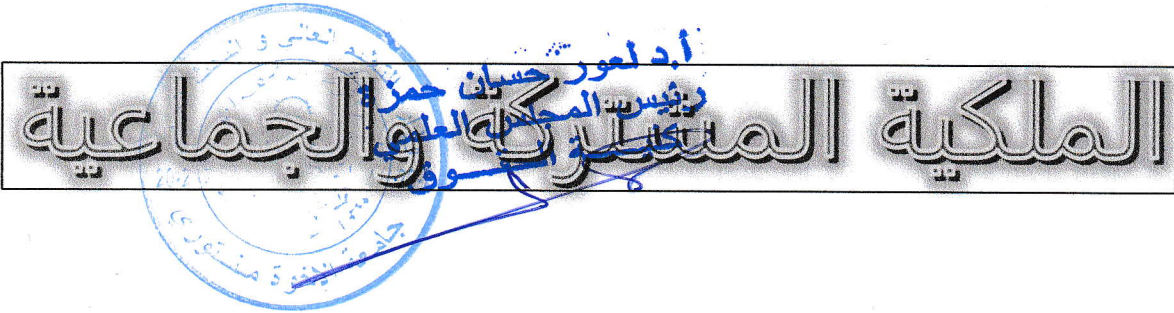


جامعة قسنطينة 1 الإخوة منتوري

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مطبوعة محاضرات في مقياس :



مقدمة لطلبة السنة الاولى ماستر

تخصص: قانون العقاري (توثيق وتهيئة وتعمير)

من إعداد الأستاذة: بن حمود لطيفة

السنة الجامعية: 2023 - 2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

قسنطينة في : 18 أكتوبر 2025.....

جامعة قسنطينة 1 الإخوة منتوري

كلية الحقوق

المرجع : 89. / م.م.ع/2025.

مستخرج من محضر إجتماع المجلس العلمي

بتاريخ : 09 أكتوبر 2025

يشهد السيد رئيس المجلس العلمي لكلية الحقوق بجامعة قسنطينة 1 الإخوة منتوري بأن

المجلس العلمي في إجتماعه بتاريخ : 09 أكتوبر 2025، قد صادق على المطبوعة البيداغوجية

للدكتورة بن حمود لطيفة المعنونة ب : « الملكية المشتركة و الجماعية »

رئيس المجلس العلمي



مقدمة

يعتبر حق الملكية من الحقوق الجوهرية في كل التشريعات، حيث اهتمت بتنظيمه عن طريق تعريفه تبيان خصائصه، عناصره، صورته وكيفية اكتسابه، ووسائل حمايته والقيود الواردة عليه.

وقد حظيت الملكية عامة¹ والعقارية خاصة باهتمام خاص من مختلف التشريعات المقارنة بما فيها المشرع الجزائري، نظرا لما تكتسبه من مكانة خاصة تستمدّها من أهمية العقار² في حد ذاته باعتباره مصدر ربح هام لخزينة الدولة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية للدول.

ويذهب الفقه إلى أن الملكية بدأ تطورها من ملكية جماعية، كالأرض والأشياء ذات النفع الجماعي التي كان يملكها أفراد القبيلة على الشيوع ثم إلى ملكية الأسرة، لتنتهي في الأخير إلى ملكية فردية.

وقد كان للارتفاع المتزايد للكثافة السكانية في الجزائر، وتزايد حركة النزوح الريفي إلى المدن وتمركز الأغلبية الساحقة للأفراد فيها، نظرا لما توفره هذه الأخيرة من وسائل للرفاهية والعيش الرغد للأفراد، من بين الأسباب والدوافع التي أثرت بالسلب على نقص الأراضي المخصصة للسكن. ومن ثم نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية العقارية لتصبح أكثر ملائمة مع هذا الوضع، فظهر نمط جديد من البناء

¹ عرفت المادة 674 من الأمر 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 07 - 05، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، ج ر عدد 31 حق الملكية بقولها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

² عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار بقولها: {هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول}.

العمراني حيث انتقل الشكل العمراني للبناء من الشكل الأفقي الى البناء العمودي في شكل أبنية مقسمة الى طوابق وشقق، فأصبح العقار الواحد يتسع لمجموعة من الأفراد وهو ما يعرف بالملكية المشتركة.

وتعتبر الملكية المشتركة نوعا حديثا من أنواع الملكية مقارنة مع الصور الأخرى للملكية المتمثلة في الملكية المفردة والملكية الشائعة ، ظهرت للحد من أزمة ندرة السكن مقارنة مع الكثافة السكانية ، وكان ذلك بداية في الدول الأوروبية مع بداية القرن العشرين ، ويعد التشريع الفرنسي من بين التشريعات الأولى التي قام بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية، وذلك بالتطرق لمختلف احكامها وضوابطها من خلال سن عدد من النصوص التشريعية أولها قانون 28 جوان 1938 الذي أعطى تصورا حديثا لهذه الملكية مؤسسا على ما يحتويه البناء من طبقات، وفي كل طبقة عدد من الحصص، بحيث تكون كل واحدة مشتملة على جزء خاص ينفرد به المالك وجزء مشترك مشاع بين كل الملاك.

لذلك فإن المشرع الجزائري بدوره لم يبق نفسه في معزل عن تطور التشريعات التي تحدثت من حوله فكان من الضروري تنظيم هذا النوع من الملكية لا سيما وأن الجزائر قد شهدت تطورا ملحوظا في مجال العمران بعد الاستقلال، أين أخذت بنمط البناء الجماعي كأسلوب معماري جديد، الأمر الذي أجبرها على وضع القواعد القانونية التي تنظم هذه الوضعية الجديدة، والتي تعرف بنظام الملكية المشتركة. وكان ذلك بداية من خلال المرسوم 62-175 المتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية¹ ، وعليه استمر العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك وقد صدر مرسوم في 29/04/1968 تحت رقم

¹ المرسوم 62-175 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به ما لم

يتعارض مع السيادة الوطنية ، ج ر عدد 03 .

88/68 تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 وهذا القانون وغيره من القوانين الأخرى ظلت تشرع ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به إلى غاية 26 سبتمبر 1975 تاريخ صدور الامر 75 - 58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم¹ ، والذي خصص فيه المشرع قسما خاصا بالملكية المشتركة من المواد 743 إلى 772 ، وذلك ضمن القسم الخامس من الباب الأول المتعلق بحق الملكية .

وقد اعتبرت هذه المواد قواعد أمرة وفقا لما أكدت عليه المادة الأخيرة من المرسوم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء ، والتي نصت على وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الأملاك ، ثم صدرت بعد ذلك عدة مراسيم أهمها المرسوم التنفيذي 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية² ووضع القواعد العملية والتفصيلية المحددة للتعامل مع هذا النوع الخاص من الملكية في إطار ما نص عليه القانون المدني.

¹ الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 /9/ 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 المعدل والمتمم بالقانون

07 - 05، المؤرخ في 13 /05/ 2007، ج ر عدد 31.

² المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ 12 /11/ 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات

الجماعية، ج ر عدد 47.

وبعد ذلك صدرت عدة نصوص قانونية تعلقت بالترقية والنشاط العقاري انجر عنها مساوئ وفراغات عدة حتمت على المشرع الجزائري إصدار نظام خاص بالملكية المشتركة ، الأمر الذي تحقق من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية¹.

وقد تضمن هذا المرسوم 08 مواد وملحق يحتوي على أربع أجزاء تناول في الجزء الأول تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها، وفي الجزء الثاني تطرق إلى إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات، أما الجزء الثالث فإنه يحتوي على الأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين وخصص الجزء الأخير لمجمل الأحكام المختلفة التي تخص نظام الملكية المشتركة .

وحرصا من المشرع على عدم تناقض أحكام هذا المرسوم مع المرسوم 666/83 سالف الذكر أو نصوص أخرى، فقد الغت المادة 07 منه كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم 666/83 .



¹ المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 والمحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

المحور الأول : ماهية الملكية المشتركة



يعد نظام الملكية المشتركة من المواضيع المعاصرة والهامة في وقتنا الحالي، وقبل الولوج إلى أعماق هذا النوع الخاص للملكية وجب علينا أولا تحديد المفهوم القانوني للنظام المطبق على الملكية المشتركة وخصائصها ثم تمييزها عن الأنظمة القانونية المشابهة لها .

أولا: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها:

1- تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية

أ-التعريف القانوني للملكية المشتركة :

لقد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري ضمن المادة 743 من القانون المدني، التي نصت على ما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة". هذا بالنسبة لما جاء به القانون المدني ، أما المراسيم الخاصة بالمنظمة للملكية المشتركة فلم يرد ضمنها أي تعريف قانوني لها .

وعليه يتضح من خلال التعريف السابق أن المشرع الجزائري قد قام بإعطاء وصف للملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية تكون ملكيتها مقسمة

بين عدة أشخاص وفق حصص يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك، بالإضافة إلى

نصيب في الأجزاء المشتركة.¹

فالملكية المشتركة هي نظام قانوني يمس العقار المبني والأشخاص المالكين له، بحيث يستلزم في المبنى احتوائه على شقق مملوكة لشخصين فأكثر تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن الفصل بينهما في التصرف . فالأجزاء الخاصة تكون ملكا لكل ساكن يستغلها ويستعملها وكذا له حق التصرف فيها طبقا مع عدم الاضرار بالغير، اما الأجزاء المشتركة فتكون ملك لجميع المالكين المشتركين والتي لا يمكن قسمتها وهو ما يسمى بالشيوع الاجباري².

¹ يعتبر المشرع الجزائري هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي، بالمقابل نص المشرع الفرنسي في المادة الأولى من القانون 557-65 الفقرة الأولى على ما يلي: 'ينظم هذا القانون كل عقار مبني أو مجموعة عقارات، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة' دروازي عمار، اليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010، ص 06.

² السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، دار النهضة العربية ، لبنان ، الطبعة الثانية ، 2000، ص 14. في المقابل عرف الدكتور مصطفى الجمال الملكية المشتركة على أنها : " ملكية البناء التي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة ، مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة " الجمال مصطفى ، نظام الملكية ، دار الفتح للطباعة والنشر ، مصر ، الطبعة الثانية ، 2000 ، ص 148

- الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

لمعرفة الطبيعة القانونية للملكية المشتركة فإن السؤال المطروح هو هل الملكية المشتركة هي ملكية

مفرزة أم شائعة أم ملكية من نوع خاص ؟

للإجابة على هذا السؤال وجدت عدة آراء نستعرضها فيما يلي:

- الرأي القائل بأن الملكية المشتركة هي ملكية مفرزة: بحيث يرى أصحاب هذا الرأي أن العمارة مجموعة

ملكيات خاصة أو مفرزة¹ يقع بعضها فوق بعض ومثقلة بحقوق ارتفاق على ما تحتها، أما الأرض المقامة

عليها البناية فهي أرض مملوكة على الشيوع لجميع الملاك إذا لم يوجد في سندات الملكية ما يخالف ذلك².

-الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية على الشيوع: فحسب نص المادة 713 من القانون المدني

عرف المشرع الجزائري الملكية الشائعة بأنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم غير مفرزة

فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك ". من هذا التعريف يتبين

لنا أن الملكية الشائعة هي الملكية التي يملكها أشخاص متعددون كل واحد منهم يملك جزءاً شائعاً في كل

¹ الملكية المفرزة عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفرزة ، وتكون محددة غير مختلطة

بملك الغير فتعرف حدودها ونطاقها ، وتثبت لصاحب الملكية المفرزة كل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وهي حق

الاستعمال والاستغلال والتصرف. دروازي عمار ، المرجع السابق، ص 14

² ذنون يونس صالح المحمدي ، التنظيم القانوني لملكية الشقق والطبقات في العمارات ،دراسة قانونية في ظل أحكام قانون

تنظيم ملكيات الطبقات والشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 و القوانين المقارنة ، كلية القانون ،جامعة تكريت

،دار النهضة العربية ،ص 5

جزء منها سواء تساوت هذه الحصص أو اختلفت¹. فالملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر، وأن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها، وكذا استعمالها بشرط أن لا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين².

أما الملكية المشتركة فبحكم نص المادة 743 من القانون المدني أنها ملكية مفرزة حصصا فقط ، وهذا ما يؤكد الرأي القائل أن الملكية المشتركة هي نفسها عمليا ملكية شائعة وأن تمييز القانون للملكيتين تمييزا حكما فقط لأن الواقع أن المالك في الملكية المشتركة لا يملك جزءه المفترض أنه خاص مطلقا بحيث أنه يشترك مع المالك الشريك في كل أجزاء العين.

-الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية الحصة أو الجزء : حيث يتكون جزء الملكية المشتركة من الجمع غير قابل للتجزئة بين الجزء الخاص العائد لملكية أحد الملاك المشتركين وهو الشقة أو المحل، وحصة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بذلك الجزء الخاص . وهكذا لا يمكن لأحد أن يكون مالكا للجزء الخاص دون حصة في الأجزاء المشتركة أو العكس، وفي حالة انعدام عنصر من العنصرين المذكورين لا يمكن أن تتشكل الحصة المعروفة في الملكية المشتركة³، فجزء الملكية المشتركة هو الذي يكون في مجموعه موضوع ملكية خاصة بكل مالك مشترك ، وهو وحده الذي يكون موضوع معاملة قانونية كالبيع أو الإيجار أو الرهن الرسمي فتوجد في الملكية المشتركة ازدواجية بين الملكية الفردية والملكية الجماعية ،فهكذا يتحتم على كل

¹ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة

الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 7

² المادة 714 من القانون المدني الجزائري .

³ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 1، 2010 ، ص12

مالك شريك إذا ما أراد أن يصل إلى شقته أو متجره أو إلى المرآب ، حيث يعتبر كل هذه الأجزاء في الواقع ملكا خاصا ، أن يستعمل الممرات والدرج والمصعد الذي هو مرصود للاستعمال من قبل كل الملاك الشركاء وتسمى الأجزاء المشتركة ، وهي خاضعة للشيوخ المفروض ، وبالتالي فهي غير قابلة للتملك من اي مالك شريك .

إن هذا التحليل هو الدقيق والسليم للملكية المشتركة بحيث أنه عبر عن الازدواجية التي تصبغ الملكية المشتركة بين ما هو ملك خاص وبين ما هو ملك شائع يلحق الملك الخاص تخصيصا، وهذا في نظرنا هو الرأي الراجح، بخالف الرأي القائل أن الملكية المشتركة في طبيعتها ومؤداها هي ملكية مفرزة باعتبار أن الملكية المفرزة ليس لها جزء شائع مشترك مع باقي المالك وإنما هي ملكية مستقلة بذاتها، والرأي القائل أن الملكية المشتركة هي ملكية شائعة باعتبار أن الملكية الشائعة ليس للمالك فيها جزء خاص عن باقي الملاك¹.

وبناء عليه يظهر لنا من خلال التطور التشريعي للملكية المشتركة في الجزائر بأن المشرع الجزائري قد أخذ بالنظرية المزدوجة في تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة والتي تعتبر كل مالك يتوفر على صفة مزدوجة ، فهو من زاوية جزئه الخاص له ملكية مفرزة خاصة عليه ، أما من ناحية الأجزاء المشتركة فهو مالك على الشيوخ شيوعا إجباريا ، مما يجعلها تابعة للأصل أي الجزء المفرز².

¹ محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي، الرباط، الطبعة 1، 2008،

² المواد 744، 745 و 747 من ق م ج.

ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة:

الملكية العقارية المشتركة لها مجموعة من الخصائص يمكن ذكرها فيما يلي:

1-الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية :

نصت المادة 743 من القانون المدني على ما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية."

يتضح لنا من خلال هذا النص أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية، بحيث لا يمكن تصورها في العقارات الغير مبنية أو العقارات التي تنتسب إلى الأنظمة العقارية الفردية.

ومن خلال تحليل نص المادة 743 ق م ج نجد أن المشرع الجزائري اقتصر حيز تطبيق الملكية المشتركة على العقارات المبنية دون ذلك ، بمعنى لا تطبق على العقارات غير المبنية أو التي لم يكتمل بناؤها بعد ، بالرغم من أن المشرع الجزائري أجاز في المرسوم 03/93 التعاقد على تملك حصص البناء قبل المباشرة في تشييد البناء ، أو أثناء إنجازه بعد تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية¹، لذلك يستوجب على المشرع الجزائري إعادة صياغة المادة 743 ق م سالف الذكر لأن أحكام الملكية المشتركة لم تعد تقتصر على العقارات المبنية فقط .

¹ المادة 01 من المرسوم 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 والمتعلق بنموذج عقد بيع بناء على التصاميم الذي يطبق في

2- ضرورة وجود أجزاء خاصة بها وأجزاء مشتركة أي ازدواجية النظام القانوني:

حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة مثل: الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجدران الأساسية، موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمارة¹.

والأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من القانون المدني .

3- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية:

حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد².

4- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفق للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهما البعض وفقا ما أكدته المادة 747 ق م ج.³

¹ محمد الوكاري ، المرجع السابق ، ص 211 .

² دروازي عمار ، المرجع السابق، ص 7.

³ تنص المادة 747 من ق م ج على أنه: " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم،

أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الجزء الخاصة . وتنص كذلك المادة 09 الفقرة الثانية من المرسوم 666/88 المحدد للقواعد

ثانيا: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الأنظمة المشابهة لها

1- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الشيوع العادي:

نص المشرع الجزائري في المادة 713 من القانون المدني الجزائري على أنه : "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل واحد منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك ...". فالملكية الشائعة هي وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد¹، بمعنى آخر أن الملكية الشائعة هي حالة تعدد المالكين في الشيء الواحد دون تحديد حصص كل واحد منهم وتعتبر الحصص متساوية ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك ، وكل شريك على الشيوع يملك حصته ملكا تاما ومن حقه التصرف فيها والانتفاع بها بشرط عدم الاضرار بحقوق باقي الشركاء².

أما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة يتبعها ملكية أجزاء مشتركة وتتشابه كلا الملكيتين في كون الملكية فيهما تعود لعدة أشخاص، غير أنهما تختلفان في عدة أوجه أهمها:

المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم على : ".... ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد"

¹ رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، مصادر وأقسام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2001، ص515.

² المواد 714 و 715 ق م ج.

أ - من حيث الطبيعة القانونية:

تعتبر الملكية المشتركة ملكية جماعية لا ملكية فردية لأن أي مالك فيها لا يملك لا الأجزاء المشتركة ولا أية حصة فيها بل الكل يملكونها مجتمعين.

أما الملكية الشائعة فهي أحد نوعي الملكية الفردية لأن كل مالك في الشيوع يملك ملكية فردية حصته في المال الشائع ملكا تاما وينصب حقه مباشرة على هذه الحصة، فالشيء المملوك على الشيوع لا يملكه الشركاء مجتمعين بل كل شريك يملك حصته فيه وهذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة أو الجماعية .

ب - من حيث سلطات المالك على الملك المشاع:

الملكية الشائعة تشمل جميع عناصر الملكية من حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهذا ما أشار إليه نص المادة 714 من ق م ج والتي جاء فيها : "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله ان يتصرف فيها ويستولي على ثمارها وان يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء"، فالمالك في الشيوع له أن يستعمل حقه وأن يستغله بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء¹. عكس الملكية المشتركة التي تشمل على بعض عناصر الملكية فقط كالاستعمال والاستغلال دون التصرف². فالمالك الشريك في الملكية المشتركة له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط ألا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما يضر بشركائه، غير أن سلطة التصرف فيها لا تكون بمعزل عن الأجزاء الخاصة ، حيث

¹ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 516.

² عبد الوهاب خالدي، الملكية المشتركة والملكية الشائعة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2001،

تكون الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة حيث يمنع على المالك التصرف في نصيبه بمعزل عن حصته كما سنبينه لاحقا .

ج-من حيث قابلية الملك الشائع للقسمة:

تختلف الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة في كونها عبارة عن شيوخ ذو طابع مؤقت ينقضي أو يزول باكتساب شخص واحد لملكية المال الشائع أو ينقضي بالقسمة أي ان يحدد نصيب كل مالك في الشيوخ¹. طبقا لنص المادة 722 من القانون المدني² ، أما الملكية المشتركة فهي عبارة عن شيوخ إجباري دائم ومؤبد لا ينتهي بالقسمة، إذ لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه، ذلك ان الغرض الذي أعد له الملك المشترك يقتضي ان يبقى دائما على الشيوخ كالحائط المشترك أو الأجزاء المشتركة في ملكية المبنى³. إذ يملك فيها الشريك كل شيء جماعة مع عدة أشخاص مالكين للأجزاء المشتركة فقط بالإضافة إلى تملكه أجزاء خاصة يستعملها استعمالا شخصيا⁴. وذلك لأن هذه الأجزاء تعتبر من نوع خاص وتكون تابعة

¹ عبد الناصر توفيق العطار، شرح حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر، د س ن، ص96

² نصت المادة 722 من ق م ج على مايلي: "لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق"

³ أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصرف فيه، د ذ ن ، الإسكندرية ، مصر، 2007 ص4

⁴ عبد الناصر توفيق العطار، شرح حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر، د س ن ، ص93.

للأجزاء الخاصة بحكم ما أعدت له ، لذا لا يجوز قسمتها ولا تجزئتها طبقا للمادة 747 ق م وكذلك كل الاجتهادات القضائية أكدت عدم القدرة على قسمة الأجزاء المشتركة¹.

د - من حيث نفقات الملك الشائع وتكاليفه

في الشيوع العادي توزع نفقات الملك الشائع على الشركاء كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك حسب نص المادة 719 من القانون المدني،² بينما في الملكية المشتركة يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة وليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة³.

ثانيا - تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الارتفاق:

الارتفاق هو حق عيني أصلي يجعل حدا لمنفعة عقار (عقار مرتفق به أو خادم) لفائدة عقار آخر (عقار مرتفق أو مخدوم) مملوك لشخص آخر كحق المرور، حق المجرى، حق المظل⁴.

¹ أقرت المحكمة العليا في الملف رقم 423458 الصادر بموجبه قرار بتاريخ 2007/11/14 أنه لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى التقسيم.

² نصت المادة 719 من ق م ج على أنه : "لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص او اتفاق".

³ المادة 750 من القانون المدني الجزائري .

⁴ المادة 867 من القانون المدني الجزائري .

وتتفق الملكية المشتركة مع حق الارتفاق في مسألة الخدمة ذلك أنه في حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق ¹، أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة²، إلا أنهما يختلفان في عدة أمور من أهمها:

أ- من حيث الملكية :

حق الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق، بينما في الملكية المشتركة فتكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجماعة مالكي الحصص المفردة³.

ب- من حيث تغيير الموضع:

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

¹ نصت المادة 867 من القانون المدني الجزائري على: "الارتفاق حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص

آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

² الجبال مصطفى، المرجع السابق، ص 136.

³ الجبال مصطفى، المرجع نفسه، ص 137.

ج-من حيث التقادم:

حق الارتفاق يسقط بالتقادم من مالك العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة 10 سنوات وهو ما نص عليه المادة 879 من القانون المدني الجزائري¹ بينما في الملكية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها.

ثالثا -تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية المفردة:

الملكية المفردة هي عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفردة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها² وتثبت لصاحب الملكية المفردة كل الحقوق المقررة لصاحب الملك التام.

تتحد الملكية المشتركة مع الملكية المفردة من ناحية واحدة وهي أنه يمنع على الشركاء التصرف في نصيبهم من الأجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن ملكيتهم المفردة، حيث أن التصرف في الملكية المفردة يشمل بالضرورة ما يقابلها من الأجزاء المشتركة باعتبارها من الملحقات، وتختلفان من عدة أوجه نذكر منها:

¹ نصت المادة 879 من ق م ج على: "ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر (10) سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة إذا كان الارتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها. وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتهى أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين".

² بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د.م. ج، الجزائر، د ط، 2001، ص 161

أ-من حيث الاستعمال: الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الأجزاء المفروزة وتكون معدة للاستعمال المشترك بينهم، أما الملكية المفروزة فتكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص الذي يتمتع بكافة الحقوق والسلطات التي يتمتع بها المالك من: استعمال، استغلال وتصرف، مع مراعاة القيود المختلفة التي ترد على الملكية¹.

ب-من حيث الملكية:

تتميز الملكية المشتركة بازدواجية الملكية في نظامها حيث يكون المالك فيها مالكا لجزء مفروز، كما يكون مالكا لأجزاء مشتركة يشترك بها مع الملاك المشتركين،² بينما الملكية المفروزة فلها نظام فردي في الملكية، وهي ملكية الأجزاء المفروزة فقط.

¹ سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س ن، ص 236.

² منصور محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، مصر، د س ن، ص 169.

المحور الثاني : البنية المادية للعقار المشترك

إن الميزة المهمة الناتجة عن حالة الملكية العقارية المشتركة هي أن لكل مالك شريك حق التمتع بالأجزاء المشتركة المكونة لهذا العقار، وكذا الأجزاء الخاصة فيها، ولا يكون هذا إلا من خلال التعيين الدقيق لهذه الأجزاء وبيان معايير التفرقة بينهما (أولا) وفقا لآليات وأدوات معينة تتيح للمالك الشركاء التعرف على حدود حصصهم في البناء المشترك (ثانيا) .

أولا: أجزاء الملكية العقارية المشتركة

تتكون مشتملات الملكية العقارية المشتركة من أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة يستوجب تحديد مفهومها، معايير التفرقة بينهما وتكوين كل واحدة منها وفق ما نظمته المشرع الجزائري. وعلى هذا نبين فيما يلي الأجزاء الخاصة في العقار المملوك ملكية مشتركة ثم الأجزاء المشتركة فيه.

1-الأجزاء الخاصة في العقار المشترك

نبين مفهومها ومعيار تمييزها عن الأجزاء المشتركة ثم تكوينها وفق ما حدده المشرع الجزائري .

أ - مفهوم الأجزاء الخاصة

تتمثل الأجزاء الخاصة في جميع الأجزاء التي جعلت للاستعمال الخاص للمالك الشريك، وقد قام المشرع الجزائري بتحديد مفهوم الأجزاء الخاصة بالمرسوم التنفيذي 14 - 99 سابق الذكر، وذلك في الباب الثاني الفقرة الأولى منه حيث نصت على ما يلي: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".

كما عرفتها أيضا المادة 744 قانون مدني جزائري على أنه: "تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء ، بغرض الاستعمال الشخصي والخاص".

فالأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية مقسمة ومخصصة له دون غيره ، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصة مع جميع المرافق التابعة له ¹. فالجزء الخاص وحدة مستقلة من البناء تشمل كل الأجزاء المتواجدة ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك مشترك أو تلك الأجزاء القابلة للانتفاع الشخصي .والأجزاء الخاصة هي التي يملكها كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص وهذه الأجزاء تعتبر ملكا خاصا لكل مالك شريك ².

ب -معايير تمييز الأجزاء الخاصة:

من خلال ما حددته المادة 744 من القانون المدني الجزائري الفقرة 01 للأجزاء الخاصة نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بمعيار معين لتمييز الأجزاء الخاصة والتي تشمل كل الأجزاء التي ينتفع بها المالك المشترك انتفاعا شخصيا وخصوصا ويكون ذلك وفقا لمعيار الاستعمال الخاص والمنفعة الشخصية.

لقد اقتصر المشرع في المادة 744 من القانون المدني على معيار الاستعمال، لكن أمام قصور هذا المعيار بمفرده عن تكييف بعض الأجزاء التي أدت التطورات المعيارية إلى ظهورها أضيف معيار المنفعة،

¹ أنظر الملحق رقم 01 ، المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

² راجع في هذا الشأن : ذنون يونس صالح المحمدي ، المرجع السابق، ص 34 وحليمة بنت محجوب بن حفر، دراسة في القانون المغربي على ضوء مستجدات القانون رقم 14/07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، والقانون رقم 38.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ، القانون رقم 106.12 المتعلق بملكية الشقق والطبقات ، القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء ،الظهير الشريف رقم 1.09.236 المتعلق بمدونة الأوقاف ، الطبعة الأولى، د ذ ن ، 2017 ، ص 53

إلا أنه لم يوضح المقصود من الاستعمال والمنفعة واقتصر في نص هذه المادة أن المالكين هم شركاء في أجزاء البناء غير المعدة لاستعمال أحدهم الخاص، ويمكن أن نستنتج أن المشرع قد عرف في الواقع الجزء الخاص، وبالتالي يكون استعمال المالك فحسب لجزء ما من المبنى أو انتفاعه به كاف لاعتباره كذلك¹.

وسلطة المالك في الاستعمال و الاستغلال تعني أن له أن يسكنها بنفسه أو أن يؤجرها مفروشة أو خالية للغير ،كما أن له من الناحية المادية أن يعيد تنظيمها داخليا بضم حجرة إلى أخرى أو أن يزيل الحائط الفاصل بينهما طالما أن ذلك لا يؤثر على سلامة البناء ومتانته ، وله في هذا الإطار أيضا أن يعيد طلاء النوافذ أو أن يفتح بابا إضافيا طالما أن ذلك لا يخل بالمظهر الجمالي والتناسق العام للعقار ،وكما أنه لا يحق له أن يلحق بهم ضررا بتجاوز الحدود المألوفة في الجوار وأنه في إطار الاستعمال والاستغلال يلتزم بالحدود المادية والمعنوية لحق الملكية ولا ينسب إليه تعسف في استعماله.

وفي إطار هذا القيد العام له أن ينتفع بملكه بالطريقة التي يراها محققة لمصلحته، كما أن له أن يبرم تأمينا خاصا بجزئه الخاص يستقل عن التأمين الذي قد تبرمه الجمعية، ولا شك أن للمالك أن يحمي ملكه بذات الطرق المقررة لحماية حق الملكية وأن يعترض على أي اعتداء يقع على الأجزاء الخاصة وتوابعها، يستوي في ذلك أن يقع الاعتداء من بقية الملاك أو من الغير².

¹ جليل سامي، ملكية الطبقات، رسالة شهادة ختم الدروس بالمعهد الأعلى للقضاء، الفوج العاشر، السنة القضائية

1998-1999، ص 28.

² أبو قرين أحمد عبد العال، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق، د ذ ن ، 1419

هجريّة، ص 274.

ومن هنا نلاحظ أن تعداد المشرع للأجزاء الخاصة لم يأت على سبيل الحصر، بحيث وضع المعيار التي تقاس عليه، وبالتالي ما هو معد للاستعمال الشخصي وما يدخل في الاستعمال الخاص للمالك يدخل بصورة حصرية في الأقسام الخاصة، ويعد ملكا خاصا للمالك المشترك، وبالتالي تعتبر كل المحتويات والمساحات الموجودة ضمن الحدود الداخلية للمحل والتي تعود ملكيتها الخاصة واستعمالها الشخصي لكل مالك مشترك من الأجزاء الخاصة.

وعليه يمكن القول أن الغرض المعدة له الأجزاء الخاصة إذ كان واضحا في النظام ومشروطا بعدم إمكانية تعديله وهذا المنع مبرر بتخصيص العقار فهنا لا يمكن تعديل هذا التخصيص إلا بإجماع كافة المالك، وبالتالي فالإلزامية النظام رهينة بوضوحه ومشروعيته¹.

ج-تكوين الأجزاء الخاصة:

حددت المادة 744 من القانون المدني الجزائري والفقرة الأولى من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي 14 - 99 سالف الذكر² الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية على سبيل المثال لا الحصر في:

✓ البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.

✓ سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقاولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجميل بها.

¹ جليل سامي ، المرجع السابق، ص 28.

² أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ..

✓ الحواجز الداخلية وأبوابها.

✓ أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها

والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.

✓ الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

✓ الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء

والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.

✓ الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.

✓ التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.

✓ تجهيزات المطابخ وأحواضها.

✓ التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.

✓ الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

✓ كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخل والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.

وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنيها لا غير.

مما سبق يتضح على أن الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية والمخصصة

له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

2-الأجزاء المشتركة في العقار المشترك

نبين بداية مفهوم الأجزاء المشتركة في العقار المشترك ومعيار تمييزها عن الأجزاء الخاصة ثم تكوينها وفق ما حدده المشرع الجزائري .



أ - تعريف الأجزاء المشتركة

وهي الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك فيما بين المالكين المشتركين وقد تم تحديد مفهوم الأجزاء المشتركة في الباب الثاني الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 14 - 99 حيث نصت على أنه: "الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها"¹

كما نصت المادة 745 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري على أنه: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة باستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم".

وبالتالي فإن الأجزاء المشتركة هي من يملكها على الشيوع جميع الملاك في الملك حسب الحصة العائدة لكل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها²، فهي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو لأكثر عدد منهم ، كما أنها معدة لخدمة الأجزاء الخاصة واستعمالها . وذلك كالأساسات والجدران الرئيسية و الأبواب المشتركة والأفنية وكل الأرض التي يقوم عليها

¹ أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

² بن حبيلس أمينة ،الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ،جامعة الجزائر ،كلية

البناء، وكل أجزاء العقار المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف المالك الشركاء جميعهم أو بعضا منهم وبصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا أو تقتضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك¹.

ب - معيار تمييز الأجزاء المشتركة

من خلال تحديد المشرع الجزائري لمفهوم الأجزاء المشتركة نجد أنه اعتمد في معيار تمييزها على معيار الانتفاع المشترك بهذه الأجزاء المشتركة كقاعدة عامة ، وتجدر بنا الإشارة الى أن المشرع الفرنسي أضاف معيار آخر لتمييز الأجزاء المشتركة هو معيار المنفعة المشتركة، و يعلل بعض الفقه هذه الإضافة بكونها تمكن من اعتبار عدد من مظاهر تزيين العقار بالنظر لتطور تقنيات البناء المعاصر تعد بمثابة أجزاء مشتركة على أساس أنها تعود عليهم بالفائدة أو المنفعة وليس بناءا على استعمالهم لها ، كما هو الشأن مثلا في حالة تزيين العمارة بأحواض للورود .

وتجدر الإشارة إلى أن الانتفاع والاستعمال للأجزاء المشتركة قد يعود لجميع الملاك أو بعضهم ، مما يعني بأن هناك أجزاء مشتركة عامة تخص جميع الملاك المشتركين وأجزاء خاصة تتعلق ببعض الملاك المشتركين أو بعدد منهم² وتعود ملكيتها المشتركة لهؤلاء فقط دون بقية الملاك المشتركين³.

¹ تبايني روميساء ، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الإخوة

منتوري قسنطينة، 2021 - 2022، ص 47.

² بن حبيلس أمينة ، المرجع السابق، ص 316.

³ قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 50937 مؤرخ في 09 ماي 1991 بأنه "من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية والغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين

ج- تكوين الأجزاء المشتركة :

تتضمن الأجزاء المشتركة حسب المرسوم 14 - 99 على ثلاثة أصناف:

-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل

ما يأتي:

✓ كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة

كحظيرة أو حديقة.

✓ الساحات وطرق المرور

✓ شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع

المباني المعنية،

✓ مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات او في الكثير منها،

✓ وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.

✓ الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

المشتركون ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون" المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا،

العدد 02، 1991، ص 32 - 34.

-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

✓ الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف او الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

✓ زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

✓ المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومساحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

✓ جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغيره المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.¹

✓ المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسراريب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.

¹ أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

✓ القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها.

✓ قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

✓ سراديب هذه القنوات المبنية.

✓ التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

✓ جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لشد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

✓ وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون او العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها أو أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات¹.

¹ أنظر الملحق رقم 01 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

ثانيا: آليات تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة

هناك آليات معينة يتم من خلالها تحديد نصيب كل شريك في الأجزاء المشتركة نبينها فيمايلي

1- الجدول الوصفي للتقسيم

إن نظام الملكية المشتركة يلزمها أن تتيح أدوات للملاك الشركاء لكي يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها والجماعية دون عوائق، وهذه الوسائل والأدوات المصنفة لأجزاء الملكية المشتركة تتجسد في الجدول الوصفي للتقسيم والذي يستوجب تحريره بشكل يتوافق والنماذج القانونية، حتى تتم وفقه عملية الإشهار بصفة صحيحة ثم تحديد نصيب وطبيعة المالك الشريك في هذه الأجزاء المشتركة.

-تعريف الجدول الوصفي للتقسيم:

إن الجدول الوصفي للتقسيم يعد بمثابة هوية العقار المبني المشترك والخاضع لأحكام الملكية المشتركة، وهو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا¹.

وهذه الآلية اعتمدها المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة وسطرها من خلال المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، فالجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة كما سبق القول ، وعليه يجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة

¹ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر، 2000 ص 101

² المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30.

الى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في: اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط، رقم القطعة ويخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن العناصر التالية: رقم الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض، ويجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها¹ ، حيث يبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة².

كما أن المرسوم 14-99 السالف الذكر قد جاء بتقنية جديدة لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم وفقا لنموذج عقد نظام الملكية المشتركة، إذ لا بد من إعداده ورسمه وفقا للشكل المستوجب قانونا، بحيث يتضمن موقع ووصف ورقم كل حصة من الأجزاء الخاصة مع إدراج قسم آخر فيه تقسيم للأجزاء المشتركة.

2- إعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم بتحديد أجزائه وذلك بعد لجوء طالب التقسيم الى مهندس خبير عقاري ليتولى إعداد الجدول بصفته الشخص المؤهل قانونا لذلك ، وتحرير محضر يسلم للموثق الذي يقوم بشهره. واستنادا إلى نص المادة 71 من المرسوم 76 - 63 يظهر أن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ترك المشرع الخيار للملاك الشركاء في أن يكون جماعيا بينهم أو فرديا من خلال أحدهم.

¹ المادتين 66 و 67 من المرسوم رقم 76-63 .

² حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 101 و 145

فعندما لا يتم إعداد أو شهر الجدول الوصفي فيمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء من العقار، وينبغي على المالكين أو ممثليهما أن يسلموا للموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية، وبما أن الجدول الوصفي للتقسيم يكلف مصاريف فوجب أن يقسم بين جميع الملاك الشركاء، وحتى في حالة إعداد جدول وصفي تعديلي فإن مصاريف التعديل تكون بنفس الشيء من طرف المعنيين بذلك.

3 -تعديل الجدول الوصفي للتقسيم:

إن أي عملية تغيير ترد على العقار المبني للاشتراك وتنشئ حصصاً جديدة فيه تستوجب لزوماً أن يحدث بعدها تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم. وهذا ما نصت عليه المادة 68 من المرسوم 76 - 63 وهذا التغيير قد يكون على حالتين حسب نوعية التغيير المقام وهما:

-الحالة الأولى التعديل الكلي :

إن التغيير الكامل لشكل العقار المبني للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات تنشأ عنه حصص جديدة، يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كلياً وذلك لتغير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء¹.

¹ بالقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة

-الحالة الثانية التعديل الجزئي :

إن التغيير الجزئي المحدث في العقار المبني للاشتراك والمنجز عن تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى لا يستلزم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد وانما يكفي بإنجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة المقسمة¹. مثلا : إدماج شقتين معا ، تغيير طابع الاستعمال من خدماتي إلى سكني أو العكس ، تقسيم الشقة...الخ مما يترتب عليه تغيير في الحصص وزيادة في الأعباء أو نقصان .

2-تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة

تنص المادة 746 من القانون المدني الجزائري على أنه: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية". من خلال هذا النص فإن المشرع الجزائري نص على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك في الأجزاء المشتركة، وإن كان المشرع قد وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك فإنه أغفل وقت وكيفية تحديد قيمة حصة المالك الشريك على عكس المشرع الفرنسي الذي كان أكثر دقة وتحديد وذلك بأن حساب قيمة حصة الشريك في الأجزاء المشتركة يكون وقت الانتهاء من البناء ذلك على أساس مساحة موقع ومحتوى كل حصة طبقا للقانون المدني الفرنسي أما عن الإغفال الذي وقع فيه المشرع الجزائري جعل الفقه يتدخل في هذه المسألة وقد ظهر هناك رأيين:

-الرأي الأول: يرى أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك أو حصته في الأجزاء المشتركة يكون حسب تغيير قيمة الحصة بما يلحقها من زيادة أو نقصان، أي بمعنى آخر ما لحق النصيب من زيادة أو

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 145.

نقصان في قيمته بعد إنشائه، كتحويل مثلا منطقة سكنية إلى منطقة تجارية مما يتولد عنه زيادة في قيمة الأجزاء السفلية لتحويلها إلى محلات.

-الرأي الثاني: وعند هذا الاتجاه فان تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في حصته في الأجزاء المشتركة وقت الانتهاء من إنشاء الحصة تفاديا لأي إشكال نتيجة التغيرات الداخلية والخارجية التي تطرأ عليها¹.

وتتجلى أهمية تعيين نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة في إعطائه عددا من الأصوات تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء انعقاد الجمعية العامة،² وقد نص عليها المرسوم 14 - 99 السابق في الجزء الثاني من الباب الثاني بقوله: "يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها".

كذلك في توزيع التكاليف المترتبة عن الترميمات والصيانة بين مختلف الشركاء حسب ما نصت عليه المادة 750 الفقرة الخامسة من القانون المدني الجزائري بقولها: "ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة".

وكذلك ما جاء في الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم 14 - 99 السابق الذكر على انه: "يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم".

وتتجلى أيضا هذه الأهمية في أن تحديد نسبة كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة ضمن العقار المبني للاشتراك، يلزم جماعة المالكين المشتركين بدفع التعويضات للملاك الشركاء الآخرين الذين تضررت

¹ الجمال مصطفى، المرجع السابق، ص 152.

² الجمال مصطفى ، المرجع نفسه، ص 155.

حصصهم نتيجة أعمال منفردة من قبل الجمعية العامة¹، وأيضاً في تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، إذ يحدد نصيبه في قبض مبالغ التعويضات نتيجة عملية بيع أو تعويض مستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة².



المحور الثالث: الوضعية القانونية للملاك المشتركين في العقار المشترك

(الحقوق والواجبات)

تثبت لكل مالك شريك في العقار المشترك مجموعة من الحقوق على جزئه الخاص وعلى نصيبه في الأجزاء المشتركة بالبناء، تمنح له بموجبها مجموعة من السلطات القانونية من استعمال، استغلال وحتى تصرف، مع بعض القيود التي حددها المشرع الجزائري وفرضها على الملاك نظراً لخصوصية هذا النوع من الملكية وحماية لحقوق الجوار المحمية قانونياً (أولاً)، وبالمقابل فإنه يترتب على عاتق كل مالك شريك مجموعة من الالتزامات يتعين عليه القيام بها وفقاً لما هو محدد بالمرسوم التنفيذي 14-99 سالف الذكر (ثانياً) .

¹ المادة 752 مكرر الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري و المرسوم 14 - 99 السالف الذكر في الباب الأول من

جزئه الثالث.

² الوكاري محمد ، المرجع السابق، ص 72-73.

أولاً: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

الملكية المشتركة كغيرها من أنواع الملكية يترتب عليها حقوق والتزامات على الملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك، فيكون للمالك الشريك حقوق على حصته الخاصة، حيث يستطيع استعمالها واستغلالها والتصرف فيها من جهة، وحقوقاً أخرى على الأجزاء المشتركة للعقار، لذلك سوف نتطرق بداية إلى طبيعة حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ثم إلى القيود المقررة على حقوق الملاك المشتركين في الملكية العقارية المشتركة.

1- طبيعة حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

تتمثل حقوق الملاك في الملكية العقارية المشتركة في نوعين أساسيين وهما حقوقه على جزئه الخاص

ثم حقوقه على الأجزاء المشتركة.

أ- حقوق المالك على جزئه الخاص

يتمثل حق المالك الشريك في الانتفاع بحصته الخاصة في الحق ممثلة في سلطتي الاستعمال

والاستغلال، إضافة لحقه في التصرف.

✓ حق الاستعمال:

إن حقوق المالك على الجزء الخاص غير مطلقة فلا يمكنه استعمال الجزء الخاص فيما هو غير

مشروع، ولا يمكنه استعماله بحرية مطلقة من شأنها أن تتال بالمصلحتين الخاصة والعامة، وعدم العلو

فيها إلى الحد الذي يضر بالجوار. فيحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل كما يبدو له الأجزاء الخاصة

المملوكة له وينتفع بها بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص
البنائية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناء للخطر¹.

والاستعمال هو استخدام الشيء لما أعد له، وبموجب هذا الحق يستعمل المالك الشريك حصته الخاصة
فيسكنها بنفسه أو بواسطة ذويه ما دامت ملكيته مفرزة²، ويكون ذلك وفقا للغرض المخصص له .

فبالرجوع للقواعد العامة نجد أن للمالك الحق في أن يستعمل شقته بنفسه فيسكن فيها ويستقبل فيها زواره،
ولأطفاله اللعب فيها، وله أن يسكنها شخصا آخر غيره بدون مقابل، ويكون هنا قد قام باستعمالها ولكن
بواسطة غيره³، بشرط ألا يمس ذلك بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار .

وهذا حسب ما أكدته المادة 749 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها أن : "لكل مالك شريك في
الملكية المشتركة نفس الحق المقرر قانونا على الملكية المفرزة والتي تتيح له بسط سلطاته الثلاثة من
استعمال واستغلال وتصرف " وكذا المرسوم 14 - 99 سالف الذكر ، ولا يمكن للجمعية العامة أو مالك
شريك آخر أن يفرض على هذا المالك الشريك استعمالا محددا او مقيدا شرط أن يكون الاستعمال في إطاره
القانوني العادي ولا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين⁴ في الملك وفي المحلات الأخرى وبتخصيص
البنائية وألا يقوم بأي عمل تعرض فيه متانة البنائية للخطر.

¹ تبايني روميساء ، المرجع السابق ، ص 70

² السنهوري أحمد عبد الرزاق ، المرجع السابق ، ص 1049

³ عبد الناصر توفيق العطار ، تملك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977، ص 55

⁴ المادة 749 من ق م ج .

في هذا الإطار يمكن للمالك أن يستعمل جزئه الخاص في السكن أو لمزاولة المهنة ما دام أن نظام الملكية المشتركة وتخصيص العقار يجيزان ذلك ، كما يمكنه أن يغير أو يزيل بعض عناصر التجهيز التي يراها ضرورية في ملكه الخاص ، أو أن يغير توزيع الغرف داخل شقته ، وأن يدخل عليها بعض التحسينات التي يراها ضرورية ، كما يمكن له أن يقوم ببعض الأشغال داخل جزئه الخاص ، لكن كل ذلك يتم بشرط عدم المساس بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعقار المشترك¹ وغيرها من القيود المقررة وفقا لنظام الملكية المشتركة .

✓ حق الاستغلال:

يعد الاستغلال سلطة من سلطات حق الملكية ويقصد به حق المالك في الحصول على غلة الشيء أو ثماره، وبناء عليه يمكن لصاحب الحق العقاري أن يعطي حق استعماله لشخص آخر مقابل بدل ، وهذا ما يميز حق الاستعمال الذي يمكنه من إعطاء الحق لشخص آخر و لكن من دون مقابل، ومن تم فإن للمالك الحق في إيجار جزئه الخاص على أساس أن المشرع أعطاه الحق في ذلك²، فسلطة الاستغلال هي سلطة

¹ الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 219

² محروك محمد ، الوجيز في العقود المسماة، البيوعات والأكرية الواردة على العقار في ضوء آخر التعديلات، جامعة

القاضي عياض مراكش، الطبعة الأولى ، الدار البيضاء، 2017، ص 194

الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل¹، بحيث ينفرد المالك بالتمتع بثمار العين الراجعة له بالملكية وتبعا لذلك بالثمار المدنية التي تتولد من إيجاره لشقته فهو يتمتع بحقه في الإيجار².

إن تأجير المالك المشترك لجزئه الخاص في الملكية المشتركة يجعل من المستأجر شاغلا في العقار المشترك، ويحل محل المالك الشريك بصفة مؤقتة في الانتفاع بالعقار، وتتميز وضعية المستأجر في إطار الملكية المشتركة هنا بطابع خاص، فبالرغم من أن العلاقة الايجارية تربطه مبدئيا بالمالك المشترك المؤجر فإنه يتعين عليه انطلاقا من تاريخ إيجاره أخذ الخصوصيات المادية والقانونية للعين المؤجرة بعين الاعتبار المتمثلة أساسا في علاقة التكامل بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة. والتي تفرض عليه الالتزام باحترام المقتضيات القانونية لأحكام الملكية المشتركة. فيجد المستأجر نفسه مكبلا بجملته من الأحكام المتعلقة بكل من عقد الإيجار والملكية المشتركة، ذلك ما يؤدي لا محالة إلى خضوعه للأحكام والقواعد المنظمة لعقد الإيجار من جهة³ ولأحكام الملكية المشتركة من جهة أخرى⁴.

فالمستأجر هنا يحل محل المالك المؤجر والالتزامات المفروضة في نظام الملكية المشتركة على المؤجر تسري على المستأجر مادام اندمج في الملكية المشتركة، وبما أن النظام له قوة الزامية اتجاه الملاك وخلفهم

¹ الفاخوري إدريس، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08-39، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، المغرب
د ذ س ن، ص 69 .

² جليل سامي، المرجع السابق، ص 57.

³ راجع المواد من 467 إلى 537 من القانون المدني الجزائري المتعلقة بأحكام عقد الإيجار.

⁴ بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 318.

وبما أن النظام هو الذي يحدد استعمال واستغلال الجزء الخاص وشروطه، وذلك حسب المرسوم التنفيذي 99-14 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة .

في هذا الشأن يشترط على المالك الشريك المؤجر أن يسلم للمستأجر نسخة من نظام الملكية المشتركة في شكل وثيقة ملحقة بالعقد حتى يتسنى لهذا الأخير أن يعمل على احترام ذلك النظام وبالتالي احترام كل التقارير التي تتخذها الجمعية، على اعتبار أن كل مالك شريك مسؤول عن أعمال مستأجره.

لكن الواقع يخالف هذا السياق في كثير من الحالات، فنادرا إن لم نقل إنه تنعدم الحالة التي يتم فيها تسليم نظام الملكية المشتركة للمستأجر، وذلك راجع الى كون المالك المؤجر لا يهتم بذلك أو أنه يعتبر المستأجر شخصا أجنبيا لا علاقة له بنظام الملكية المشتركة، كما أن المستأجر بدوره لا يهتم بمسألة التعرف أو الاطلاع على الملكية المشتركة، وهذا التجاهل للنظام المذكور قد يؤدي إلى النزاع أو خلق نوع من عدم التفاهم بين المستأجر والمالك أو المتصرف عندما لا يتم احترام نظام الملكية المشتركة.

ومن بين هذه الحالات الأكثر وقوعا أن يقوم المالك بتأجير شقته للغير فيقوم هذا المستأجر بتخصيص هذه الشقة لغرض مهني رغم أن نظام الملكية المشتركة ينص على تخصيص العقار للسكنى لا غير¹. هذا ويعد الإيجار من التصرفات التي يحق للمالك إجرائها ويترتب عليه تقيد المستأجر بما يرد في نظام الملكية المشتركة من قيود، فينفذ في مواجهته ما يرد من حظر لبعض أوجه الاستغلال التجاري التي تتعارض مع الطابع العام للعقار ومع الغرض الذي خصص له. ولكن قد يرد في النظام قيود على سلطة مالك الشقة في التأجير كأن يشترط موافقة الجمعية ولا شك أن هذه القيود قد يكون لها ما يبررها في الواقع، إذ أن اطلاق سلطة المالك في التأجير مفروشا أو خاليا من شأنه أن يأتي بخليط من السكان يتنوع في

¹ تبارني روميضاء ، المرجع السابق ، ص 73

طباعه، وهو أمر من شأنه أن يبعث على الخلاف بين ساكني العقار¹ وإساءة المالك أو الشاغل استغلاله لحقوقه داخل العقار المملوك ملكية مشتركة قد تؤدي للإضرار بالمالك أو الشاغلين الآخرين بحرمانهم من حقوقهم، وسواء كان ذلك بحسن نية أو سوء نية يجب على كل مالك استخدام حقوقه وفقا لحدودها القانونية².

✓ حق التصرف:

يعتبر حق التصرف السلطة الأساسية التي تميز حق الملكية وينصرف مفهوم التصرف في العقار إلى التصرف المادي أو التصرف القانوني .

-التصرف المادي:

ومعناه تناول مادة الشيء بالتغيير أو التعديل أو الاتلاف³، وقد أعطى المشرع لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في الجزء الخاص العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له⁴، وله أن يجري جميع الأعمال والتحسينات بشرط ألا تعرض هذه الأعمال متانة البناء للخطر، أو تضر بحقوق الملاك الآخرين.

¹ أبو قرين أحمد عبد العال ، المرجع السابق، ص: من 226 إلى 228

² تباي روميضاء، المرجع السابق، ص 74.

³ الفاخوري إدريس، المرجع السابق، ص 69

⁴ محروك محمد ، المرجع السابق، ص 193.

في هذا الإطار يكون للمالك الحق في إدخال أي تغييرات على الجزء الخاص، فله أن يقيم في الحائط الرئيسي خزانة أو درج لحفظ الملابس بشرط ألا يسبب ضررا للمبنى، كما له الحق في تغيير توزيع الغرف داخل الشقة أو تزيينها وغيرها من الأشغال المادية في شقته أو جزئه الخاص¹.

وبالتالي فالمالك في العقار المشترك له أن يعدل كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، غير أن المشرع نص في المرسوم 99-14 على أنه يجب على مالك الجزء الخاص في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين أن ينجز هذه الأشغال تحت رقابة رجل المهنة، ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية، ويكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات تدهور في البناية، ويجب ألا ينجر عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم².

والملاحظ أن المشرع ذكر مصطلح "رجل المهنة" والسؤال الذي يمكن أن نطرحه هو: ما المقصود برجل المهنة هل هو المهندس أم البناء أو شخص آخر ؟ والإجابة نجدها بنص المادة 24 من المرسوم 146-76 التي كانت أدق وأوضح، حينما ألزمت المالك عندما يود ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين بتنفيذ ذلك تحت إشراف معماري البناية، وإذا لم يوجد فتحت إشراف معماري مرخص له من الوكيل³.

¹ جليل سامي ، المرجع السابق، ص 28.

² أنظر نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

³ دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 41

إضافة إلى ذلك فالمالك له الحق أن يعدل الهيئة الداخلية لبنيته لكنه مجبر على القيام بذلك في أوقات العمل، لاسيما فيما يتعلق بالأعمال التي تحدث ضجة كالحفر والهدم بالآلات وغيرها، بالإضافة إلى عدم طرح الأنقاض والركام الناتجة على العملية في الشارع وتركها، كما يشاهد ذلك في معظم أحيائنا، كما يتوجب على المالك الذي يقوم بالتعديلات الداخلية خاصة التي تمس بقنوات صرف المياه أن لا يؤدي تعديل هذه القنوات إلى نزول الماء بشكل عمودي دون وجود عوائق، الشيء الذي قد يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على متانة البناء لاسيما إذا كانت داخلية، أي غير مرئية بحيث تظهر بعد مدة. وفي حالة تغيير بلاط الأراضي عليه أن يسد بإحكام الفراغات الموجودة بينها لأنه في حالة صب المياه على الأرضية فإن ذلك يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على الأسقف السفلية، وبالتالي على متانة العمارة¹. وينبغي الإشارة أيضا إلى أن التغيرات المراد القيام بها لا ينبغي أن تصل إلى حد تجزئة الشقة إلى شقتين مثلا إلا بموافقة الجمعية بطبيعة الحال، لهذا فالمالك المشترك لا يحتاج لأي ترخيص عند استعماله لهذا الجزء ولا تقع على عاتقه أية مسؤولية مادام هذا الاستعمال يلائم طبيعته²، وبالتالي لابد من توافر شروط لتعديل هذه الأجزاء:

❖ أن يكون ذلك على نفقة الشريك الذي يستقل بإحداث التعديل.

❖ أن يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.

❖ ألا يغير التعديل من تخصيص هذه الأجزاء.

❖ ألا يحدث ضررا بالملاك الآخرين أو بمتانة البناء .

¹ دروازي عمار ، المرجع نفسه ، ص 42

² خمار مراد، نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم

القانونية والاقتصادية والاجتماعية . السويسي . الرباط، 2011 - 2012، ص 18.

-التصرف القانوني:

ويقصد بالتصرف القانوني إجراء تغيير في المركز القانوني للشيء¹، أي مفاده القيام بعمل يؤدي إلى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو بإبرام عقود " ترتيب حق عيني على الجزء الخاص لفائدة الغير " قد تؤدي إلى انتقال الملكية عن طريق البيع الجبري كالرهون، وللمالك أن يتصرف في البيت كله أو في جزء منه، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوخ كقواعد عامة².

وللمالك الشريك الحرية في نقل ملكيته الخاصة إلى الغير، وهو ما نصت عليه المادة 754 من القانون المدني الجزائري وكذا المرسوم 14-99 سالف الذكر ، وبالتالي انتقال ملكية الجزء الخاص إلى مالكه الجديد، حيث يصبح هذا الأخير طرفا جديدا في العقار المشترك وملزم على دفع أعباء الملكية المشتركة إثر انتقال الجزء الخاص إليه والأجزاء المشتركة التابعة له .

ويخضع التصرف في الشقة أو الطبقة للقواعد العامة في إبرام التصرفات القانونية والتي يكفي وفقا لها أن تكون الشقة معينة أو قابلة للتعين وتعد الشقة على هذا النحو معينة متى ذكر موقع العقار والطابق الذي توجد به الشقة وموقعها فيه ورقمها، وتعد الشقة المباعة معينة على هذا النحو، وإن كان الغالب أن يذكر المتبايعون مساحة الشقة رغم أن إغفاله لا يستتبع البطلان.

¹ الفاخوري إدريس، المرجع السابق، ص 69.

² عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق ، ص 59

ولا يقتصر التصرف القانوني الناقل للملكية على الشقة بل ينصرف بالضرورة إلى حصة الشريك في الأجزاء المشتركة، ويلتزم المشتري بكافة الأعباء بما في ذلك الضرائب العقارية وهو بذلك يختلف عن المستأجر الذي لا يلتزم إلا بالنفقات¹.

وقد نصت المادة 754 من القانون المدني الجزائري على أنه في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، والواجب دفعها نقداً، سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

ويجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر يوماً ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.

نتيجة لما سبق فلكل مالك الحق في القيام بكل التصرفات المادية والقانونية على محله، مادام لا يمس في ذلك بحقوق باقي الملاك المشتركين، وبقواعد تخصيص العقار، ويدخل بطبيعة الحال ضمن هذه التصرفات حقه في استعمال محله بنفسه أو استغلاله عن طريق تأجيره للغير².

¹ أبو قرين أحمد عبد العال، المرجع السابق، ص 226 - 228

² صافي عبد الحق، الملكية المشتركة، للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون

18.00 جامعة الحسن الثاني المحمدية الطبعة الثانية، د س ن، ص 74.

ب- حقوق الملاك المشتركين على الأجزاء المشتركة:

تعتبر الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الطبقات والشقق وهي معدة للاستعمال المشترك ولا تقبل القسمة أبدا حيث أنها في حالة شيوع إجباري، وحصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في البناية، وبالتالي للمالك فيها حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف. ويعتبر حق المالك في الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك حق ملكية شائعة ثابت ليس له فقط بل لمجموع الشركاء أو البعض منهم وعلى هذا فاستعمال الأجزاء المعدة للانتفاع المشترك من حق جميع الملاك ولا يمكن لمالك أن ينفرد باستعمال جزء مشترك لوحده¹.

✓ حق الاستعمال:

يكون استعمال الأجزاء المشتركة مت لازما مع الاجزاء الخاصة كما وضع ذلك المشرع الجزائري في نص المادة 749ق م ج ، كما تم التطرق لاستعمال الأجزاء المشتركة في المرسوم 14 - 99 الذي نص على أنه يمكن لكل شريك في الملك و/ أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ، ولا يمكن للشريك في الملك و/ أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين².

¹ الذنون يونس صالح المحمدي ، المرجع السابق، ص 62.

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

فلكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء أو البناء¹. والاستعمال يكون بدخول العمارة ، واستعمال المصاعد والسلالم للصعود، وكذلك استعمال موقف السيارات لركن السيارات، واستعمال سطح العمارة لنشر الملابس إذا كان هناك مكان مخصص لذلك. وبعد استقراء المادة 749 من ق م ج نجد أنها وضعت قيودا قانونية عامة لا يجوز استعمال الأجزاء المشتركة بشكل يخالفها وتتمثل على الخصوص في النقاط التالية:

❖ أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء الخاص.

❖ تعتبر الاجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجميع الملاك وهي معدة للاستعمال المشترك ولا تقبل القسمة أبدا حيث أنها في شيوع إجباري².

❖ استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال الآخرين لها.

❖ تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق اتفاق

الملاك

❖ عدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين³.

✓ حق الاستغلال:

لا يمكن للمالك الشريك أو لمجموعة الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها حيث لا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها

¹ أنور طلبية ، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004 ، ص 330

² محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص 168.

³ دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 43

بمعزل عن الأجزاء الخاصة، فكما رأينا سابقا فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له، وهذا حسب المرسوم 14 - 99 السالف الذكر .

وبذلك يتضح أنه يتعين على المستأجر احترام قواعد الملكية المشتركة وعلى المؤجر تسليمه نسخة من نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، وهذا لتكون العلاقة بين الجمعية والمستأجر مبنية على أساس قانوني فهو ملزم في كل الأحوال بالالتزام بقراراتها¹.

وفيما يخص مسألة استغلال المرافق المشتركة يذكر على سبيل المثال إيجار سطح العمارة لتركيب هوائيات خاصة بالهواتف مثلا ، وواجهة العمارة لتركيب لوحة إخبارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الاستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة ، أما إذا أدى استغلال الأجزاء المشتركة إلى إعادة استعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن فإيجار المصعد غير ممكن وكذا إيجار المساحات الخضراء لاستعمالها كمشاتل كذلك لا يسمح به، وإيجار المواقف المخصصة للسيارات ، لأن كل هذه الأفعال تؤثر على الاستعمال الجماعي أو الفردي².

¹ محروك محمد ، المرجع السابق، ص195.

² دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 45-46

٧ حق التصرف

من أهم ما يميز الأجزاء المشتركة هو عدم جواز التصرف فيها¹ ، ومنع المالك من التصرف في هذه الأجزاء ورد مطلقا ، فكما يتمتع عليه المطالبة بالقسمة² ، فإنه يتمتع عليه أيضا القيام بأي تصرف ناقل للملكية أو تقرير حق عيني تبعي على تلك الأجزاء كالرهن ، كما لا يجوز للدائنين الحجز عليها بصفة مستقلة ، إذ أنها تابعة للطبقة أو الشقة وترتبط بمصيرها ، كما أنه لا يمكن استعمال الطبقة أو الشقة دون هذه الأجزاء³ .

والتصرف كما سبقت الإشارة قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية، وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك ، بحيث تكون احكام كل واحد منهما وفق ما سنبينه فيمايلي :

- التصرف القانوني:

من أهم ما يميز الأجزاء المشتركة هو عدم جواز التصرف فيها كما سبق القول، حيث قام المشرع الجزائري بالحاق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين فأى تصرف سواء بالبيع أو بالهبة لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة

¹ محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن ، حق الملكية ، جامعة الزقازيق ، القاهرة ، 2009، ص583

² نصت المادة 747 من م ج على أنه : " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

³ أبو قرين أحمد عبد العال ، المرجع السابق، ص 344

بمعزل عن الأجزاء الخاصة والعكس صحيح، وبالرغم من أن هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء ، إلا أن الشيوع هنا شيوع إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا ولصيقا بالجزء المشترك.¹

فحق المالك في العقار يقع على قسم واحد لا يقبل التجزئة، وفي المقابل له الحق في الأجزاء الشائعة لكن في حالة صدور أي تصرف قانوني من طرف المالك المشترك كالبيع مثلا أو الهبة أو ما شابه، يجب أن ينصب على العقار بكامله لما يشتمل عليه من أجزاء خاصة وشائعة محترما بذلك مقتضيات نظام الملكية المشتركة بخصوص الأجزاء المشتركة الشائعة شيوعا اجباريا والتي تتولى إدارتها الجمعية² .

غير أنه يحق لجميع المالك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لها بهدف توفير مصادر مالية إضافية، بشرط موافقة وإجماع كل الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة وفق ما سنبينه لاحقا، وتصب عائدات التصرف إما في صندوق الجمعية أو توزع بين الشركاء كل حسب نصيبه في هذه الأجزاء.

- التصرف المادي:

لم ينص المشرع صراحة على منع التعديل في الأجزاء الشركة بل ترك ذلك لموافقة الشركاء في الملك ، حيث نص بالمرسوم 99/14 على أنه : "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة ، إلا بموافقة أغلبية

¹ راجع في هذا الشأن : أبو قرين أحمد عبد العال ، المرجع نفسه، ص 344.

أشبيان مصطفى، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات ، الطبعة 1، 2009 ، ص 66.

² مراد خمار ، المرجع السابق ، ص 29

الشركاء في الملك المعنيين" بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 الفقرة 09 على "..... وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :

-حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة

-الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة .

غير أنه لا يحق للمالك التصرف بالأجزاء المشتركة تصرفا ماديا إلا بموافقة بقية الشركاء، والموافقة تكون بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وإدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئ له **العمارة** ¹، و تكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة كما تنص عليه المادة 30 من المرسوم 83 - 666 السابق الذكر من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 83-666 فإن المشرع ترك أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى اتفاق الشركاء².

فهناك تصرفات مادية تستلزم الحصول على أغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة مثل القيام بتعديل مادي أو احداث لمحلات ذات استعمال مشترك كتعديل ساحة مقابل مدخل العمارة ببناء خزانة فيها بهدف وضع أغراض التنظيف مثلا. وأغلب التصرفات المادية تستلزم الحصول على موافقة الشركاء بالإجماع مثل إعلاء

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² تنص المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 666 ما يلي: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء .. إلى بموافقة الشركاء الآخرين".

البناية أو تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص¹ ، كما لا يمكن إجراء تعديلات دون موافقة باقي الشركاء²، ولا يجوز التصرف في الأجزاء الخاصة دون الأجزاء المشتركة أو العكس³. فقد يؤثر المالك شقته لتحتضن العمارة عنصرا جديدا وهو المستأجر لتنشأ علاقات متعددة بين المالك المؤجر للطابق أو الشقة وبين مستأجرها وعلاقات بين المستأجر وبين باقي ملاك الطبقات والشقق، لذلك فالمستأجر والحالة هذه سيكتسب حقوق كما ستقع عليه التزامات⁴.

2- القيود المقررة على حقوق الملاك المشتركين في العقار المشترك

ان حقوق الملاك المشتركين الواردة على أجزاء الملكية المشتركة ليست مطلقة بل تقيدها قيود متعددة هدفها محاولة الموازنة بين المصلحة الخاصة للمالك المشترك وبين المصلحة الجماعية للملاك الشركاء ككل في العقار.

والجدير بالذكر أن هذه القيود تعد في حد ذاتها التزامات قانونية يفرضها نظام الملكية المشتركة على الشركاء في البناء المشترك وسنوضحها لاحقا بشكل أكثر تفصيلا.

وتنصب معظم هذه القيود في تقييد سلطات المالك في الانتفاع ، ثم تقييد سلطته في التصرف القانوني والمادي في الملكية العقارية المشتركة .

¹ بن حبيبس أمينة، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة 2016 - 2017، ص 337.

² خمار مراد ، المرجع السابق، ص 113.

³ الذنون يونس صالح المحمدي ، المرجع السابق، ص 70.

⁴ خمار مراد، المرجع السابق ، ص 81.

أ- تقييد سلطات المالك في حق الانتفاع

تتقيد سلطة المالك في الانتفاع بجزئه الخاص والجزء المشترك بعدة قيود أهمها :

❖ قيد عدم المساس بحق الشركاء الآخرين

يجب على مالك الجزء الخاص ألا يضر بحقوق باقي الشركاء عند استعماله لجزئه الخاص، وبما أن حقوق الشركاء تنصب غالبا على الأجزاء المشتركة فإنه لا يتصور تقييد استعمال الجزء الخاص بهذا القيد حيث يمكن لمالك الشقة أن يستخدم أجزاءها بكل حرية. وعلى العكس من ذلك يقيد انتفاع المالك المشترك للأجزاء المشتركة بهذا القيد بصورة واسعة، لأن هذه الأجزاء ليست ملكية فردية له بل هي مملوكة ملكية جماعية، مما يستلزم وجوبا أن يكون الانتفاع بها جماعيا. فليس من حق أحد الملاك الإنقاص أو الاستئثار باستعمال السطح أو الساحات أو الممرات المشتركة لأن في ذلك حرمان لبقية الشركاء من استعماله أو انقاصا منه مما يشكل مساسا بحقوقهم في الانتفاع¹.

وتطبيقا لذلك يجب ألا يستعمل الشريك تلك الأجزاء استعمالا استثنائيا يتضمن معنى السيطرة والانفراد به، إذ أن مثل هذه السيطرة تعادل في حقيقتها التصرف في هذه الأجزاء وهو أمر يتمتع على المالك القيام به. وقد تتمثل السيطرة في عمل مادي مثل توسيع شرفة بحيث تبرز على واجهة العقار أو الفناء ، كما أن السيطرة لا تقتصر على كونها عملا ماديا إذ تحمل في طياتها عملا قانونيا يتمثل في الانفراد بجزء مشترك بنية تملكه ، وبالتالي الاستيلاء على جزء مملوك على الشيوع يمثل في حد ذاته ضررا وانقاصا لحقوق باقي المالكين، وإن لكل منهم رفع دعواه مطالبا بإعادة الحال إلى ما كانت عليه. وإن مثل هذه الدعاوى التي

¹ الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 221

تهدف إلى حماية حق الملكية لا تخضع للتقادم، ويجوز لأي مالك كما يجوز للمتصرف رفع دعوى للإزالة أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه و تعتبر هذه الدعوى من قبل الدعاوى العينية العقارية.

كما يكون للملاك دائما المطالبة بالتعويض عن هذا الاستعمال الاستثنائي الذي يفترض فيه إلحاق ضرر فردي بكل مالك بمجرد وقوعه¹.

❖ الالتزام بعدم المساس بمتانة البناء والمظهر الجمالي للبنية

يقيّد المشرع الجزائري المالك عند استعماله لجزئه الخاص بأن يلتزم بعدم القيام بأي عمل يعرض فيه متانة البنية للخطر. ومثال ذلك القيام بتعديلات في شقته تؤدي الى تشقق السطح أو تهديم أساس يعتبر من الدعامة الأساسية لهيكل العمارة...

كما تقيد سلطته في الانتفاع ببعض الأجزاء الخاصة بضرورة المحافظة على مظهر البنية وانسجامها مثال ذلك تقييد استخدام النوافذ والشرفات² ، وتجدر بنا الإشارة الى أن المحافظة على المظهر الجمالي للعمارة هو التزام مهمل تماما بسبب ذهنية المجتمع الجزائري وفق ما يثبتته الواقع العملي .

❖ الالتزام بعدم المساس بتخصيص العقار

يجب تحديد تخصيص الأجزاء المفردة والغرض المعدة له وشروط استعمالها وذلك كما يحددها نظام الملكية المشتركة مما ينتج عنه بصفة عامة ان هذا النظام يتضمن الشروط التي يخضع لها استعمال اجزاء

¹ أبو قرين أحمد عبد العال ، المرجع السابق، ص 355.

² الفقرة 2-2-2-5 من نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم

العقار المفردة¹. وبالتالي فتخصيص الأجزاء الخاصة فهو تحديد الغرض المعدة له بتوضيح استعمالها في طابع سكني كشقة أو مهني أو تجاري.

ونشير في هذا الإطار الى أن تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة يؤدي لتخصيص العقار برمته، بمعنى المخالفة فان تخصيص العقار مرتبط بتخصيص أجزائه الخاصة أي أن استعمال مجمل الأجزاء الخاصة هو الذي يحدد استعمال كل العقار وبالتالي تخصيصه استعمال كل الحصص للسكن يجعل تخصيص العقار سكني، هذا من جهة.

و من جهة أخرى فإن تقييد حرية المالك في استعمال الأجزاء الخاصة به مرتبط بالتخصيص العام للعقار ذلك أن هذه القيود لا تعد مشروعة إلا إذا كانت مبررة بالخصائص العامة لمجموع العقار المشترك (ان تخصيص الجزء الخاص للسكن يقيد مبدئيا حرية مالكة في استعماله الذي يعتبر محصورا في السكن فقط، غير أن هذا القيد يكون مشروعا إذا كان مبررا بتخصيص العقار أي أن كل العقار مخصص للسكن فقط فيكون توسيع استعماله لنشاط مهني مثلا غير مشروع لمساسه بالتخصيص العام للعقار الذي كان معدا للسكن فقط وأصبح معدا للسكن والخدمات، أما اذا كان التخصيص العام للعقار متعدد أي ذو طابع سكني وخدماتي فإن الأمر يختلف حيث يعتبر تقييد حرية مالك الشقة في استعمالها بحرية في المهن الحرة أو السكن... قيدا غير مشروع لأنه لا يمس بالتخصيص العام للعقار الذي كان ذو طابع سكني وخدماتي وبعد تغيير تخصيص جزء خاص من سكني إلى خدماتي لن يؤثر على التخصيص العام للعقار الذي يبقى سكني وخدماتي ، مما يجعل فرض حصر استعمال الجزء الخاص هنا للسكن فقط قيدا غير مشروع.²

¹ الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 221

² راجع في هذا الشأن : عبد الحق صافي ، المرجع السابق ص 73 و الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 229 .

بناء عليه فإنه يحق لمالك الجزء الخاص الانتفاع به بشرط عدم المساس بتخصيص البناية أو العقار أي ألا يلحق ضررا بما أعد له العقار، وبالتالي **تخصيص العقار** هو الهدف الذي من أجله تم تشييده والاستعمال الذي على أساسه اشترى الملاك الشركاء حصصهم فيه . بمعنى تخصيص العقار يقصد به تحديد الغرض الذي أعد له كل العقار المشترك، أي بيان وجه استعمال العقار الذي ينتج تبعا له شروط الانتفاع به نظرا لتخصيصه لغرض معين أي تحديد إذا ما كان العقار ذو طابع سكني أو تجاري أو خدماتي أو مختلط.¹

وتتقيد سلطة المالك في استعمال جزئه الخاص بتخصيص العقار وكذلك يفرض المالك المؤجر في استغلال حصته التي لا يمكن تأجيرها إلا في إطار التخصيص العام للعقار، بمعنى على المستأجر الالتزام بتخصيص العقار مما يقيد سلطة الانتفاع بطريقة غير مباشرة، فلا يمكنه تغيير استعمال شقته من سكن الى عيادة إذا كان العقار المشترك مخصص للسكن فقط أو من عيادة إلى مكتب للاستيراد والتصدير إذا كان العقار سكني خدماتي فقط بمعنى لا يحق للمستأجر تأجير اجزاء الخاص لغرض يخالف التخصيص العام للعقار.

وبناء عليه يتعين على المستأجر أن يحترم قيود تخصيص العقار وذلك بالتزامه باحترام تخصيص الجزء الخاص المؤجر، حيث يجب عليه أن ينتفع به بشكل لا يتعارض مع تخصيص العقار ، وأن يستعمل العين المؤجرة وفق إعدادها وعلى وجه الاستعمال المحدد وفق نظام الملكية المشتركة² .

¹ المادة 749 ق م، و الفقرة 2-2-2 من نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

² بن حبيلس أمينة ، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص 333

❖ الالتزام بعدم المساس بتخصيص الأجزاء المشتركة

يقصد بتخصيص الأجزاء الغرض الذي أعدت له والذي تستعمل في إطاره الأجزاء المشتركة.

وتخصيص الأجزاء المشتركة تفرضه طبيعة كل جزء المحددة في نظام الملكية المشتركة أو بحسب طبيعته الخاصة فالمصعد معد لصعود السكان وليس لنقل مواد البناء، ومدخل العمارة معد للدخول وليس لبيع الملابس، والممرات للمرور وليس لوضع الأغراض الشخصية...

وتطبيقا لذلك فللمالك حق استعمال المصعد للوصول إلى طوابقهم العليا ولكن ليس لهم حق استعماله لأغراض أخرى كحمل الأثاث ومواد البناء وأثاث أخرى، ولهم حق استعمال سطح العمارة المشترك لنشر الثياب أو تهوية بعض الأثاث أو تثبيت الهوائيات الفضائية كما يحق لهم استعمال الدرج والممرات فيما أعدت له، ولهم أيضا حق استعمال المداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك، ويحق لهم الانتفاع بالشرفات التي تطل على الشارع دون إغلاقها وإضافتها إلى الغرف الداخلية للشقق¹.

هذا ويجب على المالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة وفق ما أعدت له بحسب صيغتها أو ما أعدت له وفق ما اتفق عليه الشركاء ولو لم يؤدي ذلك إلى الضرر بالملاك الآخرين². وبالتالي لا يجوز للمالك نشر الثياب على السلالم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلالم بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي، وكذلك تخصيص جزء من الأرض المحيطة بالشقة كبستان، وبالنسبة لسكان الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك

¹ بيار اميل طوبيا، سلسلة القضاء العقاري، الجزء الخامس، الملكية المشتركة في العقارات المبنية، ملكية الطوابق والشقق،

المرسوم الاشتراعي، د ذ ن ، د ذ س ن ، ص 129

² عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 63

الآخرين، أو استعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به، كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن الآخرين من أن يستعملوه استعمالاً مماثلاً¹. ولعل الواقع الذي تعيشه بعض البنايات المشتركة يشهد على الاصطدامات والمشاكل التي يعيشها بعض السكان بسبب استيلاء بعض الملاك المشتركين على ساحة أمام الطابق السفلي الذي يملكه مثلاً ويحيطها بسياج أو جدار لاستئثاره الشخصي بها رغم عدم النص على ذلك في سند ملكيته وعلمه بعدم أحقيته في ذلك، فعليه إزالتها².

وقد أحسن المشرع صنعا حينما أكد على الطابع المشترك لهذه الحقوق التي تعد تابعة للأجزاء المشتركة، بحيث يكون بذلك قد وضع حدا لكل نزاع كان ممكن أن يثور بين المالك والمرقي العقاري الذي يود الاحتفاظ بمزاولة هذه الحقوق³.

وإذا كان للشريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له فإنه مقيد بعدم مخالفة القيود القانونية والاتفاقية الواردة في نظام الملكية المشتركة بشرط أن يكون استعماله حسب الغرض المعد له دون أن يعيق حقوق باقي الشركاء والشاغلين، وخصوصا لا يجوز استعمال الأجزاء المشتركة خارج الأوجه المألوفة لاستعمالها⁴.

ب-تقييد سلطات المالك في حق التصرف : ويتجسد ذلك من خلال :

¹ دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 44

² بيار اميل طوبيا، المرجع السابق ، ص 129.

³ الوكاري محمد، المرجع السابق، ص.61

⁴ أبو قرين أحمد عبد العال ، المرجع السابق، ص 355.

❖ تقييد التصرف القانوني

في الأجزاء الخاصة الأصل حرية المالك في التصرف القانوني في حصته بالبيع أو الهبة أو الرهن... لأنه يملكها ملكية فردية، واستثناء وضع المشرع الجزائي قيودا على التصرف القانوني في الأجزاء الخاصة بالنسبة لبعض الصيغ السكنية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، من خلال نصوص قانونية تمنع التنازل عنها بعوض لمدة معينة مثل ما نصت عليه المادة 57 من قانون المالية لسنة 2008¹ التي أكدت على منع التصرف القانوني في السكنات التي استقاد مالكيها من مساهمة مالية من الدولة إلا بعد مرور 10 سنوات ، وقد تم تعديل تلك المدة في قانون المالية لسنة 2019 وأصبحت المدة سنتين من تاريخ إبرام العقود النهائية التي تخصصها².

أما في الأجزاء المشتركة فقد قيد المشرع التصرف في الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها بضرورة الحصول على موافقة الشركاء بالإجماع، ولا يمكن للشريك التصرف في الأجزاء المشتركة بمعزل عن الجزء الخاص وذلك راجع لعلاقة التبعية بينهما³. فالمشرع ألحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين فأى تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبة لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، والعكس

¹ القانون 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008

² المادة 36 من القانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019

³ المادة 747 من م ج م ج نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي

كذلك، وبالرغم من أن هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء، إلا أن الشيوع هنا شيوع إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا ولصيقا بالجزء الشائع.

والجدير بالذكر هنا أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدي، بل ربط عملية التقسيم بالدعوى قضائية والبيع بالمزايدة، وكلتا الحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائيا وإمكانية شرائها من أحد الملاك المشتركين على الشيوع وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع. فالمادة 722 من القانون المدني تنص على أنه " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق " وهنا يتبين لنا أن الاستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع ، يتعلق أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة، والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى الفصل بقوة القانون بين الأجزاء¹.

❖ تقييد التصرف المادي:

حسب نموذج الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99² أدرج المشرع الجزائري بعض القيود في

حالة تعديل المالك للهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها أهمها:

-التقيد بإنجاز التعديلات تحت رقابة رجل المهنة وعدم المساس بمتانة البناية :

¹ دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 46-47

² الفقرة 2-2-2-1 من نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم

يقيد المشرع الجزائري المالك في والشاغل سواء كان بمقابل أو بدون مقابل عند استعماله للجزء الخاص بأن يلتزم بعدم القيام بأي عمل يعرض متانة البناء للخطر في حالة التصرف المادي في الحصة المفزة ومثال ذلك القيام بتعديلات في شقته تؤدي إلى تشقق السطح أو إلى تهديم أساس يعتبر من الدعامة الأساسية لهيكل العمارة ...

ففي حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات يجب أن تنجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة (مهندس معماري)، كما يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الاضرار بمتانة العمارة، وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية .

-التقيد بعدم زيادة أعباء الجيران :

يجب ألا تتسبب هذه التعديلات في أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم. فالمالك الذي له الحق في أن يعدل الهيئة الداخلية لبيته فإنه مجبر على القيام بذلك في أوقات العمل، لا سيما فيما يتعلق بالأعمال التي تحدث ضجة كالحفر والهدم بالآلات ، بالإضافة إلى عدم طرح الأنقاض والركام الناتجة على العملية في الشارع وتركها، كما يشاهد ذلك في معظم أحيائنا، كما يتوجب على المالك الذي يقوم بالتعديلات الداخلية خاصة التي تمس بقنوات صرف المياه أن لا يؤدي هذا التعديل إلى نزول الماء بشكل عمودي دون وجود عوائق الشيء الذي قد يؤدي إلى إرهاب الجيران أو قد يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على متانة البناء، لا سيما إذا كانت داخلية، أي غير مرئية حيث تظهر بعد مدة، وفي حالة تبغيري بلاط الأرضيات عليه أن يسد بإحكام الفراغات الموجودة بينها لأنه في حالة صب المياه على الأرضية فإن ذلك يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على السقوف السفلية، وبالتالي على متانة العمارة.¹

¹ بن حبيلس أمينة ، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص 335

هذا بالنسبة للأجزاء الخاصة أما الأجزاء المشتركة فقد نص المشرع الجزائري بالمرسوم 99/14 على أنه: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة ، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين" بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 الفقرة 09 على "..... وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :

-حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة

-الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة"

بناء عليه فلا يحق للمالك التصرف بالأجزاء المشتركة تصرفا ماديا إلا بموافقة بقية الشركاء ، والموافقة تكون بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، أو إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة¹ ، و تكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة كما تنص عليه المادة 30 من المرسوم 83 - 666 السابق الذكر من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 83-666 فإن المشرع ترك أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى اتفاق الشركاء².

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² تنص المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 666 ما يلي: {لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء .. إلى بموافقة الشركاء الآخرين}.

فهناك تصرفات مادية تستلزم الحصول على أغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة مثل القيام بتعديل مادي أو أحداث لمحات ذات استعمال مشترك كتعديل ساحة مقابل مدخل العمارة ببناء خزانة فيها بهدف وضع أغراض التنظيف. وأغلب التصرفات المادية تستلزم الحصول على موافقة الشركاء بالإجماع مثل: إعلاء البناية أو تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص¹.

ثانيا : التزامات المالك الشريك بالنسبة للملكية العقارية المشتركة

إن المالك الشريك في سياق تمتعه بالحقوق المكتسبة له في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك قد يؤدي إلى الإضرار بالمالك الشركاء الآخرين بحرمانهم من حقوقهم سواء كان ذلك بحسن النية أو سوء النية، فكان لزاما على كل مالك استخدام حقوقه وفقا لحدودها القانونية.

حيث أن توقيع المالك لعقد الملكية وتسلمهم نسخة من نظام الملكية المشتركة يفرض عليهم واجبات سواء اتجاه المالك مع بعضهم البعض أو اتجاه الجمعية العامة باعتبارها جهاز يقوم بإدارة الملكية العقارية المشتركة.

1- التزامات المالك الشريك اتجاه الشركاء :

تعتبر حقوق والتزامات الشركاء في الملكية المشتركة متداخلة وذلك أن حق الشريك بالانتفاع والتصرف في أجزاء الملكية المشتركة مقيد بعدة قيود كما سبق الإشارة إليه ، والتي تمثل في نفس الوقت التزامات على عاتق الشركاء تفرضها النصوص القانونية للملكية المشتركة ، بالإضافة إلى القيود العامة التي تتمثل في الالتزام بعدم الإضرار بالجيران وكذا عدم التعسف في استعمال الحق .

❖ التزامات تفرضها النصوص القانونية للملكية العقارية المشتركة:

¹ بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 337.

ان حقوق المالك المشتركين الواردة على أجزاء الملكية المشتركة ليست مطلقة بل تقيدتها قيود متعددة هدفها محاولة الموازنة بين المصلحة الخاصة للمالك المشترك وبين المصلحة الجماعية للمالك، وتتصب معظم هذه القيود فيما تم شرحه سابقا والمتمثلة أساسا في :

1 - الالتزام بعدم المساس بحق الشركاء الآخرين

2 - الالتزام بعدم المساس بمتانة البناء والمظهر الجمالي للبنية

3 - الالتزام بعدم المساس بتخصيص العقار وتخصيص أجزاء الملكية المشتركة

❖ التزامات الجوار:

نص المشرع الجزائري بالمادة 691 من القانون المدني على أنه : "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار. وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة ، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه الاضرار إذا تجاوزت الحد المألوف ، وعلى القاضي أن يراعي العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض المخصص له".

ولم يعرف المشرع الجزائري ضمن المادة 691 ق م ج المضار غير المألوفة للجوار واكتفى بوضع المبدأ العام الذي تقوم عليه نظرية مضار الجوار والذي يقضي بأنه يجب أن يتحمل الجار المضار المألوفة للجوار ولا يطالب بالتعويض عنها إلا إذا تجاوزت الحد المألوف الذي لم يعتد عليه في حياته العادية .

وبالتالي فمضار الجوار هي المضار غير العادية التي تزيد عن الحد المعهود الذي يتحمله الجيران " وفقا للعرف " في مكان وزمان معينين " حسب نوع وطبيعة المنطقة " وذلك بسبب خطورتها التي لا يستطيع الجيران تحملها دون شكوى نظرا لتضررهم منها تضررا فاحشا يتجاوز الاضرار المتوقعة عادة .

فيتوجب مثلا على كل مالك أن يسلك سلوك الشخص العادي في ممارسة حرياته داخل شقته ، فلكل فرد أن يعيش في مسكنه وأن يتحرك فيه و يسمع الموسيقى دون صخب وأن يتحرك أطفاله و يلعبون دون ضجيج يقلق راحة الجيران و أن يستقبل ضيوفه دون تشويش على الآخرين و أن يتلافى المخالطة السيئة التي تعكر صفو عيش السكان كما يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة و الآلات الصوتية ،من ذلك على وجه الخصوص ،مسجلات الصوت و الراديو و التلفزيون و آلات الموسيقى و ذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة و الأمن.

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان ويعرض أصحابه عند الاقتضاء لمتابعات قضائية.

ويكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين، عن تغيير الانتفاع و الأخطاء وحالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ،التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات لا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

كما أنه لا يجب أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها ، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار و لا يمكن في أي حال من الأحوال استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

ويجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بإثارة أي ضجيج بفعل منهم أو من أفراد أسرته أو زوارهم أو أناس في خدمتهم ، و بالتالي لا يمكنهم إحداث أو

السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة و الأدوات أو دونها من أي نوع كان و الذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

ولا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية و التلفزيونية.

و يمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان حتى لو كان ذلك داخل الشقق و يسبب إخلالا لراحة السكان ويعرض أصحابه عند الاقتضاء لمتابعات قضائية¹.

2-التزامات المالك الشريك اتجاه الجمعية العامة:

إن طبيعة الملكية المشتركة والعلاقة بين المالك المشتركين في العقار المبني للاشتراك أدت إلى فرض إنشاء جمعية عامة من مهامها التكفل بكافة شؤون هذا العقار وتحديد التزامات كل عنصر اتجاهها: وتتمثل هذه الالتزامات في المشاركة في التكاليف المالية التي يتحملها المالك أو الشاغلون لضمان استمرارية الانتفاع بالأجزاء المشتركة من جهة ، ومن جهة أخرى حضور جلسات الجمعية العامة .

❖ الالتزام بالمشاركة في التكاليف والنفقات:

إن استغلال المالك الشريك أو الشاغلين لمختلف مكونات العقار المبني للاشتراك الأمر الذي يوجب عليهم دفع تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها، وهي عبارة عن مبالغ مالية محددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

¹ تبارني روميضاء ، المرجع السابق ، ص 87-88

-تصنيف الأعباء و توزيعها:

نص القانون المدني على هذه الأعباء وأطلق عليها اسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من القانون المدني الجزائري، أما المرسوم 14 - 99 فقد سماها بالأعباء وصنفها إلى صنفين تمثلا في أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الثاني، فالمشرع فصل وقسم هذه التكاليف والأعباء وأوضح في ذلك معايير تقسيمها.

-أعباء الصنف الأول :

وتتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات. ونشير هنا إلى أن هذه الأعباء توزع بشكل متساو بين الشاغلين للمحلات سواء ملاكا أو مستأجرين وهم ملزمون بها حتى ولو كانت بيوتهم شاغرة، وتشمل خاصة:

❖ الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أني وظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماع للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم.

❖ المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة فالاستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة، فالماء يستعمل مثلا في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أما الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخلو خارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء، أما الغاز والذي لم يتم التطرق له في المرسوم رقم 99/44فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي أو ما يسمى بالتسخين المركزي.

❖ شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.

❖ نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة للإنارة للمداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك .

❖ دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

❖ جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة¹.

-أعباء الصنف الثاني:

يتحمل هذا الصنف من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتتمثل في الأعباء المالية المرتبطة

بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك والشاغلين له الواردة عليها طبقا للمادة 750

ف 2 القانون المدني الجزائري وفي الجزء الثالث الباب الأول من المرسوم 14 - 99 وتشمل ما يلي:

❖ نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة

المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات (باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه من داخل

الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات

الماء و الغاز والكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في

كل شقة أو محل) ، وأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات

(باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) و بوابات الدخول

والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة البنية دون غيرها.

❖ الأشغال والترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

❖ نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ...

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 .

❖ فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.

والملاحظ هنا أن الإصلاحات البسيطة لهذه الأجهزة يدخل في أعباء الصنف الأول التي يتحملها الشركاء والشاغلون وهنا معيار التمييز بين الصنفين يتمثل في نوع العمل فإذا كان عبارة عن تصليح بسيط سببه الاستعمال العادي فإنه يدخل في أعباء الصنف الثاني كتلف أزرار التشغيل، أو تعطل الانارة داخل المصعد. أما إذا كان عبارة عن إصلاحات وترميمات كبرى أو صيانة فإنها تصنف في أعباء الصنف الأول كتعطل نظام تشغيل المصعد وتوقفه كلياً.

❖ مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار¹.

-توزيع الأعباء :

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لها علاقة بالملكية المشتركة فيتحمل أعباء الصنف الأول مجموع الشاغلين، ويتم توزيعها حسب الحصص المتساوية وهم مجبرين على تسديدها لدى المتصرف وفقاً للكيفيات التي تحددها الجمعية وهذا ما ورد في القانون المدني الجزائري والمرسوم 14 - 99² في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني وحسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة كافة الشركاء في العقار دون غيرهم وفق نص المادة 750 ف 2 القانون المدني الجزائري.

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 27.

² المادة 750 ف 1 من القانون المدني الجزائري.

-تمويل وتحصيل الأعباء:

يتم تمويل الأعباء من خلال وجود ميزانية سنوية للمحافظة على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة، وأرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال الغير متوقعة،¹ وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها وذلك عقب اجتماع عادي واما عقب اجتماع استثنائي².

كما تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ وللغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك **40%** من قيمة تكلفة الأعمال الاعتيادية ونسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة³.

وتوكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وايداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة⁴.

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المستحقة من الشاغلين والتي يدفعها هؤلاء في المواعيد الثابتة واما بطريقة إجبارية، من خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقصرين سواء بإجبارهم على تأديتها بأنفسهم أو باستقائهم منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسمات وهذا ما جاء في المادة **750** مكرر من القانون المدني

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 28.

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 28.

³ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 28.

⁴ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 29.

الجزائري التي تنص على :{في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري}¹.

فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الأول أقر المشرع أنه بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجهين خلال الشهر الموالي ليوم انتهاء المهلة المحددة من طرف المتصرف، وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير تسليم جميع الوثائق المبينة لهذه المخالفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي توجد بها العمارة، الذي يقوم بإصدار أمرا ضد الشاغل المتخلف يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب² أما في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني، فإن المتصرف يلزم فوراً بوجوب أداء ما عليه بأن يرتب على حصته رهنا قانونيا لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعينة، وإذا لم يقم الشريك في الملك بالتسديد يتم اللجوء للمصادرة العقارية للحصة المرهونة وعرضها للبيع عن طريق القضاء، كما يجوز كذلك للمتصرف الحجز على أموال المالك الذي لم يقم بتسديد ما عليه من أعباء وفق طريقة حجز المؤجر على أموال المستأجر، بحيث يكون له حق امتياز على المنقولات التي تكون داخل المسكن، ويجوز للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجز لديونه لدى الغير، وهذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة³.

وعملا بما جاء في نص المادة 750 مكرر 2 القانون المدني الجزائري والمرسوم 14 - 99 في حالة عدم دفع التكاليف المستحقة من قبل المالك الشريك أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية

¹ المادة 750 ف 1 من القانون المدني الجزائري، والمادة 48 من المرسوم 83 - 666.

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 29.

³ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 ، ص 29.

بعد الإنذار، فيتم تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض من أجل تحصيل هذه الديون¹.

ثانيا: الالتزام بحضور جلسات الجمعية العامة:

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية كونها تمكن المالك الشريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة وإبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى رأي واحد يحقق من خلاله المصالح العامة لكافة الملاك الشركاء².

كما أن للمالك الشريك الحاضر يستطيع أن يبدي معارضته لأي مشروع أو قرار كان، إن رأى فيه عيبا أو نقصا بما قد ينه الآخرين لذلك، فيستحسنون رأيه و يأخذون به وهو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا، وعلى هذا الأساس يتضح انه كلما كان عدد الحضور أكثر، كلما كان المنفعة اكبر، على الرغم من أن الحضور لهذه الجمعية ليس إجباريا ولكن يعد من باب الاهتمام والحرص من المالك الشريك على مصالحه.

كما تجدر الإشارة إلى أن حضور جلسات الجمعيات قد يأخذ عدة أشكال، فإن لم يحضر المالك بنفسه أو شاغل الحصة، يمكن لخلفهما الخاص أو وكيلهما القانوني تمثيلهما والحضور نيابة عنهما، وكل هذه التسهيلات من اجل عدم ترك مكان المالك شاغرا بغية الحفاظ على قيمة وأهمية جلسات الجمعية³.

¹ المادة 750 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري.

² خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عناية 1988، ص 96.

³ تومي مريم ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015 ، ص 196

المحور الثالث: ادارة الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها

تتكون الملكية العقارية المشتركة من اجزاء خاصة واخرى مشتركة يستوجب حسن الانتفاع بها وسيرها وجود آليات ووسائل كفيلة بإدارة الأجزاء المشتركة فيها، والتي تعتبر ملكا مشتركا بين كل الملاك، الأمر الذي ينشأ بينهم علاقات متعددة تجعلهم مشتركين في إدارة هذه الأجزاء، وذلك في إطار نظام قانوني خاص بالملكية المشتركة نص بصورة وجوبية على إنشاء أجهزة إدارة لهذا النوع المتميز من الملكية فرضها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14 - 99 لتنظيم العقار المبني للاشتراك وضمان حسن الانتفاع به بين جميع الملاك المشتركين حماية لهم.

ولقد منح المشرع الجزائري للشركاء مجتمعين إدارة الملكية المشتركة عن طريق تكوين هيئة توكل لها هذه المهام، وهي ما تعرف بالجمعية العامة للشركاء التي تعمل على ضمان حقوقهم وتحقيق لهم مطالبهم وفق أساليب ومعايير محددة للغاية.

أولا-الجمعية العامة

تتولى الجمعية العامة كأحد أجهزة إدارة الملك العقاري المشترك مهمة إدارته والسهر والحفاظ عليه وصيانته. حيث تتشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين ضمن العقار المبني وفق مجموعة من الضوابط اللازمة للعضوية واتخاذ القرارات فيها.

1-تعريف الجمعية العامة:

نص المشرع الجزائري ضمن المرسوم 14 - 99 على أنه "تتشكل هيئة من جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها".

وتعد الجمعية العامة للشركاء هيئة تعهد لها ادارة الملكية العقارية المشتركة، فهي هيئة تتكون من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وفق ما أكدته المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني التي نصت على ما يلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة" ، والجمعية العامة هي هيئة تتشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين ضمن العقار المبني للاشتراك¹ ذات شخصية معنوية ولها ذمة مالية مستقلة وأهلية للتقاضي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري،² وتتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو الملك العقاري المشترك ملكيته³. ويكون لها نائب يعبر عن إدارتها وهو المتصرف.

والمشرع الجزائري منح للشركاء في الملكية المشتركة سواء كانوا مالكين أو شاغلين الشخصية المدنية في إطار الجمعية العامة التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في العقار المشترك، فالجمعية تتكون من جميع ملاك الأجزاء المفزة⁴.

¹ السنهوري عبد الرزاق أحمد، المرجع السابق ، ص 1026-1029.

² المادة 756 مكرر فقرة 2 من القانون المدني الجزائري .

³ الباب الأول من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99 .

⁴ محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية العقارية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997، ص 19

كما حدد المشرع الجزائري الحد الأدنى لأعضاء الجمعية العامة بشريكين على الأقل وتسقط في حالة سقوط هذا الشرط وهو ما يستخلص ضمناً، أي أن الجمعية العامة تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملك لشخص واحد¹.

2- شروط العضوية في الجمعية العامة:

نص المشرع الجزائري على تشكيل الجمعية العامة في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 14 - 99 المذكور أنفاً، بأنها تتشكل مجموعة من الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها، فعلى الملاك تكوين جمعية لإدارة الملك المشترك حيث تتكون الجمعية من جميع ملاك الأجزاء الخاصة².

فتأسس الجمعية العامة من طرف الملاك الشركاء في الملكية المشتركة والذين بدورهم سيكونون اعضائها دون استثناء، إذ يعد كل مالك عضو في الجمعية بقوة القانون بالنظر الى صفة المالك الشريك، وتبقى له الحرية في توكيل من يريد أو عدم المشاركة في مداورات الجمعية. إذ أن المشرع الجزائري لم يترك أمر تأسيس الجمعية العامة للملاك الشركاء بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون حيث حدا المشرع الفرنسي في ذلك وكذا المشرع اللبناني³. أما المشرع المصري فعلى خلاف ذلك فجعل من تكوين الملاك

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية العقارية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 198.

³ شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات و الأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة

الشركاء أمرا خياريا لا اجباريا كونه أقر بأن ادارة الأجزاء المشتركة تتم طبقا لقواعد الادارة في الملكية الشائعة العادية التي تكفل للأغلبية فيه حق الادارة¹.

العضوية في جمعية الشركاء تشترط صفة المالك الشريك أو الشاغل للعقار كالمستأجر أو المستعير، اذ ساوى المشرع بينهم في عضوية مجموعة الشركاء².

ويجوز للمالك اذا كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة، أن ينيب الشخص الشاغل أو اي شخص آخر من خلال منحه وكالة باستثناء المتصرف أو زوجه³، كما يجوز لشاغلي الحصص أن يحضروا جلسات الجمعية حتى دون وكالة قانونية الا أن حضورهم في هذه الحالة يقتصر فقط على المشاركة في المداولات واعطاء الأصوات التقريرية، وذلك بصفتهم شاغلين لبعض حصص العقار، أما اذا كان الملاك أو الشاغلون عاجزون عن الحضور بسبب اعاقة تحول دون حضورهم جلسات الجمعية العامة أو بسبب فقدانهم الأهلية فانهم يمثلون من طرف ممثلين قانونيين عنهم، وفي حالة غياب الممثل القانوني يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل عنهم بناء على طلب أحد الشركاء او المتصرف⁴.

1 جمال مصطفى ، المرجع السابق ، ص 148.

2 نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 -99.

3 المادة 764 مكرر 1 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري.

4 نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 -99.

وقد منح المشرع لهذه الجمعية التي تعتبر الممثل القانوني للجماعة، الشخصية المعنوية. ونتيجة لذلك تتمتع بذمة مالية مستقلة تمكنها من حرية التدخل وبصفة مستقلة. كما تتمتع الجمعية بأهلية ولها موطن ونائب يعبر عن ارادتها هو المتصرف، كما ان لها صفة التقاضي أيضا.

3- مهام الجمعية العامة للشركاء وإجراءات تسييرها:

إن تأسيس الملاك للجمعية العامة يكمن في تحقيق الأهداف المبتغاة من مهمة إدارة العقار المبني للاشتراك والحفاظ عليه من خلال إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة ونظرا لضخامة هذه المهمة فان الجمعية العامة لها أن تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للقيام بها على أكمل وجه.

وقد نصت المادة 756 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري على أنه: "تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"، وهو ذاته ما تضمنته الفقرة الثانية من الجزء 2 من المرسوم 14-99 . ويستشف من أحكام النصين المهمة الرئيسية لجمعية الشركاء هي إدارة العقار المشترك والمحافظة عليه ، وذلك بوضع نظام لحسن سير الانتفاع به وصيانته ، ويمكن لها أن تتخذ في هذا الصدد كل التدابير الضرورية بما فيها عقد جلسات لها من أجل جمع أعضائها لتتخذ القرارات اللازمة لحسن إدارة الأجزاء المشتركة بينهم¹.

ولقد اعترف المشرع الجزائري صراحة بالشخصية المعنوية للجمعية العامة وذلك بمقتضى المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني السالفة الذكر، ويترتب عن اعتراف المشرع الجزائري للجمعية بالشخصية المعنوية مجموعة من الآثار تتمثل في :

¹ الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 317

-ذمة مالية مستقلة: لأن كان الغرض من إنشاء الجمعية هو الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة وبالتالي فإن القيام بذلك يتطلب توفر الأموال اللازمة للقيام بالمهام المنوطة بالعقار، أي ذمة مالية مستقلة¹ التي تتكون من عناصر إيجابية تتمثل في التسبيقات والمساهمات المالية المقدمة من قبل المالك المشتركين، وأيضا الديون المترتبة عليهم لفائدة الجمعية، كذلك يمكن لهذه الأخيرة أن تمتلك أموالا منقولة أو عقارية².

-أهلية للتقاضي وأهلية التعاقد: فتثبت أهلية التعاقد للجمعية التي يمكنها أن تبرم عقود كعقد تشغيل حارس مثلا أو عقدا مع مقاول للقيام بأشغال في الأجزاء المشتركة أو مع شركة للخدمات من أجل حراسة وتنظيف العقار المشترك³.

هذا وتتمتع الجمعية العامة بصلاحيات تساعد في القيام بهذه المهمة على أحسن وجه وتتمثل أساسا في حقها بالتقاضي كمدعية أو مدعى عليها، حتى لو كان ذلك ضد أحد المالكين أو أحد الشاغلين، وتكون القرارات التي تصدرها الجمعية العامة ملزمة للأعضاء أو الشاغلين ولو كانوا معارضين أو غائبين⁴.

¹ عماد عبد المؤمن ، تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،رسالة شهادة الماجستير ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، جامعة مولاي اسماعيل ،2016/2017، ص 61

² الوكاري محمد ، المرجع السابق ، ص 313

³ الوكاري محمد ، المرجع نفسه ، ص 313

⁴ نصت المحكمة العليا في القرار رقم 5476/18 المؤرخ في 15 أكتوبر 2009 بقولها: "قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم أو رفضهم نمط البناء المقترح...." مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2009.

غير أن المشرع اقر صراحة أن القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، وللمعارضين الحق في رفع اعتراضاتهم الى المحكمة المختصة اقليميا في أجل أقصاه شهرين من تاريخ تبليغهم من طرف المتصرف وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الباب الثاني الجمعية العامة، وقد حصر المشرع المصادقة على قرارات الجمعية حسب كل حالة وعددها، اما بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين او بالإجماع وفق ما سنوضحه في العنصر الموالي .

4- إجراءات سير الجمعية العامة للشركاء :

تعد المهام الموكلة للجمعية العامة في ادارة الأجزاء المشتركة ذات أهمية بالغة، لذا توجب انتهاج أسلوب محكم يمكنها من انجاز صلاحياتها بشكل عادي وفعال وذلك من خلال الاجراءات التالية:

✓ الاستدعاء :

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنايات وبمبادرة منه، كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له ذلك¹.

ويتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال، ويتم تبليغ الشركاء في الملك و/أو الشاغلون بذلك بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الاشعار بالاستلام

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 99-14.

أو عن طريق تسليمه مقابل التوقيع في سجل خاص بالاستدعاءات، ما لم تكن ثمة حالة استعجال، كما يبلغ قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

ويعد الاستدعاء المبلغ قانونا للشاغل القديم تبليغا للمالك الجديد في غياب تبليغ المتصرف بعملية الانتقال، وفي حالة الشيوخ بين عدة أشخاص يجب عليهم انتداب أحدهم لتمثيلهم ، وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوخ تعيين مندوب توجه اليه الاستدعاءات، تعتبر هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح الى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

وتجدر الإشارة أن المشرع وضع حكما في حالة تغيير حيازة حصة ولم يبلغ المتصرف بها، فإن الاستدعاء الموجه قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد، وفي حالة وجود شيوخ في حصة بين عدة ملاك توجب عليهم الاعلام وتعيين مندوب عنهم يوجه له الاستدعاء وخلافا لذلك يعد الاستدعاء المبلغ صحيح الى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره¹، كما تعقد الجمعية العامة اجتماعا عاديا مرة واحدة وجوبا في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاطها في نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف، كما يمكن لها أن تعقد اجتماعات استثنائية عند الاقتضاء باستدعاء من المتصرف و بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها².

✓ اعداد جدول الأعمال:

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² راجع المادة 753 من القانون المدني الجزائري.

يناط بالمتصرف تحديد جدول الأعمال من خلال تحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها والمبينة بالاستدعاء، كما يمكن لكل شريك أو شاغل للملك ان يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع، بجميع المسائل التي يطلب تسجيلها ضمن جدول الأعمال، والذي يتوجب ان تدرج النقطة الاضافية في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، وتبلغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع¹ إذ يستوجب قبل انعقاد الاجتماع أن يكون كل شخص مستدعى على علم بهذه المواضيع، و هذا ما أكدته أحكام المرسوم التنفيذي 14-99 في ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الجزء الثاني من الباب الثاني من سير الجمعية العامة².

❖ انعقاد الجمعية العامة والتصويت على قراراتها:

عند حضور اجتماع الجمعية العامة يلزم كل طرف منهم بالتوقيع على ورقة الحضور ويسجل فيها اسمه سواء كان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكناه وصفته إذا كان وكيلا، و اسم موكله ومقر سكناه، وفي الأخير يشهد على صحة هذه الورقة رئيس الجلسة بعد تعيينه³، والذي يتم في بداية كل اجتماع وذلك عن طريق التصويت من طرف أعضاء الجمعية العامة الحاضرين عن طريق رفع الأيدي، وان تعذر وجود مترشح لهذا المنصب، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سنا، حسب نص المادة 763

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99..

³ المادة 24 فقرة 2 من المرسوم رقم 83-666 وهي نفسها المنصوص عليها بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في

مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99..

مكرر من القانون المدني الجزائري والمادة 25 من المرسوم 83 - 666 ويجب على الجمعية العامة أن تلتزم بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال والتي يكون الحاضرين على دراية بها، ولا يجوز أن تتناقش قانونا إلا في هذه المواضيع.

وتعد القرارات الصادرة عن الجمعية العامة نافذة بعد التصويت عليها من طرف الأعضاء المؤهلين قانونا لذلك، وقد منحت المادة 764 مكرر القانون المدني الجزائري الحق لكل عضو في الجمعية العامة، سواء كان شريك في الملك أو شاغل له، فقد ضمن المشرع حق التصويت على كالمسائل للشريك في الملك بينما الشاغل وبالتحديد المستأجر لا يكون له صوت تقريريا الا في حالات وردت على سبيل الحصر¹ و هي :

1. عندما تتناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،

2. عندما تتناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،

3. عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية

ويكون عدد الأصوات المدلى بها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، بحيث أقرت المادة 764 القانون المدني الجزائري على أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة والأغلبية المحددة.

أما في المرسوم 14-99 فنجد أن المشرع قسم الأغلبية إلى أغلبية بسيطة وأغلبية الثلثين والإجماع² وفقا لما يلي بيانه:

¹ المادة 764 مكرر من القانون المدني الجزائري ،

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 -99.

-الأغلبية البسيطة:

بالرجوع إلى نص المادة 764 من القانون المدني نجد أن المشرع لم يحدد المسائل التي تتقرر بالأغلبية البسيطة وترك هذه المهمة للمرسوم 14-99 حيث حدد الجزء الثاني الباب الثاني هذه المسائل وهي خاصة بكل القضايا التي تهتم بتطبيق نظام الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تهتم الملكية المشتركة.

نجد في هذا الشأن أن المشرع الجزائري لم يوفق في تحديد النسبة المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة حيث أن هذا الأخير لا يخضع للمصادقة بل يطبق بقوة القانون لاسيما في المجال التنظيمي له¹ طالما أن نظام الملكية المشتركة أصبح إلزامي بصدور المرسوم 14-99.

وعندما منح ترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له، وتغيير توزيعات الأعباء إذا ما تغيرت وجهة استعمال المكونات الخاصة بها، نجد أنه خرج على المبدأ الذي أتت به المواد 749 من القانون المدني الجزائري والتي منعت منعا باتا أي استعمال للأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له والقيام بأي أعمال تلحق الضرر بالبنية².

وقد حدد المرسوم 14-99 القرارات التي تصادق عليها الجمعية بالأغلبية البسيطة خاصة وهي:

¹ عمار دروازي، المرجع السابق، ص 89.

² المادة 749 من القانون المدني الجزائري، والمادة 12 من المرسوم رقم 83 - 666 ونفس الشيء بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

❖ المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة.

❖ الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنية وفقا لما هي معدة له.

❖ كيفيات انجاز وتنفيذ اشغال باتت اجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.

❖ تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة اجزاء.

-أغلبية الثلثين :

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات التالية:

❖ تعيين المتصرف وعزله.

❖ جميع أشغال التحسين داخل العقار المبني كتركيب أنترفون مثلا أو تبديل عناصر التجهيز

المشتركة التالفة مثلا تعديل المحلات ذات الاستعمال المشترك، بشرط أن تكون مطابقة للغرض

الذي هيئت له العمارة.

❖ توزيع مختلف أعباء الصيانة والتسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة

وصيانتها و استبدالها ¹.

-الإجماع :

المصادقة بالإجماع من قبل أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك تكون بالنسبة للقرارات التي

تتضمن التصرف في الأجزاء المشتركة إضافة إلى الحقوق التابعة لها عندما تكون ناجمة عن التزامات

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 -99.

قانونية وتنظيمية، اضافة الى ذلك وبناء على نص المادة 769 من التقنيين المدني و المرسوم 14-99 لا يمكن اتخاذ قرار ببناء طوابق أو عمارات جديدة بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص إلا إذا كان هذا القرار قد اتخذ بموافقة جميع الشركاء في الملكية، كما يقتضي اتخاذ قرار بإعطاء حق لتعليق طابق بهدف الاستعمال الخاص، أو التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية على وموافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي لهذه البناية¹.

بناء على ما سبق وبعد انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بفتح محضر يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجمعية العامة، ومكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وعدد الأعضاء الذين حضروا سواء فعليا أو بواسطة ممثليهم، وعدد الأشخاص المصوتين والذين لهم الحق في ذلك وكل مواضيع جدول الأعمال، ليُدون في الأخير النصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء وصفات المصوتين سواء الذين أيدوا القرار أو الرافضين وحتى الساكنين عن التصويت ، وبعد استكمال كل هذه الإجراءات، يقوم رئيس الجلسة وكاتبها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة ليتم بعدها نسخه لتبليغه لكل الحاضرين وحتى الغائبين² وذلك لإعلامهم بالقرارات المتخذة حتى يعرف كل واحد منهم التزاماته، لكونها ملزمة لهم ولذوي حقوقهم³ و تكون القرارات المصادق عليها

¹ المادة 769 من القانون المدني الجزائري، والمادة 30 من المرسوم رقم 83 - 666 ونفسها تم النص عليها بنموذج نظام

الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² المادة 30 من المرسوم رقم 83 - 666 ونفسها تم النص عليها بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية

العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

³ المادة 31 من المرسوم رقم 83 - 666 ونفسها تم النص عليها بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية

العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و الشاغلين له و ذوي حقوقهم، وفي حالة الاعتراض عليها يجب على الأعضاء رفعها الى الجهة القضائية المختصة في أجل أقصاه شهرين من تاريخ تبليغهم بقرار الجمعية العامة من طرف المتصرف¹.

تعقبا على ما سبق نجد أن المشرع الجزائري عند تقسيمه للأصوات على ثلاث فئات أغفل ذكر الفئات الأخرى والتي من بينها الأغلبية المطلقة، لكن عدم ذكرها ليس جهلا منه وإنما اقتناعه بعدم جدوى هذه الفئة لإنعام أي دور لها، لكن نجد أنه هناك بعض القرارات تستلزم إصدارها من الأغلبية كهذه مثل: طلب إعادة طرح المشاريع المهمة جدا والتي لقيت رفضا في الاجتماع الأول لإعادة طرحها في الاجتماع الثاني. كما أن توزيع نسب الأصوات التي جاء بها المشرع الجزائري لم تكن في محلها حيث أنه فرض الحصول على الأغلبية البسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة، بينما كان من الضروري أن تكون نسبة الأصوات أكبر من ذلك باعتبارها أمور تمس بقوام العقار بأكمله، وبالتالي تؤثر على حقوق الملاك والشاغلين معا .

ثانيا: المتصرف في العقار المشترك:

يعد تسيير العقار المبني للاشتراك وإدارته من المسائل الضرورية التي أوجبها المشرع، ومنح صلاحياتها للمتصرف باعتباره الهيئة التنفيذية للجمعية العامة والهيئة الثانية في تسيير الأجزاء المشتركة طبقا للتشريع، لذلك سنعالج هذا العنصر من خلال تعريف المتصرف وكيفية تعيينه ، ثم مهام المتصرف في الملكية المشتركة وانهاؤها .

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 -99، ص 25.

1- تعريف المتصرف وشروط تعيينه:

✓ أولا: تعريف المتصرف:

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

وبالتالي فالمتصرف يعد عونا مفوضا عن جماعة الملاك الشركاء في تسيير أمور العمارة، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل¹ ويخضع لمختلف أحكام الوكالة المادة 571 قانون مدني جزائري²، كما أنه يعد ممثلا لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كان مدعيا أو مدعى عليه، ولو ضد بعض الشاغلين طبقا للفقرتين 12 و 13 من البند المتعلق بدور المتصرف³.

✓ شروط تعيين المتصرف:

نصت المادة 756 مكرر 03 القانون المدني الجزائري على أنه: "ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء"، أما المرسوم 14-99 سالف الذكر فقد أكد على أن تنفيذ قرارات الجمعية العامة من مهام المتصرف الذي تعينه الجمعية وفقا للشروط المنصوص عليها في نظام الملكية

¹ تنص المادة 37 من المرسوم رقم 83-666 " يعد المتصرف العون والمفوض الذي ينوب الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 وما بعده من القانون المدني".

² تنص المادة 571 من القانون المدني الجزائري على: {الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه}.

³ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

المشتركة، لمدة سنتين قابلة للتجديد، ويمكن اختيار المتصرف من بين الذي يشغلون البناية أو مجموعة البنايات أو من غيرهم.

بناء عليه فالجمعية العامة خلال أول اجتماع لها تعين متصرفا أو ممثلهم بطريق الاقتراع وبأغلبية ثلثي(3/2) أصوات الأعضاء الحاضرين من الملاك والشاغلين أو ممثليهم ويتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

ويمكن للمرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي نصت عليها أحكام نظام الملكية المشتركة¹ و قد أكد الباب الثاني من نموذج الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99 على انه في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخطى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائيا بتعين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

هذا وبالنسبة لمدة التعيين فحددها المشرع الجزائري سنتين قابلة للتجديد لنفس المدة عدة مرات حسب ما تراه الجمعية ضروريا.

¹ تباري روميضاء، المرجع السابق، ص 152.

هذا وكما سبق الإشارة فإن تعيين المتصرف يتم بموجب قرار الجمعية العامة عن طريق التصويت عليه بأغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة الحاضرين أو ممثلهم لمدة سنتين قابلة للتجديد، كما يعين بصورة استثنائية في حالتين:

❖ التسيير الاستثنائي:

يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بغض النظر عن أحكام المادة 756 مكرر 02 و 03 من القانون المدني الجزائري التي عهدت الإدارة لكل من المالك والمتصرف، وهو نفس الحكم الذي أوردته المادة 45 مكرر 01 من المرسوم التنفيذي 94 - 59 بنصها على أنه: {يمكن أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في الباب الذي جاء تحت عنوان أحكام خاصة أحد الشركاء في المعنيين على الأقل}.

وما يستشف من خلال هاته المادة أن الإدارة في هذه الحالة الاستثنائية يمكن أن ينفرد بها شخص واحد ويدعى في هذه الحالة بالمتصرف الاستثنائي (المؤقت)، لكن بتفحص هذا الحكم نجده يجعل هذه الإمكانية تنحصر في المالك الشريك، وبمفهوم المخالفة لا يمكن لغير الشريك أن يتولى الإدارة في هذه الحالة، فلا يمكن للشاغل مثلا أن يحمل هذه الصفة، وما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال أنه في الواقع العملي غالبا ما يكون هذا المالك الشريك ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبار أن واقع الملكية المشتركة يهمه أكثر من غيره، وبالتالي ويجدر التنويه هنا أن ديوان الترقية والتسيير العقاري يضطلع بمهمة أساسية تتمثل في المحافظة على الملكية المشتركة التابعة له اعتباره مرقى عقاري و باعتباره كذلك شريك أساسي¹.

¹ تبارني روميضاء، المرجع السابق، ص 155-156.

وعلى ذلك يلتزم المرقى العقاري طبقا للمادة 5 من المرسوم 14-99 والمادة 62 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبناءات المباعة لمدة سنتين (02) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناءة أو المجموع العقاري.

و ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناءة أو لمجموع البناءات يلتزم المرقى البائع أيضا بضمان الإدارة و التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، و يحل المرقى البائع أو الشخص المعين من طرفه خلال فترة التسيير الانتقالي ، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة و اتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة و تسيير البناءة إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

❖ نقل الإدارة والتسيير الانتقالي:

تنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب أغلبية الشركاء في الملك الذين تم استدعاؤهم مسبقا الى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

بحيث يبلغ المرقى العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

ويحول المرقى العقاري كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم اعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له¹

ويحل الشريك في هذه الحالة محل الأجهزة التي من المفروض أو تكون منصبة، وهو بذلك يمارس جميع الصلاحيات الراجعة لهذه الهيئات قصد الحفاظ على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة، وتكون مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفقا للشروط المنصوص عليها في التشريع المطبق على الملكية المشتركة فعلى هؤلاء الملاك المشتركين والشاغلين الانصياع لمثل هذه القرارات وتطبيقها دون عراقيل.

أما فيما يتعلق بالتعويض المخصص للمتصرف فقد أكد المرسوم 14-99 ضمن نموذج الملكية المشتركة أن الجمعية العامة هي من تحدد التعويض او بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب القرار و يجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الايجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات.

والجدير بالذكر أنه و كما تمت إجراءات تعيين المتصرف فان إجراءات العزل هي الأخرى تتم بنفس الشروط وفق ما سنوضحه شيء من التفصيل في الفقرة الموالية.

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99.

2- مهام المتصرف في الملكية المشتركة وإنهاءها:

ويعتبر المتصرف الهيئة التنفيذية للجمعية العامة المنوط بها تنفيذ قرارات هذه الأخيرة من جهة، وكذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جميع الشركاء من جهة أخرى، ولذلك فإن مهامه متنوعة ومتعددة وجد مهمة عمليا، فهذه المهام تجعله يلعب دورا بارزا في إدارة وتسيير الملكية المشتركة وقد حدد

المشرع الجزائري¹

هذا الدور في عدة نقاط ارتبطت بداية من مهام إدارة وتنظيم إدارة الملكية المشتركة ، وكذا مهام مالية أخرى وفقا لمايلي بيانه :



❖ مهام المتصرف

يستدعي التسيير اليومي للعقار المبني أن يتكفل المتصرف من جهة بإدارة وتنظيم الملكية المشتركة وبمهام مالية يتم تبيانها كالآتي:

-مهام إدارة وتنظيم الملكية المشتركة:

يسند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك والشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، ومداولات الجمعية طبقا لما جاءت به المادة 764 من القانون المدني الجزائري والفقرة 16 من البند المتعلق بدور المتصرف من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، كما أنه ملزم بفرض احترام بنود هذا النظام واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من

¹ نص المشرع الجزائري على دور المتصرف في المواد من 38 إلى 45 من المرسوم 83 - 666 المعدل والمتمم بالمرسوم

14 - 99 السالف الذكر أيضا، ص 25.

يخالف ذلك، ويكلف ايضا بإدارة العقار المبني أو المجمع العقاري والعمل على الحفاظ عليهما وحراستهما وصيانتتهما.

ويعمل على الحفاظ على العقار المشترك وصيانته وضمان الهدوء فيه كما يقوم بإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه،¹ إذ يحرص على فرض احترام بنود هذا النظام واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، وفي حالة مصادفته لصعوبات أثناء قيامه بمهامه ولم يكن بمقدوره حلها أو عدم جدوى الإجراءات التي انتهجها في حلها فهنا يعود إلى الجمعية العامة ليلبغها لتتخذ التدابير اللازمة والا يلجأ إلى رفع قضية أمام القضاء.²

إضافة إلى هذه المهام فله مهمة ضبط ومسك جميع وثائق الأرشيف الخاص بالجمعية العامة من المخططات والاتفاقيات والمراسلات والدفاتر والمحاضر ومستخرجات مصادق عليها، وكذا قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها ووثائق التسيير المالي وجداول الميزانيات المقررة. أكثر من هذا فان المتصرف يقوم بإعداد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة³ ويدعو لعقد جلساتها ويضمن وظيفة الكاتب لأشغالها⁴، كل هذه المهام تدخل في صلب مهامه المنوطة به تنظيميا.

¹ المادة 40 الفقرة 01 من المرسوم رقم 83 - 666، وكذا الباب الثالث من ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة بالمرسوم 99- 14.

² المادة 763 مكرر من القانون المدني الجزائري ،

³ المادة 763 مكرر من القانون المدني.

⁴ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 99- 14.

❖ المهام المالية:

اضافة الى المهام الادارية يتكفل المتصرف بمهام مالية محاسبية باعتباره محاسب أو مسير مالي في شركة أو مؤسسة تجارية، فإدارة حسابات الجمعية العامة لأموالها في المصاريف، الصناديق وحتى في خزينتها الخاصة، فإن الذي يقوم بملئها هو المتصرف، وذلك عن طريق تحصيلها من جماعة الملاك الشركاء كل واحد على حدى أو الشاغلين للعقار المبني¹، كما أنه يقوم بإجبار المخالفين على الدفع والوفاء بالتزاماتهم المالية هو ما يعرف بأسلوب التحصيل الإجباري، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 53 2992 المؤرخ بتاريخ 23 فيفري 2005 بقولها: { الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا يحرم الممتنع من الانتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع }²، ففي حالة بيع حصة من الحصص يمكن للمتصرف الاعتراض على عملية البيع إذا كان المالك الشريك (البائع) لم يقم بتسديد التزاماته³. وفي نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف باعتباره

¹ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 135

³ المادة 43 من المرسوم رقم 83 - 666، ونفسها تم النص عليها بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

وكيلا للجمعية العامة حسابا يتضمن الأموال التي تلقاها والتي قام بصرفها، وذلك قبل الثلاث أشهر المالية
لنقل السنة المالية ومصادقة الجمعية على هذه الكشف بمثابة إقرار ببراءة المتصرف في تسييره¹.

فمهام المتصرف تنصرف إلى الشكل المالي وذلك بقيامه بتحضير الميزانية التقديرية وتولى تنفيذها،
ومن أجل ذلك يقوم بتحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من الشركاء في الملكية والشاغلين لها
المادة 40 فقرة 5 من المرسوم 83 - 666 ، وهذه تعتبر طريقة عادية لتحصيل الأعباء، أو عن طريق
إجراءات التحصيل الجبري

يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء الجمعية العامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها
ومساهمة الشركاء في الملك بدفع مبلغ معين، كما يكلف المتصرف بدفع تأمين العقار المبني ضد كل
الأخطار المحدقة بهذا الأخير وبالشاغلين له ومالكه، وتغطية المسؤولية المدنية اتجاه كل خطأ يتسبب فيه
المستخدمين، وضد كل ضرر ينتج عن استعمال الأجزاء المشتركة المادة 41 من المرسوم 83 - 666².

❖ طرق انتهاء مهام المتصرف:

¹ المادة 44 من المرسوم رقم 83 - 666 ونفسها تم النص عليها بنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية
العقارية والمتضمن بالمرسوم التنفيذي رقم 14 - 99.

² تنص المادة 41 من المرسوم 83-66 على ما يلي: {يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فوراً
لاتخاذ قرار بشأن فتح ورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.

يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها
المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة}.

تنتهي مهام المتصرف بنفس الطريقة التي عين بها أي عن طريق قرار الجمعية العامة ويمكن أن تكون هناك طرق اما ارادية أو لا إرادية وسنتطرق الى مختلف أشكالها من خلال ما يلي:

- انتهاء المدة:

حدد المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المدة القانونية لممارسة المتصرف لمهامه بسنتين قابلة للتجديد، وعليه تنتهي مهمته بمجرد انقضاء أجل السنتين ما لم يتم تجديدها من طرف الجمعية العامة. وإذا لم يتم تعيين المتصرف من جديد لمدة قانونية أخرى فان مهمته تنتهي بانتهاء المدة، ويترتب على ذلك ان المتصرف يقع عليه واجب استدعاء الجمعية العامة في الوقت المناسب لانتخاب متصرف جديد لها.

إضافة لانتهاء المدة قد تنتهي مهام المتصرف بعدة أسباب أخرى منها:

- الوفاة: حيث تنتهي مهام المتصرف الذي يكون شخصا ذاتيا بوفاته، في هذه الحالة يتولى نائبه المهام المنوطة به أو تعيين متصرف آخر مؤقت تكون من بين مهامه استدعاء الجمعية العامة لانتخاب متصرف آخر جديد للجمعية¹.

- حل الشخص المعنوي: تنتهي مهام المتصرف أيضا إذا كان شخصا معنويا بتصفيته قضائيا وحل الشركة، فقد تتحل الشخصية المعنوية للجمعية العامة نتيجة جمع أجزاء الملكية المشتركة في يد واحدة باقتناء أحد الملاك جميع تلك الأجزاء مثلا أو بسبب نزع ملكية العقار المشترك بكامله من أجل المنفعة

¹ تبارني روميضاء، المرجع السابق، ص: 159

العامة، كذلك في حالة تهدم العقار كله ونعتقد بأن هذه الحالة تؤدي أيضا إلى زوال الجمعية بالرغم من عدم النص صراحة عليها¹.

- العزل: يعود للجمعية العامة الحق في عزل المتصرف بالرغم من المدة التي تكون مقررة في عقد الوكالة غير أن قرار الجمعية بعزل المتصرف يتعين ألا يكون تعسفيا وإلا فإنه يمكن للمتصرف المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له تطبيقا لنظرية التعسف في استعمال الحق، ويتولى النائب في حالة عزل المتصرف المهام المنوطة بهذا الأخير² كما تقضي الأحكام العامة بحالات أخرى للعزل تتمثل في:

❖ الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.

❖ فقدان المتصرف للأهلية.

❖ إعلان إفلاسه.

❖ العجز الكلي أو الجزئي عن العمل



- الاستقالة: تعد الاستقالة حق للمتصرف دون التعسف في استعمال الحق، وباعتباره وكيلا فإنه يمكنه التنازل عن وظيفته في أي وقت على أن يقدم تعويضا للوكيل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول (المادة 588 فقرة أولى من القانون المدني تهميشها نصا ومضمونا).

¹ تبايني روميساء، المرجع نفسه، ص 159 - 160.

² تبايني روميساء، المرجع نفسه، ص 160.

الخاتمة :

تعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية نتيجة حتمية ساعد على ظهورها انتشار السكن الجماعي لاسيما البنايات العمودية، هذه الأخيرة التي ساهمت الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية في انتشارها مما جعل الملكية المشتركة حالة قانونية تكون فيها ملكية العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ينفرد به المالك، ونصيب في الاجزاء المشتركة يستحيل قسمته او بيعه بمعزل عن الجزء الخاص.

ولضمان الانتفاع الحسن بالأجزاء الخاصة وتسيير الأجزاء المشتركة وإدارتها، اوجد المشرع آليات قانونية تتمثل في الجمعية العامة التي تتولى الادارة وتتمتع بالشخصية المدنية ، إضافة إلى المتصرف الذي يكلف من قبل هذه الجمعية ويعمل على تنفيذ قراراتها .

كما منح المشرع للملكية المشتركة والملاك الشركاء حماية قانونية شاملة عن طريق وضع قيود وإجراءات قانونية قبل البناء وأثناءه ، وحدد مسؤولية كل شخص من أشخاص هذه الملكية نتيجة العلاقة التي تربطهم كما خول لكل واحد منهم حق التقاضي في حالة نشوب نزاع أو خرق خاصة للقيود المقررة في العقار المشترك وذلك وفق إجراءات قانونية محددة بهدف حماية الملكية المشتركة باعتبارها نوع خاص من الملكية.

قائمة المصادر والمراجع :

أولاً: المصادر

❖ الأوامر والقوانين

-الأمر 75 -58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم

بالقانون 07 - 05، المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، ج ر عدد 31

-القانون 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، يتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي

المعمول به، مؤرخ في 11 جانفي 1963، ج ر عدد 3

-القانون 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82

-القانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر 79

❖ المراسيم

-المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 29 أبريل 1968، المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات

المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقل ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66 - 102، مؤرخ في 05

ماي 1968.

-المرسوم رقم 73-82، المؤرخ في 05 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل

الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، المؤرخ في 12 جوان 1973.

-المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123.

-المرسوم رقم 76 -146، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء المؤرخ في 09 فيفري 1977.

-المرسوم رقم 83--666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، مؤرخ في 15 نوفمبر 1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 94-59، المؤرخ في 07 مارس 1994.

- المرسوم 58/94 المؤرخ في 7 مارس 1994 والمتعلق بنموذج عقد بيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر عدد 14

-المرسوم التنفيذي رقم 14 -99 المؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مؤرخ في 16 مارس 2014.

❖ الكتب :

-السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الثامن ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، دار النهضة العربية ، لبنان ، الطبعة الثانية ، 2000

-الجمال مصطفى ، نظام الملكية ، دار الفتح للطباعة والنشر ، مصر ، الطبعة الثانية ، 2000 .

- الوكاري محمد ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي، الرباط،

الطبعة 1، 2008

- أبو قرين أحمد عبد العال، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق، د
ذ د ن ، 1419 هجرية.

- أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصرف فيه، د ذ د ن ، الإسكندرية ، مصر ، 2007 .

-أشيبان مصطفى، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات
والمحلات ، الطبعة 1، 2009.

-أنور طلبة ، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004 .

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

-بيار اميل طوبيا، سلسلة القضاء العقاري، الجزء الخامس، الملكية المشتركة في العقارات المبنية ، ملكية
الطوابق والشقق، المرسوم الاشتراعي، د ذ د ن ، د ذ س ن .

-تومي مريم ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015 .

-حليمة بنت محجوب بن حفر، دراسة في القانون المغربي على ضوء مستجدات القانون رقم 14/07

المتعلق بالتحفيز العقاري ، والقانون رقم 38.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ، القانون رقم 106.12

المتعلق بملكية الشقق والطبقات ، القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء ، الظهير الشريف رقم 1.09.236

المتعلق بمدونة الأوقاف ، الطبعة الأولى، د ذ د ن ، 2017 .

-حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000 .

-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

-ذنون يونس صالح المحمدي ، التنظيم القانوني لملكية الشقق والطبقات في العمارات ،دراسة قانونية في ظل أحكام قانون تنظيم ملكيات الطبقات والشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 و القوانين المقارنة ، كلية القانون ،جامعة تكريت ،دار النهضة العربية ،د ذ س ن .

-رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، مصادر وأقسام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2001 .

-سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س ن.

-شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات و الأبنية المفترزة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة 1، 2007.

-صافي عبد الحق، الملكية المشتركة، للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون 18.00 جامعة الحسن الثاني المحمدية الطبعة الثانية، د ذ س ن.

-عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الطبعة 1، 2010 .

-عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977.

-عبد الناصر توفيق العطار، شرح حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر، د ذ س ن.

-الفاخوري إدريس، الحقوق العينية وفق القانون رقم 08- 39، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، المغرب د ذ س ن.

-محروك محمد ، الوجيز في العقود المسماة، البيوعات والأكرية الواردة على العقار في ضوء آخر التعديلات، جامعة القاضي عياض مراكش، الطبعة الأولى ، الدار البيضاء، 2017.

- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.

-محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن ، حق الملكية ، جامعة الزقازيق ، القاهرة ، 2009.

-محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية العقارية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن ، 1997 .

❖ المذكرات والرسائل العلمية :

-بالقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة 2001.

بن حبيلس أمينة، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة 2016 - 2017.

-تبانى روميساء، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2021 - 2022.

-جليل سامي، ملكية الطبقات، رسالة شهادة ختم الدروس بالمعهد الأعلى للقضاء، الفوج العاشر، السنة القضائية 1998 - 1999.

الفهرس :

2.....	مقدمة
6.....	المحور الأول : ماهية الملكية المشتركة
20.....	المحور الثاني البيئة المادية للعقار المشترك
35.....	المحور الثالث : الوضعية القانونية للملاك الشركاء في العقار المشترك
73.....	المحور الرابع: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
98.....	خاتمة
99.....	قائمة المصادر والمراجع
104.....	الفهرس

