



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للملكية المشتركة

إشراف الأستاذة:

أ / منصورى نورة

إعداد الطالبين:

*العمرى حميد

*بوعزىز رحىمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة فى البحث
د/ مراحى رىم	دكتورة	رئىسا
أ / منصورى نورة	أستاذة	مشرفا ومقررا
أ/ مبروك حدة	أستاذة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للملكية المشتركة

إشراف الأستاذة:

أ / منصورى نورة

إعداد الطالبين:

*العمرى حميد

*بوعزىز رحىمة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة فى البحث
د/ مراحى رىم	دكتورة	رئىسا
أ / منصورى نورة	أستاذة	مشرفا ومقررا
أ/ مبروك حدة	أستاذة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد في هذه
المذكرة من أراء

قائمة المختصرات

- ق م ج القانون المدني الجزائري
- ق إ م إ قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- ج ر الجريدة الرسمية
- ص الصفحة
- ط الطبعة
- د ط دون طبعة
- د س دون سنة
- ف فقرة
- ج الجزء
- ع العدد

مقدمة

إن النمو الديمغرافي الكبير الذي شهدته الدول الحديثة في النصف الأخير من القرن العشرين ، أجبرها على أن تستكثر من تشييد المباني لتلبية حاجيات مواطنيها في السكن، و لا يتأتى ذلك إلا بإحداث أنظمة جديدة و مناسبة تستوعب هذا الوضع الجديد.

وتعتبر المدينة أحدث نظام يعيشه الفرد اليوم ، فمن خلاله يقوم بالبحث عن متطلبات الحياة من رفاهية و عيشة حسنة ، و هو الشيء الذي يتوافق مع المدينة ، حيث هناك وفرت مناصب الشغل وسهولة المواصلات وتنوع مجالات التعليم وتواجد المراكز الاستشفائية والمحلات التجارية و الترفيهية و أغلب وسائل الحياة الضرورية .

كل هذه العوامل أدت إلى إزدهار المدن و إرتفاع الكثافة السكانية نتيجة تزايد حركة النزوح إليها و تمركز الأغلبية الساحقة فيها ، الشيء الذي أثر سلبا على نقص الاراضي المخصصة لبناء المساكن التي تؤوي هؤلاء الأفراد ، و من ثم نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية المشتركة لتصبح أكثر ملائمة مع هذه الوضعية ، فظهر نمط جديد من البناء العمراني، حيث إنتقل الشكل العمراني من البناء الافقي إلى البناء العمودي في شكل أبنية مقسمة إلى طوابق وشقق و أصبح العقار الواحد يتسع لمجموعة من الافراد وهو ما يعرف بالملكية المشتركة.

و تعتبر الملكية المشتركة نوعا حديثا مقارنة مع أنواع الملكية ، إذ ظهر في بدايته في الدول الأوروبية مع بداية القرن العشرين ، و يعد التشريع الفرنسي من بين التشريعات الاولى التي قامت بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية ، و ذلك بالتطرق لمختلف احكامه وضوابطه 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 ، و في كل طبقة عدد من الحصص ، بحيث تكون كل واحدة مشتملة على جزء خاص ينفرد به المالك وجزء مشترك مشاع بين كل الملاك.

المشروع الجزائري بدوره لم يجعل نفسه في معزل عن تطور التشريعات التي تحدث حوله، فكان من الضروري تنظيم هذا النوع من الملكية ، لا سيما و أن الجزائر قد شهدت

تطورا ملحوظا في مجال العمران بعد الإستقلال ، أين أخذت بنمط البناء الجماعي كأسلوب معماري جديد، الأمر الذي أجبرها على وضع القواعد القانونية التي تنظم هذا الوضع الجديد و الذي يعرف بنظام الملكية المشتركة.

فتحقق ذلك بموجب الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، و الذي خصص فيه المشرع قسما خاصا بالملكية المشتركة، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية المعدل و المتمم بالمرسوم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994، ثم ليأتي المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، و الذي ألغى كل الاحكام المخالفة له التي يتضمنها المرسوم 666/83.

إن أهمية موضوع هذا البحث تكمن من الناحية النظرية من خلال الإلمام بجميع القواعد القانونية المطبقة على نظام الملكية المشتركة سواء الواردة في التشريعات العادية أو التنظيمية، وكذا في معرفة المسار الذي إنتهجه المشرع الجزائري ومدى تطبيق النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة على أرض الواقع، من خلال تحليل ومناقشة هذه النصوص.

أما من الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال إكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالملكية المشتركة بصفة خاصة و عيا قانونيا و ثقافيا يجعله يبادر إلى تفعيل آليات و وسائل إدارة الملكية بصوره حسنة، و من ثم الحفاظ على الملك الجماعي وصيانته وحمايته، مع معرفه كل واحد منهم كيفية ممارسة حقوقه و تأدية واجباته والتصدي للمسؤوليات التي قد تقع على عاتقه.

أما عن دوافع إختيارنا لهذا الموضوع، فهناك أسباب ذاتية ؛ وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث و الإختصاص في المجال العقاري الحديث بحكم مهنتنا كمحاميين.

كما أنه و نحن بصدد ممارسة هذه المهنة لاحظنا تذبذبا صارخا في مسالة تطبيق النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة ، و رغم وجود النصوص الخاصة إلا أن القضاء إلى يومنا هذا مازال يستند الى القواعد العامة ، لذلك حاولنا في هذا البحث التطرق إلى مختلف النصوص الخاصة التي تنظم الملكية المشتركة.

أما عن الأسباب الموضوعية ؛ فموضوع الملكية المشتركة حديث النشأة ، وقد جاء مواكبا للتطورات التي عرفتها التشريعات الجزائرية على الصعيد العقاري، كما أنه أصبح ذو مكانة هامة في الحياة اليومية لأغلبية المواطنين بسبب إنتشار البناءات الجماعية في المدن الجزائرية.

إضافة إلى ذلك قلة الدراسات و البحوث الجامعية حول هذا الموضوع لا سيما في ما يتعلق بأخر التعديلات والتطورات التي جاء بها المشرع الجزائري.

و نظرا إلى ما سبق تبيانه من تحديد الإطار العام لموضوع البحث وأهميته ، و حتى يتسنى لنا دراسته و الإلمام بمختلف جوانبه حاولنا وضع إشكالية تكون بمثابة الانطلاقة التي من خلالها يتم الولوج إلى تفاصيل هذا الموضوع ومضمونه وهي:

فيما تتمثل الملكية المشتركة ؟ وما هي الآليات القانونية لإدارة وحماية هذا النوع من الملكية؟

و للإجابة على هذه الاشكاليات المطروحة فقد إتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالموضوع ، كما إعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال التحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية، وقد إستعنا بالمنهج المقارن في بعض الحالات من خلال مقارنة التشريع الجزائري مع القوانين الاخرى.

كما أن إختيارنا لهذا الموضوع و دراسته لم تكن صدفة بل كان سعيا منا لبلوغ بعض الاهداف العلمية، أهمها المعرفة الدقيقة لهذا النوع الحديث من الملكية الذي برز بشكل كبير في مجال العقار، وكذا التعمق في تفاصيله من خلال التطرق لمختلف أحكامه.

أما عن الأهداف العملية فإنها تتجلى في كيفية تطبيق الآليات القانونية لإدارة وتسيير الملكية و حمايتها في الواقع العملي، وكذا إيجاد الحلول الملائمة للإشكالات التي قد تثور في الواقع و النزاعات المطروحة أمام القضاء، وذلك بإعطاء التكييف السليم من خلال إسقاط النصوص المناسبة على هذا الإشكال أو النزاع.

و رغم أن موضوع الملكية المشتركة يعد من المواضيع الحديثة خاصة في الجزائر، إلا أنه لم يخل من بعض الدراسات السابقة و التي كانت نادره جدا من بينها النظام القانوني للملكية المشتركة للمؤلفة مريم تومي لسنة 2015.

كما أنه عند دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا بعض الصعوبات والعراقيل، من بينها قلة المراجع الجزائرية المتخصصة في الملكية المشتركة إن لم نقل منعدمة بإستثناء الكتاب الوحيد المذكور أعلاه ، و من بين الصعوبات أيضا كثرة النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة، و تعاقبها مما صعب معالجتها كلها في فترة قصيرة ،كذلك شساعة هذا الموضوع مما أدى إلى صعوبة الإلمام بكل عناصره، إذ يمكن لكل مبحث أن يدرج كعنوان لمذكرة.

و من خلال ما سبق ذكره ، و حتى يتسنى لنا الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين إثنين ، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الملكية المشتركة، وهذا من خلال مبحثين، تعرضنا إلى الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في المبحث الأول، ثم المرور إلى حقوق وواجبات الملاك في هذه الملكية و هذا ضمن المبحث الثاني.

أما في ما يخص الفصل الثاني، و الذي جاء بعنوان إدارة الملكية المشتركة و آليات حمايتها، فقد تضمن مبحثه الأول إدارة الملكية المشتركة ثم الانتقال إلى حماية هذه الملكية و منازعاتها في المبحث الثاني

الفصل الأول

ماهية الملكية المشتركة

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة.
المبحث الثاني : حقوق و واجبات الملاك الشركاء في
الملكية المشتركة.

يعتبر نظام الملكية المشتركة من أهم التطورات الحاصلة في العقارات المبنية و كحالة قانونية ، فهي تنفرد بأهمية بالنسبة للملاك الشركاء و الشاغلين بالبناء المشترك، فهي ليست مجرد قيام جماعة من الأشخاص بشغل عمارة ما، بل ينجر عن هذا الوضع آثار قانونية هامة بالنسبة لهؤلاء .

و قد نص القانون الجزائري على هذه الملكية و تناول أحكامها سواء ضمن القانون المدني أو في قوانين و مراسيم خاصة.

و لمعرفة أي موضوع يجب تناول دراسته ببيان مفهومه و تحديد جوانبه، و هذا بتعريفه و تحديد خصائصه و تبيان عناصره، باعتبار أن الملكية المشتركة ذات طبيعة خاصة لاحتوائها على أجزاء خاصة و أخرى مشتركة، فهي بذلك تولد حقوق وواجبات على الملاك الشركاء في الملك المشترك.

و لأجل هذا الغرض و محاولة منا الإلمام بماهية هذا النظام الحديث، فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين اساسيين.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

المبحث الثاني: حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يعد نظام الملكية المشتركة من المواضيع المعاصرة و الهامة في وقتنا الحالي، و قبل الولوج إلى أعماق هذا النظام و ميكانيزماته و يجب علينا الوقوف أولا على معرفة مفهوم هذا الصنف من الملكية، و ذلك من خلال التعاريف التي جاء بها الفقه و التشريع و الوقوف على تحديد عناصره.

ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق إلى مفهوم الملكية المشتركة في المطلب الأول، اما في المطلب الثاني نتناول فيه عناصر الملكية المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة

حاولنا في هذا المطلب التطرق إلى كل ما يزيل اللبس و الغموض عن هذه الملكية، و ذلك سعيا لإيجاد تعاريف جامعة لها و إظهار الخصائص التي تتميز بها هذه الأخيرة، و التي من شأنها أن تؤدي بنا إلى تمييزها عن بعض الحالات المشابهة لها، و دراسة تطورها في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة و خصائصها**أولا: تعريف الملكية المشتركة****1/ - التعريف القانوني:**

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

و يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع لم يقدم تعريفا للملكية المشتركة بل قام بإعطاء وصف لها و يكون هنا المشرع قد نقل هذا التعريف على الفقه الفرنسي كما سنتاوله لاحقا في التعريف الفقهي.

¹ الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن ق.م.ج، ج.ر عدد 78، مؤرخة في 30/09/1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19/05/2007.

و من خلال نص المادة و التعريف الذي جاء به المشرع فإنه يمكن الإستنتاج بأن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يمس المبنى و الأشخاص المالكين له، كما يستلزم في المبنى احتوائه على شقق مملوكة لشخصين فأكثر تحتوي على أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة لا يمكن الفصل بينهما في التصرف.

فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستغلها و يستعملها شخصيا و كذا له حق التصرف فيها طبعا مع عدم الإضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع التي لا يمكن قسمتها أو ما يسمى بالشيوع الإجباري.¹

كما تعرف الملكية المشتركة أيضا بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.²

هذا بالنسبة لما جاء به القانون المدني، أما في المراسيم الخاصة المتعلقة بالملكية المشتركة فقد جاء المرسوم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59.³

كما صدر أيضا المرسوم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁴، إلا أنه لم يرد ضمن هذه المراسيم أي تعريف للملكية المشتركة.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الاموال ، ط2 ، دار النهضة العربية ، لبنان، 2000، ص14.

² عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، د.ط، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2000، ص14.

³ المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، ج.ر عدد 47 مؤرخة في 15/11/1983، المعدل و المتمم بالقانون رقم 94-59، المؤرخ في 07/03/1994.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.

2/ - التعريف الفقهي

الملكية المشتركة يعرفها الفقه الفرنسي على أنها " ملكية أجزا مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة و حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم التقسيم الإجباري"¹.

و قد عرفت أيضا بأنها " ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة ، مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة"².

كما عرفها البعض بأنها " حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الارثية أو الوصائية، و قد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة و يكون لكل من الملاك المشتركين ان ينتفع و ان يتصرف في حصته، كما يرى ان يحترم حقوق الاخرين و تتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى و تقسم إلى شقق يملكها افراد معينون.

و تتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة و الأجزاء غير المشتركة ، و شروط الانتفاع بهذه و تلك، و حصة كل مالك في التكاليف، و قواعد و إدارة الأجزاء المشتركة"³.

ثانيا: خصائص الملكية المشتركة

تتميز الملكية المشتركة بعدة خصائص أهمها:

1/- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة:

تعود نشأة هذا النظام إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 28/06/1938 ، لينتشر بعدها في أغلب القوانين، لاسيما في القانون المدني الجزائري في القسم الخامس من الباب الأول في الكتاب الثالث من المواد 743 إلى 772 ، تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

¹ Henri, Léon et Jean Mazeaud, Leçons de droit civil(Droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4eme éditions, Montchrestien, Paris, 1996, P25.

² مصطفى الجمال، نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، 2002، ص148.

³ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، د.ط ، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص10.

2/- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية:

لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وفقا لنص المادة 743 ق.م.ج، و التي تنص على ان الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية¹.

3/- ضرورة وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة:

تحتوي الملكية المشتركة على أجزاء خاصة لكل فرد مثل الشقق و ما بداخلها المعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة ، و أجزاء مشتركة لا يمكن قسمتها و لا تجزئتها معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء كسطح العمارة ، المدخل، السلم إلى غير ذلك.

4/- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية:

يعتبر نظام الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك و لا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد².

5/- حقوق المالك في الملكية المشتركة:

المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الإستعمال و الإستغلال لملكيته وفقا للقواعد العامة ، بينما يكون حقه في التصرف مقيد بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم و لا يمكن أن يتصرف بالبيع في حقه في الأجزاء المشتركة.

6/- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص:

تنص المادة 747 ق.م.ج على أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة³. و من خلال هذا النص فإن الأجزاء المشتركة لا يمكن قسمتها و لا تجزئتها على الرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك و قد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 423458

¹ المادة 743، من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج ، المصدر السابق.

² عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، دفعة 2009-2010، ص7.

³ المادة 747، من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج ، المصدر السابق.

بتاريخ 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة العليا مبدأ مفاده أن الأجزاء المشتركة لا تكون محلا لدعوى القسمة¹.

الفرع الثاني: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

بعد الإستقلال مباشرة بقيت القوانين القديمة سارية المفعول و ذلك بصدر القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31²، الذي قضى باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها منافيا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية، هذا لكون الظروف لم تسمح بعد بصدر التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن ، و عليه طبق في هذه الفترة قانون 1938/06/28 إلى غاية صدور المرسوم 188/68 المؤرخ في 23 أفريل 1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، و الذي كان من أهم أحكامه إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك مؤلف من محلات معدة للسكن أو ممارسة حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية مكونة من جمعية و وكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار³.

ثم ظهر أول تشريع في الجزائر يتناول الملكية المشتركة في المرسوم 82/73 المؤرخ في 1973/07/05 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية و ترقية المباني الجماعية، و التي تنص أحكامه على مبدأ بيع السكنات الجديدة في إطار الملكية المشتركة⁴.

و بعدها جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية المشتركة سنة 1975 ، كان ذلك بصدر الأمر 58/75 بتاريخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، و الذي خصص 30 مادة لدراسة موضوع الملكية المشتركة ضمن القسم الخامس من الباب

¹ قرار رقم 423458، صادر في 2007/11/14، منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2008، ص 253.

² القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، يتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به، ج.ر. عدد 03 مؤرخة في 1963/01/11.

³ المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 1968/04/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66-102، ج.ر. ع 30 مؤرخة في 1968/5/05.

⁴ المرسوم رقم 73-82 المؤرخ في 1973/06/05، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، ج.ر. عدد 47 مؤرخة في 1973/06/12.

الأول المتعلقة بحق الملكية، و ما يلاحظ في هذا الأمر هو تأثير المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي ليأخذ منه تقريبا جميع الأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة.

ثم صدر المرسوم 146/76 المؤرخ 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء تطبيقا للأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي نص على إنشاء التعاونيات العقارية، و الذي تطرق لنظام الملكية المشتركة كاتفاقية جماعية بين الشركاء في الملك و قد ضم حوالي 144 مادة¹.

وبعد حوالي سبع سنوات الغي المرسوم 146/76 المذكور أعلاه، ليحل محله المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، و تضمن 63 مادة تنظم الملكية المشتركة و تبين كيفية تطبيق نص المادة 748 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، فيما يخص مصير الأجزاء المشتركة و الخاصة و شروط الانتفاع و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها².

ثم صدر القانون 07/86 بتاريخ 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية و ضبط القواعد الخاصة بعملياتها³، و قد جاء هذا القانون نظرا للطلب المتزايد على السكن بكل أشكاله خاصة بالنسبة لفئة المواطنين ذوي الإمكانات المالية المتوسطة الدخل، و كان ذلك عن طريق بناء عمارات أو مجموعات سكنية، لكن هذا القانون لم يستمر و تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، و الذي تناول في فصله الرابع كيفية إدارة الملكية المشتركة⁴.

و قد جاء هذا المرسوم بصيغة جديدة للبناءات و العمارات المشتركة لإقتناء السكنات المشتركة و هي البيع وفق التصاميم، كذلك نظم إيجار المباني و عدل الكثير من النصوص التي تربط علاقة المؤجر بالمستأجر و التي كانت منظمة في القانون المدني.

¹ المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 1976/10/23، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج.ر عدد 12 المؤرخة في 1977/02/09.

² المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

³ القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، يتعلق بالترقية العقارية، ج.ر عدد 10 مؤرخة في 1986/03/05.

⁴ المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 1993/03/03.

و نظرا لبعض المساوئ التي انجرت عن هذا المرسوم التشريعي و الفراغات التي شهدها، فان المشرع حاول ان يتدارك الوضع في سنة 2011 ، أين اصدر القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، و الذي بموجبه ألغي المرسوم التشريعي السابق.

هذا القانون الذي جاء من اجل تحقيق أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاط الترقية العقارية و التي من بينها تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها، و تأسيس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية، كما وسع من دائرة صيغ اقتناء السكنات المشتركة(العمارات) ، و إعطاء كل التسهيلات و الإعانات لمختلف شرائح المجتمع من اجل الحصول على السكن و الحد من هاته الأزمة.

و ان ضرورة قيام الملكية المشتركة في ظل مبادئ و أحكام هذا القانون، حتمت على المشرع إصدار نظام لهذه الملكية ،وقد تحقق الامر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 و المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية².

و قد تضمن هذا المرسوم 08 مواد و ملحق يحتوي على أربع أجزاء، تناول في الجزء الأول تعيين و وصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات و مآلها، و في الجزء الثاني تطرق إلى إدارة و تسيير البناية أو مجموع البنايات، أما الجزء الثالث فانه يحتوي على الأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين، وخصص الجزء الأخير لمجمل الأحكام المختلفة التي تخص نظام الملكية المشتركة.

و حرصا من المشرع على عدم تناقض أحكام هذا المرسوم مع المرسوم 666/83 السالف الذكر، فقد أتى بالمادة 07، و التي نص فيها على أنه تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المعدل و المتمم.

¹ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 06/03/2011.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04/03/2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 16/03/2014.

الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها

قد يشتبه مفهوم الملكية المشتركة و مفهوم حق الارتفاق و الملكية الشائعة بسبب أوجه التشابه بينهما، إلا انه يوجد هناك اختلافات بينهم سنبينها في عدة نقاط فيما يلي:

أولاً: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

تتفق الملكية المشتركة مع حق الارتفاق في مسألة الخدمة، ذلك أنه في حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق كما هو وارد في المادة 867 ق.م.ج . أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة¹، إلا أنهما يختلفان في عدة أمور أهمها:

1/ - من حيث الملكية

في حق الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكاً لشخص غير صاحب العقار المرتفق، بينما في الملكية المشتركة فتكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجماعة مالكي الحصص المفردة².

2/ - من حيث تغيير الموضع

في الارتفاق يجوز نقل التكاليف الواردة على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر وفقاً للشروط المنصوص عليها قانوناً في المادة 875 ق.م.ج³، بينما في الملكية المشتركة لا يمكن تصور نقل الأجزاء المشتركة المخصصة لخدمة الأجزاء المفردة من موضعها إلى موضع آخر.

3/ - من حيث التقادم

حق الارتفاق يسقط بالتقادم من مالك العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة 10 سنوات وهو ما نصت عليه المادة 879 ق.م.ج⁴. بينما في الملكية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها⁵.

¹ مصطفى الجمال، المرجع سابق، ص136.

² مصطفى الجمال، المرجع نفسه، ص137.

³ راجع المادة 875، من الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

⁴ راجع المادة 875، من الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

⁵ مصطفى الجمال، المرجع سابق، ص137.

ثانياً: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

الملكية المشاعة وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد¹، اما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة و يختلفان في عدة أوجه:

1/ - من حيث قابلية الملك الشائع للقسمة

في الملكية المشاعة يجوز للمالك الشريك ان ينهي حالة الشيوخ و ينفرد بحصة مفرزة وهو ما نصت عليه المادة 722 ق.م.ج²، أما في الملكية المشتركة فلا يجوز للمالك الشريك أن يتخلص من الشيوخ و ينفرد بحصته مفرزة من الأجزاء المشتركة حسب نص المادة 747 ق.م.ج³.

2/ - من حيث نفقات الملك الشائع و تكاليفه

في الشيوخ العادي توزع نفقات الشيء الشائع على الشركاء كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك حسب نص المادة 719 ق.م⁴، بينما في الملكية المشتركة يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة و ليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة⁵.

3/ - من حيث سلطات المالك على الملك المشاع:

إن الملكية في الشيوخ كالملكية المفرزة تشتمل على ثلاث عناصر؛ الاستعمال، الاستغلال و التصرف، إلا أن الاستعمال و الاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك في الشيوخ له أن يستعمل حقه و أن يستغله بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء⁶. بينما في الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما يضر بشركائه⁷.

¹ رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها(مصادر و أقسام الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني) ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001، ص515.

² راجع المادة 722، من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

³ راجع المادة 747، المصدر نفسه.

⁴ راجع المادة 719، المصدر نفسه.

⁵ راجع المادة 750، المصدر نفسه.

⁶ رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص516.

⁷ مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص139.

إضافة إلى الاختلافات و المميزات التي تناولناها، فإن نظام الملكية المشتركة يتميز عن غيره من الأنظمة بمجموعة من المزايا و العيوب و التي سنوردها فيما يلي:

1/ - مزايا نظام الملكية المشتركة

* انخفاض كلفة السكن

إنه من خلال مساحة صغيرة يمكن بناء عدة مساكن و هي الميزة الأساسية لهذا النوع من المباني الشيء الذي يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكان.

* مدة البناء

إضافة إلى الإيجابية المتعلقة بتوفير السكنات بأعداد معتبرة و في حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية و بنفس العدد قصيرة.

* وفرة الفضاءات الخارجية:

تعتبر الفضاءات الخارجية و المساحات الخضراء مساحة للراحة و الترفيه و التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الإجتماعية.

2/ - عيوب نظام الملكية المشتركة:

* التسيير و الإدارة:

يترتب على توفير السكنات بعدد كبير في المباني الجماعية صعوبة التسيير و الإدارة، على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يمس هذا النظام و ينجر عنه تدهور العلاقة بين المالكين.

* الجانب الأمني:

إن البناء الجماعي الذي يحوي عدد أكبر من السكان يمثل خطرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل و الحرائق، لأن ذلك سيؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته و قد تمس بالمالكين¹.

* الكثافة السكانية:

¹ أعمار دروازي ، المرجع السابق، ص 09.

إن تزايد و ارتفاع نسبة الكثافة السكانية في الأملاك المشتركة قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي و الإجتماعي و الأسري، مما يؤدي حتما إلى ظهور بعض السلوكيات كالقلق و الشجار و التي تنتهي في بعض الأخير بوقوع الجرائم.

* مدة حياة المباني:

إن المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها و بالإضافة إلى نقص الصيانة قد تعاني من قصر مدة الإهلاك، الشيء الذي يؤثر سلبا على الفرد و على الدولة، إذ أن المباني الجماعية تقدر مدة حياتها المتوسطة ب 50 سنة¹.

* التلوث البيئي:

إن إجتماع الأفراد بشكل كثيف و مستمر في مساحة ضيقة سيؤدي حتما إلى تلوث تلك المساحة لاسيما إن كان هؤلاء الأفراد تنعدم لديهم ثقافة النظافة مما يؤدي إلى انتشار الأمراض.

¹ المرجع نفسه، ص09.

المطلب الثاني: عناصر الملكية المشتركة

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية المشتركة و تحديد خصائصها، وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة بالمالك الشريك ينفرد بها لوحده، و أجزاء مشتركة بين كل المالكين الشركاء، هذه الأجزاء التي صنفها القانون عن طريق وسائل و آليات، لذلك حاولنا في هذا المطلب دراسة كل جزء على حدى فخصصنا الفرع الأول للأجزاء الخاصة، و دراسة الأجزاء المشتركة في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث تناولنا فيه وسائل تصنيف هذه الأجزاء.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

و سوف نتناول في هذا الفرع تعريف أجزاء الملكية المشتركة، ثم إلى تعيين هاته الأجزاء.

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة

تنص المادة 744 ف1 من ق.م.ج " تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي و الخاص "

و تنص المادة 02 من المرسوم 666/83 السالف الذكر على أن " الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها " ، و هو نفس التعريف الذي جاء به المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الذكر.

فمن خلال هاتين المادتين فان الأجزاء الخاصة أي الطبقات و الشقق و لكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها¹، أو تلك التي تتمثل في جميع الأجزاء التي جعلت للاستعمال الخاص للملاك الشريك.

ثانياً: تعيين الأجزاء الخاصة

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في نص المادة 09 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، كما حددها في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 السابق، وهي نفسها الواردة في نص المادة 744 الفقرة الثانية من ق.م.ج، و قد حددها على سبيل المثال لا الحصر و هي:

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع سابق، ص917.

''' تعد أجزاء خاصة¹:

- كل تبليط الأرض و الأرضية و التغطية.
- الأسقف و الأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء.
- الحواجز الداخلية و أبوابها.
- أبواب السطوح و النوافذ و الأبواب النافذة و مغالق الشبابيك و المصاعد.
- قضبان النوافذ و الدرابيز الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان و الحواجز مهما كانت.
- الأنابيب الداخلية و منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات و اللوازم المتصلة بها.
- إطار و أعلى المداخن و الخزائن و الخزائن المموهة.
- الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المراض.
- أدوات و تجهيزات المطبخ.
- الأدوات الخاصة للتدفئة و الماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص'''.

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة ثم إلى تحديد هاته الأجزاء.

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة

تتص المادة 745 الفقرة الأولى ق.م.ج " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم".
كما تتص المادة 05 من المرسوم 666/83 السابق الذكر على ان " الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة على الشيوع لمجموعة من المالكين الشركاء و كل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة و التي تكون مخصصة لإستعمال أو انتفاع جميع المالكين

¹ راجع المادة 744، من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

الشركاء أو عدة شركاء منهم و أن الجزء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف"، و هو نفس المفهوم الذي جاء به المشرع في المرسوم 99/14 السابق الذكر. فمن خلال هاتين المادتين فإن الأجزاء المشتركة هي تلك الأجزاء التي لا يحق للمالك أن ينفرد بالتصرف فيها، فهي معدة للإستعمال المشترك بين الجميع، و قد قام المشرع الجزائري بتقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وقت استعمالها من طرف المالكين الشركاء.

ثانيا: تقسيم الأجزاء المشتركة

1/ - الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

- هي الأجزاء المخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك و تتمثل في¹:
- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له و لاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة.
 - الباحات و طرق المرور.
 - شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
 - مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى المباني أو في الكثير منها.
 - المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها و المستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.
 - و على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الإستعمال المشترك بين جميع المباني.
 - الأقبية التي تشكل مفرغات صحية (وهذه الأخيرة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور سابقا).

2/ - الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

¹ المادة 06 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

و كذا الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم رقم 14-99، المصدر السابق.

- و هي الأجزاء المخصصة لإستعمال الشاغلين لبنانية واحدة بعينها و تشمل¹:
- الأسس و الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو
 - الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف و العوارض و الروافد)، و الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
 - زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء بإستثناء الدرابيز و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات و الأطر المزججة و مغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص².
 - المحلات و المساحات و الإرتفاقات المشتركة و الابواب و الأبهاء و ممرات الدخول و الأدراج و أروقة الإفساح و محلات و أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
 - جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات الغير مخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
 - المداخل و مجاري التهوية ورؤوس المداخل و الصناديق و السرايب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.
 - القنوات و الأنابيب و فتحات مشاعب المواسير و كذلك أنابيب مساقط مياه الإمطار و السرداب و قنوات تفريغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها.
 - قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة و مصارف المراحيض و المجاري و منافذ الهواء و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بأنابيب بالماء و الغاز و الكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لإستعمال مالكي هذه المحلات)
 - سرايب هذه القنوات المبنية.

¹ المادة 07 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

و كذا الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم رقم 14-99، المصدر السابق.

² هذا الإستثناء وارد بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 دون المرسوم رقم 83-666، السالفي الذكر.

- التفريغات الثانوية المؤدية إلى العمارات و التي تصلها إذا اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير .

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

- و على العموم جميع الأشياء و الأجزاء الغير المعدة للإستعمال الحصري و الخاص في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء و الأجزاء التي لم ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، علما أن هذه الأجزاء و الأشياء تم عدها ليس على سبيل الحصر.

3/ - الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

و هي أجزاء محددة على سبيل الحصر و المتمثلة في المصاعد و الآلات الخاصة بها ، و أقباص المصاعد الموجودة في العمارات¹.

الفرع الثالث: وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة

لقد قام المشرع الجزائري في نظام الملكية المشتركة بوضع أدوات للملاك الشركاء لكي يعرفوا حدود حصصهم، و مجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها و الجماعية دون عوائق، و هذه الوسائل تتجسد في الجدول الوصفي للتقسيم، و تحديد نصيب المالك الشريك في هذه الأجزاء المشتركة.

أولاً: الجدول الوصفي للتقسيم

إن الجدول الوصفي للتقسيم يعد بمثابة هوية العقار المبني المشترك و الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، و هو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا و هذه الآلية اعتمدها المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة و سطرها

¹ المادة 08 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

و كذا الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم رقم 14-99 ، المصدر السابق.

بالمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 جويلية 1993¹.
 فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار و المتمثلة في اسم البلدية رقم القسم، رقم المخطط، رقم القطعة و يخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن العناصر التالية ؛ رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض و يجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها².
 و يبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك و تحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، و يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة و ما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة³.

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

و يعدل الجدول الوصفي في حالة أي تغيير يرد على العقار المبين للاشتراك، فتنشأ حصصا جديدة يستوجب معها تحيين و تعديل في الجدول الوصفي للتقسيم، و هو ما نصت عليه المادة 68 من المرسوم 63-76 المذكور اعلاه، و التغيير هنا يكون على حالتين:

الحالة الأولى:

يكون التغيير في الجدول الوصفي للتقسيم كليا، عندما يكون التغيير كليا في شكل العقار المبني للإشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات تنشأ عنه حصص جديدة ، و من ثمة يتم تغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.

الحالة الثانية:

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص101.

² المادة 66 و 67 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر عدد 30 مؤرخة في 13/04/1963 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19/05/1993.

³ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص145.

عندما يكون التغيير جزئياً في العقار المبني للإشتراك كتقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد و إنما يكفي فقط انجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة و يلغى رقم الحصة المقسمة¹.

ثانياً: تحديد نصيب الشريك 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 القسامات التي تشكل الوحدة العقارية ".

من خلال هذا النص فإن المشرع الجزائري نص على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للإشتراك في الأجزاء المشتركة ، و إن كان المشرع قد وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك فإنه أغفل وقت و كيفية تحديد قيمة حصة المالك الشريك على عكس المشرع الفرنسي الذي كان أكثر دقة و تحديد و ذلك بأن حساب قيمة حصة الشريك في الأجزاء المشتركة يكون وقت انتهاء من البناء ذلك على أساس مساحة موقع و محتوى كل حصة طبقاً للقانون المدني الفرنسي.

أما عن الإغفال الذي وقع فيه المشرع الجزائري جعل الفقه يتدخل في هذه المسألة و قد ظهر هناك رأيين:

الرأي الأول:

يرى أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك حصته في الأجزاء المشتركة يكون حسب تغير قيمة الحصة بما يلحقها من زيادة أو نقصان، أي بمعنى آخر ما لحق النصيب من زيادة أو نقصان في قيمته بعد إنشائه² ، كتحويل مثلاً منطقة سكنية إلى منطقة تجارية مما يتولد عنه زيادة في قيمة الأجزاء السفلية لتحويلها إلى محلات.

الرأي الثاني:

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص145.

² خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، دفعة 2013-2014، ص19.

و عند هذا الإتجاه فان تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في حصته في الأجزاء المشتركة وقت الإنتهاء من إنشاء الحصة تفاديا لأي إشكال نتيجة التغيرات الداخلية و الخارجية التي تطرأ عليها.¹

و تتجلى أهمية تعيين نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة في إعطائه عددا من الأصوات تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء انعقاد الجمعية العامة²، و قد نص عليها المرسوم 99/14 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 و الصيانة بين مختلف الشركاء حسب ما نصت عليه المادة 750 الفقرة الخامسة من ق.م.ج بقولها " و يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة ". و كذلك ما جاء في الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم 99/14 السابق الذكر على انه " يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم".

و تتجلى 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 الاخرين الذين تضررت حصصهم نتيجة أعمال منفردة من قبل الجمعية العامة، و هذا ما نصت عليه المادة 752 مكرر الفقرة الثانية من ق.م.ج و المرسوم 99/14 السالف الذكر في الباب الأول من جزئه الثالث³، و أيضا 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 العامة⁴.

¹ مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص152.

² المرجع نفسه، ص155.

³ راجع المادة 752 مكرر ف2، من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

و كذا الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

⁴ خالد حراق، المرجع السابق، ص20.

المبحث الثاني: حقوق و واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

الملكية المشتركة كغيرها من أنواع الملكية يترتب عليها حقوق و التزامات على الملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك، فيكون للمالك الشريك حقوق على حصته الخاصة، حيث يستطيع استعمالها و استغلالها و التصرف فيها من جهة، و حقوقاً أخرى على الأجزاء المشتركة للعقار المبني للإشتراك، و بالمقابل تقع على هؤلاء الملاك جملة من الواجبات المتبادلة.

لذلك سوف نتطرق في المطلب الأول إلى حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، و إلى واجبات هؤلاء الملاك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: حقوق الملاك الشركاء :

تنص المادة 749 من القانون المدني الجزائري " لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار ".

و عليه سوف نتناول حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: حق المالك على الأجزاء الخاصة:

لكل مالك على حصته الخاصة نفس الحق المقرر على الملكية المفردة و التي تتيح له بسط سلطاته الثلاث من استعمال و إستغلال و تصرف.

أولاً: حق الإستعمال

بموجب هذا الحق يستعمل المالك الشريك حصته الخاصة فيسكنها بنفسه أو بواسطة ذويه ما دامت ملكيته مفردة¹، و يكون وفقاً للغرض المخصص له و لا يمكن للجمعية العامة أو مالك شريك آخر أن يفرض على هذا المالك الشريك إستعمالاً محددًا أو مقيداً، بشرط أن يكون الإستعمال في إطاره العادي و لا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص1049.

طبقا لنص المادة 749 من القانون المدني الجزائري، وكذا المادة 11 من المرسوم 83-666 السالف الذكر¹.

ثانيا: حق الإستغلال

بموجب هذا الحق يخول للمالك الشريك حق إستغلال شقته لشخص آخر مقابل بدل²، كما نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار، على أنه " يمكن للمالك الشريك التخلي عن حصته الخاصة بالتأجير وقت ما يشاء للمستأجر لفترة معينة مقابل أجرة دورية يتلقاها من هذا الأخير"³.

كما نصت على هذا الحق مراسيم أخرى خاصة بالملكية المشتركة كالمرسوم 83/666 و كذا المرسوم 14-99 السالفي الذكر اللذان أوردا عبارة الشركاء في الملك أو الشاغلين وكلمة الشاغلين توجي بإمكانية وجود مستأجرين. و يبقى عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة متى لم يوجد نص في التشريعات الخاصة.

ثالثا: حق التصرف:

المالك يستطيع أن يتصرف في ملكيته و حصته الخاصة كما يشاء من بيع أو هبة أو رهن، على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء الخاصة من العقار⁴. فالمالك الشريك له حرية نقل الملكية لحصته إلى الغير و هو ما نصت عليه المادة 754 ف1 من ق.م.ج، و كذا المادة 60 ف1 من المرسوم 83/666 السابق ذكره⁵، و ذلك بعد إتخاذ إجراءات معينة يتعلق شق منها بالإجراءات العامة المتمثلة في الرسمية و الشهر وفقا لنص المادة 324 مكرر 1 و المادة 793 من ق.م.ج، و الشق الآخر يتعلق بإجراءات خاصة، إذ ألزم المشرع المالك الشريك الذي يرغب في نقل ملكية حصته إلى الغير أن يسلم

¹ راجع المادة 749 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

و كذا المادة 11 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

² سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001، ص111.

³ المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج.ر عدد 17 مؤرخة في 30/03/1994.

⁴ سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص113.

⁵ راجع المادة 754 ف1 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

و كذا المادة 60 ف1 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

للموثق شهادة من المتصرف لا تقل مدتها عن شهر تثبت وضعيته المالية تجاه الجمعية العامة، و يجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المشتري.

و يمكن للمتصرف أن يعترض في أجل قدره 15 يوم إبتداءا من تاريخ الإعلان على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة لم يدفعها المالك السابق، و هو ما جاء في نص المادة 754 ف02 من ق.م.ج ، و المادة 60 ف 02 من المرسوم 666/83 السابق الذكر¹.

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

و خروجا عن القواعد العامة المطبقة فيما يخص حق التصرف القانوني في الملكية، نجد و ان المشرع قد وضع قيودا على التصرف القانوني بالنسبة للمساكن الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، بحيث أدرج نصوصا قانونية تمنع التنازل بعوض عن هذه السكنات لمدة محدودة ، و من ضمنها السكنات الترقية المدعمة، وقد جاء هذا المنع وفقا لنص المادة 57 من القانون 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 و التي تنص على أن " السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول و كذا السكنات المستفاد من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من اجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب إلا تقل عن 10 سنوات "

لتعدل بعدها أحكام هذه المادة بموجب المادة 36 من القانون 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، لتصبح المدة المحددة للتنازل سنتين فقط من تاريخ إبرام العقود².

¹ راجع المادة 754 ف2 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

و كذا المادة 60 فقرة 2 من المرسوم رقم 666-83 ، المصدر السابق.

² راجع المادة 36 من القانون رقم 18-18 المؤرخ في 2018/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج.ر. عدد 79 مؤرخة في 2018/12/30.

الفرع الثاني: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة

بالإضافة إلى حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة، فإنهم يتمتعون أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك.

أولا: حق الإنتفاع

1/ - حق الإستعمال

من خلال نص المادة 749 ق.م.ج، التي تنص على أنه " يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة، حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما " ، وهو نفس المفهوم الذي جاء به المشرع في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 السالف الذكر.

فللمالك الشريك أن يدخل من الباب العام في أي وقت، و أن يستعمل السلم أو المصعد للوصول إلى شقته، و أن يوصل أنابيبه و مواسيره الداخلية بالأنابيب و المواسير المشتركة للعقار في الماء و الكهرباء و الغاز¹.

و لكن هذا الإستغلال له قيود إذ لا يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة إستعمالا مضرا بالآخرين أو يعرقل حق إستعمالهم لهذه الأجزاء، و لا يدخل عليها تغييرات إلا بموافقة الشركاء الآخرين و لقد نص المرسوم 99/14 السابق في الباب الثاني من الجزء الأول على عدم جواز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد، قنوات توزيع الماء، الغاز و الكهرباء و كل التجهيزات إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المشترك.

2/ - حق الإستغلال:

يمكن للمالك الشركاء جميعا أن يستفيدوا من عقارهم المبني عن طريق إستثمار بعض الأجزاء المشتركة، حيث يجوز باتفاقهم جميعا إستغلاله و يمكن لجمعية المالك الشركاء

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص1053.

مثلا تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لوضع لافتة إعلانية¹، و من ثمة لا يجوز للمالك الشريك بمفرده إستغلال الأجزاء المشتركة كتأجير مصعد أو سطح عمارة أو حديقة العمارة لأن هذه الأجزاء مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة².

ثانيا: حق التصرف

من خلال نص المادة 30 ف01 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا، فإنه يجوز للمالك الشريك و بهدف توفير مصادر مالية إضافية أن يقوموا بالتصرف في الأجزاء المشتركة و ذلك بإجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة على أن تصب عائدات هذه العملية إما في صندوق هذه الأخيرة و إما في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب كل منهم في الأجزاء المشتركة³.

كما أنه لا يجوز للمالك الشريك بمفرده أن يتصرف في نصيبه في الأجزاء المشتركة، و هو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم 666/83 السابق الذكر⁴، لأن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع و هو شيوع دائم و إجباري كما لا يجوز طلب القسمة في الأجزاء المشتركة⁵.

ثالثا: حق التعديل

ينص المرسوم 99/14 السابق في الباب الثاني من الجزء الأول، و كذا المادة 13 من المرسوم 666/83 المذكور آنفا على أنه " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء...إلا بموافقة الشركاء الآخرين".

و من خلال هذا النص فإن تعديل الأجزاء المشتركة تخضع إلى إتفاق الشركاء لكن المادة 745 ق.م.ج نصت على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة، كون ذلك من الحقوق

¹ بلقاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، ص48.

² سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص123.

³ راجع المادة 30 فقرة 1 من المرسوم رقم 666-83، المصدر السابق.

⁴ راجع المادة 09، المصدر نفسه.

⁵ سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص124.

التبعية، منها حق تلبية العمارة للإستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة، و الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية و البساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة¹.

و الموافقة تكون بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات إستعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة²، و تكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة كما تنص عليه المادة 30 من المرسوم 666/83 السابق الذكر³.

المطلب الثاني: واجبات الملاك الشركاء

إن الحقوق التي يتمتع بها الملاك الشركاء في الملك أو العقار المبني تقابلها إلتزامات معينة، لذلك كان لزاما عليهم و على كل شاغل معرفتها ليتحمل كل منهم مسؤوليته، و هذه الواجبات إما أن تكون اتجاه الشركاء أو اتجاه الجمعية العامة.

الفرع الأول: واجبات المالك الشريك اتجاه شركائه

تعد هذه الواجبات في عرضها بمثابة قيود و تحفظات ترد على حق الملكية بصفة عامة فعلى الشريك أن لا يستعمل حقه إلى حد الإضرار بشريكه، كما لا يجوز له الغلو في استعمال هذا الحق، لذلك كان على الشريك أن يلتزم بما يلي:

أولاً: عدم التعسف في إستعمال حقه

يعرف التعسف بأنه الفعل غير المشروع بحيث يأتي به الشخص بحياده عن الحدود الموضوعة المرسومة لحقه، و عدم تعسف المالك الشريك هو أن لا يأتي بعمل من شأنه

¹ راجع المادة 745 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

² راجع المادة 29 فقرة 2 من المرسوم رقم 666-83، مصدر سابق.

³ راجع المادة 30، المصدر نفسه.

الإضرار بمصالح سائر الملاك الشركاء معه و ضرورة إحترام حقوقهم، فلذلك يلزم على الشريك بالكف عن نشاطه المضر و بإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر¹. و يكون الشريك متعسفا إذا كان فعله يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون و تتعارض مع النظام العام و الآداب العامة². فعلى الشريك أن يسهر على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت بفعل منه أو من أفراد أسرته، كذلك عليه القيام بكافة التعديلات أو الصيانة على الملكية الخاصة أو المشتركة متى تطلب الأمر ذلك، كما يكون مسؤولا حياال الآخرين عن النتائج الضارة التي تسبب فيها هو بإهماله.

ثانيا: عدم الغلو في إستعمال حقه

الغلو في استعمال الحق هو الاستخدام القانوني للحق و لكن يتم بشكل يسيء إلى الغير بإحداثه لهم أضرار دون تعمد ذلك، و هذا المفهوم إذا طبقناه على الملكية المشتركة فهو يعني استعمال المالك الشريك لحقه على حصته وفقا للقوانين و الأنظمة، و لكن هذا الاستخدام يؤدي إلى إلحاق أضرار بالملاك الشركاء الآخرين سواء بهم أو بحصصهم³. ومن مظاهر عدم الغلو هو التزام المالك الشريك بالامتناع عن الإتيان بأي عمل من الأعمال التي تلحق أضرارا للغير، كمن يستخدم الشرفات كأماكن لنشر الثياب و استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة تزعج الجيران.

كما قد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح به قانونا لكن يسبب ضررا للشريك الآخر نظرا لطبيعته، و في مثل هذه الحالات فإنه يجب إتخاذ كل التدابير المناسبة و اللازمة من أجل تجنب الضرر نهائيا، و إذا كان مستمرا يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل و تقديره قضائيا فإذا كان مألوفاً إستمر الحال، أما إذا كان غير مألوف فإنه يلجأ إلى حلين، إما أن يتم الموافقة بإستمرار مزاولته وفقا لشروط صارمة مثل نقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى و إما أن يتم اللجوء إلى إيقافه عن طريق غلق المحل⁴.

¹ مريم تومي، المرجع السابق، ص190-191.

² سميرة لحضيرة، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، دفعة 2015-2016، ص36.

³ خالد حراق، المرجع السابق، ص33.

⁴ مريم تومي، المرجع السابق، ص186-187.

الفرع الثاني: واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية العامة

و تتمثل هذه الواجبات في المساهمة في الأعباء أي التكاليف المالية التي يتحملها الملاك لضمان إستمرارية الإنتفاع بالأجزاء المشتركة، ومن جهة أخرى حضور جلسات الجمعية العامة.

أولا: المساهمة في الأعباء

الأعباء هي عبارة عن مبالغ مالية معينة و محددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له¹، و لفظ الأعباء ورد في المرسومين 666/83 و 99/14 السالفي الذكر، في حين أن القانون المدني جاء بلفظ التكاليف بدلا من الأعباء.

1/ - تصنيف و توزيع الأعباء:

لقد صنف المشرع الجزائري هذه الأعباء إلى نوعين رئيسيين، يضم كل منهما أعباء مالية مختلفة، حيث يتعلق الصنف الأول من الأعباء بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة و ما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة، و عن أشغال التصليحات الصغرى المحدثة عليها، و تشمل خاصة²:

- الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لسير إدارة العمارة و اجر البواب و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف، و التكاليف المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي و الضرائب.

- المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء و الكهرباء و الغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة، فالإستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة كاستعمال الماء لسقي البساتين و تنظيف الأجزاء المشتركة.

- شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و أقفاصها و سطوحها.
- مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة لها و نفقات صيانتها، وكذا نفقات صيانة و إصلاح الإنارة المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

¹ مريم تومي، المرجع السابق، ص 175-176.

² - المادة 47 فقرة 1 من المرسوم رقم 666-83، المصدر السابق.

- الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم رقم 99-14، المصدر السابق.

- المادة 750 فقرة 1 من الأمر 58-75، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.
- بينما يرتبط الصنف الثاني من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة و ما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها و من بين هذه الأعباء¹:
- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق و المحلات لأنها تخص الأجزاء الخاصة
- أعباء المستحقات المترتبة عن تملك العمارة، كالضرائب و الرسوم، و مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة والمسؤولية المدنية و جميع النفقات المتعلقة بذلك.
- أعباء ترميم الأقسام الشائعة و عناصر التجهيز الجماعية مثل مصاريف المحافظة و العناية بهيكل البناء و السقفية و الجدران الى غير ذلك.
- و على هذا الأساس تم توزيع الأعباء على قسمين من المقيمين، إذ يتحمل أعباء النوع الأول و بأقساط متساوية بينهم جميع شاغلي الحصص أيا كانت طبيعة شغلهم لهذه الأخيرة، في حين يتحمل أعباء النوع الثاني و حسب حصة كل منهم، كافة الشركاء في الملك دون غيرهم².

2/ - تمويل و تحصيل الأعباء:

حدد المشرع ضمن المرسومين 83-666 و 14/99 السالفي الذكر، كيفية تمويل هذه الأعباء و ذلك من خلال المصدرين اللذين حددهما لذلك و هما أولاً ميزانية إحصائية التقدير تقدر في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي، و ثانياً أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال الغير المتوقعة³.

¹ - المادة 49 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

- المادة 750 فقرة 2 من الأمر 75-58 ، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

- الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم رقم 14-99، المصدر السابق.

² المادة 52 فقرة 1 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

³ - المادة 52 فقرة 2 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

- الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم رقم 14-99، المصدر السابق.

و هذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات، و ذلك إما عقب إجتماع عادي بالنسبة للمصدر الأول، و إما عقب إجتماع إستثنائي بالنسبة للمصدر الثاني¹، كما أن الجمعية العامة هي التي تحدد أيضا الشروط التي تجب فيها دفع هذه المبالغ².

و للغاية نفسها يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 بالمائة من قيمة تكاليف الأعمال الاعتيادية و نسبة الثلث من قيمة تكلفة الأشغال المستجدة³.

و نتيجة لذلك فإنه يتم تحصيل الأعباء من قبل المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و بإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها هذه الأخيرة⁴.

إلا أنه تحدث أن تحصل هذه الموارد إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المناطة بالشاغلين، و التي يدفعها هؤلاء في المواعيد المثبتة، و إما بطريقة إجبارية من خلال قبض المبالغ المتوجبة على الشاغلين المقصرين سواء يجبرهم على تأديتها بأنفسهم أو بإستفائها منهم رغما عنهم ، و هذا بإتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الاجال المسماة⁵.

إلا أنه في حالة تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه، فإن المتصرف يعطيه تنبيها بضرورة دفع ما عليه بأن يرسل له إنذارين متتابعين مشفعين بإشعاري التسليم، و إذا لم يفد هذا الأسلوب فإن المتصرف يسلم جميع الوثائق المبينة لهذه الآداءات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف⁶.

أما في حالة تأخر أي مالك شريك أو شاغل عن دفع مستحقات الصنف الثاني، فإن المتصرف يلزمه فوراً بالأداء و إلا رتب رهنا قانونيا لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء

¹ المادة 05 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

² المادة 56 فقرة 1، المصدر نفسه.

³ المادتين 53 و 55 فقرة 2، المصدر نفسه.

⁴ المادة 54، المصدر نفسه.

⁵ - المادة 56، المصدر نفسه.

- المادة 750 مكرر 1 من الأمر 75-58، المتضمن ق.م.ج، المصدر سابق.

⁶ المادة 57 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق.

المهلة المعينة، و إذا لم يجد هذا الرهن فإن للمتصرف أن يلجأ إلى المصادرة العقارية للحصة المرهونة، أو يحجز ديونه لدى الغير من أجل تحصيل الأموال المطلوبة منه¹.

ثانياً: حضور جلسات الجمعية

تعد المشاركة في الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها، أمر مهم كونها تمكن كل مالك شريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة إلى غاية الوصول و الإستقرار على رأي موحد يكون فيه تحقيق الصالح العام².

كما أن للمالك الشريك الحاضر يستطيع أن يبدي معارضته لأي مشروع أو قرار كان، إن رأى فيه عيباً أو نقصاً بما قد ينهه الآخرين لذلك، فيستحسنون رأيه و يأخذون به و هو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائباً، وعلى هذا الأساس يتضح انه كلما كان عدد الحضور أكثر، كلما كانت المنفعة اكبر، على الرغم من أن الحضور لهذه الجمعية ليس إجبارياً و لكن يعد من باب الاهتمام و الحرص من المالك الشريك على مصالحه³.

كما تجدر الإشارة إلى أن حضور جلسات الجمعيات قد يأخذ عدة أشكال، فان لم يحضر المالك بنفسه أو شاغل الحصة، يمكن لخلفهما الخاص أو وكيلهما القانوني تمثيلهما و الحضور نيابة عنهما، وكل هذه التسهيلات من اجل عدم ترك مكان المالك شاغراً بغية الحفاظ على قيمة و أهمية جلسات الجمعية⁴.

¹ - المادة 58، المصدر نفسه.

² - المادة 756 من الأمر 58-75 المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

³ خالد حراق، المرجع السابق، ص41.

⁴ المرجع نفسه، ص42.

⁴ مريم تومي، المرجع السابق، ص196.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص أن الملكية المشتركة هي نوع من انواع الملكية ذات طبيعة خاص، و يعبر عنها بتلك الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص مالكين بحيث تحتوي كل حصة على أجزاء خاصة ينفرد بها المالك و أجزاء مشتركة بين كل المالكين يستحيل قسمتها أو بيعها.

كما انه يتم تحديد هذه الأجزاء من خلال وسائل التصنيف، فتحدد الأجزاء الخاصة عن طريق الجدول الوصفي للتقسيم، أما الأجزاء المشتركة فيحدد نصيب كل شريك فيها. كما يظهر أيضا بان هذه الملكية حديثة النشأة، و قد شهدت تطورا ملحوظا و ذلك من خلال اهتمام المشرع الجزائري بها، أين خصص لها قسما بأكمله يضم 30 مادة في القانون المدني، ثم افرد لها مراسيم خاصة من بينها المرسوم 666/83 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 59/94، وكذا المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

كما ان وجود الأجزاء الخاصة و المشتركة في الملكية المشتركة تولدت عنها حقوق لهؤلاء الملاك ، إذ يمارسون سلطاتهم المطلقة على الأجزاء الخاصة و تقيد في الأجزاء المشتركة، إضافة إلى هذه الحقوق هناك التزامات تترتب عليهم سواء تجاه بعضهم البعض أو تجاه الجمعية العامة.

الفصل الثاني

إدارة الملكية المشتركة

و آليات حمايتها

المبحث الأول : إدارة للملكية المشتركة.

المبحث الثاني : حماية الملكية المشتركة و منازعاتها.

الفصل الثاني: إدارة الملكية المشتركة واليات حمايتها

إن الملكية المشتركة التي تتكون من أجزاء خاصة و أخرى مشتركة، تتيح للملاك الشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء للعقار المبني للاشتراك، و من جهة أخرى تقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين على تلك الأجزاء. و لأجل ذلك وضع المشرع نظاما خاصا، تكون مهمته الرئيسية إدارة الملك المشترك والمحافظة عليه وكذا سير الأجزاء المشتركة، و من اجل ضمان عيش الملاك في أمان واطمئنان فقد كرس المشرع لهذا النوع من الملكية حماية قانونية لأمن و سلامة المباني، كما حدد لكل طرف مسؤولياته، إضافة إلى الحماية القضائية من اجل وضع حد للنزاعات التي قد تثور بشأنها.

و قد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة.

المبحث الثاني: حماية الملكية المشتركة و منازعاتها.

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة

إن الملكية المشتركة لا يمكن أن تدير نفسها بدون وجود هيئات ، كل واحدة منوطة بمهمة محددة ، و التي باجتماع هاته الهيئات تتشكل إدارة محكمة تدير وتسهر على تحقيق هذا التسيير ، لذلك حاولنا في هذا المبحث التطرق لهذه الهيئات المسيرة للملكية المشتركة ، و المتمثلة في الجمعية العامة كمطلب أول والمتصرف كمطلب ثاني.

المطلب الأول: الجمعية العامة

الجمعية العامة هي هيئة تشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين، ضمن العقار المبني للاشتراك¹ ذات شخصية مدنية و لها ذمة مالية مستقلة و أهلية للتقاضي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري²، و تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته³. و باعتبار الجمعية العامة هيئة أساسية لإدارة الملكية المشتركة فقد حاولنا دراستها ضمن هذا المطلب، و ذلك من خلال ثلاث فروع.

الفرع الأول: تشكيلها

و قد نص المشرع الجزائري على تشكيل الجمعية العامة في المادة 15 من المرسوم 666/38 السابق الذكر، و كذا في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 المذكور أنفاً، بأنها تشكل مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها⁴، فعلى الملاك تكوين جمعية لإدارة الملك المشترك وتتكون الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفردة⁵.

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص: 1026 و 1029.

² المادة 756 مكرر فقرة 2 من الأمر 75-58 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

³ - المادة 14 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

- الجزء الأول، الباب الثاني، المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

⁴ الجزء الثاني، الباب الأول، المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

⁵ محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية العقارية، د.ط، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997، ص198.

و عند تفحص الأحكام السابقة، فإن المشرع الجزائري لم يترك مسالة تشكيل وتكوين الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية قائمة بقوة القانون ومباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله، و يكون بذلك هذا حذو المشرع الفرنسي و اللبناني¹.
كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة، و لو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لما نص على ذلك صراحة، فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية التي تكون صلاحياتها توفير السكن لأعضائها².

الفرع الثاني: مهامها

إن تأسيس الملاك للجمعية العامة يكمن في تحقيق الأهداف المبتغاة من مهمة إدارة العقار المبني للاشتراك و الحفاظ عليه كما تنص المادة 756 مكرر 2 ف 2 من ق.م.ج.
كما تنص المادة 16 من المرسوم 666/83 السابق الذكر على انه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة و تسيير أجزائها"، ومن خلال المواد السابقة يتضح ان الجمعية تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث تكلف بالمحافظة على العمارة و إدارة الأجزاء المشتركة³.

و نظرا لضخامة هاته المهمة فإن الجمعية العامة لها أن تتخذ كل التدابير و الإجراءات اللازمة للقيام بها على أكمل وجه، و لتحقيق هاته الأهداف فانه لا بد من اجتماع أعضاء الجمعية في جلسات دورية وجوبية على الأقل مرة واحدة خلال الثلاثة أشهر الأولى كل سنة حتى يقرروا السبيل و المخطط المنتهج لإدارة العقار المشترك⁴.

¹ شمس الدين عفيف، ملكية الشقق و الطوابق و الشاليهات و الأبنية المفردة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص106.

² خالد حراق، المرجع السابق، ص45.

³ نعيم مغنغب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية(دراسة في القانون المقارن)، د.ط، لبنان، د.س، ص182.

⁴ خالد حراق، المرجع السابق، ص46.

كما نصت المادة 763 ق.م.ج على انه يمكن أن تعقد الجمعية جلسات استثنائية لاتخاذ القرارات في القضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت عليها من قبل الملاك الشركاء الأعضاء¹، و بهذا المنظور تصبح الجمعية المسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار ، و كذا عناصر التجهيز المشتركة و إصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدره ، و كذا كافة الأضرار التي تلحق أي شخص مالك شريك نتيجة هذا الخلل. كما منح المشرع للجمعية العامة سلطات خاصة لتحقيق الأهداف المرجوة من ضمنها المحافظة على العقار المبني و إدارته، إلا أن هذه السلطات لم تكن مطلقة فهي محدودة بالاختصاص بشؤون العقار المبني ضمن حيز المكان الذي شغله هذا الأخير، كما لها أن تلتزم أعضائها على احترام القرارات و تكون بذلك فاعلة و لو كانوا معرضين كما نصت المادة 764 مكرر 2 من ق.م.ج².

الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة

كي تؤدي الجمعية العامة مهامها على أكمل وجه وتحقيق الأهداف المرجوة من تكوينها، فإنه لا بد عليها انتهاج أسلوب تسيير محكم يمكنها من انجاز ذلك بشكل جيد، و قد نظم المشرع الجزائري تسيير الجمعية من خلال أحكام القانون المدني و المرسومين 666/83، 99/14 السابقين، و يكون ذلك وفقا للخطوات التالية:

أولاً: الاستدعاء

يعد الاستدعاء طريقة لإعلام الملاك و الشاغلين والوكلاء من معرفة مكان وتاريخ و ساعة و انعقاد هذا الاجتماع، و المسائل التي ستناقش فيه. و الشخص المؤهل عادة لاستدعاء الجمعية العامة هو المتصرف سواء بمبادرة من الملاك أو الشاغلين، و تبلغ الاستدعاءات بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام أو يد بيد عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، و يجب تبليغه قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع ما لم تكون هناك حالة مستعجلة³.

¹ المادة 763 من الأمر 58-75 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

² المادة 764، المصدر نفسه.

³ - المادة 20 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

و لا يجوز انعقاد الجمعية إلا بعد انقضاء هذه المدة، و في حالة إلزامية حصول الاجتماع قبل ذلك، فإنه يتعين قيام هذه الجمعية عن طريق القضاء متى كانت هناك حالة مستعجلة و ضرورة ملحة¹.

أما عن محتوى الاستدعاء فيبين فيه مكان انعقاد الاجتماع، و تاريخه و ساعته، و كذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال².

ثانيا: جدول الأعمال

يقصد بجدول الأعمال مجموعة المسائل المطروحة للنقاش والمداولة من قبل الجمعية العامة، و يتم العلم بها عن طريق الاستدعاءات الموجهة للأعضاء كما سبق توضيحه، و يكون المتصرف هو المحدد لهذه المواضيع و المسائل، إلا انه يمكن لأي مالك أو شاغل أن يطلب تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال، و ذلك قبل 15 يوم من بدء الاجتماع، كي يقوم هذا الأخير بتبليغ المعنيين بها بكل تعديل يطرأ على الجدول³.

ثالثا: انعقاد الجمعية

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

1/ - سير الأعمال:

قبل مناقشة المسائل المدرجة في جدول الأعمال يقوم كافة أعضاء الجمعية بتوقيع ورقة الحضور، و يذكر في هذه الورقة اسم كل شريك أو شاغل ومقر سكنه، و اسم مقر سكن الوكيل الذي يمثله إن اقتضى الحال، و هذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية⁴,

- الباب الثاني، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

¹ نعيم مغيب، مرجع سابق، ص182.

² - المادة 22 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

- الباب الثاني، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

³ - المادة 23 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

- الباب الثاني، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

⁴ المادة 24 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

وهي تشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عمليات التصويت ويحق لكل مالك الاطلاع عليها¹.

و وفقا لما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري فإنه يعطى لكل شريك أو شاغل حق التصويت، و الشريك يكون له عدد من الأصوات حسب عدد الحصص التي يملكها،² بعدها يقوم الحاضرون بتعيين رئيس الجلسة، من خلال الانتخاب برفع الأيدي على أحد المترشحين لذلك، و إذا لم يكن هناك مرشح، فإن الرئيس يكون هو الأكبر سنا بحكم القانون، باستثناء المتصرف وزوجه³.

بعد انعقاد الجلسة تبدأ المناقشات والاقتراحات و تكون نافذة بعد التصويت عليها عن طريق رفع الأيدي⁴، بعد أن يقوم الرئيس بطرح المسائل المدرجة في جدول الأعمال للنقاش وإبداء الرأي لكل من يرغب في ذلك إلى غاية الوصول إلي القرارات السليمة والمناسبة حسب الشروط المطلوبة، على أن يتم الالتزام بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال فقط دون غيرها.

2/ - اتخاذ القرارات:

يتم إخضاع كل موضوع من المواضيع المناقشة للاقتراح بشكل منفصل من خلال طرحه للتصويت، فإذا حصل على النسبة المطلوبة أصبح قرارا، وإذا لم يحصل على ذلك يسقط، و يظهر أن عدد الأصوات المدلى بها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، و قد بينت المادة 764 قانون مدني جزائري على أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة⁵.

¹ نعيم مغيب، مرجع سابق، ص196.

² فؤاد حجري، العقار؛ الأملاك العمومية و أملاك الدولة، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص521.

³ المادة 25 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

⁴ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص523.

⁵ المادة 764 من الأمر 75-58، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

أما في المرسومين 83/ 666 و 99/14 السالفي الذكر نجد أن المشرع وضع ثلاثة أصناف من نسب الأصوات موزعة حسب طبيعة المسائل المراد إقرارها وهي الأغلبية البسيطة و أغلبية الثلثين، و الإجماع¹.

* يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما يتعلق الأمر ببعض المسائل الخاصة و من ضمنها²:

- تطبيق التنظيم المتعلق بالملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

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

- توزيع الأعباء المذكورة في المواد أعلاه و التي باتت ضرورية بسبب تغيير في جزء أو عدة أجزاء.

* يصادق على مقررات الجمعية بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين عندما يتعلق الأمر ببعض المسائل من بينها:

- تعيين المتصرف أو عزله.

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات أو إحداث محلات.

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

* يصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك محل المقررات المنصوص عليها في المادة 30 من المرسوم 666/83 السالف الذكر و التي تتضمن:

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

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

¹ - المادة 29 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

- الباب الثاني، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

² المادة 28 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

- إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة.
و عند انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بإعداد محضر و يشمل على مكان و تاريخ و ساعة عقد الاجتماع و عدد الأصوات الحاضرين أو الممثلين، و جدول الأعمال، و النص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموقعة و أسماء الشركاء بالملك و الشاغلين، و أسماء مندوبيهم إن اقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار، و الذين لم يشاركوا في التصويت و الذين امتنعوا عن التصويت¹.

و بعدها يقوم الرئيس والكاتب (المتصرف) بالتوقيع على هذا المحضر ليتم بعدها حفظه في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة، ثم نسخه ليبلغ به كل الحاضرين وكذلك الغائبين²، و ذلك لإعلامهم بالقرارات المتخذة حتى يعرف كل واحد منهم التزاماته لكونها ملزمة لهم ولذوي حقوقهم³.

كما لا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة، و ذلك في اجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق⁴.

المطلب الثاني: المتصرف

يعتبر المتصرف الهيئة الثانية في إدارة وتسيير العقار المبني المشترك وهو عون مفوضا عن جماعة الملاك الشركاء و الشاغلين في تسيير أمور العمارة، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل، و يخضع لمختلف أحكام الوكالة، كما انه يعد ممثلا لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات، و قد تناول المشرع المتصرف كهيئة لإدارة و تسيير الملكية المشتركة ضمن احكام القانون المدني، إضافة إلى المرسومين 666/83 و 99/14 السالفي الذكر، لذلك سوف نعالج في هذا المطلب كيفية تعيين المتصرف، مهامه و إنهائها.

¹ المادة 30 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

² المادة 31، المصدر نفسه.

³ المادة 32، المصدر نفسه.

⁴ فؤاد حجري، مرجع سابق، ص 523.

الفرع الأول: تعيينه

لقد نصت كل من المادة 756 مكرر 3 من ق.م.ج، و المادة 34 من المرسوم 666/83 السالف الذكر على كيفية تعيين المتصرف، كما تطرق المرسوم 99/14 المذكور سابقا في الباب الثالث من الجزء الثاني منه إلى هذا التعيين¹.

فيعين المتصرف بناء على أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين في الجلسة وإذا عجزت الجمعية العامة عن ذلك أو تقاعست عن القيام بذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع فيها العقار هو من يقوم بتعيينه، و في الحالتين يعين لمدة سنتين قابلة للتجديد².

و يحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي تعينه، بحيث يكون على الأقل مساويا بنسبة 5 بالمائة من قيمة كراء محلات العقار المبني، فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة³.

الفرع الثاني: مهامه

يعد منصب المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على مدار الجمعية العامة، و هو بذلك ملتزم اتجاه العقار و اتجاه المالكين و الشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام، يتعلق شق منها بالجانب الإداري و التنظيمي للعقار، و الشق الآخر يتعلق بالجوانب المالية.

أولاً: المهام الإدارية و التنظيمية

يسند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك و الشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، و مداوات الجمعية العامة⁴.

كما انه ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم، و اتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، كما يكلف المتصرف بإدارة العمارة و العمل على الحفاظ عليها و حراستها

¹ - المادة 756 من الأمر 75-58، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

- المادة 34 من المرسوم رقم 666-83، مصدر سابق.

- الباب الثالث، الجزء الثاني من المرسوم رقم 99-14، مصدر سابق.

² محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 207.

³ المادة 35 من المرسوم رقم 666-83، مصدر سابق.

⁴ المادة 38، المصدر نفسه.

و صيانتها، و ضمان الهدوء فيها، و تنفيذًا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة¹.

إضافة إلى ذلك فإن المتصرف يمسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية للعقار المبني، و أوراق خاصة بهذا العقار و بجماعة الملاك الشركاء فيه أو الشاغلين له، و اتفاقيات ومراسلات، إضافة لما تتوفر عليه الجمعية من دفاتر ومحاضر ومستخرجات مصادق عليها، و قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها². كما يقوم بمهام تنظيمية أخرى، إذ يعد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة، و يدعو لعقد جلساتها ويساهم فيها ككاتب جلسة.

ثانياً: المهام المالية

في هذا الإطار يتولى المتصرف إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، كما انه يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية من خلال تحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من جماعة الملاك الشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له³، و هذه تعتبر طريقة عادية لتحصيل الأعباء، أو عن طريق إجراءات التحصيل الجبري، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 299253 المؤرخ في 22 فيفري 2005 بقولها " الامتناع عن تسديد في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا تحرم الممتنع من الانتفاع به، و إنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع "⁴.

في إطار مهام المتصرف المالية فانه يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي تمثلها، و لتغطية مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها ، والاضطرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة⁵.

وبخصوص الميزانية فانه يقوم بتحضيرها وعرضها على الجمعية العامة، فإذا أقرتها يقوم بتنفيذها.

¹ المادة 40 فقرة 1-2-3-4، من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

² المادة 40 فقرة 5، المصدر نفسه.

³ المادة 40 فقرة 6، المصدر نفسه.

⁴ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، ط2، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص135.

⁵ المادة 41 فقرة 2 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

وفي نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف، باعتباره وكيلا للجمعية العامة كشوفا تفصيلية لمختلف الحسابات المالية المتوفرة لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بصرفها لجماعة الشركاء في الملك و الشاغلين، و يتم ذلك في اجل 03 أشهر من تاريخ قفل السنة المالية، و مصادقة الجمعية على هذه الكشوف بمثابة إقرار بإبراء المتصرف في تسييره¹.
ومن خلال الدراسة السابقة لمهام المتصرف نجد أنها تركز على الجانب الإداري أكثر، نظرا للدور الكبير الذي منح له فكان من الأجدر على المشرع أن يفرض على المتصرف كفاءات خاصة في المجال الاداري، كما أن المشرع اغفل كيفية نقل المهام وآجالها بين المتصرف القديم و المتصرف الجديد في حالة انتهاء مدة تعيينه وعزله².

الفرع الثالث: انتهاء مهامه

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة أو بعزله أو بالاستقالة.

أولا: انتهاء المدة

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة قانونا بسنتين قابلتين للتجديد، متى رأت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن المشرع لم يتطرق إلى إعادة تجديد المدة إذا كان التعيين صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكنه يستوجب في هذه الحالة أن يكون تجديد المدة من قبل الجمعية العامة بعد التصويت عليه أو تعيين متصرف آخر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التعيين صادرا عنه³.

ثانيا: العزل

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط التي عين بها، أي شرط أغلبية الثلثين وتقوم الجمعية بتعويضه بمتصرف آخر⁴.

¹ المادة 43، من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

² بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص90.

³ المادة 34 فقرة 1 و 2 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

⁴ - المادة 34 فقرة 2، من المرسوم رقم 83-666 المصدر السابق.

- الباب الثالث، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

و طالما أن العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة فإنه يمكن للجمعية عزل المتصرف متى رأت ذلك ضرورياً، لكن إذا تبين بان هذا العزل تعسفي فإنه يستوجب عليها تعويضه.

و خروجاً عن القاعدة العامة أن من له سلطة التعيين له سلطة العزل، فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق عزل المتصرف حتى ولو لم يتم تعيينه، إذا لم تقم الجمعية بذلك و يفهم من هذا أن حق العزل يكون لمن له حق الرقابة و لو لم يكن له حق التعيين¹. و إضافة إلى ذلك فإن القضاء أيضاً له دور في إدارة الملكية المشتركة والحفاظ عليها لاسيما بعد تعديل المرسوم 83-666 السالف الذكر بالمرسوم التنفيذي 59/94، أين منح المشرع صلاحيات للقضاء في مراقبة مدى قيام المتصرف بمهامه، و بذلك له سلطة عزله متى يثبت انه قد تقاعس وتهاون فعلا في ممارسة مهامها، و ذلك بطلب احد الملاك الشركاء أو مجموعة منهم.

ثالثاً: الاستقالة

تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة فإن المتصرف بصفته وكيلاً له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت، و ذلك بعد إعلام واستدعاء الجمعية العامة للانعتاد لتعيين متصرف آخر، و للمتصرف أن يقدم تعويضاً للجمعية عن الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي²، و يمكن اعتبار التعويض الذي منحه المشرع لكل من الوكيل و الموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول عن الوكالة³.

و هناك حالات أخرى تنتهي فيها مهام المتصرف لم يتطرق لها المشرع، حيث تركها للقواعد العامة ومن ضمنها موت المتصرف، و هو الطرف الوحيد الذي ينهي مهام المتصرف دون نقاش، كذلك الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية، فقدان الأهلية، العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف كالمريض أو الإصابة بعاهة تمنعه من ممارسة مهامه.

¹ عمار دروازي ، مرجع سابق، ص09.

² المادة 588 فقرة 1 من الأمر 75-58 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

³ شمس الدين عفيف، مرجع سابق، ص123.

- التسيير الانتقالي للملكية المشتركة¹

نظرا للفراغ المؤقت الذي قد يحصل في إدارة وتسيير الملكية المشتركة قبل تفعيل نظامها، جعل المشرع الجزائري يتفطن لهذا الأمر و يستدرك هذا الفراغ مؤخرا باستحداث طريقة انتقالية لتسيير الملكية المشتركة لاسيما في مجال الترقية العقارية، و ذلك من خلال المرسوم 99/14 السالف الذكر، إذ تناول في الباب الرابع من الجزء الثاني منه كيفية التسيير الانتقالي للملكية المشتركة و التي تعد من واجبات المرقي العقاري.

فيلتزم المرقي العقاري طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنىات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبنية أو المجموع العقاري².

كما يلتزم أيضا بضمان أو الأمر 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 المرقي العقاري خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع لهيئات تسيير الملكية المشتركة، و يلتزم بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، و اتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة و تسيير البنية إلى هيئات الملكية المعينة قانونا خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم. و لقد بين المشرع في نفس المرسوم طريقة انتهاء فترة التسيير الانتقالي، إذ تنتهي ببناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة، فيبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانونا من المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك عن طريق رسالة موصى عليها.

و هنا يحول المرقي العقاري كل الحسابات المالية و المحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم و كذا كل الوثائق و المستندات المتعلقة بتسيير البنية تبعا لمحضر تسليم المهام و التسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبه الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

¹ الباب الرابع، الجزء الثاني من المرسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

² المادة 62 من القانون رقم 11-04، مصدر سابق.

المبحث الثاني: حماية الملكية المشتركة و منازعتها

إن نظام الملكية المشتركة ككل الأنظمة له آليات و قواعد يعتمد عليها في حماية حسن السيرة و انضباطه ليفرض احترام كل شخص يريد المساس به¹، و عليه فان حماية الملكية المشتركة تكمن أساسا في الحفاظ على الإطار المبني و غير المبني مما يؤدي إلى سلامة و حماية الساكنين و المشرع يسعى دوما لوضع تشريعات سابقة و ذلك بسن قواعد خاصة من اجل تفعيل آليات الحماية.

و لمعرفة آليات الحماية القانونية التي كرسها المشرع للملكية المشتركة، فقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول تناولنا فيه الحماية القانونية للملكية المشتركة، و خصصنا المطلب الثاني لمنازعاتها.

المطلب الأول: آليات الحماية

لقد وضع المشرع الجزائري آليات مناسبة لحماية قطاع البناء عن طريق بعض التشريعات، إذ يعتبر قانون التهيئة و التعمير الإطار القانوني الذي يحافظ على امن و سلامة المباني الجماعية بدءا بوضع القيود القانونية لعملية البناء (فرع أول)، ثم انتقالا إلى الإجراءات المتخذة أثناء البناء (فرع ثاني).

الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

لقد عملت القوانين المختلفة في التشريع الجزائري لاسيما قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004²، على وضع القواعد القانونية لحماية المباني أو بالأحرى الساكنين، و التي يجب إتباعها عند انجاز البنايات ذات الاستعمال الجماعي.

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص91.

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، ج.ر عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004.

أولاً: موقع إقامة البناء

إن أول خطوة أساسية في عملية البناء للملك المشترك هي اختيار الأرضية المناسبة و الموقع الجيد للبناء، لذلك سعى المشرع لوضع ضوابط عديدة لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات المعنية لاختيار الأراضي القابلة للتعمير و المحددة في الوسائل الموضوعة لذلك وهي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و الذي يعتبر أداة للتخطيط المالي و التسيير الحضري و يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية¹، و أدوات التهيئة و التعمير تسعى أساسا لتحديد شروط للتهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية، و من ثمة فهي تهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

2- وضع قيود و شروط البناء في بعض الأماكن فيجب أن تكون البناءة في مكان غير معرض للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الانجراف و الزلازل²، فالمشرع هنا وضع شروط بمنع البناء في بعض المناطق حفاظا على المصلحة العامة العمرانية.

3- البناء وفق شكل معين لان ذلك يوضع سلفا في المخططات التي فرض المشرع على صاحب المشروع القيام بها و يكون ذلك من قبل مهندس معماري معتمد³.

4 - تنص المادة 34 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري على انه " لا يمكن انجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرة الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلّم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"⁴.

¹ المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، مرجع سابق.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، و التي تنص على عدم تسليم رخصة البناء في حالة إذا ما كانت البناءات مقررة في أرض معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الإنجراف و إنخفاض التربة و إنزلاقها و الزلازل و الجرف.

³ المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير، مصدر سابق.

⁴ ليلي زروقي، التقنيات العقارية ج 1 العقار الفلاحي، ط2، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2000، ص21.

5- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وهو أيضا وسيلة بالدرجة الأولى للمحافظة على العقار و البيئة و عصرنة المدن من خلال ضرورة تنظيم تموقع السكان¹.

ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

تعتبر عملية إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء إجبارية ويقوم بها المهندس المعماري اخذا بعين الاعتبار أحجام البناءات و كذا التجهيزات، بالإضافة لنوع محدد من المواد الواجب استعمالها ، مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذا أدوات التهيئة والتعمير سواء تعلق الأمر بالبناءات أو شبكات الغاز و الكهرباء الى غير ذلك، اذ انها تمثل خطرا على العمارة باعتبارها تؤدي إلى نشوب الحرائق².

و قد تم وضع عدة شروط ضمن المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المذكور سابقا، لاعتماد التصاميم ومنح رخصة البناء وتعلق أساسا بموقع البناء والطرق المؤدية إليه ومن ضمن هذه الشروط ما يلي³:

- ان لا يكون موقع البناء بالقرب من المنشأة أو طرق ذات كثافة عالية تعرضها لأخطار الضجيج.

- يجب ان تكون البناية على اتصال بالطرق العمومية أو الخاصة.

- لا بد من توفر طرق وشبكات لتوزيع الماء والإنارة العمومية وغيرها من ضروريات الحياة الجماعية وكذا تركيب للحماية من الحريق.

- كما يجب أن يستفيد المبنى من التهوية الجيدة و الإنارة بحيث نسبة الرطوبة التي تعتبر احدى العوامل المؤثرة على متانة العمارة.

- كما يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هاته الشروط.

- اشتراط تكوين جهة تتكفل بصيانة المنشآت و التهيئات ذات المصلحة المشتركة، هذا ما يساعد على تكوين الجمعية.

¹ نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مجلة الحقوق و الحريات، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سنة 2013، ص436.

² عمار دروازي ، مرجع سابق، ص123.

³ المواد 4-5-8-9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، مصدر سابق.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

لم يقتصر تدخل المشرع في وضع القواعد القانونية الأمر في معظمها في تنظيم عملية البناء والتعمير بالعمل على توفير المتابعة اللازمة للبناء، و قد كلف ذلك عدة هيئات ابتداء من المصالح التقنية بالبلدية وكذلك المديرية الولائية للتعمير والمكلفين أساسا بدراسة رخص البناء، بالإضافة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يمنح هذه الرخص في معظم الحالات، و رخصة البناء هي الأداة القانونية الهامة لرقابة أشغال البناء وتمنحها الإدارة إذا توفرت الشروط القانونية في هذا البناء وغرض المشرع من هذه الشروط و القيود ما هو إلا حماية للملكية العقارية لا غير.

أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق

لقد نظم المشرع حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق بالمرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، وقد جاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان امن الأشخاص من أخطار الحريق، و هاته الشروط واردة في المواد من 04 إلى 08 من هذا المرسوم وهي كالآتي¹:

- لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 03 كلم على الأكثر عن وحدة الحماية المدنية، مع إمكانية تدخل الوالي في الترخيص ببناء عمارة مرتفعة على مسافة ابعد، و لكن بعد اخذ رأي لجنة امن الولاية ، و ذلك بموجب قرار مسبب مع الأخذ بعين الاعتبار بسهولة الدخول والمرور ونوع مركز النجدة و مصلحة الأمن الملائم للعمارات ومجاري الماء.

كما وضع المرسوم السابق قيود صارمة من اجل حماية السكان والجوار، وتتمثل هذه القيود فيما يلي:

- تقسيم العمارات إلى مقاسم لا تسمح جوانبها لمرور النار من واحد إلى آخر في أقل من ساعتين.

¹ المواد 4-5-6-7-8 من المرسوم رقم 35-76 المؤرخ في 20/02/1976، المتعلق بتنظيم الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة، ج.ر عدد 21، مؤرخة في 12/03/1976.

- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم، مع منع إستعمال المصاعد في المقاسم المصابة أو المهتدة بالحريق.
- يجب أن تحتوي العمارة على مصعد أو عدة مصاعد إضافية للتزود بالكهرباء وجهاز إنذار فعال، و كذلك وسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق و إن امكن تحت تصرف السكان.
- يتوجب العمل على إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حدوث كارثة في الجزء من العمارة و في الأجزاء التي لا تمسها النار حتى يستغلها السكان.
- وجوب توفر أجهزة في العمارة تعمل على منع مرور السكان من الجزء المحروق إلى بقية الأجزاء الأخرى.

ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلزال

بالإضافة إلى التشريعات التي وضعها المشرع الجزائري من اجل حماية الملكية المشتركة و الحفاظ عليها و التي تم التطرق إليها أعلاه، فإنه قد وضع أيضا قواعد أخرى فيما يتعلق بالبناء في المناطق المهتدة بخطر الزلازل، بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط المتعلقة بالعلو و بعدد الطوابق، و أيضا وفقا لوثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر لسنة 1999 والمعدلة في سنة 2003 والذي جاء كضرورة بعد زلزال ماي الذي مس مدينة بومرداس.

فصدر قرار بتاريخ 28 جوان 2003 من طرف وزير السكن والعمران بعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل، بحيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في جميع المناطق، بالإضافة إلى أن المركز قد وضع شرط آخر يطبق في كل المناطق يتعلق بدراسة الأرض كإجراء إجباري لكل البناءات¹.

كما تنص المادة 19 من القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على انه " يمنع منعا باتا

¹ عمار دروازي ، مرجع سابق، ص129-130.

البناء في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط، ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقا للقانون التهيئة والتعمير¹ كما انه في مختلف الملتقيات دائما يتم الإلحاح على الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقار أو الأرض التي يقام بتعميرها، خاصة ما إذا اعتبرت بأنها ارض ذات مخاطر تعاني من الهشاشة بالإضافة إلى تأثير الظروف الجيولوجية مما أدى إلى تصنيف أراضي الجزائر ضمن أراضي المخاطر، خاصة بعد زلزال بومرداس لسنة 2003 والتي تدخل المشرع في سبيل مواجهة المشاكل السابقة الذكر عن طريق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم خلال طرح مجموعة من برامج العمل الإقليمية في محاولة لإنقاذ و إصلاح وضعية العقار وكذا تجنب المخاطر الكبرى².

المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة

ان الحالة الجماعية للانتفاع سوف تؤدي حتما إلى وجود منازعات بين هؤلاء، و هو ما يجعل من عملية التصدي لهذه المنازعات أمرا واجبا، لئلا يكون هناك اضطراب في الاستفادة من الأجزاء المشتركة.

ولهذا كانت معرفة التبعات المختلفة التي يتحملها كل الأشخاص الذين لهم علاقة بالمبنى المشترك، هي الخطوة الأولى التي تمكن من ضبط مسؤولية كل طرف، وهو ما سنناقشه في هذا المطلب من تحديد للمسؤوليات في الملكية المشتركة إضافة إلى منازعتها.

الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية المشتركة

يترتب عن خرق الالتزامات تجاه الملكية المشتركة آثارا معينة، لذلك فمن المهم أن يتحمل كل شخص تبعات خرق التزاماته طبقا لقواعد المسؤولية المدنية، وعليه سوف نتطرق بشيء من التفصيل إلى المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

أولا: مسؤولية المالك الشريك

¹ القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 84، مؤرخة في 2004/12/29.

² نور الدين يوسف، مرجع سابق، ص436.

لكل مالك شريك يملك حصة من المبنى المشترك و كل شاغل لها يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن تبعات خرق الالتزامات الموضوعة على عاتقه، سواء تجاه الملاك أو الشاغلين الآخرين أو اتجاه الجمعية العامة، فإذا حدث ضرر لهؤلاء ويثبت أن المالك أو الشاغل تسبب في حدوثه فإنه ملزم بجبره عن طريق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية¹. وقد ورد أيضاً في نص المادة 10 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، انه " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين من اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي قد يكون هو ذاته أو إتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة ".

نستنتج من كل هذا ان المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به، يؤدي إلى حدوث اضطرابات في الانتفاع للآخرين، و هو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيترتب عنها ضرر للآخرين و يصبح ملزماً بالتعويض².

كما يكون مسؤولاً أيضاً عن أشخاص آخرين سواء كانوا من اتبعاه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات المرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة. فكل مالك شريك أو شاغل في العقار المبني للاشتراك يكون مسؤولاً عما يحدثه ضمن حصته من تعديل في جزئه الخاص، متى احدث هذا التعديل تدهوراً في البناية، كما يكون مسؤولاً عن أي حريق الذي قد يشتعل في شقته ليلحق الضرر بالشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين إذا ثبت فعلاً أن الخطأ حصل منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته³.

كما حدد المشرع هذه المسؤولية أيضاً في المرسوم 99/14 السالف الذكر باعتباره أيضاً ينظم الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، فبالرجوع إلى القسم الثاني الذي يحمل عنوان استعمال الأجزاء الخاصة المخصصة إحدى فقراته لمسؤولية الشريك، وقد أوردها بدقة ووضوح و التي جاءت تحت عنوان المسؤولية، فقد نصت على أن " كل شريك في

¹ المادة 124 من الأمر 58-75 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

² سميرة لحضيرة، مرجع سابق، ص70.

³ نعيم مغبغب، مرجع سابق، ص269.

الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً، كما نص أيضاً على أن " كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولاً شخصياً عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين".

و لكي يبعد نفسه تبعة هذه الأخطار فإنه يقع على عاتقه واجب التأمين عليها، هذا الواجب الذي نصت عليه نفس الفقرة السابقة بقولها " و يلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقاته بالتأمين"

ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة

سبق التطرق إلى هيئات إدارة و تسيير الملكية المشتركة و التي أوكل المشرع هذه المهمة إلى الجمعية العامة، وهي ملزمة بذلك بتنفيذ كل ما عليها من التزامات لاسيما الدور الموكل لها في الاهتمام بكل شؤون العقار خاصة فيما يتعلق بجانب الإدارة. فالجمعية العامة تتحمل أي عيوب تظهر على الأقسام المشتركة بالبناء و عليها القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية¹.

فتقوم مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالمالكين المشتركين و بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة²، أو انعدامها أصلاً أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، و بصفة عامة تقوم هذه المسؤولية إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو بعيد³.

كما تقوم مسؤولية الجمعية تجاه المتصرف الذي يعتبر وكيلاً عن الجمعية و يربطه بها عقد وكالة، و بالتالي فإن صفة الموكل المضافة على الجمعية أن تقيم مسؤوليتها العقدية تجاه المتصرف فيما يخص المبالغ التي تعود لهذا الأخير سواء تلك المتعلقة براتبه أو تعويضات على ما انفق في سبيل تنفيذ و كالتة، و تقوم عليها المسؤولية أيضاً في حالة العزل

¹ نعيم مغنغب، مرجع سابق، ص 436.

² المادة 16 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

³ سميرة لحضيرة، مرجع سابق، ص 72.

التعسفي للمتصرف و تلزم بتعويضه لأنها تعسفت في استعمال حق العزل كما نصت على ذلك المادة 587 من ق.م.ج.¹

و بالرغم من أن الجمعية مسؤولة كشخص اعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن المالك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها كل مالك بحسب حصته في المبنى المشترك التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة و تسليمه باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها.²

كما تطرق أيضا المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الذكر لهذه المسؤولية، منها مسؤولية الجمعية العامة و التي تنحصر ضمن إطار أداء مهمتها المسندة إليها و المتمثلة في المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات و كذا التسيير الجيد و إدارة الأجزاء المشتركة في أمرين:

- اتخاذ كافة التدابير الضرورية من اجل أداء مهامها.
- التعويض عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

ثالثا: مسؤولية المتصرف

كما سبق ذكره في مهام المتصرف، فان هذا الأخير يعتبر المكلف بتنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، إضافة لمداوات الجمعية العامة فهو يعتبر العضو التنفيذي للجمعية العامة.

قد يكون المتصرف مسؤولا أمام الغير إذا أدى سوء تسييره أو سبب بأخطائه أضرارا للآخرين خاصة إذا تعلق الأمر بخطأ شخصي وفقا لنص المادة 137 ق.م.ج، فان الجمعية تعتبر كذلك مسؤولة في هذه الحالة، و ما عليها إلا الرجوع على المتصرف، هذا النص الذي يعطي للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما.³

كما يتحمل المتصرف مسؤولية تابعيه بالنسبة للأضرار التي يحدثونها أثناء قيامهم بمهامهم لان له سلطة التعيين، و كذا مراقبة كل الموظفين الذي قام بتوظيفهم، و بذلك فهو

¹ المادة 587 من الأمر 58-75 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

² عمار دروازي ، مرجع سابق، ص138-139.

³ المادة 137 من الأمر 58-75 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

يكون مسؤولاً عن أفعالهم و في نفس الوقت فهو مسؤول اتجاههم في حالة وقوع أعمالاً أحدثت لهم أضراراً¹.

و مادام المتصرف يعتبر وكيلًا عن الجمعية العامة فإنه يكون مسؤولاً تجاهها أيضاً، بحيث يسأل عن كافة الأخطاء التي يرتكبها عند أداء مهامه، كما يسأل عن الأفعال الضارة الناجمة عن سوء تسييره، و بصفة عامة عن مدى تطبيقه لنظام الملكية المشتركة و كذا مداورات الجمعية العامة².

و قد نصت المادة 40 من المرسوم 83-666 السالف الذكر، على انه يعد مسؤولاً في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة لأنه مكلف بإدارة العمارة و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها، و نصت المادة 45 من نفس المرسوم على أن المتصرف هو المسؤول وحده عن التسيير و لا يمكنه أن ينيب أحداً عنه³، و بذلك فهو يعد مسؤولاً عن كل ما يكلف بتنفيذه و عن آثار أعماله و تصل هذه المسؤولية إلى حد محاسبته أمام الجمعية.

كما أن مسؤولية المتصرف تقوم على الخطأ أو التقصير، و بما انه الذي يتكفل بتسيير صندوق الجمعية، فإنه في حالة متابعته قضائياً و الحكم عليه بالمسؤولية و التعويض فإنه يقوم بتسديد مبلغ التعويض من صندوق الجمعية بصفته ممثلاً لها، شرط ان لا يكون الخطأ شخصياً⁴.

و في الأخير تجدر الإشارة إلى أن مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية تكون بطريقة مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لحق الجمعية ذاتها، و إما أن تكون عن طريق دعوى الرجوع إذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو من طرف احد المالكين الشركاء و كان الضرر الواجب جبره يعود إلى الخطأ الشخصي للمتصرف⁵.

¹ عمار دروازي، مرجع سابق، ص143.

² المادة 38 من المرسوم رقم 83-666، مصدر سابق.

³ المادة 40 و 45، المصدر نفسه.

⁴ عمار دروازي، مرجع سابق، ص142.

⁵ مختاري الطيب، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02، 2000، ص 159-160.

الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية

إن النزاعات الناشئة داخل الملكية المشتركة كغيرها من النزاعات تختص بالفصل فيها هيئة مختصة و هي المحكمة، إذ انه و عند قيام أي نزاع يتعلق بالملكية المشتركة يلجأ صاحب الحق إلى رفع دعوى قضائية أمام المحكمة ضد الشخص المعتدي. و قد منح القانون لكل من الجمعية و المتصرف و الملاك الشركاء و حتى الغير حق التقاضي في حدوث أي ضرر، من اجل المطالبة بحقوقهم. و إن رفع الدعوى يستوجب معرفة المحكمة المختصة و القسم الفاصل فيها انطلاقا من نوع النزاع و مكان وقوعه، على أن تكون هذه الدعوى مؤسسة و مبنية على جملة من الإجراءات.

لذلك سوف ندرس في هذا الفرع اختصاص النظر في منازعات الملكية المشتركة، ثم نرجع إلى إجراءات رفع الدعوى القضائية.

أولاً: اختصاص النظر في المنازعات

1 - الاختصاص المحلي

يقصد بالاختصاص المحلي الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص في الفصل من حيث تموقع القضية¹.

و قد كرس القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من خلال المادة 37 مبدأ اختصاص محكمة موطن المدعى عليه كمبدأ عام²، و عليه إذا نشأ نزاع في الملكية المشتركة و مارس المدعي دعوى شخصية، تعويض مثلا فان الاختصاص المحلي يؤول إلى محكمة موطن المدعى عليه.

أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية تتعلق بالعقار في حد ذاته، فان المشرع الجزائري و من خلال المادة 40 من ق.إ.م.إ. قد منح اختصاصا وجوبيا لبعض الجهات القضائية، ففي

¹ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط3، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص38.

² المرجع نفسه، ص39.

المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار¹.

2/ - الاختصاص النوعي

إن الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى².

و تنص المادة 32 من ق.إ.م.إ أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام و تتشكل من أقسام، و تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية و التجارية و البحرية و الاجتماعية و العقارية³.

و بالرجوع إلى الأحكام المتضمنة للملكية المشتركة لاسيما القانون المدني و المراسيم الخاصة نجد أنها لا تشير إلى هاته النقطة، و بالتالي تطبق عليها القواعد الواردة في القانون العام.

و المنازعات القضائية في الملكية المشتركة يمكن ان تحصل على عدة أوجه، يكون الفصل فيها في نطاق الأقسام التي يعين كل واحد منها بوجه معين، لكن النزاعات المعتادة تكون في القسم الإستعجالي و العقاري.

*القسم الاستعجالي:

هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال سواء كان الأمر يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي⁴.

و قد ترد في الملكية المشتركة نزاعات يؤول الاختصاص و الفصل فيها للقسم الاستعجالي نظرا لضرورتها الحالة و أن التأخير في الفصل فيها ينجر عنه إلحاق الضرر بالعقار أو بأطراف النزاع.

¹ المادة 40 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/05، يتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر عدد 21 مؤرخة في 2008/04/23.

² الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص223.

³ المادة 32 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

⁴ المادة 299، المصدر نفسه.

و ترفع الدعوى الاستعجالية بعريضة، فيصدر القاضي الاستعجالي أمراً استعجالياً دون أن يمس بأصل الحق طبقاً لنص المادة 303 من ق.إ.م.إ.¹.

* القسم العقاري:

تنص المادة 511 من ق.إ.م.إ بأنه هو القسم الذي ينظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، و قد نصت المادة 512 فقرة 4 من نفس القانون على انه ينظر القسم العقاري في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع².

و يستتج من هاتين المادتين أن كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية المشتركة و المنصبة على عقار أو حق عيني عقاري فان القسم العقاري هو المختص للفصل فيها، سواء تعلق الأمر بحق الملكية أو الحيازة، أو الانتفاع، أو حق الاستعمال أو الاستغلال، أو السكن أو التنازل أو الإيجار، و بصفة عامة كل التصرفات التي ترد على العقار أو على الحق العيني العقاري.

- إضافة إلى القسم العقاري، فانه يمكن للأقسام الأخرى ان تنظر في النزاعات التي تنشأ عن الملكية المشتركة، فيختص القسم المدني مثلاً في دعاوى المسؤولية التقصيرية نتيجة الأخطاء التي يرتكبها المتصرف أو المالك الشريك أو الشاغل و التي ألحقت ضرراً للآخرين و تستوجب التعويض.

كما يمكن أيضاً أن يختص القسم الاجتماعي و هو القسم الذي ينظر في النزاعات العمالية، في النظر في النزاع المتعلق بالملكية المشتركة عندما يتعلق الأمر بعلاقة العمل بين المتصرف و احد عماله، فالمطالبة بالرجوع إلى العمل أو المطالبة بالرواتب أو العلاوات مثلاً تكون أمام القسم الاجتماعي.

3/ - الميعاد القانوني:

قد اشترط القانون عند رفع بعض الدعاوى القضائية مواعيد محددة و يجب احترامها لتكون الدعوى مقبولة، و يترتب السقوط على مخالفة هذه المواعيد³، فبعض دعاوى الملكية المشتركة من بين هذه الدعاوى، إذ تنص المادة 764 مكرر 2 فقرة 2 من ق.م.ج على انه

¹ المادة 303 من القانون رقم 08-09، المتضمن ق.إ.م.إ، مصدر سابق.

² المادة 511-512 المصدر نفسه.

³ الغوثي بن ملح، مرجع سابق، ص 173.

يجب أن تكون منازعة القرارات في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ القرارات و إلا سقطت الدعوى طبقا للمادة 772 فقرة 02.

و تنقضي بعد مدة قانونية الدعاوى الشخصية التي تكون بين المالكين أو الشاغلين أو بين احدهم و المتصرف بقولها " تتقدم ب 10 أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين أو بين أحد الشاغلين و المتصرف"¹.

ثانيا: إجراءات رفع الدعوى

1/ - الإجراءات الشكلية:

إن الدعاوى المتعلقة بالملكية المشتركة كغيرها من الدعاوى القضائية، يجب أن تحترم فيها جميع الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تكون مقبولة، و ذلك طبقا لنص المادة 14 من ق.إ.م.إ.

فترفع الدعوى عن طريق إيداع عريضة مكتوبة و مؤرخة من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه و يجب أن تشمل على جميع البيانات الخاصة من حيث الجهة القضائية و طرفي الدعوى و أسمائهما و موطنهما مع عرض موجز للوقائع و الطلبات². فتسجل في سجل مخصص لهذا الغرض مع دفع الرسوم من قبل المدعي ما لم يستفيد من المساعدة القضائية مقابل وصل تسليم، و تحدد له تاريخ الجلسة ليتسنى له تبليغ المدعي عليه.

تبلغ العريضة الافتتاحية في صورة نسخة مؤشر عليها رفقة التكاليف بالحضور للمدعي عليه للمثول أمام المحكمة عملا بالمادة 19 و 20 من ق.إ.م.إ.³.

و بالنسبة لرسوم التسجيل و أتعاب المحضر القضائي و الدفاع في دعاوى الملكية المشتركة، فإذا كانت القضايا مرفوعة من قبل الجمعية العامة فعلى أعضائها المساهمة بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة، لاسيما و أنها تدخل ضمن أعباء سير و حماية الأجزاء المشتركة⁴.

¹ المادة 764 مكرر 2 من الأمر 58-75 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.

² عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 148-149.

³ المرجع نفسه، ص 151.

⁴ سميرة لحضيرة، مرجع سابق، ص 76.

2/ - الإجراءات الموضوعية:

إلى جانب الإجراءات الشكلية السالف ذكرها، هناك جملة من الإجراءات الموضوعية و التي على المدعي مراعاتها، هذه الإجراءات تتعلق أساسا بمحل الدعوى و الذي يقصد به موضوع الطلب الذي تؤسس عليه الدعوى، إذ يجب أن تؤسس تأسيسا قانونيا و موضوعيا محكما من تبيان الغرض من التجائه للقضاء مدعما بالإثبات، هذا الغرض الذي قد يكون إلزام شخص بأداء معين أو القيام بعمل أو الامتناع عنه أو يكون المقصود منه مجرد التقرير بوجود حق أو مركز قانوني أو إنكاره، كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعى عليه، بما يلحق ضررا بحصة المدعي، مما يجعل المدعى عليه مسؤولا عما حصل في حصته اتجاه الطرف الآخر ما لم يثبت العكس. و كحالة الجار أيضا الذي يترك جدرانته مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر، فيلزم الجار المقصر بالصيانة مع تعويض الجار المتضرر عما لحقه من خسارة¹.

أما فيما يخص الفصل في الدعوى فان القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة سواء الواردة في المراسيم الخاصة أو في القانون المدني، و أن لم يجد فعليه أن يلجأ إلى القواعد العامة.

¹ خالد حراق، مرجع سابق، ص 97.

خلاصة الفصل الثاني

نستخلص أن وجود الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة يستدعي إحداث وسائل لإدارة و تسيير هذه الأجزاء المملوكة على الشيوخ بين الملاك الشركاء من اجل الانتفاع الحسن للملك المشترك، و تتمثل هذه الوسائل أساسا في الجمعية العامة المكونة من جماعة الشركاء تتولى إدارة و تسيير هذا الملك، إضافة إلى المتصرف الذي يعد هيئة ثانية و هو مكلف بتنفيذ قرارات الجمعية العامة.

كما عمد المشرع الجزائري و من اجل الحفاظ على الملك و المالكين الشركاء إلى وضع آليات قانونية للحماية و ذلك بوضع قيود قبل و أثناء عملية بناء الملك المشترك و فرض إجراءات وقائية لضمان امن الملاك و الملك من أخطار الحريق و الزلازل.

و نظرا لوجود الحالة الجماعية في الملكية المشتركة و التي ستؤدي حتما إلى نشوب نزاعات، فان المشرع تصدى لهذا الوضع أين قام بتحديد المسؤوليات التي تقع على عاتق كل شريك في الملك الذي اخل بالتزاماته، و في حالة وقوع أي نزاع فانه يحق لكل متضرر ممارسة حقه في التقاضي لجبر هذا الضرر عن طريق دعوى قضائية يرفعها أمام المحكمة المختصة.

خاتمة

بعد البحث في موضوع الملكية المشتركة بإعتبارها نوعا جديدا من أنواع الملكية ، أدرجها المشرع ضمن منظومته القانونية ، و التي برزت إلى الواقع نتيجة الضرورة الحتمية التي فرضها النمط الجماعي الذي أصبح يعيشه الإنسان من جهة ، و العقار بذاته من جهة أخرى.

فتتمثل الملكية المشتركة في تلك الوضعية العقارية المبنية، و التي تكون من خلالها الملكية مجزئة إلى عنصرين ، جزء خاص و جزء مشترك ، يتواجدان ضمن كل حصة من الحصص المقسمة بين الملاك ، بحيث يكون لكل مالك جزءا خاصا مفرزا ينفرد به لوحده، و جزء مشترك مشاع مع بقية الملاك يستحيل قسمته أو بيعه بمعزل عن الجزء الخاص.

كما أن وجود و إمتلاك هذه العناصر سوف يؤدي حتما إلى تولد حقوق لهؤلاء الشركاء، إذ يحق لهم التمتع بحرية الأجزاء الخاصة و إستعمال الأجزاء المشتركة في حدود ، كما تترتب هناك إلتزامات ، فيلتزم المالك بأن لا يتعسف في إستعمال حقه و بالتالي عدم الإضرار بالشركاء الآخرين و مما أعد له العقار .

و قد وضع المشرع آليات قانونية لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة و المحافظة عليها و حسن إنتفاع الشركاء بالملك ، فأحدث بذلك جمعية تتشكل من جماعة الشركاء تتولى إدارة الملكية المشتركة ، و لها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة ، كما أحدث المشرع هيئة أخرى للإدارة و التسيير تتمثل في المتصرف الذي يكلف من قبل الجمعية العامة و يعمل على تنفيذ قراراتها.

إضافة إلى ذلك فقد كفل المشرع حماية قانونية لهاته الملكية و الملاك الشركاء بدءا بإختيار الموقع المناسب لتشييد الملك المشترك مع إجبارية إعداد تصاميم لهذا البناء و متابعتة إلى النهاية ، كما تمتد هذه الحماية إلى وضع آليات عملية في حالة نشوب نزاعات بين الأطراف ، إذ خول لكل طرف متضرر الحق في ممارسة دعوى قضائية للمطالبة بحقوقه أمام المحكمة المختصة ، و لا يتأتى ذلك إلا بعد تحديد مسؤولية كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة نتيجة العلاقة التي تربطهم .

و من خلال دراستنا لمختلف جوانب النظام القانوني للملكية المشتركة فقد توصلنا إلى جملة من النتائج نوردتها فيما يلي:

- إن الملكية المشتركة تجمع في تعريفها بين الملكية المفردة فيما يخص الحصص الخاصة بكل شريك و بين الملكية الشائعة في صورتها الإجبارية بالنسبة للأجزاء المشتركة.

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

- تعتمد الملكية المشتركة بشكل كلي في تطبيق نظامها على جهازين و هما الجمعية العامة و المتصرف ، لكنه و بالرجوع إلى الواقع العملي نادرا ما نجد هذه الأجهزة و يرجع السبب في ذلك إلى غياب الوعي القانوني و ثقافة الملكية المشتركة لدى الأشخاص المالكين.

- رغم أن القانون خول لهيئات الملكية المشتركة الحق في التقاضي من أجل حماية الملك و الملاك إلا أنه في الواقع العملي نادرا إن لم نقل شبه المعدوم ما تقوم الجمعية برفع هذه الدعاوى القضائية ، فالأفراد هم من يلجؤون دائما إلى رفع هذه الدعاوى من أجل حماية الأجزاء المشتركة .

- رغم أنه هناك العديد من المراسيم و القوانين تناولت هذه الملكية لكنها وردت في نصوص متفرقة مما يصعب الإلمام بها و العمل على تطبيقها في الواقع العملي.

- كذلك نجد أن جل التشريعات التي تنظم هذه الملكية لم تمنح حماية قضائية خاصة لها، بل جعلت من القواعد العامة محلا لتطبيق مختلف المنازعات القضائية التي قد تثور بشأن الملكية المشتركة .

- و النتيجة النهائية التي توصلنا إليها هي أن المشرع الجزائري و عند سنه للأحكام المنظمة للملكية المشتركة ، فإنه إعتد بالدرجة الأولى على القانون الفرنسي ، إن لم نقل أنه قام بنقل حرفي بحت لجميع النصوص ، و هذا أحد الأسباب الأساسية التي أدت إلى

عدم فاعلية هذا النظام على أرض الواقع ، كون المشرع الجزائري لم يراع خصوصية المجتمع الجزائري و التي تختلف عما هي عليه في المجتمع الفرنسي.

و على ضوء دراستنا و تحليلنا لهذا الموضوع فقد توصلنا إلى جملة من التوصيات و التي سنقترحها كالاتي :

- ضرورة تقنين و تجميع النصوص المتفرقة لهذه الملكية ضمن قانون خاص حتى يسهل الرجوع إليه و العمل به سواء من طرف المختصين في القانون أو أشخاص الملكية المشتركة.

- ضرورة تحيين النصوص المنظمة لهذه الملكية كلما دعت الضرورة لذلك ، كما يستحسن سن نصوص جزائية رادعة لكل المخالفين لنظام الملكية المشتركة.

- ضرورة سن قواعد أمره تلزم الملاك الشركاء و الشاغلين بإنشاء الهيئات المسيرة للملكية المشتركة ضمن فترة محددة ، تحت طائلة غرامات مالية في حالة عدم تنفيذ هذا الإلتزام.

- إنشاء آليات رقابة على الصعيد المركزي تكلف بمراقبة مدى تطبيق نظام الملكية المشتركة في البناءات الجماعية ، و كذا مراقبة أعمال الجمعية و المتصرف.

- ضرورة التوعية الثقافية و القانونية للفرد بنظام الملكية المشتركة مع تبيان المزايا المتوخات من تطبيق هذا النظام ، سواء عن طريق وسائل الإعلام أو بتنظيم ملتقيات دورية تختص بها البلديات.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المصادر

1-التشريع العادي:

أ- القوانين :

1. القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 يتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به ن ج ر ع 03 الصادرة في 11/01/1963.
2. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ع 10 الصادرة في 05/03/1986.
3. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ع 52 الصادرة في 02/12/1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.
4. القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ع 84 ، الصادرة في 29/12/2004.
5. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر ع 21 الصادرة في 23/04/2008.
6. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ع 14 الصادرة في 06/03/2011.
7. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية 2019 ، ج ر ع 79 الصادرة في 30/12/2019.

ب-الأوامر:

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر ع 78 ، الصادرة في 30/09/1975 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

ج- المراسيم التشريعية :

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ع 14 ، الصادرة بتاريخ 03/03/1993.

2-التشريع التنظيمي :

- المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 29/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية بموجب الأمر 102/66 ، ج ر ع 30 صادرة في 05/05/1968.
2. المرسوم رقم 82/73 المؤرخ في 05/06/1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة ، ج ر ع 56 صادرة في 15/06/1973.
3. المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن انظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و لمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، ج ر ع 12 صادرة في 30/10/1976
4. المرسوم التنفيذي رقم 35/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفزع في العمارات المرتفعة ، ج ر ع 84 صادرة في 12/03/1976.
5. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ع 30 صادرة في 13/04/1976 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993.
6. المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، ج ر ع 47 ، صادرة في 15/11/1983 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 07/03/1994.
7. المرسوم التنفيذي رقم 157/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر ع 26 صادرة في 08/06/1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج ر ع 17 صادرة في 30/03/1994

9. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ع 14 صادرة في 16/03/2014.

ثانيا : المراجع

1-قائمة المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

1. رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها و مصادرها ، د.ط ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2001.
2. سمير عبد السميع الأودن ، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصو لمشتري الوحدات السكنية ، ط 1 ، مكتبة الإشعاع ، الإسكندرية ، 2001.
3. شمس الدين عفيف ، ملكية الطوابق و الشاليهات و الأبنية المفرزة ، د ط ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان 2007.
4. عمر حمدي باشا ، القضاء اعقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ، ط 2 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012.
5. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2002.
6. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2000.
7. عبد السلام زيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، ط 3 ، موفم للنشر ، الجزائر ، 2012.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، ط 2 ، دار النهضة العربية ، لبنان ، 1991.

9. فؤاد حجري ، العقار ، الأملاك العمومية و أملاك الدولة ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2006.
 10. ليلي زروقي ، التقنيات العقارية ، ج 1 ، العقار الفلاحي ، ط 2 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2000.
 11. الغوتي بن ملح ، القانون القضائي الجزائري ، ط 6 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1995.
 12. مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، د ط ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2015.
 13. محمد وحيد الدين سوار ، حق الملكية ، د ط ، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع ، الأردن ، 1997.
 14. مصطفى الجمال ، نظام الملكية ، د ط ، دار الفتح للطباعة و للنشر ، مصر ، 2002.
 15. نعيم مغيّب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية - دراسة في القانون المقارن - د ط ، لبنان ، 2008.
- ب- **المذكرات الجامعية:**
1. بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2001 - 2002.
 2. خالد حراق ، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2013 - 2014.
 3. سميرة لحضيرة ، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة) ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الشامل ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بجاية ، 2015 - 2016.

4. عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ،
مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،
جامعة باتنة ، 2009 - 2010.

ج- المجالات القانونية :

1. الطيب مختاري ، الملكية المشتركة ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و
الاقتصادية و السياسية ، الجزء 42 رقم 02 ، 2000.
2. نور الدين يوسف ، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، مجلة الحقوق و
الحريات ، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة ، قسم الحقوق ،
جامعة بسكرة ، عدد تجربي ، سنة 2013.

د- المجالات القضائية :

1. المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 1 ، سنة 2005.
2. المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 2 ، سنة 2008.

2- قائمة المراجع باللغة الفرنسية :

- Léon Henri et Jeun Mazeaud , Leçons de droit civil (droit de propriété et ses demembrements) , deuxième volum , 4 édition , Montchrestien , Paris , 1969.

خلاصة

الموضوع

الملكية المشتركة حالة قانونية تكون فيها ملكية العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ينفرد به المالك كالشقة، و نصيب في الاجزاء المشتركة كالجدران يستحيل قسمته او بيعه بمعزل عن الجزء الخاص، و لضمان الانتقال الحسن بالأجزاء الخاصة و تسيير الأجزاء المشتركة و إدارتها ، اوجد المشرع آليات قانونية تتمثل في الجمعية العامة تتولى هذه الادارة و تتمتع بالشخصية المدنية ، و في المتصرف الذي يكلف من قبل هذه الجمعية و يعمل على تنفيذ قراراتها ، كما منح المشرع للملكية المشتركة و الملاك الشركاء حماية قانونية شاملة عن طريق وضع قيود و إجراءات قانونية قبل البناء و اثنائه ، و حدد مسؤولية كل شخص من أشخاص هذه الملكية نتيجة العلاقة التي تربطهم ، كما خول لكل واحد منهم حق التقاضي في حالة نشوب نزاع و ذلك وفق إجراءات قانونية محددة.

الفهرس

الصفحة	المحتويات
01	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة
06	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة
06	المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة
06	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة و خصائصها
06	أولا : تعريف الملكية المشتركة
08	ثانيا : خصائص مفهوم الملكية المشتركة
10	الفرع الثاني: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري
13	الفرع الثالث : تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها
13	أولا : تمييز الملكية المشتركة عن حق الإرتفاق
14	ثانيا : تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المشتركة
17	المطلب الثاني: عناصر الملكية المشتركة
17	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
17	أولا : تعريف الأجزاء الخاصة
17	ثانيا : تعيين الأجزاء الخاصة
18	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
18	أولا : تعريف الأجزاء المشتركة
19	ثانيا : تقسيم الأجزاء المشتركة
21	الفرع الثالث : وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة
21	أولا : الجدول الوصفي للتقسيم
23	ثانيا : تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة
25	المبحث الثاني: حقوق و واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
25	المطلب الأول: حقوق الملاك
25	الفرع الأول: حق المالك على الأجزاء الخاصة
25	أولا : حق الإستعمال
26	ثانيا : حق الإستغلال

26	ثالثا : حق التصرف
28	الفرع الثاني: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة
28	أولا : حق الإنتفاع
29	ثانيا : حق التصرف
29	ثالثا : حق التعديل
30	المطلب الثاني: واجبات الملاك الشركاء
30	الفرع الأول: واجبات المالك الشريك إتجاه شركائه
30	أولا : عدم التعسف في إستعمال حقه.
31	ثانيا : عدم الغلو في إستعمال حقه.
32	الفرع الثاني: واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة
32	أولا : المساهمة في الأعباء
35	ثانيا : حضور جلسات الجمعية.
37	الفصل الثاني: إدارة الملكية المشتركة و آليات حمايتها
38	المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة
38	المطلب الأول: الجمعية العامة
38	الفرع الأول: تشكيلها
39	الفرع الثاني: مهامها
40	الفرع الثالث: سير الجمعية العامة
40	أولا : الإستدعاء
41	ثانيا: جدول الأعمال
41	ثالثا : إنعقاد الجمعية العامة
44	المطلب الثاني: المتصرف
45	الفرع الأول: تعيينه
45	الفرع الثاني: مهامه
45	أولا : المهام الإدارية و التنظيمية
46	ثانيا : المهام المالية
47	الفرع الثالث: إنتهاء مهامه

47	أولا : إنتهاء المدة
47	ثانيا : العزل
48	ثالثا : الإستقالة
50	المبحث الثاني: حماية الملكية المشتركة و منازعاتها
50	المطلب الأول: آليات الحماية
50	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
51	أولا : موقع إقامة البناء
52	ثانيا : إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء
53	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء
53	أولا : حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق
54	ثانيا : حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلزال
55	المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة
55	الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية المشتركة
56	أولا : مسؤولية المالك الشريك
57	ثانيا : مسؤولية الجمعية العامة
58	ثالثا : مسؤولية المتصرف
60	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية
60	أولا : إختصاص النظر في المنازعات
63	ثانيا : إجراءات رفع الدعوى
66	الخاتمة
	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس