، إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.

2 . للشريك، في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي.

3 . لصاحب حق الإنتفاع، إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

و لما ثبت في قضية الحال - بأن قضاة المجلس قرروا بأن صفة الطاعنين كمستأجرين للأمكنة،

لا تسمح لهم التمسك بأي حق من حقوق الشفعة و لا يمكن اعتبارهم كذلك كمنتفعين، حسب

مفهوم المادة 844 من القانون المدني ، فانهم سببوا قرارهم تسيبا كافيا، و بالتالي فإن النعي على القرار

المطعون فيه بانعدام الأسباب ليس في محله "2".

= اضافة إلى المادة 15 من الأمر رقم : 74-75 ، التي نصت على أنه : " كل حق للملكية و كل حق عيني آخر

يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية ، غير أن نقل

الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية " .

أنظر : أ . محمد بوركبي ، التوثيق و الإشهار العقاري ، مجلة الموثق ، العدد 06 ، أبريل 1999 م ، ص ص 28-30.

"1" . على خلاف المشرع الجزائري ، نجد أن المشرع المصري أجاز للمالك الأخذ بحق الشفعة على عقار

جاره المباع، و الجوار لعقاره جوارا رأسيا أو أفقيا، و ذلك استنادا لمقتضيات الفقرة "هـ" من المادة 936 مدني

مصري .

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

و إن اعتبرنا ما سلف هو الأصل، فإن استثناءه هو إجازة المشرع ممارسة حق الشفعة للمستأجرين الشاغلين، إذا ما قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء "أ". و ذلك طبقا للمادة 23 من المرسوم رقم : 93-03 التي نصت : " إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه. و تبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب ، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا و يصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل " .

تحليل :

بالاضطلاع على نص الفقرة الثانية من المادة 754 مدني ، يلاحظ أن المشرع قصر الإجراءات الخاصة على عمليات التنازل عن الملكية بعوض ، دون غيرها من عمليات التنازل الأخرى التي تتم بلا مقابل كالوصية و الهبة. في حين أنه تكلم عن جميع عمليات التنازل في الفقرة الأولى من ذات المادة، لذا فإنه من غير الواضح السبب الذي جعل المشرع لا يعمم هذه الإجراءات على العمليات كلها . و بالتالي، فإن جاز القول أن المشرع ترك أمر نقل الملكية الناتج عن الوصية لتطبق عليها القاعدة العامة للوصايا، الناصة : " لا وصية إلا بعد سداد الديون " . و ما يؤيد ذلك، هو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها بأنه :

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

1- مصاريف التجهيز و الدفن بالقدر المشروع .

2-الديون الثابتة في ذمة المتوفى .

3-الوصية .

و لما كان الثابت في قضية الحال - أن قضاة الموضوع، ألزموا ورثة المرحوم بدفع الديون و منها التعويضات المحكوم بها، رغم أنها لم تأخذ على مسؤولياتهم و ذمهم، فإن قرارهم مخالف

" . أنظر : القاضي . عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الجزائر: دار العلوم للنشر و التوزيع بعناية ، 2000م)، ص ص 27-28 .

بذلك القاعدة التي تنص على أن الديون الثابتة تؤخذ من التركة حسب الترتيب المشار إليه ، و جاء خالياً من كل سند قانوني، مما يستوجب نقضه "22

فإنه لا يوجد بين النصوص التشريعية ما يشير إلى الإجراءات التي تؤسس عليها الهبة، لذلك ليس من حل لهذه المسألة سوى أن تخضع الهبة لنفس اجراءات نقل الملكية بمقابل مادي، بما يمكن المتصرف من العلم بالعملية و الاعتراض عليها إن كان المالك الشريك الوهاب لم يوف ديونه بعد، فيوقف عملية الوهب حتى يسترد حقوقه، أو أن يتفق طرفي الهبة على نقل الديون من الوهاب إلى الموهوب له بشرط صريح في العقد .

و باعادة قراءة الفقرة الثانية من المادة 754 مدني ، خاصة الإجراءات المتعلقة بعملية اخطار المتصرف، فإنه من الملاحظ أنه صيغ بطريقة مبهمة، إذ لم يشر المشرع صراحة إلى الشخص المكلف بالقيام بهذا الإجراء، و إن كان فحوى الفقرة يوحي بأن الموثق هو المعني بذلك .

اضافة لذلك، فإنه يفهم من نص الفقرة نفسها أن المشتري هو الذي يطلب من المتصرف أن يسجل اعتراضه ، كما أنه يفهم من نص الفقرة الثانية من المادة 60 من المرسوم:83-666 ، الذي قضى بأنه : " ... يجب أن يبلغ اعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع اشعار بالاستلام بمبادرة من المشتري ... " ، أن المشتري هو الذي يبادر بإبلاغ المتصرف عن نقل الملكية عن طريق رسالة مسجلة مع اشعار مرسله منه. و هما أمران لا يعلم الداعي لاقحام المشتري فيهما، خصوصاً و أن هذا الأخير لا علاقة له بعملية الإخطار. كونه غير معني بها لا من قريب و لا من بعيد.

أخيراً، يجب التنويه إلى أن نص الفقرة الثانية من المادة 754 مدني ، و نص الفقرة الثانية من المادة 60 من المرسوم رقم: 83-666 التي نصت بأنه : "... يمكن للمتصرف أن يعترض في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ الإعلان..." يتناقضان مع نص الفقرة الثانية من المادة 43 من المرسوم آنف الذكر، التي قضت بأنه : " يمكن المتصرف، في حالة بيع حصة من الحصص أن يعترض عملية البيع خلال ثمانية أيام من اعلانها ... " ، بخصوص المهلة المحددة للمتصرف كي يسجل اعتراضه . فنصت الفقرتين الأوليين على أن المهلة هي 15 يوماً ، بينما نصت الفقرة الأخيرة على أن المهلة هي ثمانية أيام !!

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

ثانيا - ترتيب حق عيني :

للمالك الشريك أن يرتب على حصته حقا عينيا أصليا كان أو تبعا يحد من سلطاته وصلاحياته عليها بشكل مؤقت ، دون أن يصل ذلك إلى تخليه عن ملكيتها .

أ- ترتيب حق عيني أصلي¹ :

من الجائز أن يخول المالك الشريك للغير استخدام حصته لمدة معينة ، دون تملكها، كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية الممثلة في حقين، هما :

- حق الإنتفاع : يعد حق الإنتفاع من الحقوق العينية التي يرتبها المالك الشريك المنتفع على حصته، حيث يمكن المنتفع من الاستفادة بهذه الأخيرة استعمالا، أو استغلالا، أو تصرفا دون أن يعني ذلك تصرفا بالرقبة لأنه لا يملكها .

و بما أن المنتفع هو الذي يحل في العين المنتفع بها محل مالكةا خلال فترة الإنتفاع²، فإنه يصبح ملزما بالتقيد بالقواعد ذاتها التي تسري على المالك الشريك. بما فيها عدم جواز أحداث أي تغيير في الغاية من الحصة، و من أجزائها دون الغاية المهيأة لها أصلا، و باستعمالها على الحالة التي تسلمها بها (المادة 847 مدني)، إضافة إلى دفع تكاليف النوع الأول الموكلة إليه. بالمقابل يكون المالك الشريك ملتزما بتمكين المنتفع من الحصة، من خلال عدم القيام بما من شأنه اعاقبة الإنتفاع، ومواجهة كل من يتسبب في ذلك، زيادة على تسديد المبالغ المستحقة عن تكاليف النوع الثاني الملقاة على عاتقه .

و هذا الأمر يقضي إلى الحديث عن التبعات المنجزة عن حق الإنتفاع، حيث أنه إذا لحق بالحصة ضرر من نتاج فعل المنتفع، فإن هذا الأخير يصبح مسؤولا عن ذلك بتحمل نفقات اصلاحه، أما إذا حدث تهدم في العقار المبني للاشتراك بما فيه الحصة المنتفع بها، نتيجة القدم أو ظرف قاهر، فإن

¹ . الحق العيني الأصلي، هو حق يثبت لصاحبه السلطة على شيء معين دون أن يتعدى هذا الثبوت إلى حقوق عينية أخرى، كحق الملكية مثلا .

² . حق الإنتفاع حق عيني، ينقضي و تنقضي الحقوق الناجمة عنه بانتهاء مدته، و التي تكون بوفاء المنتفع إن لم يكن الأجل محددًا ، أما إن كان محددًا فإنه ينتهي بانتهاء الأجل المعين له . و إذا مات المنتفع قبل ذلك، فإن الحق العيني ينتهي بالوفاء، إلا إذا كان هذا الأخير قد أستغل أو تصرف بحقه للغير ، فإن الأجل المسمى يبقى مستمرا حتى نهايته ، رغم الوفاة (المادة 852 مدني) .

المنتفع له استتمام فترة الإنتفاع إن أعيد بناء الحطام¹¹ (المادة 853 مدني). أما فيما يتعلق بحضور مداوالات الجمعية العامة فإن المنتفع يمكن أن يكون صاحب حق تصويت، إذا حصل على توكيل رسمي من المالك الشريك .

إجراءاته :

حق الإنتفاع لا ينتج أثره بين المتعاقدين إلا بعد ترسيمه (المادة 1/324 مكرر مدني)، و لا يحتج به على الغير إلا بشهره (المادة 15 من الأمر رقم: 75-74) .

- **حق السكنى :** حق السكنى حق عيني، ينشئه المالك الشريك (المَسْكِن) على حصته، للسماح بشغلها من قبل المَسْكَن و أسرته، و لفترة متفق عليها (المادة 855 مدني). غير أنه، و على نقيض الحقوق الأخرى (حق الإنتفاع)، لا يجوز لصاحب حق السكنى أن يستغل أو يتصرف بحقه، ما لم يكن هناك مبرر قوي أو شرط صريح لذلك، كانتقاله هو و من معه إلى محل سكني آخر في بلد آخر (المادة 856 مدني) .

و رغم أن حق السكنى لا يتيح لصاحبه الإستفادة بحصة المالك الشريك سوى بشغلها، إلا أن ذلك لا يمنع قيام الإلتزامات المتبادلة بين الطرفين تجاه بعضهما و تجاه الغير. خاصة فيما يتعلق بقواعد نظام الملكية المشتركة، و بكيفيات شغل العين، و بتقاسم التكاليف، و بإجراء الإصلاحات الداخلية¹² أيضا، كما هو الحال بالنسبة للإلتزامات الموجودة في حق الإنتفاع .

¹¹ . إذا أراد صاحب حق الإنتفاع ، و بحسن نية، أحداث اصلاح في الحصة لأنها تحتاج فعلا إلى ذلك، فإن جميع البناءات التي يقيمها هذا الغرض تصبح ملكا خالصا له . و هي بهذا الشكل، تأخذ حكم المباني التي يقيمها الحائز في ملك غيره . لذلك يكون لصاحب حق الإنتفاع الخيار بين هدم ما بناه و إعادة الحصة إلى الأصل الذي كانت عليه ، أو تركه ليملكه المالك الشريك بالالتصاق . على أن يدفع هذا الأخير للمنتفع من الحصة حال خروجه منها إما قيمة المواد التي استعملها في البناء و أجر العمل ، و إما قيمة الزيادة في ثمن الحصة بعد إنجاز الإصلاحات (المادة 785 مدني) .

¹² . لم يخو التشريع الجزائري نصا يلزم صاحب حق السكنى بالقيام بالإصلاحات التي تحتاج إليها الحصة ، بل تركها للقواعد العامة ، خلافا للتشريع العراقي ، الذي نصت إحدى مواد قانونه المدني على أنه : " إذا احتاجت الندار التي تقرر عليها حق السكنى إلى اصلاح ، التزم صاحب هذا الحق بإجرائه، على أن تكون المباني التي =

و هذا ما يقود إلى القول، بأن أحكام حق الإنتفاع تنطبق على حق السكنى، في جميع المسائل المتشابهة بينهما (المادة 857 مدني)، بل إنها تتعداها لتشمل الإجراءات كذلك .

تحليل :

لتمام عملية تمكين المالك الشريك للغير من شغل حصته، كان على المشرع أن يأتي على ذكر مسألة مهمة، ألا وهي ضرورة قيام هذين الطرفين بإعلام الجمعية العامة عن نشوء هذه العلاقة القانونية بينهما، من خلال تبليغ المتصرف بذلك في مهلة محددة ، سواء بإيداع نسخة لديه من العقد المبرم ، أو باتخاذ أي وسيلة أخرى . و ذلك لتحقيق أمرين ، أولهما السماح للشاغل الجديد بدخول العقار و عدم وقوعه تحت طائلة المنع من ذلك، و ثانيهما تبليغه الإستدعاء لحضور جلسات الجمعية برسالة مضمونة مرسلة إلى محل اقامته .

و إن جاز الإعتداد بما جاء في احدى فقرات المادة 21 من المرسوم رقم : 83-666 ، التي نصت على أنه : "... ما دام الإشعار بنقل الحيازة لم يبلغ المتصرف ... "، فإن الأمر يبقى غامضا . إذ أنها لم تبين لا طبيعة الإشعار الذي يبلغ بواسطته المتصرف عن حالة تبدل الحيازة على احدى حصص العقار، و لا هوية الأشخاص الذين يقومون بعملية التبليغ هذه .

ب- ترتيب حق عيني تبعي¹ :

للمالك الشريك الحق في أن ينقل حصته بأحد رهنين² ، هما :

¹ يقيمها ملكا خالصا له ينقل إلى ورثته. فإذا امتنع صاحب الحق عن القيام بهذا الإصلاح ، فللحكمة أن توجر الدار لشخص آخر يقوم بالإصلاح خصما من الأجرة ، ويرد الدار في نهاية الإيجار لصاحب حق السكنى " .
أنظر: د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " أسباب كسب الملكية " (لبنان : دار إحياء التراث العربي بيروت ، 1968 م) ، الجزء التاسع ، الهامش 02 ، ص 1275 .

² " . الحق العيني التبعي ، حق يوقف ثبوت سلطة الشخص على شيء معين استنادا لوجود حق شخصي (الدائنية) . إذ أن الحكمة من اقراره هو ضمان الوفاء بهذا الحق .

³ . أنظر : د . محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري (الجزائر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1986 م) ، ص ص 99-188 .

- **الرهن الحيازي** : الرهن الحيازي عقد يتخلى بموجبه المالك الشريك (الراهن) عن حيازة حصته و التمتع بها، لمصلحة الدائن المرتهن أو لشخص آخر متفق عليه. فإذا ما حل أجل الوفاء بالدين و لم يستوف الدائن المرتهن حقه بعد ، جاز لهذا الأخير الإمتناع عن رد الحصة المرهونة إلى صاحبها (المادة 962 مدني)، أو يعيها بالمزاد مع مراعاة اجراءات الحجز العقاري، كي يضمن تحصيل دينه .

و بالمقابل، على المرتهن أن يلتزم بالمحافظة على الحصة، و أن يقوم بصيانتها مع تحمل جميع التكاليف اللازمة لذلك (المادة 1/968 مدني). كما عليه أن يرد الحصة إلى مالكها حال انقضاء حقه في الرهن¹ (المادة 959 مدني) .

اجراءاته :

بعد توثيق الرهن الحيازي و لنفاذه في حق الغير، أوجب المشرع ضرورة انتقال الحيازة² و القيد معا (المادة 1/961 و 966 مدني) .

- **الرهن الرسمي** : الرهن الرسمي تأمين عيني³ يخصص بموجبه المالك الشريك (الراهن) حصته لضمان سداد الدين، دون أن يتنازل عن حيازتها (المادة 882 مدني). و على هذا الأساس،

¹ . لا يشكل الرهن الحيازي وسيلة من وسائل اكتساب الملكية و لا يمكن اعتباره سندا لها.

- أنظر: القرار ، رقم : 410-182 ، المؤرخ في : 25-11-1998م ، م ق 1999 م ، العدد : الأول ، ص 85 .

² . انتقال حيازة الحصة المرهونة يكون إما فعليا من الراهن إلى المرتهن (المادة 966 مدني)، و إما حكما إن بقيت الحصة في حيازة الراهن بصفته مستأجرا ، شرط ذكر ذلك في القيد (المادة 967 مدني) .

³ . نبه د. محمد حسين و د. علي علي سليمان ، إلى أن نص المادة 883 مدني ، الذي لا يقصر انشاء الرهن الرسمي على العقد ، بل يجعله أيضا بناء على حكم أو بمقتضى القانون ، هو نص مزيد . لأنه لا يمكن الإستعاضة عن الرهن الرسمي المؤسس على حكم قضائي، بحق التخصيص الذي لا يترتب تلقائيا ، بل لا بد له من أمر قضائي لنفاذه على عقارات معينة بذاتها (المواد 937 إلى 946 مدني) ، أما الرهن القانوني الذي يراد به الرهن الرسمي المنقلب عن امتياز بيع العقار الذي لم يقيد في خلال شهرين ، بدءا من تاريخ إبرامه ، وفق ما تقضي به الفقرة الثالثة من المادة 999 مدني ، فهو رهن غير مطبق على أرض الواقع . لأن نص المادة 324 مكرر مدني الذي يقضي بضرورة دفع ثمن بيع العقار أمام الموثق يوم توثيق العقد و إلا كان العقد باطلا ، جعل هذا النوع من رهون مستحيل التطبيق إذ لا امتياز لثمن لم يدفع . =

فإن هذا النوع من الرهون لا يرتب أي حق عيني للدائن على عقار المدين كحقي الإستعمال والإستغلال. غير أنه لدى حلول أجل استيفاء الدين، يجوز للدائن المرتهن أن يوقع حجرا عقاريا على الحصة المرهونة و يبيعها بالمزاد العلني أيا كان مالكةا، و أن يحصل دينه من ثمن البيع بطريق الأفضلية، إن كان لم يستوف حقه بعد .

اجراءاته

الرهن الرسمي من العقود الشكلية ، لذا يلزم نصحته تدخل الموثق كي يعين الحق المضمون و الحصة المخصصة للضمان ، و هو لا ينفذ في حق الغير إلا من يوم قيده (المادة 904 مدني) .

المطلب الثاني - حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة :

بالاستناد إلى حقوقهم على الأجزاء المفروزة كل على حصته ، فإن الملاك الشركاء يتمتعون أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك. و هي عبارة عن جملة من الحقوق المختلفة ، تتسم كلها بطابع جماعي سواء في اقرارها أو في الإستفادة منها . ولهذا، فقد سخر هذا المطلب للحديث عن حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة من خلال حق استخدام هذه الأجزاء ، ثم حق تغيير قوام العقار ككل ، في الفرعين التاليين.

الفرع الأول - حق الإستخدام :

يستطيع الملاك الشركاء أن يتمتعوا بالأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، و ذلك إما بالانتفاع بهذه الأجزاء أو بالتصرف بها إن أمكن ذلك . وهذا ما سيعرض فيما يلي :

أولا - حق الإنتفاع :

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

- أنظر : د . محمد حستين ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق، ص ص 111-114 . د.علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص ص 69-70 .

أ - حق الإستعمال :

بالنظر لالتصاق الحصص و الشيوخ الجبري الدائم المفروض على الشركاء ، فإن استعمال الأجزاء المشتركة هو حق استعمال يستتبع حق الملكية ، اقتضاء لطبيعة هذا النوع من التملك . لذا حتى لكل مالك شريك أن يستخدم هذه الأجزاء فيما أعدت له ، شريطة عدم الخوول دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم عليها (المادة 749 مدني و المادة 12 من المرسوم رقم : 83-666) .

إلى جانب ذلك ، و من أجل الحفاظ على تآلف و تناسق البناء ، فإنه لا يجوز لصاحب هذا الحق أن يحدث ما من شأنه المساس بهاتين الغايتين ، إلا بموافقة الملاك الشركاء الآخرين (المادة 13 من المرسوم رقم : 83-666) . أما إذا كانت الأعمال التي يقيمها في الأجزاء المشتركة لا تهدد سلامة البناء ، و لا تغير في شكله أو مظهره ، و لا تلحق ضررا باستفادة الآخرين منه ، فله أن ينجزها على حسابه الخاص و دون الحاجة إلى إذن .

ب - حق الإستغلال :

من بين الطرق التي يمكن بها أن يستفيد الملاك الشركاء جميعا من عقارهم المبني ، توجد طريقة استثمار بعض الأجزاء المشتركة . حيث تقوم الجمعية العامة ، و إثر الحصول على موافقة أعضائها الحاضرين أو الممثلين ، باقرار هذا المشروع ، و بمنح المتصرف جميع الصلاحيات الإدارية التي تمكنه من تنفيذ هذا القرار . ليعمد بعدها هذا الأخير إلى استغلال هذه الأجزاء ، فيؤجر سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات اشهارية ، أو يؤجر الحصص المشتركة بكرائها للغير . أما عن الأموال المستحقة من هكذا استثمارات ، فإن المتصرف يقوم بتحصيلها حسب الإجراءات المرعية ، و بوضعها تحت تصرف الجمعية العامة لتقرر مصيرها وفق الكيفيات التي تراها مناسبة .

ثانيا - حق التصرف :

يجوز لملاك الشركاء ، و بهدف توفير مصادر مالية اضافية ، أن يقوموا بالتصرف بالأجزاء المشتركة أو بالحقوق التابعة لها التي يربدون التخلي عنها ، و ذلك بإجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة ، و على أن تصب عائدات هذه العملية إما في صندوق هذه الأخيرة ، و إما في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة (المادة 1/30 من المرسوم رقم : 83-666) .

الفرع الثاني - حق تغيير قوام العقار :

إذا أراد الملاك الشركاء أن يغيروا من شكل و قوام عقارهم ، فإنهم يستطيعون ذلك من خلال حق التعلية أو حق إعادة البناء إن لحقه هدم .
و هذا ما سيشرح فيما يتبع :

أولا - حق التعلية :

يحق للملاك الشركاء، و بالتبعية لحقوقهم على الأجزاء المشتركة ، أن يقرروا ، و بإجماع 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 هذه¹ (المادتين 2/745 و 766 مدني ، و المادة 30 من المرسوم رقم : 83-666) .

ثانيا - حق إعادة البناء :

يحق للملاك الشركاء، و بعد تهدم عمارتهم كليا أو جزئيا ، أن يوافقوا ، و بأغلبية أصواتهم في الجمعية العامة ، على تجديدها ، إما بإعادة بنائها ، و إما باصلاح الجزء المتضرر منها ، مع مراعاة تعويض الدائنين المسجلين في حالات التهدم هذه (المادة 756 مكرر 1 مدني) .

تحليل :

يستغرب أن المشرع، و بعد اشتراطه إجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة لاقرار أشغال تعلية طوابق العمارة ، قام بإضافة شرط آخر ، ألا وهو ضرورة الحصول على موافقة مالكي الحصص

" . ذهب المشرع في بعض الأحكام التي سنها ، إلى أن التعديلات التي يرغب أحد أو كل الملاك الشركاء في إحداثها على العقار المبني للاشتراك ، بما قد يؤثر على قوامه . لا بد و أن تستند في اجرائها إلى تراخيص قانونية تسمح بذلك ، حسب الشروط التي قضى بها القانون ، رقم: 90-29 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990 م ، و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و الذي أوردف و شرح بالمرسومين التنفيذيين، رقمي: 91-175 و 91-176 ، المؤرخين في 28-05-1991 م ، و المتعلقين تباعا بالتقواعد العامة للتهيئة، و التعمير ، و البناء ، و بكيفيات تحضير و تسليم شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء ، و شهادة المطابقة ، و رخصة الهدم .
أنظر : المذكورة ، رقم : 01479 ، المؤرخة في: 28-03-2000 م ، الصادرة عن: وزارة المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ، ص ص 1-4 .

الموجودة في الطابق الأخير على هذه التعلية . و هي اضافة زائدة ، لأن شرط الإجماع كاف لوحده و لا حاجة لدعمه بشرط اضافي ، فهؤلاء المالكون المشتركون هم أعضاء في الجمعية العامة ، و هذا الوضع يجعل من الحصول على موافقتهم و موافقة الملاك الشركاء الآخرين أمرين ضروريين لحدوث الإجماع على هذا القرار . كما أنه قد يقوم أحد أعضاء الجمعية العامة على الأقل ، و أيا كان موقع حصته في العمارة ، بإبداء عدم رضاه عن ذلك ، فيصوت ضده، مما سيؤدي إلى عدم حدوث الإجماع على هذا المشروع . و في كلتا الحالتين سيكون اجراء أخذ موافقة مالكي حصص الطابق العلوي من العمارة بشأن التعلية غير ذي قيمة .

علاوة على هذا، و في موضع آخر، قام المشرع بفرض الحصول على أغلبية أصوات أعضاء الجمعية العامة لإقرار احدي مسألتي إعادة بناء الهدم أو اصلاح الجزء المتضرر، إذا ما لحق بالعمارة دمار كلي أو جزئي . و هي نسبة من الأصوات غير كافية لاستصدار هذه القرارات ، خصوصا و أنها تتعلق بأعمال مهمة للغاية من شأنها المساس بكيان العقار المبني ، لذا و جب أن يكون عدد الأصوات أكبر من ذلك كأن يصبح باجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة ، كما هو الحال بشأن قرارات توسيع العمارة. ثم أنه لم يبين الحالات التي تكون فيها أعمال تجديد البناء إما كلية أو جزئية ، إذا ما كان التهدم جزئياً¹ .

ضف إلى ذلك ، فإن المشرع لم يأت على الإشارة إلى حالة واردة الحدوث هي أيضا ، ألا و هي امكانية تطوير العقار المبني و تحويل قوامه ، إذ أنه من الجائز للملاك الشركاء ، و بغية تحسين ظروف اقامتهم ، و دون أن يكون هناك تهدم ناجم عن ظرف قاهر ، أن يلجأوا و بأنفسهم إلى اقرار هدم عمارتهم إذا كانت غير صالحة أو قديمة أو حتى ضيقة ، كي يعيدوا بناءها على أسس و مقاييس حديثة ، بما سيؤدي إلى حدوث توزيعات جديدة للأماكن و للأنصبة في الأجزاء المشتركة كذلك .

¹ . تجدر الإشارة هنا إلى أن المرسوم رقم : 76-146 ، كان أفضل في هذا الشأن من المرسوم رقم 83-666 . حيث أنه أجاز للملاك الشركاء الذين أصاب عمارتهم تهدم جزئي ، أن يقرروا في الجمعية العامة ، و على الخيار ، إما تجديد البناء كليا من خلال تقويض القسم الذي لم يلحقه هدم ، ثم إعادة انشاء الحطام كله ، و إما تجديد البناء جزئياً عن طريق ارجاع الوضع إلى الحالة التي كان عليها في الماضي ، و اصلاح القسم المتضرر فقط . فإذا أريد اقرار أحد هذين المشروعين ، فإنه يجب الحصول على أغلبية الأصوات إن كانت نسبة التهدم تزيد عن النصف ، و على اجماع الأصوات إن كانت نسبة التهدم تقل عن النصف (المادة 92 من المرسوم عينه) .

المبحث الثاني - الإلتزامات تجاه الملكية المشتركة :

لا عجب، أن تستردف الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك ، واجبات مقابلة لها ، كون أن الحق و الواجب يعدان ثمرتا هذا النوع من التملك . و لأن هذه الواجبات لا تقل أهمية عن الحقوق ، فإنه بات من المفيد دراستها و تحليلها بما يمكن من استشراف مختلف جوانبها و كذا الأسس التي تقوم عليها . فمعرفة هذا الشكل هي التي تدفع مسار هذه الملكية إلى الأمام، بل و تثبت دعائمها أيضا. و لذلك فإنه على جميع الشاغلين تحمل مسؤولياتهم ، و ما هم مكلفين به تجاه عقارهم أو تجاه بعضهم ، حتى تبقى شروط التعايش الجماعي قائمة و مستمرة.

و هو ما انبرى به هذا المبحث ، بتصديه للإلتزامات تجاه الملكية المشتركة، في المطالبين الأول و الثاني، و اللذان جعلنا على التالي لشرح هذه الإلتزامات تجاه الجمعية العامة ثم تجاه الملاك الشركاء.

المطلب الأول - الإلتزامات تجاه الجمعية العامة :

إن التعامل الدائم مع وضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ، هو الذي فرض انشاء هيئة جماعية ، تكون مهمتها التكفل بكافة شؤون هذا العقار ، إذ أنها تحدد واجبات كل عضو فيها تجاهها بما يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو .

و لذا، فقد رصد هذا المطلب للاهتمام بالإلتزامات تجاه الجمعية من خلال التكاليف، ثم حضور الجلسات، في الفرعين المواليين .

الفرع الأول - التكاليف :

إن تمتع الشاغلين بمختلف مكونات العقار المبني للاشتراك ، و بالخدمات المؤداة فيه، يوجب على هؤلاء بذل تكاليف مائة لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع و الحفاظ عليها . و هذا ما سيدرس فيما يأتي :

أولاً - تصنيف و توزيع التكاليف :

بسبب فرضه على الشاغلين تأدية التكاليف المناطة بهم¹¹ ، فقد قام المشرع بتصنيف هذه الأخيرة إلى نوعين رئيسيين ، يضم كل منهما أعباء مالية مختلفة ، حيث يتعلق الصنف الأول من الأعباء بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة و ما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة ، و عن أشغال التصليحات الصغرى المحدثة عليها ، و هذا يشمل :

• أعباء السير الحسن لمهام رعاية مصالح العمارة ، كراتب المتصرف، و أجور الخدم، و مصاريف التأمين ضد حوادث العمل، و مبالغ تعويضات الأضرار المتسبب فيها للغير من قبل المستخدمين ، و جميع أشكال النفقات المرتبطة بذلك .

• أعباء صيانة الأقسام الشائعة و عناصر التجهيز الجماعية، مثل مصاريف الإعتناء و الاهتمام بالحدائق، و الساحات، و المواقف، و المساطح... الخ ، و مبالغ تهئية و وقاية المواسير، و القنوات، و مفارغ النفايات، و الإنارة الداخلية .. الخ ، و نفقات شراء المواد الضرورية لذلك .

• أعباء التمويل بالطاقة اللازمة لشغل مختلف التجهيزات، و مثالها مصاريف استهلاك الماء، و الوقود، و الغاز و الكهرباء .. الخ ، و نفقات حماية العدادات و العتاد الخاص بذلك (المادة 1/750 مدني و المادة 47 من المرسوم رقم: 83-666) .

بينما يرتبط الصنف الثاني من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن ادارة الأجزاء المشتركة و مايلها من عناصر تجهيز مشتركة، و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها، و هذا يحوي:

• أعباء المستحقات المترتبة عن تملك العمارة ، كالضرائب، و الرسوم، و مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة، و جميع النفقات المتعلقة بذلك .

• أعباء ترميم الأقسام الشائعة و عناصر التجهيز الجماعية ، مثل مصاريف المحافظة و العناية بهيكل البناء، و السقفية، و الجدران الضخمة، و الواجهات... الخ ، و مبالغ تركيب و تبديل المصاعد، و التدفئة الجماعية، و الأنابيب، و الميازيب... الخ، و نفقات جلب الأشياء اللازمة لذلك .

¹¹ . يستطيع المالك الشريك أن يتخلص من أعباء حفظ و تسيير الأجزاء المشتركة في العقار المبني ، و ذلك بالتصرف في حقه . كون أن هذا الإلتزام التزم عيني ، فإذا تخلى صاحب العين عن عينه ، سقطت عنه جميع الإلتزامات التي كانت العين سببا فيها . على أن ذلك لن يحدث إلا إذا أدى المعني ما عليه قبل حلول وقت التخلي .

• أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات، و مثالها مصاريف تحضير القضبان المعدنية، و الأنواع الخشبية، و الرقائق الزجاجية، و الموصلات .. الخ، و نفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك (المادة 2/750 مدني و المادة 49 من المرسوم رقم : 83-666) .

و على هذا الأساس ، تم توزيع التكاليف على قسمين من المقيمين ، إذ يتحمل أعباء النوع الأول، و بأقساط متساوية بينهم ، جميع شاغلي الحصص أيا كانت طبيعة شغلهم لهذه الأخيرة (المادة 1/750 مدني و المادة 48 من المرسوم رقم : 83-666) . في حين يتحمل أعباء النوع الثاني، و حسب حصة كل منهم ، كافة الشركاء في الملك دون غيرهم (المادة 2/750 مدني ، و المادة 49 و 1/52 من المرسوم رقم : 83-666) .

ثانيا - تمويل و تحصيل التكاليف :

بعد قيامه بتصنيف التكاليف، فقد انتقل المشرع إلى تمويل هذه الأخيرة من خلال المصدرين اللذين حددهما لذلك و هما ، أولا ميزانية احتمالية التقدير تقرر في مطلع كل سنة مالية، لانجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي ، و ثانيا أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة (المادة 2 / 52 من المرسوم رقم : 83-666) . و هذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات، عن طريق اصدار نداءات لتجميعها، و ذلك إما عقب اجتماع عادي بالنسبة للمصدر الأول، و إما عقب اجتماع استثنائي بالنسبة للمصدر الثاني (المادة 55 من المرسوم رقم 83-666) كما أن الجمعية العامة هي التي تحدد أيضا الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ (المادة 1/56 من المرسوم رقم:83-666) . و للغاية نفسها، فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 بالمائة من قيمة تكلفة الأعمال الإعتيادية و نسبة الثلث من قيمة تكلفة الأشغال المستجدة (المادتين 53 و 2/55 من المرسوم رقم:83-666) .

و نتيجة لذلك، فإنه يتم تحصيل التكاليف من قبل المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و بإيداعها في صندوق الجمعية العامة ، في الأوقات التي تحددها هذه الأخيرة (المادة 54 من المرسوم رقم: 83-666) .

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد، إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المناطة بالشاغلين، و التي يدفعها هؤلاء في المواعيد المثبتة . و إما بطريقة إجبارية من خلال قبض المبالغ المتوجبة على الشاغلين المقصرين، سواء يجبرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستيفائها منهم رغما عنهم،

و هذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة (المادة 750 مكررا مدني و المادة 2/56 من المرسوم رقم: 83-666). و على هذا، ففي حالة تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه، فإن المتصرف يعطيه تنيها بضرورة دفع ما عليه، بأن يرسل له إنذارين متتابعين مشفيعين بإشعاري التسلم، في غضون الشهر الموالي ليوم إنتهاء المهلة المحددة . و إذا لم يقد هذا الأسلوب، فإن المتصرف يسلم جميع الوثائق المبينة لهذا الكسور، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف، يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه، بالكيفية عينها المتبعة في جباية الضرائب (المادة 57 من المرسوم رقم: 83-666). و في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع مسترجبات الصنف الثاني من الأعباء الواجبة عليه، فإن المتصرف يلزمه فوراً بوجوب أداء ما عليه ، بأن يرتب على حصته رهنا قانونيا لمدة الثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء المهلة المعينة ، و إذا لم يجد هذا الرهن ، فإن للمتصرف أن يلجأ إلى المصادرة العقارية للحصة المرهونة. علاوة على ذلك فإن المتصرف يمكن أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجرا مؤجرا¹ أو حجرا لديونه لدى الغير².

و هذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة منه (المادة 756 دني و المادة 58 من المرسوم رقم : 83-666). أما في حالة عجز أي هيئة عمومية أو مصلحة جماعية شاغلة عن أداء مستحقات صنف

¹ . للمتصرف ، و بغية تحصيل الأموال المطلوبة من المالك الشريك المخل بأدائها ، الحق في أن يطبق على هذا الأخير إجراء إمتياز مؤجر العقار ، و هو عبارة عن حق أفضلية للدائن على الأموال المنقولة الموجودة في عقار المدين لضمان الوفاء بالدين . إذ بواسطة هذا الحق يستطيع المتصرف أن يوقع حجرا مؤجرا على كل ما يؤثت حصة المالك الشريك . فإذا أدى هذا الأخير ما عليه ، قبل نفاذ الأجل المحدد ، إنتهى الامتياز ، أما إذا لم يوف بذلك لجئ إلى بيع أثنائه الممتاز عليه لتحصل من ثمن البيع المبالغ المستحقة .

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

² . للمتصرف ، كامل الصلاحيات في أن يقوم بحجز أموال المالك الشريك لدى الغير ، إن كان هذا المالك قد تأخر في الوفاء بالتزاماته المادية . و هو إجراء يأتي على إحدى صورتين ، أولاها ، و هي الأغلب، تتمثل في حجز أجرة كراء حصة هذا الأخير إن كانت مؤجرة ، و ثانيها تتمثل في حجز أمواله لدى الغير إن لم تكن العين مؤجرة . كما أن هذا الإجراء ينتهي أثره لدى تمام إستيفاء المبالغ المطلوبة .

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

الأعباء الملزمة بها، فإن المتصرف يمنحها فرصة لسداد ما عليها، بأن يبعث لها إنذار مع إشعار التسلم، في حدود الشهر التالي ليوم إنتهاء المهلة المقررة . و إذا لم تنفع هذه الوسيلة، فإن المتصرف يحيل كل المستندات المبرزة لهذه الكسور، إلى المحاسب العام الذي يعمد إلى الخصم التلقائي من الاعتمادات المخصصة للهيئة أو المصلحة العاجزة، كي يتم بمقتضاه تحصيل الأموال المطلوبة منها (المادة 750 مكرر 2 مدني و المادة 59 من المرسوم رقم : 83-666) .

تحليل :

يتبع المواد الخاصة بموضوع التكاليف يتضح أن المشرع أغفل التنبيه إلى عدة أمور . أولاها، أنه صنف التكاليف إلى نوعين، اعتمادا على طبيعة الأعمال المؤداة في العقار، أي على قاعدة تصنيف الإصلاحات المحدثّة على مكوناته إلى إصلاحات كبرى و أخرى صغرى، و كذا مهام تدبير شؤونه إلى مهام إدارية و أخرى تسييرية ، علاوة على عمليات التزود بمختلف أشكال الطاقة و الوقود. و هو تصنيف يثير عدة إشكاليات ، أهمها أنه ليس من السهل التفريق بين نوعي هذه الإصلاحات، نظرا لتداخلها سواء كان الأمر يتعلق بتصليح الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة. كما أنه لا يرى داع لتقسيم مهام تدبير الشؤون إلى قسمين، ذلك أنهما ذوي طابع و منشأ واحد. و لهذا كله، فمن الضروري أن يتم الاعتماد على طبيعة أخرى يتم بها تصنيف التكاليف بطريقة سهلة و بسيطة، أي بإضافة طبيعة ثانية¹ مساعدة على ذلك .

" . يذكر في صدد تصنيف التكاليف ، أن المشرع الفرنسي قام بهذا التصنيف على أساس طبيعة مكونات العقار و كذا طبيعة الأعمال المؤداة فيه . حيث جعل الصنف الأول من الأعباء ، و الذي سماه بالتكاليف العامة المتعلقة بأعمال المحافظة و الصيانة و الإدارة، يضم الأعباء التالية :

- التكاليف المتعلقة بالمحافظة على العقار ، و يقصد بها أعباء الأعمال الكبرى الواردة على الأجزاء المشتركة .
- التكاليف المرتبطة بصيانة الأجزاء المشتركة ، و يقصد بها أعباء الترميمات البسيطة و الأشغال المعتادة المحدثّة في هذه المكونات .

- التكاليف المرتبطة بإدارة العمارة ، و يقصد بها أعباء مهام السير الحسن لشؤون هذه الأخيرة .
بينما جعل الصنف الثاني من الأعباء ، و الذي سماه بالتكاليف الخاصة المتعلقة بأعمال الخدمات و التجهيزات الجماعية ، يضم الأعباء التالية :

- الأعباء المتعلقة بالتزود بمختلف أشكال الطاقة و الوقود ، و يقصد بها أعباء إستهلاك هذه المصادر . -

ثانيها، أنه وزع أعباء الصنف الأول بين جميع الشاغلين. و هو توزيع غير عادل، إذ أنه من بين هؤلاء يوجد المستأجرون و أصحاب حقي الانتفاع و السكنى الذين من المفروض أن لا يدفعوا سوى تبعات ما يستهلكونه من وقود و طاقة ، أما بقية الأعباء فلا شأن لهم بها، لأنه لا علاقة لهم لا بموظفي العقار و لا بما يفعلونه، هذا من جهة و من جهة أخرى هم لا يملكون لا الأجزاء الخاصة و لا الأجزاء المشتركة. فهذه الأمور كلها تعد نتاجا من نتائج الحقوق في الملكية المشتركة، و هي سمات يتمتع بها المالكون المشتركون دون غيرهم ، و عليه تصبح جميع التكاليف بصنفيها منطوية بهؤلاء فقط، مع إعفائهم من أعباء التزود بالطاقة و الوقود إن كانوا لا يشغلون حصصهم فعليا، أو كان يشغلها غيرهم. كما أن هذا التوزيع إن تم إعماده يخرج جميع المعنيين بالعقار من متاهة تحديد طبيعة الأعمال الكبرى أو الصغرى، و يتفادى كثيرا من النزاعات التي قد تنشأ بسبب ذلك .

ثالثها، أنه وحد العامل الذي يتم بمقتضاه توزيع أعباء الإصلاحات الواردة على الأجزاء المشتركة و على عناصر التجهيز المشتركة، بحيث أنه جعل عامل المساواة هو الأساس في توزيع أعبائهما في الصنف الأول، و عامل الأنصبة في الأجزاء المشتركة في توزيع أعبائهما في الصنف الثاني، بل وإنه جعل الأساسين ذاتهما صالحين لتوزيع بقية الأعباء كل حسب الصنف العائد له . في حين أن الواقع يجعل من المستحيل تطبيق ذلك، إذ أنه لا تماثل بين الأجزاء المشتركة و عناصر التجهيز المشتركة، لا في نوعيهما و لا في كيفية الاستفادة بهما، فكيف تتم المماثلة بينهما في توزيع أعبائهما على عامل موحد ؟

كما أنه ليس من العدل أن تقسم أعباء التزود بالوقود و الطاقة بشكل متساو، مع العلم أن الإستهلاكات ستكون متباينة ... إلخ لذلك يكون من الأفضل أنه لو يتم اعتماد عامل الأنصبة¹

¹ - التكاليف المرتبطة بالصيانة و التصليح لعناصر التجهيز المشتركة ، و يقصد بها أعباء التصليحات المألوفة و التشغيل اليومي لهذه العناصر .

- التكاليف المرتبطة بتركيب عناصر التجهيز المشتركة ، و يقصد بها أعباء نصب مختلف هذه العناصر .
CSCV, Les copropriétaires et leur syndic , Quatrième édition , La découverte , Paris , 1992 , PP 45-60 .

" . جميع الملاك الشركاء ملزمون بالمساهمة في كافة أعباء الأجزاء المشتركة ، حسب نصيب كل واحد منهم في هذه الأخيرة ، و لا حجة لأي واحد منهم أن يتهرب من ذلك . فمثلا ليس للملكي حصص الطابق السفلي أن يمتنعوا عن أداء ما عليهم تجاه إنشاء قفص الدرج ، بعله أنهم لا يتفعلون به . و ليس للملاك الشركاء أن يتركوا أعباء تصليح السقف الأعلى للعمارة فقط للملكي الطابق العلوي ، بحجة أن حصص هؤلاء تقع تحت السقف مباشرة . فهذه الأعمال و غيرها تعد من أعمال المحافظة على كيان العقار ، التي على الجميع الالتزام بتبعاتها.

في الأجزاء المشتركة كأساس لتوزيع أعباء الأجزاء المشتركة، و عامل المنفعة¹¹ كأساس لتوزيع أعباء عناصر التجهيز المشتركة، و عامل قيمة الاستهلاك لتوزيع أعباء التزود بالوقود و الطاقة، و عامل المساواة لتوزيع مهام تدبير شؤون العمارة .

رابعها، أنه لم يشر بتاتا إلى التكاليف في الأجزاء الخاصة، رغم أن المالك الشريك ليس ملزما بها أمام الجمعية العامة، إلا أن إهماله و تقاعسه عن الالتزام بها و بصيانة أجزائه هذه ، و تكرار ذلك، قد ينجر عنه حدوث ضرر بأجزاء أخرى في العقار و هو ما سيؤدي الآخرين .

الفرع الثاني - حضور جلسات الجمعية :

تعد المشاركة في أعمال الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها، أمرا ذي قيمة مهمة ، نظرا لما يترتب عن هذا الحضور من نتائج و أهداف .
و هذا ما سيوضح فيما يلحق :

أولا - أهمية حضور الجلسات :

تتجلى أهمية حضور جلسات الجمعية العامة لدى الدعوة لانعقادها ، في النتائج التي تنشأ عن ذلك . إذ أنه من خلال هذا الحضور ، يتسنى لكل مالك شريك أن يناقش جميع المسائل المتعلقة بشؤون الملكية المشتركة ، و إبداء رأيه فيها ، إلى غاية الوصول و الاستقرار على رأي موحد يكون فيه تحقيق الصالح العام لكافة الحاضرين . عدا أن هذا 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 و يأخذون به ، و هو ما سيغنيه عن اللجوء إلى إتخاذ إجراءات

¹¹ . إن عامل المنفعة الذي من المفروض أن توزع به أعباء عناصر التجهيز المشتركة ، يقصد به قيمة الفائدة التي يمثلها كل عنصر من هذه العناصر بالنسبة لكل حصة ، و ليس مقدار إستعمال الأشخاص له . فمثلا المصعد عنصر تجهيز مفيد جدا لصالح حصة مالك شريك يقطن في الطابق الخامس من العمارة ، لذا فعلى هذا الأخير أن يساهم في أعبائه ، حتى و لو أنه لا يستخدمه أبدا . بينما عنصر التجهيز هذا نفسه يعتبر عديم النفع بالنسبة لحصة مالك شريك تقع في الطابق السفلي ، لذا ليس على هذا المالك أن يشارك في أي من أعبائه ، إلا إذا كان المصعد يوصل إلى القبو ، فهنا تحب مشاركته . و على هذا الأساس تقيم باقي التجهيزات الأخرى .
كما أنه تجدر هنا الإشارة إلى أن عامل المنفعة يحسب على أساس نسب متفاوتة القيم ، حسب موقع الحصة ، و مساحتها ، و إرتفاعها ... إلخ ، و هي ليست نفسها النسب في الأجزاء المشتركة العائدة لحصص العقار .

منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا . و على هذه الأسس يتضح أنه كلما كان عدد الحضور أكثر، كلما كانت المنفعة أكبر .

و مع أن حضور المالك الشريك لجلسات الجمعية العامة ليس إجباريا ، بما يجعله يرقى لأن يصبح في مرتبة الالتزام . إلا أنه يبقى فيه شيء من ذلك ، على سبيل الالتزام الأدبي ، و لو على الأقل تجاه الحاضر نفسه و تجاه مصالحه . ثم أنه قد يعد غياب هذا الأخير بعد توجيه الدعوة له و دون وجود عذر قاهر لذلك ، من قبيل الاستخفاف بهذه الجمعية و بما تعالجه من قضايا . و لو فُرض أن كل مالك شريك إنتهج أسلوب الغياب مسلكا له ، بحجة أن هذا من حقه ، و أنه ليس مجبرا على الحضور ، و دون أن يكون هناك مانع حقيقي لذلك ، فكيف سيتم عقد إجتماع للجمعية العامة بواسطة أعضاء قليلين، أو حتى بدون أعضاء من أصله !!

ثانيا - أشكال حضور الجلسات :

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

المطلب الثاني - الالتزامات تجاه الملاك الشركاء :

إن إساءة المالك الشريك فهم المعزى من تمتعه بعدد من الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك ، قد تؤدي به إلى الإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين . و ذلك بتماديه في إستخدام حقوقه فوق حدودها ، سواء أكان هذا بحسن نية أم لا . و لذلك فقد عني هذا المطلب، بالتكفل بالالتزامات تجاه الملاك الشركاء من خلال الغلو في إستعمال الحق ، ثم التعسف في إستعمال هذا الحق في الفرعين اللاحقين .

الفرع الأول - الغلو في استعمال الحق :

يعد الغلو في استعمال الحق، أحد العوارض السيئة التي ينجم عنها إلحاق ضرر بالغير ، نتيجة استخدام المالك لحقه على حصته بشكل غير لائق .
و هذا ما سيرز فيما يلي :

أولا - مفهوم الغلو :

يقصد بمصطلح الغلو في استعمال الحق ، الاستخدام القانوني لهذا الحق الذي يتم بشكل سيء، مما يترتب عنه إحداث ضرر للغير ، دون تعمد ذلك . و هو مفهوم إذا قيس على حالة الملكية المشتركة ، فإنه يعني أن يستعمل المالك الشريك حقه على حصته ، وفق ما تسمح به القوانين و الأنظمة ، إلا أن استخدامه هذا يتسبب في حصول ضرر بجواره ، سواء أكان ذلك بالجيران أو بممتلكاتهم .

ثانيا - مظاهر الغلو :

إن إلزام المالك الشريك بعدم الغلو في استعمال حقه، يقضي بالامتناع عن إتيان أي عمل من شأنه الإضرار بالغير . و من مظاهر التصرفات التي يعد القيام بها غلوا في استعمال الحق ، استخدام الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب، و الزراابي ، و ما شابه ، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري، و استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة¹ .
إلا أن الأمر ليس بهذه السهولة المتوقعة ، فالمسألة الشائكة التي تطرح إشكالا هنا ، هي أنه قد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح به ، لكن نتيجة هذا النشاط تتسبب في حدوث ضرر للغير ، نظرا لطبيعته . مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمرا صعبا . فهو إما أن يكون بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه ، رغم قانونيته ، لتلافي الضرر الناجم عنه ، مما سيؤدي إلى حرمان هذا الأخير من أحد حقوقه و من الانتفاع به ، و إما أن يكون باستمرار الشخص ذاته في تأدية نشاطه هذا ، كما هو عليه الحال ، مما سينجم عنه تحمل الغير لمزيد من الضرر .
و لذلك، و كمخرج لهذا الوضع فإنه يجب التنبه أساسا إلى أمرين ، هما الاحتياطات و التدابير المتخذة لممارسة النشاط ، ثم طبيعة الضرر الحاصل . فإذا كانت احتياطات و تدابير ممارسة

¹ " . المرسوم التنفيذي، رقم : 93-484، المؤرخ في : 27-07-1993م، المنظم لإثارة الضجيج .

النشاط غير كافية أو غير متخذة من أصله ، ألزم الشخص الممارس باتخاذها . بما قد يحدث عنه إما تجنب الضرر نهائياً، و ذلك في مصلحة جميع الأطراف ، و إما بقاء الضرر متواصلاً، كما هو دائماً . و في هذه الحالة يجب النظر هنا إلى طبيعة الضرر الحاصل ، و تقدير حجمه من خلال القضاء¹ . فإن كان مألوفاً إستمر الحال كما هو عليه ، أما إذا لم يكن مألوفاً² ، عمّد إلى أحد حلين بخصوص النشاط الممارس . فإما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة من خلال تعديل طريقة الاستثمار، كتنقل بعض الآلات من أماكنها إلى أماكن أخرى ، أو تغطية المدخنة ، أو تغيير وجهة فوهتها، أو وضع عوازل للصوت ، أو حتى بمجرد تحديد أوقات معينة للعمل ، و إما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماماً ، عن طريق غلق الخلل ، كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر .

الفروع الثاني - التعسف في إستعمال الحق :

يعتبر التعسف في إستعمال الحق ، و الذي يأتي به المالك الشريك من خلال حياده عن الغاية التي منح له الحق بسببها ، أحد أوجه النشاطات المضرة بالجواري ، نتيجة تمخضه عن حقوق ضرر بالجيران .

و هذا ماسييين فيما سيتبع :

¹ . طبقاً للقواعد العامة ، فإن المسؤولية تشترط توافر الخطأ في جانب المسؤول عن التسبب في ذلك ، فمتى توافر هذا الخطأ ، قامت المسؤولية عن كل ضرر ينجر عنه مهما كان يسيراً. أما المسؤولية الناشئة عن مضار الجوار، فلا يشترط فيها توافر الخطأ لتحمل نتائجها ، إذ يكفي لذلك وجود الضرر ، و لكن هذا لا يكون مؤسساً بالنسبة لكافة الأضرار ، و إنما فقط بالنسبة للضرر غير المألوف .

و مرجع هذه المسؤولية تقسيم على قاعدة التضامن الإجتماعي ، الذي تعتبر أساس حل النزاع بين الملاك المتجاورين ، في إستعمال كل واحد منهم لحقه على ملكه الخاص .

² . المقصود بالضرر غير المألوف ، هو الضرر الفاحش الذي لا يمكن تحمل نتيجته .

أولا - مفهوم التعسف:

يطلق مفهوم التعسف في استعمال الحق على الفعل غير المشروع ، الذي يطيح أثره لحقوق ضرر بالغير. فهو، أي التعسف، يعد نتاجا طبيعيا للتمادي في الانتفاع بالحق في غير موضعه¹ . و حالة الملكية المشتركة ، ليست ببعيدة عن ذلك ، فالمالك الشريك يمكن أن يقوم باستعمال حقه على حصته بشكل مخالف للحكمة من تشريعه ، على حساب تضرر جيرانه ، مما يجعله متعسفا في حقهم .

ثانيا - مظاهر التعسف :

إعتمادا على أسلوب تعداد المعايير ، التي يكون فيها التعسف مؤسسا. فإنه توجد ثلاث أوجه، لأشكال إستعمالات الحق ، و التي ينجر عن الإتيان بها إلحاق أضرار بالغير . هذه الأوجه ، هي :

أ - تمخض قصد الإضرار :

إن إقدام المالك الشريك على القيام بأي نشاط يقصد منه إلحاق الضرر بالغير ، يجعل هذا العمل من قبيل أعمال التعسف . لكن هذا المبدأ و على بساطة مفهومه ، إلا أنه ينطوي على إشكالية

" . عرف الفقه حق الملكية بأنه : " ميزة يمنحها القانون لشخص و يحميها بطرق قانونية ، و بمقتضاها يتصرف الشخص متسلطا على مال معترف له به ، و بصفته مالكا أو مستحقا له " . و هو تعريف تأثر به المشرع الجزائري تأثرا واضحا ، و مع التطور الفقهي لمفهوم هذا الحق ، أفرد هذا الأخير نص المادة 674 مدني لتوضيح ذلك ، حيث نصت على ما يلي : " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة " . و عليه، يكون المشرع قد رسم معالم حق الملكية ، بأن حدد مضمونه و قيده بالغاية التي شرع من أجلها . فالحق ليس مصلحة بحد ذاته ، بل هو وسيلة لتحقيقها . لذلك، فإذا أستعمل الحق في غير المراد منه ، عد هذا التصرف تعسفا ، حتى و إن كان الاستعمال مشروعاً . فالأصل يكون بما ينجر عنه هذا الفعل ، و الذي تكون نتائجه غير مشروعة ، بما يتنافى و روح القوانين و الأنظمة .

و بهذا الشكل ، يظهر أن المشرع أخذ بفكرة الوظيفة الفردية و الاجتماعية للحق . فهذا الأخير و إن كان ميزة يستأثر بها صاحبها ، إلا أنه يبقى مقيدا بعدم الإضرار بالآخرين ، لئلا ينجر عنه تعسف تجاه هؤلاء سواء كانوا أفراداً أم جماعات .

أنظر : أ. سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990م (رسالة ماجستير غير منشورة،

جامعة الجزائر ، 1999 م) ، ص ص 114 - 115 .

مهمة. فمسألة إثبات نية المالك الشريك عن فعله هذا ، مسألة غاية في الصعوبة . لأن ذلك يتطلب الدخول في صورة المعيار الذاتي لهذا الشخص .

و على هذا، فقد إعتبر المشرع أنه إذا كان النشاط الممارس لا يحقق أي منفعة ، بل بالعكس يتسبب في إلحاق الضرر بالآخرين ، فإن هذا النشاط يعد تعسفيا ، بما يجعل النية السيئة لفاعله واضحة . أما إذا كان الفعل الممارس تنأى منه منفعة ، مهما كان حجمها ، و تلحق ضررا بالغير ، فإن هذا الفعل يكون تعسفيا إن ثبت أن النية الأساسية لصاحبه هو التسبب في الضرر . و قد أجاز للمتضرر أن يقيم الدليل ، و بأي شكل ، لتأكيد ذلك .

ب- عدم التناسب بين المنفعة و الضرر :

تعد الموازنة بين المصالح المتناقضة ، بهدف تقييمها و من ثم تقديم الضرورية منها على التافهة، من بين إحدى المهام التي يقوم بها التشريع . فإذا كان قيام المالك الشريك بتأدية عمل ما ، يؤدي إلى تحقيق منفعة شخصية على حساب إلحاق مضررة بالآخرين . فإن هذا يجعل من عملية الموازنة أمرا واجبا .

و عليه، إذا كانت المصلحة المحققة قليلة الشأن ، بالنظر إلى الأذية المتسبب فيها . عد النشاط المؤدي إلى ذلك تعسفيا من قبيل الاستهتار مثلا ، خاصة إن وجد نشاط آخر يمكن القيام به ، بما يحقق المنفعة و يتفادى الضرر.

ج - عدم مشروعية المنفعة :

لا يكفي المالك الشريك الساعي لتحقيق مصلحته ، أن يقوم باستعمال حقه حسب رغبته الخاصة . بل عليه أن يراعي أيضا مشروعية المنفعة التي يبيغها و كذا وسيلة تحصيلها ، بحيث تكون هذه الأخيرة متفقة مع القوانين و الأنظمة ، و محترمة للنظام العام و الآداب . و إذا إتضح أن المنفعة المحققة أو وسيلة تحقيقها غير مشروعة ، أعتبر العمل المنجر عنه ذلك تعسفيا . و هو ما سيتعارض مع مصالح الآخرين ، و بالتالي يفقد الحماية القانونية له .

لذالك فإن إتيان المالك الشريك بأي وجه من أوجه التصرفات هذه ، يجعله في خانة المتعسف في استعمال حقه (المادة 41 مدني) . و عليه يُلزم هذا الشخص بالكف عن نشاطه المضر ، و بإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر¹¹ .

¹¹ . أنظر: القرار ، رقم : 90.943 ، المؤرخ في : 16-06-1992 م ، م ق 1995 ، العدد : الأول ، ص 101 .
القرار ، رقم : 148.810 ، المؤرخ في : 25-06-1997 م ، م ق 1997 ، العدد:الأول ، ص 190 .

بعد إستقراء ما عالجته هذا الباب ، من شؤون تأصيل واقع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك . يمكن الخروج ببعض النتائج الأولية ، التي تم التوصل إليها في هذا الخصوص .
فهذه الملكية ، من جهة ، ذات أصول و جذور تاريخية قديمة ، و الدليل على ذلك تطرق العديد من التشريعات لها ، عبر مراحل زمنية مختلفة . و هي تتمتع بكنه متميز ، حيث أن لها تعريفا قانونيا خاصا بها ، يعرفها على أنها حالة شراكة واردة على عقار مبني . و هذا الشيء هو الذي يمكن من تفريقها عما يناظرها من ملكيات ، عن طريق نقاط التباين الموجودة بينها . و من ثم فهو يعطي لطبيعة حق المالك الشريك على حصته خاصية منفردة .

و من جهة أخرى ، فالواقع الفعلي لهذه الملكية مؤسس على وجود العقار المبني ، الذي يتكون من أجزاء مفرزة و شائعة ، معرفة و محددة بحسب معايير مختلفة . و يكون الجدول الوصفي للتقسيم و نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة ، المنطويان على أسس تقنية ، الركيزتان المعتمدتان في تصنيف هذه الأجزاء بشكل عملي .

علاوة على ذلك ، فالملكية المشتركة يظهر أثرها البارز على الملاك الشركاء فيها ، بما منحه إياهم من حقوق فردية لكل واحد منهم على حصته، و من حقوق جماعية لهم كافة على عقارهم و على أجزائه المشتركة . فكل هذه الحقوق تتعلق في مجملها بسبل الإستعمال، و الإنتفاع، و التصرف .

و لأن الحقوق ما إن تنشأ فلا بد و أن تتبعها واجبات ، فإن هذه الملكية ، و للمحافظة على ديمومتها ، ألزمت كل مالك شريك فيها بعدد من الإلتزامات التي عليه أن يتقيد بها ، سواء أكانت تبعات مادية أم تنظيمية . الشيء الذي يرمي بوجود الإلتزام الجماعي من خلال الإلتزام كل فرد بما أنيط به .

الباب الثاني

التعامل مع واقع الملكية المشتركة.

في ظل الترسخ الدائم و المستمر لواقع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، نشأت علاقات و معاملات بين كافة المعنيين بهذا العقار، سواء كانوا مالكيه الشركاء، أو شاغليه، أو هيئات، أو أفراد. بحيث إتخذت هذه المعاملات شكلين إثنين ، أحدهما خاص بضمان حسن التنظيم و التسيير لهذه الملكية ، و الآخر خاص بحل الإشكالات و الخلافات الناشئة عن هذه الشراكة الجماعية. و في جميع الأحوال يكون هذا العقار المبني هو الحيز المكاني الذي تحدث فيه هذه المسائل. ففي مجال التنظيم و التسيير، تكون المعاملات مؤسسة على عامل الإتفاق المنجز بين الملاك الشركاء، الذي يضع الأسس التي تحكم التدبير الدائم لمختلف القضايا الخاصة بالعقار المبني وبشاغليه. و على عامل التجمعات التي ينشؤها هؤلاء لتطبيق ما إتفق عليه، بالوسائل التي يرونها مناسبة، و التي من بينها إنتداب شخص معين بالذات للسهر على تنفيذ هذه الإجراءات .

أما في مجال حل الإشكالات و الخلافات ، فتكون المعاملات مؤسسة على عامل المسؤوليات الملقاة على عاتق كافة المعنيين بهذا العقار ، كل حسب ما هو مسؤول عنه و ما هو ملزم به . و على عامل التدابير و الإجراءات القانونية المتخذة ضد أي شخص تثبت مخالفته لما هو مناط به ، و كذا في حالة نشوء أي خلاف بين مختلف الأطراف مهما كان نوع هذا الخلاف .

و ما هذه التوطئة إلا لمحة عامة عما يحويه هذا الباب ، الذي تكفل فصلاه بإيضاح التعامل مع واقع الملكية المشتركة، من ناحيتين إثنين .

الفصل الأول : إدارة الملكية المشتركة .

الفصل الثاني : حماية الملكية المشتركة .

الفصل الأول

إدارة الملكية المشتركة .

يعد وضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، من الأوضاع التي تستلزم تدبيراً و تنظيماً محكماً لمختلف شؤونها. خصوصاً و أن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه، و هو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة. و لذا، يكون هذا التسيير مؤسسا على عاملين إثنين هما، التنظيم القانوني المتضمن كافة المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة و المؤسسات الكفيلة بتطبيق هذه المسائل على أرض الواقع .

ففيما يخص التنظيم القانوني، فإنه يعنى به القواعد التنظيمية المتفق على وضعها من قبل المعنيين بالعقار المبني، لكي تضع الضوابط التي يجب أن يتبعها هؤلاء و لا يخالفونها، بما يضمن فاعلية التعايش الجماعي في ملكية كهذه. أما فيما يخص المؤسسات، فإنه يعني بها التكتلات التي يتشكل فيها الملاك الشركاء، و التي تكون مهمتها ضمان الإعتناء و التدبير الدائم لشؤون العقار المبني و شاغليه، أي تنفيذ ما هو متفق عليه، بكل ما يتبع ذلك من إجراءات متخذة لهذا الغرض .

و ما مبثني هذا الفصل ، إلا مجال لبحث ذلك، إنطلاقاً من نظام الملكية المشتركة، و وصولاً إلى هيئات الملكية المشتركة .

المبحث الأول - نظام الملكية المشتركة :

لا شك، في أن حالة الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك، لا يمكنها أن تتأسس على قواعد سليمة، دون أن يكون لها وثيقة تسجل فيها كافة المستلزمات التنظيمية الضرورية لسير هذه الملكية، من بيانات خاصة بهذا العقار و بكافة المعنيين به، و من إجراءات متعلقة بوضع سبل الإدارة و التسيير الجيدين. و لأن أهمية هذه الوثيقة لا تظهر من خلال ما تضمنه من أحكام و بنود، وإنما تظهر من خلال تطبيقه على أرض الواقع، فإنه من المفيد التطرق إلى الآثار التي تترتب عنه، و هذا من خلال عامل إقرار هذه البنود، ثم إحترام ما جاء فيها، بما يؤسس كل التبعات القائمة على عنصر الحقوق الممنوحة .

و هو ما إعتنى به هذا المبحث ، بتناوله لنظام الملكية المشتركة ، في المطلبين الأول و الثاني و اللذان خصصا على التوالي لإبراز ضوابطه ، ثم مفاعيله .

المطلب الأول - ضوابط نظام الملكية المشتركة :

إن نظام الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، يعد الركيزة العملية المهمة التي تؤسس تعامل المعنيين بهذا العقار مع بعضهم. إذ من خلال ما يتضمنه من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأنا قابلا لإتخاذه كأسلوب تعايش، بكل ما فيها من حقوق و واجبات .
و عليه، فقد هيئ هذا المطلب للإختصاص بضوابط نظام الملكية المشتركة عن طريق ماهيته، ثم مضمونه في الفرعين الآتيين .

الفرع الأول - ماهية الملكية المشتركة :

لتحديد الأسس التي يقوم عليها نظام الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك ، وجب التطرق إذا لمعنى هذا النظام و قاعدته القانونية .
و هذا ما سيفسر فيما يأتي :

أولا - تعريف نظام الملكية المشتركة :

نظام الملكية المشتركة¹ ، هو إتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك. و يتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك الوحيد للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص، و يعيها لتكوين ملكية مشتركة. و إما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها. و إما من قبل الجمعية العامة للمجموعة بأغلبية أعضائها .

¹ . من المتفق عليه ، أنه لا داعي لأن يقوم الملاك الشركاء بإعداد نظام الملكية المشتركة قاصر فقط على مجرد تنظيم كيفية الإدارة و الإنتفاع بالعقار المبني للإشتراك ، ما دام المرسوم رقم : 83-666 ، قد تكفل بذلك . بينما على التقيض من هذا ، فإنه يمكن هؤلاء أن يعدوا هذا النظام ، إذا كانوا سيزيدون فيه إضافة غير منصوص عليها في المرسوم آنف الذكر ، كأن يضعوا تحديدا للأجزاء الخاصة و المشتركة مخالف للتحديد الذي إنتهجه المشرع ، مع وجوب تسجيل هذا النظام لدى مصلحة التسجيل .

ثانيا - طبيعة نظام الملكية المشتركة :

تعددت آراء الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة. فمنهم من إعتبره ذا طبيعة عقدية منشأة لإلتزامات عينية. و منهم من إعتبره ذا طبيعة تأسيسية و تنظيمية، لأنه أشبه ما يكون بقرار إداري تنظيمي .

و نتيجة تضارب الرأيين بعضهما ببعض ظهرت إنتقادات لكليهما. فالرأي الأول لا يمكن الأخذ به على إعتبار أن عملية تعديل بنود هذا النظام جائزة بأغلبية معينة من مؤسسيه، بخلاف مسألة تعديل العقد، التي لا يمكن حصولها إلا بإتفاق جميع المتعاقدين عليه و ليس قسما منهم. كما أن الرأي الثاني لا يمكن الأخذ به أيضا، على أساس أن إقرار هذا النظام يسري على كافة من أقروه، في حين أن سريان القرار الإداري يكون على الغير المتلقي له و ليس على من أصدره .

لذلك، و في ظل هذا التصارع، ظهر رأي توفيقى بين الإثنين، بحيث إعتبر أن نظام الملكية المشتركة هو نظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية و تنظيمية، أي أنه أشبه ما يكون بعقد عمل جماعي. و هو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه¹¹ .

فنظام الملكية المشتركة هذا يظهر عنصر التعاقد فيه لدى لحظة تأسيسه، بحيث تكون إرادات المؤسسين له هي العامل الوحيد في إبرامه، و الموافقة عليه. بينما يظهر عنصر التنظيم فيه لدى ملاحظة آثاره، بحيث يعد رضا كل من وقع عليه إلزاما له تجاه الموقع الآخر، و رضا جميع الموقعين عليه حقا لهم على الغير .

الفرع الثاني - مضمون نظام الملكية المشتركة :

لنظام الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك أهمية خاصة، حيث أنه يحوي على شروط و أحكام من شأنها وضع هذه الملكية ضمن الإطار الذي يجب أن تكون فيه .
و هذا ما سيحلل فيما سيلحق :

¹¹ . أنظر : القاضي . طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص 156 .

أولا - فحوى نظام الملكية المشتركة :

يتألف محتوى نظام الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك من نوعين من الوثائق، أحدهما يتعلق بالمعلومات الخاصة بهذا العقار والآخر يتعلق بتنظيم وإدارة التعايش فيه¹¹

أ- البيانات العملية :

يشتمل نظام الملكية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني للاشتراك، و المدونة في الجدول الوصفي للتقسيم. بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار، وموقعه، و رقم منطقتة، و نوعه أكان عقارا واحدا أم مجمعا عقاريا، و عدد طوابقه بما فيها من حصص، و كذا محتوياته من أجزاء خاصة و مشتركة. إضافة لخريطته و تصاميمه الهندسية، دون نسيان الوثائق المتعلقة بممارسة الحقوق الملحقة بالأجزاء المشتركة سواء من خلال تلبية طوابق العمارة، أو زيادة بنايات أخرى بجانبها .

ب - البيانات التنظيمية :

يضم نظام الملكية المشتركة كل الوثائق ذات الطابع الإداري و التسييري، فهي تحدد الغاية من الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، و كذلك شروط الإنتفاع بها. إضافة للقواعد التي تسير عليها هذه الملكية سواء من حيث شؤونها الإدارية الخاصة بتشكيل الجمعية العامة، و عقد جلساتها، و الدعوة إليها، و سير الإنتخابات فيها، و جداول أعمالها، و مقرراتها، و تعيين متصرفها، و تحديد مهامه، و عزله . أو التنظيمية الخاصة بتنظيم الحقوق، و الإلتزامات، و توزيع الأعباء، و تحصيلها، و إرساء أسس التعايش الجماعي .

ثانيا - تعديل نظام الملكية المشتركة :

من الجائز أن تطرأ على نظام الملكية المشتركة إضافات، أو تغييرات، أو حتى تنقيصات من طرف الجمعية العامة للمالكين المشتركين. إلا أن هذه التعديلات لا يمكن أن تمس كافة بنود هذا التنظيم، فالمسائل الوحيدة التي يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص إستعمال و إدارة الأجزاء المشتركة، و كذلك شروط الإنتفاع بها .

¹¹ . Evelyne BARBEROUSSE-GUIBERT et Diana TOPEZA, Op , Cit, P P 187-189.

غير أن مسألة التعديل هذه لا تقف عند هذا الحد، إذ يمكن للقضاء أن يقوم بها من خلال اعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة و كأنها لم تكن . و ذلك حسب الضرورة¹ .

المطلب الثاني - مفاعيل نظام الملكية المشتركة :

إن إرساء قواعد نظام الملكية المشتركة على مستوى العقار المبني للاشتراك، يعتمد في أساسه على إحترام الذين يقومون بتنفيذه في جانب أول ، و على ما ينجر عنه من آثار في جانب ثاني. فمن خلال هذين الأساسين ، يتبين واقع هذا النظام على الملكية المشتركة هذه . و لهذا، فقد سخر هذا المطلب للحديث عن مفاعيل نظام الملكية المشتركة عن طريق إلزاميته، ثم نتائجه في الفرعين التاليين .

الفرع الأول - إلزامية نظام الملكية المشتركة :

في العقار المبني للاشتراك، لا يكفي أن يتم وضع نظام الملكية المشتركة حتى يقال أن هناك أسسا لهذه الملكية. فالإلتزام بأحكام هذا النظام هو الذي يجسد هذه الأسس على أرض الواقع .

أولاً- الإلزامية تجاه مؤسسي النظام و خلفاؤهم :

من الطبيعي أن يكون نظام الملكية المشتركة ملزما لكل من أقره و وافق عليه ، و لأن الملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك هم المؤسسين لهذا النظام ، فبالتالي يصبح كل واحد منهم مجبرا على الإلتزام بما أسسه و ثبته . غير أن هذا الأمر لا يقف هنا فقط ، فالإلزامية هذه لا تقتصر على المالك الشريك وحده ، بل تتعداه لتشمل أشخاصا آخرين ، و هؤلاء هم خلفاؤه الخاصين و العامين² .

¹ . من الحالات التي يستطيع فيها القضاء تجاوز بعض البنود الواردة في نظام الملكية المشتركة ، الحالة التي يكون فيها أحد أحكام هذا النظام ناصا على أنه، لا يجوز شغل حصص العقار المبني إلا من قبل أشخاص متممين إلى طبقة الأثرياء . إذ يمكن للقاضي أن يعتبر هذا الشرط و كأنه غير موجود ، إذا ما كان أحد الراغبين في شغل إحدى هذه الحصص أو شاغلها فعلا ، ينتمي إلى طبقة إجتماعية أدنى من الطبقة المطلوبة .

² . الخلف العام هو الشخص الذي يخلف سلفه في كل ذمته المالية ، أما الخلف الخاص فهو الشخص الذي يخلف سلفه في جزء معين من ذمته المالية .

فجميع من يقيمون مع المالك الشريك في حصته إقامة دائمة، سواء كانوا من أصوله، أو فروعه، أو أهله ، أو مواليه (خدمه)، أو أي أشخاص آخرين، عليهم الإلتزام بهذا النظام . كما أن أي شخص يستخلفه المالك الشريك في مكانه ، إما بوصفه نائبا ، أو شاغلا للحصه كالمستأجر ، أو أحد صاحبي حق الإنتفاع و السكنى، و إما بوصفه مشتريا للحصه أو موهوب له، عليه أيضا أن يتقيد بما جاء في هذا النظام .

و إلتزام كافة هؤلاء الخلفاء بالأحكام الواردة في نظام الملكية المشتركة إلتزام لا حياد عنه، حتى و لو كانوا غير مساهمين في إقرار هذه الأحكام. و في حالة مخالفة أي واحد منهم لها، يتحمل صاحبها المسؤولية الكاملة عن ذلك، بل و يمكن أيضا أن يصل حد المسؤولية إلى المالك الشريك المستخلف نفسه، إلا في الحالة التي تكون فيها الحصه مباعه إلى مالك شريك آخر، أو منتقلة إلى الوارث ، أو إلى الموصى له ، فهنا يصبح أي واحد من هؤلاء هو المسؤول الوحيد عما يفعله .

ثانيا - الإلزامية تجاه الغير :

إن إلزامية نظام الملكية المشتركة، تكون قائمة على كافة الأشخاص المقيمين بشكل دائم في العقار المبني للإشتراك، و تكون قائمة حتى على الغير، و يقصد هنا بالغير كافة الهيئات و الأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون هذا العقار أو بمن يقيمون فيه، مهما كانت درجة العلاقة هذه. فالشركات أو الأفراد المنتدبون للقيام ببعض الأعمال في العقار المبني ، يكونون ملزمين باحترام هذا النظام في حدود ما يقومون به . كما أن كل الأشخاص الداخلين إلى هذا العقار ، سواء بصفتهم ضيوفا أو زوارا، أو بصفاتهم القانونية و المهنية التي يتخذونها، هم ملزمون بالتقيد بقواعد النظام نفسه. بل أن حجية النظام هذا تكون أيضا فاعلة أمام مختلف الهيئات، و المؤسسات، و الإدارات، و حتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار المبني، إذا ما دعت الضرورة لذلك .

و في غالب الأحيان، يكون إلتزام هؤلاء بنظام الملكية المشتركة مؤسسا على إحترام السلوكيات و الآداب العامة، مع بعض الإلتزامات الأخرى، مما يحملهم المسؤولية عن أي مخالفة لها.

الفرع الثاني - نتائج نظام الملكية المشتركة :

بتطبيق نظام الملكية المشتركة على العقار المبني للإشتراك و على من يتواجدون فيه ، تظهر نتائجه العديدة ، التي تكون متجلية فيما يمنحه و يحميه من حقوق .

و هذا ما سيشرح فيما يتبع :

أولا - الحقوق الفردية :

من أهم آثار إقرار نظام الملكية المشتركة ، أن كل مالك شريك ساهم في التصويت عليه و تقيته ، يستطيع أن يختص بعدد من الحقوق في الاستفادة بكل المكونات التي يتكون منها العقار المبني للاشتراك ، و التي له سلطة عليها . فله أن يستعمل الأجزاء الخاصة المقررة له ، و الأجزاء المشتركة الملحقه بها ، و كذا عناصر التجهيز المشتركة ، و أن ينتفع و يتصرف بها حسب ما هو مسموح به .

كما أن كل أو بعض هذه الحقوق تسري أيضا على خلفاء المالك الشريك ، فهذه الأخيرة تنتقل إليهم مباشرة بمجرد ثبوت أو وقوع الإستخلاف .

ثم إن هذا النظام هو الذي يعد حاميا لكل هذه الحقوق، من أي إعتداء أو إنتقاص قد يلحق بها، إذ أنه يعتبر الأساس الذي يمكن الإحتجاج به للحفاظ على هذه المكتسبات، لأي صاحب حق.

ثانيا - الحقوق الجماعية :

تكون الحقوق الجماعية للملاك الشركاء، الذي أفضى بها نظام الملكية المشتركة، مؤسسة في إطار الجمعية العامة المشكّلة على مستوى العقار المبني للاشتراك. فمن خلال حق كل مالك شريك في أن يكون عضوا في هذه الجمعية، يستطيع أعضاء هذه الأخيرة أن يحافظوا على عقارهم و يصونوه كما يرغبون، و أن يتخذوا كافة التدابير و الإجراءات اللازمة التي من شأنها ضمان حسن إدارته و تسييره. بل و إنهم يستطيعون أن يستثمروا بعض أجزاء عقارهم هذا، و أن يحوروا من شكله أو يضيفوا له بنايات أخرى بجواره، أو حتى يجددوه كلية .

علاوة على ما سبق، فإن نظام الملكية المشتركة يعتبر الضمان الأساسي لمختلف الحقوق الجماعية، عدا أنه يضمنها كذلك أمام الغير¹ .

¹ . Mme S.CORNIOT, Op,Cit, P 424 .

أ - تعريف الجمعية العامة :

الجمعية العامة ، هي هيئة تتشكل من الملاك الشركاء داخل العقار المبني للإشتراك¹ ، متسمة بشخصية مدنية. كما أنها تتحلى بذمة مالية مستقلة. علاوة على تمتعها بأهلية التقاضي مدعية أو مدعى عليها، حتى ولو كان ذلك مع أو ضد عدد من أعضائها، وهذا لحماية الحقوق في الملكية المشتركة (المادة 756 مكرر 2 مدني، و المادتين 15 و 2/16 من المرسوم رقم : 83-666) .

ب - العضوية في الجمعية العامة :

في الأصل يكون الأشخاص المؤسسين لأي هيئة ذات طابع جماعي، هم أعضاء هذه الهيئة. و هو ما يسري على الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، فالمالكون المشتركون يقومون بتأسيس الجمعية العامة² ، و بالتالي هم الذين سيكونون أعضاء هذه الجمعية دون أن يكون لأحدهم حق انتصل من ذلك، برفضه الإنتساب لهذه الجمعية. فالعضوية في مثل هذه الهيئة من الأمور التي لا مناص منها، إذ أنها مفروضة على الجميع .

إلا أن تطور ظروف الحياة و ما صاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من

¹ . إن كان المشرع الجزائري ، و بحكم القانون ، قد ألزم الملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك بتكوين جمعية عامة لهم ، تكون الغاية منها إدارة هذا الأخير ، مقتدياً في هذا بما جاء به القانون الفرنسي . فإن المشرع المصري، و على خلاف ذلك ، جعل من تكوين اتحاد الملاك الشركاء أمراً اختيارياً لا إجبارياً ، و مرد هذا يعود إلى أن القانون المصري قد نظم الشيوخ العادي تنظيمًا يكفل للأغلبية فيه حق الإدارة ، عكس القانون الفرنسي الذي أوجب الحصول على الإجماع لإدارة المال الشائع .

و عليه، يتبين أن الأساس الذي أفضى به المشرع المصري ، يتعدى تطبيقه على الأجزاء الشائعة.

أنظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني " حق الملكية " ، المرجع السابق، ص ص 1026-1029 . د . عبد المنعم فرج الصده ، المرجع السابق ، الفقرة 177 ، ص ص 272 - 273 . د . مصطفى محمد الجمال ، الفقرة 94 ، ص ص 158-159 .

² . قضى المشرع اللبناني بضرورة تشكيل جمعية عامة للمالكين المشتركين، إذا ما زاد عدد الأقسام الخاصة عن ثلاثة ، دون وضع حد أقصى لها. و ما المادة 18 من المرسوم الإشتراعي رقم : 83-88، إلا سند قانوني لذلك ، حيث قضت هذه الأخيرة بما يلي : " يؤلف مالكو العقار حالما يزيد عدد الأقسام الخاصة على ثلاثة حكماً جمعية المالكين العامة دون تحديد حد أقصى لهذه الأقسام " .

أنظر : القاضي . طارق زيادة ، المرجع السابق ، ص 159 .

خلال طرق شغلها، و أشكال تبدل الخيازة عليها، بل و حتى من العوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها، هي التي حدثت بالمشرع لأن يكيف هذه الأوضاع الجديدة بشكل قانوني، خصوصا و أنها جعلت من العلاقة بهذه الحصص لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء، بل تتعداهم لتشمل أشخاصا آخرين. و لذا أصدرت عدد من النصوص التي تحدد وضع هؤلاء الأشخاص الجدد في الجمعية العامة التابعة للعقار المبني الذي هم معينين به.

و عليه، يجوز للمالك الشريك، إن كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة و لتصويت فيها أيضا، أن ينيب الشخص الشاغل حصته أو أي شخص آخر يثق فيه، بخلاف المتصرف و زوجه، من خلال منحه وكالة، و التي تكون الوكالة الوحيدة التي يتمتع بها هذا الوكيل¹⁷. كما أنه إذا كانت هناك حصة ما تخضع إلى شيوخ بين عدة ملاك شركاء، فإنه على هؤلاء أن يفوضوا وكيلا عنهم، و الذي قد يكون أحدهم أو شخصا آخر، ليمثلهم في الجمعية العامة، و إلا لجأ المتصرف أو أي واحد منهم إلى رئيس المحكمة ليعين هذا الوكيل. إضافة لذلك، إذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء، نتيجة فقدهم الأهلية أو عدم بلوغهم سن الرشد¹⁸،

¹⁷ . وفق القواعد العامة ، فإن صفة النيابة المضافة على النائب تنقسم إلى ثلاث أنواع ، و ذلك بالنظر إلى المصدر المظني لها . فهي، أي النيابة ، إما أن تكون قانونية ، أو قضائية ، أو اتفاقية .

فالأولى يكون مصدرها التشريع ، كالولاية التي تكون للولي على المولى عليه بنص القانون الذي أقره المشرع . بينما الثانية يكون مصدرها القضاء ، كالوصاية التي تكون للوصي على الموصى عليه بحكم من القاضي الذي قضى به . أما الثالثة فيكون مصدرها الإتفاق ، كالوكالة التي تكون للوكيل عن موكله بإرادة هذا الأخير الذي يعتبر الأصيل الموافق على ذلك .

أنظر : د . عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي " دراسة مقارنة بالفقه الغربي " (دار الفكر و النشر و التوزيع) ، المجلد الثاني ، الجزء الخامس ، ص ص 162-167 . أ . عبد القادر مدقن ، شرح و حيز لقانون الأسرة الجزائري (الطبعة الأولى، الجزائر : المطبعة العربية بغرداية ، 1988 م) ص ص 7-9 .

¹⁸ . من المعلوم أن موضوع الأهلية و الحكم على تصرفات ناقصيها أو فاقدتها ، يعد من إحدى المسائل التي إعتنى القانون المدني بالتطرق لها . إلا أن الأمر لم يقف عند هذا الحد ، فقانون الأسرة هو أيضا مختص بموضوع الأهلية ذاته . إذ تناولت بعض مواد مسألة الحكم على التصرفات المالية هؤلاء بالصحة ، أو بالقابلية للإبطال ، أو بالبطلان المطلق . مستندا في ذلك إلى المادة 79 مدني ، التي قضت على أنه : " تسري على القصر و المحجور عليهم و غيرهم من عديمي الأهلية قواعد الأهلية المنصوص عليها في مدونة الأحوال الشخصية " . بينما كان من الأخرى بهذا القانون أن يختص فقط بموضوع حالة الشخص و علاقاته مع أسرته ، و يترك موضوع الأهلية لاختصاص القانون المدني ، الذي كان من المفروض أن يبقى القانون الوحيد المعني بالحديث عن ذلك.

فإن هؤلاء يمثلهم في الجمعية العامة الأوصياء القانونيين عليهم (المادة 764 مكرر مدني و المادة 27 من المرسوم رقم : 83-666) .

علاوة على ما سبق، فإنه يجوز لشاغلي الحصص من غير أشخاص المالكين المشتركين لهذه الأخيرة ، أن يحضروا جلسات الجمعية العامة، حتى دون أن تكون لديهم وكالات قانونية. إلا أن حضورهم هذا في هذه الحالة يقتصر فقط على المشاركة في المناقشات و اعطاء الأصوات التقريرية، و ذلك بصفتهم شاغلين لبعض حصص العقار، لا أكثر و لا أقل (المادة 764 مكرر مدني و المادة 26 من المرسوم رقم : 83-666) .

أما إذا لم تكن هناك جمعية عامة لتدير شؤون العقار المبني للإشتراك ، فإنه يجوز لأحد الملاك الشركاء ، على الأقل، أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة (المادة 45 مكرر 1 من المرسوم رقم : 94-59). و بعد أن يسلم رئيس المحكمة ذات الاختصاص بالعقار المبني الأمر بتباشرة هذه الإدارة ، حسب الإجراءات المرعية ، إلى الشخص المبادر . يقوم هذا الأخير بتعليق نسخة مصدق عليها من هذا الأمر على مدخل البناية، مع ابلاغ كافة المصالح المعنية بذلك (المادة 45 مكرر 2 من المرسوم رقم : 94-59). و بهذا الشكل، يصبح المالك الشريك المدير لهذه الملكية المشتركة، حالا محل أجهزة هذه الأخيرة، من خلال ممارسة جميع صلاحياتها ، ضمن حدود القانون (المادة 45 مكرر 3 من المرسوم رقم : 94-59). أما إذا حدث و أنشئت هذه الأجهزة و تم تنصيبها وفق الشروط المنصوص عليها قانونا، فإن طريقة الإدارة الاستثنائية هذه تنتهي و تتوقف. و يعدر المالك الشريك المدير بتصفية كافة مسائل هذه الإدارة في أجل شهر واحد عن طريق رسالة مضمونة مرسلة إليه. كما ترسل نسخة من هذه الرسالة إلى المحكمة التي أصدرت الأمر سالف الذكر لإعلامها عن توقف الأسلوب السابق في الإدارة.

ثانيا - مهام الجمعية العامة :

باعتبار أن الجمعية العامة هيئة ينشؤها الملاك الشركاء لتسيير شؤون العقار المبني للإشتراك، فإنه لا بد و أن يستتبع ذلك توضيح للمهام الموكلة لهذه الجمعية، كي تحقق الهدف من انشائها .

1 - دور الجمعية العامة :

ما كان الملاك الشركاء في عقار مبني للاشتراك ليقوموا بتأسيس جمعية عامة لهم، لولا وجود غرض من وراء ذلك ينوون تحقيقه. حيث يظهر هذا الغرض جليا في مهمة ادارة العقار المبني والحفاظ عليه (المادة 756 مكرر 2 / 2 مدني و المادة 14 من المرسوم رقم : 83-666). و لأن هذه المهمة كبيرة في حجمها و في أثرها كذلك، فإنه على الجمعية العامة أن تتخذ كافة الإجراءات و التدابير اللازمة للقيام بما هي مكلفة به (المادة 3/16 من المرسوم رقم : 83-666). و لكي تتمكن هذه الجمعية من ذلك، فإنه يقام بعقد جلسات لها من خلال جمع أعضائها، ليتناقشوا و من ثم يقرروا ما هو في صالحهم و صالح عمارتهم. و تكون هذه الجلسات إما دورية، حيث تعقد وجوبا مرة على الأقل في غضون الثلاث أشهر الأولى من كل سنة، و إما استثنائية، حيث تعقد في أي وقت كلما كانت الظروف تفرض ذلك (المادة 1/763، 2 مدني و المادة 19 من المرسوم رقم : 83-666).

و عليه ، يكون اتخاذ القرارات بشأن قضايا العقار ، إثر التصويت عليها ، هي المهمة الأولى التي تقوم بها الجمعية العامة . ليأتي بعدها تنفيذ القرارات و تجسيدها على أرض الواقع ، من خلال المتصرف (المادة 764 مدني و المادة 17 من المرسوم رقم : 83-666) . و بذلك تعد الجمعية العامة مسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار المبني و كذا عناصر التجهيز المشتركة ، و عن اصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدره ، و عن الأضرار التي تلحق بأي شخص كان نتيجة هذا الخلل (المادة 1/16 من المرسوم رقم : 83-666) . عدا أنها تعد مسؤولة عن مراقبة تطبيق مقرراتها (المادة 764 مدني و المادة 17 من المرسوم رقم : 83-666) .

ب - سلطة الجمعية العامة :

إن تكوين أي هيئة جماعية يعني بالضرورة أن تكون لهذه الهيئة سلطات خاصة بها، و الجمعية العامة للملاك الشركاء في عقار مبني للاشتراك لا تخرج عن هذا الإطار، فههدف المحافظة على العقار المبني و ادارته هو الذي منح الجمعية العامة سلطات تمكنها من إرساء الغاية المرجوة منها. إلا أن هذه السلطات ليست مرسلة على إطلاقها، فهي محددة بالاختصاص بشؤون العقار المبني ضمن حيز المكان الذي شغله هذا الأخير، و لا يمكن أن تتعداه لتشمل أماكن أخرى. بل و أكثر من هذا، فإنه لا يجوز للجمعية العامة أن تحدد لأي شخص كيفية الانتفاع بالحصة التي يملكها أو يشغلها أو أن تطلب منه تعديل وجهتها، بخلاف ما هو منصوص عليه في نظام الملكية المشتركة (المادة 767 مدني و المادة 18 من

أما في بقية المسائل المتعلقة بالعتار المبني ، فإن سلطات الجمعية العامة تكون فاعلة ، بما فيها الزام أعضائها بما يصدر عنها من قرارات ، حتى ولو كانوا معارضين لها (المادة 764 مكرر 2 مدني و المادة 32 من المرسوم رقم : 83-666) .

تحليل :

حتى لا يكون هناك لبس ، كان على المشرع أن يبين النصاب القانوني الذي يكون فيه تشكيل الجمعية العامة أمرا واجبا . فمثلا في بعض الملكيات المشتركة ، يكون العتار المبني للاشتراك مملوكا من قبل مالك شريك واحد أو مالكيين اثنين ، و هذا الوضع يجعل من المستحيل تكوين جمعية عامة .

و بخصوص شأن تحديد المكان الذي تعقد فيه اجتماعات الجمعية العامة ، فإن التشريع لم يشير إليه اطلاقا ، و هو أمر كان من الواجب عدم تركه هكذا . فإن كان من البديهي أن يكون محل عقد هذه الاجتماعات هو ضمن نطاق المحكمة التي يتبعها العتار المبني ، إلا أن واقع الحال ليس كذلك دائما ، فقد تحدث حالات طارئة تفرض على المعنيين أن يغيروا مكان عقد جلساتهم من محلهم المعتاد إلى محل آخر يقع ضمن نطاق اختصاص محكمة أخرى ، و من هذه الحالات الطارئة حدوث زلزال ، أو فيضان ، أو حتى ظروف أمنية خاصة¹⁷ .

ثم إنه كان بإمكان المشرع أن يتلافى إشكالية الدخول في مسألة تعيين القضاء للوكيل عن الملاك الشركاء لحصة ما على الشيوخ ، إذا ما عجز هؤلاء عن تعيين ممثل لهم في الجمعية العامة . حيث أنه كان يكفي لو أنه قضى مثلا ، بأن يكون الوكيل هو صاحب أكبر عدد من الأسهم في الشيوخ ، أو أكبر المالكين للحصة سنا إذا ما كانت الأنصبة متساوية .

في الأخير ، فرغم أن المشرع ألزم الملاك الشركاء في أي ملكية مشتركة داخل عتار مبني

¹⁷ . أجاز التشريع اللبناني للملاك الشركاء أن يقوموا بتغيير مكان عقد جلسة جمعيتهم العامة من محلهم المؤلف الواقع ضمن نطاق المحكمة التابع لها عتارهم المبني ، إلى محل آخر يقع ضمن نطاق محكمة أخرى ، إذا ما كانت هناك ظروف ملحة تستدعي ذلك . و يتم هذا التغيير بعد الحصول على أكثر من نسبة 75 بالمائة من أصوات المالكين المشتركين .

أنظر : القاضي . طارق زياده ، المرجع السابق ، ص 160 .

للاشتراك ، بتكوين جمعية عامة لهم، و هو الزامٌ لا جدال فيه. إلا أن ذلك ليس كافياً، فبعض الملكيات المشتركة، تكون ذات طابع مزدوج سكني و تجاري، أو تكون مشكلة من عدة عمارات متجاورة بحيث تُكوّن مجمعا عقاريا. فهذه حالات تستلزم إنشاء هيئات إضافية أخرى تساهم في مساعدة الجمعية العامة في تسيير هذه الملكيات¹ .

الفرع الثاني - تسيير شؤون الجمعية العامة :

لكي تؤدي الجمعية العامة للمالكين المشتركين المهام الموكلة إليها و تحقق الأهداف المرجوة من إنشائها ، فلا بد أن يكون لها أسلوب تسيير محكم يمكنها من إنجاز ذلك بشكل تام .
و هذا ما سيوضح فيما يلحق :

أولا - الدعوة لإنعقاد الجمعية العامة :

بغية عقد أي إجتماع للجمعية العامة للملاك الشركاء في عقار مبني، فإنه على المعنيين بذلك

¹ . من الهيئات التي أوجدها المشرع الفرنسي للإشتراك ، و التي أنيط بها العمل على مساعدة الجمعية العامة في إدارة و تسيير هذا الأخير . يذكر المجلس النقابي، و هو هيئة تتشكل من مجموعة من الملاك الشركاء حسب شروط معينة، تكون مهمته مساءلة و مراقبة المتصرف عن إلتزامه بمهامه و كيفية أدائه لها. إضافة للنقابات الخاصة، و هي النقابات التعاونية، و الثانوية، و المنفصلة. فالأولى تنشأ في حالة وجود شركة بناء، بحيث يكون الهدف منها الحفاظ على العقار المبني و إدارته. أما الثانية و الثالثة فتتشكلان في حالة تكوّن العقار المبني من عدة عمارات، بحيث يكون الغرض منهما هو تسيير شؤون كل عمارة على حدة. غير أن الفرق بين هاتين النقابتين، هو أن النقابات الثانوية لا تهدف إلى الخروج من إطار الملكية المشتركة للمجمع العقاري، بل تظل مستمرة فيها و منضوية تحت لواء جمعيتها العامة للملاك الشركاء، بينما النقابات المنفصلة فعلى النقيض من ذلك، فهي تهدف إلى الخروج من مجال هذه الملكية، عن طريق طلب تقسيم الأرضية التي يقع عليها هذا المجمع. بشكل تختص فيه كل عمارة منه بأرض مفرزة لها، مع بقاء نظام الملكية المشتركة ساري المفعول على كل العقارات الموجودة فيه، حيث يكتمل التقسيم و توضع أنظمة جديدة للملكيات المشتركة الناشئة في العمارات المخرّجة من هذا المجمع. و هو ما يحول كل نقابة منفصلة من طبيعتها التي هي عليها إلى هيئة جمعية عامة مختصة بشؤون العمارة التابعة لها، بعد تمام التقسيم .

Evelyne BARBEROUSSE-GUIBERT et Diana TOPEZA, Op , Cit, P P 201-206.

أن يتبعوا عددا من الإجراءات التنظيمية ، حتى يتم إنضمام هذا الإجتماع .

أ- الإستدعاء :

من الطبيعي أن يكون الإستدعاء هو أول خطوة يتم تنفيذها في مسار الوصول إلى عقد جلسة للجمعية العامة، للتباحث في مختلف شؤون العقار المبني و إتخاذ القرارات المناسبة. فهو، أي الإستدعاء، يعد وسيلة إعلامية تمكن الملاك الشركاء و بقية المعنيين من شاغلين أو وكلاء، من معرفة مكان و تاريخ و ساعة إنعقاد هذا الإجتماع؛ بل و حتى المسائل التي ستناقش فيه. كي يتسنى لهم الحضور في الموعد المحدد و المشاركة في هذه الأعمال (المادة 22 من المرسوم رقم: 83-666). و في جميع حالات الدعوة لعقد أي إجتماع كان للجمعية العامة ، يكون المنتصرف هو الداعي له و لإنتنامه، بغض النظر عن الشخص المبادر إلى ذلك . حيث إذا كان الأمر يتعلق بعقد إجتماع عادي، فإن الإستدعاءات تبلغ بواسطة رسائل مشفعة بإشعارات التسلم مرسلة إلى محال سكني المعنيين، أما إذا كان الأمر يتعلق بإجتماع إستثنائي، فإن الإستدعاءات تسلم نداءاتها مباشرة إلى الشاغلين يدا بيد، مع ضرورة توقيع هؤلاء في السجل المخصص لذلك، و تكون المهلة المحددة بـ 15 يوما قبل إنعقاد الجمعية العامة الطارئة (المادة 20 من المرسوم رقم : 83-666) .

كما أنه إذا كان المنتصرف لا يعلم بتبدل الحيازة على حصة ما ، بما قد يؤدي لإنتقالها إلى شاغل جديد أو يؤدي إلى حصول شيوع عليها بين عدة شاغلين ، مع عدم وجود وكيل لهم ، فإن الإستدعاءات التي يوجهها للشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد (المادة 21 من المرسوم رقم: 83-666) .

ب - جدول الأعمال :

قبل إنعقاد جلسة الجمعية العامة ، لا بد و أن يكون كل شخص مدعو عارفا بمواضيع جدول الأعمال المزمع مناقشتها، من خلال الإستدعاء الموجه له . و يكون المنتصرف هو المحدد لهذه المواضيع، إلا أنه يمكن لأي معني أن يطلب من المنتصرف تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال، و ذلك قبل خمسة عشر يوما من يوم بدء الإجتماع. كي يقوم هذا الأخير بتبليغ المعنيين بهذا التبديل أو بأي أمر قد يطرأ على الجدول (المادة 23 من المرسوم رقم : 83-666) .



ثانيا - إنتام الجمعية العامة :

بعد الإنتهاء من كافة الإجراءات التي تسبق موعد إنعقاد الجمعية العامة ، يأتي دور الإجراءات التي تتخلل هذه الجمعية ، و المتعلقة بأعمالها و قراراتها .

أ- سير الأعمال :

لدى بداية حضور إجتماع الجمعية العامة و كذلك أثناء المباشرة الفعلية في مناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال ، توجد جملة من القواعد الشكلية التي يجب على الجميع مراعاتها و عدم إهمالها .

أولها ، أن يقوم كافة المدعويين الداخليين إلى الجلسة بالتوقيع على ورقة الحضور ، التي يسجل فيها إسم كل واحد منهم و مقر سكنه ، أيا كانت الصفة القانونية التي يتصف بها سواء كان مالكا شريكا ، أو شاعلا ، أو وكيلا . ليشهد بعدها رئيس الجلسة بصحة هذه الوثيقة و بموافقة عليها (المادة 2/24 من المرسوم رقم : 666-83) .

ثانيها ، أن يقوم جميع الموجودين بتعيين أحدهم رئيسا للجلسة ، من خلال الإنتخاب برفع الأيدي على أحد المترشحين لذلك . و إذا لم يكن هناك مرشح ، فإن الرئيس يكون أكبر هؤلاء سنا ، إذ يعين بحكم القانون . مع إستثناء المتصرف ، و الذي يعد مدونا لأشغال الجلسة ، و زوجه أيضا من ذلك ، و اللذان لا يمكن لأي منهما أن يشغل هذا المنصب ، حتى و لو كان مالكين مشتركين (المادة 763 مكرر مدني و المادة 25 من المرسوم رقم : 666-83) .

ثالثها ، أن يتم الإلتزام بالمواضيع المطروحة للنقاش ، إذ لا يجوز لأي واحد من الحضور أن يقترح مسائل و قضايا خارج إطار ما هو مسجل في جدول الأعمال (المادة 2/763 مدني و المادة 1/24 من المرسوم رقم : 666-83) .

و فيما عدا ذلك ، تتم الأشغال بشكل طبيعي في جو من الهدوء و الإنسجام ، للوصول إلى غاية إتخاذ القرارات المناسبة حسب الشروط المطلوبة .

ب - إتخاذ القرارات و تسجيلها قانونيا :

قبل ختام جلسة الجمعية العامة ، يتم إخضاع كل موضوع من المواضيع المناقشة للإقتراع بشكل منفصل ، من خلال طرحه للتصويت عليه من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك . فإذا حصل

على النسبة المطلوبة من أصوات هؤلاء ، عد قرارا ، أما إذا لم يحصل عليها ، فإنه يسقط . و بهذا الشكل يتضح أن عدد أصوات الحاضرين في الجمعية العامة ، ممن يملكون حق التصويت ، هو العامل الوحيد الذي يحدد بمقتضاه مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال .

و لذلك ، صنف المشرع ثلاث مجاميع من الأصوات المقررة ، موزعة حسب طبائع المسائل المراد إقرارها ، و هي الأغلبية البسيطة ، و أغلبية الثلثين ، و الإجماع ، و هي تمثل الحد الأدنى المطلوب لإتخاذ القرارات .

و على هذا ، تطلب الأغلبية البسيطة لإقرار جميع القضايا التي تهم تنظيم الملكية المشتركة ، و التنظيم الداخلي ، و تنفيذ الأعمال التي من شأنها إلحاق الضرر بالأجزاء المشتركة ، و إنجاز الأشغال الضرورية للعقار المبني ، و تغيير توزيعات الأعباء إذا ما تغيرت وجهة إستعمال المكونات الخاصة بها (المادة 28 من المرسوم رقم : 83-666) . و تطلب أغلبية الثلثين لإقرار كل المسائل التي تخص تعيين المتصرف ، و عزله ، و إجراء أشغال التحسين داخل العقار المبني ، و تبديل عناصر التجهيز المشتركة التالفة ، و تعديل المحلات ذات الطابع الجماعي ، و إستحداث مثل هذه الخدمات ، و توزيع مختلف أعباء الصيانة و التسيير (المادة 29 من المرسوم رقم : 83-666) . بينما يطلب الإجماع لإقرار كافة الشؤون التي تمس التصرف بالأجزاء المشتركة ، و بالحقوق التابعة لها ، و تشييد بنايات ملحقة ، و تعليه طوابق العقار المبني (المادة 769 مدني و المادة 30 من المرسوم رقم : 83-666) .

و ندى نهاية الجلسة ، يقوم المتصرف بفتح محضر أعدده مسبقا ، كي يسجل فيه جميع المعلومات عن إنعقاد الجمعية العامة ، المتعلقة بمكان ، و تاريخ ، و ساعة إنعقادها ، و بعدد الأشخاص الذين لهم حق التصويت ، و بمواضيع جدول الأعمال ، و ليصل بعدها إلى تدوين النصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء و صفات المصوتين مع أو ضد كل قرار على حدى ، و حتى الممتنعين عن التصويت عليه . و إثر إستكمال هذه الإجراءات ، يقوم رئيس الجلسة ، و كاتبها ، بالتوقيع على هذا المحضر ، ليتم بعدها حفظه في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة . ثم نسخه ليبلغ به كل الحاضرين و حتى الغائبين (المادة 31 من المرسوم رقم : 83-666) .

تحليل

من الأمور التي وجب الإشارة إليها، أن مجاميع الأصوات التي ذكرها المشرع، كانت مقصورة

على فئات ثلاث فقط، في حين أن الواقع يفيد بوجود فئات أخرى³، كالأغلبية المطلقة. وإن جاز إعتبار إغفال المشرع لها، ليس من باب جهله بها، وإنما من باب عدم قناعته بوجود دور لها. فإن ذلك مردود عليه، إذ أنه توجد فعلا بعض القرارات التي يستوجب إصدارها أغلبية كهذه، ومثال ذلك إعادة طرح المشاريع المهمة جدا، والتي لم يوافق عليها في الإجتماع الأول، لتناقش في إجتماع آخر وبأغلبية مطلقة.

إضافة لهذا، فقد قام المشرع بتوزيع مجاميع الأصوات حسب طبائع المسائل المراد إقرارها. إلا أن هذا التوزيع لم يكن سليما، حيث أنه فرض الحصول على هذه المجاميع لإقرار بعض المشاريع، في حين أن هذا الإقرار يتطلب تحقيق مجاميع أخرى. وللدلالة على ذلك، فقد أجزى الحصول على الأغلبية البسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة، بينما كان من المفروض أن تكون مجاميع الأصوات المطلوبة أكبر من ذلك، خصوصا وأنها مسائل تمس صلب العقار و كفاءات إدارته. عدا ذلك فإن صياغة بعض المقررات الموضوعة للنقاش كانت مبهمة بل وحتى متداخلة في معظم جوانبها، مما يجعلها توحى بأكثر من معنى. فمثلا ما المقصود بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة؟ وكيف تقبل الجمعية المصادقة على أمر كهذا؟

و بعيدا عن هذا كله، فإن حق التصويت بخصوص جميع المسائل المتعلقة بعناصر التجهيز المشتركة، يجب أن يكون موكلا فقط إلى الأشخاص الذين تنتفع حصصهم بهذه التجهيزات. بينما

³ . تتعدد أنواع مجاميع الأصوات حسب طبائع المسائل المناقشة أثناء جلسات الجمعية العامة. فهذه المجاميع تعتبر الحد الفاصل الذي يتم من خلاله، إما إقرار هذه المسائل وإما إسقاطها. ولذالك، توجد عدة عينات معروفة من هذه المجاميع، المؤسس على نسب مختلفة من أعداد الأصوات المطلوبة، والتي نذكر منها أربعا، وهي:

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

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

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

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

يستبعد الأشخاص الذين لا تنتفع حصصهم بذلك، حتى ولو كانوا متمتعين بحق التصويت .
في الأخير، فإن المشرع لم يأت على ذكر النصاب الذي يمكن أن تعقد به جلسة الجمعية العامة. إذ يجب أن يكون هناك حد أدنى لإنتتام مثل هذه الجلسة، و لا يترك الأمر دون توضيح .

المطلب الثاني - المتصرف :

إن إدارة العقار المبني للإشتراك و تسيير مصالحه، تعد من المسائل المهمة في مجال الملكية المشتركة. إذ أنها تستلزم وجود شخص تكون مهمته الأساسية هي السهر على ضمان حصول ذلك، بما يتيح ضمان التصريف اليومي لهذه المصالح، و تدارك المشاكل إن حصلت .
و لذلك ، فقد عني هذا المطلب بالتكفل بالمتصرف عن طريق ماهيته ثم مهامه ، في الفرعين اللاحقين .

الفرع الأول - ماهية المتصرف :

يعتبر المتصرف أحد الأركان الأساسية في تسيير العقار المبني للإشتراك ، و هذا التوصيف يجعل من المفيد التعرف على هذا الأخير و على الظروف التي يؤدي من خلالها عمله .
و هذا ما سيرز فيما يلي :

أولا - تعريف المتصرف :

المتصرف هو شخص يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للإشتراك ، و بتصريف شؤونه ، عن طريق وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك . و هو شخص يجوز أن يتم إنتقاؤه من بين أحد الملاك الشركاء أو من غيرهم (المادة 4/34 من المرسوم رقم : 83-666) .
و حسب هذا المفهوم ، يعد المتصرف عوناً مفوضاً نائباً عن جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للإشتراك في تسيير أمور هذا الأخير ، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل و يخضعه لمختلف أحكام الوكالة (المادة 37 من المرسوم رقم : 83-666) . كما أنه يعد ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد و الهيئات ، بل و أيضاً أمام القضاء بوصفه مدعياً أو مدعى عليه ، حتى و لو كان ذلك مع أو ضد أحد موكليه . و هذا من أجل الحفاظ على الحقوق في الملكية المشتركة (المادة 42 من المرسوم رقم :

ثانيا - شروط عمل المتصرف :

بعد إنتقاء المتصرف و تحديد هويته ، تقوم الجمعية العامة بعقد جلسة لها لتناقش فيها مسألة التعيين الرسمي لهذا الأخير ، و لكي يصبح هذا التعيين ناجزا ، فإنه يجب الحصول علي أغلبية ثلثي أصوات الأشخاص الحاضرين في هذه الجلسة ، ممن يتمتعون بحق التصويت . و إذا ما أخفقت الجمعية العامة في ذلك ، أو أنها لم تقم به من أساسه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع فيها العقار المبني المعني ، يقوم بتعيين المتصرف . و أيا كان أساس تعيين هذا المتصرف سواء من الجمعية العامة أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فإن المحصلة تكون إستطاعة هذا الشخص المعين من مباشرة مهامه، حسب بنود الوكالة المعطاة له ، لمدة سنتين كاملتين قابلة للتجديد . كما يمكن عزل المتصرف و إيقافه عن ممارسة وظائفه بنفس الشروط التي تم تعيينه بها ، ليتم بعد ذلك تعويضه بمتصرف آخر (المادة 756 مكرر 3 مدني و المادة 34 من المرسوم رقم : 83-666) .

و يحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي عينته، بحيث يكون على الأقل مساويا لنسبة 5 % من قيمة كراء محلات العقار المبني¹ ، فيما لو كانت هذه الأخيرة موحجرة (المادة 35 من المرسوم رقم :

" في شأن العناية التي على الوكيل أن يبذلها في تنفيذ مهام الوكالة المكلف بها ، نصت المادة 576 مدني ، على أنه :
" يجب دائما على الوكيل أن يبذل في تنفيذه للوكالة عناية الرجل العادي " . و هو شأن لا يمكن أخذه على عوامله ، فالنص آنف الذكر أتى بلفظ عام ن فهو طلب من الشخص الوكيل أن يبذل عناية الرجل العادي في تنفيذ الوكالة نسبة إليه . في حين أنه يوجد نوعان من الوكلاء ، هما الوكيل بأجر و الوكيل بغير أجر ، و لا يمكن مطالبة الإثنين ببذل العناية نفسها في تطبيق ما هو موكل إليهما .

فمن المقرر و من المتفق عليه بالإجماع ، أن مسؤولية الوكيل بأجر أشد و أكبر من مسؤولية الوكيل بغير أجر . إذ أن الأول يأخذ راتبا مقابل قيامه بعمله ، و هو ما يفرض عليه أن يبذل عناية الرجل العادي دائما فيما كلف به ، حتى و لو كان يبذل أقل منها في إهتمامه بأمره الخاصة . بينما الثاني لا يأخذ مقابل ماديا نظير تأدية عمله فهو يقع في حكم المتبرع ، مما يجعله يلزم فقط ببذل العناية ذاتها التي يبذلها في القيام بأمره الخاصة ، حتى و لو كانت هذه العناية أقل من عناية الرجل العادي . و ليس للموكل أن يطالبه ببذل عناية أكبر من تلك الذي يبذلها فعلا .

و لذا فإن حكم المادة 576 سالفه الذكر لا يمكن تطبيق فحواه إلا على الوكلاء بأجر ، دون غيرهم من

الوكلاء المتطوعين .

أنظر : د.علي علي سليمان ، المرجع السابق ، ص 44 .

أما في حالة توقف أو تهاون المتصرف عن ممارسة أعماله لأي سبب كان، فإنه على الجمعية العامة أن تبدأ بالعمل على تعويضه بمتصرف آخر. وإذا ما قصرت هذه الأخيرة في ذلك، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذه المهمة نيابة عنها، بعد تلقيه أشعاراً من الملاك الشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له (المادة 36 من المرسوم رقم : 83-666).

الفرع الثاني - مهام المتصرف :

يعتبر أن المتصرف يعد الهيئة الثانية المسؤولة عن إدارة العقار المبني للإشتراك ، فبالتالي يكون من الطبيعي أن تكون لهذا الشخص مهام مكلف بتنفيذها و أدائها .
و هذا ما سيبين فيما يتبع :

أولاً - دور المتصرف :

يعد التزام المتصرف بتنفيذ ما هو مكلف به، و إحترامه لنظام الملكية المشتركة، المبدأ الأساسيان اللذان يحددان طبيعة أوار هذا الأخير في العقار المبني للإشتراك .

أ- الدور الإداري و التنظيمي :

يتولى المتصرف، و بصفته و كيلا عن جماعة الملاك الشركاء في الملك ، مهمة تطبيق جميع أحكام نظام الملكية المشتركة، و كذلك كل ما يصدر عن الجمعية العامة من قرارات (المادة 764 مدني و المادة 38 من المرسوم رقم : 83-666). كما أنه يقوم بفرض إحترام بنود هذا النظام على الآخرين، و يتخذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالفها. و يتكفل بتنفيذ المقررات الصادرة إليه بما فيها من أشغال مزمرع إنجازها في العقار المبني. و إذا ما طرأت عوائق أثناء القيام بهذه المهام، بما لم يكن باستطاعة المتصرف التعامل معها، أو كانت إجراءاته عديمة الفعالية في حلها. فهنا يجب على هذا الأخير أن يبلغ الجمعية العامة بذلك، حتى تتخذ ما تراه مناسباً، و إلا لجأ إلى رفع قضية أمام المحكمة (المادة 39 من المرسوم رقم : 83-666).

و في هذا السياق، تكون مهمة المتصرف إدارة العقار المبني، و الحفاظ عليه، و صيانتته، و ضمان الهدوء فيه، مع إعداد تنظيم العيش الداخلي فيه، و تعليق هذا التنظيم بعد مصادقة الجمعية

العامه عليه. كما أنه يدير كل الأجزاء المشتركة، بجميع ما تستلزمه من صيانة، و أمن، و نظافة. و ليتم القيام بمختلف هذه الأعمال، فإن المتصرف يستطيع أن يوظف البوابين و الخدم، و يحدد لهم مهامهم، و ذلك حسب عدد و نوع مناصب العمل المتوفرة و التي تكون الجمعية العامة قد حددتها سلفاً (الفقرات واحد إلى أربعة من المادة 40 من المرسوم رقم : 83-666).

و بالتبعية لمهامه، فإن المتصرف يمسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية للعقار المبني، و أوراق خاصة بهذا العقار و بجماعة الملاك الشركاء فيه أو الشاغلين له، و إتفاقيات، و مراسلات. إضافة لما تتوفر عليه هذه الجمعية من دفاتر، و محاضر، و مستخرجات مصادق عليها، و قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها، دون نسيان و ثائق التسيير المالي، و جداول الميزانيات المقررة (المادة 5/40 من المرسوم رقم : 83-666).

علاوة على ما سبق، فإن المتصرف يقوم بمهام تنظيمية كذلك، إذ أنه يعد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة (المادة 23 من المرسوم رقم : 83-666). و يدعو لعقد جلسات هذه الأخيرة، و يقوم بوظيفة كاتب لأشغالها (المادة 1/20 من المرسوم رقم : 83-666).

ب - الدور المالي :

تأخذ مهام المتصرف في العقار المبني للإشتراك طبائع ذات شكل مالي، مما يجعل هذا الأخير مسيراً مالياً و كأنه محاسب في مؤسسة تجارية .

فالمتصرف يتولى إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، بما تتوفر عليه من أموال في المصارف، و الصناديق، و حتى في خزينتها الخاصة. كما أنه يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية من خلال تحصيل كافة المبالغ المستحقة، على كل واحد من جماعة الملاك الشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له (المادة 6/40 من المرسوم رقم : 83-666). عدا أنه هو الذي يقوم بإجبار الأشخاص المتخلفين عن الوفاء بإلتزاماتهم المالية، على دفع ما عليهم عن طريق أسلوب التحصيل الإجباري. و حتى في حالة بيع حصة من الحصص، فإن المتصرف يستطيع أن يعترض عملية البيع هذه، إذا ما كان المالك الشريك البائع لم يوف ديونه بعد، ليحصل منه الأموال المتبقية في ذمته (المادة 43 من المرسوم رقم : 83-666).

و في الشأن المالي نفسه، فإن المتصرف هو الملزم بالعمل على دفع تأمين العقار المبني، ضد الأخطار التي قد تلحق به و بمالكيه أو شاغليه. و ذلك لتغطية المسؤولية المدنية لهؤلاء تجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمون، و تجاه كل ضرر ناشئ عن إستعمال الأجزاء المشتركة (المادة 2/41 من

المرسوم رقم : 83-666).

و بخصوص الميزانيات و الأموال المطلوب دفعها، حسب الأعمال المراد إنجازها، فإن المتصرف هو الذي يقوم بإعدادها و تفصيلها؛ و من ثم عرضها على الجمعية العامة. فإذا ما أقرت هذه الأخيرة هذه الميزانيات، فإن المتصرف يتولى تحصيل المبالغ إما عن طريق تسيقات مالية إعتيادية أو إستعجالية، ليصرفها فيما حُجِّمت من أجله (المادتين 40/6 و 41/1 من المرسوم رقم : 83-666).

و في نهاية كل سنة مالية، يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشورا تفصيلية بمختلف الحسابات المالية المتوفرة، بما فيها الأموال التي تلقاها أو حصلها، و كفييات تسييره لها و صرفها، و يتم ذلك في أجل الثلاثة أشهر الموالية لقفل حسابات السنة المالية المنصرمة. و يعتبر قرار هذه الجمعية بالمصادقة على هذه الكشوف، بمثابة إقرار ببراءة المتصرف في طريقة تسييره (المادة 44 من المرسوم رقم : 83-666).

ثانيا - سلطة المتصرف :

كأصل عام، تكون سلطة المتصرف مستمدة من سلطة الجمعية العامة، و بما أن سلطة هذه الأخيرة تقع ضمن نطاق العقار المبني للإشتراك، فإن سلطة المتصرف تكون أيضا واقعة في إطار العقار نفسه .

أ- السلطة في تنفيذ الأعمال :

للمتصرف كامل الصلاحية في أن ينفذ الأعمال التي تقرها الجمعية العامة، فسلطته في هذا المجال غير محدودة. إذ يمكنه أن يتخذ كافة التدابير و الإجراءات اللازمة و التي يراها مناسبة لذلك، فله الحرية التامة في إبرام أية عقود مع مؤسسات أو أفراد للقيام بإنجاز هذه الأعمال، أو إستحلاب مواد الصيانة الضرورية للحفاظ على العقار المبني و على مكوناته. بل و أكثر من هذا، فالمتصرف يستطيع أن يقوم بضمان إستمرار أعمال الإعتناء و التسيير اليومي لمختلف الأجزاء المشتركة و كذا عناصر التجهيز المشتركة، كما يراه ملائما، و دون أن يأخذ أذونات بذلك من الجمعية العامة .

و بهذا الشكل، يكون المتصرف مسؤولا مسؤولية تامة عن كل ما يقوم به من أجل تنفيذ كافة هذه الأعمال، و لا يمكنه أن ينيب غيره في مهامه هذه (المادة 45 من المرسوم رقم : 83-666).

ب- السلطة تجاه الأشخاص :

في العقار المبني للإشتراك، تكون سلطة المتصرف قائمة على كل الأشخاص المعنيين بهذا العقار، إما لأنهم مستخدمون فيه و إما لأنهم مالكون أو شاغلون له. فبالنسبة للمستخدمين المتعاقد معهم، و المكلفين ببعض الأعمال الإصلاحية أو التسييرية، فإن المتصرف له سلطة عليهم في أن يحدد لهم طبائع الأعمال التي سيؤدونها، و مدتها، و كذلك الأجور التي سيتقاضونها. و له أيضا أن يراقبهم، و حتى أن يسرحهم إذا ما لاحظ أن هناك تقصيرا في أدائهم لمهامهم. أما بالنسبة للملاك الشركاء أو الشاغلين، فإن المتصرف له سلطة عليهم في أن يلزمهم بضرورة إحترام مختلف أحكام نظام الملكية المشتركة، و أن يتبع الإجراءات المناسبة على أي مخالف منهم لهذه الأحكام. و تكون صورة هذه السلطة جلية خاصة في مجال تحصيل الأعباء المالية. فإذا ما رأى المتصرف أن الوضعية المالية لهذه الملكية المشتركة تستوجب توفير موارد مالية للقيام بالأعمال المختلفة داخل العقار المبني، من خلال طلب تسيقات مالية إعتيادية أو إستعجالية للأصناديق الجمعية العامة، فإن هذا الأخير يمكنه أن يحصل على هذه الأموال من هؤلاء الملاك أو الشاغلين، حسب الإجراءات العادية، أو أن يجبرهم على الدفع إذا ما كان هناك مماطلون في ذلك، مهما كان السبب الذي يتذرعون به .

تحليل :

كان من المحيد أن يفرض المشرع بأن يكون المتصرف من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية، ذلك أن تسيير الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، ليس أمرا هينا، حتى يقوم به أي شخص. فطريقة التسيير العشوائية الناجمة عن جهل في هذا المجال، ستنجر عنه حتما تبعات وخيمة على هذا العقار و حتى على المعنيين به أيضا .

ثم إن المشرع عين المهام التي يقوم بها المتصرف في العقار المبني للإشتراك، بشكل غير واضح، بل و أنها كانت قاصرة فقط على تسيير الأجزاء المشتركة دون عناصر التجهيز المشتركة، و كأن هذه الأخيرة ليست من مكونات هذا العقار .

إضافة لذلك ، فإن المشرع لم يبين كيفية نقل المهام و آجالها بين المتصرف القديم و المتصرف الجديد، في حالة تبديل المتصرف إما لإنهاء عقده و إما لعزله عن مهامه⁷⁷ .

⁷⁷ . لتلا يكون هناك تماطل من قبل المتصرف المعزول تجاه المتصرف المعين ، في تسليم جميع الوثائق الخاصة بالملكية المشتركة و كذا المعلومات المتعلقة بوضعيتها المالية بما فيها من أرصدة و ديون. فقد قام المشرع الفرنسي بتحديد =

كما أنه، لو أن المشرع فرض إيجاد هيئة إدارية مشكلة من مجموعة الملاك الشركاء، خلافا للجمعية العامة، تكون مهمتها فقط مراقبة و مساءلة المتصرف عن طريق إدارته للملكية المشتركة، في فترات معينة ، لكان ذلك أفضل . فالجمعية العامة لا يمكنها أن تراقب المتصرف دائما، عدا أن مسؤولياتها و مشاغلها عديدة.

= أجل شهر بدءا من يوم عزل المتصرف القديم ، كي يقوم هذا الأخير بإعطاء المتصرف الجديد كافة المعلومات التي لديه عن الأرصدة و الوثائق و الأرشيفات . ليقم بعدها في أجل الشهرين اللاحقين لنفاذ المهلة السابقة ، البدء في تصفية الحسابات و كافة المبالغ المتوفرة .

و إذا لم يحترم المتصرف السابق هذه الآجال ، و لم يكن متجاوبا مع الأمر الصادر إليه ، فإنه يمكن للمتصرف الحالي أو لرئيس المجلس النقابي ، أن يطلب من رئيس المحكمة ذات الاختصاص ، إرغامه على القيام بما تم ذكره آنفا . و ما المادة 2/18 (القانون رقم : 85-1470 المؤرخ في 31 ديسمبر 1985)، من القانون رقم : 65 - 557 إلا تأكيد لذلك ، حيث نصت على ما يلي :

" En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic , dans le délai d'un mois a compter de la cessation de ses fonctions , la situation de trésorerie , la totalité des fonds immédiatement disponible et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délais de deux mois suivant l'expiration du délai ci-dessus , l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponible après apurement des comptes , et de lui fournir letat des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat .

après mise en demeure reste infructueuse , le syndic nouvellement désigne ou le président du conseil syndical pourra demander au juge , statuant en réfère, d'ordonner , sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnes aux deux premiers aliéna du présent article ainsi que le versement des intérêts dus a compter du jour de la mise en demeure » .

المطلب الأول - مسؤولية أعضاء الجمعية العامة :

إن الجمعية العامة للملاك الشركاء داخل العقار المبني للإشتراك ، و باعتبارها الهيئة المهمة بمختلف شؤون هذا العقار ، تعد مسؤولة عن جميع ما تلتزم بتطبيقه ، و هذا الإلتزام يكون ساريا أيضا حتى على أعضائها سواء بشكل فردي أو جماعي .

و عليه ، فقد هيئ هذا المطلب للإختصاص بمسؤولية أعضاء الجمعية العامة من خلال المسؤولية الفردية للمالك الشريك ثم المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء في الفرعين الآتيين .

الفرع الأول - المسؤولية الفردية للمالك الشريك :

كل مالك شريك يملك حصة داخل العقار المبني للإشتراك ، يكون مسؤولا مسؤولية شخصية بحجة عن كل ما يقوم به هو أو شاغله ، و عن كل ما يترتب عن ذلك من نتائج .
و هذا ما سيفسر فيما يأتي :

أولا - المسؤولية تجاه الجمعية العامة :

في العقار المبني للإشتراك ، يكون كل مالك شريك مسؤولا مسؤولية تامة عن إحترام إلتزاماته المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة ، التي تعهد بتطبيقها . بل إن مسؤوليته هذه تبقى قائمة عن أي خطأ أو ضرر ينجم عن حصول أي مخالفة ما لهذه الإلتزامات .
و في هذا السياق ، تكون مسؤولية المالك الشريك قائمة تجاه غيره من الملاك الشركاء ، سواء كانوا فرادى أم جماعات . فإذا حدث لهؤلاء ضرر أيا كان شكله أو نوعه ، و ثبت أن المالك الشريك هذا هو السبب في حدوثه إما إهمالا أو عمدا . فإن هذا الأخير يكون مسؤولا عن تحمل نتائج هذا الضرر ، و يكون مسؤولا أيضا عن إزالته ، و الكف عن كل مسبباته ، مع ما يتبع ذلك من دفع تعويضات مادية إلى المتضررين عن الفترة التي حصل فيها الضرر .

ثانيا - المسؤولية تجاه الشاغل :

تنطبق على شاغل حصة المالك الشريك ، قواعد المسؤولية¹¹ نفسها المطبقة على هذا الأخير ، في حدود ما إتفقوا عليه . فإذا تسبب الشاغل في حدوث ضرر فإن مسؤوليته تكون قائمة عما سببه للغير .

غير أن الأمر لا يقف عند هذا الحد ، إذ أن المسؤولية هنا لا تقتصر فقط على المستخلف وحده ، بل تتعداه لتصل إلى مستخلفه أيضا . فهذا الأخير يعتبر مسؤولا أمام أي شخص متضرر عن الضرر الذي لحقه من جراء فعل الشاغل . فإذا علم المالك الشريك بما أحدثه المستأجر مثلا ، فإن عليه أن يتخذ الإجراء المناسب ضده ، و إلا عد مشاركا في مسؤوليته عن الضرر ، حتى ولو لم يكن طرفا فيما حدث .

و في جانب آخر ، تكون مسؤولية المالك الشريك قائمة في مجال حماية حقوق المستأجر ، إن كان هذا الأخير هو المتضرر من قبل فعل الغير . إذ عليه أن يقوم بكل ما هو مناسب لدفع الضرر عن خلفه هذا ، و التصدي لكل من تسبب في الإضرار به .

الفرع الثاني - المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء :

تكون المسؤولية العامة لجميع الملاك الشركاء واضحة من خلال الجمعية العامة ، التي ينضوون تحت لوائها . فهذه الأخيرة تستمد سلطتها من سلطة جميع أعضائها . و هذا ما سيحلى فيما يلحق :

أولا - المسؤولية تجاه أعضاء و موظفي الجمعية العامة :

تكون الجمعية العامة مسؤولة مسؤولية كاملة عن كل موظفيها و على رأسهم المتصرف ، فهي التي تعين هذا الأخير و تحدد له مهامه و سلطاته ، و يمكنها عزله أو التجديد له إن شاءت .

¹¹ . المسؤولية كمفهوم عام ، هي تحمل شخص ما لتبعات أمر قام بإقراره ، بما يستوجب مساءلته عليه ، و تتخذ هذه المسؤولية شكلين إثنيين . إما جزائية مؤسسة على وقوع ضرر بالمجتمع ، الشيء الذي يفرض معاقبة فاعله زجرا له و ردعا لغيره ، و ذلك لحماية هذا المجتمع و الحفاظ على القواعد التي يقوم عليها . و إما مدنية مؤسسة على حصول ضرر بالمتضرر ، الشيء الذي يفرض دفع تعويض مادي من قبل المتسبب فيه ، و ذلك لتعويض هذا المتضرر و لضمان حقوقه .

و عليه ، و بصفتها المتصرف و كيلا عن جماعة الملاك الشركاء في إدارة العقار المبني للإشتراك ، فإنه يحق للجمعية العامة مساءلته و محاسبته عما يفعله . و هذه المساءلة و المحاسبة تفرض على الجمعية العامة مسؤولية إيقاع الجزاء على هذا المتصرف إن أحل بما هو ملزم به ، سواء أكان الخلل من نتاج فعله هو شخصيا أم من نتاج فعل من يوظفهم و يتعاقد معهم . و مسؤولية حمايته إن أعيق في أداء عمله، سواء أكانت الإعاقة من الغير أم من مشاكل العمل بحد ذاته .

إضافة إلى ذلك ، فإن الجمعية العامة تكون مسؤولة أيضا حيال الضرر القائم ، حتى و لو لم تتسبب في حصوله ، فهي ملزمة بإصلاحه من خلال إتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك .
أما بشأن أعضائها ، فإن الجمعية العامة تكون مسؤولة عنهم ، فيما يتعلق بإحترام و تطبيق نظام الملكية المشتركة من قبل كل عضو فيها .

و بخصوص الدعاوي الشخصية القائمة فيما بين الشاغلين أو فيما بين أحد الشاغلين و المتصرف ، و الناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة فإنها تتقدم و تسقط بعد مرور عشرة أعوام (المادة 1/772 مدني و المادة 33 من المرسوم رقم : 83-666) .

ثانيا - المسؤولية عن المقررات :

تتضح مسؤولية الجمعية العامة في مجال المقررات الصادرة عنها ، من خلال مراقبتها لتنفيذ هذه الأخيرة و تحملها لما ينجم عنها من آثار¹¹ . و إن أي تقصير يحصل في تأدية هذه المهام ، تسأل عنه هذه الجمعية .

و أكثر من هذا ، فإن مسؤولية الجمعية العامة تكون قائمة أيضا ، فيما لو أنها لم تتخذ أي قرار للقيام بعمل ضروري في العقار المبني للإشتراك ، أو أنها إتخذت قرار غير صائب . ففي كلتا الحالتين عليها أن تتحمل كافة التبعات المنجزة عنهما.

¹¹ . من أمثلة مسؤولية الجمعية العامة ، في مجال تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة . الحالة التي يستعصي فيها على المالك الشريك إدخال أو إخراج سيارته إلى أو من المرآب الملحق بالعمارة ، و ذلك بسبب التوقف العشوائي للسيارات الأخرى فيه . فهذه الحالة تجعل من الجمعية العامة مسؤولة عن هذا الوضع الحاصل . فهي إما أن تكون قد تركت شأن تنظيم عمليات التوقف كلية ، و لم تكثر له . و إما أن تكون قد نظمته بشكل غير كاف ، كأن تكتفي فقط بنصب لافتات للدخول و الخروج، دون تحديد أماكن التوقف المسموح بها. و في كلا الاحتمالين تكون الجمعية العامة مسؤولة عن تقصيرها هذا، من خلال سوء تسييرها لشؤون المرآب المختلفة، و بالتالي فهي مسؤولة عن كل ما ينجر عن ذلك .

و الجمعية العامة ، علاوة على ما سبق ، مسؤولية عن إلزام كافة أعضائها بما يصدر عنها من قرارات ، حتى ولو كانوا معارضين لها أو غائبين عن الجلسة التي تم فيها الإقرار . إلا أنه يجوز هؤلاء أن يرفعوا دعاوى معارضة لأي قرار ما ، ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف و لغاية أجل شهرين ، و ذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إن انقضت هذه المهلة (المادة 2/772 مدني و المادة 33 من المرسوم رقم : 83-666) .

المطلب الثاني - مسؤولية موظفي الجمعية العامة :

إن العقار المبني للإشتراك لا يمكن أن تدار شؤونه المختلفة ، دون وجود موظفين فيه يسهرون على ضمان تنفيذ ذلك . و هذا الأمر يفرض بدوره أن يكون هؤلاء مسؤولين عما أنيط بهم و عما يتسببون في حدوثه داخل هذا العقار .
و لهذا فقد سخر هذا المطلب للحديث عن مسؤولية موظفي الجمعية العامة من خلال مسؤولية المتصرف ، ثم مسؤولية الغير في الفرعين التاليين :

الفرع الأول - مسؤولية المتصرف :

للمتصرف داخل العقار المبني للإشتراك أهمية كبيرة ، فهو المسؤول الأول عن كل ما يحصل في هذا العقار و عن عملون فيه ، مما يحمله مسؤولية أساسية عن كل هذا .
و هذا ما سيعرض فيما يلي :

أولا - المسؤولية أمام الجمعية العامة :

إن مهمة إدارة الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك و تسيير مصالحها ، مهمة غاية في الأهمية نظرا لما يترتب عنها . فالشخص القائم بها يحمل على عاتقه مسؤولية كبيرة ، و هذا الشخص هو المتصرف . و لذا فهذا الأخير يعد مسؤولا عما كلف بالقيام به ، و بتنفيذه ، و بكل ما يترتب عن ذلك ، إن مسؤوليته هذه تصل حد المحاسبة على أي مخالفة قد يرتكبها .
و لأن المتصرف معين من قبل الجمعية العامة ، فإن مسؤوليته تكون قائمة أمامها . فمنذ الفترة التي يتم تعيينه فيها و يبدأ بمباشرة مهامه ، تتأسس هذه المسؤولية . و أولاها أنه يعد مسؤولا عما يكون قد ارتكبه سلفه من أخطاء ، إن لم يبادر بإبلاغ الجمعية العامة عن ذلك . فهو ملزم بتبليغها

و يتخذ جميع الإحتياطات الكفيلة بتجنب الملكية المشتركة أي ضرر قد يلحقها بسبب هذه الأخطاء،
و إلا حمل تبعاتها إن أهمل أو تهاون في القيام بالتزاماته هذه.

و في إطار عمل المتصرف نفسه ، فإن هذا الأخير يكون مسؤولا تجاه الجمعية العامة و تجاه
كل واحد من أعضائها ، عن العمال و الموظفين الذين يعينهم ، و عن العقود التي يبرمها ، و عن
التدابير التي يتخذها ، و عن كل ما يقوم به . إلا أن مسؤوليته الأهم تكون بارزة في مجال التسيير
المالي للملكية المشتركة.

فقبل كل شيء ، يجب على الجمعية العامة، و لدى منحها وكالة للمتصرف، أن تتأكد أن
هذا الأخير لا يطلب أموالا كثيرة لتنفيذ ما أوكل إليه، بالعمل على طلب آراء متصرفين آخرين،
و على متابعة الأسعار المعتمدة في السوق ، سواء تعلق الأمر بشراء المواد الضرورية ، أو بتوظيف
المستخدمين ، أو بمراقبة تكاليف العقود المبرمة ... إلخ .

و لتفادي حصول أي إشكال في مجال التسيير المالي هذا ، فإنه على المتصرف أن يحترم مبادئ
الحاسبة العامة ، القائمة على إعداد حسابات خاصة لكل عمل مؤدى ، و تسييرها بشكل منفصل بعد
موافقة الجمعية العامة عليها . إضافة لتقديم كافة الوثائق المثبتة للوضعية المالية أمام هذه الجمعية من
حسابات، و ميزانيات، و إحتياطات، و مصاريف، و مشتريات، و عقود... إلخ. مع ضرورة حصول
كل مالك شريك على نسخ من هذه الوثائق .

و عليه ، فإن المتصرف يتمتع بجملة من الصلاحيات التي تمكنه من تنفيذ مهامه ، و التي من
بينها طلب أموال إعتيادية أو إستعجالية أو إضافية إن رأى ذلك ضروريا . سوى أنه يكون مسؤولا
عن ذلك ، إذا إتضح أنه كان بالإمكان تقليل المصاريف ، حتى و لو كانت الأعمال التي طلبت من
أجلها الأموال قد نفذت فعلا .

و يكون المتصرف مسؤولا عن سوء إدارته و تسييره للملكية المشتركة ، إذا وجد أن هناك
أعمال ضرورية لم يتم تنفيذها . و لا يمكنه الإحتجاج بحجة تماطل الشاغلين في دفع ما عليهم
بخصوص هذه الأعمال ، لأنه يتوفر على سلطة واسعة في مجال تحصيل الأموال و بمختلف الطرق
و الوسائل العادية منها و الجبرية . بما يعني أن المتصرف متهاون في أداء عمله.

أما عن التبعات الأخرى ، الخاصة بحدوث الجرح و الجنائيات داخل العقار المبني للإشتراك، فهنا
لا يمكن البحث عن مسؤولية المتصرف في حصول ذلك (المادة 45 من المرسوم رقم : 83-666) .

ثانيا - المسؤولية عن الموظفين الذين يعينهم :

بصفة المتصرف وكيلا عن جماعة الملاك الشركاء في الملك ، فإن له السلطة الكاملة في إختيار الأشخاص الذين يرى ضرورة إستخدامهم في العقار المبني للإشتراك ، ضمن حيز الأعمال التي يحددها لهم . و عليه ، و حسب هذا التوضيح ، يعد هذا المتصرف مسؤولا عن كل ما يقوم هؤلاء المستخدمون في إطار خدماتهم ، و عن كل ما تنجر عليه أفعالهم من مزار ، سواء لهذا العقار ، أو لمن لهم علاقة به .

كما تكون مسؤولية المتصرف ذاتها قائمة عن الأعمال التي تقوم المؤسسات التي تعاقد معها بتنفيذها ، إذا ما تسببت في حصول أضرار .

و في كلتا الحالتين ، تكون مسؤولية المتصرف ، مؤسسة على قاعدة مسؤولية المتبوع عن الأعمال الضارة التي يأتي بها تابعه ، بكل ما يستلزم ذلك من تحمل التبعات (المادة 136 مدني) . سوى أنه يمكن للمتصرف التعامل مع الأضرار الحاصلة من فعال تابعيه ، بأن يعدل شروط التعاقد مع مستخدميه ، أو يفصلهم و ينهي مهامهم ، أو يرجع عليهم بالتعويضات التي عليهم أن يدفعوها لقاء ما تسببوا فيه من أضرار .

الفرع الثاني - مسؤولية الغير :

يعد الغير مسؤولا عما يحدثه من أضرار بالملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، و يقصد بالغير هنا كافة الموظفين داخل هذا العقار .
وهذا ما سيشرح فيما يتبع :

أولا - المسؤولية تجاه المتصرف :

تكون مسؤولية كافة المستخدمين و المتعاقد معهم فرادى أو هيئات ، قائمة عن كل ما يفعلونه فقط أمام المتصرف ، بحكم أن هذا الأخير هو الذي عينهم و وظفهم ، فإذا ما أحدث أي واحد من هؤلاء ضررا ، فليس لأي شخص أن يحاسبهم عليه ، سوى المتصرف . و مرد هذا أن هؤلاء جميعا يخضعون لقاعدة تبعية مسؤولية التابعين لمسؤولية المتبوعين له .

ثانيا - المسؤولية عن تنفيذ العمل :

يكون الموظفون في العقار المبني للإشتراك ، مسؤولين مسؤولية تامة عن تطبيق ما عهد إليهم من مهام . ففي هذا السياق ، عليهم أن يتقيدوا بالحدين الزمني والمكاني لهذه المهام ، و أن يلتزموا بما طلب منهم فقط . و في حالة وجود أي عائق يمنعهم من ذلك ، فإنهم يكونون مسؤولين عن تبليغ المتصرف بهذا العائق فوراً ، و إلا عدوا مهملين و متقاعسين ، بما قد ينجر عن ذلك تبعات مختلفة .

المبحث الثاني - قواعد التنازع في الملكية المشتركة :

لا عجب في أن توضع لحالة الملكية المشتركة داخل العقار المبني للإشتراك ، قواعد و أسس تحكم بموجبها مختلف النزاعات و الخلافات المحتمل نشوءها ، بين المعنيين بهذا العقار ، و ذلك للحفاظ على حقوق جميع الأطراف . و سواء أكانت هذه القواعد و الأسس منصوص عليها في النظام الداخلي لهذه الملكية أم في النظام العام ، فإنها تظل المرجع الوحيد الذي من خلاله يحل أي نزاع ناشئ ، بل و يؤسس عليه . و هو ما يفرض على الجميع فرادى و جماعات إتباع هذه الضوابط و عدم مخالفتها ، كي يستطيعوا رفع دعاويهم و الدفاع عن حقوقهم و ذلك بأسلوب فعال . و هو ما إنبرى به هذا المبحث ، بتصديه لقواعد التنازع في الملكية المشتركة ، في المطالبين الأول و الثاني ، و اللذان جعلنا على التالي لشرح إختصاص النظر في التنازع ، ثم إجراءات رفع الدعوى .

المطلب الأول - إختصاص النظر في المنازعات :

إن تأسيس حل أي خلاف ما داخل العقار المبني للإشتراك ، لا يمكن أن يتم بطريقة عشوائية . فلا بد و أن يكون هناك هيئات معينة بذاتها لكي تقوم بعملية حل هذا الخلاف الناشئ ، حتى يكون ما يصدر عنها سارياً على المتنازعين . و لذا فقد رصد هذا المطلب للإهتمام بإختصاص النظر في المنازعات من خلال الإختصاص المحلي ، ثم الإختصاص النوعي في الفرعين المواليين .

الفرع الأول - الإختصاص المحلي :

من الطبيعي أن يكون محل تسوية أي مشكل يطرأ في العقار المبني للإشتراك ، واقعا في هيئة تكون هي معنية بشؤون هذا العقار .
و هذا ما سيدرس فيما يأتي :

أولا - الجمعية العامة :

باعتبار أن الجمعية العامة هي هيئة مكونة من أجل الحفاظ على مصالح الملكية المشتركة و رعايتها ، فإنه ليس من الغريب أن تكون هذه الهيئة ذاتها هي المهتم الأول بكل ما يحصل في هذه الملكية من نزاعات داخل العقار المبني للإشتراك بين أي من الأطراف المعنية به ، خصوصا و أن إهتمامها هذا يدخل في صميم عملها إن كان بإمكانها حل هذه النزاعات و الوصول إلى مخرج عاجل لها حماية لحقوق كل من فيها من أعضاء ، و بالتالي حماية الملكية هذه ككل .

ثانيا - المحكمة :

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم ، فإن المحكمة التابع لها العقار المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع و بحله ، بالكيفية التي تراها مناسبة ، و حسب ما تنص عليه القوانين و الأنظمة المعمول بها .

الفرع الثاني - الإختصاص النوعي¹ :

لأن النزاعات الممكن حصرها في العقار المبني للإشتراك، تكون متأية على عدة أوجه ، فبالتالي يكون حلها في نطاق الأقسام التي يعني كل واحد منها بوجه معين .
و هذا ما سيوضح فيما يلحق :

¹ . يعد الإختصاص النوعي من النظام العام ، و يجوز لأي طرف من أطراف النزاع أن يتمسك به في أي درجة من درجات التقاضي .

أنتظر : القرار ، رقم : 724 ، 35 ، المؤرخ في : 09-01-1985 م ، م ق 1989 م ، العدد : الثالث ، ص 25 .

أولا - القسم الإستعجالي¹ :

من الجائز أن ترد في العقار المبني للإشتراك ، نزاعات تستلزم أن ينظر فيها القضاء الإستعجالي، نظرا لإلحاحيتها. و سبب ذلك أن حصول أي تأخير في حلها ، قد ينجر عنه إلحاق ضرر فادح بهذا العقار أو بأحد أطراف النزاع ، أو قد يؤدي إلى المساس بأصل الحق بما يستتبعه لزوما حصول تعديل في حقوق أو مركز أحد المتخاصمين .

ثانيا - القسم العقاري :

جميع النزاعات التي تكون مؤسسة على خلافات حاصلة حول العقارات ، يكون القضاء العقاري² مجالاً للنظر فيها ، و الإختصاص بها ، و حلها أيضا بما يتناسب مع قواعد الحق .

¹ القضاء الإستعجالي هو قضاء يتميز بطابع الإستعجال في النظر في القضايا المطروحة أمامه ، و هو يخضع للسلطة التقديرية لقضاء الموضوع . و هذه السلطة لا تخضع لرقابة المحكمة العليا عملاً بما إستقر عليه قضاؤها . و ذلك ضمن الحدود المعينة التي يمكن الوقوف عليها من خلال القرار الذي أصدرته هذه الأخيرة، بتاريخ 1989/06/26، تحت رقم : 50-548 ، و المتضمن ما يلي : " من المستقر عليه قضاء أن السلطة التقديرية المقررة لقضاء الموضوع . لا تخضع إلى رقابة المحكمة العليا بتوافر شرطين أساسيين هما :

- 1- أن يبرزوا بما فيه الكفاية العناصر التي إستمدوا منها تقديرهم و إقتناعهم .
 - 2- أن تكون تلك العناصر مستنبطة من وقائع الدعوى و الوثائق و المستندات المقدمة .
- و بما أن القضايا ذات الطبيعة الإستعجالية لا يمكن حصرها . لا سيما المستخلصة منها من وقائع الدعوى . إذا ما قورنت بتلك التي نص عليها القانون و عددها قليل ."

² . تم إحداث القسم العقاري بموجب قرار صادر عن وزارة العدل في 01 أبريل 1994 .

المطلب الثاني - إجراءات رفع الدعوى :

إن المنازعات الناشئة في العقار المبني للاشتراك ، بين مختلف الأطراف . لا يمكن أن تنظر فيها المحاكم و تحلها ، إذا لم تكن مبنية و مؤسسة على عدد من التدابير التي يجب إتخاذها من قبل المتخاصمين ، حتى يكون كل واحد منهم متماشيا مع القانون .
و لذلك فقد عني هذا المطلب بالتكفل بإجراءات رفع الدعوى من خلال الإجراءات الشكلية، ثم الإجراءات الموضوعية في الفرعين اللاحقين .

الفرع الأول - الإجراءات الشكلية :

لشكل دور مهم في رفع الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، إذ على كل خصم رافع لدعواه أن يحترمه و يلتزم به لدى تأسيسه لمنازحته .

و هذا ما سيرز فيما يلي :

أولا - أطراف الدعوى¹:

بالنسبة للخصومة التي تنشأ في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك ، فإنه يمكن إقامتها من قبل أي خصم تجاه خصمه أو خصومه الآخرين . و مهما كانت الصفة القانونية التي يتمتع بها الخصم الرافع لدعواه ، سواء كان مالكاً شريكاً ، أو شاغلاً ، أو متصرفاً ، أو جمعية عامة ... الخ ، فإن المحكمة ملزمة بالنظر في دعواه هذه .

سوى أنه ، إذا كانت الخصومة المرفوعة أمام المحكمة ، مؤسسة على نزاع قائم حول ملكية جزء مشترك² . فإن هذه الخصومة يجب أن تقام في مواجهة جميع الملاك الشركاء للكتلة العقارية ،

1. يعود لقاضي الموضوع تكييف الدعوى المقامة أمامه ، وفقاً لطبيعتها الماثلة عليها ، من خلال وقائعها . فمثلاً له حرية النظر فيما إذا كان يمكن للمدعى نصب هوائه التلفزيوني ، على نهاية الجدار الخارجي للعمارة أو فوق سطح هذه الأخيرة ، إن أمكن تنفيذ أحد هذين الحلين . و دون أن يكون لأي أحد من المعنيين بهذه الأماكن ، ممانعة المدعى في نصب هذا الهوائي في المكان المعين له ، أو في إتخاذ سبل الوصول إليه سواء عن طريق تسلق الجدار ، أو إرتقاء السطح ... الخ .

2. يقع على المحكمة واجب التأكد من صحة تأسيس الخصومة ، الواردة على جزء مشترك ، بالسؤال عن أسماء كل المالكين المشتركين للخصم في العقار المبني للاشتراك . و ذلك لمعرفة ما إذا كان لهؤلاء حقوق على الجزء المتنازع عليه ، الذي هو من حيث المبدأ معتبر ملكية مشتركة .

ياعتبار أن هؤلاء جميعا ، من حيث المبدأ ، أصحاب حقوق على الأجزاء المشتركة . و عليه ، لا يمكن القبول بأي خصومة من هذا النوع ، إلا إذا كانت مقامة في مواجهة كافة المالكين المشتركين .

كما انه ، في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا ، أو أحد صاحبي حق السكنى و حق الإنتفاع ، فإن الخصومة القائمة قد تضم أطرافا أخرى . فإذا كان الشاغل هو المتسبب في حصول الضرر ، فإن الدعوى المرفوعة ضده قد تصل إلى المالك الشريك المشغل ، الذي عليه أن يطلب من شاغل حصته الكف عن الإتيان بفعله هذا . أما إذا كان الشاغل هو المتلقي للضرر ، فإن الدعوى التي يرفعها ضد المتسبب في الضرر قد تصل إلى المالك الشريك المشغل لهذا الأخير إن كان شاغلا ، أو إلى المالك الشريك المشغل للطرف المتضرر ، أو إلى الجمعية العامة ، أو إليهم جميعا دفعة واحدة ، بحيث أنه من واجب كل هؤلاء إيقاف ممارسة هذا الفعل تجاهه .

ثانيا - مستلزمات رفع الدعوى:

في العقار المبني للإشتراك ، يكون على الطرف الذي يرغب في رفع دعواه أمام القضاء ضد طرف آخر ، أن يحترم عددا من الإجراءات حتى تكون قضيته آخذة شكلها القانوني السليم . فمن بين هذه الإجراءات يجب على صاحب الدعوى (المدعى) أن يتحمل جميع المصاريف³ التي تستلزمها هذه الدعوى ، بدأ من أجر المحامي و وصولا إلى مختلف الرسوم . إضافة لإحترامه الإستدعاءات الموجهة إليه، و لمواعيد حضور الجلسات ، و كذلك الحكم الذي تصدره المحكمة ، مع إمكانية نقضه إن لزم الأمر بالطرق القانونية.

³ كقاعدة عامة ، يكون على جميع الملاك الشركاء أن يساهموا ، كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة ، في دفع مصاريف أي دعوى قضائية ترفعها جمعيتهم العامة ضد أي طرف كان . إذ أن هذه المصاريف تدخل ضمن إطار الأعباء الإدارية المتأتية عن تسيير و حماية الأجزاء المشتركة . و حتى ولو كانت الدعوى المقامة ضد أحد الملاك الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة ، فإن هذا الأخير ملزم بالمساهمة في دفع مصاريف هذه الدعوى ، مع كونه خصما فيها . و رغم أن هذا الوضع فيه تناقض ، إلا أنه جاء تسهيلا لعمليات توزيع الأعباء . إذ أنه لا يمكن إخراج هذا المالك الشريك من المشاركة في دفع هذه المصاريف بهذه البساطة ، فهذا الأمر يستدعي حصوله إجتماعا جديدا للجمعية العامة و تعديلا جديدا للأعباء ، بما سيعد عائقا في وجه عملية إقامة الدعوى .

الفرع الثاني - الإجراءات الموضوعية:

يكون الموضوع أحد الأسس التي تقوم عليها الدعوى، لدى منازعتها أمام المحكمة، حيث على كل مؤسس لدعواه أن يراعيه جيدا.

وهذا ما سيبين فيما يتبع:

أولا - إثبات الحق محل النزاع:

في العقار المبني للإشتراك، يكون على الشخص الرافع لدعواه أمام المحكمة، أن يؤسس قضيته تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما. لإثبات ما رفع دعواه من أجله، سواء أكان رفعا للضرر ودفعاً له أو إقرارا لحق ومطالبة به.

ولذلك، فمن بين أهم الإجراءات الواجب الأخذ بها بعين الاعتبار، تقديم المدعي لكافة الأدلة والإثباتات⁽¹⁾ المبرزة لما يطالب به، حتى ولو كان هذا الدليل أو الإثبات بسيطا وصغيرا.

ثانيا - أسس النزاع حول العقار المبني للإشتراك:

في مجال الدعاوى التي يكون موضوعها النزاع حول مختلف مسائل العقار المبني للإشتراك. فإنه توجد جملة من الضوابط التي يجب على المتنازعين التفتن لها. أولاها، أن الدعوى المقامة على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعى عليه، بما يضر حصة المدعي، تجعل الطرف الأول مسؤولا عما يحدث في حصته تجاه حصة الطرف الثاني، نتيجة تقصيره في صيانة اجزائه الخاصة وتنصله من ذلك، ما لم يثبت العكس.⁽²⁾

ثانيها، أن يتم النظر في الدعاوى المرفوعة أمام المحكمة، والتي تتخذ من العقار المبني للإشتراك محلا لنزاعها، على أساس الأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة، مع ملاحظة نظم البناء، وليس على أساس الأحكام المتعلقة بالحقوق الإرتفاقية للعقارات المتجاورة.

⁽¹⁾ في الحالة التي تكون فيها الجمعية العامة، رافعة دعواها ضد أحد أعضائها من الملاك الشركاء، بسبب إخلاله في دفع ما عليه من أعباء مادية. فإنه على هذه الجمعية، ولكي تكون دعواها مقبولة، أن تقدم كافة الأدلة المثبتة لادعائها، لا سيما الحال المفصلة عن الحسابات التي تبرز ما على المدين من دين.

⁽²⁾ من الأمثلة التي تكون فيها مسؤولية الجار تجاه جاره قائمة، الحالة التي تكون فيها جدران حصة الطرف الأول متشققة بما يحدث تسربات للماء إلى حصة الطرف الثاني.

فإذا كان سبب هذا التشقق الحاصل، إهمالا أو تقصيرا في الصيانة، كان للطرف الثاني الحق في رفع دعوى يطلب فيها بإصلاح الجدران وبالتعويض المادي عن الضرر الواقع.

ثالثها، أن الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك، المذكورة في نظام الملكية المشتركة، تعتبر مشتركة ومعدة لاستعمال جميع الملاك الشركاء، حتى ولو لم تنص عليها المادة 745 من القانون المدني. فالتعداد الوارد في هذا الأخير ما هو إلا تعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر. وعليه لا يجوز تأسيس دعوى منازعة على هذه الأجزاء المشتركة، ما دام قد بت في أمرها واعتبرت مشتركة.⁽¹⁾

⁽¹⁾ رغم أن ورود عملية البيع على إحدى حصص العقار، قائم على أساس بيع الأجزاء الخاصة. إلا أن ذلك لا يعني أن الأجزاء المشتركة غير واردة في العملية، فهذه الأخيرة مشمولة بعقد البيع هذا، حتى وإن لم يكن هناك نص صريح يقضي بذلك. لذا، لا يجوز للبائع أن يطلب ثمنًا مستقلاً للأجزاء المشتركة من المشتري، بخلاف ما دفعه هذا الأخير من ثمن لقاء شراء الحصة.

بعد استقرار ما عالجته هذا الباب ، من شؤون التعامل مع واقع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك . يمكن الخروج ببعض النتائج الأولية ، التي تم التوصل إليها في هذا الخصوص .

فهذه الملكية يتم ضبط قواعد سيرها، من خلال النظام الخاص بها . فهذا الأخير عبارة عن اتفاق ينظم للملاك الشركاء شؤون عقارهم ، و يشمل كافة البيانات الخاصة بذلك ، و يؤسس الحقوق و الواجبات المرصودة لجميع الأطراف . و يكون العمل به ملزما لمن أقروه و لغيرهم أيضا ، حتى و إن لم يكونوا مشاركين في وضعه .

كما أنها تعتمد بشكل كلي في تطبيق نظامها هذا، على الجمعية العامة و المتصرف . و اللذان يعدان الهيئتان الأساسيتان الموجودتان في هذا العقار . فهما المناط بهما العمل على ضمان السير الدائم و السليم لهذا النوع من التعايش الجماعي، و في سبيل ذلك جهزا بترسانة من السلطات و المهام و المسؤوليات الكفيلة بمساعدتهما على تنفيذ ما طلب منهما .

هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن هذه الملكية عبارة عن تجمع بشري ، و في هكذا تجمعات يكون من الوارد حصول نزاعات . و لذلك ، فالخطوة الأولى الواجب اتباعها في مسار حل هذه الأخيرة ، تكون بضبط مسؤوليات كل طرف معني بهذا العقار ، لكي يتحمل تبعات ما يقوم به من أفعال .

أما الخطوة الثانية ، فتكون برفع الدعاوى بين المتخاصمين، و اتباعها لأساليب و طرق معينة، من حيث الهيئات المختصة بالفصل في هذه الدعاوى ، و من حيث الإجراءات الواجب أن تشملها و تسير عليها حتى تكون قانونية .

خاتمة

من خلال تصفح ثنايا هذا البحث، يتضح أن حالة الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، عبارة عن تكامل أمرين بديهيين في مفهوميهما إلا أنهما ضروريان في وجوديهما ، و هما البناء المنشأ و الأشخاص الذين يشتركون في شغله . إذ أنه ما كانت هذه الحالة لتكون لولا وجود هذين العنصرين المهمين معا ، فانتفاء أحدهما أو كليهما يعني انتفاء هذه الملكية من أساسها .

و بالاستناد إلى هذه القاعدة ، يمكن القول بتأسيس مختلف الأحكام و الضوابط التي توطر الواقع العملي للملكية المشتركة ، و تضع الأساس القانوني له . سوى أنه، تجدر الإشارة إلى أن فهم هذه الملكية ينبع من كونها عبارة عن ثقافة عامة ، قائمة على وعي و ادراك الناس لها ، قبل أن تكون عبارة عن جملة من النصوص القانونية .

هذا كله كمبادئ عامة ، أما من حيث الفحوى ، فإنه توجد مجموعة من النقائص و الاستنتاجات التي أمكن الوصول إليها ، و استنباطها من القراءة المتأنية لما جاءت به مختلف النصوص القانونية .

أولها، أن المرسوم رقم : 83-666 ، لم يأت بشيء جديد يفيد الدارسين و الباحثين، بالنظر إلى أنه كرر فقط ما جاء في القانون المدني مع بعض الإضافات الطفيفة. ثم إن إقراره كان بهدف سد الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم رقم : 76-146 ، إلا أن الذي حصل هو العكس بحيث أنه زاد من الثغرات أكثر فأكثر. و بالحديث عن الصياغة الفنية له، فإنه يلاحظ عليها عدم الدقة، و الوضوح، و التوازن في أغلب المواد ، إذ أنها جاءت بصيغ مبهمة ، بل و مناقضة في عدد منها لمواد أخرى .

ثانيها ، أن المرسوم رقم : 83-666 ، و بخصوص الهيكل العام للعقار المبني للإشتراك ، فإنه لم يفصل في طبيعة الحواجز الفاصلة بين الحصص ، و التي لا تندرج ضمن إطار الإنشاء الكبير ، رغم أن هذه الحواجز لها أحكام خاصة تنطبق عليها هي أحكام الحائط الفاصل المشترك . كما أنه لم ينسجم مع معيار مدى الإشتراك ، لدى تقسيمه و تصنيفه للأجزاء المشتركة ، عدا أنه أغفل العمل بمعيار نوعية الإشتراك .

ثالثها ، أن المرسوم رقم : 83-666 ، و في مجال المعاملات الواردة في العقار المبني للإشتراك ، اعتمد عدد الحصص التي يملكها المالك الشريك ، كأساس لتحديد عدد الأصوات التي يحوزها هذا الأخير ، لدى عملية التصويت في الجمعية ، مغفلا بذلك أساس النصيب في الأجزاء المشتركة . عدا أنه قام بتصنيف التكاليف المادية المطلوبة، بحسب طبيعة الأعمال المؤداة فقط ، بينما لم يعمل طبيعة أنواع المكونات الواردة على هذه الأعمال . كما أنه لم يبين لا النصاب و لا النطاق اللذان يمكن من

خلالهما عقد أي جلسة للجمعية العامة ، و لم يشر البتة إلى امكانية وجود جمعيات ملحقه بهذه الجمعية، و لم يذكر كيفية انتهاء مهام المتصرف و نقل أعماله إلى متصرف آخر. اضافة إلى أنه، ترك المجال واسعا لحصول منازعات قانونية عديدة ، بسبب عدم اشارته و ذكره لها ضمن مواده.

و لكي لا تكون المسألة هنا، عبارة فقط عن سردمعمل و طويل للنقائص و السلبيات ، و التي ذكر منها أهمها ، فقد بات من الضروري طرح اقتراحات تبرى من المفيد الإشارة و التنويه لها .

أولاها ، نو أنه أبقى على المرسوم السابق رقم : 76-146، مع اجراء بعض التعديلات عليه، على ضوء اجتهادات القضاء ، ليتم تطبيقها أيضا على الأبنية السكنية في المشاريع الصغيرة و المتوسطة، مبقيا فيها على الجمعية العامة للملاك الشركاء دون تعويضها بجمعيات أخرى .

ثانيها ، وضع قانون خاص يتم تطبيقه على المشاريع الكبرى غير السكنية ، أو التي تغلب عليها الصفة غير السكنية ، بحيث تحدث هذه التجمعات بمجالس إدارة .

ثالثها ، توسيع نطاق العمل بالأحكام المتعلقة بالنظام العام ، لتشمل نطاقات أخرى ، بحيث تكون أي مخالفة لها واقعة تحت طائلة البطلان المطلق .

الملاحق

النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة⁷¹

- أ - الأمر، رقم : 75-58 المؤرخ في: 26-09-1975 ، المتضمن القانون المدني .
- ب - القانون، رقم : 83-01 المؤرخ في: 29-01-1983 ، المعدل و المتمم للأمر، رقم : 75-58 .
- ج - المرسوم ، رقم : 83-666 المؤرخ في : 12-11-1983 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية .
- د - المرسوم التشريعي ، رقم : 93-03 المؤرخ في : 01-03-1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري.
- هـ - المرسوم التنفيذي ، رقم : 94-59 المؤرخ في : 09-03-1994 ، المعدل و المتمم للمرسوم، رقم : 83-666 .

⁷¹ . ينتهي إلى فطنة القارئ الكريم المتبع للمواد المذكورة أعلاه وجود نقائص عدة و هي للتذكير ليست منا و إنما وردت هكذا في الجرائد التي أستقيت منها ، بدءا من عدم التسلسل المنطقي لمقاصد هذه النصوص مرورا بالتباين الواضح بين الصياغتين العربية و الفرنسية في بعض الأحيان و إنتهاءا بالأخطاء اللغوية ، و التركيبية ، و الوقفية ، و حتى المطبعية .

و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن المشرع لم يؤد عمله كما يجب فهو لم ينسق و يرتب المواد بشكل سليم و متابع مما يتعب الباحث في التفتيش عن مراده كما أنه لم يوحد مدلولات النصين العربي و الفرنسي في بعض الأحيان حيث أن أفكار أحدهما توحى بمعان مغايرة لما يقصد الآخر . إضافة لهذا و ذلك فإنه لم يراع لا قواعد اللغة و لا سلامة تراكيبيها و لا علامات الوقف بل إنه لم يكلف نفسه عناء مراجعة و تصحيح هذه الأخطاء لدى طباعة هذه القوانين و التي كان بالإمكان تفاديها بسهولة كي تكون الطبعة صحيحة و منقحة .

و نظرا لأن هذه الأخطاء كثيرة فإنه لم يكن بالإمكان تصحيحها لذا وجب التنبيه لذلك .

المادة 743 : (الأمر ، رقم : 75-58 المؤرخ في: 26-09-1975 م) الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة .

المادة الأولى : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12-11-1983 م) يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة و يبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المشار إليه أعلاه ، مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخصوصية المانعة، و شروط الانتفاع و كذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها .

المادة 744 : (الأمر ، رقم : 75-58 ، المؤرخ في: 26-09-1975 م) تعتبر أجزاء خاصة ، أجزاء العقارات المبنية ، أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص .

وتعد أجزاء خاصة :

- كل من تبيط الأرض و الأرضية، و التغطية ،
- الأسقف و الأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء ،
- الحواجز الداخلية و أبوابها،
- أبواب المساطح و النوافذ و الأبواب النافذة و مغالق الشبايك و المصارع أو الستائر و توابعها .

- قضبان النوافذ و الدرابيز الحديدية للشرفات ،
- الطلاء الداخلي للحيطان، و الحواجز مهما كانت ،
- الأنابيب الداخلية ، و منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحفريات و اللوازم المتصلة بها .

- إطار و أعلى المداخن و الخزائن ، و الخزائن المموهة .
 - الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المراض .
 - أدوات المطبخ .
 - الأدوات الخاصة للتدفئة و للماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص .
- و تعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء .

المادة الثانية : (المرسوم، رقم : 83-666 المؤرخ في: 12-11-1983) الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها .

المادة الثالثة : (المرسوم، رقم : 83-666 المؤرخ في: 12-11-1983) تتضمن الأجزاء المانعة بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في الجسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه فيها ما يلي خاصة :

- (1) البلاطات و الأرضيات المبلطة و الأرضيات الخشبية و جميع التلييسات بصورة عامة،
- (2) سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و المقولبات الناتئة و الزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف و قطع النجارة التي يمكن أن تحمل بها ،
- (3) الجدران الداخلية بأبوابها ،
- (4) الأبواب المسطحة و المداخل الخاصة، و النوافذ و النوافذ التي على شكل أبواب و مغالق الشبائيك بأنواعها و المشربيات المتحركة، و دعائم و حواجز النوافذ و الشرفات، و زجاج الشرفات و المقصورات و هياكلها ،
- (5) الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة ،
- (6) الأنابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء و الغاز و الكهرباء و لصرف المياه المستعملة و النفايات ،
- (7) الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللواحق التابعة لها،
- (8) التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام و بيوت النظافة و المراحيض ،
- (9) تجهيزات المطابخ و أحواضها ،
- (10) التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين و الماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص ،
- (11) الخزانات الحائطية و حافظات الثياب،
- (12) كل ما يهم الزخرفة الداخلية و التأطير، و رفوف المداخن و المرايا، و الطلاء و الخشبيات و الصناديق ،
- (13) و بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير.

المادة الرابعة : (المرسوم، رقم: 83-666 المؤرخ في : 12-11-1983) تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المخلات الخاصة وغير المدرجة في الحيطان الرئيسية .

المادة 745 : (أمر، رقم : 75-58 المؤرخ في : 26-09-1975) تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم .
و تعد أجزاء مشتركة ما يلي :

- الأرض و الأفنية ، و البساتين ، و الجنائن و المداخل .
- الجدران الأساسية في البناء ، و أدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها و التي تمر على المخلات الخاصة .
- الخزائن و غلاف و رؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك .
- الرواق الخارجي ، و اندرايز و الأسطح و لو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد .

- المخلات المستعملة للمصالح المشتركة .
- القاعات الكبرى ممرات الدخول الدرج و المصاعد .
و تعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :
- حق تلبية العمارة المعدة للاستعمال المشترك ، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة .

- الحق في بناء عمارات بالأفنية ، و البساتين ، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة .
المادة الخامسة : (المرسوم، رقم: 83-666 المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياح جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة للاستعمال أو لانتفاع . جميع الشركاء أو كثير منهم .
و الأجزاء المشتركة مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف .

المادة السادسة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل ما يأتي :

- كل الأرض المشيد بمجموع العقار عليها و الأرض التابعة له و لاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة ،
- الباحات و طرق المرور،
- شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية ،
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها ،
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها و المستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري .

و على العموم ، جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع المباني .

المادة السابعة : (المرسوم، رقم: 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء المشتركة

من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يأتي:

- الأسس و الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو الحائط الفاصل ، و الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف ، العوارض ، الروافد) و الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها، و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم .
- زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات، و الأطر المزججة و مغالق الشبايك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .
- المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة، و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول، و الأدراج ، و أروقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة ، و مسطحات الطوابق و أقفاص السلام و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ ، و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة .
- جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء و حده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة .
- المداخن و مجاري التهوية و رؤوس المداخن و الصناديق السردائية ، و مجاري الدخان، و أنابيب تهوية المطابخ .

- القنوات و الأنابيب و فتحات مشاعب المواسير، و كذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، و السرداب و قنوات تفرغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها .

- قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة، و مصارف المراحيض ، و المجاري ، و مآخذ الهواء، و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية .

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية و التي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء الغاز الكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير .

- جميع الأجهزة و المكائن و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، و كذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة ، لسد حاجات العمارة؛ في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة .

- جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء أو الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن جميع الأمور المعدة السابقة ليست على سبيل الحصر .

المادة الثامنة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة و آلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.
المادة 746 : (قانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية .

المادة 747 : (الأمر ، رقم : 75-58 ، المؤرخ في : 26-09-1975) لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة ، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم ، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة .

المادة التاسعة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المالكين بصورة عامة ، أن يحترموا التبعات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو المجموع العقاري سواء أكانت هذه التبعات ناتجة عن سندات الملكية ، أو التعمير ، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات أو عن البيان الوصفي للقسمة .

و من ناحية أخرى و عملا بالمادة 747 من القانون المدني ، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالميزاد .

المادة 748 : (قانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية الانتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها .

المادة 749 : (الأمر ، رقم : 75-58 ، المؤرخ في : 26-09-1975) لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة ، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار .

المادة 10 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن إضطرابات الانتفاع، و الأخطاء أو حالات الإهمال، و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ، التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة .

لا يمكن لأي تسامح و لو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب .

المادة 11 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية و المحلات الأخرى ، و ألا يمس بوجهة العمارة و ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر و مع التحفظات الآتية :

1 (التعديل : يمكنه ، تحت مسؤوليته و في حدود القوانين و التنظيمات أن يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها . غير أنه يجب عليه، في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة، بين الحجرات، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة. و يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة، و سيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال في حالة إنسياخ أو تدهور في البناية .

و يجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات أبدا أي زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم .

2 (الدكاكين و المتاجر : لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة دكاكين أو محلات تجارية أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها لما يصدر عنها من ضوضاء أو روائح ، أن تضايق سكان العمارة مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع و المضار .

لا يجوز بحال من الأحوال أن تستعمل الدكاكين أو المتاجر محلات للسكن
(3) الضوضاء : يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي
وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو ضيوفهم أو أناس في خدمتهم .
و عليه، فيجب أن لا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية و ألا يسمحوا بذلك، و ألا يقوموا
بأي عمل يؤدي بماكنة أو أداة أو بدونهما مهما كان نوعه إذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة
أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأي ضرر آخر من الأضرار .
لا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة
بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش إستقبال الحصص الإذاعية و التلفزيونية .
كل ضوضاء أو صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوتهم ممنوع منعاً باتاً
و لو كان حاصله داخل الشقق و هو يعرض صاحبه إن اقتضى الحال لملاحقات قضائية .
و فيما يتعلق على الخصوص بأجهزة و مكائن تصدر أصواتاً مثل المسجلات الصوتية
و الإذاعة و التلفزيون و الآلات الموسيقية ... فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة
و الشرطة .

(4) الحيوانات : الحيوانات الخطيرة ممنوعة ،

(5) إستخدام النوافذ و الشرفات و المقصورات : لا يجوز نشر الثياب على النوافذ و الشرفات،
غير أن نشره في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به . و لا يجوز نفض الزرابي أو نشرها إلا وفقاً
لتنظيمات الشرطة الحضرية .

لا يجوز وضع أي شيء على حافات النوافذ و الشرفات و المقصورات دون تثبته لتفادي
سقوطه . و يجب وضع الزهريات أو غير ذلك من أصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في إتساخ
واجهة البناية ، و لا يزعج المارة أو الجيران .

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو في الفناء أو في الحديقة سواء أكان الشيء
المطروح ماء أو أقدار أو أي أوساخ كانت .

(6) اللوحات المينة و اللافتات : يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة
مينة لأسمه و مهنته غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة
أو ترويج .

و لا يسري هذا الحظر على مالكي دكاكين أو متاجر الذين يمكنهم امتلاك اللافتة أو القيام بالإشهار اللذين يرونها مفيدتين، و ذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل .

07 (الانسجام و الصيانة : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و ألواحها الخارجية و الستائر و المشربيات و الدرابزين و حواجز الشرفات و النوافذ و دعائمها، و يجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة .

غير أنه، لاحترام مظهر العمارة و انسجامها، فإن التعديلات التي تهم الطلاءات الخارجية بما في ذلك طلاء أبواب مداخل الشقق ستكون موضوع عملية شاملة يقررها المجلس المتداول كما سيبين فيما بعد .

8 (صيانة قنوات المياه و الصنابير : حرصا على تجنب وقوع تسربات للمياه، و اهتزازات في القنوات ، و الصنابير و طرادات ماء المراحيض، يجب صيانة هذه الأدوات و إبقاؤها في حالة جيدة، و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم .

يتولى صاحب المحل المسئول ترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب ما صدر من محله .

9 (التسخين و تنظيف المداخن : يجب القيام بتنقية جهاز التسخين و قنوات الدخان و الآلات التي تخدمها كلما كان ذلك ضروريا، و حسب التنظيمات المعمول بها ، يمنع حتما، إستعمال أجهزة الاحتراق البطيئة أو التي تنتج عنها غازات سامة، و أنواع الوقود التي يمكن أن تسخّم أو تفسد قنوات الدخان بأي صفة من الصفات .

لا يجوز أن تستخدم قنوات الدخان إلا للغرض الذي أعدت من أجله أو كسرداب للتهوية .

10 (الإرتفاق : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية تنقية الأجزاء المشتركة و الجدران الفاصلة أو الأشغال التي يتم القيام بها فيها. و عليهم أن يفتحوا محلاتهم عند الحاجة للمهندسين المعماريين و المقاولين و العمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو الإشراف عليها أو القيام بها .

يجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بواسطة رئيس الذين يشغلون المحلات، و على نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي ، اللوحات الفنية ، الأثاث و غير ذلك من الأشياء مختومة كانت أم غير مختومة) .

11 (المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو أو إهماله أو تكون بفعل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونيا .

كل شريك في الملك لا يشغل هو نفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصيا عن تنفيذ هذا التنظيم من قبل الذين يشغلون المحلات المذكورة عدا طعنه لهؤلاء .

يجب على كل شريك أن يجعل من مسألة التأمين على الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة قضيته الشخصية و على نفقته الخاصة .

(12) التنظيم و الإرتفاقات : إن تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة و الأمن واجب على الجميع و كذلك الأمر على العموم بالنسبة إلى كل إرتفاق حفاظا على العمارة و تحقيقا للمصلحة المشتركة .

المادة 12 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و / أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه إستعمالها المألوف ، و لا يترك بها شيئا لمدة ما .

المادة 13 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء ... إلا بموافقة الشركاء الآخرين .

المادة 750 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1- تكاليف من النوع الأول و هي تتعلق بالتسيير العادي، للأجزاء المشتركة و الترميمات الصغيرة الخاصة بها .

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليا كانوا أم لا . و تتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، و ذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة .

2- تكاليف من النوع الثاني و هي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار و صيانتة و كذا أمن الشركاء في الملكية و الشاغلين لها .

و يتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف .

و يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة.

المادة 46 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تنقسم الأعباء المختلفة التي تترتب على الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين :

(1) الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا،

(2) الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، و بإدارة العمارة و صيانتها و أمن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له يتحملها الشركاء في الملك .

المادة 47 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا . و تشمل خاصة ما يلي :

(1) الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لسير إدارة العمارة، و أجر البواب أو البوابين و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف و التكاليف المرتبطة بذلك .

(2) دفع مبالغ إستهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة و كذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد و ترميمه ،

(3) شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلم ، و أقفاصها و سطوحها ،

(4) مصاريف صيانة المصاعد، و القوة المحركة ، و نفقات صيانتها (تشحيم و صيانة الملافيف و البكرات و الحبال) .

مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي و توابعه .

(5) نفقات صيانة و إصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح و جميع المحلات و الأجزاء المشترك استعمالها ،

(6) دفع مبالغ التأمين التي تغطي حوادث العمل و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .

المادة 48 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) توزع الأعباء إلى أقساط متساوية بين كل هؤلاء الشاغلين للمحلات المذكورين الذين يجب عليهم تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية .

المادة 49 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم .
و تشمل خاصة ما يلي :

1) نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (عدا الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق و المحلات) و السقف الخارجي و السطح ، و التواجهات ، و الشرفات ، و المقصورات ، و رؤوس المداحن ، و قنوات الماء و الغاز و الكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الخاص في كل شقة أو محل) و أنابيب المواسير و صرف مياه الأمطار و المياه المستعملة و ميازيب تفريغ الأقذار (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الخاص في كل شقة أو محل) و بوابات الدخول ، و الأبهاء ، و السلالم و أقفاص السلام ، و المساطح و جميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها ،

2) الأشغال أو الترميمات التي تستلزمها الامتلاء في القنوات و الذي لا يمكن تحديد أسبابه

بدقة ،

3) نفقات تبيض الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين و عوارض دعم الشرفات و النوافذ و ألواح النوافذ الخارجية و ستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملك خاص ،

4) نفقات صيانة و ترميم المواسير و صناديق نفايات العمارة ،

5) نفقات صيانة و ترتيب محلات مشمولة الأجزاء العامة بما في ذلك نفقات الطلاء ،

6) نفقات تنصيب و ترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة العامة ،

7) نفقات صيانة و تعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة

في المباني الجماعية ،

8) فك المصاعد و أجهزة التسخين و إصلاحها كلها أو جزء منها و كذلك توابعها ،

9) الضرائب و الرسوم المحتملة بأي صورة من الصور و التي ستخضع لها جميع الأشياء

و الأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري ،

10) مبالغ التأمين ضد الحريق و الحوادث و المسؤولية المدنية و أضرار المياه و غير ذلك من

الأخطار .

المادة 52 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتم توزيع هذه الأعباء

بين الشركاء على أساس حصة كل منهم .

تتم مساهمة الشركاء في الملك تبعا لنوع الأشغال إما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس بيان تقديري عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك .

المادة 750 مكرر : (القانون ، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) يجب على المجموعات و المصالح و الهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الإعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها .

المادة 53 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يحدث في سبيل الأشغال الواجب القيام بها في إطار مخطط سنوي للصيانة صندوق لأموال المتداولة يمّون في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك .

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقررته الجمعية .

المادة 54 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الآجال التي تحددها الجمعية و أن يودعه في صندوقه .

المادة 750 مكرر 1 : (القانون ، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة إمتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني ، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري .

المادة 55 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تمول الأعباء بما يأتي :

(1) ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية في بداية السنة المالية،

(2) و في حالة أشغال صيانة يجب القيام بها عاجلا ، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث

المصروف المزمع إنفاقه ، و ذلك عقب إجتماع إستثنائي تعقده الجمعية بدعوة من المتصرف .

المادة 56 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يطالب بدفع المبالغ

المحددة أعلاه في الآجال التي تقررها الجمعية .

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريق التحصيل الإجباري في حالة عدم قيام أحد الشاغلين

أو المالكين بدفع جزء النفقات المترتب عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء، أو في حالة عدم دفعه

القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الإلتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء .

المادة 57 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المتصرف في حالة عدم دفع كسور الأعباء من الصنف الأول و بعد إنذارين إثنين مصحوبين بإشعار بالإستلام و موجهين خلال الشهر الموالي للأجل المضروب ، و لكن بدون جدوى أن يلتمس ضد الشاغل المخل بالتزامه من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة ، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية و لا سيما محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع كسور الأعباء المرتبطة بهذا الصنف و نسختان من الإنذارين .

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب .

المادة 750 مكرر 2 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية و لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض ، و ذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات ، لا سيما منها الفاتورات و قرارات الجمعية و كل مستند آخر . يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص .

المادة 59 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا كان الشريك في الملك و/أو الشاغل له هيئة أو مصلحة عمومية أو جماعية محلية فإن تحصيل الديون المترتبة عليها، في حالة عدم الدفع بعد الإنذار، يضمنه إجراء الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض من قبل المحاسب العمومي بناء على إشعار من المتصرف الذي يقدم جميع الأوراق الثبوتية و لا سيما الفواتير و قرارات الجمعية و جميع الوثائق الأخرى .

المادة 751 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 752 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 753 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 754 : (القانون ، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة نقل ملكية إحدى القسمات ، يبقى المالك السابق ملزما بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، و المستحقة عند تاريخ إنتقال الملكية، و الواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي. و يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعوض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية ، و يجب إخطار المتصرف

بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول و يجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض ، في مدة خمسة عشر يوماً (15) ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع .

المادة 60 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يبقى الشريك السابق في الملك في حالة إنتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً و واجبة الأداء في تاريخ إنتقال الملكية سواء أكان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أم بالدفع النهائي . يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يعرض على تاريخ تسليمها شهر تثبت أنه غير مقيد بأي إلتزام إزاء جماعة الشركاء في الملك . و يجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المشتري، و يمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر يوماً (15) ابتداء من تاريخ الإعلان المذكور على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة لم يدفعها المالك السابق .

المادة 755 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 756 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تضمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك في الملكية برهن قانوني على قسمته . و تستفيد هذه الديون بالإضافة إلى ذلك من الإمتيازات الخاصة بمؤجر العقار .

المادة 58 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بإلتزاماته الناجمة عن تنفيذ التوصيات التي صادقت عليها الجمعية العامة، و لا سيما عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهنا قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بإلتزاماته هذه .

و إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر عمد إلى المصادرة العقارية للملك الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء .

و يمكن المتصرف ، فضلاً عن هذا الإجراء ، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق حجز أموال المدين لدى الغير بحجز ما يقبضه هذا الأخير من مبالغ كراء إذا أجر محله .

و لا يعني غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلتزامية دفع جميع الأعباء .

المادة 756 مكرر : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى

إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الإنتفاع بأملاكهم منعاً بليغاً و لو مؤقتاً أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون .
و هذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية و يوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة .

المادة 756 مكرر 01 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر .
و تخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء و ذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين .

المادة 756 مكرر 02 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية .
تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة .

المادة 14 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتولى جماعة الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشترك ملكيته .

المادة 15 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تشكل جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية .

المادة 16 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة و تسيير أجزائها المشتركة . و هي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الشاغلين ، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها .

و هي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له . و يمكنها التقاضي بالإشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري .

و يمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة و حسن تسيير الأجزاء المشتركة منها .

المادة 17 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع، و يسند تنفيذها إلى المنصرف في العمارة الموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

المادة 756 مكرر 03 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الإقتضاء .
و في حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار .

المادة 34 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريق الإقتراع و بأغلبية ثلث أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيرهم لمدة سنتين .

تكون وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية .
و في حالة عدم تعيين الجمعية لهذا المتصرف فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يحل محل هذه الأخيرة و يتولى تعيين متصرف لنفس المدة .

يمكن إختياره من بين الذين يشغلون العمارة أو المجموع العقاري أو من غيرهم .
يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، و لا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية التي تسعى فور ذلك إلى تعويضه بمتصرف آخر .

المادة 35 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يحدد التعويض المخصص للمتصرف من قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين . و يجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الأقل لنسبة 05 % من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري .

المادة 36 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا تخلى المتصرف أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه و أعماله التي أسندتها الجمعية إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها العمارة يقوم تلقائيا بتعيين متصرف بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له .

المادة 37 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يعد المتصرف العون و المفوض الذي ينوب جمعية الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له و هو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 و ما بعدها من القانون المدني .

المادة 38 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة و مداورات الجمعية .

المادة 39: (المرسوم، رقم: 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) هو ملزم بفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة و تطبيق العقوبات في هذا المجال و بإخطار الجمعية لإتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله هو أي مفعول .

و يجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية و لا سيما الأشغال التي تقررها الجمعية المذكورة و في حالة قيام عوائق غير متوقعة، يجب عليه إستدعاء الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة .

المادة 40 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يكلف المتصرف بإدارة العمارة و العمل ، على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها .

يسهر على الهدوء في العمارة، و يعد التنظيم الداخلي و يعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه. يدير الأجزاء المشتركة من العمارة، و يكفل صيانتها الضرورية، و يسهر على نظافة العمارة و أمنها .

يوظف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة و يسرحهم، و يحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، و الجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل و نوعها .
يمسك جميع وثائق الجمعية و خاصة منها ما يلي :

- جميع الإتفاقيات، و الأوراق و المراسلات و التصاميم و الوثائق المتعلقة بالعمارة و جماعة الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له ،

- دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر و القطع الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل ،
- الوثائق التي تهم التسيير المحاسبي ،

- القائمة التي يتولى إعدادها و ضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الحصص التي يملكونها ،

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية و يتولى تنفيذها .
و بهذه الصفة فهو يطالب بما يلي :

- قيام جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء ،

- قيام الشركاء في الملك بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و أعمال التحسين، و زيادة المخلات الخاصة و عمليات الإعلاء أو إعادة البناء .

المادة 41: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يقوم المتصرف، في حالة الإستعجال بإستدعاء جمعية عامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها الأول و كذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً .
يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي يمثلها، و لتغطية هذه الجماعة في مسئوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها و الأضرار التي تسبب فيها الأجزاء المشتركة .

المادة 42: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يمثل المتصرف الجماعة إزاء الغير و جميع الإدارات .

و يمثلها في مجال القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه و لو ضد بعض الشاغلين. و يمكنه أن يتصرف خاصة بجمعية أحد هؤلاء أو عدد منهم للحفاظ على الحقوق المرتبط بالعمارة .

المادة 43: (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12 نوفمبر 1983) يمكن للمتصرف باعتباره مكلفاً بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتدرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري .

يمكن المتصرف، في حالة بيع حصة من الحصص أن يعترض عملية البيع خلال ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات، و تسديد الأموال. و لا يمكن الإحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة .

المادة 44 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً حساب تسييره و لا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها أو صرفها ، لجماعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له . يقدم الحساب سنوياً عن تسييره و يعرض حساباته على الجمعية للمصادقة عليها، و ذلك قبل إنتضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية .
و قرار هذه الأخيرة يمنحه البراءة في تسييره .

المادة 45 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره و لا يمكنه أن ينيب أحدا عنه و لا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة .

المادة 45 مكرر 01 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59 ، المؤرخ في : 07 مارس 1994) طبقا لأحكام المواد من 24 إلى 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المذكور أعلاه ، يمكن أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في هذا الباب أحد الشركاء في الملكية المعنيين على الأقل .

المادة 24 : (المرسوم ، رقم : 93-03 ، المؤرخ في : 01 مارس 1993) يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو لتجمعات المساكن ، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين .

المادة 25: (المرسوم، رقم : 93-03 ، المؤرخ في : 01 مارس 1993) يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل ، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 03 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه . و يخول هذا المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية و تسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة .

المادة 26 : (المرسوم، رقم : 93-03 ، المؤرخ في: 01 مارس 1993) تثبت كفاءات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني .

و تصبح منذ ذلك الحين ، قرارات التسيير و الإدارة مفروضة على المالكين المشتركين و الشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل و المطبق على الملكية المشتركة .

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه المتضمن القانون المدني، و النصوص اللاحقة .

المادة 45 مكرر 02 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59، المؤرخ في : 07 مارس 1994)
تباشر إدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة السابقة بعد أن يسلم رئيس محكمة المكان الذي
يوجد به موقع البناء الأمر الذي يستند إلى عريضة طبقا للمادة 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-03
المؤرخ في 01 مارس 1993 و المذكور أعلاه .

و يعلق الشريك في الملكية الذي يبادر بإدارة الملكية المشتركة ، نسخة مصدقة طبقا للأصل من
الأمر المنصوص عليه في الفقرة السابقة، في بهو مدخل البناء الخاضعة لهذا النوع من نظام التسيير .
و يتعين عليه أن يعلم بذلك المصالح المعنية في البلدية التي يتبعها موقع البناء .

المادة 45 مكرر 3 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59، المؤرخ في : 07 مارس 1994)
يحل الشريك في الملكية، المبادر بإدارة الملكية المشتركة محل أجهزة الملكية المشتركة، و يمارس جميع
صلاحياتها في الحدود و الشروط التي ينص عليها القانون .

المادة 45 مكرر 4 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59، المؤرخ في : 07 مارس 1994)
تنتهي طريقة التسيير الإستثنائي للملكية المشتركة المنصوص عليها في هذا الفصل بمجرد تنصيب أجهزة
الملكية المشتركة وفق الأشكال و الشروط المحددة في الأحكام المنصوص عليها في الفصول السالفة
الذكر .

يعذر المكلف بإدارة الملكية المشتركة المعين قانونا ، الشريك في الملكية المسير بواسطة رسالة
مضمنة بإنهاء التسيير الإستثنائي الذي ينص عليه هذا الفصل و القيام بتصفيته خلال الشهر الذي
يعقب تنصيب الأجهزة المشتركة لإدارة البناء و تسييرها .

و ترسل نسخة من هذا الإعدار إلى كتابة الضبط لدى المحكمة التي أصدرت الأمر المذكور
في الفقرة الأولى من المادة 45 مكرر 02 أعلاه .

المادة 757 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 758 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 759 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 760 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 761 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 762 : (ملغاة بالقانون، رقم : 83-01، المؤرخ في : 29 يناير 1983) .

المادة 763: (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تعقد الجمعية إجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة بإستدعاء من طرف المتصرف .
كما تعقد الإجتماعات إستثنائيا عند الإقتضاء بإستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو يطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها .
و لا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا إلا القضايا المقيدة في جدول الأعمال و التي تتم بشأنها الإستدعاءات و الإخطارات المثبتة بصورة نظامية .

المادة 19 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تنعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الأقل ، خلال الثلاثة شهور الموالية لإنهاء السنة الموالية .
ويمكن إستدعاؤها للإنعقاد كلما كان ذلك ضروريا .

المادة 20 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يتولى إستدعاء الجمعية عادة متصرف العمارة أو المجمع العقاري و بمبادرة منه . كما يجب عليه إستدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك و / أو الشاغلون له .

يبلغ الإستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالإستلام ، أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الإستدعاء. و ما لم تكن ثمة حالة مستعجلة ، فإن الإستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع .

المادة 21: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تدعى جمعية الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له للإنعقاد ، و مادام الإشعار بنقل الحيازة لم يبلغ المتصرف ، فإن الإستدعاءات الموجهة قانونيا إلى الشاغل القديم تبقى صالحة للشاغل الجديد بسبب عدم الإشعار المذكور أعلاه .

و في حالة شياع الملك بين عدة أشخاص فإن هؤلاء يجب عليهم أن يتدبوا واحدا منهم لتمثيلهم و إذا لم يخطر شياع الملك و يعينوا مندوبا لهم لكي توجه إليه الإستدعاءات ، فإن الإستدعاءات ستوجه قانونيا إلى مقر سكنى المالك القديم أو إلى المقر الذي يتخذه مسكنا له .

المادة 22: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يبين في الإستدعاءات مكان إنعقاد الإجتماع و تاريخه و ساعته، و كذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال .

المادة 23 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يحدد المتصرف جدول الأعمال . غير أنه يمكن كل شريك في الملك و / أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ الاجتماع ، لجميع المسائل التي يطلب تسجيلها بجدول الأعمال .
يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له كل تعديل يدخل على جدول الأعمال .

المادة 24 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال و التي تمت من أجلها الإستدعاءات و التبليغات الملاحظة .

يقوم أعضاء الجمعية الداخلون لحضور الجلسة بتوقيع ورقة حضور. و يذكر في هذه الورقة إسم كل شريك في الملك و / أو الشاغل له و مقر سكنه. و كذلك إسم و مقر سكنى الوكيل الذي يمثله إن إقتضى الحال .

و هذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية .

المادة 763 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تعين الجمعية في مستهل كل إجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد ، و إن تعذر ذلك ، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها ، الأكبر سنا .
يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة ، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه و لو كان مالكيين أن يرأسا الجلسة .

المادة 25 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تقوم الجمعية في بداية كل إجتماع بتعيين رئيس الجلسة عن طريق الإقتراع برفع الأيدي. و إذا لم يترشح أحد للرئاسة، فإن أكبر الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون .
يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة . لا يمكن المتصرف و زوجه و لو كانا من الشركاء في الملك أن يرأسا الجمعية .

المادة 764 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة ، و يتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية .
بعد هذا المتصرف، و كيلا للجمعية، و يمثله لدى القضاء .

المادة 28: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يصادق على مقررات

الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم خاصة ما يلي :

- 1) المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة و المصادقة على التنظيم الداخلي و المواضيع التي تكون مقررة، و جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة ،
- 2) الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له ،
- 3) كفيات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية ،
- 4) تغيير توزيع الأعباء المذكور في المواد أعلاه و التي باتت ضرورية بسبب تغيير في إستعمال جزء أو عدة أجزاء .

المادة 29 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يصادق بأغلبية ثلثي

الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات التالية :

- 1) تعيين المتصرف أو عزله ،
- 2) جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات إستعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له ،
- 3) توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة و صيانتها و تعويضها .

المادة 764 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) يساهم الشريك

في الملكية في أعمال الجمعية و له الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة .

كما يشارك المستأجر في أعمال الجمعية، و له الحق في الإدلاء بصوت تقرير في الحالات

التالية :

- 1- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،
- 2- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية ،
- 3- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثل أحد لدى الجمعية بصفة نظامية .

المادة 26 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يكون لكل شريك

في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات. ما يعادل عدد الحصص التي يملكها. و لكل مكرر

حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الأول ، و أشغال ترميم تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها و كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا .

المادة 764 مكرر 1 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه بإستثناء المتصرف أو زوجه .
و لا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت .
في حالة شيوع قسمة، و عند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعينون يعين رئيس المحكمة وكيفا و ذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف .

المادة 27 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يمكن للشركاء في الملك و / أو الشاغلين له أن يمثلهم و وكيل لهم يختارونه بإستثناء المتصرف أو زوجه .
و العاجزون يعوضون بممثلهم القانونيين .

و في حالة شياع الحصة ، و إنعدام الممثل المشترك المفوض من المعينين ، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف .
لا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت .

المادة 764 مكرر 2 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم .
و لا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة و ذلك في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ القرارات ، تحت طائلة سقوط الحق .

المادة 31 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تتوج اجتماعات الجمعية بمحضر يعده كاتب الجلسة و يشتمل على مكان و تاريخ و ساعة عقد الاجتماع ، و عدد أصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم ، و جدول الأعمال و النص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموافقة و أسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم إن إقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار و الذين لم يشاركوا في تصويت و الذين إمتنعوا عن التصويت .

يوقع الرئيس و كاتب الجلسة على هذا المحضر . ثم يسجلون الواحد تلو الآخر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض و محفوظ بمقر الجمعية .

يبلغ كل محضر نكل شريك من الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له الذين حضروا إجتماع الجمعية أو لم يحضروه .

المادة 32 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تكون المقررات المصادق عليها منزمة لجميع الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له و ذوي حقوقهم .

المادة 765: (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 766: (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 767: (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له ، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة .

المادة 18 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) لا يمكن للجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة، و لا كيفيات الانتفاع بهذه الأجزاء .

المادة 768: (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 769: (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف إنشاء محلات جديدة للإستعمال الخاص إلا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد اتخذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية .

و يقتضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية ، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي للعمارة المذكورة .

المادة 30 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

(1) الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن إلتزامات قانونية أو تنظيمية ،

(2) تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص ،

(3) إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناء موجودة. على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمرر مطلوب ، يصب الحاصل

النتائج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته .

المادة 770 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 771 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 772 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تتقدم بعشرة أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين و بين أحد الشاغلين و المتصرف .

أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف و إلا سقطت الدعوى .

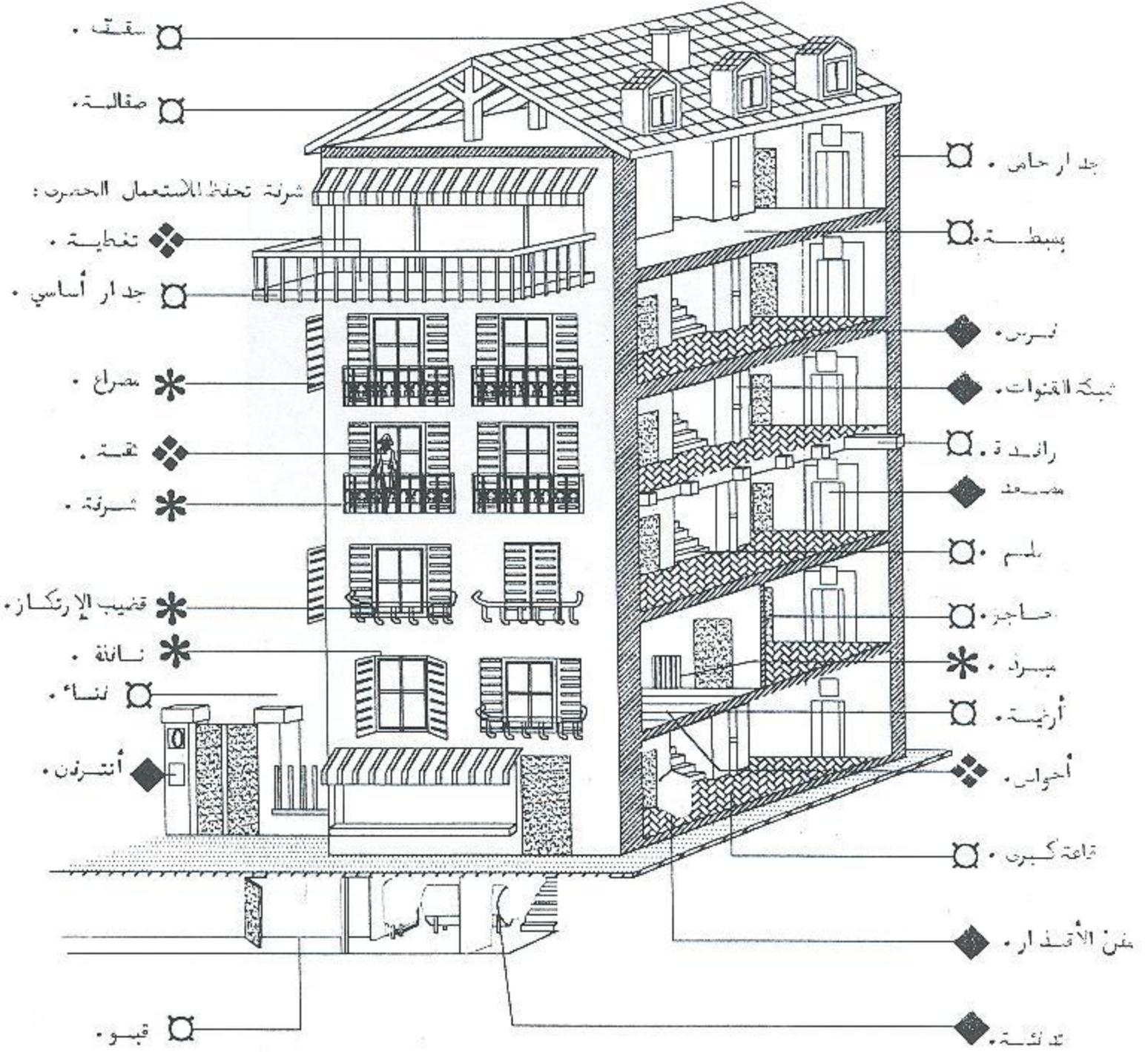
المادة 33 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تتقدم المساعي الشخصية التي تنجم عن تطبيق قانون الملكية المشتركة بين أعضاء جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له ، أو بين واحد من هؤلاء و المتصرف بعد مضي عشر سنوات .

يجب على أعضاء الجماعة المعارضين أو المتغييبين أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل قدره شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم إياها من طرف المتصرف و إلا بطل مفعوله .

المادة 61 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) كل ما يتقرر في هذا التنظيم يبقى خاضعا للقانون العام .

المادة 62 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) ينطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة .

أجزاء الملكية المشتركة.



- أجزاء مشتركة .
- ◈ أجزاء خاصة .
- ◆ عناصر تجهيز مشتركة .
- ★ أجزاء منسقة على أنها مشتركة في نظام الملكية المشتركة .

المراجع

المراجع باللغة العربية.

*المؤلفات :

- 1 - د. إبراهيم أبو النجا ، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي ، الطبعة الأولى ، مصر : دار الجامعة الجديدة للنشر بالأسكندرية ، 1997 م .
- 2 - د. جمال خليل النشار ، تصرف الشريك في المال الشائع و أثره على حقوق الشركاء، مصر : دار الجامعة الجديدة للنشر بالأسكندرية ، 1999 م .
- 3 - القاضي . طارق زياده ، دراسات في الفقه و القانون، الطبعة الأولى ، لبنان : دار الشمال للطباعة و التوزيع بطرابلس، 1990 م .
- 4 - الإمام . محمد أبو زهرة ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي.
- 5 - د. محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري ، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب ، 1986 م .
- 6 - (-----) ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الطبعة الثانية ، الكويت : مكتبة الفلاح ، 1986 م .
- 7 - د. محمد مصطفى محمد الجمال ، نظام الملكية ، مصر ، منشأة المعارف بالأسكندرية.
- 8 - د. عبد المنعم فرج الصده ، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، بيروت: دار النهضة العربية ، 1978 م .
- 9 - د. سعيد مقدم ، التعويض عن الضرر المعنوي في المسؤولية المدنية " دراسة مقارنة " ، الطبعة الأولى ، لبنان : دار الحدائث للطباعة و النشر و التوزيع ببيروت، 1985م.
- 10 - أ . عبد القادر مدقن ، شرح وجيز لقانون الأسرة الجزائري، الطبعة الأولى ، الجزائر : المطبعة العربية بغرداية، 1988 م .
- 11 - د. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت : دار إحياء التراث العربي ببيروت ، 1968 م ، الجزء الثامن و التاسع.
- 12 - (-----) ، مصادر الحق في الفقه الإسلامي " دراسة مقارنة بالفقه الغربي " ، دار الفكر و النشر و التوزيع ، المجلد الثاني ، الجزء الخامس .
- 13 - د . علي علي سليمان ، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992 م .

* التعليمات :

- 1 - المذكرة رقم : 01251 ، المؤرخة في : 29-03-1994 م ، وزارة الإقتصاد ، المديرية العامة للأموال الوطنية .
- 2 - المذكرة رقم : 00689 ، المؤرخة في : 12-02-1995 م ، وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية .
- 3 - المذكرة رقم : 04839 ، المؤرخة في : 24-11-1998 م ، وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية .
- 4 - المذكرة رقم : 01479 ، المؤرخة في : 28-03-2000 م ، وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية .

* الدوريات :

- 1- المجلة القضائية ، المحكمة العليا ، وزارة العدل ، الجزائر .
السنة : 1989 م ، العدد : الثاني .
السنة : 1991 م ، العدد : الثاني، و الثالث .
السنة : 1992 م ، العدد : الثاني، و الثالث ، و الرابع .
السنة : 1993 م ، العدد : الثالث .
السنة : 1994 م ، العدد : الرابع .
السنة : 1995 م ، العدد : الأول .
السنة : 1997 م ، العدد : الأول ، والثاني .
السنة : 1999 م ، العدد : الأول .
- 2- نشرة القضاة ، المحكمة العليا ، وزارة العدل ، الجزائر .
السنة : 1999 م ، العدد : 54 .

* النصوص :

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

- 2 - الأمر ، رقم : 58-75 ، المؤرخ في: 26-09-1975م ، المعدل و المتمم بالقانون، رقم : 70-80 ،
المؤرخ في: 08-08-1980م ، و القانون، رقم : 01-83 ، المؤرخ في: 22-01-1983م ، و القانون، رقم :
84-21 ، المؤرخ في: 24-12-1984م ، و القانون، رقم : 14-88 ، المؤرخ في: 03-05-1988م ، و القانون،
رقم : 01-89 ، المؤرخ في: 07-04-1989م ، المتضمن القانون المدني الجزائري .
- 3 - القانون، رقم : 29-90 ، المؤرخ في: 01-12-1990م ، المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- 4 - المرسوم ، رقم : 68-88 ، المؤرخ في: 23-04-1968م ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل
العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر، رقم :
66-102 ، المؤرخ في 06-05-1966م.
- 5 - المرسوم ، رقم : 63-76 ، المؤرخ في: 25-03-1976م ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 6 - المرسوم ، رقم : 76-146 ، المؤرخ في: 23-10-1976م ، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة
للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.
- 7 - المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12-11-1983م ، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة
و تسيير العمارات الجماعية.
- 8 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 91-175 ، المؤرخ في: 28-05-1991م ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة،
و التعمير، و البناء.
- 9 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 91-176 ، المؤرخ في: 28-05-1991م ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة
التعمير، و رخصة التجزئة ، و شهادة التقسيم ، و رخصة البناء ، و شهادة المطابقة ، و رخصة الهدم،
و تسليم ذلك.
- 10 - المرسوم التشريعي ، رقم : 93-03 ، المؤرخ في: 01-03-1993م ، المتعلق بالنشاط العقاري .
- 11 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 93-84 ، المؤرخ في: 27-07-1993م ، المنظم لاثارة الضجيج .
- 12 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 94-58 ، المؤرخ في: 07-03-1994م ، المتعلق بنموذج عقد البيع بناءا
على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.
- 13 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 94-59 ، المؤرخ في: 07-03-1994م ، يعدل و يتمم المرسوم، رقم: 83-
666، المؤرخ في: 12-11-1983م ، و المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

14 - المرسوم التنفيذي ، رقم : 94-69 ، المؤرخ في: 19-03-1994م، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي ، رقم : 93-03 ، المؤرخ في: 01-03-1993م، المتعلق بالنشاط العقاري.

المراجع باللغة الفرنسية

* OUVRAGES

- 1-CSCV, Les copropriétaires et leur syndic, Quatrième édition, La découverte, Paris, 1992.
- 2-Evelyne BARBEROUSSE-GUIBERT et DIANA TOPEZA, Le guide pratique de droit, Nouvelle édition, Solar, Paris, 1983.
- 3-Gilles GOUBEAUX, Philippe BIHR ET Xavier HENRY, Code civil, 98ème édition, Dalloz, Paris, 1999.
- 4- Henri, Léon et Jean MAZEAUD, Leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements), Deuxième volume, Quatrième édition, Montchrestien, Paris, 1969.
- 5- Jean CARBONNIER, Droit civil (les biens), Tome III, Presses universitaire de France, Paris, 1973.
- 6- Mme S.CORNIOT, Dictionnaire de droit, Tome II, Deuxième édition, Librairie dalloz, Paris, 1966.

* REVUE

- 1- 50 Millions de consommateurs, Le guide de la copropriété, revue n° 39, juin-aout 1995 .



الفهرس



إهداء و عرفان .

تشكرات .

مقدمة .

الباب الأول- تأصيل واقع الملكية المشتركة .

02	تقديم
03	الفصل الأول : مقومات الملكية المشتركة
03	المبحث الأول : أحكام عامة للملكية المشتركة
04	المطلب الأول : تطور الملكية المشتركة
04	الفرع الأول - نظرة التشريعات المختلفة للملكية المشتركة
04	أولا - الشريعة الإسلامية
06	ثانيا - التشريع الفرنسي
09	الفرع الثاني - الملكية المشتركة في التشريع الجزائري
09	أولا - قبل صدور القانون المدني
10	ثانيا - بعد صدور القانون المدني
12	المطلب الثاني : ماهية الملكية المشتركة
12	الفرع الأول - تعريف الملكية المشتركة و تمييزها عما يماثلها من مفاهيم
12	أولا-تعريف الملكية المشتركة
13	ثانيا - تمييز الملكية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها
14	أ - تمييز الملكية المشتركة عن الإرتفاق
14	من حيث الملكية
14	من حيث تغيير الموضع
14	من حيث التقادم
15	ب - تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع
15	من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء الشائع للقسمة
15	من حيث نفقات الشيء الشائع و تكاليفه

16	..... من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع
16	..... الفرع الثاني - طبيعة حق المالك الشريك على حصته
17	..... أولا - موقف الفقه
17	..... أ- الرأي الأول
18	..... ب- الرأي الثاني
19	..... ثانيا - موقف المشرع
19	..... المبحث الثاني : بنية العقار المبني في الملكية المشتركة
19	..... المطلب الأول : أجزاء الملكية المشتركة
20	..... الفرع الأول - تحديد أجزاء الملكية المشتركة
20	..... أولا - تعريف أجزاء الملكية المشتركة
20	..... ثانيا - معيار التمييز بين أجزاء الملكية المشتركة
21	..... الفرع الثاني - تعداد أجزاء الملكية المشتركة
22	..... أولا - تعداد الأجزاء الخاصة
23	..... ثانيا - تعداد الأجزاء المشتركة
27	..... المطلب الثاني - وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة
28	..... الفرع الأول - الجدول الوصفي للتقسيم
28	..... أولا - تعريف الجدول الوصفي للتقسيم
28	..... ثانيا - اعداد و تعديل الجدول الوصفي للتقسيم
28	..... أ - اعداد الجدول الوصفي للتقسيم
31	..... ب - تعديل الجدول الوصفي للتقسيم
31	..... الفرع الثاني - نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
31	..... أولا - أهمية نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
33	..... ثانيا - تحديد و حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
33	..... أ - تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
34	..... ب - حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
35	..... الفصل الثاني - آثار الملكية المشتركة

35	المبحث الأول - الحقوق في الملكية المشتركة
36	المطلب الأول - حقوق المالك الشريك على حصته
36	الفرع الأول - حق الإنتفاع
36	أولا - حق الإستعمال
37	ثانيا - حق الإستغلال
38	الفرع الثاني - حق التصرف
38	أولا - نقل الملكية
39	أ - الإجراءات الخاصة
39	ب- الإجراءات العامة
43	ثانيا - ترتيب حق عيني
43	أ- ترتيب حق عيني أصلي
43	حق الإنتفاع
44	حق السكنى
45	ب - ترتيب حق عيني تبعي
46	الرهن الحيازي
46	الرهن الرسمي
47	المطلب الثاني - حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة
47	الفرع الأول - حق الإستخدام
47	أولا- حق الإنتفاع
48	أ - حق الإستعمال
48	ب- حق الإستغلال
48	ثانيا - حق التصرف
49	الفرع الثاني - حق تغيير قوام العقار
49	أولا - حق التعلية
49	ثانيا - حق إعادة البناء
51	المبحث الثاني - الإلتزامات تجاه الملكية المشتركة

51	المطلب الأول - الإلتزامات تجاه الجمعية العامة
51	الفرع الأول - التكاليف
52	أولا - تصنيف و توزيع التكاليف
53	ثانيا - تمويل و تحصيل التكاليف
57	الفرع الثاني - حضور جلسات الجمعية
57	أولا - أهمية حضور الجلسات
58	ثانيا - أشكال حضور الجلسات
58	المطلب الثاني - الإلتزامات تجاه الملاك الشركاء
59	الفرع الأول - الغلو في إستعمال الحق
59	أولا - مفهوم الغلو
59	ثانيا - مظاهر الغلو
60	الفرع الثاني - التعسف في استعمال الحق
61	أولا - مفهوم التعسف
61	ثانيا - مظاهر التعسف
61	أ - تمحض قصد الإضرار
62	ب - عدم التناسب بين المنفعة و الضرر
62	ج - عدم مشروعية المنفعة
64	تقديم

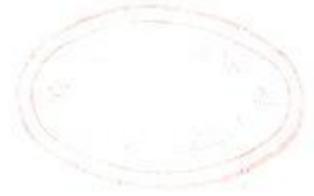
الباب الثاني - التعامل مع واقع الملكية المشتركة.

66	تقديم
67	الفصل الأول - ادارة الملكية المشتركة
67	المبحث الأول - نظام الملكية المشتركة
68	المطلب الأول - ضوابط نظام الملكية المشتركة
68	الفرع الأول - ماهية نظام الملكية المشتركة
68	أولا - تعريف نظام الملكية المشتركة
69	ثانيا - طبيعة نظام الملكية المشتركة

69	الفرع الثاني - مضمون نظام الملكية المشتركة
70	أولا - فحوى نظام الملكية المشتركة
70	أ - البيانات العملية
70	ب - البيانات التنظيمية
70	ثانيا - تعديل نظام الملكية المشتركة
71	المطلب الثاني - مفاعيل نظام الملكية المشتركة
71	الفرع الأول - الزامية نظام الملكية المشتركة
71	أولا - الإلزامية تجاه مؤسسي النظام و خلفائهم
72	ثانيا - الإلزامية تجاه الغير
72	الفرع الثاني - نتائج نظام الملكية المشتركة
73	أولا - الحقوق الفردية
73	ثانيا - الحقوق الجماعية
74	المبحث الثاني - هيئات الملكية المشتركة
74	المطلب الأول - الجمعية العامة للملاك الشركاء
74	الفرع الأول - محددات الجمعية العامة
74	أولا - انشاء الجمعية العامة
75	أ - تعريف الجمعية العامة
75	ب - العضوية في الجمعية العامة
77	ثانيا - مهام الجمعية العامة
78	أ - دور الجمعية العامة
78	ب - سلطة الجمعية العامة
80	الفرع الثاني - تسيير شؤون الجمعية العامة
80	أولا - الدعوى لإنعقاد الجمعية العامة
81	أ - الإستدعاء
81	ب - جدول الأعمال
82	ثانيا - التمام الجمعية العامة

82	أ - سير الأعمال
82	ب - اتخاذ القرارات و تسجيلها قانونيا
85	المطلب الثاني - المتصرف
85	الفرع الأول - ماهية المتصرف
85	أولا - تعريف المتصرف
86	ثانيا - شروط عمل المتصرف
87	الفرع الثاني - مهام المتصرف
87	أولا - دور المتصرف
87	أ - الدور الإداري و التنظيمي
88	ب - الدور المالي
89	ثانيا - سلطة المتصرف
89	أ - السلطة في تنفيذ الأعمال
90	ب - السلطة تجاه الأشخاص
92	الفصل الثاني - حماية الملكية المشتركة
92	المبحث الأول - تحديد المسؤولية
93	المطلب الأول - مسؤولية أعضاء الجمعية العامة
93	الفرع الأول - المسؤولية الفردية للمالك الشريك
93	أولا - المسؤولية تجاه الجمعية العامة
94	ثانيا - المسؤولية تجاه الشاغل
94	الفرع الثاني - المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء
94	أولا - المسؤولية تجاه أعضاء و موظفي الجمعية العامة
95	ثانيا - المسؤولية عن المقررات
96	المطلب الثاني - مسؤولية موظفي الجمعية العامة
96	الفرع الأول - مسؤولية المتصرف
96	أولا - المسؤولية أمام الجمعية العامة
98	ثانيا - المسؤولية عن الموظفين الذين يعينهم

98	الفرع الثاني - مسؤولية الغير
98	أولاً - المسؤولية تجاه المتصرف
99	ثانياً - المسؤولية عن تنفيذ العمل
99	المبحث الثاني - قواعد التنازع في الملكية المشتركة
99	المطلب الأول - اختصاص النظر في المنازعات
100	الفرع الأول - الإختصاص المحلي
100	أولاً - الجمعية العامة
100	ثانياً - المحكمة
100	الفرع الثاني - الإختصاص النوعي
101	أولاً - القسم الإستعجالي
101	ثانياً - القسم العقاري
102	المطلب الثاني - إجراءات رفع الدعوى
102	الفرع الأول - الإجراءات الشكلية
102	أولاً - أطراف الدعوى
103	ثانياً - مستلزمات رفع الدعوى
104	الفرع الثاني - الإجراءات الموضوعية
104	أولاً - اثبات الحق محل النزاع
10	ثانياً - أسس التنازع حول العقار المبني للاشتراك
106	تقييم
107	خاتمة
109 مكرر	الملاحق
138	المراجع
144	الفهرس



١٩٨٢

رقم الجرد

رقم القيد

28-10-02

تاريخ

كلية الحقوق /

الامتحان