وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري – تيزي وزو–

كـلـــــيــةالحقـوق والعلوم السياسية

أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري

أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه "علوم" في الحقوق

من اعداد الطالبة: **المشرف:** الدكتور/مجاجي منصور

شمام فتيحة

لـجـنـــة الـمـنـــاقـــشـة:

أ.د/ إقلولي ولد رابح صافية، أستاذ تعليم عالي، جامعة تيزي وزو، رئيسة

أ.د/ مـجـــاجـي منـصـور، أستاذ تعليم عالي، جـامـعة المـدية، مشرفا ومقررا

أ.د/ عـايـدة مـصـطفـاوي،أستاذ تعليم عالي، جامعةالبليدة 02، عضوا مناقشا

أ.د/ صـبـــايـحـي ربـيـعـة، أستاذ تعليم عالي، جامعة تيزي وزو، عضوا مناقشا

أ.د/ حـــــمـلـيـــل نـوارة، أستاذ تعليم عالي، جامعة تيزي وزو،عضوا مناقشا

د/ عـــبـــاس راضـــيـة، أستاذ محاضر أ، جامعة تيزي وزو، عضوا مناقشا

تاريخ المناقشة: 12 جويلية 2022

السنة الجامعية: 2022/2021

شكر وتقدير:

الحمد لله والشكر له كثيرا على أن يسّر لي إتمام هذا العمل، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم إلى يوم الدين.

أتقدم بجزيل الشكر وأسمى عبارات التقدير للأستاذ الدكتور مجاجي منصور على قبوله الإشراف لإنجاز هذه الأطروحة، وعلى اسدائه مختلف النصائحوالتوجيهات، فجزاه الله عز وجل عني خير الجزاء، ومتّعه بموفور الصحة والعافية.

كما أتقدم بخالص شكري وامتناني للسادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الأطروحة، شاكرة لهم جهودهم في مناقشة الأطروحة وإثرائها، متمنية لهم دوام الصحة والعافية.

أتقدم كذلك بالشكر والتقدير لموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري، خاصة العاملين على مستوى مكتب الدراسات العليا، وموظفي المكتبة على مساعدتهم ومدهم يد العون لي، متمنية لهم دوام الصحة والعافية.

إهداء:

إلى أرواح ملايين الشهداء من أبناء وطني، فنحن نعتز ونفتخر بشهادتهم في سبيل الله والوطن.

إلى الوالدين الكريمين، حفظهما الله تبارك وتعالى، وأنعم عليهما بالصحة والعافية، وجعلني من البارين بهما.

إلى إخوتي: عائشة، حمزة ولخضر.

قائمة المختصرات:

1- باللغة العربية:

- ص ص: من الصفحة ... إلى الصفحة .....

2- باللغة الفرنسية:

- Op-cit: Opuscitatum (Etude déjà citée).

- Ibid: ibidem

- pp: de la page … à la page …

مقـــدمـــة

مقدمة:

تشكل الملكية العقارية إحدى مصادر الثروة في المجتمع، وقد اِهتمت مختلف التشريعات بتقنين القواعد القانونية المنظمة لتملك العقارات وكيفية اِنتقال تلك الملكية، وإجراءات تسجيلها وشهرها، وحددت نطاقها وما يرد عليها من قيود.

الأصل في الملكية العقارية أنها ملكية خاصة مفرزة، وهي تلك الملكية التي يكون العقار فيها مملوكا لشخص واحد، بحيث يخول فيها الحق صاحبه السلطات التي تمكنه من الحصول على كل منافع أو مزايا العقار محل الحق، غير أنها لا تعد الصورة الوحيدة للملكية العقارية، فثمة ما يعرف بالملكية العقارية المشتركة، حيث يكون العقار مبنيا ومقسما إلى شقق أو طبقات، وتعد هذه الشقق أو الطبقات أجزاءا خاصة مفرزة تعود ملكيتها لعدة ملاك مختلفين، وإلى جانبها توجد أجزاء مشتركة تعتبر ملكا مشاعا شيوعا جبريا بين مختلف ملاك الأجزاء الخاصة المفرزة، حيث يكون إستعمالها والانتفاع بها مخصص لهم جميعا.

في الواقع، عرفت المجتمعات الإنسانية الأولى وضع نظام الملكية العقارية المشتركة في شكل ملكيات مفرزة يعلو بعضها البعض "superposition de propriété privative"، حيث أكدت الأبحاث التي قام بها كوك **"quc"**، بأن الملكية المشتركة في العقارات المبنية كانت موجودة قبل 2000 سنة من عصرنا الحالي، وذلك في العصور القديمة لدى السومريين والرومان[1]، ومفهوم الملكية العقارية المشتركة في هذه العهود القديمة ارتبط بنظام حق السفل والعلو المعروف في الفقه

[1]- حسب الدراسات فقد عرف الرومان التقسيم الرأسي للمباني، حيث كان يرتبط منزلين بمدخل واحد وفناء واحد، في حين معرفتهم للتقسيم الأفقي للمباني فهي مسألة كثر حولها الجدل بين الفقهاء، والسبب في ذلك هو المباديء القانونية التي تتصل وتتعلق بالملكية العقارية المشتركة والتي تؤثر عليها، وتتمثل في مبدأ التبعية للأرض في ظل السماح بملكية الأرض ملكية خاصة، هذا الأخير يأخذ به القانون الروماني، ومفاد هذا المبدأ بأن مالك الأرض يملك بصورة تبعية ما فوق هذه الأرض من بنايات ومنشآت إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا أو عمقا، وحيث يكون هذا المبدأ متعلقا بالنظام العام فإن النتيجة هي أنه من غير الممكن تصور ملكية البناءأو الغراس دون ملكية الأرض، وبالتالي لا يمكن تصور ملكية طابق منفصل عن هذه الأرض بطابق آخر، ولا يتصور ألا تمتد ملكية صاحب الطابق السفلي لتشمل البناء كله، وكذلك الحال فيما يخص الأرض المملوكة على الشيوع، حيث لا يمكن تصور ألا يكون البناء كله مملوكا على الشيوع، وهو ما يعني أن الملكية المشتركة في العقارات المبنية تعتبر مخالفة لهذا المبدأ أو هي إستثناء على حكمه، وعليه فقد استقر الرأي الغالب بين الفقهاء حتى 1915 للميلاد، على أن روما القديمة عرفت الملكية المشتركة في مجال العقارات المبنية، وذلك إستنادا إلى ما ورد في بعض الكتب القديمة، من أن الطبقة المتوسطة لجأت إلى بناء أو شراء منازل متعددة الطبقات وقسمت ملكية هذه الطبقات بدل اللجوء إلى الإيجار وتحقيقا لرغبة التملك، واستنادا كذلك إلى ما ورد في وثيقة قديمة ترجع إلى عصر "قسنطين"، وتسمى "notitia" تعلقت بإجراء مقابلة بين لفظتي "insulta" و"domus"، حيث فسروا لفظ "insulta"، بأنه يعني طابقا يخص مالكا مختلفا عن مالك الطابق الموجود في الدور الأرضي، غير أنه ومنذ سنة 1910 للميلاد، أقر الباحث كوك **"quq"** بأن الرومان لم يعرفوا الملكية العقارية المشتركة للعقارات المبنية في شكل طوابق، لأنها تتعارض مع مبدأ التبعية للأرض، راجع في ذلك: مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، دار النهضة العربية، مصر، 1977، ص 312 و313.

الإسلامي، والذي يقر ببيع حق الهواء، أي بيع الفراغ الذي يعلو البناء إلى مالك آخر[1]، فقد ثبت عن عصر الكهوف، بأن صخرة واحدة كان يتم تقسيمها إلى طابقين وكل طابق كان مأوى لمالك غير مالك المأوى الآخر[2]، وفي بابل بالعراق ثمة رجل من مدينة "سيبار" كان يملك دارا مكونة من طابقين، باع السفل منها واحتفظ بالطابق العلوي لنفسه[3].

كما وجد نمط الملكية العقارية المشتركة في كل من سويسرا وفرنسا في القرون الوسطى، حيث تم تنظيم هذه الصورة من صور الملكية العقارية في بعض المدن الفرنسية بموجب قواعد عرفية "règles coutumiers" خاصة بكل مدينة، ومن وضع فقهاء قانونيين وموثقين، ودون أن تنشأ بأي شكل من الأشكال من أي نظام للتنظيم الجماعي الذي يميز الملكية المشتركة في مجال العقارات المبنية الحديثة، كما كان الحال عليه في كل من مدينة أوكسر**"Auxerre"**، أورليانس**"Orléans"**، وبريتانيا **"Bretagne"**، وغيرها من المدن الفرنسية ممن عرفت أنذاك هذا النظام[4]، وأمام غياب إطار قانوني لهذا النوع من الملكية العقارية، طالبت محاكم إستئناف ليون وغرونوبل المشرع الفرنسي بضرورة سن نص تشريعي ينظم هذا النوع من تقسيم الملكية العقارية تقسيما أفقيا نتيجة إنتشارها في تلك الأقاليم، وقد تحققت تلك المطالب في نص المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804[5].

لكن بعد نهاية الحرب العالمية الأولى(1914-1918)عرفت الملكية العقارية المشتركة تطورا ملحوظا في أوروبا خاصة في فرنسا، وذلك بفعل التأثيرات الإقتصادية والاجتماعية لهذه الحرب، حيث ارتفع سعر الأراضي المخصصة للبناء الأمر الذي ساعد على ظهور جماعات من الأفراد تسعى إلى

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المغرب، 2008، ص 08 و 09.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية و فقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 311.

[3]- محمد حامد محمود، "النظام القانوني لاتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد السادس، العدد الأول، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة ديالي، العراق، 2017، ص 292.

[4]-Constantin Michalopoulos, Vivre en copropriété "droits et obligations", DPE éditions, France, 2008, p 22.

[5]-Article 664 du code civil des français du 1804(Article annulé), énonce:«Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit:Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche; Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui; et ainsi de suite», la source:code civil des français du 1804, l'imprimerie de la république, paris, sans mentionner l'année de publication, p162 et163.

تملك الشقق في مباني جماعية بأثمان معقولة وذلك عن طريق تأسيس شركات عقارية مدنية، وبسيطرة المرقين العقاريين على أسهم تلك الشركات، أصدر المشرع الفرنسي قانون 28 جوان 1938 المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، حيث ألغى بموجب المادة **"13"** منه مقتضيات المادة **"664"** من القانون المدني الصادر في 1804[1]، لكنه أُلغي لاحقا بموجب أحكام القانون رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المعدل، كما تم إصدار المرسوم رقم 223/67 الصادر في 17 مارس 1967 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[2].

لقد ترتب عن إحتلال فرنسا للجزائر بتاريخ 05 جويلية 1830، سريان القوانين الفرنسية على الجزائر في شتى المجالات من بينها القوانين المنظمة للملكية المشتركة في العقارات المبنية، بداية بأحكام القانون المدني الفرنسي الصادر في 1804 للميلاد، والذي تضمن مادة وحيدة تعنى بتنظيم وضع الملكية العقارية المشتركة في مجال العقارات المبنية وهو نص المادة **"664"**، حيث تم من خلال هذا النص بيان كيفية توزيع نفقات إصلاح وإعادة بناء بعض أجزاء العقار المبني والذي يحتوي على عدة طوابق تعود ملكيتها لعدة ملاك، وذلك في حالة عدم وجود إتفاق مخالف بموجب سندات الملكية، علما أن المشرع الفرنسي ضمن أحكام القانون المدني لسنة 1804 يقر بمبدأ اِنفصال ملكية مافوق الأرض عن ملكية ما تحت هذه الأرض[3]، وتبعا لذلك فإن الملكية المشتركة التي تقوم على تقسيم الملكية العقارية تقسيما أفقيا كانت تعتبر وضعا مشروعا في القانون الفرنسي[4]، وبإلغاء نص المادة **"664"** من القانون المدني لسنة 1804، سرت مقتضيات أحكام القانون الصادر في 28 جوان 1938 المنظم لملكية الشقق وذلك بموجب الفقرة **"01"** من المادة **"14"** منه[5].

---

[1]-Article 13 de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de fa copropriété des immeubles divisés par appartements (abrogée),énonce:«L'article 664 du code civil abrogé», Journal officiel de la république française, N˚152, daté du 30 juin 1938, p7579.

[2]- Constantin Michalopoulos, op-cit, p 23.

[3]- L'alinéa 01 de l'article 552 du code civil francais français du 1804, énonce:« la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous…», code civil des français du 1804, op-cit, p136.

[4]-Constantin Michalopoulos, op-cit, p 22.

[5]-L'alinéa 01 de l'article 14 de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de fa copropriété des immeubles divisés par appartements, énonce:«La présente loi est applicable aux départements de la Moselle, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, ainsi qu'à l'Algérie…», op-cit, p7579.

وبعد نيل الجزائر الإستقلال بتاريخ 05 جويلية 1962، تم إصدار الأمر رقم 157/62 القاضي باستمرار العمل بالنصوص القانونية الفرنسية حتى إشعار آخر، باستثناء النصوص والأحكام التي تمس السيادة الداخلية أو الخارجية للدولة الجزائرية أو النصوص ذات الإيحاء الاستعماري أو التمييزي، أو كل النصوص أو الأحكام التي تؤثر على ممارسة الحريات الديمقراطية، فهي لاغية وباطلة[1]، مما يعني استمرار العمل بمقتضيات أحكام القانون الصادر في 28 جوان 1938 في مجال تنظيم الملكية العقارية المشتركة، لكن تجدر الإشارة إلى أن البنايات السكنية الجماعية النمط كانت غالبيتها مملوكة من طرف المعمرين الأوروبيين والذين غادروا عند الإستقلال مما أدى إلى شغور هذه الأملاك العقارية، وهو ما أدى إلى صدور الأمر رقم 020/26 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة[2]، حيث تم تكليف المحافظين "les préfets" بحماية هذه الأملاك وتسييرها تحت رقابة وفد الشؤون الاقتصادية وفق ما نص عليه الأمر رقم 020/26، وهو ما يعني بأنه لا نية للدولة الجزائرية أنذاك التوجه نحو خيار تمليك هذه الشقق وبالتالي لا حديث عن تطبيق القواعد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة.

لقد تميزت السنوات الأولى من الإستقلال بعدم إنجاز البناءات الجماعية في ظل تركيز الدولة الجزائرية على ضم الأملاك التي تركها المعمرون الفرنسيون لملكيتها، وذلك بموجب مقتضيات الأمر رقم 102/66 المتضمن إنتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة[3]، مما انعكس على وفرة السكن، واكتفت الدولة بإتمام المشاريع التي تركتها السلطات الفرنسية قيد الإنجاز[4]، وفي فترة لاحقة تم إصدار أحكام المرسوم رقم 88/68 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66المتضمن إنتقال

---

[1]-Article 02 de la loi n°62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31/12/1962, énonce:« tous les textes et les dispositions portant atteinte a la souveraineté intérieure ou extérieure de l'état algérien ou d'inspiration coloniale ou discriminatoire, tous les textes ou les dispositions portant atteinte à l'exercice des libertés démocratiques, sont considérés nuls et non avenus», Journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, daté du 11 janvier 1963, N˚02, p18.

[2]- Ordonnance n°62-020 du 24 août 1962 concernant la protection et la gestion des biens vacants, Journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, daté du 07 septembre 1962, N˚12, p138 et 139.

[3]- أمر رقم 102/66مؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن إنتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخة في 06 ماي 1966، ص421.

[4]- داود خيرة وحيولة إيمان، "واقع قطاع السكن عربيا وتحديات المستقبل"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول"أزمة قطاع السكن في الدول العربية-واقع وأفاق-" يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص04.

ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة[1]، وهو أول نص قانوني بعد الإستقلال، إنحصر نطاق تطبيقه في العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66، وتم بموجبه تنظيم وضع الأجزاء المشتركة بالنسبة لشاغلي أملاك الدولة المستأجرين، حيث تم التنصيص على اِستحداث نقابة تضم شاغلي أملاك الدولة المستأجرين والتي كلفت بتسيير ورقابة الأجزاء المشتركة في العمارة وكذلك تعيين وكيل لها.

وبالشروع في تنفيذ المخططات الاقتصادية، احتكرت الدولة عملية بناء المساكن تماشيا مع طبيعة النظام السياسي والاقتصادي المنتهج، ولضمان تأطير بيع العمارات التي تم بناؤها خلال عقد السبعينات من القرن الماضي تدخل المشرع الجزائري بإصدار المرسوم رقم 82/73 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، حيث تم التنصيص على أن بيع المساكن يتم على أساسالملكيةالمشتركة[2]، غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم رقم 71/88 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في اِستغلالها بعد أول يناير 1981[3].

يعتبر الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني[4]، أول نص قانوني وضمن المواد من **"673"** إلى **"772"**، نظم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي عرفت تعديلات بموجب القانون 01/83 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني[5]، ثم صدر الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، والذي كان الغرض من إصداره هو مساعدة أرباب الأسر الراغبين في الحصول على ملكية السكن العائلي عن طريق تعاونيات عقارية يتم إعتمادها من طرف رؤساء البلديات المختصين إقليميا، بحيث يكتتب فيها الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول

[1]- مرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23 أفريل 1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي اِنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06 ماي 1966(ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 38، المؤرخة في 10 ماي 1968، ص 566 إلى 570.

[2]- مرسوم رقم 82/73 مؤرخ في 05 جويلية 1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية(ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد47، المؤرخة في 12 جوان 1973، ص 696 إلى 697.

[3]- مرسوم رقم 71/88 مؤرخ في 22 مارس 1988 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير 1981، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، المؤرخة في 23 مارس 1986، ص 513 إلى 518.

[4]- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990 إلى 1055.

[5]- قانون رقم 01/83 مؤرخ في 29 جانفي 1983 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 05، المؤرخة في 01 فيفري 1983، ص307 إلى 310.

على ملكية سكن عائلي[1]، فقد تم التنصيص على أنه وقبل تخصيص المساكن يتم التوقيع على نظام إتفاقي للملكية المشتركة وفق مقتضيات المواد من **"743"** إلى **"772"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ثم ما لبث المشرع الجزائري وأن أصدر المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء[2]، حيث تم الإقرار بأن أحكام هذا النص تسري من ناحية، على التعاونيات العقارية المحدثة بموجب الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، والتي تم حلها، ومن ناحية أخرى، يسري عند الإقتضاء على العقارات الجماعية والمجموعات السكنية المباعة من طرف مكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكذلك على مجموعات المالكين على أساس أجزاء العقارات المبنية أو المجموعات السكنية والموجودة قبل صدور هذا المرسوم.

في الواقع، لقد ترتب على سيطرة الدولة فيما يخص قطاع السكن من ناحية، أنها أصبحت عاجزة عن تسيير ممتلكاتها العقارية المبنية، فهي تعتبر مؤجرة لبناياتها لفائدة المواطنين المستأجرين، وتخضع هذه العلاقة الإيجارية إلى مقتضيات أحكام المرسوم رقم 147/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري[3]، ومن ناحية أخرى، ظهور أزمة سكن حادة في البلاد، لذا فإن هذا الأمر دفع بها إلى القيام في بداية الأمر بالتنازل عن ممتلكاتها العقارية المبنية بموجب أحكام القانون رقم 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية[4]، والنص على خضوع تسيير الأجزاء المشتركة للبنايات الجماعية وإدارتها وصيانتها للقواعد القانونية التي تسري على الملكية المشتركة، كالمرسوم رقم 146/76الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات

---

[1]- تم إلغاء الأمر رقم 92/76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الصادر في العدد12 من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية المؤرخة في 09 فيفري 1977، وذلك بموجب المادة 80 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011، ص 13.

[2]- مرسوم رقم 146/76مؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء(ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد12، المؤرخة في09 فيفري1977، ص 236 إلى251.

[3]- مرسوم رقم 147/76مؤرخ في 23 أكتوبر1976الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد12، المؤرخة في09 فيفري1977، ص251 إلى257.

[4]- قانون رقم01/81 مؤرخ في 07 فيفري 1981 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد06، المؤرخة في 10 فيفري 1981، ص121 إلى 128.

المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ثم في وقت لاحق ونتيجة إلغاء هذا المرسوم، أصبحت أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية[1]، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94 سارية المفعول على تجمعات الشركاء في الملكية المشتركة الموجودة من قبل ودون المساس بالحقوق العينية المكتسبة[2].

ولمواجهة النمو الديموغرافي المتزايد وتزايد الطلب للحصول على السكن عملت الدولة على إيجاد آلية قانونية جديدة تحد من تزايد حدة الطلب على السكن، وتمثلت تلك الآلية في الترقية العقارية التي تساهم في توفير البنايات الجماعية وشبه الجماعية النمط والتي تخضع الحصص فيها لقواعد الملكية العقارية المشتركة، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد أصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية[3]، وفي ظل هذا القانون الذي لم تتضمن أحكامه الإشارة إلى كيفيات تنظيم الملكية العقارية المشتركة في البنايات الجماعية الإستعمال والسكن المنجزة والمباعة بمقتضى نصوص خاصة، وبالتالي خضعت هذه البنايات المنجزة في إطار هذا القانون إلى أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، والذي صدر كتنظيم يبين كيفيات تطبيق أحكام المادة **"748"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدلة بموجب المادة **"01"** من القانون رقم 01/83.

ثم تدخل المشرع الجزائري من جديد، وأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري[4]، حيث نص على إلغاء القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، بإستثناء الحقوق المكتسبة والعمليات التي شرع فيها طبقا للقانون رقم 07/86، وقد عالج المشرع الجزائري حالة الملكية المشتركة ضمن أحكام هذا المرسوم في الفصل الرابع منه بموجب مقتضيات خاصة ينتهي المطاف بها إلى تطبيق القواعد القانونية الواردة ضمن القانون المدني والمتعلقة بالملكيةالمشتركة في العقارات المبنية لاسيما المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير

---

[1]- مرسوم رقم 666/83 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 47، المؤرخة في 15 نوفمبر 1983، ص2876 إلى 2888.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 59/94 مؤرخ في 07 مارس 1994 معدل ومتمم للمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد13، المؤرخة في 09 مارس 1994، ص17إلى18.

[3]- قانون رقم 07/86 مؤرخ في 04 مارس 1986الذي يتعلق بالترقية العقارية (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد10، المؤرخة في 05 مارس 1986، ص 350 إلى357.

[4]- مرسوم تشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد14، المؤرخة في 03 مارس 1993، ص 04 إلى 09.

البنايات الجماعية، والذي عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94، بناءا على مقتضيات قانونية وردت ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، غير أن المشرع الجزائري وفي إطار مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة لنشاط لترقية العقارية، ألغى المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وذلك بموجب القانون رقم 04/11 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1].

إن القواعد القانونية التي نظمت الملكية العقارية المشتركة في ظل سريان كل من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بدءا بمقتضيات المواد من **"743"** إلى **"772"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وصولا إلى أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، الذي صدر كتنظيم يبين كيفيات تطبيق أحكام المادة **"748"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، قد تم وصفها بأنها قواعد قانونية مكملة، لاسيما فيما يخص التسيير والإدارة[2]، لذا وحرصا من المشرع الجزائري على تفعيل قواعد قانونية خاصة بالملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة، وبغض النظر عن تلك المقررة بمقتضى أحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وتطبيقا لمقتضيات المادتين **"38"** و**"61"** من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فقد تم الإفراج عن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[3]، والذي ألغى كل الأحكام المخالفة له لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

لقد أصبحت قضية السكن تكتسي أهمية خاصة في الجزائر مما لها من تأثير مباشر على النواحي السياسية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع، لذلك أصبح قطاع السكن أحد المحاور الرئيسية في رسم السياسات العامة في البلد، كما تزايد الوعي لدى المسؤولين بالقيمة السياسية للإستثمار في مجال السكن، بالموازاة، أصبحت الملكية العقارية المشتركة حلا من الحلول القانونية الممكنة لتنظيم

[1]- قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد14، المؤرخة في 06 مارس2011، ص 04 إلى 13.

[2]- زروتي الطيب، "قراءة لأحكام تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2014، ص85.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد14، المؤرخة في 16 مارس 2014، ص 16 إلى 30.

وضعية العقار المبني والمجزأ إلى محلات عديدة، في ظل تطور الحاجة للبناءات ذات الطوابق المتعددة نتيجة ازدياد الطلب على محلات السكنى وتقلص مساحات الأراضي الصالحة للبناء، فهذا النوع من البناءات يوفر عددا أكبر من الشقق في حيز مكاني أقل مقارنة بالذي تشغله وتحتله البناءات الفردية، وهو ما يجعلها تمثل الحل الأمثل من حيث معدل الاستجابة لحاجة الأفراد للسكن والحفاظ على الأراضي لاسيما ذات الوجهة الفلاحية[1].

في الواقع، لم تعد الملكية العقارية المشتركة ظاهرة عقارية استثنائية كما كانت، ولم تصبح وسيلة وحلا عمليا لمعالجة أزمة السكن وفقط، بل أصبحت هذه الملكية العقارية طريقة للعيش ونمطا للحياة في كثير من دول العالم، مما جعلها تصبح من أهم صور الملكية العقارية، فالمالك وفق هذا النظام له ملكية خاصة مفرزة على جزئه الخاص وملكية على الشيوع في الأجزاء المشتركة، والشيوع فيها شيوع جبري لا يمكن بتاتا طلب إجراء قسمة بشأنها، كما تمنح هذه الملكية لكل مالك شريك سلطات على جزئه الخاص وكذلك الأجزاء المشتركة.

وإذا كانت الملكية الفردية المفرزة تمتاز بمجموعة واحدة من العلاقات ينبغي تنظيمها، وهي العلاقات بين المالك والملاك المجاورين في إطار ما يفرضه النظام العام للمجتمع وآدابه وما يقتضيه من حماية المصلحة الخاصة الأجدر بالحماية[2]، فإنه في إطار الملكية العقارية المشتركة توجد مجموعة أخرى من العلاقات تضاف إلى مجموعة العلاقات السابقة الذكر أي العلاقات بين المالك والملاك المجاورين، وتتمثل في العلاقات بين الملاك الشركاء أنفسهم في إطار هذه الملكية العقارية، حيث أن هذه العلاقات تدور حول تنظيم الإستعمال والاستغلال الأمثل للملكية العقارية المشتركة وكذلك حول كيفية إدارتها.

وأمام هذا التصور القانوني لوضعية الملكية العقارية المشتركة، فإنه من الصعب، بل من المستحيل التوقع، أو الإحاطة بشكل مسبق بكل المشكلات القانونية التي قد تنجم عن هذه الملكية العقارية، وهو أمر طبيعي، لاسيما وأننا نتحدث عن اِجتماع عدة ملكيات فردية في عقار واحد، فبسبب الإحتكاك المباشر ما بين هؤلاء الملاك الشركاء وتعارض مصالح كل منهم، خاصة وأن الكثير منهم يعتقد بأنه يملك الجزء الخاص وفقط، ولا شأن له بالأجزاء المشتركة التي يتم إهمالها، لذا فمن المؤكد أنه ستظهر العديد من المشاكل والصعوبات التي ستترك آثارا سلبية على العقار، كأن يقوم بعض الملاك الشركاء بإجراء بعض التعديلات على أجزائهم الخاصة دون مراعاة الأسس الفنية والقانونية

[1]- حافظ بوعصيدة، "تسجيل العمارة"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص 211.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص07.

للتعديل، وبدون تنسيق مع باقي الملاك الشركاء مما يترتب عنه إلحاق ضرر بالعقار والملاك الشركاء في آن واحد، أو أن يترك هذا العقار بدون صيانة وهو ما سيعجل باهتلاكه، والذي سينعكس سلبا على المواطن والدولة على حد السواء، حيث يفترض في مدة حياة المباني الجماعية أن لا تقل على نصف قرن من الزمن، وهو أمر لا يتحقق إلا بالمداومة على صيانة العقار، أو ظهور مشكلات وتعقيدات تتعلق بمسألة استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها، كالسطح أو المصاعد، إضافة إلى ما قد يترتب من مشاكل يومية بين الملاك الشركاء بسبب المصاريف والنفقات التي تقع على كل مالك شريك، لذا فقد أصبحت مسألة تنظيم هذه الملكية بموجب قواعد قانونية أمرا ملحا ولا مفر منه.

إنطلاقا مما سبق بيانه تثور إشكالية مفادها: ماهي الضوابط القانونية الجديدة التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 99/14، من أجل ضمان إدارة وسير حسن للملكية العقارية المشتركة؟

يمتاز موضوع الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية في القانون الجزائري بندرة الدراسات المفصلة بشأنه، ولمعالجة المسائل التي يطرحها هذا الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي، وذلك بغرض سرد التعريفات وإبراز أهم خصائص النقاط المتناولة في متن البحث، وكذلك المنهج الاستقرائي من أجل تحليل النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع البحث وإبراز ما تضمنته من مقتضيات، وتحديد أهم الثغرات إن وجدت، وهو ما حتم علينا الإعتماد كلما اقتضى الأمر على بعض الدراسات القانونية المقارنة في مجال الملكية العقارية المشتركة في القانون الفرنسي بالدرجة الأولى، وكذلك أحكام وموقف القضاء الجزائري والقضاء المقارن بخصوص هذا النوع من الملكية العقارية، في محاولة لإثراء الموضوع والتعمق في الدراسة ومعرفة آخر التطورات التي يشهدها خاصة النظام القانوني الفرنسي في هذا المجال من أجل الاستفادة منها في موضوع البحث، الذي تمت معالجته ضمن بابين إثنين حيث خصص الباب الأول للحديث عن الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة، التي أصبحت تشهد انتشارا كبيرا في الجزائر، والعامل الذي ساعد هذا الإنتشار هو اعتماد قوانين خاصة بالترقية العقارية التي ساهمت في تنشيط حركة بناء البنايات الجماعية السكن، ثم انتقلنا في الباب الثاني إلى الحديث عن آلية الحفاظ على العقارات المبنية موضوع أحكام الملكية المشتركة، وذلك من خلال دراسة القواعد القانونية الرامية إلى ضبط قواعد تسيير وإدارة الملكية المشتركة.

الباب الأول:

الترقية العقارية مصدر حديث لنشوء الملكية العقارية المشتركة

الباب الأول: الترقية العقارية مصدر حديث لنشوء الملكية العقارية المشتركة

تتعدد مصادر نشأة حالة الملكية العقارية المشتركة بين مصادر مباشرة وأخرى غير مباشرة، حيث نكون أمام مصدر مباشر في حال انتقال ملكية شقة أو طابق ضمن بناية متعددة الشقق أو الطبقات مباشرة إلى المالك الجديد دون أن يمر بذمة إنتقالية وهي ذمة الشخص المعنوي، ومثال ذلك عندما يكون هناك بناية ذات شقق متعددة مملوكة لشخص واحد أو في طور البناء، فيقوم المالك بالتصرف سواء بالبيع أو الهبة أو المقايضة في إحدى الشقق لشخص آخر ويحتفظ لنفسه بشقة أو أكثر، أو يتصرف في البناية لشخصين مختلفين أو أكثر لكل منهما طابق أو شقة خاصة به، كما يمكن أن يحدث تعدد للملاك لبناية واحدة تحوي عدة شقق رغم إرادة المالك، وذلك عن طريق اِكتساب ملكية إحدى الشقق من طرف شخص آخر بالتقادم المكسب، أو نزع ملكية إحدى الشقق أو بعضها للمنفعة العامة، أو قيام دائني مالك العقار بالبيع الجبري لإحدى شقق العقار، كما يمكن أن تنشأ الملكية العقارية المشتركة بعمل كاشف وذلك عن طريق القسمة بين الورثة، وينبغي في هذا الخصوص، عدم الخلط بين القسمة كمصدر للملكية العقارية المشتركة، وبين انتقال الملكية بالميراث أو بالوصية[1]، أما فيما يخص المصدر غير المباشر لنشوء حالة الملكية العقارية المشتركة فيكون في حال ما إذا كان انتقال ملكية الشقة أو الطابق يتم من خلال شخص معنوي يتكون بين راغبي تملك شقق، بقصد بناء أو شراء العقارات وتوزيع ملكية شققها على الأعضاء، وقد تجسد هذا المصدر غير المباشر في صورتين هما شركات تمليك الشقق والشركات التعاونية لتمليك الشقق، مما أدى إلى مساهمة نشاط الترقية العقارية في اِنشاء وضع الملكية العقارية المشتركة.

ففيما يخص شركات تمليك الشقق والتي ظهرت في فرنسا نتيجة أزمة الإسكان التي حدثت أثناء وبعد نهاية الحرب العالمية الأولى بسبب الدمار الذي لحق بالمساكن وتوقف حركة البناء لمدة طويلة لندرة اليد العاملة وغلاء المواد الأولية والنزوح الريفي نحو المدن، إضافة إلى سن تشريعات إيجار هي في جانب المستأجر أكثر منه في جانب المالك، فظهرت ظاهرة ملكية العقارات السكنية بشكل جماعي بطريقة لم يسبق لها مثيل، فتم من ناحية، تقسيم المباني التي كانت في السابق ملكيتها تعود إلى مالك واحد فقط، ليتم بيعها في حصص، ومن ناحية أخرى، عمد الأفراد الراغبين في الحصول على ملكية سكن إلى إنشاء شركات مدنية للبناء، حيث قدمت هذه الشركات لأعضائها الشركاء وضعا إقتصاديا لملكية المنازل وتضمنت نظاما لتنظيم الملكية المشتركة بمجرد بناء المبنى

[1]- السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري "الملغى والجديد"، دار الفكر العربي، مصر، 1949، ص 14 و16.

الجماعي للاستعمال السكني[1]، وبمقتضى القانون الصادر بتاريخ 28 جوان 1938المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، والذي ألغى أحكام المادة "664" من القانون المدني، اِعترف المشرع الفرنسي بصحة هذا النوع من الشركات المدنية التعاونية، واضطر أمام هذا النشاط الخاص لهذه الشركات إلى الخروج على كثير من مباديء قانون الشركات التجارية تلبية لمقتضيات تحقيق الغرض[2]، غير أن هذه الشركات المدنية فقدت جزءا كبيرا من هدفها الأصلي، وهو بناء مساكن للأعضاء الشركاء فيها وأصبحت أداة في يد المرقين العقاريين، الذين كان عددهم قليلا أنذاك[3]، عندما تملكوا أسهما في شركة يحكمها قانون 28 جوان 1938، وذلك نتيجة قيام بعض الأعضاء الشركاء في هذه الشركات التمليكية بحوالة حقهم من الأسهم في الشركة مع عدم ضمان العيوب التي توجد في الشقة وقت الحوالة لفائدة المرقي العقاري، ودون أن يخضع هؤلاء المرقين العقاريين لتنظيم قانوني خاص بهم[4]، إلى أن اِعترف لهم القضاء الفرنسيبصفة المرقي العقاري ثم لاحقا المشرع الفرنسي.

أما الصورة الثانية التي تتعلق بالشركات التعاونية لتمليك الشقق، والتي تعتبر شخصا معنويا يقوم بنشاط إقتصادي دون تحقيق الربح المادي، فقدأصدر المشرع الفرنسي قانونين يتعلق كل واحد منهما بنوع معين من الشركات التعاونية لتمليك الشقق، فالقانون الأول وهو المرسوم الصادر في 22 فيفري 1965 تعلق بالشركات التعاونية للتأجير التمليكي[5]، والتي تأخذ شكل شركة مساهمة ذات رأسمال متغير وأشخاص طبيعيين متغيرين، ومجال هذه الشركات بناء المساكن المتوسطة لفائدة الشركاء الأعضاء فيها، أما القانون الثاني، فتعلق بالشركة التعاونية للبناء بموجب الباب الثالث من قانون 16 جويلية 1971 المتعلق بعمليات البناء المختلفة، حيث تتكون هذه الشركة بين عدد من

---

[1]- تجدر الإشارة إلى أن كل عضو شريك في شركة تمليك الشقق كان يقوم بدفع حصته بنسبة قيمة الشقة التي يختارها لنفسه بحسب التصميم الذي يرسم للعقار الجماعي المجزأ إلى شقق سكنية والذي سيتم انجازه، فتشتري الشركة الأرض لتبدأ في البناء، وإذا لزم الأمر، تعمل على الحصول على القروض اللازمة من المؤسسات المالية لإتمام انجاز العقار، مع ضمان القرض برهن رسمي، وتتعهد أن تعطي كل شريك خلال مدة وجودها وهي في العادة خمسة عشر سنة حق إستعمال الشقة التي اِختارها بصفة مستأجر على أن يصبح مالكا لها عند اِنحلال الشركة، وفي نفس الوقت يدفع الأعضاء الشركاء للشركة مبالغ تكفي لدفع الفوائد ولسداد المبالغ المقترضة على أقساط، بالإضافة إلى نفقات صيانة العقار، ثم تنحل الشركة بعد أن تكون قد أوفت بكل ما عليها من إلتزامات مالية وعندها تتحقق ماعُرِف بالقسمة التمليكية لفائدة الأعضاء الشركاء، راجع في ذلك:السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 14 و16.

[2]-Malinvaud Philippe et Jestaz Philippe, Droit de la promotion immobilière, éditions DALLOZ, France, 1995, p 39.

[3]- عياشي شعبان، المرجع السابق، ص 02 و03.

[4]-Malinvaud Philippe et Jestaz Philippe, op-cit, p 39 et 40.

[5]- تقوم الشركات التعاونية للتأجير التمليكي بإبرام عقد إيجار مع العضو الشريك، والذي يخوله حقين غير منفصلين، هما حق الإنتفاع بالشقة وحق تملك هذه الشقة بعد انتهاء الإيجار وذلك بعد مرور عشر سنوات على الأقل من تاريخ عقد الإيجار، وإذا حدث تنازل عن عقد الإيجار فلا يجوز أن تنتقل الملكية إلا بعد مرور خمس سنوات على هذا التنازل ولو زادت المدة من تاريخ عقد الإيجار عن عشر سنوات، راجع في ذلك: السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 297 و298.

الأشخاص الطبيعيين الراغبين في بناء عمارة معدة للسكن بهدف إسناد ملكية شققها أو بيعها للأعضاء الشركاء، ويمكن لهذه الشركة تنفيذ أشغال البناء بنفسها، فتتعاقد مع المقاولين والمهندسين، كما يمكنها أن تعهد بذلك إلى الغير، وفي هذه الحالة - وبصفة آمرة - لابد أن يتم ذلك التعهد بعقد وكالة من نوع خاص يسمى بعقد الترقية العقارية "contrat de promotion immobilière".

في الواقع، ينظم المشرع الفرنسي هذا العقد ضمن أحكام المواد من 1831-1 إلى 1831-5 في الباب الثامن مكرر من القانون المدني الفرنسي، على أساس أنه عقد وكالة بعوض[1]، بموجبه يلتزم شخص يسمى "المرقي العقاري" إتجاه مالك البناء أو رب العمل للقيام، مقابل ثمن متفق عليه، وعن طريق عقود إجارة العمل "contrats de louage d'ouvrage"، بانجاز برنامج بناء واحد أو أكثر، فضلا على قيامه بنفسه أو السعي للقيام بكلأو جزء من العمليات القانونية والإدارية والمالية المنصبة في نفس الموضوع والغرض وذلك مقابل أجرة متفق عليها، وهو(أي المرقي العقاري) الضامن "garant" لتنفيذ الإلتزامات المفروضة على عاتق الأشخاص الذين تعامل معهم باسم رب العمل، وفي حال ما إذا تعهد المرقي العقاري بالتنفيذ الشخصي لجزء من عمليات البرنامج، فهو ملزم، فيما يتعلق بهذه العمليات بالتزامات مالك البناء.

إذن من خلال العرض السابق بيانه نتوصل إلى القول بأن نشاط الترقية العقارية أصبح في الوقت الحالي مصدرا هاما من المصادر التي تساهم في بعث وضع الملكية العقارية المشتركة نتيجة تشييد البنايات السكنية الجماعية والشبه الجماعية النمط وذلك لتلبية مطلب السكن للأفراد، وهو ما أدى إلى تنظيم هذا النشاط على المستوى القانوني لدى الكثير من الدول، ومن بينها الجزائر، التي خصت نشاط الترقية العقارية بثلاثة أنظمة قانونية منذ الإستقلال، إبتداءا بالقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية

[1]-Article 1831-1 de code civil française (Modifié par la loi n°78-12 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la constructiondu 04 janvier 1978- art 5, journal officiel de la république française du 05 janvier en vigueur le 1er janvier 1979), énonce:«Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite "promoteur immobilier" s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet.Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. Il est notamment tenu des obligations résultant des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.Si le promoteur s'engage à exécuter lui-même partie des opérations du programme, il est tenu, quant à ces opérations, des obligations d'un locateur d'ouvrage».

العقارية، فالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم القانون رقم 04/11 والذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

في الواقع، ينتج وضع الملكية العقارية المشتركة نتيجة انجاز المرقين العقاريين للمشاريع العقارية السكنية الجماعية أو شبه جماعية النمط والموجهة للبيع، حيث يضطر الملاك المقتنين إلى التعايش مع بعضهم البعض في حالة قانونية تسمى بالملكية العقارية المشتركة، لذلك ينبعي تنظيم هذه الحالة قانونا، وهو ماحرص عليه المشرع الجزائري بمقتضى هذا القانون، وتطبيقا لذلك تم إِصدار المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث تم سن تدابير جديدة تتمثل في ضبط العلاقة بين المقتني والمرقي العقاري، وذلك بوضع ضوابط أكثر صرامة في مجال إلتزامات المرقين العقاريين والمقتنين، وتحديد مسؤولياتهم وفقا لما تقتضيه ضوابط النشاط ومتطلبات التعمير، ومن بين تلك الضوابط القانونية ذات الطابع الإلزامي ضرورة إخضاع البنايات المنجزة من طرف المرقي العقاري والتي تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لنظام نموذجي للملكية المشتركة تم الإفراج عنه كملحق مرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والذي تسري مقتضياته على البنايات الجماعية أو الشبه الجماعية سواء كانت منجزة من طرف المرقين العقاريين المنتمين إلى القطاع العام وتم التنازل عن ملكية الوحدات السكنية للمستفيدين، أو من طرف المرقين العقاريين المنتمين إلى القطاع الخاص والتي تم بيعها للملاك المشترين.

انطلاقا مما سبق بيانه فإنه ومن خلال هذا الباب سنحاول التعرف من خلال الفصل الأول على ماهية هذه الملكية العقارية ثم التطرق في الفصل الثاني إلى نظام الملكية المشتركة كونه أهم وثيقة تحكم وتضبط هذه الملكية من الناحية التقنية والقانونية.

الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة في إطار نشاط الترقية العقارية

تعتبر الملكية العقارية من الأولويات التي تشغل الفرد بعد إدراكه مدى حاجته للسكن، مما أدى إلى تدخل الدولة لتنظيم قطاع السكن الذي أصبح من القطاعات الرئيسية وأكثر المجالات التي تهتم بها الدول من خلال تشريعاتها القانونية، وفي هذا الشأن، تعتبر الترقية العقارية أهم نشاط لتنمية إنتاج السكن وتمويل انجازه.

يعتبر قانون الترقية العقارية مجموعة من القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة لمهنة المرقي العقاري والمحددة للعلاقة التعاقدية التي تربطه مع المقتني في إطار عقد يسمى عقد الترقية العقارية، لكن في الواقع، لا وجود ضمن أحكام القانونرقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لمصطلح "عقد الترقية العقارية" وإنما توجد عقود تتعلق بالترقية العقارية يبرمها المرقي العقاري في إطار هذا القانون مع عدة متدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين، مهندسين في الهندسة المدنية، مكاتب الدراسات ومقاولين، والتي تعتبر أطراف تقنية متدخلة في مجال الترقية العقارية، فالمرقي العقاري لا يمكنه مزاولة نشاطه بصفة منفردة دون الاستعانة بخدماتهم.

وحسب المشرع الجزائري فإن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اعتماد، مقيد في السجل التجاري ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يمتلك المؤهلات والقدرات المالية الكافية للمبادرة بمشاريع عقارية موضوعها البناء والانجاز، أو التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة والتي بها مشاكل مادية بإعادة تأهيلها أوتجديدها أوإعادة هيكلتها أوتدعيمها أوتهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها قبل أو بعد الإنجاز و/أو إيجارها[1]، كما يتولى المرقي العقاري مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عملية الإنجاز والأعمال التي تتطلبها تنفيذ أشغال البناء ومتابعة الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته، كما يتحمل المسؤولية المدنية المهنية والعشرية المترتبة على عملية اِنجاز البناية، فهو يعد عونا اقتصاديا بامتياز مؤهلا لممارسة كل الأعمال التجارية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية[2].

ينشط في مجال الترقية العقارية كل من القطاع العام حيث يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة، وهذا النوع من الترقية العقارية هو النوع الأول الذي ظهر في الجزائر باعتبار أن الدولة كانت تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ للمشاريع العقارية السكنية، وكذلك القطاع الخاص والتي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص طبيعيون خواص

[1]- أنظر المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 06.

[2]- مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 2016/2015

أو أشخاص معنوية خاصة، يعملون لحسابهم الخاص[1]، وقد ساهمت تقنية البناء الممارسة من طرف فئة المرقين العقاريين على إختلاف أنواعهم في انتشار ظاهرة الملكية العقارية المشتركة، خاصة وأن الدولة اتخذت نمط البناء الجماعي كأسلوب معماري لما يتميز به من سرعة في الإنجاز ومحدودية في الأرض المخصصة لذلك، مما أدفع بها إلى وضع القواعد القانونية المنظمة لهذا النمط المعيشي والذي ترتب عنه خلق وضع الملكية العقارية المشتركة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إن اضفاء الطابع القانوني على حالة الملكية العقارية المشتركة التي نتجت عن انجاز المشاريع الترقوية الموجهة للتنازل عنها للمشترين المستفيدين في إطار الأحكام القانونية السارية المفعول يعتبر خطوة هامة تساعد في دراسة وفهم هذه الملكية العقارية من الناحية القانونية، لذا ومن هذا الفصل سنتطرق ضمن المبحث الأول إلى مفهوم هذه الملكية، ثم الحديث عن مشتملاتها ضمن المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

أصبح البناء العمودي شكلا من أشكال العمران الحديث، والذي تطور تطورا كبيرا في العالم خاصة عقب الحربين العالميتين وما ترتب عنهما من أزمة في السكن، وهو يقتضي استعمال أجزاء الهواء بصورة مكثفة، وذلك ببناء عمارات مرتفعة ذات طوابق متعددة، بحيث يحتوي كل طابق منها على شقة أو أكثر، عائدة لملاك مختلفين، تشكل وحدة تستعمل للسكن أو لممارسة نشاط تجاري أو حرفي، بالموازاة، هذه العمارات والمجموعات البنائية يخصها المشرعون بنظام قانوني يعرف بالملكية العقارية المشتركة.

يكفل القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تنظيم إنجاز السكنات ذات النمط الجماعي في الجزائر، وخضوعها لقواعد الملكية المشتركة عند شغلها من طرف المقتنين، لكون أن الدافع لتنظيم الإطار القانوني المتعلق بالترقية العقارية في الجزائر يتمحور أساسا حول التخفيف من أزمة السكن المنتشرة في البلاد، لذا من البديهي أن يتمحور موضوعها إلى جانب إقتناء وتهيئة الأرضيات لإنجاز المشاريع العقارية والتدخل في الأنسجة الحضرية الموجودة والتي تعاني من مشاكل مادية، إنجاز البرامج السكنية بمختلف الصيغ السكنية المؤطرة بموجب القانون، الأمر الذي من شأنه أن يترتب عنه تطوير الحظيرة السكنية الوطنية، وبالتالي تزايد إنتشار نظام الملكية العقارية المشتركة.

[1]- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية(دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011، ص28.

تشكل الملكية العقارية المشتركة حقوقا لملكية عقارية خاصة، بالإضافة إلى حق شيوع عقاري، وهي من حيث المبدأ، قديمة العهد، معمول بها منذ زمن طويل، لكن ما استجد مؤخرا هو النظام القانوني المطبق على تلك الأبنية، فأعطاها مفهوما قانونيا جديدا ومبتكرا، تكرس بفعل الواقع ثم بالقوانين وإجتهادات المحاكم، وأصبح مع تقدم الزمن يتطور ويتقدم تبعا لمقتضيات واقع الحال، لكون هذا النشاط اِنطلق وأخذ يزداد بسرعة كبيرة، حتى أنه أخذ يحتل المركز الأول والأساسي في البناء العصري، مما قاد الدول للاعتماد أنظمة ملكية عقارية تتماشى مع تطور قطاع البناء تلبية للرغبات وللمصلحة الوطنية العامة[1].

يترتب عن تحول الإطار القانوني الذي يخضع له العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة من الملكية الخاصة للمرقي العقاري إلى الملكية المشتركة عند أول معاملة بيع لأحد الأجزاء المكونة له خضوع هذا العقار للقواعد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، حيث يعد العنصر الأساسي لتطبيق تلك القواعد هو العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، لأن الشروط الواجب توفرها لسريان تلك القواعد مرتبط بالبنية المادية للعقار موضوع الملكية المشتركة أكثر من إرادة الأطراف، المرقي العقاري بوصفه بائعا، والملاك الشركاء بوصفهم مقتنين لمحلات خاصة يضمها هذا العقار، حيث يلزم توفر عقار مبني ووجود نوع من التقسيم إلى أجزاء لتصبح مقتضيات تلك القواعد القانونية لازمة التطبيق[2].

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة مع بيان خصائصها

إن النظام القانوني لإدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية يدور وجودا وعدما حول مؤسسة "الملكية المشتركة"، أين تقتضي هذه المؤسسة وجود جماعة من الأشخاص تشترك في ملكية وإستعمال عقار متعدد الطبقات والشقق مما يفرض وضع نوع من التنظيم.

وعليه، لكي يكون البناء خاضعا لأحكام الملكية العقارية المشتركة، فينبغي أن يكون هذا البناء محلا لحق ملكية مجزأ وحقوقا شائعة، ويعود لكل مالك شريك بالضرورة مجموعة من الحقوق، فهو مالك لشقته بصورة حصرية ومالك بصورة شائعة في الأجزاء المشتركة[3]، وبالتالي فإنه وفي هذا الإطار هناك نوعين من الملكية: ملكية خاصة وملكية مشتركة، الأولى تتعلق بالأجزاء الخاصة والتي

---

[1]- الحبيب الشطي، "بيع الشقة"، مداخلة ألقيت بمناسبة اِنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص 233.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 82.

[3]- نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية(دراسة في القانون المقارن)، دون ذكر دار النشر، لبنان، 2008، ص69 و70.

تخضع لكافة أحكام الملكية العقارية[1]، بحيث ينتفع بها مالكها ويستعملها كيفما شاء شرط عدم المساس بحقوق الملاك الآخرين، والثانية تضع تحت تصرفه حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة واستعمالها، إنه بمثابة حق شيوع لجميع الملاك الشركاء[2].

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة

إن تقنية البناء لفائدة جماعة من الملاك الشركاء من طرف المرقي العقاري، قد جعلت من الملكية العقارية المشتركة ملتقى لمصالح جماعية ومصالح فردية في آن واحد، لذلك فإننا سنعمل من خلال هذا الفرع على التعريف بالملكية العقارية المشتركة من خلال التطرق إلى التعريف الإصطلاحي لهذه الملكية[3]، ثم ندرج التعريف الفقهي، ثم اعطاءالتعريف القانوني الوضعي للملكية العقارية المشتركة.

أولا- التعريف الإصطلاحي للملكية العقارية المشتركة:

تعرف الملكية المشتركة من الناحية الإصطلاحية بأنها حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين إثنين أو أكثر، أو بموجب إنتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون هذه الملكية شائعة أو غير شائعة ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته كما يشاء على أن يحترم حقوق الآخرين، وعلى المستوى العملي تقوم الملكية المشتركة في العمارات السكنية التي تبنى وتقسم إلى شقق يملكها أفراد معينون، وفي هذا السياق توضع قواعد مكتوبة للملكية المشتركة تحدد طائفة كل من الأجزاء المشتركة والأجزاء غير المشتركة وشروط الإنتفاع بها وحصة كل مالك شريك في التكاليف وقواعد إدارة الأجزاء المشتركة[4].

---

[1]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، **"**الأحكام القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية بموجب القانون رقم 55 لعام 2002**"**، مجلة جامعة تشرين، المجلد 40، العدد 06، العلوم الاقتصادية والقانونية، سورية، 2018، ص 375.

[2]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 69 و70.

[3]- لمعرفة مدلول الملكية المشتركة لغويا ينبغي معرفة المصدر اللغوي لكل من لفظ الملكية ولفظ المشتركة، فلفظ الملكية من مَلَكَ، يَملِكُ، مُلكا، ومَلَكَ على القوم بمعنى استولى عليهم، وملكه الشيء بمعنى جعله ملكا له، وقد جاء في لسان العرب لابن منظور: ملك الله تعالى وملكوته: سلطانه وعظمته، وكذلك المَلَك (بفتح الميم): ما ملكت اليد من مال، والمملكة: سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته وساءت مملكته وحسنت مملكته وعَظمَ مُلكه (بضم الميم) أو مِلكُه (بجر الميم) وكَثرَ مُلكُه أو مِلكُه ويقال: هذا مُلك يدي وما لأحد في هذا مُلك غيري، والمَلك (بفتح الميم) والمُلك (بضم الميم) والمِلك (بجر الميم) يعني إحتواء الشيء والقدرة على الإستبداد به، أما لفظ المشتركة، فإن لفظ المشترك من الفعل شارك، يشارك، مشاركة، شارك فلان في علم كذا أي له نصيب منه، وروي عن النبي محمد صلى الله عليه وسلم أنه قال: **"الناس شركاء في ثلاث، الكلأ والماء والنار"**، وفريضة مشتركة يستوي فيها المقتسمون، وطريق مشترك أي يستوي فيه الناس، والمشترك هو ما كان مشتركا لك ولغيرك فيه حصة، فتكون الملكية مشتركة بمعنى إشتراك عدة أشخاص في الإختصاص بالشيء، حيث يكون لكل واحد فيه حصة، راجع في ذلك:محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع عشر، دار صادر، لبنان، 2003، ص126 وكذلك: مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، مصر، 2015، ص 29.

[4]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، مطبعة دار النشر المغربية، المغرب، 2009، ص17.

ثانيا- التعريف الفقهي للملكية العقارية المشتركة:

إهتم الفقه بموضوع الملكية العقارية المشتركة من حيث التعريف بها، وإن كانت تحت تسميات مختلفة، كملكية الطبقات، ملكية الشقق، أو الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وذلك في محاولة لجمع مفهومها الواقعي والقانوني[1]، بالإضافة إلى كونها حقا عينيا جديدا[2]، وعليه فهناك من الفقهاء من عرفها بأنها حالة البناء المكون من عدة طبقات وشقق، والتي يشترك في ملكيتها عدة أشخاص على أن يكون كل شخص مالكا لطبقة أو شقة، ملكية مفرزة، ويخرج من هذا النطاق البناء الذي تكون ملكيته مملوكة على الشيوع بين عدة أشخاص، لكون الملكية المشتركة تتضمن ملكيتين إحداهما مفرزة والأخرى شائعة شيوعا إجباريا ودائما بالنسبة للأجزاء المشتركة[3]، وفي تعريف آخر فإنه في الملكية المشتركة للعقارات المبنية يكون لكل مالك ملكية خاصة ومطلقة على قسمه، يستطيع أن يمارس عليه حقوق المالك، وفي نفس الوقت، بعض أجزاء العقار تكون مملوكة ملكية مشتركة وخاضعة لنظام الشيوع الجبري[4].

وعرفت أيضا بأنها نظام قانوني بمقتضاه يتملك شخصان أو أكثر أجزاءا في بناء واحد على وجه الملكية المفرزة، ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للإستعمال المشترك فيما بينهم إشتراكا جبريا لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل[5]، أو أنها الشركة في ملكية العقارات المنقسمة إلى محلات ذات بعض حجرات أو المنقسمة إلى طبقات متعددة على نحو يملك كل شريك بمفرده إحدى هذه المحلات أو إحدى هذه الطبقات ويملك بالشيوع مع غيره من الشركاء الأجزاء المشتركة[6].

كما إعتبر الفقه الفرنسي، الملكية المشتركة سواء كانت ملكية منقولة أو عقارية بأنها مشتركة بين عدة أشخاص، عندما يكون لكل واحد منهم حصة مجردة، في حالة شيوع، حيث تتميز الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بتجزئة العقار المبني إلى عدة أجزاء أو حصص "lots"، وأن كل حصة أو جزء هي من ناحية، موضوع لكل من حقوق الملكية الخاصة في الجزء الخاص، ومن ناحية

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، ص 21.

[2]- دعاء عماد مشهور، المالك المسجل والمالك المستفيد في سوق الأوراق المالية، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2016، ص203.

[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص30 و31.

[4]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 22.

[5]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة لظهير 16 نوفمبر 1946"، بدون ذكر دار النشر، المغرب، 1987، ص 08.

[6]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد الأول، كلية الحقوق بجامعة مراكش، المغرب، 1983، ص 249.

أخرى، ملكية شائعة في الأجزاء المشتركة، والمعبر عنها بالحصة العائدة لكل حصة أو جزء "quote-part affectée à chaque lot"، بالإضافة إلى إجتماع الملاك لهذه الأجزاء في مؤسسة منظمة تسمى "نقابة الملاك الشركاء"، وذلك بهدف ضمان إدارة العقار المعني[1]، وفي تعريف فقهي آخر، الملكية المشتركة في العقارات المبنية تنتج عن عملية تجزئة بناية إلى حصص أو طوابق أو طبقات مجزأة، بحيث تتميز بتنظيم فريد لشيوع جبري وملكية مانعة متمايزة، إذ أن كل مالك فيها يعتبر صاحب حق لملكية فردية وحصرية على حصته، وعلى هذا الأساس يباشر كافة الحقوق المتعلقة بهذه الملكية بصفته مالكا لملك عقاري، بالموازاة، هذا المالك هو مالك على الشيوع للأجزاء المشتركة في العقار محل الإشتراك، كالمصاعد، الجدران الحاملة للبناية، الأسقف وغيرها[2].

ثالثا- التعريف القانوني للملكية العقارية المشتركة:

تعتبر الملكية العقارية المشتركة حقا عينيا بإمتياز[3]، وبالإطلاع على أحكام نص القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا نجد تعريفا واضحا ومحددا للملكية العقارية المشتركة، كذلك الحال فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، غير أنه بالعودة إلى أحكام القانون المدني نجد بأن المشرع الجزائري ومن خلال مضمون نص المادة **"743"** منه قد عرف الملكية العقارية المشتركة بأنها:**"الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"**، إذن وباستقراء نص المادة **"743"** قانون مدني يمكن ترتيب عدة ملاحظات هامة ندرجها في النقاط التالية:

- المشرع الجزائري بتعريفه للملكية العقارية المشتركة يكون قد أعطى مركزا قانونيا للعقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، حيث تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة وذلك بأن جعلها تخضع لأحكام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

- الملكية العقارية المشتركة هي ملكية عادية فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة والتي تعتبر ملكية مفرزة، وملكية شائعة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.

---

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, La copropriété, huitième édition, éditions Dalloz, France, 2012, paragraphe n°02, p 02 et 03.

[2]- François Terré et Philippe Simler, Droit civil "les biens", quatrième édition, éditions Dalloz, France, 1992, paragraphe n°590, p 384.

[3]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 32.

- لسريان قواعد الملكية العقارية المشتركة لابد أن يكون ثمة بناء قد اِكتمل إنجازه، أو بالأحرى، عقارا مبنيا، وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري صراحة بقوله بأن الملكية العقارية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، وهو ما يعني عدم إمكانية سريان القواعد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة على الأرض الفضاء حتى ولو كانت مشتركة بين عدة أشخاص، فهي والحال هذه تخضع لأحكام الشيوع، وزيادة على ذلك يجب أن يحتوي هذا العقار المبني على أجزاء خاصة تعود لعدة ملاك شركاء وأجزاء مشتركة مملوكة على الشياع، بتعبير آخر، لا تطبق مقتضيات قواعد الملكية العقارية المشتركة على البنايات التي توجد في طور البناء من طرف المرقي العقاري إلا بعد اِكتمال بنائها والحصول على الرخص والشهادات اللازمة والشروع في بيع بعض أجزائها.

- الملكية العقارية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية، وتعتبر حقا عينيا بإمتياز[1]، حيث يتميز البناء بتعدد المالكين فيه، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي تعود ملكيته لشخص واحد[2].

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة

تمتاز الملكية العقارية المشتركة بعدة مميزات إنطلاقا من كونها تعد نظاما قانونيا، بمقتضاه يتملك شخصان أو أكثر، حصصا في بناء واحد على وجه الملكية الخاصة المفرزة، ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للإستعمال المشترك فيما بينهم إشتراكا جبريا لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل.

أولا– الخصائص المادية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

تتميز الملكية العقارية المشتركة بأنها تندرج ضمن طائفة الحق العيني[3]، فالحق الشخصي هو سلطة يقررها القانون لشخص الدائن قبل شخص آخر يسمى المدين تمكنه من إلزامه بأداء عمل أو الإمتناع عنه، تحقيقا لمصلحة مشروعة للدائن، أما الحق العيني فهو الحق الذي يرد على شيء مادي(أي عيني)، ويخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء، فيكون لصاحب الحق إستعماله مباشرة دون حاجة إلى تدخل شخص آخر ليمكنه من إستعمال حقه، إذ أنه لا وجود لوسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق[4]، إنه يعود لملكية صاحبه[5].

---

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 32.

[2]- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 136.

[3]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 32.

[4]- محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية "نظرية الحق"، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000، ص 18 و39.

[5]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 73.

من المعلوم أن مناط التفرقة بين الحق العيني والحق الشخصي يكمن في محل الحق، حيث أن الحق العيني يرد مباشرة على شيء معين، أما الحق الشخصي فيرد على عمل معين، وكذلك في أطراف الحق، فالحق العيني الأصلي هو الحق المقصود في ذاته ولذاته لما يخوله لصاحبه من منافع إقتصادية، ويقابله الحق العيني التبعي، الذي هو حق يتقرر على عين أو أعيان معينة للمدين ليعمل على ضمان الوفاء بالتزام معين، حيث أن هذا الحق غير مقصود لذاته، فهو لا يخول لصاحبه التمتع بمنافع الشيء كلها أو بعضها، وإنما لما يحققه من ضمان، فيكون للدائن أن يستوفي دينه من قيمة الشيء المالية، إضافة إلى أن الحق العيني الأصلي يخول صاحبه، بحسب الأصل، السلطات التي تمكنه من الحصول على كل منافع شيء معين، كحق الملكية التامة، أو نسبة من هذه المنافع، كالحقوق العينية المتفرعة عن الملكية كحق التصرف القانوني، الإستعمال والسكنى وحق الاستغلال[1].

إنطلاقا مما سبق بيانه، تعد الملكية العقارية المشتركة نظام ملكية قانوني قائم بذاته، وهذا النظام القانوني لا يطبق إلا إذا وجد العقار وجودا ماديا ولا يكترث بتاريخ البناء، ولا يعتد فيما إذا كان البناء معد منذ إنشائه لغرض السكن، التجارة أو ممارسة مهنة، ليشكل موضوع عدة حقوق ملكية، كما أنه لن يترتب عن موقع العقار المبني أثر، وكذا عدد الحصص، شرط ألا تقل عن حصتين، وحالة العقار كذلك لا يكترث لها[2].

تمنح القواعد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة للعقار المبني مركزا قانونيا، بما أنه يتكون من أرضية ومبنى مكتمل الإنجاز متعدد الشقق أو الطبقات، لذلك، فإن البناء المعني بسريان قواعد الملكية المشتركة هو مال مادي يمكن تقديره بالنقود، فهي تبتعد عن الحقوق الشخصية التي لا يمكن تقييمها بمال، كالحقوق السياسية، الحقوق اللصيقة بالشخصية والحقوق الفكرية وغيرها[3]، وأن يكون عقارا بالطبيعة، يتصل بالأرض اتصالا وثيقا.

وبالتالي فإن الملكية العقارية المشتركة تنصب على أموال عقارية غير منقولة أي أموال عينية عقارية، وفي كل الأحوال لا يمكن لقانون الملكية العقارية المشتركة أن يحكم الأراضي العارية أو بالأحرى، الأرض الفضاء الخالية "terrain nu"، ونفس الشيء فيما يخص الأموال غير المادية والمنقولات من جميع الأنواع فهي مستثناة من الخضوع لقانون الملكية العقارية المشتركة.

[1]- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، دون ذكر سنة النشر، ص09 و10.

[2]-Atias Christian, Droit civil "les biens", quatrième édition, éditions Litec, France, sans mentionner l'année de publication, paragraphe n°309, p293.

[3]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 72.

يقر الفقه بأنه لكي يخضع البناء إلى قواعد الملكية العقارية المشتركة لا يشترط بأن يكون هذا البناء مالا فريدا "bien unique"، أي مبنيا مقسما إلى طبقات أو شقق، فمجموعة من العقارات المبنية يمكن أن تؤدي إلى إنشاء جمعية للملاك الشركاء على الأقل عندما توجد الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، حيث ينتج عن الطابع المميز للعقار المبني في إطار الملكية المشتركة علاقات تجمع ماديا الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، إنها مرتبطة ببعضها البعض إرتباطا وثيقا، حيث أن الأجزاء المشتركة تمثل المحتوى للأجزاء الخاصة وتعيينها[1]، وبما أن حق الملكية العقارية يمتاز بأنه حق دائم، فإنه في إطار الملكية العقارية المشتركة يحتفظ هذا الحق العيني بنفس الخاصية المتعلقة بالديمومة، لذلك لا يجوز تأقيته وإلا خرجنا من إطار الملكية العقارية المشتركة[2].

ثانيا- المميزات القانونية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

تتميز الملكية المشتركة للعقارات المبنية بتوزيع معين للملكية، فهي تفترض وجود تعدد للحقوق، حق ملكية شائع وغير شائع، يجتمعان في حصص.

01- عدد الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

تسري قواعد الملكية العقارية المشتركة على العقارات المبنية بشرط أن تكون ذات بنية خاصة[3]، ويعني ذلك أن أحكام الملكية العقارية المشتركة تسري على بناية مركبة من أجزاء خاصة تعود ملكيتها لعدة ملاك شركاء فيها وأجزاء مشتركة مملوكة على الشيوع فيما بينهم، وبالرغم من أن معظم النصوص القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة لا تتضمن لا الحد الأدنى ولا الحد الأقصى لعدد الملاك الشركاء[4]، كما هو الحال عند المشرع الجزائري سواء ضمن أحكام المادة **"743"** قانون مدني، والتي عرف من خلالها الملكية المشتركة في العقارات المبنية، وكذلك أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، في حين يقر الفقه بأنه إذا كانت الملكية العقارية المشتركة تتطلب تعدد الملاك الشركاء فإن عددهم لا ينبغي أن يقل عن مالكين شريكين إثنين، وهو ما تأخذ به أغلب تشريعات الدول التي تقر مثل هذه الأنظمة من الملكية العقارية، بالمقابل البناء غير المفرز إلى حقوق مختلفة لا يخضع لأحكام

---

[1] - Atias Christian, Droit civil "les biens",op-cit, paragraphe n°310 et 311, p293.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي،"ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 251.

[3]- نعمان الرقيق، "العقار في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص 111.

[4]- Atias Christian, Droit civil "les biens",op-cit, paragraphe n°302, p289.

الملكية العقارية المشتركة، كمالا يمكن أن تطبق أحكام الملكية العقارية المشتركة على بناء فردي مملوك لشخص واحد حيث يبقى هذا المالك مسؤولا عن صيانة وترميم هذا المبنى[1].

02- طبيعة الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

يعتبر المالك الشريك مالكا في إطار الملكية العقارية المشتركة، وقياسا على ذلك ينبغي على كل مالك شريك أن تشتمل ذمته في إطار الملكية العقارية المشتركة، ملكية خاصة مفرزة للأجزاء الخاصة ونصيبا في الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة، ولكل هذه الملكيات مدلولها، وظيفتها الخاصة، فالملكية الخاصة المفرزة للأجزاء الخاصة تلبي الحاجة للسكن أو أي حاجة أخرى للمساحة المحجوزة، أما الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة فتضمن التمتع بالملحقات الضرورية واللازمة لإستخدام الأجزاء الخاصة كطرق الوصول، الخدمات المشتركة، وغيرها، وتحديد حصة المالك الشريك في التكاليف في إطار الملكية العقارية المشتركة[2]، الأكثر من ذلك، الحصة في الأجزاء الشائعة تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص الذي يملكه المالك الشريك[3]، ومعلوم أن حق الملكية يتسم بأنه حق دائم، فإنه وفي مجال الملكية العقارية المشتركة يحتفظ كذلك بنفس الخاصية، فلا يجوز توقيت الحق العيني وإلا تم الخروج من نطاق الملكية العقارية المشتركة[4].

لا تسري قواعد الملكية العقارية المشتركة عندما يصبح التمتع الجماعي بالعقار فيه شيوع تام وبسيط دون ملكية خاصة، أو بتخصيص حقوق عينية متفرعة عن حق الملكية أو حتى بتخصيص حقوق إجتماعية، بالمقابل، يحتفظ وضع الملكية المشتركة بهيمنته على الرغم من أن الحصة (أي الجزء) تابعة إلى شخص عام[5]، حيث أنه لا أهمية لصفة المالك في تطبيق النظام القانوني للملكية المشتركة، حتى ولو كان يؤثر على نظام الملكية، فالشخص العام الذي يملك حصة في البناية، يعتبر مالكا شريكا مخصصا للمرفق العام، ويخضع بالتالي لأحكام الملكية المشتركة[6].

03- إندماج الملكية الخاصة للأجزاء الخاصة والنصيب في الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة في حصص:

انطلاقا من المعنى المادي لمصطلح "الحصة" أو "الجزء"، يشكل العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة مالا فريدا، فالمباني المعنية بسريان تطبيق أحكام الملكية المشتركة مترابطة تقنيا،

---

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 74.

[2]- Atias Christian, Droit civil "les biens",op-cit, paragraphe n°303, p290.

[3]- أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2003-2004، ص 484.

[4]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 251.

[5]- Atias Christian, Droit civil "les biens", op-cit, paragraphe n°303, p290.

[6]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص71.

ومن الناحية القانونية، تخضع إلى تقسيم الهيكل والذي يتألف من عدة حصص، لذلك تقوم الملكية المشتركة للمباني المبنية بشكل أساسي على أساس الحصة، أو بالأحرى الجزء، فيتم تقسيم ملكية المبنى الخاضع لأحكام الملكية المشتركة بين عدة أشخاص في شكل حصص، بحيث تشتمل كل حصة على جزء خاص ونصيب مرتبط بالأجزاء المشتركة التي ترتبط ببعضها البعض إرتباطا لا ينفصم "indissolublement liés"، فهي لا تقبل لا القسمة ولا التجزئة بين مجموع الملاك الشركاء، إنها في الوقت نفسه مكوِن "composant"، ومرَكَب "composé"، تشكل أساس قاعدة العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وموضوعا للملكية الفردية[1].

إذن، تندمج الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في شكل حصص عائدة لمختلف الملاك الشركاء لينتج عنها مفهوم الحصة في الملكية المشتركة، أو جزء الملكية المشتركة، ككيان قانوني مستقل يعبر عن تميز الملكية العقارية المشتركة مقارنة بالملكية الشائعة، بتعبير آخر، إذا كان التمييز بين كل من الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة يمثل النهج التحليلي لهيكل البناية محل أحكام الملكية العقارية المشتركة وحقوق الملاك الشركاء في إطار هذه الملكية، فإن مفهوم الحصة، يحقق التركيب القانوني"la synthèse juridique" لنفس العناصر[2].

المشرع الجزائري وفي تعريفه للملكية المشتركة في العقارات المبنية، بموجب نص المادة **"743"** قانون مدني، يقر بأن ملكية العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، وكذلك ضمن مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر بأن البناية أو المجمع العقاري تقسم إلى حصص، وهو ما يدل بشكل واضح وصريح على أن المشرع الجزائري يعتمد على مفهوم الحصة أو الجزء كموضوع للحقوق في إطار الملكية العقارية المشتركة، حيث أن الحصة تشكل وعاءًا لحقوق الملاك الشركاء"l'assiette des droits des copropriétaires"، فحق المالك الشريك هو حق ملكية على حصته أو نصيبه، باعتبارها تتكون من أجزاء خاصة ونصيب شائع في الأجزاء المشتركة، من جانب آخر، تناط بجماعة الملاك الشركاء السلطات التي تم سحبها من الملاك الشركاء بصورة فردية، ومن صالح كل مالك شريك أن يتم تحقيق نقل السلطات المتفرعة عن حق الملكية الفردية على الحصص.

---

[1]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, Copropriété dans la cité, éditions le moniteur, France, 2000, paragraphe n°02, p22.

[2]- François Terré et Philippe Simler, op-cit, paragraphe n°614, p 407 et 408.

وبالتالي يمكن القول بأن الحصة في إطار الملكية العقارية المشتركة أصبح يدخل ضمن التعريف بالملكية المشتركة في العقارات الجماعية النمط المنجزة من طرف المرقي العقاري، بحيث لا يمكن تصور الملكية العقارية المشتركة بدون فكرة الحصة أو الجزء"lot"، وإن كان على المستوى العملي لا يتم إستعمال هذه المصطلحات، إذ أننا تعودنا على فكرة أن المشتري يقتني شقة أو سكن واقع في عمارة مشتركة الملكية لا حصة في ملكية عقارية مشتركة.

وفي ظل هذه المعطيات فإنه لا يمكن لأحد أن يكون مالكا للجزء الخاص دون حصة في الأجزاء المشتركة أو العكس، فالحصة هي التي تكون في مجموعها موضوع ملكية خاصة بكل مالك شريك وهي وحدها التي تكون موضوع معاملة قانونية كالبيع، الإيجار، الرهن الرسمي وغيرها من المعاملات القانونية.

في الحقيقة، يعتبر هذا المفهوم في مجال الملكية المشتركة حديثا على المستوى القانوني عالميا، بحيث أنه برز مع صدور القانون الفرنسي رقم 65-557 بتاريخ 10 جويلية 1965 المحدد لحالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والذي ألغى القانون الصادر في 28 جوان1938المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق.

وعليه فإن الحصة في الملكية العقارية المشتركة، تتكون من الجمع غير القابل للتجزئة بين الجزء الخاص المفرز الذي تعود ملكيته للمالك الشريك[سواء كان هذا الجزء الخاص شقة، دكانا أو غيرها]، ونصيب في الأجزاء المشتركة المرتبطة بذلك الجزء الخاص[1]، وهذا الجمع غير القابل للتجزئة يعد جوهر هذا المفهوم القانوني للحصة، إذ أنه يسمح بتجاوز إزدواجية حقوق غير متجانسة تعود لكل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة ليضعها في كيان قانوني مستقل بذاته.

إن هذا الكيان يعد فكرة قانونية مجردة غير مادية قائمة بذاتها لا تستدعي تحديدا أو وضع أنصاب "bornes"، تبرز في ظلها المكونات المادية لإشتراطات تطبيق أحكام الملكية العقارية المشتركة أي وجود الأجزاء المفرزة والنصيب الشائع في الأجزاء المشتركة في البناية، وبذلك يشكل حقا عينيا منفردا يمارس بشكل مختلف بحسب طبيعة مكوناته التي تتنوع إنطلاقا من الهدف المخصصة له من سكن، تجارة وغيرها[2]، بتعبير آخر، إن الحصة في الملكية المشتركة تمتاز بكونها[3]:

- أنها فكرة قانونية عامة، حيث أنه لم يعد مفهوم الحصة خاصا بالسكن، إذ ينطبق على العقارات الجماعية بغض النظر عن استعمالها أو استخدامها.

---

[1]- Atias Christian, Droit civil "les biens", op-cit, paragraphe n°306, p291.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 65.

[3]-Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°09, p24 et 25.

- إنها فكرة قانونية مجردة "abstraite"، فهي بدون قاعدة محددة ماديا، إنها عبارة عن تجريد قانوني بحت، ولكن مكوناتها ملموسة ومادية، سواء ما تعلق بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة، مما ينتج عن ذلك استحالة فصل حصص الملكية المشتركة بخط فاصل.

- إنها فكرة مركبة ومتعددة العناصر"composite"، فحتى وإن كانت الحصة تمثل وحدة، إلا أنها تتكون من عنصرين أو جزأين، هما الجزء الخاص المفرز والنصيب المرتبط بالأجزاء المشتركة "quote-part dans les parties communes"، وهما عنصران لا ينفصلان، وضروريان "inséparables et indispensables"، يخضعان لحق عيني، يُمارَس على نحو مختلف في كلتا الحالتين.

- من المفارقات في تعقيدها، فمن وجهة نظر اقتصادية، تظهر فيها الأجزاء الخاصة كعنصر رئيسي، والأجزاء المشتركة هي التابعة لهذه الأجزاء، ومن وجهة نظر قانونية، تقاس أهمية الحق بقيمة الحصة أو النصيب في الأجزاء المشتركة.

إذن، تعتبر الحصة القاعدة التي على أساسها يتم تقسيم وتجزئة العقار، وهو ما أقر به المشرع الجزائري ضمن مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، كما تعد الحصة وعاءا لحقوق الملاك الشركاء، والذين يمتلكون حقوقا تختلف بحسب الحصة الواقعة عليه: حق ملكية خاصة على الجزء الخاص وحق ملكية شائعة على الحصة أو النصيب في الأجزاء المشتركة، دون إمكانية الفصل بينهما، لذلك تعتبر الحصة في الملكية العقارية المشتركة حقا عينيا غير قابلة للتجزئة، فهي من ناحية جزء من المبنى نجمت عن تقسيم وتجزئة الملكية لهذا المبنى، وتشمل من ناحية أخرى، جزءا خاصا وحصة من الأجزاء المشتركة، وبالتالي، كل حصة مشكلة لملكية عقارية مشتركة ينبغي بالضرورة أن تتضمن بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة، على جزء خاص محدد، لذلك فإن تكوين حصة متألفة من نصيب في الأجزاء المشتركة دون تحديد للجزء الخاص يكون أمرا باطلا[1].

ولقد أكد المشرع الجزائري على الصلة الوثيقة التي تربط بين الجزء الخاص والنصيب في الأجزاء المشتركة في إطار قواعد القانون المدني، وذلك بمقتضى نص المادة **"747"** منه، بحيث أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

[1]-Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°06, p22.

وضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[1]، أقر المشرع الجزائري بأنه لكل مالك شريك أن يتصرف بكل حرية في المحل الخاصالذي يملكه، وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، مع مراعاة أن الحق في ملكية الأجزاء الشائعة واستعمالها لا ينفصل عن نفس هذه الحقوق على الأجزاء المشتركة، عن طريق التنازل أو غير ذلك، بالإضافة إلى أنه يترتب عن بيع محل ما، بالضرورة وكنتيجة لذلك، بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة.

المطلب الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها

يقوم نظام الملكية العقارية المشتركة على أساس وجود البنايات ذات الطوابق المتعددة وما تحتوي عليه هذه الطوابق من شقق ومحلات مختلفة، الأمر الذي يترتب عنه بيان كيفية التنظيم القانوني لملكية هذه الشقق من طرف ملاكها، وماهي أجزاء البناية التي يكون للمالك الشريك عليها حق ملكية مفرزة، وماهي أجزاء البناية، التي وجدت لخدمة الأجزاء المفرزة، ويكون لكل مالك شريك في البناية له عليها حق ملكية شائعة، إضافة إلى تحديد حقوق والتزامات الملاك الشركاء في إطار هذه الملكية، وتبعا لما سبق بيانه ينبغي التطرق من خلال هذا المطلب لمسألة تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها، وذلك لرفع اللبس الذي قد يحدث بين الملكية العقارية المشتركة، وصور أخرى من صور الملكية العقارية أو حقوق متفرعة عن حق الملكية العقارية.

الفرع الأول: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو

الجوار في الشريعة الإسلامية قسمان: جوار أفقي، ويقصد به الوحدات السكنية التي تتلاصق تلاصقا أفقيا على أرض ممتدة إمتدادًا مسطحًا، بحيث لا يعلو بعضها بعضا، وجوار رأسي، ويقصد به تلك الوحدات السكنية المتلاصقة تلاصقا رأسيا، بحيث يعلو بعضها بعضا، ولم يتعارف علماء الفقه الإسلامي على تسمية هذا النوع من الجوار الرأسي بملكية الطوابق والشقق، وإنما اصطلحوا عليه إسم "حق العلو وحق السفل"[2].

في الواقع، تعد ملكية السفل والعلو شكلا من أشكال البناء كما هو الحال بالنسبة للملكية العقارية المشتركة، فنظام ملكية السفل والعلو المستمد من الفقه الإسلامي، يقتضي وجود مبنى مكون من عدة

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص29 و30.

[2]- مراد محمد حيدر، المرجع السابق، ص 64 و 65.

طبقات، حيث يكون طابق السفل ملكا لشخص وطابق العلو ملكا لشخص آخر[1]، ويحدث هذا الأمر في حال بيع العلو أو بالقسمة الإتفاقية بين الورثة، ولا يقتصر سريان هذا النظام على البنايات المتكونة من طابقين إثنين فقط بل يتعداه إلى البناء المكون من ثلاثة طوابق فأكثر[2]، وكل من مالك السفل ومالك العلو مالك لطبقة بنائه ملكية خالصة، بما فيها من جدران وأرضية وسقف ونوافذ وأبواب، ويملك صاحب السفل الأرض التي يقام عليها البناء كله أما صاحب العلو فله حق القرار على السفل[3].

ولكونه نظام إتفاقي فإنه لا يعترف بالضرورة بالملكية الشائعة للأجزاء التي ينتفع بها الملاك، إذ ليس بينهما إلا حقوق إرتفاق وعلاقات جوار متبادلة والمقررة ضمن أحكام قواعد القانون المدني[4]، في حين أن الملكية العقارية المشتركة القائمة على وجود أجزاء مفرزة مملوكة ملكية خاصة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشيوع يخص المباني الضخمة المنجزة وفق فن العمارة الحديث ذات الهيكل الخرساني الواحد المتضمن لطوابق وشقق متعددة، والتي فرض إنجازها التطور الاقتصادي والعمراني[5].

إن الملكية المشتركة في العقارات المبنية قريبة لملكية السفل والعلو، وذلك من حيث وجود حق الملكية المفرزة والمشاعة، وبعيد عنه من حيث أنه يغلب حق الملكية المفرزة على الملكية المشاعة في نظام السفل والعلو.

ورغم هذا، فإن هذا الفرق بين النظامين لا يؤثر في إلحاق الملكية المشتركة بنظام السفل والعلو، مع النظر إلى أن الملكية في نظام السفل والعلو ملكية رأسية، أي أنه ينظر إلى أن الملك الثاني فوق الأول والثالث فوق الثاني وهكذا، بينما نظام الملكية المشتركة يشمل الملكية الرأسية وكذلك الملكية الأفقية كالطبقة المكونة من عدد من الشقق لملاك مختلفين، ويدمج بين النوعين كالمبنى المكون

---

[1]- أحمد عبدالعزيز العميرة، نوازل العقار(دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، دار الميمان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2011، ص165.

[2]- عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، المجلد الثاني، العبيكان للنشر، المملكة العربية السعودية، 2016، ص 734.

[3]- أحمد فلاح عبدالبخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون"دراسة مقارنة"، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2012، ص 278.

[4]- ذنون يونس صالح المحمدي، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات(دراسة قانونية في ضوء أحكام قانون تنظيم ملكيات الطبقات والشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة2000 والقوانين المدنية المقارنة: المصري والفرنسي والأردني والسوري والسعودي)، دار النهضة العربية، مصر، 2008، ص 20.

[5]- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه والتشريع المقارن)، الطبعة الثانية، دار الثقافة الجامعية، مصر،2001، ص 21.

من طبقات كل طابق مكون من شقتين أو أكثر لملاك مختلفين[1]، وعموما تتميز الملكية في إطار حق العلو والسفل عن الملكية العقارية المشتركة من حيث الأوجه التالية الذكر:

أولا– تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث نطاق الملكية:

لقد حدد المشرع الجزائري بمقتضى المادتين **"675"** و**"676"**من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، نطاق حق الملكية، هذا الأخير يقصد به ذلك الوعاء المحدد الذي يمارس فيه المالك سلطاته على هذه الملكية، فالمالك يملك الشيء أصلا وفرعا، يملكه أصلا، فتتناول الملكية الشيء ذاته أي عناصره الجوهرية[2]، فإذا كان الشيء أرضا شملت الملكية سطح الأرض وما فوقها وما تحتها، ويملكه فرعا، فتتناول الملكية ما يلحق بالشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات[3].

وعليه، فإن نطاق حق الملكية يشمل أصل الشيء[4]، فحق الملكية يُعنى بشيء ما ولا بد أن يكون هذا الشيء محددا في كيانه المادي بشكل واضح من أجل منع اختلاطه بأشياء وملكيات أخرى، لذا فإن الشيء المملوك يشمل حق الملكية فيه جميع أجزائه المكونة له، والجزئية آيتها أن يكون الجزء مندمجا في الكل، بحيث لو فصل منه لهلك الشيء المملوك أو تلف أو تغير، وهذا أمر سهل التحقيق في ملكية المنقول، فالكتاب مثلا يمكن نقله من مكان إلى آخر وينتقل بطبيعة الحال بجميع أجزائه، ومن ثم يمكن تحديد هذه الأجزاء، أما إذا كان عقارا مبنيا فإن تماسك أجزاء البناء تحصر هذه الأجزاء[5]، وبالتالي يملك المالك جميع الأجزاء المكونة لهذا العقار المبني من جدران وأسقف وأعمدة وأبواب وشبابيك وكل ماهو مندمج في البناء، بحيث لا يمكن فصله عنه دون المساس بكيانه أو التغيير فيه، فلا يمكن مثلا فصل أعمدة البناء عن البناء نفسه لأنها من عناصره الجوهرية ونزعها يؤدي إلى إتلاف البناء، وإذا كانت الملكية أرضا غير مبنية كانت عناصرها الجوهرية سطحها وباطنها وعلوها وتربتها وإذا كانت الأرض زراعية كان زرعها وأشجارها من عناصرها الجوهرية[6].

---

[1]- أحمد عبدالعزيز العميرة، المرجع السابق، ص170.

[2]- عمّار نكاع، "عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد02، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، جوان2017، ص172.

[3]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص568.

[4]- عمّار نكاع، المرجع السابق، ص172.

[5]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص570.

[6]- عمّار نكاع، المرجع السابق، ص172.

كما يشمل حق الملكية ملكية العلو والعمق، وذلك إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، غير أنه يجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها، ويستثنى ما يوجد في باطن الأرض من كنوز أو آثار أو ثروات طبيعية فهذه لها تشريعات خاصة، أضف إلى ذلك مشتملات الملكية، حيث أنه لمالك الشيء الحق في ثماره ومنتجاته وملحقاته مالم يوجد نص أو إتفاق يقضي بخلاف ذلك، وبالتالي كل عناصر الشيء المملوك يعود لصاحب الملكية، ومن أمثلة ذلك[1]، ثمار الشيء سواء كانت طبيعية كالذي تنتجه الأرض دون تدخل المالك، أو الصناعية كالمزروعات، أو المدنية وهي الأموال كبدل أجرة شيء في الملكية كأجرة الأراضي والمساكن.

في إطار الملكية العقارية المشتركة يُنظَر إلى هيكل البناء ضمن الأشياء المملوكة ملكية مشتركة، لذلك فإن الملكية الخاصة المفرزة لكل مالك شريك تقتصر على ما في داخل الجزء الخاص كالشقة من جدران ثانوية وأدوات مثبتة وما يكسو الأرضية من بلاطات أو أخشاب أو غير ذلك، أما الجدران الرئيسية وقواعد الأرضية والسقوف والأرض التي يقوم عليها البناء وكافة أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك فمملوكة لجميع الملاك المشتركين مالم يتقرر خلاف ذلك في سندات الملكية، وإلى جانب الأجزاء المشتركة بين جميع الملاك الشركاء، توجد أجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط كالحواجز الفاصلة بين شقتين حيث تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين، وهذا لا يتفق مع الأصل المقرر في نظام ملكية السفل والعلو[2]، والذي يفترض فيه أن كل مالك من الملاك يستقل بملكية وحدة من وحدات البناء سواء كانت هذه الوحدة بيتا أو طبقة، وإذا كانت الطبقة مكونة من عدة شقق فيشترط إستقلال كل مالك بشقته، ومرد ذلك إلى أنه إذا لم يستقل كل مالك بطبقة أو بيت أو شقة فلسوف نكون بصدد ملكية شائعة للبناء وليست ملكية مفرزة.

ولأن ملكية السفل والعلو هي نظام قائم على الملكية المفرزة أي الخالصة[3]، كقاعدة عامة، أما الشيوع الإجباري كالحائط المشترك أو المداخل والأفنية والحدائق إذا لم تثبت لأي من المالكين، فإنها تكون مملوكة ملكية شائعة شيوعا عارضا طارئا وليس شيوعا أصليا[4]، بتعبير أكثر دقة، يمتد حق مالك السفل أو العلو إلى جميع أجزاء البناء وليس إلى ماهو في فائدته فقط أو ماهو معد لإستعماله المانع، فيشمل تلك الأجزاء التي تكون في فائدة المالك الآخر.

---

[1]- راجع في ذلك: عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص568 ومابعدها.

[2]- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية(الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية)، الجزء الأول، الدار الجامعية للطباعة والنشر والترجمة، العراق، 1982، ص152.

[3]- محمد عزمي البكري، الملكية الشائعة، دار محمود، مصر، 2017/2016، ص11.

[4]- مراد محمود حيدر، المرجع السابق، ص83.

وتبعا لذلك يملك صاحب السفل ملكية مفرزة خالصة الجدران الرئيسية والأساسات بالرغم من أنها ذات فائدة مشتركة كونها تحمل العلو وكذلك السقف الذي هو في الحقيقة أرضية للطابق العلوي، ويملك صاحب العلو جدران العلو الرئيسية مع السطح الذي هو ذو فائدة مشتركة مع السفل حيث يقيه ويحميه من العوامل المناخية من مطر وشمس وغيرها[1]، بحيث أن هذه الأجزاء في إطار الملكية العقارية المشتركة تعتبر من المرافق المشتركة لكل جزء خاص نصيب منها[2].

إضافة إلى أن نظام السفل والعلو لا يستبعد مطلقا إمكانية وجود ملكيات شائعة[3]، إذ يمكن أن يكون المنزل محاطا بسور فيكون السور والباب الخارجي الموجود به وأرض الفناء مملوكين ملكية شائعة، بل أنه يمكن أن تكون أرض السفل مملوكة للغير ومن الضروري أن تكون على ملك صاحب السفل إن لم تكن مملوكة للغير[4]، بالمقابل تعتبر الجدران الرئيسية والفناء وأساسات البناء في مجال الملكية العقارية المشتركة من الأجزاء المشتركة و لكل شقة مفرزة نصيب منها.

ثانيا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث ملكية الأرض والسطح:

تشمل الملكية العارية المشتركة على ملكية شائعة شيوعا إجباريا في الأرض التي أقيم عليها البناء موضوع قانون الملكية المشتركة[5]، وفي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك كالأسس والجدران والأسطح والممرات والمصاعد والممرات[6]، أما فيما يخص حق ملكية السفل والعلو فيملك كل مالك طابقا ملكية خالصة أرضا وسقفا وجدرانا[7]، فتعود ملكية الأرض لصاحب السفل وحده أو يكون صاحب حق السطحية عليها لأنه إذا كانت ملكية الأرض أو حق السطحية مشاعا بين الملاك لما نشأ حق السفل والعلو ويملك صاحب العلو السطح الذي هو ذو فائدة مشتركة مع مالك السفل[8].

ويعتبر حق السطحية أو المساطحة حقا عينيا أصليا من الحقوق العينية[9]، يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشآت أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى إتفاق بينه وبين صاحب الأرض، ويحدد هذا الإتفاق حقوق المساطح والتزاماته، وهو حق ينبغي توثيقه وإصدار السند الرسمي الخاص

---

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية و فقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 202.
[2]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص 50.
[3]- مراد محمود حيدر، المرجع السابق، ص83.
[4]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 204.
[5]- مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص351.
[6]- محمد طه البشير وغني حسون طه، المرجع السابق، ص152.
[7]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص24.
[8]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 253.
[9]- أسماء صبر علوان، "شكلية عقد المساطحة(المفهوم والآثار، دراسة قانونية مقارنة بين الواقع العملي والنظام القانوني لعقد المساطحة)"، مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 06، العراق، 2012، ص128 و129.

به وفق أحكام القانون، أما في إطار الملكية العقارية المشتركة فتعتبر كل من الأرض التي يقوم عليها البناء الخاضع لقواعد الملكية المشتركة والسطح ملكيتهما مشتركة بين جميع الملاك الشركاء.

ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث الإستناد:

يلازم تطبيق نظام ملكية السفل والعلو وجود حقوق عينية متبادلة بين الملاك، فلمالك السفل حق الفضاء[1]، ولمالك العلو حق القرار على السفل والذي يطلق عليه الفقهاء تسمية حق التعلي، الذي يمكن تكييفه بأنه حق إرتفاق مما يقتضي تطبيق أحكام الإرتفاق[2]، بحيث أن هذا الإرتفاق مقرر للعلو على السفل ويراد به حق القرار الدائم أو الإستناد لصاحب الطبقة العليا على الطبقة السفلى والإنتفاع بسقفها[3]، وحق التعلي يتعلق بالهواء الذي ليس بمال لأن المال ما يمكن إحرازه والمال هو المحل للبيع، إنه حق يتعلق بعين لا تبقى وهو البناء لذلك أخذ حكم المنافع[4] ولا يقابله شيء من الثمن، لذلك لا يعطى له حكم المالية بطريق التبعية ولهذا لم يجز بيعه[5] وهو ما ذهب إليه ابن حزم الظاهري، وحسب الأحناف والشافعية والزيدية والإمامية والإباضية فيجوز بيع حق التعلي متى كان الطابق الأسفل موجودا، أما حسب المالكية والحنابلة[6]، فيجوز بيع حق التعلي سواء كان البناء الأسفل موجودا أو غير موجود، وتجدر الإشارة إلى أن حق التعلي حق دائم لا يسق بانهدام كل من العلو أو السفل ويجري فيه التوارث فينتقل بالوراثة إلى الورثة[7].

كما يتميز نظام ملكية السفل والعلو بوجود حقوق إرتفاق مقررة لصالح كل من مالك السفل ومالك العلو[8]، تجد أساسها في إطار القواعد العامة، بحيث تتمحور حول إستعمال أجزاء مشتركة واقعة في ملك المالك الآخر ومثال ذلك حق مالك العلو في إستعمال سلم السفل أو حق صاحب السفل في إستعمال سلم العلو للصعود إلى السطح بغرض وضع هوائي إستقبال تلفزيوني وغيرها، وبالتالي فإن هذه الحقوق من شأنها وضع إلتزامات من طبيعة عينية هي في حقيقة الأمر عبارة عن قيود قانونية

---

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 203.

[2]- وزارة العدل الكويتية، المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الواردة ضمن مجموعة التشريعات الكويتية في الجزء الثاني، المجلد الثاني، الكويت، فيفري 2011، ص 526.

[3]- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، الهامش رقم 05 من الصفحة 279.

[4]- محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين(المعروف ببدر الدين العيني)، البناية "شرح الهداية"، الجزء الثامن، دار الكتب العلمية، 2000، لبنان، ص 170.

[5]- برهان الدين أبي المعالي محمود بن أحمد بن عبد العزيز(المعروف بابن مازة البخاري الحنفي)، المحيط البرهاني في الفقه العثماني "فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه"، الجزء السابع، دار الكتب العلمية، لبنان، 2004، ص 149.

[6]- مراد محمود حيدر، المرجع السابق، ص 259.

[7]- عبدالفتاح مراد، إتحاد الملاك وملكية الشقق "شرح تحليلي وتأصيلي للنظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الشقق في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وتشريعات المباني"، بدون ذكر دار النشر، مصر، 1990، ص34.

[8]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص50.

ترد على سلطات الملاك في ظل هذا النظام حتى يظل ممكنا الحق العيني المقرر لصالح العقار الآخر[1].

إذن وعلى خلاف الملكية العقارية المشتركة المتميزة بوجود نوعين من الملكيات في آن واحد، ملكية مفرزة وتخص شقة المالك الشريك وملكية شائعة تخص الأجزاء المشتركة الموجودة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فإن ملكية السفل والعلو هي ملكيات مفرزة متطابقة مع حقوق عينية متبادلة يترتب عنها إلتزامات عينية، تتضاءل فيه إلى حد كبير الملكية الشائعة، تتعلق بأجزاء ليست من المبنى، تحل محلها حقوق إرتفاق والتزامات عينية متبادلة بين الملكيات المفرزة مما يترتب عنه إنعدام المشاكل المتعلقة بإدارة الملكية المشتركة وتحصيل الأعباء المشتركة، ويعتبر كل من مالك السفل ومالك العلو في حكم الجيران ونوع الجوار والحال هذه جوار رأسي وليس أفقيا[2]، لذا أوجب الفقه الإسلامي على كل من مالك السفل ومالك العلو، المحافظة على ما يملك وصيانته، وعدم الإضرار بالمالك الآخر، ولم يجز الشفعة في ملكية الطبقات لعدم قيام حالة الشياع بين مالكيها[3]، إلا أن هذا لا يعني عدم وجود ملكية مشتركة بين صاحب السفل والعلو لكنها على نطاق ضيق، ليست أصلا ولا مبدأ، ومثال ذلك المدخل المشترك[4].

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن نظام السفل والعلو يمكن تطبيقه على البنايات التي تتكون من طابقين إلى ثلاث طوابق، في حين البنايات المحتوية على طوابق كثيرة وعلى مستوى كل طابق ثمة عدد من الشقق فإنه ليس من السهل أن يلتزم ملاك الشقق بكل الإلتزامات المتعلقة بالطابق الخاص بهم لكون إلتزامهم غير قابل للإنقسام ويقع على كل واحد منهم ولو لم يوجد بينهم تضامن وما يصطلح عليه بالإلتزام المشترك بالدين، وبالتالي ثمة صعوبة في تطبيق ملكية السفل والعلو، وهو ما يدفع إلى تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة، وإن كان من الفقهاء المعاصرين ممن إعتبروا بأنه لا مفهوم في الفقه الإسلامي لكلمتي علو وسفل، بل يمكن أن يكون هناك مستوى ثالث أو رابع، وهو ما يعني أن نظام ملكية السفل والعلو يمكن أن يكون أكثر مرونة من الملكية العقارية المشتركة الذي أخذت به فرنسا، حيث المبنى فيه أجزاء خاصة مملوكة ملكية مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشيوع لسائر الملاك الشركاء[5].

---

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 203.

[2]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص22 و48.

[3]- عبدالعزيز توفيق، "حق الأفضلية في نظام الملكية المشتركة للشقق"، مجلة المحاكم المغربية، العدد86، مؤسسة النخلة للكتاب، المملكة المغربية، يناير/فيفري2001، المغرب، ص27.

[4]- أحمد بن عبدالعزيز العميرة، المرجع السابق، ص166.

[5]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص20.

لم ينظم المشرع الجزائري نظام السفل والعلو ضمن أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، كما لم ينص كذلك صراحة على حق السطحية أو حق التعلية على أساس أنها حقوق عينية رغم أنه أقر جواز إنفصال ملكية سطح الأرض عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها بمقتضى القانون أو الإتفاق[1]، بالمقابل، نجد بأن الفقه المصري في هذا السياق ذهب إلى القول بأنه إذا كان المشرع المصري يجيز التملك على أساس السفل والعلو وإن كان لم ينص على حق السطحية أو حق التعلية، إلا أنه يكون قد أقر تلك الحقوق عندما أجاز في المادة **"803"** من القانون المدني المصري مبدأ جواز إنفصال ملكية سطح الأرض عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها بمقتضى القانون أو الإتفاق، وعليه، بناءا على مقتضيات نص المادة **"803"** من القانون المدني المصري، فإنه يجوز أن تنفصل ملكية الطبقة العليا عن الطبقة السفلى، ويجوز أن تنفصل ملكية الطبقة السفلى عن ملكية الأرض[2].

الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة

إذا كانت الملكية المشتركة للعمارات المبنية في مجال الترقية العقارية والتي بيعت جميع شققها تشكل نوعا من الشياع، فإنه وعلى المستوى القانوني يتوجب عدم الخلط بينها وبين حالة الشياع المنظمة بموجب قواعد القانون المدني، ذلك أنه في الملكية العقارية المشتركة الأجزاء المشتركة فقط هي التي تكون على الشيوع والأجزاء غير المشاعة تمثل الأجزاء الخاصة والتي هي ملكية خاصة للمالك الشريك[3]، في حين الملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يملكه شخصان أو أكثر، وتعالج هذه الملكية المال الشائع كله غير منقسم، حيث حصص الملكية المعبر عنها بالأرقام والحال هذه متساوية مالم يقم الدليل على خلاف ذلك، وعليه فإن حق كل شريك يقع على حصة شائعة في هذا المال ومن ثم يكون محل حق الشريك هو هذه الحصة الشائعة لكون أن حق الملكية على المال الشائع هو الذي ينقسم حصصيا دون أن ينقسم المال ذاته[4].

تشترك الملكية العقارية المشتركة مع الملكية الشائعة في أثر الشيوع، إذ أن الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة شائعة بين جميع الملاك الشركاء، مما يترتب عنه عدم إستئثار أي مالك

---

[1]- راجع في ذلك المادة 675 فقرة 03 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص 1033.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 252.

[3]- لوي مارصيل بوماري(كتاب من تعريب إدريس ملين)، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق، المعهد الوطني للدراسات القضائية لوزارة العدل المغربية، المملكة المغربية، بدون ذكر سنة النشر، ص 04.

[4]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص 796.

شريك بإستعمالها منفردا ومنع باقي الملاك الشركاء من إستعمال حقوقهم عليها، أما في الملكية الشائعة ولكونها تتعلق بجزء نسبي غير معين ومحدد وكل ذرة في المال الشائع مشتركة بين جميع الشركاء فإنه لا يحق لأحد الشركاء الإستئثار بنصيب معين في المال الشائع[1]، والفارق يتمحور حول أن شيوع هذه الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة هو من قبيل الشيوع الجبري الدائم الذي لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل[2]، فحق المالك الشريك في الشيوع الإجباري هو حق ملكية بالمعنى الحقيقي، ويرد على الشيء الشائع في مجموعه ولا يتركز في جزء معين منه شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع العادي[3]، لذلك لا يمكن لأي شريك أن يستأثر بنصيب معين فيها وذلك بسبب إشتراك جميع الشركاء على الشيء الشائع[4]، وسيتم التمييز بين الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث النقاط التالية:

أولا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث مصدر الشيوع:

تعد الملكية الشائعة وضعا إستثنائيا وطارئا مآله إلى ملكية مفرزة فردية، تجعل من إنتفاع الملاك الشركاء بالشيء محل الشيوع أمرا صعبا ومعقدا، لذلك تعد حالة الشيوع من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، أمرا غير مرغوب فيه وقليل اللجوء إليه، لكن هناك حالات تفرض فيها الملكية الشائعة بحيث لا يمكن تجنبها، كما هو الحال في حالة الإرث حيث تنتقل به الملكية شائعة من المورث إلى ورثته والذين يغلب عليهم التعدد فتتوزع بينهم شائعة وفقا لقوانين الأحوال الشخصية التي تحكمهم، كما أن من مصادرها الوصية كما لو أوصى شخص لإثنين بمال على الشيوع أو الهبة لأكثر من شخص وفقا للنسب التي وردت في بنودها، وقد يكون مصدر الشيوع العقد، وذلك في حال ما إذا إشترى شخصان مالا على الشيوع أو قيام مالك الدار ببيع نصف داره في الشيوع، كما قد يتعلق مصدر الشيوع بالإستيلاء والالتصاق والشفعة والتقادم[5]، وبالرغم من ذلك يعتبرها القانون حالة مؤقتة، وانطلاقا من ذلك وضع لها أحكاما تيسر مسألة انقضائها عن طريق قسمة المال الشائع إما إتفاقا وإما قضاءا[6]، أو بأي سبب آخر ينتقل به ملك الشركاء إلى واحد منهم فيستقل بملكية العين المملوكة على الشيوع[7].

---

[1]- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، الهامش 01 من الصفحة 133.
[2]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 35.
[3]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 466.
[4]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 36.
[5]- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص130.
[6]- صالح ناصر العتيبي، "إشكالات الإنتفاع في نظام شقق التمليك"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة السادسة، العدد 03، العدد التسلسلي 23، الكويت، سبتمبر 2018، ص 47.
[7]- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص131.

تنشأ حالة الملكية العقارية المشتركة نتيجة وجود عدة ملاك في بناء واحد، الذي قد يكون في شكل عمارة أو بناء ذو طوابق دون أن يتخذ شكل العمارة، وتتحقق هذه الملكية لعدة أسباب، وعموما، بما أن الملكية العقارية المشتركة حق عيني بامتياز، فإنها تكتسب طبقا لأسباب الحقوق العينية بشكل عام، ومن الأمثلة في ذلك، كأن يشترك عدة أشخاص في تشييد بناء مع اتفاقهم على اختصاص كل واحد فيهم بطابق معين أو شقة معينة من بين عدة شقق، أو أن يبيع شخص بناية إلى ملاك مختلفين مع اتفاقهم على اختصاص كل واحد فيهم بطابق أو شقة[1]، والحالة المألوفة التي تنشأ عنها هذه الصورة من الملكية، ما يقوم به المرقون العقاريين والمؤسسات العقارية من بيع لشقق لفائدة المقتنين في شكل عمارات جماعية[2].

وبالتالي فإن وضع الملكية العقارية المشتركة يشير إلى ملكية الأرض التي تبنى عليها الشقق أو الطبقات لمالكيها، أي أن الأرض تكون في ملكية الباني، سواء كان فردا أو شركة، وتصبح هذه الأرض بعد بناء الشقق وبيعها للملاك ملكا شائعا كبقية الأجزاء المشتركة من مصاعد ومداخل رئيسية وغيرها[3]، وبالتالي فإن الملكية العقارية المشتركة في مجال نشاط الترقية العقارية تجد مصدر الشيوع في مجموع البنايات الجماعية الطابع ذات الإستعمال السكني والتي يقوم بإنجازها المرقي العقاري على أرضية اقتناها وفق التشريع الساري مفعوله، وتبعا لمقتضيات القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ثانيا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث قابلية أو عدم قابلية المال الشائع للقسمة:

تعتبر الملكية الشائعة وضع قانوني ناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل مالك بجزء مفرز فيه[4]، ولكون أن أساس هذه الملكية يقوم على وجود حصة غير مفرزة تعود لكل شريك في مجموع الشيء المشاع، والشيوع عادة ما يكون حالة مؤقتة مصيرها الزوال[5]، فكثيرا ما تختلف وجهات نظر الملاك الشركاء في كيفية الإنتفاع بالشيء محل الشيوع والذي قد يصل إلى حد تعطيل الإنتفاع بالشيء محل الحق[6]، لذا فإنه بإمكان كل شريك في الملكية الشائعة أن يطالب بقسمة

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص32.
[2]- زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية(كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، الجزائر، 2017، ص56.
[3]- عبدالعزيز توفيق، المرجع السابق، ص29.
[4]- جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 29.
[5]- أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2015، ص 12.
[6]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص47.

هذا المال وذلك في حال ما إذا لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق[1]، كما قد ينتهي الشيوع بأي سبب آخر ينتقل به ملك الشركاء إلى واحد منهم فيستقل بملكية العين المملوكة على الشيوع، وهو ما يؤدي إلى وضع حد لمتاعب الإدارة المشتركة[2].

أما فيما يخص حالة الملكية العقارية المشتركة التي تتكون من حصص"lots"، بحيث كل حصة تضم جزءا خاصا تعود ملكيته الخاصة لكل مالك شريك وحصة في الأجزاء المشتركة، وهذه الحصة الأخيرة هي التي تعتبر شائعة فقط بين الملاك الشركاء، وحالة الشيوع مفروضة بنص القانون، فهي حالة دائمة لا يمكن الخروج منها بقسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها وحدها دون الأجزاء الخاصة[3]، ويستحيل معها تطبيق قواعد القانون المدني التي تقضي بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع، فالشيوع والحال هذه إجباري تبعي فيما يخص الأجزاء المشتركة، والتي بحكم إعدادها لا تقبل القسمة ومصير هذه الأجزاء مرتبط بمصير الأجزاء الخاصة المفرزة ولا ينفصل عنه، فكل إنشاء لحق عيني كحق الإنتفاع أو الرهن لجزء خاص مفرز يشمل وجوبا وقانونا ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة[4]، لذلك لا يمكن للملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة طلب إنهاء الشيوع القائم لأن الغرض الذي أعد له العقار المبني للإشتراك يفرض أن يبقى هذا العقار خاضعا لأحكام الشيوع الإجباري[5].

والشيوع هنا ضروري للإنتفاع بكل شقة كما أنه لا يخشى معه من قيام المنازعات التي يسببها الشيوع العادي لأن مصلحة الملاك الشركاء تتحقق دائما في بقاء هذا الشيوع[6]، أو بالأحرى عدم تعطيل الإنتفاع بالمال الشائع، فهذا الشيوع يساهم في الإنتفاع بالعقار محل الملكية المشتركة على أحسن وجه وبذلك يستجيب لغرض اقتصادي هام هو ضمان إستغلال العقارات التي خصصت الأجزاء الشائعة لخدمتها[7]، وبالتالي لا يمكن الخروج من هذا الشيوع بقسمة الأجزاء المشتركة بطريقة رضائية كانت أو جبرية، أي بموجب دعوى قضائية[8]، أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، كما أنه ليس بإمكان أحد الملاك الشركاء أن ينشيء حقوقا عينية لمصلحة الغير، كما هو

---

[1]- أنظر المادة 722 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1034.

[2]- أحمد محمود خليل، المرجع السابق، ص61.

[3]- فؤاد بن عياد، "الملكية المشتركة للعقارات المقسمة- طوابق وآفاق-"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص 254.

[4]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 39.

[5]- أنظر المادة 737 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1036.

[6]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص49 و50.

[7]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 466.

[8]- أحمد فلاح عبدالبخيت، المرجع السابق، ص290.

الحال في التأمين العقاري مثلا، على نصيبه في الأجزاء المشتركة بشكل مستقل عن الجزء الخاص الذي يملكه، كما لا يمكن لأحد الملاك الشركاء أن يتنازل عن حقه في الأجزاء المشتركة تهربا وتملصا من دفع نصيبه من التكاليف والنفقات اللازمة لإدارة وصيانة هذه الأجزاء وذلك لكون أن الشيوع والحال هذه هو شيوع جبري[1].

وفي هذا السياق أكدت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في القرار رقم 76988 الصادر بتاريخ 10 جويلية1991، بشأن طعن بالنقض في قرار قضائي صدر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 19 مارس 1989، موضوعه طلب قسمة الأجزاء المشتركة حيث تم رفض هذا الطلب، وقد أيدت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا هذا القرار مصرحة بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف[2]، وبموجب كل من القرار رقم 488219 المؤرخ في 12 نوفمبر 2008 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا[3]، وكذلك القرار رقم 423458 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14 نوفمبر2007، فقد تم الإقرار بأن الأجزاء المشتركة في عقار مبني خاضع لأحكام الملكية المشتركة لا تكون محلا لدعوى القسمة[4].

ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث سلطات المالك الشريك على المال الشائع:

إن الملكية إما أن تكون ملكية فردية أو ملكية جماعية، والملكية الفردية تشمل نوعان: الملكية المفرزة والملكية الشائعة، وهذه الأخيرة تعتبر حق ملكية تنتمي إلى طائفة الملكية الفردية لا الملكية المشتركة، فهي تشمل على جميع العناصر المتفرعة على حق الملكية، وللمالك في الشيوع حق الإستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، فكل شريك في الشيوع يملك ملكية فردية حصته في المال الشائع وينصب حقه مباشرة على هذه الحصة[5]، لذلك تشتمل على جميع عناصر الملكية، وبالتالي كل شريك يملك حصته ملكا تاما[6]، وفي هذا الشأن للمالك أن يتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن سواء

---

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 50.

[2]- قرار رقم 76988 صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 10جويلية1991، المجلة القضائية، العدد03، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1992، ص35و36.

[3]- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص133 و134.

[4]- قرار رقم 423458 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14 نوفمبر2007، مجلة المحكمة العليا، العدد02، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2008، ص253.

[5]- راجع في ذلك: عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية"، المرجع السابق، ص796، 799 و 800.

[6]- جمال خليل النشار، المرجع السابق، ص 32.

كان رسميا أو حيازيا، كما له أن يحصل على ثمارها وأن يستعملها بدون أن يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء[1].

وبالمقابل تمثل الملكية العقارية المشتركة حالة خاصة في الملكية لذلك هي حق ملكية محدود، يتواجد في إزدواجية بين الملكية الفردية والملكية الجماعية، فيكون لكل مالك أن يتملك الجزء الخاص به ويمارس عليه حقه المطلق كمالك، على أن يخضع هذا الحق لبعض القيود منها إحترام المقتضيات الواردة ضمن أحكام نظام الملكية المشتركة مع الأخذ بعين الإعتبار تخصيص العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة وما يحيط به من خصوصيات، أما الأجزاء المشتركة الخاضعة للشيوع المفروض فهي مرصودة للإستعمال من طرف كل الشركاء وهو ما يجعلها غير قابلة للتملك من طرف أي شريك[2].

الفرع الثالث: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق

إن نظام الإرتفاق و لكونه حق عيني يترتب على عقار والذي يسمى بالعقار الخادم لفائدة عقار آخر وهو العقار المخدوم الذي تعود ملكيته لشخص آخر، ولكونه يشكل عبئا "charge"، يثقل العقار المرتفق به، وليس إلتزاما يثقل كاهلالأشخاص[3]، يتداخل مع نظام الملكية العقارية المشتركة من حيث المحل الذي هو عقار كما يتداخل كل منهما من حيث الخدمة أو التكليف، ففي إطار حق الإرتفاق، العقار المرتفق به وهو العقار الخادم، فيخدم العقار المرتفق الذي هو العقار المخدوم، وتتنوع الخدمة أو التكليف التي يحدد مضمونها السند الذي أنشأ حق الإرتفاق بحسب حاجة العقار المرتفق وقابلية العقار المرتفق به[4]، وفي إطار الملكية العقارية المشتركة يلاحظ بأن الأجزاء المشتركة مخصصة لخدمة الأجزاء الخاصة، ويمكن تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث النقاط التالية:

أولا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث الملكية:

في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع بين جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد

[1]- أنظر المادة 714 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1035.
[2]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 04 و05.
[3]-Brigitte Hess-Fallon et Anne-Marie Simon, Droit civil, huitième édition, campus Dalloz, France, 2005, p169.
[4]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية(حق الإنتفاع وحق الإرتفاق)، المجلد الثاني، الجزء 09، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2000، ص 1281.

إستعمالها أو الإنتفاع بها[1]، أما فيما يخص حق الإرتفاق الذي هو حق إنتفاع متعلق بالأعيان لا بالأشخاص فيتقرر إبتداءا للعقار، وثبوته للشخص تابع لثبوته للعقار[2]، لذلك فإن ملكية العقار المرتفق به تعود إلى الشخص غير مالك العقار المرتفق[3]، وهذا أمر منطقي لأن حق الإرتفاق يمتاز بكونه يرتبط بالعقار، ويفيد هذا العقار فقط، فهو عبء يقع على العقارات المرتفقة[4]، ويترتب على ذلك والحال هذه، أن حق الإرتفاق يرتبط بالعقار المخدوم "le fonds dominant"، لذا لا ينبغي أن يكون موضوع تصرفات منفصلة، فهو ينتقل بقوة القانون مع العقار المخدوم ويفرض نفسه على صاحب العقار الخادم "le fonds servant"، إضافة إلى أنه يمتاز بأنه يفيد العقار المخدوم في مجمله ويثقل العقار الخادم في مجمله وذلك من حيث أنه لا ينقسم أو لا يتجزأ "indivisible"[5].

ثانيا– تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث النشأة:

ينشأ حق الإرتفاق بالاشتراك العام، أو اشتراطه في عقود المعاوضة، أو بالميراث، ولا تكسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة كحق المرور، في حين تنشأ الملكية المشتركة في العقارات المبنية بالإرادة الجماعية للأفراد[6].

تجدر الإشارة إلى أن الإرتفاق يعد بمثابة قيد قانوني قد يرد على العقارات المملوكة ملكية مشتركة[7]، بحيث نجد بأن المشرع الجزائري قد نص على الإرتفاقات ضمن مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وذلك عندما عدد المشرع الجزائري التحفظات المتعلقة بإستعمال الملاك الشركاء لأجزائهم الخاصة، حيث أوجب بشأن الإرتفاقات ضرورة تحمل الملاك الشركاء تنفيذعملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وكذلك الترميمات أوالأشغال التي يتم القيام بها، ويجب عليهم، عند الحاجة السماح، بمرور المهندس المعماري والمقاول والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال، أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة، كما يجب على الملاك الشركاء، أن يرتبوا مكانا بارزا بأنفسهم، أو بمبادرة من شاغلي المحلات، وعلى نفقتهم لجميع الأشياء، التي يكون وضعها ضروريا(الزرابي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغيرذلك من الأشياء مختومة كانت أوغير مختومة).

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص19.

[2]- بلحاج العربي بن أحمد،"حقوق الإرتفاق في الفقه الإسلامي"،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، المجلد33، العدد04، الجزائر، أكتوبر 1996، ص667.

[3]- أنظر المادة 867 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1045.

[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 48.

[5]- Brigitte Hess-Fallon et Anne-Marie Simon, op-cit, p 170.

[6]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 43.

[7]- مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، المرجع السابق، ص354.

ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث تغيير الموضع:

الأصل في الموضع في حق الإرتفاق هو عدم قيام مالك العقار المرتفق به بتبديل الموضع المعين لإستعمال حق الإرتفاق بموضع آخر، غير أنه إذا ترتب عن الموضع المعين أساسا لإستعمال حق الإرتفاق زيادة في عبء الإرتفاق أو أصبح الإرتفاق يشكل عائقا لإحداث تحسينات في العقار المرتفق به فإنه بإمكان مالك العقار المرتفق به طلب نقل الإرتفاق إلى موضع آخر من العقار أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي هذا الأخير بذلك، وذلك في حالة ما إذا كان إستعمال الإرتفاق في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق به وبالقدر الذي كان ميسورا به في وضعه السابق[1]، بينما في الشيوع الإجباري التبعي في مجال الملكية العقارية المشتركة لا يمكن تغيير موضع الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك إلى مواضع أخرى[2].

رابعا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث التقادم:

بصفة عامة، تتميز الملكية بأنها حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى شخص المالك أي أن الملكية تبقى مادام الشيء المملوك باقيا ولا تزول إلا بزوال هذا الشيء أي بهلاكه، ويتعدى المقصود بدوام الملكية إلى مسألة عدم زوالها بعدم الإستعمال، فهي حق أساسي[3]، والمالك حر في أن يستعمل ملكه أو ألا يستعمله ومهما طالت مدة عدم الإستعمال، كما يتعدى المقصود بدوام الملكية إلى مسألة عدم جواز إقتران الملكية بأجل وإلا كانت الملكية مؤقتة[4].

وبالتالي فإنه وفي مجال الملكية العقارية المشتركة يحتفظ كذلك بنفس الخاصية، فلا يجوز توقيت الحق العيني وإلا تم الخروج من نطاق الملكية العقارية المشتركة، بحيث لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى لو لم يستعملها، أما فيما يخص الإرتفاق فإنه من حيث المبدأ هو حق دائم "perpétuelle"، مثل حق الملكية الذي يرتبط به ينتهي بعدم إستعماله لمدة عشر سنوات، أو بعدم إستعماله لمدة ثلاث وثلاثين سنة إذا كان الإرتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، كما يسقط بالتقادم[5]، الأكثر من ذلك وبغض النظر عن مسألة التقادم، يمكن إلغاء حق الإرتفاق إذا أصبح دون جدوى[6].

---

[1]- أنظر المادة 875 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1046.

[2]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 44.

[3]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 48.

[4]- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص 534 و536 و539.

[5]- أنظر المادة 879 فقرة 01 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، ص 1046.

[6]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 48.

الفرع الرابع: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الزمنية

تعتبر الملكية المشتركة إحدى صور الملكية العقارية التي ينبغي عدم الخلط بينها وبين بعض صور الملكية المستحدثة في العصر الحالي، ومنها تلك التي يطلق عليها تسمية الملكية الزمنية "la propriété dans le temps" أو بالأحرى الملكية المتعددة "la multipropriété" أو نظام المشاركة في الوقت، ولقد ابتكر هذا النوع من الملكية مهندس بشركة الأشغال الكبرى بمدينة مارسيليا بفرنسا يدعى لويس بومبير**"louis poumier"** سنة 1966، وذلك من أجل بيع محطة تزحلق على الجليد بجبال الألب[1]، والذي إصطلح عليه كذلك بنظام شراء الأسابيع، حيث سوقت هذه الشركة لفكرتها بالدعاية التالية: "لا تستأجر الغرفة، ولكن اشتري الفندق فهو أقل ثمنا"، ومنذ ذلك الوقت أخذ هذا النوع من العقود في الإنتشار في كثير من دول العالم خاصة إنجلترا والولايات المتحدة الأمريكية في 1969 تحت مسميات عديدة[2]، وفي الوقت الحالي يعرف هذا النوع من الملكية إنتشارا في المناطق المعروفة بالحركية السياحية[3].

تقوم هذه الملكية على تخويل المستفيد حق الإقامة أو الإنتفاع بجزء مفرز من العقار فترة من السنة[4]، بتعبير آخر في ظل هذا النظام يتعدد الملاك في عقار معين وينظر إلى كل مالك من خلال الفترة الزمنية المحددة له خلال السنة، ويتم التناوب فيما بينهم على الإنتفاع بنفس العقار كل حسب الفترة الزمنية المعينة له داخل السنة[5]، علما أن العمل بهذا النوع من الملكية يتم عن طريق شركات متخصصة التي تقوم ببناء العقار المقسم إلى عدة شقق أو منازل فردية ليقوم كل مشارك بشراء حصة أو سهم في هذه الشركة، ليكتسب على إثر ذلك حقا شخصيا في شغل محل معين خلال وقت محدد من كل سنة، كما يكتسب مشاركون آخرون حصصا أخرى في نفس الشركة تمكنهم من شغل نفس المحل خلال أوقات مغايرة من السنة نفسها، وبموجب كل من نظام الشركة ونظام الملكية المشتركة يتم تحديد حقوق والتزامات كل واحد من المشاركين وشكليات تنازله عن حصته في الشركة[6].

---

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، مطبعة دار النجاح الجديدة، المغرب، 1989، الهامش رقم 14، ص17.

[2]- إبراهيم عبادة وشذى الشياب، "عقد التملك الزمني، التايم شير(مفهومه، جوهره، أنظمته، واقعه العملي، تكييفه وحكمه الشرعي)"، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد 13، العدد02، الأردن، 2017، ص204.

[3]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، مطبعة دار النجاح الجديدة، المغرب، 1989، ص17 من الهامش رقم 14.

[4]- أحمد عبدالعال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، دار الثقافة الجامعية، مصر، 1999، ص 297.

[5]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 29.

[6]- عبد الحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 18.

لقد اِعتبر إتجاه من الفقه بأن هذا النظام يجعلنا بصدد حق عيني عقاري وأن حق الشريك مع حقوق بقية الشركاء يعد من قبيل الملكية الجماعية، والأكثر من ذلك الملكية والحال هذه تنصب على أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة، إذ أن الأجزاء المشتركة تتمثل في الشقة أو البناء ذاته والتي يتساوى الملاك في الإنتفاع بها، في حين تعتبر أجزاء مفرزة المدة الزمنية التي يكون لكل مالك شريك أثناءها إستعمال الشقة والإنتفاع بها، لذلك فإن هذه المدة تمثل الملكية الخاصة لكل منهم.

غير أن التحليل الذي سبق عرضه تعرض للنقد على أساس أنه لا يجد سندا في نصوص القانون المدني التي لا تعرف أو لا تعترف بالملكية الجماعية، وهو تحليل غامض، لا يوضح الطبيعة القانونية لتلك الملكية الجماعية، وقد تساءل نقاد هذا التحليل حول فيما إذا كان القول بأن هذه الملكية محلها أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة يعني أنها من قبيل ملكية مشتركة في الشقق والطبقات؟ وهو أمر لا يمكن الأخذ به أو قبوله لأن الجزء المفرز في إطار الملكية المشتركة للشقق والطبقات يتمثل في الشقة، ومن ناحية أخرى فإن القول بأن الملكية المفرزة في ظل نظام المشاركة في الوقت ترد على المدة المقررة لإستعمال المالك الشريك هو أمر مرفوض، لأن محل الملكية يجب أن يكون شيئا وما الوقت إلا وسيلة لقياس الأداء المستحق بمقتضى العقد كما هو الحال في العقود المحددة المدة بصفة عامة، إن الأمر لا يتعلق بملكية العقار في إطار الملكية الزمانية ولا يعدو أن يكون مجرد حقا شخصيا منقولا، فهو حق دائنية، يخول للدائن الإنتفاع بالعين مدة زمنية معينة من السنة، وهو حق إنتفاع دائم وينتقل للورثة[1].

ويؤكد هذا القول موقف المشرع الفرنسي الذي من خلاله حسم الجدل القائم حول هذه المسألة من خلال القانون الصادر في 06 جانفي 1986، والذي قرر بموجبه أن الملكية لا تكون إلا لشركة المشاركة بالوقت ولا يكون للشركاء الأعضاء في الشركة المالكة للعقار حق ملكية أو أي حق عيني آخر، إذ لا يثبت لهم سوى حق شغل شقة في العقار المعني لمدة محددة ودورية، ويكون متناسبا مع الحصة العائدة لكل واحد منهم[2].

وعليه فإن التمييز بين الملكية الزمنية والملكية المشتركة يتمحور حول أن المشارك في الملكية الزمنية لا يكتسب أي حق عيني على المحل الذي ينتفع به، فهي وفق رأي في الفقه الفرنسي ما هي إلا

[1]- أحمد عبدالعال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص297 و298.

[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، الهامش رقم 17، ص 18.

طريق للإنتفاع الجماعي المتتابع بالمال المملوك للشركة وليس صورة متميزة من صور الملكية[1]، فملكية العقار بكامل أجزائه تعود للشركة، ويكتسب كل مشارك حقا شخصيا منقولا يتعلق بالإنتفاع بالمحل خلال وقت معين من كل سنة ويكون مرتبطا بملكية السهم أو الأسهم التي تثبت له في رأسمال الشركة، أما في الملكية المشتركة، فإن كل مالك شريك في العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة، يكتسب حق ملكية خاصة على الأجزاء الخاصة، وحق ملكية شائعة على الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك بين كل الملاك الشركاء[2].

المطلب الثالث: شروط تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة

ينسحب مجال تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة على العقارات دون المنقولات، حيث أن هذه العقارات ذات بنية خاصة ومن الضروري أن تتوفر للقول بوجود هذه الملكية[3]، وإن كان المشرع الجزائري ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم يحدد صراحة ضوابطا أو شروطا تتعلق بتطبيق قواعد الملكية المشتركة على العقارات المبنية.

حسب عموم الفقه فإن تطبيق المقتضيات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة على العقارات المبنية، والتي هي محل بيع من طرف المرقي العقاري يقتضي وجود عقار يتوفر على خاصيتين إثنتين[4]، أولهما الخاصية المادية والتي تتعلق بضرورة أن يكون العقار مبنيا، وثانيهما الخاصية القانونية والتي تتمثل في أن يكون العقار مملوكا لملاك مختلفين، وأن تكون هذه الملكية المشتركة مقسمة إلى أجزاء، يضم كل منها جزءا مفرزا وحصة أو نصيبا في الأجزاء المشتركة[5].

---

[1]- أحمد عبدالعال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 298.

[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص18و19.

[3]- نعمان الرقيق، "العقار في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص 111.

[4]- دلت الممارسة العملية على أن إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية قد خرقت الأحكام المنصوص عليها في المادة 743 وما بعدها من القانون المدني فيما تعلق بمنح عقود إدارية للأفراد في إطار أحكام القانون رقم01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981الذي يتضمن التنازل على أملاك الدولة، إذ أنه في كثير من الحالات أنشأت إدارة أملاك الدولة ملكية مشتركة دون توافر شروطها ودون حاجة المترشحين للشراء إليها، مثل بيع بناءين منفصلين لمالكين مختلفين مع خلق مساحة مشتركة بينهما ويشار إلى ذلك في العقود الممنوحة لهما، وهي حالات أعجزت مرفق القضاء عن إيجاد الحلول العادلة لها أحيانا، أنظر في ذلك: حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 128.

[5]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 85.

الفرع الأول: الحالة المادية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة

يقتضي تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة أن يكون العقار مبنيا، وانطلاقا من ذلك فإنه يتضح من خلال نص المادة **"743"** قانون مدني بأن مقتضيات القواعد القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة تسري على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية، وهو ما يعني بأن هذه المادة تستبعد الأراضي الخلاء من مجال تطبيقها، وهو أمر منطقي لأنه لا يمكن لقواعد الملكية العقارية المشتركة أن تحكم الأرض الخلاء "terrain nu"، حتى و لو كانت الأرض تحوي بناءًا في طور الإنجاز ويشتمل على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة[1]، والعقار المبني هو مال مادي، عقار بالطبيعة، إنه يتصل إتصالا وثيقا بالأرض، فهو مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف[2]، وبالتالي فإن المنقولات من جميع الأنواع وكذلك الأموال المعنوية "immeubles incorporels"، هي أموال مستثناة من نطاق الخضوع للقواعد القانونية المتعلقة بحالة الملكية العقارية المشتركة[3].

إن الملكية العقارية المشتركة ليست بنظام قانوني ينظم البناء، إنها تمنح العقار المبني مركزا قانونيا بما أنه يتكون من أرض ومبنى مكتمل الإنجاز ويحتوي أجزاء خاصة وأخرى مشتركة[4]، وبالتالي يتبين من فحوى نص المادة **"743"** قانون مدني، بأن القواعد القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة لا تطبق إلا بعد إنتهاء عملية البناء، مما يعني بأن مرحلة البناء لا تعني مقتضيات قانون الملكية المشتركة، حتى في حالة بيع العقارات التي هي في طور الإنجاز مادام أنه لم يتم الإنتهاء بعد من عملية البناء ومثال ذلك حالة بيع عقار بناءا على التصاميم المنصوص عليه ضمن أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبمناسبة الحديث عن كون أنه ينبغي أن يكون العقار معنيا بخضوعه لقواعد الملكية المشتركة مبنيا فإننا نجد بأن المشرع الجزائري قد تطرق ضمن أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إلى تعريف البناء بأنه: **"كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"**[5]، لكنه تم وصف هذا التعريف بأنه قاصر لأنه لم يعرف البناء محل التشييد بل سرد قائمة من المنشآت التي تخضع عند إنجازها لرخصة البناء، أما الفقه فقد عرف فعل تشييد البناء بأنه عمل يتضمن إقامة منشآت ثابتة من أجل إقامة بناء أو منشأة

---

[1] - Atias Christian, Droit civil "les biens",op-cit, paragraphe n°311, p 293.

[2]- أنظر المواد 683 فقرة 01 و 684 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1033.

[3]- Atias Christian, Droit civil "les biens", op-cit, paragraphe n°310, p 293.

[4]- Atias Christian, Droit civil "les biens", ibid, paragraphe n°311, p 293 et 294.

[5]- أنظر المادة 03 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 05.

أو حتى إنشاء هذه المنشأة بمواد هشة متى اندمجت بالأرض أو بناء قائم سابقا بشكل ثابت بغرض الاستقرار في مكانها حتى ولو كانت قابلة للنزع والنقل[1].

بناءًا على ما سبق بيانه يمكن القول بأن عملية التشييد تنطوي على إستعمال مواد حديثة كالإسمنت، وذلك بتثبيتها على الأرض بواسطة أساس مبني والتي يترتب عنها إحداث بناء بهدف السكن فيه أو شغله كمحل لممارسة نشاط تجاري أو حرفي أو مهني، وهذا هو التفسير الذي نرى بأنه ينطبق على العقار المبني والمشترط في أحكام الملكية المشتركة، وهو ما يعني بأنه من الضروري أن يستثني المشرع من مجال التطبيق البنايات المؤقتة غير المثبتة بأساسات متصلة اتصالا وثيقا مع الأرض، وحتى تلك البنايات المبنية بمواد لا تحقق المتانة الضرورية للبناء.

إن نص المادة **"743"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، يخص حالتين من العقارات المبنية، الحالة الأولى تخص العقار الفريد الوحيد المبني والمقسم إلى عدة طبقات تحوي محلات خاصة وأجزاء مشتركة أو مقسم إلى عدة شقق، والذي يصطلح عليه بتسمية الملكية العقارية المشتركة العمودية، والحالة الثانية تتعلق بمجموعة العقارات المبنية، والتي يطلق عليها تسمية الملكية العقارية المشتركة الأفقية "groupe d'immeubles batis".

بتفحص نصوص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري لم يستقر على إستعمال مصطلح واحد ضمن هذا المرسوم، فتارة يتضح بأنه إستعمل مصطلح البناية "immeuble"، وتارة إستعمل مصطلح البناية الجماعية "immeuble collectifs"، وكذا مصطلح العمارة "Bâtiment"، وتارة أخرى نجده قد إستعمل مصطلح العمارات الجماعية**"**bâtiments collectifs**"**، ومصطلح مجموعة البنايات "groupe d'immeubles"، وكذلك نجد مصطلح المجمع العقاري أو المجموعة العقارية "ensemble immobilier"، ودون أن يتعرض للمقصود بكل واحدة على حدى.

على العموم، هذه المصطلحات يمكن تلخيصها في فئتين، فئة الملكية العقارية المشتركة العمودية والتي تتجسد غالبا في العمارة، وفئة الملكية العقارية المشتركة الأفقية والتي تظهر في شكل المجمع العقاري.

[1]- بن دوحة عيسى، "القيود القانونية على عملية البناء"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد01، العدد02، جامعة خنشلة، جويلية 2014، ص 30.

أولا- العمارة:

تعتبر العمارة من الناحية اللغوية ذلك البناء الذي يشتمل على عدة طوابق، والتي قد تكون منقسمة إلى شقق وقد تكون خالية من التقسيم[1]، بالمقابل وعلى المستوى القانوني هل يعتبر كل بناء عمارة؟ وهل من الضروري أن يخضع البناء إلى خصائص هندسية معينة تميزه عن غيره من البناءات ليوصف بأنه عمارة؟

لقد عرف تعريف العمارة في الجزائر فراغا قانونيا حتى في ظل صدور القانون رقم 02/19 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع، حيث نجد بأن المشرع الجزائري في ظل هذا القانون لم يعرف العمارة، وعلى العكس من ذلك، يعتبر المشرع العراقي بموجب مقتضيات القانون رقم 61 لسنة 2000 المتعلق بتنظيم ملكية الطوابق والشقق في العمارات في المادة الأولى منه البند أولا، أنه يقصد بالعمارة، البناية المتكونة من طابقين أو أكثر بضمنها الطابق الأرضي المشيدة بهذا الوصف بموجب إجازة صادرة عن الجهة المختصة[2].

المشرع الجزائري وإن لم يعرف العمارة من خلال أحكام القانون رقم 02/19 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع، إلا أنه عمل على التمييز بين العمارة المرتفعة، والعمارة المرتفعة جدا والبناية المخصصة للسكن[3].

أ– العمارة المرتفعة: هيكل عمارة، تكون الأرضية السفلى لمستوى الطابق الأخير فيها، واقعة بالنسبة لأعلى مستوى من الأرض المستعملة من طرف آلات الحماية المدنية:

– على أكثرمن50 مترا، بالنسبة للعمارات المخصصة للسكن.

–على أكثرمن 28 مترا، بالنسبة لباقي العمارات.

ب- العمارة المرتفعة جدا: هيكل عمارة، تكون الأرضية السفلى لمستوى الطابق الأخير فيها تقع على أكثرمن200 متر، بالنسبة لأعلى مستوى من الأرض المستعملة من طرف آلات الحماية المدنية.

ج- بناية مخصصة للسكن: بناية أو جزء من بناية، تضم سكنا أو عدة سكنات، تكون فيها الأرضية السفلى لأعلى مسكن تقع على ارتفاع يقل عن 50 مترا أو يساويها من أعلى الأرضية المستعملة من طرف آلات الحماية المدنية.

إنطلاقا مما سبق بيانه يمكن إستخلاص بأن المشرع الجزائري يعتبر العمارة بناءا يشتمل على عدة طوابق، مما يعني بأنه يأخذ بالمفهوم الضيق للعمارة القائم على أساس أن النظام القانوني للملكية

---

[1]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 114.

[2]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص28.

[3]- أنظر المادة 03 البنود 05 و06 و07 من القانون رقم 02/19 المؤرخ في 17 جويلية 2019 والمتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 21 جويلية 2019، ص 06.

العقارية المشتركة ينطبق في ظل وجود عدة طوابق في بناء واحد يملك كلا منها شخصين أو أكثر وبوجود أجزاء مشتركة، على خلاف المفهوم الواسع للعمارة، والذي يعتبر العمارة ذلك البناء الواحد المقام على أرض في حالة الشيوع والذي تتعدد فيه الشقق، تعود ملكيتها لشخص واحد أو أكثر دون حاجة لوجود طبقات[1]،والحال كذلك بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث يأخذ المشرع الجزائري بالمفهوم الضيق للعمارة، ويتجلى ذلك في النقاط التالية الذكر:

- عند حديثه عن الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة التي تودع لدى الموثق، حيث يتوجب في هذه المسألة إيداع مختلف تصاميم البناء من بينها ما تعلق بالطابق الأرضي والطوابق التي يشتمل عليها البناء[2].

- تطبيق القواعد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة مرتبط بعدد الحصص التي يشتمل عليها العقار، حيث أن كل حصة تشتمل على جزء خاص، وحصة شائعة في الأجزاء المشتركة، ففي حال عدم وجود الحصص لا يمكن تطبيق القواعد القانونية الخاصة بالملكية المشتركة.

- فيما يتعلق بعدد الطوابق فيتضح بأن المشرع لم يذكر الحد الأدنى لها، ويتبين مما هو وارد في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن أسلوب المشرع إنطوى من الناحية اللغوية على دلائل الجمع والكثرة، ويظهر ذلك عندما تحدث عن الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية مكونات هيكل المبنى السكني أين يقوم المرقي العقاري بذكر عدد طوابق هذا المبنى وذلك تحت عنوان الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية[3]، في حين نجد مثلا المشرع العراقي يستثني تعداد الطابق الأرضي من العمارة، فعدد الطوابق لسريان نظام ملكية الشقق والطبقات المنظم بموجب القانون رقم 61 لسنة 2000 ينبغي أن يبلغ تعدادها طابقين أو أكثر إضافة إلى الطابق الأرضي الذي يستثنى من التعداد حسب العرف الهندسي[4].

وفي نفس السياق، نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يعط أي تعريف يخص الطابق والسكن أو الشقة، بالمقابل، يعتبر الفقه بأن الطابق عبارة عن دور أو طبقة من البناء، فهو وحدة سكنية أو أكثر

---

[1]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 115 و116.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[4]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص29.

في مستوى أفقي واحد[1]، وتحوي ماهو معد لإستعمال المالك الخاص، تشمل ما يوجد داخلها من حواجز فاصلة بين الحجرات وأنابيب الماء وأسلاك الكهرباء والأدوات الصحية والنوافذ وغيرها من التجهيزات السكنية الصحية[2]، بتعبير آخر، كل وحدة مستقلة من البناء غير مفرز إلى شقق، ويشترط توفير ميزات الوحدة العقارية فيه ويكون صالحا للإستعمال وللاستغلال حسب العرف المحلي، كأن يحتوي على شقة أو أكثر وله مرافقه الصحية الخاصة به وأن مشتملاته صالحة للسكن كأي مسكن آخر، وله حق المرور أو الحقوق الأخرى التي تكون ضرورية لإستغلاله دون عائق، في حين تعتبر الشقة منزلا أو مسكنا أو جناحا أو جزءا مستقلا من ذلك، بحيث يصلح لسكن عائلة وتتوفر فيه شروط السكن وأن لا تكون مشتملاته أقل من غرفتين أو غرفة وبهو ومجموعة تجهيزات صحية ومطبخ وغيرها من المشتملات الضرورية لسكن عائلة[3].

وتجدر الإشارة إلى أنه ثمة ملاحظة تثور بشأن العمارة التي يمكن أن تتضمن أكثر من جناح، حيث هناك من الباحثين القانونيين ممن اعتبر بأن العمارة متعددة الأجنحة تعتبر في حكم المجموعة السكنية إذا ثبت أنه من الناحية المعمارية كل جناح من العمارة مستقل عن الآخر وتسري بشأنها القواعد القانونية المنظمة لحالة الملكية العقارية المشتركة[4]

ثانيا– مجموعة العقارات المبنية:

يمكن أن تتضمن الملكية العقارية المشتركة أكثر من بناية، فتُكَون بذلك مجموعة عقارات مبنية، حيث أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا محددا وواضحا للمقصود بمجموعة العقارات المبنية، بيد أن الإجتهاد القضائي الفرنسي قد سبق له وأن توصل إلى اعتبار مجموعة العقارات المبنية "groupe d'immeubles bâtis"، بأنها عبارة عن مباني، تمتاز بطابعها المتناسق والمتجانس "homogène"، فهي تتألف من عدة أبنية منجزة على أرض تشكل وعاءا مشتركا لها، وجميع الملاك الشركاء لهم حقوق عينية على مجموع الأرض التي تشكل وعاءا لكل العقار المبني، بحيث أن الأرض في مجملها، تعود ملكيتها بين مجموع الملاك الشركاء بشكل غير قابل للتجزئة وتظل مشاعة شيوعا إجباريا بين الملاك الشركاء، بحيث تشكل جزءا مشتركا، وبالتالي تدخل في صنف الأجزاء

[1]- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار "دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة"، دار الميمان للنشر والتوزيع، السعودية،2011، ص 163.

[2]- محمد طه البشير وغني حسون طه، المرجع السابق، ص151.

[3]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص34 و35.

[4]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 15 والهامش رقم 01 من الصفحة 140.

المشتركة وتدمج في حصة أو جزء الملكية المشتركة "lot" العائد لكل مالك بحسب حصته، وتخضع للقواعد القانونية المنظمة لحالة الملكية العقارية المشتركة[1].

ثالثا- المجموعة العقارية أو المجموعات السكنية المركبة:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا محددا وواضحا بشأن مصطلح "المجموعة العقارية" أو "المجمع العقاري"، فقط كملاحظة، تجدر الإشارة، إلى أنه تم اعتبار المجمع العقاري يتشكل من عدة عمارات، وذلك بمقتضى التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بالملكية المشتركة والجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء، ودون أن تتضمن بيانات تفصيلية أخرى بشأن المجمع العقاري[2].

وعلى العكس من ذلك، وبمقتضى البند رقم **"02"** فقرة **"02"** من المادة **"01"** من القانون الفرنسي رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[3]، أشار المشرع الفرنسي، إلى أنه في حالة عدم وجود إتفاقية مخالفة لإنشاء منظمة مختلفة، فإن القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ينطبق أيضا على

---

[1]- Constantin Michalopoulos, op-cit, p32.

[2]- المديرية العامة للأملاك الوطنية،التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص56.

[3]- La clause 02 alinéa 02 de l'article 01 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :

1°- A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;

2°- A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs. Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat».

المجمعات العقارية التي تشمل، بالإضافة إلى الأراضي والمرافق والخدمات المشتركة، قطع الأراضي، المبنية أو غير المبنية، التي تخضع لحقوق الملكية العقارية الخاصة.

لقد طرح الفقه الفرنسي تساؤلا هاما يتمحور حول كيفية التمييز بين البناء المشيد ومجموعة المباني المبنية عن المجمع العقاري؟ وأن التطبيق الإجباري أو التكميلي لنظام الملكية المشتركة يعتمد على الإجابة على هذا السؤال، الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من الدراسات الفقهية، وماهي الخطوات الواجب اتخاذها للاعتراف بنقابة الملاك والمجمع العقاري؟ إن الإجابة على هذا السؤال تتم أولا من خلال البحث عن بنية الأرض ثم من خلال توزيع الحقوق العينية، لذلك من المهم التركيز على ثلاثة عوامل[1]:

- هل بنية الأرض متجانسة أم غير متجانسة؟

- إذا كانت متجانسة ومبنية، على الأقل جزئيا، فهل الملكية مقسمة إلى حصص ملكية مشتركة(كل منها يشتمل على جزء خاص وحصة مقابلة من الأجزاء المشتركة) بين شخصين على الأقل؟

- إذا كانت غير متجانسة، فهل تحتوي الوحدات العقارية أو الأقسام العقارية المختلفة التي يخضع كل منها للتملك الحصري على أي عناصر مشتركة[2]؟ علما أن الوحدة العقارية هي كل قطعة أرض محدودة شاغرة أو مشغولة مملوكة لشخص واحد أو على الشياع بين شخصين فأكثر، لا يفصل أجزاءها أحد عناصر الملك العمومي أو الخاص[3].

إن المقاربة والمقارنة بين العناصر المميزة للمبنى المشيد أو مجموعة المباني المبنية من ناحية، والمجمع العقاري من ناحية أخرى، يجعل من الممكن التمييز بوضوح بين هذين الوضعين، فكلمة "مجمع" أو "مجموعة"، تترجم فكرة الإتحاد أو المنافسة، وحيث العناصر المنفصلة تشكل مجمعا عقاريا، بالمقابل، تفترض "الملكية العقارية المشتركة التقليدية" دمجا للجزء الخاص وحصة الأجزاء المشتركة لتتشكل الحصة، وترتبط بالحصص الأخرى من خلال الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة.

يقر الفقه الفرنسي فيما يتعلق بتحديد مصطلح المجمع العقاري والتعريف به بأنه ليست هناك حاجة للإشارة إلى حداثة الإنشاءات، ولا إلى الحجم الضخم للبناء، وبالمثل، ليست هناك حاجة للنظر في شروط تكوين المجمع، سواء كانت الجاذبية (التجمع حول التجهيزات المشتركة)أو الطرد المركزي

[1]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°156, p94.
[2]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, ibid, paragraphe n°156, p94.
[3]- رياض الجمل، المرجع السابق، ص68 و69.

(التصميم الحضري إنطلاقا من التجهيز المشترك)، فالمجمع العقاري يشمل المباني، سواء كانت مبنية أو غير مبنية خاضعة للتملك الفردي أو الجماعي، والتي تقع على قطع أراضي مستقلة نتيجة تقسيم ملكية الأرض، ولديها مجتمع من المصالح (مرافق أو خدمات مشتركة)[1].

لذلك، يبدو أن المجمع العقاري ينطوي على مزيج متكون من أربعة عناصر: إثنان متعلقان بهيكل الأرض، والذي يشمل عنصر الأرض المجزأة "foncier éclaté"، وكذلك العناصر المشتركة "éléments fédérateurs"، بينما يبقى عنصران آخران شكليين لا غير: إتفاقية مخالفة لقانون الملكية المشتركة، ووجود تنظيم مختلف، وبقوة القانون يسري على مجموعة العقارات المبنية مقتضيات القانون الفرنسي رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، أما فيما يخص المجمع العقاري فإنه يمكن، وباتفاق الملاك المشتركين استبعاد تطبيق مقتضيات أحكام القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، فالأصل أن القانون رقم 65-557، لا يطبق على المجموعة العقارية، إلا عند غياب إتفاق مخالف يقرر إعتماد تنظيم آخر[2]، وبتعبير أكثر دقة، لمؤسسي المجمعات العقارية الحرية في اختيار إما الخضوع لأحكام القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، أو تطبيق إتفاقية مخالفة متفق عليها فيما بينهم[3].

عموما، يتميز المجمع العقاري، أو المجموعة العقارية أو المجموعات السكنية المركبة بعدم تجانس الحقوق "hétérogénéité des droits"[4]، فالمجمع العقاري يرتكز على وجود قطع أرضية تخضع لحقوق الملكية الخاصة، والملاك، سواء كانوا ملاكا عاديين أو ملاكا مشتركين[5]، لديهم حقوق ملكية خاصة حصرية على أجزاء معينة من الأرض، بحيث أن الملكية تكون مجزأة، والإنقسام على الأرض لا يمكن اعتباره جزءًا مشتركا، فالعقارات مستقلة ومفصولة بخطوط فاصلة، وبالتالي، تتعايش مجموعة من قطع الأراضي أو مجموعات القطع الأراضي، المستقلة عن بعضها البعض، وفي كل قطعة من هذه القطع أو الحصص أو كل مجموعة من قطع الأراضي، تُمارَسُ حقوق الملكية الحصرية وليس الحقوق العينية المختلفة على مجموع قطع الأراضي، كما في

1- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°162, p96.

2- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, ibid, paragraphe n°162, p96.

3- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, éditions Sirey, France, 1989, paragraphe n°10, p13.

4- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°163, p97.

5- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص16.

"الملكية المشتركة الكلاسيكية"، ومن حيث أن المجمع العقاري يمتاز بأن الأرض فيه مجزأة، فإنه ومن حيث البنية العقارية، تقدم التجزئة أفضل مثال على المجمع العقاري.

في الحقيقة، إن العنصر المميز للمجمع العقاري هو أن جميع أراضي البناء لا تخضع لنظام واحد وهو نظام الملكية الشائعة الجبرية بين العمارات، كما هو الحال بالنسبة لمجموعة البنايات المبنية[1].

إذن، المجمع العقاري عبارة عن تجمع لعدد كبير من العمارات والأبنية[2]، ذات الاستعمالات المختلفة، تتوفر على عناصر مؤالفة "éléments fédérateurs" أو مشتركة، والتي تتضمن عناصر للتجهيز الجماعي وإعدادات وخدمات مشتركة يملكونها على الشياع فيما بينهم مثل الممرات والملاعب الرياضية والمسبح، كما تتضمن قطعا أرضية مبنية أو غير مبنية تعود ملكيتها الخاصة لملاك مختلفين، بحيث أن الأرض المقامة عليها هذا المجمع العقاري لا تكون في مجموعها مملوكة على الشياع بين الملاك الشركاء،[مفهوم جزء الملكية المشتركة لا ينطبق هنا على الأقل من ناحية البنية العقارية]، كما يذهب بعض الفقه الفرنسي إلى أن عدم التناسق الذي يميز المجموع العقاري يمكن أن ينتج كذلك من اختلاف الأنظمة القانونية للأبنية، حيث ثمة بعض الأبنية فيه ممن تخضع للنظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، والبعض الآخر تملكه شركة لتعده للإيجار، وأبنية أخرى تم بناؤها على قطع أرضية ضمن نظام التجزئة العقارية "lotissement"[3].

إذن النظام القانوني المتعلق بالأرض هو الذي يحدد التناسق المميز لمجموعة العقارات المبنية "groupe d'immeubles bâtis"، وعدم التناسق الذي يطبع المجمع العقاري، والفرق بينهما ينتج من كون المالك الشريك يملك أو لا يملك حصة من مجموع الأرض، فنكون بصدد مجموعة العقارات المبنية، أو يملك فقط حصة في جزء من الأرض التي تكون مقسمة لعدة أقسام منفصلة حيث يتعلق الأمر بالمجمع العقاري، ويستوي أن يكون المجمع العقاري كبيرا أو صغيرا مادام أن حجمه وسعة مساحته لا يعتبر معيارا لتطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة.

وقد اعتمد القضاء الفرنسي في العديد من القرارت القضائية على المعيار الخاص بالنظام القانوني بالأرض وبعدم التناسق المميز للمجمع العقاري، ومن أمثلة ذلك القرار القضائي الصادر عن محكمة الإستئناف لمدينة إيكس أونبروفانس **"Aix-en-provence"** بفرنسا، والذي أقرت بموجبه

---

[1]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°163, p97.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 93.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص101 و102.

بأن المجمع العقاري ينتج ولو في حالة وجود تنظيم جماعي، من كون مجموعة من الملاك الشركاء لهم حقوق عينية خاصة على بعض القطع الأرضية، فالعنصر المميز للمجمع العقاري هو أن مجموع الأراضي التي تشكل وعاءا للأبنية ليست مملوكة ملكية شائعة شيوعا جبريا كما هو الحال عليه في مجموعة العقارات المبنية[1].

أما فيما يخص تنظيم المجمع العقاري بموجب إتفاقية مخالفة لقانون الملكية المشتركة المنظم بمقتضى أحكام القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، فإن الفقه الفرنسي قد أقر بأن المعياران المستمدان من نظام عدم التجانس العقاري ومن مجموعة الأموال أو الخدمات المرصودة لخدمة المجمع العقاري كافيان لوصف المجمع العقاري في حد ذاته، لذلك، ولتجنب الفراغ القانوني، يطبق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بشأن قواعد إدارة الممتلكات في الملكية المشتركة، ولكن على أساس تكميلي، وذلك في حالة عدم وجود اتفاق مخالف ينشئ منظمة مختلفة، وياترى ماذا يعني ذلك؟[2]

بما أن النظام القانوني المتعلق بالملكية المشتركة الساري المفعول مكتوب، فيجب أن يأخذ الإعفاء أو عدم السريان نفس الشكل، وبالتالي، فإنه من غير الممكن استبعاد تطبيق قواعد إدارة الملكية المشتركة، لذا من الضروري أن يكون هناك قانون مكتوب ملزم للمالكين والمالكين المشاركين للعقارات التي تخدمها التجهيزات والخدمات المشتركة، هذا هو الاتفاق المخالف، إذن فالنظام المختلف ينتج عن عقد مكتوب ينظم صراحة إدارة المجمع العقاري، وبالتالي، فإن الاتفاقية المنصوص عليها هي ذات طبيعة توافقية وتفترض مسبقا إرادة بالإجماع، سواء كانت اتفاقية أو إذعان: عقد شركة أو عقد جمعية، أو اتحاد نقابي حر أو مرخص له وغيرها، ويتم تحديد العضوية بأغلبية ثلثي أصوات أعضاء النقابة وفق مقتضيات المادة 26 من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية[3].

وفيما يتعلق بوجود تنظيم مختلف، فإن الفقه الفرنسي، يقر بأنه يتم استبعاد تطبيق قانون الملكية المشتركة بشأن إدارة المجمع العقاري في ظل وجود تنظيم مختلف محدد بشكل إتفاقي بين الملاك، والإتفاقية لن تكون ضرورية ولن تكون فعالة إذا ما اقتصرت على إعادة صياغة أو اقتباس القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية،على سبيل المثال، من خلال قيام

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص101 و102.

[2] -Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°166, p98 et 99.

[3] -Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, ibid, paragraphe n°166, p98 et 99.

المعنيين بتعديل الأغلبية المطلوبة للمصادقة على القرارات التي تصدر عند انعقاد جلسات الجمعية العامة أو الحدود الزمنية لعقد الاجتماع[1].

تجدر الإشارة إلى أنه وبشأن ثنائية "الملكية العقارية المشتركة-المجمع العقاري" خلال مناقشة النواب الفرنسيين القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، لم يخفِ المشرع الفرنسي أن قانون الملكية العقارية المشتركة[أي القانون رقم 65-557] غير مناسب لإدارة المجمع العقاري، لكن تمديد تطبيقه، على أساس تكميلي، يؤدي إلى ملء الفراغ القانوني، في غياب أي إتفاق، ومع ذلك، فإن هذا التطبيق يدعو إلى إبداء ملاحظات ويثير صعوبات يجب ذكرها، حيث أنه معلوم بأن سلطة الاتحاد للمجمع العقاري تمتد فقط إلى إدارة الأموال والخدمات المشتركة، وليس لديه مكنة للتدخل في الإدارة الداخلية للممتلكات والنقابات المستفيدة من مجموع الأموال والخدمات، وعلى سبيل المثال، هناك مجموعتان من المباني، ولكل منهما نظام الملكية المشتركة الخاص بها ولكل واحدة منها نقابة مستقلة متكونة من المالكين المشتركين، إلا أن لها عناصر مشتركة، حيث أن[2]:

- هاتين النقابتين "الأساسيتين" لا تهدفان إلى إدارة هذه العناصر المشتركة، التي تعتمد إدارتها حصريا على اتحاد المجمع العقاري.
- أي بند في أنظمة الملكية المشتركة الخاصة بالملكية المشتركة "للنقابات الأساسية" الذي يمنح تفويضا للسلطات والاختصاصات لنقابة المجمع العقاري يعتبر غير مكتوب.
- كل نقابة "أساسية" تعقد جمعية عامة بشأن المسائل الخاصة بها، وتتداول الجمعية العامة للملاك الشركاء لكل مجموعة بنايات في المسائل المرتبطة بنقابة مجموعة البنايات المعنية.
- الجمعية العمومية للمجمع العقاري تقرر الأمور المتعلقة بالأملاك والخدمات المشتركة.
- لا تختص النقابات "الأساسية" بملكية الأموال والتجهيزات المشتركة، ولكنها مملوكة على الشيوع بين المالكين والمالكين المشتركين وتشكل أجزاء مشتركة ومعدات جماعية، ومن ناحية أخرى، يترتب على ذلك أن متصرفي النقابات "الأساسية" لا يمكنهم تشكيل الجمعية العامة للمجمع العقاري، التي تجمع جميع المالكين والمالكين المشاركين، الذين لا يمكن للمعترضين أو المتغيبين منهم أن يطعنوا في القرارات إلا في غضون شهرين من تاريخ تبليغهم بمحضر جلسة الجمعية العامة، أين يكونون قادرين على تقديم هذا الطعن القضائي على الرغم من عدم اتخاذ أي من النقابات أي إجراء، لأنها دعوى خاصة، وليس دعوى غير مباشرة.

[1] -Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko,op-cit, paragraphe n°167, p99.

[2]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko,ibid, paragraphe n°168, p100 et 101.

- لا يبدو أن القواعد المنصوص عليها في المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، بشأن الدعوة إلى الانعقاد، وعقد الجمعية العمومية بكاملها، وصياغة المحضر وإعلانه، تثير أي صعوبة خاصة، ومع ذلك، فإن تطبيق المادة **"22"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، اِحتاج إلى بعض التوضيح، حيث أنه[1]:

- لا يمكن لمتصرف المجمع العقاري أن يترأس الجمعية العامة للمجمع العقاري ولا أن يحصل على وكالة، بالإضافة إلى ذلك، ولكون التفويض فرديا وليس جماعيا، فإنه لا يمكن لمتصرف نقابة "أساسية"، وبهذه الصفة، تمثيل في اجتماع الجمعية العامة للمجمع العقاري جميع الملاك المشتركين في نقابته، حتى بأغلبية أصوات هؤلاء الملاك أو حتى بالإجماع، من ناحية أخرى، يجوز له الحصول على توكيلات فردية، وضمن الحدود المنصوص عليها في المادة **"22"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

لكن هذه النقطة الأخيرة المتعلقة بتلقي التوكيلات الفردية عرفت مؤخرا تعديلا من طرف المشرع الفرنسي بموجب المادة "06" من الأمر رقم 2019-1101 الصادر في 30 أكتوبر 2019، حيث أنه وفي حال تلقى المتصرف توكيلات دون تحديد الموكل فإنه لا يمكنه الاحتفاظ بهذه التوكيلات للتصويت باسمه، أو توزيعها بنفسه على الوكلاء الذين يختارهم[2]، وفي هذه الحالة هو ملزم بتقديم هذه الوكالة في بداية الإجتماع إلى رئيس المجلس النقابي، وفي حال تعذر ذلك، يقدمها لعضو من المجلس النقابي الذي يعين وكيلا لممارسة هذه الوكالة، وفي حال غيابهم أو في حال عدم وجود مجلس نقابي، يقوم المتصرف باعطاء هذه الوكالة لرئيس الجلسة المعين من طرف الجمعية العامة[3].

---

[1]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°168, p100 et 101.

[2]- la clause 01 de L'alinéa 3 de ses dernières dispositions de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit…».

[3]- Article 15-1 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (modifié par décret nº2020-834 du 02 juillet 2020- art 17), énonce:«Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 196, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale».

زيادة على ذلك، وبموجب التعديل الذي طرأ على أحكام نص المادة "22" من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[1]، فإنه لم يعد بإمكان المتصرف الحصول على وكالة لتمثيل المالك الشريك أو رئاسة الجمعية العامة في مطلق الأحوال، وقد طال هذا المنع كلا من أصول وأبناء المتصرف وتابعيه، زوج المتصرف وأصوله وأبنائه وتابعيه، كذلك طال هذا المنع شريك المتصرف المرتبط معه بعقد تضامن مدنيوأصول وأبناء وتابعي هذا الشريك، بالإضافة إلى خليل المتصرف وأصوله وأبنائه وتابعيه.

- يجب أيضا تغيير مفهوم الحصة، فالحصة في المجمع العقاري تشتمل من ناحية، على حصة "أساسية" (الجزء الخاص ونصيب شائع في الأجزاء المشتركة بالنسبة للعقارات موضوع الملكية المشتركة، ومن ناحية أخرى، حصة في التجزئة، قطعة الأرض أو مجموعة قطع الأراضي التي تخضع لملكية خاصة حصرية) كجزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة (العناصر المتآلفة)[2].

- يتم توزيع التكاليف والأعباء وفقا للمعايير المنصوص عليها ضمن مقتضيات المادة **"10"** من القانون رقم 65-557، حيث يُطلب من الملاك المشتركين المشاركة بصفة مباشرة في تحمل الأعباء المترتبة عن الخدمات الجماعية وعناصر المعدات المشتركة وفقًا للمنفعة الموضوعية التي توفرها هذه الخدمات والعناصر فيما يتعلق بكل حصة، وذلك نظرًا لكون أن هذه الأعباء ليست فردية، بالإضافة إلى إلزامية المشاركة في تحمل التكاليف والنفقات المتعلقة بالحفاظ على الأجزاء المشتركة، العامة والخاصة وصيانتها وإدارتها، ودفع المساهمة الخاصة بصندوق الأشغال بما يتناسب مع القيم النسبية للأجزاء الخاصة العائدة لحصص الملاك المشتركين، وفي حال ما إذا نصت أنظمة الملكية المشتركة

---

[1]- L'alinéa 04 de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 6), énonce:«...Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale:

1°-Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin;

2°-Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin;

3°-Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin;

4°-Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin…».

[2]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko,op-cit, paragraphe n°168, p100 et 101.

على تحميل بعض الملاك الشركاء نفقات الصيانة والتشغيل المرتبطة ببعض الخدمات الجماعية أو عناصر التجهيز، فيمكن لها عندها أن تنص على أن هؤلاء الملاك المشتركين يشاركون بصفة فردية في التصويت على القرارات المتعلقة بهذه النفقات، ولكل منهم عدد من الأصوات يتناسب مع مشاركته في النفقات السابقة الذكر[1].

من بين ماأشرنا إليه آنفا أن المالك أو المالك الشريك يتحمل بشكل مباشر في الملكية المشتركة دين التكاليف والأعباء وليس نقابة الملاك الشركاء، مما يطرح مشكلة التنافس غير المحلولة بين النقابة "الأساسية" والمجمع العقاري لتطبيق الإمتياز العقاري الخاص الذي أقامته النقابة، والمنصوص عليه ضمن كل من مقتضيات المادة **"19-1"** من القانون رقم 65-557[2]، والتي تقر صراحة بأن الإلتزام بالمشاركة في الأعباء والأشغال المقررة بموجب القانون رقم 65-557 مضمونة بإمتياز عقاري خاص، وكذلك البند **"01"** من نص المادة **"20"** من نفس القانون، والتي تتمحور مقتضياتها حول ضرورة تقديم المالك الشريك البائع للموثق شهادة يسلمها للمتصرف تشهد بأنه خالٍ من أي التزام مستحق الوفاء لفائدة نقابة الملاك الشركاء، وفي حال تقاعس المالك الشريك البائع عن القيام بذلك الإجراء، فإنه للمتصرف اتباع الإجراءات المنصوص عليها في البند **"01"** من نص المادة **"20"**

[1]- Article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 09), énonce:«Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses».

[2]- Article 19-1de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Modifié par ordonnance n°2006-346 du 23mars 2006 art.54),énonce: «L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécialprévu par l'article 2374 du code civil».

لتحصيل الديون المستحقة على المالك السابق للحصة في إطار الملكية المشتركة في حال ما إذا تصرف فيها لفائدة مالك جديد[1].

كما يبقى السؤال مطروحا حول ما إذا كان الاتحاد يتسامح عموما مع تشكيل نقابة ثانوية؟ فقد يبدو من قبيل المفارقة الجمع بين نقابات "أساسية" مستقلة والتي يمكن أن تكون أساسية في نقابة ثانوية داخل نقابة المجمع العقاري، وهل ينبغي استبعاد هذا الحل عندما تستفيد بعض النقابات "الأساسية" وحدها من تجهيزات أو خدمات معينة فقط؟ ولكن ألا يكون هذا عاملا من عوامل التعقيد بدلا من التبسيط؟ وينطبق نفس الشيء على الانفصال، الذي لا يمكن أن يتشكل إلا بالانسحاب من المجمع أو تقسيم الأملاك المشتركة، ويبدو أن أي تجزئة للأملاك المشتركة هي مسألة مستبعدة طالما كان هناك تجمع للأملاك أو الخدمات المشتركة[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي يميز بين النقابة التعاونية والنقابة الثانوية والنقابة الأساسية في مجال إدارة الملكية العقارية المشتركة، حيث أنه عندما يتضمن عقارا عدة عمارات أو عدة وحدات متجانسة قادرة على الإدارة المستقلة، فإنه يمكن للملاك الشركاء المكونة حصصهم لعمارة أو أكثر من هذه العمارات أو الوحدات المتجانسة، التجمع في جمعية خاصة، تقرر بأغلبية أصوات جميع المالكين المشتركين، تأسيس فيما بينهم نقابة ثانوية لها شخصية إعتبارية، بغرض ضمان الإدارة والصيانة والتحسين الداخلي لهذه العمارات أو الوحدات المتجانسة، وتعمل وفق الشروط

[1]-la clause 01 de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019- art 35) énonce:«I.-Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1».

[2]-Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°168, p101.

المنصوص عليها في القانون رقم 65-557، وهي ممثلة في المجلس النقابي للنقابة الرئيسية إن وجدت[1]، ومادام الملاك الشركاء أعضاء النقابة الثانوية، هم أيضًا أعضاء في النقابة الرئيسية، فقد توجب عليهم أن يشاركوا في إجتماعاتها، أما النقابة الأساسية فتعمل على إدارة الأجزاء المشتركة، ولها صلاحية البت في إجراءات التصرف في الأجزاء المشتركة حتى تلك الأجزاء المشتركة العائدة لنقابة ثانوية، بالإضافة إلى ذلك تعمل على إدارة العمارة أو مجموع العمارات التي لم يتأسس بها نقابة ثانوية، كما لها وحدها الحق في صلاحية تقرير التعلية "surélévation"، والحق في تقرير الإضافات "additions" والتصرفات "aliénations" المتعلقة بالعمارة المعنية بها[2].

نتيجة لما سبق بيانه، يمكن القول بأن التجمع السكني في صورة مجموعة العقارات المبنية أو المجمع العقاري له عدة مزايا لا يمكن انكارها، فهو رمز لتضافر الجهد الخاص من طرف الملاك مع جهد الدولة، حيث أن الدولة تعمل على التخطيط للشوارع الرئيسية وتزودها بكافة المرافق والخدمات، وتترك للأفراد حرية التملك في مجموعة العقارات المبنية أو المجمع العقاري داخل زوايا الشوارع الرئيسية، وبذلك تتواجد الأحياء المقفلة الصغيرة داخل الأحياء الكبيرة المفتوحة بما يساعد على أن تتضمن تلك الأحياء المقفلة الصغيرة، الممرات والحدائق الصغيرة وملاعب الأطفال وغيرها من مستلزمات الحياة العصرية[3]،

بناءا على ما سبق بيانه، ينبغي في إعتقادنا أنه على المشرع الجزائري تنظيم وتحديد بدقة العناصر الأساسية خاصة تلك التي تخص المجمع العقاري بوضوح وذلك بإدراجه ضمن مقتضيات القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

---

[1]-Article 27 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 13), énonce:«Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes, sous réserve des droits résultants pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24. Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un».

[2]-Zurfluh Albert, Les rapports entre le syndicat principal et les syndicats secondaires de copropriété dans les grands ensembles immobiliers, revue Droit et Ville, tome 4, france, 1977, p27 et 29.

[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 17.

إن تطبيق الشرط المتعلق بضرورة أن يكون العقار مبنيا هو شرط سهل في حالة وجود عقار واحد مبني والذي يشكل ملكية مشتركة عمودية ولا يطرح أي إشكال، لأن قواعد الملكية المشتركة لا ينطبق عليه إلا عند الإنتهاء من بنائه، في حين الإشكال يطرح عندما يتعلق الأمر بحالة إنجاز مشروع بناء يتضمن عدة عمارات على أرض واحدة تشكل وحدة قانونية[1]، وذلك في إطار الملكية المشتركة الأفقية، أين يظهر مشكل مدى إعتبار إتمام بناء عمارة واحدة أو جزء منها كاف لإخضاع العقار لقواعد الملكية العقارية المشتركة، حيث السؤال الذي يطرح في هذه الحالة يتعلق بزمن تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة: فهل تطبق عند الإنتهاء من بناء كل العمارات المحددة في المشروع أم تطبق هذه القواعد بمجرد إتمام بناء عمارة واحدة ؟

لقد طرح هذا الإشكال في القانون الفرنسي وأثار جدلا فقهيا، إذ رأى البعض بأن النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة لا يطبق إلا عند الإنتهاء من تشييد كل العمارات، وبالرغم من أن هذا الحل وإن إنطوى على إحترام إرادة المشرع إلا أن ما يترتب عنه هو تأجيل تنظيم العمارات التي إنتهت الأشغال بها إلى غاية إنجاز المشروع كله[2].

تبعا لذلك توجه الفقه الفرنسي بصفة عامة إلى إعتبار أن تاريخ تطبيق وسريان القواعد القانونية المنظمة لحالة الملكية المشتركة يبتديء عند تمام أول بيع أو تسليم لجزء من الملكية المشتركة "lot de copropriété"، والذي يحقق تقسيم ملكية العقار بين شخصين: مشتري هذا الجزء والمرقي العقاري المالك بصفته بائع، وهو ما أكده القضاء الفرنسي عندما قضت محكمة النقض الفرنسية بموجب قرار صادر عن الغرفة المدنية الثالثة بتاريخ 27 جانفي1981، بأن قانون الملكية العقارية المشتركة يسري على مجموعة العقارات المبنية على مراحل متتالية إبتداءا من أول بيع، غير أن هذا الحل تضمن بعض العيوب، حيث نتج عنه تطبيق قواعد الملكية المشتركة على مجموع العقار بما في ذلك الأقسام غير المبنية وغير المنتهية الأشغال بها، وهو ما ترتب عنه أن المرقي العقاري بصفته مالكا شريكا للأجزاء غير المبنية يتوفر على حق التصويت في الجمعية العامة ويتوجب عليه المساهمة في دفع تكاليف الملكية المشتركة، كما لا يمكنه نتيجة الطابع التعاقدي لنظام الملكية المشتركة أن يجري أي تعديل لاحق على هذا النظام دون إجماع كافة الملاك الشركاء في الأجزاء المبنية والمسلمة[3].

[1]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 51 و52.
[2]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 113.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 88.

ولتجاوز تلك السلبيات رأى أغلبية الفقهاء ضرورة تقديم زمن تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة، إذ أنه بمجرد وجود مالكين شريكين أو أكثر في العمارة المبنية تطبق قواعد الأحكام المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة على كامل العقار[1]، وقد أخذ بهذا الحل فقه القضاء الفرنسي معتمدا على وسيلة جديدة أطلق عليها أجزاء الملكية المشتركة الإنتقالية "lots transitoires"، كذلك أطلق عليها تسمية أجزاء الإنتظار "lots d'attentes" أو الأجزاء بحسب المآل "lots par anticipation"، حيث يعتبر المرقي العقاري مالكا لحصص وقتية (مقسم وقتي)، تشتمل على الأجزاء الشائعة الموجودة في العقار وعلى الأجزاء الخاصة المتمثلة في الحق في بناء بقية المشروع، بتعبير أدق، إن هذه الفكرة تنطوي على حصص، أو أجزاء، متعلقة بأقسام مزمع بناؤها مستقبلا في المشروع، حيث أنه عند إنجاز كل قسم منها يلغى الجزء الإنتقالي المتعلق به ويعوض بجزء نهائي في الملكية المشتركة.

وقد تم تكريس هذه الوسيلة عمليا على مستوى القضاء في عدد من القرارات وتم إعتبار بأن "الجزء الإنتقالي أو الوسيط يعد جزءا حقيقيا في الملكية العقارية المشتركة، ومنذ اللحظة التي يتم فيها الإنتهاء من بناء القسم الأول، يطبق النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة على المجموعة العقارية برمتها، بما في ذلك الأجزاء المبنية وغير المبنية، ويشارك المرقي العقاري بصفته مالكا للحصص أو الأجزاء الإنتقالية في الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة"، وفيما يخص إدارة الملكية العقارية المشتركة والحال هذه، فقد قررت محكمة النقض الفرنسية بأنه يتعين على مالك الجزء الإنتقالي المساهمة في تكاليف الملكية المشتركة وبإمكانه التصويت في الجمعية العامة[2].

إن هذا الحل الفقهي الذي عمل القضاء الفرنسي به والمتعلق بأجزاء الملكية المشتركة الإنتقالية يمكن تطبيقه في الجزائر بخصوص الملكية المشتركة الأفقية التي تنجز على مراحل.

الفرع الثاني: الحالة القانونية للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة

يرتكز تنظيم الملكية العقارية المشتركة أساسا على حق الملكية، إذ أن ملكية البناء يجب أن تتوزع على شخصين أو أكثر، حيث يستأثر كل شخص بصفته مالكا بإستعمال واستغلال والتصرف في جزئه الخاص مع وجود أجزاء مشتركة غير مفرزة في العمارة، يستعملها المالكون بحسب الغرض الذي أعدت من أجله، وعلى العكس من ذلك في حال إذا ما كانت البناية ملكية شخص واحد عندها لا تخضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة إلا بعد التصرف في جزء خاص منها لفائدة الغير[3].

[1]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 113.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 88 و89.

[3]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 120.

أولا- تعدد أجزاء العقار المبني لفائدة ملاك شركاء مختلفين:

يقتضي تطبيق قواعد الملكية المشتركة للعقار المبني في إطار نشاط الترقية العقارية تعدد أجزاء العقار المبني والتي يتم تجسيدها من خلال القيام بعملية تجزئة العقار، والتي تعتبر شرطا أساسيا لقيام حالة الملكية العقارية المشتركة وبالتالي تطبيق القواعد القانونية الخاصة بها، لذلك يقسم المشرع البناء الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لفائدة ملاك مشتركين مختلفين بإعتماد معيار معين، فالعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة الذي لا توجد به أجزاء خاصة تعود ملكيتها لفائدة عدة ملاك شركاء يعتبر في حالة شيوع ويخضع لقواعد الشيوع المقررة في القواعد العامة، بالمقابل كذلك إذا لم يشتمل هذا العقار على أجزاء مشتركة فتنطبق عليه أساسا أحكام الملكية العقارية المفرزة، على أن هذا التصور القائم على تجزئة العقار لا يعني عدم وجود علاقة بين هذه الأجزاء[1].

في هذا السياق نجد بأن المشرع الجزائري قد أخذ بشرط تعدد أجزاء العقار المبني لفائدة ملاك مختلفين لقيام حالة الملكية العقارية المشتركة وخضوع هذا العقار للنظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، وهو ما عبر عنه بموجب المادة **"743"** قانون مدني، وذلك بتقسيم ملكية العقار المبني أو العقارات المبنية إلى حصص "lots"، بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها (أي الحصص)، على جزء خاص مفرز "partie privative"، ونصيب في الأجزاء المشتركة، وهو ما يتوافق مع ما ذهب إليه كذلك في إطار المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، عندما أقر بأن البناية أو المجموع العقاري(حسب الحالة)، موضوع هذا النظام، يقسم إلى حصص، وبالتالي فإن مقتضيات أحكام هذا المرسوم التنفيذي لا تحكم البناء المكون من طبقة واحدة عائدة لمالك واحد، بل يقتضي تطبيقه تعدد شقق أو محلات العقار لملاك مختلفين، كما لا تسري مقتضياته على العقار المبني المملوك من طرف شخص واحد وتميز بتجزئته إلى عدة محلات أو شقق أو طوابق.

في الحقيقة، ينطوي هذا الشرط على شقين: تعدد ذوي الحقوق على العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، مع توفرهم على صفة مالك شريك لهذا العقار، وعليه ففي حالة ملكية عقار من طرف مالك واحد طبيعيا كان أو معنويا فلا مجال لسريان أحكام الملكية المشتركة[2]، أو كان

[1]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 125.
[2]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص32.

العقار تعود ملكيته لمالك شريك واحد مع وجود مجموعة من ذوي الحقوق يتمتعون بالعقار كمستأجرين مثلا فإن مقتضيات قانون الملكية العقارية المشتركة لا تسري والحال هذه[1].

يجمع الفقهاء على أن وجود محلين إثنين أو حصتين على الأقل تعود ملكيتهما إلى مالكين شريكين إثنين يكفي لتطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، وسواء كانت البناية من الصنف العمودي أو الأفقي، بالمقابل، يتحدث المشرع الجزائري ضمن نموذج الملكية العقارية المشتركة المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بصيغة الجمع عن تعداد أجزاء البناية أو مجموعة البنايات المبنية والمشتركة ملكيتها بين عدة أشخاص دون تحديد الحد الأدنى لهذه الأجزاء أو الحصص، وبالتالي فإننا نرى بأن وجود حصتين أو جزأين في العقار المبني العائدين لمالكين شريكين إثنين وما فوق، كاف لتطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة.

وتكتسي تجزئة العقار المبني للإشتراك أهمية بالغة على المستوى العملي، إذ من خلال هذه التجزئة أو بالأحرى هذا التقسيم، يمكن ضبط الأجزاء المخصصة للإستعمال الخاص والأجزاء المعدة للإستعمال المشترك، كما يتم توضيح الأجزاء التي يمارس عليها مجموعة الشركاء في الملكية العقارية المشتركة صلاحياته، وبالتالي تحديد نطاق مسؤولية مجموعة الشركاء مدنيا، كما تبرز أهمية هذا التقسيم في تحديد حصص كل مالك في الأجزاء المشتركة بغرض معرفة نسبة الأصوات الممنوحة لكل مالك في إجتماع جماعة الشركاء ونصيبه في تكاليف الحفظ والصيانة والترميم وحقوقه في التعويض عند تعرض العقار المعني لنزع الملكية في إطار المنفعة العمومية[2].

ثانيا- إزدواجية الملكية في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

يشكل تقسيم الملكية المشتركة للعقار إلى حصص أو أجزاء، يضم كل جزء منها جزءا خاصا مفرزا ونصيبا في الأجزاء المشتركة شرطا لتطبيق قانون الملكية العقارية المشتركة، وبالتالي فإن العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة ينبغي أن يكون وفي آن واحد، موضوع حقوق للملكية المفرزة عائدة على وجه الملكية الخاصة لملاك مختلفين وحقوق في الملكية الشائعة تعود لهؤلاء الملاك الشركاء، مما يتعين معه تحديد وتمييز الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[3]، بتعبير أكثر دقة، العقار الخاضع لنظام الملكية العقارية المشتركة هو الذي يضم أجزاءا خاصة كالشقق أو الطوابق

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص90.
[2]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 126.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص93.

العائدة على وجه الملكية الخاصة لملاك شركاء مختلفين، وأجزاء شائعة قابلة للإستعمال المشترك بين كل الملاك الشركاء أو الكثير منهم، وشيوع هذه الأجزاء يتميز بأنه[1]:

- شيوع جبري ودائم: ومعنى ذلك أن الشخص عندما يتملك شقة أو محلا في عقار خاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة فإنه يصبح مشاركا بصورة جبرية في ملكية الأجزاء الشائعة في العقار المعني بقانون الملكية المشتركة، وبناءا على ذلك لا يستطيع طلب القسمة وإفراز الحصص في هذه الأجزاء التي تكون بحسب طبيعتها وإعدادها مخصصة للإستعمال الشائع بين كل الملاك الشركاء بصورة دائمة.

- شيوع تبعي: حيث أن ملكية الأجزاء الشائعة في العقار الخاضع للنظام القانون للملكية العقارية المشتركة تكون تابعة لملكية الأجزاء الخاصة ولا يمكن الفصل بينهما فيما يخص كافة التصرفات القانونية كالبيع والإيجار والرهن.

إذن، يشترط المشرع الجزائري بغرض تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، تعدد الأجزاء الخاصة وبالتالي تعدد الذوات القانونية التي تمتلك كل واحدة منها جزءا خاصا ونصيبا في الأجزاء المشتركة.

المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة

يقوم سريان النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة على البنية المادية للعقار المبني، إذ أنه ومن الناحية القانونية يخضع العقار لبنية مادية مجزأة ويتكون من حصص، حيث ترتكز الملكية المشتركة للعقارات المبنية أساسا على مفهوم الحصة أو الجزء "lot"[2]، و في ظل سريان أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر المشرع الجزائري بأنه تقسم البناية أو المجموع العقاري موضوع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى حصص أو أجزاء، حيث أن كل قسم أو بالأحرى كل حصة، تشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم (أي الحصة)، ونصيب شائع تابع لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.

إذن، تلك البنية المادية للعقار محل تطبيق قانون الملكية العقارية المشتركة والتي تشكل وحدة متجانسة تنقسم إلى حصص لا تنفصل عن بعضها من الناحية التقنية، هي من تتحكم في مقتضيات

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 16.

[2]- Pierre Capoulade, Catherine Giraudel et Bernard Drobenko, op-cit, paragraphe n°04, p22.

تطبيق قانون الملكية العقارية المشتركة، كما تعتبر أساس التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وهي التي كانت وراء ظهور هذا النوع من التملك الذي يجمع بين حق الملكية الخاصة وحق الملكية الشائعة شيوعا إجباريا، واللذين تربط بينهما علاقة، فلا يمكن أن يوجد أحدهما دون الآخر، فهما بإجتماعهما يكونان مفهوم جزء الملكية المشتركة أو الجزء في الملكية المشتركة[1].

في الحقيقة، يكشف العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة عن تواجد مجموعة من الأشخاص لهم مركز الملاك الشركاء، يملكون حقوقا يختلف نطاقها بحسب وقوعها على الأجزاء الخاصة أو على الأجزاء الشائعة، هؤلاء الأشخاص وفي إطار القانون الجزائري يتوفرون وفي آن واحد، على ملكية خاصة لأجزائهم الخاصة المفرزة، وعلى نصيب شائع في الأجزاء المشتركة، وباندماج الملكية الخاصة والملكية الشائعة شيوعا إجباريا تنشأ وضعية تتنازع فيها المصالح الشخصية مع المصالح الجماعية المشتركة وتطرح مسألة صعوبة التوفيق بينهما[2]، وبالتالي، إذا كانت هذه الحقوق تجتمع بالنسبة للملاك الشركاء لتمارس على حصتهم في الملكية العقارية المشتركة فإنه من الضروري إبراز الطبيعة القانونية للحق في إطار الملكية العقارية المشتركة (المطلب الأول)، ثم بيان مختلف أجزاء الملكية المشتركة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة

تتميز الملكية العقارية المشتركة بالجمع في آن واحد بين الملكية الخاصة والملكية الشائعة، ومن ثم تتعدد الحقوق المرتبطة بها، لكن وبالرغم من إختلافها تظل مرتبطة فيما بينها لتشكل وحدة غير قابلة للتجزئة، لذلك وصفت هذه الوضعية المركبة بأنها غريبة وشاذة[3]، وهو ما أثار نقاشا كبيرا على مستوى الفقه والقضاء خاصة في فرنسا حول الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة، فظهرت نتيجة لذلك نظريات فقهية حاولت تفسير هذه الطبيعة القانونية[4]، فياترى ماهي المباديء القانونية والأسس التي إستندت عليها النظريات الفقهية التي ظهرت بغرض تفسير وبيان الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة؟(الفرع الأول)، وماهو موقف المشرع الجزائري منها؟(الفرع الثاني).

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص18.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي"، المرجع السابق، ص 27 و200.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص 202.

[4]- محمد حامد محمود، المرجع السابق، ص 300.

الفرع الأول: النظريات الفقهية المفسرة لطبيعة الحق في الملكية العقارية المشتركة

يعتبر نص المادة **"664"** من القانون المدني النص الوحيد الذي جاء به القانون المدني الفرنسي في مجال الملكية المشتركة لأول مرة في مجال تقنين الملكية المشتركة في العقارات المبنية في فرنسا، حيث تميز هذا النص بالإقتضاب واقتصر مضمونه على بيان الطريقة التي توزع بمقتضاها مصاريف الإصلاحات والعقار المقسم إلى طبقات، دون أن تتصدى لبيان طبيعة حق المالك في الملكية المشتركة، مما فتح الباب أمام الجدال الفقهي بمناسبة تحديد الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة من طرف الفقه[1].

إتجه الفكر القانوني في بداية الأمر نحو الملكية الخاصة والملكية الشائعة، لتستند التيارات الفكرية أنذاك في تفسيرها لطبيعة الحق في الملكية العقارية المشتركة، إما على أساس الملكية الخاصة، وإما على أساس الملكية الشائعة حيث أطلق عليها الفقه تسمية النظريات الموحدة، فيما أكد تيار فقهي آخر بأنه ينبغي تمييز الملكية الخاصة التي تقع على الأجزاء الخاصة المفرزة عن الملكية الشائعة التي تنطبق على الأجزاء المشتركة في تفسير طبيعة الحق في الملكية العقارية المشتركة لتظهر على إثر ذلك النظرية الثنائية أو النظرية المزدوجة.

أولا- النظريات الموحدة لطبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة:

تعتبر النظريات الموحدة "théories unitaires" من أولى النظريات التي ظهرت بعد صدور القانون المدني الفرنسي في مجال الملكية العقارية المشتركة، والتي حظيت بتأييد واسع من طرف الفقهاء أنذاك، غير أنه ونتيجة عدم إتفاق فقهائها حول أساس تفسير طبيعة حقالمالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة بناءا على الملكية الخاصة أم بناءا على الملكية المشتركة، فقد حدث انقسام فقهائها بين قائل بأن تجزئة العقار إلى طوابق ما هو إلا تجاور بسيط لحقوق الملكية الفردية للملاك، فيما إعتبر التيار الآخر الذي أيدته الأغلبية بأن تجزئة العقار إلى طوابق يخضع لما يعرف بالملكية العقارية المشتركة[2]، إلى جانب ذلك إعتبر أقلية من الفقهاء تقسيم العقار إلى طبقات لا يعدو أن يكون سوى ملكية شائعة مع حق طلب التقسيم من طرف الملاك المشتاعين[3] طبقا لمقتضيات نص المادة

[1]- François terré et Philippe Simler, op-cit, paragraphe n°603, p 398.

[2]-François givord et Claude giverdon, La copropriété, quatrième édition, éditions Dalloz-Sirey, France, 1992, paragraphe n°158, p138.

[3]- محمد حامد محمود، المرجع السابق، ص 300.

"815" من القانون المدني الفرنسي، وقد تم إستبعاد هذا الإتجاه الفقهي لعدم واقعيته وإنكاره لفكرة الملكية المشتركة الدائمة[1].

أ– الملكية العقارية المشتركة هي تجاور لحقوق الملكية الخاصة في وجود حق إرتفاق:

تعتبر هذه النظرية من أولى النظريات التي تعرضت لتحديد الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة، لقد كانت متشبعة بفكرة الملكية الخاصة المطلقة فهي ترفض جعل أي جزء من أجزاء العقار المجزأ إلى طوابق ملكا مشتركا بين كل ملاك الطبقات، وتبعا لذلك يقر أنصار هذا التصور وعلى رأسهم الأستاذ هوك **"huc"**، بأنه لا وجود لملكية شائعة بين الملاك لذلك يقسم البناء كله بما فيه من جدران رئيسية بشكل أفقي إلى أقسام[2]، بحيث يملك صاحب الطبقة أو الشقة ما يحيط بها من الجدران والسقف والأرضية التي يمشي عليها ملكية مستقلة، أو بالأحرى الملكية المجزأة إلى طوابق أو شقق هي ملكية جزء مفرز من الجدران الرئيسية وأرضية وسقف الطبقة، ولهذه الملكية حق إرتفاق على ما تحتها بصفة تبعية أما الأرضية التي شيدت فوقها البناية فهي مملوكة على الشيوع لجميع الملاك إذا لم يوجد في سندات الملك ما يخالف ذلك.

أما فيما يتعلق بالإلتزام المشترك بإصلاح الجدران الرئيسية وصيانتها فيعلله الأستاذ هوك **"huc"** على أساس أن الجدران في مجموعها تفيد جميع الملاك لذا من الطبيعي أن يتحملوا جميعا تكاليف صيانتها[3]، بتعبير آخر، يتعلق الأمر بملكيات مفرزة خاصة بعضها يعلو فوق بعض، ووضعية العقار المجزأ إلى طبقات وعلاقات الجوار القائمة بين مختلف الملاك تحتم عليهم إستعمال بعض أجزاء البناء بصورة مشتركة فيما بينهم كالسلم الذي يستعمله ملاك الطبقات العليا للوصول إليها، وبالتالي فإنه وفي ظل تطبيق نص المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي، يثبت للملاك في العقار المجزأ إلى طبقات حقوق إرتفاق متبادلة سلبية وإيجابية توصف بأنها نوع من الإرتفاقات الشائعة تمكنهم من إستعمال طبقاتهم[4]، وقد إستند فقهاء هذه النظرية إلى الحجج التالية:

- تتعلق الحجة الأولى بنص مادتين واردتين ضمن أحكام القانون المدني الفرنسي لسنة 1807، وهما نص المادة **"664"**، والتي وردت ضمن الباب المخصص لحقوق الإرتفاق، وبمقتضاها تم تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية قبل صدور قانون 28 جوان 1938، وبموجبها كذلك تصدى المشرع الفرنسي لظاهرة إنتشار تجزئة البناء إلى طوابق، وكذلك بنص الفقرة **"01"** من المادة

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص202.

[2]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 22 و23.

[3]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 48.

[4]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 80.

"815"، التي تقر بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع، حيث رأى جانب من الفقه بأن المشرع الفرنسي ومن خلال نص المادة **"815"** فإنه بذلك يرفض أي فكرة تتعلق بديمومة الملكية العقارية المشتركة مما يجعل من الملكية الخاصة في هذه الحالة هي السائدة.

وعليه فإن العقار المجزأ إلى طوابق ماهو إلا عبارة عن تجاور لحقوق الملكية الخاصة التي ترتبط كلها بسلسلة من الإرتفاقات إيجابية وسلبية يقتضيها إستعمال الشقة، والحجة في ذلك أنه عند تفسير نص المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي، تم إهمال ذكر كل من المضمون الوارد بها ومكان موقعها ضمن أحكام القانون المدني، فالمضمون نظم فرضية إمتلاك عدة ملاك لطوابق مختلفة في بناء واحد، وموقع نص المادة فيتبين بأنه قد أدرج في باب الإرتفاقات، وبالتالي المشرع الفرنسي يعتبر حق مالك الشقة أو الطابق على الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك بين كافة الملاك الشركاء من قبيل حقوق الإرتفاق[1].

- في حين الحجة الثانية تتعلق بالنتيجة التي تترتب عن ثبوت لمالك الطبقة أو الشقة حقوق إرتفاق متنوعة على الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك في العقار المجزأ لطوابق، والتي تتمحور حول إستبعاد تطبيق مقتضيات الفقرة **"01"** من المادة**"815"**من القانون المدني الفرنسي التي تقضي بأنه يمكن الخروج من حالة الشيوع المؤقت بطلب القسمة وإفراز الحصص المشاعة، وبالتالي إستبعاد تطبيق هذا النص على الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك كون أن الملاك الشركاء تثبت لهم عليها حقوق إرتفاق متبادلة، والارتفاق مبدئيا من الحقوق المؤبدة القائمة بين عقارين لهما صفة الدوام[2].

تجدر الإشارة إلى أن الفقه الإسلامي يأخذ ضمن تحليله للطبيعة القانونية للحق في ملكية السفل والعلو بهذه النظرية، فهو وإن كان يميز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء الشائعة في البناء إلا أنه يخول حقوق إرتفاق لملاك الشقق على بعض الأجزاء الخاصة العائدة لبعض الملاك الشركاء الآخرين، والذين تثبت لهم عليها مصالح عابرة بالقدر الذي يحقق مصالحهم، كالمطل على الفناء والحديقة والقرار على السفل وغيرها.

تعرضت هذه النظرية لإنتقادات عديدة، فإنتقدت من ناحية الأساس الذي تقوم عليه، وذلك من حيث أنه لا يمكن أن يثبت لمالك في عقار مجزأ لطبقات حق إرتفاق على العقار الذي يكون مالكا مشاركا في ملكيته، فوجود حق الإرتفاق بإعتباره تكليف مقرر على عقار لمصلحة عقار آخر يقتضي أن تكون ملكية كل من العقار الخادم والعقار المخدوم عائدة لمالكين مختلفين، وانتقدت من ناحية أخرى

[1]- François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°159, p138.

[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص81.

الحجج التي إعتمدت عليها هذه النظرية في بناء فكرتها، ففيما يخص نص المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي التي وردت ضمن الباب المتعلق بحقوق الإرتفاق، فتم الدفع والرد على أصحاب هذه النظرية بأن الإرتفاقات القانونية لا تقوم إلا بنص قانوني صريح، وهذا ما لم يذكره نص المادة **"664"** الذي إقتصر على تنظيم بعض إلتزامات ملاك الطبقات دون الحديث عن حقوقهم، وبالتالي فقد ورد هذا النص ضمن النصوص الخاصة بالحائط المشترك وما يفرضه على الملاك من إلتزامات متبادلة في الباب المخصص لحقوق الإرتفاق، وبما أن المشرع الفرنسي يعتبر ملكية الحائط المشترك ملكية شائعة فإن إعتبار الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك في العقار المجزأ لطبقات ملكية شائعة أولى من تقرير حقوق إرتفاق متبادلة عليها.

وحول التساؤل الذي طرح بشأن كيفية تفسير موقع المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي ضمن الباب المخصص لحقوق الإرتفاق، فقد تم تفسير ذلك من طرف بعض الفقه بأن المشرع الفرنسي لم يتفطن لهذه الثغرة، وهو لم يقر أحكام هذه المادة إلا بتأثير من محكمتي إستئناف كل من ليون وغرونوبل، اللتان أثارتا وفي عديد القرارات الصادرة عنها مسألة إهمال المشرع الفرنسي تنظيم حقوق الإرتفاق الناتجة عن تقسيم البناء الواحد إلى عدة طبقات والتي تعود ملكيتها لملاك مختلفين، وبالتالي هذه التسمية الخاطئة من طرف محاكم إستئناف كل من ليون وغرونوبل، كانت السبب في وقوع المشرع الفرنسي في هفوة كهذه[1].

إن هذه النظرية التي رفضت جعل أي جزء من أجزاء العقار المجزأ لطبقات ملكا مشتركا بين مختلف ملاك الطبقات، كانت في حقيقة الأمر تعكس المذهب الفردي الحر الذي كان سائدا في فرنسا في القرن التاسع عشر للميلاد وغيرها من الدول الأوربية، إضافة لذلك فقد سادت هذه النظرية في وقت لم يكن هذا النوع من أنظمة تملك العقارات منتشرا ولم تكن تقنيات البناء متطورة، ولذلك تم التخلي بسرعة عن هذه النظرية، لأنها لا تتماشى وواقع نظام الملكية العقارية المشتركة، فهي لم تتمكن مثلا من تحديد نسبة ملكية بعض الأجزاء، كالفناء مثلا[2].

فالعقار وفقا للفن المعماري الحديث أصبح يشكل وحدة متجانسة ترتكز على هيكل خرساني تتماسك فيه أجزاؤه المترابطة والتي لا يمكن تجزئتها[3]، أو إنكار وجود الأجزاء المشتركة التي تخدم العقار المبني للإشتراك، مما يصعب القول معه بوجود حقوق ملكية تستقل عن بعضها البعض وتتعدد

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 81 و82.
[2]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 24.
[3]- François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°159, p 138.

محالها بقدر عدد الملاك المشتركين[1]، لذلك العقار المبني للإشتراك في مجموعه لم يقسم، بل الفراغ المعد للسكنى هو الذي قسم والذي تحويه جدران العقار المعني بنظام الملكية المشتركة، بالإضافة إلى أن القول بأن ملكية الأرض لجميع الملاك على الشيوع هي لازمة للجميع يتناقض مع المبدأ الذي إنطلق منه هذا التصور الذي نفى وجود شياع في ملكية كهذه، والصواب هو القول بأن ملاك الطبقات هم ملاك على الشيوع لكل الأجزاء اللازمة للجميع[2].

ب– الملكية العقارية المشتركة تشكل شيوعا إجباريا غير قابل للقسمة:

تنطلق هذه النظرية من إنتقاد فكرة التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء الشائعة في العقار المجزأ إلى طبقات وشقق، لكون أن هذا العقار بمجموع عناصره يشكل وحدة لا تتجزأ، والمشكل لا ينحصر في تحديد حقوق كل واحد من الملاك الشركاء على مختلف أجزاء البناء المجزأ لطوابق أو شقق بل يكمن في تحديد حقوق كل مالك على البناء المجزأ بإعتباره كلا لا يتجزأ، لتصل هذه النظرية في تفسيرها لطبيعة الحق في الملكية المشتركة إلى القول بأن العقار المجزأ إلى طبقات أو شقق، يكون وبكامل أجزائه مملوكا ملكية شائعة بين كافة الملاك الشركاء[3].

بما أن الحق حسب هذه النظرية يتسم بالوحدة لأن العقار برمته يعد موضوع ملكية مشتركة، والذي يعتبر أساس الصلاحيات التي يعترف بها لكل مالك شريك، حيث أن هذه الصلاحيات ما هي إلا مظاهر مختلفة لحق واحد والذي لا يمكن إعتباره حق ملكية، لعدم إمكانية مزاولته بطريقة شخصية وخاصة إنه ملكية مشتركة من نوع خاص، فكل مالك شريك لا يتوفر إلا على حق شخصي مانع في التمتع والتصرف في حصته، ويتعلق نطاق حق الملكية المشتركة الفريد من نوعه بحسب الشيء الذي يقع عليه، فهو يخول للمالك سلطة الإستعمال الشخصي للشقة وحق الإستعمال الجماعي للأجزاء المشتركة لكافة الملاك الشركاء[4].

إذن، ومن خلال ماسبق بيانه يمكن القول بأن الملكية العقارية المشتركة في هذه الحالة تشكل حالة شيوع إستثنائي "indivision dérogatoire" مقارنة بالشيوع المقرر في القانون المدني، فهو يختلف عن الشيوع العادي من حيث أن هذا الأخير من ناحية، هو شيوع مؤقت، وتبعا لما يسببه من أضرار ومضايقات للملاك، تم وضع قاعدة قانونية تتمثل في نص المادة **"815"** قانون مدني فرنسي،

---

[1]- أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص 26.

[2]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 24.

[3]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 83 و84.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص206.

بمقتضاها لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع[1]، ومن ناحية أخرى الملاك المشتاعين هم ملاك للعقار برمته بحسب الحصة المجردة لكل واحد منهم ودون تقسيم مادي لهذه الحصص، وذلك نتيجة إستحالة إجراء القسمة[2]، أما في حالة الملكية المجزأة إلى طوابق أو شقق فالشيوع في هذه الحالة هو نوع من الشيوع الدائم أو الجبري غير قابل للقسمة، ويحظى بتنظيم خاص[3]، حيث أن هذا الشيوع يوجد كلما كان الشيء الذي تتعلق به الحقوق المشاعة ضروريا للإنتفاع بعقارات متجاورة مملوكة لأشخاص متعددين، بعبارة أخرى، هو الشيوع الذي يتعلق بشيء تقضى حاجة الإنتفاع ببقائه شائعا.

في الحقيقة، إن هذه النظرية تماشت وتقسيم البناء إلى طوابق أو شقق في فرنسا أنذاك، إذ أن الجدران الأساسية لا يمكن أن يوجد بدونها المنزل أو الطابق، فهي تعود لجميع الملاك الشركاء على حد السواء، الأكثر من ذلك، لم يحدث تعارض مع القواعد العرفية في فرنسا وهذا النمط من تجزئة الملكية العقارية المبنية، فبموجب هذه القواعد يقع على عاتق كل مالك تحمل تكاليف صيانة جزء الجدران المحيطة بطبقته في حين يقع على كاهل صاحب العلو صيانة سقف المنزل، وفي حال ما إذا كان البناء مكونا من عدة طبقات فإن هذه التكاليف كانت تقع على جميع الملاك الشركاء، وذلك من باب تحقيق العدالة في تقسيم التكاليف دون أي إعتبار لحقوق كل مالك في البناء، وفي ظل سريان المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي الصادر سنة 1804، فإن وجودها في باب الإرتفاقات لم يكن ليقوم دليلا ضد هذه النظرية، لكون أن المشرع الفرنسي لم ينظم الملكية المشتركة إلا من حيث إلتزامات الملاك كما فعل فيما يتعلق بالحائط المشترك، وأدرج المادة **"664"** في قسم واحد مع النصوص الخاصة بالحائط المشترك، الذي يعتبر ملكيته تقوم على أساس الشيوع، وبالتالي، فإن الحق والحال هذه هو حق ملكية على الشيوع، ولو لم ينص المشرع صراحة على ذلك[4].

وبغرض تجنب تطبيق مقتضيات الفقرة **"01"** من المادة **"815"** من القانون المدني الفرنسي على هذا النوع من شياع البنايات المجزأة إلى طبقات أو شقق[5]، صرح أنصار هذه النظرية بأن محل حق كل مالك شريك يكون مفرزا، أي أن حصته الشائعة محددة ماديا، لكونها جزء من البناء الذي يكون مقسما بين الملاك الشركاء قسمة مهايأة مكانية دائمة[6]، وعليه فإن أبدية الشيوع في الملكية

---

[1]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 26.

[2]- محمد الوكاري،الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص206.

[3]- François terré et Philippe Simler, op-cit, paragraphe n°605, p 400.

[4]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 25 و26.

[5]- L'alinéa 01 de l'article 664 du code civil des français du 1804, énonce:« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision; et le partage peut être toujours provoqué, nonobstant prohibitions et conventions contraires…»

[6]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 84.

المجزأة إلى طوابق أو شقق تستبعد تطبيق نص المادة **"815"** قانون مدني فرنسي، التي تقر بأنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع، والتي أنشأ المشرع الفرنسي بموجبها مخرجا لحالة الشياع، وما يترتب عنه من أضرار في غل يد الملاك عن مباشرة حق الملكية وتعطيل تداول الأموال بين الناس، لأن في تطبيق هذا النص نقض لهذا النوع من الشيوع الذي يفترض فيه بأنه دائم وأبدي ولا يخشى والحال هذه من قيام المنازعات بين الملاك جراء حالة الشيوع لأن مصلحتهم قائمة في بقاء هذا الشيوع[1].

لقد كان للفقهاء ممن شكك في الخروج عن المبدأ الذي تقرره المادة **"815"** قانون مدني فرنسي، تفسير قائل بأن الشيوع داخل مؤسسة الإشتراك في الملكية العقارية هو شيوع عادي يرتبط بقسمة مؤقتة لمنافع الشقق (قسمة مهايأة مكانية)[2]، الأكثر من ذلك هناك من الفقهاء ممن علل بأن حق الملاك على الأشياء التي يشتركون في إستعمالها والإنتفاع بها، كالفناء والجدران وغير ذلك مما هو موجود في البناء المجزأ والمقسم إلى طوابق وشقق، ليس حق ملكية على الشيوع، بل هو حق إرتفاق على الشيوع "servitude d'indivision"، وهو ما يفسر حسبهم وجود المادة **"815"** في باب الإرتفاقات[3].

تدعمت مباديء هذه النظرية بصدور قانون 28 جوان 1938 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، الذي حل محل المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي، وتم التنصيص بموجب المادة **"05"** منه (أي قانون 28 جوان 1938)، على أن الملاك في مؤسسة الإشتراك في الملكية العقارية يعتبرون شركاء في ملكية الأرض وجميع الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك، بالمقابل لم ينص هذا القانون صراحة على إستبعاد تطبيق نص المادة **"815"** قانون مدني فرنسي على الأجزاء المشتركة في الملكية المجزأة، في حين أجمع كل من الفقه والقضاء على إعتبار حق الملاك في إطار الملكية المشتركة على الأجزاء المشتركة هو شيوع جبري غير خاضع لمضمون نص المادة **"815"** قانون مدني فرنسي، أما القانون المدني البلجيكي الصادر سنة1924، فقد تحدث عن هذا الشيوع الجبري بمقتضى نص**"الفقرة 09 من المادة 577 مكرر"**[4].

رغم الموضوعية التي اتسمت بها هذه النظرية إلا أنها أحدثت عدة تناقضات فيما بعد، إذ وقعت في تناقض مع القانون رقم 65-557 الذي أصدره المشرع الفرنسي في 10 جويلية 1965

---

[1]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 26.

[2]- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص 27.

[3]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 27 .

[4]- السيد علي المغازي، المرجع نفسه، ص 10 و 28.

المتعلق بمركز الملكية المشتركة في العقارات المبنية، الذي ألغى القانون الصادر في 28 جوان 1938المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، فهذا القانون الجديد إعتمد كليا على التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، حيث أقر بأن "الأجزاء الخاصة تشكل ملكية إستئثارية مانعة لكل مالك مشترك"[1]، وبالموازاة انتهج القضاء الفرنسي المقاربة الإزدواجية لحقوق المالك في الملكية المشتركة، والقائمة على إعتبار أن الأساس في الملكية المشتركة هو ملكية المالك للجزء الخاص، وبالتبعية يكون له نصيب في الأجزاء المشتركة من هذه الملكية[2]، وقد تم نقد هذه النظرية والقائمة على إعتبار أن الملكية العقارية المشتركة تشكل شيوعا إجباريا غير قابل للقسمة بناءا على الدفوع التالية الذكر[3]:

- إِقرار هذه النظرية بأن مختلف أجزاء العقار المجزأ إلى طبقات أو شقق تكون ملكا شائعا بين كافة الملاك الشركاء والشيوع في هذه الحالة من نوع خاص، لا يكفي لتبرير أساس هذه النظرية التي لم توضح مضمون هذا الشيوع وشروطه وآثاره.

- القول بأن كل الملاك الشركاء يتقاسمون أجزاء العقار المجزأ لطبقات أو شقق قسمة مهايأة مكانية دائمة يشترط إجماع إرادات الملاك الشركاء لهذه القسمة، وبالتالي فإنه في حال رفض أحد الملاك الشركاء هذه القسمة فإنه يتم إستبعاد تطبيق هذه النظرية.

- عدم تخلص أنصار هذه النظرية من التمييز بين كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء الشائعة، رغم أنهم أسسوا نظريتهم على أساس أن موضوع حق كل مالك شريك موحد لا يقبل التجزئة، بالإضافة إلى ذلك تعارضت هذه النظرية مع الواقع الإجتماعي وإدراك مبادئها من طرف الملاك في الملكية المشتركة.

إن حفظ وحماية خاصية الملكية الفردية بدون شك هي من إحدى عوامل نجاح الملكية المشتركة بشكل كبير، غير أن هذه النظرية أفضت إلى إشكال لم يحل بعد ويتعلق بالتصنيف القانوني الذي ينبغي أن يمنح للحق الإستئثاري والمانع في الملكية المشتركة، وتحويل التمتع الذي من شأنه أن يكون محفوظا للملاك في حصتهم، كما أن إنكار تصنيف الحق العيني يبدو غير وارد وغير متصور، وإقرار حق عيني من نوع خاص "droit réel sui generis" هو بمثابة حل مرضي نوعا ما.

---

[1]- Article 02 alinéa 02 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles batis, énonce:«…Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire », journal officiel de la république française du 11 juillet 1965, N°159, p5950.

[2]-François terré et Philippe Simler, op-cit, paragraphe n° 605, p 400.

[3]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 84 و85.

ثانيا- طبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في إطار النظرية الثنائية:

ظهرت النظرية الثنائية "théorie dualiste" أساسا بمناسبة صدور القانون المؤرخ في 28 جوان 1938 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى طوابق، وقد إرتكزت على التمييز القانوني لكل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناء، حيث ترى في الملكية المشتركة في العقارات المبنية تجاور لملكية خاصة خالصة مانعة ومحضة لأجزاء خاصة كالشقق أو أي محلات أخرى، وهذه الملكية هنا هي الأصل، وشيوع جبري في الأجزاء المشتركة غير قابلة للتجزئة بسبب تخصيصها للإستعمال المشترك، وتعتبر الملكية الشائعة هنا هي الفرع[1]، وعليه فإن كل مالك في إطار الملكية العقارية المشتركة يظهر بصفة مزدوجة فمن جهة هو مالك خاص حصريا لمحلاته الخاصة التي تشكل موضوع رئيسي لحقه، ومن جهة أخرى مالك على الشيوع في الأجزاء المشتركة التي تلعب دور التوابع غير القابلة للفصل.

لقد اِعتنق المشرع الفرنسي هذه الرؤية بشكل واضح كذلك في القانون الصادر القانون الصادر في 10جويلية 1965المتعلق بمركز الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والذي ألغى القانون المؤرخ في 28 جوان1938المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى طوابق، كون أن التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة قد شكل حجر الأساس في صلب هذين القانونين معا[2]، وتأكيدا لإزدواجية حق الملكية في الملكية العقارية المشتركة فقد أصدرت محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 21 نوفمبر 1955 قرارا مقررة فيه أن:" كل شقة يرد عليها بصفة أصلية حق ملكية مفرزة ويكون لها بالتبعية حصة على الشيوع في الأجزاء المشتركة"، وقد إستندت محكمة النقض في قرارها إلى المادة **"05"** من القانون الصادر في 28 جوان 1938 المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، التي تقضي بأن الملاك في مؤسسة الإشتراك في الملكية العقارية يعتبرون شركاء في ملكية الأرض وجميع الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك[3].

يفرق القائلون بالنظرية الثنائية حول حق الملكية المشتركة بين نوعين من الامتيازات، حيث يعنى النوع الأول بالأجزاء الخاصة والذي يشكل حق الملكية، أما الثاني فيعنى بالأجزاء المشتركة والذي يشكل حقوق الملكية المشتركة، وعليه فإن الاعتراف للمالك بحق ملكية جزئه الخاص يعطيه

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق،ص 271.

[2]- François terré et Philippe Simler, op-cit, paragraphe n°605, p 399.

[3]- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص 29.

الضمانة الأكيدة على هذا الحق، وخضوعه للإدارة الجماعية في الملكية المشتركة يمنحه الصفات الجوهرية الخاصة بحق الملكية وسط جماعة المالكين ومنها احترام هذا الحق وعدم المساس به[1].

لقد صادفت هذه النظرية صعوبة مرجعها أن الحق العيني ظل عند معظم الفقهاء لا يرد إلا على شيء مادي، والأجزاء الخاصة المفرزة التي تشكل الشقة، وبالرغم من طابعها الأساسي إلا أن نطاقها في إطار الملكية العقارية المشتركة يعد ضيقا، فمعظمها شيء غير مادي، والجزء الخاص المفرز ليس له واقع مادي مستقل عن الأساسات وهيكل العقار، لذا فإن الأشياء المادية الموجودة داخل الجزء الخاص ليست بكافية لأن تقوم محلا لذلك الحق، لأنها ثانوية بالنسبة للفضاء[2]، غير أن الفقه رأى بأن الملكية المشتركة لهذه الأجزاء تمكن من وجود حق الملكية الخاصة على الجزء الخاص لوجود تداخل بين حق الملكية الخاصة وحق الملكية الشائعة، وعليه فإن هذا القول وإن كان صحيحا من حيث الجانب القانوني، فهو لا يتلاءم والناحية التقنية حسبما ذهب إليه بعض الفقه، لأن الإعتراف بأن الأجزاء الخاصة المفرزة تشكل أحجاما عقارية "volumes immobiliers"، يمكن التوفيق بين المظاهر القانونية والتقنية في الملكية العقارية المشتركة لكن بالاستناد على حق ملكية الأشياء غير المادية كما هو الحال في مجال الملكية الأدبية والفنية[3]، بتعبير أكثر دقة، لقد أصبح من السهل الآن إغفال هذا الإشكال لأن الرأي الغالب في الفقه أصبح يقر بإمكانية أن يرد الحق العيني على شيء غير مادي كالفضاء، حقوق المؤلف والمخترع[4].

ولتجنب تطبيق مقتضيات نص المادة **"815"** من القانون المدني الفرنسي على الأجزاء الشائعة في العقار المجزأ لطبقات أو شقق، ولكون شيوع هذه الأجزاء هو من قبيل الشيوع الدائم والجبري، فقد عمد فقهاء هذه النظرية إلى تطبيق قاعدة التابع يتبع المتبوع أو بالأحرى الفرع يتبع الأصل، فتكون الأجزاء الشائعة تابعة للأجزاء الخاصة وهو ما يجعلها لا تقبل القسمة أو التصرف فيها بصورة مستقلة[5].

تأخذ الشريعة الإسلامية بالنظرية المزدوجة ضمن تحليلها لحق كل من مالك السفل ومالك العلو لكن ثمة اختلاف أساسي، النظرية المزدوجة ترتكز على معيار الإستعمال الخاص والمشترك

---

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 72.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي (دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 271.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص204 و205.

[4]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 271.

[5]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 85 و86.

للتمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في العقار المجزأ لطبقات أو شقق، الأمر الذي من شأنه وبالنظر إلى مظاهر البناء الحديث أن يؤدي إلى التوسع في الأجزاء المشتركة بإعتبار أنها تستعمل إستعمالا مشتركا، وتنحصر الأجزاء الخاصة في جزء محدد من الهواء والجدران الفاصلة بين الغرف التي تستعمل إستعمالا خاصا، في حين الأمر مختلف في الشريعة الإسلامية، فهي وإن كانت تفرق بين كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، إلا أنها تتوسع في الأجزاء المفرزة المملوكة ملكية خاصة، وذلك على أساس أن إهتمام الشخص بملكه يكون أكثر من اهتمامه بالملك الشائع بينه وبين غيره.

ولكون الفقه الإسلامي يضيق من فكرة الأجزاء الشائعة[1] ليجعلها بالقدر الضروري بغرض التقليل من أضرار وعيوب الملكية الشائعة، وبالتالي فإن الملكية الشائعة تنحصر في بعض في بعض الأجزاء القليلة التي لا مناص من الإنتفاع المشترك فيها، وللملاك الشركاء فيها مصالح تجعلهم أكثر إهتماما بها مع الحد من تعدد الملاك الشركاء بقدر الإمكان، فيكون على سبيل المثال مدخل العمارة من الأجزاء المشتركة المملوكة ملكية شائعة بين كافة الملاك الشركاء، ومن حيث أن لجميعهم مصالح هامة في هذا المدخل أو بالأحرى إنتفاعهم به هو إنتفاع مشترك ثبت لهم الإختصاص جميعا في تملكه على وجه الشيوع، وعلى رأي جمهور الفقهاء فإن الأجزاء التالية الذكر تكون مشتركة بين بعض الملاك فقط وهي كالتالي[2]:

- سلم العمارة: يعد سلم العمارة جزءا مشتركا بين ملاك الشقق التي تعلو الطابق الأرضي، حيث لهم مصالح هامة فيه وانتفاعهم به مشترك.

- السقف: يعتبر السقف جزءا مشتركا بين الشقة التي يعلوها والشقة التي يسفلها، وبالتالي يعتبر مملوكا ملكية شائعة بين مالكي السفل والعلو، إذ أن مصالح أصحاب الشقتين اللتين يقع بينهما السقف يجعلهما أكثر إهتماما به، والإنتفاع المشترك بهذا السقف جلي بالنسبة لهما أكثر من غيرهما.

- الحائط الفاصل بين شقتين: ثمة قسمان من الجدران الخارجية للشقة، أحدهما يفصل بين شقتين والآخر يطل على الشارع أو على فناء العمارة أو فناء السلم، و بالتالي، الحائط الفاصل بين شقتين مملوك ملكية شائعة لأصحاب هاتين الشقتين وفقط.

- التوصيلات الرئيسية لخدمات المياه والغاز والكهرباء ومسالك الدخان وغيرها، وكذلك أماكن الخدمة العامة كمسكن البواب وأماكن وضع الدراجات، وعليه، فإن هذه الأجزاء تعتبر أجزاءا مشتركة مملوكة

[1]- أحمد بن عبدالعزيز العميرة، المرجع السابق، ص165.
[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 87 وما بعدها.

ملكية شائعة بين كافة الملاك الشركاء المنتفعين بها إنتفاعا مشتركا، كما يثبت للملاك الشركاء حقوق إرتفاق على بعض الأجزاء على بعض الأجزاء الخاصة المملوكة لبعض الملاك الآخرين في نفس البناية، الذين يكون لهم عليها مصالح عابرة وبالقدر الذي يحقق مصالحهم.

وعليه، فإن الفقه الإسلامي قد أثبت الملكية المفرزة لمالك الطبقة على الأجزاء الخاصة والملكية الشائعة على الأجزاء المشتركة إلى جانب الإرتفاقات التي قررها، وفكرة الأجزاء المشتركة المملوكة على الشيوع موجودة في ملكية السفل والعلو في الفقه الإسلامي، غاية ما في الأمر أنه قد ضيق من هذه الأجزاء المشتركة ووسع من الأجزاء الخاصة وذلك بغرض جعل المالك الشريك أكثر إهتماما بملكه، وقد تعرضت النظرية الثنائية للنقد فتم نعتها ووصفها بأنها نظرية غير واقعية، حيث تمحورت الإنتقادات حول النقاط الآتي ذكرها[1]:

- حسب هذه النظرية تكون الأجزاء الشائعة في البناء المجزأ إلى طبقات أو شقق فرعا تابعا للأجزاء الخاصة التي تشكل الأصل المتبوع، وهو أمر لا ينسجم مع تقنيات البناء الحديث، حيث أغلب أجزاء البناء من قبيل الأجزاء الشائعة والتي تشكل هيكل البناية وتشد من تماسكها، الأكثر من ذلك هذه الأجزاء أصبحت تشمل العديد من عناصر التجهيز والخدمات الجماعية، على خلاف الأجزاء الخاصة التي أصبحت تنحصر في جزء محدد من الهواء، لتقع هذه النظرية في تناقض وتعارض من حيث أن الأجزاء المشتركة أصبحت تهيمن على الأجزاء الخاصة التي تشكل الأصل المتبوع، وهو ما أدى بالفقه إلى انتقاد التشريعات التي تعتبر الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء المفرزة سندا للنظرية الثنائية، على أنها وقعت في خلط حول مفهوم هذه الملكية وقواعد الملكية الفردية متأثرة بالمذهب الفردي[2].

- انتقد بعض الفقهاء النظرية الثنائية وعلى رأسهم الفقيه هيبرو**"Hébraud"**، على أساس أن المبنى الواحد ينبغي أن يكون محلا لحق واحد ولا يمكن أن تكون أجزاؤه المختلفة محلا لحقوق متعددة من نفس الطبيعة، وفي نظر هؤلاء الفقهاء فإن الملاك الشركاء يملكون البناية في مجموعها وبجميع أجزائها الخاصة والمشتركة ملكية شائعة، لكنها ملكية شائعة من نوع خاص حيث تكفل الإستعمال الإستئثاري بأحد محلات البناية، أي أن هناك تجسيدا للحصة الشائعة في هذا المحل، ويعتبرونها حقا عينيا غير مسمى.

ويعتبر القانون الفيدرالي السويسري الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1963 المعدل للكتاب الرابع من القانون المدني السويسري المتعلق بالملكية الشائعة والملكية المشتركة، أول قانون يأخذ بهذا

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 90.

[2]- زبن محمود علي الزبن، "الوضع القانوني لقرارات جمعية ملاك الشقق في قانون الشقق والطوابق الأردني"، مجلة جامعة الملك سعود، المجلد 24، كلية الحقوق والعلوم السياسية 01 بالرياض، المملكة العربية السعودية، 2012، ص 02.

التصوير[1]، فالملكية المشتركة حسب هذا القانون شكل من أشكال الملكية الشائعة، وبذلك لا تكون الأرض أو أي جزء من أجزاء العقار المشترك موضوعا لملكية خاصة، بل يكون العقار المشترك بمجموعه ملكا شائعا بين كل الملاك المشتركين، وفي هذا احترام لمبدأ التبعية للأرض السائد في القانون السويسري، حيث يكتسب مالك كل شقة أو طابق حقا خاصا إستئثاريا لاستعمال وإعداد جزء محدد من العقار، بيد أن هذا الحق لا يعتبر حق ملكية فردية بل يكون حق ملكية جماعي، إذ أنه حق عيني ضيق محدد النطاق بموجب القانون والنظام الذي يضعه الملاك الشركاء، أما بالنسبة لموضوع حق المالك الشريك فإنه يقع على محل واحد، يتوفر على مدخل خاص واستقلال مادي وذلك تجنبا لتجزئته[2].

- في الواقع، لقد شكلت إمكانية ورود الحق العيني وخاصة الملكية على شيء غير مادي مشكلة قانونية، أثارت خلافا فقهيا كبيرا، حيث أن الفقه كان مجمعا في وقت سابق على أن حق الملكية لا يرد إلا على شيء مادي وكذلك بالنسبة لأي حق عيني آخر، بل وصل الأمر بالنسبة لحق الملكية بالذات إلى القول بأن حق الملكية يندمج في الشيء ذاته على عكس الحقوق العينية الأخرى التي تبقى مستقلة عن الشيء الذي ترد عليه وتبقى أموالا غير مادية، بينما حق الملكية يكون مالا ماديا، وبظهور طائفة من الحقوق ليست بحقوق شخصية لأنها لا تتضمن رابطة دائنية كما أنها لا تخول سلطات تمارس على شيء مادي وإنما هي مجموع من السلطات الإستئثارية، تقبل استنادا إلى عنصر الإستئثار والارتفاع به إلى اعتباره العنصر المميز لحق الملكية، فهذه الحقوق هي حقوق ملكية لكنها ترد على أشياء غير مادية، ومن أمثلة هذه الحقوق حق المؤلف والمخترع في أن يستأثر وحده باستغلال مؤلفه أو اختراعه وتحصيل ثمن هذا الاستغلال، وهو ما يعرف بالحق المالي للمؤلف أو المخترع.

ومن هذا المنطلق انقسم الفقه المعاصر بين فريقين، أولهما يقر بأن الملكية لا يمكن أن ترد إلا على شيء مادي وفريق آخر يرى بأن الملكية يمكن أن ترد على أشياء غير مادية [3]، خاصة أنه قد ترتب عن تقنيات البناء الحديث حصر موضوع الملكية الخاصة في العقارات المجزأة لطبقات أو شقق في جزء محدد من الهواء، وبالتالي غياب المحتوى المادي لهذه الأجزاء الخاصة أمام هيمنة الأجزاء المشتركة (الأرض، الأساسات، الجدران الخارجية، السطوح، المصاعد وغيرها)، وهو ما يتعارض مع الرأي السائد في الفقه التقليدي الذي يقر بأن الحق العيني بإعتباره سلطة مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شيء مادي محدد بذاته، ولا يمكن أن يكون غير مادي وغير محسوس، لذا فإن

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص212

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة لظهير 16 نوفمبر 1946"، المرجع السابق، ص 50.

[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص207 و208.

الفقه في الوقت الحالي أجاز إمكانية أن يكون موضوع الحق العيني شيئا غير ماديا شريطة توفر السلطة القانونية التي يقرها القانون للشخص على الشيء المعين ولو كان هذا الشيء غير مادي[1].

- تم نقد النظرية الثنائية حول إعتبار الملكية المشتركة من قبيل الشيوع الإجباري الأصلي، على أنه وفي هذه الحالة، الشيوع يقتصر على الأجزاء المشتركة والتي تعتبر من توابع الأجزاء الخاصة أي أن الشيوع في هذه الحالة شيوع إجباري تبعي، وبدوره تعرض هذا الإتجاه إلى النقد بحجة أنه لم يأخذ بطبيعة العقار المبني للإشتراك، إذ أن كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة لاتعدو أن تكون عنصرا من عناصره وإحدى مكوناته، بالمقابل يمكن الرد على هذا القول بأن كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة لا تنفصل عن العقار المبني للإشتراك، وليس لهما ارتكاز مستقل على الأرض لكونهما أجزاء تدخل في إطار الهيكل العام للبناء[2].

- إنتقد هذا التصور على أساس أن الإستخدامات المختلفة لأجزاء الملكية المشتركة بنوعيها الخاصة والمشتركة لا تبرر إضفاء صبغة الإزدواجية على حق المالك الشريك، الذي مهما كانت طرق إستعماله لكل من الأجزاء الخاصة والمشتركة متعددة فإنه يبقى صاحب حق واحد يرد على الحصة بأكملها، والدليل في ذلك عدم إمكانية المالك الشريك التصرف في جزء دون الآخر، وهو ما يؤدي إلى القول بأن كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة تساهم في ضمان وحدة وتكامل العقار المبني للإشتراك[3].

لقد إعتبر المشرع الفرنسي عند تبنيه للتصوير المزدوج لطبيعة الحق في الملكية المشتركة بأنه كان متأثرا بالأفكار التقليدية في الملكية الخاصة، بإعتبار أن الأصل فيها أنها مفرزة، وبناءا على هذا التوجه فإنه يكون قد غلب الملكية الخاصة الفردية على حساب الملكية الجماعية لملاك العقار المبني للإشتراك، وهو ما يعني إعطاء مالك الجزء الخاص سلطة إستعمال واستغلال شقته وفق ما يتناسب ويتلاءم مع مصالحه الشخصية ولو كان في ذلك تعارض مع مصالح الجماعة المالكة في العقار المبني للإشتراك الأمر الذي سيؤدي حتما إلى قيام منازعات عديدة[4].

---

[1]- أنظر كلا من: عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 91، وكذلك: محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 204 و205.

[2]- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص 30.

[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 46.

[4]- محمد حامد محمود، المرجع السابق، ص 301.

ثالثا- طبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في إطار نظرية جزء الملكية المشتركة:

ظهر إتجاه فقهي يضع تصورا جديدا للطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة نتيجة الإنتقادات التي تلقتها كل من النظرية الموحدة والنظرية الثنائية، فقد إعتبر الأستاذ هيبرو **"Hébraud"** بأن كلا من الملكية الخاصة والجزء في الملكية المشتركة يشكلان حقا معقدا، غير أنه فريد "unique"، وذلك في مقال له نشر في مجلة فصلية خاصة بالقانون المدني عشية صدور القانون المؤرخ في 28 جوان 1938المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى طوابق، كما أبدى الأستاذ شوفالييه **"Chevallier"** في نفس المجلة تفضيله إعتماد مفهوم الوحدة في تحديد الطبيعة القانونية للحق في الملكية المشتركة.

إن الدراسات الحديثة المتعقلة بتحديد الطبيعة القانونية للحق في الملكية المشتركة سجل عنها بوضوح تبني أصحابها فكرة العودة إلى مفهوم الوحدة، وبالموازاة احتوت هذه الدراسات على جزء نقدي أبدى فيه الكتاب انتقاداتهم بشأن نظرية الإزدواجية، حيث تمحورت الإنتقادات المثارة أساسا حول انتقادين إثنين، الأول ارتكز حول عيب القوام المادي للأجزاء الخاصة، الذي هو وعاء عبارة عن فراغ مجرد أو مكعب من الهواء، وعليه فإن حق الملكية لم يعد له محل مادي والحال هذه فإن هذا الحق يستلزم المحل الذي يتجسد فيه، أما الثاني فثار حول صفة التبعية للأجزاء المشتركة في حق الملكية المشتركة مقارنة بحق الملكية على الأجزاء الخاصة، لذلك فإنه ثمة فكرة افترضت بأن الشيوع لا يمكنه السريان بصفة دائمة كما لو كان تابعا لملكية خاصة، حيث أن هذه الخاصية تتناقض مع واقع وحقيقة الأشياء: إذ أن كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة عناصر تساهم كلها في إستقرار ووحدة البناء، لذلك لا وجود لما هو أصلي أو ما هو تبعي[1]، وهو ما ترتب عنه القول بأن المشرع الفرنسي لم يجرؤ على الاعتراف بالملكية الجماعية التي ترد على العقار ككل وأنها تختلف عن الملكية الفردية[2].

إن فكرة وحدة العقار تشكل نقطة الإنطلاق لهذا التصور الجديد حول الطبيعة القانونية للحق في الملكية المشتركة، فلكون العقار في مجموعه هو الركيزة الوحيدة للامتيازات المعترف بها لكافة الملاك في الملكية العقارية المشتركة، حيث أن هذه الامتيازات لا يمكن أن تكون إلا الجوانب المتمايزة لحق فريد، ولانعدام السلطة فإنه يمارس بطريقة حصرية لذلك لا يعتبر حق ملكية، وبما أنه لا جدال

[1]- François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°164, p14.

[2]- أحمد عبدالعال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص 31.

في أن مجموع الامتيازات الممنوحة لصاحب الشقة هي الأقصى من تلك التي يمكن امتلاكها على نفس المال العائد لعدة أشخاص، فمن العدل إعتباره كحق ملكية مشتركة، الذي هو حق ذو طابع خاص لا يخضع للقسمة ويحظى بتنظيم قانوني حقيقي مقيد بالمصلحة الجماعية التي تنشأ عن تجزئة العقار إلى طوابق[1].

يرتكز هذا التصور كذلك على جانب آخر في تحليله لطبيعة الحق في الملكية المشتركة حسبما يذهب إليه الأستاذ بيدوليفر **"Bedoliver"**، وهو ينتقد النظرية المزدوجة لفصلها الجامد بين الحقوق العينية التي تثبت لمختلف الملاك الشركاء على العقار المجزأ لشقق[2]، والمتمثل في ضرورة الاعتراف بوجود مصلحة جماعية جنبا إلى جنب بمعية الامتيازات الممنوحة للملاك بشكل فردي، حيث أن هذه المصلحة الجماعية تجد مصدرها في العقار المبني للإشتراك، خاصة أن ضرورة التكفل بحفظ العقار موضوع الملكية المشتركة وإدارته تفرض ضبطا للامتيازات الفردية، وبنفس الطريقة يفرض إعداد من وجهة نظر جماعية ضابطا يؤدي على وجه الخصوص إلى الاعتراف بعلاقات شخصية معينة بين الملاك في الملكية المشتركة، ونتيجة لذلك فإنه يمكن القول بأن حق الملكية المشتركة هو حق عيني ممزوج بروابط شخصية بسبب إعداده الجماعي[3]، وعلاقات الجوار المتعددة التي توجد بين مختلف الملاك الشركاء، وهو ما يمنح المالك الشريك حقا إستئثاريا وخاصا على شقته على أن يمارس هذا الحق في إطار جماعي واسع يتوفر على تنظيم خاص وعلاقات شخصية بين مختلف الملاك الشركاء[4].

وتتمة للتحليل الذي توصل إليه الأستاذ بيدوليفر**"bedoliver"** طرح كل من الأستاذ فرانسوا جيفورد**"françois givord"**، والأستاذ كلود جيفردون**"claude giverdon"**، ولاحقا المستشار الأستاذ بيير كابولاد**"pierre capoulade"**، ما توصلوا إليه بشأن تحديد الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة، حيث أقر هؤلاء بأن حق الملكية الخاصة على الأجزاء الخاصة في إطار الملكية العقارية المشتركة للعقارات المبنية بعيد عن التصور التقليدي للملكية العقارية، وأن حق الملكية الشائعة على الأجزاء المشتركة أبعد من مدلول الشكل العادي للملكية الشائعة، لهذا فإن ما يلاحظونه على القانون الصادر في 10 جويلية 1965 المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية في فرنسا، قد جاء بنظرية جديدة تقوم على أساس الحصة أو الجزء "lot"، الذي يعد شرطا لانطباق القانون رقم 65-557 المتعلق بحالة الملكية المشتركة في العقارات

---

[1]- François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°165, p 141 et 142.

[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 92.

[3] - François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°166, p111.

[4]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 92.

المبنية، حيث أن هذه الحصة أو الجزء يعد في آن واحد أساسا لتقسيم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ووعاءًا لحقوق الملاك الشركاء.

وبالتالي فإن الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة يمكن أن يبنى على أساس مفهوم جزء الملكية المشتركة "notion de lot de copropriété"، والعلة في ذلك أن 15 مادة من أصل 48 يشتمل عليها هذا القانون، تحدث من خلالها المشرع الفرنسي عن الحصة أو الجزء[1]، وبذلك يكون المشرع الفرنسي قد وَحَّد محل حق المالك الشريك.

هذا الحق يعطي للمالك الشريك سلطات الإستعمال والاستغلال والتصرف، لكن عندما تستعمل هذه السلطات على الأجزاء الخاصة تبدو إستئثارية، وعندما تستعمل على الأجزاء المشتركة تبدو مشتركة، لذا يبدو حق الملكية بالنسبة للأجزاء الخاصة حقا مفرزا وعلى الأجزاء المشتركة حقا شائعا، وحق كل مالك شريك وفق هذا التوجه يقع على حصة واحدة لا تقبل التجزئة، فليس له أن يتصرف في الأجزاء الخاصة دون النصيب في الأجزاء المشتركة، فالحق واحد ومحله واحد غير قابل للانفصال، في جميع أنواع الأعمال القانونية والقضائية، ولأن أنصار النظرية الثنائية برروا عدم اِنفصال الحقين على أساس تبعية الملكية الشائعة للأجزاء الشائعة للملكية المفرزة للأجزاء الخاصة لأن الأجزاء المشتركة أعدت لخدمة الأجزاء الخاصة، فيبدو أن المشرع الفرنسي بمقتضى أحكام القانون رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية 1965المتعلق بحالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، قد أقر ذلك التحليل، من حيث أنه نظم ملكية الحصة وشهر الحقوق العينية التبعية على الشقة[2].

يعتبر بعض الفقهاء أن حق الملكية على الحصة ليس حق الملكية التقليدي، وإنما حقا عينيا جديدا، وأنه يخول فقط حقا بالإنتفاع الخاص على الأجزاء الخاصة، وحقا بالإنتفاع المشترك على الأجزاء المشتركة، إنه حق فريد لأنه يقع على مجموع جزء الملكية المشتركة، فليس هناك حق ملكية خاصة على الجزء الخاص وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة، فهذه الأجزاء بنوعيها(الخاصة والمشتركة) هي في حقيقة الأمر غير قابلة للتجزئة[3]، مما يفسر حقيقة أن حق التصرف القانوني الذي يعد جوهر حق الملكية، ينبغي أن يقع على الحصة بما يشتمل عليه من أجزاء خاصة وشائعة، كما لا

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص208.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص209 و210.

[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي (دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص271.

يجوز تملك جزء دون الآخر، فهما حقان متلازمان ومرتبطان لا يقبلان الإنفصال عن بعضهما، وهو شيء منطقي لأن الملكية العقارية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزأين[1].

إنه وحسب عموم الفقه لم يعد غريبا أن تجد حقا عينيا محله متعدد العناصر، فهناك ملكية المحل التجاري، وملكية العقار، وما يتبعه من عقار بالتخصيص[2]، وعليه فإن هذا الحق يشكل حقا عينيا من نوع جديد لا يطابق حق الملكية العقارية التقليدي، إنما يعتبر بمثابة حق عيني متفرع عنه "un démembrement droit de propriété"، كما هو الحال بالنسبة لحق الإنتفاع المتفرع عن حق الملكية[3]، والعلة في ذلك أنه ثمة من الفقهاء الفرنسيين ممن يرون بأن الحقوق العينية لم ترد على سبيل الحصر، وأنه يمكن بإتفاق خاص إنشاء حقوق عينية غير تلك التي وردت في القانون، أو إدخال تعديلات على الحقوق العينية الموجودة في القانون، وهذه الحقوق العينية التي تستند إلى إتفاق تسمى حقوقا عينية غير مسماة حيث أنه ليس لها تسمية قانونية[4].

وحول الصلاحيات التي يتم سحبها من صاحب حق الملكية فإن أصحاب هذه النظرية إعتبروا بأن تلك الصلاحيات تمنح لجماعة الملاك الشركاء لتتمكن من إدارة العقار والحال هذه مادام أن هذا الحق يمارس في إطار جماعي، غير أنه ينبغي التنويه إلى أن هذه الصلاحيات يتوجب ألا تهضم الحقوق الفردية المعترف بها لمالك جزء الملكية المشتركة، لأن إعتبار هذه الحقوق الفردية بمثابة حقوق عينية واقعة على حصة في العقار والمتمثلة في جزء الملكية المشتركة يعد في حد ذاته ضمانة ضد كل تعسف قد يقع على المالك الشريك، فمن غير المعقول طرد مالك شريك من جماعة الملاك الشركاء، أو إنهاء انتمائه إليها مهما بلغت درجة إهماله وتقصيره[5].

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة

في البحث عن موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة، ينبغي التمييز بين مرحلتين، وتتعلق المرحلة الأولى، بموقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة في ظل سريان قواعد الملكية المشتركة قبل اعتماد نشاط

---

[1]- روميساء تباني، "الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 25، العدد 01، جامعة العلوم الإسلامية بقسنطينة، الجزائر، جانفي 2021، ص 619.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي (دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 271.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص209.

[4]- راجع في ذلك: مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 213.

[5]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص209.

الترقية العقارية قانونا، حيث أنه تطبيقا لمقتضيات الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 جويلية 1962، والقاضي بسريان النصوص القانونية الفرنسية بإستثناء ما يتنافى والسيادة الوطنية، كانت تسري أحكام القانون الصادر في 28 جوان 1938المنظم لحالة الملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، والذي كان يأخذ ضمنيا بالنظرية المزدوجة، حيث أقرت المادة **"05"** منه، على أن ملاك الشقق يعتبرون ملاكا شركاء للأرض ولباقي الأجزاء المعتبرة مشتركة.

وبصدور الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والذي نظم ضمن بعض مواده حالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد أسس قيام الملكية المشتركة في العقارات المبنية على تجزئة الملكية حصصا بين عدة أشخاص، حيث تشتمل كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة وذلك من خلال مقتضيات نص المادة 743 منه، والتي ترتبط بنظرية جزء الملكية المشتركة، حيث أن هذه الحصة أو الجزء يعد في آن واحد أساسا لتقسيم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ووعاءًا لحقوق الملاك الشركاء، وكذلك أن حق المالك الشريك وفق هذا التوجه يقع على حصة واحدة لا تقبل التجزئة، فلا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة[1]، ويتمتع كل مالك شريك بحق إستعمال شخصي وخاص بالأجزاء الخاصة المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء[2]، مع إحترام تخصيص العقار المعني بالملكية المشتركة في الأجزاء الخاصة، أما فيما يخص الأجزاء المشتركة التي يملكها على الشيوع كافة الملاك الشركاء بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة فإن لكل مالك شريك حق في إستعمالها والإنتفاع بها[3]، شريطة مراعاة حقوق بقية الملاك الشركاء.

وبصدور النصوص الخاصة بتنظيم الملكية العقارية المشتركة وعلى رأسها المرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، يتبين من خلال نصوصه بأن المشرع الجزائري اعتمد على نظرية جزء الملكية المشتركة، حيث اعتبر بأن المجموعة العقارية موضوع هذا النظام مقسمة على حصص بين عدة أشخاص، حيث تشتمل كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة[4]، وفي نفس السياق

[1]- أنظر المادة 747 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1037.
[2]- أنظر المادة 744 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1037.
[3]- أنظر المادة 745 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1037.
[4]- أنظر المواد 07، 08 و16 من النظام النموذجي للملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، والملغى بموجب المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في12نوفمبر1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات المشتركة، المعدل والمتمم، ص237 و239.

سار المشرع بموجب المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات المشتركة، والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والذي طبق في مجال نشاط الترقية العقارية بعد صدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وكذلك المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد اعتمد نظرية جزء الملكية المشتركة، وذلك من حيث تأسيسه حالة الملكية المشتركة على أساس الحصة (أو الجزء) التي لا تقبل التجزئة، وهي تشتمل على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، والحصة تعد في آن واحد أساسا لتقسيم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة لتطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة، ووعاءًا لحقوق الملاك الشركاء[1].

لكن، يمكن القول حول موقف المشرع الجزائري بشأن الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة، بأنه قد لامس كذلك المباديء التي تقوم عليها النظرية الثنائية، وذلك من حيث أنه قد ميز بين كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناية تحديدا ضمن الباب الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق ببنود المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المعنون بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، حيث عمل على إعطاء تعريف لكل جزء على حدى مع تعدادها، والأهم أنه اعتبر بأنالأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة، فالأجزاء المشتركة أعدت لخدمة الأجزاء الخاصة، وهو مبرر لمسألة عدم اِنفصال الحقين.

وبالتالي فإن كل مالك شريك في إطار هذه الملكية العقارية يظهر بصفة مزدوجة، فمن جهة هو مالك ملكية فردية مفرزة لأجزائه الخاصة التي تشكل موضوع رئيسي لحقه، ومن جهة أخرى، هو مالك على الشيوع في الأجزاء المشتركة التي تلعب دور التوابع غير القابلة للفصل عن الأجزاء الخاصة، والشيوع في هذه الحالة يعد من قبيل الشيوع الدائم الجبري والتبعي الذي لا يقبل القسمة إستنادا لمقتضيات المادة **"747"** من القانون المدني، حيث أنه تجدر الإشارة إلى أن النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم ينص صراحة على عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة كما هو الحال عليه في القواعد العامة وذلك من خلال نص المادة **"747"** قانون مدني، وبناءا على ذلك بإمكان كل مالك شريك

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

إستعمال الأجزاء المشتركة التي تشكل التابع، وذلك بحسب تخصيصها ودون المساس بحقوق الملاك الشركاء الآخرين[1]، والذي يكون لمصلحة انتفاعه بأجزائه الخاصة التي تشكل الأصل، مع إحترام تخصيص العقار المعني بالملكية المشتركة في الأجزاء الخاصة.

وبمناسبة حديثه عن بيع الجزء الخاص في إطار الملكية المشتركة يلاحظ بأن المشرع الجزائري أشار صراحة إلى وجود إرتباط وتبعية الجزء المشترك للجزء الخاص في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، بتعبير آخر، التصرف القانوني الذي قد يرغب أحد الملاك الشركاء إجراءه على أجزائه الخاصة في الملكية العقارية المشتركة يشمل كذلك حصته الشائعة في الأجزاء القابلة للإستعمال المشترك[2].

تجدر الإشارة إلى أن عموم الفقه ذهب إلى القول بأن التشريعات التي تعتبر الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة إستنادا للنظرية المزدوجة، تكون قد وقعت في خلط بين مفهوم هذه الملكية وبقواعد الملكية الفردية متأثرة بالمذهب الفردي، بتعبير آخر، كل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة يعد في نفس الوقت صاحب ملكية خاصة على الأجزاء الخاصة وصاحب ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة[3]، وبالتالي فإن خصوصية هذا التوجه التشريعي القائمة كذلك على خيار النظرية المزدوجة يظهر في الجمع بين الملكية الفردية والملكية الشائعة والشخصية المعنوية لجماعة الملاك الشركاء دون الإكتراث بمصير العلاقة بينهما، إذ أن كل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة يظل منعزلا في الصلاحيات التي ترتبها له ملكيته الخاصة ويمكنه أن يساهم في إتخاذ القرارات الجماعية بشأن تسيير وإدارة الملكية المشتركة، بينما في حقيقة الأمر يظل واقع الملكية المشتركة ووحدة العقار بعيد منالهما[4].

لذلك نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري كما هو الحال لدى المشرع الفرنسي، بقي متأرجحا بين المصلحة الفردية والمصلحة الجماعية محاولا التوفيق بينهما، فبناء نظام ملكية عقارية مشتركة على أساس المصلحة الخاصة أمر صعب التحقيق، وهو كذلك إن كان على أساس إعتبار أن العقار برمته يشكل وحدة عقارية لكونه يستدعي تطوير الشعور بالمصلحة الجماعية وهو أمر تجهله قواعد السلوك والتربية في الوقت الحالي.

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.

[2]- راجع في ذلك النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19 و20 و29.

[3]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 02.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص213.

المطلب الثاني: البنية المادية للعقار موضوع الملكية المشتركة

تتميز الملكية العقارية المشتركة عن باقي أشكال الملكية العقارية بتواجد نوعين متلازمين من الملكية في آن واحد، وبشكل متناسق، ودون إمكانية فصل أحدهما عن الآخر أو الإستقلال بتملك نوع دون الآخر، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الأجزاء الخاصة أو المفرزة وبين الأجزاء المشتركة.

يرتكز تطبيق أحكام الملكية العقارية المشتركة، بصورة صريحة على التمييز بين وضعين، الأجزاء الخاصة، الأجزاء المشتركة، ونظرا لأهمية هذه الإزدواجية في نظام الملكية العقارية المشتركة فسيكون من اللازم التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، مع تبيان معيار التمييز بين هذين النوعين من الأجزاء، ومادام أنه يعود لنظام الملكية العقارية المشتركة تحديد هذه الأجزاء بالتفصيل[1]، وتعيين الحقوق العائدة لها مع ذكر أدق المعطيات اللازمة المتعلقة بها، فإن المشرع الجزائري قد أفرد جزءا خاصا بهذه الأجزاء في الباب الثاني من الملحق المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والمعنون بقواعد تسيير إدارة البناية أو مجموعة البنايات.

الفرع الأول: أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة

بالإطلاع على مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري قد إعتبر بأن البناء المعد للإشتراك يضم نوعين من الأجزاء إحداهما خاصة والأخرى مشتركة.

أولا- الأجزاء الخاصة مملوكة ملكية خاصة لكل مالك شريك في الملكية العقارية المشتركة:

تطرق المشرع الجزائري وعلى خلاف القواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية الواردة في القانون المدني، إلى الأجزاء الخاصة بشكل موسع ضمن أحكام نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق والمرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بوصفها حقا من حقوق المالك الشريك، وذلك من خلال التعريف بها، تعدادها، نطاق إستعمالها والإنتفاع بها بكل حرية بشرط ألا يعرض المالك الشريك البناية

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص78.

الخاضعة لقواعد الملكية العقارية المشتركة للخطر ولا يمس بحقوق الملاك الشركاء في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية[1].

أ- التعريف بالأجزاء الخاصة:

مصطلح "الأجزاء" هو جمع جزء ويقصد به النصيب، أما وصف "الخاصة" فيدل على أن ملكية الأجزاء هي حصرية وخاصة بكل مالك شريك، فيستأثر كل مالك شريك بملكية جزئه المفرز ملكية خاصة[2]، واستنادا إلى مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يعتبر المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة بأنها تلك الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له[3]، وهو نفس التعريف الذي كان واردا ضمن أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، المعدل والمتمم والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[4].

يتضح مما سبق بيانه بأن المشرع الجزائري يستند في تعريفه للأجزاء الخاصة إنطلاقا من حق الملكية العقارية الخاصة المفرزة، وبالتالي يمنح المشرع الجزائري لمالك الجزء الخاص حق التمتع والإنتفاع به، شرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، بالمقابل، في إطار القواعد العامة الخاصة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، فنجد بأن المشرع الجزائري وبموجب نص المادة **"744"** من القانون المدني، يعرف الأجزاء الخاصة إستنادا إلى حق الملكية العقارية الخاصة المفرزة وكذا معيار الإستعمال الشخصي والخاص لهذه الأجزاء، فهي أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي والخاص.

وهو مايعني بأن هذا التعريف الأخير فيه نوع من التوسع من طرف المشرع الجزائري مقارنة بالتعريف الوارد ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14

---

[1]- الهواري نجية، "ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، العدد 32، الجزء الثالث، حوليات جامعة الجزائر1، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 221.

[2]- حسين محيسن الرشيدي، "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق"، مجلة الحقوق، العدد 02، جامعة الكويت، 2018، ص68.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

[4]- في ظل سريان المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري كان يستعمل تارة مصطلح "الأجزاء الخاصة" وتارة أخرى مصطلح "الأجزاء المانعة" للدلالة على الأجزاء الخاصة.

والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ولو أن الإستعمال الشخصي والخاص هو تحصيل حاصل، لكون أن حق ملكية الجزء الخاص هو حق الإستئثار بإستعمال واستغلال هذا الجزء والتصرف فيه، والأكثر من ذلك، يبدو بأن المشرع الجزائري متأثر بالمشرع الفرنسي فيما يخص تعريف الأجزاء الخاصة الوارد ضمن نص المادة **"744"** من القانون المدني السابقة الذكر، حيث تتقارب وتتطابق مدلولات التعريفات من كلا المشرعين إلى حد كبير، فالمشرع الفرنسي يعتبر الأجزاء الخاصة المفرزة، بأنها أجزاء المبنى المخصصة للإستعمال الإستئثاري لمالك معين وأن هذه الأجزاء تعد ملكية خاصة لكل مالك شريك[1]، وبموجب الإستعمال الإستئثاري المانع يتم التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[2].

بناءًا على ما سبق، يمكن القول بأن الأجزاء الخاصة تتميز بملكيتها المانعة والمطلقة للمالك الشريك، تمنح لمالكها سلطات واسعة، ويمنع إستعمالها من طرف باقي الشركاء في الملكية العقارية المشتركة منذ الإستفادة منها[3].

ب- تعداد الأجزاء الخاصة:

يعود لنظام الملكية العقارية المشتركة تحديد الأجزاء الخاصة بالتفصيل، وتعيين الحقوق العائدة لها مع أدق المعطيات اللازمة المتعلقة بها[4]، وبالإطلاع على مضمون نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للأجزاء الخاصة وفقط، بل أَتبَعَ تعريفه لهذه الأخيرة بقائمة على سبيل المثال وليس الحصر لما يعتبر ضمن الأجزاء الخاصة.

غير أنه تجدر الإشارة إلى أن دارسي موضوع الملكية العقارية المشتركة قد تجاوزوا التشريعات في تحديدها لما تنطوي عليه الأجزاء الخاصة من مشتملات، فميزوا بين نوعين من الأجزاء الخاصة أجزاء مادية وأخرى غير مادية، فالأجزاء المادية قد لا تكون موجودة ومع ذلك الشقة موجودة، لأن هيكلها قد أنجز، وحتى ولو تم تسليمها للمالك الشريك مجردة من أي تقسيم داخلي للغرف وغيرها من الملحقات الخاصة بها مادام أن الهيكل قد تم إنجازه، بتعبير آخر، حق المالك الشريك في

[1]- Constantin Michalopoulos, op-cit, p 39.

[2]- محمد حامد محمود، المرجع السابق، ص 297.

[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 57.

[4]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 80.

الشقة بوصفها جزءا خاصا ينشأ وقت إنجاز الهيكل[1]، إذن ما هو محل السلطة الإستئثارية التي تعود للمالك الشريك والحال هذه ؟

لقد تمت الإجابة عن هذا التساؤل، بأنه لا يجب إغفال ذلك الفضاء الذي تحدده جدران الشقة والذي نعيش فيه ونمارس فيه أنشطتنا اليومية، حيث أن هذا الفضاء وهو شيء غير مادي يشكل رفقة الأجزاء المادية إن وجدت المحل أو الوحدة العقارية التي تشكل محلا واحدا لحقوق خاصة مفرزة تعود لمالك الشقة[2].

01- الأجزاء الخاصة غير المادية:

تشمل الأجزاء الخاصة المفرزة غير المادية جزءا محددا من الفضاء الداخلي والهواء الموجود ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك شريك والذي يخضع لتصرفه[3]، ويمثل حق ملكية الهواء جوهر نظرية لدى بعض الفقه الفرنسي على رأسهم الفقيه سافاتييه **"savatier"**، والذي يقر بأن الفضاء أصبح موضوعا للملكية العقارية نتيجة لما يشهده العصر الحالي من تغيير جذري في التقنيات المستعملة في البناء، والتي تتجه نحو إستعمال أجزاء من الهواء بصورة مكثفة بهدف بناء عمارات ذات طوابق وشقق ومحلات متعددة لحل أزمة السكن[4]، وبالتالي فإن تقسيم العمارة الحديثة إلى عدة أجزاء خاصة مفرزة ملكيتها تعود لعدة ملاك شركاء يعتبر في حقيقة الأمر توزيعا لملكية أجزاء محددة من الهواء بين هؤلاء الملاك الشركاء، وعليه فإن المالك الشريك لا يستعمل جدران محله الخاص فقط، بل يستعمل كذلك الهواء المحدود بالجدران بهدف السكن أو مزاولة التجارة أو الصناعة أو المهن الحرة[5].

ويمكن القول بأن هذه الأجزاء غير المادية تبقى بمثابة حق عيني ولو لم ينص عيها النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق والمرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إذ أن حق الهواء من الحقوق الإسلامية، وإنطلاقا من مقتضيات نص المادة الأولى من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، التي تضع مباديء الشريعة الإسلامية في الدرجة الثانية كمصدر للتشريع، فإنه يمكن

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، الهامش رقم 02، ص21.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية و فقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 21.
[3]- أحمد بن عبدالعزيز العميرة، المرجع السابق، ص190.
[4]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة لظهير16نوفمبر 1946"، المرجع السابق، ص 108و109.
[5]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 37 و38.

إعتبار الأجزاء غير المادية من الناحية القانونية حقوقا عينية واعتبارها عقارا بحسب المحل الذي تنتسب إليه، وهو ما يؤدي إلى تكريس فكرة الملكية الفردية الخاصة للجزء الخاص غير المادي.

02- الأجزاء الخاصة المادية:

يقتضي الحديث عن الأجزاء الخاصة المفرزة غير المادية الحديث كذلك عن الأجزاء الخاصة المفرزة المادية، فالنوعين معا يتكاملان لفرز الملكية الخاصة للمالك الشريك داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، بتعبير آخر، لا وجود للأجزاء الخاصة المادية بإنعدام الأجزاء الخاصة غير المادية، وعليه فإنه بالإضافة إلى الفضاء الداخلي للجزء الخاص المفرز توجد ضمنه أجزاء أخرى ملموسة ومحسوسة قابلة لأن ينتفع بها المالك الشريك إنتفاعا شخصيا[1].

يعود لنظام الملكية العقارية المشتركة تحديد الأجزاء الخاصة المادية بالتفصيل وتعيين الحقوق العائدة لها مع أدق المعطيات اللازمة المتعلقة بها، حيث تتضمن هذه الأجزاء كل المحتويات المتواجدة ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك شريك أو بالأحرى الأجزاء القابلة لإنتفاعه الشخصي[2]، وعليه فإنه بالإطلاع على مضمون أحكام نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري، عدد قائمة لما يعتبر داخلا ضمن الأجزاء الخاصة المادية، وقد عددها وفق ما يلي ذكره:

- المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية شرط وجود الأشياء التالية الذكر[3]:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.

- الحواجز الداخلية وأبوابها.

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 38.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، المملكة المغربية، 2009، ص 54.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ بوجه عام هي أجزاء خاصة لأنها تستخدم في الغالب من قبل الملاك الشركاء بطريقة مانعة حصرية[1]، وكذلك النوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها، وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن إعتبار الشرفة ذلك الجزء الأفقي الناتيء عن هيكل البناء والمرتبط به من جهة أو جهتين أو أكثر وغير مقفل، في حين تعتبر مقصورة المطبخ "loggia" ذلك الجزء الأفقي الداخل في هيكل البناء والمرتبط به من ثلاث جهات وغير مقفل من جهة واحدة على الأقل، شرط أن لا يقل عرض المقصورة عن عمقها باتجاه داخل البناء[2].

- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

- عناصر التجهيزات الموجودة داخل الجزء الخاص، وتتمثل في:

- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.

- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.

- التجهيزات الصحية الخاصة ببيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.

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

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.

كما تعتبر كل من الستائر "stores" والداربزين "les Garde-corps"، وهي عبارة عن حاجز على جانبي السلم حيث يستعين به الصاعد ويحميه من السقوط[3]، بصفة عامة أجزاء خاصة لأنها تستعمل من طرف الملاك الشركاء بطريقة مانعة حصرية، لذلك غالبا ما تنص أنظمة الملكية المشتركة على أنها أجزاء خاصة.

[1] -François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°88, p 41.

[2]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 119.

[3]- مكتبة الشروق الدولية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، بدون ذكر سنة النشر، بدون ذكر دار النشر، بدون ذكر بلد النشر، ص277.

إلا أننا لا حظنا بأن المشرع الجزائري قد استدرك تصنيف الداربزين ضمن الأجزاء الخاصة بمناسبة حديثه عن تصنيف زخارف الواجهات والشرفات والمقصورات والسطوح ضمن الصنف الثاني للأجزاء المشتركة[1].

ونشير إلى أنه بعد تعداد المشرع الجزائري لما هو ضمن دائرة الأجزاء الخاصة أدرج عبارة **"وبشكل عام يعتبر من مشتملات ....."**، والتي تفيد من جهة الإطلاق في إضفاء هذه الصفة على كل ما هو موجود داخل المحلات الخاصة أو الوحدة السكنية، ومن جهة أخرى دلالة على أن المشرع عدد هذه المشتملات على سبيل المثال وليس الحصر، بالإضافة إلى ذلك، المشرع وإن إكتفى بتعداد وتحديد الأجزاء الخاصة ضمن الحصة والمتصلة بها، لم يتفطن إلى وجود أجزاء أخرى منفصلة عنها، والتي لا يمكن التصرف فيها أو إنشاء حقوق عليها بمعزل عن الحصة الآيلة لها لكونها ملحقة بها كالمستودع، الذي هو جزء خاص منفصل عن المحل الخاص إلا أنه تابع له[2].

ثانيا- الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية مشاعة غير منقسمة بين الملاك في الملكية العقارية المشتركة:

ثمة عنصر أساسي آخر في تكوين الملكية العقارية المشتركة، وهي الأجزاء المشتركة التي تطرق إليها المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

يعتبر الفقه بأن الأجزاء المشتركة هي أقسام من العقار المبني ويشترك في ملكيتها بعض أو كل من يملك جزءا خاصا في البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة، وتبعا لذلك قد تكون ملكية الأجزاء المشتركة قاصرة على بعض الملاك الشركاء دون بعضهم وهؤلاء هم من انحصرت فيهم منفعة الأجزاء المشتركة كما هو الحال في ملكية الحواجز الفاصلة بين جزأين خاصين متجاورين، كما قد يشترك في ملكيتها جميع الملاك الشركاء كما هو الحال في الأرضية المقامة عليها البناية ومداخلها وهياكلها[3]، بيد أن المشرع الجزائري قد ميز بين الأجزاء المشتركة الفاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين، والأجزاء المشركة المملوكة على وجه الشيوع بين كل الملاك الشركاء في الملكية المشتركة وذلك من خلال التعريف بها، تعدادها وبيان أصنافها، وبين الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة.

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 20.

[2]- مريم تومي، المرجع السابق، ص59 و60.

[3]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 68.

أ- الأجزاء المشتركة المادية محل الملكية المشاعة بين الملاك في الملكية العقارية المشتركة:

الأجزاء المشتركة المادية في إطار الملكية العقارية المشتركة تتمحور حول أشياء مادية تخدم المصلحة الجماعية للملاك الشركاء داخل العقار موضوع الملكية المشتركة، ولها أهمية كبيرة مقارنة بالحقوق التابعة للأجزاء المشتركة[1]،

01- الأجزاء المشتركة الفاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين في الملكية العقارية المشتركة:

بعد إنتهاء المشرع الجزائري من تعداد مضمون ومشتملات الأجزاء الخاصة ضمن النموذج الملحق بأحكام التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وقبل التطرق للأجزاء المشتركة المملوكة على الشيوع من طرف كافة الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، من حيث التعريف والتحديد أفرد عنوانا مستقلا يتعلق بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين في الملكية المشتركة، والتي تتمثل في الحواجزأو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة بإستثناء الجدران الأساسية في البناء[2]، ويعد الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلا بين بناءين مشتركا حتى مفرقهما مالم يقم الدليل على خلاف ذلك[3].

وبالتالي فإن هذه الأجزاء تعتبر شائعة بين المالكين الشركاء المتجاورين الذين لهم حقوق عليها والتزامات بشأنها، وبسكوت المشرع الجزائري عن تنظيمها بأحكام خاصة ضمن بنود النموذج الملحق بأحكام التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن هذه الأجزاء المشتركة تخضع في تنظيمها للأحكام المتعلقة بتقنية الحائط المشترك والفاصل، المنصوص عليها في مضمون المواد من **"704"** إلى **"707"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

يقر الفقه الفرنسي بأن الحواجز والجدران والتي تفصل بين الأجزاء الخاصة، لا تشكل جزءا مشتركا، لأنها عناصر لا تدخل ضمن الجدران الأساسية في البناء، وأن هذه العناصر من المبنى تظل أجزاءا خاصة بين الحصتين المعنيتين بها، حيث تتداخل خاصية الإشتراك بين الملاك الشركاء المتجاورين في الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة مع ماهو داخل ضمن الأجزاء الخاصة، وهذه الأجزاء من المبنى شائعة بين ملاك الأجزاء الخاصة والفاصلة بينهم، والعلة في ذلك أن المشرع الفرنسي وبمقتضى المادة **"07"** من القانون رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 72.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

[3]- أنظر المادة 707 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1035.

1965 المتعلق بحالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، أقر بأن الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الأجزاء الخاصة وغير الداخلة في الجدران الأساسية للمبنى موضوع أحكام الملكية المشتركة، يفترض بأنها مشتركة بين المحلات التي تفصل بينها[1]، وعلى هذا الأساس هناك افتراض بسيط متعلق بالإشتراك في الحائط الفاصل بين جزأين خاصين، وهو ما لا يمنع من وجود بنود تكيف بعض الحواجز أو بعض الجدران، أجزاءا مشتركة[2].

كما يقر الفقه الفرنسي بأن تكييف الحاجز المشترك يتميز بطبيعة قانونية مختلفة عن تلك المطبقة على الحصة، وفي الواقع، الطابع "الخاص" لا يقتصر على الإستعمال الخاص لكن يمتد كذلك إلى كافة خصائص الملكية كاملة، وأنه في حال ما إذا كان هناك حصتين متمايزتين مملوكتين لنفس الشخص، ويفصل بينهما حاجز أو جدار، فيكون هناك ضم خاص وتلقائي للحقوق والملكية المشتركة، وعندما تجتمع هذه الملكية في يد واحدة، يمكن لمالكها التخلص من الحاجز الفاصل المشترك، شريطة ألا يكون وبمرور الوقت قد اكتسب هذا الأخير أي دور يتعلق بحمل هيكل البناء، ومع ذلك، فإن الحاجز أو الجدار الفاصل بين غرفتين في نفس الشقة يمكن أن يفقد طابعه "الخاص" بمرور الوقت عند استخدامه لتقوية هيكل البناء.

الحاجز الفاصل المشترك قد يكون محملا بإرتفاق منفعة جماعية مرتبطة بوظيفته، ومثل الملكية المشتركة للمباني المبنية، يقدم الحائط المشترك والفاصل ميزتين، لعدم التقيد بالقواعد القانونية العادية للملكية الجماعية، ففي الواقع، لا يمكن لأي من المالكين المشتركين إلغاء نصيبه في المال الشائع بشكل مستقل عن العقار، فالحائط الفاصل المشترك "la mitoyenneté"، يعتبر تابعا غير قابل للفصل "accessoire inséparable"، ولا يمكن للمالك الشريك أن يفرض على المالك الشريك الآخر خيار القسمة، ولكون كل من المالكين المشتركين مالكين للجدار، فإنه يحق لكل منهما تحصيل جميع المنافع في البناء، بشرط إحترام تخصيص البناء واحترام الحقوق المماثلة والمعترف بها للملاك الشركاء الجيران في البناء موضوع الملكية المشتركة[3].

---

[1]- Article 07 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent».

[2]- Yannik Paquet, Le lot de copropriété, entre complexité et illusion : analyse de la nature juridique du lot de copropriété, Thèse pour obtenir le grade de docteur de l'université Grenoble Alpes, Spécialité Droit Privé, France, l'année universitaire 2015/2016, p72.

[3]- Yannik Paquet, ibid, p73.

عموما، يمكن القول بأنه حسنا ما فعل المشرع الجزائري عندما ذهب إلى إعتبار الحواجز والحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة العائدة للملاك الشركاء المتجاورين، بإستثناء الجدران الأساسية في البناء، أجزاء مشتركة فاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين في الملكية العقارية المشتركة، لأن ذلك سيؤدي إلى تفادي صعوبات قانونية وعملية، وذلك عند إجراء تصرفات قانونية أو مادية بغرض إنجاز تغييرات على الأجزاء الخاصة في شكل تقسيم "division" أو دمج "fusion" حصص من الملكية العقارية المشتركة، ومثال ذلك، إقتناء أحد الملاك الشركاء الشقة المجاورة لشقته، ورغب في ضم هاتين الشقتين معا ليصبح الجزأين جزءا واحدا، ومن ثم يغير الرسم العقاري ليصبح رسما عقاريا واحدا، ليقوم بعد ذلك بإجراء تغييرات مادية وذلك بهدم الحائط أو الجدار الفاصل والمشترك بين الشقتين[1].

02-الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة:

تنقسم الملكية العقارية المشتركة إلى أجزاء خاصة تعود ملكيتها لكل مالك شريك وحصة في الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة هي وحدها من تعتبر أجزاءا مملوكة على الشيوع بين الملاك الشركاء، ويمتاز الشيوع والحال هذه بأنه شيوع إجباري تبعي، فهو شائع لوروده على أشياء يملك فيها الملاك الشركاء حصصا وأنصبة غير مفرزة، وهو إجباري لكون محله لا يقبل القسمة، أما عن كونه تبعي فلأن الأجزاء المشتركة تخصص لخدمة عقارات أو أجزاء من عقار واحد مجزأ إلى عدة شقق مملوكة لعدة ملاك مشتركين ملكية مفرزة[2]، لذلك ملكية المالك الشريك للحصة الشائعة تابعة لملكيته للجزء الخاص ولا تنفصل عنها[3].

إنطلاقا من بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن المشرع الجزائري وضمن الباب الثاني من هذا الملحق المتعلق بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، قد تطرق للأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة بعد الحديث عن الأجزاء الخاصة، فالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين في الملكية العقارية المشتركة، وذلك من حيث التعريف بها، ومن ثم تعداد مشتملاتها.

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 50 و51.

[2]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 71.

[3]- محمد محبوبي، أساسيات في أحكام الشهر العقاري والحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، المملكة المغربية، 2017، ص 165.

2-1- التعريف بالأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة:

إستنادا إلى مقتضيات الملحق المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يعتبر المشرع الجزائري الأجزاء المشتركة بأنها تلك الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الملاك الشركاء في الملكية المشتركة كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الملاك الشركاء أو الكثير منهم قصد إستعمالها أو الإنتفاع بها[1]، وهو نفس التعريف الذي كان واردا ضمن أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، المعدل والمتمم والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

يتضح مما سبق بيانه بأن المشرع الجزائري يستند في تعريفه للأجزاء المشتركة إنطلاقا من حق الملكية الشائعة والذي يقع على الأجزاء القابلة للإستعمال الجماعي من طرف الملاك الشركاء بناءا على حصة شائعة في ملكية هذه الأجزاء، إضافة إلى معيار التخصيص للإستعمال أو الإنتفاع الجماعي لفائدة جميع الملاك الشركاء أو الكثير منهم، بالمقابل وفي إطار القواعد العامة الخاصة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، فنجد بأن المشرع الجزائري وبموجب نص المادة **"745"** من القانون المدني يعطي عموما نفس التعريف الوارد ضمن مقتضيات الملحق المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

2-2- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة:

على خلاف الأجزاء الخاصة التي عددها المشرع الجزائري دون تقسيمها إلى أصناف، وذلك ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق والمرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإنه وفيما يتعلق بتعداد

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء فقد قسمها المشرع إلى ثلاثة أصناف[1].

2-2-1- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء من الصنف الأول:

يقصد بالأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء من الصنف الأول بأنها تلك الأجزاء المشتركة المخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملكية المشتركة، ويندرج ضمن هذا الصنف الأجزاء التالية الذكر:

* كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة، فمن المنطقي أن يقوم البناء على الأرض، فلا يوجد أي مبنى يمثل عقارا لا يستند في وجوده إلى أرضية معينة تمتد فيه قواعده والتي هي الأساس الذي يرتفع عليها البناء، إذ أن قواعد البناء وأساساته يتم تثبيتها في باطن الأرض[2]، لذلك تخضع الأرضية التي شيدت عليها العمارة لأحكام الملكية المشتركة وهي الأخرى وبقوة القانون تعد جزءا مشتركا مملوكا على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء، فهي أهم جزء في هذه البناية لأنها ضرورية لجميع طوابقها[3].

كما يعتبر كذلك جزءا مشتركا ما يوجد بداخل هذه الأرض من شبكة القنوات المدفونة والأسس وحفر الخلاء، والأمر سيان بالنسبة للمساحات المخصصة للحدائق والتي تدخل ضمن عناصر التجهيز المشترك لأنها محل إنتفاع من طرف جميع الملاك الشركاء من خلال المرور بين أجزائها أو الجلوس على الكراسي الموضوعة بها[4]، ولوقوف السيارات سواء كانت هذه المساحات عبارة عن أراضي عارية أو أراضي مجاورة للعمارة[5].

في الواقع، أثير سؤال هام من طرف الفقه حول هل أن أرض العقار المعتبرة، قانونا، مشتركة تشمل معها أرض الطابق الأرضي بحيث أنه لا يعود بالإمكان فرز هذا الطابق ؟ لقد طرحت هذه المسألة أمام القضاء اللبناني، وقد صدر فيها عن محكمة جبل لبنان حكما قضائيا يعتبر أرض العقار المعتبرة، قانونا مشتركة، بأنها لا تشمل أرض الطابق الأرضي وأنه ليس هناك ما يمنع من إفراز الطابق الأرضي وإعتباره حقا مختلفا، وقد عللت المحكمة قرارها بحجة أنها قد رأت أن الأرض

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 20.

[2]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 27.

[3]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°73, p 34.

[4]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 61.

[5]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 12.

المشتركة أساسا وبحكم القانون هي الأرض بمجملها القائم عليها البناء والتي تحوي أساسات البناء وليست أرض الطابق الأرضي جزءا من أرض العقار، لا بالطبيعة والسبب في ذلك هو أن أرض الطابق الأرضي تصنع بمواد تختلف عن بقية أرض العقار نوعا، ولا بالقانون، لأن أرض هذا الطابق أعدت للطابق المذكور لا للإستعمال المشترك، وبالتالي فإن تعليل المحكمة لحكمها يعد منطقيا، لأنه لا يمكن إعتبار أرض الطابق الأرضي جزءا لا ينفصل عن هذا الطابق لأنه يقتضي التفريق بين موطيء القدم في الطابق الأرضي "plancher" وبين أرض العقار بأكمله "le sol".

وبالتالي ينبغي إعتبار الأرض جزءا مشتركا وأنه لمن يقيم في الطابق الأرضي موطيء قدم على هذه الأرض، وإن الأخذ بخلاف هذا الحكم يؤدي إلى إعطاء الملاك الشركاء المقيمين في الطابق الأرضي حقوقا على الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها أكثر من غيره من الملاك الشركاء، فقد يتذرع أحد الملاك بملكيته لأرض الطابق الأرضي ويعمد إلى القيام بعملية الحفر لغرض معين، بحيث أن هذه الأمور تتنافى مع كون أن الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها جزءا مشتركا، علاوة على ذلك، فإن من شأن مثل هذا التصرف أن يهدد سلامة البناء بكامله[1].

يعتبر الحق في الحفر "Le droit d'affouiller"، من الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة، فالمالك الشريك لا يمكنه حفر أرضية القبو للزيادة في حجمه، كما لا يمكنه القيام في أرضية حديقته بحفر مرآب تحت الأرض "garage souterrain" من أجل إستعماله إستعمالا خاصا[2].

* الباحات وطرق المرور، حيثتوجد الباحات أو بالأحرى الساحات بصفة عامة ببعض المجموعات السكنية، التي تجمع بين عمارات تحيط بها حدائق وساحات[3]، لذلك فإنه بإمكان كل مالك شريك إستعمال الساحات لحسابه الخاص، ودون الإخلال بحقوق بقية الملاك الشركاء، وليس بإمكانه كذلك تحويلها إلى مستودع أو ملحق لمتجره أو إنشاء بناء عليها وجعله مرآبا أو مطبخا أو حجرة كمأوى لحيوان معين[4].

غالبا ما تستعمل الباحات إستعمالا مشتركا بوصفها جزءا مشتركا مملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء كما هو الحال لدى المشرع الجزائري، وذلك بغرض السماح بركن ووقوف السيارات، إلا أن تساؤلا قد تم طرحه يتعلق بإمكانية امتداد الملكية الخاصة للأجزاء الخاصة المفرزة إلى أجزاء أخرى، حيث أشار شراح القانون إلى أن التطبيق الفعلي في بناء العمارات ونتيجة التطور

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 21 و 22.

[2] - François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°73, p 35.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 56.

[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 12 .

العمراني في هذا المجال تولد عنه ما سمي بالأجزاء الخاصة الجديدة مثل حظيرة ركن السيارات، فيا ترى هل يصح تقسيم الحظيرة المخصصة لوقف السيارات إلى أجزاء مستقلة عن أجزاء العمارة، بحيث يقع بيعها إلى الملاك المشتركين؟ ويمكن بالتالي أن تفتح المجال إلى تصنيفات أخرى يفرزها البناء مستقبلا[1].

إن الحاصل اليوم أنه في البناءات الحديثة أصبح يتم توفير أماكن وقوف السيارات عادة بشكل خاص، أو بالأحرى ما سمي بالأجزاء المفرزة الجديدة، لذا فهي تشكل حصصا في الملكية المشتركة تشمل تخصيصا لنصيب في الأجزاء المشتركة كنصيب في الملكية، كما يتقرر أيضا توزيع خاص بالنفقات، ولقد ذهبت محكمة النقض الفرنسية إلى إقرار أن منطقة وقوف السيارات قد يتم تأسيسها على جزء من الأرض مدمغا بحق التمتع الخاص وبدون إلحاقها بالحصة وبدون إنشاء جزء خاص في الحصة[2].

إن مناط إعتبار الباحات أجزاءا مشتركة هو إستعمالها إما لتهوية البناية أو كممر للملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة، حيث يتوجب على المتصرف ضمان ضبط طرق المرور ومواقف السيارات، وبالتالي فإن هذه الأجزاء تساهم بشكل عام، في ضمان إنسجام المجموع العقاري مما يسمح بتحديد تخصيص البناية، ولهذا السبب، ينبغي أن تكون محل صيانة مضبوطة وعلى نفس النحو مع بقية الأجزاء المشتركة في البناية[3].

* شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

* مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها، حيث يعتبر المشرع الجزائري مسكن أومساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها من الأجزاء المشتركة، وما نلاحظه هو غياب تعريف قانوني يخص البواب في البنايات المعدة للسكن أساسا، بالمقابل نجد على سبيل المثال، المشرع المغربي وبموجب الفقرة الثالثة من الفصل الثالث من ظهير 08 أكتوبر 1977 المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى،

[1]- منير الفرشيشي، الملكية العقارية في التسجيل العقاري، سيفاد للنشر، تونس، 2007، ص 143.
[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°74, p35.
[3] - François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°75, p35.

يعتبر البواب كل شخص مأجور يشغله المسؤول عن تسيير شؤون البناية ويكون له مسكن في هذه البناية أو في ساحاتها وملحقاتها للقيام بأعمال الحراسة والتعهد[1].

ثمة ملاحظة تثور حول إعتبار المشرع الجزائري مسكن أومساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها من الأجزاء المشتركة، إلا أنه في الواقع يشكل حصة أو جزءا في الملكية العقارية المشتركة، وذلك من حيث إشتماله على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، وهو ما يخلق إشكالا فيما يتعلق بتعداد مسكن البواب جزءا مشتركا ضمن نظام الملكية المشتركة وبين الجدول الوصفي الذي يترجم مسكن البواب كحصة، وهو أمر قد سبق للفقه الفرنسي وأن أشار إليه، وأقر بأن الصعوبات التي واجهت تصنيف مسكن البواب أو الحارس ضمن الأجزاء المشتركة في القانون الفرنسي تجد أصلها بشكل عام في التعارض بين نظام الملكية المشتركة الذي يعتبر المسكن جزءا مشتركا، والجدول الوصفي للتقسيم الذي يصفه بأنه حصة تحمل رقما و نصيبا في الأجزاء المشتركة ويصرح بأنها للإستعمال السكني.

وبالتالي فإنه من المنطقي عدم إمكانية إنشاء جزء مشترك حتى ولو كان يرمي إلى الإستعمال المشترك، بما أن المحل قد أدمج في حصة في الملكية المشتركة مخصص لها نصيب في الأجزاء المشتركة، خاصة وأن غرفة البواب تعتبر من المحلات المعدة للخدمات المشتركة التي تدخل في تكوين الأجزاء المشتركة والتي أصبح لها أهمية متزايدة نتيجة إتساع نطاق الخدمات المشتركة، وعلى مستوى القضاء الفرنسي والحال هذه فقد أقرت عدة قرارات قضائية بأنه للقاضي سلطة أمر نقابة الملاك الشركاء بوضع جدول وصفي للتقسيم يتطابق وواقع الحال، إذا تبين بأن ثمة تناقض بين مقتضيات نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، الأكثر من ذلك فقد تباينت الأحكام القضائية خاصة بشأن تكييف هذا المسكن ضمن الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة المفرزة[2].

وبما أن المشرع الفرنسي لم ينص صراحة على مسكن البواب أو الحارس ضمن التعداد الوارد على سبيل المثال بالنسبة للأجزاء المشتركة ضمن مضمون نص المادة **"03"** فقرة **"02"** من القانون رقم 65-557 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، والواقع أن مسكن البوابفي الحقيقة لا يشكل جزءا مشتركا بطبيعته إنما بالتخصيص[3]، فهو تصنيف غير إلزامي، يمكن إلغاؤه وتعديله وهو لا يتعلق بالنظام العام، الأمر الذي جعل عديد المحاكم الفرنسية تقدم حلولا عديدة في عدة قضايا

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص51 و52.

[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°75, p35.

[3]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 117.

تمحورت حول هذه النقطة، حيث أقرت محكمة النقض الفرنسية بأنه متى تم وصف تلك المحلات بأنها أجزاء خاصة[1]، فإن ملكيتها تبقى لصالح مشتري ذلك الجزء الخاص الذي له أن يؤجره لنقابة الملاك الشركاء بغرض جعلها مسكنا للحارس، في حين ذهب بعض الفقه متأثرا بقرارات محكمة النقض إلى القول بأن المحلات المعدة للحارس تعد أجزاءا مشتركة في حالة سكوت أو تعارض سندات الملكية[2].

عمليا، يعتبر مسكن البواب حصة تضم جزءا خاصا ونصيبا شائعا في الأجزاء المشتركة وبالتالي يتجسد في شقة قد تتطابق مع بقية الشقق الموجودة في نفس العمارة من حيث المساحة الإجمالية، بالمقابل، نجد مثلا بأن المشرع المغربي قد أحاط مسكن البواب بأحكام خاصة بموجب مقتضيات الفصل العاشر من ظهير 1977 المتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى، من حيث المساحة الدنيا في هذا المسكن، والتي لا ينبغي أن تقل عن 30 مترا مربعا بخصوص حجرة واحدة ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات لا تضم أكثر من ثلاثين مسكنا، و45 مترا مربعا بخصوص حجرتين ومطبخ ومكان للنظافة في كل بناية أو مجموعة بنايات تضم ما بين واحد وثلاثين وأربعين مسكنا، أما فيما كل شطر إضافي فوق الأربعين مسكنا يضم أقل من ثلاثين مسكنا أو بين ثلاثين وأربعين مسكنا فيجب أن تكون المساحة اللازمة لمسكن البواب هي المساحة المحددة أعلاه بالنسبة لعدد المساكن المطابق لها.

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري عندما أقر بأن مسكن البواب يعتبر جزءا مشتركا، وهو بذلك يكون قد ساير توجه الفقه، الذي أقر بأن إعتبار مسكن البواب يدخل ضمن دائرة الأجزاء المشتركة يعود إلى أسباب عديدة من أبرزها السبب الذي يتعلق بسعي المشرع إلى حماية مصالح الملاك الشركاء في مواجهة المرقي العقاري، الذي قد يتعسف بتضمين نظام الملكية المشتركة شرطا يقضي بإنفراده بملكية هذه الأجزاء المعدة بطبيعتها للإستعمال أو الإنتفاع المشترك، ويزداد هذا الخطر في

[1]-L'alinéa 02 de l'article 03 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018-art.208),énonce:«...Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes: le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès; le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les locaux des services communs; les passages et corridors; tout élément incorporé dans les parties communes...».

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 51.

ظل إذعان أغلب الملاك الشركاء لمقتضيات نظام الملكية المشتركة المعروض عليهم أثناء شرائهم للشقق أو المحلات، الأكثر من ذلك، أحيانا قد يكونون جاهلين بأغلب مقتضياته[1].

* جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.

* الأقبية التي تشكل مفرغات صحية، وتعتبر الأقبية من الأجزاء المشتركة التقليدية للملكية المشتركة، وهو ما أقر به المشرع الجزائري بشأن تصنيف الأقبية حيث اعتبرها جزءا مشتركا من الصنف الأول، وبذلك يكون قد فصل في أمر النزاعات التي كانت تثور بين الملاك الشركاء فيما بينهم أو في مواجهة المرقي العقاري بخصوص الإستحواذ على الأقبية والإنفراد بملكيتها كجزء خاص واستعمالها لأغراض خاصة.

والملاحظ كذلك هو عدم تطرق المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لمسألة مكان تواجد مدافن الأقبية "voûtes des caves" ومدى عمقها، لاسيما وأن الإنشاءات الحديثة أصبحت تعمل على إدماج الأقبية في هيكل البناية وبالتالي في الأجزاء المشتركة، حيث ذهب الفقه الفرنسي إلى القول بأنه إذا كانت مدافن الأقبية وبصفة استثنائية تقع خارج هيكل البناية وأنه يقتصر على إغلاق القبو وهو جزء خاص به، فيمكن عندها الاستمرار في الإقرار بأنها أجزاء خاصة أيضا[2].

2-2-2- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء من الصنف الثاني:

يقصد بالأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لإستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، ويندرج ضمن هذا الصنف الأجزاء التالية الذكر:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم، وتشكل هذه العناصر ما يعرف بهيكل

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، ص 52 و53.

[2] -François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°77, p36.

البناية[1]، والتي تشكل كذلك الأجزاء المشتركة التقليدية للملكية المشتركة، حيث تضمن هذه العناصر ثبات واستقرار ومتانة البناية وبالتالي حماية البناء[2]، كما أنها من ضروريات البناء ولازمة لإنتفاع ملاك الأجزاء الخاصة بملكيتهم المفرزة، فأساسات وقواعد البناء التي تكون تحت الأرض وعلى السطح ترتفع بارتفاع المبنى لتصل إلى سطحه، بحيث يقوم المبنى بالكامل على القواعد التي تشكل هيكله ويستفيد منها جميع الملاك المشتركين[3]، وعادة ما يتكون هيكل البناء "gros œuvre" من أعمدة عمومية وأفقية من الخرسانة المسلحة، تنطلق من الأساسات فأرضية البناية لتمسك بها أرضيات الطوابق المتتالية لهذه البناية، وبالتالي فإن أرضية البناية "plancher" تشكل جزءا أساسيا مع هذا الهيكل، حيث تتكون هذه الأخيرة من بلاطة مزدوجة من الخرسانة المسلحة التي تشكل جدارا أفقيا حقيقيا.

ولكون هيكل البناء يشمل الجدران الرئيسية الضخمة الخاصة بالواجهة والتي تمتد بين قواعده، ومنها يتكون مظهر المبنى الخارجي[4]، ومن ثم يكون معيار هيكل البناء ضروريا ولا يمكن إستبعاده في تحديد الأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة العمودية، أما إذا كانت المباني ممتدة أفقيا بحيث توجد عدة مباني، كل مبنى يشكل وحدة قائمة بذاتها، ولكل وحدة هيكلها المستقل، فلا يطبق معيار الهيكل لتحديد الأجزاء المشتركة، إذ أن الشيوع يقتصر على الممرات والساحات وغيرها[5].

لقد أكد المشرع الجزائري على إعتبار الجدران الضخمة أجزاءا مشتركة، وتخص هذه الجدران كلا من الواجهة، وهي ذلك الحيز المادي المطل على الفضاء الخارجي سواء كان شارعا أو حديقة أو مساحة فارغة، وبالرغم من أن الواجهة تمتد على الأجزاء الخاصة وتشكل أحد جدرانها الخارجية إلا أنها جزء مشترك ويحظر على الملاك الشركاء سد الشرفات أو تغيير حجم وشكل النوافذ الواقعة فيها[6]، كما يتوجب على الملاك الشركاء الإعتناء بالمظهر الخارجي للواجهة كصباغتها من حين لآخر إصلاح ما قد يظهر بها من شقوق أو تلف[7]، وفي السقف كذلك، بحيث يندرج هذا الأخير

---

[1]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص 377.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 46.

[3]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 28.

[4]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص92 و93.

[5]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 28.

[6]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 22.

[7]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 48.

في هيكل البناية، فهو يهدف حقيقة إلى ضمان المحافظة على البناء، وعلى الرغم من ذلك يقر الفقه الفرنسي بأنه من الممكن أن يتم التنصيص في نظام الملكية المشتركة على أن السقف يعود إلى مالك الطابق الأخير، وإذا نص نظام الملكية المشتركة على أن جميع أسقف البناية هي أجزاء شائعة فإن هذا التصنيف ينطبق كذلك على السقف الذي يغطي العمارة التي تشكل حصة فريدة، إضافة إلى ذلك يعد الحائط الفاصل والأرضيات أجزاء مشتركة من الصنف الثاني.

- زخارف الواجهات والشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

ثمة ملاحظة تثار حول السطح وفيما يتعلق بمسألة اعتباره جزءا مشتركا أو خاصا، حيث أصبح هذا التحديد أمرا هاما اليوم للحد من الكثير من النزاعات التي قد تثور بشأنه بين الملاك الشركاء خاصة حول مسألة إستعماله والانتفاع به، فالسطح مساحة أفقية غير مغطاة أو غير مسقوفة[1] أو هو كل طبقة عليا متممة للطابق الأخير[2]، ينتهي به بناء العمارات وهو جزء من الهيكلة يعمل على ضمان حماية البناية من العوامل الطبيعية الخارجية كسيلان الماء مثلا[3]، وذلك لكونه الطبقة العليا التي تغطي الطابق الأخير من البناء وغالبا ما يكون خاليا من الشواغل إلا من هوائي التلفزيون[4]، لذلك المشرع الجزائري يعتبر السطح جزءا مشتركا حتى ولو كان كله مخصصا أو جزء منه لمنفعة أحد الشركاء.

وحسب الفقه الفرنسي فإنه وكقاعدة عامة، عندما يشكل السطح في الوقت نفسه سقفا للبناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة، فإن تصنيفه كجزء مشترك ليس موضع جدال أو شك، غير أن السؤال الأكثر حساسية يتعلق بالحالة التي يتألف فيها السطح وفي آن واحد من غطاء لجزء من البناية وامتداد لسطح شقة بارزة من البناية، هذا هو الحال في كثير من الأحيان للشقق التي تقع في الطوابق العليا، ففي هذه الحالة أيضا، ما لم توجد بنود مناقضة لنظام الملكية المشتركة، يعتبر السطح جزءا من هيكل المبنى ويصنف على أساس أنه جزء مشترك.

---

[1]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص120.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 48.

[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 14.

[4]- محمد حاتم البيات،"الأوجه القانونية والإتفاقية لآلية الإستعمال والإنتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعددة الطوابق(دراسة مقارنة تحليلية في القانون المدني السوري والفرنسي ونظام ضابطة البناء في محافظة دمشق لعام1997 وتعديلاته)"، مجلة دمشق، المجلد التاسع عشر، العدد الأول، سورية، 2003، ص136.

غير أنه وفي غالب الأحيان وفي مثل هذه الفرضية، يتم منح المالك الشريك الذي تقع شقته على مستوى إمتداد السطح حق تمتع خاص والذي يسبب نطاقه وتطبيقه صعوبات، وبشكل إستثنائي يمكن أن ينص نظام الملكية المشتركة بأن السطح جزء خاص لكن من الضروري التأكيد على الضرورة الحتمية لصياغة لنظام الملكية المشتركة لا لبس فيها خاصة فيما يتعلق بالنتائج التي تنسحب على توزيع الأعباء، لا يمكن للمالك الشريك القيام بأعمال على السطح تتعارض مع تخصيص البناية وكذلك بالنسبة لصناديق البناء المختومة على السطح موضوع حق التمتع الخاص لإنشاء فرندة شرفة الشمس "véranda".

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم، وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة، ونشير إلى أنه ينبغي أن تكون الأدراج مرتبطة بهيكل البناية أو العمارة لأنها تعد من العناصر الأساسية في بناية متعددة الطوابق فلا يمكن تصورها بدونها، لذلك لا يمكن لأي مالك شريك أن يقدم على إستعمالها بطريقة تمنع باقي الملاك الشركاء من الولوج والدخول إلى بقية طبقات العمارة أو الصعودإلى السطح أو وضع أشياء فيها كالصناديق أو الأثاث وغيرها، كما يحظر على كل مالك شريك القيام بأي عمل منزلي كنفض الزرابي على سبيل المثال[1].

أحيانا يتم التنصيص ضمن نظام الملكية المشتركة بأن الدرج(أو السلم) شائع بين بعض الملاك الشركاء بإستثناء المالك الشريك في الطابق الأرضي، كما يعتبر التنظيف والإضاءة من الأعباء العامة التي يجب أن يشارك فيها الملاك الشركاء في الطابق الأرضي.

ومناط إعتبار المشرع الجزائري مسطحات الطوابق أو بالأحرى أرضيات الطبقات أجزاء مشتركة، لأن هذه الأخيرة تعتبر جزءا من هيكل البناية وعنصرا يدعم صلابتها، غير أن بلاط الطبقات وكذلك تغطية السقوف تعود لملكية صاحب الشقة وله حق الإنتفاع الخاص عليها، لذلك فإن مسطح الطابق لشقة معينة هو في نفس الوقت سقف للشقة التي تقع تحتها مباشرة.

[1]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 15.

وإذا إعتبرنا أن بلاط كل منهما لا يشكل أجزاء خاصة فإنه وعلى العكس من ذلك حيث هيكل البناية يعتبر جزءا مشتركا مرتبط بصلابة المجموع[1]، وتعتبر قنوات تفريغ النفايات من الأجزاء المشتركة لأنها محل إستعمال جماعي من طرف الملاك الشركاء بغرض إفراغ النفايات[2].

- الممرات"couloirs" والأروقة "dégagements"، ويدخل ضمنها البهو(جمع أبهاء)، بالإضافة إلى الأفنية.

- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ، إذن تعتبر المداخن ومجاري التهوية ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ من بين عناصر التجهيز المشتركة، مدمجة في هيكل البناية، فالمداخن جزء مشترك يتمحور دورها في إفراغ دخان المدافيء وبخار المطابخ وغرف الحمامات أحيانا، في حين تعتبر مجاري التهوية عناصر تجهيز ضرورية لحفظ الصحة والإنارة الطبيعية للممرات والباحات، وجودها يتعلق بضوابط التهيئة والتعمير[3].

يقر الفقه الفرنسي بأنه ولكون هذه العناصر أجزاء شائعة فإن هذا يعني بأن مسؤولية صيانتها تقع على عاتق الجمعية العامة للملاك الشركاء، كما يقر بأنه قد ينص بند من بنود نظام الملكية المشتركة على أن كلا من الصناديق والسراديب ورؤوس المداخن هي أجزاء نصف مشتركة "semi communs" بين عدة ملاك شركاء، ويصنفها ضمن الأجزاء المشتركة الخصوصية "les parties communes spéciales"، كما يمكنه أن يصنفها كذلك ضمن الأجزاء الخاصة، وهو ما أيده القضاء الفرنسي، كما يضيف الفقه الفرنسي بأنه قد تنشأ صعوبة عندما ترتكز المدخنة على حائط داخلي يعتبر كحائط مشترك، لأنه يفصل بين جزأين خاصين، والحل الأكثر إنسجاما

[1]- لوي مارصيل بوماري، المرجع نفسه، ص 13.
[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 65.
[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، ص 65.

ومقتضيات القانون هو إعتبار السرداب جزءا مشتركا وحسب، وعلاوة على ذلك يحتفظ الحائط بخاصيته المشتركة، أما المجرى المشترك الداخل في البناء فهو جزء مشترك[1].

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

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

- سراديب هذه القنوات المبنية.

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

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

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

2-2-3- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء من الصنف الثالث:

دون أن يحدد معيار تصنيفها وإدراجها ضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث فقد حصر المشرع الجزائري مشتملات الأجزاء المشتركة في هذا الصنف في المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات[2].

---

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°81 et 82, p38 et 39.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 20.

يعد المصعد عبارة عن جهاز مخصص للربط الآلي بين طبقات البناية يستخدم عادة لرفع وإنزال الأشخاص بشكل شاقولي (أي عمودي) في طوابق مختلفة من البناية[1]، ولذلك ينبغي أن يكون محل صيانة مضبوطة[2]، وفي الحقيقة، آليات المصاعد تتميز بوضع خاص من حيث طريقة الإستعمال وحجم المخاطر التي قد يتعرض لها مستعملوه والناتجة عن تعدي الحمولة المفروضة على مثل هذه الآليات والتي تدخل في عداد عناصر التجهيز المشترك للبناية ولو دون إشارة من القانون[3]، حيث نلاحظ بأن المشرع الجزائري وبمناسبة تصنيفه المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالعمارة ضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث لم يوضح بشكل صريح فيما إذا كانت هذه المصاعد مرصودة لحمل الأشخاص فقط وليس لحمل السلع والأمتعة الثقيلة ومختلف المواد التي يمكن نقلها عبر السلالم؟

بقراءة مضمون النموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري وبمناسبة حديثه عن حقوق وواجبات الملاك المشتركين في الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق بإستعمال الأجزاء المشتركة قد أقر صراحة بأنه لا يمكن لأي شريك في الملكية المشتركة أو أي شاغل إستعمال الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المألوف[4]، وهو ما يؤدي بنا إلى القول بأنه يتوجب على المجموعة المالكة في هذه الحالة إستعمال المصاعد بغرض التنقل من الشقة إلى خارج العمارة مع مراعاة ما يحملونه من حاجيات، لذلك لا ينبغي لأي مالك شريك أو مستأجر إستعمال المصعد لنقل أمتعته الثقيلة، وكذلك هو الحال لمن يقوم بأشغال بناء داخل شقته حيث يمنع عليه إستعمال المصعد لنقل مواد البناء إلى شقته أو إلى خارج العمارة[5].

إضافة إلى ذلك ينبغي الإشارة إلى أن ملاك بعض الحصص في إطار الملكية العقارية المشتركة قد لا يستفيدون من خدمات المصعد ومنهم الملاك المشتركين الموجودين في الطوابق السفلية من البناية موضوع قانون الملكية المشتركة، وعلى الرغم من ذلك تعتبر المصاعد لدى الكثير من التشريعات أجزاءا مشتركة، ويبرر الفقه هذا الموقف على أن المشرع يرمي من وراء إدراجها ضمن

---

[1]-Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, guide pratique de la copropriété, éditions eyrolles, France, 2006, p 247.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات"، المرجع السابق، ص53 و54.

[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 15و16.

[4]-أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.

[5]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 16.

الأجزاء المشتركة إلى توزيع نفقات صيانتها أو تجديدها أو دفع فواتير الكهرباء على جميع الملاك الشركاء[1].

ب- الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة:

بالإضافة إلى العناصر المادية المعتبرة أجزاءا مشتركة سواء كانت مشتركة بين الملاك الشركاء المتجاورين أو المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء، ثمة مجموعة من الحقوق المرتبطة بمزاولة حق الملكية والتي تمارس بصورة تبعية على الأجزاء المشتركة[2]، وفي هذا السياق نجد بأن المشرع الجزائري قد أقر بوجود حقوق تابعة للأجزاء المشتركة، ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وذلك بمناسبة حديثه عن الشروط المطلوبة لإتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة، حيث تتمثل هذه الحقوق في حق تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص وحق إعلاء البناية[3].

تعتبر هذه الحقوق مزايا ومكتسبات تخدم مصالح الملاك الشركاء، وأهميتها ثانوية مقارنة بالأجزاء المشتركة المادية[4]، وترجع العلة في التنصيص على هذه الحقوق إلى رغبة المشرع الجزائري في تجاوز الصعوبات والمشاكل التي قد تطرح، والمتعلقة في مجموعها بمبدأ قبول عناصر مشتركة غير مادية وبالطابع المشترك أو الخاص لبعضها[5].

الملاحظ بأن هذه الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة المنصوص عليها ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، تتوافق وما هو منصوص عنه ضمن نص المادة **"745"**من القانون المدني في فقراتها الأخيرة، حيث أقر المشرع الجزائري بأن حق تعلية العمارة المعدة للإستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة إلى جانب الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين، أو الجنائن تعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة، علما أن الحق في

---

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 22.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 59.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24 و25.

[4]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 72.

[5]- محمد محبوبي، المرجع السابق، ص 167.

التعلية والحق في الحفر يعدان من أعمال التصرف، لذا يشترط المشرع الجزائري إجماع كافة الملاك الشركاء عند التداول بشأن أحدهما أو كليهما في إجتماعات الجمعية العامة.

بالمقابل نجد المشرع الفرنسي، على سبيل المثال، يوسع من دائرة الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة، فيقر بحق تعلية البناء المخصص للإستعمال المشترك أو المؤلف من عدة محلات تشكل أجزاءا مفرزة مختلفة، أو حق حفر الأرض، وحق تشييد أبنية جديدة في الساحات أو الفناءات أو الحدائق المكونة لأجزاء مشتركة، وكذلك حق حفر تلك الساحات أو الحدائق أو الأفنية إضافة إلى حق الجدار المشترك المتعلق بالأجزاء المشتركة[1].

01- حق تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص:

أقر المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص يعد من الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة، ينبغي حصول إجماع الملاك الشركاء حوله بقرار يصدر عن الجمعية العامة، ومادام المشرع حول هذا الحق يتحدث عن التشييد فإن الأمر يستلزم أرضية فضاء لإنشاء هذه المحلات الجديدة ذات الإستعمال الخاص، بتعبير آخر، البناء على الأرض الملحقة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[2] وبالتالي فإن الأفنية أو الحدائق، البساتين، أو الجنائن التابعة للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، والتي تعتبر أجزاءا مشتركة هي من سيكون وعاءا عقاريا لبناء هذه المحلات الجديدة ذات الإستعمال الخاص، وهو ما يعني بأن القانون يسمح للملاك الشركاء تغيير التخصيص المعدة له هذه الأجزاء وإقامة بناء جديد فوقها وفقا للضوابط المقررة في مجال قانون التهيئة والتعمير.

وعليه، يمكن إستغلال جزء من مساحات الأفنية والساحات التي تكون مخصصة لوقوف السيارات، أو المساحات الخضراء التابعة للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة من أجل إقامة محلات جديدة تخصص للإستعمال الخاص، وحتى أنه يمكن أن تخصص لاستعمال آخر غير الإستعمال الخاص متى أجاز نظام الملكية المشتركة ذلك، ولا يمكن للمرقي العقاري البائع الإستحواذ على هذا الحق لإنجاز محلات تخصه وحده مادامت أن هذه الساحات والأفنية تعتبر أجزاءا مشتركة، ويمكن التصرف في هذا الحق للغير أو حتى للمرقي العقاري بغرض إنجاز بناءات جديدة، لكن إتخاذ

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 72.

[2]- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 357.

مثل هكذا قرار يتطلب عقد جلسة للجمعية العامة لمناقشة هذه المسألة والمصادقة على القرار بالإجماع من طرف الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، وينبغي عند المصادقة على هذا القرار مناقشة ماسيترتب عن ذلك من نتائج قانونية ومالية، خاصة مسألة التصرف في هذا الحق للغير مع تحديد ثمن التصرف أو انجاز البناء في حال ما إذا لم يكن مخصصا للإستعمال الخاص، وذلك لتوزيع كلفة انجاز المشروع على جميع الملاك الشركاء كل بحسب النسبة المحددة له في نظام ملكية الأجزاء المشتركة[1].

02- الحق في تعلية البناية:

لا طالما كان الحق في التعلية حقا لا يعود بشكل خاص إلا للمالك الشريك أو للغير، فهو يبقى يشكل ذمة مالية مشتركة لأنه يُفترَض فيه بأنه حق تابع للأجزاء المشتركة، ويمكن لجمعية أو نقابة الملاك الشركاء إستخدامه من أجل التهيئة لإنجاز أماكن جديدة مخصصة للإستعمال الجماعي في عمارة محل ملكية مشتركة[2]، والتعلية هي بناء طوابق جديدة على سطح مبنى قائم، وهي تقلل بوجه خاص من مشكلة ندرة العقار و للحد من الزحف العمراني، وعندما يخضع المبنى بالتعلية لحالة الملكية المشتركة، لتوليد مورد مالي يمكن استثماره بشكل مفيد لتحسين كفاءة الطاقة الموجودة في هذا المبنى[3].

وعليه فإن حقوق البناء المرتبطة والمتناسبة مع التعلية هي موضوع أو محل خصخصة "privatisation" وتنازل "cession"، وبغرض التنازل عن حقوق البناء فإنه من الضروري تكوين حصص ملكية مشتركة تنطوي على حق بناء للجزء الخاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، أو حتى نصيب في الأجزاء المشتركة في العمارة ونصيب في الأجزاء المشتركة الخاصة، كما يجب أن تحترم هذه الحصص التنظيم الساري وكذلك النصوص الخاصة المحددة لنظام الملكية المشتركة وذلك بغرض عدم المساس بتخصيص العقار وبحقوق بقية الملاك الشركاء[4]، الأكثر من ذلك، يمكن

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 74 و75.

[2]- Roux Jean-Marc, Le droit de la copropriété immobilière et la surélévation, N° 77, revue droit et ville, 2014/1, France, p235.

[3]- Vivien Zalewski-Sicard, les contrats de construction adaptés à l'opération de surélévation N°77, revue droit et ville, 2014/1, France, p245.

[4]-DALBIN Jean-François, Surélévation de l'immeuble en copropriété «modification des actes de la copropriété et autres conventions», N°77, revue droit et ville, 2014/1, France, p268 et 269.

القول بأن هذه الحصص التي تم تكوينها قبل التنازل عن حق التعلية للمالك الشريك أو الغير بأنها تعتبر بمثابة حصص إنتقالية "lot transitoire"[1].

إنه ولتفادي ما قد يقع من مشاكل عملية بين المرقي العقاري والملاك الشركاء في العقارات المبنية والمجزأة إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، فقد حسم المشرع الجزائري في مسألة إعتبار الحق في تعلية البناية الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأنه يندرج ضمن الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة، وتبعا لذلك إشترط إجماع الملاك الشركاء أعضاء الجمعية العامة لإتخاذ قرار تعلية البناية.

وبهذا المقتضى يكون قد تم وضع حد لتعسف بعض المرقين العقاريين الذين كانوا يسيئون فهم الحق في التعلية ويعتبرونه حقا مرتبطا بصاحب المشروع الأصلي أو بالأحرى المالك الأصلي للعقار، علما أن صفة المالك الأصلي للعقار تنتفي ببيع الشقق التي تتضمنها البناية، بحيث يفقد معها المرقي العقاري صفة المالك ويصبح أجنبيا عن هذا العقار، وحتى ما إذا ظل محتفظا بشقة أو أكثر، فإن احتفاظه بها يدخله في زمرة الملاك الشركاء ولا يعطيه أي إمتياز على بقيتهم وبالتالي ينبغي أن يخضع لقراراتهم إن صدرت ولا يمكن له الإنفراد بحق التعلية[2].

إن الحق في تعلية البناء لا ينشأ إلا إذا تعلق الأمر بعمارة قائمة مكونة من عدة طوابق ويريد مالكها أو ملاكها إضافة طابق جديد أو عدة طوابق جديدة فوق البناء الموجود، ومسألة إضافة طوابق جديدة فوق البناء الموجود تقتضي مراعاة ما سيترتب عن ذلك من مشاكل تقنية وقانونية، فمن حيث الجانب التقني، فإنه ينبغي النظر إلى مدى إمكانية تحمل أساسات البناء وجدرانه للطوابق الجديدة أم أن الأمر سيتطلب القيام بتقوية تلك الأساسات والجدران القائمة، لذلك ينبغي وفي جميع الأحوال اللجوء إلى مهندس مختص للقيام بالدراسات التقنية اللازمة وإمكانية التنسيق بين البناء القائم والبناء الجديد واقتراح ما يراه ملائما، مع مراعاة الحصول على رخصة البناء.

أما فيما يخص الجانب القانوني، فإن حق التعلية يعتبر عملا من أعمال التصرف، وهذه الصلاحية تعود في الأصل لجمعية الملاك الشركاء، التي يعود إليها من ناحية، حق إتخاذ قرار التعلية أو عدمه، ومن ناحية أخرى، تحمل تكاليف التعلية، كما أنه لا يحق لأي مالك شريك وبصفة إنفرادية القيام بتعلية البناية من غير موافقة جميع الملاك الشركاء حتى ولو كان ذلك المالك الشريك هو صاحب مشروع التعلية، وذلك نظرا لما سيترتب من آثار بالنسبة للأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، لأن

[1]- Vivien Zalewski-Sicard, op-cit, p255.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 74 و75.

المسألة ستتطلب إعادة تقسيم النسب التي تعود لكل مالك شريك في الأجزاء المشتركة، وكذلك تغير عدد الملاك الشركاء في ملكية العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وإعادة النظر في كيفية توزيع التكاليف والأعباء المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة وغيرها[1]، وهو ما يترتب عليه ضرورة تعديل كل من الجدول الوصفي للتقسيم ونظام الملكية المشتركة[2]، ولذلك فقد تم تفسير إشتراط شرط الإجماع على إنشاء مباني خاصة جديدة عن طريق تعلية البناء محل الملكية المشتركة بأن جمعية أو نقابة الملاك الشركاء تكون قد تجاوزت الصلاحيات التي كانت تتمتع بها بموجب القانون في مجال إدارة الأجزاء المشتركة[3].

إذن، كنتيجة لما سبق التطرق له فإنه يلاحظ وإنطلاقا من مقتضيات نموذج الملكية المشتركة المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة ذات طبيعة آمرة، ويعني ذلك أنه لا يمكن الإتفاق على ما يخالف مقتضياتها، إذ أن هذه الحقوق تظل تابعة للأجزاء المشتركة ويعود أمر ممارستها لمجموع الملاك الشركاء، وما يؤكد ذلك هو إشتراط المشرع الجزائري حصول إجماع الملاك الشركاء بشأن القرارات التي تتعلق بالشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن إلتزامات قانونية وتنظيمية[4]، وهي رخصة ترتبط بملكية الأرض التي أقيم فوقها العقار المبني والمجزأ إلى حصص[5].

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري عندما أكد على الطابع المشترك لهذه الحقوق والتي تعتبر تابعة للأجزاء المشتركة من خلال التنصيص على ذلك ضمن بنود نظام الملكية المشتركة النموذجي والمقرر بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بحيث يكون بذلك قد وضع حدا لكل نزاع قد يثور بين الملاك الشركاء والمرقي العقاري البائع الذي قد يرغب في الإحتفاظ بمزاولة أحد الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة، إلى جانب أهمية الآثار المترتبة عن ممارسة هذه الحقوق من طرف الملاك الشركاء.

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 74.

[2]- Vivien Zalewski-Sicard, op-cit, p256.

[3]- Roux Jean-Marc, op-cit, p236.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[5]- أحمد عبدالعال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص357.

تجدر الإشارة إلى أن الفقه الفرنسي يقر بأنه من الناحية العملية، عادة ما يكون إنشاء المحلات الجديدة ذات الإستعمال الخاص في إطار التعلية من عمل المالك الشريك الموجود أصلا في الملكية المشتركة أو من عمل الغير الذي يتدخل في المبنى الجماعي، وفي هذه الحالات، لا تتم إضافة هذه المحلات المشيدة حديثا إلى الحصص التي تتبعها، على الأقل لبعض الوقت، إلى نقابة الملاك الشركاء، ولكنها تشكل حصص ملكية مشتركة جديدة لصالح البعض، سواء كانوا بالفعل ملاك شركاء في المبنى أو الغير الذين سيصبحون أعضاءا في النقابة بعد تملكهم لهذه المحلات الجديدة، وتعتبر الترتيبات القانونية التي سيتم وضعها لهذا الغرض أكثر تعقيدًا مما كانت عليه في حالة العملية التي بدأتها النقابة حيث يجب على رب العمل قبل مرحلة البناء، امتلاك الحقوق العقارية اللازمة الخاصة بالمحلات المزمع تشييدها في شكل حصص ملكية مشتركة[1].

الفرع الثاني: معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة وأهمية تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة

يعتمد العقار المبني للإشتراك في وحدته على وحدة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة المكونة له، ومن حيث أن وحدة أجزاء الملكية العقارية المشتركة تتعدى لتشمل حقوق والتزامات الملاك المشتركين في هذه الملكية، التي تختلف في الأجزاء الخاصة عنها في الأجزاء المشتركة[2]، وهو ما يسوق لضرورة وجود معيار يعتمد عليه في تحديد الأجزاء الخاصة من الأجزاء المشتركة، وفي هذا السياق توجب على المشرع الجزائري في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، معرفة أنواع الأجزاء المكونة للبناء وكيفية التفريق بينهما لإظهار طبيعتها.

أولا- معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

تعتبر تقنية الملكية العقارية المشتركة شكلا جماعيا في مادة البناء، يسمح لعدد من الملاك تملك حصة في العقار المبني والخاضع لقانون الملكية المشتركة، حيث تتضمن هذه الحصة أجزاءا خاصة وأجزاءا مشتركة، فيا ترى ما هو معيار تمييز الأجزاء الخاصة عن الأجزاء المشتركة؟

أ- مضمون معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

بتفحص مقتضيات بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين بأن

---

[1]- Roux Jean-Marc, op-cit, p237.

[2]- أحمد عبد العال أبو قرين، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، المرجع السابق، ص36.

المشرع الجزائري وبغرض تحديد وتعداد ما تشتمل عليه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة قد إعتمد على معيار **"التخصيص للإستعمال"**، للتمييز بين ماهو جزء خاص وما هو جزء مشترك، ففيما يخص تحديد الأجزاء الخاصة فيتم إعمال معيار **"الإستعمال الإستئثاري للمالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة دون غيره للمحل الخاص به ضمن الملكية العقارية المشتركة"**، وبالتالي الأمر يتعلق بالشقة أو المحل الخاص، أما فيما يخص تحديد الأجزاء المشتركة فيتم إعمال معيار**"الإستعمال أو الإنتفاع بهذه الأجزاء لجميع الشركاء أو الكثير منهم"**[1].

بشأن المعيار المتعلق بتحديد الجزء الخاص نجد بأن الفقه يعتبر معيار الإنتفاع الشخصي والخاص أو بالأحرى معيار المنفعة الشخصية، من المعايير الأكثر شمولية من معيار الإستعمال الإستئثاري والخاص، ذلك أن معيار المنفعة الشخصية "utilité personnelle" هو معيار عام، يشمل حق المالك الشريك في إستعماله لجزئه الخاص إستعمالا شخصيا هو وأفراد عائلته، كما يشمل حق هذا المالك الشريك في إستغلال جزئه الخاص عن طريق إيجاره للغير وتحصيل بدل الإيجار أو تقديمه كحصة في رأسمال شركة ينتسب إليها وغيرها[2].

أما فيما تعلق بالمعيار الخاص بتحديد الأجزاء المشتركة وباعتبار أن هذه الأجزاء يملكها على الشيوع جميع الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، إلا أن كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة لا يستعملونها على نفس النحو وبنفس الوتيرة، لذلك يجب أن يتم تقدير المعيار في هذه الحالة بشكل موضوعي، فليس من الضروري أن يستعمل الجزء المشترك إستعمالا فعليا من طرف كافة المالكين حتى يعتبر مشتركا، إذ يكفي أن يستعمله وينتفع به بعض المالكين ليعتبر جزءا مشتركا[3]، وما إستدلال المشرع الجزائري عند إقراره معيار تحديد الأجزاء المشتركة بعبارة **"... والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد إستعمالها أو الإنتفاع بها ..."**، دلالة على أنه عند تحديد الجزء المشترك فإنه لا ينظر إلى الإستعمال الفعلي له من جانب أحد الملاك أو من بعضهم، بل يكفي أن يكون الجزء معدا بطبيعته للإستعمال المشترك، إذ أن المصعد يعد من الأجزاء المشتركة رغم أن بعض الملاك الشركاء لا يستعملونه لكون العبرة تكمن في التخصيص المشترك والغاية من الجزء، فهما المناط في تصنيفه[4].

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 35 و36.

[3]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 128.

[4]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 43 .

وبالتالي يكون المشرع الجزائري قد وفق في إعتماد معيار تحديد الأجزاء المشتركة من حيث أنه تفادى الأخذ بالمعيار القائل بأن الأجزاء المشتركة هي أجزاء البناء المعدة للإستعمال المشترك بين الجميع وفقط ، وذلك من حيث أن هذا المعيار لا يجمع كل الأجزاء المشتركة، فهو لا يصدق مثلا على أجزاء هيكل البناء كالأسقف والأعمدة البعيدة عن الجزء الذي يملكه المالك الشريك مفرزا، كما لا يصدق بمعناه الحرفي على الأجزاء المشتركة المعدة لإستعمال الحراس وغيرهم من العاملين في خدمة البناء موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة[1].

كما تثور ملاحظة أخرى متمحورة حول معيار الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة لفائدة جميع الشركاء أو الكثير منهم، حيث يلاحظ بأن الإستعمال أو الإنتفاع هما مفهومان متقاربان تارة، لكنهما متباينان تارة أخرى، ومثال ذلك تزيين مدخل العمارة بنوع من الرخام الجيد النوعية، فهنا هذه الزينة ليس الغرض منها إستعمالها من طرف الملاك الشركاء وإنما بغرض إضفاء جمال على المكان وبالتالي تحقيق منفعة لفائدة الملاك الشركاء، في حين أن المصعد مثلا وإن كان ذا منفعة للملاك الشركاء فهو وضع من أجل أن يستعمله الملاك الشركاء، حيث تقترن أو بالأحرى تمتزج المنفعة بالإستعمال والحال هذه[2].

وفي هذا السياق برر الفقه إعتماد التشريعات على معيار المنفعة المشتركة إلى جانب معيار الإستعمال المشترك بين مجموع الملاك الشركاء أو بعضهم إلى عدم كفاية معيار الإستعمال المشترك بين مجموع الملاك الشركاء أو بعضهم لتمييز الأجزاء المشتركة عن الأجزاء الخاصة، وذلك بالنظر لتقنيات البناء المعاصر التي تعتبر عدد من مظاهر تزيين العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بمثابة أجزاء مشتركة كمجموعة الورود "massif de fleurs"[3]، على أساس أنها تعود بالفائدة أو المنفعة على الملاك الشركاء وليس بناءا على إستعمال الملاك الشركاء لها، وعليه فإنه وبناءا على معيار المنفعة المشتركة يمكن إعتبار مظاهر الزينة الجماعية بمثابة أجزاء مشتركة[4].

وعلى كل حال، يمكن القول بأن معيار الإستعمال المشترك لتحديد الأجزاء المشتركة قد يعتبر معيارا واسعا ومرنا يكفي لوحده لتمييز الأجزاء المشتركة الشائعة، فهو يفيد فقط إمكانية إستخدام

---

[1]- وزارة العدل الكويتية، مجموعة التشريعات الكويتية "المذكرة الإيضاحية للقانون المدني"، المجلد الثاني، بدون ذكر دار النشر، الكويت، فيفري 2011، ص527.

[2]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 10.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 55.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 38.

الشيء على الوجه الذي أعد من أجله، والذي يتفق مع طبيعته[1]، ويترتب بناءا على هذا المعيار تجزئة العقار المبني للإشتراك إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة نتائج هامة نوجزها في النقاط التالية الذكر:

- إحداث تجزئة دقيقة للبناء المعد للإشتراك حيث تكون أجزاؤه إما خاصة أو مشتركة، بإستثناء الحواجز الفاصلة بين شقتين لأن ملكيتها مشتركة بين مالكيها وتخضع لقواعد الحائط المشترك.

- تعدد ووفرة الأجزاء المشتركة مقارنة بالأجزاء الخاصة في البناء المبني للإشتراك، حيث أنه وبعدم تخصيص جزء ما من البناء للإستعمال الخاص فإن ذلك يعد قرينة على إعتباره جزءا مشتركا، وبالتالي تسمح هذه القرينة بتوسيع نطاق الأجزاء المشتركة وتجعل من الأجزاء المفرزة ماديا الإستثناء[2].

- التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة لا يترتب عنه جعلها أصنافا بل هي في مجموعها تشكل صنفا واحدا يخضع لنظام قانوني واحد، وكمثال على ذلك مالك الشقة الواقعة بالطابق السفلي له الحق في إستعمال السلالم بغرض الصعود إلى آخر طابق، كذلك فيما يخص سطح العمارة الذي لا يعد إستعماله حكرا على مالكي الشقق بالطابق العلوي، فإستعماله هو حق لكل المالكين بدون إستثناء[3].

ب- تقييم معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

إذا كان مجال تطبيق هذا المعيار داخل كل عمارة على حدى لا يثير إشكالا، فإن تطبيق هذا الأخير على مجموعة من العمارات أو مجموعة عقارية يثير إشكالا يتعلق بالتكييف القانوني لأجزاء العمارة كونه معيار في مثل هذه الحالة لا يسمح بتقسيم الأجزاء المشتركة، أين يفترض في هذه الأجزاء بأنها ملك شائع بين كل المالكين في الملكية العقارية المشتركة، وعليه وفي مثل هذه الحالة عند توزيع مصاريف الحفظ والصيانة والترميم تجزأ الأجزاء المشتركة إلى أقسام تلحق بعمارة واحدة أو ببعض العمارات وتسند أجزاء أخرى لكل العمارة.

بالإضافة إلى ذلك ثمة العديد من العمارات التي تشتمل ولاعتبارات معينة على أجزاء غير معدة لا للإستعمال الخاص ولا للإستعمال المشترك كوجود مثلا حديقة صغيرة بين عدة عمارات، فإستنادا إلى عنصر المنفعة العامة يتوجب إعتبارها جزءا مشتركا بين جميع الملاك[4]، لذلك يتوجب

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 56.
[2]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 128.
[3]- الحبيب الشطي، المرجع السابق، ص 237.
[4]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 129.

إعادة النظر في هذا المعيار حتى يأخذ بعين الإعتبار التكييف القانوني للأجزاء المشتركة في حالة تعدد العمارات وفي حالة وجود عنصر المنفعة.

ثانيا- أهمية تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

ينبغي أن يتضمن نظام الملكية المشتركة عند وضعه من طرف المرقي العقاري، الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، الشروط التي يمكن في إطارها إستعمال هذه الأجزاء وكذا القيود المفروضة والتي تصب في مصلحة الجميع[1]، ونظرا لما لهذا التحديد من أهمية بالغة في مجال الملكية العقارية المشتركة فقد أكدت محكمة بداية بيروت المدنية الرابعة بموجب الحكم القضائي رقم 72 الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 1981، بأنه لا يمكن للملاك الشركاء أن يتفقوا فيما بينهم على مخالفة الأحكام المتعلقة بقانون الملكية المشتركة ولا إخراج جزء من أجزاء الملكية المشتركة من حكم الملكية المشتركة وإلحاقه بالملكية الخاصة لأي منهم، فلا يتصور مثلا أن يستقل أحد الملاك الشركاء ولو كان هو بانيه الأساسي أو كان المرقي العقاري البائع هو المنجز لهذا البناء، بملكية السلالم والمصعد والحيطان المشتركة، ولا يمكن للباني أن يحتكر لنفسه هذه الأجزاء ولو بنص خاص في عقد البيع[2].

يترتب على التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناء الخاضع لقواعد الملكية المشتركة آثار هامة من حيث الفصل بين الحقوق الفردية والحقوق الجماعية للملاك الشركاء[3]، وفي ذلك نجد بأن المشرع الجزائري قد أكد على ضرورة إحترام الحقوق الفردية للمالك الشريك على أجزائه الخاصة من حيث الإستعمال والإنتفاع شرط أن لا يمس بحقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن يمتنع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يعرض متانة البناء للخطر[4]، كذلك لكل شريك التصرف في الجزء الخاص بالبيع أو الهبة دون قيد أو شرط، كما أن حصة كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة تكون متناسبة مع مساحة الجزء المفرز العائد له مقارنة مع مجموع مساحة الأجزاء الخاصة المفرزة عند إنشاء الملكية المشتركة وعدد الأصوات العائد لكل مالك شريك متناسب وحقوقه على جزء العقار الخاص المفرز العائد له[5].

---

[1]- محمد بخنيف، "المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات"، المجلة المغربية للقانون الإقتصادي، العدد الثالث، جامعة سيدي محمد بن عبدالله، المملكة المغربية، أفريل 2010، ص39.

[2]- بدوي حنا، ملكية الطوابق والشقق(إجتهادات ونصوص قانونية)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2011، ص176.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 43.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[5]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 43 و44.

القضاء اللبناني وبمقتضى القرار رقم 416 الصادر بتاريخ 19 جويلية 1983 عن الغرفة السادسة بمحكمة إستئناف بيروت المدنية، وذلك في ظل سريان قانون 24 ديسمبر 1962المتعلق بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق الملغى بموجب المرسوم الإشتراعي رقم 83/88 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 1983 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات اللبنانية، لم يكتف بالقول بأن الفسحات الناشئة على أساس البناء وهيكله والحواجز التي تفصل بين مختلف حيطانه هي جزء مشترك وتبعا لطبيعتها القانونية هذه فهي لا تقبل التصرف بها أو ببعضها بالإستقلال عن الطوابق والشقق وفقط، بل تعداه إلى القول بأن حق كل مالك شريك فيها يتبع حكما ملكيته للشقة أو الطابق ولا ينفصل عنها في جميع الحالات[1]، وقد سبق وأن صدر حكم قضائي مماثل بموجب الحكم رقم 72 الصادر بتاريخ 01 أكتوبر 1981 عن محكمة بداية بيروت المدنية الرابعة، أين تم القضاء بأن المرآب بحسب موقعه الكائن على أرض العقار المشتركة وبحكم طبيعته ووجهة إستعماله ولزومه هو مكان مخصص لإستعمال كافة الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، وحقهم هذا نابع من القانون الذي كرس تبعية الملك المشترك للحق المختلف نفسه[2].

كما تظهر أهمية تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة في تحديد طبيعة العلاقة التي تجمع بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، فالعقار المعد للإشتراك وحدة بناء والمفروض أن تكون العلاقة بين أجزائه علاقة تكامل، إذ لا يمكن إستعمال الأجزاء المفرزة بدون اللجوء إلى الأجزاء المشتركة والعكس صحيح[3]، وفي هذا الصدد فإن المشرع الجزائري بتمييزه بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناية لم يعمل على جعل هذه الأجزاء أصنافا بل جعلها صنفا واحدا يخضع لنظام قانوني واحد وهو نظام الملكية العقارية المشتركة المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

أما فيما يخص علاقة تكامل أجزاء العقار المبني للإشتراك فإن المشرع قد إعتمد علاقة أخرى مخالفة لقاعدة التكامل، إذ أقام بين هذين النوعين من الأجزاء رابطة وهي رابطة الفرع بالأصل، حيث أن الأجزاء المشتركة تتبع الأجزاء الخاصة ولا وجود لهذه بغير تلك[4]، وتتجسد رابطة التبعية في عدة مستويات من أهمها:

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص137 و138.
[2]- بدوي حنا، المرجع نفسه، ص172.
[3]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 131.
[4]- الحبيب الشطي، المرجع السابق، ص237.

أ- على مستوى تحديد نسبة الأجزاء المشتركة:

حقوق المالك في الأجزاء المشتركة يتولى بيانها نظام الملكية المشتركة في شقه التقني، ولكونها مسألة تقنية يتولى كيفية تحديدها وحسابها الجدول الوصفي للتقسيم، حيث تحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد، وتتناسب حصة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية، ويعبر عن هذه الحصة بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصنف الأول، وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث[1].

ب- على مستوى تحديد المساهمة في دفع تكاليف الأعباء الواقعة على عاتق جماعة الشركاء في الملكية المشتركة:

ميز المشرع الجزائريفيما يخص الأعباء التي تقع على كاهل جماعة الشركاء في الملكية العقارية المشتركة بين تلك الأعباء التي تقع على كاهل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة بين تلك التي تعود للصنف الأول، الصنف الثاني فالصنف الثالث والتي يتحمل دفعها الشركاء وفق ما هو مقرر ضمن نظام الملكية المشتركة[2].

ج- على مستوى التصرف والقسمة:

إن موضوع حق الملكية العقارية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة، فهو من قبيل الملكية الفردية الإستئثارية على الأجزاء المخصصة للإستعمال الخاص، ومن قبيل الملكية الشائعة في الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك بين مجموع الملاك المشتركين، ومن ثم هناك إرتباط وثيق بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة، يكرسه تطبيق نظرية التابع يتبع المتبوع أو الفرع يتبع الأصل، لينصرف الأمر إلى القول بأن التصرف القانوني الذي يقرر إجراءه أحد الملاك الشركاء على الملكية المفرزة يشمل أيضا حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة[3].

إذن، تعد الأجزاء المشتركة ذات طبيعة تبعية للأجزاء الخاصة، ولا شك أن الأجزاء الخاصة هي الغاية التي يريد الملاك المشتركون الحصول عليها، أما الأجزاء المشتركة فهي ليست مرغوبة

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص27 و28.

[3]- مصطفى أشيبان، "نظام إدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية في التشريع المغربي"، مجلة المحاكم المغربية، عدد112، مطبعة النجاح الجديدة، المغرب، فيفري 2008، ص159.

بحد ذاتها، إنما يتم تملكها بالتبعية لتملك الأجزاء الخاصة، فلا يتصور أن تنشأ لدى الشخص رغبة في تملك حصة شائعة في مصعد البناية أو السلالم، طالما هو ليس بمالك شريك لجزء خاص فيها.

ويترتب على خاصية التبعية أنه يثبت لكل مالك مشترك حصة أو نصيبا في الأجزاء المشتركة، ولو أجرى المالك الشريك تصرفا ناقلا للملكية أو تصرفا مرتبا لحق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية العقارية كالانتفاع أو تبعي كالرهن الرسمي أو حتى تصرفا منشئا لحق شخصي كالإيجار وحدد فيه الجزء الخاص دون التطرق إلى الأجزاء المشتركة، لصَّح التصرف ولَشَمُلَ النصيب الشائع في الأجزاء المشتركة تِباعًا، فالأجزاء المشتركة تعد من ملحقات الملكية العقارية وتشملها التصرفات الواردة على الملكية ولو لم يشر إليها، لذلك لا يجوز للمالك الشريك التصرف في حصته من الأجزاء المشتركة استقلالا عن الجزء الذي يملكه ملكية خاصة، والعلة في ذلك هي تمكين الملاك الشركاء من الإنتفاع بالأجزاء الخاصة، إذ أنه لا يمكن الإستفادة من الأجزاء الخاصة إلا من خلال الأجزاء المشتركة[1]، علاوة على ذلك، يترتب عن بيعمحل ما بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأجزاء المشتركة[2].

وفيما يتعلق بالقسمة فإنه لا يجوز طلب قسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، وكل شرط مخالف لذلك يعد لاغيا باعتبارها حالة من حالات الشيوع الإجباري[3]الذي يمثل استثناءا على قاعدة أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع[4]، ويرجع ذلك لسببين، الأول هو أن طبيعة هذه الأجزاء لا تقبل القسمة، فلا يمكن قسمة المصعد أو سلم العمارة إلى أجزاء، أما الثاني فهو نتيجة طبيعة هذه الأجزاء، فهي قد أعدت لإستعمال كل الملاك الشركاء أو على الأقل بعض منهم، وبالتالي لا يجوز لأي منهم أن يطلب القسمة لما تؤدي له من إنهاء لحالة الشيوع واستقلال المالك الشريك بجزء من الشيء وهو ما يتنافى والشيوع الجبري في إطار الملكية العقارية المشتركة.

وفي هذا الخصوص فقد أقرت المحكمة العليا من خلال القرار رقم 103641 المؤرخ في 06 أكتوبر 1993، بأن ما يعتبر محظورا تقسيمه في مفهوم نص المادة 747 من القانون المدني هو ذلك التقسيم للأجزاء الذي يجري بمعزل عن الأجزاء الخاصة وهو الأمر الذي لم يقع في القضية المعروضة، إذ كان تقسيم الفناء الذي يشكل الأجزاء المشتركة إمتدادا للأجزاء الخاصة وليست

[1]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص77، 78 و79.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.
[3]- أنظر المادتين 722 و737 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص1035 و1036.
[4]- الحبيب الشطي، المرجع السابق، ص 239.

بمعزلها[1]، وكذلك بموجب القرار رقم 1030525 الصادر عن الغرفة المدنية بذات المحكمة بتاريخ 12 جانفي2017، حيث تم الإقرار بأن الأجزاء المشتركة شرعت للإستغلال المشترك ولا يجوز الإستئثار باستغلالها أو إخضاعها للقسمة، بحيث أنه من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية هي مخصصة أصلا لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين كل حسب نسبة حصته في الأجزاء الخاصة، وأنه إذا كان من حق كل شريك في الملكية الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالكيفية التي يحددها نظام الملكية المشتركة، فإن المادة **"747"** من القانون المدني نصت على عدم جواز أن تكون هذه الأجزاء محل دعوى قسمة، وأن نص هذه المادة جاء صريحا ولا يحتمل أي تفسير آخر، بحيث تضمن منعا صريحا لقسمة الأجزاء المشتركة مهما كانت طبيعتها وفى كل الحالات حتى ولو كانت تحتمل القسمة.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع اللبناني كان أكثر وضوحا من حيث أنه وبمقتضى المادة العاشرة من المرسوم الإشتراعي رقم 83/88 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 1983 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات اللبنانية، نص صراحة على أن ملكية الأجزاء المشتركة تابعة لملكية الأجزاء الخاصة، وأنها لا تقبل التجزئة أو القسمة ولا يمكن ترتيب حقوق عليها بالإستقلال عن الأجزاء الخاصة الملحقة بها[2].

في الحقيقة، يرجع الفقه السبب في صفة التبعية للأجزاء المشتركة إلى صفة أخرى لازمتها اللزوم، فالحاجة للأجزاء المشتركة للإنتفاع بالأجزاء الخاصة خلق رابطة التبعية بينهما، والعبرة في تحديد ما يعد مشتركا من أجزاء البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة وملحقاته هو مدى لزوم الجزء المشترك لانتفاع كل مالك مشترك بما يملكه مفرزا، أي لزومه لانتفاع جميع الملاك الشركاء، بقطع النظر عما إذا كان بعض الملاك الشركاء لا ينتفع به إنتفاعا فعليا، لأنه ليس بحاجة لهذا الإنتفاع، لذلك يعتبر المصعد من الأجزاء المشتركة حتى بالنسبة لسكان الطابق الأرضي أو موقف السيارات حتى ولو كان بعضهم لا يستعمل هذا الموقف بسبب عدم امتلاكه لسيارة[3].

إن إقرار المشرع لخيار تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة سيترتب عنه طرح عدة انتقادات، تتعلق الأولى بعدم إنسجام علاقة التبعية وعناصر هذه العلاقة، فالأجزاء المشتركة والتي تعتبر الفرع تمثل العناصر الأساسية والرئيسية في العمارة، في حين الأجزاء الخاصة والتي تعتبر

[1]- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص133.

[2]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص20.

[3]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص78 و79.

الأصل لا تمثل إلا الجزء اليسير من مكونات العمارة، وهو ما يفتح الباب أمام النقاد للقول بأن الأجزاء الخاصة لا تعدو أن تكون سوى مكعب من الهواء، أضف إلى ذلك أن الأجزاء المشتركة تعتبر ضرورية لوجود العمارة وكذلك لإستعمال الأجزاء الخاصة، لذلك ينبغي أن يشكل العقار المبني للإشتراك وحدة لا تتجزأ، والعلاقة التي تربط بين أجزائه يجب أن تكون علاقة تكامل وليست علاقة تبعية[1].

من ناحية أخرى، قد يثور شك حول كون الأجزاء المشتركة لازمة للإنتفاع بالأجزاء الخاصة، فكيف تكون لازمة للإنتفاع بالأجزاء الخاصة وفي نفس الوقت لا يحتاج إليها بعض الملاك الشركاء، فياترى هل تكون بالنسبة لهم أجزاءا مشتركة ويتم إلزامهم بتكاليفها وهم لا يستفيدون منها؟ ثم إن هنالك أجزاءا مشتركة لكنها ليست بلازمة للإنتفاع بالأجزاء الخاصة كالمساحة الصغيرة أمام مدخل العمارة أو حوض السباحة في حالة وجوده، فهل هي ضرورية للإنتفاع بالجزء الخاص؟ إن سبب تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة ليس حاجة الأجزاء الخاصة للأجزاء المشتركة، وإنما الأجزاء المشتركة أعدت للإستعمال المشترك من طرف الملاك الشركاء حتى ولو لم يكن هذا الإستعمال ضروريا للإنتفاع بالأجزاء الخاصة[2].

كما يلاحظ كذلك أن إقرار تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة هو تدعيم للنزعة الفردية وسيادة الأنانية لدى الملاك والشاغلين في الملكية المشتركة، حيث يعتبر أغلب الملاك عن جهل أو عمدا بأن ملكيتهم تقتصر على ما هو داخل الشقة فقط، وهو ما يدفع كل مالك إلى المداومة على المحافظة عليها وصيانتها بشكل دوري، في حين يتم إهمال الأجزاء المشتركة وتترك عرضة للإتلاف ويتعدى سلوك الملاك في الملكية المشتركة هذا إلى رفض المشاركة والمساهمة في إدارة مؤسستهم العقارية التي تشكل جزءا من الثروة العقارية، وهو سلوك لم يفرزه القانون بل يتوجب التصدي له، وفي هذا السياق فقد أوصى المهتمون بموضوع الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بضرورة أن تواكب التشريعات المقارنة القانون الفرنسي الذي يعتمد نظرية الجزء أو الحصة في الملكية المشتركة "lot de copropriété"، والتي يجب أن تشتمل على الجزء الخاص وحصة المالك في الأجزاء المشتركة[3].

وفي هذا الشأن نجد بأن المشرع الجزائري قد واكب هذه الفكرة، رغم ما حمله المرسوم التنفيذي رقم 99/14، من تعدد المرادفات للفظ الحصة، فتارة يستعمل كلمة القسم وتارة الحصة،

[1]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 132.
[2]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 79.
[3]- نعمان الرقيق، المرجع السابق، ص 133.

ومثال ذلك أنه أقر بأنه تقسم البناية أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع نظام الملكية المشتركة إلى حصص "lots"، ثم إنتقل إلى الحديث عن مشتملات الحصة فعبر عنها بمصطلح"القسم"، وبأن كل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة[1]، لكن عند الإطلاع على النص محررا باللغة الفرنسية نجد المشرع يستعمل لفظ "lot" وفقط للدلالة على الحصة أو القسم، ومن باب توحيد المصطلحات ينبغي على المشرع أن يعيد النظر في هذه المسألة فقط.

الفصل الثاني: وثائق الملكية العقارية المشتركة

تفرض طبيعة البنية المادية للعقار المبني موضوع الملكية العقارية المشتركة المقسمة إلى حصص والتي تتضمن كل منها جزءا خاصا ونصيبا في الأجزاء المشتركة، وجود عدد من الملاك الشركاء يقتسمون ملكية هذه الحصص"lots"، مما يحتم وجود إطار قانوني يهدف إلى تنظيم علاقات الملاك الشركاء المتبادلة فيما بينهم.

وقد تم تنظيم هذه العلاقات في بداية الأمر مع توسع مجال الملكية العقارية المشتركة خاصة في فرنسا عبر أنظمة الملكية المشتركة التي أفرزتها الممارسة اليومية، نتيجة قصور التشريع لاسيما في ظل سريان المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي[2]، التي إقتصر فيها المشرع الفرنسي أنذاك على تبيان الطريقة التي بمقتضاها توزع مصاريف الإصلاحات في العمارات والدار المجزأة إلى طبقات أو شقق ودون التصدي لبيان طبيعة حقوق الملاك الشركاء في إطار هذه الملكية، حيث كان يقوم الملاك الشركاء في أغلب الأحيان بوضع نظام ملكية مشتركة أو لائحة إدارة الملكية المشتركة، فكانت هذه الأنظمة تحدد الأجزاء المشتركة وتخصيصها ونصيب كل مالك شريك في التكاليف المشتركة وغيرها من الأمور التي تهم الملكية العقارية المشتركة، إلى جانب ذلك فقد كان يوجد كثير من العقارات الخاضعة للملكية المشتركة من غير أنظمة ملكية مشتركة، فكانت التقاليد والأعراف السائدة أنذاك تسد إلى حد كبير الفراغ الذي كان سائدا في ظل سريان المادة **"664"** من القانون المدني الفرنسي، إلى أن إهتم التشريع الفرنسي بتنظيم هذه الأنظمة لما لهذه الأخيرة من أهمية بالغة في تنظيم سير الحياة الجماعية داخل العقار المبني والخاضع لقواعد الملكية المشتركة[3].

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 133.

[3]- السيد علي المغازي، المرجع السابق، ص 21 و 72.

ذلك أنه لضمان تعايش عدد من الملاك داخل عقار جماعي يتطلب الأمر تأسيس ميثاق مكتوب بغرض تنظيم علاقاتهم المتبادلة[1]، وذلك بمناسبة صدور قانون 28 جوان 1938المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المجزأة إلى شقق، الملغى بموجب القانون رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، فقد تضمن قانون 1938 إثنتي عشر مادة وانقسم إلى بابين، خصص الباب الأول منه لشركات البناء، في حين تعلق الباب الثاني بالتنظيم القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية، وبناءا على الخبرة المكتسبة من الممارسة، أنشأ هذا النص نقابة الملاك الشركاء والمتصرف وحرص على تنظيم الحياة الجماعية داخل العقار المبني للاشتراك، من خلال إعطاء دور متزايد لنظام الملكية المشتركة[2]، وذلك بالنص على إمكانية قيام الملاك الشركاء - وبشكل إختياري- القيام بتحرير لوائح إدارة الملكية العقارية المشتركة[3]، أو ما يصطلح عليها كذلك بأنظمة الملكية المشتركة، وجعلها سارية على الخلف الخاص بعد تسجيلها[4]، غير أن الوضع قد اختلف بعد صدور القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، حيث أصبح وضعه من طرف الملاك المشتركين أمر إلزامي وليس إختياري[5].

ومن ثم عرف هذا التوجه إنتشارا كبيرا في مختلف التشريعات، من بينها القانون الجزائري، لاسيما في مجال الترقية العقارية، فعندما يقدم المرقي العقاري على بناء عمارة في نطاق الملكية العقارية المشتركة قد لا يضع في بعض الأحيان نظام الملكية المشتركة وقد لا يودعه أحيانا بالمحافظة العقارية كما أنه لا تسلم نسخ منه في غالب الأحيان إلى مقتني الشقق حتى يكونوا على بينة وإطلاع منه، ناهيك عن المشاكل الواقعية الأساسية التي فرضها التعاطي اليومي والاحتكاك المباشر بين مقتني الشقق أو المتصرفين فيها بشكل يسيء إلى هذه الوحدات السكنية.

إن الفوضى التي اعترت تسيير البنايات ذات النمط الجماعي، جعلت المشرع الجزائري، يلزم المرقي العقاري بضمان إرساء نظام الملكية المشتركة "règlement de copropriété"، لذلك خص المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة بتنظيم خاص ووفق نموذج صدر مرفقا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ويفسر قيام المشرع الجزائري باستحداث هذا الإلتزام، بأنه يسعى إلى المحافظة على أجزاء الملكية المشتركة، قصد تمكين كافة المقتنين من الانتفاع بها، طبقا لما أعدت له، وفي نفس الوقت،

[1]- François Terré et Philippe Simler, op-cit, p 411.
[2]- Constantin Michalopoulos, op-cit, p 23.
[3]- Cyril Sabatié, Copropriété «statut. Gestion. Personnel. Contentieux », vingt-deuxième édition, éditions Delmas, France, 2015, p36.
[4] - Constantin Michalopoulos, op-cit, p 23.
[5]- Cyril Sabatié, op-cit, p 36.

ضرورة إرساء قواعد نظام الملكية المشتركة، الذي أصبح لا يعمل به في البنايات ذات الملكية المشتركة، مما انجر عن ذلك تعرض الأجزاء المشتركة للإهمال والتهدم، بسبب اقتصار اهتمام كل المقتنين بالأجزاء المفرزةالخاصة بهم[1].

في الواقع، تقسم وثيقة نظام الملكية المشتركة إلى قسمين، أولهما يهتم بنظام الملكية المشتركة بالمفهوم الواسع، الذي يشمل الشيوع، بحيث يتم تحديد هوية العقار وتعيين تقسيمه وإعداد جدول تعيين النسب الشائعة في ملكية الأجزاء المشتركة[2]، وهو ما يعرف بالحالة الوصفية للشيوع، أو بالأحرى الجدول الوصفي للتقسيم "état descriptif de division"، حيث أن هذا الأخير يشكل قاعدة تقسيم العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، ومسألة إنشائه وتحريره أمر ضروري لسير الملكية العقارية المشتركة، ويجب أن يتم إعداده قبل تأسيس الملكية المشتركة، لأنه من الضروري إعطاء الحصص حدودها بدقة بناءا على تجزئة الحصة[3]، على أن يوضع من طرف مهندس مختص في هذا المجال[4]، والذي ينبغي شهره على مستوى الجهات المختصة[5](المبحث الأول)، أما القسم الثاني فإنه يتعلق بنظام الملكية المشتركة بالمفهوم الضيق، والذي يهتم بتحديد حقوق والتزامات الملاك الشركاء وتنظيم التدبير الجماعي للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية لتعيين العقارات الخاضعة لقواعد الملكية العقارية المشتركة

يفترض تطبيق القواعد القانونية المتعلقةبالملكية العقارية المشتركة تعددا للحقوق المتعلقة بمال فريد، وحتى يتمكن الملاك الشركاء في الملكية المشتركة من تنفيذ التصرفات القانونية كما لو كانوا أصحاب مبنى مميز ماديا، فإنه يجب تحديد موضوع هذه التصرفات القانونية محل الإجراء، ولا يؤدي الشهر العقاري وظيفته فيما يخص شهر التصرفات القانونية الواقعة على العقار في هذه الحالة، إلا عندما يتم تجزئة العقار ويظهر كما لو كان في ذمة شخص واحد، إنه يكفي أن يكون جزء من المبنى محددا بدقة ووضوح إذا كان هذا الجزء محل إجراء تصرفات قانونية، والجدول الوصفي للتقسيم هو من يعمل على توفير ذلك.

---

[1]- حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2016/2015، ص251.

[2]- محمد أهتوت، وضعية المهندس المساح الطبوغرافي في التشريع العقاري المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، المملكة المغربية، 2016، ص77.

[3]- Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Droit civil « les Biens », 4eme édition, Ateliers de normanide Roto Impression S.A.S, France, 2010, p231.

[4]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 66.

[5]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 300.

يبين الجدول الوصفي للتقسيم، بوصفه سندا رسميا عدد الحصص، وذلك عن طريق تحديد الأجزاء الخاصة التي تتكون منها، مع بيان طبيعة تخصيص الأجزاء الخاصة، وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة، وبالتالي فإن أي جزء من المبنى تُمارَس عليه حقوق عينية مختلفة ومتنوعة أو يمكن ممارستها، بما في ذلك النصيب في الأجزاء المشتركة قد يكون موضوع تصرفات قانونية متمايزة، ولذا فإن إنشاء جدول وصفي للتقسيم أمر إلزامي لأي مبنى في حالة ملكية مشتركة[1].

يجب على المالك الوحيد الذي يأخذ زمام المبادرة لتقسيم عقاره المبني إلى عدة حصص، ضمان ذلك، وبخلاف ذلك، يجب على ممثل الملاك الشركاء كالجمعية العامة أو إتحاد الملاك الشركاء إعداده، وتحقيقا لهذه الغاية، فإنه يمكن استدعاء المالكين المشتركين لوضع وإعداد بيان وصفي للعقار عن طريق مختص، وتبقى رسوم التكاليف شائعة بينهم، وعلى أي حال، يجب تقديم الجدول الوصفي للتقسيم إلى مكتب الشهر العقاري لاستكمال إجراءات الشهر العقاري[2].

المطلب الأول: مفهوم الجدول الوصفي للتقسيم

ينقسم العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة إلى حصص تضم كل واحدة محلات خاصة ونصيب في الأجزاء المشتركة، ويتم التعريف بهذه الحصص في وثيقة تسمى الجدول الوصفي للتقسيم، ملحقة بنظام الملكية المشتركة أو مدرجة ضمنه، الذي ولمتطلبات تتعلق بالشهر العقاري، ينبغي إعداده وفقا لمقتضيات خاصة[3]، وفي هذا الخصوص فإن عملية تعيين العقارات المبنية والخاضعة لقانون الملكية العقارية المشتركة تخضع إلى إجراءات خاصة أملتها الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة[4]، ولهذا الغرض تدخل المشرع بموجب المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري من خلال المواد من 66 إلى 71[5].

على إعتبار الملكية العقارية المشتركة أحد وسائل نشاط الترقية العقارية الخاص بالسكن الجماعي[6]، فإنه ينبغي شهر جدول وصفي تقسيمي بخصوص عقار مبني يضم أكثر من شقة متى أريد إفراز هذه الشقق قانونا تمهيدا لشهر تصرفات أو أحكام متعلقة بها، ومتى تم شهر الجدول

1- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p29.
2- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, ibid, p29.
3- Cyril sabatié, op-cit, p13 et 40.
4- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري(دراسة تحليلية)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 70.
5- مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976.
6- زروتي الطيب، المرجع السابق، ص 89.

الوصفي للتقسيم أصبحت كل شقة عقارا مستقلا، كما يمكن شهر هذا الجدول الوصفي للتقسيم إذا كان العقار في طريق البناء[1].

الفرع الأول: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم

رغم ما يجري العمل به من تضمين نظام الملكية المشتركة بجدول وصفي للتقسيم، فإنه يتعين عدم الخلط بين الوثيقتين[2]، فنظام الملكية المشتركة يتعرض لتحديد حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء وكذا القواعد المتعلقة بالإدارة الجماعية للعقار موضوع قانون الملكية المشتركة، في حين يعنى الجدول الوصفي للتقسيم بالتحديد التقني لتقسيم هذا العقار، وذلك بغرض تشخيص الأجزاء المشتركة من الأجزاء الخاصة[3]، والتعريف بهذه الوثيقة يقتضي التطرق لتعريفه من الناحية الفقهية ثم من الناحية القانونية.

أولا- التعريف الفقهي للجدول الوصفي للتقسيم:

يعرف الفقه، الجدول الوصفي للتقسيم أو الحالة الوصفية للتقسيم بأنه "وثيقة تمكن من تحديد تقسيم أو تجزئة العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة إنطلاقا من التنظيم الذي يضعه نظام الملكية المشتركة، بحيث يتم تعيين حدود ومضمون كل جزء من أجزائه، وتظهر الفائدة العملية من إعداد الجدول الوصفي للتقسيم في توضيح معالم ومواصفات العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، وفي التحديد الدقيق لتقسيمه، بحيث يسهل التعرف على مختلف أجزائه تلافيا لأي غموض"[4]، كما يم تعريفه بأن وثيقة تعنى بالتحديد التقني لتقسيم العقار موضوع الملكية المشتركة وتعيين حدود ومضمون ومواصفات كل جزء من أجزاء هذا العقار[5].

كما اعتبر الفقه بأن الجدول الوصفي للتقسيم يشكل الجانب التقني لنظام الملكية المشتركة، فهو عبارة عن ملخص تقني يستمد من التصاميم المعمارية والطبوغرافية، يتم وضعه من طرف مهندس طبوغرافي من بين المهندسين المقيدين بجدول هيئة المهندسين الطبوغرافيين، ويتعلق بالجانب التقني

---

[1]- مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 300.

[2]- Elise Percereau, Les changements d'affectation des lots dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme de master foncier, école superieure des géomètres et topographes, Spécialité: Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, France, l'année universitaire 2015/2016, p10.

[3]- منير الفرشيشي، المرجع السابق، ص145.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص176.

[5]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 69.

للعقار أرضا وبناءا، حيث يشتمل هذا البيان على المواصفات المتعلقة بالعقار مع بيان موقعه ورسمه العقاري وعدد طبقاته ومشتملات كل طابق، وتبين فيه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، والنسب التي تعود لكل مالك في الأجزاء المشتركة، والتي يتم الإعتماد عليها لمعرفة مساهمة كل مالك مشترك في التحملات والنفقات المشتركة، ومن خلال هذا البيان التفصيلي يتم التعرف على عدد المحلات والشقق المتواجدة بكل طابق ومساحة كل منها ومواصفاتها، ويتميز هذا البيان التفصيلي بكونه بيان يستند إلى الواقع وإلى ماهو منجز فعلا من محلات ومرافق، ولا يمكن القياس عليه لتطبيقه على عمارات أخرى، فلكل بناية مواصفاتها وبياناتها الخاصة، وتستمد معطياته من التصاميم المعمارية والطبوغرافية المتعلقة بالعقار[1].

ثانيا- التعريف القانوني للجدول الوصفي للتقسيم:

يرتبط دور الجدول الوصفي للتقسيم بالشهر العقاري، حيث يشترط المشرع الجزائري في ظل تطبيق نظام الشهر العيني، المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، فيما يخص الوثائق الخاضعة للشهر، ضرورة تعيين العقارات تعيينا دقيقا نافيا للجهالة بهدف إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية مطلقة مما يسمح بتكوين فهرس عقاري محكم يعكس فعلا الحالة القانونية للعقار[2]، وبتفحص أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتضح بأن المشرع الجزائري لم يخص الجدول الوصفي للتقسيم بتعريف محدد، غير أن المادة 67 في الفقرة الأولى منها والواردة ضمن هذا المرسوم تحدث المشرع ضمن مضمونها عن أحوال إعداد جدول وصفي للتقسيم وذلك عندما تكون عدة عمارات موضوع ملكيات خاصة قد تم بناؤها على أرض واحدة تكون ملكيتها خاضعة لنظام الشياع.

إستنادا لمقتضيات بنود النموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأنه ينبغي على المرقي العقاري البائع إعداد الجدول الوصفي للتقسيم وإدراجه ضمن القسم الأول من نظام الملكية المشتركة، والذي هو عبارة عن وثيقة تقنية تبين التقسيم الذي يرد على العقار، حيث تبين هذه الوثيقة هوية العقار من حيث تعيين مساحة الأرض التي شيد فوقها العقار موضوع الملكية المشتركة، النوع، الوصف التقني للعقار محل الملكية المشتركة وذلك من خلال تعيين كل جزء وإعطائه رقما ووصف وتحديد

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص80.

[2]- رامول خالد، المرجع السابق، ص 65.

هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه[1]، مع ذكر البلدية التي يقع فيها، تعيين القسم، مجموعة الملكية والحصة[2].

ثالثا- التعريف القضائي للجدول الوصفي للتقسيم:

لقد توصلت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الجزائر من خلال قرار صدر عنها تحت رقم 1171757 المؤرخ في 22 فيفري 2018، إلى إعطاء تعريف يخص الجدول الوصفي للتقسيم، حيث تتعلق مجريات القضية، بطعن بالنقض رفعه موثق ضد شركة الترقية العقارية أسير إيمو"ASSURE IMMO"، ويتمحور النزاع حول مطالبة الموثق لشركة الترقية العقارية أسير إيمو دفع أتعابه، وقد تبيّن للقضاة على مستوى الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، ومن خلال ملف الدعوى، بأن قضاة المجلس ناقشوا الخبرة المنجزة من طرف الخبير المعين، تنفيذا للقرار الصادر في 2014/11/11 بعد النقض والإحالة، وعاينوا أنه توّصل إلى نفس النتيجة التي توصلت إليها الخبرة المستبعدة، كون العملية تنصب على الوصف البياني، وليس على العقد، واستخلصوا أن الخبير توّصل إلى أنّ الموثق اعتمد في تقييم أتعابه على المادة 47 من المرسوم 81/90 التي تخص تجزئة الملك ويطبق على عقود البيع وليس على إيداع الوصف البياني الذي يندرج ضمن المادة 03 من نفس المرسوم.

وقد إستنتج قضاة المجلس القضائي، أن بعض الموثقين يحتسبون الأتعاب عند تحرير العقود الفردية للمستفيدين، والبعض يتقاضون جزافيا مبلغ 850 دج عن كل سكن، وأردفوا أن شركة الترقية العقارية معفاة من دفع الرسوم حسب قانون المالية لسنة 2003، وحدّدوا الأتعاب المستحقة بضرب المبلغ الجزافي في عدد السكنات، وعليه فقد توصل قضاة المحكمة العليا إلى أن التحليل الذي اعتمده قضاة المجلس يتميز بتناقضات وبسطحية، إذ سمح هؤلاء القضاة لأنفسهم أن يصرحوا أن المادة 47 تتعلق بتجزئة الملك وأنها تطبق على عقود البيع، وليس على عقد إيداع البيان الوصفي، الذي يندرج ضمن المادة 03، حسبهم دون إعطاء تبرير دقيق ودون تعريف ماهو البيان الوصفي للعمارة، وهل يخضع للتسجيل والشهر في المحافظة العقارية؟ على إعتبار أن الإعفاء من دفع حقوق التسجيل لا يعني قانونا منع أو عدم جواز قيد وتسجيل العقد في السجلات المخصصة للغرض أمام مصلحة التسجيل.

---

[1]- بوشعالة أسماء، "وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، العدد الثاني، المجلد الرابع، جامعة الجيلالي اليابس بسيدي بلعباس، الجزائر، جوان 2018، ص 206.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

والحال أن العقد المتضمن البيان الوصفي للعمارة أو الحي السكني، هو سند منفصل عن عقد البيع، يحرّره الموثق بعد أن ينجز مكتب التعمير أو المعماريين المخططات الخاصة بتجزئة الشقق مع بيان الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لكل شقة، حيث أن هذا العقد المنفصل يعد السند الأساسي والقانوني، الذي على ضوئه تندرج عقود البيع الخاصة بكل شقة، وبهذه الكيفية يخضع للتسجيل والشهر، وعليه تم نقض القرار وإحالته أمام نفس المجلس للفصل فيه من جديد[1].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم

لقد خص القانون، الجدول الوصفي للتقسيم، بوظيفة البيان والتعريف[2]، فهو وثيقة تقنية إلزامية[3]، بموجبها يتم التعريف بالمبنى ومكوناته المختلفة للسماح بتسجيل الحقوق الممارسة على هذه المحلات المتمايزة، في الواقع، إن الجدول الوصفي للتقسيم ليس سوى انعكاس لمكونات المبنى، إنه ذو أهمية كبيرة، فحياديته تبدو مؤكدة، إذ لا يمكن أن يتضمن بيانات غير صحيحة تتعلق بوصف العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة.

ومع ذلك، من خلال تحديد الوعاء الذي تقع عليه مختلف التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، فإن الجدول الوصفي للتقسيم، بالضرورة يُكَمل نظام الملكية المشتركة، فتطبيقه يعتبر مثل تطبيق القانون، ولا يمكن اعتبار المعلومات التي يحتوي عليها الجدول الوصفي للتقسيم غير مهمة[4].

نظرا لكون نظام الملكية المشتركة والبيان الوصفي للتقسيم يتم دمجهما عادة في نفس المستند، فإن المقتنين مشتري الحصص يستخدمون كلا الوثيقتين للتحقق من خصائص العقار المعروض للبيع وخصائص المبنى، وموافقتهم مرتبطة ارتباطًا وثيقًا بمصدر المعلومات المتاحة لهم بموجب نظام الملكية المشتركة والحالة الوصفية للتقسيم، لذلك لا يمكن أن يتجاهل تفسير نظام الملكية المشتركة لمحتوى الجدول الوصفي للتقسيم، فالجمع بين الوثيقتين ضروري في كل من علاقة المالكين المشتركين مع المرقي العقاري أو مع بائع البناء وفي علاقات الملاك المشتركين بينهم[5].

---

[1]- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1171757، الصادر بتاريخ 22 فيفري 2018، قضية بين موثق طاعن بالنقض ضد شركة الترقية العقارية أسير إيمو "ASSURE IMMO"، (غير منشور)، الإطلاع على مضمون القرار من خلال موقع المحكمة العليا الجزائرية:http://www.coursupreme.dz. تاريخ الإطلاع: 25 جوان 2021 . ساعة الإطلاع: 15:14سا

[2]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p30.

[3] - Denis Brachet, quotes-parts de propriété et charges de copropriété en France, volume 114, numéro 02, revue du notariat, septembre 2012, France, p310.

[4]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p30.

[5]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, ibid, p30.

مما سبق بيانه، للجدول الوصفي للتقسيم وظيفة تقنية تتمثل في تحديد العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ومختلف مكوناته، وذلك بغرض تقييد وإشهار الحقوق الواردة على أجزائه، إذن فتعيين الوعاء الذي تقع عليه مختلف التصرفات المنظمة للملكية المشتركة يشكل تكملة لنظام الملكية المشتركة، لذلك ثار نقاش فقهي حول الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم، بين إتجاه يقر بالطبيعية التعاقدية للجدول الوصفي للتقسيم، واتجاه آخر يرفض هذه الطبيعة، ففي المحصلة وحسب الفقه الفرنسي، إنه وثيقة تقنية يجب إعدادها في شكل رسمي[1].

تظهر فائدة تحديد الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم لاسيما في حالة إرادة تغيير تخصيص إستعمال جزء خاص في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ، فإذا إعتبر الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة ذات طبيعة تعاقدية فإن ذلك التخصيص المحدد بها لا يمكن تغييره إلا إذا كان نظام الملكية المشتركة يقضي بعكس ذلك، أما في حال ما إذا تم إعتبار بأن الجدول الوصفي للتقسيم مجرد وثيقة إدارية فإن ذلك التغيير يصبح ممكنا إذا كان مطابقا لتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[2].

لقد ذهبت الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية، في البداية إلى إعتبار الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة ذات طبيعة تعاقدية لا يمكن تغييرها إلا بموافقة جميع الملاك الشركاء، وذلك في عدة قرارات صدرت عنها، كالقرار الصادر بتاريخ 15 ماي 1973، القرار الصادر بتاريخ 17 مارس 1976، وكذلك القرار الصادر بتاريخ 26 جوان 1979[3]، غير أن هذا الموقف تم إنتقاده من قبل رجال الفقه الذي أقر بأن هذه الوثيقة يتم إعدادها لحاجة الشهر العقاري، وبالتالي لا يمكن مماثلتها مع المقتضيات التعاقدية لنظام الملكية المشتركة، وهو الأمر الذي جعل محكمة النقض الفرنسية تتخلى عن هذا الموقف لتؤكد على الطابع الإداري لهذه الوثيقة في عدة قرارات صادرة عنها[4]، كما أنها أصبحت تؤكد باستمرار في القرارات القضائية الصادرة عنها في هذا الشأن، بأن البيان الوصفي للتقسيم هو مستند غير تعاقدى، ويجب في حالة وجود تعارض مع نظام الملكية المشتركة تجاوز هذا

---

[1]- Cyril sabatié, op-cit, p 41.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص181.

[3]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, marge n°40, p30.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص182.

التعارض أمام نظام الملكية المشتركة، مثلما هو الحال، وعلى سبيل المثال، في القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة بتاريخ 13 نوفمبر 2013 تحت رقم 12-20.733[1].

إن الحديث عن الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم في القانون الجزائري، يفرض علينا الإستئناس بمقتضيات وأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، بحيث ينبغي على الملاك الشركاء أو ممثليهم أن يسلموا جميع العقود أو الوثائق الضرورية إلى الموثق[2]، ليقوم بإفراغ البيانات الواردة في الوثائق التقنية المحصل عليها من عملية القياسات التي أجراها المهندس الخبير العقاري على العقار مشترك الملكية في قالب رسمي، وقياسا على ذلك فإنه وفي مجال الملكية العقارية المشتركة المرتبطة بنشاط الترقية العقارية، من حيث المبدأ، يقوم الموثق بإفراغ وتحرير الجداول الوصفية للتقسيم في شكل رسمي بناءا على المخططات الهندسية ومختلف وثائق التعمير المقدمة له من طرف المرقي العقاري ليتم فيما بعد شهره مدرجا في نظام الملكية المشتركة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، وليس إعداد الجداول الوصفية للتقسيم، الذي هو عمل من إختصاص المهندس الخبير العقاري في حالة ما إذا كان البناء مشترك الملكية قد تم إنجازه، أو من طرف المهندس المعماري في حال إبرام المرقي لعقود بيع على التصاميم.

إذن، مادام الأمر يتعلق بنقل ملكية حق عيني في إطار الملكية العقارية المشتركة فإنه ينبغي وتحت طائلة البطلان، إخضاع عملية بيع هذا الحق العيني إلى الشكل الرسمي[3]، وكذلك هو الحال فيما يخص الجدول الوصفي للتقسيم، لذلك فإن الشكل الرسمي الذي ينبغي أن يفرغ فيه الجدول الوصفي للتقسيم يأخذ وصف الورقة الرسمية التي يقوم بتحريرها موظف عام مختص وفقا لأوضاع مقررة[4]، وانطلاقا من نص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فقد إستعمل المشرع الجزائري في معالجته للكتابة الرسمية وصف العقد الرسمي، بحيث يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه.

يلاحظ بأن إستعمال المشرع الجزائري لمصطلح العقد الرسمي غير دقيق، إذ كان من الأحسن لو إستعمل لفظ الورقة الرسمية بدل لفظ عقد رسمي بإعتبار أن هذا الأخير تصرف قانوني مفرغ فيها،

---

[1]- Cyril Sabatié, op-cit, p13.

[2] - أنظر المادة 71 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ص 506.

[3]- أنظر المادة 324 مكرر 1 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص1008.

[4]- أحمد عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(نظرية الإلتزام بوجه عام: الإثبات، آثار الإلتزام)، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، مصر، 1968، ص 106.

بتعبير أكثر دقة، صفة الرسمية تلحق المحرر أو الورقة دون أن تلحق التصرف، والورقة الرسمية التي يدون فيها الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن تعتبر أداة إثبات لذلك، وبطلان أداة الإثبات أي الورقة الرسمية لا يؤثر في صحة التصرف القانوني وعلى العكس من ذلك قد يكون التصرف القانوني الثابت بالورقة باطل والورقة صحيحة، لذلك يجب تفادي تسمية أداة الإثبات الكتابي بلفظ عقد الذي ينطبق على التصرف القانوني الصادر من جانبين، ويستحسن تسميتها ورقة رسمية أو محررا رسميا[1]. إذن، في مجال تحرير الجداول الوصفية للتقسيم لفائدة المرقين العقاريين في قالب رسمي فإن الصفة في ذلك تثبت للموثق- من حيث المبدأ- بوصفه ضابطا عموميا، مفوضا من طرف السلطة العمومية[2]، يتولى تحرير الوثائق التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية[3]،

وبالتالي يساهم في تكوين الوثيقة الرسمية الخاصة بالجداول الوصفية للتقسيم كل من المرقي العقاري بما عنده من بيانات تقنية تحصل عليها من قبل المهندس الخبير العقاري في حال ما إذا كان العقار مكتمل الإنجاز أو من طرف المهندس المعماري في حال البيع بناءا على التصاميم، والموثق الذي يقوم بتوثيق وتحرير هذه البيانات في وثيقة ليضفي عليها صفة الرسمية وتكون لهذه الوثيقة حجية حتى يطعن فيها بالتزوير، وهو ما جسدته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الجزائر، في القرار رقم 1171757، الصادر بتاريخ 22 فيفري 2018، عندما أقرت بأن العقد المتضمن الجدول الوصفي للملكية المشتركة والمحرر من قبل الموثق، يخضع للتسجيل والشهر ويعتمد عليه في حساب أتعاب الموثق، وبالتالي تكون المحكمة في هذه الحالة، قد أضفت الصفة الرسمية على تحرير الجداول الوصفية للتقسيم، وخصت الموثق بصلاحية تحريرها مع القيام بتسجيلها وشهرها على مستوى المحافظات العقارية المختصة[4]، كما ثبت الشكل الإداري للجدول الوصفي للتقسيم[1]، وذلك بمناسبة

---

[1]- يشير الأستاذ أحمد عبد الرزاق السنهوري إلى قيام لبس في لغة القانون الفرنسية من شأنه أن يخلط ما بين التصرف وأداة إثباته، فالشيئان يطلق عليهما لفظ واحد وهو لفظ "acte"، بحيث تسرب هذا اللبس إلى لغة القانون العربية، فأطلق لفظ العقد على التصرف، ثم إستعمل اللفظ ذاته في أداة إثباته، فقيل "عقد رسمي" و"عقد عرفي" وقد قصد بذلك الورقة الرسمية أو العرفية التي تعد لإثبات التصرف، راجع في ذلك: أحمد عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني "نظرية الإلتزام بوجه عام: الإثبات، آثار الإلتزام"، المرجع السابق، ص 105.

[2]- الضابط العمومي هو كل من منحه القانون هذه الصفة وخولت له الدولة جزءا من صلاحياتها في مجال معين، بحيث تعتبر المحررات الصادرة عنه والممهورة بالختم الرسمي كأنها صدرت من الدولة مباشرة، راجع في ذلك: جامع مليكة، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة المدية، ديسمبر 2018، ص 365.

[3]- أنظر المادة 03 من القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006، ص 15.

[4]- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1171757، الصادر بتاريخ 22 فيفري 2018، قضية بين موثق طاعن بالنقض ضد شركة الترقية العقارية أسير إيمو"ASSURE IMMO"،(غير منشور)، للإطلاع: الموقع الرسمي للمحكمة العليا الجزائرية:http://www.coursupreme.dz ، تاريخ الإطلاع: 25 جوان 2021 . ساعة الإطلاع: 15:45سا.

إعداد مصالح أملاك الدولة هذه الجداول بوصفها موثقة الدولة، في إطار تطبيق القانون رقم 01/81 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية[2]، الملغى بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001[3].

الفرع الثالث: مضمون الجدول الوصفي للتقسيم وكيفيات تعديله

قوام الحصة في الملكية العقارية المشتركة هو موضوع وثيقة الجدول الوصفي للتقسيم، الخاضعة للشهر العقاري بغض النظر عن الطبيعة القانونية لهذه الوثيقة فيما إذا كانت تعاقدية أو إدارية، والمفرغة في قالب رسمي، فهو يصف بشكل دقيق المبنى، بالإضافة إلى أقسامه المختلفة، مما يسمح بالتعرف على الحصة من خلال قوامها، موقعها(عمارة، سلم، الأرضية...)، وطبيعته فيما إذا كان مخصصا للسكن، التجارة وغيرها من الحرف[4]، وعليه، فإن الجدول الوصفي للتقسيم يوضح تقسيم أو تجزئة المبنى إلى محلات مستقلة ومنفصلة للحقوق المجتمعة في شكل حصص، وبالتالي فإن إنشاء الحصص(أي الأجزاء) ينتج أساسا عن إرادة الشخص الذي يأخذ زمام المبادرة لوضع المبنى تحت نظام الملكية المشتركة[5].

---

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص57.

[2]- قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الذي يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد06، المؤرخة في 10 فيفري 1981، ص121إلى127.

[3]- أنظر المادة 40 من القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000المتضمن قانون المالية لسنة 2001، المعدل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 80، المؤرخة في 24 ديسمبر 2000، ص24.

[4]- Philippe Malaurie et Laurent Aynès, op-cit, p230.

[5]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, article 22, p29.

أولا- مضمون الجدول الوصفي للتقسيم:

يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم عبارة عن بيان أو ملخص تقني يستمد من التصاميم المعمارية والطبوغرافية، ويتعلق بالعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة أرضا وبناءًا[1]، حيث يعمل هذا الجدول على وصف العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة[2].

وتتمحور المعلومات الخاصة الواردة في الجدول الوصفي للتقسيم طبقا لمقتضيات نص المادة **"67"** من المرسوم رقم 63/76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، حول: رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة والنسبة في الأجزاء المشتركة[3].

تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة يفترض وجود تعدد للحقوق العينية الواقعة على نفس العقار، وليتمكن الملاك الشركاء من إجراء نفس المعاملات القانونية كما لو كانوا ملاكا لعقار مستقل ماديا، فإن موضوع العقود الخاصة بتلك المعاملات ينبغي تحديدها بدقة، وهذه هي الوظيفة الأساسية التي يؤديها الجدول الوصفي للتقسيم.

ونتيجة إرتباط دور الجدول الوصفي للتقسيم بحاجات الشهر العقاري فإن وضعه يتم بواسطة التوثيق الرسمي ويتم شهره على مستوى المحافظة العقارية، وبذلك يشكل أداة أساسية للتحديد في حالة نقل الملكية أو إنشاء حقوق واقعة على حصص في الملكية المشتركة خاضعة للشهر العقاري، وهذا الشهر يجعل من الجدول الوصفي للتقسيم يكتسب حجية في مواجهة كل مقتني لحصة في الملكية المشتركة أو صاحب حقوق على هذه الحصة[4].

ثانيا- كيفيات تعديل الجدول الوصفي للتقسيم:

يستحيل على كل مالك مشترك القيام بتعديل الحالة الوصفية للتقسيم من جانب واحد، حيث أن موافقة الجمعية العامة على ذلك أمر مطلوب، وتختلف الأغلبية التي يتم الحصول عليها حسب أهمية المبادرة المتخذة والغرض منها، وعندما يجب تغيير وصف العقارات أو الحصص بعد نقل الأجزاء

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 80.

[2]- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر "العقار"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 127.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 00689 صادرة بتاريخ 12 فيفري 1995، المتعلقة باليوم الدراسي المنعقد بالجزائر في 30 نوفمبر 1994 حول الإشهار العقاري، مجمع المناشير، 2001، ص 40.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص176 و177.

المشتركة، أو تحويل الأجزاء المشتركة إلى أجزاء خاصة أو حتى تقسيم الملكية المشتركة، فإنه يجب وضع عقد تعديلي في شكل رسمي، ويتدخل ملاك الحصص المتضررة فقط[1].

إذن، إن كل تعديل يطرأ على العقار أو على الحصص يتوجب أن يكون موضوع عقد تعديلي للجدول الوصفي للتقسيم، ويحرر إلزاميا في الشكل الرسمي العقد المعدل الصادر عن الملاك الشركاء وحدهم أو المالكين في الإشتراك للأجزاء المعنية بالتعديل، والذي (أي العقد المعدل) يجب أن يصحح، يعدل أو يصوب تبعا للحالات، تعيين مجموع العقار أو ترقيم الحصص[2]، وفي هذا السياق، نجد بأن الغرفة العقارية على مستوى المحكمة العليا، وفي قرار صادر عنها بتاريخ 14 فيفري 2019 بشأن الملف رقم 1166599، قد أقرت بأنه يمكن للموثق القيام بتعديل الجدول الوصفي للتقسيم، بناءا على مخطط يعده خبير قضائي، على أن يتم بموافقة جميع الملاك الشركاء على تعديل الأملاك المشتركة[3].

أ- تعديل الجدول الوصفي للتقسيم في حالة التغيير الكلي لشكل العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة:

إن التغيير الكلي لشكل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة و الناتج عن بناء طوابق جديدة مثلا نتيجة ممارسة الحق في التعلية، مما يترتب عنه إنشاء حصص جديدة ، يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا، وذلك لتغير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء[4]، لذا فإنه من الضروري الحصول على نسخة من نظام الملكية المشتركة وجميع التعديلات وكذلك الوثائق المتعلقة بالعقار محل الملكية المشتركة بالإضافة إلى وثائق الشهر العقاري وآخر محضر لإجتماع الجمعية العامة، ويجرى حساب النصيب في الأجزاء المشتركة العامة والنصيب في الأعباء عن طريق المقارنة و/أو بتطبيق المعاملات المستخدمة عادة مع احترام التوازن الموجود.

وتنطوي صياغة مشروع التعديل للحالة الوصفية للتقسيم في الملكية المشتركة في المقدمة على ضرورة ذكر تعيين العقار، الوعاء العقاري المسحي، بيانات الشهر العقاري للجدول الوصفي ونظام الملكية المشتركة الأصلي والتعديلات الوشيكة وأغراض هذا التعديلات، وينبغي أن تتم بشكل مكتوب صياغة تعيين الحصص، ويجب أن تشمل تخصيص الحصة، ووصفها الحرفي مع بيان مداخلها،

[1]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p30.

[2]- François givord et Claude giverdon, op-cit, p 92.

[3]- قرار صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14 فيفري 2019 حول الملف رقم 1166599، مجلة المحكمة العليا، العدد01، قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية بالمحكمة العليا، الجزائر، 2019، ص60.

[4]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 84.

وقوامها، والنصيب في الجزء المشترك العام وكذلك الأنصبة المحتملة في الأجزاء المشتركة الخاصة[1].

ب- تعديل الجدول الوصفي للتقسيم في حالة التغيير الجزئي المحدث في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة:

إن التغيير الجزئي المحدث في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، والذي ينجر عنه تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى، لا يستلزم إعداد من جديد جدول وصفي للتقسيم، إنما يتم الاكتفاء بإنجاز جدول وصفي تعديلي، تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة[2]، بحيث أنه يشير الفقه الفرنسي في هذا الخصوص، إلى أن ترقيم الحصص مستمر، ولا يمكن إعادة إستخدام أرقام الحصص التي تم حذفها نتيجة للدمج أو التجزئة، فعلى سبيل المثال، فإنه في حالة تجزئة حصة، يتم تخصيص رقم جديد لكل من هذه الحصص، بعد آخر ترقيم، وهكذا، في ملكية مشتركة تتألف من 50 حصة، الحصة رقم 20، ستختفي الشقة المكونة من أربع غرف، والتي سيتم تجزئتها وتقسيمها إلى حصتين من غرفتين، لصالح الحصتين رقم 51 و52[3].

وبالتالي في حالة ما إذا حدث تعديل في حصة ما في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فيتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بموجبه أرقام جديدة للحصص الناشئة عن هذا التعديل، كما هو الحال وعلى سبيل المثال، الذي ورد ضمن مضمون المذكرة رقم 00689 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 1995، المتعلقة باليوم الدراسي المنعقد بالجزائر في 30 نوفمبر 1994 حول الإشهار العقاري، فإنه في عمارة خاضعة لنظام الملكية العقارية المشتركة وكان عدد الحصص فيها 20 حصة، ووقع تقسيم الحصة رقم 03 إلى حصتين، فيصبح بذلك الجدول الوصفي التعديلي من رقم 01 إلى 22 ويختفي رقم 03 وذلك طبقا لنص المادة 68 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن يدرج في الوثيقة التي ينبغي إشهارها[4].

المطلب الثاني: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

يمكن أن يندرج الجدول الوصفي للتقسيم ضمن نظام الملكية المشتركة، كما يمكن دمجهما ضمن وثيقة واحدة، جزء منها يضم الجانب الفني لنظام الملكية المشتركة، وهو الجدول الوصفي

1- DALBIN Jean-François, op-cit, p269.

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص 84.

3- Cyril Sabatié, op-cit, p13.

4- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 00689 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 1995، المتعلقة باليوم الدراسي المنعقد بالجزائر في 30 نوفمبر 1994 حول الإشهار العقاري، مجمع المناشير، 2001، ص 40.

للتقسيم، والجزء الثاني يشتمل على نظام الملكية المشتركة في جانبه القانوني، حيث يعمل الجدول الوصفي للتقسيم على تحديد الحصص في الملكية المشتركة، وذلك من خلال تخصيص رقم تسلسلي لها، متبوعًا بالمعلومات المتعلقة بكل منها: الوضع في المبنى أو المجمع العقاري (العمارة، الطابق، السلم في الشارع، السلم في الفناء ...)، التخصيص والقوام (عدد الوحدات، حصة للاستخدام السكني، حصة لاستخدام القبو، ...)، ولا يسمح الجدول الوصفي للتقسيم، في حد ذاته، بتحديد الأجزاء الخاصة بشكل مفصل أو شروط التمتع بها، ولكن القاضي الناظر في نزاع متعلق بمسألة مرتبطة بالملكية العقارية المشتركة، يمكن أن يشير إلى أو يستند إلى محتويات الجدول الوصفي للتقسيم عند تحليله نظام الملكية المشتركة[1].

إذن، لكون أن الجدول الوصفي للتقسيم يشتمل على المواصفات المتعلقة بالعقار موضوع الملكية المشتركة، مع بيان موقعه وعدد طبقاته ومشتملات كل طابق، وتُبين فيه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، والنسب التي تعود لكل مالك في الأجزاء المشتركة، والتي يتم الإعتماد عليها لمعرفة مساهمة كل مالك شريك في التكاليف المشتركة، فهذا يعني أن اِعداد وتحرير هذه الوثيقة يكتسي أهمية بالغة، وهو ما سنعالجه ضمن هذا المطلب.

الفرع الأول: إلزامية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

يكتسي الجدول الوصفي للتقسيم خاصية إجبارية، حيث أن إعداده وتعديله إتفاقيا يخضع لقواعد دقيقة وصارمة[2]، وإلزامية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم تقررت بالنسبة للملكية المشتركة قبل صدور القوانين المنظمة للملكية العقارية المشتركة بما فيها القانون المدني الصادر بمقتضى الأمر رقم 58/75، المعدل والمتمم، إضافة إلى مقتضيات الأمررقم 74/75 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري[3]، حيث كان يسري التشريع الفرنسي وذلك بمقتضى أحكام المرسوم رقم 1350/55الصادر في 14 أكتوبر 1955 المتعلق بتطبيق المرسوم رقم 22/55 الصادر في 04 جانفي 1955 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري[4].

بمقتضى نص المادة **"71"** من المرسوم رقم 63/76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، يتبين بأن المشرع الجزائري قد خيَر الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة إعداد جدول

---

[1]- Sylvie Dibos-lacroux et Emmanuèle Vallas-lenerz, op-cit, p153.

[2] - Constantin Michalopoulos, op-cit , p 36 .

[3]- أمر رقم 74/75المؤرخ في 12 نوفمبر 1975الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر1975، ص1206إلى 1208.

[4]-Cyril sabatié, op-cit, p 40.

وصفي للتقسيم إما بشكل جماعي أو بشكل فردي من خلال أحدهم، وبصدور المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، فقد كان بمجرد تطبيق نظام الملكية المشتركة على عمارة معينة، فينبغي إعداد عقد في الشكل الرسمي يتضمن نظام الملكية المشتركة مدرجا فيه الجدول الوصفي للتقسيم ويشهر بالمحافظة العقارية، في حين وحسب مضمون المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك، فإن إعداد وإشهار الجدول الوصفي للتقسيم يتم طبقا لمقتضيات المواد **"14"** و**"15"** و**"16"** من النظام النموذجي للملكية المشتركة الملحق بالمرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، (فيما أصبحت الأحكام الأخرى الواردة ضمن المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، باطلة وذلك على إثر صدور المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية)، ويشهر هذا الجدول الوصفي للتقسيم حسب الطرق التطبيقية المحددة بأحكام المواد21، 27 إلى 32 و66 إلى 71 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1].

غير أن المشرع الجزائري قد خرج عن هذه القاعدة، وألزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية التي أنجزها وذلك لتحديد مختلف البيانات المتعلقة بها من بينها البيانات التقنية، والتي يتم تجسيدها بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم[2]، وذلك في ظل سريان مقتضيات أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث تعتبر عملية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم للعقار موضوع قواعد الملكية المشتركة عملية خاضعة لإجراءات الشهر العقاري الإجبارية، وبغض النظر عما إذا كانت البنايات موضوع أحكام الملكية المشتركة واقعة في مناطق ممسوحة أو غير ممسوحة.

توثيق الجدول الوصفي للتقسيم في شكله النهائي يمكن أن يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض، أو ضمن مقتضيات نظام الملكية المشتركة كما هو الحال في مجال انجاز البنايات

---

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية،التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص58.

[2]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 16.

الجماعية النمط في مجال الترقية العقارية، أو دفتر الشروط الذي يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات، وإما في أي عقد آخر أو قرار قضائي، ويعد جدول وصفي واحد عندما تكون عدة عمارات موضوع ملكيات خاصة قد تم بناؤها على أرض واحدة تكون ملكيتها خاضعة لنظام الشيوع[1].

وفيما يتعلق بالشكليات المطلوبة في تحريره فإن هذه الوثيقة وبما أنها وثيقة رسمية تعد من قبل الموثق بناءا على ما يقدمه له المرقي العقاري من قياسات للمساحات التي يكون المهندس الخبير العقاري قد قام بإجرائها وإنجازها ميدانيا في حالة ما إذا كان العقار مكتمل البناء، أو على أساس الوثائق التقنية خاصة مخططات الطوابق المنجزة من طرف المهندسين المعماريين في حالة عقود البيع على التصاميم، إذ نذكر أنه لا مجال للحديث عن سريان قانون الملكية العقارية المشتركة في حالة إبرام المرقي العقاري لعقود بيع على التصاميم لكون أن البناء لم يكتمل إنجازه بعد، بل يتعلق الأمر بضرورة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم وإفراغه في قالب رسمي ليتمكن المرقي العقاري من تحديد الوحدة العقارية محل التصرف بالبيع.

وفي هذا الخصوص، فقد أقر المشرع الجزائري أن يلخص الجدول الوصفي للتقسيم لزوما في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به خاضع للإشهار، على أن يتضمن الجدول الوصفي للتقسيم الأعمدة التالية فقط والمتعلقة برقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع قطعة الأرض والحصة في ملكية الأرض، على أن يدرج هذا الجدول الوصفي في الوثيقة التي ينبغي إشهارها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا[2]، كأن يكون مثلا مدرجا ضمن نظام الملكية المشتركة كما هو الحال في إطار سريان أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أو أن يكون في شكل عقد خاص محرر لهذا الغرض.

لقد أبانت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 03477 بتاريخ 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم، عن وجود عمارات بدون جداول وصفية للتقسيم، وذلك بمناسبة إنتهاج سياسة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، ولحل ذلك الإشكال أكدت هذه التعليمة على ضرورة التكفل بمطلب إعداد الجداول الوصفية للتقسيم.

[1]- أنظر المادة 67 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ص 505.
[2]- أنظر الماد 67 فقرة 02 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ص505.

وفي هذا السياق تم الإقرار بأنه في حال ما إذا كانت العمارات محل التنازل متواجدة بمناطق غير ممسوحة بعد، فإنه يتعين على مصالح أملاك الدولة إعداد البيانات الوصفية للتقسيم على أساس المساحات التي يجب الحصول عليها لدى صاحب المشروع المفوض، وهو في هذه الحالة ديوان الترقية والتسيير العقاري المرقي العقاري، والذي يحوز على مخططات العمارات المعنية وكل البيانات الأخرى المتعلقة بهذه الفئة من المساكن، أما في حال ما إذا كانت هذه العمارات متواجدة بمناطق ممسوحة، فإنه إذا كانت وثائق المسح المودعة تتضمن فقط الوعاء العقاري دون العمارات المنجزة فوقها فإنه يتعين إعلام فورا، مدير المسح الولائي قصد إعداد مخطط الحفظ ووثيقة إشهار عيني نموذج رقم 15"PR15"، التي تبين العمارات وشهرها، لتمكين فيما بعد إجراء شهر البيانات الوصفية للتقسيم عن طريق وثيقة إشهار عيني نموذج 4 مكرر "PR 4 bis" مؤشر عليه بمراجع مجموعات الملكية والقطع المكونة له، ومن ثم إعداد وشهر العقود الإدارية، وفي حال حصول صعوبات حول الحصول على معلومات تتعلق بمساحة كل الحصص وذلك لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، فإنه يتعين على مصالح أملاك القيام بقياس مساحات كل الحصص حسب الصيغة المعتادة للمسح.

أما في حال ما إذا كانت العمارات المعنية بالتنازل تتوفر على بيانات وصفية للتقسيم لكنها تتضمن أخطاءا أو إغفالا لبعض الحصص فإنه يتعين وضع حيز التنفيذ تعليمات المذكرة رقم 5514 المؤرخة في 19 أفريل 2009، حيث ميزت هذه الأخيرة بين حالة ما إذا كانت وثائق المسح غير مودعة، وحالة ما إذا كانت وثائق المسح مودعة[1].

ففيما يخص الحالة الأولى، فإن الإختلاف المحتمل بين المساحة المحددة أصلا والتي على أساسها تم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم المشهر وتلك المحددة عند عملية التنازل، فإنه ليس ثمة من داع لتعديل الجداول الوصفية للتقسيم، حيث أنه سيتم تعديلها وقت الإيداع النهائي لوثائق مسح الأراضي، بالمقابل، عندما يتبين في بعض الحالات أنه تم نسيان حصة أو عدة حصص في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، فإنه ينبغي إعادة النظر في مجمل العقار والقيام مسبقا بتعديل الجدول الوصفي للتقسيم وإخضاعه للشهر العقاري.

أما فيما يتعلق بالحالة الثانية حيث وثائق المسح مودعة على مستوى المحافظة العقارية، ويتعلق الأمر في أغلب الحالات بفرق في المساحات بين تلك الموجودة في الجدول الوصفي للتقسيم المشهر، وتلك المدونة في وثائق المسح أو تلك المحددة إثر تقييم أملاك الدولة، وكان هذا الإختلاف يرجع إلى:

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 03477 الصادرة في 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

- الأخذ بعين الإعتبار عند إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي المساحات المعدلة بدلا من المساحات الحقيقية، أين يظهر فرق المساحات الحقيقية المحددة بوثائق مسح الأراضي.

- الوقوع في أخطاء المساحات.

- إغفال بعض الأجزاء بالألف "millièmes" في الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي.

وإذا كانت القاعدة العامة، أنه كل اختلاف ملاحظ سيستدعي تعديل الجدول الوصفي للتقسيم تماشيا مع وثائق مسح الأراضي للسماح من جديد بشهر العقود، والتي يجب إضافة إلى ذلك، إرفاقها مع مستخرجات المسح "PR 4 bis" (وثيقة إشهار عيني نموذج 4 مكرر)، فإنه و بالنظر لعدد الحالات من هذا النوع والتي تؤدي لا محالة إلى إستغراق آجال جد طويلة من أجل إعداد العقد المتضمن التنازل عن ملكية السكنات لفائدة المواطنين الذين يشغلونها نتيجة تعديل الجدول الوصفي للتقسيم، وكذا مستخرج مسح الأراضي وغيرها، لاسيما إذا كان المعنيون بالتنازل قد قاموا بتسديد جزئي أو كلي لسعر التنازل، فإن المديرية العامة للأملاك الوطنية قد عمدت إلى توجيه مصالح أملاك الدولة على المستوى المحلي إلى ضرورة تضمين العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن ملكية الأملاك العقارية بذكر المساحة الحقيقية للمحل، أو المسكن المتنازل عنه، مراجع المسح (البلدية، القسم، المجموعة، الحصة)، وكذلك الأجزاء بالألف الموجودة في الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي مع ذكره كمرجع، والأجزاء بالألف الناتجة عن وثائق المسح[1].

ولذلك ينبغي على المحافظ العقاري شهر العقد وعدم القيام بتعديل الجدول الوصفي للتقسيم حتى وإن كانت المساحة الحقيقية المدرجة في العقد الإداري لا تتوافق مع تلك الموقوفة عند إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الأصلي و/أو مع تلك المحددة من طرف مصالح المسح، هذه الأخيرة تباشر في التعديلات المفروضة، ويتعين بعد ذلك على المحافظ العقاري تطهير الوضعية بإعداد البطاقة العامة للعقار، والتي ستشكل حينئذ الأساس لكل معاملة لاحقة، وعند إجراء معاملات لاحقة ينبغي على محرر العقد التقيد فقط بالبيانات المتوصل إليها في وثائق المسح[2].

كما أكدت المديرية العامة للأملاك الوطنية من خلال التعليمة رقم 03477 الصادرة في 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 03477 الصادرة في 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

[2]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 03477 الصادرة في 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

الوصفية للتقسيم، على ضرورة قيام مصالح مسح الأراضي عند إجراء عمليات مسح الأراضي، إتخاذ الإجراءات اللازمة قصد إعداد الجدول الوصفي للتقسيم وبطريقة تلقائية أثناء إيداع وثائق المسح، وذلك طبقا للتنظيم المعمول به، ومن ناحية أخرى، لا يتعين على المحافظين العقاريين إشتراط إلحاق مخططات الطوابق بالجداول الوصفية للتقسيم نظرا لاستحالة توفيرها من طرف مصالح أملاك الدولة مادام أنه لم يتم إعدادها لا من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري ولا من طرف مصالح مسح الأراضي وفقا للقرار المؤرخ في 09 مارس 1978 المتخذ تطبيقا للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم[1].

الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم

يتطلب البيع المنصب على شقة في ملكية مشتركة إعداد جدول وصفي للتقسيم تحدد فيه الأجزاء المشتركة عن الأجزاء الخاصة في العمارة أو في البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، لكن الواقع كشف عن قيام المحافظات العقارية اشتراط تقديم شهادة التقسيم على المعنيين بعقد بيع شقق واقعة في بنايات جماعية، وهو ما جعل المديرية العامة للأملاك الوطنية تتدخل بموجب المذكرة رقم 1251 المؤرخة في 29 مارس 1994، لتوضح بأن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم يبين الحصص الخاصة العائدة لكل مالك مشترك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير عقاري يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من النسب في الأجزاء المشتركة طبقا للقرار الصادر في 17 جويلية 1976 الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لإعداد المخطط بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة، أما فيما يتعلق بشهادة التقسيم فتسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه وذلك عندما يريد تقسيم عقاره إلى قسمين أو عدة أقسام[2]، بحيث تعتبرشهادة التقسيم "certificat de morcellement"، وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسم أوعدة أقسام[3]، وبالتالي مجال الجدول الوصفي للتقسيم مستقل عن مجال شهادة التقسيم،

[1]- راجع في ذلك القرار المؤرخ في 09 مارس 1978 والذي يتضمن تحديد كيفيات إنجاز المخططات التي ترفق بالجداول الوصفية لنظام الملكية المشتركة والأشخاص المؤهلين لوضعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 28 مارس 1978، ص 318 إلى 319.

[2]- أنظر المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر1990، ص1659.

[3]- أنظر المادة 33 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015، ص12.

وعليه فإنه فيما يتعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فإن المطلوب فيها هو إعداد جدول وصفي للتقسيم دون حاجة إلى شهادة التقسيم[1].

إذن ومما سبق بيانه، فإن مهمة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم قانونا موكلة إلى المهندسين الخبراء العقاريين دون سواهم إستنادا إلى القياسات التي يقومون بإجرائها وإنجازها ميدانيا(أولا)، كما يمكن وبشكل استثنائي للمهندسين المعماريين إعداد الجداول الوصفية للتقسيم(ثانيا).

أولا- المهندس الخبير العقاري مؤهل لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

لقد تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري في الجزائر عند صدور الأمر 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 والمتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، حيث تم إعتباره بأنه شخص طبيعي، يقوم بإسمه وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية المفرغة في وثائق رسمية والتي تلحق نقل الملكية العقارية بما فيها التحريات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، كما يختص بوضع الدراسات والرسوم الطبوغرافيا لسطح الأملاك العقارية، بما قد تتضمنه من أعمال التهيئة العقارية كمخططات التقسيم والتجزئة و كذا تقييم هذه الأملاك من حيث قيمتها الإيجارية أو التجارية[2].

يظهر مما سبق بيانه بأن قياس وتقييم الممتلكات العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار هو- من حيث المبدأ- عمل حكر للمهندسين الخبراء العقاريين، وبذلك يعد المهندس الخبير العقاري مؤهلا بمقتضى القانون لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم وذلك إستنادا إلى القياسات التي يقومون بإجرائها وإنجازها ميدانيا.

يسمح بممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لكل من تحصل على إعتماد تمنحه الهيئة الوطنية للمهندسين الخبراء العقاريين الموجود مقرها بالجزائر العاصمة، وهي مهنة مفتوحة لكل شخص يحمل الجنسية الجزائرية وحاصل على شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي بنفس الشعب، وكذا قيامه بالتدريب مدة ثلاث سنوات مع النجاح في إمتحان التدريب، كما يحق للمهندس مساح الأراضي ومهندس الطبوغرافيا، والذي عمل أكثر من خمس سنوات بإدارة عمومية كالبلدية أو الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، طلب الحصول على

[1]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية(في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة، الجزائر، 2014، الهامش 01 من ص337 و338.

[2]- أنظر المادة 02 من الأمر 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 والذي يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد20، المؤرخة في 16 أفريل 1995، ص 05.

الإعتماد، مضافا إليه الشروط الأخرى المذكورة في الأمر 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، مع الإشارة إلى أنه يحق للشخص الطبيعي الأجنبي ممارسة المهنة بعد حصوله على ترخيص يمنحه المجلس الأعلى لمهنة الخبير العقاري الذي يرأسه وزير المالية[1].

ثانيا- المهندس المعماري مؤهل لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

إذا كانت مسألة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم لعقار مكتمل البناء لا يثير أي إشكال فإنه في حالة البيع بناءا على التصاميم يطرح سؤالين إثنين أولهما يتمحور حول مدى إمكانية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم والعقار غير مبني أو بالأحرى لم يكتمل بناؤه بعد وواقع الحال إعداد الجدول الوصفي للتقسيم مرتبط بالقيام بعملية القياس؟ وثانيهما يتعلق بالشخص المؤهل قانونا لتحديد المساحات الضرورية لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم المتعلق بالعمارة ذات الملكية المشتركة المراد بناؤها؟

لقد صدر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة إيضاحية أجابت من خلالها عما طرح من إشكالات في هذا الشأن، فتم توضيح بأنه في حالة البيع بناءا على التصاميم ونظرا لعدم إمكانية القيام بعمليات القياس مباشرة في الميدان، فإن عملية حساب المساحات تجرى على أساس الوثائق التقنية خاصة مخططات الطوابق المنجزة من طرف المهندسين المعماريين بموجب أحكام المادة **"15"** وما بعدها من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[2]، لذلك فإن المهندسين المعماريين هم المؤهلين لتزويد محرري عقود البيع بمخططات الطوابق وتبيان المساحات المستخرجة منها والتي تتخذ سندا وأساسا لحساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة التي ستدرج في الجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بكل حصة من الحصص التي تتكون منها العمارة أو المجموعة العقارية المراد بناؤها[3].

الفرع الثالث: الصيغ السكنية المعنية بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم

يتميز إنتاج السكن في الجزائر بتعدد الأطر القانونية المنظمة لمختلف الصيغ السكنية، وهو ما ينعكس بالإيجاب على حركية نشاط الترقية العقارية لتوفير أكبر عدد من السكنات لكافة فئات المجتمع، ومن ناحية أخرى، التنويع في مصادر تمويل هذا النشاط بدءا بالموارد الخاصة بالمرقين العقاريين وكذلك المستفيدين من السكن في بعض الصيغ، وصولا إلى الهيئات المالية ذات الصلة بهذا النشاط.

---

[1]- أنظر المادتين 03 و 04 من الأمر 08/95 والذي يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، ص 06.

[2]- مرسوم تشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 32، المؤرخة في25 ماي 1994، ص04 إلى 12.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 01597 الصادرة في 18 مارس 2002، المتعلقة بالبيع على التصاميم- الأشخاص المؤهلة لإعداد الوثائق التقنية التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم.

وإذا تتبعنا ميدان تشييد العقارات الموجهة للسكن في الجزائر بعد الإستقلال فنجده بأنه قد تركز حول المساكن الإقتصادية التابعة للنمط الجماعي الإجتماعي، والتي لا يتجاوز متوسط وحدة مساحتها السكنية المقاييس المرتبطة بها[1]، وذلك بغض النظر عن مسألة إنتهاج سياسة الترقية العقارية منذ سنة 1986.

يتميز الطابع الجماعي بتشييد عمارات تتكون من عدة طوابق قد تصل حتى عشر طوابق أو أكثر، يشترك سكانها في مدخل واحد، مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي إلا من حيث الحجم فقد تختلف في عدد الغرف[2]، فتعد مساكن من النمط الجماعي، المساكن المجموعة في عدة مستويات في قطعة أرض مشتركة، وتؤدي إليها ممرات مشتركة وتحتوي على محال مشتركة[3]، كما يمكن أن يعرف هذا النمط من السكن، بأنه تجميع لعدة مساكن تبنى في عمارات ذات خمس طوابق في الإرتفاع، وهي ذات شكل مربع أومستطيل أو دائري، وقد برز هذا النمط في الجزائر في عهدالاستعمار الفرنسي، في خمسينيات القرن الماضي، وتطور بعد الإستقلال، حيث إتبعته الدولة للحد من الأحياء القصديرية، التي ظهرت على حواف المدن نتيجة النزوح الريفي[4]، أما السكن شبه الجماعي، فيمكن تعريفه بأنه عبارة عن المساكن المجموعة في مستوى واحد أو في مستويين إثنين بمداخل منفصل بعضها عن الآخر، وتقع في قطعة أرض مشتركة وتؤدي إليها ممرات مشتركة[5]، أو هو سكن جماعي، به خصائص السكن الفردي، وهو عبارة عن خلايا سكنية مركبة ومتصلة ببعضها البعض عن طريق الجدران أو السقف، وتشترك في الهيكلة وفي بعض المجالات الخارجية[6].

مادامت هذه العمارات تخضع لقانون الملكية المشتركة، لكونها تضم عدة شقق مملوكة ملكية خاصة إلى جانب الأجزاء المشتركة المملوكة لكافة الملاك الشركاء على وجه الشيوع ، فإن تعيينها يخضع لقواعد خاصة وذلك عن طريق ذكر المعلومات المتعلقة بإسم البلدية، الشارع، الرقم والمساحة

---

[1]- أنظر المادة 24 البند 03 من المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 والذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته،ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 10، المؤرخة في05 مارس 1986، ص361.

[2]- سعيدي يحي وآخرون، "أهمية تطبيق مخططات التنمية في الحد من مشكلة السكن في الجزائر"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية–واقع وأفاق-" يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص 04.

[3]- أنظر المادة 24 البند 01 و 02 من المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986والذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ص361.

[4]- حربي سميرة وراضية بوزيان، "واقع السكن في الجزائر – السكن الكولونيالي الفردي - دراسة ميدانية ببلدية الذرعان - ولاية الطارف"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وأفاق-"يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص10.

[5]- أنظر المادة 24 البند 01 و 02 من المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 والذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ص361.

[6]- حربي سميرة وراضية بوزيان، المرجع السابق، ص10.

مضافا إليها معلومات أخرى تجسد عمليا ضمن الجدول الوصفي للتقسيم الذي يبين التقسيم الوارد على العمارة[1]، عن طريق إعطاء كل حصة رقما وتعيينها من حيث تبيان موقع ووصف كل حصة بما تتضمنه من جزء خاص وأجزاء مشتركة بأصنافها الثلاثة، إذ أنه لكل جزء خاص رقم متسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه وموقعه المحدد إستنادا إلى المخطط المرفق بالوثيقة التي يجب إشهارها[2] وإعداد الجدول الوصفي للتقسيم يسهل على المرقي العقاري التصرف في كل حصة من العمارة على حدى، لذلك ينبغي التعرف على مختلف الصيغ السكنية المعنية بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم.

أولا- الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية المدعمة:

تعتبر الترقية العقارية مدعمة لكونها تستفيد من تدخل الدولة، ومتى كانت عمليات الترقية العقارية محل دعم من قبل الدولة فتعتبر عمليات تكتسي طابعا إجتماعيا[3]، وفي هذا الخصوص فإنها تستفيد من تدخل الدولة لدعمها بطريقة مباشرة، وذلك من خلال منح مساعدة مالية لإقتناء سكن جماعي لصالح المواطنين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا قانونا بالرجوع إلى عدد معين من المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، ومثال ذلك إشتراط المشرع الجزائري في الشخص الذي يريد طلب الحصول على سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار أن تكون مداخيله لا تتجاوز خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

كما تعنى بتدخل الدولة بطريقة غير مباشرة وذلك من خلال فرض إعفاءات ضريبية على العمليات المتعلقة بإنجاز السكنات ذات الطابع الإجتماعي والتي من شأنها تخفيف العبء على المرقين العقاريين، ومثال ذلك إعفاء عقود السكنات التي أنجزت من طرف المرقين العقاريين من حقوق نقل الملكية عند بيعها[4].

وكذلك في جانب طالبي السكن، إذ وعلى سبيل المثال تم تحديد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي، بحيث يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها1% في السنة وذلك عندما تكون مداخيله أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، في حين يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% إذا كانت مداخيله أكثر بستة مرات الأجر

---

[1]- رحماني الصديق، "تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مجلة المفكر،العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، جانفي 2017، ص 405.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحقبأحكام المرسوم التنفيذيرقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 962 الصادرة في 20 فيفري 2001، المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل.

[4]- مسكر سهام، "دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للإستثمار في قطاع السكن"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، الجزائر، ديسمبر 2015، ص 33.

الوطني الأدنى المضمون وأقل بإثنتي عشر مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها[1]، وكذلك الإعفاء من رسوم نقل الملكية لعقود بيع العقارات ذات الإستعمال السكني بصفة رئيسية والمتنازل عنها من طرف هيئات الترقية العمومية تبعا لصيغة البيع بالإيجار والسكن الترقوي المدعم[2]، والتخفيض في سعر الأراضي التي تم التنازل عنها لفائدة المرقي العقاري والتي جُسد فوقها المشروع السكني وفق التنظيم الساري المفعول والتي تم تخصيصها من مجموع الأملاك العقارية غير المبنية والتابعة للأملاك الخاصة للدولة وذلك إستنادا لمقتضيات أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة[3].

أ- الصيغ السكنية ذات الطابع الترقوي المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية المدعمة:

حيث تشتمل هذه الصيغة على صنفين إثنين، الأول يطلق عليه تسمية صيغة الترقوي العمومي، أما الثاني فيتمثل في صيغة السكن الترقوي المدعم.

01– صيغة السكن الترقوي العمومي:

إستنادا لأحكام المادة **"13"** من القانون رقم04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي أقرت بأنه يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها أو وجهتها وفي هذه الحالة يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة، تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

يعتبر هذا السكن مشروعا عقاريا ذو صالح عام يستفيد من إعانة الدولة، وبما أن هذه الصيغة السكنية تندرج ضمن طائفة السكن الجماعي فإن المستفيدين من هذا السكن مطالبون بمقتضى نص المادة **"09"** من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي

---

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجزفي شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 61، المؤرخة في 08 ديسمبر 2013، ص09.

[2]- إيمان بوستة، "دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01،كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص 471.

[3]- راجع في ذلك أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 14 سبتمبر 2011، المعدل والمتمم على التوالي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015، الجريدة الرسمية عدد 70 المؤرخة في 29 ديسمبر 2015، وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أفريل 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في 03 أكتوبر 2018.

العمومي، بالخضوع لقواعد الملكية العقارية المشتركة والمنظمة بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وهو ما يعني بأن المرقي العقاري ملزم بإعداد الجداول الوصفية في إطار هذه الصيغة السكنية.

يحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي، على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض، وهامش الربح الخاص بالمرقي العقاري، بحيث تمنح بشأنه الدولة إعانة في شكل تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض، وتخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة، كما تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية[1].

يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في إطارالسكن الترقوي العمومي، بتسديد ثمن السكن بكامله، فهي مخصصة لكل من لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة، عقارا ذا إستعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء إضافة إلى أنه لم يستفد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه ويفوق دخله ست مرات ويقل أو يساوي إثني عشر مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون[2]، وبغرض حماية المقتنين طالبي هذه الصيغة فقد ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري صاحب المشروع الترقوي العمومي إنتهاج تقنية البيع بعد إتمام الإنجاز لفائدة المقتنين المكتتبين في هذه الصيغة[3]، وذلك من خلال عقد رسمي يحوّل بموجبه المرقي العقاري الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة لفائدة المقتني مقابل تسديده السعر المتفق عليه[4].

02- صيغة السكن الترقوي المدعم:

يعتبر السكن الترقوي المدعم والذي كان قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، يصطلح عليه

[1]- أنظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 27 جويلية 2014، ص07.

[2]- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ص07.

[3]- أنظر المادة 02 فقرة01 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ص 07.

[4]- أنظر المادة 26 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 08.

بصيغة التساهمي العمومي، وهو كل سكن ينجزه المرقي العقاري موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة للحصول على سكن جماعي[1].

وينصرف التأهيل إلى الفئات التي تستفيد من دعم الدولة وهي الفئات المتوسطة من ذوي الدخل المتوسط ممن يثبتون مستوى دخل ثابت ولا يملكون سكنا أيا كان نوعه ولم تسبق لهم الإستفادة من إعانة من الدولة في هذا المجال، أما الدخل الذي تتقرر بناءا عليه الإستفادة فيتمثل في الراتب الشهري للمستفيد وزوجه عند الإقتضاء، ويتراوح مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة، لإقتناء سكن جماعي في إطار صيغة السكن الترقوي المدعم بين 700.000 دينار جزائري، إذاكان الدخل يتجاوز مرة واحدة الدخل الوطني الأدنى المضمون، وأقل من أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، أو يساويها، و400.000 دينار جزائري، إذا كان الدخل يتجاوز أربع مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، وأقل من ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها[2].

يلزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بإنجاز السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية، وتطبيقا لذلك تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، والذي ألغي بموجب القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 والذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم[3].

تستفيد هذه الصيغة من دعم غير مباشر يتمثل من ناحية، في التخفيض من سعر الوعاء العقاري الذي أنجزت عليه سكنات هذه الصيغة[4]، بحيث تتراوح نسبة التخفيض[5] بين 80% بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، وبالنسبة للبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب

---

[1]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 والذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في07 أكتوبر 2010، ص40.

[2]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 والذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، ص 40.

[3]- راجع في ذلك القرار المؤرخ في 30 جانفي 2018 والذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2018.

[4]- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير السكن والعمران والمدينة مؤرخة في 05 فيفري 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

[5]- أنظر المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المتممة للمادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 70، المؤرخة في 29 ديسمبر 2015، ص 29.

فتبلغ نسبة 95%، أما بالنسبة للولايات الأخرى فتصل 90%، ومن ناحية أخرى، في التخفيض من نسبة الفائدة على القروض البنكية للمستفيدين وإعفاءات أخرى في مجال الجباية عندما يتعلق الأمر بالضريبة على القيمة المضافة والرسم على الإشهار العقاري وضريبة حقوق التسجيل عند شهر عقود بيع هذه السكنات لفائدة المستفيدين الملاك، وبالتالي، فإن المساهمات المباشرة وغير المباشرة السابقة الذكر تصب في إطار التقليص من السعر الحقيقي للسكن بالنسبة للمشتري المستفيد والتكلفة الإجمالية المتعلقة بإنجاز مثل هذه السكنات من طرف المرقي العقاري المعين[1]، فيتم التنازل عن السكنات المنجزة في إطار هذه الصيغة عن طريق تقنية عقد البيع على التصاميم، وهو ذلك العقد، الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات، من طرف المرقي العقاري، لفائدة المكتتب، موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتتب المستفيد بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز[2].

ب- صيغة السكن العمومي الإيجاري:

تعتبر صيغة السكن العمومي الإيجاري المستحدثة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، والتي كانت تسمى بصيغة السكنات العمومية الإيجارية ذات الطابع الإجتماعي، من أقدم الصيغ التي لجأت إليها الدولة من أجل دعم الفئات الأكثر حرمانا[3]، ويعد السكن العمومي الإيجاري ذلك السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، موجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن سكنات غير لائقة ولا تتوفر لأدنى شروط النظافة[4]، أو بالأحرى، يعتبر السكن العمومي الإيجاري ذلك السكن الذي يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على ملكية سكن سواء عن طريق الشراء أو دفع بدل الإيجار المرتفع الثمن[5].

يعتمد تمويل السكن العمومي الإيجاري على ميزانية الدولة بقرار إداري من طرف السلطة العامة، وينجز على أرضيات تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، ويشرف على إنجاز هذه الصيغة دواوين الترقية والتسيير العقاري الموجودة على مستوى التراب الوطني بصفتها مرقيا عقاريا عاما تحترف

---

[1]- قادية عبد الله، آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 06، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، مارس 2019، ص 74 و75.

[2]- راجع في ذلك المادة 28 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 08.

[3]- قادية عبد الله، المرجع السابق، ص 73.

[4]- أنظر المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008، ص18.

[5]- خيرات أحمد والعثماني مصطفى، "الصيغ الحديثة لعرض السكن وإحتواء أزمة السكن في الجزائر"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية-واقع وأفاق-" يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص 06.

نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال تعاقدها مع مقاولين لإنجاز السكنات الإجتماعية التي تأخذ دائما طابعا إقتصاديا جماعيا، غير أن هذه الأخيرة لا تقوم بتحديد المستفيدين من هذا السكن أو القيام بتوزيعه، بل تختص بذلك لجنة الدائرة والتي تنشأ على مستوى كل دائرة، بحيث تتكون هذه اللجنة من رئيس الدائرة بوصفه رئيسا، وتتكون من الأعضاء التالي ذكرهم: رئيس البلدية المعني أو رؤساء البلديات المعنية، ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن، ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الإجتماعية، ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، ممثل الصندوق الوطني للسكن، ممثل المنظمة الوطنية للمجاهدين[1].

يشترط المشرع الجزائري في الشخص الذي يودع ملفا للحصول على سكن عمومي إيجاري أن لا يكون مالكا لعقار ذا إستعمال سكني ملكية تامة، أو قطعة أرض صالحة للبناء، وأن لا يكون قد إستفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن إجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار صيغة البيع بالإيجار، وألا يكون قد إستفاد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي، وتسري هذه الشروط كذلك على زوج طالب السكن في إطار هذه الصيغة، كما يشترط المشرع في طالب الحصول على سكن عمومي إيجاري ألا تقل مدة إقامته عن خمس سنوات على الأقل ببلدية إقامته الإعتيادية ولا يتجاوز دخله العائلي الشهري أربعة وعشرون ألف دينار جزائري، وألا يقل سن المعني عن واحد وعشرين سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه[2].

في الحقيقة، تُعبر هذه الصيغة السكنية عن الدعم المالي المباشر للدولة على إعتبار أن المستفيد لا يساهم إطلاقا في تكلفة السكن الذي يتحصل عليه بعد إثبات إستحقاقه وفقا للمعايير المحددة وبعد استنفاذ إجراءات الطعن، ليتحول إلى مستأجر بمبلغ إيجار لا تطبق عليه قواعد السوق وذلك نتيجة مراعاة لمحدودية مداخيل هذه الفئة[3].

وتطبق على هذه العلاقة الإيجارية أحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ويتأخر زمن تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،[وإن كانت معنية بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم] وذلك إلى غاية قيام دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتنازل بمقابل عن المسكن لفائدة مستأجر واحد أو أكثر، بحيث نكون أمام حالة تعدد الملاك في عمارة واحدة، من جهة ديوان الترقية والتسيير العقاري، ومن جهة أخرى الملاك الشركاء المشترين لحصص واقعة في نفس العمارة،

[1]- أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ص 19 .

[2]- أنظر المواد 03 و04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ص 18.

[3]- قادية عبد الله، المرجع السابق، ص 73.

وبالتالي إلزامية سريان قواعد الملكية العقارية المشتركة على هذه الأطراف، ولذلك فإنه وفي حال خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة، فإنه ينبغي على المستأجر أن يلتزم بإحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية العقارية المشتركة[1].

ج- صيغة البيع بالإيجار:

نظم المشرع الجزائري البيع بالإيجار كصيغة سكنية جديدة بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتمم، ويعتبر البيع بالإيجار صيغة سكنية تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب[2].

من الناحية العملية، يتم إبرام عقد البيع بالإيجار، بموجب إتفاق طرفين، أحدهما هو المستفيد من المسكن، والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، بوصفها مرقيا عقاريا عاما، والتي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم148/91المؤرخ في 12 ماي1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، المعدل والمتمم[3]، ففي هذا العقد يورد فيه المتعاقدين الإيجار والبيع معا، إذ أنه عقد إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا، وبيع حين يتم الوفاء بالثمن، كما يتفق الطرفان على أن يسلم للآخر العين المبيعة في مقابل مبلغ دوري متجدد، على أن يعتبر هذا المبلغ أجرة عن الإنتفاع بالعين المبيعة حتى إذا أتم الطرف الآخر الوفاء بها جميعها في نهاية المدة المحددة إنتقلت إليه الملكية، فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ عند حلول أجل إستحقاقها، فيتوجب عليه أن يرد العين المبيعة، ويعتبر ما دفع أجرة مقابل الإنتفاع به طوال المدة التي بقي فيها تحت يده والغرض من ذلك هو ضمان عدم التصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكافة الأقساط بإعتبار أن الإيجار من عقود الأمانة ويعرض المخل به لعقوبة خيانة الأمانة إن هو تصرف في العين المبيعة قبل الوفاء بكامل الثمن[4].

---

[1]- أنظر المادة 14 فقرة 01 من الملحق الثاني والمتعلق بمقتضيات دفتر شروط المحدد لواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، والمرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ص 26.

[2]- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي1991، ص 888 إلى 890.

[4]- مسكر سهام، "دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للإستثمار في قطاع السكن"، المرجع السابق، ص 47 .

يستفيد من صيغة البيع بالإيجار كل مواطن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا إستعمال سكني ملكية تامة[1]، ولم يستفد من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة لبناء مسكن أو لشرائه وألا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، وتحظى المساكن المنجزة في إطار هذه الصيغة بدعم من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة تمويل بنكي أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير يتم إعتمادها تتعلق بالمساحة والرفاهية، حيث يقوم الوزير المكلف بالسكن بتحديد موقعها وعددها إنطلاقا مما تم تخصيصه من أراضي بغية إنجاز المشاريع العقارية وبالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال فيما يخص البرامج المنجزة بمصادر بنكية أو بتمويلات أخرى[2]، ويتم تحديد ثمن المسكن في إطار هذه الصيغة على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري المتعلق بالملكية المشتركة والتي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية.

ثانيا - الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية الحرة:

بغرض النهوض بنشاط الترقية العقارية ذات الطابع التجاري تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري[3]، الذي بموجبه ووفق إشتراطات معينة، تتدخل الدولة لتوفير الأوعية العقارية لصالح فئة المرقين العقاريين، سواء كانوا تابعين إلى القطاع العام أو الخاص، لبناء مساكن فردية أو جماعية في شكل عمارات

---

[1]- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001، ص 18، علما أن أحكام هذا المرسوم قد عدلت وتممت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003، وأصبح المرسوم التنفيذي رقم 105/01 يتعلق بتحديد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 04، المؤرخة في 22 جانفي 2003.

[2]- أنظر للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 المعدلة بموجب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ص 07.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26 أكتوبر 2015 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في 04 نوفمبر 2015، ص06إلى12.

ومجمعات عقارية موجهة للإستعمال السكني أساسا، وبمواصفات عالية التكلفة[1] وذلك من أجل عرضها للبيع أوالإيجار [2].

تعتبر السكنات الترقوية غير المدعمة من طرف الدولة والمنجزة من طرف المرقين العقاريين في إطار صيغة البيع الترقوي الحر، من بين الصيغ السكنية التي تخضع لإعداد وتحرير وشهر الجدول الوصفي للتقسيم، وذلك في حال ما إذا كانت البنايات المنجزة في إطار هذه الصيغة تتميز بالطابع الجماعي، تشتمل على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

تمتاز هذه السكنات غير المدعمة من طرف الدولة بأنها سكنات ذات مواصفات تقنية واقتصادية عالية، وذات أسعار غالية، لذلك فهي موجهة أساسا للأفراد ذوي الدخل المالي المرتفع دون الأفراد ذوي الدخل المحدود، أي إلى الأشخاص الذين لديهم القدرة على الدفع مع اثبات تلك القدرة المالية قانونا، وذلك بغض النظر عن مستوى الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه[3]، وذلك راجع إلى أن هذه الفئة محرومة من دعم الدولة وليس لها الحق إلا في الحصول على السكن الترقوي غير المدعم بسبب عدم توفرهم على شروط الإستفادة من الدعم للحصول على سكن مدعم[4]، ومن مميزات هذه الصيغة أنه يتم بشأنها منح حرية اختيار الوحدة السكنية المناسبة للمشتري، وكذا مكان محل الإنجاز الذي يريده[5].

المطلب الثالث: أهمية الجدول الوصفي للتقسيم في مجال الملكية العقارية المشتركة

يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة فنية وصفية للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، يحدد ويعرف ويعين بدقة الحصص، يتم وضعه لأغراض تتعلق بالشهر العقاري[6]، لذلك يشترط المشرع الجزائري إيداع الوثيقة التقنية المتضمنة بيان الجدول الوصفي للتقسيم لدى المحافظة العقارية عندما يكون محل عقد البيع جزء من عقار مبني ومملوك على سبيل الملكية العقارية المشتركة وذلك

---

[1]- بوشنافة الصادق وموزاوي عائشة، "الصيغ السكنية المعتمدة لحل أزمة السكن في الجزائر، حالة المدية"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول "أزمة قطاع السكن في الدول العربية -واقع وأفاق-" يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر،ص 07.

[2]- أجاز المشرع الجزائري بمقتضى أحكام القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد المطبقة على نشاط الترقية العقارية، القيام بإنجاز سكنات من أجل تأجيرها، لكن ما يؤاخذ عليه المشرع الجزائري هو عدم قيامه بوضع أحكام خاصة لصيغة الإيجار الترقوي المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية الحرة، مما يستدعي إخضاعه للقواعد القانونية المنظمة لعقد الإيجار المدني المنصوص عليه ضمن أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وبالتالي فإن مدة هذا العقد الذي يتم توثيقه لا تتجاوز مدة ثلاث سنوات، ويلتزم المرقي العقاري المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالسكن المؤجر مقابل بدل إيجار نقدي معلوم، وتجدر الإشارة إلى أن مسألة تحديد قيمة بدل الإيجار تعود للمرقي العقاري المؤجر مما يجعل المستأجر طرفا ضعيفا في العقد.

[3]- بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 31.

[4]- مسكر سهام، "دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للإستثمار في قطاع السكن"، المرجع السابق، ص38.

[5]- أومحمد حياة، المرجع السابق، ص26.

[6]- ElisePercereau, op-cit, p10.

من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف[1]، أضف إلى ذلك أنه يتوجب على الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة معرفة نسب حصصهم في الأجزاء المشتركة المتصلة بالأجزاء الخاصة، وهي مسألة لا يمكن تحقيقها إلا بإعداد جدول وصفي للتقسيم، وهو ما يعكس الأهمية البالغة التي يكتسيها إعداد هذه الوثيقة التقنية.

الفرع الأول: تحديد نصيب المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة أداة للتعريف بالحقوق والإلتزامات

بما أن الأجزاء القابلة للإستعمال أو الإنتفاع من طرف كافة الملاك الشركاء أو الكثير منهم هي موضوع ملكية شائعة شيوعا دائما لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل، فإن ذلك يقتضي تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة أو بالأحربالحصة الشائعة العائدة لكل مالك شريك في ملكية هذه الأجزاء، لذلك فإنه يتوجب على الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة معرفة نسبة حصصهم في الأجزاء المشتركة المتصلة مع الأجزاء الخاصة، لكون أن تحديد نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة يكتسي أهمية بالغة تتمحور حول التعريف بحقوق والتزامات الملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك.

أولا- أهمية تحديد نصيب المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة:

نظرا لأهمية الأجزاء المشتركة داخل العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة من حيث أنها لازمة لإنتفاع الملاك الشركاء في ملكيتهم للجزء الخاص، وكذلك تحديد حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة مما يقتضي تحديد حصة كل منهم فيها[2]، ولقد سبق أن بينا وبموجب نص المادة **"743"** قانون مدني، بأن الملكية العقارية المشتركة تشتمل على حصص مقسمة بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، هذا النصيب الشائع والمجرد الذي ينبغي تحديد كميته يعبر عنه بالحصة النسبية "tantième" أي قسم من مجموع الأجزاء المشتركة[3]، وتبعا لذلك فإن وحدات قياس هذه الحصص النسبية تختلف بحسب أبعاد وحجم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وتنوع أجزائه، وفي هذا الخصوص قد تكون الوحدة جزءا من المائة "centième" أو جزءا من الألف "millième" أو غيرها من الوحدات[4]، وعليه فإن إن

---

[1] - بوشعالة أسماء، المرجع السابق، ص 207.

[2]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 29.

[3]- أنظرالنموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص68 و69.

تحديد الحصة النسبية العائدة لكل مالك شريك في ملكية الأجزاء المشتركة يعتبر أمرا ضروريا ولازما نتيجة إرتباطه بحقوق وواجبات الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، لذلك تكمن أهمية تحديد نصيب المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة في النقاط التالية الذكر:

- تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة يعطي المالك الشريك عددا من الأصوات يتناسب مع حصته الشائعة في الأجزاء المشتركة، والتي من خلالها يمكنه الإدلاء بصوته أثناء إجتماع الجمعية العامة، وتبعا لذلك فإنه لكل شريك في الملكية المشتركة عند الحضور في جلسات الجمعية العامة التصويت بما يعادل الحصص التي يملكها[1].

- تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة لا يتعلق إطلاقا بفرضية تفضيل صاحب النسبة الأكبر للإنتفاع بالأجزاء المشتركة أكثر من صاحب النصيب الأقل، فمن يملك في الأجزاء الخاصة مساحة أكبر يفترض فيه أنه بحاجة أكثر لإستعمال الملكية المشتركة[2]، لذلك توجب أن يكون نصيبه في تحمل النفقات أكثر، وبالتالي فإن تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة يعتبر مرجعا في توزيع الأعباء التي تترتب عن تسيير وترميم الأجزاء المشتركة، حيث يتم توزيع الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم[أي الحصة][3].

- تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة أساس لتحديد وتوزيع التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملكية المشتركة، حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة، لفائدة الملاك الشركاء الذين لحق بحصصهم ضرر جراء تنفيذ الأعمال المقررة من طرف الجمعية العامة، سواء بسبب الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال التي تقرها الجمعية العامة، أو إضطراب جسيم ولو كان مؤقتا أو تلف في حق الإنتفاع[4]، وتجدر الإشارة هنا إلى أنه حتى في ظل سريان المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية[5]الملغى بموجب أحكام المرسوم

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحقبأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص338.

[3]- أنظرالنموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 27.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 28.

[5]- راجع في ذلك نص المادة 51 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ص2887.

التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فقد سبق إنتقاد المشرع الجزائري عندما أقر بأن توزيع التعويض يتحمله جميع الشركاء في الملكية المشتركة حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة لفائدة الملاك الشركاء، الذين لحق بحصصهم ضرر جراء تنفيذ الأعمال المقررة من طرف الجمعية العامة، سواء بسبب الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال التي تقرها الجمعية العامة، أو إضطراب جسيم ولو كان مؤقتا أو تلف في حق الإنتفاع، بحجة أنه كيف تتم الموازنة بين ماهو ذا قيمة مالية وبين الحق، وهو أمر غير ممكن، لكون أن الحق قدرة يقرها القانون ويحميها لشخص معين على شخص آخر أو على شيء معين مادي أو معنوي[1].

- تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة يعتبر مرجعا من أجل توزيع العائد على الملاك الشركاء بصورة متناسبة مع حصة كل واحد منهم في ملكية هذه الأجزاء عند التصرف في حق تعلية البناء أو بيع ثمار الحديقة أو جزء من الأرض الملحقة بالبناء أو جزء من فناء العمارة المشتركة أو نزع ملكية جزء منه للمنفعة العامة[2].

- إنه وبمجرد نشر وثيقة الجدول الوصفي للتقسيم فإنها تصبح ذات حجية على الغير كما هو موصوف، بحيث أن المالك المشترك يستطيع أن يبرم على حصته كافة التصرفات القانونية التي يبرمها المالك العادي، كما أن الحالة الوصفية للتقسيم تساعد في إعطاء الحصة وحدة للبناء[3].

ثانيا- الطبيعة القانونية لتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة:

تتعلق عملية تحديد نصيب المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة أو الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة بتعيين الحصة النسبية في الأجزاء المشتركة العائدة لكل حصة أو جزء، حيث هذه الحصة المحددة تعبر عن أهمية الحصة داخل الجمعية العامة[4]، وفي هذا السياق يثور تساؤل يتعلق بالطبيعة القانونية لتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ؟

---

[1]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 87.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 61.

[3]- Philippe Malaurie et Laurent Aynès, op-cit, p231.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 70.

إنطلاقا من مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن تحديد الحصص النسبية العائدة للملاك الشركاء من ناحية، لا يخضع لإرادة الأطراف عند التوقيع على نظام الملكية المشتركة، ومن ناحية أخرى، إذا طرأت مستجدات أدت إلى إحداث تغييرات مادية على العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة أو أحد أجزائه فإن تحديد الحصص النسبية العائدة للملاك الشركاء يمكن أن تعرف تغييرا.

وحول هذه النقطة يرى الفقه الفرنسي بأنه إذا كان تحديد الحصص النسبية العائدة للملاك الشركاء لا يخضع لإرادة الأطراف عند وضع نظام الملكية المشتركة، فإن هذه الحرية تصبح مقيدة بعد إعتماد تحديد الحصص النسبية في نظام الملكية المشتركة بالطابع الإلزامي والبات، والذي يميز العقود طبقا لمقتضيات نص المادة **"1134"** من القانون المدني الفرنسي، مادام أن هذا النظام يتميز بطبيعة تعاقدية، مما ينتج عنه عدم إمكانية المساس بهذا التحديد أو تغييره سواء من طرف القضاء أو بقرار صادر من الجمع العام للملاك الشركاء إلا في حالة إجماع الملاك الشركاء.

بالموازاة، سار القضاء الفرنسي في هذا الإتجاه حيث أكدت محكمة النقض الفرنسية هذا الطابع البات غير القابل للتغيير، لكن، هذا المبدأ القائم على عدم جواز التغيير يعرف بعض الإستثناءات منها أنه في حالة تقسيم أحد الملاك الشركاء للحصة العائدة له في الملكية العقارية المشتركة فإن ذلك يستتبعه بالضرورة تعديل في الحصص النسبية للملكية المشتركة، وكذلك في حالة إنشاء أجزاء جديدة في الملكية العقارية المشتركة، حيث لم تكن هذه الأجزاء موجودة في الجدول الوصفي للتقسيم، لذلك فإنه ينبغي أخذها بعين الإعتبار في تحديد القيمة النسبية لمجموع أجزاء الملكية المشتركة[1].

الفرع الثاني: القواعد القانونية المتعلقة بتحديد الحصة النسبية الشائعة العائدة للمالك الشريك

تعتبر الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة والشيوع هنا إجباري دائم لذلك لا يحق لأي مالك مشترك أن يطلب قسمتها، فهي بحكم إعدادها لا تقبل القسمة، ومرد ذلك أن الشيوع تبعي إضافة إلى كونه إجباري، إذ أن الأجزاء المشتركة الشائعة الملكية تكون من ناحية، تابعة لعقارات يملكها ملاك مختلفون لكل منهم ملكية مفرزة لجزء

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 71.

خاص، ومن ناحية أخرى تعتبر هذه الأجزاء المشتركة من الملحقات المخصصة لخدمة هذه العقارات[1].

إنطلاقا من مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فقد أقر بأن البناية محل أحكام الملكية المشتركة أو المجموع العقاري موضوع نظام الملكية المشتركة فيما يخص البنايات المنجزة من طرف المرقين العقاريين فتقسم إلى حصص توزع على الملاك الشركاء، بحيث تشتمل كل حصة على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.

إذن، تتمحور مسألة البحث في القواعد القانونية المتعلقة بتحديد الحصة النسبية الشائعة العائدة للمالك الشريك في تحديد الأطراف المكلفة بتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة ثم بيان كيفية حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

أولا- الأطراف المكلفة بتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة:

من حيث أن عملية تحديد الحصص النسبية العائدة للملاك الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة هي عملية ذات طابع تقني دقيق، فإن المنطق يقتضي بأن يقوم بها أشخاص مختصين في هذا المجال، وفي هذا الخصوص يلاحظ خلو أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، من النص على الشخص المكلف بتحديد الحصص النسبية للملاك الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة، في حين وبموجب الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، نجد بأنه قد سبق وأن خول المشرع الجزائري، المهندس الخبير العقاري، صلاحية وضع الوثائق التقنية، والتي تعد وثائق قانونية[2]، من بينها الجدول الوصفي للتقسيم الذي يلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية[3]، على أنه ينبغي التنبيه إلى أنه وفي إطار قواعد القانون المدني ووفق أحكام المادة **"743"** منه، أين تطبيق أحكام الملكية المشتركة يستلزم بناءا قد إكتمل إنجازه فإن المهندس الخبير العقاري هو من له صلاحية تحديد الحصص النسبية العائدة للملاك الشركاء في ملكية الأجزاء المشتركة بمناسبة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، والقيام بعملية القياس الميدانية للعقار المبني والخاضع لقواعد الملكية المشتركة، أما في إطار تطبيق أحكام

[1]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 485.

[2]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 1107 الصادرة في 09 مارس 1999، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

[3]- أنظر المادة 02 فقرة 01 من الأمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد20، المؤرخة في 16 أفريل1995، ص 05.

المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فينبغي التمييز بين حالتين:

- في حالة بيع المرقي العقاري لعمارة بعد تمام إنجازها فإن وقت تحديد أنصبة الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة هو بعد تمام الإنتهاء من البناء ومباشرة المهندس الخبير العقاري مهمة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من خلال القيام بعملية القياس على مستوى العمارة.

- في حالة البيع بناءا على التصاميم لعمارة من طرف المرقي العقاري فإن وقت تحديد أنصبة الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة، هو وقت قيام المهندس المعماري إنجاز مخططات الطوابق وتبيان المساحات المستخرجة منها، والتي من خلالها يتم حساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة التي ستدرج في الجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بكل حصة من الحصص التي تتكون منها العمارة أو المجموعة العقارية المراد بناؤها[1].

ثانيا- كيفية حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة:

بما أن أساس تنظيم أحكام الملكية العقارية المشتركة هو وجود شيوع إجباري تبعي بين الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة، بحيث لا يستطيع أي مالك شريك من جماعة الملاك الشركاء الإنتفاع بملكيته المفرزة التي تتمثل في الجزء الخاص إلا بالاعتراف له بحصة شائعة في ملكية الأجزاء المشتركة[2] وهذه الحصة الشائعة في الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص المفرز الذي يملكه كل مالك شريك في العقار محل أحكام الملكية المشتركة، وقد أعدت إعدادا كاملا لخدمة هذا الجزء الخاص[3].

وتبعا لذلك يقر الفقه بأن الأصل أن تحدد سندات الملكية كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناء محل الملكية المشتركة، كما تشتمل على تقدير لقيمة الأجزاء الخاصة للاستعانة بها عند توزيع التكاليف والنفقات على الملاك المشتركين، وعند تحديد حصة كل مالك شريك في الأجزاء الشائعة، الأكثر من ذلك يجيز الفقه للملاك المشتركين أن يذكروا في سندات ملكيتهم أجزاءا أخرى غير التي ذكرها القانون على أنها أجزاء شائعة، وأن يستبعدوا من الشيوع ما ذكر القانون أنه شائع،

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 01597 الصادرة في 18 مارس 2002، المتعلقة بالبيع على التصاميم- الأشخاص المؤهلة لإعداد الوثائق التقنية التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم.

[2]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 26.

[3]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص 379.

فالعبرة أولا بسندات الملكية ويجيء بعد ذلك ما نص عليه القانون[1]، فيا ترى ما هو موقف المشرع الجزائري حول مسألة كيفية حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة؟

يتضمن نموذج الملكية المشتركة المقرر بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المعايير المتعلقة بتحديد الحصة النسبية العائدة لكل مالك شريك في الأجزاء المشتركة، والتي ينبغي إدراجها ضمن نظام الملكية المشتركة بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين، وفي هذا الشأن فإن الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة تحدد على أساس الحصص النسبية لقسم واحد، حيث تتناسب حصة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة النفعية أو النسبية لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية، وبهذا فإنه يعبر عن هذه الحصة بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصنف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث[2]، وتبعا لذلك فقد تضمن النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، جدولا يوضح ويبين تشكيل الأجزاء في جدول للتقسيم[3].

وتجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بحساب نصيب المالك في الأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة بصفة عامة، وقبل صدور المرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، فقد كان يتم تعيين حصص متضمنة لقواسم مشتركة متغيرة، بحيث النسبة في الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة كانت تحسب من جهة على أساس قيمة الحصة الخاصة، ومن جهة أخرى تعين تبعا لنسب ذات قاسم مشترك يتم تحديده بكل حرية من طرف المكلف بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم(أي المهندس الخبير العقاري)، وبالوسيلة التي يراها أنجع.

وبصدور المرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، فقد تم إعتماد طريقة جديدة، تتمحور حول إدراج مبدأين جديدين، حيث أن المبدأ الأول يقضي بأن نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصة متناسبة مع المساحة الخاصة المعدلة للحصة إستنادا للمساحة الإجمالية لكل الأجزاء الخاصة التي يتضمنها العقار

[1]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 483 و484.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص18 و19.

[3]- راجع النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

الجماعي[1]، في حين يقضي المبدأ الثاني بأنه يعبر عن نسبة الأجزاء المشتركة بواحد من عشرة ألاف للأجزاء المشتركة من الصنف الأول وبواحد من الألف لتلك من الصنف الثاني والثالث[2]، في حين المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم يتضمن بيان كيفيات تحديد وحساب نصيب المالك في الأجزاء المشتركة وهو أمر طبيعي مادام أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى بيان التفاصيل المتعلقة بالجدول الوصفي للتقسيم في صلب هذا المرسوم، وهو ما يعني إستمرار سريان آليات حساب نصيب المالك في الأجزاء المشتركة[3]، وذلك وفق ما كان معمولا به بموجب مقتضيات نص المادة **"16"**من المرسوم رقم 146/76الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

يتبين مما سبق بأن المشرع الجزائري يأخذ بالمساحة كمعيار أو أساس لتحديد قيمة النصيب في الأجزاء المشتركة، وهو ما يتوافق كذلك وما هو منصوص عليه في القواعد العامة طبقا لنص المادة **"746"** قانون مدني، غير أنه قد سبق أن أثار الفقه مسألة كفاية معيار المساحة في تحديد قيمة النصيب في الأجزاء المشتركة وطرح مسألة الوقت كمعيار لذلك.

تباينت الإتجاهات الفقهية في هذا السياق، أي حول تحديد الوقت الذي يجب الوقوف عنده لتقدير الجزء الخاص بكل مالك شريك، حيث ثمة إتجاه أخذ بمعيار الوقت لتحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، وذلك بالنظر لوقت إنشاء البناء، حيث تذكر قيمة هذا النصيب في سند التمليك، ومن ثم لا تتغير القيمة بما يمضي من الزمنمن وقت إنشاء الشقة، وما يستتبع ذلك من استهلاك البناء، كما لا تتغير بالتغيرات الخارجية، كإنشاء شارع أمام جانب من جوانب البناء، أو إلغاء حديقة كانت أمام جانب آخر من جوانب البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة، أو بالتغيرات الداخلية، كقيام المالك

---

[1]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص 56.

[2]- أنظر المادة 16 من النظام النموذجي للملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ص39.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص58.

الشريك بتحسين شقته من الداخل، بل تبقى هذه القيمة ثابتة كما كانت وقت إنشاء البناء، بينما ذهب البعض الآخر، إلى أنه يجب تقدير قيمة الشقة وقت نشوء النزاع، ويجب الاعتداد بكل تغيير يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة، سواء أكانت داخلية أو خارجية[1].

وبالتالي، يتغير نصيب كل من الملاك الشركاء، فيما قد يستحق على أحد الأجزاء المشتركة، أوفيما يلزم إنفاقه عليها من مصروفات تبعا للتغيرات الخارجية، التي تطرأ على قيمة الجزء الخاص به دون التغيرات الداخلية، ومثال ذلك تحول الحي السكني إلى حي تجاري، أو افتتاح طريق عام يغير من مزايا موقع بعض الأجزاء الخاصة، ويؤدي إلى الاعتداد بهذا التغيير، أما ما يجريه المالك الشريك من تحسينات داخل جزئه الخاص، فلا يعتدبه، أما الرأي الذي تم ترجيحه، فهو ذلك الرأي، الذي أقر بأن قيمة الأجزاء الخاصة، تقدر وقت توزيع إنشاء البناء، بصرف النظر عن أي تغيير يطرأ على قيمة الأجزاء الخاصة، ودون تفرقة بين التغيرات الداخلية، التي يقوم بها المالك المشترك، أو التغيرات الخارجية، التي لا دخل لإرادة المالك الشريك فيها[2].

لقد تم الثناء على المشرع الفرنسي بأنه قد حسم في مسألة وقت وكيفية تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة **"05"** من القانون رقم 557/65 الصادر في 10جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، إذ أنه في حالة سكوت سندات الملكيةأو تعارضها، فإن النصيب في الأجزاء المشتركة - سواء كانت عامة أو خاصة- العائد لكل حصة يتناسب مع القيمة المتعلقة بكل جزء خاص بالنسبة إلى مجموع قيم تلك الأجزاء المذكورة، بحيث تنتج هذه القيم عند إنشاء وتأسيس الملكية المشتركة، أي وقت الإنتهاء من عملية البناء[3]، بناءا على القوام، المساحة وموقع الحصص، وبغض النظر عن استخدامها[4]، والقيام بعملية توزيع ملكية هذه الأجزاء على الملاك الشركاء في الملكية المشتركة في عقودهم[5].

---

[1]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص382.

[2]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع نفسه، ص382.

[3]- التيجاني عبيد، "حقوق وواجبات المالك في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص143.

[4]- Article 05 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 03), énonce:«Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation».

[5]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص382.

فبالنسبة إلى معيار القوام أوالمكونات، فإنه يمكن الأخذ به لتقدير قيمة الجزء الخاص، كعدد الحجرات ومستوى البناء ودرجة التجهيز، مع استبعاد ما يكون داخل الجزء الخاص من زينات، أما فيما يخص معيار المساحة، والمقصود بها المساحة الفعلية، أي مساحة الجزء الخاص بعد استبعاد الحواجز الفاصمة بين الحجرات، أما بالنسبة إلى معيار الموقع، فالمقصود به هو مكان الشقة واتجاهها، فالشقة الداخلية غير الشقة الخارجية، التي تطل على شارع، والشقة التي يدخلها النور والشمس بخلاف الشقة، التي لايدخلها الشمس أو تكون مظلمة[1]، أما بالنسبة لمعيار نوع إستعمال الجزء الخاص فقد استبعده المشرع الفرنسي، فاستعمال الجزء الخاص كمحل تجاري يختلف عن إستعماله كشقة سكنية[2].

كذلك وعلى سبيل المثال، نجد المشرع الكويتي وبمقتضى نص المادة **"851"** من القانون المدني الكويتي قد أقر بأن نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة تكون بنسبة قيمة الجزء الخاص والذي يملكه مفرزا، ولتفادي ما يثيره هذا النص من ثغرات عند تطبيقه ميدانيا، فقد أقر المشرع الكويتي بأن الأساس الذي يبنى عليه تقدير قيمة كل جزء من الأجزاء الخاصة المفرزة هو المساحة والموقع، فكلما زادت مساحة الشقة زادت قيمتها وبالتالي مساهمة مالكها في قيمة المبنى ككل، أما عن موقع الجزء الخاص بالنسبة للبناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، فلا شك أن الشقة التي تقع في الطابق الأرضي لها قيمة أكبر إن كان لها مدخل خاص أو حديقة خاصة أو فناء خاص مقارنة بالشقق الموجودة في الطوابق العليا التي يكون لها مدخل مشترك مع شقق أخرى والوصول إليها يكون عن طريق المصعد[3]، كما لا يدخل في الإعتبار عند التقدير ما قد تتميز به شقة عن غيرها من الشقق بسبب ما يوجد بداخلها من أشياء مرتفعة القيمة كأنواع جيدة من التجهيزات المنزلية أو تشطيبات أو بوجه عام أعمال الزينة، والمسألة الثانية هي الوقت الذي يعتد به عند تقدير قيمة النصيب في الأجزاء المشتركة، بحيث أخذ بالقيمة وقت الإنشاء، إذ أنه وبهذين القيدين، أي تحديد القيمة على أساس المساحة والموقع دون إعتداد بما يوجد من تحسينات داخل الجزء الخاص المفرز، وأن تكون العبرة في التحديد بوقت إنشاء البناء، تستقر نسبة ما يملكه كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة وبذلك لا يعاد النظر فيها كلما حدث تغيير في الظروف المحيطة بالمبنى أو فيما يوجد داخل الشقة[4].

فيما يخص المشرع الجزائري وضمن مقتضيات نص المادة **"746"** قانون مدني، فقد أغفل عن ذكر وقت تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة صراحة، وإذا كان هذا التجاذب

---

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص 24 و 25.

[2]- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص381.

[3]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 29.

[4]- وزارة العدل الكويتية، مجموعة التشريعات الكويتية "المذكرة الإيضاحية للقانون المدني"، المرجع السابق، ص 528 و529.

ينطبق على القواعد العامة مما سبق بيانه، فإنه على العكس من ذلك في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث ينبغي التمييز بين حالتين:

- في حالة بيع المرقي العقاري لعمارة بعد تمام إنجازها فإن وقت تحديد أنصبة الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة هو بعد تمام الإنتهاء من البناء ومباشرة المهندس الخبير العقاري مهمة إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من خلال القيام بعملية القياس على مستوى العمارة، واعتماد نسبة واحد من عشرة ألاف للأجزاء المشتركة من الصنف الأول وواحد من الألف لتلك التي تندرج ضمن الصنف الثاني والثالث.

- في حالة البيع بناءا على التصاميم لعمارة من طرف المرقي العقاري فإن وقت تحديد أنصبة الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة هو وقت قيام المهندس المعماري إنجاز مخططات الطوابق وتبيان المساحات المستخرجة منها والتي من خلالها يتم حساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة التي ستدرج في الجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بكل حصة من الحصص التي تتكون منها العمارة أو المجموعة العقارية المراد بناؤها[1]، وذلك بإعتماد نسبة واحد من عشرة ألاف للأجزاء المشتركة من الصنف الأول وواحد من الألف لتلك التي تندرج ضمن الصنف الثاني والثالث.

المبحث الثاني: نظام الملكية العقارية المشتركة ضابط للملكية العقارية المشتركة

نظرا للوضع المادي والقانوني للعقار موضوع الملكية المشتركة الذي يجمع عددا من الملاك الشركاء في إطار علاقة قرب وجوار وشيوع إجباري في الأجزاء المشتركة، مما يفرض عليهم نوعا من التعايش المستمر، هذا التعايش لا يتحقق إلا بإيجاد نظام يهدف إلى إحلال نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك الشركاء وبين المصالح الجماعية للملكية المشتركة[2]، بتعبير آخر، إنه لضمان حسن سير واستغلال العقار المبني للإشتراك يجب وضع ضابط يضمن ذلك، ويتمثل هذا الضابط في نظام للملكية العقارية المشتركة[3]، حيث يوصف هذا النظام بأنه "ميثاق للعقار المبني للإشتراك"[4].

بمقتضى نص المادة **"61"** من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم إلزام المرقين العقاريين المعنيين بإنجاز بنايات جماعية، اعدادنظام الملكية المشتركة

[1]- راجع في ذلك المذكرة رقم 01591 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمؤرخة في 18 مارس 2002، ص 01 و02.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص134.

[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 100.

[4]- Nouri Mzid, op-cit, p 178.

والإلتزام بتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، كما يجب توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما، فيما أحيل على التنظيم تبيان تطبيق ذلك، وهو ما تم تجسيده بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

في الحقيقة، إن إلزام المرقي العقاري قانونا بوضع نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المحدد بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وتسليمه إجباريا لكل مقتني خلال توقيع عقد بيع الوحدة السكنية المنجزة ضمن بنايات جماعية النمط، سواء في إطار عقود البيع على التصاميم، أو عقود حفظ الحق أو البيوع بعد تمام الإنجاز، وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به[1]، يعتبر من ناحية، أحد المستجدات التي تضمنها القانون رقم 04/11 المتضمن القواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية، ومن ناحية أخرى، يعتبر بمثابة ضمان تقرر لحماية الملكية العقارية المشتركة[2]، يقع على عاتق المرقي العقاري وذلك بعد الإتمام الكامل للأشغال والاستلام النهائي للمشاريع العقارية المنجزة، وهذا من أجل المحافظة على ما تم إنجازه من سكنات ومرافق في إطار النشاط الترقوي[3]، كما يعد أحد الإلتزامات الواقعة على عاتق المرقي العقاري والمتعلقة بتسيير الملكية المشتركة.

وبالتالي فإن هذه الوثيقة المكتوبة ضرورية لضمان تسيير وإدارة الملكية المشتركة من خلال البنود التي يحويها هذا النظام خاصة بعد تسليم المرقي العقاري كافة الشقق للمقتنين وانتهاء مدة ضمان إدارةالأملاك العقارية لمدة سنتين من طرف المرقي العقاري البائع، ابتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وتنظيمه تحويل هذه الإدارة، إلى الجمعية العامة للملاك الشركاء والمتصرف المعين قانونا من طرف الملاك الشركاء[4].

---

[1]- أنظر المادة 29 من دفترالشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 والذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012، ص12.

[2]- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية(عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص309.

[3]- الهواري نجوى، "ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، حوليات جامعة الجزائر1، العدد 32، الجزء الثالث، جامعة الجزائر1، سبتمبر 2018، ص217.

[4]- راجع في ذلك الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم والملحق الثاني المتعلق بنموذج عقد حفظ الحق، الملحقين بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر2013 والذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقود التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر2013، ص16و19.

ولأهمية هذه الوثيقة، المشرع الجزائري لم يغفل الحديث عن مسألة فرض عقوبات مالية على عاتق المرقين العقاريين، وذلك في حال إحجامهم عن تبليغ أنظمة الملكية المشتركة للمقتنين، حيث يتعرض كل مرق عقاري، لا يبلغ للمقتني، نظام الملكية العقارية المشتركة، قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، لغرامة مالية تتراوح مابين مئتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000دج)[1].

في هذا المبحث سنعمد إلى بيان وتحديد مفهوم نظام الملكية المشتركة، ومن ثم الحديث عن مختلف الإتجاهات الفقهية التي عالجت مسألة الطبيعة القانونية لهذا النظام مع تحديد موقف المشرع الجزائري ثم بيان حجية نظام الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة

لا ينبغي الخلط بين مفهوم نظام الملكية المشتركة وقانون الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بحيث أن نظام الملكية المشتركة - من حيث المبدأ- يضعه الملاك الشركاء، في حين قانون الملكية المشتركة فتضعه الجهة المختصة بسن القانون[2].

لقد ظهر مصطلح "نظام الملكية المشتركة" لأول مرة في القانون الجزائري بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ثم لاحقا ضمن أحكام المرسوم رقم 146/76المؤرخ في 23 أكتوبر1976والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، والذي أرسى قاعدة مفادها بأن نظام الملكية العقارية المشتركة إتفاقية جماعية يلزم كل الشركاء في الملكية المشتركة بالإنخراط فيها[3].

بالموازاة، فقد عرف التشريع المتعلق بالملكية العقارية المشتركة في الجزائر تطورا هاما ورغم ذلك فإنه لم يستغن عن نظام الملكية المشتركة، إذ بصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، تدعمت خاصية وجوبية نظام الملكية العقارية المشتركة بفرض واجب على عاتق المرقين العقاريين، والذي يتمثل في ضرورة الإلتزام بإعداد نظام للبناء المزمع إنجازه وبجعله وثيقة ملحقة بعقد بيع الأملاك العقارية، وذلك في إطار حرص المشرع الجزائري على ضمان تسيير المشاريع العقارية الجماعية التي ينجزها المرقي العقاري، حيث يلتزم المرقي العقاري البائع بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، وهو ما تجسد من خلال مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية

[1]- أنظر المادة 72 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص13.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، الهامش 136، ص 76.

[3]- أنظر المادة 02 المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ص236.

المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، كما ينبغي أن يوضح القبول الصريح للمقتني، لمجموع الإلتزامات الناتجة عنه، إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة

يعتبر نظام الملكية المشتركة وثيقة درج محرروها على إعدادها في جزأين، حيث يهتم الجزء الأول بالنواحي الفنية ويصطلح عليه بالجدول الوصفي للتقسيم مثلما سيأتي الحديث عليه في المبحث الموالي، في حين الجزء الثاني فيهتم بالنواحي القانونية والتي تتعلق بموضوع إدارة الملكية العقارية المشتركة[1].

أولا- التعريف الفقهي لنظام الملكية المشتركة:

لقد تعددت التسميات التي أطلقت على نظام الملكية المشتركة من طرف الفقه، فهناك من وصفه بالميثاق الجماعي"charte commune"، وهناك من قارنه بالقوانين الأساسية في الشركات، أو بالدستور الذي يتعين أن تحترم قواعده من طرف جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في إطار الملكية العقارية المشتركة وكذلك المتصرف.

وبخصوص تعريف نظام الملكية المشتركة من طرف الفقه، فهناك من عرفه بأنه:" تلك الوثيقة المكتوبة التي يتعين أن تحدد إلزاميا الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، وأنصبة المساهمين في التكاليف وشروط الإنتفاع بين الأجزاء والضوابط المتعلقة بإدارتها"[2]، وفي تعريف فقهي آخر، تم إعتباره بأنه: "وثيقة تهدف في ظل المقتضيات القانونية الآمرة إلى تحديد أو توضيح حقوق وواجبات الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة التي تعمل بصفة عامة على تعدادها، وعلى الأجزاء المفرزة العائدة لكل مالك شريك، كما تحدد طرق تنظيم وإدارة العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة"[3]، وهناك من عرفه على أنه: "إتفاق مكتوب يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل مالك العمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية عقارية مشتركة، وإما من طرف المؤسسين للشركة التي تبني العمارة بغرض تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من طرف الجمعية العامة المجتمعة

[1]- حافظ بوعصيدة، المرجع السابق، ص 224.
[2]- محمد محبوبي، المرجع السابق، ص 161.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص134.

بأغلبية أعضائها"[1]، وقد تم تعريفه كذلك على أنه:"وثيقة ذات طابع تقني تبين أنصبة الملاك المشتركين إلى جانب أنها تشكل أرضية توافقية على كيفية التعايش ضمن السكن الجماعي من بيان حقوق وإلتزامات المالك المشترك"[2].

ثانيا- التعريف القانوني لنظام الملكية المشتركة:

بتفحص أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يحدد بشكل واضح ومحدد المقصود بنظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، في حين أشار إلى أن الهدف من إعداد نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية من جهة يتمثل في تحديد قواعد تسيير وإدارة البنايات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والإلتزامات المفروضة على المقتنين أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية، ومن جهة أخرى، يهدف نظام الملكية العقارية المشتركة إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وشروط الإنتفاع بها وتوزيع الأعباء التي تقع على عاتق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة وفق التشريع الساري المفعول[3].

إنطلاقا مما سبق بيانه وفي ظل غياب نص قانوني يعرف نظام الملكية المشتركة فإنه يمكن إعتبار هذا الأخير بأنه عبارة وثيقة مركبة مكتوبة فرضها القانون[4]، من الضروري أن يكتتب فيها المقتنون رفقة المرقي العقاري البائع أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية[5]، حيث تحتوي هذه الوثيقة على مجموعة قواعد قانونية داخلية تصطبغ بالصبغة العمومية والمستقرة بهدف ضمان إنضباط المقتنين داخل العمارة[6]، وذلك من خلال التعريف بكل من الأجزاء الخاصة والأجزاء

---

[1]- قريدة محمد، "نظام الملكية العقارية المشتركة"، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 05، جامعة العلوم الإسلامية بقسنطينة، الجزائر، جوان 2014، ص 215.

[2]- محمد بن أحمد بونبات، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية(دراسة في ضوء القانون رقم 18.00)، المطبعة الوطنية والوراقة الوطنية، المغرب، 2003، ص 64.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

[4]- François terré et Philippe Simler, op-cit, p 410.

[5]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 16.

[6]- رياض الجمل، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الثاني، مجمع الأطرش لنشر وتوزيع الكتاب المختص، تونس، 2017، ص 286.

المشتركة وتحديدهما معا، إلى جانب التعريف بالحقوق والإلتزامات الفردية لكل الملاك في الملكية العقارية المشتركة[1].

الفرع الثاني: خصائص نظام الملكية المشتركة

من خلال الدور الذي يلعبه نظام الملكية المشتركة في تنظيم الحياة الجماعية داخل العقارات المجزأة إلى طوابق أو شقق يمكن معاينة الأهمية البالغة لهذه الوثيقة، حيث يبدو نظام الملكية المشتركة كدستور لجمهورية مصغرة "république miniature"، لذلك يتوجب على كل من الجمعية العامة ونقابة الملاك الشركاء أو المتصرففي مؤسسة الإشتراك في الملكية العقارية احترامه، كما يشكل نظام الملكية المشتركة أساس وقاعدة التنظيم الجماعي في الملكية المشتركة، إذ يعمل على ضمان سكن هادىء ومنسجم لمجموع الملاك في الملكية المشتركة، وبهذا الخصوص أجمع الفقه على أن لنظام الملكية المشتركة وظائف ثلاث يؤديها تتمحور حول الإعلام، الحماية والتنظيم[2]، وعلى هذا النحو سيساهم هذا النظام في المحافظة على العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة والحد أو التقليل من النزاعات والخلافات داخل الجماعة المالكة وضمان العدالة بين مختلف المالكين في الملكية المشتركة[3].

أولا- نظام الملكية المشتركة ذو طابع إلزامي ويحظى بنموذج خاص:

إن وجود نظام الملكية المشتركة من عدمه لا يرتبط إطلاقا بمسألة تطبيق القواعد القانونية الخاصة بحالة الملكية العقارية المشتركة، بتعبير آخر، وجود نظام الملكية المشتركة لا يعد الشرط الأساسي لتطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة على عقار مبني موضوع ملكية عقارية مشتركة، ذلك أن أحكام الملكية العقارية المشتركة تطبق بقوة القانون إنطلاقا من قسمة وتجزئة العقار إلى حصص مملوكة لعدة أشخاص، إلا أن الأهمية التي يكتسبها نظام الملكية المشتركة تمنع من أن يظل ذلك العقار موضوع الملكية المشتركة بدونه لمدة طويلة.

إذن، يعد نظام الملكية المشتركة الركيزة العملية الأساسية التي تؤسس تعامل المعنيين بالعقار موضوع الملكية المشتركة مع بعضهم البعض، إذ ومن خلال ما يتضمن من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأنا قابلا لإتخاذه كأسلوب تعايش بكل ما فيها من حقوق وواجبات[4]،وقد أثارت مسألة الصفة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة نقاشا فقهيا وقضائيا لاسيما في فرنسا، وفي هذا السياق، فقد

[1]- Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, op-cit, p 23.
[2]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p20.
[3]- Nouri Mzid, op-cit, p 179.
[4]- قريدة محمد، المرجع السابق، ص 214.

أقر الفقه الفرنسي بأنه يمكن للقاضي في حال عدم وجود نظام الملكية المشتركة أن يأمر الجمعية العامة للملاك بالتصويت عليه،أو أن يحل محلها ويقوم بوضعه، وأن مضمون نظام الملكية المشتركة يكتسي في غالبية مقتضياته صفة آمرة مادامت أغلب القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية المشتركة من النظام العام، كما أكد القضاء الفرنسي الصفة الإلزامية لنظام الملكية المشتركةفي قرارات قضائية عديدة، من بينهاالقرار القضائي الصادر بتاريخ 04 جانفي 2000 عن محكمة الإستئناف بباريس، حيث تم القضاء بأنه يمكن لمشتري جزء خاص أن يطلب إبطال البيعفي حالة عدم وجود نظام الملكية المشتركة، وذلك لكون أن وجود هذا النظام يعد صفة جوهرية في البيع[1].

نظرا لهذه الأهمية التي يشكلها نظام الملكية المشتركة في التنظيم الجماعي وإدارة الحياة اليومية داخل العقار موضوع الملكية المشتركة، فقد كرس المشرع الجزائري إلزامية نظام الملكية المشتركة تشريعيا حتى قبل تأطير نشاط الترقية العقارية بمقتضى القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، على غرار الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فالمرسوم رقم 146/76المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، فالمرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، المعدل والمتمم، ثم المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

لقد أحالت المادة **"38"** فقرة **"07"** من القانون رقم04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على التنظيم مسألة تحديد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة، وقد تجسد ذلك بصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وفي هذا السياق ينبغي على كل مرقي عقاري أن يستأنس في إعداد أنظمة الملكية المشتركة للعقارات التي تخضع لأحكام الملكية المشتركة والتي يشيدها ويقوم ببيعها طبقا للنموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ويتأكد الطابع الإلزامي لنظام الملكية المشتركة من خلال إلزام المشرع الجزائري للمرقي العقاري أن يكتتب فيها رفقة المقتنين أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية، إلى جانب إِخضاع هذا النظام لشكليات التسجيل والشهر العقاريين بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري،

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص136 و137.

وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين[1]، فالمشرع الجزائري يهدف أساسا إلى العمل على تنظيم العلاقة بين الملاك الشركاء في البناية محل أحكام الملكية المشتركة، وإيجاد نوع من التوازن بين المصالح الخاصة والمصالح الجماعية للملاك الشركاء، ولذلك أصبغ نظام الملكية المشتركة بالطابع الإلزامي وفي مواجهة جميع الملاك المشتركين، فهم مجبرون على تطبيق واحترام بنوده، ويمتد هذا الإلزام إلى الخلف العام والخاص[2].

إن إقرار المشرع الجزائري بأن نظام الملكية المشتركة في إطار أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هو نظام إلزامي ويخضع لنظام نموذجي له مجموعة من الإيجابيات تتمثل أساسا فيما يلي:

- النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة يمكن أن يمثل صيغة نموذجية لنظام الملكية المشتركة "formule-modèle"، تمنح لمحرري أنظمة الملكية المشتركة بعض الإيجابيات العملية كربح الوقت والجهد، وكذلك تحقيق الأمان القانوني من حيث تفادي الأخطاء، النقائص نتيجة السهو وسوء صياغة القواعد الخاصة بهذا النظام.

- يجب على الملاك المشتركين دائمًا الرجوع إلى هذه الوثيقة النموذج مهما كانت المشكلة التي يواجهونها، حيث يمكن إعطاء الإجابات حول هذه المشكلات في هذا المستند[3]، بالموازاة، يشكل النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة، مرجعا للقاضي يستند عليه عند الفصل في بعض النزاعات لاسيما في حالة ما إذا اِحتوى ثغرات أو نقائص[4]، أو إحتمال أن يحوي بنودا غير قانونية، لكن هذا لا يعني أنه بإمكان القاضي تأويل وتفسير البنود الواضحة والدقيقة والتي تعبر عن الإرادة الجماعية للأطراف، كما أنه لاداعي لتوجه الملاك المشتركين إلى القضاء المختص متى كانت البنود التي يحويها نظام الملكية المشتركة واضحة[5].

---

[1]- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 16.

[2]- ميلودي لخضر، "تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 02،العدد 02، المركز الجامعي بتيندوف، الجزائر، ديسمبر 2017، ص104و108.

[3]- Sylvie Dibos-lacroux et Emmanuèle Vallas-lenerz, La copropriété de A à Z «les guides pratiques pour tous», Prat éditions, 14e édition, France, 2017, p222.

[4]- Nouri Mzid, op-cit, p 188 et 189.

[5]- Sylvie Dibos-lacroux et Emmanuèle Vallas-lenerz, op-cit, p222.

بالرغم من الإيجابيات التي تسجل نتيجة الإعتماد على نظام نموذجي ثمة بعض الإنعكاسات السلبية التي قد تعتري هذا النموذج وتتمحور أساسا حول ما يلي[1]:

- النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة قد لا يأخذ بعين الإعتبار تنوع الوضعيات بالنسبة للعمارات، تنوع من شأنه أن يحتوي شروطا خاصة ليس من السهل إدراجها في صلب نظام نموذجي.

- إعداد نظام نموذجي من طرف المعنيين بحالة الملكية المشتركة يوشك أن يحد من إبرام الإتفاقات وأن يخلق لديهم موقفا سلبيا يتمثل في الإتكال على نظام نموذجي بحثا عن السهولة والحيطة.

ثانيا- نظام الملكية المشتركة من إعداد المرقي العقاري:

يعتبر إلتزام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة من مستجدات الأحكام التي وردت ضمن مواد القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والذي فرض على المرقي العقاري البائع إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به[2]، وحسنا ما فعل المشرع الجزائري، فبهذه الطريقة يكون قد عمل على سد ما كان موجودا من ثغرات قانونية أثناء سريان أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

ويعمل المرقي العقاري البائع على إعداد نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المقرر بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مستندا في ذلك إلى الوثائق المرجعية لهذا النظام والتي تتمحور أساسا حول عقد ملكية الوعاء العقاري الذي ينبغي أن يكون مسجلا ومشهرا على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بالإضافة إلى رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها، وكذلك الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناية أو مجموعة البنايات المعد من طرف خبير عقاري مختص، ويلحق بها مختلف تصاميم البناء، لاسيما تصاميم الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف، بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة، كما يجب أن تحدد وثائق الرسومات بشكل مميز، بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء الخاصة، بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول، وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذاالنظام[3].

---

[1]- رياض الجمل، المرجع السابق، ص 291.

[2]- أنظر المادة 61 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 11.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحقبأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

ثالثا- نظام الملكية المشتركة هو نظام سابق لوجود حالة الملكية المشتركة:

يمتاز نظام الملكية المشتركة المعد من طرف المرقي العقاري للبنايات الجديدة والمجزأة إلى شقق بأنه ينشأ قبل نشوء حالة الملكية المشتركة، حيث يتم إضافة هذا الأخير إلى عقود البيع الخاصة بالحصص أين يصرح المقتنين بقبولهم الخضوع لهذه الأحكام، والتي تصبح نافذة في مواجهتهم بمجرد انضمامهم إليها[1].

وبناءا على هذا التحليل نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري قد ربط وجود النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، بإعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري وفق النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحقبأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، كما أن هذا النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة لا يعد مشروعا يتطلب لنفاذه المصادقة اللاحقة من طرف الملاك الشركاء عند بيع الشقق ليصبح ملزما لهم، وذلك بدليل ما ورد في نص المادة **"38"** فقرة **"06"** من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي أقرت بأنه يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد.

رغم أهمية نظام الملكية المشتركة لاسيما ماتعلق بمسألة تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة التي يتشكل من مجموعها البناء الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[2]، إلا أن الواقع يكشف عن خلاف ذلك[3]، فكثير من العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ينعدم بها هذا الضابط[4]، خاصة لدى التشريعات التي تكلف جماعة المالكين إعداد هذه الوثيقة بأنفسهم شريطة إحترام المقتضيات التي يحددها القانون مثلما هو الحال عليه لدى المشرع التونسي، فبموجب الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية التونسية فإنه ينبغي على نقابة المالكين أن تعتمد نظاما يطلق عليه نظام الإشتراك

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 102.

[2]- ميلودي لخضر، المرجع السابق، ص105.

[3]- بناءا على دراسة أجريت سنة 1991 من طرف وزارة التجهيز والسكن التونسية، فقد تم إحصاء ما يقارب 10% فقط من العقارات المبنية للإشتراك تحظى قانونا بنظام الملكية المشتركة، وفي تقرير تم إنجازه سنة 1995 في إطار برنامج التجهيز الحضري الذي أشرفت على تنفيذه الفدرالية الوطنية للمدن التونسية، فقد تبين بأن 3/5 من العقارات المبنية للإشتراك قد تم تشخيصها ضمن طائفة العقارات التي لا تخضع لنظام الملكية المشتركة، ومع ذلك فإنه وحتى في حال وجود نظام الملكية المشتركة فإن الكثير من الملاك الشركاء الخاضعين لأحكامه يجهلونه تماما أو يتعمدون تجاهله، فضلا عن ذلك، ثمة أنظمة ملكية مشتركة تم تحريرها بطريقة موجزة، مختصرة وبصيغة رديئة تتضمن عدة تناقضات مما يجعلها لا تلعب الدور المنوط بها، راجع في ذلك:
Nouri Mzid, op-cit, p179 et 180.

[4]- Nouri Mzid: ibid, p 180.

في الملكية، يتضمن تفصيل وتحديد وتشخيص الأجزاء المشتركة، ويضمن حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته[1].

الفرع الثالث: محتوى نظام الملكية المشتركة

بالرغم من أن المشرع الجزائري ألزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، إلا أنه بالمقابل قد قيده بنظام نموذجي[2]، تفاديا لقيام المرقي العقاري إعداد نظام يراعي مصالحه الخاصة بالدرجة الأولى وعلى حساب مصالح الملاك الشركاء الذين يقتنون شققا في البناية التي أنجزها.

وتبعا لذلك، فإنه إذا كان هذا النظام يمتاز بأنه وثيقة يعمل محرروها على إعدادها في جزأين إثنين، الجزء الأول يهتم بالنواحي الفنية المرتبطة أساسا ببيان الحالة الوصفية للعقار موضوع الملكية المشتركة، في حين يهتم الجزء الثاني بالنواحي القانونية والمتعلقة بإدارة الملكية المشتركة، فإنه وبتفحص النموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن المشرع الجزائري يكون قد حرص على تحديد مضمون نظام الملكية المشتركة، وذلك على خلاف عدة تشريعات مقارنة، من بينها التشريع التونسي، حيث لم يتدخل المشرع التونسي لتحديد محتوى نظام الملكية المشتركة مكتفيا بإلزام نقابة المالكين إعتماد نظام ملكية مشتركة لضمان حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته، وبرر المهتمون بموضوع الملكية المشتركة صمت المشرع التونسي بالنظر إلى الصبغة المتغيرة للأحكام التي يمكن إدراجها في النظام، وبذلك يكون هذا الأخير قد أعطى للمجموعة المالكة مجالا واسعا للمبادرة بغرض وضع وضبط البنود التي قد تدرج في هذه الوثيقة، غير أن هذه الحرية مقيدة بعدة مقتضيات منها عدم إحتواء النظام على بنود تخالف النظام العام والآداب العامة، وأن لا تخالف الأحكام الآمرة المحددة من طرف المشرع التونسي والمنظمة لموضوع الملكية المشتركة، وفي حال عدم تمكن الجماعة المالكة من إعداد النظام فإن المشرع قد سن نظام نموذجي يطبق في كل مرة يتعذر فيها على الجماعة المالكة في الملكية المشتركة إعداد نظام الملكية المشتركة الخاص بهم[3].

وفي هذا السياق فإننا نجد المشرع الجزائري بأنه قد أقر صراحة بأن نظام الملكية المشتركة يتضمن بابين، أولهما يتعلق بمسائل تعيين ووصف تقسيم البناية ومآلها، وهو ما يصطلح عليه بالبيانات التقنيةأو الفنية، وثانيهما يتعلق بقواعد تسيير وإدارة البناية وهو ما يصطلح عليه بالبيانات القانونية.

---

[1]- رياض الجمل، المرجع السابق، ص 287.

[2]- أنظر المادة 61 فقرة 01 و 04 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 11.

[3]- Nouri Mzid, op-cit, p 194 et 195.

أولا- محتوى نظام الملكية المشتركة من الناحية الفنية:

يحتوي نظام الملكية المشتركة من حيث الجانب الفني على وصف دقيق للبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، وهذا البيان الوصفي يطلق عليه تسمية الجدول الوصفي للتقسيم، وهو عبارة عن ملخص تقني يستمد من التصاميم المعمارية والطبوغرافية[1]، وذلك من حيث:

- تحديد الموقع الدقيق للبناية.

- تحديد البناية من حيث عدد الطوابق المتكونة منها والرقم والشارع الواقعة به.

- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية بذكر ما يحدها من جميع الجهات.

- ذكر أصل ملكية العقار ومساحته.

- ذكر مآل البناية.

- الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية.

ثانيا- محتوى نظام الملكية المشتركة من الناحية القانونية:

لم يعد نظام الملكية المشتركة مجرد وثيقة ينبغي وضعها وفقط، بل وثيقة واجبة الإيداع والشهر لأجل معرفة حالة تدبير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة وتسيير شؤونه[2]، وهي تفاصيل ترتبط بالجانب القانوني في نظام الملكية المشتركة، تتمحور حول كل ما يتعلق بتنظيم الملكية العقارية المشتركة، وذلك من حيث تحديد الحقوق والإلتزامات لكافة الملاك الشركاء والشاغلين، تعيين المتصرف، إنعقاد جلسات الجمعية العامة وغيرها، بتعبير آخر، يتمحور الجانب القانوني في نظام الملكية المشتركة حول بيان قواعد تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة وكذلك قواعد تسيير وإدارة سير نشاط الجمعية العامة، كما يحدد الجانب التنظيمي الغرض المعدة له أجزاء العقار موضوع الملكية المشتركة سواء الخاصة أو المشتركة، وشروط إستعمالها والإنتفاع بها، وبصفة عامة كل ما لا يدخل في الجانب التقني فهو يتعلق بالجانب التنظيمي للملكية العقارية المشتركة[3]، إنه يتضمن مقتضيات تعتبر بمثابة إلتزامات عينية أو تكاليف عقارية، تنشأ بين الملاك الشركاء، وتكتسب الحجية في مواجهة الغير من تاريخ شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 80.

[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 47.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 81.

لقد تضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بنودا تشكل في مجموعها المحتوى القانوني لنظام الملكية المشتركة، والتي تتمحور أساسا حول قواعد تسيير وإدارة البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة.

أ- تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:

إن الإرتباط الوثيق بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة يجعل من الملكية العقارية المشتركة نوعا من أنواع الملكية الخاصة ذات طابع خاص، بحيث لا يمكن تملك إحداهما أو التنازل عنها دون تملك أو التنازل عن الأخرى، وهو أمر نابع عن طبيعة هذه الملكية وعن إستحالة إستعمالها بشكل مستقل وبحرية مطلقة[1]، فملكية الأجزاء المشتركة متصلة بملكية الأجزاء الخاصة وإذا فقدت الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الأجزاء المشتركة[2]، ولأن حرية هذا الإستعمال تنتهي وتتقيد بحقوق بقية الملاك الشركاء[3]، لذلك ينبغي أن يتضمن نظام الملكية المشتركة تحديدا مفصلا لكل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، كما يتعداه إلى مسألة تحديد حقوق الملاك الشركاء في كل من الأجزاء الخاصة والمشتركة، وكيفية ومدى إستعمال هذه الحقوق وأن إستعمال الأجزاء المشتركة يتم ضمن الشروط المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة[4]، لأن في ذلك توفيرا لكثير من المشاكل والمنازعات التي قد تقوم بين الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، فضلا عن أن العقود الخاصة بالملكية يجب أن تتضمن تحديدا للملكية الخاصة بكل شقة[5].

إذن، يرتكز تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على التمييز بين وضعين، الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[6]، وفي هذا الشأن فإن نظام الملكية المشتركة وبشكل ثابت، يحدد ويعدد سواء على سبيل المثال أو الحصر كلا من الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، ويبين نطاق إستعمالهما، كما يحدد نصيب كل حصة من الأجزاء المشتركة والخاصة بكل مالك شريك على حدى، وعلى هذا الأساس يعتبر نظام الملكية المشتركة نظاما مفروضا على كل الشركاء في الملكية المشتركة[7].

لقد اعتبرت الغرفة الثانية عشر بمحكمة إستئناف جبل لبنان بأنه في حال خلو نظام إدارة البناء [أي نظام الملكية المشتركة] الواقع على العقار من تحديد أو تخصيص وجهة إستعمال الفسحة موضوع

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 39.
[2] - رشا شربا ورشا فيصل الفتال، المرجع السابق، ص378.
[3]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص39.
[4]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص168.
[5]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص39.
[6]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 78.
[7]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 101.

الدعوى وعدم شمولها بوجهة معينة فإن إستعمالها يعود إلى الملاك الشركاء كافة على السواء، حيث ثبت من حيثيات الدعوى أن الملاك الشركاء كافة ماعدا مالكي الطابق الأرضي قد توافقوا على إستعمال الفسحة موضوع الدعوى المعروضة لوضع خزانات المياه فيها، لذا فإن إستعمالها يعود إلى جميع الملاك الشركاء بدون إستثناء، كما أقرت بأن إشغال الملاك الشركاء لجزء من الأملاك المشتركة في ضوء عدم ورودها في نظام الملكية المشتركة وعدم تحديد وجهة إستعمالها إشغالا مشروعا ومحقا على الأقل من حيث الظاهر، كما أقرت محكمة التمييز المدنية اللبنانية بموجب قرار النقض رقم 05 الصادر بتاريخ 20 مارس 1973، بأن المشرع اللبناني قد أوجد الأجزاء المشتركة في البناء الخاضع لقانون ملكية الطوابق والشقق إلى جانب الأجزاء الخاصة، وقد جعل الجزء المشترك معدا لإستعمال جميع مالكي البناء أو مستأجريه، وهو أمر يتعلق بما فرضه القانون الذي نظم ملكية الطوابق المشتركة، والذي يحتوي على نصوص تنظيمية عامة ويتعلق بالتالي بالنظام العام فيما نص عليه بشأن هذا النوع من الملكية، حيث لا يسوغ حتى بالرضا المتبادل تعطيل أحكامه وبالتالي لا يجوز التنازل عن حق ملكية الأجزاء المشتركة بقصد تعطيل أحكامه، وأن أي تنازل يطال الجزء المشترك فيعد باطلا كون موضوعه غير مباح أو مخالف للنظام العام[1].

ب- تحديد تخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة:

يعد تحديد مفهوم تخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة مفهوم أساسي لتطبيق القواعد القانونية المنظمة لحالة الملكية العقارية المشتركة[2]، وحسبما تحدث عنه المشرع الجزائري ضمن مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، هو تحديد ما رصدت إليه كل من الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، وقد عبر المشرع الجزائري عن هذا البند بعبارة **".... مآل البناية... "**، ضمن بنود النموذج المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[3].

في الواقع ثمة إجماع حول فكرة أنه من الصعب للغاية تحديد المقصود بتخصيص البناية، وعلى المستوى القانوني، فقد تعرض مضمون عرض الأسباب المتعلق بالقانون الفرنسي رقم 65-557 المؤرخ في 10جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، إلى هذه

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص30، 33 و34.

[2]- Cyril Sabatié, op-cit, p52.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.

المسألة، وإعتبر بأن المقصود بتخصيص البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، هو"مجموعة الشروط التي بموجبها إشترى المالك الشريك حصته في البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة، مع الأخذ بعين الإعتبار، عدة عناصر، لاسيما مجموع بنود الوثائق التعاقدية، المميزات الفيزيائية وموقع هذا العقار"، وهو نفس المدلول الذي تداوله الإجتهاد القضائي الفرنسي[1].

لقد أعطى الإجتهاد القضائي الفرنسي إهتماما كبيرا لمفهوم تخصيص البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة[2]، فنتيجة صعوبة عملية تحديد هذه الفكرة، فإنه - وحسب القضاء الفرنسي- في كل حالة معينة، من الضروري مراعاة الأحكام والمقتضيات التعاقدية وخصائص وموقع المبنى، لذا، وهذا هو السبب في أن محكمة النقض الفرنسية تركت مسألة تقدير تحديد تخصيص العقار لتقدير قضاة الموضوع، ولهم السلطة السيادية المطلقة في ذلك، سواء في المحاكم الإبتدائية أو في درجة الإستئناف، وهو ما أشارت إليه الغرفة المدنية الثالثة على مستوى محكمة النقض الفرنسية في قرار تحت رقم 92-16.763 صدر عنها بتاريخ 30 مارس 1994[3].

وفي هذا الصدد كذلك، توصلت محكمة النقض الفرنسية إلى القول بأن مفهوم تخصيص البناء الخاضع لقانون الملكية المشتركة، هو مفهوم معقد[4]، ناتج أو ينشأ عن مجموعة الشروط التي نص عليها نظام الملكية المشتركة، لاسيما تخصيص الأجزاء الخاصة، بحيث أن تخصيص البناية يجب أن لا يختلط مع تخصيص الحصص، والمثال في ذلك القرار رقم 73-11.876 الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 15 أكتوبر 1974[5]، كما أقر الإجتهاد القضائي الفرنسي بأنه يمكن أن يكون لبناء سكني موضوع أحكام الملكية المشتركة، وجهة أو تخصيص محدد للغاية "destination tout à fait spécifique"، مثل سكن- الخدمة أو سكن- التقاعد[6].

في ذات السياق، المحاكم الفرنسية - وبدوره الإجتهاد القضائي الفرنسي كذلك - تأخذ بعين الإعتبار بالتخصيص الإتفاقي للبناية، والذي يجب النص عليه في نظام الملكية المشتركة[7]، كما أنها تأخذ أيضًا بعين الإعتبار بالخصائص المادية أو موقع البناية، حيث أن التخصيص يساهم في العوامل الموضوعية في وضع بنود وأحكام نظام الملكية المشتركة، والدليل هو أن تخصيص البناية سيؤخذ

---

[1]- Cyril Sabatié, op-cit, p51.

[2]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص146.

[3]- Cyril Sabatié, op-cit, Marge n° 02, p52.

[4] - محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص146

[5]- Cyril Sabatié, op-cit, Marge n° 02, p51.

[6]- Cyril Sabatié, ibid, p51.

[7]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص146.

بعين الإعتبار حتى لو لم يكن لهذه الحالة الإستثنائية نظام ملكية مشتركة، وحسب المحاكم الفرنسية كذلك، من المرجح أن يتغير التخصيص خلال مدة حياة البناية[1].

إذن، لقد تركت محكمة النقض الفرنسية سلطة تحديد مفهوم تخصيص البناية إلى قاضي الموضوع على ضوء نظام الملكية المشتركة، حيث توجد الشروط التعاقدية التي قبل بها الملاك الشركاء عند دخولهم هذه الملكية العقارية المشتركة، إضافة إلى الشروط الإجتماعية للملاك الشركاء وسندات الملكية وحالة البناء بالنسبة إلى الحي الذي يقع في دائرته العقار محل الملكية المشتركة موضوع النزاع، وبتطبيق هذه المعايير يمكن التوصل إلى تحديد معين لتخصيص البناية هل هو بناء من الدرجة الأولى أو بناء شعبي مثلا.

من جانبه يرى بعض الفقه الفرنسي، أن مفهوم تخصيص البناية هو مفهوم غامض ومركب وغير عادل في آن واحد ومتطور، ومع ذلك يبقى مفهوما قانونيا، ففي الواقع، مفهوم تخصيص البناية من الصعب تحديده وتعريفه لأنه مفهوم متغير من حالة إلى أخرى، لذا يجب الأخذ بالحسبان كل حالة على حدة والإشتراطات التعاقدية بصدد ذلك وحالة البناء، لذلك يوصف تخصيص البناية بالطابع الشخصي، وأكثر من ذلك، أن هذا التخصيص يؤسس سلطة القضاء التعددية في هذا الصدد[2]، لذا وحسب الفقه، فإن تخصيص البناية يحدد بالرجوع إلى العقود، خصائص أو موقع البناية، وبالتالي، التعريف بتخصيص البناية يعد نتيجة عن نظام الملكية المشتركة، الجدول الوصفي للتقسيم، الهندسة المعمارية المتبعة من حيث شكل البناء أو حتى موقعه الجغرافي[3].

وتبعا لذلك يقصد بتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة أو كما يصطلح عليه كذلك بالطابع العام للعقار مجموع الخصائص المادية والجمالية والبيئية للعقار، يتم تحديدها إستنادا لما يرد في نظام الملكية المشتركة، أو أن التخصيص هو تلك الطريقة التي يزمع بها الملاك الإنتفاع بالعقار في الحاضر والمستقبل[4].

كما أن تخصيص العقار يعنى بالهدف الذي من أجله تم تشييد هذا العقار، كذلك يمتد إلى مسألة الإستعمال الذي على أساسه إشترى الملاك الشركاء حصصهم فيه، فهو مجموعة الشروط التي

---

[1]- Cyril Sabatié, op-cit, p51.

[2]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص146.

[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 72.

[4]- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 312.

بموجبها إشترى المالك الشريك حصته في البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة[1]، ويدخل في إعتبار كل واحد منهم هدوء الحي وأناقة التجهيزات والمحيط الخارجي إذا تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن، ويكون الأمر على النقيض إذا كان العقار معدا لإستعمال تجاري، كما يتعلق الأمر بوجهة نظر كل مالك شريك وبالهدف الذي يتبعه وبالمصلحة العامة للملكية المشتركة في مجموعها سواء تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة[2]، وبناءا على ذلك، يمكن أن نميز مثلا، عقار مخصص حصريا للسكن، عقار مخصص أساسا للسكن مع إمكانية استعماله مهنيا، عقار ذو تخصيص مختلط سكني وتجاري، عقار مخصص للتجارة وغيرها[3].

نتيجة مما سبق بيانه، يمكن القول بأن تعيين وتحديد تخصيص العقار موضوع الملكية المشتركة، هو بند يكتسي أهمية بالغة ضمن مضمون نظام الملكية المشتركة[4]، حيث يتطلب الأمر تناسب وتلاؤم نظام الملكية المشتركة مع ما خصص له العقار، إذ لا يمكن تخصيص عقار موضوع ملكية مشتركة معد للسكن لممارسة أية مهنة من المهن الحرة أو غيرها، وتخصيص العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة يساهم في تحديد أصل ملكية العقار وحقوق وواجبات الشركاء في الملكية المشتركة[5]، بالإضافة إلى أنه يحد من حرية الملاك الشركاء في استعمال الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[6].

ج- تحديد وتوزيع التكاليف بين الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة:

تمثل الملكية العقارية المشتركة نظاما خاصا قائما بذاته، ذلك بأنها تجسد إزدواجية بين الملكية الخاصة المتمثلة في الأجزاء الخاصة والملكية الشائعة المتمثلة في الأجزاء المشتركة، بحيث تندمج الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في شكل حصص عائدة لمختلف الملاك الشركاء لينتج عنها مفهوم الحصة في الملكية المشتركة ككيان قانوني مستقل، وملكية الأجزاء المشتركة متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، فإذا فقدت الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الأجزاء المشتركة[7]، وبما أن الأجزاء المشتركة تمتاز بأن الشيوع فيها إجباري لا يزول إلا بزوال الأجزاء الخاصة المفرزة فإنه من

---

[1]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص146.

[2]- لويمارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 24 و 25.

[3]- Cyril Sabatié, op-cit, p51.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[5]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 100 و101.

[6]- ماري لوي مارصيل، المرجع السابق، ص 105.

[7]- رشا شربا ورش فيصل الفتال، المرجع السابق، ص 378.

الضروري أن يتضمن نظام الملكية المشتركة البيانات المرتبطة بتحديد نسبة حقوق كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة ونصيبه في تكاليف حفظها وصيانتها وترميمها وإدارتها[1].

د- تنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة:

تعد الملكية العقارية المشتركة نظام ملكية عقارية من نوع خاص، تخضع لنظام قانوني مستقل، وعادة ما يناط بجمعية الملاك الشركاء إدارة الأجزاء المشتركة، بحيث يشكل الملاك المشتركون والشاغلون هيئة تدعى الجمعية العامة ينضمون إليها جميعا آليا وبقوة القانون، تتمتع بالشخصية المعنوية ولها نظام ملكية مشتركة يضمن تحديد الضوابط المتعلقة بتنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة[2].

ويتجسد ذلك بأن تولى الأجزاء المشتركة ناهيك عن الأجزاء الخاصة بالتنظيم بالنظر لأهميتها، سواء من حيث ملكيتها والإنتفاع بها، إدارتها وتعديلها وكذلك نفقات صيانتها[3]، خاصة وأن هذه الأجزاء المشتركة معدة بطبيعتها لاستعمال جميع الملاك الشركاء بالطرق المألوفة ولكل مالك شريك الحق في استعمال هذه الأجزاء على ألا يعرقل أو يحول دون ممارسة حقوق غيره من الملاك الشركاء، فلا يجوز له القيام بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء موضوع الملكية المشتركة، أو أن يغير في شكله أو مظهره ولا يجوز له أن يحدث أي تعديل في الجزء المشترك، أما إذا كان التعديل من شأنه أن يساهم في تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة دون تغيير في تخصيصهاأو إلحاق ضرر بالملاك الشركاء فيجوز لأي مالك شريك القيام بها دون موافقة بقية الملاك الشركاء[4].

لذلك ينبغي أن يتضمن نظام الملكية المشتركة القواعد القانونية التي تسير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة من الناحية الإدارية، خاصة ما يتعلق بتشكيل الجمعية العامة وعقد جلساتها بغرض إتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، تعيين المتصرف وتحديد مهامه وعزله وغيرها من المواضيع المتعلقة بإدارة وتسيير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة.

[1]- حافظ بوعصيدة، المرجع السابق، ص 224.
[2]- رشا شربا ورش فيصل الفتال، المرجع السابق، ص 378.
[3]- محمد طه البشير وغني حسون طه، المرجع السابق، ص153.
[4]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص184.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

تفاديا لترك المرقين العقاريين البنايات التي قاموا بإنجازها في إطار القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دون أنظمة ملكية مشتركة، تدخل المشرع الجزائري بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ملزما كل مرقي عقاري بتحرير نظام الملكية المشتركة عند إبرام عقد بيع الملك العقاري، وهو ما يعني أن المشرع الجزائري يسعى لحماية مصلحة المجموعة المالكة في إطار الملكية العقارية المشتركة مستقبلا لحظة إعداد النظام، ووجود نظام الملكية المشتركة لا يعد الشرط الأساسي لتطبيق قانون الملكية العقارية المشتركة على عقار مبني موضوع ملكية عقارية مشتركة، لأن قانون الملكية العقارية المشتركة يطبق بقوة القانون إنطلاقا من قسمة وتجزئة العقار إلى حصص مملوكة لعدة أشخاص.

الفرع الأول: الإختلاف الفقهي في تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

أثارت مسألة تحديدالطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة نقاشا واسعا وسط الفقه خاصة في فرنسا، ونتيجة عدم إجماع الفقه حول رأي واحد فيما تعلق بتحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، فقد إنقسم الفقه وأساسا الفقه الفرنسي بين ثلاث نظريات، الأولى تعتبر بأن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية(أولا)، والثانية تعتبر بأن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أوتأسيسية(ثانيا)، في حين النظرية الأخيرة تقوم على أساس أن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة(ثالثا).

أولا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية:

حسب النظرية التعاقدية فإن نظام الملكية المشتركة تثبت له طبيعة تعاقدية، إنه عقد متبادل متعدد الأطراف يخلق إلتزامات وحقوق بين أطرافه[1]، لذلك فهو عقد جماعي يبرم بين الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة، وتبعا لذلك يخضع للشروط التي تخضع لها باقي عقود القانون الخاص سواء من حيث تكوينه أو شروط صحته، الأكثر من ذلك، آثاره تنفذ بصورة متبادلة في مواجهة الموقعين عليه تطبيقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، غير أنه ثمة تساؤل تم إثارته يتمحور حول كيفية إمكانية تفسير قوة نفاذ نظام الملكية المشتركة في مواجهة المشترين المتعاقدين لأحد المحلات الخاصة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، علما أنهم لم يشاركوا بإراداتهم في وضع هذا النظام أو الإرتضاء به؟

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 80.

أجاب أصحاب هذه النظرية على هذا التساؤل من حيث أن الإلتزامات المترتبة على هذا النظام هي إلتزامات عينية، تهدف إلى تأمين ممارسة الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، كالشروط المتعلقة بتخصيص كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وغيرها، وبالتالي فهي تنتقل بصورة تبعية إلى المشترين اللاحقين تبعا لإنتقال ملكية المحلات[1].

وقد أيد المشرع الفرنسي هذه النظرية، إذ ومن خلال أحكام القانون الصادر في 10جويلية 1965المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، إعتبر بأن نظام الملكية المشتركة يكتسي طبيعة تعاقدية، فالمادة **"08"** البند **"01"** من هذا القانون تتحدث عن "نظام إتفاقي للملكية المشتركة"[2] وبموجب المادة **"03"** فقرة **"01"** من المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17 مارس 1967[3] والمتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، يتحدث المشرع الفرنسي عن إمكانية أن يكون نظام الملكية المشتركة موضوع عقد إتفاقي[4]، وبالتالي فإن عدم إحترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة يثير المسؤولية العقدية للمالك الشريك الذي يتوجب عليه إصلاح الضرر الذي أحدثه بفعله[5].

المحاكم الفرنسية بدورها وأسوة بالمشرع الفرنسي كرست الطبيعة التعاقدية لنظام الملكية المشتركة من خلال قراراتها القضائية الصادرة عنها، فمحكمة سان **"seine"** المدنية وفي قرار لها صادر بتاريخ 09 ماي 1955، قضت بأنه لا يمكن لأحد نقض نظام الملكية المشتركة بإرادته المنفردة، وفي قرار آخر صدر عنها كذلك بتاريخ 14 أكتوبر 1960 ذهبت إلى القول بأن المحكمة لا يمكنها أن تحل محل الأطراف ملاك المحلات في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة فيما يتعلق

---

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 144 و 145.

[2]-La clause 01 de l'article 08 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:« I.- Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative…».

[3]- Article 03 alinéa 01 du décret nº 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:« Les règlements, états et conventions énumérés aux articles qui précèdent peuvent faire l'objet d'un acte conventionnel ou résulter d'un acte judiciaire, suivant le cas, ayant pour objet de réaliser, constater ou ordonner la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées le I de par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965…».

[4]- Nouri Mzid, op-cit, p 189 et 190.

[5]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 98.

بالتعبير عن إرادتهم عن طريق وضع شروط نظام الملكية المشتركة، وفيما يخص محكمة النقض الفرنسية فقضت في قرار صدر عنها بتاريخ 28 فيفري 1969، بأنه لتطبيق نظام الملكية المشتركة توجد روابط تعاقدية بين مختلف الملاك الشركاء في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فهم لا يعتبرون بمثابة الغير في مواجهة بعضهم البعض[1].

من ناحية أخرى، يظهر نظام الملكية المشتركة نتيجة إصباغه بالطبيعة التعاقدية في غالب الأحيان في شكل عقد إذعان موجود سلفا[2]، إذ أنه وحسب فقهاء القانون المدني الفرنسي ثمة عقود هي في الحقيقة أعدت مسبقا، وموجهة إلى الجمهور في شكل موحد ولا يمكن قبولها إلا جملة مع إستحالة مناقشة أي شرط من شروطها، فيتم الإنضمام إلى عقد نموذجي محرر بصورة إنفرادية من أحد الأطراف وينضم إليه الآخرون دون إمكانية حقيقية لتعديله[3]، وعليه فإنه وفي إطار الملكية العقارية المشتركة، عندما يشتري شخص ما شقة أو يتملك عن طريق آخر غير الشراء يصبح حكما عضوا في جمعية الملاك الشركاء وخاضعا لمختلف البنود التي يتضمنها نظام الملكية المشتركة[4]، أي يوافق ويذعن المقتنون ملاك الحصص في الملكية المشتركة بشأن نظام الملكية المشتركة دون مناقشة مسألة الخضوع لأحكامه، وتتجلى هذه الخاصية التعاقدية لنظام الملكية المشتركة في حالات عديدة، من بينها حالة نظام ملكية مشتركة سابق لوجود حالة الملكية المشتركة والمقصود بذلك النظام الذي يعده المرقي العقاري البائع بعد تكليفه بذلك كما تظهر في حالة ما إذا كان العقار المعد للإشتراك قد تم تشييده من قبل شركة مالكة للعقارات[5].

ورغم تحفظ بعض الفقهاء حول هذا الرأي بتبنيهم الطبيعة التأسيسية بدل التعاقدية، إلا أن القضاء الفرنسي وأسوة بالمشرع الفرنسي قد اعتبر بأن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية، ونظام الملكية المشتركة بمثابة عقد إذعان، أو بالأحرى وثيقة عقدية لها إشتراطات (أي مجموعة من الشروط) تطبق بقوة القانون على كل المالكين في الملكية المشتركة، وعلى هذا النحو فإن تفسير بنود نظام الملكية المشتركة يخضع لقواعد القانون المدني في مادة العقود ويرتبط الفصل في النزاعات المثارة بهذا الشأن بالسلطة التقديرية لقضاة الموضوع شريطة عدم تحريفهم للبنود الواضحة والمحددة[6].

---

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 145.

[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 80.

[3]- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 25.

[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 80.

[5]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p101.

[6]- Constantain Michalopoulos, ibid, p102.

لقد اِنتقد الرأي القائل بأن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية، بحجة أن الطابع التعاقدي ومن حيث المبدأ يخضع لحرية المتعاقدين حيث بإمكانهم تعديله بموافقة كل المتعاقدين بخلاف نظام الملكية المشتركة الذي لا يمكن تعديله إلا بالإجماع أو بالإتفاق بين أغلبية معينة من الشركاء[1].

ثانيا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أو تأسيسية:

حسب هذه النظرية يعتبر نظام الملكية المشتركة ذا طبيعة تنظيمية تأسيسية ولا يمكن تحليل نظام الملكية المشتركة على أنه عقد بالمعنى المدني لأن أثاره القانونية تتجاوز إطار العقد لتشمل بذلك أشخاصا لم يتفقوا على وضعه، فهو ذو صبغة تنظيميةأو تأسيسية لأن الأمر يتعلق بنظام أساسي حقيقي يخضع له وبشكل كامل كافة المالكين في الملكية المشتركة[2]، الأكثر من ذلك هناك من إعتبر نظام الملكية المشتركة أشبه بقرار إداري تنظيمي، حيث يفرض ذاته دون أن يكون للمالك الجديد الحق في الإختيار في تنفيذ ما وعد به[3].

وبالتالي يترتب عن أخذ نظام الملكية المشتركة لصفة العمل القانوني إحداث أثر يتعلق بتغيير مركز مؤسسيه الشركاء في الملكية المشتركة، وذلك عن طريق تحديد الحقوق والواجبات الفردية لكل مالك وتنظيم سلوك الأفراد داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، غير أن الإنتقاد قد طال هذا الرأي بحجة أن القرار الإداري يسري على من صدر ضده ولا يسري على من أصدره[4]، ولدعم حجج هذه النظرية إستند أنصارها إلى عدة حجج أهمها:

- نظام الملكية المشتركة تثبت له قوة نفاذ واسعة في مواجهة الأشخاص ذوي الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، كما هو الحال لدى المشترين اللاحقين للأجزاء الخاصة شريطة تسجيل هذا النظام في السجل العقاري، ولا يمكن تفسير ذلك بإذعان هؤلاء الملاك الجدد المتعاقبين لمقتضيات هذا النظام بحجة شراء الأجزاء الخاصة في هذا العقار، فهذا الإذعان ما هو إلا تعبير عن إرادتهم في الإلتزام بكل شروط هذا النظام، فالقول بوجود إذعان فيه مساس بمفهوم التعاقد، إضافة إلى ذلك فإنه لا يمكن تفسير قوة نفاذ نظام الملكية المشتركة في المشترين المتعاقبين للمحلات لكون أن هذا النظام يضم مجموعة من الإلتزامات العينية مرتبطة بالمحل المتصرف في ملكيته، وهذه الإلتزامات تنتقل إلى المالك الشريك المشتري الجديد تبعا لإنتقال ملكية هذا المحل، ذلك أن نظام الملكية المشتركة غالبا ما يتضمن إلى جانب الإلتزامات العينية للملاك الشركاء، العديد من المقتضيات والبنود المتعلقة

[1]- مغبغب نعيم، المرجع السابق، ص 139.

[2]- Nouri Mzid, op-cit, p 190.

[3]- مغبغب نعيم، المرجع السابق، ص 139.

[4]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 99.

بالإلتزامات الشخصية، والتي تتعلق بتنظيم وإعداد الروابط الشخصية بين مجموع الملاك الشركاء، ومثال ذلك الشروط المتعلقة بجمعية الملاك الشركاء وكيفية تنظيمها وتسييرها واختصاصاتها في مجال تسيير وإدارة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة وغيرها من الإلتزامات الشخصية.

وبالتالي نظام الملكية المشتركة يقوم بمهمة إعداد العلاقات الشخصية بين الملاك الشركاء وذلك من أجل حماية مصالحهم الجماعية، وبذلك فإن المصلحة الجماعية هي التي تفسر قوة نفاذ نظام الملكية المشتركة في مواجهة المشترين المتعاقبين للأجزاء الخاصة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[1].

- ضرورات تسيير العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بشكل يضمن الحفاظ على المصلحة الجماعية للملاك الشركاء تقتضي أن يتم هذا التسيير عن طريق إتخاذ قرارات بالأغلبية، تهدف مثلا إلى وضع نظام الملكية المشتركة في حالة عدم وجوده أو تعديل بعض مقتضياته في حال وجوده، ويستدل الفقه بالقانون الفرنسي رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية 1965المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، بمقتضيات نص المادة **"26"** منه فيما يتعلق بقاعدة التصويت المقررة في هذه المادة، حيث من بين ما ورد فيها، أنه تتخذ بأغلبية أعضاء الإتحاد الممثلة على الأقل لثلاثة أرباع الأصوات القرارات التي تهم تعديل، أو عند الإقتضاء وضع نظام الملكية المشتركة وذلك في الحدود المتعلقة بالإنتفاع، إستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة، وبالتالي فإن هذا الأمر يمس بمباديء التعاقد التي تقضي بأن العقد شريعة المتعاقدين، لا يمكن إنشاؤه أو تعديله أو نقضه إلا بإجماع إرادات كل أطرافه المتعاقدة، أما على مستوى القضاء، فقد تم التعبير عن الطبيعة التنظيمية أو التأسيسية لنظام الملكية المشتركة في بعض القرارات الصادرة عن المحاكم الفرنسية، فعلى سبيل المثال محكمة إستئناف غرونوبل وفي قرار قضائي صادر عنها بتاريخ 20 أكتوبر 1958 قضت بأن نظام الملكية المشتركة يكتسي طابعا تأسيسيا ناتجا عن ضرورات تسيير العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[2].

ثالثا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة:

على إثر التناقض الذي ثار بمناسبة تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة ظهر رأي توفيقي، حيث تم إعتبار نظام الملكية المشتركة بأنه عقد من نوع خاص "sui generis"[3]، نظام يتميز بطبيعة مزدوجة تعاقدية وتنظيمية في الوقت نفسه، فهو عقد من حيث تكوينه وإنشائه، لكون أن

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 146.
[2]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 146 و147.
[3]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°582, p273 et274.

تطبيقه يتطلب وجود مجموعة من الملاك الشركاء، لكن تثبت له بالإضافة إلى ذلك طبيعة تأسيسية من حيث درجة نفاذه الواسع في مواجهة أشخاص لم يشاركوا بإراداتهم في وضعه أو إرتضائه كما هو الحال لدى الملاك الشركاء المتعاقبين والمشترين لأجزاء خاصة داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فشبهه البعض بنظام المساهمة أو بإتفاقية العمل الجماعية[1]، إذ تظهر فيه بعض صفات العقد لاسيما على مستوى تكوينه، وبعض صفات النظام أو المؤسسة خاصة على مستوى أثاره، إرادة الملاك الشركاء محدودة في وضع شروط هذا النظام، لا يستطيعون مخالفة القواعد القانونية الآمرة التي يتضمنها القانون المتعلق بهذا النوع من تملك الأموال العقارية، إنهم ملزمون بمحور تنظيمي في هذا المجال[2].

في نفس السياق يعتبر الفقه الفرنسي بأن نظام الملكية المشتركة عقد جماعي مركب، يشتمل على عدة إشتراطات بين الملاك أصحاب السندات التي تشكل حقوقا عينية، ومن المفيد الفصل بينها فصلا وظيفيا وذلك حسب الدور الذي تلعبه هذه الشروط أو الاشتراطات باعتبارها تنتمي إلى نظم قانونية مختلفة، وذلك من حيث أن[3]:

- نظام الملكية المشتركة يعد إتفاقا بين الملاك الشركاء لإعداد مصالحهم المشتركة وحقوقهم المتبادلة، وذلك لتحديد النظام العادي لملكيتهم، كما هو الحال عليه بالنسبة لكافة الشروط التي تؤطر وتنظم تخصيص وشروط الإنتفاع بالأجزاء الخاصة.

- نظام الملكية المشتركة إتفاق شيوع يجمع ملاك الأجزاء المشتركة، يحدد تخصيص الأجزاء المشتركة وشروط الإنتفاع بها.

- يعد نظام الملكية المشتركة عقدا جماعيا يلزم كافة الملاك الشركاء في مواجهة جمعية الملاك الشركاء بصورة متبادلة، حيث أن نظام الملكية المشتركة وفي هذه الحالة يقوم بنفس الوظيفة التي تقوم بها كافة العقود النظامية التي تنظم حياة الشخص المعنوي كما هو الحال عليه في نظام شركة المساهمة.

غير أن هذا القول قد تم إنتقاده، إنطلاقا من كون أن التمييز بين مختلف الشروط التي يتضمنها نظام الملكية المشتركة، وانطلاقا من الدور الذي تلعبه لا يفيد في شيء، ذلك أن مجموع هذه الشروط

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 147.

[2]-Nouri Mzid, op-cit, p191.

[3]- Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, p22.

تهدف إلى إدارة وضمان حسن الإنتفاع بالعقار موضوع الملكية المشتركة، وهكذا فالمشكل المطروح يتجلى في تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة بصورة شاملة[1].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في القانون الجزائري

في ظل النصوص القانونية السابقة لصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإننا نجد بأن موقف المشرع الجزائري في تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة قد تباين وإختلف من نص لآخر.

ففي إطار مقتضيات أحكام المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، إعتبر المشرع الجزائري نظام الملكية العقارية المشتركة من ناحية، بأنه نظام ذو طابع تنظيمي يخضع في شكليات تحريره إلى نموذج خاص، هذا الأخير ورد كملحق لأحكام المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، كما تم التنصيص ضمن مقتضيات هذا المرسوم، وبشكل صريح، بأنه إتفاقية جماعية وضعت وفقا للأحكام التشريعية التي ينخرط فيها بشكل إلزامي كل المالكين في الملكية المشتركة[2]، يتحدد بموجبها شروط الإنتفاع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وكذا حقوق وواجبات كل الملاك الشركاء في الملكية المشتركة وتعالج كيفية حل الخلافات المتوقع حدوثها بينهم، كما ينظم إدارة العمارة الجماعية(أو المجمع العقاري)المبنية في الإشتراك، بغرض حسن تسييرها، صيانتها ومقدار المساهمة في مختلف الأعباء الناجمة عنها[3].

غير أنه وفي المادة الثانية من الملحق الخاص بالنظام النموذجي للملكية المشتركة الوارد في نفس المرسوم أقر المشرع الجزائري بأنه يخضع للقانون العام كل ما لم ينص عليه في نظام الملكية العقارية المشتركة في حالة إنعدام أي قرار متخذ من الهيئات المعنية(النقابة والجمعية العامة) في مجال تأمين إدارة العمارة، ومن ناحية أخرى، وبتفحص مضمون التعليمة رقم التعليمة رقم 04839

---

[1]- عبدالحق صافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 148.

[2]- أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، والملغى بموجب المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994، ص 236.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص58.

الصادرة عن أملاك الدولة والمؤرخة في 24 نوفمبر1998، فقد تم الإقرار بأنه إضافة إلى القواعد العامة الواردة في النظام النموذجي فقد كان بإمكان الملاك المشتركين إمكانية إدراج، عن طريق موثق، شروطا خاصة بعمارتهم، وبالتالي يمكن القول بأن نظام الملكية المشتركة في ظل هذا المرسوم أخذ بالطابع التعاقدي بناءا على ضوء مضمون هذه التعليمة.

أما في إطار المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فقد أقر المشرع الجزائري بأن نظام الملكية المشتركة يطبق بقوة القانون على كل تجمعات الملكية العقارية المشتركة الموجودة أنذاك قبل صدور هذا المرسوم ودون المساس بالحقوق العينية المكتسبة[1]، وبمقتضى التعليمة رقم 04839 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمؤرخة في 24 نوفمبر1998، والتي صدرت في ظل سريان المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 59/94، فقد تم الإقرار بأنه من غير اللازم قيام الملاك الشركاء بإعداد عقد يتضمن شروطا تنظيمية عامة فقط، خاص لكل عمارة جماعية لأن هذا الإجراء بات غير مفيد، ويحتفظ المالكون المشتركون بإمكانية إعداد مثل هذه الوثيقة عند الحاجة وذلك بغرض إدراج شروط خاصة، على ألا تخالف النظام العام، علما أن الشروط التنظيمية العامة تطبق عليهم بقوة القانون.

وبالتالي يمكن القول بأن نظام الملكية المشتركة في ظل هذا المرسوم أخذ بالطابع التعاقدي بناءا على ضوء مضمون هذه التعليمة، الأكثر من ذلك، بموجب نص المادة **"28"** فقرة **"01"** من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، تم إشتراط الأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عند المصادقة على المسائل المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة، بحيث يمكن تفسير قصد المشرع من عبارة "تطبيق تنظيم الملكية المشتركة"، قيام الملاك الشركاء بإضافة أو تعديل أي بند كان قد ترك فيه المجال للملاك الشركاء الإتفاق بشأنه، أما عدا ذلك فيسري عليه ماهو مقرر قانونا، وقد تم تبرير ذلك على أساس أنه لا يمكن للمشرع حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة، بالإضافة إلى أن

[1]- أنظر المادة 62 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 288.

إتفاق الملاك المشتركين حول بعض الأمور التي تخص كيفية تعايشهم في إطار الملكية المشتركة يكون له دور إيجابي في ذلك[1].

وفي ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد إعتبر نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة، تنظيمية وتعاقدية، فهو ذو طبيعة تنظيمية، لكون أن المرقي العقاري ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة على أساس نموذج محدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[2]، هذا النظام يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق وبطلب منه (أي المرقي العقاري)، وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين، بحيث يذعن له كافة المشترين الملاك للحصص، طالما أنه وضع بمعزل عن إرادتهم وطالما أنه لا يمكن لهم التملص من أحكامه عند التوقيع على عقد البيع الذي يربطهم مع المرقي العقاري ويطبق حكما عليهم، فالقبول في إطار عقود الإذعان يحصل بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها[3]، وتبعا لذلك نظام الملكية المشتركة إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم حيث يتوجب عليهم إحترام هذا النظام دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم[4].

ومن حيث أنه نظام ذو طبيعة تعاقدية، فقد ترك المشرع الجزائري للملاك المشتركين بعض الأمور للإتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالحهم ومصلحة الملكية العقارية المشتركة، وفي هذا السياق يتم المصادقة على القرارات الصادرة على الجمعية العامة بشأن المواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين[5]، كما نشير إلى أنه من الجائز أن تطرأ على نظام الملكية المشتركة تعديلات فيما يخص إستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة وبالتالي شروط الإنتفاع بها، كما أنه ليس هناك ما يمنع الملاك الشركاء من وضع شروط خاصة بعمارتهم عن طريق موثق، وذلك أسوة بما قررته التعليمة رقم التعليمة رقم 04839 الصادرة عن أملاك الدولة والمؤرخة في 24 نوفمبر 1998، وفي هذا السياق

---

[1]- قريدة محمد، المرجع السابق، ص 221 و 222.

[2]- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 16.

[3]- أنظر المادة 70 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 993.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 17.

[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

يمكن للملاك المشتركين وضع بعض الشروط الخاصة على ألا تخالف النظام العام، ومن ضمن ذلك مثلا الإتفاق على إعمال مقتضيات حق الشفعة، بحيث يمكن للملاك وتفاديا لدخول غرباء عليهم، منع كل مالك مشترك من بيع حصته بدون علم بقية الملاك المشتركين، فيتم الإتفاق على أن يصبح لأحد الملاك وفق الإتفاق حق الشفعة وهو أمر معمول به في فرنسا بالنسبة للمالك المشترك الجار[1].

المطلب الثالث: الآثار القانونية لنظام الملكية المشتركة

إذا كان المشرع الجزائري في ظل أحكام المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، قد أقر صراحة بأن نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي تلحق به تخضع للنشر في المحافظة العقارية، ويحتج بهما ضد ذوي الحق لاسيما المالكين الشركاء إبتداءا من تاريخ النشر على مستوى المحافظة العقارية، على أن يجرى التسجيل بناءا على طلب وكيل المجموعة أو العمارة، وإذا لم يوجد فبإمكان أحد الملاك المشتركين إتمام هذا الإجراء[2]، فإنه وبصدور المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، فإن إعداد وإشهار نظام الملكية المشتركة أصبح إختياريا فقط لأنه وبموجب المواد62،01 و63 من هذا المرسوم فإن نظام الملكية المشتركة الذي يحدده هذا الأخير يطبق بقوة القانون على كل تجمعات المالكين في الإشتراك[3]، لذلك فإنه لا فائدة من القيام بإعداد عقد يتضمن شروطا تنظيمية عامة فقط لكل عمارة جماعية لكون أن الشروط التنظيمية العامة تطبق عليهم بقوة القانون، فإن الأمر قد أضحى مختلفا في ظل سريان المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث أقر المشرع الجزائري صراحة إلزامية خضوع نظام الملكية المشتركة الذي يعده المرقي العقاري طبقا لمواصفات النموذج المحدد ضمن أحكام هذا المرسوم التنفيذي، لشكليات التسجيل

---

[1]- قريدة محمد، المرجع السابق، ص 217 و 218.

[2]- أنظر المادة 03 من الباب الأول المعنون بـ "الهدف والإشهار" الوارد ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ص 237.

[3]- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001، ص58.

والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري، وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين[1].

إن شرط توثيق نظام الملكية المشتركة من طرف الموثق يتعلق بصحة هذا النظام وليس فقط من أجل إثباته[2]، وإلا لكان المشرع الجزائري قد إكتفى بالقول بأن يكون نظام الملكية المشتركة مكتوبا دون أن يفرض توثيقه من طرف الموثق، كما أن شهر نظام الملكية المشتركة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، هو وسيلة لترتيب حجية الوثيقة المتضمنة لهذا النظام والتعديلات التي يدخلها عليه الملاك المشتركين في مواجهة خلفهم[3]، وحتى الغير، ومن حيث أن نظام الملكية المشتركة يشكل وثيقة هامة لتنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية المشتركة، فلا يكفي أن يتم وضع هذا النظام وفقط، بل إن الإلتزام بأحكام هذا النظام يعد حجر الزاوية في تحقيق التعايش الهاديء لجماعة الملاك الشركاء داخل العقار موضوع الملكية المشتركة.

لذلك تتمحور الآثار القانونية لنظام الملكية المشتركة في القوة الإلزامية للبنود والمقتضيات التي يحويها النظام، والتي تسري على كافة الملاك الشركاء، حيث يفرض عليهم ويتسع نطاقها ليشمل الغير في حالات مختلفة (الفرع الأول) بناءا على عملية التسجيل والشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وسواء إعتبرنا أن نظام الملكية المشتركة هو ذو طبيعة تعاقدية أو تنظيمية فإن كل من يخل ببنوده أو شروطه قد يتعرض للجزاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة

يتولى نظام الملكية المشتركة دون سواه وبحكم القانون، تحديد حقوق الملاك الشركاء في الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وكيفية ومدى استعمال هذه الحقوق[4]، لذا من الطبيعي أن يكون نظام الملكية المشتركة ملزما لكل من وافق على مقتضياته وانضم إلى جماعة الملاك الشركاء، وتبعا لذلك فإن القوة الإلزامية لبنود ومقتضيات نظام الملكية المشتركة تسري في مواجهة جماعة الملاك الشركاء، حيث يصبح كل مالك شريك مجبرا على الإلتزام به[5].

---

[1]- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 16.

[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 82.

[3]- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية(دراسة مقارنة)، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة وهران، السنة الجامعية 2011/2010، ص 402.

[4]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص165.

[5]- قريدة محمد، المرجع السابق، ص 225.

إضافة إلى ذلك، نظام الملكية المشتركة يرسم حدود حق الملكية لذا ينبغي أن يظل نافذا في مواجهة الخلف لأن حق الخلف لا يمكن أن يكون أوسع من حق السلف، والخلف يشمل كلا من الخلف العام والخلف الخاص، والقول بأن القوة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة تمتد إلى خلف الملاك الشركاء الذين ارتبطوا به، ذلك أنه ثمة وضع مستقر نشأ عنه وينبغي على الغير احترامه[1]، ولنفس السبب يجب أن يكون نافذا في مواجهة كل من حل محل المالك في الإنتفاع بالشقة كصاحب حق عيني بالإنتفاع أو السكنى بل وحتى المستأجر[2].

أولا- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الملاك الشركاء والخلف العام:

يسري نظام الملكية المشتركة على جميع الملاك الشركاء وخلفهم العام بالنظر للغاية المرجوة من وضعه المتمثلة في تحقيق التعايش داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، ولا يهم أن يتم تفسير هذا الأثر الإلزامي بالطبيعة التعاقدية لنظام الملكية المشتركة أو بطابعه النظامي[3].

أ- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الملاك الشركاء:

نظام الملكية المشتركة يفرض على كافة الملاك الشركاء بغض النظر عن طبيعته التعاقدية أو التنظيمية، فهو في كل الأحوال عقد وله قوة إلزامية مستمدة من المباديء التي تسود العقود عامة، إتجاه الملاك الشركاء أو من قبلوا الإنضمام إلى أحكامه، وإذا كان المقرر قانونا هو أن العقد شريعة المتعاقدين فإنه ينبغي على الملاك الشركاء التقيد بأحكامه، فهو يتميز بقوته الإلزامية في مواجهة جميع الملاك الشركاء، وتتجلى إلزامية النظام بشكل خاص في عدم إمكان المالك الشريك التخلص من أحكامه من ناحية لمساهمته في دفع نفقات وتكاليف حفظ الأجزاء المشتركة، ومن ناحية أخرى، لا يمكن للمالك الشريك أن يتخلى عن حصته أو بالأحرى نصيبه في الأجزاء المشتركة بمعزل عن حقه في الجزء الخاص الذي يملكه ملكية خاصة[4].

لذلك تسري بنوده ومقتضياته بصفة مطلقة على هؤلاء الملاك الشركاء نتيجة لموافقتهم عليه، بل وحتى ولو لم يساهموا في وضعه كما هو الحال ومقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أو حتى وإن لم يقوموا بالتوقيع

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص194 و202.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 112.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص183.
[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 83 و84.

عليه[1]، إنهم ملزمون بإحترام الإلتزامات المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة، لاسيما فيما يتعلق بتخصيص العقار، قواعد التمتع بالأجزاء المشتركة، أو المساهمة في كافة الأعباء، وفي حال مخالفة النظام من طرف أحد الملاك الشركاء فإنه يمكن إلزامه بالتقيد بأحكامه والإدعاء عليه بأنه قد تسبب في إحداث إضطراب وإلحاق ضرر، وذلك إما من طرف المالك الشريك المعتدى على حقوقه أو من طرف المتصرف إذا كانت حقوق جماعة الملاك الشركاء المشتركة هي التي تضررت[2].

يقر الفقه بأن الملاك الشركاء ملزمون فقط بالمقتضيات المشروعة لنظام الملكية المشتركة، بحيث أن البنود المتضمنة في النظام والمخالفة للقواعد القانونية الآمرة تعد لاغية وغير مكتوبة أو باطلة[3]، بينما على مستوى القضاء فلقد سبق وأن أقر الإجتهاد القضائي الفرنسي نتيجة هذا الأثر الملزم لنظام الملكية المشتركة، وذلك بأنه لا يمكن لأي مالك شريك أن يتملص أو يتنصل من جانبه بشكل منفرد من الإلتزام بإحترام أحكام نظام الملكية المشتركة، الأكثر من ذلك، لا يمكن للمالك الشريك أن يتحجج أو يتذرع بعدم إحترام بقية الملاك الشركاء لإلتزاماتهم، ولا أن يتذرع بوجود توزيع غير عادل للأعباء المشتركة في محاولة منه للتهرب من أداء الإلتزامات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة[4]، كما قضت الغرفة التاسعة بمحكمة التمييز اللبنانية بموجب القرار رقم 56 الصادر بتاريخ 23 جوان 2005، أن المطالبة باحترام نظام الملكية المشتركة لا يعد من الأمور الإدارية، ويعود لكل مالك شريك أن يطالب باحترام النظام ويرفع الدعوى القضائية ضد كل من يخل بنظام الملكية المشتركة شريطة أن تتوفر له المصلحة لأنه لا تقبل دعوى قضائية دون مصلحة[5].

إنطلاقا من أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ولكون نظام الملكية المشتركة يأخذ بالطابع التنظيمي بالدرجة الأولى فإنه لا دخل للملاك الشركاء في وضع القواعد القانونية التي تحكم الملكية العقارية المشتركة، وتبعا لذلك فإن أحكام هذا النظام تصبح ملزمة لكل الشركاء في الملك إبتداءا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد العقار موضوع الملكية المشتركة[6]، وبغض النظر عن الأحكام المقررة ضمن الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فإن المقتضيات الواردة

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص183.

[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 83.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص185.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p111 et 112.

[5]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص67 و69.

[6]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحقة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية تشكل في آن واحد: قواعد قانونية تنظم حالة الملكية العقارية المشتركة وبنودا نموذجية لأنظمة الملكية المشتركة والتي ينبغي على الملاك الشركاء الإلتزام بها.

ب- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الخلف العام:

يعرف الخلف العام بأنه من يخلف سلفه في مجموع التركة، أو في جزء منها، كالوارث والموصى له بنسبة معينة من التركة، والخلافة العامة تكون بسبب عام، ولا تقوم إلا بعد الموت، وتتحقق بطريق الميراث أو الوصية[1]، إذن فالخلف العام طبقا للقواعد القانونية العامة هم الورثة والموصى لهم بنسبة معينة من التركة.

تشمل كذلك الآثار القانونية لنظام الملكية المشتركة الخلف العام للملاك الشركاء تطبيقا للمباديء العامة المقررة بمقتضى القانون، وقد أكدت على ذلك الغرفة الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في قرار صادر عنها بتاريخ 22 نوفمبر 2002، عندما قضت بأن نظام الملكية المشتركة الذي تم التصويت عليه من طرف الجمعية العامة يفرض على ورثة الملاك الشركاء ولو لم يتم نشره[2].

ونحن نتحدث عن الآثار المترتبة عن نظام الملكية المشتركة قد يطرح تساؤل بخصوص تاريخ دخول هذا النظام حيز التنفيذ في إطار القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث أن المرقي العقاري ملزم بإخضاع نظام الملكية المشتركة وبعد إعداده طبقا لمواصفات النموذج المحدد بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى إجراءات التسجيل فالشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبالتالي يرتب أثره من تاريخ شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

بما أن وضع الملكية المشتركة يحتفظ بهيمنته على الرغم من أن حصة ضمن العقار موضوع قواعد الملكية المشتركة قد تكون تابعة إلى شخص عام[3]، فإننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يتطرق ضمن مقتضيات أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة

[1]- بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون الجزائري وفق أحدث التعديلات التشريعية، ومدعم بأحدث إجتهادات المحكمة العليا(دراسة مقارنة)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 370.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص185.

[3]- Atias Christian, Droit civil "les biens", op-cit, paragraphe n°303, p290.

المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى مسألة وفاة مالك لحصة في إطار الملكية المشتركة دون أن يترك وارثا أو لم يعرف له وارث، مما يدفعنا إلى تمحص المسألة في إطار مختلف النصوص القانونية السارية المفعول والتي تنطوي على مخرج لهذا الإشكال.

حيث أنه وفقا لمقتضيات نص المادة **"773"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم، وتطبيقا لذلك فإنه يحق للدولة المطالبة بالعقار [وهو في هذه الحالة حصة موجودة ضمن عقار خاضع لأحكام الملكية المشتركة] حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة **"51"** من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، بحيث يحق أولا للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، وهو الوالي بصفته ممثلا للدولة أمام الهيئات القضائية المختصة، وهي محكمة موقع العقار، لكون العقار محل الشغور ملكية خاصة والقاضي العادي هو الحامي للملكية الخاصة[1]، وذلك بواسطة حكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم بعد ذلك القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الورثة.

ويترتب على الحكم التصريحي، الذي أصبح نهائيا والمثبت لشغور تركة الأملاك العقارية، التي تركها الهالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك، خلال الآجال المقررة ضمن أحكام المواد من **"827"** إلى **"829"** من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم[2]، إذ أن الحراسة القضائية والحال هذه حيازة قانونية[3]، وهي السيطرة المادية على الحصة بنية تملكها، ومن ثم يبدأ سريان مدة التقادم المكسب المحدد بثلاثة وثلاثين سنة لكون أن العقار محل تركة وذلك سواء لعدم وجود وارث له أو له ورثة ولكنهم تخلوا عنه[4].

بعد انقضاء الآجال المقررة قانونا المتعلقة بمدة الحيازة عقب الحكم الذي يثبت اِنعدام الورثة، يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور، وإلحاق هذه الأملاك بملكية الدولة، وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار المعني للدولة، وتدمجه في الأملاك الخاصة للدولة.

---

[1]- مزيان محمد أمين وحبار أمال، "أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري"، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد17، العدد29، جامعة وهران1 أحمد بن بلة، الجزائر، جوان 2016، ص 813.

[2]- أنظر المادة 175 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر 2012، ص 44.

[3]- مزيان محمد أمين وحبار أمال، المرجع السابق، ص 813.

[4]- أنظر المادة 829 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1043.

وفي حال تنازل الوارث عن حصته في التركة لفائدة الدولة خلال فتح التركة أمام الموثق، فإنه في هذه الحالة تدمج الأملاك التي تنازل عنها في الأملاك الخاصة للدولة، بمجرد اِنتهاء عمليات توزيع التركة على الورثة، مع مراعاة المقتضيات القانونية المتعلقة بإعلام وزير المالية، بصفته ممثلا عند فتح الوصية أو الهبة[1].

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم اِعفاء الدولة من الإجراءات القضائية المتعلقة بالشغور والوضع تحت الحراسة القضائية، إذا كان شرع في عملية المسح العقاري في مكان تواجد الحصة بخاصية "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وترقم الحصة ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة، من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وفي حال عدم الإعتراض على هذا الترقيم خلال سريانه طيلة خمسة عشر سنة، يتم ترقيم العقار نهائيا لحساب الدولة[2].

أما فيما يخص وضعية مالك لحصة في إطار الملكية المشتركة وهو في حالة فقد أو غياب[3]، فإنه واستنادا للمقتضيات القانونية العامة، يمكن لوزير المالية، أن يرفع دعوى أمام القاضي باسم الدولة، ليحكم بفقد الشخص عقب انقضاء آجال التحري والانتظار،التي يحددها القاضي طبقا للقانون، لتتخذ التدابير المقررة في المادة **"111"** من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم[4]، والتي تتمثل في حصر أموال المفقود، مع مراعاة حالة المعني إذا كان فاقدا للأهلية أو ناقصها، وتعيين مقدم من الأقارب أو غيرهم لتسيير أموال المفقود، وتسلم ما استحقه من ميراث أو تبرع وذلك بعد إصدار الحكم القضائي المتعلق بإعلان الفقد[5].

تفتح التركة طبقا للتشريع المعمول به، وإذا لم يترك المفقود ورثة بالفرض أوبالعصبة أو ذوي أرحام، تطبق عندئذ أحكام المادة **"51"** من القانونرقم 30/90 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، وفي هذا الخصوص يحق للدولة، المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، بحصة الملكية العقارية المشتركة أمام الهيئات القضائية المختصة، وذلك بواسطة حكم يصرح بإنعدام الوارث يصدر حسب

---

[1]- أنظر مقتضيات المادة 175 فقرة 03 و04 والمادة 176 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ص 44.

[2]- أنظر المادة 89 من القانون رقم 11/17المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2017 والتي تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر2017، ص 40.

[3]- المفقود هو الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه ولا يعرف حياته أو موته ولا يعتبر مفقودا إلا بحكم قضائي، أما الغائب هو الذي منعته ظروف قاهرة من الرجوع إلى محل إقامته أو إدارة شؤونه بنفسه أو بواسطة، وذلك خلال مدة سنة وتسبب غيابه في ضرر الغير يعتبر كالمفقود، راجع في ذلك مقتضيات المادتين 109و110من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984، ص 916.

[4]- أنظر المادة 177 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ص 45.

[5]- أنظر المادة 99 من القانون رقم 11/84المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، ص 916.

الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية، ويتم بعد ذلك القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الورثة، ويترتب على الحكم التصريحي، الذي أصبح نهائيا المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية، التي تركها المفقود أو الغائب، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك، خلال الآجال المقررة ضمن أحكام المواد من 827 إلى 829 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وفي كل الأحوال، تباع الأشياء المنقولة المتأتية من التركات الشاغرة، التي تكتسبها الدولة، إما بالمزاد العلني أو عن طريق البيع بالتراضي[1].

ج- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الخلف الخاص:

المقصود بالخلف الخاص كل من يكتسب ممن يستخلفه حقا على شيء معين، أي كل من يتلقى من السلف، بمقابل أو بدون مقابل، حقا معينا كان قائما في ذمته[2]، سواء كان هذا الحق عينيا أم شخصيا أم ذهنيا يرد على شيء غير مادي كحقوق المؤلف، المخترع وغيرها، كالمشتري مثلا الذي يخلف البائع في الشيء المبيع، وإذا كان عقد السلف مستخلفا بالشيء المستخلف، إنتقل مايرتب هذا العقد من حقوق والتزامات، إلى الخلف الخاص بشروط محددة[3].

يعتبر من الخلف الخاص كل مالك جديد مقتني لجزء خاص ضمن عقار خاضع للملكية المشتركة، الموهوب لهم والموصى لهم على وجه الخصوص، وفي هذا السياق أقر الفقه بأن الحقوق والإلتزامات في إطار نظام الملكية المشتركة ترتبط وتتعلق بالعقار وتتبعه في أي يد كانت[4]، وبالتالي ينتج عن نقل ملكية جزء الملكية المشتركة إلى المالك المشتري الجديد تحمل هذا الأخير الإلتزامات المفروضة بموجب نظام الملكية المشتركة وتحلل المالك الشريك البائع من الإلتزامات التي كانت مفروضة عليه بموجب هذا النظام، لكن ماهو الأساس القانوني لإلتزام الخلف الخاص بإحترام نظام الملكية المشتركة؟

ذهب الفقه إلى القول بأن الأمر متوقف على تحديد طبيعة القيود التي يفرضها نظام الملكية المشتركة حيث أن نظام الملكية المشتركة لا ينشيء حقوقا عينية، والحق العيني الذي يتبادر إلى الذهن عند تكييف هذه القيود هو حق الإرتفاق، لكنه أمر مرفوض لأن الأمر لا يتعلق بأعمال تتحملها الشقة

[1]- أنظر المادة 178من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ص45.

[2]- سمير عبدالسيد تناغو، مصادر الإلتزام، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص115.

[3]- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 376.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p112.

لصالح الشقق الأخرى الواقعة ضمن العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة إنما هي قيود على سلطات المالك الشريك، وبذلك ينحصر تكييفها بين كونها إما إلتزامات شخصية أو إلتزامات عينية ؟

حول هذه المسألة تباينت آراء الفقهاء، فثمة جانب من الفقهاء اعتبرها إلتزامات شخصية ويشترط لتكون نافذة في مواجهة الخلف، العلم اليقيني، وقد تم نقد هذا التحليل على أساس أنه يتضمن خطورة كبيرة لأنه من الممكن ألا يتوافر هذا الشرط وقت إنتقال المال إلى الخلف الخاص، فهل يمكن أن يستمر غير ملتزم بنظام الملكية المشتركة في حين أن بقية الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة ملتزمين به، وهذا من شأنه أن يخل بنظام الملكية المشتركة الذي يسيطر على كل ملكية عقارية مشتركة.

ولكونها إلتزامات عينية لدى جانب آخر من الفقهاء، فإن الأمر لن يتوقف على وجود نص خاص، والرأي الراجح أن نفاذ الإلتزامات العينية في مواجهة الخلف لا يتوقف على شهرها، والعلة في إدراج هذه الإلتزامات في طائفة الإلتزامات العينية يقوم على أساس إعتبار الإلتزام العيني فكرة تجتمع في دائرتها بعض الإلتزامات التي تختلف في بعض أحكامها عن أحكام الإلتزام في صورته المعتادة، وأهم وجه لهذا الإختلاف هو إرتباط الإلتزام العيني بالحق العيني لا بذمة صاحب الحق العيني نفسه[1].

وللاحتفاظ بحدود صحيحة للالتزام العيني ينبغي تعريفه بأنه قيد طارئ على سلطة صاحب الحق العيني تساهم في إنشائه الإرادة مع القانون، وهذه المساهمة تبدو في صورتين: إتجاه الإرادة نحو إنشاء حق عيني للغير على الملك يرتب القانون له إلتزامات في ذمة مالك الرقبة أو العقار المرتفق، أو تفويض القانون للإرادة في إنشاء هذه الإلتزامات بعيدا عن وجود حقوق متفرعة عن حق الملكية، وبذلك تتميز عن الإلتزامات التي تنشأ من إتفاقات وتتعلق بالحق العيني وتعتبر قيودا عليه لكنها مع ذلك تظل شخصية ونشأت بدون تفويض، في حين يوجد هذا التفويض في الملكية الشائعة حيث رخص القانون للشركاء أن يضعوا نظاما لحسن إدارة العقار الشائع، ويوجد كذلك في الملكية المشتركة حيث يرخص القانون للملاك المشتركين وضع نظام داخلي، وبالتالي مساهمة القانون مع الإرادة على هذا النحو تعني أن القانون يعتبر هذه الإلتزامات عنصرا في النظام القانوني الذي يخضع له المال فهي لا ترتبط بشخص مالك معين، ولما كانت عنصرا في نظام قانوني كان من الجائز أن يكتفي القانون إذا كنا بصدد ملكية مشتركة بأغلبية الملاك الشركاء في وضعها ولنا أن نلاحظ إذا كنا لم نشترط إرادة السلف لقيام التزامه بهذا النظام، فكيف يتم إشتراط لذلك إرادة الخلف[2].

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص42 و 43.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع نفسه، ص42 و 43.

لقد اِعتبر المشرع الجزائري بأن هذه الإلتزامات عينية تتعلق بالعقار لا بالأشخاص، وهي مرتبطة بملكية الجزء أو الحصة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وتنتقل معه لتسري على المقتني الجديد[1]، والعلة في ذلك أنه لم يشترط ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على المقتني الجديد في إطار الملكية المشتركة أن يطلع على نظام الملكية المشتركة وعلى التصرفات التي غيرته إذا كانت قد سبق نشرها، غير أن بعض الفقه الفرنسي إعتبر بأن عدم إحترام هذا الإجراء لا يترتب عليه أي أثر بالنسبة للعلاقة بين المشتري الجديد وجمعية الملاك الشركاء لكون أن نظام الملكية المشتركة يفرض عليه إنطلاقا من نشره[2].

في القانون الجزائري يسري على المقتني الجديد أحكام نظام الملكية المشتركة إنطلاقا من تاريخ شهر عقد نقل الملكية للجزء الخاص على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، أما عن نظام الملكية المشتركة فقد سبق وأن تم شهره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا عند نشوئه لأول مرة بين الملاك الشركاء والمرقي العقاري، وقد حدد المشرع الحالات المتعلقة بالقوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الخلف الخاص، وتتمثل فيمايلي[3]:

- حالة إنتقال الملكية إلى شخص آخر، حيث يلتزم المالك الجديد بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك السابق، ناهيك عن الإلتزامات المترتبة عن هذا النظام والتي تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد.

- حالة المتنازل له عن العقار، حيث تقع الإلتزامات المدرجة في النظام تلقائيا على المقتني الجديد الذي يراعي هذا النظام بصفته شريكا في الملك للأجزاء المشتركة.

وحسنا ما فعل المشرع المغربي على سبيل المثال عندما أقر بموجب المادة11 فقرة 02 من من القانون رقم 00-18 المتعلق بالملكية المشتركة، بأنه يضاف لزاما إلى عقد شراء جزء العقار نظير من نظام الملكية المشتركة [أي نسخة من نظام الملكية المشتركة] وكذلك الوثائق المرفقة به،

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 188.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

ويشار في ذلك العقد إلى أن المشتري قد اطلع على مقتضيات ذلك النظام وتلك الوثائق[1]، وعلى كل حال، ينبغي مراعاة القول الذي يقضي بأنه لا يمكننا نقل إلى الغير حقوقا أكثر من تلك التي نملكها، وهو أساس فقهي يكفي لتبرير تحويل الإلتزامات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة للخلف الخاص[2].

د- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الغير:

في إطار القواعد القانونية العامة، الغير هو من كان أجنبيا عن دائرة التعاقد[3]، وخارجا عن النطاق الذي حدد للخلفاء على وجه عام أو على وجه خاص، ولهذا لا يكون للعقد من أثر عليه إلا في الحالات التي نص عليها القانون كما هو الحال فيما يخص التعهد عن الغير والاشتراط لمصلحة الغير، وعليه فإن أثر نظام الملكية المشتركة لا ينسحب إلى الغير، وبالرغم من ذلك لا يمكن للغير أن يتجاهل نظام ملكية مشتركة[4].

وعليه فإن كافة الأشخاص،غير الملاك الشركاء، المقيمين بشكل دائم في العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة ومهما كانت نوعية العلاقة التي تربطهم بالملاك الشركاء ملزمون بإحترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة، وكذلك الهيئات والأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون هذا العقار هم ملزمون أيضا بإحترام هذا النظام في حدود ما يقومون به من أعمال، كما أن الأشخاص الداخلين إلى هذا العقار، سواء بصفتهم ضيوفا أو زوارا، أو بصفاتهم القانونية والمهنية التي يتخذونها، هم ملزمون بالتقيد بقواعد نظام الملكية المشتركة، الأكثر من ذلك، حجية نظام الملكية المشتركة تكون كذلك فاعلة إذا ما إستدعت الضرورة ذلك أمام مختلف الهيئات والمؤسسات والإدارات، وحتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار موضوع الملكية المشتركة[5].

يحق للمالك الشريك أن ينتفع بنفسه بجزئه الذي يملكه في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة أو أن يقوم بتأجيره للغير مقابل بدل إيجار معلوم[6]، لكن، هل يمكن والحال هذه أن تفرض القوة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة؟

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص189.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p113.

[3]- سمير عبدالسيد تناغو، المرجع السابق، ص121.

[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 86.

[5]- قريدة محمد، المرجع السابق، ص227.

[6]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص189.

يعتبر المستأجرون لأجزاء خاصة داخل عقار خاضع لقواعد الملكية المشتركة من الغير الخاص الذين لا ينبغي فرض نظام الملكية المشتركة عليهم، مادام أن كل مستأجر لا تربطه أية علاقة قانونية بالملكية المشتركة لذلك فهم أجانب عنها، وليس لهم علاقة قانونية مع جماعة الملاك الشركاء[1]، لذلك هذا النظام لا يلزم المستأجر إلا إذا وجد شرط في عقد الإيجار يفرض عليه التقيد بأحكامه، بناءا على العلاقة التعاقدية التي تربطه بالمالك الشريك المؤجر.

غير أن هذا التفسير تم وصفه بأنه مبالغ فيه، من حيث أن المستأجر يستأجر جزءا في الملكية المشتركة، وهو ما يعني أنه لا ينتفع فقط بالجزء الخاص منه، بل حتى الأجزاء الشائعة في هذا العقار، ومن ثم فهو يندمج في التنظيم الجماعي للملكية المشتركة، وبالتالي لا يمكن إعفاء المستأجر من إحترام هذا التنظيم[2]، حيث أنه توجد علاقة مباشرة بين الجمعية العامة والمستأجر وبدون تلك العلاقة المباشرة كان على الجمعية العامة عند خروج المستأجر على نظام الملكية المشتركة أن يطالب المالك الشريك المؤجر بالعمل على إحترام المستأجر للنظام، وليس له أن يخاطب المستأجر إلا بطريق الدعوى غير المباشرة مع ملاحظة أنه لا يمكن تحريك هذه الدعوى إلا إذا كان ثمة نص في عقد الإيجار على إلتزام المستأجر بإحترام النظام، وأن إلتزام المالك الشريك المؤجر بتمكين المستأجر بالإنتفاع بالعين لا يكون إلا في حدود النظام المشترك، حيث أن فاقد الشيء لا يعطيه[3].

لقد نوقشت هذه المسألة منذ وقت طويل من طرف الفقه والقضاء في فرنسا، حيث الحالة الوحيدة التي لا يمكن فيها الإعتراض على حجية نظام الملكية المشتركة بالنسبة إلى المستأجر هي الحالة التي ينص فيها عقد الإيجار صراحة على أن المستأجر يجب أن يمتثل لنظام الملكية المشتركة المذكور، ومنذ صدور القانون رقم 462/89 بتاريخ 06 جويلية 1989، تم بدء العمل على تسوية مسألة حجية نظام الملكية المشتركة إتجاه المستأجرين، حيث أن المادة **"03"** من هذا القانون، تفرض إبلاغ المستأجر بنسخ من مستخرجات نظام الملكية المشتركة التي تشير إلى تخصيص العقار، شروط التمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة واستعمالها، مع تحديد الحصة في كل نوع من أنواع الأعباء والتكاليف المنسوبة إلى الحصة المؤجرة، أما فيما يتعلق بالغير غير المستأجرين، فإن الإجتهاد القضائي غير ثابت وغامض ولم يسمح بالتنظيم، ومن شأن الطبيعة التعاقدية لنظام الملكية المشتركة أن

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p113.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص189 و190.

[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 40.

تؤدي إلى انتفائه من أي أثر فيما يتعلق بالغير، ولكن طابعه التأسيسي يمكن أن يجعله قابلا للتنفيذ ضد هذا الغير[1].

وعليه فقد أكد كل من الفقه والقضاء في فرنسا على ضرورة تقيد المستأجر بنظام الملكية المشتركة، وقد إعتبر القضاء الفرنسي بأن المالك الشريك في إطار الملكية المشتركة لا يمكنه أن يخول للغير أكثر مما يتوفر عليه من الحقوق في التنظيم الجماعي للملكية العقارية المشتركة، وبالتالي ولكون المستأجر خلف خاص للمالك الشريك، فإنه لا يمكن له إمتلاك حقوقا أكثر من تلك التي للمالك الشريك المؤجر[2]، وحجته في ذلك نص المادة 13 من القانون الصادر في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي تقر بحجية نظام الملكية المشتركة والتغييرات التي تلحق به في مواجهة الخلف الخاص[3] وذلك إبتداءا من تاريخ النشر في البطاقة العقارية المخصصة لذلك العقار[4].

حسب المشرع الجزائري فإنه ينبغي على المستأجر التقيد بنظام الملكية المشتركة، حيث أن المالك الشريك الذي يؤجر محله الخاص مطالب بإعلام المستأجر بمضمون هذا النظام وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه[5]، وعليه فإن المستأجر مطالب بتنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة، وفي حال عدم تقيده بها فإنه يمكن لوكيل جماعة الملاك الشركاء متابعته قضائيا.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بأحكام نظام الملكية المشتركة

ينبغي على الأشخاص الذين يخضعون لمقتضيات نظام الملكية المشتركة أو من يقومون مقامهم التقيد بأحكام هذا النظام، لكن الملاحظ هو تصرف الملاك الشركاء بصفة عامة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وكأنهم ملاك في إطار الملكية الخاصة، مما يؤدي بهم إلى عدم إحترام ما تحمله بنود نظام الملكية المشتركة من مقتضيات[6]، فعدم وفاء بعض الملاك الشركاء

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p113 et114.

[2]- Constantain Michalopoulos, ibid, p113.

[3]- Article 03 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier».

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص190.

[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

[6]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص192.

بإلتزاماتهم،أو إنجازهم لتصرفات ممنوعة ومحظورة، هي أفعال تشكل إنتهاكا لقواعد الملكية العقارية المشتركة وهو ما يؤدي بهم إلى التعرض للجزاء[1].

أولا- طبيعة جزاء الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة:

سبق وأن رأينا بأن نظام الملكية المشتركة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يكتسي طابعا خاصا، فبالرغم من أنه يكتسي طبيعة مؤسساتية، فإنه يتميز بالطبيعة التعاقدية، ويظل تصرفا خاضعا لقواعد القانون الخاص مع التأكيد على الطبيعة التعاقدية لمقتضياته، وبالتالي كل خرق لإحدى مقتضياته يعتبر على أنه خرق للالتزام التعاقدي.

ثانيا- التدابير الجزائية في حال الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة:

يعتبر الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة خرقا لإلتزام تعاقدي، لذلك فإن التدابير الجزائية التي يمكن تطبيقها في حق المالك الشريك المخل، والدعاوى التي يمكن ممارستها في مواجهته هي تلك المطبقة في مجال الإخلال بالإلتزامات التعاقدية، وعليه ثمة نوعين من التدابير الجزائية أو الدعاوى التي يمكن إقامتها، الأولى تهدف إلى إجبار المالك الشريك على إحترام نظام الملكية المشتركة أو بالأحرى تنفيذ الإلتزام المترتب عليه بموجب هذا النظام، في حين الثانية تهدف إلى الحصول على تعويض عن الضرر المترتب عن ذلك الإخلال.

إن المتصرف ممثل جماعة الملاك الشركاء هو من له حق المطالبة بإيقاع هذه الجزاءات، على أن تقدير الظروف الخاصة بكل حالة موكول للمحكمة المختصة التي وحدها حق إستنتاج خرق نظام الملكية المشتركة من قبل المالك الشريك وترتيب الجزاء.

وفيما تعلق بالتساؤل الذي أثير بخصوص ما إذا كان من حق أحد الملاك الشركاء الذي يشتكي من عدم إحترام مالك شريك آخرأو من يحل محله لنظام الملكية المشتركة متابعته قضائيا أمام المحكمة المختصة، فإن القانون الفرنسي قد ثبَّت حق متابعة المالك الشريك المخل بالتزام إحترام نظام الملكية المشتركة لكل مالك شريك بصفته طرفا متعاقدا في النظام الذي تم خرقه حتى ولو لم يتضرر من جراء ذلك الخرق[2]، وبهذه الطريقة يمكن إجبار المالك الشريك على إحترام نظام الملكية المشتركة وتنفيذ الإلتزامات التي يتضمنها، فإذا ما أقام مثلا منشآت على الأجزاء المشتركة مخالفا لبنود نظام الملكية المشتركة، فيمكن للمحكمة المختصة وبناءا على طلب من ممثل جماعة الملاك الشركاء أو أحد

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p114.

[2]- Atias Christian, Droit civil "les biens", op-cit, n°149, p17.

الملاك الشركاء الحكم بهدمها وإزالتها، حتى ولو لم يحصل من جراء ذلك أي ضرر، أما إذا ترتب عنها ضرر فإن المحكمة المختصة تقضي بالتعويض إلى جانب الهدم والإزالة[1].

إضافة إلى التدابير الجزائية المتمحورة حول تنفيذ الإلتزام والتعويض، وحسبما ذهب إليه الفقه الفرنسي فإنه يمكن أن يتضمن نظام الملكية المشتركة شرطا جزائيا يعاقب على عدم وفاء الملاك الشركاء لإلتزاماتهم المقررة بموجب هذا النظام وفقا لمقتضيات نص المادة **"1163"**من القانون المدني الفرنسي، وهو ما يؤدي إلى إدانة المالك الشريك المخل بالإلتزام لدفع تعويض جزافي "Indemnisation forfaitaire" مناسب لفائدة جماعة الملاك الشركاء[2]، وقد واكبه القضاء الفرنسي في ذلك[3].

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص195.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p114.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص195.

الباب الثاني:

ضبط قواعد إدارة وتسيير الملكية المشتركة آلية للحفاظ على العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة

الباب الثاني: ضبط قواعد إدارة وتسيير الملكية المشتركة آلية للحفاظ على العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة

في الواقع، تعتبر الملكية العقارية المشتركة، ملكية عقارية[1]، هذه الأخيرة يقصد بها حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[2]، وهي ملكية تقوم على أساس تجزئة العقار أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، هذه الأجزاء تكون موضوع حقوق وواجبات يتقاسمها جمع الملاك الشركاء، بالموازاة، يخلق هذا الجمع علاقات جوار غالبا ما تتسم بصعوبة التعايش، مما قد يؤدي إلى عدم إحترام قواعد وضوابط الملكية العقارية المشتركة وإهمال المرافق المشتركة، وبالتالي تدهور حالة العقار موضوع الملكية المشتركة والبيئة المرتبطة به[3].

إنه وبمجرد الحديث عن إدارة وتسيير الملكية العقارية يتبادر إلى الذهن فكرتان يتردد الإختيار بينهما وهما: تكوين شخص معنوي يضم جميع الملاك الشركاء ويتولى هذا الشخص المعنوي الإدارة، خاصة وأن غالبية الملاك الشركاء لا يجدون وقتا للمبادرة إلى عمل الإدارة أو أنهم لا يرغبون في الإصطدام ببعض الملاك الشركاء المتعنتين، ومن ثم فإن تأسيس شخص معنوي يتولى هذه المهمة قد يقضي على تلك الصعوبات[4]، أو عدم تكوين الشخص المعنوي وتولي الملاك الشركاء الإدارة بصفتهم هذه كما يتولاها الملاك الشركاء على الشيوع، وبالتالي، فإنه وفيما يخص إنشاء شخص معنوي يعتبر أمرا في غاية الأهمية، لأنه في وجود الشخص المعنوي تسهل علاقات الملاك الشركاء فيما بينهم وعلاقات جماعة الملاك الشركاء مع الغير[5]، أما فيما يخص تولي الملاك الشركاء إدارة العقار موضوع الملكية المشتركة، فإن الفكرة منتقدة ومستبعدة ذلك أن واقع الشيوع الإجباري يحتم تداخل الحقوق والإلتزامات بين الملاك الشركاء، وتكليف شخص معنوي بالإدارة أضحى أمرا ضروريا تفاديا لتعارض وتداخل المصالح بين الملاك الشركاء[6].

ينبغي أن نشير إلى أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قد تضمن مقتضيات

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 39.
[2]- أنظر المادة 647 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1033.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي"، المرجع السابق، ص310.
[4]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 34.
[5]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 104.
[6]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص95.

تتعلق بإدارة الملكية المشتركة في البنايات الجماعية والتجمعات السكانية القائمة، ولتطبيق ذلك ميدانيا فقد عمد المشرع الجزائري إلى تعديل وتتمة المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994، وفي هذا الإطار تم التنصيص على أنه لضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة، يمكن لأحد الملاك الشركاء أن يبادر بصفة إستثنائية بإدارة الملكية المشتركة،وذلك بأن يحل محل أجهزة الملكية المشتركة ويمارس جميع صلاحياتها في الحدود والشروط التي ينص عليها القانون[1]، بناءا على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناءا على طلب المالك المشترك المعني[2]، ويعلق المالك الشريك الذي يبادر بإدارة الملكية المشتركة، نسخة مصدقة طبقا للأصل من الأمر في بهو مدخل العمارة محل أحكام الملكية المشتركة ويتعين عليه كذلك أن يعلم بذلك المصالح المعنية في البلدية التي يتبعها موقع البناية[3].

وبمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 154/97المتعلق بإدارة الأملاك العقارية[4]، فرض المشرع الجزائري في مجال إدارة الأملاك العقارية تدابير قانونية خاصة من بينها الملكية المشتركة، وذلك من حيث صيانة المحال وأجزائها المشتركة وكذلك المرافق والتجهيزات التي قد تشتمل عليها، المراقبة والحراسة إضافة إلى التأكد من مطابقة إستعمال المحال لوجهتها وذلك باستحداث منصب القائم بإدارة الأملاك العقارية، حيث حدد هذا المرسوم شروط إدارة الأملاك العقارية للحساب (أي لحساب الغير) ووضع قواعد مضبوطة لعمل القائم بالإدارة، وتبعا لذلك فإن طريقة التسيير الإستثنائي للملكية المشتركة تنتهي بمجرد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة من جمعية عامة ومتصرف، ويعذر المكلف بإدارة الملكية المشتركة المعين قانونا، المالك الشريك المسير بواسطة رسالة مضمنة بإنهاء التسيير الإستثنائي والقيام بتصفيته خلال الشهر الذي يعقب تنصيب الأجهزة المشتركة لإدارة البناية

[1]- أنظر المادة 45 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الملغى بموجب مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص17.

[2]- أنظر المادة 25 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، الملغى بموجب القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 08.

[3]- أنظر المادة 45 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الملغى بموجب مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص17.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم154/97المؤرخ في 10 ماي 1997المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 28، المؤرخة في 11 ماي 1997، ص 17 إلى ص 20.

وتسييرها، وترسل نسخة من هذا الإعذار إلى كتابة الضبط لدى المحكمة التي أصدرت الأمر المتعلق بتعيين مالك شريك كمسير للملكية المشتركة بصفة إستثنائية[1].

إن تطبيق مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، يعني إسناد إدارة الملكية المشتركة لمحترفين معتمدين مقابل أجر، لم تشترط أن يكون من الملاك الشركاء، من الجائز أن يكون القائم بالإدارة شخصا طبيعيا أو معنويا، لهم إختصاص وطني، مستوفيا لشروط معينة، يتم إعتمادهم من طرف وزير السكن، ولهذا الأخير أن يتخذ التدابير التحفظية الضرورية في حالة وفاة القائم بالإدارة أو حدوث مانع له يحول دون مواصلة ممارسة نشاطه، كما يجوز للوزير سحب الإعتماد منه مؤقتا أو بصفة نهائية.

تتجسد العلاقة بين المتصرف بوصفه وكيلا لجمعية الملاك الشركاء في الملكية المشتركة وبين القائم بإدارة الأملاك العقارية في عقد، يحدد صلاحياته الإتفاقية، وإلا فطبقا لأحكام هذا المرسوم، فيما يخص السلطات التنظيمية للتسيير والصيانة والحفاظ على البناية أو المجموع العقاري، كما يحدد العقد المذكور الراتب الذي يتقاضاه القائم بالإدارة لقاء عمله، وتجدر الإشارة إلى أنه ليس من الضروري، في حال تخويل الجمعية العامة سلطة الإدارة والتسيير للقائم بالإدارة مباشرة، بواسطة عقد، أن تعين متصرفا في ذات الوقت، إن ذلك يصبح عملا مزدوجا، يكلفها تحمل أعباء مالية أخرى إذا كان عمل المتصرف مقابل أجر، كما أن هذا الأخير يصبح مجرد وسيط وفقط، كما أنه بإمكان القائم بأعمال الإدارة أن يستعين بالضرورة بأعوان ومستخدمين، مسؤول عن تقصيره وأخطاء أعوانه، يؤمن عن مسؤوليته ويلتزم بالسر المهني ويشارك في إجتماعات جمعيات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، وأن يخطر الجمعية العامة بكل العيوب والنقائص الموجودة في الملكية المشتركة المعهود له إدارتها[2]، غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المحدد للتنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، بحيث إعتبر وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم، بموجب وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو فائدة مالكين، ومن ضمن الوكلاء العقاريين إلى جانب الوكالة العقارية والوسيط العقاري هناك مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية، والذي يقوم بإيجار المحلات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي مع تحصيل الإيجارات والأعباء المتعلقة المتعلقة

[1]- أنظر المادة 45 مكرر 04 من المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، ص 18.
[2]- زروتي الطيب، المرجع السابق، ص 91 و92.

بها، الأمر بالقيام بكل أشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الأشغال الضرورية لسلامة أو صحية المحلات المؤجرة، وكذلك صيانة المحلات وأجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها[1].

إن أبرز ما قد تعاني منه الملكية العقارية المشتركة القائمة هو تحديد طريقة تفعيل أجهزة الإدارة والتسيير، خاصة بعد إنتهاء المرقي العقاري من أشغال البناء وشروعه في عملية بيع الوحدات السكنية، فيا ترى كيف تعامل المشرع الجزائري مع هذه المسألة في ظل سريان القانون رقم 04/11 المحدد للقواعدالتي تنظم نشاط الترقية العقارية؟

بمقتضى الفصل الخامس من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري قد إستحدث فكرة ضمان إدارة الأملاك العقارية، المنجزة من طرف المرقي العقاري، وسير عناصرها وضمان تحويلها إلى المقتنين، حيث يلاحظ بأن ضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية، يعد ضمانا غير معروف في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاولة بموجب نصوص القانون المدني، وقد سبق وأن أشار إليه المشرع ضمن مقتضيات المرسوم التشريعي رقم03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى، بمقتضى القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بصورة مقتضبة وغير واضحة، وذلك في سياق حديثه عن كيفية تحديد الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة أو المكتشفة أثناء شغل البناية المنجزة بعد الإستلام النهائي لها، وبقي الأمر على حاله إلى أن تدخل المشرع الجزائري، ونص صراحة على هذا الضمان بمقتضى نص المادتين **"60"** و**"62"** من القانون رقم04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

يقصد بضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، بأنه ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية في الإلتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية المنجزة، وتحمل عبء نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، لاسيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الإنفصال عن البناء، بحيث تبقى صالحة للإستعمال لكل المقتنين في البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة أو أي جزء منها، وذلك خلال مدة الضمان المقدرة بسنتين كحد أقصى، كما يشمل ضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة إلتزاما آخر[وهو محور البحث في الفصل

[1]- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخة في 25 جانفي 2009، ص 05.

الأول من هذا الباب]، ومقتضاه قيام المرقي العقاري بالعمل على تنظيم تحويل سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناية محل الضمان إلى الأجهزة المنبثقة عن الملاك الشركاء والشاغلين في البناية من جمعية عامة وتعيين متصرف وذلك خلال مدة هذا الضمان والمقررة بسنتين إبتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخيرمن البناية المعنية[1].

إذن، يعتبر هذا الإلتزام من الضمانات المستحدثة في مجال نشاط الترقية العقارية بموجب القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وغاية المشرع من ذلك هو القضاء على المنازعات التي تثار حول إدارة وتسيير الأملاك المشتركة في البنايات الجماعية النمط[2]، بالإضافة إلى أن التجمعات السكنية الجماعية النمط أصبحت في السنوات الأخيرة الماضية، لاسيما قبل صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، محل إنتقاد من حيث التسيير والصيانة على الأجزاء المشتركة[3]، والسبيل في ذلك، هو الزام المرقي العقاري، بتحمل نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تلك الأملاك العقارية المنجزة من طرفه، وتحميله كذلك مسؤوليته حول تنظيم وتسيير الملكية المشتركة في هذه الأملاك العقارية خلال سنتين من تاريع بيع آخر جزء في البناية المعنية، مع ضمان تحويل إدارة الأملاك العقارية المنجزة إلى المقتنين للحصص، حيث يعتبر هذا التحويل من مستلزمات دفتر الشروط المحدد لالتزامات ومسؤوليات المرقي العقاري المهنية[4].

[1]- أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الإستلام النهائي للمشروع العقاري"، ضمن كتاب: المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية "الواقع والآفاق" المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، المنسق العام للملتقى محمود بن راس، بدون ذكر دار النشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر، ص152 و153.

[2]- تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2019/2018، ص259.

[3]- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية(عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2015، ص181.

[4]- أنظر المادة 32 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ص12.

الفصل الأول: الأجهزة المؤهلة لتسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة

لما يقرر القانون ضرورة تحرير وثيقة نظام الملكية المشتركة بخصوص العقارات المبنية المتعددة الملاك، واخضاعها لعملية الشهر العقاري، فإن هذا التقرير يترتب عنه وجود تسيير وتدبير يومي منتظم لأجزاء الملكية المشتركة، بعضها في الملكية الخاصة للأجزاء الخاصة، ويتولاه المالك الشريك لأنه مختص بهذا الجزء الخاص، ينتفع به انتفاعا فرديا بدون منازع، وبعضها الآخر وهو الجزء الشائع ملكيته بين الملاك المشتركين كافة، والذي يحتاج إلى التدبير الجماعي في تسيير شؤونه، لأن الشيوع فيه إجباري ودائم ولا يجوز طلب القسمة فيه، ففي هذا النوع من الملكية العقارية يترتب تداخل الإلتزامات والحقوق بين مختلف الملاك الشركاء في البناء الواحد، لذا أضحى أمر الإدارة فيه أمرا حتميا تفاديا لتعارض وتداخل المصالح[1].

إذن بناءا على ما سبق، وبما أن ملكية الأجزاء المشتركة في العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، شائعة بين جميع الملاك الشركاء فإن إدارتها في إطار القواعد العامة تخضع للقواعد المتعلقة بالشيوع العادي، لكن وبالنظر إلى كون الشيوع في هذه الحالة إجباري ودائم، بحيث لا يجوز طلب القسمة فيه، فقد كفل القانون للملاك الشركاء، وهم لا يستطيعون طلب قسمة الأجزاء المشتركة، أن يكونوا هيئة منهم لإدارة هذه الملكية، وبما أن هذه الهيئة تتكون من ملاك مشتركين متعددين، فهي بحاجة إلى شخص واحد لتنفيذ قراراتها، يكون وكيلا عنها[2].

نظرا لخصوصية حق الملكية في مجال الملكية العقارية المشتركة، فقد حرص المشرع الجزائري على وضع قواعد لإدارة وتسيير العقار موضوع الملكية المشتركة بمجموعة من الضوابط، والتي تعتبر من بين مستجدات القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي مفادها ضبط العلاقة بين المرقي العقاري والمالك الشريك المشتري وفقا لما تقضي به قواعد الترقية العقارية، وذلك بأن يعمل المرقي العقاري على إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المشتركة المقترحة للبيع وضمان إدارة هذه الأملاك خلال مدة سنتين، إبتداءا من تاريخ بيع آخر جزء خاص من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها الملاك الشركاء المقتنون[3]، وقد تم تكريس هذا الإجراء تنظيميا بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث تنطلق هذه الأجهزة من الجمعية العامة التي تكاد تكون شبيهة بالسلطة التشريعية في

[1]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 59.
[2]- أحمد محمود خليل، المرجع السابق، ص61 و 66.
[3]- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 216 .

الدولة (المبحث الأول)، ويكون نظام الملكية المشتركة دستورها، والمتصرف بوصفه - وعلى سبيل المجاز- سلطة تنفيذية لها كجهاز ثاني (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

إن تملك عدة أشخاص لحصص في عقار محل ملكية عقارية مشتركة، يستدعي منهم التعاون الكامل بغرض المحافظة على هذا البناء وصيانته على أحسن وجه، ذلك أن طبيعة هذه الملكية تتطلب تظافر جهود جميع الملاك الشركاء لتحقيق مصلحة جماعة الملاك الشركاء، لهذا الغرض ولضمان تكتل الملاك الشركاء في هيئة تضمن الموازنة بين حقوق وواجبات هؤلاء الملاك الشركاء[1]، فقد تكفل المشرع الجزائري في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، باعطاء التفاصيل حول تشكيل مجموعة الشركاء في الملكية المشتركة لجمعية عامة ذات شخصية معنوية[2]، تكتسب الشخصية المدنية بمجرد إعتمادها، لذا فإن تنظيم الجمعية العامة له دلالة تتعلق بحرص المشرع الجزائري على ممارسة الملاك الشركاء لحقهم في إدارة الملكية المشتركة.

يناط بالجمعية العامة أداء عدة أدوار بارزة، فلها دور إداري بموجبه تتولى السهر على حسن سير الإنتفاع بالأجزاء المشتركة وصيانتها والقيام بما يلزم للمحافظة عليها، وفي هذا السياق تعتمد الجمعية العامة نظام الملكية المشتركة المقرر قانونا أو إتفاقا، والذي يتضمن تفصيلا وتحديدا للأجزاء المشتركة، ويضمن حسن الإنتفاع بالعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة وحسن إدارته، ولها دور الحافظ، إذ بموجب هذا الدور تتمكن الجمعية العامة من المحافظة على حسن التعايش المشترك بين الملاك الشركاء، كما لها دور يتمحور حول تمثيل الملاك الشركاء عن طريق المتصرف وكيل الجمعية العامة لدى المحاكم ولدى سائر الإدارات والمؤسسات المالية[3].

[1]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 108.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.
[3]- منير الفرشيشي، المرجع السابق، ص145.

المطلب الأول: مفهوم الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

نظرا إلى كون الشيوع في إطار الملكية العقارية المشتركة هو شيوع إجباري تبعي، بحيث لا يجوز طلب القسمة فيه، فقد أتاح القانون للملاك الشركاء أن يكونوا جمعية عامة فيما بينهم تهتم أساسا بإدارة الأجزاء المشتركة في العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة[1].

تعتبر الجمعية العامة الإطار الذي يتم فيه التعبير عن الإرادة المشتركة للملاك الشركاء المؤسسين للجمعية العامة في ظل إحترام الشروط القانونية، لذلك يلزم المشرع الجزائري الملاك الشركاء لبناية تخضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، وبحكم القانون تكوين جمعية عامة ذات شخصية معنوية تكتسب الشخصية المدنية بمجرد إعتمادها كمؤسسة هامة ينتمون إليها[2].

الفرع الأول: التعريف بالجمعية العامة

تضم الجماعة فردان أو أكثر يتفاعلون بعضهم مع بعض تفاعلا بناءًا، بحيث يؤثر كل منهم في الآخر ليحققوا أهدافا خاصة وعامة، بغض النظر عن الهدف الذي يسعى إليه أعضاؤها، وهو تجاور تنظيمي بالدرجة الأولى[3]، وهذا هو الحال مع الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة، التي تتكون من جميع الملاك الشركاء في البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، والتي لا جدال في أنها تنشأ لغرض غير الحصول على ربح مادي، وهذا الغرض هو إدارة الأجزاء الشائعة في البناية الخاضعة لأحكام الملكية العقارية المشتركة ولمصلحة جميع الملاك المشتركين الأعضاء، كما تتمتع هذه الجمعية بالشخصية المعنوية شأنها في ذلك شأن أي جمعية ويدل على ذلك بوجه خاص أنها تتعامل في الحياة المدنية بإعتبارها شخصا[4]، حيث أنها تقاضي وتتقاضى، ويمثلها المتصرف أمام القضاء حتى في مخاصمته الملاك الشركاء إذا إقتضى الأمر ذلك، تتبلور داخل الجمعية العامة الإرادة الجماعية، والتي تتجسد في صورة قرار[5]، ومادام أنه للجمعية العامة شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الملاك الشركاء فإنه تبعا لذلك تكون لها ذمة مالية مستقلة، والتي تتكون من الإشتراكات التي يلتزم الملاك

---

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص76.

[2]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 109.

[3]- محمد البكوري، "الجمعية وتمييزها عن التنظيمات المشابهة"، مجلة القانون والأعمال، العدد الخامس، جامعة الحسن الأول، المغرب، ماي 2016، ص 123.

[4]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص 1028.

[5]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 111.

الشركاء بدفعها، ومع ذلك، لا تعتبر الجمعية العامة مالكا للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، بل الملاك الشركاء هم من يملكون بعض البناء مفرزا وبعضه شائعا[1].

الفرع الثاني: تكوين الجمعية العامة

إن الخاصية المميزة للجماعة المالكة في إطار الملكية العقارية المشتركة هو التجاور المكاني، مع وجود روابط متعددة بينهم، وقد يحدث أن يشكل أفراد الجماعة المالكة جمعية ويدخلون في علاقات معينة، ويشكلون تنظيما ذا أسلوب خاص في الحياة، وذلك عندما يشعرون بوضع إجتماعي متميزعن أوضاع غيرهم من بقية أفراد المجتمع، وبواسطة الجمعية تنكشف جهود الأعضاء وتستغل أنشطتهم، وهذا ما يعني أن الأهداف التي تسعى الجمعية إلى تحقيقها والقواعد التي يمتثلون لها والعلاقات المبنية فيما بينهم، وغيرها، هي عناصر لم تظهر في سياق التفاعل الإجتماعي وإنما تم تحديدها تحديدا مقصودا، وبذلك يمكن تمييز الجمعية كتنظيم عن الجماعة، كون هذه الأخيرة وحدة إجتماعية يسود التفاعل فيما بين أفرادها كمتجاورين في المكان، مما يجعلهم يسلكون مسالك متعددة الصور والأشكال يحدث خلالها تنظيما إجتماعيا على درجة معينة من الدقة والثبات[2].

أولا- وجود الجمعية العامة:

تقتضي إدارة العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة قيام هيئة تتولى ذلك، هذه الهيئة يطلق عليها تسمية الجمعية العامة، بحيث تُشَكَلُ من طرف الملاك الشركاء بقصد إدارة العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة[3]، إنها بمثابة الجهاز الذي يتشاور خلال جلساتها مجموع الملاك المشتركين، وتجسيد ذلك التشاور عن طريق إصدار قرارات تتعلق أساسا بإدارة الأجزاء الشائعة[4]، فالهدف من تكوين الجمعية العامة في مجال الملكية العقارية المشتركة هو إدارة العقار محل أحكام الملكية المشتركة الذي لا تملكه، إذ أن ملكية البناء كله تكون للملاك الشركاء وليس للجمعية العامة[5].

---

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص87.
[2]- محمد البكوري، المرجع السابق، ص 123.
[3]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 518.
[4]- محمد بونبات، المرجع السابق، ص 61.
[5]- خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق معلقا عليه بأحدث أحكام النقض، دار الكتب القانونية، مصر، 2005، ص 72.

أ- بداية الجمعية العامة:

مناط بروز الجمعية العامة للوجود هو وجود البناية المتعددة الطوابق والشقق، أو بالأحرى العمارة، وتعدد الملاك الشركاء فيها، وقيامها أمر إلزامي في ظل سريان مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وحسب المشرع الجزائري فإن هذه الجمعية تظهر للوجود بمجرد وجود مالكين شريكين على الأقل في إطار الملكية المشتركة[1]، ثم تتسع لتشمل بقية الملاك الشركاء اللاحقين ودون أي إستثناء، حيث تجدر الإشارة إلى أنه وبصفة عامة يكون باطلا كل نص يرد ضمن نظام الملكية المشتركة يقضي بحرمان بعض الملاك الشركاء من الإشتراك في الجمعية العامة، كما لا يجوز أن يكون الحرمان جزاءا يتخذ ضد المالك الشريك المخل بإلتزاماته، والأصل العام ألا يكون لغير المالك الشريك أن يشترك في الجمعية العامة، ولم يرد ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، خروج المشرع الجزائري عن هذا الأصل وبشكل صريح، إلا ما تعلق بالمستأجر لبناية خاضعة لأحكام الملكية العقارية المشتركة، والذي ينبغي عليه حضور جلسة الجمعية العامة في حال ما إذا كان المالك الشريك غائبا عن الإجتماع أو غير ممثل تمثيلا قانونيا، أو في حالة ما إذا تضمن جدول أعمال الجمعية العامة المسائل المتعلقة بأعباء الصنف الأول وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الملاك الشركاء الأعضاء القيام بها، حيث يتضح بأن المشرع الجزائري قد منح للمستأجر في مثل هذه الحالات حق التصويت[2].

ب- نهاية الجمعية العامة:

إنطلاقا من نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد قصر حديثه حول مسألة زمن إضمحلال أو زوال الجمعية العامة، حيث أنه يمكن للجمعية العامة أن تضمحل أو تزول إذا أصبحت البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة ملكا لشخص واحد[3]، بالمقابل هل يمكن للملاك الشركاء لهذه البناية الإتفاق على إنهاء الجمعية العامة؟ ماهو مآل الجمعية العامة

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.

بهلاك البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة بسبب زلزال أو حريق أو حرب؟ أو حدث تهدم جزئي أو كلي لهذه البناية؟ إن غياب النص الخاص بشأن هذه المسائل يفرض علينا العودة إلى أحكام القانون المدني، حيث يقر المشرع الجزائري بأنه في حال ماإذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للملاك الشركاء للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم فإنه وبأغلبية الأصوات يتم تقرير مسألة تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر، وتخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار محل الملكية المشتركة المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين[1].

ثانيا- الطبيعة القانونية للجمعية العامة:

إن الحديث عن الطبيعة القانونية للجمعية العامة يودي بنا إلى التساؤل فيما إذا كانت الجمعية العامة تشكل وضعية قانونية أم هي ذات معنوية قانونية؟ والغرض من ذلك هو التعريف بالقواعد القانونية المنطبقة والحال هذه، وبالتالي إذا إعتبرنا الجمعية العامة وضعية قانونية كحالة الشيوع مثلا فإن الأحكام القانونية المنطبقة هي تلك القواعد المتعلقة بالشيوع، وفي حال ما تم إعتبارها ذات معنوية فإن القواعد القانونية المنظمة لها هي تلك القواعد التي تنظم الذات المعنوية بوجه عام، لذا فإن الإجابة عن هذا التساؤل بشكل قطعي يوجب علينا البحث في عناصر تكوين الشخص المعنوي، والتي تتمحور حول مايلي[2]:

- لابد من وجود مجموعة مؤسسة لهذا الشخص الإعتباري، سواء كانت متكونة من الأشخاص أو الأموال، ولابد من فكرة تسيطر على المؤسسين بغرض تحقيق هدف معين.

- وجود نظام أساسي، وذلك حتى لا يخضع الكيان المراد تأسيسه لتحكم أحد، ولا يكون أمره محلا للخلاف، فلابد من وجود قواعد قانونية تحدد أغراضه ووسائله وإمكانياته وإدارته وموارد وجوده.

- وجود أشخاص أعضاء لتصريف شؤونه، فهذا الشخص المعنوي المراد تأسيسه لا يمكنه الإنتظام إلا بوجود أشخاص طبيعيين هم بمثابة أدواته، يديرون أموره ويبرمون التصرفات باسمه ولحسابه.

- ذمة مالية مستقلة، وذلك لتلقي الأموال المقدمة له لإنشائه، ومايؤول إليه من حقوق في أثناء نشاطه، وكذلك مايقع عليه من إلتزامات.

[1]- أنظر المادة 756 مكرر 01 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والمستحدثة بمقتضى المادة 02 من القانون رقم 01/83 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص309.
[2]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص 86 و87.

إن المشرع الجزائري يعتبر بأن مجموعة الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة تتكتل في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد إعتمادها[1]، وحسنا ما فعل، فالجمعية العامة التي تضم الملاك المشتركين والشاغلين في مجال الملكية المشتركة عموما، تفتقد أهم دواعي وجودها إن لم يعترف لها بالشخصية المعنوية، لكي تكون لها ذمة مالية مستقلة عن الذمم المالية لأعضائها، والتي تتكون في الغالب من الإشتراكات التي يلزم الملاك الشركاء الأعضاء بدفعها، وترفع الدعاوى القضائية ذات الصلة بالعقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها عن طريق المتصرف بوصفه نائبا عنها والذي يمثلها أمام القضاء، بالإضافة إلى تمثيل الملاك الشركاء أمام الغير والإدارات العمومية، كما تتمتع الجمعية العامة بأهلية في حدود الغرض الذي أنشئت من أجله وهو العمل على إدارة الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى تدعيم سلطات الجمعية العامة وتفعيل القرارات الصادرة من طرف أعضائها لما فيه صالح العقار والمحافظة عليه[2].

ولكون الجمعية العامة ذات شخصية معنوية فيا ترى هل تأخذ الجمعية العامة حكم العقد أم حكم المؤسسة المهنية ؟ وهل للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة تنظيم خاص يختلف عن تنظيم الجمعيات بوجه عام ؟

إنه فيما يخص النقطة المتعلقة بالعقد فإنه وإن كانت الجمعية العامة تتشابه وحالة الشيوع إلا أنها تختلف عنه من حيث أن حالة الشيوع هي حالة وقتية، لها بداية ونهاية، مهما طال أمدها، في حين الجمعية العامة دائمة، لها بداية لكن لا نعلم نهايتها، تستمر طالما وجدت العمارة وتعدد الملاك الشركاء فيها وفقط، أما فيما يخص النقطة المتعلقة بحكم المؤسسة المهنية فإن الجمعية العامة لا يمكن إعتبارها مثلا شركة، لأن الشركة شكل من أشكال تنظيم الأعمال التجارية بحيث ترمي إلى تحقيق الربح وتقسيمه بين الشركاء، أوإعتبارها تعاضدية أو نقابة، من منطلق أنها عبارة عن تجمع لأشخاص يمارسون نفس المهنة أو مهن متشابهة أو مترابطة أو مهن مختلفة داخل نفس الشعبة من النشاط، فغرضها هو حماية المصالح الاقتصادية والمهنية لمجموع أعضائها[3].

فالجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة، ذات شخصية معنوية مدنية لا تستهدف تحقيق الربح المادي، لها نظام خاص يختلف عن تنظيم الجمعيات، فلا يشترط أن يكون لها نظام مكتوب كما

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.
[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 60.
[3]- محمد البكوري، المرجع السابق، ص 115و125.

هو الحال في الجمعيات[1]، تتمتع بالإستقلال المالي وإمكانية التقاضي، وتهدف إلى تنظيم الحياة اليومية والعامة للعمارة وفق النمط الذي أراده المشرع الجزائري، تماشيا ومقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إضافة إلى إنعدام ركن الإرادة الرامية إلى قيام هذه الذات المعنوية، الأكثر من ذلك، الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة تنشأ برغم إرادة الملاك الشركاء حيث يطالبون بالإنضواء تحت لوائها بشكل إجباري[2]، والإنضمام إلى هذه الجمعية العامة معناه الإلتزام بأهدافها وتكثيف الجهود من أجل تحقيقها، أما فيما يخص الجمعيات بوجه عام فإن هذه الأخيرة تختلف عن الجمعية العامة في مجال الملكية العقارية المشتركة، بحيث تعتبر عبارة عن إتفاق يهدف إلى تحقيق تعاون مستمر بين شخصين أو عدة أشخاص لإستخدام معلوماتهم أو نشاطهم لغاية غير توزيع الأرباح فيما بينهم[3].

خلاصة ما سبق بيانه، الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة عبارة عن جماعة من الأشخاص لهم صفة مالك شريك أو شاغل في العقار محل أحكام الملكية المشتركة، ذات صفة دائمة لغرض غير الحصول على الربح، تتحقق فيها مقومات الجمعية، لكنها تخضع لأحكام تختلف عن أحكام الجمعيات بصفة عامة، تتمتع بذمة مالية مستقلة عن ذمة أعضائها، والإعتراف لها بالشخصية المعنوية لا يعني أنها هي المالك للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، فتبقى ملكية العقار لأعضائها، لكل واحد منهم جزءا خاصا مملوكا ملكية مفرزة وحصة شائعة في الأجزاء المشتركة، بينما تقتصر ذمة الجمعية العامة نفسها على الإشتراكات التي يدفعها الأعضاء[4].

بما أن تشكيل الجمعية العامة يتم حكما بقوة القانون، فإن المالك الشريك يعد عضوا فيها بمجرد تملكه حصة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، وليس بإمكانه أن ينسحب من الجمعية العامة بهدف أو آخر، ويكون من نتيجة ذلك كذلك أنه ليس بإمكان الجمعية العامة أن تتخذ قرارا بفصل أحد

[1]- أنور طلبة، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004، ص 334.

[2]- محمد النوري، "إتحاد المالكين في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص 164 و168 و169.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 103.

[4]- راجع في ذلك: أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 519.

الملاك الشركاء أو ضد مالك شريك مشتري جديد من الإنضمام إليها أو إدخال شخص غريب عن الملاك الشركاء ليكون عضوا فيها[1].

الفرع الثالث: القواعد المنظمة للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

أدرج المشرع الجزائري القواعد المنظمة للجمعية العامة ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أي تلك المتعلقة بتشكيل الجمعية العامة وباستدعاء أعضاء الجمعية العامة وعقد جلساتها، بحيث لا يكون أمام المرقي العقاري البائع سوى إستنساخها وإدراجها ضمن نظام الملكية المشتركة لتطبيق مقتضياتها من طرف الملاك الشركاء.

أولا- تشكيل الجمعية العامة:

تشكل الجمعيات العامة العصب الرئيسي في الملكية المشتركة في العقارات المبنية[2]، وإستنادا لمقتضيات أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري لم يترك الخيار للملاك الشركاء بشأن مسألة تشكيل وتأسيس الجمعية العامة الخاصة بالملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، بل على العكس، هذه الجمعية يتم تشكيلها بالضرورة من كافة الملاك الشركاء حكما وبقوة القانون، إذ أنه عندما تنتهي فترة التسيير المؤقت للملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري، يقوم هذا الأخير بإستدعاء الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة بغرض إتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة إلى الهيئات المكلفة بإدارة الملكية المشتركة، والمحددة قانونا بالجمعية العامة إلى جانب المتصرف[3].

أ- العضوية الإجبارية في الجمعية العامة:

يرتبط تشكيل الجمعية العامة أساسا بهدف إدارة الأجزاء المشتركة في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة ولمصلحة جميع الملاك الشركاء[4]، لذلك ألزم المشرع الجزائري جماعة الملاك الشركاء والشاغلين له التكتل في شكلجمعية ذات شخصية معنوية، تكتسب الشخصية المعنوية بمجرد إعتمادها، وتوقيت تشكيل هذا التكتل يكون عندما تنتهي فترة التسيير المؤقت للملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري.

[1]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 104.
[2]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 175.
[3]- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 225.
[4]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 04.

إذا كان المشرع الجزائري قد أقر بأن مجموعة الملاك الشركاء في الملكية المشتركة والشاغلين للعقار محل الملكية المشتركة، تتكتل في شكل جمعية ذات شخصية، وإن كان مدلول المالك الشريك لا يثير إشكالا، فإنه لم يعمل على التعريف بالمقصود بالشاغلين، لكنه وبتفحص مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يمكن القول بأن المقصود بالشاغلين هم في الأساس الملاك ويضاف لهم أصحاب حقوق الإنتفاع والمستأجرين إن وجدوا داخل العقار موضوع الملكية المشتركة، وعلى العكس من ذلك، فقد عمل المشرع المصري على تحديد المقصود بالشاغلين وذلك بمقتضى نص المادة **"77"** من قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008، فيعد شاغلا كل من يشغل وحدة في العقار محل الملكية المشتركة، سواء كان مالكا أو صاحب حق إنتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجرا لها، أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو إعتباريا[1].

01- العضوية الإجبارية للمالك الشريك في الجمعية العامة:

تضم الجمعية العامة كافة الملاك الشركاء، وكل مالك شريك يعد عضوا فيها بقوة القانون، بحيث أن هذه العضوية تمتاز بأنها إجبارية، فهي بمثابة مبدأ أساسي في النظام القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية، الأكثر من ذلك، إنها تعد حقا ملازما للمالك الشريك لا يمكن لأحد أن ينزعها عنه، ولا يمكن حرمان أي مالك شريك من هذا الحق الأساسي تحت أي ذريعة كانت[2] ولا تنقضي صفة عضويته من الجمعية العامة إلا إذا قام بالتصرف في حصته للغير، وتبعا لذلك فإن عضوية المالك الشريك لا يعني أنها تشكل هدفا في حد ذاتها، إنما هي وسيلة يتعين على الملاك الشركاء أن يستغلوها من أجل المساهمة في تنظيم الحياة الجماعية في إطار الملكية العقارية المشتركة، ولتحقيق ذلك لابد من المشاركة الفعالة في إجتماعات الجمعية العامة ومناقشة القرارات المتخذة والتصويت عليها[3].

ويترتب عن صفة العضوية الإجبارية للمالك الشريك في الجمعية العامة عدة نتائج هامة من أبرزها إستدعاء المالك الشريك لإجتماعات الجمعية العامة، وبصفة إلزامية، كما لا يمكن طرده منها أو سحب حق التصويت منه بأية حجة كانت، وكل مساس بحقه في المشاركة في جلسات الجمعية

[1]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 44.
[2]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 177.
[3]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص02 و 04.

العامة، أو في تمثيله أمامها يؤدي إلى بطلان القرارات الصادرة عن الجمعية العامة، دون البحث فيما إذا كان ذلك سيؤثر على الأغلبية المفرزة قانونا.

إذن، إذا كان المالك الشريك يعتبر عضوا بقوة القانون في الجمعية العامة، فهل هو مجبر على الحضور لإجتماعات الجمعية العامة؟ نلاحظ بأن المشرع الجزائري ومن خلال مقتضيات بنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر بأن الجمعية العامة لا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل، وفي حال عدم إكتمال النصاب فإن الجمعية العامة تجتمع في الأيام الثمانية الموالية وتصح مداولاتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وبالتالي نصل إلى نتيجة مفادها بأن المشرع الجزائري لا يرهن إنعقاد الجمعية العامة بحضور كافة الملاك الشركاء، مما يعني بأن المالك الشريك حر في الحضور لجلسات الجمعية العامة أو الإمتناع عن الحضور.

غير أنه يتوجب الإشارة إلى أن مسألة التغيب عن إجتماعات الجمعية العامة من شأنه أن يترتب عنه آثار سلبية تتعلق بسير مداولات الجمعية العامة نتيجة عدم توفر النصاب المطلوب قانونا وهو ثلثي الأعضاء على الأقل، أضف إلى ذلك أنه بمشاركة أقلية فقط من الملاك الشركاء قد يترتب عنه خطر تشويه مبدأ الأغلبية في حال إشترطها القانون للمصادقة حول نقطة معينة تتعلق بالملكية العقارية المشتركة طبعا، وبالتالي البعد عن المصلحة الجماعية للملاك الشركاء وعرقلة إدارة البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة، وكذلك قد يؤدي تغيب الملاك الشركاء عن جلسات الجمعية العامة إلى قيام المتصرف وبإرادته المنفردة بالتوسع في ممارسة مهام إدارة العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة[1].

أما فيما يخص المشرع الفرنسي فقد أقر بأنه يمكن للمالك الشريك أن يشارك في إجتماع الجمعية العامة عن طريق الحضور الجسدي "présence physique"، أو التحاضر المرئي عن بعد "visioconférence"، أو بأي وسيلة من وسائل الإتصال الإلكتروني التي تسمح بتحديد هويته، وعلاوة على ذلك، يمكن للملاك الشركاء التصويت على المسائل المعروضة للنقاش مسبقا في جدول الأعمال عن طريق المراسلة "par correspondance" وقبل انعقاد الجمعية العامة، وذلك باستخدام إستمارة "formulaire" معدة وفق نموذج يحدد بقرار، وفي حال ما إذا تم تعديل القرار الخاضع للتصويت بالمراسلة خلال إجتماع الجمعية العامة، فإن المالك الشريك الذي صوت بالمراسلة

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 336.

لصالح القرار يُعامَل إتجاه هذا القرار معاملة المالك المشترك المتغيب عن إجتماع الجمعية العامة، ويحدد مرسوم صادر عن مجلس الدولة شروط تحديد هوية الملاك الشركاء الذين يستخدمون وسائل الاتصال الإلكترونية للمشاركة في إجتماعات الجمعية العامة وكيفيات تسلم المتصرف إستمارة التصويت عن طريق المراسلة[1]، وليتم أخذها بعين الإعتباروقت إجتماع الجمعية العامة، فإنه ينبغي أن يتم استلام إستمارة التصويت عن طريق المراسلة من طرف المتصرف في ميعاد لا يتجاوز ثلاثة أيام كاملة "trois jours francs" قبل تاريخ الإجتماع[2]، حيث أنه عندما يتم إرسال إستمارة التصويت عن طريق البريد الإلكتروني إلى العنوان الذي أشار إليه المتصرف، فيُفترَض أنه تم استلامها من طرف المالك الشريك المعني بتاريخ إرسالها له.

ينبغي من ناحية، على المالك الشريك الذي يرغب في المشاركة في إجتماع الجمعية العامة إما عن طريق التحاضر المرئي عن بعد "visioconférence" أو عن طريق التحاضر السمعي عن بعد "audioconférence" أو بأي وسيلة أخرى من وسائل الاتصال الإلكتروني الحديثة أن يقوم مسبقا بإبلاغ المتصرف، وبأي وسيلة كانت خلال ثلاثة أيام كاملة على الأكثر قبل اجتماع الجمعية

[1]-Article17-1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019-art 35), énonce:«Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.Les copropriétaires peuvent,par ailleurs,voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté.Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale,le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat».

[2]- Article 09 bis du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Création décret n°2020-834 du 02 juillet 2020- art 11), énonce:« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi».

العامة[1]، ومن ناحية أخرى، ينبغي على الجمعية العامة أن تبت في الوسائل والدعم التقني الذين يسمحان للملاك الشركاء بالمشاركة في الاجتماعات العامة عن طريق التحاضر المرئي عن بعد أو عن طريق التحاضر السمعي عن بعد أو أي وسيلة أخرى من وسائل الاتصال الإلكتروني بالإضافة إلى توفير الضمانات التي تكفل التأكد من هوية كل مشارك في الإجتماع، ويتخذ القرار على أساس التقديرات الموضوعة لهذا الغرض بمبادرة من المتصرف أو المجلس النقابي، فيما تتحمل نقابة الملاك الشركاء التكاليف، ولضمان المشاركة الفعالة للملاك الشركاء، يجب على هذه الوسائط الإلكترونية على الأقل أن تعمل على نقل أصوات هؤلاء الملاك المشتركين المشاركين في إجتماع الجمعية العامة، والسماح بالنقل والبث المستمر والمتزامن للمداولات[2].

إن المشرع الفرنسي ومما سبق بيانه نلاحظ بأنه كان أكثر ليونة من المشرع الجزائري فيما يخص تحديد طرق مشاركة الملاك الشركاء في إجتماعات الجمعية العامة، وهو أمر عائد لاعتبارات عديدة، منها ما يتعلق حسب اعتقادنا بافتراضه تواجد المالك الشريك في حالة بعد أو سفر وقت توجيه الإستدعاءات لحضور إجتماع الجمعية العامة وانعقاد جلسة الجمعية العامة، أو تعذر عليه الحضور لاجتماع الجمعية العامة نتيجة ظرف معين، ففتح الباب أمام من كان أمام هذه الحالة إمكانية إستخدام تقنيات تكنولوجيات الإتصال الحديثة، سواء بحضور الإجتماع عن طريق تقنية التحاضر المرئي عن بعد أو عن طريق تقنية التحاضر السمعي عن بعد، أو باستعمال مختلف وسائل الإتصال الإلكتروني كالبريد الإلكتروني، الرسائل النصية والفورية، وشبكات التواصل الإجتماعي كالفيسبوك "Facebook" والسكايب"Skype"، كما أن السماح باستعمال تقنيات الإتصال الحديثة ساهم بشكل

[1]- Article 13-2 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Création décret n°2019-650 du 27 juin 2019- art 06), énonce:«Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale».

[2]- Article 13-1 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (création décret n°2019-650 du 27 juin 2019- art 06), énonce:«Pour l'application de l'article 17-A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts».

كبير في إدارة وتسيير الملكية المشتركة نتيجة الإغلاق العام والتباعد الإجتماعي الذي فرضته جائحة وباء كورونا مابين سنتي 2020 و2021.

02- فيما يخص عضوية المستأجر:

في الحقيقة، لا توجد أية علاقة قانونية بين مستأجر حصة في الملكية المشتركة والجمعية العامة للملاك الشركاء[1]، التي تعتبر من الغير بالنسبة لعقد الإيجار الذي يجمع بين المالك الشريك المؤجر والمستأجر الشاغل[2]، فاستئجار الجزء الخاص يمنح المستأجر حقا شخصيا بالإنتفاع المؤقت، ولا يعطيه صفة الحق العيني العائد للحقوق العقارية، فالمستأجرلا يصبح عضوا في الجمعية العامة كباقي الملاك الشركاء، فهو يعتبر شخصا ثالثا بالنسبة للجمعية العامة[3].

وبالرغم من ذلك، وإستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، فإنه من حق المستأجر الشاغل المشاركة في جميع أعمال الجمعية العامة والتي تتعلق بالمهام الأساسية للجمعية والمتمثلة في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، إذ أنه من حق المستأجر حضور إجتماعات الجمعية العامة والإدلاء بصوت تقريري في حالات معينة، تتمثل أساسا في حالة التصويت على القرارات المتعلقة بأعباء الصنف الأول، وذلك لأن المستأجر ملزم بتحملها فمن البديهي السماح له بالتصويت حول كل ما يتعلق بهذه الأعباء، وحالة التصويت على القرارات المتعلقة بأشغال الترميم التي يراها أغلبية الملاك الشركاء ضرورية ولابد من القيام بها، وكذلك في حالة غياب المالك الشريك المؤجر لهذا المستأجر أو في حالة ما إذا كان هذا المالك الشريك المؤجر غير ممثل تمثيلا قانونيا عند إنعقاد جلسات الجمعية العامة[4]، وهو ما يعتبر بمثابة وكالة بقوة القانون للمستأجر الشاغل[5].

---

[1]- يعتبر الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، راجع في ذلك مقتضيات نص المادة 467 المعدلة بمقتضى المادة 02 من القانون رقم 05/07 المؤرخ في 26 سبتمبر 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007، ص 03.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 164.

[3]- نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 181.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[5]- بن حبيلس أمينة، "الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية،المجلد 53، عدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص 324.

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري في هذا الإطار حيث يكون المستأجر على بينة من القرارات التي تتخذ في إجتماعات الجمعية العامة و يكون طرفا معنيا بها كما هو الحال فيما يخص القرارات المتعلقة بأعباء الصنف الأول، والتي لا مناص من تنصل المستأجر منها، فمن غير المعقول مثلا أن يتنصل المستأجر من دفع قسطه في التكاليف اللازمة للترميمات الخاصة بالأجزاء المشتركة وهو يستعمل وينتفع بهذه الأجزاء.

ب- تمثيل المالك الشريك في الجمعية العامة:

تمتاز إجتماعات الجمعية العامة بطابعها الخاص لكونها ليست جلسات عمومية، تنحصر المشاركة فيها بين الملاك الشركاء والشاغلين والمتصرف، ولأن من أسباب تعثر إدارة العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة عموما هو عدم إلزامية المالك الشريك بحضور إجتماعات الجمعية العامة والتصويت على القرارات الصادرة عنها حتى وإن كانت عضويته فيها مقررة بمقتضى نص القانون، وهذا ما يشكل مشكلة حقيقية، لأن هذا الأمر يؤدي إلى عرقلة إدارة الملكية العقارية المشتركة[1]، وتفاديا لذلك، يمكن للمالك الشريك العضو أن يفوض من يمثله في حضور إجتماعات الجمعية العامة عن طريق الوكالة في حال تعذر عليه الحضور، كما يمكن أن يمثل قانونا بواسطة ممثل قانوني في حال ما إذا كان عاجزا أو في حالة شيوع الحصة.

01- التمثيل بالوكالة:

أجاز المشرع الجزائري للمالك الشريك أن يفوض غيره بواسطة وكالة لتمثيله في الجمعية العامة والتصويت نيابة عنه على القرارات المتخذة من طرفها، وله في ذلك حرية إختيار الوكيل بإستثناء المتصرف أو زوجه[2]، فهؤلاء [أي المتصرف وزوجه] لا يمكنهم حتى ولو كانا من الملاك الشركاء أن يترأسا الجمعية العامة ولا قبول وكالة من أجل تمثيل أحد الملاك الشركاء. وعلى كل حال فإنه يمكن القول بأن علة الحرمان في هذه الحالة نابع من طبيعة عمل المتصرف ومسؤوليته أمام الجمعية، إذ لا يعقل أن يكون خصما وحكما في وقت واحد، وهو ما يؤدي إلى تفادي تداخل إختصاصات أجهزة الملكية المشتركة[3].

[1]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 05.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.
[3]- زبن محمود علي الزين، المرجع السابق، ص 05 و06.

وبغرض تحفيز الملاك الشركاء على الحضور لإجتماعات الجمعية العامة أقر المشرع الجزائري بأنه لا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت[1]، وفي ذلك إهتمام واضح وجلي من المشرع الجزائري بمراعاة عدم تأثير التمثيل على المصلحة الجماعية للملاك الشركاء، فإذا تجاوز المالك الشريك هذا الحد من التمثيل فإن ذلك قد يؤدي إلى إقدام المالك الشريك الممثل لأكثر من عضو غائب إلى التعسف في التصويت وبالتالي الإضرار ببعض الملاك الشركاء بسبب تجميع الأغلبية في يد مالك شريك أو أكثر، إضافة إلى أنه في حال التصويت على قرار بالجمعية العامة بناءا على وكالة تخالف هذه المقتضيات فإن ذلك يعد باطلا مما يؤثر على صحة القرار المتخذ من طرف الجمعية العامة، لكون أن هذه الأحكام وردت بصفة آمرة وتعتبر من النظام العام.

ويبدو أن المشرع الجزائري لم ينتبه لمسألة إشتراط أن تكون الوكالة مكتوبة وتأخذ طابعا خاصا نظرا لما للكتابة من دور هام في تجنب أي نزاع قد يثار بشأن وجود هذه الوكالة أو مضمونها، وهو ما يفرض علينا ضرورة العودة إلى القواعد القانونية المنظمة لأحكام عقد الوكالة ضمن نصوص الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، حيث يتبين بأنه لابد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة والتي لا تخول للوكيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري[2]، وهو ما يعني ضرورة أن تكون الوكالة مكتوبة.

أما فيما يخص المشرع الفرنسي فقد أقر بأبعد مما ذهب إليه المشرع الجزائري، ولدوافع معينة يكون قد اعتمد عليها، حيث أنه ليس بإمكان المتصرف الحصول على وكالة لتمثيل المالك الشريك أو رئاسة الجمعية العامة في مطلق الأحوال، بالإضافة إلى أصوله وأبنائه وتابعيه، كذلك يطال هذا المنع زوج المتصرف وأصوله وأبنائه وتابعيه، بالإضافة إلى شريك المتصرف المرتبط معه بعقد تضامن مدني وأصول وأبناء وتابعي هذا الشريك، بالإضافة إلى خليل "concubin" المتصرف وأصوله وأبنائه وتابعيه[3].

[1] - أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- أنظر المادة 574 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1027.

[3]- voir l'alinéa 04 de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

وفي حال تلقى المتصرف توكيلات دون تحديد المالك المشترك الموكل فإنه لا يمكنه الاحتفاظ بهذه التوكيلات للتصويت باسمه، أو توزيعها بنفسه على الوكلاء الذين يختارهم[1]، وفي هذه الحالة هو ملزم بتقديم هذه الوكالة في بداية الإجتماع إلى رئيس المجلس النقابي، وفي حال تعذر ذلك، يقدمها لعضو من المجلس النقابي الذي يعين وكيلا لممارسة هذه الوكالة، وفي حال غيابهم أو في حال عدم وجود مجلس نقابي، يقوم المتصرف بتقديم هذه الوكالة لرئيس الجلسة المعين من طرف الجمعية العامة[2].

بالموازاة مع سبق ذكره، يمكن لكل مالك مشترك حسب مقتضيات الفقرة **"03"** من البند **"01"** من المادة **"22"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية[3]، تفويض حقه في التصويت لوكيل ينوب عنه في إجتماعات جماعة الملاك الشركاء، سواء كان هذا الوكيل عضوا أو غير عضو في نقابة الملاك الشركاء، ولا يمكن لأي وكيل ممثل للمالك المشترك، وبأي صفة كانت، أن يتلقى أكثر من ثلاث وكالات للتصويت، ومع ذلك، يمكن للوكيل المفوض أن يتلقى أكثر من ثلاث وكالات للتصويت وذلك في حالة ما إذا كان مجموع الأصوات العائدة له ولموكليه من الملاك المشتركين لا تتجاوز 10% من أصوات نقابة الملاك الشركاء.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي نص على أنه يمكن لأي وكيل معين أن يفوض وكالته إلى شخص آخر شرط أن لا يكون ذلك التفويض ممنوعا بموجب تلك الوكالة، بالإضافة إلى

---

[1]- voir L'alinéa 3 de ses dernières dispositions de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

[2]- voir l'article 15-1 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

[3]-L'alinéa 03 de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 06), énonce:«…Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire…»

ذلك، يمكن للوكيل تلقي أكثر من ثلاث وكالات للتصويت إذا شارك في إجتماع الجمعية العامة لنقابة أساسية وكان جميع موكليه ينتمون لنفس النقابة الثانوية.

كذلك وفيما يخص الزوجين المالكين على الإشتراك أو الشيوع فيما بينهما لحصة في الملكية المشتركة فقد مكنهما المشرع الفرنسي من تلقي وبصفة شخصية وكالات للتصويت مع مراعاة عدد وكالات التصويت التي يمكن أن تتجاوز ثلاث وكالات للتصويت، على ألا يتجاوز مجموع الأصوات العائدة لهما ولموكليهم من الملاك الشركاء 10% من أصوات نقابة الملاك الشركاء، كما يمكنهما تلقي أكثر من ثلاث وكالات للتصويت إذا شاركا في إجتماع الجمعية العامة لنقابة أساسية وكان جميع الموكلين ينتمون لنفس النقابة الثانوية.

ونلاحظ بأن المشرع الفرنسي يشترط بأن تكون الوكالة مكتوبة، وهو ما نستشفه مما ورد ضمن المقتضيات الأخيرة من الفقرة **"03"** من البند **"01"** من المادة **"22"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، حيث ينص على أنه يمكن لكل وكيل معين أن يفوض وكالته لشخص آخر شرط أن لا يكون ذلك التفويض ممنوعا بموجب تلك الوكالة[1]، حيث مصير تلك الوكالة هو إرفاقها بورقة الحضور الخاصة بالجمعية العامة والتي تمسك من طرف المتصرف[2]، أما بشأن نطاق الوكالة التي أسندها أحد الملاك المشتركين إلى مالك آخر للتصويت في جمعية عامة نيابة عنه، فقد أقر القضاء الفرنسي بأن الوكالة التي تصاغ بعبارات عامة لا تسمح إلا بالتصويت على المسائل المدرجة في جدول الأعمال، وبالتصويت على مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال فإن الوكيل يكون قد تصرف على هذا النحو دون سلطة، لذلك يجب اِعتبار التصويت الذي أجراه المالك المشترك في هذه الظروف معيبا، وبالتالي رفع طعن قضائي لطلب إلغاء إجتماع الجمعية العامة يعتبر مقبولا من طرف القضاء المختص[3].

---

[1]-L'alinéa 3 de ses dernières dispositions de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 06), énonce:«…Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat…».

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص338.

[3]-Cour d'appel de Paris, 23ème chambre A, 9 juin 1999, Publié par Fnaim Chambre Paris Ile-de-France: livre de droit «100 Arrêts du droit immobilier», Sans mentionner l'année de publication, France, p 61.

02- الحالات الخاصة لتمثيل الملاك الشركاء:

ينبغي عند تشكيل الجمعية العامة للملاك الشركاء مراعاة بعض الوضعيات القانونية الخاصة ببعض ملاك الحصص في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، حيث أن هذه الوضعيات تترتب عنها آثار بالنسبة لتمثيل هؤلاء الملاك الشركاء في الجمعية العامة، وفي هذا السياق نجد بأن المشرع الجزائري إنطلاقا من نموذج الملكية المشتركة الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، قد عالج وضعيات تثير إشكالا حول تمثيل المالك الشريك في الجمعية العامة وهي :

- في حالة شيوع الحصة بين عدة ملاك شركاء، حيث ينبغي على هؤلاء الأشخاص اِنتداب أحدهم لتمثيلهم، وفي حال إنعدام الممثل المشترك المفوض من طرف الملاك الشركاء المعنيين، فإن رئيس المحكمة يتولى تعيين وكيل لهم بناءا على طلب مقدم إما من أحد الملاك الشركاء في الحصة أو من طرف المتصرف.

- في حالة ما إذا وجد مالك شريك ضمن الملكية المشتركة وهو في حالة عجز، فيتم تعويضهم بممثليهم القانونيين، ونلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعة العجز، وفي اعتقادنا، فإن العجز المقصود هنا هو العجز العقلي والجسدي، وبالتالي يعوض العاجز في حضور جلسات واجتماعات الجمعية العامة، المكلف برقابة هذا العاجز.

ب- توزيع الأصوات بين الملاك الشركاء:

يقر المشرع الجزائري بأن لكل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها، وبالتالي نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري يعتمد مبدأ تحديد عدد الأصوات التي يتوفر عليها كل مالك شريك على أساس أهمية حقوق كل مالك شريك في البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة بناءا على الحصص التي يملكها المالك الشريك، علما أن الحصة تشتمل على أجزاء خاصة إلى جانب حصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة[1].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسيوبموجب نص الفقرة **"02"**من البند **"01"** من المادة **"22"**من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يعتمد في توزيع

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18 و24.

الأصوات بين الملاك الشركاء على مبدأ تحديد عدد الأصوات التي يتوفر عليها كل مالك شريك على أساس الحصة أو النصيب الذي يملكه المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، ويأخذ من ناحية أخرى، بفكرة تقليص عدد أصوات المالك الشريك الذي يتوفر لوحده على الأغلبية، فعندما يكون للمالك الشريك نصيب في الأجزاء المشتركة تفوق النصف من المجموع المتبقي للأنصبة في الأجزاء المشتركة والعائدة لبقية الملاك المشتركين فإنه يتم تخفيض عدد تلك الأصوات المتاحة له لتساوي مجموع أصوات باقي الملاك الشركاء[1].

وعلى ما يبدو حسب اعتقادنا فإن المشرع الفرنسي من خلال هذه المقتضيات يبتغي تجنب خطر التعسف الذي يمكن أن ينتج عن هذه الحالة في حالة ما إذا كان الملاك الشركاء في مواجهة مالك شريك تعود إليه أغلبية الأصوات.

غير أن الفقه الفرنسي اِنتقد فكرة تقليص عدد أصوات المالك الشريك الذي يتوفر لوحده على الأغلبية، وتم القول بعدم فعاليتها، حيث أن غياب أحد الملاك الشركاء عن جلسة الجمعية العامة سَيُمكنُ المالك الشريك صاحب الأغلبية من السيطرة على الجمعية العامة، كما أن إعتماد أسلوب التقليص في هذه الحالة قد يؤدي إلى حدوث نزاعات في حالة تساوي الأصوات[2]، وبالتالي فإننا نرى بأن المشرع الجزائري مصيب إلى حد كبير في إكتفائه بقاعدة تحديد الأصوات بناءا على الحصص التي يملكها الملاك الشركاء دون إقرار مسألة تقليص عدد أصوات المالك الشريك الذي يتوفر لوحده على الأغلبية كما هو الحال عليه لدى المشرع الفرنسي، وذلك تجنبا لأي نزاع يمكن أن يثار بين الملاك الشركاء بتطبيق هذه القاعدة وحفظا لحقوق الملاك الشركاء.

---

[1]-L'alinéa 02 de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019.art 06),énonce:«…Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires…».

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 343.

ثالثا- إستدعاء أعضاء الجمعية العامة وانعقاد جلساتها:

تعتبر الجمعية العامة الجهاز المقرر في إطار الملكية العقارية المشتركة، من خلالها يتم التعبيرعن إرادة الملاك الشركاء، مسؤولة على التسيير والإدارة الجيدة للعقار محل أحكام الملكية المشتركة[1]، وهي الجهاز الوحيد الذي يملك سلطة إتخاذ القرار في إطار إجتماعاتها الفعلية.

أ- إستدعاء أعضاء الجمعية العامة:

إن تنظيم إستدعاء الملاك الشركاء لحضور الجمعية العامة يحمل دلالات تعبر عن مدى حرص المشرع الجزائري على ممارسة الملاك الشركاء لحقهم في إدارة الملكية العقارية المشتركة ممارسة فعالة، ويتجلى ذلك من حيث تحديد الجهة المكلفة بتوجيه الإستدعاء لحضور إجتماعات الجمعية العامة، وما يقع على الجهة المكلفة بإستدعاء أعضاء الجمعية للحضور فيما يخص تحديد تاريخ ومكان إنعقاد الجمعية العامة، وإعلام الملاك الشركاء بمضمون جدول الأعمال.

01- الجهة المكلفة بتوجيه الإستدعاء:

إنطلاقا من مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين بأن المشرع الجزائري قد إستحدث قواعد متكاملة تتعلق بتحديد الجهة المكلفة بإستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد، وذلك تبعا للمستجدات التي وردت ضمن القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي بموجبها إستحدث المشرع الجزائري فترة مؤقتة لتسيير الممتلكات العقارية المنجزة من طرف المرقي العقاري وضمان إدارتها خلال مدة سنتين إبتداءا من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية، ثم العمل على تحويل هذه الإدارة إلى الجمعية العامة والمتصرف الموضوعين من قبل الملاك الشركاء المشترين.

1-1- إستدعاء الجمعية العامة من طرف المرقي العقاري أو المتصرف المعين من طرف المرقي العقاري لإنهاء المرحلة الإنتقالية:

خلال فترة التسيير الإنتقالية والمؤقتة للملكية المشتركة والتي يلزم المرقي العقاري البائع فيها إجباريا بضمان إدارة وتسيير البناية مؤقتا لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري، يحل المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، ويلتزم كل من المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه بأداء الدور المنوط

[1]- روميساء تباني، المرجع السابق، 621.

بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، وإتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا، خلال الإجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

تنتهي فترة التسيير الإنتقالي بناءا على طلب يتقدم به أغلبية الملاك الشركاء إلى المرقي العقاري البائع لتمكين الجمعية العامة من الإنعقاد للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الملاك الشركاء في الملكية المشتركة في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، حيث يقوم المرقي العقاري أو المتصرف المعين من طرفه بإستدعائهم مسبقا إلى الجمعية العامة لإستحداث أجهزة الملكية المشتركة من طرف الملاك الشركاء المقتنين[1].

2-1- إستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد بعد المرحلة الإنتقالية:

بتحويل إدارة الملكية المشتركة من المرقي العقاري البائع إلى الأجهزة المنبثقة عن الملاك الشركاء، تدخل مسألة تسيير وإدارة الملكية المشتركة وضعا جديدا، من حيث إنعقادها في وقت لاحق، وفي هذا السياق نميز بين وضعين، يتمحور الوضع الأول حول إستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد في الأحوال العادية، أين يتم إستدعاء الجمعية العامة من طرف المتصرف للإنعقاد وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة الموالية لإنتهاء السنة، في حين يتعلق الوضع الثاني بإستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد في الحالات الإستثنائية، أين يتم إستدعاء الجمعية العامة والحال هذه كلما كان ذلك ضروريا من طرف المتصرف، أو إذا طلب الملاك الشركاء من المتصرف ذلك[2].

2- شكل الإستدعاء وآجال توجيهه:

يتولى إستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد المتصرف وبمبادرة منه، أو كلما طلب منه الملاك الشركاء والشاغلون في إطار الملكية المشتركة ذلك، وعليه توجه الإستدعاءات إلى جميع الملاك الشركاء تطبيقا لمبدأ عضويتهم في الجمعية العامة بقوة القانون، ويشترط المشرع الجزائري في الإستدعاء الموجه للملاك الشركاء من أجل الحضور لإجتماع الجمعية العامة أن يتضمن وجوبا مكان وساعة الإجتماع وتاريخه وكذلك المسائل المسجلة في جدول الأعمال، وهو ما يعني بأن شكل الإستدعاء ينبغي أن يكون مكتوبا، ويبلغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الإستدعاء الممسوك من طرف المتصرف.

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23.

وبالنسبة لأجل الإستدعاء فهو يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ إجتماع الجمعية العامة، ويمكن تقليص هذا الأجل في حالة الإستعجال، غير أننا لا نلاحظ ورود موقف المشرع الجزائري ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بشكل صريح حول أجل التبليغ الموجه للملاك الشركاء للمرة الثانية في حال عدم إنعقاد الجمعية العامة بعد توجيه الإستدعاء الأول وذلك لإنعدام النصاب القانوني المتمثل في ثلثي الأعضاء، وإن كان قد أقر صراحة بأن الجمعية العامة وفي حال عدم إنعقادها في المرة الأولى لعدم حضور ثلثي الأعضاء على الأقل، فإنها تجتمع للمرة الثانية في الأيام الثمانية الموالية وتصح مداولاتها مها كان عدد الأعضاء الحاضرين[1]، ولا شك أن في ذلك مرونة كبيرة من حيث أن الجمعية لعامة تجتمع للمرة الثانية ومهما كان عدد الملاك الشركاء، فلا تتعطل بذلك إدارة الملكية العقارية المشتركة[2].

ومع ذلك فإن هذه المرونة تنحصر في القرارات العادية، حيث يلزم للمصادقة عليها موافقة إما الأغلبية البسيطة من الأصوات المعبر عنها للأعضاء الحاضرين أو الممثلين أو أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وذلك بغض النظر عن عدد الملاك الشركاء الحاضرين في المرة الثانية، أما القرارات المهمة والتي يتطلب التصويت عليها بأغلبية خاصة كما هو الحال في التصويت بالإجماع من طرف الملاك الشركاء على مسائل يحددها نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بالمقابل نجد مثلا المشرع المصري كان أكثر مرونة ودقة من المشرع الجزائري، بحيث أقر صراحة بأنه إذا لم يكتمل النصاب في الوقت المحدد لعقد إجتماع الجمعية العامة، فإنه إما يؤجل لمدة ساعة على الأقل في إنتظار قدوم الملاك الشركاء والشاغلين للإجتماع، أو خمسة عشر يوما كحد أقصى[3]، أما فيما يخص المشرع الفرنسي فإنه يقر بتخفيض آجال التبليغ إلى أقل من خمسة عشر يوما من تاريخ إنعقاد الجمعية العامة في حالة توجيه إستدعاء جديد[4].

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23.

[2]- صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 40.

[3]- صالح ناصر العتيبي، المرجع نفسه، ص 45.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص349.

3- جدول الأعمال:

يحدد المتصرف جدول الأعمال لأنه من خلال هذا الجدول يمكن للملاك الشركاء التعرف بشكل واضح على القضايا التي ستتم مناقشتها والتصويت عليها، وتقدير قيمة وأهمية القرار الذي سيتخذ بشأنها، لهذا ينبغي إعداده بعناية وتحديد محتواه بشكل واضح ودقيق، ويمكن لكل مالك شريك أو شاغل في إطار الملكية المشتركة أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما من تاريخ إجتماع الجمعية العامة، بجميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال، وبهذا الخصوص، المتصرف ملزم بإدراج كافة المسائل والقضايا التي يطلب الملاك الشركاء تسجيلها وليست له أية سلطة لتقدير قيمتها أو أهميتها، بل إن مسؤوليته قد تثار في مواجهة المالك الشريك صاحب طلب التسجيل إذا لم يستجب لطلب تسجيل القضية في جدول الأعمال.

يشترط المشرع الجزائري في حال إدراج وإضافة نقطة إضافية في جدول الأعمال، أن ترفق بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للملاك الشركاء والشاغلين في الملكية العقارية المشتركة من طرف المتصرف قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إجتماع الجمعية العامة، ولا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت[1]:

- إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات.

- الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على إعتمادات السنة المالية القادمة.

- الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز المشروع.

تجدر الإشارة، إلى أن اللجنة الإستشارية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة بفرنسا، والمؤسسة بموجب القرار الصادر بتاريخ 04 أوت 1984، والتي تم تكليفها بجمع وتصنيف الصعوبات التي قد تنتج عن تطبيق القانون رقم 65-557 المتعلق بالنظام القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية، المعدل، وكذلك البحث عن الحلول المذللة لهذه الصعوبات، خاصة ذات الطابع التعاقدي، وتقديم إقتراحات بالتعديلات التشريعية والتنظيمية التي يتبين بأنها ضرورية عند الإقتضاء

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23.

للسلطات العمومية، قد حرصت على الإدلاء بمجموعة من التوصيات المتعلقة بجدول أعمال إنعقاد الجمعية المشتركة، والتي تمحورت حول النقاط التالية[1]:

- ينبغي تحرير جداول الأعمال بطريقة واضحة تتفادى العبارات المبهمة والغامضة، للتمكن من تبني قرارات حقيقية لا نقاش فيها.

- تمييز القضايا المعروضة على الجمعية العامة للتداول بشأنها عن بعضها البعض بطريقة تضمن وضوح التصويت.

- عدم إدراج عبارة "القضايا المختلفة" ضمن جدول الأعمال، بحيث لا ينتج عنها أي قرار من طرف الجمعية العامة، وليس هناك ما يمنع تبادل الرأي بشأن هذه القضايا المختلفة غير المسجلة في جدول الأعمال، لاسيما في أفق إدراجها في جدول أعمال إحدى الإجتماعات المقبلة، أو للحصول على رأي الجمعية العامة بشأن المسائل التي تدخل في الإختصاص بالمتصرف.

- إذا تعلق الأمر بدراسة ما(كأشغال هامة ينبغي إنجازها على سبيل المثال)، فتوصي اللجنة الإستشارية الخاصة بالملكية المشتركة بتوضيح أن هذه "الدراسة" لا يمكنها أن تؤدي إلى إتخاذ قرار، لكن إذا كانت هذه الدراسة ستترتب عنها مصاريف لإنجازها، فإن هذه النقطة يتعين إدراجها في جدول الأعمال مع تحديد مبلغ أقصى لها، وإرفاق الوثائق المثبتة لها بالإستدعاء.

وتجدر الإشارة إلى أنه يترتب عن تسجيل قضية ما في جدول الأعمال نتائج هامة، لم يعالجها المشرع الجزائري، بالمقابل فصل بشأنها المشرع الفرنسي، وذلك من حيث أنه يمكن لأعضاء الجمعية العامة أن يفرضوا التداول بشأن كل القضايا المدرجة في جدول الأعمال، ولا يمكن لرئيس الجلسة ولا للمتصرف سحب قضية أو مسألة من المسائل المدرجة في جدول الأعمال بعد الإحالة إلى الجمعية العامة، ولكن يجوز لهذه الأخيرة، وبالأغلبية المحددة في المادة **"24"** من القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[أي بأغلبية الأصوات التي تم الإدلاء بها من قبل المالكين المشاركين أو المُمثلين]، تأجيل دراسة قضية مدرجة في جدول الأعمال إلى إجتماع لاحق إذا لم يتم الإعتراض على ذلك من طرف الملاك الشركاء الأعضاء، ومن ناحية أخرى وعلى العكس، لا يمكن لأعضاء الجمعية العامة إتخاذ قرار صحيح إلا بشأن مسألة مسجلة في جدول الأعمال، وهو حل حسب الفقه الفرنسي يتوافق مع المتطلبات التقليدية لجميع الجمعيات التي

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، الهامش رقم 782، ص 351.

تتداول حول شؤونها، ولا سيما المقصود منها حماية الغائبين أو حتى الأشخاص الممثلين في إجتماعات الجمعية العامة، ويُلغى القرار المتخذ بشأن مسألة غير واردة في جدول الأعمال، إذا تم الطعن فيه من طرف الملاك المشتركين المتغيبين أو المعترضين على الأقل خلال شهرين تسري من تاريخ تبليغ القرار[1].

كما لم يعالج المشرع الجزائري مسألة تقيد الجمعية العامة بما هو مدرج ضمن جدول الأعمال، أم أنه يجوز لها أن تخرج عنه ؟ فعلى المستوى الفقهي، فقد أقر الفقه الفرنسي عموما بأنه متى حظر قانون الملكية العقارية المشتركة، أو على الأقل نظام الملكية المشتركة، خروج الجمع العام عن جدول الأعمال فإن أي رأي تصل إليه بشأن قضية غير مدرجة في جدول أعمال إجتماع الجمعية العامة، يعتبر مجرد إستطلاع وليس قرارا، وأن التقيد بمضمون جدول الأعمال له مزاياه ومضاره، فمن مزاياه أنه يقلل من فرص الغش التي يمكن أن ترتكب ضد بعض الملاك الشركاء بأخذ قرارات مفاجئة، لذلك الحل الوسط، هو الأخذ بمبدأ التقيد بجدول الأعمال بإستثناء ما يقع من عوارض خلال الجلسة، ومن مضاره، إحتمال إمكانية أن تطرأ بعض القضايا المستعجلة والتي لابد من البت فيها رغم أنها لم تدرج في جدول الأعمال، ومثال ذلك، عزل المتصرف الذي إكتشفت الجمعية العامة من خلال حساباته إدارته السيئة[2].

أما حسب المشرع الفرنسي[3]، وفي صياغته للمرسوم رقم 479/2004 الصادر بتاريخ 27 ماي 2004، المعدل لمقتضيات نص المادة **"13"** من المرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يلاحظ بأنها تؤكد بوضوح أن تجمع الملاك الشركاء**"يتخذ فقط قرارًا صحيحًا بشأن مسألة مدرجة على جدول الأعمال"**، لكن يمكن لهذا التجمع القيام بفحص القضايا والمسائل غير المدرجة في جدول الأعمال وبدون أثر بات

[1]-L'alinéa 02de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale…».

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 123 و124.

[3]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°852, p430.

وحاسم"sans effet décisoire"[1]، في حين أقر الفقه الفرنسي بأن حالة الإستعجال لا تخول للجمع العام التصويت على أي قضية غير مدرجة في جدول أعمال الإجتماع.

ب- إنعقاد جلسات الجمعية العامة:

تنظيم إنعقاد جلسات الجمعية العامة من المسائل الهامة التي تؤثر على القرار الذي يتخذه الملاك الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة[2]، فبالإطلاع على مضمون بنود ومقتضيات النموذج المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين لنا بأن المشرع الجزائري قد وضع أحكاما متكاملة بهدف ضبط كيفيات إنعقاد جلسات الجمعية العامة، وذلك من حيث إعداد ورقة حضور أعضاء الجمعية العامة من ملاك شركاء وشاغلين، تعيين رئيس الجلسة، تعيين كاتب الجلسة، المداولات والتصويت على القرارات، وتحرير محضر الجلسة مع توقيعه.

1- إعداد ورقة الحضور:

يشترط المشرع الجزائري إنشاء ورقة الحضور "Feuille de présence"، يتم التوقيع عليها من طرف الملاك الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة، والتي قد تشمل عدة أوراق، تتضمن إسم وعنوان كل مالك شريك أو شاغل، وعند الاقتضاء، إسم الوكيل الذي يمثله وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل مالك شريك[3].

هذه الوثيقة يتم تحضيرها من طرف المتصرف الذي يستدعي الجمعية العامة للإنعقاد، ويتم إعدادها وتمريرها على الملاك الشركاء والشاغلين قبل إفتتاح الإجتماع وحتى قبل إنتخاب رئيس الجلسة، ومن الضروري أن يشهد رئيس الجلسة بعد تعيينه على صحة هذه الورقة من خلال التأكد من دقة البيانات التي تم الإدلاء بها على ورقة الحضور وضمان هوية الموقعين وجمع تفويضات التصويت عن ممثلي الملاك الشركاء، وتشكل هذه الورقة ملحقا لمحضر الإجتماع ليتم حفظها برفقته

[1]-Article 13 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,(Modifié par décret n°2004-479 du 27 mai 2004-art 08) énonce:« L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour ».

[2]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص91.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

ضمن الأرشيف، فهي ملك لجمعية الملاك الشركاء، وهي جزء من أرشيفها وعلى المتصرف الإحتفاظ بها في الأرشيف، ولا يمكنه أن يتخلى أو يتنازل عن أصل ورقة الحضور، حيث أنه يمكن لكل مالك شريك أو ممثل أن يطلع على أصل ورقة الحضور خلال الإجتماع مادامت مودعة على طاولة الإجتماع، وتحت مسؤولية رئيس الجلسة، وليست هناك حاجة لإرسال نسخة من ورقة الحضور إلى كل مالك شريك بعد الإجتماع لأنه كانت هذه الوثيقة متاحة لهم خلال الإجتماع للإطلاع عليها، إلا أنه يمكن للمالك الشريك لاحقا الحصول على نسخة منها إذا ما طلبها من المتصرف[1].

بسبب عدم إنشاء ورقة الحضور يكون الإجتماع لاغيا، والأخطاء المادية البسيطة التي يمكن إستدراكها بسهولة لا تؤثر على صحة المستند وبالتالي على الإجتماع، أضف إلى ذلك أن ورقة الحضور تظهر حضور الملاك الشركاء والملاك الشركاء المشترين الجدد لأول مرة إن وجدوا والشاغلين لإجتماع الجمعية أو ممثليهم، لذلك يجب تحديثها مع تقدم الإجتماع من أجل ملاحظة الوصول المتأخر أو الغياب المؤقت أو المغادرة المبكرة لكل مالك شريك أو شاغل أو ممثل، لذلك يتعين على المالك الشريك أو الشاغل أو الممثل الذي يتأخر عن الإجتماع عند إفتتاحه أو يغادره قبل نهايته أن يحرص على تسجيل ذلك في ورقة الحضور أو في محضر الإجتماع نظرا لما لهذه الوثيقة من أهمية، فهي ذات حجية على حضور الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة أو وكلائهم لإجتماع الجمعية العامة[2].

يُلاحظ بأن المشرع الفرنسي قد توسع في تنظيم المسائل المتعلقة بورقة الحضور مقارنة بالمشرع الجزائري، حيث أشار ضمن المادة 14 من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 557/65 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، إلى أنه يتم الاحتفاظ بورقة الحضورلدى الجمعية العامة، والتي من الممكن أنها قد تتضمن عدة أوراق، تشير إلى اسم وعنوان كل مالك شريك أو عضو شريك مع تحديد طريقة المشاركة في إجتماع الجمعية العامة، وذلك بذكر أن المعني كان حاضرا أو ممثلا حضوريا، أو أنه شارك في إجتماع الجمعية العامة عن طريق التحاضر المرئي عن بعد أو التحاضر الصوتي عن بعد، أو بأي وسيلة أخرى من وسائل الإتصال الإلكتروني، إلى جانب ذكر الملاك الشركاء الذين أدلوا بأصواتهم عن طريق المراسلة مع تحديد تاريخ إستمارة التصويت عن طريق المراسلة من طرف المتصرف، على أنه ينبغي في حال تمثيل المالك الشريك

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°875, p448 et449.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص355.

أو العضو الشريك، أن تذكر ورقة الحضور أسماء ومكان إقامة الوكيل الممثل المعين، وعند الإقتضاء، إذا شارك هذا الأخير عن طريق التحاضر المرئي عن بعد أو التحاضر السمعي عن بعد أو بوسائل الإتصال الإلكترونية الأخرى[1].

كما توضح هذه الورقة لكل مالك شريك عدد الأصوات التي تعود إليه، مع مراعاة المسائل المتعلقة بعدد التوكيلات التي يتلقاها الوكيل، وكذلك تبيان الملاك الشركاء الذين صوتوا بشكل حصري حسب المقتضيات المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 10 من القانون رقم 557/65 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي تقر بأنه في حال ما إذا كان بعض الملاك المشتركين وبموجب نظام الملكية المشتركة مسؤولين عن نفقات الصيانة والتشغيل المتعلقة ببعض الخدمات الجماعية أو عناصر التجهيز في العقار المشترك، فإن هؤلاء الملاك المشتركين يشاركون بمفردهم في التصويت على القرارات المتعلقة بهذه النفقات، ويكون لكل منهم عدد من الأصوات يتناسب مع مساهمته في النفقات المذكورة[2]، كما يتم تبيان ضمن ورقة الحضور حالة المالك الشريك الذي له نصيب في الأجزاء المشتركة أكبر من النصف، وتم تقليل عدد الأصوات المتاحة له إلى

[1]- Article 14 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(modifié par décret n°2020-834 du 02 juillet 2020- art 15), énonce: «Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique le nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé: présent physiquement ou représenté; participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique; ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne le nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique. Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du code civil».

[2]- Le dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (modifié par loi n°2021-1104 du 22 août 2021-art171) énonce:«…Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses».

مجموع أصوات المالكين المشتركين الآخرين، وكذلك تبيان الحالات المتعلقة بتفويض الحق في التصويت من المالك المشترك إلى الوكيل الممثل[1].

فيما يتم التوقيع على ورقة الحضور هذه من قبل كل مالك شريك أو عضو شريك حاضر فعليًا، أو من قبل من ينوب عنه، ويصادق عليها بدقة من قبل رئيس الجلسة المعين من قبل الجمعية العامة، ويجوز الاحتفاظ بها في شكل إلكتروني وفقًا للشروط المحددة في المادتين 1366 و 1367 من القانون المدني الفرنسي، حيث أن الكتابة الإلكترونية لها نفس القوة الإثباتية مثل الكتابة على الورق، شريطة أن يتم تحديد هوية الشخص الذي انبثقت منه على النحو الواجب وأن يتم إنشاؤها وحفظها في ظروف ذات طبيعة لضمان نزاهتها[2]، وفي حالة استعمال الكتابة الالكترونية[3]فإن التوقيع سيكون إلكترونيا، حيث يحدد شروط التوقيع الإلكتروني مرسوم صادر عن مجلس الدولة

[1]-Les alinéas 02 et 03 de la clause 01 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 06), énonce:«…Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire…»

[2]- Article 1366 du code civil française (modifié par ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016-art 04) énonce:«L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité».

[3]- Article 1367 du code civil française (modifié par ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016-art 04) énonce:«Lorsqu'elle est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat».

الفرنسي، وهنا نرى بأنه ينبغي على المشرع الجزائري أن يواكب التطور التكنولوجي فيما يخص إعداد ورقة الحضور في شكل إلكتروني، مع ضرورة تبيان الشروط الشكلية المتعلقة بها.

2- تعيين رئيس الجلسة:

تضم الجمعية العامة بالضرورة رئيسا، تعيينه يعد من صلاحيات الجمعية العامة، وقد ورد ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن الجمعية العامة وعند إنعقادها تعين رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل إجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي، وفي حالة عدم تقدم مرشح لذلك يتولى رئاستها المالك الشريك أو الشاغل الأكبر سنا[1].

تعقيبا على ما سبق ذكره نخلص إلى القول بأن الجمعية العامة تعمل على إنتخاب رئيس الجلسة من بين الملاك الشركاء الأعضاء أو الشاغلين في إطار الملكية المشتركة، بالرغم من أن المشرع الجزائري أورد ضمن مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، عبارة **"تعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل إجتماع عن طريق التصويت ..."**، وهو ما يعني أن رئيس جلسات الجمعية العامة يتغير من إجتماع إلى آخر، ينتخب دون اللجوء إلى الإقتراع السري.

تعتبر مسألة تعيين رئيس الجلسة عن طريق الإنتخاب أمرا إجباريا يدخل في نطاق إختصاص الجمعية العامة، فهو إجراء هام، عدم مراعاته وعدم التقيد به يؤدي إلى بطلان إجتماع الجمعية العامة بأكمله، حيث أنه لرئيس الجلسة دور هام في إطار إجتماعات الجمعية العامة، بغض النظر عن إدارة مناقشات جلسات الجمعية العامة، وعند الضرورة ضبط الجلسة، فهو مطالب بالتحقق من ورقة الحضور، والتحقق من صلاحيات الوكلاء الممثلين للملاك الشركاء أو الشاغلين، وكذلك التحقق من إحترام كل من الأحكام المتعلقة بجدول الأعمال وأجل إستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد، والقيام بإفتتاح وإقفال الجلسة والقيام بتوقيع المحضر إذا وافق عليه، لذلك ينبغي أن تظهر نتائج التصويت المتعلقة

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23.

بتعيين رئيس الجلسة في محضر الجلسة، لكون أن هذا التعيين يشكل قرارا حقيقيا يتضمن عنصرا جوهريا، وهو إسم العضو المنتخب، وعنصرا رسميا وهي نتيجة التصويت[1].

عند كل إجتماع للجمعية العامة يتم تعيين رئيس الجلسة من طرف أعضاء الجمعية بتصويت منفصل، أي أن رئيس الجلسة لا يمكن أن يوجد بصفة دائمة، فمهمة الرئيس المنتخب عن طريق التصويت برفع الأيدي دون اللجوء إلى الإقتراع السري تبتديء بإفتتاح الجلسة وتنتهي بإختتامها ودليل ذلك ورود عبارة **"...في بدء كل إجتماع ..."** ويبدو أن المشرع الجزائري قد تصور حالة عدم إنتخاب رئيس الجلسة فذهب إلى إقرار حل آلي ذو طبيعة آمرة يتمحور حول رئاسة المالك الشريك أو الشاغل الأكبر سنا للجلسة، وهو حل عملي من شأنه المساهمة في ضمان إنعقاد جلسات الجمعية العامة، كما ينبغي التذكير بأن المشرع الجزائري يحظر على المتصرف وزوجه أن يترأسا الجمعية العامة ولو كانا من الملاك الشركاء، ومناط ذلك حسب إعتقادنا هو منع تداخل صلاحيات المتصرف والجمعية العامة.

3- تعيين كاتب للجلسة:

يفترض دور الكاتب أو السكرتير في جلسات الجمعية العامة معرفة المستندات اللازمة للمناقشات، وكذلك القيام بتحرير المحاضر، والتي يتم الاحتفاظ بها وإخطارها من قبل المتصرف[2]، وحسبما ورد ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المتصرف هو من يتولى دون سواه أعمال كتابة الجلسة وبقوة القانون، ولا مجال لأن يقرر أعضاء الجمعية العامة خلاف ذلك[3].

إن المتصرف المكلف بإدارة وتسيير العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة هو كاتب أو سكرتير إجتماعات الجمعية العامة بحكم منصبه، لذلك ينبغي أن يحرص على تواجده في إجتماعات الجمعية العامة وغيابه حتما يترتب عنه عدم عقد إجتماع الجمعية العامة بشكل قانوني، بالمقابل نلاحظ بأن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم ينطوِ على أحكام ومقتضيات مرنة تتعلق بتوكيل مهام كتابة جلسات الجمعية العامة لعضو آخر من بين أعضاء الجمعية العامة، لاسيما إذا كان

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°876, p450.
[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°878, p451.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

الغرض من الإجتماع هو عزل الوصي، أو إذا إستقال المتصرف خلال إجتماع الجمعية العامة أو إذا كان هناك نزاع معين بين المتصرف والملاك الشركاء.

في حين نجد أن المشرع الفرنسي أدرج تدابير قانونية بشأن تعيين كاتب لجلسات الجمعية العامة تتسم بالمرونة، فبموجب المادة **"15"** من المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17 مارس 1967[1]، والمتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يقر بأن المتصرف هو من يقوم بمهام كتابة جلسة الجمعية العامة، إلا إذا قرر الأعضاء خلاف ذلك بالأغلبية البسيطة المقررة بموجب المادة "24" من القانون رقم 65-557 الصادر في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وبالتالي تمنح أمانة الكتابة صراحة لعضو آخر في الجمعية[2]، ولا يمكن أن توكل هذه المهمة إلى رئيس الجلسة في حال قرر أعضاء الجمعية تعيين كاتب للجلسة غير المتصرف الوكيل ولم يحصل من ترشح لذلك المنصب على الأغلبية البسيطة، لأن الجمع بين وظيفتي رئاسة جلسة إجتماع الجمعية العامة وأمانة الجلسة يترتب عنه عدم عقد الجمعية العامة لإجتماعها بصورة صحيحة، والعلة في ذلك هو أن الإجتماع يعقده رئيس جلسة يشغل وظيفتين الرئيس والأمين، وهما وظيفتان متميزتان قانونا، بحيث لا تمتثلان لنفس نظام التصويت لأن المتصرف الوكيل يتولى أمانة الجلسة تلقائيا، ما لم تقرر الجمعية العامة خلاف ذلك، والمقتضيات القانونية تشترط وجود رئيس جلسة وكاتب لها، كما أن التوقيع المزدوج من طرف رئيس الجلسة وسكرتير الجلسة في أسفل محضر الجلسة يساعد على إعطاء هذا الأخير قيمته الإثباتية[3].

[1]-Article 15 du décret nº67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(modifié par décret n°2010-391 du 20 avril 2010- art 09), énonce:«Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 du la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale».

[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°878, p 451.

[3]- Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 novembre 2002 (rectifié par arrêt du 18 décembre 2002), Publié par Fnaim Chambre Paris Ile-de-France: livre de droit «100 Arrêts du droit immobilier», Sans mentionner l'année de publication, France, p60.

4- المداولة والتصويت على القرارات:

يقر المشرع الجزائري بأن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طرق الإقتراع "Scrutin"، فتستدعى الجمعية العامة بمبادرة من المتصرف أو بطلب من الملاك الشركاء والشاغلين إلى التداول في الأسئلة أو القضايا المدرجة في جدول الأعمال، والذي تم تبليغه قانونا للملاك الشركاء والشاغلين الأعضاء في الجمعية العامة ثم التصويت على كل قضية من هذه القضايا المدرجة في جدول الأعمال[1]، علما أنه أي قرار يتم إتخاذه قبل تعيين رئيس الجلسة يعد باطلا، وتبعا لذلك يقوم رئيس الجلسة والموجه لمناقشاتها، بعرض مختلف الأسئلة أو القضايا المدرجة في جدول الأعمال إلى أعضاء الجمعية العامة الحاضرين ووكلاء الأعضاء الممثلين، للتداول بشأنها ثم ينقل إلى التصويت عليها، حيث يتم تقديم كل قضية بشكل منفصل للتصويت عليها في الجلسة، والتصويت الجماعي، أي دفعة واحدة محظور، فكل تصويت ينبغي أن يجيب على مسألة أو قضية واحدة، بتعبير آخر، كل عملية تصويت أو إقتراع تتعلق بقضية واحدة.

إن خصوصية كل قرار يجعله مستقلا عن القرارات الأخرى ولا يمكن أن يؤثر على صلاحيتها بإستثناء مايتعلق بتعيين رئيس الإجتماع، مالم يكن هناك بينهم رابط التبعية "dépendance" أو الترابط "connexité"[2]، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة قيام الجمعية العامة بدراسة قضية غير مدرجة في جدول الأعمال ولكن بدون إتخاذ أي قرار بشأنها، بالمقابل المشرع الفرنسي أقر إمكانية تعرض الجمع العام لقضية غير مدرجة في جدول الأعمال بالدراسة، لكن بدون إتخاذ أي قرار بشأنها[3].

الإقتراع ينبغي أن يكون بالضرورة علنيا "public"، حتى بالنسبة لتعيين الأشخاص مثلما هو الحال مع رئيس الجلسة، وبالتالي فإن أي إقتراع سري مستحيل، وفي الواقع، إنه من ناحية، يتعلق بحساب أو عد الأصوات "voix" للتمكن من إحتساب الأغلبيات المقررة قانونا، ومن ناحية أخرى، لقصر الطعون على الملاك الشركاء المعارضين للقرار أو المتغيبين عن إجتماع الجمعية العامة دون سواهم من الأعضاء، وفي هذا السياق لا يوضح المشرع الجزائري كيفية التصويت عن القرارات المتعلقة بالمسائل المدرجة في جدول الأعمال خلال إجتماع الجمعية العامة، وإن كان قد بين كيفية

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°879, p452.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص358.

التصويت عند تعيين رئيس الجلسة، والذي يتم عن طريق رفع الأيدي، وقياسا على ذلك يمكن القول بأن التصويت عن القرارات والحال هذه يكون برفع الأيدي، بالمقابل نجد الفقه الفرنسي يقر بأنه في الجمعيات العامة القليلة العدد من حيث الأعضاء، يتم التصويت عن طريق المناداة بالأسماء أو برفع الأيدي، بشرط أن يعرف كل عضو ناخب الحصة التي لديه، ويتم التصويت خاصة في الجمعيات العامة الكثيرة العدد عن طريق الإقتراع الفردي من خلال هوية أو توقيع كل مالك شريك عضو[1].

يعتمد حساب الأغلبية على عدد الأصوات المقابلة لحجم المشاركة في الأجزاء الشائعة، أي حصة الملكية، وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري صراحة ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بقوله أنه: **"يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها"**، ومع ذلك، ومن ناحية أخرى، نجده يأخذ في الإعتبار عدد الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين في الأحوال التي تشترط المصادقة على القرارات بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.

أما فيما يخص نتيجة التصويت، فإنه يجب أن يتم فرز الأصوات بالضرورة خلال إجتماع الجمعية العامة وإعلان النتائج قبل اِنصراف الملاك الشركاء في نهاية هذا التصويت، وما يلاحظ على بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أن المشرع الجزائري لم يتحدث عن إمكانية تغيير المالك الشريك أو الشاغل أو الممثل تصويته إذا كان رئيس الجلسة لم يعلن بعد نتيجة التصويت، بالمقابل يقر الفقه الفرنسي بأنه طالما أن نتيجة الإقتراع لم يعلن عنها رئيس الجمعية، فمن المقبول أن يحق للمالك الشريك العضو تعديل تصويته[2].

في الحقيقة، ينظر إلى الجمعية العامة في عقدها بشكل صحيح، حتى لو لم تستطع بسبب الوقت اِستنفاد جدول أعمالها، حيث ستكون القضايا غير المعالجة على جدول الأعمال محل نظر في إجتماع الجمعية العامة المقبل، علما بأن القرار يتعلق فقط بما تقرر صراحة، ولا يوجد مجال في الملكية العقارية المشتركة لقرار ضمني "décision implicite"، وحول ما إذا كان من الممكن أن يكون قرار صادر عن الجمعية العامة محل تفسير، فقد إعتبر الفقه الفرنسي بأن ذلك ممكن لكن بشرط عدم إستخلاص إرادة غير مفسرة من النص القانوني، وبالمثل لا يجوز إعادة بناء القرار عن طريق إجراء

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°879, p 452.
[2] -François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°880, p 453.

تحقيق، وفي هذا السياق ترفض محكمة النقض الفرنسية أي إستقراء وإستنتاج "extrapolation" لمحتوى قرارات الجمعية، كما هو مذكور في المحضر، فعلى سبيل المثال، لا يعني الترخيص بحفر بلاطين إثنين (رصيفين) لمرور المصعد بأنه إذنٌ لإنشاء منطقة لوقوف السيارات.

كما يقر الفقه الفرنسي بأنه يمكن للجمعية العامة أن تتخذ أو تقوم بإصدار قرار وقائي "décision préventive"، شريطة أن تكون القضية واردة في جدول الأعمال، وأن يكون في مصلحة الملاك الشركاء، كجزء من غرض النقابة[1].

ثمة تساؤل آخر تم إثارته من طرف الفقه الفرنسي، ويلاحظ عدم معالجته من طرف المشرع الجزائري، ويتمحور هذا التساؤل حول إمكانية قيام الجمعية العامة في نفس القضية، إعادة النظر في قرار سابق أو إتخاذ قرار مختلف؟كإجابة عن هذا التساؤل فقد أقر الفقه الفرنسي بأنه وعلى مستوى القضاء في فرنسا قد ثبت أن الجمعية العامة لا يمكنها أن تعود إلى الحق الممنوح لمالك شريك من طرف إجتماع سابق للجمعية العامة لكنها "تحتفظ بصلاحية إتخاذ قرار لاحق يتعارض مع القرار السابق، شريطة ألا تنتهك الحقوق المكتسبة لمالك شريك بموجب القرار الأول"، ولاسيما في وجود عناصر جديدة أو ظروف جديدة، أو إذا لم يتم تنفيذ القرار السابق بعد، ويجب تقديم التعديل بشكل صريح على جدول أعمال الإجتماع، كما أنه من خلال إحترام الحقوق المكتسبة، قد يحدد القرار الجديد أو يكمل القرار السابق، دون أن يكون له نفس الغرض ويبقى مستقلا عن القرار السابق[2].

5- تحرير وتوقيع محضر الجلسة:

يعتبر محضر جلسة الجمعية العامة وثيقة ذات أهمية قصوى لضمان تنفيذ قرارات الجمعية وتقدير وتقييم الأسس الموضوعية للإعتراضات، وهذا معناه ضرورة إيلاء أهمية وعناية للمحضر عند تحريره، وفي هذا الصدد نجد بأن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، قد تضمن مجموعة من الأحكام تتعلق بمحضر جلسة إجتماع الجمعية العامة، حيث أن إعداد محاضر إجتماعات الجمعية العامة أمر إلزامي من طرف كاتب الجلسة وهو المتصرف، وفي نهاية إجتماع الجمعية العامة، وفي كل مرة، يتم التوقيع على كل محضر جلسة من قبل الرئيس والكاتب، مما يعني أنه يتم إنشاء المحضر خلال الجلسة، على أن يشتمل المحضر على مكان وتاريخ وساعة عقد الإجتماع، كما يتضمن تحت عنوان كل قضية مسجلة في جدول الأعمال نتيجة التصويت، ويوضح أسماء الملاك

[1]-François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°880, p 453.
[2]-François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°880, p 453.

الشركاء والشاغلين والممثلين الذين إعترضوا على القرار وعدد الأصوات التي يمتلكونها، وكذلك أسماء الملاك الشركاء والشاغلين والممثلين الذين إمتنعوا عن التصويت وعدد الأصوات التي يمتلكونها[1].

كما يشير المحضر عند الإقتضاء، للتحفظات المقدمة من طرف الملاك الشركاء والشاغلين الذين إعترضوا على مشروعية القرارات، ويتم تسجيل محاضر الجلسات، واحدا تلو الآخر، في سجل خاص تم فتحه خصيصا لهذا الغرض، غير أنه يلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يبين فيما إذا كان هذا السجل يخضع للترقيم والتوقيع بالأحرف الأولى أم العكس، حيث نجد بأن المشرع الفرنسي مثلا يشترط عدم ترقيم السجل وتوقيعه بالأحرف الأولى، الأكثر من ذلك يمكن مسك وحفظ السجل في شكل إلكتروني[2] حسب نص المادة 1366 من القانون المدني الفرنسي.

إن عدم وجود أو بطلان المحاضر يجعل الإجتماع باطلا، غير أن غياب توقيع رئيس الجلسة، أو الكاتب، لا يعني بصفة عامة، أنه يترتب عنه بطلان محاضر الإجتماع، ولا بطلان مداولات الجمعية العامة، ولكن قد يتم الطعن في القوة الإثباتية "la force probante" للمحاضر الخالية من أي توقيع، وبأنه لا يشكل وسيلة لإثبات القرارات المتخذة من طرف الجمعية العامة، ويمكن توضيح البطلان إذا كانت هناك نسخ مختلفة من المحضر[3].

إستنادا لنموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لا يوجد أي مقتضى يعالج مسألة وجود خطأ مادي في المحضر، بيد أن الفقه الفرنسي يقر بأنه يجب التمييز بدقة بين طلب إلغاء القرار وبين طلب تصحيح المحضر بسبب خطأ مادي بحت، الذي يفترض أن الجمعية العامة لا تحتاج إلى التدخل مرة أخرى، إلا بمناسبة إتخاذ قرار آخر، وبالتالي فإنه في حال وجود خطأ مادي في المحضر فإنه يمكن تصحيح الخطأ المادي لكن بشرط ألا يكون هذا التصحيح محرفا لهذا القرار، وليس لإحلال قرار جديد محل القرار المتخذ بالفعل وعدم إعادة التصويت، على أن يتم تقديم الطلب إلى مكتب نقابة الملاك الشركاء، وفي حالة الرفض، فيرفع الطلب إلى القاضي المختص لتصحيح الخطأ المادي البحت.

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°883, p456.

[3]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°888, p459.

إضافة إلى ذلك، يعتبر الفقه الفرنسي بأن محضر إجتماع الجمع العام من الملاك الشركاء في مجال الملكية المشتركة في العقارات المبنية، يعد عقدا عرفيا "acte sous seing privé"، يستمد قوته من التقيد بالأحكام القانونية والتنظيمية وتوقيع رئيس الجلسة والكاتب، ويكون صحيحا إلى أن يثبت أنه يتعارض مع الملاحظات التي تم إبداؤها، والتي تتعلق فقط بما عرفته الجمعية العامة خلال الجلسة، خاصة وأن ذكر النص لكل المداولات هو دليل على إنتظامها بشكل قانوني، ومع ذلك، تكون قوة المحضر الثبوتية ضعيفة أو حتى معدومة "anéantie"، لعدم إستيفاء الشرطين المتعلقين بقيمته الثبوتية، وبالتالي صحة أو مصداقية مضمونه بالإمكان أن تكون محل طعن، وبكافة الوسائل[1]، والبيانات غير الدقيقة "L'inexactitude" في المحضر، يمكن أن يترتب عنها وجود تعارض داخلي أو إنعدام للمصداقية عند التصويت على قرار معين أثناء تداول أعضاء الجمعية العامة حول مسألة معينة، كأن لا يحصل الإجماع المطلوب قانونا نتيجة قيام أحد الملاك الشركاء بالتصويت ضد القرار، ومع ذلك، يشترط الإجتهاد القضائي الفرنسي أن يكون انعدام مصداقية بيان الوقائع في المحضر مدعوما بعناصر خارجية،من بين هذه العناصر، يمكن ملاحظة شهادات "témoignages" أو تصاريح مكتوبة مصادق عليها "attestations" لملاك آخرين أو ممثليهم الحاضرين، أو المراسلات المتبادلة بشأن المسألة المتنازع عليها مع المتصرف قبل الإجتماع أو بعده، دون أن ننسى أنه لا يمكن لأحد أن يشكل دليلاً على نفسه، وهو ماورد ضمن منطوق القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية تحت رقم 93-11.751 المؤرخ في 28 جوان 1995[2].

كما نشير إلى أن الغرفة المدنية الأولى بمحكمة النقض الفرنسية ومن خلال القرار القضائي رقم 92-17.061 الصادر عنها بتاريخ 14 فيفري 1995، قد أقرت بأن النسخة المصورة من محضر إجتماع الجمعية العامة يمكن أن تمنح قيمة إثباتية أكثر أو أقل، اعتمادًا على ما إذا كانت متنازع عليها أم لا، وما إذا كان يمكن مقارنتها بالمحضر الأصلي أم لا، وأنه عند فقدان المحضر الأصلي أو إتلافه، قد تشكل النسخة الضوئية المصورة بداية للإثبات عن طريق الكتابة، و للقاضي السلطة المطلقة للقيام بتقييم القيمة الإثباتية للأدلة المقدمة إليه[3].

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°888, p459 et460.
[2]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°888, Marge 17, p459.
[3]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°888, Marge01 , p460.

يقر المشرع الجزائري بأنه يبلغ محضر إجتماع الجمعية العامة لكل الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة الحاضرين أو غير الحاضرين في الإجتماع، دون أن يشترط إجراءا شكليا محددا، وفي هذا الصدد، يقع على المتصرف الإلتزام بإجراء التبليغ، ويتصور أن يتم تبليغ المحضر في شكل نسخ ضوئية مصورة "photocopies" أو مستخرجات عنه "extraits" مع المصادقة على مطابقتهم للأصل، فهذه الوثائق في الواقع يشكل مجموعها دفاتر الجمعية[1]، على أن يتم التبليغ عن طريق البريد العادي بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالإستلام أو عن طريق التسليم مقابل التوقيع، أو عن طريق عون قضائي كالمحضر القضائي.

يعتبر التبليغ أداة لتحديد نقطة البداية للأجل الممنوح للملاك الشركاء من أجل الطعن قضائيا في القرارات الصادرة عن الجمعية العامة والمقدر بأجل شهرين كحد أقصى من تاريخ التبليغ بهذا القرارات من قبل المتصرف، وبالتالي يفهم بأن المشرع الجزائري قد فتح الباب أمام جميع الملاك الشركاء ممن يرغبون في مهاجمة قرار أو أكثر صدر عن الجمعية العامة، ومن دون أن يستثني فئة الملاك الشركاء التي صوتت لصالح القرار، لأن المنطق يقضي بأن من له الحق في اللجوء إلى القضاء المختص هو كل مالك شريك أو شاغل إعترض أثناء التصويت على صدور ذلك القرار، وكذلك المالك الشريك أو الشاغل الغائب عن الإجتماع ولم يكن ممثلا بوكيل.

بالمقارنة مع المشرع الفرنسي، يتضح بأن التبليغ المنصوص عليه في الفقرة **"01"** من المادة **"18"** من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[2]، لا يخص سوى الملاك الشركاء المعارضين أو المتغيبين، فهؤلاء هم من

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[2]- Article 18 du décret nº 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:« Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi. En outre, dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion».

يحق لهم مباشرة رفع دعوى للطعن في قرارت الجمعية العامة طبقا للقانون، لذلك تفرض المادة **"18"** من المرسوم رقم 223/67 سابق الذكر، من ناحية، تبليغ الملاك الشركاء المعترضين على القرارات التي أدلوا بتصويت غير مناسب "vote défavorable" بشأنها [1]، ومن ناحية أخرى، تبليغ الملاك الشركاء المتغيبين ويتعلق هذا التبليغ بجميع القرارات المتخذة في غيابهم[2]، وإذا كان التبليغ يخص الحالة المنصوص عليها في المادة **"23"** فقرة **"01"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية،والتي تخص حالة ما إذا كانت هناك عدة حصص لملكية عقارية مشتركة مملوكة لأشخاص مؤسسين لشركة ملكية تمتلك هذه الحصص، أين ينبغي على كل عضو شريك في هذه الشركة أن يشارك في اجتماع جمعية نقابة الملاك الشركاء، ويتمتع كل واحد من هؤلاء الشركاء الأعضاء بعدد من الأصوات يتناسب ونصيبه في الأجزاء المشتركة المرتبطة بالحصة التي ينتفع بها كل واحد منهم، فهنا في هذه الحالة يجب توجيه التبليغ المقرر بموجب المادة **"18"** من المرسوم رقم 223/67 سابق الذكر، إلى الممثل القانوني للشركة، إذا عارض أحد الشركاء أو أكثرأو تغيب، بالإضافة إلى ذلك يتلقى نفس الممثل تبليغا من مستخرج المحضر عندما لا يحضر للجمعية[3].

تجدر الإشارة كذلك إلى أن المشرع الجزائري لم ينظم مسألة محضر الجمعية العامة الموجز، وعلى العكس من ذلك، حيث نجد بأن المشرع الفرنسي وإن لم ينظم هذه المسألة ضمن قانون الملكية المشتركة، إلا أنه ووفق المادة **"193"** من القانون الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري، قد أضافت فقرة جديدة بعد الفقرة الثالثة من المادة **"44"** من القانون

1- Article 18 du décret nº 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:« Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants. Dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi. En outre, dans le cas prévu à au premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire de lots, s'il n'a pas assisté à la réunion».

2- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°889, p460.

3- Article 23 alinéa 01 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance…».

رقم 86-1290 المؤرخ في 23 ديسمبر 1986الرامي لتشجيع الاستثمار الإيجاري والحصول على ملكية مساكن إجتماعية وتطوير العرض العقاري، والذي عدل بموجب القانون رقم 89-462 الصادر في 06 جويلية 1989الرامي إلى تحسين العلاقات الإيجارية، فإن القرارات المتخذة في اجتماع الملاك المشتركين والمتعلقة بصيانة المبنى والأشغال المدرجة هي موضوع تقرير موجز يتم نشره في الأجزاء المشتركة من المبنى.

وإن لم يُدرج هذا التدبير الإعلامي "mesure d'information" في التشريع المتعلق بالملكية المشتركة للمباني التي بنيت، لكنه رغم ذلك ملزم للمتصرف، وفي غياب أي توضيح، يبدو أن المحاضر الموجزة تشتمل على مستخرج أو مقتطف من محضر إجتماع الجمعية العامة والذي لا يذكر سوى القرارات المتخذة بشأن صيانة البناية، من ناحية، والأشغال المدرجة على الأجزاء المشتركة من ناحية أخرى، دون الحاجة إلى بيان عدد الأصوات المتلقاة، ولا مقدار التكلفة أو النفقة، ويعلق لصق الإعلان المتعلق بالمحضر الموجز على الأجزاء المشتركة في البناية، ويفضل أن يكون ذلك في مكان خاص بالمرور، ويقع على عاتق المتصرف مسؤولية تنظيم هذه المعلومات وعلى عاتق الملاك المشتركين تحمل التكاليف[1].

6- آثار القرارات الصادرة عن الجمعية العامة بالنسبة للملاك الشركاء:

استصدار القرارات قائم بالأساس على مبدأ الأغلبية المحدد بموجب نظام الملكية المشتركة أو قانون الملكية المشتركة، لذلك القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة هي قرارات ملزمة، تنطبق على جميع الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة وذوي حقوقهم[2].

ثمة إجماع من طرف الفقه والقضاء على حد السواء، لاسيما في فرنسا، يؤكد بشكل مستمر ودائم على مبدأ مفاده، أن جميع القرارات المتخذة من طرف الجمعية العامة لجماعة الملاك الشركاء، هي قرارات ملزمة لكافة الملاك المشتركين، حتى يتم إلغاؤها قضائيا، وبقرار قد أصبح نهائيا وحائزا لقوة الشيء المقضي فيه "décision judiciaire passée en force de chose jugée"، وهذا هو الحال حتى قبل تبليغ القرار للملاك الشركاء والشاغلين في إطار الملكية المشتركة، بإستثناء حالات وقف تنفيذ القرار طول مدة رفع الطعن القضائي متى نص قانون الملكية المشتركة على ذلك، لذلك لا يمكن للملاك الشركاء أن يرفضوا تنفيذ الإلتزامات التي تفرضها هذه القرارات عليهم إذا لم

[1] - François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°890, p461.

[2] - أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

يطالبوا قضائيا بالحصول على الإلغاء، وينطبق الأمر على إلتزام كل منهم بدفع حصة الأعباء أو النفقات الناتجة عن هذه القرارات.

كما لا يمكن كذلك التهرب من هذه القوة الملزمة "force obligatoire" على أساس الإدعاء بأن محضر الإجتماع لم يتم تبليغه، طالما أن الملاك الشركاء لهم ومن خلال وسائل أخرى، إمكانية معرفة محتوى المداولات التي يعارضونها، فلا شيء يمنع الملاك الشركاء من الموافقة من حيث المبدأ على قرار لا يلزمهم ماليا، مادام أنه يمكنهم الرفض بالأغلبية المطلوبة قانونا، كل الأشغال المقررة طالما أن العرض البياني للأسعار "les devis" لم يكن مقبولا، ومع ذلك، فإن مبدأ الحجية "notion d'opposabilité"، وليس القوة الملزمة، يستخدم في حالتين: فيما يتعلق بالمالك الشريك المعترض والذي يدعي بأن الأشغال تمتاز بأنها ذات ميزة كمالية وثانوية، وكذلك عندما لا يتم إستدعاء صاحب حق الإستعمال والسكن للحضور في الجمعيات العامة، كما تم الإقرار بأن إرسال رسالة موصى عليها مع طلب الإقرار بالإستلام إلى المتصرف تتضمن تحفظات، أو تعبر عن إعتراض على القرار، تعتبر غير فعالة لمنازعة القرار ولا يترتب عليها أي أثر، علاوة على ذلك، يجب تقديم هذا الطعن القانوني خلال الفترة المحددة قانونا، والتي ينتج عنها إنتهاء الصلاحية، من حيث المبدأ، ويجب أن يكون الإلغاء ناتجا عن قرار قضائي أصبح حائزا على قوة الشيء المقضي فيه[1].

المشرع الجزائري نص ضمن مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على أنه يجب على الملاك الشركاء الأعضاء أن يرفعوا إعتراضهم على قرار الجمعية العامة إلى المحكمة المختصة إقليميا، في أجل أقصاه شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف، فهو والحال هذه يستثني الملاك الشركاء الذين صوتوا لصالح صدور القرارات من حق المنازعة قضائيا، وذلك على خلاف أحكام القواعد العامة المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، حيث أنه لا يمكن منازعة القرارات الصادرة عن الجمعية العامة من طرف المعارضين لهذه القرارات أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة المختصة إقليميا في أجل شهرين إبتداءا من تاريخ تبليغ القرارات لهم، تحت طائلة سقوط الحق في رفع الطعن أمام القضاء المختص[2].

---

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°881, p454.

[2]- أنظر المادة 764 مكرر 02 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني، والتي إستحدثت بموجب نص المادة الأولى من القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983المعدل والمتمم للقانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 05، المؤرخة في 01 فيفري 1983، ص 309.

7- آثار القرارات الصادرة عن الجمعية العامة بالنسبة للغير:

قرارات الجمعية العامة لا تمثل بالنسبة للغير طابعًا تنظيميا، ولا يهم ما إذا كان قد تم نشر القرار في البطاقة العقارية، إضافة إلى ذلك لا تنظم قرارات الجمعية العامة العلاقات بين كل مالك مشترك والمتصرف بشكل فردي وشخصي.

المطلب الثاني: الأعمال الخاضعة لقرارات الجمعية العامة

إذا كان الأصل في إدارة المال الشائع من حق الملاك الشركاء مجتمعين، إلا إذا إتفقوا على توكيل بعضهم، فإن الأمر مختلف بخصوص الأجزاء المشتركة في مجال الملكية المشتركة والتي تتصف بالشيوع الجبري، ولكون الجمعية العامة جهاز منبثق عن حالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، فهذا يعني بالضرورة أن تكون لهذه الهيئة سلطات خاصة بها، والجمعية العامة من هذا المنطلق لا تخرج عن هذا الإطار، فهدف المحافظة على العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة وصيانته وإدارته هو الذي منح للجمعية العامة سلطات تمكنها من تحقيق الغاية المبتغاة[1]، لذلك تعتبر الإدارة من أهم صلاحيات جمعية الملاك الشركاء والتي تترجم بالقرارات الملزمة لكافة الملاك المشتركين والشاغلين في إطار الملكية المشتركة، والتي تصدر عن إجتماعاتها المنعقدة لغرض تسيير وإدارة الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة ضمن الإطار القانوني المحدد لها.

يرى الفقه أن أعمال وقرارات الجمعية العامة لا تنحصر على أعمال الإدارة العادية فحسب، بل تشمل حتى الأعمال المتعلقة بالإدارة غير العادية الأكثر خطورة من أعمال الإدارة العادية، كالتعديل على الأجزاء المشتركة أو إعادة البناء أو منح قروض للملاك المشتركين[2]، في حين تعد هذه الأعمال حسب الإتجاه الفقهي المخالف من أعمال التصرف المادية، وبالتالي تنحصر أعمال الجمعية العامة في أعمال الإدارة العادية[3].

في البحث عن موقف المشرع الجزائري من هذا الإشكال فإنه يتبين بأنه يعطي للجمعية صلاحيات إتخاذ قرارات تتعلق بالإدارة العادية وذلك فيما يخص المسائل التي يتطلب فيها التصويت حصول موافقة الأغلبية البسيطة وكذلك المسائل التي يتطلب فيها التصويت حصول موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء، في حين ما تعلق بالإدارة غير العادية، فيشترط المشرع الجزائري إجماع الملاك المشتركين، وتجدر الإشارة إلى أن قرارات الجمعية العامة لا تعد قرارات إدارية، فالجمعية العامة هي

[1]- مريم تومي، المرجع السابق، ص120.
[2]-خالد حمدي يوسف، المرجع السابق، ص 19.
[3]- زين محمود علي الزين، المرجع السابق، ص 12.

ذات معنوية تتمتع بالشخصية المعنوية، تتأسس بقوة القانون في مجال الملكية العقارية المشتركة، وتأخذ طابعا مدنيا، وتعمل على ضمان تسيير وإدارة الملكية المشتركة وفق ماهو منصوص عليه قانونا.

الفرع الأول: القرارات الصادرة عن الجمعية العامة التي تتطلب الأغلبية البسيطة

يقر المشرع الجزائري بالمصادقة على قرارات الجمعية العامة وفي مسائل معينة بناءا على الأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، غير أنه يعاب على المشرع الجزائري حول الأغلبية البسيطة المقررة ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أنه لم يبين، أو بالأحرى لم يوضح بأن الأغلبية البسيطة يتم حسابها بناءا على الأصوات المعبر عنها "exprimé" من مجموع الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، أي الذين صوتوا لصالح إتخاذ القرار أو ضده، ودون إحتساب الأعضاء الذين إمتنعوا عن التصويت أو صرحوا بعدم مشاركتهم في التصويت.

وعليه ينبغي على المشرع الجزائري أن يستدرك مصطلح "الأصوات المعبر عنها" للدلالة أكثر، إضافة إلى ذلك ثمة ملاحظة أخرى، تتعلق بهذه الأغلبية والتي تقوم على أساس عدد الأصوات وليس على أساس عدد الملاك الشركاء، الأمر الذي يؤدي إلى أن أقلية الملاك الشركاء التي تتوفر على أكبر عدد من الأصوات قد تفرض سيطرتها على أغلبية الملاك الشركاء، بينما وعلى سبيل المثال، نجد المشرع الفرنسي من خلال المادة **"22"**فقرة **"02"**من القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية[1]، يتبنى مبدأ تقليص أصوات المالك الشريك الذي يتوفر على الأغلبية لوحده "copropriétaire en main dominante"، أما الفقه والقضاء الفرنسي فيعتمد مبدأ تعسف الأغلبية "abus de majorité".

يعتبر الفقه عموما بأن الأغلبية البسيطة يمكن التوصل إليها مهما كان عدد الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين، وأن الإعتماد على إحتساب هذه الأغلبية على أساس أصوات الملاك الشركاء

[1]-L'alinéa 02 de l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires…».

الأعضاء الحاضرين أو الممثلين فيه تحفيز للمالك الشريك للإهتمام بالتدبير الجماعي للبناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة، وأن عدم اِكتراث المالك الشريك لن يعرقل إتخاذ القرارات بشأن إدارة هذه البناية[1].

يُلاحظ بأن هذه الأغلبية البسيطة تشترط من طرف المشرع الجزائري بغرض تطبيقها بصفة عامة على القرارات المتخذة بشأن التدبير العادي للملكية العقارية المشتركة، وبالنظر لتعدد المجالات التي تدخل في نطاق تطبيقها، فإنه لا يمكن وضع تعداد لها على سبيل الحصر، وتتعلق خاصة بما يأتي:

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة، ومن الأمثلة في هذا الخصوص مسألة تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر، والتي أغفل نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الحديث عنها، حيث أنه وبمقتضى القواعد العامة الواردة ضمن الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وفي حال ما إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للملاك الشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم، أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى، أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر، على أن تخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين[2].

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفقا لما هي معدة له، فالأصل هو إختصاص الجمعية العامة مبدئيا بإنجاز الأشغال المتعلقة بتحسين وصيانة الأجزاء المشتركة، لكن قد يرغب أحد الملاك الشركاء القيام بأشغال على نفقته تمس الأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفقا لما هي معدة له، ففي هذه الحالة، يجوز له ذلك لكن بشرط الحصول على ترخيص من طرف الجمعية العامة، بقرار تتخذه هذه الأخيرة بالأغلبية البسيطة.

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص368.

[2]- أنظر المادة 756 مكرر 01 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والمستحدثة بمقتضى المادة 02 من القانون رقم 01/83 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص309.

على مستوى القضاء المقارن، فقد أكدت الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 27 نوفمبر1991على أن الأشغال المنجزة من طرف المالك المشترك دون ترخيص يعد عملا غير مشروع، وفي حال رفض منح الترخيص من طرف الجمعية العامة بالرغم من أن الأشغال لا تمس الغرض المخصص له العقار فإنه بإمكان المالك المشترك اللجوء إلى المحكمة الكبرى الإبتدائية للحصول على ذلك الترخيص بالشروط التي تحددها هذه المحكمة[1].

- حالة تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير إستعمال جزء أو عدة أجزاء، بالإضافة إلى تقرير كيفيات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية، وفي سياق القيام بهذه الأعمال والتي يستوي أن تكون أعمال حفظ أو تحسين[2]، فإن الجمعية العامة لا تتداول لتقرر إجراء أو عدم إجراء هذه الأعمال لأنها مفروضة بمقتضى القانون، إذ تتداول لتحديد كيفيات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية، ويصدر قرار الجمعية العامة بالأغلبية البسيطة من أصوات الملاك المشتركين الأعضاء الحاضرين أو الممثلين[3].

وما نلاحظه في هذه الحالة هو عدم حديث المشرع الجزائري صراحة فيما إذا لو كانت هذه الأشغال قد تقع على الأجزاء الخاصة للملاك الشركاء ؟وما الطريقة المتبعة فيما إذا عارض مالك شريك أو أكثر هذه الأشغال إذا وقعت على الأجزاء الخاصة ؟ وهل يحق له المطالبة بتعويض في حالة ما إذا ترتب عن هذه الأشغال إلحاق ضرر به؟ لذلك ينبغي على المشرع الجزائري إعادة النظر في هذه المسألة، لاسيما وأن النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ألزم الملاك الشركاء بضرورة السماح بمرور المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم الخاصة[4].

وفي هذا الخصوص وعلى سبيل المثال، نجد بأن المشرع الفرنسي قام بإدخال تعديلات على القانون رقم 65-557 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بحيث تم تضمين هذه التعديلات في المادة 25 منه، بحيث حددت هذه المادة نوعية الأشغال التي لا يمكن للمالك الشريك

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص251.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، المرجع السابق، ص 151.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص22.

الإعتراض عليها ولو داخل الجزء الخاص العائد له، حيث أنه وبتحديد المشرع لطائفة الأشغال يكون قد قيد الأطراف في إطار الملكية المشتركة وكذلك القضاء، وإستبعد كل مجال للنزاع بشأن طبيعتها ونوعيتها والتي من بينها الأشغال التي أصبحت ضرورية وإجبارية طبقا للمقتضيات التشريعية والتنظيمية، إضافة إلى حالة الأشغال الهادفة إلى إقتصاد الطاقة، وكذلك الأشغال المنجزة من أجل ملاءمة ومطابقة السكن مع معايير السلامة والتجهيز، بالإضافة إلى الأشغال المنجزة بالأجزاء المشتركة من أجل أمن الأشخاص والممتلكات بوضع أجهزة لإغلاق منافذ العقار وتنظيم وُلُوجِه، وأشغال التحسينات والأشغال المتعلقة بالهوائيات الجماعية وشبكة الإتصال الداخلية وغيرها، وقد أجمع كل من القضاء والفقه الفرنسيين على أنه في حال إعتراض المالك الشريك على هذه الأشغال فإنه يتم اللجوء إلى قاضي الأمور المستعجلة للحصول على رخصة لإنجازها أو لحمل هذا المالك الشريك على فسح المجال للقيام بها، وفي حال ما إذا ترتب عن ذلك الإعتراض ضرر بسبب تأخر إنجاز تلك الأشغال فإن القاضي في هذه الحالة يقرر تعويضا لفائدة إتحاد الملاك الشركاء[1].

من جهة أخرى، وضع المشرع الفرنسي شرطين لإلزام المالك الشريك بتحمل إنجاز الأشغال المقررة من طرف الجمعية العامة داخل الجزء الخاص العائد له[2]، فالمالك الشريك ملزم بعدم إعاقة تنفيذ الأشغال ذات المصلحة الجماعية التي يقررها الاجتماع العام للجمعية العامة للملاك المشتركين بانتظام، حتى ولو كان انجاز هذه الأشغال واقع على أجزائه الخاصة، وفي ذلك يتعين من ناحية، أن تفرض الضرورة هذه الأشغال، بتعبير أدق، أن لا يكون هناك حل آخر لإنجاز الأشغال غير دخول الجزء الخاص أو أن يكون هذا الدخول هو الحل الأفضل، ويجب من ناحية أخرى، أن لا يتم المساس بتخصيص ومحتوى الأجزاء الخاصة والإنتفاع بها بصفة مستمرة، ولأداء هذه الأشغال ذات المصلحة الجماعية على الأجزاء الخاصة، تمارس نقابة الملاك المشتركين صلاحيات السلطة المتعاقدة إلى حين قبول الأشغال.

[1]-محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص241.

[2]- la clause 02 de l'article 09 de la loi la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 08), énonce:«… II.-Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient. Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux».

غير أن الفقه الفرنسي إنتقد هذا الشرط الأخير معتبرا بأن عبارته يكتنفها الغموض وتحتمل أكثر من تأويل، بحيث تعطي للقاضي مجالا واسعا لتفسيرها، كما أنها تتعارض مع مبدأ التعويض لفائدة الملاك المشتركين الذين تضرروا من جراء تلك الأشغال، والمنصوص عليه في المادة **"09"** البند **"03"** من القانون رقم 56-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية[1]، بحيث أن هذا التعويض مقرر في حال ما إذا ترتب عن تلك الأشغال بالأجزاء الخاصة، إلحاق ضرر بالجزء الخاص أدى إلى إحداث نقص نهائي في قيمة الحصص العائدة للملاك المشتركين، أو حصول إضطراب جسيم في التمتع بهذه الحصص، حتى ولو كان مؤقتا، أو إتلافها، وفي حالة الحرمان المؤقت الكلي من التمتع بالحصة في الملكية المشتركة، تمنح الجمعية العامة للمالك المشترك المعني تعويضًا مؤقتا بناءا على طلب منه، حيث يتم احتسابه على مبلغ التعويض النهائي، ويقع التعويض المؤقت أوالنهائي المستحق بعد أداء الأشغال ذات المصلحة الجماعية على عاتق نقابة الملاك المشتركين، على أن يتم توزيع تكاليف التعويض على الضرر والحال هذه، بحسب نسبة مساهمة كل مالك مشترك في مصاريف تلك الأشغال[2].

الأكثر من ذلك، المشرع الفرنسي نص على وجوب إتباع إجراءات لإنجاز الأشغال التي يكون محلها ينصب على الأجزاء الخاصة[3]، فأقر بضرورة تبليغ وإخطار الملاك المشتركين المعنيين بالأعمال التي تتطلب الوصول إلى الأجزاء الخاصة قبل ثمانية أيام على الأقل من بدء تنفيذها، مالم

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص241 و242 و 243.

[2]- La clause 03 de l'article 09 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 08), énonce:«…III.-Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.L'indemnité provisionnelle ou définitive due à la suite de la réalisation de travaux d'intérêt collectif est à la charge du syndicat des copropriétaires. Elle est répartie en proportion de la participation de chacun des copropriétaires au coût des travaux».

[3]- L'alinéa 02 de la clause 01 de l'article 09 de la loi la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 08), énonce:«…Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens…».

تكن هناك ضرورة تتعلق بالأمن أو الحفاظ على الممتلكات ضمن العقارمحل أحكام الملكية المشتركة، وذلك بواسطة رسالة مسجلة مع اقرار بالإستلام، وتبدأ المهلة، إن وجدت، في اليوم التالي لليوم الذي تُقدَم فيه الرسالة المسجلة لأول مرة إلى مقر إقامة المرسل إليه، وذلك حسب مقتضيات المادة **"64"** فقرة **"01"** من المرسوم الصادر في 1967[1]، بالموازاة ثمة إستثناء يرد على مبدأ وجوب التبليغ حسب المادة 09 سابقة الذكر، وذلك في حالة ما إذا كانت الأشغال تتعلق بضرورات الأمن والحفاظ على العقار محل أحكام الملكية المشتركة، ومن أمثلة ذلك المخاطر المتعلقة بالحريق، الإنفجار، تدفق المياه وغيرها، بحيث في هذه الحالات يمكن الشروع في الأشغال دون الإلتزام بإجراء التبليغ، وقد تم إنتقاد المشرع الفرنسي حول هذه المسألة، فكيف يتم الولوج إلى الجزء الخاص بالمالك الشريك دون موافقته؟ لذلك هو مطالب بإستدراك هذا الفراغ القانوني[2].

الفرع الثاني: القرارات الصادرة عن الجمعية العامة التي تتطلب أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين

يقر المشرع الجزائري مسألة المصادقة على قرارات الجمعية العامة وفي مسائل معينة بناءا على أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وذلك في الحالات الآتي بيانها:

- تعيين متصرف أو عزله، حيث أن عملية تعيين المتصرف لا تخرج عن نطاق الطرق التالية، إما بواسطة الأغلبية المحددة قانونا وهي ثلثي الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين[3]، أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد فيها البناية بناءا على إشعار من أغلبية الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة، وذلك في حال تهاون الجمعية العامة وعدم تعيين متصرف

[1]- L'Article 64 alinéa 01 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance nº2020-834 du 02 juillet 2020- art. 47), énonce:«Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire…».

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 243.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

جديد في حالة إستقالة المتصرف السابق أو إصابته بمانع أو عزل نتيجة عدم أدائه لإلتزاماته إتجاه الجمعية العامة، كما أن عزله لا يتم إلا حسب الطريقة التي عين بموجبها.

لكن الإشكالية المطروحة في هذا السياق والمتعلقة بعزل المتصرف، فمن المعلوم بأن المتصرف يعزل بنفس الطريقة التي تم تعيينه بها، فهل هذا المبدأ يشكل عائقا في إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة ؟ المسألة تحتاج إلى التمييز بين فرضيتين:

الفرضية الأولى، تتعلق بالتعيين الذي تم بناءا على أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، ففي هذه الحالة قد لا تشكل عملية عزله أي إشكال إذا توفرت أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.

لكن قد يحدث وأن يتقاعس المتصرف عن تحقيق المصلحة الجماعية للملاك كأن لا يقوم بأداء مهامه، أو يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة لشخص آخر، فيثار التساؤل التالي: هل يمكن لأقلية الملاك الشركاء أن تعترض على إستمرارية وجوده كمتصرف للجمعية العامة ؟ إنه لا يمكن لأقلية الملاك الشركاء أو لمالك شريك واحد يعترض على وجود المتصرف أن يخرج عن نطاق الأغلبية التي أقرت تعيينه، ففي حالة وجود أي تقصير أو إهمال يمكن مساءلة المتصرف طبقا لقواعد المسؤولية المدنية[1].

الفرضية الثانية، تتعلق بالتعيين الذي يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بناءا على إشعار من طرف الملاك الشركاء في حال شغور منصب المتصرف وتهاون الجمعية العامة في تعيين متصرف جديد، فهنا يثور التساؤل التالي: إذا كان تعيين المتصرف يتم كذلك بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي فهل يمكن أن يعزل بواسطة أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين ؟

في الواقع، الأصل في عملية عزل المتصرف أنها لا تتم إلا بحسب الطريقة التي عين بها، وذلك تلاشيا لأي تناقض، غير أن ما نلاحظه في هذه الحالة هو عدم بيانه صراحة لمسألة كيفيات عزل المتصرف المعين من طرف رئيس مجلس شعبي معين، مما يفهم منه بأنه قد أعطى صلاحية عزل المتصرف للجمعية العامة في كل الأحوال دون مراعاة للجهة التي قامت بتعيينه.

خلاصة القول، إن قرار أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين من أجل تعيين المتصرف ينعكس كليا على قرار العزل بحيث لا يمكن للأقلية من الملاك الشركاء أن تلجأ إلى مطالبة

[1]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 26 و 72.

الجمعية العامة بعزل المتصرف أو الطعن في قرار رفض العزل إلا بتوفر هذه الأغلبية، لأن هذا الأمر قد ينعكس على إدارة الملكية المشتركة ويضر بالمصلحة الجماعية خاصة إذا كان المتصرف لا يقوم بواجباته ولا يدخر أي جهد في سبيل خدمة العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة.

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات إستعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية، إضافة إلى توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها وإستبدالها[1].

بتفحص أحكام نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لا نجد بأن المشرع الجزائري قد نص صراحة على سلطة الجمعية العامة في إتخاذ قرار إجراء التحسين بمبادرة منها، وإذا كان للجمعية العامة سلطة الإذن بإجراء تحسينات في البناية يكون لها أيضا القيام بهذه التحسينات لكونها تدخل في نطاق أعمال الإدارة بصفة عامة وإن كانت إدارة غير معتادة، وتعتبر من أعمال التحسين وفق ما ذهب إليه المشرع الجزائري على سبيل المثال وليس الحصر، القيام بتغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات إستعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات شرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية .

ولكون أعمال التحسين ليست أعمال إدارة معتادة بل هي أعمال ليست متوقعة لدى المالك الشريك، فإنه يفترض في المشرع أنه حريص على التوفيق بين مصلحة المالك والمصلحة الجماعية لجماعة الملاك الشركاء التي قد تقتضي هذه التحسينات[2]، وهو ما أدى في اعتقادنا، بالمشرع الجزائري إلى إشتراط ضرورة المصادقة على قرار إجراء أشغال التحسين بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وتبعا لذلك فإنه وبموجب أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، تتم المصادقة على قرار توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها وإستبدالها[3].

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 157.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

الفرع الثالث: القرارات الصادرة عن الجمعية العامة التي تتطلب إجماع الملاك الشركاء

لقد ذهب الفقه إلى القول بأن صلاحيات الجمعية العامة للملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة والقرارات الصادرة عنها، الأصل فيها أن تنحصر في الإدارة المعتادة وما إمتداد صلاحيات الجمعية العامة إلى الإدارة غير المعتادة ماهو إلا خرق لمبدأ إجماع الملاك المشتركين وحلول مبدأ الأغلبية[1]، وإنطلاقا من مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين بأن المشرع الجزائري يشترط الإجماع لإتخاذ مجموعة من القرارات التي من شأنها أن تؤدي إلى تغيير ملموس في وضعية الملاك الشركاء بصفة مباشرة أو التغيير في البنية المادية أو القانونية للبناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة.

والإجماع المقصود في هذه الحالة هو إجماع جميع الملاك الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة وليس فقط الملاك الشركاء الحاضرين وممثلي الملاك الشركاء المتغيبين، وبالتالي تغيب مالك شريك أو أكثر أو إمتناع أحد الملاك الشركاء عن التصويت أو إلغاء تصويته يشكل سببا يؤدي إلى عرقلة إتخاذ القرار وحتى إبطاله، وتجدر الإشارة إلى أن الحق في الإعتراض ماهو إلا سبيل للبحث عن التوازن بين المصلحة الجماعية التي تمثلها جمعية الملاك الشركاء وبين حق الملكية الفردية العائد لكل مالك شريك عضو على جزئه أو حصته في إطار الملكية المشتركة، لكون أن هذا الحق لا يمكن المساس به بأية أغلبية كانت، لذلك فإن سلطة جمعية الملاك الشركاء القائمة على مبدأ الأغلبية يحد منها قرار إجماع كافة الملاك الشركاء، والذي يتعين إتخاذه في إجتماع للجمعية ولا يمكن أن يعبر عنه بأي طريقة أو شكل آخر[2]، وبذلك يكون المشرع الجزائري يكون قد تخلص من فكرة إسناد ما يتطلبه الإجماع إلى جمعية الملاك الشركاء واستبعد الإدارة غير المعتادة من صلاحيات الجمعية العامة.

وقد نص المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على الحالات التي يشترط فيها المصادقة على القرار بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الملاك الشركاء،

[1]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 12.
[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص379.

وتتعلق إما بتصرفات مادية واقعة على العقار محل أحكام الملكية المشتركة أو بتصرفات قانونية تهم الحقوق الواردة على هذا العقار، وتتمثل في الحالات الآتية الذكر[1]:

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن إلتزامات قانونية وتنظيمية.

- القرارات المتعلقة بحق الحفر والحق في التعلية، فإستنادا لمقتضيات بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أقر المشرع الجزائري إجماع الملاك الشركاء بشأن القرارات الصادرة عن الجمعية العامة المتعلقة بتشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص، حيث يتعلق هذا المقتضى بحق الحفر "le droit d'édifier"، والذي يشمل تشييد بناء جديد في باطن الأرض المشتركة والمحيطة بالبناية محل أحكام الملكية العقارية المشتركة، وكذلك إجماع الملاك الشركاء بشأن القرار الصادر عن الجمعية العامة والمتعلق بإعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة.

في الحقيقة، يعد الحق في التعلية والحق في الحفر من أعمال التصرف، وهو ما يتطلب إجماع كافة الملاك الشركاء بدل إشتراط توفر أغلبية معينة، وينشأ هذين الحق لفائدة جميع الملاك الشركاء أو أنه يستعمل من طرف آخرين جرى تفويت هذه المصلحة لهم، والأصل أن القرار المتعلق بشأن أحد هذين الحقين لا يمكن إصداره ولو بوجود مالك معترض واحد، وبذلك يكون هذا النوع من الأعمال خارج نطاق إختصاصات الجمعية العامة والتي تنحصر في المحافظة على الأجزاء المشتركة وإدارتها، والدليل على ذلك أن أي إنشاء لمحلات جديدة ذات إستعمال خاص أو إعلاء للبناية محل أحكام الملكية المشتركة، ترتب على كل واحد من الملاك الشركاء أعباء مالية إضافية، أضف إلى ذلك أنه لو يتم تفويت الجزء الخاص المضاف لفائدة الغير، فإن ذلك يفرض مراجعة حصص الملاك الشركاء[2]، لذلك نرى بأن المشرع الجزائري قد إعتبر الحق في التعلية والحق في الحفر من أعمال التصرف، وذلك عندما إشترط إجماع كافة الملاك الشركاء، ولذلك يمكن القول بأن المشرع الجزائري قد جانب الصواب في إقرار إجماع الملاك الشركاء والحال هذه.

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.
[2]- زبن محمود علي الزين، المرجع السابق، ص 22.

على مستوى القضاء المقارن، فقد بررت الغرفة المدنية الأولى بمحكمة إستئناف لبنان الشمالي بموجب القرار رقم 18الصادر بتاريخ 14جانفي1971، موقف المشرع اللبناني من أعمال التصرف، بأنه وبالنظر لخطورة أعمال التصرف في العقارات المشتركة لم يشأ المشرع أن يمكن حتى الأكثرية في فرض إرادتها على الأقلية، فأوجب الحصول على موافقة جميع الملاك المشتركين للقيام بها[1].

المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

من المعلوم أن الجمعية العامة تتمتع بالشخصية المعنوية، وهو ما يجعلها من جهة تكتسب حقوقا، ومن جهة أخرى تتحمل إلتزامات في مواجهة الملاك الشركاء والغير[2]، ونظرا لشخصيتها المعنوية فإنها تعمل وتنشط بواسطة وكيلها المتصرف بغرض إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، وهو ما يعرضها للمساءلة القانونية في حال احداث ضرر لأحد الملاك الشركاء أو الغير، وإن كانت لا ترتكب أخطاءا شخصية بصفة مباشرة، ولكن هذه الأخطاء قد ترتكب من طرف مستخدميها أو يكون مصدر الضرر هو الأجزاء المشتركة التي هي مسؤولة عنها قانونا[3].

إن المسؤولية القانونية تترتب كنتيجة عن الإخلال بالتزام قانوني، وتقوم على أساس موضوعي هو مسؤولية شخص أمام آخر، ولا تتحقق إلا إذا وجد ضرر يلحق شخصا آخر غير الشخص الذي تسبب فيه، ويكون الجزاء المخصص لها ناتجا عن القانون نفسه، وتشمل نوعين من المسؤولية، مدنية وأخرى جزائية[4].

الفرع الأول: المسؤولية المدنية للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

من المعلوم أن المسؤولية المدنية تعني الزام المسؤول المخل بالتزامه بأداء التعويض للطرف المضرور في الحالات التي تتوافر فيها شروط هذه المسؤولية، فهي لا تحمل معنى الردع الذي تنطوي عليه المسؤولية الجنائية، وإنما تفيد معنى جبر الضرر الذي تسبب فيه الشخص المسؤول، وهي إما أن تكون عقدية أو تقصيرية[5].

---

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص182.

[2] - عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات(شرح لنصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق، ص95.

[3]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لاتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص17.

[4]- عبدالقادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الأمان، المغرب، 2011، ص10.

[5]- عبدالقادر العرعاري، المرجع نفسه، ص11.

أولا- المسؤولية العقدية لجمعية الملاك الشركاء:

تعتبر المسؤولية العقدية ذلك الجزاء المترتب على الإخلال بإلتزام عقدي، حيث أنه كلما توفر عقد مستوف لجميع أركانه وأخل أحد أطرافه بإلتزاماته التعاقدية إلا ورتب هذا الإخلال المسؤولية العقدية.

في الواقع، يرتبط أساس المسؤولية العقدية لجمعية الملاك الشركاء بمبدأ سلطان الإرادة في إنشاء القواعد الإتفاقية فيما بين أعضائه ضمن نظام الملكية المشتركة إذا كان ذو طبيعة تعاقدية، لذا من الضروري احترام هذه الإرادة، ومن ثم كان لازما ترتيب الأثر القانوني الناتج عن هذه المسؤولية وهو التعويض عن الضرر، بالإضافة إلى ذلك، الغرض من انشاء جمعية الملاك الشركاء هو الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة، وبالتالي عند الإخلال بهذه القاعدة فإنه بالإمكان إثارة دعوى المسؤولية في مواجهة الجمعية العامة إذا ثبت حصول إهمال أو تقصير في الحفاظ على العقار محل الملكية المشتركة أو سوء تسيير الأجزاء المشتركة، وبالتالي فهو اخلال بإلتزامات جمعية الملاك الشركاء المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة[1].

وبناءا على ذلك، تقوم المسؤولية العقدية لجمعية الملاك الشركاء كلما كان الضرر الذي لحق بالمضرور ناشئا عن عدم تنفيذ العقد، ومثال ذلك الحالة التي تتعاقد فيها جمعية الملاك الشركاء بمقتضى قرار صادر في أحد إجتماعاتها مع مقاول للقيام بأشغال الصيانة للعقار موضوع الملكية المشتركة، ويحدث أن تخل جمعية الملاك الشركاء بأحد شروط الإتفاق كعدم تسديد مستحقات المقاول[2]، أو عند إخلال جمعية الملاك المشتركين بأحد مقتضيات نظام الملكية المشتركة وتسبب ذلك في احداث ضرر لأحد الملاك الشركاء، ومثال ذلك الحالة التي يتضرر فيها أحد الملاك الشركاء من الترخيص الممنوح من طرف الجمعية العامة لبعض الملاك الشركاء الآخرين بانجاز أشغال على نفقتهم تمس بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعقار موضوع الملكية المشتركة أو امتناع المتصرف عن القيام بما يلزم لمنع الوقوف التعسفي للسيارات في الساحة المشتركة[3].

تجدر الإشارة إلى أن بعض الفقه ذهب إلى القول بأنه كلما كان المضرور من الملاك الشركاء كانت مسؤولية جمعية الملاك الشركاء عقدية، وكلما كان المضرور من الغير، اعتبرت مسؤولية

[1]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، مجلة رحاب المحاكم، العدد العاشر، مطبعة دار السلام، المملكة المغربية، فيفري 2011، ص 20 و23.

[2]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع نفسه، ص 20.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات(شرح لنصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق، ص101.

جمعية الملاك الشركاء تقصيرية، إلا أنه تم نقد هذا القول إنطلاقا من أن نظام الملكية المشتركة والقانون هما من يحددان معيار المسؤولية العقدية عندما تخل جمعية الملاك الشركاء بإحدى إلتزاماتها العقدية سواء كان مصدرها القانون أو نظام الملكية المشتركة، وقد ساير هذا النقد القضاء الفرنسي، وذلك من خلال القرار القضائي الصادر عن مجلس ليموجاس "limoges" بتاريخ 10 جويلية 1967، حيث تم الإقرار بشكل واضح بأنه من كل حق مالك شريك أن يطالب بالمحافظة على مظهر البناية موضوع الملكية المشتركة، شروط السكن وشروط استعمال الأجزاء المشتركة والمكانة "le standing" التي كان يتمتع بها عندما اكتسب حصته في هذا العقار، وهو مايترتب عنه ضرورة تعويض المالك الشريك عن الضرر اللاحق به نتيجة تأجيل جمعية الملاك الشركاء القيام بأشغال الصيانة والمحافظة على المظهر الخارجي للبناية وشروط استعمال الأجزاء المشتركة[1].

ثانيا- المسؤولية التقصيرية لجمعية الملاك الشركاء:

لقد أشار المشرع الجزائري ضمن مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى المسؤولية المدنية لجماعة الملاك الشركاء الذين يتكتلون في جمعية عامة بقوة القانون وفور اكتسابهم حصصا في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، حيث يعمل المتصرف على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة[2].

من المعلوم بأن المسؤولية التقصيرية مصدرها القانون وتنشأ عن إلتزام مصدره العمل غير المشروع الذي يترتب عنه الحاق ضرر بالمضرور، وبالإطلاع على المقتضيات القانونية الخاصة بالمسؤولية التقصيرية والتي نظمها المشرع الجزائري ضمن الفصل الثالث من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، تحت مسمى "العمل المستحق للتعويض" فنجده قد عالج ثلاث صور لهذا الأخير ضمن ثلاثة أقسام، الأول متعلق بالمسؤولية عن العمل الشخصي، والثاني متعلق بالمسؤولية عن عمل الغير، أما الثالث فمتعلق بالمسؤولية الناشئة عن الأشياء، وهنا نلاحظ بناءا على ما سبق بيانه، بأن المشرع الجزائري لم يشر إلى مساءلة الجمعية العامة للملاك الشركاء على

[1]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، الهامش 13 من الصفحة 21.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص26.

أساس العمل الشخصي، وهو أمر منطقي فالجمعية العامة للملاك الشركاء كيان معنوي وليس بشخص طبيعي حتى يتم مساءلته مدنيا على أساس مقتضيات المادة 124 من الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني، والتي تقر بأن كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، وبالتالي يمكن تصور مجال مساءلة الجمعية العامة فيما يخص العمل غير المشروع على أساس المسؤولية عن عمل الغير، وكذلك على أساس المسؤولية الناشئة عن الأشياء.

أ- مسؤولية جمعية الملاك الشركاء على أساس مسؤولية المتبوع عن أفعال تابعيه:

من المعلوم بأن جمعية الملاك الشركاء هي تكتل يجمع جميع الملاك المشتركين، ويسأل على أساس القواعد العامة للوكالة، وهي شخص معنوي مسؤولة عن الأخطاء المرتكبة من طرف مستخدميها الذين تربطهم مع الجمعية العامة للملاك الشركاء عقود عمل، وهذا ما يشكل إستثناءا عن القاعدة العامة القائلة بأن الشخص يكون مسؤولا عن خطئه الشخصي، فهذه المسؤوليت تندرج ضمن المسؤولية الناشئة عن فعل الغير، وهذا الإستثناء مبني على قرينة الخطأ المفترض وليس على أساس الخطأ الواجب الإثبات من طرف المتضرر، ويصطلح على هذه المسؤولية بمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه، بحيث أنه وطبقا لمقتضيات نص المادة "136" من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع[1].

بناءا على ماسبق، فإنه يلزم لقيام مسؤولية الجمعية العامة عن فعل المتبوع أن يكون هذا الأخير مرتبطا بالجمعية العامة بموجب علاقة تبعية كعقد العمل مثلا، بحيث يأتمر المستخدم التابع بتعليمات الجمعية العامة ويخضع لرقابتها ويعمل في حدود توجيهاتها، وينبغي أن يتم ارتكاب الفعل الضار من طرف التابع خلال تأدية الوظيفة أو بسببها أو بمناسبتها، وهذا الأمر ينطبق على الأشخاص المكلفين بمهام المحافظة على العقار موضوع الملكية المشتركة وصيانة الأجزاء المشتركة كالحارس والمنظفة والبستاني وغيرهم، مع الإشارة إلى أن المتصرف لا يعتبر تابعا لجمعية الملاك الشركاء فهو

[1]- أنظر المادة 136 من الأمر رقم 58/75 المعدلة بموجب المادة 41 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 26 جوان 2005، ص 24.

وكيلها وممثلها القانوني ويتمتع بنوع من حرية المبادرة والإستقلالية في مباشرة مهامه في مجال إدارة وتسيير الملكية المشتركة[1].

وبالتالي، فإنه في حال ما إذا ارتكب الحارس أو البستاني أو المنظفة، خطأ ونتج عنه ضرر للغير أو حتى الملاك المشتركين، فإن مسؤولية الجمعية العامة للملاك الشركاء تقوم بناءا على أساس التبعية التي تمليها علاقة الشغل بين الجمعية العامة وأحد تابعيها، والتي تفرض الخضوع لرقابة الجمعية العامة والإئتمار بتعليماتها مالم يثبت العكس، حيث يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء المسؤولة عن أعمال تابعيها حق الرجوع على تابعها المخل بالإلتزام وذلك في حالة ارتكابه لخطأ جسيم[2]، ففي هذه الحالة يسأل المستخدم عن طريق دعوى الرجوع عن النتائج المترتبة على عدم مراعاة التعليمات التي تلقاها من الجمعية العامة المتبوع إن كانت هذه التعليمات صريحة ولم يكن له مبرر لمخالفتها، حيث يتعين على المتضرر رفع دعوى للمطالبة بجبر الضرر ضد الجمعية العامة ممثلة في وكيلها المتصرف، والذي يعمل على تعويض المضرور مع إمكانية الرجوع على المستخدم التابع في حال ارتكابه لخطأ جسيم.

وتجدر الإشارة إلى أن القضاء الفرنسي أقر بقيام مسؤولية إتحاد الملاك الشركاء إذا حدث وأن بلّل أحد الأشخاص التابعين لجمعية الملاك الشركاء لأرضية مدخل العقار موضوع الملكية المشتركة باعتبارها جزءا مشتركا، وذلك بواسطة مادة زالجة "glissante" ودون إشعار الملاك المشتركين أو وضع علامة في المكان المخصص لذلك بغرض تنبيههم، وتضرر جراء ذلك شخص نتيجة وقوعه أو إنزلاقه، كما يسأل إتحاد الملاك المشتركين عن الضرر الحاصل للمستأجر في العقار محل الملكية المشتركة بفعل السرقة إذا تبين أن لحارس هذا العقار علاقة بالجريمة سواء كان مساهما أو مشاركا فيها بمقتضى حكم قضائي نهائي في الموضوع، على أن تبقى المسؤولية قائمة ولو في حالة البراءة مادام أن للأحكام الجزائية في مواد الجنح حجية أمام القضاء المدني في إثبات الخطأ وترتيب المسؤولية المدنية التقصيرية[3].

---

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات(شرح لنصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق، ص99.

[2]- أنظر المادة 137 من الأمر رقم 58/75 المعدلة بموجب المادة 41 من القانون رقم القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 24.

[3]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص 32.

ب- مسؤولية جمعية الملاك الشركاء على أساس المسؤولية الناشئة عن الأشياء:

من المعلوم بأن جمعية الملاك الشركاء ليست مالكة للعقار موضوع الملكية المشتركة، إلا أنها وبموجب القانون لها سلطة إدارة الأجزاء المشتركة والتجهيزات المشتركة ولها عليها السيطرة الفعلية، وبذلك تعد حارسا فعليا لهذه الأجزاء، وتكون تبعا لذلك ملزمة بصيانتها ومنعها من أن تكون مصدر ضرر[1]، ففي الواقع، لم يكن حق الملكية المشتركة دائما مقترنا بواجب الصيانة أو الحراسة وبالتالي تحميل جمعية الملاك الشركاء أو إتحاد الشركاء المسؤولية المدنية عند الإقتضاء، بل إن حق الملكية قرينة قانونية وواجب الصيانة مقرر بمقتضى القانون ومساءلة جمعية الملاك المشتركين هو أمر لازم يهدف إلى حماية المتضرر من الأشياء المحروسة[2].

فبالرغم من أن جمعية الملاك الشركاء ليست مالكة للعقار موضوع قواعد الملكية المشتركة، إلا أنها ملزمة بموجب القانون بالحفاظ على هذا العقار وصيانته وإدارة أجزائه المشتركة، وبما أنه لديها قدرة الاستعمال والتسيير، والرقابة، فإن مسؤوليتها التقصيرية تقوم كلما كان ثمة إخلال من جانبها بالتزاماتها القانونية في هذا الخصوص.

ولما كانت الحراسة القانونية هي مناط مسؤولية جمعية الملاك الشركاء، فإنه ينبغي توضيح عناصر الحراسة، والتي تتمحور أساسا حول ثلاثة عناصر وهي الاستعمال، الإدارة والرقابة، وكلما اجتمعت هذه العناصر الثلاث في شخص الجمعية العامة، المتصرف الممثل القانوني للجمعية العامة أو أي شخص يحل محلها، اعتبر حارسا للأجزاء المشتركة، ويساءل قانونا عن جميع الأضرار التي تحدثها الأجزاء المشتركة للغير، وسواء كانت الحراسة قانونية تعتمد على سند قانوني أو مجرد حراسة فعلية تعتمد على وضع اليد فقط.

فعنصر الاستعمال، يقصد به استخدام الأجزاء المشتركة بالكيفية أو على الصورة التي توفر للجمعية العامة أو إتحاد الملاك حسب الحالة غايته من الشيء أو حاجته منه ضمن الحدود التي يحصل فيها استعمال الجزء المشترك ووفق الغرض المعد له كالمصعد والمرآب مثلا، والاستعمال الواسع بهذا المفهوم لا يفرض الاستمرار فيه دوما، فقد يتوقف هذا الاستعمال في بعض الأحيان لأسباب معينة، وبالرغم من ذلك تظل جمعية الملاك الشركاء حارسة للشيء المشترك.

أما فيما يخص عنصر التسيير أو الإدارة، فإن له مفهومان، أولهما مادي ويتجلى في وضع اليد على الشيء من أجل إدارته فعليا، وثانيهما معنوي، ويتمثل في سلطة إعطاء الأوامر الخاصة بتوجيه

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات(شرح لنصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق، ص98.

[2]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص 26 و27.

ذلك الشيء، ومن ثم فإن جماعة الملاك الشركاء تتمتع بهذه السلطة مادام باستطاعتها أن تأمر التابع لها باستخدام الجزء المشترك في الأوجه المعدة له، أما عنصر الرقابة، فتتمحور حول سلطة ملاحظة وتتبع وتفحص الأجزاء المشتركة أثناء استعمالها، وتأمين الصيانة اللازمة لها وإصلاح العيوب التي من الممكن أن تلحق بها ومنعها من الإضرار بالغير، كما قد يكون للرقابة مدلول معنوي، فقد تعهد جمعية الملاك الشركاء إلى حارس العمارة بحراسة المصعد، فهنا يمارس هذا الحارس الرقابة نيابة عن جمعية الملاك الشركاء[1].

فتعتبر مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء محل الإدارة والتسيير، وتعفى من هذه المسؤولية إذا أثبتت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة[2].

وبما أن جمعية الملاك المشتركين هي الحارس الفعلي والمسؤول على صيانه هذا العقار والمحافظة عليه، وبالرغم من أنها لا تعتبر مالكة العقار موضوع الملكية المشتركة، فإن هذا الأمر لا يمنع من تمديد تطبيق المقتضيات المتعلقة بمسؤولية المالك عن تهدم البناء[3]، فهي مسؤولة عما يحدث من ضرر نتيجة انهدام العقار موضوع قواعد الملكية المشتركة، ولو كان انهداما جزئيا، أما بالنسبة للغير المتضرر من العيب في البناء أو من صيانة الأجزاء المشتركة، فيكفي أن يثبت بأن الضرر قد حصل له داخل أو بسبب الأجزاء المشتركة في العقار الخاضع للملكية المشتركة، ويبقى أمام جمعية الملاك الشركاء لنفي مسؤوليتها التقصيرية دفع الخطأ، وذلك بأن تثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى أعمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه[4].

الفرع الثاني: المسؤولية الجنائية للجمعية العامة

تترتب المسؤولية الجنائية عن العمل أو الإمتناع الذي جرمه المشرع الجنائي ويعاقب عليه بنص قانوني، على اعتبار أن اتيان العمل أو الإمساك عن العمل قد ألحق ضررا بالمجتمع ككل، ومن ثم فإن الجزاء المقرر لردعه يتمثل أساسا في العقوبة الجنائية المناسبة[5].

في الواقع، لقد اختلف فقهاء القانون حيال إمكانية مساءلة الشخص المعنوي جزائيا، مما أدى ظهور إتجاهين، إتجاه فقهي تقليدي، ينكر إمكانية قيام المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي لذلك لا

---

[1]- مصطفى أشيبان، ص29 و30.

[2]- أنظر المادة 138 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 997.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات(شرح لنصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق، ص96.

[4]- أنظر المادة 140 فقرة 02 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 997.

[5]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص 37.

يمكن مساءلة الشخص المعنوي عن الجرائم المرتكبة لحسابه من طرف شخص طبيعي ونسبتها لهذا الشخص المعنوي، وبالتالي، يعد مسؤولا عن هذه الأفعال الأشخاص الطبيعيين الذين ارتكبوها، وحجتهم في ذلك أن الشخص المعنوي هو مجرد إفتراض أو تصور قانوني ليس له وجود في الواقع، فكيف يُتصَور منه إرتكابه للركن المادي للجريمة، وكذا إنعدام الوعي والإرادة لديه فيما يخص الركن المعنوي، إضافة إلى تعارضها مع مبدأ شخصية العقوبة، فمعلوم بأن الشخص لا يسأل جنائيا عن فعل مجرَّم قانونا ارتكبه غيره[1]، وأن الشخص المعنوي وُجِد لكي يحقق غرضا مشروعا والوصول إلى هذا الغرض لا يقتضي ارتكاب جريمة من الجرائم، وحتى في حال إمكانية حدوث جريمة أثناء أو بسبب ممارسة الشخص المعنوي لنشاطه، فإن الذي يسأل هو ممثله أو ممثلوه حسب الحالة[2].

أما الإتجاه الفقهي الثاني، فقد أيّد فكرة مساءلة الشخص المعنوي جنائيا، وحجتهم في ذلك أن جماعة الأشخاص التي تهدف إلى تحقيق مصالح مشتركة ليسوا أشخاصا إفتراضيين بل هم حقيقة ملموسة، وإذا اعترف لهم القانون بالشخصية القانونية فهو لا يخلق شيئا من عدم، فهو يقر فقط بهذا الوجود، ولا يوجد إختلاف بينهم وبين الشخص الطبيعي، فخلايا الشخص المعنوي هم الأفراد المكونون له، ومعلوم أنه لا يُعتد بالوجود الفيزيولوجي للشخص المعنوي بل بأهلية التمتع بالحقوق والتحمل بالإلتزامات، ومادام قد تم اقرار مسؤوليته في القانون المدني والقانون التجاري فلم يعد كذلك بالإمكان إنكارها في القانون الجنائي[3]، أما بخصوص العقوبات التي يمكن تسليطها عليه فهي تلائم شخصيته كالغرامات المالية والمصادرة أو حل الشخص المعنوي، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية قد تم وصفها بأنها نوع من المسؤولية الموضوعية أو المفترضة التي تقوم على أساس افتراض الخطأ في جانب المسؤول على غرار بعض الأنواع من المسؤوليات المدنية كمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه أو مسؤولية حارس الأشياء[4].

لم يثر المشرع الجزائري ضمن مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المسؤولية الجنائية للجمعية العامة على خلاف المسؤولية المدنية، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المادة **"06"** من القانون رقم 15/04 المعدل والمتمم للأمر رقم 156/66 المتضمن قانون

[1]- عبد العزيز فرحاوي، "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في التشريع الجزائري"، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، المجلد 16، العدد 02، جامعة سطيف 02، 2019، ص87.
[2]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص37.
[3]-عبد العزيز فرحاوي، المرجع السابق، ص88.
[4]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص37 و38.

العقوبات، فقد استحدث بموجبها المشرع الجزائري المادة **"51 مكرر"** والتي من خلالها وخروجا عن المبدأ القائل بأن المسؤولية الجزائية هي مسؤولية شخصية، قد أقر نوعا من المسؤولية الجزائية غير الشخصية يُسأل فيها الشخص عن أفعال غيره، وهذه المسؤولية تتعلق بالشخص المعنوي مثلما هو الحال عليه لدى الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة، حيث أنه وبإستثناء الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام، كل شخص معنوي مسؤول جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك، وإن المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي لا تمنع مساءلة الشخص الطبيعي كفاعل أصلي أو كشريك في نفس الأفعال[1].

مما سبق بيانه، يتضح بأن المادة 51 مكرر من الأمر رقم 156/66المعدل والمتمم بالقانون رقم 15/04 المتضمن قانون العقوبات، قد وضعت شروطا لقيام المساءلة الجزائية للشخص المعنوي بصفة عامة، منها مايتعلق بالشخص المعنوي محل المساءلة الجزائية، ومنها مايتعلق بمظهر الجريمة محل المساءلة الجزائية.

ففيما يتعلق بالشروط الخاصة بالشخص المعنوي محل المساءلة الجزائية، فينبغي أن يكون هذا الشخص خاضعا للقانون الخاص مهما كان الشكل الذي يتخذه تجاريا أو مدنيا، ومهما كان هدفه وأيا كان شكل إدارته، إضافة إلى ذلك، ينبغي أن ينص القانون على مسؤولية الشخص المعنوي جزائيا، حيث أنه بتفحص نصوص الأمر رقم 156/66المتضمن قانون العقوبات، نجد بأن المشرع الجزائري قد أخذ بمبدأ التخصص، بحيث أنه رصد موادا قانونية تحدد الجرائم التي يسأل بشأنها الشخص المعنوي، ومثال ذلك ماأوردته مقتضيات المادة 253 مكرر المستحدثة بموجب المادة 26 من القانون رقم 23/06 المعدل والمتمم للأمر رقم 156/66المتضمن قانون العقوبات، حيث يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن جرائم التزوير، وذلك طبقا للشروط المنصوص عليها في المادة "51" مكرر من هذا القانون، وتطبق على الشخص المعنوي العقوبات المنصوص عليها في المادة "18"

[1]- أنظر المادة 51 مكرر المستحدثة بموجب المادة 06 من القانون رقم 15/04 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 71، المؤرخة في 10 نوفمبر 2004، ص09.

مكرر، وعند الاقتضاء، تلك المنصوص عليها في المادة 18 مكرر 2، ويتعرض أيضا لواحدة أو أكثر من العقوبات التكميلية المنصوص عليها في المادة 18 مكرر[1].

أما فيما يتعلق بمظهر الجريمة محل المساءلة الجزائية، فإنه ينبغي أن ترتكب الجريمة من طرف شخص طبيعي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي، وقد وصف المشرع الجزائري هذا الشخص الطبيعي بالممثل الشرعي أو القانوني، وهو ذلك الشخص الطبيعي الذي يخوله القانون أو القانون الأساسي للشخص المعنوي تفويضا لتمثيله[2]،بالإضافة إلى ذلك ينبغي أن ترتكب الجريمة لحساب الشخص المعنوي، وليس لمجرد تحقيق هدف شخصي لممثله القانوني، ويدخل في ذلك جميع الأفعال التي تخدم المصالح المادية والمعنوية سواء كانت بتحقيق هدف معين، أو التهرب من خسارة سواء كان ذلك محققا أو ممكنا.

يترتب على تحقق المساءلة الجنائية للشخص المعنوي توقيع العقوبة المقررة قانونا على هذا الشخص، وتختلف العقوبة المطبقة على الشخص المعنوي في حال ثبوت إدانته جزائيا، حيث يتم النطق من طرف القاضي بمضمون العقوبة حسب تكييف الفعل المرتكب والمجرَّم قانونا، فثمة العقوبات الأصلية وتتمثل في الغرامة، إذ أنه في مواد الجنايات والجنح، فالغرامة تساوي من مرة واحدة إلى خمس مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي في القانون الذي يعاقب على الجريمة[3]، أما في مواد المخالفات، فإن الغرامة تساوي من مرة واحدة إلى خمس مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي في القانون الذي يعاقب على الجريمة[4]، وفي حال ما إذا لم ينص القانون على عقوبة الغرامة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين سواء في مواد الجنايات أو الجنح، وقامت المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي، فإن الحد الأقصى للغرامة المحتسب لتطبيق النسبة القانونية المقررة للعقوبة فيما يخص الشخص المعنوي تكون كالآتي[5]:

---

[1]- أنظر المادة 253 مكرر المستحدثة بموجب المادة 26 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006، ص22.

[2]- أنظر الفقرة 02 من المادة 65 مكرر 02 المستحدثة بموجب المادة 06 من القانون رقم 15/04الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 والمتضمن قانون العقوبات، ص06.

[3]- أنظر البند 01 من المادة 18 مكرر المستحدثة بموجب المادة 04 من القانون رقم 15/04الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 والمتضمن قانون العقوبات، ص08.

[4]- أنظر الفقرة 02 من المادة 18 مكرر 02 المستحدثة بموجب المادة 04 من القانون رقم 15/04الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 والمتضمن قانون العقوبات، ص09.

[5]- أنظر المادة 18 مكرر 02 المستحدثة بموجب المادة 10 من القانون رقم 23/06 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات، ص15.

- 2.000.000 دينار جزائري عندما تكون الجناية معاقبا عليها بالإعدام أو بالسجن المؤبد

- 1.000.000 دينار جزائري عندما تكون الجناية معاقبا عليها بالسجن المؤقت.

- 500.000 دينار جزائري بالنسبة للجنحة.

وثمة عقوبات تكميلية يتم فرضها على الشخص المعنوي عند إدانته بمادة من مواد الجنايات والجنح، حيث تطبق واحدة منها أو أكثر، ومنها حل الشخص المعنوي أو غلق المؤسسة أو فرع من فروعها لمدة لا تتجاوز 05 سنوات، وكذلك الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة لا تتجاوز 05 سنوات، المنع من مزاولة نشاط أو عدة أنشطة مهنية أو إجتماعية بشكل مباشر أو غير مباشر بشكل نهائي أو لمدة لا تتجاوز 05 سنوات، أو الحكم بمصادرة الشيء الذي استعمل في ارتكاب الجريمة أو نتج عنها، أو نشر وتعليق الحكم بالإدانة، وكذلك ثمة عقوبة الوضع تحت الحراسة القضائية لمدة لا تتجاوز 05 سنوات حيث تنصب الحراسة على ممارسة النشاط الذي أدى إلى الجريمة أو الذي ارتكبت الجريمة بمناسبته[1].

إذن، من خلال التحليل السابق يمكن القول بأن الجمعية العامة للملاك المشتركين في إطار الملكية المشتركة تتحمل المسؤولية الجنائية كلما ثبت بأن ممثلها وهو المتصرف قام بارتكاب لحسابها جرائم يعاقب عليها القانون الجزائي، وأن العقوبة التي يمكن تطبيقها على هذه الجمعية هي فرض الغرامات المالية عليها، حيث أن عقوبة حل الشخص المعنوي لا تناسبها، فوجود الجمعية العامة ضروري لإدارة وتسيير الملكية المشتركة بشكل حسن وسلس، وكذلك الحال بالنسبة لعقوبة الإقصاء من الصفقات العمومية أو المنع من مزاولة الأنشطة المختلفة وغيرها من العقوبات المقررة في هذا المجال، والعلة في ذلك هو أن الباعث في تأسيس الجمعية العامة هو حالة الملكية المشتركة التي تتطلب إدارة وتسييرا، والجمعية العامة لا تعتبر تاجرة وبالتالي العقوبات الأخيرة الذكر لا تناسبها.

المبحث الثاني: المتصرف في مجال الملكية العقارية المشتركة

تعتبر الملكية العقارية المشتركة شكلا من الأشكال القانونية التي تنظم الإنتفاع الجماعي بحصص ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص، وإزاء هذه الملكية يتكون قانونا من مجموع الملاك الشركاء والشاغلين ممثل قانوني للجماعة المالكة يتمثل في الجمعية العامة، هذه الأخيرة تتمتع بالشخصية

[1]- أنظر المادة 18 مكرر البند 02 المستحدثة بموجب المادة 04 من القانون رقم 15/04الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 والمتضمن قانون العقوبات،ص 08 و09.

المعنوية لا يمكنها التصرف إلا بواسطة هياكلها التي تمثلها[1]، ويعتبر المتصرف الهيكل الرسمي الذي يمثل الجمعية العامة في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة من حيث تنظيم منصب المتصرف في إطار تسيير الملكية المشتركة للبنايات المنجزة من طرف المرقين العقاريين، فهذا المنصب يعد أهم منصب في مجال إدارة العقار الخاضع للملكية المشتركة، فهو بمثابة الجهاز التنفيذي والممثل الرسمي لجمعية الملاك الشركاء، ويتجلى هذا الإهتمام من حيث أنه حدد كيفيات تعيين المتصرف وفق ما تقتضيه خصوصية النشاط الترقوي، فعمد أولا إلى تنظيم كيفية تعيين المتصرف تبعا لمقتضيات إلزام المرقي العقاري بتسيير وإدارة الأملاك العقارية التي أنجزها إلى غاية تعيين الجمعية العامة متصرفا لها بعد عقدها أول إجتماع لها، إلى جانب تبيان كيفيات إنتهاء مهمته وكذا الصلاحيات المخولة له.

المطلب الأول: تحديد الضوابط القانونية التي تحكم المتصرف في مجال الملكية العقارية المشتركة

لابد للجمعية العامة كأي شخص معنوي، من شخص طبيعي، يتولى وضع قراراتها موضع التنفيذ، ويمثلها أمام الملاك المشتركين، والغير وأمام القضاء[2]، إذ أن نجاح التدبير الجماعي للعقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، مرتبط بشكل أساسي بوجود متصرف، وهو أمر منطقي، من حيث أن وجوب العمل اليومي لإدارة هذا العقار وتسييره يقع جله على المتصرف، لذا فإن مسألة وجود متصرف كعضو أساسي ممثل للجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة، يفرضه وجوب إدارة الملكية المشتركة، وتجنب تركها دون إدارة، شأنها في ذلك شأن الأشخاص المعنوية من الشركات التجارية والتعاونيات التي تبقى مسألة حياتها واستمراريتها مرهونة بشخص ممثليها وكفاءتهم ومدى إحساسهم بالمسؤولية إتجاه مهامهم[3]، ولتحديد الإطار المفاهيمي المتعلق بالمتصرف سنتطرق بداية إلى التعريف بالمتصرف، ثم الحديث عن الطبيعة القانونية لمنصب المتصرف، ثم الحديث، من ناحية، حول كيفية تعيينه حسب المقتضيات الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ومن ناحية أخرى التطرق لحالات انتهاء مهام المتصرف والآثار المترتبة عنها.

---

[1]- الكشو المنصف، "مدير الإتحاد في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص177 و178.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 128.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 214.

الفرع الأول: التعريف بالمتصرف

إنطلاقا من نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يمكن تعريف المتصرف بأنه ذلك الشخص الطبيعي القائم بإدارة مصالح العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، والسهر على تنفيذ القرارات المرتبطة به، والصادرة عن جمعية الملاك الشركاء، وذلك عن طريق وكالة ممنوحة له في هذا الشأن، ويتم تعيينه بناءا على مصادقة أغلبية ثلثي (2/3) الأعضاء الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين، ويتم اختياره من بين الأشخاص الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم ممن تقدم للحصول على هذا المنصب، كما يعزل بناءا على مصادقة أغلبية ثلثي (2/3) الأعضاء الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين[1].

ويعرف كذلك، بأنه الوكيل التنفيذي للجمعية العامة وبذلك يمثلها أمام القضاء وفي كل أعمال الحياة المدنية وينفذ القرارات التي تصدر عن الجمعية العامة ويدير العقار المعد للإشتراك، وبمجرد تعيينه يعترف له القانون بسلطات هامة يمارسها وفقا لإجراءات محددة بموجب نظام الملكية المشتركة، يتعرض للمساءلة المدنية أو الجنائية، كما يجوز إنهاء وظيفته نتيجة وقائع معينة[2].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمنصب المتصرف

مادامت الجمعية العامة تتكون من جميع الملاك الشركاء، والتي تعمل على إدارة وتسيير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة من خلال القرارات التي تصدرها، ولتنفيذ هذه القرارات لا يمكن أن نتصور قيام جميع أعضاء الجمعية العامة بتنفيذ هذه القرارات، لذلك ينبغي تعيين متصرف يتولى تنفيذ قرارات الجمعية العامة وتمثيلها أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك الشركاء[3]، وفي هذا الصدد يثور التساؤل حول الطبيعة القانونية لمهمة المتصرف؟ إنه وبخصوص الطبيعة القانونية لمهنة المتصرف ينبغي التطرق إلى الطابع الإلزامي لوجود المتصرف ضمن أجهزة الملكية العقارية المشتركة، ثم تحليل الصفة القانونية لهذه الوظيفة.

أولا– الطابع الإلزامي لوجود المتصرف ضمن أجهزة الملكية العقارية المشتركة:

يتأكد الطابع الإلزامي لوجود المتصرف ضمن أجهزة الملكية العقارية المشتركة من خلال مقتضيات وبنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص24 و25.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 151.

[3]- محمد طه البشير وغني حسون طه، المرجع السابق، ص155.

نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث خولته مهمة تنفيذ القرارات الصادرة عن الجمعية العامة للملاك الشركاء، إلى جانب تحديد مهامه وكذا طرق تعيينه.

يرى بعض الفقه، بأن هذا الطابع الإجباري لوظيفة المتصرف ينتج من طبيعة الأشياء، فالإعتراف بالشخصية المعنوية لجمعية الملاك الشركاء يقتضي ضرورة تمثيله في مختلف التصرفات المدنية وأمام القضاء، كذلك لا يمكن ترك مزاولة الإختصاصات المرتبطة بالطابع الجماعي للأجزاء المشتركة لتقدير كل مالك شريك على حدى، بل ينبغي تفويض القيام بذلك إلى وكيل مشترك بين كافة هؤلاء الملاك الشركاء، وكل إتفاق ينص على تسيير ملكية عقارية مشتركة بدون متصرف يعتبر ذلك الإتفاق باطلا، فيما أكد القضاء الفرنسي على الطابع الإلزامي لوجود المتصرف ضمن أجهزة الملكية العقارية المشتركة، ولو كانت الجمعية العامة تتكون من مالكين شريكين إثنين فقط[1].

ثانيا- الصفة القانونية لمهنة المتصرف:

إذا كانت الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة للعقارات المبنية شخصا معنويا، فيصح أن يكون ممثلها شخصا طبيعيا أو اعتباريا، مختصا في تدبير وتسيير العقارات أو أن يكون غير مهني يعين من بين الملاك الشركاء، حيث أن العلاقة بينهما تبقى واحدة في كلتي الحالتين، وينطبق على ذلك وجود نظريتين للفقه، أولهما نظرية النيابة وثنيهما نظرية العضو أو الأداة.

فيما يخص نظرية النيابة فهي تذهب إلى القول بوجود شخصين، شخص يتصرف باسم غيره وتنصرف على سبيل الإستثناء من القواعد العامة، آثار هذه التصرفات إلى هذا الغير على أساس فكرة النيابة إتفاقية كانت أو قانونية، أما نظرية العضو أو الأداة، فتذهب إلى القول بوجود شخص واحد، وهو الشخص الذي تم التعامل لحسابه وما الشخص الذي يمثله أمام الغير إلا أداته المعبرة عن إرادته[2].

حسب الفقه، فإن نظرية العضو دون نظرية النيابة هي التي تفسر المركز القانوني للمتصرف، فهي تتسع حسبه للأعمال القانونية والمادية ولا تحتاج إلى وكالة خاصة تصدر من الشخص المعنوي إلى ممثله بالنسبة للأعمال القانونية التي تجب فيها وكالة خاصة أو إذن من المحكمة المختصة، كما هو الحال في نيابة الوصي ولذلك يمكن تفسير اتساع أهلية ممثل الشخص المعنوي، أما نظرية النيابة،

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص395 و396.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 215.

فتفترض أن النائب ينفرد بإرادته في حدود النيابة بينما يقوم الشخص المعنوي على فكرة الأعضاء، فيوجد عضو تتبلور في داخله إرادة الشخص وهو الجمعية العامة أو إتحاد الملاك، وعضو يتولى التعبير عن هذه الإرادة وتنفيذها، فقد لا تكون للمتصرف سلطات في اتخاذ القرارات بشأن الإدارة، وإذا توفرت له هذه السلطات فيمكن أن تتعدل بدون إرادته، وهذه النتائج لا يمكن القول بها إذا كان المأمور أو بالأحرى المتصرف، وكيلا، لأن عقد الوكالة لا يعدل إلا باتفاق الطرفين، بينما المتصرف يمثل الشخص المعنوي وهو الجمعية العامة، يستمد سلطاته من النظام الداخلي المنشيء لوجود ذلك الشخص الذي يمكن أن يتعدل بالجمعية العامة دون مشاركته[1].

في سياق البحث عن الصفة القانونية لمهنة المتصرف ذكر أحد الفقهاء الفرنسيين أن المتصرف له وظيفة تأسيسية أو مؤسساتية، يستمد سلطته من القانون وليس من عقد الوكالة، غير أن العمل القضائي الفرنسي تجاهل ذلك القول واعتبر المتصرف وكيلا عن جماعة الملاك المشتركين، وهذا ما يؤكد بأن المتصرف في منأى عن كل عزل من طرف أحد الملاك الشركاء وأنه في امكانه مقاضاة كل واحد منهم، فالمتصرف يتمتع بالإضافة إلى المهام المسندة إليه في إطار عقد الوكالة باستقلالية فهو ليس بأجير، ويترتب على ذلك أن المتصرف لا يتعاقد باسمه الشخصي وإنما باسم موكله، وفي حالة العكس يبقى مسؤولا عن التزاماته[2].

إن عموم الفقه يقر بأنه يتفق مبدئيا مع مسألة إعتبار التشريعات، المتصرف وكيلا للجمع العام، إلا أنه يبدي بعض الإختلاف من حيث وصف هذا النوع من الوكالة، فهناك من يتحدث عن وضعية هجينة "situation hybride"، وهناك من يعتبر بأن وضوح المقتضيات الآمرة المحددة لإختصاصات وواجبات المتصرف، تستبعد بصفة عامة تطبيق القانون العادي للوكالة، وقد سارت محكمة النقض الفرنسية في هذا الإتجاه، وذلك بموجب قرار صدر عنها بتاريخ 29 مارس 2000، حيث أقرت بأن هذه الوكالة تتميز بطابع خاص، وأكدت بخصوصها على أسبقية المقتضيات الآمرة للقانون الصادر في 10 جويلية 1965 المحدد للنظام القانوني للملكية المشتركة في العقارات المبنية، على المقتضيات المكملة للقانون المدني[3].

[1]- مصطفى عبد السيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 129 و 130.
[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 215 و216.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص397.

بالإطلاع على مقتضيات وبنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري يكيف تلك العلاقة بأنها وكالة[1]، ويتجلى ذلك من حيث أن تعيينه يتم من قبل الجماعة المالكة، تسند إليه مهمة تنفيذ قرارات الجمعية العامة، وتقوم مسؤوليته عند الإخلال بالمهام المنوطة به إتجاه جماعة الملاك الشركاء، الأكثر من ذلك، المشرع الجزائري ضمن مقتضيات وبنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر صراحة بأن المتصرف وكيل الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وذلك من خلال إقراره بأنه:**"يقدم المتصرف بإعتباره وكيلا تقريرا عن تسييره،....."**، وكذلك:**"يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك...."**[2].

وبناءا على نصوص ذات المرسوم يتضح لنا بأنه ثمة مقتضيات تبعدنا عن عقد الوكالة من نواحي مختلفة، حيث أن تعيين المتصرف قد يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي نتيجة حلوله محل الجمعية العامة تلقائيا بناءا على إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة، وفي حال ما إذا أخفقت في تعيينه خلال أول جلسة لها بعد إستدعاء أعضائها من الملاك الشركاء والشاغلين من طرف المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه، والذين، وحسب الحالة، إلتزما بأداء الدور المنوط بالمتصرف خلال فترة التسيير الإنتقالية والمؤقتة لمدة سنتين بعد بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري[3].

يمكن القول بأن العلاقة التي تربط بين الجمعية العامة ومتصرفها هي علاقة وكالة من نوع خاص، يقررها القانون، ويبقى لإرادة الأطراف أمر ملاءمتها مع أوضاعهم، مع أسبقية المقتضيات الخاصة بقانون الملكية العقارية المشتركة على المقتضيات المكملة للقانون المدني، وبالتالي، فإن المتصرف يعتبر الجهاز التنفيذي والممثل الرسمي للجمعية العامة ويمارس باستقلال إختصاصاته المنوطة به قانونا، ولا يعد متبوعا لجمعية الملاك الشركاء، ولا يربطه بها عقد شغل مثلا، بل هو وكيل، يساءل إتجاه الجمعية عن الإخلال بالمهام الموكلة إليه، لذلك لا تربطه بكل مالك شريك أية

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص25 و26.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص25.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

رابطة مباشرة، وإن كان بإمكان أي مالك شريك إثارة إنتباهه لمشكل ما يتعلق به شخصيا أو بمجموع الملاك الشركاء، فليس له أن يعطيه تعليمات أو أن يصدر في حقه عقوبة في حال ما إذا إعتبره مخطئا أو أن يحل محله في تدبير العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة[1].

الفرع الثالث: تعيين المتصرف

لاشك في أن الهدف من وضع نظام الملكية المشتركة يكمن أساسا في ضمان حق الإنتفاع بالعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، وإدارة أجزائه المشتركة بشكل أمثل، لذلك فإن الضرورة والمصلحة تقتضيان اللجوء إلى شخص واحد وتكليفه بتنفيذ قرارات الجمعية العامة المتكونة من جميع الملاك الشركاء، وعليه فلا مانع من إدراج الأحكام المتعلقة بتعيين المتصرف صلب نظام الملكية المشتركة، وفي الأمر تناسق مع طبيعة النظام ومع صلاحيات ومشمولات منصب المتصرف[2].

أولا- كيفية تعيين المتصرف بعد الإنتهاء من إنجاز العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة:

بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وفي خطوة من المشرع الجزائري لتثمين النشاط الترقوي وذلك بالحرص على الحفاظ على مجموع ما تم تشييده من بنايات خاضعة لأحكام لملكية العقارية المشتركة فقد تم الإقرار بأن المرقي العقاري البائع يلتزم بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الإنتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الإنتقالية، والمقررة بسنتين بعد بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري، وذلك إلى غاية إستدعاء الإجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة[3]، وتبعا لذلك فإن المرقي العقاري البائع أو الشخص المعين من طرفه يحل محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، ومن ضمن تلك الهيئات، تولي مهام المتصرف مؤقتا خلال فترة التسيير الإنتقالي، وبالتالي يمكن للمرقي العقاري البائع أن يتولى بنفسه مهام المتصرف خلال فترة التسيير الإنتقالي، أو أن يقوم بتعيين متصرف لفترة إنتقالية.

وفي كلتا الحالتين معا، يتعين على هذا المتصرف المؤقت، إستدعاء الجمعية العامة لعقد أول إجتماع لها وإختيار متصرف جديد، وذلك حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نموذج الملكية

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص397 و398.
[2]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 183و184.
[3]- موسى نسيمة، المرجع السابق، ص178.

المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[1].

ثانيا- كيفيات تعيين المتصرف وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة لما بعد المرحلة الإنتقالية:

إستنادا لمقتضيات وبنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فقد بين المشرع الجزائري الآليات القانونية التي تكفل الخروج من هذه المرحلة الإنتقالية، حيث عالج في الفرضية الأولى توصل الجمعية العامة إلى تعيين متصرف لها، وفي فرضية ثانية عالج مسألة تعيين المتصرف من طرف رئيس المجلس البلدي بناءا على إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة وذلك في حال ما إذا أخفقت الجمعية العامة في تعيين المتصرف خلال أول جلسة لها.

أ- تعيين المتصرف من طرف الجمعية العامة وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة:

بما أن المرقي العقاري البائع يتولى ضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة لمدة سنتين إبتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، فإنه وخلال هذه الفترة ملزم بالعمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم[2]، ومن ضمن هذه الأجهزة الجهاز التنفيذي للملكية المشتركة، والذي يتجسد في شخص المتصرف، لذلك تولى المشرع الجزائري تبيان كيفيات تعيين المتصرف من خلال النص على ذلك ضمن النموذج المتعلق بالملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث يعود تعيين المتصرف إلى الجمعية العامة لكونه وكيلا عنها[3]، وتبعا لذلك يعمل المرقي العقاري البائع أو المتصرف الذي تم تعيينه من طرف المرقي العقاري لتسيير المرحلة الإنتقالية على توجيه أول إستدعاء لأعضاء الجمعية العامة بغرض عقد إجتماعها لأول مرة، وخلال هذا الإجتماع يتم تعيين متصرف من طرف أعضاء الجمعية العامة عن طريق التصويت بمصادقة أغلبية ثلثي (2/3) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، يختار من بين الذين يشغلون البناية

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23 و26.

[2]- أنظر المادة 62 فقرة 02 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ص 11.

[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 64.

أو مجموع البنايات أو من غيرهم لمدة سنتين قابلة للتجديد مع تحديد أجرته في نفس الإجتماع[1]، وكذا تحديد الميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية[2].

يبدو مما سبق ذكره بأن المشرع الجزائري يؤكد من ناحية، على ضرورة حضور الملاك لإجتماع الجمعية العامة لكونه لم يفترض حدوث نسبة غياب عدد كبير من الملاك الشركاء وعدم تمثيل هؤلاء وتقديم حل يتناسب وتلك الحالة فقد حسم الأمر بالإعتماد على مصادقة أغلبية ثلثي(2/3) الأعضاء من الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين، ومن ناحية أخرى، يكون قد ساير مسألة احتمال أن يرفض بعض الملاك الشركاء اِقحام شخص أجنبي في تسيير وتدبير الشؤون الداخلية للعقار موضوع الملكية المشتركة والاطلاع على أحواله، لذلك أقر بإمكانية اختيار متصرف من مجموع الملاك المشتركين، وكذلك يكون قد ساير فكرة هجر اجتماعات الجمعية العامة عندما يتعلق الأمر بتعيين متصرف للعقار، لأنه في مطالبة أحد الملاك الشركاء بتولي منصب المتصرف، ثمة مسؤولية يتحملها إتجاه الجمعية العامة، وهو الأمر الذي يؤدي إلى نفور الملاك الشركاء، وهجرهم لجلسات الجمعية العامة المنعقدة لهذا الغرض.

تجدر الإشارة إلى أنه ينبغي على المتصرف الذي عينته الجمعية العامة أن يبلغ المرقي العقاري بموجب طلب موقع عليه عن طريق رسالة موصى عليها، ليقوم بعدها المرقي العقاري البائع بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم، وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي إنتخبته جمعية الملاك الشركاء أو الشاغلين في الملكية العقارية المشتركة[3]، وتتمحور الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم الساري المفعول، في مجموع النفقات والتكاليف التي يكون المرقي العقاري قد تحملها لضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة، ولمدة سنتين ابتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

وهنا نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يشر صراحة إلى الزام الملاك الشركاء بدفع التكاليف التي يكون المرقي العقاري قد تحملها أثناء فترة التسيير الإنتقالي وبعد تمام عملية البيع لكل الحصص، لكن على ما يبدو، أشار إلى ذلك ضمنيا وهو مايفهم مما ورد ضمن مقتضيات النموذج المتعلق بنظام

---

[1]- أقرت الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في قرار صدر عنها بتاريخ 12 جوان 2002، بأنه بموجب عقد الوكالة يُحدَدُ مبلغ وطريقة تحديد أتعاب المتصرف، ويجب احترام أحكام هذا العقد الذي يربط بين الجمعية العامة للملاك المشتركينالموكل والمتصرف الوكيل. راجع في ذلك: fnaim Chambre Paris Ile-de-France, op - cit, p 78

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23 و 24.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 27.

الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث يقومالمرقي العقاري البائع بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم، وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي إنتخبته جمعية الملاك الشركاء أو الشاغلين في الملكية العقارية المشتركة، وبالتالي يحق للمرقي العقاري الذي أصبح غير مالك لمجموع الحصص الموجودة داخل البنايات المنجزة، وبكافة الطرق المقررة قانونا، الحصول على التكاليف والنفقات التي دفعها خلال فترة التسيير الانتقالي للملكية المشتركة، فمسألة التسيير الانتقالي للملكية المشتركة قررها المشرع الجزائري، من ناحية، لتفادي ترك الأملاك العقارية المنجزة دون صيانة وتدبير، ومن ناحية أخرى، ضمان تفعيل أجهزة الملكية المشتركة على أرض الواقع، من جمعية عامة وتعيين متصرف.

ويُلاحظ هنا بأن هذه الآلية تعد بمثابة رقابة مفروضة على المرقي العقاري فيما يخص مجال إدارة وتسيير وصيانة الأملاك العقارية بعد تمام عملية الإنجاز، وتجدر الإشارة إلى أن التغطية المالية لهذه التكاليف والنفقات من طرف المرقي العقاري البائع، يتم التحضير لها قبل إبرام عقود البيع، وذلك في إطار الدراسة المالية للمشروع العقاري وتوقع تكاليف التسيير والصيانة للأملاك العقارية بأجزائها الخاصة والمشتركة ولمدة سنتين كحد أقصى من تاريخ بيع آخر حصة في البناية المعنية[1].

ب- تعيين المتصرف من طرف رئيس المجلس البلدي وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة:

تأكيدا على إلزامية تعيين متصرف للعقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة، مكن المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من الحلول محل الجمعية العامة تلقائيا بناءا على إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة وتعيين متصرف في حال ما إذا أخفقت في تعيينه خلال أول جلسة لها[2].

وحلول رئيس المجلس الشعبي البلدي محل الجمعية العامة في مثل هذه الحالة لا يعد إجراءا جديدا تضمنه نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث أنه قد سبق للمشرع الجزائري وأن أقره ضمن أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج

[1]- نسيمة موسى، المرجع السابق، ص196.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ودون أن يشترط حصول إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة[1].

وبما أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي بمناسبة مباشرة مهامه إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات والسهر على إحترام نظافة العمارات وإحترام التعليمات المتعلقة بمجال السكن[2]، فقد وسع المشرع الجزائري من نطاق تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال تعيين المتصرف في مجال الملكية المشتركة في العقارات المبنية، وذلك بالنص على أن حلول هذا الأخير محل الجمعية العامة يكون كذلك في حالة عزل المتصرف أو تخلي هذا الأخير عن منصبه أو حصل له مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه لكن دون أن تقوم هذه الأخيرة بتعويضه بمتصرف آخر[3]، أو بالأحرى في حال حصول تقصير[4]من الجمعية العامة في تعيين المتصرف فإنه بإمكان رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني التدخل لتعيين متصرف لكن بناءًا على إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة.

ما يلاحظ على أحكام ومقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أنه لم يتطرق إلى مسألة تعيين المتصرف عن طريق القضاء، مثلما كان الحال عليه في ظل سريان مقتضيات أحكام المرسوم الملغى رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الملغى بموجب أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، حيث أنه متى تعذر تعيين المتصرف من طرف الجمعية العامة بأغلبية أصوات جميع الملاك الشركاء حتى ولو كانوا غائبين أو غير ممثلين في ذلك الإجتماع، فإن تعيينه يكون بناءا على عريضة مرفوعة من طرف أحد الملاك

[1]- راجع في ذلك نص المادة 34 فقرة 03 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص2885.

[2]- أنظر المادة 94 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 الذي يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد37، المؤرخة في 03 جويلية 2011، ص 16.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[4]- في إطار أحكام المادة 756 مكرر 3 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، نجد بأن المشرع الجزائري عبر عن عدم قيام الجمعية العامة بتعيين متصرف للعقار الخاضع للملكية المشتركة في حالة عزل المتصرف أو تخلي هذا الأخير عن منصبه أو حصل له مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه باستعمال عبارة "تقصير الجمعية العامة".

الشركاء إلى رئيس المحكمة المختصة إقليميا[1]، وهو حل من شأنه - حسبما وصفه الفقه - بأنه يعمل على تأمين مصلحة الملاك الشركاء الفرقاء.

وعلى مستوى القضاء الفرنسي، فقد أقرت المحكمة الإبتدائية الكبرى بليون**"lyon"** في قرار قضائي صدر عنها بتاريخ 30 سبتمبر 1970، بأنه ليس من الضروري أن يتم إنعقاد الجمعية العامة ومن ثم تعذر توصلها إلى إختيار وكيلا لها، إذ يكفي أن يثبت من الظروف الراهنة أن توصلها لإختياره هو أمر مستحيل، وأنه إذا لم يحدد القرار القضائي مدة ولايته فإنه ينبغي العودة إلى نظام الملكية المشتركة الذي يحدد مدة ولاية الوكيل، كما أقرت المحكمة الإبتدائية الكبرى بمدينة ديجون**"Dijon"**، في قرار أصدرته بتاريخ 30 أفريل 1965، بأن اللجوء للتعيين عن طريق القضاء مسألة تكميلية، وأن الأصل أن يتم الإنتخاب عن طريق الجمعية العامة[2].

المشرع الفرنسي استدرك هذا الفراغ القانوني بمناسبة تعديل مقتضيات المادة 46 من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، بموجب نص المادة **"08"** من المرسوم رقم 2019-966 الصادر في 18 سبتمبر 2019[3]، حيث أقر بأنه في حال في حالة عدم تعيين المتصرف في اجتماع الجمعية العامة للملاك المشتركين المنعقد حسب الأصول لهذا الغرض، يعين رئيس المحكمة االمتصرف بأمر بناء على عريضة مقدمة من مالك مشترك أو أكثر أو بناءً على عريضة مقدمة من عضو أو أكثر تابع لمجلس النقابة أو رئيس البلدية

[1]- أنظر المادة 78 فقرة 01 من ملحق نظام الملكية المشتركة النموذجي المرفق بأحكام المرسوم الملغى رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ص 248.

[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 119و120.

[3]-Article 46 du de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Modifié par décret n°2019-966 du 18/09/2019-art 08), énonce:«À défaut de nomination du syndic par l'assembléedes copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du conseil syndical ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.La même ordonnance fixe la durée de la mission du syndic. Cette durée peut être prorogée. Il peut être mis fin à la mission suivant la même procédure.Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues par les articles 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret. Il doit notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions.La mission du syndic désigné par le président du tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale».

أو رئيس المؤسسة العامة المختصة بالتعاون بين البلديات في مادة السكن بمكان موقع العقار، ويحدد نفس الأمر القضائي مدة تولي المتصرف لمهامه، على أنه يمكن تمديد هذه الفترة، كما يمكن إنهاء مهمة المتصرف باتباع نفس الإجراء أمام القضاء المختص.

وبصرف النظر عن المهام المعينة التي قد يعهد بها إلى المتصرف المعين عن طريق القضاء كما سبق بيانه، فإن المتصرف المعين على هذا النحو يدير الملكية المشتركة وفقًا للشروط المنصوص عليها في المواد 18 إلى 18-2 من قانون 10 جويلية 1965 والمرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وينبغي على هذا المتصرف - على وجه الخصوص – دعوة الجمعية العامة للانعقاد بهدف تعيين متصرف جديد قبل شهرين من انتهاء مهامه، وتتوقف مهمة المتصرف المعين من قبل رئيس المحكمة بقوة القانون من تاريخ قبول وكالته من قبل المتصرف الجديد المعين من طرف الجمعية العامة.

الفرع الرابع: إنتهاء مهام المتصرف

لا جدال في أن المتصرف المعين من طرف المرقي العقاري لتسيير المرحلة الإنتقالية تنتهي مهامه بتعيين الجمعية العامة لمتصرف خاص بها، لذلك فإن المتصرف المقصود في هذه الحالة هو ذلك المتصرف الذي تم تعيينه وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة للخروج من المرحلة الإنتقالية وانتهت مهامه لسبب ما، وتتعدد أسباب إنتهاء المتصرف في ظل سريان مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، كما يترتب عن واقعة إنتهاء مهام آثار قانونية هامة.

أولا– أسباب إنتهاء مهام المتصرف:

بالإطلاع على أحكام نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري قد ذكر وبشكل غير مباشر حالات تتعلق بأسباب إنتهاء مهام المتصرف، ذلك أن هذا التعداد، في الأصل، تزامن عند حديث المشرع الجزائري عن الأحكام المتعلقة بتعيين وعزل المتصرف ضمن الباب الثالث الخاص بالمتصرف الواقع ضمن الجزء الثاني، والمتعلق بإدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات من نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث تتراوح هذه الأسباب بين ماهو ضمن خانة الأسباب العامة ومنها ما هو ضمن خانة الأسباب الخاصة.

أ– الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف:

تندرج حالة إنتهاء المدة المحددة في عقد الوكالة الذي يربط المتصرف بالجمعية العامة، وكذلك حالة حدوث مانع للمتصرف، ضمن الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف، نتطرق إليها في النقاط التالية الذكر:

01- من الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف إنتهاء المدة المحددة:

تتضمن في الغالب أنظمة الملكية المشتركة تحديدا لمدة وكالة المتصرف في إطار الملكية المشتركة والتي يجب احترامها كما تنص على عزله مهما كانت مدة مباشرته لمهامه[1]، بحيث تنتهي مهامه بإنتهاء المدة المحددة لمزاولة نشاطه، وليس هناك ما يمنع من تجديد إنتخابه مرة ثانية أو أكثر إلا إذا نص النظام على خلاف ذلك[2].

ولقد حدد المشرع الجزائري من خلال النموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فترة تولي المتصرف لمزاولة مهامه بسنتين قابلة للتجديد[3]، لكن دون تحديد حد أقصى لعدد مرات التجديد، وعليه فإنه بإنتهاء مدة السنتين يتعين على الجمعية العامة إعادة تعيين متصرف مرة أخرى لإدارة العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة، بينما في ظل سريان المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد أعطى السلطة التقديرية للجمعية العامة في تجديد التعاقد مع المتصرف نفسه عدد المرات التي تراها ضرورية[4].

إذن، يمكن القول بناءا على ماسبق بيانه، بأن مهمة المتصرف هي مهمة مؤقتة، وبانتهاء الأجل المحدد له تتوقف جميع أشغاله بوصفه متصرفا للجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة، ولا يحق له النيابة أو تمثيل الجمعية العامة، كما أن العقود المبرمة بعد ذلك تبقى باطلة ما لم تنجزها

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 266.

[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 122.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[4]- أنظر المادة 34 فقرة 02 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية المعدل والمتمم والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 2883.

الجمعية العامة للملاك الشركاء بواسطة قرار صادر عنها في اجتماع منعقد بصفة صحيحة، أو أنها عقود جلبت نفعا للجمعية العامة[1].

02- من الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف حدوث مانع له:

بتفحص مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري قد اعتبر بأن مهام المتصرف تنتهي إذا منعه مانع، وبالتالي يتسع المجال ليشمل فقد الأهلية وحصول عجز عقلي أو جسدي له، وتجدر الإشارة إلى أن النص المحرر باللغة الفرنسية لهذا النموذج وحول هذه المسألة فإنه يتبين لنا من خلاله بأن المشرع الجزائري يشير إلى حصول موانع طويلة المدى للمتصرف "empêchements prolongé"، وهو ما يؤدي بنا إلى وضع إحتمال بأن تكون هذه الموانع دائمة ومؤبدة.

المعلوم في إطار القواعد العامة بأن الوكالة تنتهي إذا طرأ نقص على أهلية الوكيل وحجر عليه، لأنه يصبح غير أهل للإلتزامات الناشئة عن الوكالة، حتى لو بقي أهلا لمباشرة التصرف الموكل فيه، وتنتهي الوكالة كذلك إذا طرأ نقص على أهلية الوكيل ودون أن يحجر عليه وذلك لإنعدام التمييز عند هذا الوكيل[2]، وعليه فإن من بين أسباب انهاء مهام المتصرف، فقدانه لأهليته.

ب- الأسباب الخاصة المؤدية لإنهاء مهام المتصرف:

إن تحديد مدة تولي المتصرف لمزاولة مهامه كوكيل للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة أمر متروك لنظام الملكية المشتركة، كما أن هذا النظام قد يحدد طرقا مختلفة لعزله، إذا اقتضى الأمر ذلك حتى قبل إنتهاء مدة إدارته وتسييره لشؤون العقار موضوع قانون الملكية المشتركة[3]، وسنعالج فيمايلي الأسباب الخاصة المؤدية إلى إنهاء مهام المتصرف.

01- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف وفاته:

تعد الوكالة عقدا يتغلب فيه الإعتبار الشخصي، أي أن شخصية كل طرف فيه هي محل إعتبار لدى الطرف الآخر، ويترتب على هذه الخصيصة أن موت الوكيل أو الموكل يعد أحد أسباب إنقضاء

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 266.

[2]- غيتري زين العابدين، الوكالة ومسؤولية الوكيل في عقد البيع "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني"، دار هومة، الجزائر، 2018، ص89.

[3]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 122.

الوكالة[1]، وبوفاة المتصرف، تنتهي الوكالة متى علم الموكل بذلكولا تنتقل إلى الورثة، لذلك لا يسوغ للجمعية العامة الموكل أن تواجه ورثة المتصرف بإتمام العمل محل الوكالة على إعتبار أن عقد الوكالة يقوم على الإعتبار الشخصي، فلشخص الوكيل أهمية بالغة في هذا العقد لأن الجمعية العامة الموكل قد إختارته وكيلا لإعتبار شخصي فيه لذلك لا يحل ورثته محله بعد موته، غير أنه في حال موت المتصرف الوكيل وقياسا على أحكام مقتضيات المادة **"589"** فقرة **"02"** من الأرقم رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فإنه ينبغي على ورثته إذا توفرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة، أن يبادروا إلى إخطار الجمعية العامة الموكل بموت المتصرف، وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الجمعية العامة الموكل.

02- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف الإستقالة:

قد يرى المتصرف بأنه يستحيل عليه لسبب من الأسباب الإستمرار في تحمل المسؤولية ومن ثم يقرر الإستقالة[2]، لذلك يمكن للمتصرف ككل وكيل أن يتخلى عن مهمته في مجال إدارة الملكية العقارية المشتركة[3]، وإن كان المشرع الجزائري لم يتطرق ضمن نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى هذه المسألة من حيث الإجراءات التي يتوجب على المتصرف إتباعها عند تنازله عن مهامه وإنهائها قبل حلول الأجل المتفق عليه، كما لم يتحدث المشرع عن حالة الفراغ التي قد تطرأ بموجب الإستقالة، لذلك فإن الراجح هو إتباع ماهو منصوص عليه في القواعد العامة فيما يتعلق بإنتهاء الوكالة بسبب إستقالة الوكيل، حيث يستقيل المتصرف بعد إعلام الجمعية العامة، كما يجب أن لا تكون إستقالته مفاجئة وفي وقت من شأنه أن يلحق الضرر بمصالح الملاك الشركاء وإلا كان ذلك من قبيل إساءة إستعمال الحق[4].

03- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف عزله:

يتميز عقد الوكالة بأنه عقد غير لازم بالنسبة لطرفيه، فهو عقد يجوز لكل من طرفيه أو أحدهما التحلل منه دون حاجة إلى رضاء الطرف الآخر، لذلك يصح إنهاؤه بإرادة أحد طرفي العقد

[1]- محمود سعد عبدالمجيد، النظام القانوني للوكالة(دراسة تحليلية وتأصيلية ومقارنة على ضوء أحكام القانونين المصري والفرنسي وآراء الفقه وأحكام القضاء)، منشأة المعارف، مصر، 2019، ص 563.
[2]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 124.
[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 69.
[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 124.

بإرادته المنفردة، الموكل أو الوكيل، وقبل إنتهاء الوكالة، وهي قاعدة من النظام العام، فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها[1].

يعتبر المتصرف الوكيل الرسمي للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وككل وكيل يمكن عزله من طرف موكله في أي وقت قبل إنتهاء الأجل المحدد تطبيقا للمبدأ العام في مادة الوكالة[2]، فللموكل سلطة عزل الوكيل لأن الأصل في الوكالة أنها تصدر لمصلحة الموكل[3]، والثابت أن سلطة عزل المتصرف تعود إلى من يملك سلطة تعيينه وفق مبدأ توازي الأشكال، ولأن المتصرف هو وكيل الجمعية العامة وليس وكيل الملاك الشركاء إذا ما أخذوا على إنفراد، ونظرا لكونه الممثل الرسمي للجمعية العامة فإنه لا يمكن عزله إلا بقرار جماعي مطابق للقرار الذي عين به[4].

لقد أقر المشرع الجزائري وفي صلب نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إمكانية عزل المتصرف من طرف الجمعية العامة حسب الشروط المنصوص عليها ضمن هذا النموذج لاسيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه وذلك بمصادقة أغلبية ثلثي(2/3)الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عن طريق قرار يصدر عن الجمعية العامة[5].

ويلاحظ على هذا النموذج أن المشرع الجزائري قد أعطى مسألة تقرير عزل المتصرف للجمعية العامة في كل الأحوال سواء كان معينا من طرفها أو من طرف رئيس المجلس الشعبي، وقد سبق وأن أشرنا إلى أن سلطة عزل المتصرف تعود إلى من يملك سلطة تعيينه وفق مبدأ توازي الأشكال، وهو ما يعني بأن المشرع الجزائري قد خرق هذا المبدأ حينما أنكر سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في عزل المتصرف متى قام بتعيينه بناءا على إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية المشتركة، لكن يبدو من ناحية أخرى، أنه وافق الفقه عندما أقر بأنه ليس من الضروري أن تكون الجهة التي قامت بتعيين المتصرف هي التي من يقوم بعزله[6].

---

[1]- محمود سعد عبدالمجيد، المرجع السابق، ص 570.
[2]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 193.
[3]- محمود سعد عبدالمجيد، المرجع السابق، ص 39 و569.
[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص68.
[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.
[6]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص96.

أما فيما يخص المشرع الفرنسي فقد كان واضحا عندما نص صراحة على إمكانية عزل المتصرف بنفس طريقة تعيينه إذا تم ذلك بأمر من رئيس المحكمة الإبتدائية[1]، وذلك بمقتضى نص الفقرة **"02"** من المادة **"46"** من المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17 مارس 1967 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والمعدلة بموجب نص المادة **"08"** من المرسوم رقم 2019-966 الصادر في 18 سبتمبر 2019.

غير أنه ثمة سؤال يثور بمناسبة الحديث عن القرار المتعلق بعزل المتصرف ويتمحور حول وجوب تعليل قرار العزل من عدمه؟ خاصة إذا علمنا أن العديد من المحاكم الفرنسية قد قضت بأنه تبعا للعنصر الشخصي في وكالة المتصرف فإنه لا لزوم لتعليل قرار العزل[2]، لكن هل يمكن القول بأن هذا الموقف قابل للنقد؟ بعبارة أخرى هل يجوز للجمعية العامة عزل المتصرف دون تبرير مؤسس؟

إن الإجابة عن هذا السؤال تفرض علينا الرجوع إلى أحكام نظام الملكية المشتركة الذي قد تنص أحكامه على أن عزل المتصرف لا يكون إلا لأسباب مشروعة، وفي ذلك نجد المشرع الجزائري قد نص من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على أن عزل المتصرف يكون في حال تهاونه في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه[3]، وهذا التهاون يعتبر بمثابة تقصير من طرف المتصرف، ويتجلى في حال ما إذا اِمتنع المتصرف عن تسيير وصيانة البناية بصفة عادية نتيجة الإهمال وانعدام الضمير المهني لديه، أو أغفل عن متابعة ومزاولة الحقوق والدعاوى القضائية الخاصة بالجمعية العامة التي تهدف إلى المحافظة على المصالح الشرعية للملكية العقارية المشركة، وكذلك في حال ما إذا تهاون في إستدعاء الجمعية العامة عندما تفرض الضرورة ذلك، أو عندما يطلب أحد الملاك الشركاء أو مجموعة منهم عقد إجتماع للجمعية العامة[4].

وبالموازاة ذهب الفقه إلى التأكيد على أنه يمكن القول بأن الجمعية العامة لها أن تعزل المتصرف في أي وقت بغض النظر عن المدة التي تكون مقررة في عقد الوكالة، شريطة أن يكون

---

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 263.

[2]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص194.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 65 و66.

قرار الجمعية العامة بعزل المتصرف غير تعسفي في حق المتصرف المعزول، وإلا فإنه يمكن للمتصرف المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له، تطبيقا لنظرية التعسف في إستعمال الحق[1].

يقضي المنطق أنه بعد عزل المتصرف من منصبه أن تسعى الجمعية العامة إلى تعيين متصرف جديد سدا للفراغ الذي تركه المتصرف السابق، غير أنه بالرجوع لمقتضيات وبنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد بأن المشرع الجزائري قد أقر مقتضيات غريبة، وذلك من حيث التنصيص على أنه **"يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، ولاسيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر"**[2]، وعليه فإننا نتساءل هل يعقل أن يترك العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة والحال هذه بدون متصرف يتولى إدارته وتسييره؟ غير أنه بالإطلاع على نفس المقتضيات بالجريدة الرسمية المحررة باللغة الفرنسية[3]، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري يحث الجمعية العامة بضرورة تعيين متصرف فورا، كبديل يخلف المتصرف المعزول من مهامه، وبالتالي ينبغي على المشرع الجزائري تصويب هذه المقتضيات.

ثانيا- الآثار الناتجة عن إنتهاء مهام المتصرف:

يقر الفقه بأن المتصرف الذي تنتهي مدة وكالته لحساب الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة يفقد مباشرة صفته كوكيل رسمي للجمعية العامة وتبعا لذلك يكون عليه أن يقدم حسابا شاملا للجمعية العامة ويسلم للمتصرف الذي يأتي بعده كافة المبالغ المتبقية الخاصة بإشتراكات الملاك الشركاء والتي بحوزته وكذلك الأرشيف وكافة المستندات التي تسلمها أو حصل عليها أثناء قيامه بمهمته[4]، والحاصل أن المشرع الجزائري ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق ، ص 417.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[3]-"L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation, par décision de l'assemblée générale qui pourvoira aussitôt à son remplacement.", voir le formulaire relatif au régime de la copropriété annexé aux dispositions du Décret exécutif n°14/99 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière, journal officiel de la republique algerienne demoquratique et populaire du 16 Mars 2014, N° 14, p 22.

[4]- عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 122.

يتحدث عما يترتب من آثار نتيجة إنتهاء مهام المتصرف وحتى في ظل القواعد القانونية المنظمة لحالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية بمقتضى الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني، المعدل والمتمم، فإننا لا نجد أثرا لذلك.

بينما في إطار القواعد العامة التي تضبط الأحكام المتعلقة بالوكالة، فيترتب على إنتهاء الوكالة، إنقضاء عمل الوكيل لذلك فإن إستعمال الوكيل لوكالة منتهية تصرف باطل وما بني عليها من تسجيل باطل، بالإضافة إلى أنها لا تنتهي بأثر رجعي، بل تبقى جميع التصرفات والإلتزامات السابقة قائمة منتجة لآثارها ولا تزول بزوالها، فتبقى التصرفات القانونية التي باشرها الوكيل قبل إنتهاء الوكالة قائمة منتجة لآثارها وفقا لقواعد الوكالة، كما أنها لا تنتهي بمجرد تحقق سبب إنتهائها، بل يجب أن يعلم الوكيل بسبب الإنتهاء، لتنتهي الوكالة من وقت هذا العلم، وكذلك لا يجوز الإحتجاج به على الغير إلا إذا كان عالما به.

ومع ذلك على الوكيل أن يتخذ من الأعمال التحفظية ما يصون به مصلحة الموكل، كما يلتزم بصفة شخصية أو ورثته في حال وفاته ببذل العناية الواجبة فيما قام بتنفيذه من أعمال الوكالة، وبتقديم حساب عن هذه الأعمال وبرد ماتحت يده للموكل بسبب الوكالة، لذلك لا يمكن أن يترتب عن إنتهاء الوكالة تعديل الإلتزامات التي يكون الوكيل ملزما بها كوكيل مادام لم يقدم حسابا عن إدارته[1].

وعلى خلاف القانون الجزائري والحال هذه، يعتبر المشرع الفرنسي من المشرعين السباقين في التنصيص على إلزام المتصرف المنتهية مهامه من إرجاع الوثائق والمستندات والأموال الخاصة بالملكية العقارية المشتركة لنقابة الملاك الشركاء[2]، وذلك من خلال نص المادة **"2-18"** المستحدثة بمقتضى القانون رقم 94-624 الصادر في21 جويلية 1994 المعدل للقانون رقم 65-557 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965 المنظم للملكية المشتركة في العقارات المبنية، ففي أجل شهر من تاريخ تغيير المتصرف فإنه على هذا الأخير أن يطلع على الفور المتصرف الجديد بالوضع النقدي، وبجميع الأموال المتاحة وكذلك بمجوع الوثائق والأرشيف الخاص بنقابة الملاك المشتركين[3]، وخلال الشهرين المواليين للشهر الأول من تغيير المتصرف فإن المتصرف السابق ملزم في مواجهة المتصرف الجديد بأن يقوم بدفع رصيد الأموال المتاح بعد تصفية الحسابات، وتزويده بكشف حسابات

[1]- محمود سعد عبدالمجيد، المرجع السابق، ص 589 و590.

[2]- Christian jouin et Yves Rouquet, le syndic de copropriété en questions «collection guides CSCV», éditions la découverte, France, 1995, p62.

[3]- cyril sabatié, op-cit, p177.

الملاك المشتركين وكذلك حسابات نقابة الملاك المشتركين[1]، وفي حال ما إذا إمتنع عن ذلك، أجازت ذات المادة، للمتصرف المعين حديثا أو رئيس مجلس النقابة، وبعد إنذار المتصرف السابق وبقاء الوضع على حاله، أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة أن يأمر المتصرف المنتهية مهامه بدفع المستندات والأموال الخاصة بالملاك المشتركين ونقابة الملاك المشتركين، مع دفع غرامات الفائدة المستحقة من يوم الإشعار الرسمي لإرجاع هذه الأموال والمستندات الخاصة بالملكية العقارية المشتركة، وذلك بمقتضى التعديل الذي مس مقتضيات نص المادة **"2-18"** بالقانون رقم 526-2009 الصادر في 12 ماي 2009 لتبسيط وتوضيح القانون وتخفيف الإجراءات[2].

وبموجب نص المادة **"17"** من الأمر رقم 1101-2019 المؤرخ في 30 أكتوبر 2019 المتضمن تعديل القانون رقم 65-557 المنظم للملكية المشتركة في العقارات المبنية، تم تعديل مقتضيات نص المادة **"2-18"**السابقة الذكر، حيث بقي المشرع الفرنسي يقر بمبدأ اِلزام المتصرف المنتهية مهامه من إرجاع الوثائق والمستندات والأموال الخاصة بالملكية العقارية المشتركة لنقابة الملاك الشركاء وفي آجال قصيرة، حيث أقر من خلال هذا النص الجديد على أنه في حالة تغيير المتصرف، فإن المتصرف السابق ملزم خلال خمسة عشر يوما فقط من انتهاء مهامه، أن يعرض على المتصرف الجديد الوضعية المالية، مراجع الحسابات البنكية والتفاصيل البنكية للملكية المشتركة التي كان قائما على إدارتها وتسييرها، وفي غضون شهر واحد من نفس التاريخ، يقدم جميع الوثائق والأرشيف الخاص بنقابة الملاك المشتركين، وكذلك، عند الاقتضاء، وفي شكل قابل للتحميل والطباعة، جميع المستندات غير المادية المتعلقة بإدارة المبنى أو الحصص المدارة وفق مقتضيات الفقرة 11 من البند 01 من المادة 18 من نفس القانون، وفي حال ما إذا إختارت نقابة الملاك المشتركين أن تعهد بكلأو جزء من أرشيفها إلى متخصص مقدم لخدمات في هذا المجال "prestataire"، فإنه يلزم، خلال نفس الفترة، إبلاغ هذا المتخصص بهذا التغيير من خلال توفير تفاصيل الإتصال الخاصة بالمتصرف الجديد.

وفي غضون شهرين بعد انتهاء الفترة المذكورة أعلاه، يُطلب من المتصرف السابق تزويد المتصرف الجديد ببيان حسابات المالكين المشتركين وكذلك حسابات نقابة الملاك المشتركين، وذلك بعد القيام بعملية التدقيق "apurement" في الحسابات وإقفالها "clôture"، وفي حال اللجوء إلى

[1]- Christian jouin et Yves Rouquet, op-cit, p62.
[2]-cyril sabatié, op-cit, p177.

عملية إعذار المتصرف السابق لتسليم الوثائق والمستندات والحسابات المالية[1]، وعدم تحقيق أية جدوى من ذلك الإعذار، فإنه يمكن للمتصرف المعين حديثا أو رئيس مجلس نقابة الملاك الشركاء، أن يطلب من رئيس المحكمة القضائية إِصدار أمر إستعجالي، للأمر بتسليم المستندات والمعلومات والوثائق غير المادية المتعلقة بالبناية، بالإضافة إلى دفع الفوائد المؤقتة المستحقة إعتبارًا من الإعذار الرسمي، ودون الإخلال بأي حكم يتم المطالبة به للتعويض عن الأضرار.

وحول إمكانية قيام المتصرف بحبس الوثائق لديه فقد أقر فقه القضاء الفرنسي بمبدأ إلزامية الإرجاع في جميع الحالات حتى وإن كان المتصرف دائنا للجمعية العامة[2]، وفي هذا السياق وعلى سبيل المثال، فقد تناول قرار قضائي صدر عن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 10 ديسمبر 2003 مسألة عواقب انتهاء ولاية الوكيل على صلاحية إنعقاد الجمعية العامة، واعتبرت بأنه لا يترتب على إنعقاد جمعية العامة للملاك المشتركين تم إِستدعاؤها من قبل متصرف منتهية ولايته البطلان بقوة القانون، وطلب بطلان جلسة الجمعية العامة للملاك المشتركين متى تم استدعاؤها من قبل وكيل منتهية فهو لم يعد شخصا مؤهلا لذلك، أمر متروك للمالك المشترك المتغيب أو المعترض لمتابعة طلب بطلانها أمام القضاء المختص طبقا لأحكام المادة **"42"** فقرة **"02"** من القانون رقم 2000-916 الصادر بتاريخ 19 جوان 2000 المعدل للقانون رقم 65-557 المحدد

[1]-Article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019-art17), énonce: « En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts».

[2]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 195 و196.

للنظام القانوني للملكية المشتركة في العقارات المبنية[1]، علاوة على ذلك، المتصرف الوكيل المنتهية ولايته لا يملك سلطة اتخاذ أي إجراء لتحصيل الأعباء والنفقات من الملاك المشتركين[2].

وفي حال عزل المتصرف فإن جميع تصرفاته إتجاه الجمعية العامة لا تلزمها في شيء لكن الإشكال يطرح حول حكم التصرفات الصادرة عن المتصرف إتجاه الغير بعد عزله؟ خاصة وأن المشرع الجزائري لم ينظم مثل هذه الحالة، والسكوت عن مسألة إشهار إنهاء مهام المتصرف أو عزله قد يترتب عنه حصول ضرر في علاقة المتصرف بالجمعية العامة بحكم تحمل الجمعية العامة تبعات تصرف المتصرف، كما قد يترتب عنه حصول ضرر للغير في مسألة نفاذ تصرفات المتصرف لاسيما وأن الغير لم يكن على علم بتعرض المتصرف للعزل، وفي هذا السياق ثمة جانب من الفقه ذهب إلى القول بأنه في حالة غياب الإشهارات اللازمة لإعلام الغير بإنهاء مهام متصرف البناية إلى إعتماد مبدأ نفاذ تصرفات المتصرف إتجاه الغير والذي لا يمكنه التنصل منها إعتمادا على مبدأ الوكيل الظاهر إلا إذا كان هذا الغير على علم بعزل المتصرف[3].

تجدر الإشارة إلى أنه في حال وفاة المتصرف الوكيل فإنه إستنادا للقواعد العامة التي تضبط أحكام الوكالة ضمن مقتضيات الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فإنه ينبغي على الورثة متى توافرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة متى كانت سارية المفعول، أن يبادروا إلى إخطار الموكل بموت المورث وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل[4]، كأن يطلبوا من القضاء أن يحل محلهم حارس قضائي لأنهم لم يتمكنوا مثلا من إخطار الموكل بموت مورثهم[5]، بالإضافة إلى واجب قيامهم ببعض الأعمال التحفظية المتمثلة في الإحتفاظ بالأوراق والمستندات المتعلقة بالوكالة إلى حين مباشرة الموكل مصالحه بنفسه أو بواسطة وكيل آخر، أما إذا كانوا قصرا ولم يكن لهم وصي أو كانوا لا يعلمون بالوكالة فلا تطبق عليهم هذه المقتضيات، وعلى

---

[1]- Article 42 alinéa 02 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale…».

[2]- FnaimChambre Paris Ile-de-France, livre de droit «100 Arrêts du droit immobilier», op-cit, p59 et 178.

[3]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 196.

[4]- راجع الفقرة 02 من المادة 589 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1028.

[5]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(العقود الواردة على العمل: المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، المجلد الأول، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964، الهامش رقم 03 من الصفحة 649.

صعيد آخر، يقر الفقه بأن إنتهاء الوكالة بموت الوكيل ليس من النظام العام، فيجوز الإتفاق على ما يخالف هذا الحكم، فتبقى الوكالة حتى بعد موت الوكيل ويلتزم الورثة في حدود التركة، وينطبق هذا الحكم - بصفة خاصة - إذا كان الوكيل محترفا أو كان شخصا معنويا[1].

المطلب الثاني: دور ووظائف المتصرف في تسيير الملكية العقارية المشتركة

يعتبر المتصرف العضو الدائم للملكية المشتركة والمسؤول الأول عن حسن سيرها مقارنة بالجمعية العامة التي لا تنعقد إلا لمرات قليلة جدا خلال السنة الواحدة، لهذا يتوجب أن يتم إختيار المتصرف بطريقة مدروسة من قبل جماعة الشركاء في الملكية العقارية المشتركة[2]، فالمتصرف يتمتع بسلطة لمباشرة مهامه وأداء وظائفه، هذه الأخيرة يستمدها من سلطة الجمعية العامة التي تكون واقعة ضمن نطاق العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة[3]، الأكثر من ذلك، يقر الفقه بأنه مادام للجمعية العامة شخصية معنوية مستقلة عن الملاك الشركاء فإن المتصرف يكون نائبا عن هذه الجمعية بحكم القانون ولا يلزم صدور توكيل له من جماعة الملاك المشتركين، فتكون له الصفة في التقاضي وتمثيل الجمعية العامة أمام الغير ومختلف الهيئات الإدارية ويطالب مجموع الملاك الشركاء بتنفيذ إلتزاماتهم إتجاه الملكية المشتركة، وهذه الصفة يحتج بها على جميع الملاك الشركاء[4]، لكن ينبغي التنويه بأن مهام وصلاحيات المتصرف لا تتعدى حدود نطاق التدبير الجماعي المتعلق بالإنتفاع بالأجزاء المشتركة وتسييرها[5].

تمارس مهام المتصرف في آن واحد: في إطار مؤسساتي، حيث يحدد له المشرع مجموعة من المهام، وقد إصطلح المشرع الجزائري على جملة المهام المكلف بها المتصرف بعبارة **"دور المتصرف"** في الباب الثالث والمعنون بعبارة: **"المتصرف: التعيين – العزل"**، وذلك ضمن مقتضيات وبنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وفي إطار تعاقدي، مادام أنه يكلف بصفته وكيلا من طرف الجمعية العامة بإدارة العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة.

[1]- محمود سعد عبدالمجيد، المرجع السابق، ص 565 و596.
[2]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 69 و70.
[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 146.
[4]- أنور طلبة، المرجع السابق، ص 340.
[5]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 70.

الفرع الأول: المتصرف عون تنفيذي للجمعية العامة

يعتبر المتصرف الجهاز التنفيذي أو بالأحرى العون التنفيذي للجمعية العامة، وهو بهذه الصفة يتولى المهام والإختصاصات الموكلة له بمقتضى القانون ونظام الملكية المشتركة وقرارات الجمعية العامة، فضلا على المهام المسندة للمتصرف بصفة عامة والمتعلقة بعقد الوكالة، وذلك فيما يخص إدارة وتسيير الملكية المشتركة[1]، وفي هذا الصدد نجد بأن المشرع الجزائري يكلف المتصرف بتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة وبالعمل على إحترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال، كما عليه أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة[2].

أولا- من صلاحيات المتصرف تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة:

للمتصرف وكيل الجمعية العامة دور أساسي في تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة المشهر على مستوى المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد العقار الخاضع للملكية المشتركة، والعمل على إحترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وإخطار الجمعية لإتخاذ جميع التدابير اللازمة في حال إذا لم يترتب عن تدخله أي مفعول[3].

تفرض مهمة تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة على شخص المتصرف أن يكون على قدر من اللباقة والحزم[4]، وتبعا لذلك فإن دوره في تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة يتضمن جانبا مزدوجا فمن جهة يتوجب على المتصرف في حد ذاته أن يحترم و دون جدال أحكام نظام الملكية المشتركة،لأنه لا يملك سوى إختصاص مقيد "compétence liée"، سواء فيما يتعلق بالجمعية العامة أو بنظام الملكية المشتركة، ومن جهة أخرى المتصرف مطالب بفرض إحترام نظام الملكية المشتركة على الجماعة المالكة، وبصفة عامة الشاغلين في العقار الخاضع للملكية المشتركة، ومثال ذلك إيقاف الإضطرابات ووقف الشروع في مباشرة أشغال تنتهك نظام الملكية المشتركة.

ينبغي على المتصرف ضمان تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة، لذا يتوجب عليه أن يبدي العناية الواجبة من الناحية العملية من أجل وضع حد لأي خرق أو إنتهاك لنظام الملكية المشتركة، لاسيما عن طريق لصق الإنذارات والإعذارات أو الأوامر الزجرية لاسيما إلى أولئك الذين لا

[1]- نسيمة موسى، المرجع السابق، ص 201.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.
[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 70.

يحترمون بنود نظام الملكية المشتركة، وعند الضرورة ينبغي على الجمعية العامة أن تأذن للمتصرف بالتقاضي أمام القضاء المختص برفع دعاوى قضائية لوضع حد للمخالفات التي تقع بشأن نظام الملكية المشتركة ومعاقبة المخالفين سواء كان الفعل صادرا من مالك شريك، من ذوي الحقوق، مستأجرين أو من الغير[1]، ومن ناحية أخرى يقوم بنشر مختلف التعديلات التي أدخلت على نظام الملكية المشتركة من طرف الجمعية العامة بمساعدة موثق، والتسجيل في البطاقة العقارية في السجل العقاري، وعلى هذا النحو، فإنه يجب إحترامهذه التعديلات من قبل الجميع ، بدءا من المتصرف شخصيا[2]

إنه وبحكم منصب المتصرف، وإن كان المشرع الجزائري لم يشر إلى هذا الواجب صراحة ضمن بنود النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فيبدو أنه على المتصرف واجب تقديم المشورة والنصح والإرشاد لجميع الملاك الشركاء " devoir de conseil"، لذلك فإن واجبه في تقديم المشورة يدفعه إلى اقتراح أو إصدار حلول من أجل السماح بالسير الحسن للملكية المشتركة وتنفيذ أعمال جمعية الملاك الشركاء تماشيا وأحكام الملكية المشتركة[3].

إن الإلتزام بفرض إحترام نظام الملكية المشتركة ينطوي على عديد النتائج الهامة، ذلك أنه في حال عدم إحترامه يتم إثارة وإقرار مسؤولية كل من المتصرف والجمعية العامة التي يمثلها فيما يتعلق بالملاك الشركاء على إنفراد، وعلى وجه الخصوص إذا سمح المتصرف بحصول إزدحام على الأجزاء المشتركة وإلحاق أضرار بالنظام، النظافة والأمن في العقار بدون إتخاذ إجراءات لازمة لوقفها، من الواضح أنه سيتحمل المسؤولية عن هذه الوقائع وحتى بصفته الشخصية.

يمكن إدانة المتصرف والجمعية العامة بالتضامن لجبر الضرر اللاحق بالملاك إلا إذا ثبت بأن المتصرف لم تمنحه الجمعية العامة الوسائل اللازمة للتصرف بكل فعالية[4]، ومع ذلك من الضروري التأكيد على أن واجب السهر على إحترام نظام الملكية المشتركة لا ينبغي أن يستخدم ذريعة وحجة من طرف المتصرف لتجاوز "outrepasser" صلاحياته، الأكثر من ذلك، المتصرف لا يمكنه القيام بالنيابة عن الجهاز الذي يمثله بتحقيق العدالة بنفسه، وفي هذا الصدد يتوجب إعتبار قيام المتصرف

1- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°1015, p573.
2- Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, guide pratique de la copropriété, éditions eyrolles, France, 2006, p 76.

3- Elise Percereau, op-cit, p 25.

4- Constantain Michalopoulos, op-cit, p164.

بوضع أعمدة في الفناء المشترك لمنع الوقوف التعسفي أو الفوضوي للسيارات أو وضع أختام لمنع تخزين بضائع ممنوعة بموجب نظام الملكية المشتركة في ساحة مشتركة تعسفا في إستعمال السلطة، ويتسبب في إضطراب واضح و بشكل غير قانوني[1]، ففي مثل هذه الحالات قرار سابق من الجمعية العامة يكون ضروريا لتبرير تصرف المتصرف[2].

ثانيا- من صلاحيات المتصرف تطبيق قرارات الجمعية العامة:

من المعلوم بأن المتصرف هو العون التنفيذي للجمعية العامة وعلى هذا النحو يقع عليه عبء تنفيذ القرارات التي إتخذتها الجمعية العامة للملاك في إطار الملكية العقارية المشتركة، ولأن المتصرف هو الوحيد الذي تتوجه إليه الجمعية العامة لبدء التنفيذ المادي لقراراتها، لذلك يمكن القول بأن سلطة المتصرف في تطبيق قرارات الجمعية العامة هي سلطة مانعة[3].

بموجب نموذج نظام الملكية المشركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن المتصرف يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة لاسيما الأشغال التي تقررها الجمعية العامة، وفي حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه إستدعاء الجمعية العامة من جديد، أو حتى رفع القضية أمام القضاء المختص[4].

بناءا على ما سبق ذكره يعتبر تنفيذ القرارات الصادرة عن الجمعية العامة من طرف المتصرف مهمة أساسية لعلاقتها المباشرة والمرتبطة بحالة العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة وضرورة المحافظة عليه والإعتناء به، لذلك فإنه يتوجب على المتصرف تنفيذ قرارات الجمعية العامة بكل عناية دون أن يتجاوز حدود تنفيذ هذه القرارات، إذ لا يمكنه إهمال تنفيذ بعضها أو المبالغة في تنفيذ بعضها وإلا تجاوز سلطته في التنفيذ، ولأن سلطة تنفيذ قرارات الجمعية الموكلة للمتصرف لا تعني الإختيار فإنه ينبغي على هذا الوكيل تنفيذ هذه القرارات بكل سرعة وحيطة وإنتباه دون تغيير مداها، حيث أن أي سوء تنفيذ أو تأخير في تنفيذ قرارات الجمعية العامة يثير مسؤولية المتصرف إتجاه الجمعية العامة[5]، وليس له وفق ما إستقر عليه الفقه والقضاء في فرنسا أن يتخذ مبادرات تسير في إتجاه معاكس لقرارات الجمعية العامة وليس بإمكان أي مالك شريك أن ينوب عنه

---

[1]- Voir les deux: François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°1015, p 573, et Aussi bien : Constantain Michalopoulos, op-cit, p164 et165.

[2] - Constantain Michalopoulos, op-cit, p165.

[3]- Constantain Michalopoulos, ibid, p165.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[5]- Constantain Michalopoulos, op-cit , p165 .

في تنفيذ هذه القرارات[1]، أو أن يجعل نفسه حكما على مدى ملاءمة تلك القرارات ومناقشة جدواها أو تطابقها مع القانون أو نظام الملكية المشتركة ودون مسؤولية[2]، ولو أنه لا مانع في قيام المتصرف بواجب إلفات نظر الجمعية العامة إلى مخالفة قرارها للقانون المتعلق بالملكية المشتركة أو نظام الملكية المشتركة، أو حتى القيام بواجب إسداء النصيحة للجمعية العامة أثناء إصدارها لقراراتها خلال إنعقاد الجلسة بإعتباره وكيلها الرسمي والممثل القانوني لها[3].

علاوة على ذلك، وبصفته عونا تنفيذيا للجمعية العامة، المتصرف ملزم بتنفيذ الأشغال المقررة من طرف الجمعية العامة وعلى هذا الأساس يبرم العقود الضرورية، يراقب الأشغال ويتابع تنفيذها، هو يعمل لحساب الجمعية العامة، لذلك يتوجب عليه إطلاع المتعاقدين معه بصفته كمتصرف، لكي لا يكون ملزما شخصيا بأداء مستحقات الأشغال التي ألزم بتحقيقها، والوكالة الممنوحة للمتصرف بشأن تنفيذ الأشغال تمنحه سلطة مبادرة معينة، تعتمد على توضيح عبارات ومصطلحات قرار الجمعية العامة، وإذا كان بإمكان المتصرف في مسألة الأشغال، إختيار وبحرية المقاول أو المهندس المعماري، فإنه يتعين عليه العمل في حدود وكالته، وأن يسهر على التنفيذ الصحيح لهذه الأشغال، كذلك يمكن للمتصرف أن لا يتعرض لإدعاء التعسف في إستعمال السلطة عند إشراك مهندس معماري في الأشغال يسند إليه عقد البناء موضوعه تجديد البناية، في حين أن الجمعية العامة لم تقرر سوى الدراسة الأولية للحصول على قرض محدود، كما لا يمكن للمتصرف القيام بمزيد من الأشغال الإضافية دون أن تأذن أو ترخص له الجمعية العامة بذلك[4].

إن الحديث عن دور المتصرف في تنفيذ قرارات الجمعية العامة يثير ملاحظة هامة تتعلق بزمان تنفيذ هذه القرارات خاصة إذا سكت المشرع عن التنصيص على ذلك أو تجاهله، ويبقى أن نؤيد الرأي الذي يطرح مبدأ التنفيذ الفوري لقرارات الجمعية العامة مع إمكانية إختيار المتصرف الوقت المناسب بعد إعلام الملاك الشركاء أو إبرام عقود تأمين أو إتمام بعض الواجبات الإدارية التي يتعين على المتصرف إنجازها[5].

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 423.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit , p165 .

[3]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 198.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit , p165 et 166 .

[5]- المنصف الكشو، المرجع السابق، ص 198.

وينبغي أن نشير إلى أن المشرع الجزائري يأخذ بهذا المبدأ وإن لم ينص على ذلك صراحة لأنه ما الفائدة من إصدار قرار دون تنفيذه، وهو ما يفهم من سياق ماهو وارد ضمن نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، عندما أقر بأن المتصرف يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة، وفي حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه إستدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام القضاء المختص.

الفرع الثاني: المتصرف ممثل رسمي للجمعية العامة

يقوم المتصرف بوصفه جهازا تنفيذيا للجمعية العامة بدور تمثيله، وبهذا الخصوص، فقد أقر المشرع الجزائري صراحة وضمن بنود نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن المتصرف من ناحية، يمثل الجمعية العامة إزاء الغير وجميع الإدارات، ومن ناحية أخرى، يمثلها أمام القضاء سواء مدعية أو مدعى عليها ولو ضد بعض الملاك الشركاء أو الشاغلين في العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة[1].

أولا- من صلاحيات المتصرف تمثيل الجمعية العامة في جميع المعاملات المدنية:

يعتبر المتصرف مؤهلا قانونا لإجراء المعاملات المتعلقة بإقتناء وتنظيم وإجراء إنشاء حقوق عينية لحساب الجمعية العامة، وسلطة المتصرف في تمثيل الجمعية العامة تخضع لقواعد الوكالة، حيث أن كل المعاملات التي يجريها المتصرف في إطار المهام الموكلة له تلزم الجمعية العامة بالنسبة للغير المتعاقد مع المتصرف بصفته ممثلا قانونيا للجمعية العامة، ولا يعد المتصرف مدينا بالنسبة للديون المترتبة على الجمعية العامة، كما ينبغي على المتصرف ألا يتجاوز الصلاحيات المخولة له بموجب عقد الوكالة، وإلا فإن مسؤوليته تقوم في مواجهة الجمعية العامة خاصة فيما إذا لم يقم بأشغال مستعجلة، وقد ثار تساؤل حول حدود مسؤولية المتصرف عندما يتجاوز صلاحياته والحال هذه.

لقد توصل القضاء الفرنسي إلى إعتبار أن الجمعية العامة ليست مدينة إزاء التصرفات التي يجريها المتصرف وقت وجوده خارج مهامه القانونية بناءا على نظرية الوكالة الظاهرة، لذلك يبدو أن نظرية الوكالة لا تكفي لإلزام الجمعية العامة بأن تكون مسؤولة عن المعاملات التي أجراها المتصرف وهو متجاوزا صلاحياته.

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

وعليه، فإن الغير الراغب في التعاقد مع المتصرف ملزم بالتأكد من الصلاحيات الخاصة بالمتصرف، بما أن نطاق وأهمية المعاملات المبرمة تتجاوز الإطار البسيط للتسيير الدائم للعقار، المعاملات المتعلقة بالإقتناء والتنظيم والأشغال المتعلقة بقوام معين يجب أن تبرر هذه اليقظة من جانب الغير الذي لا يمكنه اللجوء لآخر إحتمال ليجادل بأنه يعتقد بشرعية التعاقد مع وصي له وكالة أو رخصة ضرورية، بالإضافة لذلك، المتصرف له كذلك الصفة لإجراء تسجيل رهن قانوني للجمعية العامة والإذن برفع اليد دون أن يكون بحاجة إلى إذن من الجمعية العامة إذا سدد الدين[1].

ثانيا- من صلاحيات المتصرف تمثيل الجمعية العامة أمام القضاء:

يعتبر المشرع الجزائري المتصرف بأنه صاحب الصفة الوحيد للتقاضي بإسم الجمعية العامة سواء مدعيا أو مدعى عليه ولو حتى ضد بعض الملاك الشركاء أو الشاغلين في الملكية المشتركة، ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعية أو دون أحد الملاك الشركاء في الملكية المشتركة أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية[2]، لذلك يمكن القول فعلا بأن المتصرف يحظى بإستئثار مطلق لحق التقاضي لصالح الجمعية العامة في مجال الملكية العقارية المشتركة[3].

يتحدد دور المتصرف في مجال التقاضي بإسم الجمعية العامة في الدعاوى الجماعية، والتي تمس بمصالح العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، لذلك لا يمكن للمتصرف أن يباشر إلا القضايا التي تكون الجمعية العامة طرفا فيها أي الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، كمدعى عليه في حالة تمثيله الجمعية العامة أمام القضاء مثلا لمطالبة الجمعية العامة بأداء دين مترتب عليها لفائدة الغير[4]، أو بصفته مدعيا مثلا لمتابعة تغطية الأعباء المشتركة ضد بعض الملاك الشركاء المتغيبين أو وقف الإضطراب الذي يسببه أحد الملاك الشركاء إنتهاكا لنظام الملكية المشتركة، وإن لم يكن بإمكان المتصرف مباشرة الدعاوى الخاصة، أي الدعاوى الفردية لكل مالك شريك، فإن القانون يحتفظ له مع ذلك، بإمكانية التقاضي بالإشتراك مع مالك أو أكثر من الملاك في الملكية المشتركة

---

[1] - Constantain Michalopoulos, op-cit, p169.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p169.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، االمرجع السابق، ص427.

بهدف المحافظة على الحقوق المرتبطة بالعقار الخاضع للملكية المشتركة، لذلك فإن المالك الذي يباشر دعوى خاصة ملزم بإعلام المتصرف من خلال إرساله إليه نسخة من أي تكليف بالحضور[1].

وبالتالي نصل إلى القول بأن المشرع لم يقتصر في نطاق تمثيل الجمعية العامة أمام القضاء على إستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها وفقط، بل وسع من نطاقه ليشمل بالإضافة إلى إستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها، ما يتعلق بالحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية الخاضعة لأحكام الملكية العقارية المشتركة.

نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يوضح فيما إذا كان المتصرف لا يمكنه التقاضي بإسم الجمعية العامة دون الحصول على إذن أو ترخيص بموجب قرار تتخذه الجمعية العامة، مثلما فعل المشرع الفرنسي من خلال نص المادة **"55"** فقرة **"01"** من المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17 مارس 1967 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المؤرخ في10جويلية1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، التي وضعت مبدأ مفاده بأن المتصرف لا يمكنه رفع دعوى قضائية بإسم النقابة دون أن ترخص له الجمعية العامة ذلك بموجب قرار يصدر عنها، وفي حال غياب الترخيص للمتصرف يستفيد الملاك الشركاء فقط من إمكانية التصرف أمام القضاء المختص حسبما ورد ضمن الفقرة **"02"** من نص المادة **"55"**، وذلك وفق التعديل الذي مس هذه الأخيرة بموجب نص المادة 08 من المرسوم رقم 2019-966 المؤرخ في 18 سبتمبر 2019[2].

كنتيجة لما سبق بيانه، يمكن القول حول هذا الإشتراط بأن الأمر يتعلق بقاعدة موضوعية ترمي إلى تجنب التنصل اللاحق من طرف الجمعية العامة من الدعوى القضائية التي رفعها المتصرف، ويعتبر هذا الإذن السابق ذو أهمية بالغة كي يكون المتصرف مستعدا للتقاضي ضد مالك شريك مخل بنظام الملكية المشتركةأو ضد الغير المعتدي على حقوق نقابة الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة[3].

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p169.

[2]- L'alinéa 01 et 02 de l'article 55 dudécret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019- art. 8), énonce:«Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice...».

[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p170.

غير أن القضاء الفرنسي أقر بإمكانية خضوع الدعوى القضائية المرفوعة من طرف المتصرف بدون إذن سابق من الجمعية العامة للملاك المشتركين إلى تسوية لاحقة أو إقرار لاحق "ratification ultérieure"، وذلك عن طريق قرار صادر من الجمعية العامة، مادام الطعن بالإستئناف لم يرفع، والتسوية ذات الأثر الرجعي عن الدعوى لا تكون ممكنة إلا إذا كان المتصرف معينا بطريقة قانونية، وأن أجل تقادم هذه الدعوى لم ينته بعد، وبالتالي العقوبة المفروضة في حال غياب الإذن من طرف الجمعية العامة هو عدم قبول طلب المتصرف الذي إرتكب مخالفة جوهرية، بإستثناء ما ورد ضمن نص المادة **"55"** فقرة **"03"** من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والتي تعفي المتصرف من الحصول على الإذن السابق من الجمعية العامة في رفع بعض الدعاوى القضائية، لاسيما تلك المتعلقة بتغطية أعباء الملكية المشتركة كدعاوى تحصيل الدين ضد أحد الملاك الشركاء لتحصيل مساهمته في التكاليف، بدء ممارسة طرق التنفيذ الجبرية بإستثناء الحجز الرامي إلى بيع الحصة في الملكية المشتركة، التدابير التحفظية والطلبات المرتبطة بسلطات قاضي الإستعجال لاسيما برفع إجراء قضائي مستعجل الذي غالبا ما يلجأ إليه لوقف أشغال معينة غير نظامية أو لطرد البواب، وكذلك للدفاع في الدعاوى المرفوعة ضد نقابة الملاك الشركاء إضافة إلى الدعاوى الرامية إلى معارضة الأشغال التي تسمح بالشحن العادي للمركبات الكهربائية المنصوص عليها ضمن أحكام مدونة البناء والإسكان، على أن يقوم المتصرف وفي جميع الحالات بعرض كافة الدعاوى المرفوعة على إجتماع الجمعية العامة الموالي لرفعها[1]، وذلك حسبما ورد في الفقرة **"04"** من نص المادة **"55"** سابق الإشارة إليها.

كما نلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يلزم المتصرف بأن ينبه كل مالك شريك بوجود وبموضوع كل دعوى تتعلق بنشاط وسير الجمعية العامة أو التي تكون فيها هذه الأخيرة طرفا، على

[1]-L'alinéa 03 de l'article 55 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Modifié par Décret n°2019-966 du 18 septembre 2019- art. 8), énonce:«…Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R.136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation…».

خلاف ما فعل المشرع الفرنسي بمقتضى المادة **"59"** فقرة **"01"** من المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17 مارس1967[1]، المعدل،والمتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، حيث ألزم المتصرف بأن ينبه كل مالك بوجود وبموضوع كل دعوى تتعلق بنشاط وسير نقابة الملاك الشركاء أو التي تكون فيها النقابة طرفا[2].

الفرع الثالث: المتصرف عون قائم بإدارة و تدبير العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة

يعتبر إدارة وتدبير العقار محل الملكية المشتركة من طرف المتصرف موضوعا ذو أهمية بالغة، سواء تعلق الأمر بممارسته لمهامه كجهاز تنفيذي لقرارات الجمعية العامة، أو بمقتضى مزاولته للإختصاصات المنوطة به بموجب القانون[3]، وإنطلاقا من بنود نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يناط بالمتصرف إدارة الأجزاء المشتركة من البناية وضمان صيانتها والسهر على نظافة البناية وأمنها، ومن ناحية أخرى، إدارة البناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، والحفاظ عليها وحراستها وصيانتها[4].

ويلاحظ من خلال هذه المقتضيات الأخيرة الذكر بأن مجال تدخل المتصرف واسع جدا، وحسنا مافعل المشرع الجزائري، لأنه من الناحية القانونية الصرفة يتحدد نطاق تدخل المتصرف في الأجزاء المشتركة، مادام أن كل مالك شريك يمتلك جزءه الخاص ملكية خاصة، لكن من الناحية العملية، وبالنظر للبنية المادية للعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، فإن تلك الأجزاء تتداخل لتشكل وحدة واحدة للعقار محل الملكية المشتركة، وهو ما يفسر ويبرر إتجاه المشرعالجزائري إلى

[1]-L'alinéa 01de l'article 59 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:« A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance…».

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p170.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 429.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

توسيع مجالتدخل المتصرف فيما يخص إدارة وتدبير العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة[1].

أولا- دور ووظائف المتصرف في التسيير الإداري:

يتصف المتصرف في إطار دوره كمسير للعقار بصفة وثائقي للملكية العقارية المشتركة وكاتب للجمعية العامة وبصفته محاسبا لها.

أ- للمتصرف صلاحية التسيير الوثائقي:

في تسيير العقار الخاضع للملكية المشتركة يضطلع المتصرف بوظائف ذات طبيعة إدارية بحتة حيث يلزم بجمع ومسك الوثائق لحساب الجمعية العامة، وعليه يمكن القول بأن المتصرف في هذا الصدد هو أمين سر الجمعية العامة أو بالأحرى، إنه سكرتير الجمعية العامة[2]، وبصفته وثائقيا يتعين عليه أن يمسك بعض الوثائق الموضوعة بإستمرار رهن إشارة مقتضيات بنود نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مايلي بيانه:

01- حفظ قائمة الملاك الشركاء:

يعمل المتصرف في إطار التسيير الإداري للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة على إعداد القائمة التي تتضمن جميع الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة مع ذكر الأقسام أو الحصص التي يملكونها، إلى جانب ضبطها وتحيينها بإستمرار[3]،فهذه القائمة تشكل السجل المدني "casier civil" للبناية الخاضعة لأحكام قواعد الملكية المشتركة، وبذلك يكون لدى المتصرف إلمام بهوية جميع مالكي حق الملكية أو تجزئة لهذا الحق مع الإشارة إلى موطنهم الحقيقي أو المختار، بالإضافة إلى تحديد حالة الحصص التي تتعلق بها هذه الحقوق كما يمكن لأي مالك شريك أن يطلع أو يحاط علما بهذه القائمة، والمتصرف ليس مطالبا أو ملزما بإرسالها إلى كل مالك شريك قبل إنعقاد الجمعية العامة.

في الحقيقة، يعتبر اِعداد وتحديث القائمة التي تتضمن جميع الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة جزءا من الإدارة العادية ولا يمكن أن يؤدي إلى ترتيب أي أتعاب خاصة لفائدة

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص430.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p171.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

المتصرف، وبغض النظر عما يبذله المتصرف من جهد[1]، لكن، يعاب على المشرع الجزائري عدم توضيحه أو بالأحرى سكوته عن تنظيم المسائل المتعلقة بتسهيل مهمة المتصرف في إنشاء وتحيين وتحديث قائمة الملاك الشركاء، في حال القيام بإجراء يؤثر في وضع حصة أو أكثر من حصة في إطار الملكية العقارية المشتركة، خاصة في مواجهة الملاك المشتركين الجدد ممن يحاولون التملص من الإنصياع لمقتضيات نظام الملكية المشتركة.

02- مسك أرشيف الجمعية العامة:

يشكل الحفاظ على الأرشيف وإدارته إلتزاما قانونيا يدخل في المهام اليومية للمتصرف، لذلك يعد تأسيس الأرشيف والمحافظة عليه مهمة هامة، تنطوي على الكثير من التنسيق والتنظيم[2]، وتبعا لذلك أسند المشرع الجزائري إلى المتصرف دور أمين محفوظات الجمعية العامة، بعبارة أخرى، يعتبر المتصرف أرشيفي في الملكية المشتركة "archiviste"، وبالتالي يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية العامة ويحتفظ به لحساب هذه الأخيرة.

في الواقع عند الإطلاع على بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين لنا بأن المشرع الجزائري قد وضع قائمة لا حصر لها من الوثائق التي تشكل مجموع الأرشيف والتي يطلب من المتصرف الإحتفاظ بها لحساب الجمعية العامة، ويتعلق الأمر بـالوثائق التالية الذكر:

- جميع الإتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلق بالبناية وجماعة الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة أو الشاغلين.

- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.

- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي.

لذلك من الضروري وخلال سريان مدة وكالته أن يتحصل المتصرف على المستندات، والتي يتعين عليه أن يحتفظ بها في الأرشيف[3]، ولهذا الغرض ينبغي على المرقي البائع بأن يسلم للمتصرف، لاسيما عند أول تعيين للمتصرف، نظام الملكية المشتركة مع بيان توزيع الأعباء،

[1]- François givord et Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°1004, p562 et 563.
[2]-François givord et Claude giverdon et pierre capoulade, ibid, paragraphe n°1006, p565.
[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p173.

والجدول الوصفي للتقسيم، قائمة الملاك الشركاء، ونسخة من محضر الإستلام، وجميع الوثائق التي تتعلق بالملكية العقارية المشتركة.

خلال فترة حياة الجمعية العامة فإنه يقع على عاتق المتصرف مسؤولية الحصول على الوثائق المتعلقة بالأشغال، ودفتر صيانة أبواب المرآب، الوثائق المتعلقة بموظفي الجمعية العامة، وجداول إرسال المستندات "bordereaux de transmission de pièces"، وعند الاقتضاء، الوثائق المتعلقة بإتلاف الأرشيف، إن وجدت، الملف التقني لمادة الأميونت "amiante" والرصاص "plomb" في الأجزاء المشتركة إن وجدت، وذلك نظرا لخطورة هذه المواد، والتشخيصات التقنية، بما في ذلك الوثائق الإجرائية المتعلقة بالقضايا أمام القضاء وتقرير الخبرة وغيرها من الوثائق والمستندات.

ولأنه من المستحيل وضع قائمة شاملة، لذلك يمكن وبسرعة أن يشكل الأرشيف حجما هاما، وعندها من الضروري التمييز بين الأرشيف الخامل "archives dormantes"، الذي أصبح دون فائدة وبين الأرشيف الحي "archives vivantes"، مع مراعاة الوثائق الأساسية وتلك الخاصة بمتابعة بعض القضايا والآجال الخاصة بالتقادم، كذلك لا يستبعد أن يلجأ المتصرف وبصفة شخصية، إلى مؤسسة أرشيفية تساعده في عملية حفظ الأرشيف أو حتى إلى إتلاف المستندات، التي أصبحت عديمة الفائدة بعد أخذ الإحتياطات اللازمة لذلك، وفي حالة تغيير المتصرف، يلتزم المتصرف السابق بإبلاغ الشركة المتخصصة التي عهد بها المحافظة على الأرشيف[1].

03- تسليم النسخ والمستخرجات والإطلاع عليها من طرف الملاك الشركاء:

منح المشرع الجزائري للمتصرف صلاحية تسليم نسخ أو مستخرجات والتي يشهد من خلال التصديق عليها بمطابقتها لأصل محاضر الجمعية العامة والوثائق الملحقة بها[2]، وتجدر الإشارة إلى أن الوثائق التي هي بحوزة المتصرف تشكل ملكية لجماعة الملاك الشركاء، ويبدو منطقيا أمر إقتصار إستخراج مثل هذه الوثائق لصالح الملاك الشركاء الذين يقدمون طلبا بشأن ذلك، بعبارة أخرى، الغير أو الأشخاص الأجانب عن الملكية العقارية المشتركة ليس لهم الحق في مطالبة المتصرف تسليمهم نسخ أو مستخرجات من محاضر الجمعية العامة، وبما أن الطلب يقدم من طرف مالك شريك، فيتوجب على المتصرف الرد والإجابة عليه لأنه ليس بإمكانه أن يحكم على قانونية هذا الطلب، فضلا عن ذلك

[1]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade,op-cit, paragraphe n°1006, p566.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص25.

ينبغي أن يتعلق تسليم المستندات بتلك التي ينبغي على طالبها أن تكون بحوزته عادة، على غرار نظام الملكية المشتركة[1].

ومع ذلك، فقد إعتبر القضاء الفرنسي بأن المتصرف غير ملزم بتزويد بعض الملاك الذين يطالبون بإصدار كشوف تسيير مفصلة لتبرير نفقاتهم واسترداد ضريبة القيمة المدفوعة، ويختلف الوضع فيما يخص أعباء ورسوم الإيجار، لكون القانون رقم 89-462 المؤرخ في 06 جويلية 1989المعدل للقانون رقم 86-1290المؤرخ في 23 ديسمبر1986المتعلق بتحسين علاقات الإيجار، ألزم المتصرف بأن يبقي تحت تصرف ممثلي رابطات المستأجرين الوثائق المستخدمة لتحديد هذه الأعباء، بالإضافة إلى ذلك يجب على المتصرف أن يوفر للمستأجرين كافة المعلومات المتعلقة بتوزيع الأعباء الإيجارية، التي سيقومون بعدها بإرسالها إلى مستأجريهم، وأخيرا ينبغي على المتصرف أن يضع تحت تصرف المستأجرين كافة المستندات الداعمة للنفقات القابلة للإسترداد في الشهر التالي لإخطار المالك الشريك المؤجر بكشف حساب الأعباء.

وتجدر الإشارة إلى أن إدراج إصدار النسخ والمستخرجات من بين الإلتزامات المفروضة على المتصرف في إطار مهامه المعتادة كان لا يرتب أي تكاليف على حساب المالك الشريك الذي طلبها[2]، غير أنه وبناءا على التعديل الذي عرفه المرسوم رقم 67-223 في المادة **"33"** بموجب المادة 30 من الأمر رقم 2020-834 الصادر في 02 جويلية 2020، أصبحت مسألة الحصول على نسخ ومستخرجات تتم بنفقات المالك الشريك المعني وفق مقتضيات الفقرة "04" من المادة **"33" سابق الإشارة إليها**[3]، ومثال ذلك حالة تقديم المالك الشريك طلبا يتعلق بالحصول على نسخة من الوثائق الداعمة لأعباء وتكاليف الملكية المشتركة، كنسخة من الفواتير وعقود التوريد والتشغيل الحالية وتعديلاتها والكمية المستهلكة والوحدة أو السعر الثابت لكل صنف من أصناف التكاليف والأعباء، وكذلك، عند الاقتضاء، مذكرة معلومات حول طرق حساب تكاليف التسخين الجماعي والتبريد وانتاج المياه الساخنة المنزلية الجماعية، بالإضافة إلى طلب الحصول على نسخة من دفتر صيانة العقار،

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p174.

[2] - Constantain Michalopoulos, ibid, p174 et 175.

[3]-L'alinéa 04 de l'article 33 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par décret nº2020-834 du 02 juillet 2020) énonce:«…Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du présent décret, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article…».

وعند الإقتضاء التشخيص التقني، حيث نفقات الحصول على هذه النسخ والمستخرجات يتحملها المالك الشريك الذي طلب الحصول عليها.

04- مسك وحفظ دفتر الصيانة الخاص بالبناية الخاضعة لقانون الملكية المشتركة:

لقد قام أخصائيوا العقارات والمهندسون في مجال البناء بوضع دفاتر الصيانة منذ بضعة عقود، ولكن إستخدامها لم ينتشر على نطاق واسع بسبب تعقيدها وتقنيتها، ويعتبر دفتر الصيانة وثيقة يهدف محتواها أساسا إعلام الملاك المحتملين مستقبلا بحالة صيانة العقار وصلابته، لتقدير الأشغال الضرورية اللازمة لتحقيقها، وعليه فإن محتوى الدفتر سيساعد الملاك المستقبليين للحصص لتمكينهم من التصرف بمعرفة كاملة للوقائع[1]، وفي مجال الملكية العقارية المشتركة، يمسك المتصرف دفتر الصيانة الخاص بالبناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة ويعمل على تحيينه، فهذا الدفتر هو نتاج المراقبة الدورية للبناية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، إذ أنه يعنى بالحالة الراهنة للعمارة وكيفيات الصيانة من وجهة نظر إستشرافية مستقبلية[2].

لكن للأسف وعلى ما يبدو أن التطبيق العملي لا ينتهج ذلك، وذلك لغياب أي نص قانوني يكفل التدخل من طرف المشرع الجزائري لتحديد نموذج دفتر الصيانة الذي ينبغي على المتصرف مسكه في إطار الملكية العقارية المشتركة، بالمقابل نجد بأن المشرع الفرنسي كان أكثر حرصا حول هذه النقطة، وذلك بغرض إعلام المشتري بشكل أساسي حول ماضي البناية التي هو مقدم على شراء حصة فيها، حيث نجده قد طرح من جديد فكرة دفتر صيانة البناية الخاضعة لقانون الملكية المشتركة من خلال تعديلات مختلفة لمقتضيات المادة **"18"**من القانون رقم 65-557 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، أولها أثناء إعداد القانون رقم 2000-1208بتاريخ 13 ديسمبر 2000 والمتعلق بالتضامن والتجديد الحضريين، وذلك بموجب المواد 75، 78 و79، ولاحقا بموجب المادة 63 من القانون رقم 2021-1104 الصادر في 22 أوت 2021 المتعلق بمكافحة تغير المناخ وتعزيز القدرة لمواجهة آثاره، حيث أصبح المتصرف[3] مُلزَم بإنشاء وتحيين دفتر الصيانة الخاص بالبناية بشكل مستمر والذي يحدد محتواه بمقتضى مرسوم، وتطبيقا لذلك فقد حدد المرسوم رقم 2001-477

1- Constantain Michalopoulos, op-cit, p176.
2- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1005, p564.
3- L'alinéa 06 de l'article 18 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par décret nº2021-1104 du 22 Août 2021portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) énonce:«…D'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret …».

المؤرخ في 30 ماي 2001 محتوى دفتر الصيانة، حيث يشتمل بصفة عامة على ثلاث مجموعات من المعلومات منها ماهو إلزامي ومنها ماهو تكميلي أو إضافي[1]:

- أولا، المادة **"03"** من المرسوم رقم2001-477 تقر بأن الدفتر يحدد إجباريا عنوان المبنى الخاضع للملكية المشتركة، هوية المتصرف الممارس لهذا النشاط، مراجع عقود تأمين البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة المبرمة من طرف نقابة الملاك الشركاء وتاريخ إنتهاء صلاحيتها أو إستحقاقها.

- ثانيا، معلومات إلزامية ولكن عرضية، فإذا كانت مثل هذه المعلومات موجودة، نجد المادة **"04"** من المرسوم تقر بأنه يتوجب ذكر سنة إنجاز الأشغال الهامة في البناية الخاضعة للملكية المشتركة في هذا الدفتر، هوية المقاولات التي قامت بهذه الأشغال، الإشارة إلى مرجع عقود التأمين على الأضرار التي تلحق بالممتلكات والسارية المفعول، عقود الصيانة وتوفير الصيانة للمعدات المشتركة وكذلك تاريخ إنتهاء صلاحيتها أو إستحقاقها، وأخيرا الجدول الزمني لبرنامج العمل المتعدد السنوات الذي تم إقراره من طرف الجمعية العامة.

- ثالثا، طبقا للمادة **"05"** من نفس المرسوم فإنه بناءا على قرار من الجمعية العامة يمكن أن يتضمن الدفتر معلومات إضافية تتعلق بالبناء الخاضع للملكية المشتركة.

في الواقع، لقد أصبحت في فرنسا مسألة إعداد وحفظ دفتر صيانة العقار الخاضع للملكية المشتركة وتحيينه من خلال حرص المتصرف على ذلك، أمر يندرج ضمن المهام العامة للمتصرف ولا يتوافق مع أي من مهامه الخاصة، بعبارة أخرى، اعداد وحفظ دفتر صيانة البناية لا يتطلب أي عمل خاص بالبحث من المتصرف "وهو الآنجزء من مجموع إلتزامات المتصرف" وذلك حسب مقتضيات المادة "18" فقرة "06" من القانون رقم 65-557 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، وبالتالي تنفيذ هذه الوظيفة لا يمكن أن يؤدي إلى منح أجر خاص للمتصرف[2]، بإستثناء المعلومات الإضافية التي يقدمها للجمعية العامة وبناءا على طلب منها[3]، حيث يمكن تسليم دفتر الصيانة وعند الإقتضاء التشخيص التقني في شكل نسخة للمالك الشريك الذي تقدم بطلب ذلك وفق

[1]- Voir les deux: François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1005, p 564 et 565 et Aussi bien: Constantain Michalopoulos, op-cit, p175 et 176.
[2]- Voir les deux: François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1005, p 565 et Aussi bien: Constantain Michalopoulos, op-cit, p175.
[3]- François givord et Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1005, p565.

مقتضيات المادة **"33"** فقرة **"04"** من المرسوم رقم 67-223المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وبما أن تسليم دفتر صيانة البناية يشكل خدمة ذات طابع خاص للمتصرف، فإن النص قد أقر بأن هذه الخدمة تتم على حساب المالك الشريك الذي قدم الطلب[1].

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي قد ألغى مقتضيات المادة **"45 مطة 01"** من القانون الصادر في 10 جويلية 1965المتعلق بقواعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي من خلالها كان بإمكان كل مترشح لإكتساب ملكية حصة في الملكية المشتركة، أو كل مستفيد من وعد أحادي الجانب بالبيع أو الشراء أو عقد يؤدي إلى بيع حصة أو لجزء من حصة، وذلك بناءا على طلب يوجهه للمتصرف، أن يطلع على دفتر صيانة المبنى المعد والممسوك من طرف المتصرف[2]، فضلا على التشخيص التقني للبناية المعد وفق مقتضيات قانون البناء والسكن الفرنسي[3]، وذلك بغرض الحصول على فكرة حول حالة المبنى الخاضع لأحكام الملكية المشتركة وبالتالي تنوير قراره في الشراء من عدمه[4]، وأمام هذا التطور الحاصل بمناسبة الغاء هذه المادة فإنه لم يبق في هذه الحالة أمام المترشح المتقدم لإكتساب حصة ضمن العقار الخاضع للملكية المشتركة سوى التوجه إلى المالك الشريك الذي يريد بيع حصته، والذي (أي المالك الشريك)بامكانه طلب الحصول على نسخة من دفتر الصيانة والتشخيص التقني من المتصرف ليتمكن المترشح الراغب في شراءهذه الحصة من الإطلاع على هذه الوثائق واتخاذ قرار الشراء من عدمه.

ب- دور المتصرف في التسيير المحاسبي والمالي في إطار الملكية العقارية المشتركة:

يلعب المتصرف دورا حيويا في الحياة المالية للملكية العقارية المشتركة، خاصة في مسألة إستشراف الإيرادات والمصروفات، لذلك إعتبر بأنه المحاسب وأمين صندوق الجمعية العامة، وليس مصرفي الجمعية العامة، فهو الذي يستخلص التكاليف المشتركة ويمسك المخزون المالي المشترك،

1- François givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1005, p565.
2- Article 45-1du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014- art 74), énonce:«Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du code de la construction et de l'habitation».
3- Constantain Michalopoulos, op-cit, p176.
4- Constantain Michalopoulos, ibid, p176.

ويقوم بإعداد محاسبة من شأنها توضيح الوضعية المالية لكل مالك شريك، كما يعمل على إعداد الميزانيات التقديرية والأرصدة المالية الخاصة ويقوم بعرض ذلك لتصويت الجمعية العامة[1].

ومع ذلك لم يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فيما يتعلق بالمهام ذات الطابع المحاسبي والمالي، التي يكلف المتصرف بإنجازها، سوى بعض الأحكام المتعلقة بتحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة عند عقد إجتماعها وتنفيذ القرارات الصادرة عنهاوحسابات الجمعية العامة، مما يدفعنا إلى القول بأن هذه المقتضيات والبنود القانونية لا تعدو أن تكون سوى أحكاماً جنينية "dispositions embryonnaires".

01- الإلتزامات المحاسبية للمتصرف:

من الطبيعي أن يعلم المتصرف بالوضع المحاسبي المالي للمؤسسة التي يمثلها، فبفضل الحركة المالية في الخزينة يكون بالإمكان تحديد محاسبة واضحة من طرف جمعية الملاك الشركاء والتي سيكون لها أثر في إبراز وإظهار الوضعية المالية لجمعية الملاك الشركاء، مما يمكن عند الإقتضاء من عدم إثارة أو إستبعاد المسؤوليات إستنادا إلى الإلتزامات التي تقع على عاتق الملاك الشركاء[2]، لذلك يكلف المشرع الجزائري المتصرف بمسك الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي.

غير أن ما يؤاخذ عليه المشرع الجزائري هو عدم تنصيصه على أية مقتضيات خاصة بطرق مسك محاسبة الجمعية العامة، وهو ما كان عليه الحال كذلك عند المشرع الفرنسي عند صدور القانون رقم 65-557 المؤرخ في 1965/07/10المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، غير أنه وبصدور المرسوم رقم 67-223 المتضمن تطبيق القانون رقم 65-557 المتضمن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، أقرت المادة "34" منه بأن المتصرف يمسك المحاسبة بطريقة مستقلة بكل نقابة بشكل يبين وضعية كل مالك إتجاه النقابة، ليتم بعد ذلك إلغاء هذه المادة بموجب مرسوم 09 جوان 1986وإدماج مقتضياتها في نص المادة **"18"** من القانون رقم 65-557 المتعلق بنظام

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 140.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p176.

الملكية المشتركة للعقارات المبنية، والتي (أي المادة 18) عددت المهام المكلف بها المتصرف في تسيير وإدارة الملكية المشتركة[1].

في ذات السياق، وبموجب المادة **"14-3"** فقرة **"01"** و **"02"** من القانون رقم 65-557 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، فإنه من ناحية، تم إلزام المتصرف بمسك محاسبة نقابة الملاك الشركاء وفق قواعد محاسبية خاصة تحدد بموجب مرسوم، هذا الأخير والذي لا يطبق إلا على نقابات الملاك الشركاء[2]، صدر تحت رقم 2005-240 بتاريخ 14 مارس 2005 المتعلق بحسابات نقابة الملاك الشركاء، مرفقا بقرار وزاري[3].

ومن ناحية أخرى، فإن طريقة مسك المحاسبة من طرف المتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة، أصبحت محاسبة إلتزام "d'engagementcomptabilité"، وليست محاسبة تحصيل "comptabilité d'encaissement"، حيث أن الأعباء والإرادات تقيد أو تسجل عند الإلتزام القانوني بها من طرف المتصرف بمعزل عن تسديدها وتسويتها أو عند تسلمه للإرادات، وتتم تصفية الإلتزام بالتسديد.

[1]-L'alinéa 02 de la clause 02 de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 63), énonce:«…II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé:

-d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat;…»

[2]- Les alinéas 01 et 02 de l'article 14-3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art 40),énonce:« Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement…».

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص485.

وبالتالي ينبغي على المتصرف في إطار القانون الفرنسي، مسك وثائق المحاسبة المتعلقة بنقابة الملاك الشركاء والمتمثلة في كل من الدفتر اليومي، الذي تقيد به كل العمليات التي لها نتائج مالية على سير نقابة الملاك الشركاء وفق تسلسلها التاريخي، وكذا الدفتر الكبير للحسابات، والذي يجمع مجموع الحسابات المستعملة من طرف النقابة عملية بعملية، على أن يتم ترقيم كل من الدفتر اليومي والدفتر الكبير بدون إنقطاع، وفي حال مسك المحاسبة عن طريق الحاسوب يتعين ترقيم هاتين الوثيقتين وتأريخهما عند إعدادهما بطرق تعطي ضمانات من حيث إثباتها، كما ينبغي أن يشتمل كل تقي محاسبي على مراجع تمكن من تحديد الوثيقة التي تثبته، لاسيما تاريخ و رقم الفاتورة وتاريخ ومرجع التسديد، وتمسك الوثائق المحاسبية بإسم النقابة المعنية مع ذكر عنوان العقار وبدون تشطيب أو تغيير أو بياض مع وضع مسطرة للختم لوقف التسلسل التاريخي للتقييدات بتاريخ حصر الحسابات وغيرها، ليتبين مما سبق بيانه بأن المشرع الفرنسي وبشأن القواعد المحاسبية في مجال الملكية العقارية المشتركة يسير نحو تفضيل المهنية والإحترافية والتي من المفروض أن تتوفر لدى المتصرف، إضافة إلى إرادته في وضع قواعد شفافة للتدبير المالي في مجال الملكية المشتركة للعقارات المبنية[1].

02- إعداد ميزانية تقديرية وتنفيذها:

تحتاج الجمعية العامة إلى سيولة نقدية تتصدى بها للنفقات التي تحتاج إليها في تسيير العقار الجماعي الإشتراك لأجل صيانته وضمان حسن الإنتفاع به والإستفادة بالأجزاء المشتركة، وبت الأمن ودرء المخاطر، لذلك من الطبيعي أن يسمح القانون للجمعية العامة بتلقي إشتراكات مالية من الملاك المشتركين ودراسة الميزانية المخصصة لهذه الأغراض[2].

إذن، يعتبر إعداد ميزانية تقديرية أحد الواجبات الأساسية أو بالأحرى إحدى الصلاحيات الأساسية الموكلة للمتصرف، فالميزانية التقديرية تعكس سياسة الإدارة اليومية لجمعية الملاك الشركاء، لذلك يجب على المتصرف دراسة وتقدير النفقات المتوقعة والإيرادات المقابلة للسنة المالية القادمة، فهي تمتاز بأنها إلزامية لأي جماعة مالكة في إطار الملكية العقارية المشتركة، مرتبطة بفترة مالية محاسبية مدتها إثني عشر شهرا، إنها سابقة الوجود عن بداية السنة المالية المعنية بها، تشترط إجباريا دفع الإعتمادات المالية والتي يكفل القانون تحصيلها بواسطة إجراءات محددة قانونا[3].

---

[1]- لتفاصيل أكثر راجع في ذلك: محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 486 و487.

[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 72.

[3]- François givord, Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°1039, p587.

وفي هذا السياق نجد بأن المشرع الجزائري يكلف المتصرف بتحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة والعمل على تنفيذها[1]، وهو ما يفهم منه بأن هذه الميزانية التي ستخضع لتصويت الجمعية العامة هي مجرد مشروع إلى حين التصويت عليها من طرف الجمعية العامة، ويبقى أنه في ظل غياب أي نص أكثر وضوحا يمكن أن يكون لكل متصرف مفهوم مختلف عن الميزانية التقديرية، وعلى خلاف ذلك، وعلى سبيل المثال، يعتبر المشرع الفرنسي وكذلك نظيره المغربي، الميزانية التقديرية التي يلزم المتصرف بتحضيرها مشروعا ينبغي عرضه على الجمع العام للتصويت وذلك وفق ماورد صراحة ضمن مقتضيات أحكام المادة 26 من القانون رقم 00-18 المتعلق بالملكية المشتركة[2].

2-1- الميزانية التقديرية من حيث الإعداد:

يكمن الغرض في إعداد الميزانية التقديرية تحمل الأعباء المالية المشتركة والتي ترصد لمواجهة النفقات الجارية خلال مدة معينة، حيث هذه الأعباء والنفقات متعلقة بصيانة وترميم الأجزاء المشتركة والتجهيزات الجماعية وضمان حسن تسييرها وإدارتها، حيث تقررها الجمعية العامة بأغلبية معينة[3]، لذلك فإن تحضير الميزانية التقديرية من طرف المتصرف يعتبر مهمة أساسية تؤدي إلى التنبؤ بكل نفقة بالتفصيل، والتحكم في خزينة جماعة الملاك الشركاء[4]، وعليه فإن المتصرف يقوم بإعداد مشروع الميزانية التقديرية ومن المستحسن أن تشارك جمعية الملاك الشركاء أو مجلس جماعة الملاك الشركاء- حسب الحالة- في هذا الإعداد حسب بعض الفقه.

يظهر فحص الميزانية التقديرية تحت عنوان واحد في جدول أعمال الجمعية العامة لمناقشتها، ويتم التصويت عليها من قبل الجمعية العامة، لكونه عمل إداري، وذلك بناءا على التصويت بالأغلبية البسيطة من الأصوات المعبر عنها من الأعضاء الحاضرين أو الممثلين[5]، وسلطة الجمعية العامة في التعديل تعني ضمنا أن المناقشة يتم إجراؤها سطرا بسطر، في النهاية تؤدي هذه المناقشة إلى إجراء تصويت بوجه عام مع مراعاة التعديلات التي قد يتم تبنيها.

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص26.

[2]- راجع في ذلك: محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 442.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 128.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p177.

[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

وبالنسبة لصلاحية وقانونية القرار "la validité de la décision" لا نجد لذلك أثرا عند المشرع الجزائري مقارنة بالمشرع الفرنسي، الذي يقر بأنه، ومن أجل صلاحية قرار الجمع العام فيما يخص المصادقة على الميزانية التقديرية، فإنه ينبغي أن يتم إخطار كل مالك شريك بالميزانية التقديرية على أبعد تقدير في نفس وقت جدول أعمال الجمعية الذي يدعوها للتصويت، ثم يتم تقديمها "مقارنة بآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها" وذلك حسب مقتضيات المادة **"11"** فقرة **"02"** من البند **"01"** من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[1]، بالإضافة إلى ذلك يقضي البند **"01"** من الفقرة **"02"** من المادة **"18"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، بأن المتصرف ملزم بإعداد الميزانية المؤقتة بالتشاور مع مجلس النقابة، وحسابات نقابة الملاك الشركاء وملحقاتها، وعرضها للتصويت في إجتماع الجمعية العامة والاحتفاظ بحسابات منفصلة لكل نقابة توضح وتبين موقف كل مالك شريك مالك فيما يتعلق بنقابة الملاك الشركاء، كما يجب أن تخضع الميزانية التقديرية والحسابات المالية التي أعدها المتصرف إلى تصويت الجمعية العامة للموافقة عليها[2].

هذه الشكلية مطلوبة لسريان مفعول الموافقة على الميزانية التقديرية، و من جانبها، الحسابات ينبغي أن تخضع للتصويت مع مقارنتها بالحسابات الموافق عليها للسنة المالية السابقة، وعندما تقرر الجمعية العامة الموافقة على هذه الحسابات(وقت إتخاذ الجمعية لقرار الموافقة)، فإن مجرد إرتكاب

[1]-L'alinéa 02 de la clause 01 de l'article 11 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art.14), énonce:« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.-Pour la validité de la décision :

1°- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel…»

[2]-L'alinéa 01 de la clause 02 de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«…II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé:
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat…».

خطأ، إغفال أو عرض سيء للحسابات الفردية الخاصة بمالك شريك أو أكثر يؤدي إلى التشكيك في قرار الموافقة، وهذا هو الحال حتى لو إتضح بأن المالك الشريك وافق على حسابات الملكية المشتركة[1]، لأنه بموجب الفقرة **"01"** من المادة 45-1 من المرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 65-557 المتعلق بتنظيم حالة الملكية المشتركة في العقارات المبنية، فإن "الموافقة على حسابات نقابة الملاك الشركاء لا تشكل موافقة على الحساب الفردي لكل الملاك الشركاء"[2].

إن الموافقة على الحسابات التي أعدها المتصرف للجمعية العامة سيكون لها أثر أعلى من هذا القرار من حيث إضفاء القانونية على كافة التصرفات التي قام بها المتصرف والتي تتجسد في النفقات والأعباء التي تحملها وأداها المتصرف لضمان سير الملكية المشتركة[3].

إنه بإمكاننا أن نعتبر بأن الموافقة على الحسابات يقوم مقام أو يعادل التصديق على النفقات التي تحملها المتصرف حتى في حال تجاوزه السلطة، وفي هذه الحالة، المالك الشريك ملزم بأن يدفع ما عليه من أعباء مشتركة وفق حصته كما تظهر في الحسابات المعتمدة، بإستثناء الملاك الشركاء المعارضين أو المتغيبين الذين يرفعون طعنا قضائيا لإلغاء قرار الموافقة في غضون شهرين من تاريخ تبليغ القرار من طرف المتصرف[4].

2 - 2- الميزانية التقديرية من حيث الدورية "périodicité":

يفترض في الميزانية التقديرية أنها تغطي فترة محاسبية لمدة إثني عشر شهرا، حيث تستدعى الجمعية العامة من طرف المتصرف للتصويت على إعتمادات السنة المالية القادمة، لكن ما يلاحظ بشأن نموذج الملكية العقارية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حديث المشرع الجزائري عن ميزانية تقديرية، تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية، لتمويل الأعباء في إطار الملكية المشتركة.

1- Constantain Michalopoulos, op-cit, p178.

2- L'alinéa 01 de l'article 45-1 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires…».

3- Constantain Michalopoulos, op-cit, p178.

4- Constantain Michalopoulos, ibid, p178.

وإذ نرى أن بداية السنة المالية توقيت غير مناسب لعرض الميزانية التقديرية للتصويت على الجمعية العامة، ولأن الميزانية التقديرية تعد سابقة الوجود حسب الفقه، فإنه ينبغي أن تعرض هذه الميزانية للتصويت من طرف الجمعية العامة خلال مدة معقولة قبل بداية السنة المالية المعنية، مثلما هو الحال عليه وعلى سبيل المثال عند المشرع الفرنسي الذي ووفقا للمادة**"14-1"** الفقرة **"01"** المطة الثانية من قانون 1965المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، بصيغته المعدلة[1]أقر بأنه:**"تنعقد الجمعية العامة .....، التي تستدعى للتصويت على الميزانية التقديرية، في غضون ستة أشهر من آخر يوم من السنة المحاسبية السابقة"**.

ولأن هذا النص أفرز نقدا فقهيا يتمحور حول أن التفسير الحرفي لهذا الأخير قد يؤدي إلى الإعتقاد بأن التصويت يكون خلال السنة المحاسبية المعنية، لكن من الناحية المنطقية ينبغي أن يتم التصويت على الميزانية التقديرية ستة أشهر قبل بداية تنفيذها [2]، وتداركا لذلك قام المشرع الفرنسي بتعديل المادة **"43"** فقرة **"01"** بموجب المادة **"31"** من المرسوم رقم 2004-479 الصادر في 27 ماي 2004 المعدل للمرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق القانون رقم 56-557 المتضمن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، حيث يتم التصويت على الميزانية التقديرية ستة أشهر قبل البدء في السنة المحاسبية المعنية بهذه الميزانية[3].

---

[1]- Article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Créé par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre2000 art. 75 I) énonce:« Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réuni dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale».

[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit , paragraphe n°1042, p588 et 589 .

[3]- Article 43 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – art 31), énonce:« Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation».

03- فتح حساب مالي مستقل:

لا نجد ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نصا أو بندا يستلزم فتح حساب بريدي أو بنكي بإسم الجمعية العامة من طرف المتصرف، ونعتقد بأنه ومراعاة لمصلحة الجمعية العامة ينبغي على المشرع الجزائري فرض ذلك لضمان تدبير مالي ومحاسبي مستقل لكل جمعية عامة، مثلما هو الحال عليه عند المشرع الفرنسي الذي ألزم المتصرف بموجب أحكام الفقرتين**"02"** و**"03"** من البند **"02"** من المادة **"18"** من القانون رقم 56-557 المتضمن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[1]، حيث أنه وفي وقت سابق عن هذا النص، كان على المتصرف وببساطة أن يقترح

[1]- Les alinéas 02 et 03 de la clause 02 de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(Modifié par loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 63), énonce:«…II.-Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.A l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires».

مسألة فتح أو عدم فتح حساب مستقل للتصويت على الجمعية العامة للملاك الشركاء[1]، أما بعد سن هذا النص، فقد أصبح بالإمكان فتح حساب بنكي وفق مقتضيات قانونية معينة.

فحسب الفقرة **"02"** من البند **"02"** من المادة **"18"** من القانون رقم 65-557، للمتصرف أن يقوم بفتح في المؤسسة البنكية التي يختارها، حسابا بنكيا مستقلا بإسم نقابة الملاك الشركاء، حيث يتم دفع وبدون تأخير المبالغ أو القيم المالية الواردة بإسم ولحساب نقابة الملاك الشركاء، ويمكن للجمعية العمومية أن تقرر، بأغلبية المادة 25 من نفس القانون، فتح هذا الحساب في مؤسسة مصرفية أخرى من اختيارها، ولا يمكن أن يكون هذا الحساب البنكي موضوع اتفاقية دمج "fusion" أو مقاصة "compensation" مع أي حساب آخر، ويتم الحصول على ملكية أي فائدة ناتجة عن هذا الحساب بشكل نهائي لفائدة نقابة الملاك المشتركين، في حين وحسب الفقرة **"03"** من البند **"02"** من المادة **"18"** من القانون رقم 56-557، للمتصرف أن يقوم حسبما هو مذكور في الفقرة "03" سابقة الذكر، بفتح حساب بنكي مالي منفصل مدفوع "un compte séparé rémunéré" باسم النقابة في المؤسسة البنكية التي اختارها أو التي اختارتها الجمعية العامة، يتم فيه الاشتراك في صندوق الأشغال المنصوص عليه في المادة 14-2-1 من نفس القانون والخاص بالأشغال الكبرى المزمع انجازها بعد تجاوز العقار عشر سنوات من الخدمة، ولا يمكن أن يكون هذا الحساب البنكي موضوع اتفاقية دمج "fusion" أو مقاصة "compensation" مع أي حساب آخر، ويتم الحصول على ملكية أي فائدة ناتجة عن هذا الحساب بشكل نهائي لفائدة نقابة الملاك المشتركين.

وتجدر الإشارة إلى أنه تُمنَح للمتصرف أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ تعيينه للوفاء بهذه الإلتزامات، وبعد ذلك الأجل تعتبر وكالته ملغاة آليا وبقوة القانون، وفي هذه الحالة دعوى إبطال أو إلغاء وكالة المتصرف لا يمكن ممارستها إلا من طرف الملاك الشركاء، ونتيجة لذلك الطلب المقدم من طرف الغير أمر غير مقبول ومرفوض، وهذا الإبطال لا يؤثر على صحة التصرفات التي أجراها المتصرف مع الغير حسن النية حيث تظل سارية المفعول، وعلى المتصرف أن يقوم بتزويد مجلس النقابة بنسخة من البيانات الدورية للحساب بمجرد استلامها، بالإضافة إلى ذلك فإنه وباستثناء المتصرف المؤقت والمدير المؤقت المعين وفقا للمواد 29-1 و 29-11 من القانون رقم 65-557، لا يمكن للمتصرف في الملكية المشتركة أن يقدم أموالا لنقابة الملاك الشركاء.

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p178.

إذن، لقد أصبح الإلتزام بفتح حساب مستقل هو مسألة مبدأ لدى المشرع الفرنسي، ومن ثم فإن المقتضيات القانونية السابق بيانها والواردة ضمن نص المادة "18" من القانون رقم 65-557، قد عكست المبدأ وأرست قاعدة موضوعية، حيث أصبح الحساب المالي المستقل بإسم النقابة الآن يشكل إلتزاما قانونيا في جانب المتصرف[1].

رغم أن هذا التطور التشريعي في فرنسا نجم عنه تباين المصالح بين نقابة الملاك الشركاء والمهنيين من متصرفين، بنوك، مقاولين وموردين، الذين إعتبروا أن فتح حساب مستقل عملية تثقل من تسيير المحاسبة، إلا أنه والحال هذه، فإن إقرار مسألة إنشاء حساب مستقل من طرف المشرع الفرنسي يستجيب قبل كل شيء لإنشغال يتعلق بتجنب أي إلتباس أو إختلاط في الذمم بين مختلف النقابات، وتجنب أي صعوبة عند تصفية الأموال في حال ما إذا تغيب أو تخلف المتصرف عن الحضور.

وعلى كل حال، قد تصبح مسؤولية المتصرف في القانون الفرنسي موضع خطر طالما أنه لم يفتح حسابا بنكيا مستقلا دون دعوة الجمعية العامة للتداول بشأن الإعفاء[2]، ومادام أنه لم يعد في حاجة إلى طلب إلتماس تصويت الجمعية العامة لفتح حساب بريدي أو بنكي مستقل بإسم نقابة الملاك الشركاء، فإنه يجب على المتصرف أن يقوم بشكل تلقائي بفتح هذا الحساب المستقل تحت طائلة إلغاء وكالته آليا وبقوة القانون[3].

04 - تكوين وانشاء إحتياطات مالية خاصة تتعلق بأشغال في المستقبل:

لا نجد ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بندا يكلف من خلاله المتصرف بتكوين وانشاء إحتياطات مالية خاصة تتعلق بأشغال في المستقبل، بينما نجد المشرع الفرنسي مثلا، ومن خلال مقتضيات الفقرة **"01"** من المادة **"35"** من المرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق مقتضيات القانون رقم 65-557 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي تقر أنه يمكن للمتصرف مطالبة الملاك الشركاء بدفع المقدم المالي أو السلفة المالية التي تشكل الاحتياطي

1- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade,op-cit, paragraphe n°1048, p 594.
2- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1048, p 594.
3- Constantain Michalopoulos, op-cit, p179.

المنصوص عليه في قانون الملكية المشتركة، والتي لا يجوز أن تتجاوزالسدس (1/6) من مبلغ الميزانية المؤقتة[1].

إن منح المشرع الفرنسي للمتصرف إمكانية إنشاء إحتياطات مالية يهدف إلى إستباق توقع تمويل الأشغال في المستقبل وتقييم الحاجة المحتملة حسب القانون الفرنسي، ويجب إلى الجمعية العامة للمراجعة عند أول تعيين للمتصرف وعلى الأقل كل ثلاث سنوات، لكن ينبغي أن تكون الأشغال المحتملة ضرورية خلال ثلاث سنوات الحالة الأجل ولم تقرر بعد بشأنها الجمعية العامة، ولا ينبغي الخلط بين هذا الوضع وبين الحالة التي تسمح للمتصرف بأن يطلب دفع أو إيداع مبلغ النفقات الخاصة المرصودة للسماح بتنفيذ أشغال حظيت بموافقة الجمعية العامة.

في الواقع، إن محكمة النقض الفرنسية قد فسرت المادة **"35"** من المرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق مقتضيات القانون رقم 65-557 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، على نحو قاطع على أن المتصرف يحرم من قدرة طلب دفع الأموال لمواجهة الأشغال في المستقبل في ظل غياب قرار سابق أو تزامن بتنفيذ الجمعية العامة للأشغال[2].

ثالثا- من صلاحيات المتصرف إدارة وصيانة العقار الخاضع لأحكام لملكية العقارية المشتركة:

في الواقع، المتصرف يسير ويدير العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة كجهاز تنفيذي للجمعية العامة، ويخضع لسلطة هذه الجمعية العامة التي قامت بتعيينه، والتي لها وحدها الحق في إتخاذ القرارات، والمتصرف يتصرف تحت رقابة هذه الجمعية العامة عند إدارة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، وليس له أن يتدخل بصفة تلقائية إلا في حالة الإصلاحات الإستعجالية، لكن التدبير اليومي للعقار محل قانون الملكية العقارية المشتركة قد يقتضي إتخاذ بعض المبادرات الفورية بدل إستدعاء الجمعية العامة للإجتماع واتخاذ القرار المناسب بشأنها، لأن ذلك قد يأخذ وقتا طويلا، خاصة إذا تعلق الأمر بأعمال الإدارة الثانوية أو أعمال الحفظ "actes conservatoires"، لذلك كثير من أنظمة الملكية المشتركة تخول المتصرف القيام بهذه المهام المتعلقة بالحفاظ على العقار وصيانته بصفة تلقائية مع تحديدها لسقف نقدي أعلى لا ينبغي تجاوزه، وعلى المتصرف أن يظل حذرا

[1]-L'alinéa 01 de l'article 35 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce:«Le syndic peut exiger le versement:
1°- De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel…».
[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p180.

عند إرادته إتخاذ مبادرة ما بصفة تلقائية، فيكون في موقف الحكم الذي يقوم بتقدير الطابع الثانوي والمستعجل لأعمال الإدارة، وإذا كان الخطر ضئيلا أو معدوم بالنسبة للأعمال الخفيفة فإنه على العكس من ذلك قد يثير مسؤوليته في حالة ما إذا تعلق الأمر بأعمال مكلفة[1].

إستنادا لمقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإن المشرع الجزائري قد كلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية وضمان صيانتها والسهر على نظافة البناية وأمنها، وكذا إدارة البناية موضوع الملكية العقارية المشتركة والحفاظ عليها وحراستها وصيانتها من طرف المتصرف، والذي يكون والحال هذه قد وسع من نطاق هذه الإدارة، وبذلك يكون قد خول المتصرف سلطات ذاتية معينة لتدبير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، إلا أنه لم يحدد طريقة تنفيذ هذه المهمة، كما لم يبين بشكل واضح حدود تلك السلطة الذاتية، ولم يحسم إن كان المتصرف يتوفر على حرية المبادرة والقيام بتلك المهام بصفة تلقائية،غير أن الفقه أقر بأنه يستند في تحديدها على المباديء العامة المنظمة لأعمال الإدارة وعلى الإجتهاد القضائي متى تم التماس فراغ قانوني بشأن هذه المسألة[2].

أ- أعمال إدارة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة وصيانته:

تندرج الأعمال المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية وضمان صيانتها والسهر على نظافة البناية وأمنها، وكذا إدارة البناية موضوع الملكية العقارية المشتركة والحفاظ عليها وحراستها وصيانتها ضمن خانة أعمال الحفظ[3]، وفي هذا السياق فإن تكليف المتصرف من طرف المشرع الجزائري بأدائها، يفترض وجود سلطة خاصة "pouvoir propre" لدى المتصرف، تسمح له بإجراء كافة التصرفات المتعلقة بالتسيير الدوري للملكية المشتركة دون طلب الإذن من الجمعية العامة، وهو حقيقة يتمتع في هذه الحالة بسلطة المبادرة، وتتضمن أشغال الصيانة الجارية كشراء لوازم الصيانة ومواد التنظيف، إبرام عقود البستنة والتنظيف، تفحص وتفقد المصعد كذلك طلب إصلاح أشياء صغيرة كالنوافذ المكسرة واستبدال أقفال العقار وتغيير المصابيح وغيرها[4]، وإذا كانت مصاريف هذه الأشغال مرتفعة فإنها تستلزم الحصول على إذن من الجمعية العامة كما هو الحال

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص435 و436.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص435.

[3]-guy vigneron, le syndic de copropriété, Sans mentionner le numéro d'édition, Sans mentionner l'année de publication, édition litec, France, p60.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p166.

بالنسبة لأشغال الصيانة الكبرى، وفيما يخص الحفاظ على العقار للمتصرف إبرام عقد تأمين لدرء المخاطر التي قد يتعرض لها العقار، وفيما يتعلق بضمان أمن وهدوء البناية، فينبغي على المتصرف وبناءا على المبادرة الخاصة أن يتخذ التدابير اللازمة لذلك وتأمين المداخل الرئيسية للعقار محل الملكية العقارية المشتركة[1] كوضع أقفال وأجهزة مراقبة لتأمين تلك المداخل نتيجة حصول سرقات داخل العقار[2].

في الواقع يمكن للمتصرف وبدون الحصول على إذن خاص تنفيذ النظام المتعلق بالنفقات الدورية المرتبطة بإدارة العقار الخاضع للملكية المشتركة وكذلك النفقات المترتبة عن بنود مراجعة أو تحيين وارد في العقود على أن تستثنى من ذلك التصرفات الخاصة بالتسيير الدوري للبناية، طلب يتعلق بتسوية دفع تكاليف مهندس معماري، طلب تسوية تكاليف دراسة قبلية لتغيير النوافذ وابرام إتفاق خاص بأتعاب المحامي، حيث ينبغي أن يكون للمتصرف إذن خاص من الجمعية العامة[3].

ب- قيام المتصرف بالإصلاحات الإستعجالية:

بتفحص مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر المشرع الجزائري بأنه في حالة الإستعجال، يقوم المتصرف بإستدعاء جمعية عامة فورا لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الملاك الشركاء في الملكية المشتركة مبلغا تقديريا خاصا[4]، فما هو الإستعجال ؟

يعتبر الإستعجال حالة واقعية يمكن تقريبها من القوة القاهرة لكونها تتوفر فيها خاصية عدم التوقع "l'imprévisibilité"، إلا أنها تختلف عن القوة القاهرة لكونها لا تتوفر فيها خاصية القهر "l'irrésistibilité"، وقد تعددت وتباينت مسألة تحديد حالة الإستعجال من طرف الفقهاء، فهناك من إعتبره بأنه حالة تتحقق كلما كان في تأخير أعمال الصيانة والإصلاح خطر على بنية العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، غير أن هذا القول قد تم نقده على أنه يضيق من حالة الإستعجال لأنه يربطها بوجود خطر يهدد العقار، الأمر الذي دفع بفقهاء آخرين إلى القول بأن حالة الإستعجال يجب ألا

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 437.

[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p166.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

تحصر في وجود خطر على العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، بل يجب أن تفسر بصورة واسعة لتشمل حتى الأحداث المفاجئة "évenements soudains" التي لا تنطوي على خطر بالنسبة للعقار محل أحكام الملكية المشتركة، وذلك إنطلاقا من الإلتزام الذي يتحمله إتحاد الملاك الشركاء (جمعية الملاك الشركاء في القانون الجزائري) بصورة رئيسية ومدير الإتحاد (المتصرف في القانون الجزائري) بصفة إستثنائية والخاص بجعل العقار من حيث إدارته في وضعية تمكن كل مالك مشترك من التمتع بحقوقه فيه.

وعليه ينبغي الإنطلاق دائما من حقوق الملاك المشتركين واعتبار كل حادث مفاجيء، سواء كان ينطوي على خطر بالنسبة للعقار أم لاقد يعرقل ممارسة الملاك الشركاء لحقوقهم، يؤسس حالة الإستعجال وبالتالي يبرر لجوء المتصرف إلى سلطة المبادرة[1]، وهناك من أقر بأنه في حالة الاستعجال، فإن أي تأخير في تنفيذ الأشغال من شأنه أن يعرض حالة المبنى للخطر بشكل خطير أو يتسبب في ضرر كبير للملاك المشتركين، والإستعجال هو مسألة وقائع، وسلطة تقييمها من إختصاص قضاة الموضوع[2].

على العموم، يعد الإستعجال ظرفا طارئا والذي في حال عدم إتخاذ إجراء سريع لمواجهته سوف ينتج عنه حدوث ضرر بالعقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة، حتى وإذا كان بإمكان المتصرف أن يقرر بإرادته المنفردة الأشغال التي ينبغي القيام بها في إطار الملكية المشتركة فإنه من الضروري أن تكون هذه الأشغال ذات طبيعة مستعجلة وضرورية من أجل المحافظة على البناء الخاضع للملكية المشتركة، ومن الفقه من وضع بعض المباديء التي تحكم حالة الإستعجال وتتمحور حول[3]:

- القيمة المالية للإصلاحات الإستعجالية، لكون أن الملاك الشركاء هم الذين يؤدون المساهمات المالية والتكاليف، ومن ثم يقع على المتصرف عبء إقناع هؤلاء الملاك الشركاء بأهمية وإستعجالية الإجراءات المتخذة من طرفه، وذلك لتفادي الإعتراض على القيام بها من طرف الملاك الشركاء.

---

[1]- عبدالقادر أزركي، "حول البند الثالث من الفصل 10 من ظهير 16 نوفمبر 1946المتعلق بملكية الشقق"، المجلة المغربية لقانون وإقتصاد التنمية، العدد 12، جامعة الحسن الثاني، المملكة المغربية، 1986، ص 42 و43.

[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1013, p571.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 237.

- عنصر المصلحة أو الحاجة، فالمتصرف لا يلجأ إلى الإصلاحات الإستعجالية إلا إذا دعت الضرورة أو المصلحة الجماعية إلى ذلك[1]، وهو ما يعني بأن المتصرف هو من يرجع إليه تحديد حالة الإستعجال، نظرا لكون الوقوف على حالة الإستعجال مرتبط بإقتناع المتصرف أي بعامل ذاتي يختلف بإختلاف المتصرفين في مجال الملكية المشتركة، ولا ينبغي للمتصرف أن يبرر حالة الإستعجال دون التيقن من وجود هذه الحالة موضوعيا، وإلا فإن تدخله يعتبر تدخلا في غير محله فتكون مسؤوليته عن فعله هذا ثابتة إزاء جمعية الملاك المشتركين[2]، ومن ثم قد يتعرض للإلغاء قرار المتصرف بشأن ذلك، وبالتالي إثارة مسؤوليته عن الأعمال التافهة وغير الضرورية والتي ينتج عنها مصاريف باهضة تؤثر سلبا على ميزانية الجمعية العامة.

إذا كان الإستعجال حتما يمنح المتصرف سلطات معينة فإنه يلزم كذلك بأخذ التدابير لإنجاز الأشغال الضرورية للحفاظ على العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة في ظل خطر إثارة مسؤوليته إتجاه الجمعية العامة، إلا إذا قررت هذه الأخيرة تأجيل تنفيذ الأشغال رغم وجود ظرف الإستعجال[3]، ففي هذه الحالة، يتبين بأن المتصرف غير مسؤول، لأنه لا يمكنه نتيجة قرار الجمعية العامة القيام بتنفيذ الأشغال المستعجلة والضرورية للحفاظ على العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، لذلك فقد فرض المشرع الجزائري على المتصرف في حالة الإستعجال القيام بمجموعة من الإجراءات، حيث يتعين عليه إعلام الملاك الشركاء بضرورة إجرائه لأشغال إستعجالية ويقوم فورا بإستدعاء الجمعية العامة للتداول في ذلك، وطلب رصيد مالي تقديري خاص من الملاك الشركاء، ومن المنطقي أن يكون قد حدد ذلك الرصيد المالي التقديري قبل إستدعاء الجمعية العامة للإجتماع.

يتضح مما سبق ذكره بأن المتصرف تعود له صلاحية إتخاذ المبادرة تلقائيا للقيام بالأشغال المستعجلة وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري بعبارة **"... فتح الورشة ..."**، وسلطة المبادرة التي تعود للمتصرف بشأن إنجاز الأشغال يجب أن تبرر بطابع الإستعجال، وهو الشرط الوحيد الذي إقتصر عليه المشرع الجزائري، ولو أنه من البديهي أن الغاية من هذه الأشغال هو المحافظة على البناية موضوع الملكية المشتركة، وفي هذا السياق فقد قدم القضاء في فرنسا عدة أمثلة تتعلق بأشغال ينجزها المتصرف بسبب الإستعجال، كأن يقوم بإصلاح رؤوس المداخن لأنها تهدد البناء الخاضع للملكية

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، ص 237.

[2]- عبدالقادر أزركي، المرجع السابق، ص 45.

[3]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1012, p570 et 571.

المشتركة بالدمار أو إنجاز أشغال تتعلق بتفادي وقوع نقص هام في التدفئة، قيامه بإصلاح موضع تسربت منه المياه أو إستبدال أنابيب الصرف الصحي بعد تعرضها للكسر[1]، ونلاحظ إغفال المشرع الحديث عن الآجال القانونية الخاصة بالإستدعاء.

ج- للمتصرف صلاحية توظيف وتسريح البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة:

إستنادا لمقتضيات بنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يسهر المتصرف على نظافة البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة وأمنها، وتبعا لذلك منحه المشرع الجزائري صلاحية توظيف وتسريح البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها[2]، وعلى المتصرف اتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان سلامة المستخدمين العاملين في الملكية العقارية المشتركة، فالمتصرف الممثل القانوني للجمعية العامة يلزم فيما يتعلق بإدارة المبنى الخاضع لقانون الملكية المشتركة، بتنفيذ التدابير اللازمة لضمان سلامة الأشخاص العاملين في الملكية المشتركة[3].

تعد الجمعية العامة المؤهل الوحيد لتحديد مناصب العمل ونوعها[4]، لذلك يعتبر المتصرف متجاوزا لسلطاته إذا ما استخدم عمالا إضافيين بدون ترخيص من الجمعية العامة، وإذا كان المتصرف مكلف بتعيين الأشخاص فهو في الحقيقة لا يتصرف إلا بصفته وكيلا للجمعية العامة وبالتالي لا يصبح شخصا مدينا بأجرة المستخدمين التي هي ديون تقع على الملكية المشتركة أي الجمعية العامة هي التي لها صفة المستخدم (employeur) وعلى هذا الأساس هي ملزمة بالأعباء الاجتماعية الخاصة بعمالها.

إنه وبموجب سلطة المتصرف في الحفاظ على العقار الخاضع للملكية المشتركة وصيانته، صفة بهدف الإكتتاب في كل العقود الخاصة بالتأمين الضروري حيث أن مسؤوليته الشخصية تثار إذا

1- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1012, p571.

2- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

3- Cour de cassation, 3ème chambre civile, 26 avril 2006, Publié par Fnaim Chambre Paris Ile-de-France : livre de droit «100 Arrêts du droit immobilier», Sans mentionner l'année de publication, France, p 87.

4- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

ثبت بأن البناء في تسييره لم يغط بشكل كافي وعلى وجه الخصوص بتأمين عن الأضرار وتأمين مناسب عن المسؤولية[1].

المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة

تنشأ المسؤولية نتيجة الإخلال بإلتزام معين، وينجم عن ذلك إعتبار الشخص الذي صدر عنه إخلال مسؤولا عن نتائجه وتبعاته، فيكون الإخلال ماسا بإلتزام لم يرتبه القانون، وهذه هي المسؤولية الأدبية أو الأخلاقية، ويكون أمرها موكولا لضمير الشخص وذاته ولا دخل للقانون فيها، أما إذا كانت المسؤولية داخلة في دائرة القانون الذي ينظم أسسها ويرتب الجزاء عنها فهي مسؤولية قانونية، وتنشأ هذه الأخيرة نتيجة الإخلال بإلتزام قانوني، وتقوم على أساس موضوعي هو مسؤولية شخص أمام آخر، ولا تتحقق إلا إذا وجد ضرر يلحق شخصا آخر غير الشخص الذي تسبب فيه، ويكون الجزاء المخصص لها ناتجا عن القانون نفسه[2].

الفرع الأول: المسؤولية المدنية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة

يعتبر المتصرف وكيلا، تسري وكالته إتجاه الجمعية العامة بشأن إدارة البناية الخاضعة لقانون الملكية العقارية المشتركة، وتسري كذلك بشأن أخطائه إتجاه الملاك الشركاء وإتجاه الغير، لذلك يعد المتصرف المسؤول الوحيد عن إدارته.

والمسؤولية المدنية نوعان، فهي إما مسؤولية عقدية أو مسؤولية تقصيرية، حيث أن المسؤولية العقدية مصدرها الإرادة وتنشأ عن الإخلال بإلتزام مصدره العقد، أما المسؤولية التقصيرية فمصدرها القانون وتنشأ عن إلتزام مصدره العمل غير المشروع[3].

أولا- المسؤولية العقدية للمتصرف إتجاه الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة:

تعتبر المسؤولية العقدية جزءا لا يتجزأ من المسؤولية المدنية عموما، فهي تهدف إلى تعويض الطرف المضرور عن الأضرار والخسائر التي لحقت به سواء كان ذلك ناتجا عن الإخلال ببنود العقد أو التأخر في تنفيذه، فهي تعد أثرا من آثار الإخلال بالإلتزامات العقدية، أو بتعبير آخر، هي جزاء من جزاءات عدم تنفيذ الإلتزام القانوني، ويؤخذ مصطلح الإخلال بمعناه الواسع، بحيث يشما حالات عدم تنفيذ الإلتزام القانوني كلا أو بعضا، وكذا الحالات التي يتأخر فيها التنفيذ عن وقته المحدد في العقد[4].

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p168.

[2]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص 18 و19.

[3]- أنظر المواد 119 و 124 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 996 و997.

[4]- عبدالقادر العرعاري،المرجع السابق، ص30.

وفي هذا السياق، يعد المتصرف مسؤولا إتجاه الجمعية العامة عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء مزاولته لمهامه بإعتباره وكيلا لها، ويتعلق الأمر بمسؤولية تعاقدية تنبع من العلاقة القانونية بين المتصرف والموكل سواء كان نقابة أو جمعية عامة[1].

ولكون المسؤولية العقدية هي جزاء الإخلال بالإلتزامات الناشئة عن العقد، وقيامها يفترض أن هناك عقدا صحيحا واجب التنفيذ ولم يقم المدين بتنفيذه، وأن يكون عدم التنفيذ أو التأخير فيه راجعا إلى فعله أي إلى خطئه، وأن ينجم عن هذا الخطأ ضرر فعلي مباشر يصيب الدائن[2]، لذلك ينبغي على المتصرف أن يبذل في أداء المهمة التي كلف بها عناية الرجل المتبصر، وهو مسؤول عن الضرر الذي يلحق الموكل نتيجة إنتفاء هذه العناية،وذلك في حال ما إذا لم ينفذ إختيارا وطوعا مقتضى عقد الوكالة أو التعليمات التي تلقاها من الجمعية العامة الموكل[3].

تتمسك السوابق القضائية في فرنسا باستمرار بالمسؤولية العقدية التي تستند إلى قواعد الوكالة، فمن المقرر بأن المتصرف يلتزم بمسؤوليته إتجاه وكالته كأي وكيل، ولا تثار هذه المسؤولية في جانب المتصرف حسبما إستقر عليه عمل محكمة النقض الفرنسية إلا إذا كان الخطأ العقدي قد أضر بجمعية الملاك الشركاء، بتعبير آخر، أحيانا مسؤولية المتصرف يتم تكبدها فقط بسبب الخطأ الجسيم، لذلك من الضروري إثبات علاقة السببية بين الخطأ والضرر[4].

ثانيا- المسؤولية التقصيرية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة:

تنشأ المسؤولية التقصيرية نتيجة ما يحدثه الشخص طبيعيا كان أو إعتباريا من ضرر للغير، فيكون مسؤولا عن هذا الضرر بحكم القانون[5]، أو بالأحرى هي اخلال الشخص بإلتزام قانوني مؤداه عدم الإضرار بالغير[6]، بحيث يرتب القانون على هذا الإخلال جزاءات في جانب المخل بالإلتزام القانوني جبرا للضرر الذي ألحقه للغير.

---

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1062, p605.
[2]- بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون المدني الجزائري وفق آخر التعديلات التشريعية ومدعم بأحدث إجتهادات المحكمة العليا"دراسة مقارنة"، المرجع السابق، ص 442 و443.
[3]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1062, p605.
[4]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1062, p605 et606.
[5]- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، المرجع السابق، ص 24.
[6]- عبدالقادر العرعاري، المرجع السابق، ص30.

أ- المسؤولية التقصيرية للمتصرف إتجاه الملاك الشركاء:

ليس للمتصرف ممثل النقابة أو الجمعية العامة أية علاقة قانونية بالملاك الشركاء بإعتبارهم أفرادا، فهو وكيل ممثل لجماعة الملاك الشركاء كشخص معنوي، ونتيجة لذلك، يكون المتصرف أمام كل مالك شريك من جماعة الملاك المشتركين في إطار الملكية المشتركة مسؤولا على أساس التقصير أو شبه التقصير "délictuel ou quasi-délictuel"، وذلك كلما تعلق الأمر بأخطاء مرتكبة من قبله خلال إنجاز مهمته، عن سوء السلوك المرتكب في أداء مهمته، وبغض النظر عما إذا كان مسؤولا تعاقديا إتجاه جعمية الملاك الشركاء.

هذه المسؤولية التي تقوم حسب رأي الفقه الفرنسي على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية وسارت في هذا السياق كذلك محكمة النقض الفرنسية من خلال قرار صدر عنها بتاريخ 25 جانفي 1994، حيث أنه يفترض لقيام هذه المسؤولية ضد المتصرف بالضرورة بأنه ثمة خطأ مسبب لضرر مباشر وشخصي، والذي يجب أن يتم الإبلاغ عن إثباته من جانب المالك الشريك المدعي[1]، فحسب المشرع الفرنسي الفرنسي وطبقا لمقتضيات المادة **"1992"**من القانون المدني الفرنسي، والتي تنظم مسؤولية الوكيل[2]، فإنه لا يُساءل المتصرف عن تدليسه فقط، بل أيضا عن الأخطاء التي إرتكبها في إدارته، وبما أن المشرع الفرنسيقد ميز بين الوكيل المأجور والوكيل المتطوع في تطبيق أحكام المسؤولية التقصيرية من خلال المادة "1992" سابقة الذكر، حيث أقر بأن المسؤولية التقصيرية في مادة الوكالة، تطبق بشكل أقل صرامة على الشخص الوكيل الذي تكون وكالته تطوعية مقارنة بالشخص الذي يتقاضى أجرا مقابل القيام بمهامه، بحيث ينبغي التشدد في محاسبته، فإن هذه المقتضيات تنطبق كذلك على المتصرف إذا كان محترفا، ولا يهم ما إذا كان الخطأ الصادر عنه غشا، فادحا، جسيما أوطفيفا "dolosive, lourde, grave ou légère"، لذلك فإن الوكيل المأجور ينبغي أن يتصرف بيقظة وبحذر وسلوك مستنير، ويبذل العناية الواجبة وهو سلوك "الرجل العادي"، وبسبب الإلتزام بالحيطة وبذل العناية الواجبة، فإن المسئولية الشخصية للمتصرف تفترض وجود خطأ من جانبه، ولكنه لا يتحمل أي إلتزام بالأمن أو نتيجة فيما يتعلق بالملاك الشركاء، علاوة على ذلك، يمكن للمتصرف أن يبريء نفسه من المسؤولية فيما يتعلق بالنقابة من خلال إثبات أنه لم يقم إلا بتنفيذ

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1063, p606.
[2]- Article 1992 de code civil français (Création Loi 1804-03-10 promulguée le 20 mars 1804), énonce:« Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire».

قرار متخذ قانونا من طرف الجمعية العامة أو بإثبات أنه تصرف بحيطة وكفاءة، لكنه لا يستطيع التنصل من مهمته من خلال إسناد بعض إلتزاماته إلى مالك شريك[1].

وتشمل أمثلة الأخطاء التي تسببت في ضرر مباشر وشخصي من طرف المتصرف في جانب مالك شريك، تهاون المتصرف عن صيانة الأجزاء المشتركة والتي ينتج عنها ضرر للجزء المفرز الخاص بأحد الملاك الشركاء، أو في حالة عدم إستدعاء أحد الملاك الشركاء لحضور إجتماع الجمعية العامة أو دعوة مالك شريك إلى جلسة الجمعية العامة خارج الأجل القانوني، أو تحريره الخاطيء لمحضر إجتماع الجمعية العامة، الإعتداء على لافتة ملصقة وفقا لنظام الملكية المشتركة بنزعها، ممارسة رهن عقاري تعسفي ضد مالك شريك وغيرها[2].

ب- المسؤولية التقصيرية للمتصرف إتجاه الغير:

تثار المسؤولية الشخصية للمتصرف الوكيل إتجاه الغير في الحالة التي يتجاوز فيها المهام الموكلة له كمتصرف للبناية الخاضعة لقواعد الملكية العقارية المشتركة، بعبارة أخرى، يكون المتصرف مسؤولا إتجاه الغير عن أخطائه الشخصية خارج نطاق عقد وكالته عن جمعية الملاك الشركاء[3]، حيث أن مسؤولية المتصرف تكون ذات طابع تقصيري أو شبه تقصيري، كلما تعلق الأمر بفعل يخرج عن نطاق إختصاصاته ومهامه الموكلة له[4].

في الواقع، إن خطأ المتصرف فيما يتعلق بالغير هو أنه لم يؤد واجباته بشكل صحيح كمتصرف، وأنه لم يتصرف تصرف "الرجل العادي"، فيتحمل المتصرف مسؤوليته، على سبيل المثال، بسبب المعلومات الخاطئة التي يقدمها للمالك المشتري الجديد للحصة أو جزء الملكية المشتركة، حول الوضعية المالية لأعضاء نقابة الملاك الشركاء، أو القيام بإخفاء وجود أمر قضائي إداري"injonction administrative"، ولذلك فإنه وفقا لإلتزامات المتصرف ينبغي فحص سلوكه، حتى فيما يتعلق بالغير، فيصبح سوء الإدارة خطأ تعاقديا فيما يخص جمعية الملاك الشركاء،

---

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1062, p605 et 606.

[2]- راجع في ذلك كل من: محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 451 و 452، وكذلك:

François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1063, p 606.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 277.

[4] - François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1064, p607.

ومجرد خطأ تقصيري مدني "faute délictuelle" فيما يخص الغير[1]، لذلك ينبغي على المدعي في إطار دعوى المسؤولية التقصيرية إبراز الخطأ والضرر والعلاقة السببية، ولا يكفي القول بوجود خطأ لأن المسؤولية هنا غير مفترضة والخطأ واجب الإثبات، بل لابد كذلك من إثبات أن ذلك الخطأ إرتكب خارج المهام المسندة للمتصرف[2].

ومساءلة المتصرف تبقى قائمة كلما حدث ضرر للغير بفعل الأشياء التي هي في حراسته طبقا لنص المادة **"138"** قانون مدني جزائري، والتي تقضي بأنه كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الإستعمال والتسيير والرقابة يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء، ويعفى من هذه المسؤولية الحارس المعني إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث نتيجة سبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.

من أبرز الأحكام القضائية المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية القائمة في جانب المتصرف إتجاه الغير ما توصلت إليه محكمة الإستناف ببروكسل في قرارها الصادر بتاريخ 22 أفريل 1983، وذلك بشأن مسؤولية المتصرف عند عدم أخذه الإحتياطات اللازمة للسلامة لأنه لم يغلق أحد منافذ التهوية التي تسببت في سقوط طفلة، ليتراجع بعدها القضاء البلجيكي عن فكرة حدة مساءلة المتصرف بشأن حراسته الأجزاء المشتركة حينما قضت محكمة الإستئناف ببروكسل بتاريخ 30 نوفمبر 1999، بانعدام مسؤولية المتصرف لعدم تواجده في عين المكان وعدم اخباره بعيب الشيء إلا في وقت لاحق ومن طرف مالك شريك، في قضية تتعلق بضرر حدث لشخص من الغير، حيث أن هذا الأخير إصطدم ليلا بباب زجاجي تم تركيبه حديثا عند مدخل العمارة ودون وجود لأية إشارة تنبه إلى تركيب هذا الباب الزجاجي مما يحول دون الإصطدام به[3].

أما فيما يخص القضاء الفرنسي فثمة بعض القرارات القضائية التي إشترطت أن يكون الخطأ المرتكب قابلا للفصل عن صفة المتصرف وكيل نقابة الملاك الشركاء، لكن هذا التمييز لم تعد تأخذ به محكمة النقض الفرنسية، طالما أن المتصرف تسبب في إرتكاب خطأ شخصي سبب ضررا مباشرا وشخصيا لأحد من الأغيار، وعليه فإنهيمكن إعتبار المتصرف مسؤولا عن خطأ إرتكبه مباشرة في علاقاته مع الغير بمناسبة إبرام عقود لفائدة النقابة، أو القول بأنه يرتكب خطأ إتجاه مقاول إذا ما طلب

[1] -François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1064, p607.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 278.

[3]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، ص 279.

منه القيام بأشغال هامة جدا دون أن يرفع المال اللازم أولا وسكوته عن معرفته بالوضع الصعب للنقابة، وذلك في حالة إذا لم يكن مسؤولا عن عجز النقابة "impécuniosité"[1]، ومن الضروري التذكيربالمبدأ الذي بموجبه يجيب الوكيل عن الأخطاء التي إرتكبت بناءا على تعليمات من صاحب الوكالة، باستثناء الطعون المرفوعة ضده، وأخيرا، فإن المسؤولية المدنية للوكيل يتوجب تحملها في حالة إرتكاب جريمة جنائية ضده.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة

قد يرتكب المتصرف بمناسبة أداء مهامه أخطاء قد تأخذ طابعا جزائيا تؤدي إلى إثارة مسؤوليته الجزائية وليس له أن يتمسك بجهله للتشريع الجزائي، هذه المسؤولية تبنى على أساس الخطأ المرتكب من طرف المتصرف وتترتب إذا كان المعني مميزا، كامل الإرادة وغير مكره، مدركا للأفعال والتروك التي يقوم بها، فإذا فقد إدراكه أثناء مزاولة مهامه أو إنتفت إرادته إمتنعت كليا مساءلته الجزائية، أما إذا نقص عنده الإدراك أو الإرادة فإن مسؤوليته الجزائية تخفف بسبب النقص الحاصل له في إدراكه أو إرادته[2].

انطلاقا من بنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتبين بأن المشرع الجزائري لم يتناول إطلاقا المسؤولية الجزائية للمتصرف في إطار الملكية المشتركة، وقد سبق له في إطار المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، المعدل، وبمقتضى المادة **"45"** منه، أن أقر بأنه لا يمكن أن تكون مسؤولية المتصرف جنائية، وهو بند تم نعته بغير المقبول، من حيث أنه متى ثبت أن الضرر الذي أصاب أحد الملاك الشركاء أو الغير كان نتيجة تقصير من المتصرف في حدود المهام المخولة له، فيجب أن يسأل جزائيا إن إقتضى الحال ذلك، لأن في إقرار المسؤولية الجزائية للمتصرف إن إقتضى الأمر ذلك، مؤدى إلى شعوره بالمسؤولية وبأهمية المهام المخولة له وحرصه على القيام بمهامه بكل جدية وحرص[3].

---

[1] -François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1064, p607.

[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 281.

[3]- فريدة زواوي،"ضرورة إعادة تنظيم تسيير الملكية المشتركة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 02، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1999، ص 161.

على المستوى الفقهي تم الإقرار بأنه وإن كان لا يمكن أن تكون هناك قائمة شاملة للجرائم التي تثير مسؤولية المتصرف جزائيا، إلا أنه يمكن تصنيف هذه الجرائم إلى ثلاث فئات[1]:

- الجرائم المرتكبة عمدا، وعن قصد، من طرف المتصرف عند مزاولته لإختصاصاته في مجال الإدارة المالية، كجريمة الإختلاس "abus de confiance"، وكذلك جريمة الإحتيال "escroquerie"، حيث أن هذه الجرائم لا تطرح مشاكل خاصة بشأن إثبات مسؤولية المتصرف.

- الجرائم المرتكبة عن غير قصد من طرف المتصرف، نتيجة عدم الإحتياط والإهمال أو عدم الانتباه كالقتل أو الجرح عن طريق الخطأ مما يهدد حياة أحد من الغير، ومثال ذلك حالة الجرح الذي يتسبب فيه غياب صيانة أحد الأجزاء المشتركة، أو القتل الناتج عن عدم صيانة أحد التجهيزات المشتركة كالمصعد.

- الجرائم المتعلقة بمخالفة القوانين أو أنظمة الضبط، كالمخالفات المرتكبة ضد التنظيم المتعلق بالأنشطة أو قواعد التعمير خاصة تلك المتعلقة برخصة البناء وقواعد النظافة والأمن والعمل وغيرها.

بشكل عام، يذهب الفقه والقضاء الفرنسي بشأن المسؤولية الجنائية للمتصرف خاصة بالنسبة للصنفين الثاني والثالث من الجرائم التي سبق ذكرها[2]، إلى أنه من الضروري التمييز بين ما إذا كان للمتصرف سلطات خاصة بمناسبة أداء المهام المنوطة به شخصيا أم لا يتوفر على تلك السلطات، ففي إطار القيام بمهامه، يتمتع المتصرف بسلطات يمارسها بمبادرة منه والتي يمكن أن تثير مسؤوليته الجنائية وذلك بسبب إهماله أو عدم مراعاته اللوائح التنظيمية، وهذا السلوك الذي يشكل خطأ شخصيا ينبغي إثباته[3].

أما المشرع المغربي مثلا فقد أقر وبموجب أحكام المواد 432 و433 و607 من القانون الجنائي بأن عدم مراعاة اللوائح التنظيمية تستوجب المساءلة وفرض العقوبة المناسبة للفعل في حالة ثبوته إذا كان ذلك يشكل إمتناعا أو إتيانا لأفعال نص عليها النظام الخاص، ومثال ذلك القرار المديري الصادر بتاريخ 09 أفريل 1953والمتمم بالقرار المديري الصادر في07 سبتمبر 1954، حيث يلزم هذا القرار المتصرف بوجوب القيام دوريا بفحوص تقنية على المصاعد، وذلك من خلال القيام بتشحيمها دوريا وصيانة أقفال الأبواب ومراقبة الأحبال الفولاذية للمصعد مرتين في السنة على الأقل

[1] -François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1067, p610.
[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 453.
[3]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1067, p610.

ومسك سجل بناءا على أحكام القرار الوزاري المؤرخ في27 فيفري 1973، حيث تقيد فيه كل الملاحظات التي تم معاينتها خلال عملية فحص المصعد وغيرها، وذلك بغرض درء المسؤولية الجزائية على المتصرف بعد إثبات أنه فعل ما كان ضروريا لمراعاة نظام الصيانة والمراقبة واتخذ جميع الإحتياطات والتدابير لفرض مقتضيات السلامة والأمن، وبالتالي يعتبر المتصرف مسؤولا جزائيا في حالة تعرض شخص لحادث عند إستعمال المصعد، إلا إذا أثبت أنه إتخذ جميع تدابير السلامة والصيانة لإستعمال هذا المصعد بدون أي خطر، ولا يمكنه التنصل من هذه المسؤولية بالدفع أنه لم يمنح الإذن اللازم لذلك أو أن المساهمات المالية المشتركة المتعلقة بنفقات الصيانة غير كافية مادام أنه وبحكم مهامه وسلطاته الممنوحة له قانونا كان عليه أن يمنع إستعمال المصعد المشكوك في صلاحيته[1]، وهو ما كرسته كذلك محكمة السين **"sein"** بفرنسا في حكم قضائي صدر عنها بتاريخ 31 جانفي1957، عندما أدانت المتصرف جزائيا بجرم الجرح الخطأ الواقع على أحد الملاك الشركاء بسبب عدم منعه إستعمال المصعد الذي كان به خلل[2].

الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة على العيش في إطار الملكية العقارية المشتركة

تمثل الملكية العقارية المشتركة حالة خاصة للملكية العقارية، ذلك أنها تجسد إزدواجية بين الملكية الخاصة والملكية الجماعية[3]، ولكون أن المشرع الجزائري يتبنى نظرية جزء الملكية المشتركة، والتي في ظلها تتميز الملكية العقارية المشتركة بالجمع بين مجموعة من الحقوق الفردية والتنظيم الجماعي للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فإن هذان البعدان يتجلى بالنسبة للملاك الشركاء بنوعين من الحقوق والإلتزامات، ترتبط بصفتهم المزدوجة: كملاك على الشيوع في الأجزاء المشتركة وأعضاء في الجمعية العامة، وكملاك لملكية خاصة في الأجزاء الخاصة.

إن كون العقار المبني مشتركة ملكيته، فإن ذلك لا يجرد المالك الشريك من حقوقه في الإنتفاع والإستغلال والتصرف بالجزء الخاص بالطرق القانونية[4]، بالموازاة، فإن نجاح فكرة السكن الجماعي في إطار عقارات مشتركة الملكية يقتضي بالأساس الحرص على صيانة وضمان حسن إدارة الأجزاء

[1]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع السابق، ص 283.
[2]- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي "دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، المرجع نفسه، الهامش رقم 167، ص 284.
[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 21.
[4]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 86.

المشتركة الأمر الذي لا يتأتى بطبيعة الحال إلا إذا واظب كل واحد من الملاك الشركاء على أداء حصته في التكاليف المشتركة كاملة وفي وقتها المحدد[1].

لما كان للجمعية العامة شخصية معنوية مستقلة عن الملاك الشركاء الأعضاء، فإن المتصرف يكون وكيلا عن هذه الجمعية العامة بحكم القانون فلا يلزم صدور توكيل له من الملاك الشركاء، وتكون له الصفة في التقاضي سواء مدعيا أو مدعى عليه[2]، ولو ضد بعض الملاك الشركاء أو الشاغلين في الملكية المشتركة، كما يمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعية أو دون أحد الملاك الشركاء في الملكية المشتركة أو عدد من هؤلاء الشاغلين قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية[3].

المبحث الأول: حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة

إن البنية العقارية المزدوجة التي تعرفها الملكية العقارية المشتركة، والتي تنصهر في الحصة أو بالأحرى، جزء الملكية المشتركة، تترجم في الواقع بالنسبة للملاك الشراء في نوعين من الحقوق والإلتزامات المرتبطة بصفتهم المزدوجة كملاك ملكية خاصة للأجزاء الخاصة وكملاك على الشيوع للأجزاء المشتركة، ومن الضروري التوفيق بين المصلحة الخاصة والمصالح المشتركة في ممارسة تلك الحقوق وتحمل تلك الالتزامات من طرف مجموع الملاك الشركاء في العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة.

لقد عالج المشرع الجزائري بموجب مقتضيات بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مسألة حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة المنجزة من طرف فئة المرقين العقاريين، حيث يعتبر الملاك الشركاء ملاك لحصصهم وتبعا لذلك يتمتعون بإمتيازات عينية على الأجزاء الخاصة لحصصهم وعلى الأجزاء المشتركة في العقار موضوع الملكية المشتركة، بتعبير أدق، يتمتع الملاك الشركاء ببعض الحقوق المرتبطة بملكية حصصهم، دون أن تكون مطلقة، أي ليس

[1]- صافي عبدالحق، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 175.
[2]- أنور طلبة، المرجع السابق، ص 340.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

بصفة مطلقة، وهذه الحقوق تجد حدودها في الالتزامات التي تلازم الملاك الشركاء والمطالبين بإحترامها.

المطلب الأول: حقوق الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة

تعتبر الملكية العقارية المشتركة حالة قانونية خاصة يكون فيها العقار المبني المجزأ إلى شقق أو طوابق مملوكا بموجب نوعين من الملكية، ملكية خاصة يستأثر بها المالك على شقته ومحتوياتها، ونصيب في الأجزاء المشتركة مملوك على الشيوع مع بقية الملاك الشركاء[1]، وهذا التحليل يؤدي بنا إلى القول بأن الحقوق العائدة للملاك الشركاء، بصفة عامة، تختلف من حيث مداها أو نطاقها، وذلك من حيث وقوعها من ناحية على الأجزاء الخاصة، أو على الأجزاء المشتركة من ناحية أخرى، لكنها، تجتمع كذلك بالنسبة للملاك الشركاء حين تقع على حصتهم أو جزئهم في الملكية المشتركة.

بالإطلاع على مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأنه للملاك الشركاء، وفي الوقت نفسه، التمتع بالحقوق المنصبة على كل من الأجزاء الخاصة وعلى الأجزاء المشتركة، لذلك فإن معالجة حقوق الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة سوف يتم بحثها من وجهة نظر مزدوجة، دون أن ننسى بأنه يجب أن يكون هناك مكان للإمتيازات المرتبطة بحقوق الملاك الشركاء على مجموع حصصهم.

الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة

للمالك الشريك في إطار الملكية العقارية المشتركة، حق الإستعمال والتمتع الحصري بأجزائه الخاصة، وهذا الحق هو في حد ذاته نتيجة للملكية الحصرية التي تعترف بها مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث أنه لكل مالك شريك على الأجزاء الخاصة بحصته، ومع ذلك، فإن حصرية الإستعمال تخضع لعدة قيود، والتي تكشف عن الفرق بين طبيعة الملكية العقارية المشتركة والملكية العادية المألوفة.

إن الإقرار بأن كل مالك مشترك للأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة في العقارات المبنية، يتمتع بكافة الحقوق المقررة فيه توافق ومقتضيات القواعد العامة الواردة ضمن أحكام القانون المدني

[1]- بن سعدة حدة، "القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد الثاني، المجلد السادس، جامعة الجلفة، الجزائر، جوان 2021، ص 563.

الجزائري[1]، حيث حق الملكية هو حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة[2]، لذلك فإنه ومتى تم الإقرار بأن حق المالك الشريك على جزئه الخاص هو صورة من صور الملكية الفردية، فإنه يتوجب من جهة، الإعتراف للمالك الشريك بما تخوله الملكية الفردية لصاحبها من سلطة الإستعمال والإستغلال والتصرف، ومن جهة أخرى، تفسير سلطات المالك الشريك على النحو الذي يجعلها أكثر إقترابا من الملكية العادية وما تخوله للمالك الشريك من سلطات[3].

أولا- سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص:

بناءا على تملك المالك الشريك للجزء الخاص ملكية تامة فله أن يستعمله وينتفع به مبدئيا بكل حرية[4] وتعني سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص إستعمال وإستغلال هذا الأخير في كل ما أعد له وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه، حيث يتضح من خلال بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن المشرع الجزائري قد أقر مبدأ إستعمال المالك الشريك للجزء الخاص والإنتفاع به وفق ما بدا له[5].

ويترتب على إقرار أن للمالك الشريك على جزئه الخاص حق ملكية، تخوله حق الإستعمال والإنتفاع بهذا الجزء، عدة نتائج من أهمها أن المالك الشريك لا يحتاج إلى طلب أي ترخيص من أجل إستعمال جزئه الخاص أو إدخال أشخاص أو حيوانات من إختياره إلى جزئه الخاص أو ترك جزئه شاغرا دون أن يقوم بشغله، كما لا يمكن لأي أحد أن يحتج على القرارات التي يتخذها الملاك الشركاء حول إستعمال أجزائهم الخاصة أو حظر أي نشاط أو أية طريقة للعيش، حتى وإن كان بحوزته طعن أمام القضاء مادام أن هذا الإستعمال والإنتفاع يتوافق والبنية المادية للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة إنطلاقا من نظام الملكية المشتركة[6]، أضف إلى ذلك أن المالك الشريك في إطار الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص لا تلقى عليه أية مسؤولية عندما يستعمل جزءه الخاص وينتفع منه وفق

---

[1]- بن سعدة حدة، المرجع السابق، ص 568.

[2]- أنظر المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1033.

[3]- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص310.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 218.

[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[6] - Atias Christian, La copropriété des immeubles bâtis, op-cit, paragraphe n°43, p 51.

طبيعته ودون تعسف[1]، وبناءا على هذا المبدأ فإن المالك الشريك يملك صلاحيات وإمكانيات واسعة حيث:

- يمكن للمالك الشريك إستعمال جزئه الخاص للسكن بنفسه أو يؤجرها مفروشة أو خالية للغير[2]، أو لمزاولة مهنة معينة طالما أن ذلك لا يتعارض مع حقوق بقية الملاك الشركاء ولا يلحق بهم أضرارا تتجاوز الحدود المألوفة في الجوار[3]، ومادام أن نظام الملكية المشتركة وتخصيص العقار يجيزان ذلك.

- للمالك الشريك مبدئيا أن يضع داخل جزئه الخاص ما يشاء من الأفرشة والأثاث والتجهيزات والأدوات وفي حال ما إذا تم إستثناء بعض الأشياء بموجب بنود نظام الملكية المشتركة فإن المنع صحيح، وذلك بسبب إرتباطه بمبررات تخص إعتبارات الأمن وتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة[4].

- أن يغير أو يزيل بعض عناصر التجهيز التي يملكها المالك الشريك ملكية خاصة.

- من الناحية المادية له أن يقوم بمجموعة من الأشغال داخل جزئه الخاص دون الحاجة للحصول على إذن من الجمعية العامة، كوضع الخزائن الجدارية "placards"، وضع فواصل عازلة، تعديل أو إزالة عناصر التجهيز المشتركة المرتبطة بالحصة، وحتى كذلك القيام بتغيير تخصيص حصة ثابتة لاسيما بتحويل حديقة خاصة إلى موقف سيارات[5]، أو أن تتعلق هذه الأشغال بحذف غرف عن طريق هدم الجدار الداخلي الفاصل بينها أو يعيد تنظيمها بضم غرفة إلى أخرى أو يغير توزيعها داخل الشقة، كما للمالك الشريك أن يدخل على شقته بعض التحسينات حسب ذوقه الخاص، وذلك بتغيير بلاط الأرضية وإعادة تهيئتها[6]، أو إعادة طلاء النوافذ أو القيام بفتح باب إضافي بالجدار الداخلي الفاصل بين غرفتين طالما أن ذلك لا يمس بمتانة البناء والمظهر الجمالي وتناسق العقار بشكل عام، ومع ذلك، فإن كل هذه المكنات لممارسة حق الإستعمال يجب أن لا تؤثر على الأجزاء المشتركة أو المظهر

---

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 219.

[2]- بن سعدة حدة، المرجع السابق، ص 558.

[3]- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 310 و311.

[4]- محمد الوكاري،الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص220.

[5]- Constantin Michalopoulos, op-cit, p52.

[6]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص219.

الخارجي للبناء الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ومتانته، بتعبير أكثر دقة، حصرية الإستعمالأو التمتع بالأجزاء الخاصة تجد حدودها في إحترام نظام الملكية المشتركة، تخصيص العقار الخاضع للملكية المشتركة وفي ضرورة عدم إنتهاك حق التمتع الممنوح لبقية الملاك الشركاء.

وبالتالي، إذا كان للمالك الشريك مثلا إزالة داخل الجزء الخاص به عناصر التجهيز المشتركة المدرجة في الحصة الخاصة به إلا أنه لا يمكنه قطع أنابيب التدفئة المركزية الخاصة ببقية الملاك الشركاء لأن هذا العمل سيؤثر على توازن نظام توزيع الحرارة، ويحمل إنتهاكا ضد تمتع بقية الملاك الشركاء بأجزائهم الخاصة أو المشتركة، كما أنه لا يستطيع القيام بأشغال من شأنها أن تؤدي إلى الإضرار بحصص بقية الملاك الشركاء[1]، وإذا كان جزؤه الخاص متكونا من دكان فإنه بإمكانه تهيئة واجهته بحسب رغبته.

- للمالك الشريك أن يبرم تأمينا خاصا بجزئه مستقل عن التأمين الذي قد تبرمه جمعية الملاك الشركاء، كما ألزم المشرع الجزائري كل مالك شريك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترتب عن الأضرار المسببة للجيران من جراء الحريق، إنفجار الغاز، الكهرباء، أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات وغيرها من الأخطار التي قد تحصل في محله أو شقته[2]، وتجدر الإشارة إلى أن التأمين الذي فرضه المشرع الجزائري في هذه الحالة يندرج ضمن التأمين الذي يهدف إلى التأمين على الأضرار التي تصيب المال وبصفة مباشرة[3].

- للمالك الشريك حماية جزئه الخاص بنفس الطرق المقررة لحماية حق الملكية وله أن يعترض على أي إعتداء يقع على جزئه الخاص وتوابعه من طرف أي شخص[4].

وينبغي التنبيه إلى أن فيما يتعلق بحق المالك الشريك في التصرف في الجزء الخاص بإعتباره جوهر حق الملكية، وحق الإستغلال والذي يقع على حصة المالك الشريك برمتها، فالحديث عنهما يكون ضمن النقطة المتعلقة بحقوق الملاك الشركاء على الحصة في الملكية المشتركة من هذا البحث.

1- Constantin Michalopoulos, op-cit, p53.

2- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

3- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول"التأمينات البرية"، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 216.

4- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 312.

ثانيا- القيود الواردة على سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص:

إذا كان المشرع الجزائري قد أقر مبدئيا حرية المالك الشريك في إستعمال الجزء الخاص والإنتفاع منه، إلا أنه قيد هذه الحرية ويتجلى ذلك عندما إشترط المشرع على المالك الشريك بمناسبة إستعماله الجزء الخاص به والإنتفاع منه، عدم المساس بحقوق الملاك الشركاء للمحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر[1].

إن إستعمال الأجزاء الخاصة والإنتفاع منها من طرف الملاك الشركاء يتضمن قيودا تنتج عن علاقات الجوار، وعن الطابع المادي غير القابل للتجزئة بين الأجزاء الخاصة والبنية المشتركة في العقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة بفرض قيد عدم تعريض متانة البناية للخطر والحفاظ على تخصيص العقار، وتتمحور علة هذه القيود في كون أن سلطة الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص تمارس والحال هذه في إطار خاص يتمثل في الملكية المشتركة، وإستنادا للطابع الجماعي لهذه الملكية، وعلاقات الجوار المكثفة التي تعرفها يعطي للملكية الخاصة للأجزاءالخاصة المفرزة شكلا يبعدها عن الملكية الخاصة التقليدية ويجعلها تتأثر إلى حد كبير بالملكية المشتركة[2]،وعليه وإستنادا لما سبق بيانه سنحاول البحث في مختلف القيود المقررة على سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص.

أ- إلتزامات الجوار في إطار قواعد القانون المدني كقيد على سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص:

يقر المشرع الجزائري بأن إحترام حقوق الملاك الشركاء للمحلات الأخرى يعتبر قيدا يرد على سلطة المالك الشريك في إستعمال جزئه الخاص والإنتفاع منه نتيجة تزاحم الحقوق وبالتالي تضارب مصالح الملاك الشركاء، ويجد هذا القيد أساسه ضمن أحكام القواعد القانونية العامة، والتي تحد من الملكية العقارية الخاصة بصفة عامة،وذلك تطبيقا لنظرية رفع مضار الجوار " troubles de voisinage".

في الواقع، يعتبر العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة المكان الأمثل الذي تبرز فيه ظاهرة الجوار بشكل كبير، بعبارة أخرى الملكية العقارية المشتركة تعطي صورة للإختلاط الحاد لعلاقات الجوار، حيث يعد المالك الشريك جارا بإمتياز، الأمر الذي يفرض على كل مالك شريك أن يكون على

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص221 و222 .

قدر كبير من اليقظة ليتفادى إلحاق الضرر بجيرانه عند إستعماله لجزئه الخاص والإنتفاع منه، بسبب أنه لا يمكن لكل مالك شريك الإفلات من تطبيق القواعد القانونية المتعلقة بعلاقات الجوار، وأن ممارسة كل واحد منهم لسلطة إستعمال جزئه الخاص لا تعتبر مشروعة إلا إذا كان لا يتسبب في أضرار غير مألوفة لبقية الملاك الشركاء[1].

وفي هذا السياق، فإن نظرية رفع مضار الجوار غير المألوفة المطبقة في القانون المدني الجزائري، تلزم المالك المتسبب بمناسبة إستعماله لحق الملكية الخاصة في إحداث ضرر غير مألوف لجاره، بإزالته وعن طريق القضاء[2]، بالموازاة، لم يعمل المشرع الجزائري على ضبط مفهوم الأضرار التي تصيب الجار، واكتفى بوصفها بغير المألوفة، في حين إختلف الفقه في تحديد مدلول ماهو الضرر غير مألوف، حيث هنالك من إعتبره بأنه الضرر الذي يمثل إعتداءا على الحق، وهنالك من إعتبره خروج عن حدود حق الملكية بحكم أن المالك مقيد بعدم الغلو في إستعمال هذا الحق وعدم مخالفة القيود التي رسمها القانون له، في حين الأضرار المألوفة هي تلك الناتجة عن سلوك مألوف يقوم به الجار، أو هي تلك الأضرار التي يستلزمها الجوار، والتي ينبغي التسامح فيها مراعاة لمصالح الجيران وحفاظا على حقهم في إستعمال حقوقهم المشروعة قانونا بالإضافة إلى أنه لا يمكن تجنبها لكونها من ضرورات الجوار[3].

يترتب عن إضرار المالك الشريك بجاره عند إستعماله لجزئه الخاص قيام المسؤولية على أساس التعسف في إستعمال الحق في جانبه، ولو كانت الأشغال التي قام بها قد تم الموافقة عليها بموجب قرار صدر عن جمعية الملاك الشركاء، بل حتى ولو كان نظام الملكية المشتركة يرخص بها، ويتوجب لإثبات المسؤولية تقديم الدليل بأن هذه الأضرار تفوق الحدود المألوفة ويعود تقدير ذلك للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع مادام أن الأمر يتعلق بمسائل واقعية وموضوعية، حيث يراعى في تقدير الضرر العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى العقار الآخر والغرض الذي خصص من أجله العقار، وينبغي التنبيه إلى أن المسؤولية والحال هذه وإستنادا لنص المادة **"691"** فقرة **"01"** من القانون المدني قائمة على أساس أضرار مضار الجوار وليس الخطأ بالرغم من أن المشرع الجزائري يعتبر إضرار المالك بجاره تعسف في إستعمال الحق، هذا الأخير يشكل خطأ متى

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص 222 و225.

[2]- أنظر المادة 691 فقرة 02 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1034.

[3]- سليمي الهادي وشهيدة قادة ،"أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 07،العدد 02، جامعة غرداية، الجزائر، 2014، ص 347.

وقع بقصد الإضرار بالغير[1]، أو إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشيء للغير، أو كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة، ومتى تسبب مرتكب الخطأ ضررا للغير ألزم بدفع التعويض[2]،.

يمكن القول بأن نظرية التعسف في استعمال الحق نتيجة مضار الجوار تجد تطبيقا واسع النطاق في مجال الملكية المشتركة في العقارات المبنية، نظرا للأضرار التي يتسبب فيها الملاك الشركاء في حق بعضهم البعض بحجة استعمال أجزائهم الخاصة، فلقد طبق القضاء الفرنسي المقتضيات المتعلقة بمضار الجوار في عديد القرارات الصادرة عنه مقرا جزاءات تتعلق بإزالة الضرر مع تعويض الجار المتضرر أو التعويض فقط،رفعا لمضار الجوار إستنادا لنص المادة **"1382"** من القانون المدني الفرنسي، كتلك المضار الناتجة عن الأشغال المنجزة بالأجزاء الخاصة والتي تنتج عنها أضرار دون إتخاذ الإحتياطات اللازمة، أو المضار الناجمة عنى الضجيج القوي والدوري الناشيء عن نباح الكلب بإستمرار أو الصخب الناتج عن الغناء والرقص ليلا أو مخبزة تشتغل ليلا، الأكثر من ذلك الضحية يعفى من إقامة ذلك الدليل إذا كان الضرر ناتجا عن إستعمال الجزء الخاص إستعمالا يتنافى ومقتضيات نظام الملكية المشتركة حسبما ذهبت إليه الغرفة الثانية لمحكمة النقض الفرنسية في قرار صادر عنها بتاريخ 10 جانفي 1968[3].

ب– القيود الواردة على الأجزاء الخاصة الناتجة عن نظام الملكية المشتركة:

يتضمن نظام الملكية المشتركة بنوداإلزامية تتعلق بتحديد تخصيص أجزاء العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة وشروط إستعمالها والإنتفاع منها، وفي إطار تحديدشروط إستعمال الأجزاء الخاصة يتضمن نظام الملكية المشتركة بنودا تنطلق من إعتبارات تتعلق بإلتزامات الجوار تمنع المالك الشريك من القيام ببعض الأفعال التي من شأنها إزعاج بقية الملاك الشركاء والإخلال بالنظام في البناية، كما يتضمن نظام الملكية المشتركة من ناحية أخرى، بنودا تتعلق بتحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة من العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة، والتي بدورها تساهم في تحديد تخصيص العقار برمته وهو ما يؤدي إلى تعيين مظاهر إستعمال تلك الأجزاء ومنع بعض أوجه

[1]- راجع في ذلك مقتضيات المادة 35 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ، المعدلة للمادة 124 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 44 ، المؤرخة في 26 جوان 2005، ص 23.

[2]- راجع ذلك مقتضيات المادة 36 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005، التي إستحدث بموجبها نص المادة 124 مكرر من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 23.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي" ، المرجع السابق، ص 223 و225 وكذلك الهامش رقم 514 من الصفحة 223.

الإستعمال، لتشكل بالتالي قيودا على حرية المالك في إستعمال الجزء الخاص[1]، كما تتضمن بنودا تتعلق بالمحافظة على متانة البناء.

01– القيود المتعلقة بإلتزامات علاقات الجوار المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة:

ناهيك عن إقرار المشرع الجزائري سريان قواعد المساءلة حول مضار الجوار غير المألوفة المقررة ضمن أحكام نص المادة **"691"** قانون مدني والتي بمقتضاها يكون على كل مالك شريك عدم المساس بحقوق بقية الملاك الشركاء عند إستعماله لجزئه الخاص والإنتفاع منه، تسري تدابيرأخرى مدرجة ضمن نظام الملكية المشتركة تمنع المالك الشريك من الإضرار بغيره من الملاك الشركاء.

إن الإلتزام بإحترام علاقات الجوار والذي يشكل قيدا على حق إستعمال الأجزاء الخاصة لا يقتصر على الملكية المشتركة للعقارات المبنية فقط، غير أن هذه الأخيرة تنطوي على وجود تجاور قريب وغالبا ما يكون ذلك أصلا سببا في إساءة إستعمال التمتع أو التعسف في التمتع إتجاه إلتزامات الجوار، وبالتالي فإن هذا التجاور يفترض الإمتناع عن تعكير الهدوء في الملكية العقارية المشتركة من خلال إتيان تصرف غير سوي، وبصفة عامة، تعتبر كعقبات غير عادية للجوار جميع التصرفات السيئة القادرة على إحداث إضطراب في التجاور بسبب الإختلاط الحاصل وانعدام التفاهم داخل البناية محل قانون الملكية العقارية المشتركة[2]، ويتجلى ذلك فيما يلي[3]:

- منع كل مالك شريك من تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات سواء بفعل صادر منهم أو من أفراد أسرهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم، أو إحداث ضجيج غير عادي نتيجة إستعمال آلات أو أدوات مسببة للضوضاء والضجيج، الأكثر من ذلك المشرع الجزائري أقر المنع التام إحداث مالك شريك لضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى ولو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة الجيران السكان.

- حظر تركيب أي محرك في الأجزاء الخاصة بإستثناء المحركات الصامتة شريطة تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش إستقبال الحصص الإذاعية والتلفزيونية.

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص226.
[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 73.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

- منع كل مالك شريك من إزعاج جيرانه في البناية بالروائح الكريهة، والإمتناع عن طرح أي شيء في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح عبارة عن ماء أو حطام أو أوساخ.

- منع نشر الثياب على النوافذ والشرفات وعدم نفض الزرابي أو هزها إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري.

- تفادي وضع المزهريات وأصص النباتات على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيتها لتجنب سقوطها مع الحرص على سقيها بشكل لا يؤدي إلى إتساخ الواجهة وإزعاج الملاك الشركاء الجيران والمارة.

- منع إقتناء الحيوانات الخطيرة وإحضارها ووضعها في الشقق.

بموجب هذه المقتضيات تثور المسؤولية التقصيرية للمالك الشريك ويخضع لنفس القواعد المقررة في إطار المادة **"691"** فقرة **"02"** من القانون المدني الجزائري، والتي بمقتضاها يجوز للمالك الجار المتضرر طلب إزالة هذه المضار قضائيا مع طلب التعويض أو بدونه.

لقد أكد الإجتهاد القضائي بفرنسا فيما يتعلق بالقيود المتعلقة بإلتزامات علاقات الجوار المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة، في قرار صادر عن الغرفة الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 13 جانفي 1964، بخصوص مخبزة تستعمل فرنا يشتغل بمحرك يصدر عنه ضجيج ويحدث إهتزازات[1]، على أنه: "طبقا لمقتضيات نظام الملكية المشتركة، فإن النشاط التجاري المزاول، لا يمكن أن ينتج عنه، ولو في الظروف العادية للقيام به، أي إزعاج أو مضايقة للسكن، ولاسيما إذا ما صدر عنها ضجيج وضوضاء، ومن ثم فإن معاينة وجود الضرر المخالف لمقتضيات نظام الملكية المشتركة والتثبت منه، ولو كان عاديا يكفي لإدانة المتسبب فيه، على أن الجزاء المطبق في هذه الحالة، كما هو الشأن في القانون العادي المتعلق بالمسؤولية عن أضرار الجوار، يكون بإزالة سبب الضر مرفقا بالتعويض أو بدونه"، كما فرض القضاء الفرنسي[2]، عقوبات على ممارسة الأنشطة التي تضر وتؤثر على الهيئة الحسنة للعقار، أو تمنع التمتع الهاديء لشاغلي البناية عن طريق إقامة ملهى ليلي، وفي نفس السياق فقد ردع القضاة إستغلال مطعم بيتزا(محلات الأكل السريع) داخل العقار

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص226 و227.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 73.

الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة مسبب للروائح الكريهة بما في ذلك ممارسة الأنشطة المتعلقة بالدعارة التي تعتبر مخالفة للأدب العام.

02- القيود المتعلقة بتخصيص العقار المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة:

من الممكن فرض مجموعة من القيود على حقوق المالكين المشاركين شريطة أن يتم تبريرها من خلال تخصيصالبناية، فهذا جزء من الحدود المقررة لحق الملاك المشتركين في الملكية المشتركة[1].

في الواقع، تتعلق القيود المتعلقة بتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بمجموعة البنود الواردة ضمن نظام الملكية المشتركة التي تهدف إلى تحديد المميزات الخاصة للعقار المشترك ومظاهر إستعماله والأنشطة والغرض الذي تخصص له الأجزاء الخاصة، وقد برز مصطلح تخصيص العقار بصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، كقيد على سلطة المالك الشريك في إستعمال جزئه الخاص، وإن كان المشرع الجزائري قد عبر عنه بإستعمال عبارة "مآل البناية" وكذلك بناءا على الغرض من هذه البناية، وذلك كأن تكون معدة للإستعمال السكني، المختلط (تجاري وسكني)، إستعمال مختلط سكني ومهني أو للإستعمال التجاري أو الإستعمال المكتبي حسب الحالة، ضمن مضمون نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[2]، وذلك بمناسبة الحديث عن مضمون نظام الملكية المشتركة، وهو في حقيقة الأمر يقصد تخصيص البناية، لأنه عند الرجوع إلى النص في نسخته باللغة الفرنسية نجده قد أورد مصطلح "destination de l'immeuble" على خلاف مصطلح "وجهة العمارة" الذي إستعمله المشرع الجزائري في ظل سريان المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الملغى.

يشكل تخصيص العقار الخاضع للملكية المشتركة حدا تقليديا لحق إستعمال الأجزاء الخاصة وكذلك الأجزاء المشتركة، وعليه ينبغي على الملاك الشركاء إلتزام إحترام تخصيص العقار وعدم إتيان أي فعل من شأنه أن يؤدي إلى تغيير تخصيص أو وجهة العقار[3]، وباعتباره معيارا أساسيا في هذا الصدد فإنه يضع إطارا لممارسة الحقوق في مجال الملكية المشتركة، فهو يسمح بالحد من حقوق

[1]- Elise Percereau, op-cit, p 09 et 10.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[3]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 72.

الملاك الشركاء على حصصهم، وأيضا للحد من صلاحيات الجمعية العامة خلال القرارات التي يتعين إتخاذها للقيام بأعمال معينة.

عموما، إن تخصيص البناية هو مفهوم متطور ومتجدد حسب حالة كل بناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، والتخصيص الذي أعدت له البناية يختلف عن التخصيص الذي أعدت له الأجزاء الخاصة في البناية ذاتها، لأن تخصيص الأجزاء المشتركة له مفهوم محدد منذ البداية، وحسب الفقه الفرنسي، تخصيص الأجزاء الخاصة ينحصر في السكن أو ممارسة مهنة حرة أو تجارة أو حرفة معينة، وبالمقابل، تخصيص الأجزاء المشتركة يشكل مفهوما آخر، لأن هذا التخصيص يشمل البناية بأكملها، فالطوابق العليا للبنايات محل ملكية مشتركة تخصص للسكن والطوابق السفلى مخصصة لممارسة تجارة أو حرفة معينة، وغالبا ما تكون قيمة العقار في الطوابق الأرضية مرتفعة الثمن لأن الصفة التجارية للعقار تعطي قيمة عقارية أكبر.

ولكون تخصيص البناية مفهوم غير محدد لأنه متجدد وشخصي فقد رأى الفقه ضرورة تدخل القضاء لتحديد هذا المفهوم، وإن كانت الخطوط الجوهرية في تخصيص البناية[1]، تحدد غالبا في الجدول الوصفي للتقسيم المدرج ضمن نظام الملكية المشتركة،ولا تكتسي مسألة تخصيص البناية طابعا تعاقديا إلى جانب الجدول الوصفي للتقسيم، ولو تم تحديده في نظام الملكية المشتركة[2].

وتخصيص البناية قد يشمل شتى المجالات، فقد تخصص للسكن أو التجارة وقد يجمع بين الصفتين معا في وقت واحد كما هو الحال اليوم،حيث الطوابق العليا مخصصة للسكن والطوابق الأرضية مخصصة لممارسة التجارة، وقد يكون للبناية تخصيصا نوعيا كما هو الحال في أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية حيث يقدم للساكنين خدمات مطاعم وتسلية ومراكز صحية إضافة إلى خدمة السكن.

وعليه فإن الشروط التي تحد من إستعمال الأجزاء الخاصة لا تكون صالحة إلا إذا كانت متوافقة مع التخصيص الذي أعدت له البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، وينبغي على المالك الشريك أن يحترم تخصيص البناية، فمحكمة غرونوبل بفرنسا، قضت بأن المالكة المشتركة كانت بممارستها البغاء تضر وتعكر حسن إنتفاع بقية الملاك الشركاء وذلك بدخول الزبائن وخروجهم من منزلها، والأمر سيان فيما يخص الإنتفاع الخاص بجزء مشترك، إذ أن هذا الإنتفاع مرهون بعدم

[1]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص147.

[2]-Elise Percereau, op-cit, p10.

مخالفته للتخصيص الذي أعدت له البناية، فالسطح مثلا وهو جزء مشترك، فلا يمكن الإنتفاع به كملهى ليلي أو مطعم على نحو يضر ببقية الملاك المشتركين وذلك فيما إذا كان تخصيص البناية هو السكن[1].

لقد أخذ المشرع الجزائري بتخصيص البناية كضابط لإستعمال الأجزاء الخاصة[2]، وكمحدد لحقوق المالك على الجزء الخاص، وبالتالي يكون التخصيص قيدا لحقوق المالك الشريك على جزئه الخاص، وبذلك لا يمارس حقه إلا في حدود ما أعدت له الأجزاء الخاصة، كما تجدر الإشارة إلى أن المنطق يفرض أن يكون التخصيص الذي أعدت من أجله البناية ضابط لقرارات الجمعية العامة التي لا يمكن لها أن تكون مناقضة له، وفي هذا الخصوص أقر المشرع الجزائري بأن مآل البناية أو مجموعة البنايات يحدد من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها[3]، وبالتالي فإنه بناءا على تخصيص العقار الذي يحدده نظام الملكية المشتركة يتم فرض قيود على إستعمال الأجزاء الخاصة والإنتفاع منها[4].

2-1- تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة:

يلعب نظام الملكية المشتركة دورا أساسيا في تحديد نطاق حق إستعمال الأجزاء الخاصة من حيث أنه يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة بها وكيفيات الإنتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها، وبالمقابل تحديد التخصيص يستند إلى عنصرين أحدهما مادي والآخر معنوي، حيث أن العنصر المادي يمثل الخصائص الهيكلية للعقار الخاضع للملكية المشتركة وتجهيزاته وموقعه وعناصر الرفاهية فيه والتصور الهندسي له، في حين العنصر المعنوي يستمد من النظام المشترك للملكية وماهو منصوص عليه بشأن شروط الإنتفاع بكل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة[5]، وهكذا يتبين لنا تلك العلاقة أو الرابطة القائمة بين كل من نظام الملكية المشتركة وتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية.

من المنطقي أن تعمل بنود نظام الملكية المشتركة على تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة بناءا على إرادة مؤسسيه وهم المرقي العقاري البائع والملاك الشركاء المقتنين عند ميلاد

---

[1]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص147.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[4]- بن سعدة حدة، المرجع السابق، ص 560.

[5]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 139.

الملكية المشتركة وتطبيق قواعد الملكية المشتركة على العقارات المبنية، حيث يشكل تخصيص العقار مرجعية أساسية لتحديد تلك الأجزاء بل وتخصيص العقار برمته، ويقصد بتحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة توضيح أنها تستعمل أو أنها معدة للإستعمال السكني، إستعمال مختلط سكني وتجاري أو سكني ومهني أو للإستعمال التجاري أو للإستعمال المكتبي حسب الحالة[1]، وعليه فإنه وبتحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة يكون الملاك الشركاء قد طبعوا العقار بتحديد أوجه إستعماله مما يؤدي إلى تخصيص العقار في مجموعه، وهو ما يودي بنا إلى القول بأنه إذا كان تحديد الغرض المعدة له الأجزاء الخاصة يشكل في حد ذاته قيدا يرد على سلطة الملاك الشركاء في إستعمال هذه الأجزاء، فإن البنود المحددة لذلك الغرض ليس باستطاعتها الحد من حرية إستعمال الملاك الشركاء لأجزائهم، إلا إذا كان تخصيص العقار يبرر لها ذلك.

فيما يتعلق بتحديد كيفيات الإنتفاع بالأجزاء الخاصة فإن نظام الملكية المشتركة يحدد أوجه إستعمالها بغرض السكن، أو للسكن وممارسة الأنشطة التجارية والمهنية أو غيرها، لذلك يتضمن مجموعة من البنود، والتي تتعلق بتحديد نوعية إستعمال العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فإذا كان هذا العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة هو عقار مخصص للسكن فقط "habitation exclusivement bourgeoise"، فيمنع في هذه الحالة منعا باتا مزاولة داخل الأجزاء الخاصة أي نشاط مهني ولو كانت مهنا حرة، وإذا كان يستعمل بصفة أساسية للسكن "habitation bourgeoise"، فإن الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في قرار صادر عنها بتاريخ 16مارس 1983، أقرت بأنه والحال هذه يمكن أن تزاول بالأجزاء الخاصة أو ببعض منها مهن حرة إضافة للسكن[2]، واعتمادا على ما أقرت به الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في قرار صادر عنها بتاريخ 20 ديسمبر1976، فإن سلطة تحديد تلك المهن الحرة المرخص بها تعود إلى القاضي الذي يأخذ بعين الإعتبار ضرورة عدم تغيير المهنة المراد مزاولتها لتخصيص العقار في حين يبقى النشاط التجاري ممنوعا[3].

من جهة أخرى لم يدرج المشرع الجزائري أية مقتضيات تتعلق بفرض شرط عدم المنافسة على المالك الشريك "clause de non concurrence"، للحد من سلطة إستعماله لجزئه الخاص

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، الهامش رقم 524 من الصفحة 230.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، الهامش رقم 525 من الصفحة 230.

والإنتفاع منه ضمن النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وعلى ضوء ذلك للمالك الشريك أن يباشر أي نشاط تجاري أو مهني في جزئه الخاص وفق بنود نظام الملكية المشتركة ولو كان ذلك النشاط مماثلا لنشاط موجود في نفس العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، وبالتالي لا يمكن تقييد سلطة إستعماله لجزئه الخاص إلا بمقتضى إتفاق يرتضيه يتضمن شرطا يقضي بعدم المنافسة وتتوفر فيه الشروط الخاصة لصحة هذا العقد، على خلاف المشرع الفرنسي الذي بموجب القانون الصادر في 10 جويلية 1965 المتعلق بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، أقر قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام خول بموجبها جمعية الملاك الشركاء سلطة فرض قيود على الأجزاء الخاصة بالملاك الشركاء على أن تتفق مع الغرض المخصص له العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، في حين إستقر رأي القضاء الفرنسي على إعتبار الشروط المتعلقة بعدم المنافسة التي موضوعها عدم الترخيص لمالك جزء خاص بمزاولة نشاط تجاري معين غير مشروعة وباطلة، غير أنه أقر بمشروعية شرط عدم المنافسة عندما يتعلق الأمر بعقار يستغل كمركز تجاري بحجة أن فرض هذا الشرط يكفل التنوع في الأنشطة التي يباشرها المركز التجاري خاصة إذا كان هذا الأخير يخدم منطقة بعيدة عن المراكز التجارية، ويعمل على إشباع حاجات متباينة لسكان المنطقة، ناهيك عن عدم هذا الشرط مع الغرض الذي خصص من أجله العقار[1].

2-1-1- تغيير الغرض المعدة من أجله الأجزاء الخاصة:

عند نشأة الملكية المشتركة في عقار ما يتم إعتماد نظام ملكية مشتركة، من خلاله يتم تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة، لكن في وقت لاحق هل يمكن تغيير الغرض الذي خصصت من أجله الأجزاء الخاصة والذي تم تحديده ضمن نظام الملكية المشتركة ؟

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لا نجد بأن المشرع الجزائري قد إتخذ موقفا واضحا وصريحا بشأن جواز تغيير الغرض الذي خصصت من أجله الأجزاء الخاصة، غير أن فرضية إتجاه المشرع نحو عدم إقرار جواز تغيير الغرض الذي خصصت من أجله الأجزاء الخاصة مستبعدة، لكون أن المشرع أشار إلى جواز التغيير بصفة ضمنية لكن دون إعتماد معايير توضح كيفية إجراء تغيير الغرض المعدة من أجله الأجزاء الخاصة، ونستخلص ذلك من خلال حديث المشرع عن المصادقة على القرارات

[1]- أحمد عبد العال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، المرجع السابق، ص 325 و 326.

المتعلقة بتغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير إستعمال جزء أو عدة أجزاء بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين[1]، أضف إلى ذلك تنصيصه ضمن النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأنه يحق لكل مالك شريك في الملكية المشتركة أن يستعمل أجزاءه الخاصة المملوكة له وينتفع منها كما يبدو له شريطة أن لا يمس بتخصيص العقار[2]، وهو ما يعني بأنه في حال ما إذا لم يتم المساس بتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فإن المالك الشريك من حقه إستعمال جزئه الخاص والإنتفاع به ولو بتغيير الغرض المعدة من أجله الأجزاء الخاصة، مما يعني بأن التغيير يعد طريقة من طرق إستعمال الجزء الخاص والإنتفاع به.

لقد أثارت مسألة إمكانية تغيير الغرض المعدة من أجله الأجزاء الخاصة في فرنسا جدلا فقهيا واسعا نتيجة عدم إتخاذ المشرع الفرنسي موقفا واضحا من المسألة وهو ما أثر سلبا على القرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الفرنسية والتي طبعها التضارب والتناقض، وفي هذا الشأن وبخصوص الفقه فإنه قد إتفق على إمكانية جواز تغيير الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة، في حين بقي منقسما حول تحديد المعايير والطريقة المشروعة التي يمكن بها إجراء التغيير، وفي خضم ذلك إنزوى بعض الفقه الفرنسي بوضع مجموعة من الشروط لإعتبار التغيير مشروعا حيث تم إشتراط:

- تغيير الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة ينبغي أن يلائم التخصيص العام للعقار الخاضع قواعد الملكية المشتركة .

- تغيير الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة يجب أن لا يمس بحقوق باقي الملاك الشركاء.

- أن يتم إحترام البنود المتضمنة بنظام الملكية المشتركة والمانعة بصفة مشروعة لبعض أوجه الإستعمال.

أما فيما يخص القضاء الفرنسي فقد تميز موقفه بالتردد والتضارب في مضمون القرارات القضائية الصادرة عنه في مرحلة سابقة لسنة 1986 بين جواز تغيير الغرض المعدة له الأجزاء الخاصة وبين عدم إمكانية التغيير إستنادا إلى مبدأ القوة الإلزامية للعقد لكون أن نظام الملكية المشتركة

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص24.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص21.

عند المشرع الفرنسي ذو طبيعة تعاقدية، وسار في نوع من وحدة الرأي إبتداءا من تاريخ 10 ديسمبر 1986حيث تم إصدار ثلاث قرارات قضائية تعطي للمالك الشريك الحق بصفة إنفرادية في تغيير الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة شريطة إحترامه للتخصيص العام للعقار وعدم المساس بحقوق باقي الملاك المشتركين والبنود المانعة والمشروعة المحتواة في نظام الملكية المشتركة[1].

2-2- البنود المحتواة ضمن نظام الملكية المشتركة المانعة لبعض أوجه إستعمال الأجزاء الخاصة:

يتضمن نظام الملكية المشتركة بنودا تندرج في إطار فرض قيود على حق الملاك الشركاء في الأجزاء الخاصة، بموجبها يتم منع بعض أوجه إستعمال هذه الأجزاء من طرف الملاك الشركاء، وبما أن هذه البنود ترد بصفة عامة في أنظمة الملكية المشتركة الخاصة بالعقارات المبنية والخاضعة لقواعد الملكية المشتركة وكيفما كانت الوجهة المخصصة لها، فإننا نجدها تمتد لتشمل الأنشطة التجارية والمهنية الممارسة في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة.

فالمالك الشريك المرخص له بمزاولة نشاط تجاري في محل داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة يتوجب عليه أن يطبق بنود نظام الملكية المشتركة ويحترم المقتضيات التي تضبط طبيعة نشاطه التجاري الممارس من طرفه، والتي تتعلق بالإمتناع عن ممارسة أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الإنفجار أو الحريق أو أي نشاط تجاري من شأنه أن يترتب عنه صدور ضجيج أو روائح، أو يؤدي إلى تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار، وبالموازاة، لا يمكن بأي حال من الأحوال إستعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن[2]، وفيما يخص النشاط المهني، فإن المالك الشريك ملزم بالتقيد بما يفرضه نظام الملكية المشتركة من مقتضيات التوفيق بين ظروف سكن بعض الملاك الشركاء والضرورات المهنية للبعض الآخر، كمنع مزاولة بعض الأنشطة المهنية داخل العقار موضوع الملكية المشتركة، والتي من شأنها أن تؤدي إلى إلحاق أضرار بالملاك الشركاء الجيران، كتلك التي ينتج عنها نوع من الضوضاء كمهنة أستاذ للموسيقى، الغناء وغيرها[3].

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص232 و233.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص235.

03- القيود الناتجة عن القرارات المتخذة من طرف الجمعية العامة:

إنطلاقا من مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يقر المشرع الجزائري بأنه لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملكية العقارية المشتركة، تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ولا كيفيات الإنتفاع بهذه الأجزاء[1]، ومثال ذلك أن يكون الجزء الخاص معدا في الأصل للإستعمال المهني أو الحرفي فترض الجمعية العامة علة مالكه إعداده كمحل للإستعمال السكني أو العكس، أو يفرض عليه تغيير شروط الإنتفاع بمحله كأن تقرر الجمعية العامة تقييد الطبيب أو المحامي بممارسة نشاطه المهني في جزئه الخاص خلال النصف الأول أو الثاني من النهار فقط.

وعليه فإن في إقرار مثل هذا المقتضى أهمية تتمحور حول ضمان إحترام المباديء القانونية للملكية العقارية، حيث أن نشاط الجمعية العامة مقيد بمبدأ التخصص، بمعنى أن جميع التصرفات التي تقوم بها الجمعية العامة مقيدة بالغرض الذي أنشئت من أجله وهو الحفاظ على العقار موضوع الملكية المشتركة وإدارة الأجزاء المشتركة، وأنه ليس من شأن إجتماع الملاك الشركاء في شكل جمعية عامة إعدام الحقوق الفردية لكل مالك شريك[2].

تعتبر مشروعة تلك القرارات الصادرة على الجمعية العامة والتي تهدف إلى ضمان إحترام بنود نظام الملكية المشتركة، وفي هذا السياق أكد القضاء الفرنسي في العديد من القرارات الصادرة عنه على مشروعية قرارات صدرت على الجمعية العامة بغرض ضمان إحترام بنود نظام الملكية المشتركة، ومن أمثلة ذلك، القرار الصادر عن محكمة النقض الفرنسية الصادر بتاريخ 02 ماي 1978، والذي أيدت بموجبه قرار الجمعية العامة الذي فرض على مالك شريك وقف النشاط المهني الذي يزاوله والمخالف لنظام الملكية المشتركة، وكذلك قرار محكمة الإستئناف بليون الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 1975 والذي بموجبه أيدت قرار الجمعية العامة في مواجهة المالك الشريك الذي يستغل

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 127 و166.

محله في بيع المشروبات الكحولية والذي قضى بإغلاق أبواب العقار موضوع الملكية المشتركة بعد الساعة التاسعة ليلا وذلك وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة[1].

04- المحافظة على متانة البناء الخاضع لقانون الملكية العقارية المشركة قيد موضوعي مفروض بموجب نظام الملكية المشتركة:

يشكل الحفاظ على متانة المبنى ووحدته حدا لحقوق المالك على جزئه الخاص لكون العمارة وحدة متكاملة[2]، لذلك فإن الإنتفاع به يكون في حدود عدم المساس بمتانته وصلابته، وفي هذا السياق فقد أقر المشرع الجزائري بأنه يمكن للمالك الشريك أن يعدل كما يبدو له وتحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، وفي حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين غرفتين فيتوجب عليه أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، ويتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية، وسيساءل في حال ما إذا ترتب عن هذه الأشغال إنسياخ أو تدهور في البناية[3].

الفرع الثاني: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة

تتميز الوضعية القانونية لكل مالك شريك بتوفره على مجموعة من الحقوق تقع على مختلف أجزاء العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، وإذا أخذنا الأجزاء المشتركة بشكل مستقل وبمعزل عن الأجزاء الخاصة، فإنه يمكن ملاحظتها من زاويتين مختلفتين، كأجزاء مادية في العقار موضوع الملكية المشتركة مخصصة لإستعمال جميع الملاك الشركاء أو الكثير منهم، وإما كحصص مجردة مرتبطة بجزء خاص عائد لأحد الملاك الشركاء.

إن الأجزاء المشتركة تعد مملوكة ملكية شائعة لجميع الملاك الشركاء، والشيوع في الأجزاء المشتركة شيوع جبري لا يقبل القسمة[4]، وتحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد أو حصة واحدة[5]، وللمالك الشريك أن يستعملها، الأكثر من ذلك، إن الأجزاء الخاصة في حد ذاتها تقع على الأجزاء المشتركة وترتبط بها، لذلك هي أجزاء تعود ملكيتها

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 237.

[2]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 140.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

[4]- ذنون يونس صالح المحمدي ، المرجع السابق ، ص77.

[5]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 و الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

على الشياع لمجموع الملاك الشركاء، تخضع لقواعد قانونية خاصة تعطي للملاك الشركاء حقوقا عليها(المظهر الإيجابي)، وفي نفس الوقت تضع حدودا لها، مادامت هذه الحقوق تمارس بشكل جماعي في إطار الملكية العقارية المشتركة(المظهر السلبي)[1].

أولا– حق المالك الشريك في إستعمال الأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بها:

يتبنى المشرع الجزائري نظرية جزء الملكية المشتركة، والتي بموجبها يتوفر المالك الشريك على ملكية خاصة على الأجزاء الخاصة، وعلى ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة واللتان تندمجان في حصة لا تقبل الإنقسام، حيث يعتبر المشرع الأجزاء المشتركة بأنها تلك الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملكية المشتركة كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم بغرض إستعمالها أو الإنتفاع منها، وبالتالي فإننا وإنطلاقا مما قرره المشرع الجزائري نخلص إلى القول بأن المالك الشريك يملك حقا عينيا على الأجزاء المشتركة محدد في نصيبه الشائع أي حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة.فماهي الطبيعة القانونية لهذه الملكية؟ ماهي مظاهر الطابع الشائع المميز لها؟ وماهي النتائج المترتبة عن ذلك؟

أ- الطبيعة القانونية للملكية الشائعة للأجزاء المشتركة:

في البحث عن الطبيعة القانونية للملكية الشائعة للأجزاء المشتركة فإنه يتضح بأن هذه الملكية تختلف عن الملكية الشائعة التقليدية التي تنظمها أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني في المواد من **"713"** إلى **"736"**، فالملكية الشائعة للأجزاء المشتركة حسب بعض الفقه تتميز بمزايا خاصة، إنها حق جماعي فريد وجديد، الشيوع فيها يعود على كل ملاك الأجزاء الخاصة المكونة للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، وموضوع حق الملكية والحال هذه هو تلك الحصة العائدة لكل مالك شريك في تلك الأجزاء والتي تنتج عن تقسيم مجرد للعناصر الجماعية للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، لذلك فإن كل مالك شريك في مجال الملكية المشتركة يملك حقا عينيا على الأجزاء المشتركة محدد في نصيبه الشائع، أو بالأحرى حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة[2].

صلاحيات المالك الشريك في الأجزاء المشتركة تتحدد فقط في إستعمالها أو الإنتفاع بها كما لو كانت ملكه الخاص، بتعبير آخر، مادامت الملكية العقارية المشتركة قائمة فإن صلاحيات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة تتحدد في إستعمالها والإنتفاع بها، ولا يمكنه التصرف في هذه الأجزاء

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص246.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص246 و247.

بمعزل عن الأجزاء الخاصة لأن حالة الشيوع الجبري تمنعه من ذلك، وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري، فالأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة[1]،وبالتالي فإن حق التصرف في الحصة المشاعة(النصيب الشائع) في الأجزاء المشتركة، وكذلك التصرف في الأجزاء الخاصة، لا يمكن تصوره إلا في إطار حق التصرف في حصة الملكية المشتركة العائدة للمالك الشريك، أو بالأحرى جزء الملكية المشتركة العائد لكل مالك شريك، هذه الحصة أو الجزء، يتكون من الجزء الخاص العائد لكل مالك شريك ومن النصيب الشائع في الأجزاء المشتركة.

ب– مظاهر ونتائج الطابع لملكية الأجزاء المشتركة:

تتجلى نتائج الطابع الشائع للأجزاء المشتركة في كون صفة المالك المشتاع للأجزاء المشتركة تمكن المالك الشريك من إستعمال هذه الأجزاء والإنتفاع بها، وتسمح له بطلب الترخيص من طرف الجمعية العامة لإنجاز أشغال تمس الأجزاء المشتركة، كما تعطيه الحق في إقامة دعوى قضائية للمطالبة بإصلاح الضرر اللاحق بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة أو بالأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى ذلك، بإمكان كل مالك شريك أو كل شاغل في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة أن يستعمل بحرية بغرض الإنتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب الغرض المعدة من أجله دون أن يعيق حقوق باقي الملاك الشركاء أو المستعملين الآخرين أو إدخال أي تغيير عليها.

01- إستعمال الأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بها:

تشكل الأجزاء المشتركة عنصرا هاما للإستعمال العادي للأجزاء الخاصة والتي يتوجب إستعمالها لما أعدت من أجله[2]، لذا فإنه يترتب على إقرار الطابع الشائع لملكية الأجزاء المشتركة توفر كل مالك شريك على نفس الحق العائد لباقي الملاك الشركاء في إستعمال هذه الأجزاء أو الإنتفاع بها، لذا فإن الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة يخضعون في استعمالهم الأجزاء المشتركة للأجزاء المشتركة والإنتفاع بها لأحكام الشيوع العادي باعتبار أن هذه الأجزاء تعتبر مملوكة لهم ملكية شائعة شيوعا إجباريا، وذلك في الحالات التي لا يوجد لها حكم خاص ضمن قانون الملكية المشتركة[3].

[1]- أنظر المادة 747 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1037.
[2]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 145.
[3]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص55.

في الحقيقة، يكتسي إستعمال الأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بها من ناحية طابعا إيجابيا وذلك من حيث أن كل مالك شريك على مستوى البناية موضوع الملكية العقارية المشتركة له حق إستعمال الأجزاء المشتركة متى كان ذلك الإستعمال ضروريا لإستعمال جزئه الخاص، وهو ما صرح به المشرع الجزائري عندما أقر أنه بإمكان كل مالك شريك أو كل شاغل في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة أن يستعمل بحرية قصد الإنتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له، ومن ناحية أخرى يكتسي هذا الحق طابعا سلبيا، بحيث لا يمكن للمالك الشريك أو الشاغل بمناسبة إستعماله للأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بهذه الأجزاء المساس بحقوق باقي الملاك الشركاء أو المستعملين الآخرين أو يستعملها خارج إستعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء مهما كانت[1].

وعليه فإنه يجب أن يُفهم من حق الانتفاع في هذا السياق بمفهوم خاص، يتجاوز المعنى المتعارف عليه، والذي بموجبه يحق لصاحب الانتفاع أن يبني عليه الأمر غير المقبول في الملكية العقارية المشتركة، لذا يجب الالتزام بالانتفاع بالأجزاء المشتركة في إطارها المادي بما تتضمنه من مكونات مادية، وأن يحترم المالك الشريك حقوق بقية الملاك الشركاء في الانتفاع المماثل والمتعارض على الأجزاء المشتركة، ومرد ذلك إلى أن الشيوع الاجباري في الأجزاء المشتركة لم يوجد إلا لأن كل مالك شريك هو في حاجة إلى الأجزاء المشتركة جميعها، ويجب أن يفهم بمعنى الاستعمال على أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع الهدف المتعارف عليه الموضوع له البناء، بحيث يجب تحديد وجهة استعمال الجزء المشترك بشكل حصري لا يجوز تجاوزه، وأن لا يعيق حقوق الملاك الشركاء أو المستعملين الآخرين وأن لا يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، لذا فإنه أيا كان نوع الاستعمال، فهي من مسائل الواقع التي لا تتفاوت تفاوتا بينا حسب طبيعة العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة وموقعه وساكنيه وطبيعة الحي[2]، لذا لا يجوز للمالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة على نحو يضر بالعقار محل أحكام الملكية المشتركة أو بساكنيه[3]، وأن لا يعطل من حقهم في الاستفادة من هذه الأجزاء.

فالعدل هو أساس الاستعمال المشترك في الملكية العقارية المشتركة دون المساس بحقوق بقية الملاك الشركاء في إطار هذه الملكية العقارية، لذلك لا يحق لأي مالك شريك استعمال الأجزاء

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 22.
[2]- روميساء تباني، المرجع السابق، ص 618 و619.
[3]- بن سعدة حدة، المرجع السابق، ص 563.

المشتركة وإستغلالها خدمة لمصلحته الخاصة والشخصية، فلا يتمتع المالك الشريك بحق شخصي في استعمال الأجزاء المشتركة في البناية محل أحكام الملكية المشتركة لغايات إعلانية أو دعائية ولاسيما الجدران الخارجية الأساسية المشتركة، فكل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة له سلطة فردية في الإستعمال والانتفاع بالأجزاء المشتركة، حيث أن هذه السلطة الفردية يجب أن تتطابق مع السلطات الفردية الأخرى الممنوحة لبقية الملاك الشركاء، ومثال ذلك أن يسمح مالك شريك لشقة تقع في الطابق الأخير من البناية والسطح فيها جزء مشترك، لشركة إعلانات مقابل مبلغ من المال بوضع لافتة ضوئية على هذا السطح مستندة في ذلك إلى موافقته، وبالتالي المالك الشريك والحال هذه لم يعد له سلطة فردية على هذا السطح بوصفه جزءا مشتركا أسوة بباقي الملاك الشركاء، بل أصبح صاحب سلطة مطلقة على جزء مشترك لا يملك منه سوى حصة شائعة بالمشاركة مع بقية الملاك الشركاء، ومن هنا تنشأ وتبرز الخلافات بين الملاك الشركاء مما يتطلب تدخل الجمعية العامة أو عرض النزاع على الجهة القضائية المختصة.

وفي مثال آخر، قيام شركات الهاتف النقال بوضع أبراج تقوية على أسطح العمارات والبنايات موضوع أحكام الملكية المشتركة وبموافقة أصحاب الشقق في الطوابق الأخيرة من البناء، مع أن سطح البناية جزء مشترك، الأمر الذي يقتضي موافقة الملاك الشركاء وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة، وعلى العكس من ذلك لو كان السطح ملكية خاصة لمالك الطابق الأخير وبمقتضى نظام الملكية المشتركة، وإن كان المنطق يفرض ضرورة الحصول على موافقة بقية الملاك المشتركين على وضع مثل هذه الأبراج لأن وضعها وتثبيتها على السطح يضر بالصحة العامة ولو لم يكونوا مالكين على الشيوع لهذا السطح، لأن الدراسات أثبتت أن هذه الأبراج تصدر أشعة تشكل ضررا مما يتعين إزالته[1].

على العموم، إن حق إستعمال الأجزاء المشتركة متغير حسب نظام وخصوصية هذه الأجزاء ويعد بعضها عنصرا تابعا، لكنه لازم للإستعمال العادي للأجزاء الخاصة كحق المرور والمداخل والقنوات المشتركة، فحق الدخول يتم تقديره للمالك الشريك حسب كل جزء مفرز وليس حسب جملة الأجزاء التي يملكها، وعليه ينبغي الإشارة إلى أن حق إستعمال الأجزاء المشتركة يقوم على قاعدتين:

- قاعدة التساوي بين الملاك الشركاء: حيث أنه لا يمكن لمالك شريك إستعمال الجزء المشترك بشكل إنفرادي وبصفة مطلقة، غير أنه ينبغي التنبيه إلى أن حق الإستعمال قد يستوجب رخصة أحيانا إذا

[1] - محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص 142و143.

إقتضى هذا الإنتفاع مساسا بالمظهر الجمالي للعقار أو بهيكلة الأجزاء المشتركة، وإمكانية تخصيص بعض الملاك الشركاء بحق الإستعمال واردة[1]، وتظهر هذه الفكرة عندما ذهب المشرع الجزائري ضمن مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى القول بأن الأجزاء المشتركة يستعملها الكثير من الملاك الشركاء[2].

ورغم أن كيفية إستعمال الأجزاء المشتركة تحدد بموجب نظام الملكية المشتركة إلا أنه بإمكان الجمعية العامة تعديله في إطار سلطة التسيير الممنوحة لها قانونا، على أن يأخذ هذا التعديل في الإعتبار حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة وتخصيص العقار، كما تتوقف ممارسة حق الإستعمال على إحترام حقوق بقية الملاك الشركاء، إذ أن إستعمال الأجزاء المشتركة ترتكز على قاعدة المساواة بين الملاك الشركاء الذين يوجدون في الوضعية ذاتها، وهو تطبيق خاص للمبدأ العام في مادة الشيوع، وكذلك إحترام أحكام نظام الملكية المشتركة الذي يضبط عادة شروط وكيفية إستغلال الأجزاء المشتركة وتوضيحها، والتي هي ملزمة لجميع الملاك في إطار الملكية المشتركة شريطة عدم مخالفة تخصيص العقار الخاضع للملكية المشتركة[3].

- تنفيذ قرارات الجمعية العامة: يمكن للجمعية العامة في إطار مهامها تعديل ما فرضه نظام الملكية المشتركة بإقرار ترتيبات جديدة متعلقة بإستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة[4]، وبالمصادقة على هذه تصبح ملزمة لكافة الملاك الشركاء على أن تكون متماشية وما أعد له العقار الخاضع للملكية المشتركة وأن لا تمس بالحقوق المكتسبة للملاك الشركاء على أجزائهم الخاصة.

يقر الفقه بأنه ينبغي على المالك الشريك ألا يستعمل الأجزاء المشتركة في غير ما أعدت له وألا يكون في عمله ضرر بباقي الملاك الشركاء أو تأثير على سلامة العقار موضوع الملكية المشتركة، فإذا خرج المالك الشريك في إستعمال الأجزاء المشتركة عن وظيفتها كان فعله غير جائز، وكان لبقية الملاك الشركاء أن يطلبوا الكف عن إتيان هذا الفعل دون أن يقع عليهم عبء إثبات أنه أضر بهم، أما إذا كان الفعل يدخل فيما أعد له الشيء المشترك فهذا مباح شريطة ألا يكون فيه ضرر

[1]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 145.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.
[3]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 146.
[4]- التيجاني عبيد، المرجع نفسه، ص 146.

بالبناء محل أحكام الملكية المشتركة[1]، ويضرب الفقه أمثلة للخروج عن الغرض الذي أعدت له الأجزاء المشتركة كاستعمال الممر الخاص بالمصعد لتنظيف السجادات أو عصر الملابس المغسولة، أو أن يعرض مالك مشترك في مدخل العمارة بضاعة أو يستعمل المصعد المشترك لنقل البضائع، أما فيما يخص عدم الحاق ضرر بباقي الملاك الشركاء عند استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها، فمثال ذلك أن يضع المالك المشترك منقولاته أو بضائعه في الممرات المشتركة أو أن يقصر حجرة الغسيل المشتركة على استعماله الشخصي أو أن يستعمل الفناء المشترك كموقف خاص لسيارته دون غيره من الملاك الشركاء[2].

لم يرتب المشرع الجزائري جزاءا خاصا في إطار الملكية المشتركة فيما يتعلق بمخالفة حق الإستعمال والإنتفاع بها، غير أنه وفقا للقواعد العامة فإنه عند الإستغلال التعسفي للأجزاء المشتركة يكون المالك الشريك مسؤولا ويقتضي الأمر في هذه الحالة تنفيذا عينيا وذلك بإرجاع الحالة لما كانت عليه وفقا لما إقتضاه نظام الملكية المشتركة ومساءلة المالك الشريك وتغريمه لفائدة الجمعية العامة أو للملاك الشركاء المتضررين[3] .

على مستوى القضاء الجزائري، فقد تم التأكيد بأنه لا يجوز الإنفراد باستغلال وإستعمال الأجزاء المشتركة من طرف أحد الملاك الشركاء أو الشاغلين أو المنتفعين لأن ذلك يتعارض أساسا مع طبيعة هذه الأجزاء[4]، حيث أقرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بموجب القرار رقم 50937 الصادر في 09 ماي 1990، بأن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاءا مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون، وذلك في قضية نزاع مستأجرين لدى ديوان التسيير العقاري فيما بينهم، بحيث قامت إحدى المستأجرات والمطعون ضدها بالإستحواذ على السطح والمغسل واحتكارهما للإستعمال بصفة خاصة، وقد صرح ديوان التسيير العقاري بأن هذه الأجزاء هي في الأصل أجزاء مشتركة مخصصة للإستعمال والانتفاع بها لفائدة جميع المستأجرين[5]، كما تم اعتباربأن قيام أحد الملاك الشركاء بإصلاح أجزاء مشتركة مقابل امتناع باقي الملاك الشركاء عن تسديد نصيبهم في مصاريف الإصلاح لا يخول له منعهم من إستغلالها، وذلك من خلال القرار رقم

[1]- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 488.
[2]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص56.
[3]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 147.
[4]- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص338.
[5]- الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، القرار رقم 50937 الصادر في 09 ماي 1990، المجلة القضائية، العدد02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،1991، ص32 و33.

299253 المؤرخ في 23 فيفري 2005، حيث أقرت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بأن إمتناع المالك الشريك عن تسديد نصيبه في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا يحرمه من الإنتفاع به، لذلك لا يحق لكل من ساهم في دفع تكاليف الإصلاح منع المالك المشترك الممتنع من الولوج إلى السطح والإنتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد هذا النصيب[1]، وفي قرار آخر صدر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بشأن الملفرقم1362880 بتاريخ 21 أكتوبر 2021، فقد أكدت المحكمة العليا على أنه لا يجوز لشاغل مسكن في عمارة منع شاغل آخر من استغلال الأجزاء المشتركة إلا إذا أضر بحقوقه، وذلك بعدما تبين لها من خلال الخبرة القضائية المنجزة في النزاع الدائر بين كل من الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري والطرف الثاني "ب.ب"، وهما شاغلين في عمارة تابعة لديوان الترقية والتسيير العقاريين ببلدية غليزان، بأن صفائح الألمنيوم الملبسة بالبلاستيك المقوى والملون لتزيين الواجهة الخارجية لمحل وكالة الصندوق، قد تم تثبيتها من طرف المقاول بالمسامير دون أن تحدث ضررا وأنها لا تحجب الرؤية على مطل الشاغل "ب.ب" لوقوعها تحت نوافذ المسكن التابع لهذا الأخير بمسافة تقدر بخمس وعشرين سنتمترا[2].

أما على مستوى القضاء المقارن، اعترفت صراحة محكمة النقض السورية للمالك الشريك بحق الاستعمال والإنتفاع بالأجزاء المشتركة وللمالك الشريك إستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وهو أمر جائز وغير مقيد إلا بعدم الحيلولة دون استعمال باقي الملاك الشركاء لحقوقهم، كما أدانت في قرار قضائي آخر، واقعة توقف السيارات مقابل المدخل العام للبناية الخاضعة لقانون الملكية المشتركة على إعتبار أن ذلك يمس بحقوق الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة، وأن توقف السيارات في مدخل البناية يمس بصحة الملاك الشركاء الذين يعارضون ذلك، وأن استعمال الفسحة الموجودة مقابل البناية مباشرة كمرآب لوقوف السيارات يجب إلغاؤه نهائيا وقطعا[3]، كذلك ومن بين ماورد ضمن منطوق القرار رقم 85 الصادر بتاريخ 16 أوت 2005، الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة بمحكمة صور بلبنان، أنه لا يجوز للشريك في الملك المشترك أن يستعمل الشيء المشترك على وجه يناقض مصلحة الشركاء، أو على وجه يحول دون استعمال الشركاء الآخرين لحقوقهم، وكذلك بموجب القرار رقم 29 الصادر بتاريخ 16 مارس 2006 عن الغرفة الثانية بمحكمة التمييز اللبنانية، حيث

[1]- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، القرار رقم رقم 299253 المؤرخ في 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، العدد01، قسم الوثائق، الجزائر،2005، ص251 و253.

[2]- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، القرار رقم1362880 بتاريخ 21 أكتوبر 2021، مجلة المحكمة العليا، العدد02، قسم الوثائق، الجزائر،2021، ص54 و57.

[3]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص145.

ومن بين ما تم إقراره هو أنه يحق لكل مالك شريك ضمن شروط نظام الملكية المشتركة أن يستعمل الجزء المشترك فيما أعد له، على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الملاك الشركاء[1].

وفي نفس السياق، أقرت المحكمة الإبتدائية بمدينة نانت **"Nantes"** الفرنسية في قرار صدر عنها بتاريخ 03 جوان 191970، بأنه في إطار ملكية عقارية مشتركة ينبغي الإعتراف لمالك الشقة بوصفها جزءا خاصا بحق إستعمال الأجزاء المشتركة، إذ أن هذا الحق ضروري لحق ملكيته على الأجزاء الخاصة[2]، كما أكد القضاء الفرنسي بأنه يمكن لكل مالك شريك في إطار إستعمال الأجزاء المشتركة والتمتع بها أن يجني من تلك الأجزاء المشتركة كل الفوائد التي تمكنه من ممارسة حقوقه على جزئه الخاص، فإذا كان الجزء الخاص محلا تجاريا يمكن للمالك الشريك المعني إستعمال الممر المشترك للإستجابة لحاجات التجارة، الأكثر من ذلك، الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في عدة قرارات لها، وفي إطار الحديث عن الطابع السلبي لسلطة المالك الشريك في إستعمال الأجزاء المشتركة، ذهبت إلى القول بأنه لا يمكن للمالك الشريك التطاول على الأجزاء المشتركة بالتقليص من سعة ممر مشترك، أو التقيد عند إستعمال الأجزاء المشتركة بضابط طبيعتها وتخصيصها، فلا يمكنه إستعمال مثلا ساحة على أنها موقف للسيارات إلا إذا كان نظام الملكية المشتركة يخصصها لهذا الغرض، ولا أن يستعمل ممرا على أنه مكان لوضع البضاعة ولو بصفة مؤقتة، كما لا يمكنه أن يستحوذ على أحد الأجزاء المشتركة أو قسم منها إحتراما لباقي حقوق الملاك الشركاء[3].

02- الترخيص للمالك الشريك بإنجاز الأشغال في الأجزاء المشتركة:

الأصل أن جمعية الملاك الشركاء هي من تختص بإنجاز الأشغال من أجل تحسين أو صيانة الأجزاء المشتركة، لكن قد يرغب مالك شريك أو أكثر في القيام بأشغال على نفقته تطال الأجزاء المشتركة، وإستنادا لبنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإنه يتضح بأن المشرع الجزائري قد إشترط حصول المالك الشريك على ترخيص من طرف الجمعية العامة بقرار تتخذه الأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، متى رغب في القيام وعلى نفقته، بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفق ماهي معدة له، ما يفهم منه أنه وفي الحالة العكسية التي نفترض فيها أن الأشغال التي تطال الأجزاء المشتركة لا تمس بهذه

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص13و15و165.
[2]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص135.
[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص250 و251.

الأخيرة أو بالمظهر الخارجي للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فإن المالك الشريك غير مضطر إلى طلب الحصول على ترخيص من طرف الجمعية العامة للقيام بهذه الأشغال، أي أنه معفى من الحصول على ترخيص الجمعية العامة.

وفي حال رفض منح الترخيص من طرف الجمعية العامة متى كانت الأشغال التي تطال الأجزاء المشتركة وتلحق بهذه الأخيرة أو بالمظهر الخارجي للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ضررا، فإنه ليس أمام المالك الشريك الذي رفض طلبه سوى الإعتراض على قرار الجمعية العامة قضائيا أمام محكمة موقع العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة في أجل أقصاه شهران من تاريخ تبليغ قرار الجمعية العامة من طرف المتصرف[1].

لقد أكد القضاء الفرنسي على مستوى الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في قرار صدر عنها 27 نوفمبر1991، على أن الأشغال التي يقدم المالك شريك على إنجازها ودون الحصول على ترخيص فإن عمله يعد غير مشروع[2]، وبالتالي في إعتقادنا أنه أمام المالك الشريك الذي رفض طلبه فرصة أخرى للحصول على ترخيص بموجب حكم قضائي مادام أن القانون يمنحه إمكانية اللجوء إلى القضاء، والأكثر من ذلك، لقد اعتبرت محكمة النقض الفرنسية أن ما بناه المالك الشريك دون موافقة باقي الملاك الشركاء من درج لإستعمال خاص لشقته، يمس الأجزاء المشتركة من البناية، ويمكن القول بأن ما يسري على الدرج يسري على المصعد الخاص في بناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، فالمالك الشريك ليس له الحق أن يركب مصعدا خاصا لإستعمال خاص لشقته لأنه من جهة يخرج من دائرة الإستعمال المشترك جزءا مشتركا هاما مخصصا في الأصل لإستعمال الجميع ليضعه في الإستعمال الخاص الإستئثاري، ومن جهة أخرى يمس الأجزاء المشتركة الموجودة في البناء موضوع ملكية مشتركة[3].

كما أكد القضاء اللبناني بموجب القرار رقم 18 الصادر بتاريخ 14جانفي1971، عن محكمة إستئناف لبنان الشمالي المدنية الأولى، بأنه لا يحق للمالك الشريك إحداث تعديلات جديدة في الجزء المشترك أو تغييرات بدون موافقة شركائه من خلال قرار تصدره الجمعية العامة، وإذا كان العلم والإجتهاد قد أعطى في بعض الحالات الحق للشريك في الشيوع الجبري باجراء بعض الإصلاحات

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24 و25.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص251.

[3]- محمد حاتم البيات، المرجع السابق، ص144.

أو التعديلات بالشيء المشترك بدون موافقة الشركاء الآخرين، إلا أن ذلك يبقى مشروطا على أن لا يكون هذا التعديل من شأنه أن يمس بما أعد له الشيء المشترك من حيث الإنتفاع به، ولما تبين في قضية الحال بأن الجزء المطلوب السماح بإقامة مصعد فيه، ليس مخصصا بحسب طبيعة بنائه لإقامة مصعد، إنما هو مدخل مسقوف درج عائد للإنتفاع المشترك، ولا عبرة لما صرح به المستأنف للدوائر العقارية عن الإنشاءات التي أحدثها من وجود غرفة معدة للمصعد في الطابق الثالث للبناء لأن هذا التصريح لا يلزم شركاءه في الملكية المشتركة، لذا لا يحق للمستأنف في قضية الحال إجراء أية تعديلات في الجزء المشترك وإحداث مصعد فيهدون موافقة المستأنف عليهم الشركاء في الملكية المشتركة بقرار يصدر عن الجمعية العامة، وهو الأمر غير المتوفر في هذه الدعوى، ولا تعد معارضة الملاك الشركاء تعسفا في إستعمال الحق، فلكي يعتبر أن هنالك تعسفا في إستعمال حق الملكية، ينبغي أن يتجاوز المالك الشريك في إستعماله حقه حدود حسن النية أو الغرض الذي منح من أجله هذا الحق، أي يجب أن يكون إستعمال هذا الحق قد حصل بصورة شاذة وغير مألوفة وأن ينتج عن هذا الإستعمال أضرار تتجاوز الحد المألوف يجب التعويض عنها، وبالتالي إذا لم يجز الملاك الشركاء لأحدهم بناء مصعد في العقار المشترك فإنهم لا يعتبرون متعسفين في إستعمال حقهم، حيث أنهم إستعملوا هذا الحق بصورة مألوفة، وتعود ممارسته إلى تقديرهم المطلق ولا يمكن أن تؤدي هذه الممارسة إلى إساءة إستعمال الحق[1].

3- حق المالك الشريك في التقاضي للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة:

إستنادا لمقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري يمنح للمالك الشريك أو الشاغل- حسب الحالة - وبمعية المتصرف، الحق في مباشرة دعوى قضائية ولو ضد بعض الملاك الشركاء أو الشاغلين له، وذلك بغرض إصلاح الضرر اللاحق بالعقار الخاضع لقانون الملكية العقارية أو بالأجزاء المشتركة[2].

يلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يعط الحق في ممارسة حق التقاضي للمالك الشريك بشكل منفرد متى كان سبب رفع الدعوى هو الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، بل يشترط إنضمام المالك الشريك إلى المتصرف المتقاضي بصفته ممثلا للجمعية العامة،

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص182و183.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

ذلك أن حق المالك الشريك في رفع دعاوى فردية وشخصية لوحده ينحصر في حماية جزئه الخاص والحفاظ عليه، في حين يكون للجمعية العامة الممثلة من طرف المتصرف صفة التقاضي في حالة المساس بالأجزاء المشتركة.

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري عندما منح للملاك الشركاء والشاغلين في الملكية العقارية المشتركة الصفة لممارسة هذه الدعاوى بمعية المتصرف، فقد يكون المالك الشريك أو الشاغل عرضة لضرر شخصي جراء المساس بالأجزاء المشتركة في العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، وبالتالي من الطبيعي أن يخول القانون للملاك الشركاء الحق في التقاضي للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، إذ يحقق ذلك من جهة، حماية لمصالح الملاك الشركاء والشاغلين الفردية في الحفاظ على حقوقهم في الأجزاء الخاصة، ومن ناحية أخرى، حماية لمصالحهم الجماعية في الأجزاء المشتركة وحتى في العقار برمته، ولكون أن هذه المصالح الفردية والجماعية تتداخل فيما بينها خاصة ما يتعلق بالحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، فإن المتصرف وبمعية مالك شريك، شاغل أو أكثر- حسب الحالة - التقاضي ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو عدد منهم للمطالبة بالحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، وذلك بغرض حماية المصلحة الفردية للمالك الشريك المتضرر والمصلحة الجماعية في إطار الملكية العقارية المشتركة على حد سواء.

لم تعمل محكمة النقض الفرنسية على تقييد الملاك الشركاء في ممارسة الحق الفردي في التقاضي، الذي يتطلب قانونا علم المتصرف به، خاصة عندما يكون المالك الشريك عرضة لضرر شخصي من جراء المساس بالأجزاء المشتركة في العقار موضوع الملكية المشتركة، وفي هذا السياق أثار بعض الفقه إشكالية تتعلق بصعوبة تحديد متى يمكن للمالك الشريك إثبات الضرر الشخصي بغرض التقاضي للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة، وتبعا لذلك برز تطور في موقف القضاء الفرنسي الذي ميز بين الدعاوى القضائية المرفوعة للمطالبة بإحترام بنود نظام الملكية المشتركة، والتي يمكن التقاضي بشأنها دون إثبات الضرر الشخصي من طرف المالك الشريك المعني[1]، وبين الدعاوى القضائية التي يكون موضوعها وقف الإعتداء على الأجزاء المشتركة والتي لا يمكن رفعها من قبل المالك الشريك إلا إذا أثبت الضرر الشخصي، غير أن قرارا

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص252 و253.

صدر عن الغرفة الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 26 نوفمبر 2003، أكد بأنه يمكن للمالك الشريك التقاضي من أجل وقف الإعتداء على الأجزاء المشتركة بدون إثباته للضرر الشخصي.

ثانيا- حدود حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة:

لكون نظام الملكية المشتركة يتضمن بنودا تعمل على تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء المشتركة والقواعد المتعلقة بإستعمالها وإدارتها، فإنه من الطبيعي أن ترد به مقتضيات توضح شروط إستعمال هذه الأجزاء وحدود الإنتفاع بها، أضف إلى ذلك الصلاحيات الهامة التي تتمتع بها جمعية الملاك الشركاء في مجال تسيير الأجزاء المشتركة وضمان حسن الإنتفاع بها والتي ينتج عنها تقييد حق المالك في إستعمال الأجزاء المشتركة والإنتفاع بها، والثابت أن المالك الشريك في مجال الملكية المشتركة يتمتع بحق إستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، غير أنه يتوجب على المالك الشريك إنطلاقا مما ورد ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أن يراعي في إستعماله للأجزاء المشتركة قيد عدم المساس بحقوق بقية الملاك الشركاء وعدم إستعمال الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المألوف أي مخالفة غرض الإستعمال المعدة له الأجزاء المشتركة أو إدخال تعديلات على هذه الأجزاء، بتعبير آخر، إن حق المالك في إستعمال الأجزاء المشتركة يقتصر على الإستعمال بصفة تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص الذي يملكه، وهو حق لا يمكن إعاقته غير أنه محدود بعدة عوامل من أهمها إحترام حقوق بقية الملاك الشركاء،عدم المساس بما أعد له العقار وبتناسقه، إحترام قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وكذلك إحترام أحكام القانون للقيام بأشغال معينة[1].

01- القيود الواردة على حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة:

يتضمن نظام الملكية المشتركة بنودا تتعلق بتحديد شروط إستعمال الأجزاء المشتركة والإنتفاع بها حيث[2]:

- قد يعمد نظام الملكية المشتركة إلى توسيع حقوق الإنتفاع لمالك شريك أو أكثر ببعض الأجزاء المشتركة، وفي هذه الحالة يخص نظام الملكية المشتركة مالكا شريكا أو بعض الملاك الشركاء باستعمال جزء مشترك أو بعض الأجزاء المشتركة، فيصبح ذلك الجزء المشترك أو تلك الأجزاء

[1]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 144 و 145.
[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص251.

المشتركة موضوع إستعمال شخصي وخاص بالمالك الشريك المستفيد من هذا الحق حيث يطلق عليها تسمية "الأجزاء المشتركة ذات الإنتفاع الخاص" والمالك الشريك المستفيد من هذا الوضع تبقى بالنسبة له هذه الأجزاء مشتركة مع بقية الملاك الشركاء، فقط ينحصر حقه في الإنتفاع بها، ولا سلطة له عليها وليس له أن يستعملها إلا وفق طبيعتها والغرض المعدة من أجله، فهو وعلى سبيل المثال لا يمكنه تغيير حديقة واستعمالها كموقف سيارات أو إدماج جزء من سطح العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة في شقته،وهو ما أكدت عليه الغرفة الثانية بمحكمة التمييز المدنية اللبنانية بموجب القرار رقم 29 الصادر بتاريخ 16 مارس 2006، حيث أن تخصيص جزء معين من الأجزاء المشتركة للمنفعة الحصرية لأحد الأجزاء الخاصة، لا ينزع عن هذا الجزء وصفه كجزء مشترك، ولا يغير في طبيعته القانونية، ولا يؤدي إلى اعتباره من الأجزاء غير المشتركة[1].

- كما قد يعمد إلى تقييد حقوق الملاك الشركاء عند تنظيمه لشروط إستعمال الأجزاء المشتركة على أن تكون مبررة بتخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، مثلما هو الحال في حالة منع نشر الغسيل على النوافذ والشرفات وعدم نفض الزرابي أو هزها إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري، أو عندما يتعلق الأمر بوضع لافتة أو إعلان أو مطويةمن أي نوع كانت على واجهة البناية، في حين لا يسري هذا الحظر على ملاك الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم إمتلاك لافتة والقيام بالإشهار الذي يرونه مناسبا طبقا للتنظيم المعمول به[2].

02- القيود الواردة على حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة المفروضة من طرف جمعية الملاك الشركاء:

الأصل هو إختصاص الجمعية العامة مبدئيا بإنجاز الأشغال المتعلقة بتحسين وصيانة الأجزاء المشتركة، لكنها بالمقابل مؤهلة للقيام بمنح الموافقة على تعديل الأجزاء المشتركة لفائدة الملاك الشركاء الراغبين في احداث تعديلات وتغييرات على الأجزاء المشتركة، وهي من المسائل التي جعل لها المشرع الجزائري أحكاما وضوابط خاصة بمقتضى النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[3]، فأصبحت من الخصائص المرتبطة بإستعمال الأجزاء المشتركة[1].

---

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص166 و170.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 18.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

ففي الأصل ووفقا للقواعد العامة فإنه للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، بينما نجد المشرع قد فرض حكما خاصا لإحداث التعديل في الأجزاء المشتركة لأن الشيوع فيها إجباري، ولمن يرغب من الملاك الشركاء في القيام بتعديل جزء مشترك فهو مطالببأن يتخطى عدم موافقة الجمعية العامة للملاك المشتركين، وذلك بأن يصوت أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، على القرارات المتعلقة بأشغال التحسين، مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات إستعمال مشترك، أوإحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض، الذي هيئت من أجله البناية[2]، أو بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، عندما تتعلق قرارات الجمعية العامة بمنح الترخيص لبعض الملاك الشركاء الأعضاء، للقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية، وفقا لما هي معدة له، أو إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية[3].

لتفادي عدم قيام الجمعية العامة بإصدار قرار الموافقة على إجراء التعديلات نتيجة رفض الأغلبية المطلوبة قانونا، التي قد تعمل على رفض التصويت لصالح إجراء التعديلات على الأجزاء المشتركة للتهرب من المساهمة في نفقات التعديل أو التذرع بأنهم لا يرون المصلحة التي يسعى لتحقيقها من يطلب إجراء التعديل على الأجزاء المشتركة[4]، وتوفيقا بين مصالح الملاك الشركاء أجاز المشرع الجزائري، لمن يرغب في إجراء تعديلات على الأجزاء المشتركة، وفي ظل وجود ضوابط معينة التقدم بطلب للجمعية العامة، والتي تتداول في ذلك، فمثلا فيما يخص الترخيص لبعض الأعضاء للقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية، فينبغي أن يعزز المعنيون طلبهم برأي أهل الإختصاص كالمهندس المعماري، وينبغي المحافظة على الغرض المعدة من أجله الأجزاء المشتركة حتى بعد إجراء التعديلات عليها، بحيث تبقى محافظة على الغرض المعدة من أجله.

---

[1]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 83.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[3]- أنظر المادة 717 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1035.

[4]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 84.

الفرع الثالث: حقوق الملاك الشركاء على حصة الملكية المشتركة

تتكون حصة الملكية المشتركة من الجمع غير القابل للتجزئة بين الجزء الخاص المفرز العائد لملكية الملاك الشركاء والحصة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بذلك الجزء الخاص المفرز[1]، وبذلك فإن جزء الملكية المشتركة هو الذي يحقق للمالك هدفه في التملك، بحيث يشكل موضوع نوع متميز من الملكية العقارية الخاصة، وملكيته لهذا الحق العيني تمكنه من مزاولة مجموعة من الحقوق بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة[2].

أولا– حق المالك الشريك في التصرف في حصة الملكية المشتركة:

تعتبر الحصة في الملكية المشتركة وحدة مجردة ومركبة، تفتقد لوعاء مادي محدد، مما ينتج عنه أنه إذا كانت بعض الصلاحيات الأكثر أهمية يمكن ممارستها عليها، فإن جانبا آخر من هذه الصلاحيات، والتي لا تتحقق إلا عن طريق تصرفات مادية، لا يمكن تصورها إلا على الأجزاء المادية المكونة للحصة في الملكية المشتركة، أي على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وبمعنى آخر، إن من خصائص الملكية العقارية التقليدية ثمة حق الإستعمال، حق الإستغلال وحق التصرف القانوني، وعليه فإن حق الإستعمال يستلزم وعاءا ماديا محددا، بينما ينطبق حق الانتفاع وحق التصرف القانوني على تلك الوحدة المجردة، التي تشكلها الحصة في الملكية المشتركة[3]، وعليه، فإنه يمكن للمالك الشريك أن يتصرف في ملكية حصته.

في الواقع، للمالك الشريك أن يتصرف في جزئه الخاص دون حاجة إلى موافقة بقية الملاك الشركاء في العقار موضوع الملكية المشتركة، وكذلك في الأجزاء المشتركة المرتبطة بها، من بيع وهبة ورهن وغيرها من التصرفات التي تقع على الملكية العقارية[4]، غير أن التصرف في الجزء الخاص ينبغي أن يشتمل على مايخصه من النصيب العائد إليه والمرتبط بالأجزاء المشتركة، فالمالك الشريك له أن يباشر على حصته في إطار الملكية المشتركة كافة سلطات المالك الفرد، فهو يستطيع أن يبيعها أو يجري إيجارا عليها أو على جزء منها، كما يستطيع أن يرتب عليها حقا عينيا تبعيا، كما

[1]- Atias Christian, Droit civil "les biens",op-cit, paragraphe n°306, p291.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص257 و258.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع نفسه، ص258.

[4]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص88.

يستطيع دائنوه أن يحجزوا على هذه الحصة وبيعها بغرض استيفاء حقوقهم من ثمنها، كما يمكن أن تنزع في إطار المنفعة العامة[1].

أ - المقتضيات القانونية المتعلقة بالتصرف في حصة الملكية المشتركة:

ككل مالك، يمكن لأي مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة أن يتصرف في حصة الملكية المشتركة، وذلك بإجراء مختلف التصرفات القانونية بشأنه، كالبيع، الهبة وغيرها[2]، وأن يرتب عليه أي حق عيني مثل حق الإنتفاع وغيره، غير أن التصرف في الجزء الخاص يستتبع التصرف في الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وذلك طبقا لمبدأ عدم الفصل بيت الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، فلا يجوز لأي مالك شريك أن يتصرف في جزئه الخاص أو تأجيره أو رهنه بمعزل عن الأجزاء المشتركة المرتبطة به[3]، ونفس الحكم ينطبق على حق الإستغلال والذي يقع على حصة المالك الشريك برمتها،وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الحق ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث يتصرفكل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة في المحل أي الجزء الخاص الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، مع مراعاة التحفظات التالية الذكر[4]:

- لا ينفصل الحق في ملكية الأجزاء الشائعة وإستعمالها عن نفس هذه الحقوق على الأجزاء المشتركة عن طريق التنازل أو غير ذلك.

- يترتب عن بيع محل ما، بالضرورة وكنتيجة لذلك، بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة.

تتضمن عملية بيع ملكية الحصة في الملكية المشتركة مجموعة من الإجراءات الإضافية الخاصة والتي تميزها عن تلك المطبقة بالنسبة لعقد البيع في إطار القواعد القانونية العامة، وتفسير هذه الطبيعة الخاصة لحق التصرف في حصة الملكية المشتركة يرتبط، من ناحية، بالبنية المادية للعقار محل الملكية المشتركة التي يترتب عنها، وهو أن التصرف يشمل المحل الخاص العائد لملكية المالك

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص 39 و40 و51.

[2]- Sylvie Dibos-lacroux, op-cit, p211.

[3]- فاطمة الزهراء التادلي، "الجزء المفرز بين حق الملكية وضوابط النظام الأساسي للملكية المشتركة، دراسة مقارنة"، مجلة المنبر القانوني، العدد 11، المملكة المغربية، أكتوبر 2016، ص 67.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29 و30.

الشريك وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به بشكل لا يقبل التجزئة، ومن ناحية أخرى، بالتدبير الجماعي للعقار موضوع الملكية المشتركة، والذي تنتج عنه ضرورة تصفية وضعية الحسابات بالنسبة للتكاليف المالية الملقاة على عاتق المالك الشريك البائع، وإلزامية إطلاع المالك الشريك المشتري على مقتضيات ومضمون نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به من تصاميم معمارية وطبوغرافية وغيرها[1]، وبما أن التصرف والحال هذه يتعلق بعقار فإنه ينبغي أن يبرم هذا العقد في قالب رسمي من طرف موثق، وأن يشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، لكي يرتب ها العقد أثاره القانونية بين المالك الشريك البائع والمشتري الجديد لهذه الحصة.

إن نقل ملكية حصة الملكية المشتركة يخضع لأحكام خاصة تتضمن عددا من القيود تهدف في مجموعها إلى وفي آن واحد إلى مراعاة الحقوق الجماعية للجمعية العامة، وأخذ الحقوق الفردية لمشتري حصة الملكية المشتركة بعين الإعتبار، فإستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، أقر المشرع الجزائري مجموعة من المقتضيات منها ما يتعلق بإعلام المالك الشريك، ومنها ما يتعلق بإعلام المتصرف ممثل الجمعية العامة.

فمن حيث الإجراءات الهادفة إلى إعلام المشتري لحصة في الملكية المشتركة، ينبغي إعلام المشتري ببنود نظام الملكية المشتركة عند تحرير عقد البيع وتمكينه من الإطلاع عليه بمعية الجدول الوصفي للتقسيم ليعمل على إحترام ومراعاة مضمونه، إذ أنه وبانتقال ملكية الحصة إلى المشتري الجديد فإن المالك الشريك البائع يتحرر آليا من كافة الإلتزامات المدرجة ضمن نظام الملكية المشتركة، وتقع هذه الإلتزامات تلقائيا على عاتق المقتني الذي يطالب بمراعاة نظام الملكية المشتركة بصفته مالكا شريكا في الملكية المشتركة للأجزاء المشتركة[2].

أما فيما يخص الإجراءات الهادفة إلى إعلام المتصرف، عند قيام المالك الشريك في مجال الملكية المشتركة ببيع حصته فإنه يتوجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المقتني الجديد، ومادام أن المالك الشريك البائع يبقى في حال بيع حصته في الملكية الشتركة ملزما إتجاه الجمعية العامة بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبة الأداء من تاريخ إنتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد

[1]-François Terré et Philippe Simler, op-cit, p565.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

أو بالدفع النهائي، فإنه وفي هذا الشأن للمتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر يوما إبتداءا من تاريخ إعلان إنتقال الملكية لدفع الأموال بهدف الحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك الشريك السابق، ليعمل بعد ذلك المالك الشريك البائع على تقديم شهادة لم يمر على تسليمها شهر للموثق تثبت أنه غير مقيد بأي إلتزام إتجاه جماعة الشركاء في الملكية المشتركة[1]، إلا أن ذلك يتناقض مع ماهو منصوص عليه في البند المتعلق بدور المتصرف من الباب الثالث من النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة المتعلق بالمتصرف، وذلك عندما أقر المشرع بأنه يمكن للمتصرف في حالة بيع قسم من الأقسام أن يقوم بتحصيل الأموال، وأن يعترض على عملية البيع خلال ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة المالكة في إطار الملكية المشتركة وتسديد الأموال، كما أنه لا يمكن الإحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو عن طريق القضاء[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تحدث ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، حول التصرف في حصة الملكية المشتركة بدون عوض أو بالمجان، وأقر بأن المستفيد من إنتقال ملكية حصة الملكية المشتركة لفائدته وبالمجان، ينبغي عليه أن يلتزم بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها المالك الشريك السابق.

ب – القيود التي ترد على حق المالك في التصرف في حصة الملكية المشتركة:

بما أن المالك الشريك حر في التصرف في حصة الملكية المشتركة التي يملكها، فإن ذلك يعد نتيجة طبيعية لصفة المالك التي يتمتع بها، بالمقابل، هل يفرض المشرع الجزائري قيودا على مبدأ حرية المالك الشريك في التصرف في حصة الملكية المشتركة التي يملكها ؟

في البحث عن إجابة واضحة عن هذا التساؤل من خلال مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإننا لا نجد المشرع يفرض قيودا تحد من هذا المبدأ صراحة، إلا ما تعلق بقيد الشرط المانع من التصرف لمدة معينة، الذي وإن لم يرد بشأنه نص ضمن مقتضيات الأمر رقم

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، إلا أنه يمكن استنتاج أخذ المشرع الجزائري به[1]، وذلك بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، من خلال مضمون نص المادة **"104"**، حيث يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من صاحبه الأخير.

في الواقع، يفرض المشرع الجزائري قيد الشرط المانع من التصرف لمدة معينة على المستفيدين من مختلف الصيغ السكنية التي يقوم بإنجاز مشاريعها المرقون العقاريين العموميون، كالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، دواوين الترقية والتسيير العقاري وغيرهم من المرقين العقاريين، أما فيما يخص البيوع العقارية الحرة فالأمر متروك لاتفاق المعنيين، من مرقي عقاري بائع ومقتنين لحصص في عقار محل أحكام الملكية المشتركة، على نقل ملكية هذه الحصص لفائدتهم مع تضمين أو عدم تضمين عقد البيع شرطا يقضي بعدم قدرة المشتري على التصرف في الحصص لفترة معينة، وذلك إذا كان الباعث مشروعا، ويكون هذا الأخير مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أوالمتصرف إليه أو الغير، ومقصودا على مدة محددة[2].

وفي هذا السياق، يقر المشرع الجزائري بأنه تعد قابلة للتنازل من قبل الملاك المستفيدين منها، بعد سنتين من تاريخ إعداد العقود التي تخصها، وباستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، أصناف السكنات المذكورة أدناه، الممولة من طرف الدولة أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية:

- السكنات الإجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقوية المدعمة، وأيضا السكنات التي استفادت من دعم الدولة.

- سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول.

- السكنات الاجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول، التي قام المستفيدون منها من دفع كامل ثمن التنازل أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط ، إلا أنه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والسكن في إطار صيغة البيع بالإيجار، فإنه يمكن

[1]- حنان موشارة، قيود الملكية العقارية الخاصة الواردة في صيغ بعض البيوع العقارية، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري بتاريخ 25 و 26 سبتمبر2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 بقالمة، الجزائر، ص 38.

[2]- راجع في ذلك: همام محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية– أحكام حق الملكية"،دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006، ص235 ومابعدها.

أن يكون محل تنازل من طرف المستفيد منه، شريطة إرجاع إلى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 050-302، الذي عنوانه"الصندوق الوطني للسكن"، وذلك إذا تم التنازل قبل انقضاء مدة السنتين، والتي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد لصالحه، وتسري هذه الأحكام أيضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ 30 ديسمبر 2018[1].

إن الوضع مخالف تماما لماهو عليه الحال في القانون الفرنسي، حيث يرتب على هذا المبدأ[أي حق المالك الشريك في التصرف في حصة الملكية المشتركة]، مجموعة من القيود والتي تزايد عددها بشكل لافت، والتي تبرز الفرق الواضح بين وضعية المالك الشريك والمالك، فمن بين هذه القيود حق الشفعة لفائدة السلطات العمومية والذي إستحدثه المشرع في إطار السياسة الحضرية السارية المفعول، حيث وبموجب هذا الحق تقيد حرية المالك الشريك في التصرف في حصته عند تطبيقه عليه، الأكثر من ذلك، أقرت محكمة النقض الفرنسية في قرار صدر عنها بتاريخ 04 جوان 1998، بأن البنود الواردة ضمن نظام الملكية المشتركة والتي تمنع بيع غرف الخدم بصفة مستقلة بهدف منع تعدد السكان في عقار ذو مستوى راقي، هي بنود يبررها تخصيص العقار من حيث موقعه، مستواه والتجهيزات التي يتوفر عليها ولكونه وضع لعدد محدد من السكان، ولذلك فهي بنود مشروعة، وبالتالي فإن البنود الواردة ضمن أنظمة الملكية المشتركة والمقيدة لحقوق الملاك الشركاء يمكن أن تتعلق أيضا بحقهم في التصرف بشرط أن تكون مبررة بتخصيص العقار[2].

إنه لا خلاف بين الفقهاء حول إمكانية طلب الشفعة[3]من جانب الملاك المشتركين في إطار الملكية المشتركة، وإنما الخلاف حول الأساس الذي تبنى عليه الشفعة في هذه الحالة، وقد تباينت أراء الفقهاء في هذا الجانب، حيث إعتبر البعض بأن الأساس الذي تبنى عليه الشفعة هو الجوار فقط بالنسبة لملكية الطبقات المتعددة المملوكة لملاك مختلفين، والتي تخضع لنظام السفل والعلو حيث يكون التلاصق رأسيا، فتكون أعلى طبقة ملاصقة للطبقة التي تليها في الأعلى، وهذه ملاصقة للطبقة الأسفل في أعلاها كذلك وهكذا، فيجوز إذن أن يشفع صاحب إحدى هذه الطبقات في الطبقة التي هي فوقه

[1]- أنظر المادة 36 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المعدلة والمتممة للمادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، المعدلة والمتممة لاسيما بالمادة91 من القانون رقم 11/17المؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 79، المؤرخة في 30 ديسمبر2017، ص15.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص263 و264.

[3]- وفق مقتضيات نص المادة 794 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، تعتبر الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا.

مباشرة وفي الطبقة التي هي تحته مباشرة[1]، فصاحب الطبقة وهو الجار الرأسي أولى بالشفعة من الجار المعتاد وهو الجار الجانبي[2]، ومثال ذلك بناء به ثلاث طبقات، وبيعت الطبقة الوسطى، حينها يمكن لصاحب الطبقة العليا وكذلك الطبقة السفلى ممارسة الشفعة عليها، أو بيعت الطبقة العليا أو الطبقة السفلى فيشفع فيها صاحب الطبقة الوسطى.

أما بالنسبة للملكية العقارية المشتركة فيكون التلاصق في البناء أفقيا، لذلك لا خلاف في إجازة الشفعة، فالشقة المشفوع بها ملاصقة للشقة المشفوع فيها ملاصقة جانبية، وذلك إنطلاقا من كون أن أساس الشفعة في هذه الحالة هو الجوار الأفقي، غير أن هناك بعض الفقهاء ممن اعتدوا بالشفعة على أساس الشيوع إلى جانب الجوار على أساس وجود ملكية شائعة شيوعا جبريا لصاحب الشقة في الأرض التي أقيم فيها البناء المتعدد الطبقات والمحتوي لشقة المالك الشريك، وأن الأرض تعتبر ملكا شائعا بين كافة الملاك الشركاء لهذا البناء، وأن صاحب الشقة إذا باعها، إنما يبيع حصته الشائعة في الأرض التي أقيمت عليها شقته، لذا فإن هذه الملكية الشائعة تنتقل إلى المشتري مع ملكية الشقة[3]، لذلك يستطيع بقية الملاك الشركاء باعتبارهم ملاكا على الشيوع في الأرض أن يطلبوا الأخذ بالشفعة على هذا الأساس، والشيوع في هذه الحالة أقوى من الشيوع العادي، فهو شيوع إجباري لا يستطيع الملاك الشركاء أن يطلبوا فيه القسمة ليتخلصوا من مضاره، فأولى لهم أن يكون لهم حق الشفعة حتى يتخلصوا من هذه المضار ولو جزئيا، وبالتالي ووفق هذا الرأي فإن كل مالك شريك في بناء متعدد الشقق والعائدة ملكيتها لعدة ملاك شركاء يكون شفيعا في كل الشقق الأخرى ولو لم تكن متلاصقة مع شقته، فهو لا يشفع باعتباره جارا ملاصقا وإنما يشفع باعتباره مالكا شريكا في الشيوع في الأرض التي أقيم عليها البناء موضوع الملكية المشتركة[4].

وقد برر بعض الفقه الخلاف بين الرأيين، على أساس أنه ثمة حالات لا يتحقق فيها شروط الأخذ بالشفعة كما في حالة وجود مالك لشقة في الطابق العاشر ويريد أن يأخذ بالشفعة شقة في الطابق الأول، باعها مالكها لأجنبي عن الملاك الشركاء، ففي هذه الحالة، هذا المالك الشريك لا يستطيع ممارسة الشفعة لانتفاء وجود تلاصق بين الشقتين، فهو ليس جارا ملاصقا، ومن ناحية أخرى، يستطيع

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص40.

[2]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الإرتفاق)، المجلد الأول، الجزء 09، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص569.

[3]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص40 و41.

[4]-عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الإرتفاق)، المجلد الأول، الجزء 09، المرجع السابق، ص570.

هذا المالك الشريك أن يمارس الشفعة على أساس أنه مالك على الشيوع في الأرض التي أقيم عليها البناء بأكمله[1].

في إطار القواعد القانونية العامة المنظمة بمقتضى الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فقد ثبت المشرع الجزائري حق الشفعة للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، ناهيك عن مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة، وكذلك لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها[2]، أما فيما يخص الشفعة في إطار الملكية العقارية المشتركة فلم ينظم المشرع الجزائري المقتضيات المتعلقة بها صراحة ضمن بنود النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، غير أنه يمكن أن نفهم بأنه يجيزها إنطلاقا من القواعد العامة، حيث يتم الاتفاق بين الملاك الشركاء حول الأخذ بها أو تركها، وتتم المصادقة على القرار المتخذ من طرف الجمعية العامة حول هذه المسألة بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على أساس أنها مسألة تتعلق بالملكية المشتركة[3].

وعلى النقيض من ذلك، نجد على سبيل المثال، بأن المشرع المغربي قد نظم المقتضيات المتعلقة بهذا القيد ضمن نص المادة 39 من القانون رقم 18.00المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، لكن تحت مسمى"حق الأفضلية" وليس "حق الشفعة"، ولهذه التسمية دلالة على المستوى القانوني، فالتفضيل أو الأفضلية لا تكون إلا عند تزاحم الأشخاص في إسناد الحق أو اكتساب المال، وهو مصطلح مرادف للأسبقية أو الأولوية في الإجابة على من له السبق في تملك العقار المراد بيعه وليس التبرع به كهبة أو صدقة، فهو حق الأولوية في إستملاك الحصة المباعة، أي الأولوية في الشراء وليس التملك نفسه، لذا ينبغي أن يستعمل هذا الحق كمبدأ عام قبل إتمام عقد بيع الحصة بمقابل وانتقال ملكيته إلى الأجنبي المتصرف إليه، وانطلاقا من إرادة الملاك الشركاء، حيث ينشأ هذا الحق عندما يظهر المالك الشريك إرادته ويعبر عن رغبته في البيع ووفق إجراءات معينة[4]، وعليه يمكن للملاك المشتركين في العقارات المكونة من عشرين رسما عقاريا مستقلا (أي جزءا خاصا) كحد

[1]-عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص41.

[2]- أنظر المادة 795 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص1041.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[4]- عبدالرزاق أيوب، "حق الأفضلية في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بين النص الموؤود والنص الموجود: قراءة في المادة 39 من قانون 18.00"، مداخلة ألقيت بمناسبة انعقاد ندوة علمية وطنية حول المعاملات العقارية وإشكاليات توثيقها في منظومة تحرير العقود بالمغرب وذلك يومي 18 و19 أفريل 2012 بكلية الشريعة بأيت ملول بأكادير، مجلة القضاء المدني، العدد 09، كلية الشريعة بأيت ملول بأكادير، المغرب، 2014، ص72 و75.

أقصى أن ينشئوا، فيما بينهم، بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم، حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعوض، ولا يجوز ممارسة هذا الحق من قبل الملاك المشتركين بالنسبة للعقار الذي يكون موضوع إئتمان إيجاري أو أي إيجار مشابه بعد تفويته للمكتري المتملك، كما لا يجوز ممارسة هذا الحق بشأن التفويتات بعوض (أي التصرفات القانونية)والحاصلة بين أحد الملاك المشتركين وزوجه أو فروعه أو أصوله أو إخوته، أما الشفعة وحسب الفقه المغربي فهي استحقاق الشريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة من يد من انتقلت إليه، وهذا يعني أن الشفعة تعني حلول الشفيع محل المشتري في ملكية العقار أو الحق العيني، والحلول لا يتأتى إلا إذا انتقلت الملكية إلى المشتري الأجنبي[1].

عموما، إن الحكمة من تقرير حق الشفعة، وعلى غرار حق الأفضلية الذي هو ضرب من الشفعة إن لم يكن هو ذاتها من حيث النتيجة التي تنتهي إليها، بالنسبة للملكية المشتركة هو منع مضار الجوار، والتي تتمثل فيما قد يحمله المشتري الجديد للحصة في إطار الملكية المشتركة من سلوك قد يتأذى منه بقية الملاك الشركاء، ومن ثم فإن تقرير هذا الحق فيه دفع للضرر المحتمل وقوعه بين الملاك الشركاء والمالك الشريك الجديد، والذي من شأنه أن يمس بتعاونهم والتزامهم بالتعهدات التي تفرضها جمعية الملاك الشركاء على أعضائها لحسن تسيير الملكية المشتركة والإنتفاع بها على أحسن وجه والمحافظة على العقار موضوع الملكية المشتركة وملحقاته[2]، كما تكمن الحكمة كذلك من تقرير هذا الحق في جمع شتات الملكية المشتركة في يد واحدة أو أياد قليلة، نشأ بين أصحابها نوع من التعايش والتآلف والتفاهم، وقد يهدد تآلفهم دخول أجنبي عليهم خاصة إذا كانت الملكية المشتركة قد نشأت بين الملاك الشركاء بناءا على الإعتبار الشخصي[3].

وفي اعتقادنا حسنا مافعل المشرع الجزائري عندما لم ينظم المقتضيات المتعلقة بالشفعة ضمن بنود النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، وذلك تجنبا للسلبيات التي قد ترتب عنها في حال إقرارها بالإضافة إلى أنه يتعارض مع سياسة القضاء على أزمة السكن، وفي الواقع، فرضية دفع مضار الجوار فرض ظني، إذ أن القوانين لا تبنى على الظن وإنما تهدف إلى تحقيق الصالح العام.

---

[1]- عبدالرزاق أيوب، المرجع نفسه، ص72.

[2]- عزالدين الماحي، "ممارسة حق الأفضلية على ضوء القانون الجديد المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية"، مجلة القصر، العدد 08، المغرب، 2004، ص44.

[3]- عبدالرزاق أيوب، المرجع السابق، ص70.

ثانيا– حق المالك الشريك في إيجار حصة الملكية المشتركة:

يحق للمالك الشريك أن يؤجر حصة الملكية المشتركة التي يملكها، لكون أن الإيجار يعد طريقة للإنتفاع ترتبط بحق الملكية، وهو حق مشروع، حيث المشرع الجزائري وإستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، يقر بأن المالك الشريك له، من ناحية، الحق في أن يستعمل كما يبدو له الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، ومن ناحية أخرى، له أن يستعمل بحرية، قصد الإنتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له، وفي كلتا الحالتين ينبغي على المالك الشريك عدم المساس بحقوق الملاك الشركاء وبتخصيص العقار موضوع الملكية المشتركة، وفي هذا السياق فقد تضمنت بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، مقتضيات قانونية يترتب عنها آثار قانونية هامة تتعلق بإيجار الحصص في إطار الملكية العقارية المشتركة.

أ- المقتضيات القانونية المتعلقة بإيجار حصة الملكية المشتركة:

يمارس المالك الشريك بإيجاره لحصته في إطار الملكية العقارية المشتركة أحد الحقوق المتفرعة عن حق ملكيته لهذه الحصة، وهو حق الإنتفاع بثماره[1]، لذلك لا يمكن منع المالك الشريك من ممارسة هذا الحق، لا بمقتضى نظام الملكية المشتركة ولا بقرار من الجمعية العامة، ويعد باطلا كل شرط يرد في نظام الملكية المشتركة يقضي بضرورة الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للملاك الشركاء بغرض إيجار مالك شريك لحصته في إطار الملكية العقارية المشتركة[2]، أو أن يتم فرض على الملاك الشركاء المستأجرين لحصصهم في الملكية المشتركة مبالغ مالية إضافية في إطار مساهمتهم في التكاليف المشتركة، وفي هذا السياق لا نجد ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والمحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، مقتضيات تقضي بمنع الملاك الشركاء من القيام بإيجار محلاتهم الخاصة، غير أنه إذا كان المالك الشريك له الحق في أن يستعمل وينتفع بحصته في إطار الملكية المشتركة حسب الغرض المعدة له مع مراعاة عدم المساس بحقوق بقية الملاك الشركاء وبتخصيص العقار موضوع الملكية المشتركة، لذلك لا يمكنه أن يؤجر محله الموجود في عقار مخصص للسكن على أساس ممارسة نشاط التجارة من طرف المستأجر، وإذا ما قام المالك الشريك بإيجار محله لممارسة

[1]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 313.
[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 89.

نشاط يمنعه نظام الملكية المشتركة فإن مسؤوليته تثور إتجاه المستأجر، والجمعية العامة للملاك الشركاء نتيجة خرق أحد بنود نظام الملكية المشتركة، حتى أنه يمكن لهذا الجمع العام رفع دعوى قضائية للمطالبة بإبطال عقد الإيجار[1].

يرد الإيجار المنصب على محل خاص يقع في عقار موضوع ملكية مشتركة، على مجموع الحصة أو الجزء غير القابل للتجزئة العائد ملكيته للمالك الشريك، فهو ينحصر في هذه الحصة بالإضافة إلى إستعمال الأجزاء المشتركة والتمتع بها، حيث لا يملك المالك الشريك سلطة التصرف في هذه الأجزاء، لذلك لا يمكنه تأجير جزءا من الأجزاء المشتركة لفائدة شخص ما، ويترتب على تأجير المالك الشريك لحصته حلول المستأجر محله بصفة مؤقتة في إستعماله الشخصي والخاص للجزء الخاص وللأجزاء المكملة له في الأجزاء المشتركة،إذ أنه وبمجرد إبرام عقد الإيجار يضاف المستأجر إلى قائمة الأشخاص الذين يشغلون العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بشكل قانوني[2].

بالنظر لهذه الطبيعة المتميزة للإيجار المنصب على حصة في الملكية المشتركة، فإنه يخضع في تنظيمه من ناحية، للقواعد القانونية المنظمة لعقد الإيجار وهي واردة ضمن أحكام القانون المدني، والتي تشكل القواعد العامة، ولوقوع هذا الإيجار على حصة في الملكية المشتركة فإن هذا العقد من ناحية أخرى يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة.

يتعين على المستأجر لحصة في الملكية المشتركة أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له هذه الأجزاء، دون أن يعوق حقوق الملاك الشركاء أو بقية المستعملين، ومثال ذلك أن يستعمل المستأجر ممرات العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة لوضع خزان ماء أو أغراض شخصية، أو يستعملها خارج إستعمالها المألوف، كأن يستعمل المستأجر مثلا المصعد لنقل مواد بناء إلى الجزء الخاص، أو يترك في هذه الأجزاء أشياء مهما كانت طبيعتها أو إدخال أي تغيير عليها[3]، كما يلتزم بإحترام القرارات التي إتخذت من طرف الجمعية العامة والتقيد بنظام الملكية المشتركة.

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 273.
[2]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 313 و318.
[3]- بن حبيلس أمينة، المرجع نفسه، ص 323.

لذلك يلزم المشرع الجزائري إستنادا لبنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، المالك الشريك المؤجر الذي يؤجر محله أن يعلم مستأجره بمضمون نظام الملكية المشتركة وبإلزامية تنفيذ هذه التعليمات الواردة فيه، حيث نرى بأنه كان على المشرع الجزائري أن لا يقتصر فقط على مسألة إعلام المالك الشريك المؤجر بمضمون نظام الملكية المشتركة للمستأجر، بل كان عليه أن ينص على إلزامية تسليم نسخة من نظام الملكية المشتركة من المالك الشريك المؤجر لفائدة المستأجر، وذلك تفاديا لأي نزاع قد يثيره المستأجر بشأن قيود يفرضها نظام الملكية المشتركة لا تتناسب ومصالحه الخاصة، وعلى كل حال فإن نظام الملكية المشتركة المشهرعلى مستوى المحافظة العقارية يعتبر في حد ذاته أساسا إلزاميا بالنسبة للملاك الشركاء بالدرجة الأولى وتاليا المستأجرين الشاغلين في العقار موضوع قانون الملكية المشتركة، وفي حال مخالفته تقوم المسؤولية عن الأفعال الشخصية على أساس الخطأ المفضي إلى إحداث ضرر وذلك إستنادا لمقتضيات نص المادة**"124"**من القانون المدني[1].

ب- الآثار القانونية المترتبة عن إيجار حصة في الملكية العقارية المشتركة:

يثير عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة بالنظر لمكونات هذه الحصة غير القابلة للتجزئة عدة إشكاليات تتعلق في مجموعها بتداخل العلاقة بين المالك الشريك المؤجر والمستأجر، وبينهما معا إتجاه جمعية الملاك الشركاء وبين المستأجر على حدى إتجاه جمعية الملاك الشركاء، حيث أن النظام القانوني للملكية المشتركة يؤثر إلى حد بعيد في العلاقات التعاقدية الناتجة عن عقد إيجار حصة في الملكية العقارية المشتركة، فيا ترى ما الذي يميز تنفيذ عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة ؟ وما هي وضعية المؤجر في إطار الملكية العقارية المشتركة ؟

01- خصوصية تنفيذ عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة:

يترتب عن عقد الإيجار الذي يعد من العقود الملزمة لجانبين، آثار قانونية تتوزع على عاتق كل من المؤجر والمستأجر، تتعلق بالإلتزامات التي يرتبها القانون عند إنعقاده صحيحا مستوفيا شروطه القانونية[2]، فالمالك الشريك المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من إستعمال والإنتفاع بالعين المؤجرة والتي تمثل الجزء الخاص والحال هذه، ويضمن له حيازتها والتمتع بها، بالمقابل، يلتزم

[1]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 339.

[2]- هلال شعوة، "الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007)"، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 89.

المستأجر بدفع بدل الإيجار لصالح المالك الشريك المؤجر وإستعمال العين المؤجرة حسبما أعدت له والإمتناع عن إحداث تغييرات فيها.

عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة ينشأ بين المالك الشريك المؤجر والمستأجر، ولا تنتج عنه أية علاقة قانونية بين المستأجر وجمعية الملاك الشركاء، لذلك يجب أن ترسل نسخة من عقد الإيجار الموقع بين طرفيه وهما المالك الشريك المؤجر والمستأجر، إلى المتصرف في الملكية المشتركة وذلك خلال ثمانية أيام من تاريخ توقيعه[1]، ولأن الجمعية العامة ليست طرفا في عقد الإيجار، فإنه لا يمكنها الإستفادة من بنوده ولا أن تطبق عليها، وتبعا لذلك يترتب عن ذلك مجموعة من النتائج من أبرزها أن الجمعية العامة للملاك الشركاء ليس لها الصفة في مقاضاة المستأجر فيما يتعلق بتنفيذ عقد الإيجار، حيث صلاحية ذلك تعود للمالك الشريك المؤجر، بالمقابل، يوجه المؤجر دعواه في حالة قيام المسؤولية العقدية ضد المالك الشريك المستأجر، وليست له وفق ما توصل إليه القضاء الفرنسي، الصفة لممارسة الدعاوى التي يتضمنها النظام القانوني للملكية المشتركة للمالك الشريك المستأجر وحده ويضمنها له، فلا يجوز له على سبيل المثال مباشرة دعوى قضائية للمطالبة ببطلان القرارات الصادرة عن الجمعية العامة، كما لا يمكنه طلب الترخيص بإنجاز أشغال على الأجزاء المشتركة[2].

ولكون أن وضعية المستأجر في عقار موضوع ملكية عقارية مشتركة تطرح عدة إشكالات قانونية[3]، والعلة في ذلك تعود أساسا إلى عدم وجود علاقة قانونية بين المستأجر والجمعية العامة للملاك الشركاء بناءا على عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة، إلا أن الحاصل هو أن المستأجر يعيش داخل العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة ويتمتع بالجزء الخاص وبالأجزاء المشتركة المخصصة حصة منها لتلك الحصة أو جزء الملكية المشتركة، بحيث يجد نفسه مندمجا في التنظيم الجماعي للملكية المشتركة، فإنه وإستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، نجد بأن المشرع الجزائري مكَّن المالك الشريك المؤجر من تأجير حصته في الملكية المشتركة، بالمقابل ينبغي على المالك الشريك المؤجر إعلام المستأجر بمضمون نظام الملكية

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص277.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 162.

المشتركة وإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه، وبالتالي فإن هذا المقتضى ينطوي على مجموعة من الإلتزامات تحدد وضعية المؤجر في إطار الملكية المشتركة، والتي من خلالها يكون المشرع الجزائري قد عمل بطريقة غير مباشرة على التوفيق بين مصلحة المالك الشريك في تأجير محله للغير، وبين موجبات إحترام القوانين والأنظمة المتعلقة بالملكية المشتركة.

02- وضعية المستأجر في إطار الملكية العقارية المشتركة:

إن تأجير المالك الشريك حصته في الملكية المشتركة تجعل من المستأجر شاغلا في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة وفي هذه الحالة فإن وضعية المستأجر في إطار الملكية المشتركة تتميز بطابع خاص، فبالرغم من أن العلاقة الإيجارية تربطه مبدئيا بالمالك الشريك المؤجر، فإنه يتعين عليه إنطلاقا من تاريخ إبرام عقد الإيجار مراعاة الخصوصيات المادية والقانونية للعين المؤجرة والتي تتمثل في الجزء الخاص في هذه الحالة، والمتمثلة أساسا في علاقة التكامل بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة على مستوى البناية موضوع الملكية المشتركة، والتي تفرض عليه الإلتزام بإحترام المقتضيات القانونية لأحكام الملكية العقارية المشتركة، فيجد المستأجر نفسه مكبلا بجملة من المقتضيات القانونية المتعلقة بكل من عقد الإيجار من ناحية، وأحكام الملكية العقارية المشتركة من ناحية أخرى[1].

2-1- عدم إضرار المؤجر بباقي الملاك الشركاء:

ينبغي على المؤجر ألا يتسبب في إلحاق أي ضرر أو إزعاج بباقي الملاك الشركاء، خاصة إذا علمنا أن علاقات الجوار في إطار هذا النوع من الملكية العقارية تكون مكثفة ومن كل الجوانب، والأضرار الممنوعة والحال هذه هي الأضرار غير المألوفة والتي تتجاوز الحدود العادية[2]، ويجد هذا الإلتزام أساسه القانوني ضمن نص المادة **"691"**من القانون المدني، والتي تلزم المالك بعدم التعسف في إستعمال ملكيته إلى حد الإضرار بملكية جاره، وفي حال تجاوز مضار الجوار حدودها المألوفة فيمكن للمتضرر المطالبة قضائيا بإزالتها، وعلى القاضي أن يراعي في تصنيف الضرر بناءا على العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصص له.

وبالتالي تتقيد سلطات مؤجر الحصة في الملكية المشتركة بقيد عام كما هو الحال فيما يخص مضار الجوار غير المألوفة، ولو عند سكوت نظام الملكية المشتركة عن ذلك القيد، فللمؤجر أن يسكن

[1]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 318.
[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 162.

في المحل الخاص الذي إستأجره رفقة أفراد عائلته، يتحركون فيه ويمارسون حياتهم اليومية فيه، أو يستعمله لمزاولة نشاط التجارة أو مهن حرة، وفي كل ذلك ينبغي على المؤجر أن يلتزم مسلك الشخص المعتاد أو بالأحرى يتصرف تصرف الرجل العادي الذي لا يلحق أضرارا غير مألوفة بغيره من الملاك الشركاء المتواجدين على مستوى العقار محل قانون الملكية المشتركة[1].

لقد ذهب القضاء الفرنسي إلى الإقرار بأنه يمكن للملاك الشركاء الجيران والذين تعرضوا للضرر من جراء أفعال المؤجر إقامة دعوى ضده على أساس المسؤولية التقصيرية، كما يمكنهم مطالبة المالك الشريك المؤجر بالتعويض بناءا على المسؤولية العقدية لعدم حرصه على فرض إلتزام إحترام نظام الملكية المشتركة من طرف المؤجر[2].

2- 2- عدم مساس المستأجر بتخصيص العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة:

أسلفنا بأن تخصيص العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، يقصد به تحديد الغرض الذي أعد له كل العقار موضوع الملكية المشتركة، أي بيان وجه إستعمال العقار الذي ينتج تبعا له شروط الإنتفاع به نظرا لتخصيصه لغرض معين، أي تحديد ما إذا كان العقار محل الملكية المشتركة ذو طابع سكني، تجاري أو مختلط أو خدماتي، وتبعا لذلك، ينبغي على المستأجر أن يحترم قيود تخصيص العقار موضوع الملكية المشتركة، فلا يقدم على إتيان أي تصرف أو عمل يتعارض وتخصيص العقار ولا مستوى الإقامة فيه كإستعمال الدكاكين أو المتاجر للسكن، وأن يستعمل العين المؤجرة وفق الغرض المعدة له والمحدد ضمن نظام الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم، وأن ينتفع بالأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له وليس له أن يطالب الجمعية العامة بتغيير شروط الإنتفاع بهذه الأجزاء، غير أن الواقع يكشف عن تجاوزات كبيرة بهذا الصدد حيث يتم إيجار شقق وتستعمل كعيادات طبية في حين أن طابعها وفق نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم هو سكني[3].

2- 3- إحترام المستأجر لمقتضيات نظام الملكية المشتركة:

إن تأجير المالك الشريك لحصته في إطار الملكية المشتركة يترتب عليه سريان نظام الملكية المشتركة على المستأجر بصفته شاغلا، بالإضافة إلى خضوعه لأحكام عقد الإيجار، وعلى إعتبارأن المستأجر يعيش في إطار العقار موضوع الملكية المشتركة، حيث يتمتع بالأجزاء الخاصة وكذلك

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع نفسه، ص 163.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 279 و280.

[3]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 326 و333.

الأجزاء المشتركة، مما يجعل من أحكام الملكية العقارية المشتركة التي تحد من سلطاته كما هو الحال بالنسبة للملاك الشركاء، والسبب في ذلك خصوصية العين المؤجرة المتمثلة في حصة في الملكية المشتركة التي تضم جزءا خاصا ونصيبا في الأجزاء المشتركة، وبالتالي ينبغي على المستأجرأن يخضع لنظام الملكية المشتركة ويراعي مختلف الأحكام التي ترد ضمنه، وهو مبدأ لا حياد عنه لضمان حسن التعايش داخل العقار موضوع الملكية المشتركة، وبما أنه يتم تغليب مقتضيات نظام الملكية المشتركة في هذا الإطار فلا شك في أن ذلك حتما سيؤدي إلى الإنقاص من الحق الشخصي للمستأجر بناءا على إلزامية نظام الملكية المشتركة في مواجهة هذا المستأجر من ناحية، ولعلة تقتضيها خصوصية هذه الملكية الجماعية من ناحية أخرى[1].

ولكون مقتضيات نظام الملكية المشتركة تعتبر في أغلبها إلتزامات عينية أو تكاليف عقارية، لا تكون موجودة بين الأطراف المالكة في العقار موضوع الملكية المشتركة، ولا تكتسب الحجية في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهرها على مستوى المحافظة العقارية، وبالتالي فإنه وإعتبارا من تاريخ شهرها تصبح هذه المقتضيات السارية المفعول في مواجهة جمعية الملاك الشركاء، الملاك الشركاء وخلفهم العام والخاص على حد سواء وكل ذوي الحقوق في هذا العقار وغيرهم، لذلك ينبغي على المستأجر في إطار الملكية المشتركة أن يحترم مقتضيات نظام الملكية المشتركة خاصة إذا علمنا بأنه لا يمكن للمالك الشريك المؤجر أن يؤجر أكثر من الحقوق التي يملكها[2].

ولتفادي إحتجاج أغلبية المستأجرين بجهلهم بمقتضيات أنظمة الملكية المشتركة فقد أوجب المشرع الجزائري على الملاك الشركاء الذين يؤجرون محلاتهم أن يعلموا مستأجريهم بمضمون نظام الملكية المشتركة الساري مفعوله في مواجهتهم وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه، وفي إعتقادنا يجب على المشرع الجزائري إشتراط أثناء إبرام عقد إيجار الحصة في الملكية المشتركة أن يفيد المالك الشريك المؤجر بأنه قد قام بتسليم المستأجر نسخة من نظام الملكية المشتركة الساري مفعوله ليطلع عليه ويعمل على إحترام مقتضياته، وذلك تجنبا من ناحية، حدوث أي خلاف قد يثور بين الطرفين بهذا الشأن، ومن ناحية أخرى، ضمان حسن التعايش داخل العقار موضوع الملكية المشتركة.

[1]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص331 و339.
[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 163و164.

2- 4- إلتزام المستأجر بإحترام قرارات الجمعية العامة:

في الحقيقة، لا توجد أية علاقة قانونية بين مستأجر حصة في الملكية المشتركة والجمعية العامة للملاك الشركاء، التي تعتبر من الغير بالنسبة لعقد الإيجار الذي يجمع بين المالك الشريك المؤجر والمستأجر الشاغل[1]، وبالرغم من ذلك وإستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، فإنه من حق المستأجر الشاغل المشاركة في جميع أعمال الجمعية العامة والتي تتعلق بالمهام الأساسية للجمعية والمتمثلة في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، إذ أنه من حق المستأجر حضور إجتماعات الجمعية العامة والإدلاء بصوت تقريري في حالات معينة تتمثل أساسا في حالة التصويت على القرارات المتعلقة بأعباء الصنف الأول، وذلك لأن المستأجر ملزم بتحملها فمن البديهي السماح له بالتصويت حول كل ما يتعلق بهذه الأعباء، وحالة التصويت على القرارات المتعلقة بأشغال الترميم التي يراها أغلبية الملاك الشركاء ضرورية ولابد من القيام بها، وكذلك في حالة غياب المالك الشريك المؤجر لهذا المستأجر أو في حالة ما إذا كان هذا المالك الشريك المؤجر غير ممثل تمثيلا قانونيا عند إنعقاد جلسات الجمعية العامة[2]، وهو ما يعتبر بمثابة وكالة بقوة القانون للمستأجر الشاغل[3].

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري في هذا الإطار حيث يكون المستأجر على بينة من القرارات التي تتخذ في إجتماعات الجمعية العامة ويكون طرفا معنيا بها كما هو الحال فيما يخص القرارات المتعلقة بأعباء الصنف الأول والتي لا مناص من تنصل المستأجر منها، فمن غير المعقول مثلا أن يتنصل المستأجر من دفع قسطه في التكاليف اللازمة للترميمات الخاصة بالأجزاء المشتركة وهو يستعمل وينتفع بهذه الأجزاء.

ولكون القرارات المصادق عليها أثناء إجتماعات الجمعية العامة هي الوسيلة العملية لتسيير وإدارة الملكية المشتركة فإن هذه القرارات تعد ملزمة لجميع الملاك الشركاء وكذا خلفهم مهما تعددوا، بما فيهم المستأجرين الشاغلين في العقار موضوع الملكية المشتركة، وبالتالي يكون كل مستأجر لحصة في الملكية المشتركة ملزما بكل ما يعنيه ضمن قرارات الجمعية العامة، وذلك بصفته شاغلا عرضيا

---

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع نفسه، ص 164.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24 .

[3]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 324.

في إطار الملكية العقارية المشتركة، وطالما أن له الحق في التصويت على هذه القرارات وفق الحالات التي سبق ذكرها، فإنه من المنطقي أن تكون ملزمة له، وفي حال إعتراض المستأجر على قرارات معينة للجمعية العامة، فيتوجب عليه رفع إعتراضاته إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران إبتداءا من تاريخ تبليغه بهذا القرار من طرف المتصرف.

قد يحدث أن يخرق المستأجر قرارات الجمعية العامة خاصة فيما يتعلق بتحمل الأعباء من الصنف الأول نتيجة إمتناعه عن أدائها، وخاصة إذا كانت مدة الإيجار توشك على الإنتهاء، مما يترتب عليه قيام مسؤوليته الشخصية في مواجهة الملاك الشركاء، لكون أن هذا الخرق يكون قد سبب لهم أضرارا فيكون بذلك ملزما بتحمل تبعة خطئه[1]، وإذا تعذر على المتصرف تحصيل ديون الجمعية العامة من المستأجر، فيمكنه مطالبة المالك الشريك المؤجر المدين بالحصة المتعلقة بشقته في الأعباء المحددة في نظام الملكية المشتركة الساري مفعوله، كما يشترك بالتضامن مع المستأجر في المسؤولية عن الأعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر[2].

المطلب الثاني: إلتزامات الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة

يتحمل المالك الشريك مقابل الحقوق التي يتمتع بها في إطار الملكية العقارية المشتركة مجموعة من الإلتزامات والتي تنتج عن وضعيته من ناحية كمالك خاص لجزئه المفرز في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ومن ناحية أخرى كمالك على الشيوع شيوعا إجباريا للأجزاء المشتركة، حيث تتضاعف هذه الإلتزامات بالنظر للطابع الجماعي لهذا النوع من الملكية العقارية الذي تترتب عنه علاقات تجاور جد مكثفة والتي تفرض بدورها مجموعة من الإلتزامات.

يمكن تقسيم الإلتزامات المفروضة على عاتق الملاك الشركاء إلى فئتين، بعضها ناتج عن قواعد تنظيم الحياة في إطار الملكية العقارية المشتركة دون دلالة مالية(أولا)، والأخرى على العكس من ذلك مترابطة ومشاركة الملاك الشركاء في الأعباء المشتركة(ثانيا).

أولا- الإلتزامات غير المالية للملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة:

بصفة عامة، يقع على عاتق الملاك الشركاء واجب التعاون لضمان السير الحسن للملكية المشتركة التي ينتمون إليها، وإن هذا الإلتزام ناجم عن المبدأ العام المتمثل في حسن نية التعاقد عند الإنضمام إلى الملكية المشتركة، لكن بصرف النظر عن هذا الواجب العام للتعاون، الذي سمح بشكل

[1]- بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص 331.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

خاص للقضاء برفض النزاعات التعسفية لبعض الملاك الشركاء، فإن الملاك الشركاء ملزمون بإحترام مقصد المبنى، ونظام الملكية المشتركة وما يتعلق بعلاقات الجوار[1].

أ- إلتزامات الملاك الشركاء الناتجة عن العلاقات القائمة فيما بينهم في إطار الملكية العقارية المشتركة:

يملك الملاك الشركاء حصصهم في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بغرض الإنتفاع الشخصي والخاص، حيث يترتب على هذا الوضع إعتبارهم مستقلين عن بعضهم البعض بغض النظر عن إنتمائهم للنظام الجماعي للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، فتلك الحصص أو بالأحرى الأجزاء والتي يضم كل جزء منها جزءا خاصا وحصة في الأجزاء المشتركة تعود ملكيتها لكل مالك شريك، الذي ليست له بالنسبة لعلاقته بباقي الملاك الشركاء إلا علاقات الجوار، لذلك يعتبرون في علاقاتهم مع بعضهم البعض من الغير، وبالتالي يترتب عن إستقلال الملاك الشركاء بملكية جزئهم الخاص بصفة خاصة نتائج عديدة أهمها:

- يترتب على إستقلال المالك الشريك بجزئه الخاص إلى إعتباره مسؤولا حيال الغير عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا وتقوم المسؤولية في هذه الحالة على أساس قواعد القانون المدني.

- يترتب على إستقلال المالك الشريك بجزئه الخاص في الملكية المشتركة تطبيق قواعد المسؤولية المدنية فيما يخص الأضرار الناتجة عن علاقات الجوار وذلك في علاقاته مع بقية الملاك الشركاء المجاورين له، والقواعد القانونية المطبقة في هذه الحالة هي تلك الواردة ضمن أحكام القانون المدني[2]، إضافة إلى ذلك فإن المقتضيات القانونية الواردة في القواعد القانونية العامة المطبقة في حالة علاقات الجوار القائمة فيما بين الملاك الشركاء قد تكملها بنود نظام الملكية المشتركة التي يتوجب إحترامها، بحيث تنتقل تلك الإلتزامات الواقعة على عاتق الملاك الشركاء إلى مجال الإلتزامات التعاقدية، كما هو الشأن على سبيل المثال فيما يخص الشرط الذي يمنع إحداث الضوضاء من طرف أي مالك شريك أو المساهمة في إنبعاث الروائح المزعجة و إلا فإن المالك الشريك المخالف لهذه البنود سيتعرض للمساءلة، وبالتالي ينتج عن ذلك تحريف لمبدأ إستقلال كل مالك شريك بملكية جزئه الخاص في إطار الملكية المشتركة حيث يتحول الأمر من مجال العلاقات فيما بين الملاك الشركاء إلى مجال

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 71.

[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 95.

قيام المسؤولية إتجاه جماعة الملاك الشركاء[1]، وعليه فإنه ولكون أن الملكية العقارية المشتركة تنطوي على وجود تجاور مكثف وغالبا ما يكون ذلك سببا رئيسيا في إساءة إستعمال سلطة التمتع إتجاه إلتزامات الجوار، فإن هذا التجاور يفترض إمتناع الملاك الشركاء عن تعكير الهدوء في الملكية العقارية المشتركة من خلال إتيان تصرف غير سوي يؤدي إلى إحداث إضطراب في التجاور[2].

ب- الإلتزامات السلبية الواقعة على عاتق الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة:

ثمة عدد من الإلتزامات التي تقع على عاتق الملاك الشركاء، وهي من قبيل الإلتزامات السلبية التي تلزم كل مالك شريك بالإمتناع عن القيام بعمل معين، ومن أهم تلك الإلتزامات ضرورة خضوع كل مالك شريك للنظام القانوني للملكية العقارية المشتركة المقرر بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وهذا الإلتزام بدوره يترتب عنه مجموعة من الإلتزامات السلبية، من بينها إحترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة من طرف الملاك الشركاء، لاسيما عند نصه على عدم إمكانية إستعمال الملاك الشركاء للأجزاء المشتركة كما لو كانت ملكيتهم الخاصة وبشكل غير مألوف بل بحسب الغرض المعدة له هذه الأجزاء، وكذلك إحترام تخصيص العقار الخاضع للملكية المشتركة، حيث أن هذا الأخير يشكل حدا تقليديا لحق إستعمال الأجزاء الخاصة وكذلك الأجزاء المشتركة، وعليه ينبغي على الملاك الشركاء إلتزام إحترام تخصيص العقار وعدم إتيان أي فعل من شأنه أن يؤدي إلى تغيير تخصيص أو وجهة العقار[3]، وكذلك الإلتزام بعدم قسمة الأجزاء المشتركة بين الملاك الشركاء جميعهم أو بعض منهم، وعدم منع الأشغال التي تقررها الجمعية العامة داخل العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة[4].

الفرع الثاني: الإلتزامات المالية للملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة

يطرح موضوع أداء الإلتزامات المالية للملاك الشركاء مشكلا كبيرا بالنسبة للتعايش في إطار الملكية العقارية المشتركة، ويؤكد ذلك ما يلاحظ في الواقع اليومي من تعطل في تحصيل مساهمات الملاك الشركاء في هذه التكاليف، مما إنعكس سلبا على وضعية العديد من العقارات موضوع الملكية المشتركة، نتيجة التقصير في صيانتها وعدم المحافظة عليها، وتبعا لذلك ينبغي على المالك الشريك أداء الإلتزامات المالية التي تقع على عاتقه في إطار الملكية العقارية المشتركة، وذلك من أجل تمويل

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص286.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 73.

[3]- Constantain Michalopoulos, ibid, p 72.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتر كة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 286 و287.

صيانة وضمان حسن إدارة الأجزاء المشتركة، هذه الإلتزامات المالية الأساسية تتمحور حول ضرورة المشاركة في الأعباء المشتركة المترتبة عن التعايش في إطار الملكية العقارية المشتركة والتي بثبوتها فإنه يتوجب على المتصرف تحصيلها[1].

أولا– المشاركة في أداء التكاليف المشتركة:

تشكل المساهمات المالية للملاك الشركاء في التكاليف المشتركة المورد الرئيسي، والوحيد عموما، لتمويل الجمعية العامة القائمة في إطار الملكية المشتركة، فبدون هذه المساهمات المالية التي ترتبط بملكية كل مالك شريك لتلك الحصص(جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة)، لا يمكن لأجهزة الملكية المشتركة القيام بالمهام المنوطة بها وبأداء إختصاصاتها في الحفاظ على العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة وصيانته وتدبيره، إنها تشكل دعامة لواجب جماعة الملاك الشركاء وهي دين لفائدة الجمعية العامة ويقع على عاتق الملاك الشركاء[2]، لذلك يعتبر المشرع الجزائري بأن أداء المساهمات المالية من طرف الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة في مجال الملكية المشتركة يعد إلتزاما أساسيا يقع على الملاك الشركاء، وأن هذه التكاليف يتوجب توزيعها بين الملاك الشركاء دون إستثناء أحد منهم، وهي ليست ثابتة أبدا، لأنه يمكن أن تكون موضوع مراجعة في حال سوء تقديرها ويمكن إلغاؤها إذا لم يتم توزيعها وفقا للقانون، وبثبوتها فإنه يتوجب على المتصرف تحصيلها.

أ- توزيع التكاليف المشتركة:

تشمل التكاليف المشتركة أو بالأحرى الأعباء المشتركة، بصفة عامة نفقات أعمال الحفظ والصيانة والترميم والتجديد والتحسين وإعادة البناء والحراسة المتعلقة بالأجزاء المشتركة، والتي تقررها الجمعية العامة على الوجه الصحيح، ولا يجوز أن يعفي نظام الملكية المشتركة أحد الملاك الشركاء من المساهمة في أداء الأعباء المشتركة، ويكون ذلك الشرط باطلا[3].

في هذا الإطار يعتبر المشرع الجزائري مساهمة الملاك الشركاء في دفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية نفقات الملكية المشتركة إلتزاما وواجبا، هذه النفقات أو التكاليف تعتبر دينا لجماعة

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 73.

[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتر كة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 288.

[3]- مصطفى عبد السيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 268.

الملاك الشركاء مترتبة في ذمة الملاك الشركاء ينبغي على المتصرف تحصيلها ولو جبرا، فغياب مالك شريك أو بقاء شقته غير مسكونة أمر لا يعفيه من إلزامية دفع مبالغ الأعباء المشتركة[1].

ولكون مساهمة المالك الشريك في التكاليف المشتركة واجب يرتبط به بصفته مالكا على الشيوع للأجزاء المشتركة، مما يفرض عليه المساهمة في الحفاظ عليها وصيانتها تفاديا لتردي أوضاعها، تدخل المشرع الجزائري بوضع قواعد قانونية تستهدف تأطير هذا الإلتزام من خلال تحديد التكاليف في إطار الملكية المشتركة وتعيين طريقة توزيعها، وإنطلاقا من نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد صنف مختلف الأعباء التي تقع على عاتق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة والشاغلين له إلى صنفين إثنين:

01- أعباء مشتركة تندرج ضمن الصنف الأول:يتعلق الصنف الأول من الأعباء بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة وتشمل[2]:

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

- دفع مبالغ إستهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، وكذا فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أوالمشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.

- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاصها وسطوحها.

- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الإستعمال المشترك.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26 و29.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص27.

- جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

02- أعباء مشتركة تندرج ضمن الصنف الثاني: إن أعباء الصنف الثاني تتعلق بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن الملاك الشركاء أو الشاغلين في إطار الملكية المشركة، وتشمل[1]:

- نفقات الترميم بإختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (بإستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات)، والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن، وقنوات الماء والغاز والكهرباء(بإستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للإستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)، وأنابيب المواسر وصرف الأمطار والمياه المستعملة، وميازيب تفريغ القاذورات (بإستثناء الأجزاء المخصصة منها للإستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)، وبوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها[2].

- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الإمتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة بالرغم من أن هذه الأشياء هي ملكية خاصة للملاك الشركاء.

- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.

- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة.

- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية بإستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.

- فك المصاعد وأجهزة التسخين و إصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 27 و 28.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 27 و 28.

- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها و التي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري.

- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث و المسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

- المصاعد وتضم نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها، وكذلك نفقات إستهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

ب- كيفية تحمل الملاك الشركاء لدفع التكاليف المشتركة، تعدد للمعايير:

يتم بيان كيفية تحمل الملاك الشركاء لدفع الأعباء بناءا على معيار محدد، على أن هذا المعيار لا يجوز أن يتحدد على أسس شخصية تختلف من مالك شريك إلى آخر، مثل معيار ثراء المالك الشريك أو عدد أفراد أسرته وغيرها[1].

وقد أقر المشرع الجزائري المعايير المعتمدة في بيان كيفية تحمل الملاك الشركاء أداء التكاليف المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وذلك ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والذي يتم وفق أسلوبين يتفقان وطبيعة العقار الخاضع للملكية المشتركة، فبخصوص الأعباء المدرجة ضمن الصنف الأول فإنه يتحملها الشاغلون للمحلات الفعليين وغير الفعليين موزعة في حصص متساوية بينهم، في حين يتحمل الملاك الشركاء دون غيرهم أعباء الصنف الثاني حيث توزع بينهم على أساس الحصة المشتركة لكل مالك والمتعلقة بكل قسم(أي حصة)[2].

وتجدر الإشارة إلى أن الفقه المقارن يطالب باعمال معيار الانتفاع الفعلي ومقداره عند توزيع الأعباء المشتركة خاصة ما تعلق بأعباء المصاعد، فلا يمكن أن تتساوى أعباء صيانة المصعد بالنسبة للملاك الشركاء الساكنين في الطوابق السفلية مع الملاك الشركاء الساكنين في الطوابق العليا، ولتفادي المشاكل التي قد تثور بين الملاك الشركاء حول معيار الانتفاع الفعلي ومقداره يقترح الفقه وضع لائحة

[1]- مصطفى عبد السيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي(دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري)"، المرجع السابق، ص 268.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 27.

يبين فيها تطبيقات لهذا المعيار في الحالات التي يحتمل فيها الخلاف، فمثلا يحدد لكل طابق مايتحمله من مصاريف صيانة المصعد مع إعفاء الطابق الأرضي من تحمل تكاليف صيانتها[1].

ج- تعديل توزيع التكاليف المشتركة:

المبدأ في تحديد التكاليف المشتركة وتوزيعها أنه يرد بصفة نهائية ضمن بنود نظام الملكية المشتركة، غير أن أوضاع العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة متغيرة وغير ثابتة فيصبح توزيع التكاليف المشتركة غير عادل، بحيث يستفيد منه أحد أو بعض الملاك الشركاء على ملاك شركاء آخرين، مما يفرض على جماعة الملاك الشركاء مراجعة توزيع التكاليف المشتركة بموجب قرار من طرف الجمعية العامة وبأغلبية محددة قانونا، حيث يكون هذا القرار منصفا للجميع و يتلاءم مع الأوضاع المادية والقانونية الجديدة للعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة[2].

وفي هذا الخصوص يقر المشرع الجزائري وإنطلاقا من مقتضيات بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأن تعديل وتغيير توزيع الأعباء المشتركة يتم من طرف الجمعية العامة عن طريق قرار يتخذ بالأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين والمعبر عنها، وذلك على خلفية تغيير إستعمال جزء أو عدة أجزاء[3]، ويعتبر قرار الجمعية العامة القاضي بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة بمثابة تعديل يرد على نظام الملكية المشتركة، لذلك لابد من إشهاره على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، حتى يكون نافذا بين الملاك الشركاء والغير[4].

إن إقرار المشرع الجزائري بمبدأ جواز مراجعة توزيع التكاليف المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة فيه مسايرة لمباديء العدالة، ذلك أن هذا التوزيع يتأثر بتغير أوضاع العقار المادية والقانونية وجواز تعديل توزيع التكاليف المشتركة بقرار من الجمعية العامة يندرج ضمن أعمال إدارة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة إدارة غير عادية لكونه يمس بأسس الملكية العقارية

---

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص60 و61.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 178.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[4]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 180.

المشتركة، إلا أنه لا يكون إلا بالأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وهو نصاب من السهل الحصول عليه.

ويبقى حق كل واحد من الملاك الشركاء في اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة حسب الفقه، حقا إحتياطيا، بحيث يتم إعماله عند تعذر القيام بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة بطريقة صحيحة من طرف الجمعية العامة، كأن تفشل الجمعية العامة في إتخاذ هذا القرار نتيجة عدم توفر الأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الحاضرين والممثلين والمعبر عنها، أو صدور قرار يقضي بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة لكنه لا يحقق العدالة بين الملاك الشركاء وغيرها، ففي مثل هذه الحالات يحق للمالك الشريك المتضرر أن يرفع طعنا قضائيا أمام القضاء المختص إقليميا ضد الجمعية العامة ممثلة في شخص المتصرف للمطالبة بمراجعة التكاليف المشتركة وعلى إثر ذلك فإن القرار القضائي يعتبر بمثابة تعديل قضائي لنظام الملكية المشتركة[1].

الفرع الثاني: تحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة

يقتضي التدبير الجيد للعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة أن يؤدي جميع الملاك الشركاء ما يقع عليهم من مساهمات مالية في التكاليف المشتركة[2]، لهذا كان لزاما على المشرع الجزائري أن يضع تدابير خاصة لضمان التحصيل الفعلي لهذه المساهمات المالية، والتي تعد المحور الرئيسي للميزانية التقديرية الموضوعة في إطار تسيير وتدبير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، والتصدي لظاهرة الوضعية المتردية التي أصبحت عليها أوضاع العقارات محل الملكية المشتركة نتيجة إمتناع عدد كبير من الملاك الشركاء عن أدائها، ولمواجهة هذه الظاهرة، فقد أقر المشرع الجزائري إستنادا لنموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، طرق تحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة(أولا)، إلى جانب إقرار مجموعة من الضمانات بهدف ضمان تحصيل مساهمات الملاك الشركاء لحمل المالك الشريك الممتنع أو المماطل على أدائها(ثانيا).

أولا- الطريق الأصلي لتحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة:

يعتبر المالك الشريك ملزما إلتزاما عينيا في أداء تكاليف الأجزاء المشتركة، لذا لا يحق له أن يتخلى عن نصيبه في هذه الأجزاء للتخلص من الإشتراك في التكاليف، وهذا القول يعد إستثناءا عن

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 180 و 181.
[2]- نسيمة موسى، المرجع السابق، ص203.

القواعد العامة التي تجيز لصاحب الحق العيني إذا تخلى عن حقه أن يتخلص من الإلتزامات التي يتحملها بسبب الشيء محل الحق[1]، إنما يستطيع المالك الشريك أن يتخلص من هذه الإلتزامات إذا تخلى عن الحصة التي يملكها في إطار الملكية العقارية المشتركة، تلك الحصة التي تتكون من جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، وتكمن العلة في هذا القول، هو أن المالك الشريك إذا تخلى عن ملكية الأجزاء الشائعة، فإنه لا يتصور من الناحية العملية إمكانية إمتناعه عن إستعمال الأجزاء الشائعة كالسلالم ومدخل البناية وغيرها، لذلك ومهما يكن ينبغي على المالك الشريك الإسهام في أداء التكاليف المشتركة في إطار الملكية المشتركة، سواء إنتفع بها أم لم ينتفع[2].

وقد تم التأكيد على هذا الإلتزام على مستوى القضاء المقارن ووصفه بالإلتزام العيني، حيث نجد في هذا الخصوص على سبيل المثال القرار الصادر بتاريخ 12أكتوبر2005 عن الغرفة العاشرة بمحكمة الإستئناف المدنية ببيروت اللبنانية، حيث تم القضاء بأن المالك ملزم بالمساهمة في تكاليف إدارة البناء موضوع الملكية المشتركة إلتزاما عينيا، فالأجزاء المشتركة معدة في جميع الأحوال لإنتفاعه ولا يسعه التخلص من الإلتزام بالمساهمة في نفقات إدارتها أكان ينتفع منها واقعا أم لا، أو كان إنتفاعه بها ليس بقدر ما إتفق في نظام الملكية المشتركة على مساهمته في التكاليف[3].

يعود أمر صرف النفقات التي تتطلها صيانة العقار موضوع الملكية المشتركة وإدارة أجزائه المشتركة للجمعية العامة، والتدبير الصحيح للملكية المشتركة يقتضي أن لا يتم إنتظار الإلتزام بنفقة ما لمطالبة الملاك الشركاء بأداء واجباتهم المالية الخاصة بها، لذلك وضع المشرع الجزائري نظام محاسبة إستباقية، يقوم على أساس تصويت الجمعية العامة سنويا على ميزانية تقديرية، وعلى أرصدة مالية تساوي ثلث المصروف المزمع إنفاقه، في إنتظار إنعقاد إجتماع إستثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف وذلك في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة.

يتم تحصيل التكاليف المشتركة التي تعتبر بمثابة دين لجماعة الملاك الشركاءمن طرف المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وإيداعها في صندوق الجمعية العامة، وفي الأوقات التي تحددها هذه الأخيرة[4].

---

[1]- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد "حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، المرجع السابق، ص1025.

[2]- ذنون يونس صالح المحمدي، المرجع السابق، ص 84و85.

[3]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص201 و202.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 28.

إذن، تتم مساهمة الملاك الشركاء في الملكية المشتركة وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، ويلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة تقادم التكاليف المشتركة إذا لم يتم المطالبة بها خلال مدة معينة.

ثانيا- الطريق الجبري الإستثنائي لتحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة:

من أجل ضمان التدبير الحسن للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، وانتفاع كل واحد من الملاك الشركاء بنصيبه المفرز وبالأجزاء المشتركة، يقتضي من كل واحد منهم أداء نصيبه من التكاليف المشتركة، دون تماطل أو تأخير وإلا سيكون معرضا للمتابعة من طرف الجمعية العامة عن طريق المتصرف بهدف مطالبته بدفع التكاليف المشتركة[1]، لذا يمكن للمتصرف أن يجبر كل مالك شريك أو شاغل في حال تنصله من أداء التكاليف المشتركة ومهما كان السبب المتذرع به بغرض الوفاء بهذه الإلتزامات وذلك عن طريق التحصيل الإجباري لهذه التكاليف[2]، حتى ولو كان ثمة ضمن جماعة الملاك الشركاء، مالكا شريكا معنويا.

إنه وبسبب الأهمية الخاصة الممنوحة للجمعية العامة لتحصيل واستيفاء التكاليف المشتركة عن طريق المتصرف، فإن المشرع الجزائري قد أقر ومن خلال مقتضيات نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ضمانات تسمح للجمعية العامة بالتغلب على مقاومة الملاك الشركاء ممن نيتهم سيئة إتجاه عملية دفع ما عليهم من أعباء أو ممن هم في حالة عسر، وشملت هذه الضمانات الرهن القانوني على حصة المالك الشريك المخل بإلتزام أداء التكاليف المشتركة، والحجز التحفظي على المنقولات الموجودة داخل الجزء الخاص بالمالك الشريك، وكذلك حجز مبالغ الإيجار في حال ما إذا كان المحل الخاص بالمالك الشريك موضوع إيجار[3].

أولا- الرهن القانوني لصالح الجمعية العامة للملاك الشركاء:

يعتبر الرهن القانوني ذلك الرهن الذي ينشأ بنص القانون، ويتم تقريره عادة على حسب مكانة الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، أو إذا كان الأمر يتعلق بهيئة عامة فمن المنطقي منحها

[1]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص57 و58.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

بعض السلطات المتميزة، وجوهر الرهن القانوني هو حق الدائن المرتهن في الأفضلية في إستيفاء دينه من قيمة العقار المرهون في أي يد يكون، وهذا ما يدعم فكرة أن الرهن القانوني ما هو إلا تأمين عيني لأنه ينشأ لضمان دين معين،عن طريق تخصيص عقار لسداده مع بقائه في حوزة مالكه، ولصاحب هذا التأمين العيني الحق في التتبع والأفضلية[1].

والرهن المخول للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة هو رهن يضمن المصاريف والتكاليف المشتركة المستحقة على المالك الشريك، والتي لم يؤدهاكنفقات الإنارة المتعلقة بالأجزاء المشتركة وأعباء صيانتها من ترميم وصباغة وغيرها من النفقات، والتي يكون الهدف منها حسن التدبير والإدارة والحفاظ على الأجزاء المشتركة تحقيقا للصالح العام لمجموع الملاك المشتركين[2]، لذلك فإنه متى تعلق الأمر بمالك شريك في الملكية العقارية المشتركة لم يفِ بإلتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهنا قانونيا "hypothèque légale" على حصة المالك الشريك المخل بهذه الإلتزامات[3].

إن الرهن القانوني المقرر في مجال الملكية العقارية المشتركة، يضمن ديون الجمعية العامة للملاك الشركاء على أحد الملاك الشركاء، متخلف عن دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه في إطار الملكية المشتركة، بحيث ينبغي أن يكون الدين ثابتا، يقع على الحصة وليس على الأجزاء الخاصة وحدها المملوكة للمالك الشريك دون أن يستثني النصيب الذي يقع على الأجزاء المشتركة التي يتضمنها تلك الحصة[4]، مثلما هو الحال عند المشرع الفرنسي مثلا، والذي يستثني وقوع الرهن القانوني على الحصة في الأجزاء المشتركة التي تتضمنها هذه الحصة.

وقد وصف الفقه حالة الرهن القانوني الذي يقع على الحصة وليس على الأجزاء الخاصة وحدها والمملوكة للمالك الشريك مثلما هو الحال عند المشرع الجزائري من خلال مقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بأنه حل يتناسب ويتوافق مع مبدأ عدم قابلية

[1]- نجاة بوساحة، "الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، عدد 13، جامعة الوادي، الجزائر، جوان 2016، ص 40.

[2]- أمينة ناعمي ومحمد الهيني، القواعد الموضوعية والإجرائية للرهن الرسمي الإجباري فقها وقضاءً، منشورات مركز قانون الإلتزامات والعقود بكلية الحقوق بفاس، المملكة المغربية، 2010، ص89.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

[4]- أمينة ناعمي ومحمد الهيني، المرجع السابق، ص92 و93.

الحصة للتجزئة "principe d'indivisibilité du lot"، وهو ما يؤدي إلى إستبعاد إمتداد الرهن القانوني إلى عقارات أخرى يملكها المالك الشريك المدين[1].

غير أن المشرع الجزائري وضمن هذا النموذج لم يتحدث عن إمكانية قيد رهن على كافة الحصص من أجل دين مرتبط بحصة واحدة فقط وذلك في حالة ما إذا كان المالك الشريك مالكا لأكثر من حصة في العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، ولكون أن الأمر يخص ديون جمعية الملاك الشركاء**"**ضد كل مالك شريك**"**، وليس تلك المتعلقة بالحصة، فإن الفقه الفرنسي أقر بوجود إجابة إيجابية، مع أنها قابلة للمناقشة حول نص تفسيري تقييدي[2].

إستنادا لأحكام القانون المدني الجزائري يعتبر الرهن القانوني والحال هذه رهنا مقررا بمقتضى القانون[3]، وإستنادا كذلك لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المتصرف هو من يقوم بقيد الرهن القانوني لفائدة جماعة الملاك الشركاء والذي يلتمس قانونا شطبه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وكل ذلك يتم دون تدخل الجمعية العامة، غير أن ما يلاحظ على مقتضيات بنود هذا النموذج عدم حديث المشرع الجزائري عن الإجراءات الخاصة بقيد هذا الرهن والذي يكون على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري مكن المتصرف في حال عدم إلتزام المالك الشريك بتسديد ديونه خلال ثلاثة أشهر اللجوء إلى المصادرة العقارية لملكه في إطار الملكية المشتركة وعرضه للبيع عن طريق القضاء[4].

بالمقابل نجد بأن المشرع الفرنسي يُخضِعُ فرض قيد رهن قانوني في مجال الملكية العقارية المشتركة لمجموعة من الإجراءات تتسم بالبساطة، حيث أن قيد الرهن القانوني يستلزم أولا توجيه إشعار إلى المالك الشريك المدين عندما يكون الدين مستحقا، يبلغ بإعلان من المحضر القضائي، وذلك بسبب خطورة النتائج المترتبة عن مثل هذا الإجراء وببقاء هذا الإشعار دون جدوى يبقى المتصرف حرا في تقدير ملاءمة القيد والأجل أي تقدير الوقت المناسب للقيد والأجل، ومن الناحية العملية، يبدو بأن مهلة أسبوعين إلى ثلاثة أسابيع كافية لكي يتمكن المالك الشريك المدين من تنفيذ إلتزامه، لكن لا شيء يمنع المتصرف من التصرف بسرعة أكبر إذا راوده شك حول إمكانية قدرة المالك الشريك على

---

[1] - Constantain Michalopoulos, op-cit, p 91.

[2] - Constantain Michalopoulos, ibid, p 91.

[3]- أنظر المادة 883 فقرة 01 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، 1046.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

الوفاء، وبدرجة أولى إذا كان المالك الشريك تاجرا[1]، ومع ذلك يستفيد المالك الشريك المدين من الضمان، لأن الفقرة 4 من المادة 19 من القانون رقم القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[2]، تمنحه إمكانية طلب رفع اليد الكلي أو الجزئي من رئيس محكمة الدرجة الأولى بصفته قاضي إستعجال، وذلك حتى في حالة الدعوى الرئيسية، لكن في مقابل رفع اليد يجب على المالك الشريك المدين أن يقدم عرضا كافيا للدفع أو يقدم ضمانا معادلا، وبالتالي فإن القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يوفر كذلك وسيلة للخروج بشكل مشرف وعملي بهدف تجنب إنطلاق إجراءات الحجز العقاري، لأن السبب الأول يتعلق بالفزع الذي يثيره قيد الرهن، أين يفضل المالك الشريك المتغيب التحرر إتجاه نقابة الملاك الشركاء والتفاوض حول أجل للوفاء، في حين يتعلق السبب الثاني بفرضية أن يقوم المالك الشريك بتقديم رهن قانوني على عقار آخر، كفالة أو علاوة على ذلك إيداع المبلغ المستحق بين يدي حارس قضائي عندما يكون ثمة على سبيل المثال نزاع بشأن المبلغ[3].

ثانيا- الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة داخل الجزء الخاص بالمالك الشريك:

لقد خول المشرع الجزائري الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة ضمانة أخرى تتمثل في إعتبار ديون الجمعية العامة في مواجهة المالك الشريك مضمونة بإمكانية ضرب حجز تحفظي على المنقولات الموجودة داخل الجزء الخاص بالمالك الشريك، لذلك يمكن للمتصرف

1- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 92.

2-Article 19(Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art.18) énonce:«Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.Le syndic a qualité, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat, en consentir la main levée et, en cas d'extinction de la dette, en requérir la radiation.Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2332 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur les meubles garnissant les lieux appartenant au copropriétaire ainsi que sur les sommes dues par le locataire à son bailleur ».

3- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 92.

في حال عدم وفاء المالك الشريك بإلتزاماته المالية، خاصة عدم دفعه لقسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة.

وحسبما ورد ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، أنه يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى الحجز المؤجر[1]، غير أنه ثمة ملاحظة تتعلق بوجود عبارات غير صحيحة نتيجة حدوث أخطاء في ترجمة النص، وتتعلق بما عبر عنه المشرع الجزائري بالحجز المؤجر، حيث أنه وبالإطلاع على نسخة الجريدة الرسمية المحررة باللغة الفرنسية والمتعلقة بنموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، نجد بأن المشرع الجزائري يتحدث عن الحجز التحفظي على المنقول، وذلك من خلال إقرارها بعبارة "saisie gagerie"[2].

أ- تعريف الحجز التحفظي على المنقول:

يعتبر الحجز بصفة عامة نظامإجرائيخاصبالتنفيذ الجبري،بمقتضاهيتم وضعمالمعين من أموال المدين[عقارا أو منقولا] تحت يد القضاء، بحيث تتقيد سلطات صاحبه عليه، تمهيدا لاقتضاء الدائن حقه منه، عن طريق إجراءات التنفيذ[3]، وهو مرحلة ضرورية لا غنى عنها لأي تنفيذ جبري، عندما يكون محل إلتزام المدين مبلغا من النقود.

يمكن تصنيف الحجوز القضائية إما إنطلاقا من طبيعة المال المحجوز، وإما إنطلاقا من الشخص الذي يحوز المال المحجوز، وإما انطلاقا من الغاية التي يهدف إليها الحجز، فأما من ناحية طبيعة المال، يمكن تصنيف الحجوز إلى حجز المنقول والحجز العقاري، ومن ناحية الشخص الذي يحوز المال المحجوز، فتصنف الحجوز إلى حجز المال تحت يد المدين، وحجزما للمدين لدى الغير، أما من ناحية الغاية التي يهدف إليها الحجز، فتصنف الحجوز إلى حجز تحفظي وحجز تنفيذي[4].

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

[2]- ورد ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية المحرر باللغة الفرنسية فيما يتعلق بالإمتياز في مادة الملكية العقارية المشتركة مايلي:
«…Si au terme de trois (3) mois, le copropriétaire défaillant ne régularise pas ses créances, il est procédé à la saisie immobilière de sa propriété qui est mise en vente par voie judiciaire. Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie gagerie ou faire pratiquer une « saisie arrêt » surles loyers si ce dernier a loué son local…», p26.

[3]- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الخصومة-التنفيذ-التحكيم)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون ذكر سنة الطبع، ص448.

[4]- أقصاصي عبد القادر، "الإطار القانوني للحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الحقيقة للعلوم الإجتماعية والإنسانية، المجلد 18، العدد 02، جامعة أحمد دراية بأدرار، الجزائر، جوان 2019، ص 60.

أ-1- التعريف الفقهي للحجز التحفظي على المنقول:

يمتاز التعريف الفقهي المتعلق بالحجز التحفظي عموما بالتنوع والتعدد، ومن أبرزها ذلك التعريف الذي يقضي بأنه وسيلة إجرائية غايتها التحفظ على منقولات وعقارات المحجوز عليه، يقصدها الحاجز لضمان حقه، ويهدف إلى تثبيت الضمان العام للدائن قبل الشروع في التنفيذ وتفاديا لقيام المدين بإخفاء أمواله[1]، أو بأنه "تدبير مؤقت يهدف إلى وضع مال المدين أو الأموال والحقوق المترتبة له بذمة الغير، تحت يد القضاء، بهدف حفظ المال أوالحق وعدم إنقاص قيمته، حماية لحقوق الدائن أو الدائنين الحاجزين"[2]، وكذلك أنه "إجراء وقائي"، يلجأ إليه الدائن عند الضرورة، فيستصدر من القاضي أمرا بتوقيعه على منقول مادي مملوك لمدينه، حفاظا على حقه في الضمان العام، أي الضمان الذي لكل دائن على أموال مدينه، فلا يقع على عقار وإنما يقع على منقول مادي، وهو لا يستهدف إبتداءا بيع المنقول المحجوز عليه واقتضاء حقه من ثمنه، وإنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه وتهريبه إضرارا بالدائن"[3].

وعليه فإن الحجز التحفظي على المنقول في مجال الملكية المشتركة يعتبر بمثابة إجراء وقائي، تلجأ إليه الجمعية العامة الدائن عن طريق المتصرف عند عدم دفع المالك المشترك لقسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة،وذلك بقصد وضع أموال المالك الشريك المدين المنقولة والتحفظ عليها تحت يد القضاء المختص لمنع المالك الشريك المدين من التصرف فيها إضرارا بالجمعية العامة بالدائن.

أ-2- التعريف القانوني للحجز التحفظي على المنقول:

يعتبر الحجز التحفظي بصفة عامة وسيلة عاجلة للحماية القضائية المؤقتة، وهذه الحماية يلجأ إليها الدائن لدرء الخطر الذي قد يهدد الضمان العام لحقه، لذلك فإن الحجز التحفظي يحظى بأهمية بالغة، حيث نجد بأن المشرع الجزائري قد عالج أحكام الحجز التحفظي في الفصل الثاني من الباب الخامس من الكتاب الثالث الخاص بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المواد من **"646"** إلى **"666"** ضمن مقتضيات القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون

[1]- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 02، كليك للنشر، الجزائر، 2012، ص 83.
[2]- أقصاصي عبد القادر، المرجع السابق، ص 61.
[3]- شيخ نسيمة، "أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 05، العدد 01، جامعة طاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 10.

الإجراءات المدنية والإدارية، وقد عرفه المشرع الجزائري بأنه: **"وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية المدين"**[1].

إذن يعتبر الحجز التحفظي على المنقول في إطار الملكية العقارية المشتركة، إجراء وقائي مؤقت إستثنائي، يهدف إلى وضع تحت يد القضاء، المنقولات المادية التي هي ملك للمالك الشريك المدين، والأولوية تتعلق بالمنقولات التي تؤثث المحلات الخاصة على مستوى العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة والقابلة للحجز من أثاث وإعدادات وتحف أثرية ولوحات فنية، مع مراعاة عدم إمكانية الحجز لاسيما على الأموال المنقولة الموجودة على مستوى الشقة التي يملكها المالك الشريك المدين، ولا يجوز له التصرف فيها، الأثاث وأدوات التدفئة والفراش الضروري والمستعمل يوميا للمحجوز عليه ولأولاده الذين يعيشون معه، وكذلك الملابس التي يرتدونها، الأدوات المنزلية الضرورية كالثلاجة، فرن الطبخ، الأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهيوالأكل للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه، المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته مدة شهر واحد، لوازم القصر وغيرها[2].

بحيث تستطيع الجمعية العامة أن تستوفي ديونها من تلك المنقولات قبل غيرها من الدائنين، وسواء أكانت مملوكة للمالك الشريك المدين أو كانت مملوكة لغيره، مادام لم يثبت بأن الجمعية العامة كانت على علم وقت وضعها في الجزء الخاص بالمالك الشريك أنها مملوكة للغير، أو تبين أنها مسروقة أو ضائعة من الغير، حيث يجوز لصاحبها إستردادها طبقا للمدة المقررة ضمن قواعد القانون الجزائي[3]، وذلك لمنع هذا المالك الشريك المدين، من التصرف فيها تصرفا يضر بدائنيه، من بينهم الجمعية العامة، بتعبير آخر، الحجز التحفظي مخول لكل دائن ولو لم يكن له الحق في التنفيذ الجبري وذلك بأن لم يكن بيده سند تنفيذي، والهدف المباشر من هذا الحجز، هو المحافظة على أموال على أموال المدين وعدم نفاذ تصرفات المدين بشأن هذه الأموال[4].

ب- شروط اللجوء إلى الحجز التحفظي على المنقول:

تضمن نص المادة**"647"**من القانون رقم 08/09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجموعة الشروط المرتبطة بمسألة إمكانية لجوء الدائن إلى فرض حجز تحفظي على

[1]- أنظر المادة 646 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص56.

[2]- راجع في ذلك نص المادة 636 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي بموجبها تحديد قائمة بمجمل الأموال غير القابلة للحجز عليها، ص54و55.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 199.

[4]- بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 84.

المنقول، غير أنه ينبغي الإشارة على أنه يجوز اجراء الحجز التحفظي لاقتضاء أي مبلغ مهما كانت قيمته، شرط عدم التعسف في استعمال الحق، إضافة إلى ذلك لا توجد شروط شكلية معينة ينبغي توافرها في الحق الذي يوقع الحجز التحفظي لضمانه واقتضائه، فلا يلزم لاجراء الحجر التحفظي أن يكون الدائن مزودا بسند تنفيذي أيا كان شكله، كما يجوز توقيعه ولو لم يكن بيد الدائن سندا تنفيذيا على الإطلاق بشرط الحصول على إذن من القضاء، كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا لم يكن تعيين المقدار شرطا لصدور الإذن بالحجز، فإن هذا الأخير لا يوقع إلا بعد تعيين المقدار، ولو تعيينا مؤقتا[1].

ب-1- أن يكون الدين محقق الوجود:

تقر مقتضيات المادة **"647"**من القانون رقم 08/09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأنه "يجوز للدائن، بدين محقق الوجود، حال الأداء، أن يطلب بعريضة مسببة، مؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه، استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه، إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، ويخشى فقدان الضمان لحقوقه".

إستنادا لهذه المقتضيات، يذهب الفقه في تحديد مدلول أن يكون الدين الذي يجرى الحجز التحفظي لاقتضائه، محقق الوجود، بأن المشرع الجزائري يميز بين فرضين، حيث يتعلق الفرض الأول بوجود سند دين لدى الدائن وحكم غير واجب النفاذ، وفي هذه الحال يجوز اجراء الحجز دون إذن من القضاء، وإذا كان الحق الثابت في السند حقا إحتماليا، أو معلقا على شرط واقف، فإنه لا يجوز توقيع الحجز بمقتضاه، كما أنه إذا حدث نزاع بشأن هذا الحق، هذا لا يعني أن الحق غير محقق الوجود، أما الفرض الثاني فيتعلق بألا يكون بيد الدائن سند تنفيذي، أو حكم غير واجب النفاذ، ففي هذه الحالة يلزم القانون طالب التنفيذ بالإلتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة كي يستصدر أمرا بتوقيع الحجز، والذي سيوقع إستنادا إلى أمر وقتي يصدره قاضي الأمور المستعجلة، بناءا على عريضة مرفوعة إليه، حيث أن أساس منحه هو توافر عنصر الإستعجال المتمحور أساسا حول قيام خطر يتعلق بضياع الضمان العام في حال ما إذا تصرف المدين فيه، ومن ثم يكفي لكي يكون الحق محقق الوجود، أن يكون الظاهر يدل على وجود هذا الحق[2].

إذن وقياسا على ماسبق بيانه، ينبغي أن يكون الدين الذي بذمة المالك الشريك المدين موجود فعلا، وأن يكون للمتصرف الدائن دين ثابت بسند أو بسبب ظاهر يدل على وجوده وهو وجود إلتزامات مالية في إطار الملكية المشتركة يتوجب على المالك الشريك دفعها وفق مقتضيات نظام

[1]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص459.
[2]- نبيل صقر، المرجع نفسه، ص459 و460.

الملكية المشتركة، وهو ما يعني بأنه ثمة علاقة مديونية بين المتصرف والمالك الشريك في إطار إدارة وتسيير العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، أما إذا كان الدين إحتماليا أو معلقا على شرط واقف، فإنه لايصح أن يكون سببا لإجراء الحجز التحفظي، لأن الدين الإحتمالي قد لا يتحقق، وبالتالي لا يثبت لصالح المتصرف لفائدة الجمعية العامة الدائنة.

ب-2- أن يكون الدين حال الأداء:

ينبغي أن يكون الدين المتعلق بقسط الأعباء المترتبة على المالك الشريك بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة حال الأداء، أي أن يكون الدين الذي على أساسه سيوقع الحجز التحفظي قد حان أجله، وألا يكون هذا الدين مؤجلا قانونا أو إتفاقا، وإذا سقط الأجل لسبب من الأسباب فإن الأجل يحل ويجوز توقيع الحجز التحفظي، وينبغي أن يتحقق هذا الشرط عند توقيع الحجز، أما عند طلب الحجز فلا يعد هذا الشرط لازما.

ب -3- أن يكون الدين معين المقدار: الحجز التحفظي لا يوقع إلا بعد تعيين مقدار الدين، لأنه في حال توقيع حجز تحفظي دون تعيين مقدار الدين تعيينا نهائيا أو مؤقتا، فإن الحجز في هذه الحالة يكون باطلا، لذا إن تعيين مقدار الدين يعد شرطا لازما مهما كان سند الحجز، والحكمة من هذا الشرط، هي تمكين المدين المحجوز عليه من استخدام الوسائل التي منحها إياه القانون للتخلص من الأثر الكلي للحجز، كالإلتجاء إلى التخصيص أو طلب قصر الحجز على أشياء معينة، وبالتالي فإن استخدام هذه الوسائل يتطلب تعيين مقدار حق الدائن[1].

ب-4- توافر الإستعجال: يعبر عنها من طرف بعض الفقهاء بحالة الضرورة التي دفعت الدائن لتوقيع الحجز التحفظي خشية من ضياع الضمان العام، ويعنى بتوافر الخشية أو حالة الضرورة والإستعجال، قيام الحالة التي تبعث على الإعتقاد أن حقوق الدائن في خطر ومهددة بالضياع، كقيام المدين ببيع أمواله أو هبتها للغير[2].

لذا فإن الإستعجال ينبغي أن يتحدد طبقا لمعيار موضوعي، لأن استعجال الدائن للحصول على حقه ليس كافيا لطلب الحصول على أمر بالحجز التحفظي، حيث يقع على القاضي عبء تقدير مسألة وجود الإستعجال أو عدم وجوده، كما ينبغي على الدائن أن يثبت وجود الإستعجال حتى يأذن القاضي بالحجز[3]، وبالتالي ينبغي على المتصرف الدائن لحساب الجمعية العامة إثبات حالة الضرورة أمام

[1]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص 460 و461.
[2]- بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 84 و85.
[3]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص462.

القاضي بغرض إستصدار الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة بالمحل الخاص بالمالك الشريك المدين في مواجهة الجمعية العامة.

ج- إجراءات إستصدار أمر الحجز التحفظي على المنقول:

عند توافر الشروط القانونية المطلوبة بغرض إستصدار الحجز التحفظي على المنقولات المملوكة للمالك الشريك المخل بأداء إلتزاماته المالية، يتعين على المتصرف طالب الحجز التقدم بعريضة موقعة عنه، أمام رئيس محكمة موقع مقر الأموال المطلوب توقيع الحجز التحفظي عليها أو المحكمة التي يقطن في دائرة إختصاصها المالك الشريك المدين وذلك لإستصدار أمر بالحجز التحفظي ليقوم رئيس المحكمة في أجل خمسة أيام من تاريخ إيداع هذه العريضة بأمانة ضبط المحكمة[1]، بالفصل في هذا الطلب بناءا على أمر على العريضة المقدمة من المتصرف الممثل للجمعية العامة الدائن، ثم ينبغي على المتصرف القيام بتثبيت الحجز وذلك من خلال رفع دعوى قضائية موضوعها تثبيت الحجز التحفظي أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ صدور الأمر بالحجز وإلا كان الحجز والإجراءات التالين له باطلين[2]، كما يمكن توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى تتعلق بالدين أمام قاضي الموضوع، وذلك بأن يقدم طلب تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تضاف إلى أصل الدعوى للفصل فيها وبحكم واحد دون مراعاة أجل الخمسة عشر يوما المتعلق بأجل تثبيت الحجز التحفظي[3].

يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المالك الشريك المحجوز عليه شخصيا، أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصا طبيعيا، ويبلغ إلى الممثل القانوني، أوالإتفاقي، إذا كان صاحب الحصة في إطار الملكية المشتركة شخصا معنويا، ويقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال، وتعيينها تعيينا دقيقا، مع وصفها وتحرير محضرحجز وجرد لها، على أنه وفي جميع الأحوال، يجب أن تسلم نسخة من محضرالحجز والجرد إلى المحجوز عليه، في أجل أقصاه ثلاثة أيام، وفي حال ما إذا رفض الاستلام، ينوه عنه في المحضر[4]، على أن يتم عن طريق المزاد العلني بيع المنقولات المحجوزة، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه، مالم يكن قد تم إيقاف البيع باتفاق الخصوم أو بحكم قضائي[5].

---

[1]- أنظر المادة 649 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 56.

[2]- أنظر المادة 662 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 57.

[3]- أنظر المادة 648 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 56.

[4]- أنظر المادة 688 فقرة 01 و02 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 60.

[5]- راجع في ذلك المقتضيات القانونية المقررة بمقتضى المواد من 704 إلى 718 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بخصوص إجراءات بيع المنقولات المحجوزة الواردة ضمن القسم السادس من الفصل الرابع المتعلق بالحجز التنفيذي على المنقول من هذا القانون.

وتجدر الإشارة إلى أنه وفقا للمقتضيات القانونية المقررة ضمن أحكام المادتين**"660"** و**"661"**من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الأموال المحجوزة تبقى تحت يد المحجوز عليه أي المالك الشريك، إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه، وله أن ينتفع بها انتفاع أب الأسرة الحريص، وأن يتملك ثمارها مع المحافظة عليها، وكل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة لايكون نافذا، ويترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز، تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة، المنصوص عليها في قانون العقوبات، غير أنه يجوز للمدين أن يؤجرالأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة، الذي أمر بالحجز، وذلك بموجب أمر على عريضة.

ثانيا- الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص:

إنطلاقا من مقتضيات بنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، يقر المشرع الجزائري بأنه يمكن للمتصرف أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه المالك الشريك من مبالغ الإيجار إذا أجر محله، وبالإطلاع على نسخة الجريدة الرسمية المحررة باللغة الفرنسية، والمتعلقة بنموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري يتحدث عن إمكانية لجوء المتصرف ممثل الجمعية العامة إلى إتباع أسلوب حجز ما للمالك الشريك المدين لدى الغير "saisie arrêt"، وتحديدا مبالغ الإيجار وذلك في حال ما إذا قام هذا المالك الشريك بإيجار محله[1].

أ- الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية المشتركة صورة من صور حجز ما للمدين لدى الغير:

يعتبر حجز ما للمدين لدى الغير من طرق التنفيذ غير المباشرة، يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه من حقوق أو منقولات في حيازة أو ذمة الغير، وهو يهدف إلى تمكين الدائن من إستيفاء حقه من هذا المال[2]، و يعد إجراءا مباغتا للمدين لأنه لا يعلم بإجراءاته إلا بعد توقيعها على ماله الموجود لدى

[1]- ورد ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية المحرر باللغة الفرنسية فيما يتعلق بالإمتياز في مادة الملكية العقارية المشتركة العبارة التالية:

« Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie gagerie ou faire pratiquer une «saisie arrêt » sur les loyers si ce dernier a loué son local », p26.

[2]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص479.

الغير[1]، كما يعد من الأعمال الولائية للقاضي، والتي لا تهدف إلى الدفاع عن مصالح الأطراف بقدر ما تهدف للدفاع عن الصالح العام[2].

يعرف حجز ما للمدين لدى الغير بأنه ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون، ولو لم يحل أجل إستحقاقها، وذلك بموجب أمرعلى عريضة من رئيس المحكمة، التي توجد فيهاالأموال[3]، وذلك بغرض منع الغير الذي توجد تحت يده الأموال من الوفاء بها للمدين أو تسليمه ما في حيازته من منقولات، تمهيدا لإقتضاء حق الدائن الحاجز من المال المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه[4].

يلاحظ من خلال التعريف بحجز ما للمدين لدى الغير بأن هذا الحجز يفترض وجود ثلاثة أطراف: الأول هو الدائن الحاجز الذي يقوم باتخاذ إجراءات الحجز، والثاني المدين المحجوز على أمواله، أما الطرف الثالث المحجوز لديه، ويطلق عليه لفظ الغير، حيث يتم الحجز على الأموال والحقوق التي تحت يده التي يدين بها مباشرة إلى المحجوز عليه[5]، ولحجز ما للمدين لدى الغير صورتين، الصورة الأولى تتعلق بالحجز على منقولات مادية لدى الغير مملوكة للمدين، في حين تتعلق الصورة الثانية بالحجز على مبلغ النقود الذي يكون بيد مدين المدين نتيجة حق الدائنية.

وهذه الصورة الأخيرة الذكر هي التي تنطبق على ما أقر به المشرع الجزائري إنطلاقا من مقتضيات بنود نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، حيث مكن المتصرف في حال إخلال المالك الشريك بأداء إلتزاماته المالية في إطار الملكية العقارية المشتركة، من إتباع أسلوب حجز ما للمالك الشريك المدين لدى الغير، وتحديدا الحجز على مبالغ الإيجار وذلك في حال ما إذا قام هذا المالك الشريك بإيجار محله[6]، والغير المقصود هو من له سلطة على الشيء، تمنع المحجوز عليه المدين من الإتصال بهذا الشيء إلا عن طريقه[7]، كماهو الحال بالنسبة لمستأجر لحصة في إطار

---

[1]- عمر بن سعيد، "حجز ما للمدين لدى الغير في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي،المجلد 05، العدد 01، جامعة عبد الرحمن ميرة ببجاية، جوان 2014، ص 36.

[2]- بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 103.

[3]- أنظر المادة 667 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص58.

[4]- عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص 38.

[5]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص480 و481.

[6]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

[7]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص482.

الملكية العقارية المشتركة، وهو شخص غير مدين للجمعية العامة للملاك الشركاء، لكنه مدين المالك الشريك الذي في ذمته دين إتجاه الجمعية العامة للملاك الشركاء.

ب- شروط الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة:

بما أن الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية المشتركة صورة من صور حجز ما للمدين لدى الغير، فإن المقتضيات المتعلقة بحجز ما للمدين لدى الغير تشترط على الدائن إذا لم يكن بيده سند تنفيذي، لكن له مسوغات ظاهرة تفيد بوجود دين في ذمة المدين، جاز له أن يحجز تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير[1]، وبالتالي لايشترط في هذا الدين أن يكون معين المقدار أو حال الأداء، لكنه لم ينقض قبل طلب توقيع الحجز، ومن ثم يجوز الحجز على مبلغ الإيجار الذي يستحقه المؤجر تحت يد المستأجر ولو قبل حلول ميعاد إستحقاقه، فقد قضت المحكمة العليا الجزائرية بموجب القرار رقم 15078 الصادر عنها بتاريخ 08 مارس 1978، بأن القانون لا يشترط في حجز ما للمدين لدى الغير أن يكون الدين ثابتا ومبلغه معينا بل يسمح بذلك الحجز حتى ولو كان الدين إحتماليا، لأن المقصود منه هو خلق وسيلة تضمن للدائن الحصول على ما عسى أن يثبت له من الدين بذمته المحجوز عليه وتعطيه حق الإمتياز[2].

ج- إجراءات توقيع الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة:

تبدأ إجراءات توقيع الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة، بتقديم المتصرف عريضة محررة في نسختين إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرتها مكان تواجد العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، حيث يقوم رئيس هذه المحكمة بالفصل في هذه العريضة وفقا للإجراءات المنظمة للأوامر على العرائض المنصوص عليها في المادة 310 وما بعدها من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أيام تسري إبتداءا من تاريخ تقديم الطلب من طرف المتصرف.

ولأن الدائن لا يقصد بهذا الحجز إبتداء التنفيذ على أموال المدين واقتضاء حقه منها، وإنما يتحقق ذلك في مرحلة لاحقة، فحجز ما للمدين لدى الغير يبدأ حجزا تحفظيا، ثم يتحول بعد ذلك إلى حجز تنفيذي وذلك عندما يتخذ الدائن الإجراءات اللازمة لاستيفاء حقه[3]، لذا يتوجب على الدائن الحاجز وأمام قاضي الموضوع، القيام برفع دعوى تثبيت الحجزفي أجل أقصاه خمسة عشر يوما من

[1]- أنظر المادة 668 فقرة01 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص58.
[2]- نبيل صقر، المرجع السابق، ص483.
[3]- نبيل صقر، المرجع نفسه، ص481.

تاريخ صدور الأمر بالحجز، وإلا كان الحجز والإجراءات التالين له، أما إذا كانت دعوى الدين مرفوعة أمام قاضي الموضوع، فيجوز للدائن إجراء هذا الحجز ويقدم مذكرة إضافية في ملف الموضوع لتثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع ليفصل فيهما معا وبحكم واحد، وذلك دون الإعتداد بأجل الخمسة عشر كما هو محدد ضمن مقتضيات نص المادة 662 من القانون رقم 09/08المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

يتميز الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة، بتعدد أطرافه، فهو يضم فضلا عن المتصرف الممثل للجمعية العامة الدائن الحاجز والمالك الشريك المدين المحجوز عليه والمستأجر المحجوز لديه، ولكون المستأجر المحجوز لديه على مبالغ الإيجار يعتبر أجنبيا عن العلاقة التي تربط بين الجمعية العامة الدائن الحاجز والمالك الشريك المدين المحجوز عليه، لذا ينبغي واستنادا لمقتضيات نص المادة **"669"** من القانون رقم09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يتم تبليغه تبليغا شخصيا إذا كان هذا المستأجر شخصا طبيعيا أو تبليغ ممثله القانوني تبليغا رسميا إذا كان شخصا معنويا، بالأمر القاضي بتوقيع الحجز على مبالغ الإيجار، وفي كلتا الحالتين ينبغي تمكين المستأجر المحجوز لديه على مبالغ الإيجار بنسخة من الأمر القاضي بالحجز مرفقة بمحضر التبليغ الذي يجب التنويه فيه على هذا التسليم، ويمكن للمستأجر المحجوز لديه أن يسلم المبالغ الإيجارية للمحضر القضائي، وهذا الأخير ينبغي عليه أن ينص في المحضر المعد من طرفه على هذا التسليم.

قياسا على القواعد القانونية المتعلقة بحجز ما للمدين لدى الغير، يترتب على توقيع الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة، قطع تقادم حق الجمعية العامة الدائن الحاجز في ذمة المالك الشريك المحجوز عليه، إضافة إلى قطع تقادم حق المالك الشريك المحجوز عليه في ذمة المستأجر المحجوز لديه، وذلك لأن الجمعية العامة الحاجزة تستعمل حق المالك الشريك المحجوز عليه في مواجهة مدينه(وهو المستأجر)المحجوز لديه ويحافظ عليه، ومن ثم يترتب على توقيع الحجز قطع مدة تقادم الحق السارية لمصلحة المستأجر المحجوز لديه في مواجهة المحجوز عليه وهو المالك الشريك، وكذلك قطع مدة التقادم السارية لمصلحة المالك الشريك المحجوز عليه في مواجهة الجمعية العامة الدائن الحاجز، أضف إلى ذلك منع المستأجر المحجوز لديه من الوفاء للمالك الشريك المحجوز عليه، وهو ما يعني حبس المال لدى المستأجر المحجوز لديه، وهو حبس كلي لأنه لا يقتصر على ما يكون مقابلا للدين المحجوز من أجله وإنما يشمل كل ماشمله الحجز، بحيث يمتنع

[1]- أنظر المادة 668 فقرة 02 و03 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص58.

المحجوز لديه عن الوفاء بأي مبلغ في ذمته حتى ولو كان دين الحاجز ضئيلا، حيث لا يشترط التناسب بين دين الدائن الحاجز وما يمتنع على المحجوز لديه الوفاء به للمحجوز عليه نتيجة لتوقيع حجز ما للمدين لدى الغير[1].

رابعا- الخصم التلقائي من الإعتمادات المالية المقررة لفائدة المالك الشريك المعنوي العام:

لم ينظم المشرع الجزائري ضمن مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الطريق الجبري لتحصيل التكاليف في إطار الملكية المشتركة والتي تخص المالك الشريك المعنوي، حيث عالج المشرع الجزائري هذا الوضع ضمن مقتضيات نص المادة**"750 مكرر 02"** من الأرمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، حيث أنه وفي حالة ما إذا كان المالك الشريك في الملكية المشتركة أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية، ولم يقم بدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناءا على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات، لاسيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية العامة وأي مستند آخر يثبت ذلك، ويتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص.

المبحث الثاني: المنازعات التي تثيرها الملكية العقارية المشتركة

يستأثر المالك الشريك في إطار الملكية العقارية المشتركة بملكية جزء خاص ملكية مفرزة يُمارِس عليه جميع سلطات المالك من إستعمال وإستغلال وتصرف، كما أنه يعتبر شريكا في ملكية الأجزاء المشتركة، ومما لا ريب فيه أن كثيرا من الملاك الشركاء ليبغي بعضهم على بعض، وإن كان يصعب تصور أن يكون الإعتداء على حق الجار في جزئه الخاص، فمن المحتمل بشكل كبير أن تكون الأجزاء المشتركة مصدر نزاعات بين الملاك المشتركين بإعتبار أنها شيوع إجباري لا تنطبق عليه الأحكام العامة للشيوع[2].

تخضع ممارسة الدعاوى القضائية في ميدان الملكية العقارية المشتركة بصفة عامة للقواعد الإجرائية العامة المقررة ضمن أحكام القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإلى جانبها ثمة قواعد خاصة يعود أساسها إلى كون أن هذه الدعاوى تزاول في إطار جماعي، حيث ثمة دعاوى جماعية تملك الجمعية العامة الحق في ممارستها،

[1]- راجع في ذلك نبيل صقر، المرجع السابق، ص485.
[2]- حسين محيسن الرشيدي، المرجع السابق، ص 66.

ودعاوى شخصية فردية لا يمكن أن تمارس إلا من طرف المالك الشريك، و دعاوى مختلطة فردية وجماعية، يمكن أن تباشرها الجمعية العامة بمعية مالك شريك أو أكثر.

لقد فصل المشرع الجزائري من حيث الإختصاص الإقليمي في تحديد الجهة المختصة للنظر والفصل في المنازعات بشأن القانون الأساسي للملكية المشتركة، وذلك بأن حددها في محكمة الجهة القضائية لمكان البناية[1]، وهو يتوافق مع ما ذهب إليه المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند حديثه عن أيلولة الإختصاص الإقليمي في المادة العقارية إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك[2]، وبتفحص بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد أشار إلى النزاعات التي تكون محل دعاوى قضائية، والتي تتمحور حول النزاعات المتعلقة بنشاط الجمعية العامة[3]، أو تلك التي تكون الجمعية العامة طرفا فيها، إضافة إلى الدعاوى الشخصية.

المطلب الأول: الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة صرفا

يعتبر المتصرف ممثلا للجمعية العامة إزاء الغير وجميع الإدارات، كما يمثل الجمعية العامة أمام القضاء سواء بصفته مدعيا ولو ضد بعض الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة أو بصفته مدعى عليه على أن تطبق الأحكام القضائية الصادرة لصالح الجمعية الممثلة قانونا من طرف المتصرف على جميع الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة، وبالتالي، لا يحق للمتصرف بصفته وكيلا للجمعية العامة أن يمارس أية دعوى إلا بإسم الجمعية العامة، وكل تصرفاته في المسائل المتعلقة بالتقاضي تكون باطلة إذا ما تصرف بإسمه الخاص[4].

إن الجمعية العامة تتمتع بممارسة حق التقاضي عن طريق وكيلها بصفته مدعي أو مدعى عليه، ويعد ذلك نتيجة مترتبة على الإعتراف لها بالشخصية المعنوية، حيث تقوم بدور المحافظة على

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

[2]- أنظر المادة 518 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 42 .

[3]- يلاحظ من خلال النموذج المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في نسخته باللغة العربية بأن المشرع الجزائري يشير إلى منازعات متعلقة بتسيير الجمعية، بالمقابل عند الإطلاع على نفس النص في نسخته باللغة الفرنسية يتبين لنا بأن المشرع الجزائري يتحدث عن نزاعات تتعلق بسير نشاط الجمعية العامة، وهذا المدلول الأخير نرى بأنه الأقرب إلى الصواب، والعبارة الواردة في النص في النسخة الفرنسية تتمثل في:
« litiges relatifs au fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires ».

[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 79.

مصالح الملاك الشركاء في مجموعها، وبذلك فهي تختص من ناحية، بكل ما يدخل في الغرض الذي أنشئت من أجله، وهو الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة، ومن ناحية أخرى ضمان تطبيق مقتضيات نظام الملكية المشتركة، وتعد الدعاوى التي يحق للجمعية العامة مباشرتها بشكل صرف دعاوى خاصة بالجمعية العامة بالنظر لطبيعتها[1]، وتطبق الأحكام القضائية الصادرة لصالح الجمعية العامة الممثلة قانونيا من طرف المتصرف على جميع الملاك الشركاء[2].

الفرع الأول: الدعاوى القضائية المتعلقة بسير نشاط الجمعية العامة

مناط تشكيل الجمعية العامة في الملكية المشتركة هو إدارة العقار المبني للإشتراك وفق نظام الملكية المشتركة، وللجمعية العامة كأي شخص معنوي حق التقاضي للدفاع عن المصالح التي تتولى إدارتها، ويمكن أن تعتبر الدعاوى التالية دعاوى خاصة بشكل صرف بالجمعية العامة بالنظر لطبيعتها.

أولا- الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على البناية وإدارة أجزائها المشتركة:

قد يثار بأن الجمعية العامة لا تملك الأجزاء المشتركة، إلا أن الغرض من إنشائها هو المحافظة على العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، وبذلك فهي تتوفر على الصفة والمصلحة في الدفاع على المحافظة عليه[3].

أ- دعوى تحصيل الأعباء المشتركة والنفقات المرتبطة بتحسين العقار:

وفاء كل مالك شريك في الملكية المشتركة لجزء الإسهام في الأعباء المشتركة وبصفة أعم في النفقات المرتبطة بتحسين العقار موضوع قانون الملكية المشتركة، يشكل الإلتزام الأساسي لهذا المالك في علاقاته مع الجماعة المالكة في الإشتراك، والإدارة الفعالة للعقار مرتبطة بالوفاء المنتظم لهذه الأعباء من طرف الملاك في الملكية المشتركة[4]، ولقداعتبر القضاء اللبناني من خلال القرار رقم 333 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2005 عن قاضي الأمور المستعجلة في كسروان اللبنانية، بأن الدين الناتج عن النفقات والأعباء المشتركة المترتبة بذمة مالكي الحقوق المختلفة كل بحسب نصيب مشاركته فيها، يرتدي الطابع الشخصي ويلازم شخص المنتفع من الخدمات المشتركة دون سواه، ولا

[1]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 548.

[2]- مريم تومي، المرجع السابق، ص208.

[3]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 549.

[4]- François givord et Claude giverdon, op-cit, paragraphe n°691, p 573.

يدخل في فئة الحقوق العينية التي تنتقل مع الملكية إلى مكتسبها الجديد ولا يعتبر دينا ممتازا على صاحبه، وأن حق الجمعية العامة بتحصيل ما يصيب المالك الشريك المتخلف عن دفع النفقات المشتركةيخضع لأصول خاصة منظمة بمقتضى المرسوم الإشتراعي رقم 83/88 الصادر بتاريخ 16 سبتمبر 1983 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية[1].

وأمام تخلف المالك عن دفع حصته في الأعباء المشتركة يضطر المتصرف إلى إجباره على الوفاء بإلتزاماته مهما كان السبب المتذرع به عن طريق رفع دعوى أمام القضاء ودون الحصول على إذن من الجمعية العامة حسب الفقه الفرنسي[2]، بهدف الحصول على سند تنفيذي كمقدمة للتحصيل الجبري للدين على أموال المالك الشريك[3]، وفي هذا السياق فإنه بإمكان المتصرف في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو مالك شريك في الملكية المشتركة جزء من النفقات المترتبة عليه من أعباء الصنف الأول أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الإلتزامات الداخلة في أعباء الصنف الثاني اللجوء إلى طريقة التحصيل الإجباري لهذه التكاليف.

إستنادا لمقتضيات بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد ألزم المتصرف في حالة ما إذا كان أمام حالة عدم دفع أعباء من الصنف الأول، وقبل اللجوء إلى القضاء، القيام بتوجيه إنذارين، أو بالأحرى إعذارين "mises en demeure"، مع إشعار بالإستلام خلال الشهر الموالي لأجل الإستحقاق وبقاء الأمر على حاله دون جدوى، وتبعا لذلك للمتصرف رفع دعوى قضائية بواسطة عريضة إفتتاحية لدى المحكمة المختصة إقليميا التي تتبعها البناية مرفقة بجميع الأوراق الثبوتية خاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، يلتمس من خلال هذه العريضة الحصول على أمر ضد المالك المخل بإلتزاماته لتحصيل هذه التكاليف، حيث ينفذ الأمر الصادر بهذه الطريقة طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب[4].

---

[1]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص80.

[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1180, p448 et 677.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

ب- الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستخدمين والغير المكلف بصيانة العقار:

تعتبر الجمعية العامة الطرف المخول لمنح جميع العقود المتعلقة بتعيين المستخدمين الضروريين لصيانة وحراسة العقار كالحارس، البستاني، عمال النظافة وغيرهم، وفي غالب الأحيان يتم إبرام هذه العقود مع مقاولات مكلفة بأشغال الصيانة، والواضح أنه للجمعية العامة صفة تتيح لها فرصة التقاضي عن طريق المتصرف في الدعاوى التي تتعلق بالنزاعات المترتبة عن هذه العقود[1].

ج- الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المتصرف:

يعتبر المتصرف الممثل القانوني لجمعية الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة، يمكن مساءلته إتجاه هذه الأخيرة لاسيما بسبب أخطاء التسيير، وبذلك يمكن للجمعية العامة مباشرة دعوى ضد المتصرف للتعويض عن الضرر الذي ألحقه بالجماعة المالكة للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، وفي الواقع عزل المتصرف يحدث قبل رفع هذه الدعوى، وبالمقابل إذا لم يكن ثمة خطأ شخصي يدين المتصرف فبإمكان هذا الأخير أن يمثل أمام القضاء كممثل للجمعية العامة لتحديد الضرر الذي سببه أحد الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، كما يمكنه مقاضاة الملاك الشركاء الذين هم على علم بالفاعلين والمسؤولين عن إحداث هذا الضرر لضمان الحصول على تعويض مناسب[2]، وذلك لكون أن كل مالك شريك في الملكية العقارية المشتركة مسؤولا حيال الملاك الشركاء الآخرين، عن تعكير الإنتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص ضمن مقتضيات نظام الملكية المشتركة، والتي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات[3].

المشرع الفرنسي كان صريحا فيما يخص مساءلة المتصرف قضائيا متى قصَّر أو تقاعس وتراخى عن أداء مهامه، وقد منح هذه المكنة لرئيس مجلس النقابة الذي يمكنه بناءًا على تفويض صريح من الجمعية العامة، أن يرفع دعوى ضد المتصرف، للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق بنقابة الملاك المشتركين، وفي حالة ما إذا لم يكن للملكية المشتركة مجلس نقابي، فيمكن أن يمارس هذا الإجراء القضائي مالك شريك أو أكثر من الملاك الشركاء الذين يمثلون ربع أصوات جميع الملاك الشركاء على الأقل، وفي حالة الحكم على المتصرف، فإن التعويضات تعطى لنقابة الملاك الشركاء، وإذا أعلن القاضي، في نهاية الدعوى القضائية، أن الدعوى التي تُمارس لصالح النقابة تستند

[1] - François givord et Claude giverdon, op-cit , paragraphe n° 692 , p 573 et 574 .
[2]- François givord et Claude giverdon, ibid, paragraphe n° 693, p 574.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 21.

إلى أسس جيدة، فإنه يتم توزيع عبء التكاليف القضائية التي لا يتحملها المتصرف على جميع الملاك الشركاء بما يتناسب مع النصيب في الأجزاء المشتركة العائدة لحصة كل مالك شريك[1].

ثانيا- دعاوى قضائية ترمي لضمان إحترام نظام الملكية المشتركة:

المتصرف مكلف بضمان تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة والعمل على إحترام بنوده وتطبيق العقوبات في حال الإخلال به وإخطار الجمعية العامة لإتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول[2]، وفي هذا السياق يمكن للجمعية العامة أن تقيم دعاوى قضائية عن طريق المتصرف من أجل ضمان التقيد ببنود ومقتضيات نظام الملكية المشتركة كما هو الحال في الدعاوى المتعلقة بطرق إستعمال الأجزاء المشتركة[3].

لذلك وتحسبا لهذا الوضع، نجد بأن المشرع الجزائري قد أقر من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على أن الجمعية العامة مؤهلة للتقاضي"a qualité pour agir"، سواء كانت مدعية "Demandant" أو مدعى عليها "défendant"، ولو حتى ضد بعض الملاك الشركاء.

يقر الفقه الفرنسي بأن الجمعية العامة والحال هذه، تتمتع فيما يتعلق برفع هذه الدعوى بإختصاص رئيسي "compétence prépondérante"، وبالتالي الملاك الشركاء الآخرين الذين تم تمثيلهم في هذه الدعوى القضائية كأعضاء في نقابة الملاك الشركاء، لا يقبل منهم تشكيل إعتراض

[1]- Les alinéas 03, 04 et 05 de l'article 15 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 12), énonce:« En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot».

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[3]- خالد حمدي يوسف، المرجع السابق، ص 93.

خارج عن الخصومة على الحكم النافذ إتجاههم، إلا إذا كان كل من المالك الشريك، الغير المعترض، قد أعلن أو أبلغ عن وجود مصلحة شخصية متميزة عن تلك التي بررت الدعوى التي رفعتها النقابة عن طريق المتصرف، وبالتالي، فإن الإختصاص الرئيسي الممنوح للجمعية العامة لرفع دعوى قضائية بغرض ضمان إحترام نظام الملكية المشتركة لا يمكن، في الواقع، أن يؤدي إلى ميلاد دعوى نظاميا نقابية[1].

لم يشر المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى إمكانية رفع دعوى قضائية فردية، بغرض المطالبة بضمان إحترام نظام الملكية المشتركة من طرف كل مالك شريك، إذ لا يمكن للمرء أن يتجاهل المصلحة الشخصية للملاك الشركاء، والتي يمكن بناءا عليها يتم رفض أو قبول الطلب المقدم إلى القاضي في هذا الشأن، بالمقابل نجد بأن المشرع الفرنسي وإستنادا لقرار محكمة النقض الفرنسية الصادر في 09 يناير 1962، أقر مبدأ مفاده أنه للمتصرف صلاحية تمثيل النقابة أمام القضاء سواء مدعية أو مدعى عليها، ولا يستثنى من ذلك الحق الذي يعود لأحد الملاك الشركاء بغرض متابعة قضائيا وبصفة فردية مالكا شريكا آخر، من أجل مطالبته بإصلاح الضرر الذي لحق به شخصيا، - وبذلك يكون هذا القرار القضائي-، قد أنهى مسألة إنقسام الفقه حول قبول الدعوى الفردية من طرف مالك شريك للمطالبة بإحترام نظام الملكية المشتركة أو عدم قبولها من طرف القضاء وبالتالي تم إعتبار أن الدعوى القضائية المرفوعة والتي ترمي إلى إحترام نظام الملكية المشتركة هي دعوى خاصة بجمعية الملاك الشركاء مزاحمة "en concurrence" للدعوى الفردية[2].

[1]-François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1181, p677 et 678.

[2]- إنقسم الفقه قبل صدور قرار محكمة النقض الفرنسية الصادرفي 9 يناير 1962، فبينما أعلن بعض عدم مقبولية الدعوى الفردية من طرف القضاء للمطالبة بإحترام نظام الملكية المشتركة، أيد آخرون الرأي المعاكس، وكانت إحدى الحجج التي تم الإحتجاج بها لتبرير عدم المقبولية هي القول بأنه من خلال الإذعان أو الانضمام "qu'en adhérant" لنظام الملكية المشتركة، تنازل الملاك الشركاء عن حقهم في ممارسة الدعاوى الناشئة بصورة فردية بمناسبة تطبيق نظام الملكية المشتركة، راجع في ذلك:

= François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1182, p678.

الفرع الثاني: الدعاوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة

تندرج الدعاوى الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار موضوع قانون الملكية العقارية المشتركة، ضمن دعاوى الجمعية العامة المتزاحمة مع الدعوى الفردية، أو بالأحرى هي دعاوى مختلطة فردية وجماعية، يمكن أن يقيمها في آن واحد، جمعية الملاك الشركاء وكذلك كل مالك شريك في الملكية المشتركة، ويعود ذلك من جهة، إلى الطبيعة القانونية والمادية المزدوجة للملكية العقارية المشتركة، التي تجمع بين الملكية الخاصة للأجزاء المفرزة والملكية الشائعة للأجزاء المشتركة[1]، ومن جهة أخرى، أنه رغم أن القانون جعل من الجمعية العامة جهازا يتولى إدارة وتسيير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، إلا أنه لم يسلب المالك المشترك من حق الذود على مصالح العقار سيما إن حصل به ضرر، مما يعني بأن هذا الحق له طابع حمائي وإحتياطي مشروع ضد تقاعس المتصرف عن القيام بدوره، ومثال ذلك عند الحاق ضرر بالعقار ولا يتم تحريك ساكن من طرف المتصرف ممثل الجمعية العامة لأجل اصلاح الضرر لسبب من الأسباب، والدعوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار موضوع قانون الملكية المشتركة، هي متاحة للمالك المشترك لأجل الدفاع عن مصلحة فردية ومصلحة جماعية في آن واحد[2].

لقد وسع المشرع الجزائري من نطاق الدعاوى القضائية التي يمكن للجمعية العامة رفعها أمام القضاء المختص، وذلك بأن مكن المتصرف الممثل القانوني للجمعية العامة أمام القضاء من التصرف بمعية أو دون أحد الشركاء أو الشاغلين في الملكية المشتركة بغرض الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة[3]، وبذلك تتوفر الجمعية العامة على صفة الدفاع عن الوضعية المادية والقانونية للعقار محل ملكية مشتركة[4].

في الواقع، إن الحق في التقاضي بغرض المحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار المبني للإشتراك يتجاوز الصلاحيات العادية للجمعية التي يقتصر هدفها في الحفاظ على المبنى وإدارة الأجزاء المشتركة: حماية الحقوق المرتبطة بالبناية يشمل حق ملكية البناية، حق غير معترف به

---

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1182, p678.

[2]- محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص 92.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص548.

للجمعية بل للملاك الشركاء الذين تنقسم بينهم ملكية البناية إلى حصص تشتمل على حصة في الأجزاء المشتركة، لذلك من المستحيل هنا تجاهل هذا الحق[1]، كما أن المشرع الجزائري يقر صراحة بأن الجمعية العامة وعن طريق المتصرف تتقاضى بشكل مشترك "conjointement"، بمعية مالك شريك أو أكثر أو وحدها، وأن الملاك الشركاء قد تم منحهم حق مباشرة الدعاوى المتعلقة بملكية حصصهم أو الإنتفاع بها فقط، أو ما يصطلح عليها بالدعاوى الشخصية، وبالتالي في هذه الظروف، من المحتم أن تحدث تداخلات بين دعوى الجمعية العامة والدعوى الفردية، فيبقى أن نرى في أي مجال.

إن تعداد الدعاوى القضائية التي يتم إعتبارها بأنها تمارس بغرض حماية الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع قانون الملكية المشتركة، وإن لم يكن شاملا "exhaustive"، يقدم في هذا الصدد مقاربة أولى "une première approche"، حيث نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد أورد مفهوم الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بشكل مطلق، وبالتالي يتعلق الأمر بالمحافظة على العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ماديا وقانونيا، وعليه نميز بين الدعاوى التي ترمي إلى الحماية المادية للبناية عن تلك التي ترمي إلى الحماية القانونية لها.

أولا- الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية المادية للبناية موضوع قواعد الملكية العقارية المشتركة:

تعتبر الدعاوى القضائية التالية الذكر دعاوى ترمي إلى الحماية المادية للمبنى، دون أن يكون هذا التعداد شاملا[2]:

- الدعوى القضائية التي ترمي إلى وقف الإعتداء على الأجزاء المشتركة من طرف أحد الملاك الشركاء أو الغير، الإستيلاء على محل أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

- الدعاوى القضائية المتعلقة بالضمان السنوي أو الضمان العشري الخاص بالعيوب المكتشفة والموجودة في الأجزاء المشتركة أو الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة في آن واحد.

- الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف نقابة الملاك الشركاء ضد المقاول الرئيسي بناءا على المسؤولية التعاقدية طبقا لقواعد القانون المدني .

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1182, p678.

[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1186, p679.

- دعاوى ضمان العيوب الخفية "les actions en garantie des vices cachés"، ضد بائع البناية المشيدة أو التي سيتم بناؤها، على الرغم من أن المبيعات لا تتعلق إلا بالأقسام المنفصلة عن البناية التي إكتسبها مختلف الملاك الشركاء.

- الدعاوى المتخذة لتنفيذ الإلتزامات التي يمكن أن يكتتب "souscrire" فيها البائع أو المرقي العقاري إتجاه الملاك المستقبليين.

- الدعوى القضائية الخاصة للمطالبة بجبرالضرر الذي سببه المرقي العقاري أو البائع الذي قام بخداع وغش "a trompé" الملاك الشركاء بشأن متانة "consistance" الأجزاء المشتركة من خلال دمج مسكن البواب "la conciergerie" الذي قدمه كملحق "dépendance" للإستعمال الجماعي في جزء من البناية مخصص للسكن الخاص.

إن موقف المشرع الجزائري يتوافق وما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي أعطى لممثل الملاك في الملكية المشتركة حق التقاضي للدفاع عن الحقوق التي تتعلق بالعقار، وبناءا على ذلك فقد أيد القضاء الفرنسي على العموم وجانب من الفقه فكرة إعطاء الحق للجمعية العامة في رفع دعاوى الحق ودعاوى الحيازة ودعاوى ضمان العيوب ضد البائع وبذلك يكون المشرع الفرنسي قد وضع حدودا إستثنائية لحق التقاضي المقرر للجمعية العامة[1].

ثانيا- الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية القانونية للبناية موضوع قواعد الملكية العقارية المشتركة:تعتبر دعاوى ترمي إلى الحماية القانونية للبناية[2]:

أ- دعوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة "Action pétitoire":

الأصل في مجال الملكية العقارية المشتركة أن جميع الدعاوى القضائية التي يكون أساسها حق الملكية تكون غير مقبولة من طرف القضاء المختص في حال ما إذا رفعت من طرف شخص غير المالك، كما هو الحال بالنسبة للجمعية العامة التي تدير الملكية المشتركة والتي لا يعترف لها المشرع الجزائري بملكية العقار المبني للإشتراك، غير أن تقرير المشرع الجزائري حدودا إستثنائية لحق التقاضي المقرر للجمعية العامة وذلك عندما مكن المتصرف الممثل القانوني للجمعية العامة أمام القضاء من التصرف بمعية أو دون أحد الشركاء أو الشاغلين في الملكية المشتركة بغرض الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، يكون قد أعطى للجمعية العامة مكنة رفع

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 193.
[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1186, p679.

دعاوى الحق في إطار الملكية وهو ما أقر به كل من القضاء وجانب من الفقه بشأن موقف المشرع الفرنسي الذي يتوافق وموقف المشرع الجزائري والذي أعطى لممثل إتحاد الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة حق التقاضي للدفاع عن الحقوق التي تتعلق بالعقار موضوع قانون الملكية المشتركة، ومثال ذلك دعوى المطالبة بجزء مشترك من البناية مثل مسكن الحارس، أو جزء من الطابق السفلي تحت الأرضي"sous-sol"، غير أنه إذا تم تضمين جزء خاص في حصة مملوكة من قبل الإتحاد، فإنها هي المؤهلة للتقاضي بشأن المطالبة بهدم شرفة مبنية قبالة جدار كبير في الملكية المشتركة، دون مراعاة لإرتفاق عدم البناء "servitude non ædificandi".

كذلك فيما يتعلق برفع دعوى التنازع في الجدار المشترك "mitoyenneté"، أو لاكتساب حائط مشترك لحساب الملكية المشتركة، والدعاوى المتعلقة بحقوق متفرعة عن حق الملكية كتلك الدعوى التي ترمي إلى إحترام إرتفاق يعود بالنفع على الملكية المشتركة كإرتفاق عدم البناء الذي تملكه النقابة.

ب- دعوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

تعتبر الحيازة سيطرة فعلية تتجسد في قيام شخص بالأعمال المادية والقانونية على شيء تجوز حيازته بنية تملكه أو ممارسته حق عيني عليه سواء كان هذا الشخص مالكا للشيء أو غيره مالك له[1]، ومادامت الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة تمارس سيطرة مادية على الأجزاء المشتركة للبناية نتيجة إدارتها لهذه الأخيرة دون الأجزاء الخاصة التي لا سيطرة مادية لها عليها، فإنه ثمة تساؤل يثار حول ما إذا كانت الجمعية العامة حائزا؟ وإذا كانت حائز فهل بإمكانها أن ترفع دعاوى الحيازة كلها أو بعضها؟

في الحقيقة، السيطرة المادية التي للجمعية العامة على الأجزاء المشتركة ليست سيطرة كاملة والعلة في ذلك أن الجمعية العامة سلطتها محدودة بغرضها وهو إدارة البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة، فحتى وإن كان لها بعض سلطات المالك كالحفظ والصيانة والتحسين إلا أن العنصر المادي للحيازة أوسع من ذلك[2]، إنه يتطلب قيام الحائز بأعمال الإستعمال والاستغلال أو تغيير الشيء محل الحيازة طبقا لما تسمح به طبيعة الشيء محل الحيازة[3]، وهو ما لا يتوافر في الجمعية العامة التي لا تستعمل المصعد أو السلم، ولا تركن السيارات في الفناء المشترك، وإذا كان للجمعية العامة أن تجري

[1]- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص09.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 192.
[3]- الحاج هني جوهر، المرجع السابق، ص 14.

بعض التصرفات المادية فهي لابد أن تكون في معنى التحسين، بينما الحائز يمكن أن يكون تصرفه المادي بأعمال في معنى عكسي، أضف إلى ذلك أنه مهما إتسعت سلطات الجمعية العامة فإنه لا يمكن أن تكون حائزا لنفسها، بتعبير آخر، لا يمكن أن يكون لها عنصرا معنويا بقصد إكتساب حق على الأجزاء المشتركة، فهي لا تحوز بقصد اِكتساب حق على البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة أو الأجزاء المشتركة، وضد إرادة الملاك الشركاء أو الغير، فالعنصر المعنوي لا يمكن أن يتوافر في جانب الجمعية العامة، وهو ما يؤدي بنا إلى القول بأن الجمعية العامة ليست حائزا سواء كانت هذه الحيازة قانونية أو عرضية[1].

لقد أصاب المشرع الجزائري عندما أقر بأنه بإمكان المتصرف التقاضي بهدف المحافظة على الحقوق المرتبطة بالعقار، وبالتالي يدخل في دائرة ذلك الحق في رفع دعاوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة، لأنه لو لم يسلك المشرع الجزائري هذا النهج، لكانت الجمعية العامة ستقف مشلولة أمام حيازة أحد الأشخاص من غير الملاك لبعض الأجزاء المشتركة، إذ كيف ليس لها أن ترفع دعوى إسترداد حيازة أو دعوى وقف أعمال جديدة تتنافى مع حقوق المرور أو المطل المقررة لصالح العمارة أو دعوى منع تعرض ضد المالك المجاور للعمارة.

وبالتالي فإن هكذا توجه أثنى عليه الفقه بأنه يراعي الضرورات العملية التي تتطلب توسيع تمثيل جمعية الملاك الشركاء لمصلحة الجماعة دون أن يجعل منها حائزا، بالمقابل يشترط الفقه لتوافر هذه السلطات بضرورة وجود الضرر الجماعي، فإذا تعلق الضرر بأحد الملاك الشركاء فقط فإن ذلك المالك هو الذي يعنى برفع دعوى الحيازة ومثال ذلك مالك شقة لها حق مطل على عقار مجاور مما يتعارض مع أشغال جديدة يقوم بها مالك العقار المجاور، وكذلك الحال بالنسبة لعيب يصيب الأجزاء الخاصة وحدها، أما في حال توافر الضرر الشخصي إلى جانب الضرر الجماعي فإن دعوى الجماعة لا تمنع دعوى المالك[2].

إذن، للمتصرف وكيل الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة الحق في إقامة دعوى الحيازة بإسم الجمعية العامة بخصوص الأجزاء المشتركة[3]، ويلاحظ على الصعيد العملي بشأن هذه الدعوى أن حالات رفعها قليلة[4]، كدعاوى الحيازة "possessoires" الممارسة ضد الغير الذي تسبب في

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 192 و 193.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع نفسه، ص 194.
[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص211.
[4]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 84 و85.

إحداث إضطرابات "troubles" أو إعتداءات "voies de fait" على الأجزاء المشتركة أو على المبنى ككل، مثل الوقوف غير القانوني لقافلة "caravane"، ومن ناحية أخرى، دعوى الحيازة لا تكون مقبولة إذا تم رفعها من قبل مالك شريك ضد شخص آخر وعلى أساس إنتهاك أو خرق نظام الملكية المشتركة.

المطلب الثاني: الدعاوى الممارسة من طرف المالك الشريك بصفة فردية

يتمتع كل مالك شريك بحق حماية حقوقه الفردية داخل جماعة الملاك الشركاء الممثلة في الجمعية العامة، لذلك يمكن لكل مالك شريك أن ينفرد بحق إقامة دعوى قضائية لحماية هذه الحقوق، إستنادا للمبدأ الذي يقضي بأنه يمكن لأي فرد في الجماعة أن يتصرف للدفاع عن حقوقه، ومقبولية الدعوى القضائية الفردية المرفوعة من قبل المالك الشريك الذي يتقاضى بمفرده يخضع لشرط وجود المصلحة، لذا فإن الضرر الشخصي الذي واجهه المالك الشريك المدعي هو من يبرر مصلحته في التقاضي، والذي يقع في قلب التطورات القضائية، ومن أجل تقدير ذلك، يجب التمييز بناءا على ما إذا كان المالك الشريك المدعي منزعجا من ملكية الأجزاء الخاصة في حصته أو التمتع بها أو أن الأجزاء المشتركة هي الأخرى ذات صلة بذلك الإنزعاج[1].

يعطي المشرع الجزائري للمالك الشريك الحق في التقاضي بصفة فردية لحماية حقوقه في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، وتعد دعواه المقامة في هذا الإطار مستقلة وغير تابعة لدعوى جمعية الملاك الشركاء إن وجدت، وهو ما إختزله المشرع في مصطلح "الدعاوى الشخصية" ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث أن هذه الدعاوى الشخصية مقررة لحماية الحقوق الشخصية للمالك الشريك صلب المجموعة المالكة في إطار الملكية المشتركة، للمطالبة بالتعويض عما لحقه من المتصرف ممثل الجمعية العامة أو بقية الملاك الشركاء، أو لإبطال وإلغاء قرارات صادرة عن الجمعية العامة خلافا لنظام الملكية المشتركة، أو بهدف طلب إعادة النظر في توزيع الأعباء المشتركة التي أضرت به[2]، أو التقاضي بالإشتراك مع المتصرف ممثل الجمعية العامة من أجل الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع أحكام الملكية المشتركة[3].

---

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1193 et 1194, p 683.

[2]- التيجاني عبيد، المرجع السابق، ص 142.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 26 و30.

الفرع الأول : الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية حقوق المالك الشريك الفردية إتجاه الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة

تتصف القرارات الصادرة عن جمعية الملاك الشركاء بالشرعية القانونية عندما تكون ضمن القواعد والأسس الشرعية التي حددتها القواعد القانونية الخاصة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية أو نظام الملكية المشتركة، ومن هذه الضوابط احترام مبدأ الأغلبية واحترام الإجراءات الشكلية المتعلقة بإنعقاد الاجتماعات التي تدعو إليها الجمعية العامة، وأن تنصب هذه القرارات في تحقيق المصلحة الجماعية للملاك الشركاء، لكن قد يحدث وأن تصدر عن الجمعية العامة عدد من القرارات مخالفة للضوابط والأسس القانونية المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة مما يترك أثرا على حقوق الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة المتضررين من تطبيق هذه القرارات، فكيف يمكن التعامل مع هذه القرارات التي قد توصف بأنها تعسفية ؟

أولا– القرارات التعسفية الصادرة عن الجمعية العامة و تأثيرها على تسيير الملكية المشتركة:

نظرا للدور الذي تلعبه الأغلبية في إستصدار القرارات في إجتماعات الجمعية العامة، إلا أنها لا تملك سلطة مطلقة إتجاه باقي الملاك الشركاء، القرارات الصادرة عن جمعية الملاك الشركاء واستنادا للأغلبية المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة قائمة بالأصل على ضمانات تحمي حقوق الأقلية، والمقصود بحماية الأقلية، تضمين نظام الملكية المشتركة بجملة من القيود تفرض على القرارات الصادرة بالأغلبية المطلوبة قانونا، وهذه القيود وجدت في الأصل لحماية المصلحة الجماعية للملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة، لكن على الرغم من وجود هذه القيود أو هذه الضمانات فقد تسعى الأغلبية إلى الإنحراف وتستبد باستعمال هذا الحق الممنوح لها، وفي جميع الأحوال لابد من التوازن ما بين سلطة الأغلبية وحماية مصالح الأقلية بغرض تحقيق المصلحة الجماعية للملاك الشركاء[1].

مفهوم التعارض أو التأثر الذي تتركه الأغلبية على حقوق الأقلية ماهو إلا إتجاه مواز للأغلبية لحماية الوظيفة الإجتماعية للملكية، فالأقلية لا تشكل عدوانا وإنما هي سلطة موازية للأغلبية تهدف إلى حماية مصلحة الملاك الشركاء وكل على طريقتها، قد تصدر الأغلبية قراراتها بشكل منحرف خارج نطاق نظام الملكية المشتركة الذي يضبط إدارة وتسيير الملكية المشتركة، أو قد تلجأ الأغلبية إلى إصدار قرارات لا تتصف بالدقة تكون لها آثار سلبية على العقار إذ يصعب تصور سريان مثل هذه

[1]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 27 و28.

القرارات دون أن تكون محلا للمناقشة أو المعارضة بحكم أنها صادرة عن الأغلبية و ملزمة لأقلية الملاك الشركاء بقوة القانون، فماهي الأقلية المقصودة في هذه الحالة ؟

في البحث عن مفهوم الأقلية يتبين بأنه يأخذ جانبين، الجانب الأول يتعلق بالجانب العيني الذي ينطلق من حصص الملاك الشركاء في العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فهؤلاء يشكلون الحصص الدنيا في العقار سواء في الأجزاء الخاصة أو المشتركة، أما الجانب الثاني فينحصر في الأقلية العددية مقارنة مع الأغلبية العددية، وأمام هذه المفاهيم نجد بأن المشرع الجزائري قد حصر مفهوم الأقلية بالنظر إلى عدد الحاضرين في اِجتماعات الجمعية العامة، وبناءا على ما سبق يمكن القول بأن الأقلية ماهي إلا مجموعة من الملاك الشركاء الذين تفرض عليهم، قرارات الأغلبية الحاضرة، فالأقلية تمثل الحصص الأقل في الجمعية العامة، بالإضافة إلى الذين لم يصوتوا لصالح قرار الأغلبية، وبهذا يمكن تحديد الأقلية بأنهم المعارضين للقرار والغائبين عن اجتماع الجمعية العامة، فهؤلاء لهم حق الطعن في القرارات الصادرة عن الأغلبية في اِجتماعات الجمعية العامة، والعلة في ذلك أن اِجتماعات الجمعية العامة ليس من شأنها إعدام الحقوق الفردية لكل واحد منهم.

في الواقع، تعد قرارات الجمعية العامة الصادرة بناءا على الأغلبية المقررة قانونا ملزمة لكافة الملاك الشركاء والشاغلين وحتى في مواجهة خلفهم، وهو ما يدفع بنا إلى التساؤل عن مدى إمكانية رفع الدعاوى القضائية من أجل المحافظة على الحقوق الخاصة للملاك الشركاء إتجاه الجمعية العامة ومواجهة التصرفات الناجمة عنها وعن تابعيها وكذا القرارات الصادرة عن الجمعية العامة؟ وهل يمكن للملاك المشتركين المتضررين من هذه القرارات متابعة الأغلبية أم الرجوع إلى جمعية الملاك الشركاء؟ إنه من الصعب عمليا رجوع بعض الملاك الشركاء أو أحدهم إلى الأغلبية التي أصدرت القرار وإنما يكون الرجوع بالأصل إلى الجمعية العامة بحكم أن هذه الأخيرة تعد شخصا معنويا بقوة القانون، تمثل المصلحة الجماعية للملاك الشركاء مما يخولهم رفع الدعاوى والطعن في قراراتها وتحملها المسؤولية بصفتها مكلفة بإدارة الأجزاء المشتركة[1].

الأكيد أن المشرع الجزائري قد حرص على تنظيم جملة من الضمانات بغرض حماية حقوق الأقلية في الملكية المشتركة من أجل أن تحقق هذه الأخيرة وظيفتها الإجتماعية والإدارة السليمة لجمعية الملاك الشركاء، لذلك فإن الأغلبية من الملاك الشركاء والشاغلين في إطار الملكية المشتركة ملزمة بإحترام المصلحة الجماعية، وإلا فإن قراراتها معرضة للإبطال من طرف المحكمة

[1]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 27، 28 و 29.

المختصة[1]، والتي تنحصر صلاحياتها فقط بإزالة الآثار المادية للقرار الذي يشكل إعتداءا على المصلحة الجماعية للملاك الشركاء مع التعويض عن الأضرار التي تكون قد حلت بالملاك الشركاء المتضررين[2].

ثانيا- المقتضيات القانونية التي تضبط دعوى الطعن بالإلغاء في قرارات الجمعية العامة:

إنطلاقا من مقتضيات نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، تعتبر دعوى الطعن لإلغاء قرار الجمعية العامة من الدعاوى الشخصية، التي تنشب بين الملاك الشركاء أو المالك الشريك والمتصرف بسبب تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة، حيث أنه من المعلوم، بأن الدعاوى الشخصية تهدف إلى حماية حق شخصي وتتعدد بتعدد الحقوق الشخصية[3]،لذلك يمكن لكل مالك مشترك في إطار الملكية العقارية المشتركة متضرر من قرار الجمعية العامة الطعن فيه أمام القسم العقاري على مستوى محكمة تواجد العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة[4]، وفق ضوابط قانونية معينة.

أ- العيوب الموجبة لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة:

يمكن أن تكون القرارات المتخذة في اجتماعات الجمعية العامة مصدرًا للتقاضي لكن ليس أمام القضاء الإداري، فتلك القرارات الصادرة عن الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة لا تعد قرارات إدارية وذلك لكون الجمعية العامة والحال هنا هي شخص معنوي تأسست بغرض إدارة وتسيير العقار الخاضع للملكية المشتركة، وتدبيرها لهذا العقار يكون في شكل قرارات وفقط، وبمجرد إبلاغها إلى المالكين المشتركين، يمكن لأولئك الذين يعتبرون أن القرار معيب في الجوهر أو الشكل، وفي ظل ظروف معينة، رفع دعوى قضائية لإبطال هذا القرار[5]، وأمام قاضي الموضوع، بحيث أن قاضي الأمور المستعجلة لا يعد مختصا بالفصل في صحة أو عدم صلاحية قرارات الجمعية العامة[6]، فهذه الدعوى القضائية تفترض وجود عيب شاب القرار الذي أصدرته الجمعية العامة، بتعبير آخر، لا يمكن الطعن قضائيا في أي من قرارات الجمعية العامة إلا بعد صدور القرار من الجمعية العامة وأن

---

[1]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 30.

[2]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 23.

[3]- محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية "نظرية الحق"، المرجع السابق، ص161.

[4]- المادة 519 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص42.

[5]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 263.

[6]- Christian jouin et Yves Rouquet, op-cit, p102.

هذا القرار له قوة الإلزام والنفاذ ومشوب بعيب، حيث أن هذا العيب قد يكون شكليا وقد يكون موضوعيا.

01- العيب الشكلي الموجب لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة:

يقصد بالعيب الشكلي الذي يعتري القرار الصادر عن جمعية عامة تتولى إدارة وتسيير عقار خاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة، مخالفة إجراءات إصدار القرار من طرف الجمعية العامة[1]، وبصرف النظر عن مدى تأثير هذا العيب على قرار الجمعية العامة، حتى ولو انعدم هذا التأثير[2]، وعلى أية حال، الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية كانت قد أكدت، في قرار قضائي صدر عنها مؤرخ في 3 أكتوبر 1973، أنه ليس من الضروري، للحصول على قرار قضائي يقضي ببطلان قرار الجمعية العامة، أن تكون المخالفة المزعومة في قرار الجمعية العامة، قد تسببت في ضرر للمالك الشريك المدعي.

لقد فرض المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، شكليات دقيقة كان لها أثرها في زيادة مخاطر إلغاء قرارات الجمعية العامة، وتعتبر أكثر المخالفات الملاحظة والمتعلقة بالشكل ما يلي:

- عدم مراعاة قواعد الاستدعاء لانعقاد الجمعية العامة: يعتبر المشرع الجزائري عدم إحترام الشكليات القانونية المقررة لترتيب عملية انعقاد الجمعية العامة عيبا شكليا موجبا لرفع دعوى إلغاء الجمعية العامة، بحيث لم يغفل ضمن النموذج المقرر لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية عن سرد الشكليات القانونية المطلوبة في تنظيم كيفيات الاستدعاء لانعقاد الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة، والتي يتولى تنفيذها المتصرف، بحيث يمكن أن يكون قرار الجمعية العامة محل طعن قضائي للمطالبة بإلغائه، متى أهمل المتصرف تطبيق المقتضيات المنصوص عليها ضمن نظام الملكية المشتركة، والمتعلقة باستدعاء كل مالك مشترك وشاغل في الملكية المشتركة بواسطة رسائل موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء أو إذا لم يحترم المتصرف الآجال المقررة لتبليغ الإستدعاءات الموجهة لمجموعة الشركاء لحضور جلسة الجمعية العامة وذلك قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع[3]،

[1]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص102.
[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 185.
[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 23.

أو في حالة ما إذا تخلف المتصرف عن إرفاق الاستدعاء بجدول الأعمال[1]، أو قام بارسال جدول أعمال ناقص أو غامض، وذلك حسبما ذهبت إليه الغرفة الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية في قرار صدر عنها بتاريخ 23 أكتوبر 2002، أو حتى عند عدم قدرة الوصي على إثبات الإخطار باجتماع الجمعية العامة عن طريق الإيصال أو توقيع كل شريك[2].

- عدم انتظام تمثيل المالك الشريك: يجب أن يكون الوكلاء الذين يمثلون بعض الملاك الشركاء في الجمعية العامة قادرين على تلقي هذه الوكالة من الملاك الشركاء، كما أنه لا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت[3]، ويترتب على عدم انتظام تمثيل مالك شريك أو أكثر، بطلان إجتماع الجمعية العامة، وذلك بغض النظر عن الأهمية التي كان يمكن أن تحظى بها أصوات الموكل في الوصول إلى الأغلبية المطلوبة[4].

- مخالفة في انعقاد الجمعية العمومية: يعتبر القيام بعقد الجمعية العامة برئاسة المتصرف عملية باطلة، أو حتى إذا تم الجمع بين وظيفتي رئيس جلسة الجمعية العامة وسكرتير الاجتماع[5]، وينطبق الشيء نفسه إذا لم يتم ضبط ورقة الحضور أثناء انعقاد جلسة الجمعية العامة[6]، متى كانت لا تحتوي على توقيع المشاركين في اجتماع الجمعية العامة، أو كان محضر الجلسة لا يحتوي على جميع المعلومات المطلوبة[7]، أو غير واضح أو تم تزويره، وذلك بأن يتم مثلا احتساب الملاك الشركاء الأعضاء المتغيبين من بين الأعضاء المصوتين المكونين للأغلبية، إذ أنه لا يمكن أن يشار خطأ في محضر الجلسة إلى أنه حصل إجماع بالنسبة لقرار ما في حين أن ذلك غير صحيح، ويتحمل المتصرف مسؤولية خطئه إذا لم تتمكن الجمعية العامة من اتخاذ القرارات بصفة صحيحة[8].

كما يمكن أن تشكل مخالفة قواعد حساب الأصوات أو عدم إحترام الأغلبية القانونية المطلوبة للمصادقة على القرارات وفق ماهو منصوص عليه بمقتضى نظام الملكية المشتركة أساسا لإقامة دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات[9]، فقواعد ضبط الأصوات من القواعد الآمرة لذلك فإن القرار الذي

---

[1]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص53.

[2]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 270.

[3]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.

[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 270.

[5]- Constantain Michalopoulos, ibid, p 271.

[6]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص53.

[7]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 271.

[8]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص53.

[9]- فريدة زواوي، "ضرورة إعادة تنظيم تسيير الملكية المشتركة"، المرجع السابق، ص 158.

يتم إتخاذه بعد ضبط عدد الأصوات بطريقة مخالفة يكون من أصله لاغيا[1]، إذ أنه من حيث المبدأ، يمنح لكل مالك شريك عدد من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها في الملكية المشتركة[2]، وليس من حيث التحملات في الملكية المشتركة، بالإضافة إلى ذلك ينبغي أن لا يتم حساب الملاك المشتركين أو الشاغلين في الملكية المشتركة المتغيبين من بين المكونين للأغلبية، لذلك لا يمكن أن يشار خطأ في محضر جلسة الجمعية العامة إلى حصول إجماع حول قرار معين في حين أن ذلك الأمر لم يحصل[3].

ويلاحظ في هذا السياق بأن المشرع الجزائري قد ميز بين ثلاث أوضاع للتصويت بمناسبة إتخاذ الجمعية لقرار معين، حيث أقر آلية التصويت عن طريق الأصوات وآلية التصويت عن طريق اِحتساب الأغلبية لنسبة معينة من عدد الأعضاء لا بالأصوات كالمصادقة على قرارات الجمعية العامة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو المصادقة بإجماع أعضاء الجمعية العامة[4]، وبالتالي، نجد بأن المشرع الجزائري يعتبر عدم ضبط الأصوات عيبا شكليا موجبا لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة، لأن المخالفات المتعلقة بعدم إحترام الأغلبية المطلوبة في الحالات التي يشترط فيها نظام الملكية المشتركة على الجمعية العامة إتخاذ قراراتها بأغلبية معينة من مجموع الأصوات كثيرا ما قد تقع.

تجدر الإشارة إلى أن الفقه الفرنسي واستنادا لقرارات المحاكم الفرنسية، يقر بأنه ومن حيث المبدأ، عندما يتم إلغاء اجتماع للجمعية العامة بسبب خلل إجرائي في انعقادها، فإنه لا شيء يمنع من انعقاد اجتماع جديد لها وعلى نفس جدول الأعمال، مع احترام قواعد الانعقاد، قبل أن تفصل المحكمة في مسألة بطلان الاجتماع الأول للجمعية العامة، وفي حال ما إذا تم تسوية الخلل قبل أن يحكم القاضي المرفوع أمامه النزاع، فإن الدعوى القضائية المرفوعة بغرض طلب ابطال اجتماع الجمعية العامة، تصبح غير فعالة وعديمة الجدوى[5]، وقد واكب المشرع الفرنسي هذا الرأي وذلك من خلال القيام باستحداث المادة **"17-1"**بموجب المادة 19 من الأمر 2020-834 الصادر بتاريخ 02 جويلية 2020 ضمن أحكام المرسوم رقم 67-223 المتعلق بتطبيق مقتضيات القانون رقم 65-557 المتعلق

[1]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 121.
[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 24.
[3]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 122.
[4]-أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص24.
[5]-Constantain Michalopoulos, op-cit, p 271.

بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، حيث أقر بأن المخالفة الشكلية المتعلقة بمحضر إجتماع الجمعية العامة أو ورقة الحضور حينما تتعلق بشروط التصويت أو إحتساب الأصوات "computation des voix"، فإنها بالضرورة لا تؤدي إلى بطلان الجمعية العامة متى كان بالإمكان إعادة التصويت وأن نتيجته لن تتأثر[1].

02- العيب الموضوعي الموجب لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة:

العيب الموضوعي هو عيب يتعلق بمضمون القرار ويترجم بتعدي الجمعية العامة للسلطات المخولة لها بموجب نظام الملكية المشتركة وحصول تعسف من قبل أغلبية الجماعة المالكة[2]، ويكون هناك تعسف خاص عندما يكون القرار متعارضا مع التخصيص الذي أعدت له العمارة، أو عندما لا يكون له ما يبرره من هذا التخصيص[3].

ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية تم تحديد المهام المنوطة بالجمعية العامة، لذلك وفي إطار الاجتماعات التي تعقدها الجمعية العامة، فإنه ينبغي الحرص على أن تكون قراراتها غير تعسفية، تدخل في إطار التسيير والإنتفاع بالأجزاء المشتركة وغير ممنوعة أو معارضة لمقتضيات نظام الملكية المشتركة وخاضعة لقاعدة الإجماع إذا كان الأمر يتطلب ذلك.

المبدأ العام في مجال الملكية المشتركة هو أن تكون أولوية الجمعية العامة منصبة في تحقيق المصلحة العامة، وباسم هذه المصلحة العامة تفرض القرارات من قبل الأغلبية على الأقلية من مجموع الملاك في الملكية المشتركة[4]، غير أنه قد يحدث أن تتعسف الأغلبية المالكة في حقها في فرض إرادتها على الأقلية المالكة[5]، فتفرض قرارا لا يهدف إلى تحقيق المصالح المشتركة التي من أجل

[1]- Article 17-1 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(création par décret nº2020-834 du 02 juillet 2020- art 19), énonce:« L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraine pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ».

[2]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص 102.
[3]- خالد حمدي يوسف، المرجع السابق، ص 92.
[4]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص54.
[5]- مريم تومي، المرجع السابق، ص213.

رعايتها وضع ذلك الحق في يدها[1]، حتى ولو كان هذا القرار مستوفيا للشروط الشكلية ومحصلا للأغلبية المطلوبة ودون حصول أي خرق لنص قانوني أو تنظيمي، ومادام أنه قرار لا يراعي المصلحة العامة فللملاك الشركاء المتضررين طلب إبطاله[2].

ويكون ثمة تعسف خاصة عندما يكون القرار متعارضا مع التخصيص الذي أعدت له العمارة أو عندما لا يكون له ما يبرره من هذا التخصيص، ومثال ذلك إتخاذ الأغلبية المالكة في الملكية المشتركة قرار إجراء تحسينات لها صفة كمالية وتخصيص العمارة، أو أن الهدف من إصدار هذا القرار هو إلحاق الضرر ببعض الملاك كإصدار قرار يقضي بعدم إعادة بناء الجزء المتهدم من العمارة أو عندما يكون القرار يخالف أحد الحقوق الأساسية للمالك الشريك كإصدار قرار يتضمن إستبعاد بعض الشقق من الإستفادة من خدمة المصعد لأنه من حق كل مالك إستعمال الخدمات المشتركة حتى لو كانت نفذت على نفقة البعض[3].

- عدم إختصاص الجمعية العامة أو تجاوز صلاحياتها: الجمعية العامة غير مختصة بالمداولة في موضوع غير وارد أو مدرج في جدول الأعمال، ويترتب على تجاوز الجمعية العامة لصلاحياتها إبطال القرار المتخذ وليس الاجتماع ككل، ومع ذلك، من الممكن الاعتراف بأهمية حادث طارئ عارض وقع أثناء إجتماع الجمعية العامة، حيث يتعين على الجمعية العامة اتخاذ قرار على الفور، طالما تم الكشف عن حقيقة جديدة أو حدثت أثناء الاجتماع، أو حتى بعد دعوته، مما يؤدي إلى ضرورة اتخاذ القرار في ذلك الاجتماع كاستقالة الوصي، أو ضرورة القيام بأشغال مستعجلة.

يضيف الفقه الفرنسي بأنه تبعا لدرجة خطورة تجاوز الجمعية العامة لصلاحياتها وانتهاك حقوق المالكين المشاركين، من المرجح أن تثير القرارات المتخذة مسؤولية نقابة الملاك الشركاء، ومن أمثلة القرارات المتعلقة بتجاوز الجمعية لحدود صلاحياتها، الحالة التي تقرر فيها الجمعية العامة توزيعا جديدا للأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، أو تأمر المالك الشريك ببيع حصته في إطار الملكية المشتركة لأنه متهاون عن الدفع أو أنه يتسبب في حدوث إضطرابات داخل العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، أو حتى تحظر ممارسة عمل تجاري مرخص به بموجب نظام الملكية المشتركة[4].

---

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 180.
[2]- لوي مارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 124 .
[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 181.
[4]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 272.

- **الاحتيال والغش:** على الرغم من ندرته الشديدة، يجب أخذ الاحتيال في الاعتبار لإلغاء اجتماع الجمعية العامة، والحالة الأكثر شيوعًا في الاجتهاد القضائي، هي حالة المالك المشترك صاحب الأغلبية الذي تم تخفيض عدد أصواته والذي، من أجل الاحتفاظ بالسيطرة على الجمعية العامة، قام ببيع جزء ضئيل من الحصة (قبو ، مرآب، علية،....) لقريب أو صديق متواطيء معه[1].

- **تعسف الأقلية:** يعتبر تعسف الأقلية في الملكية المشتركة مفهومًا أكثر تعقيدًا للتعامل معه من تعسف الأغلبية، وذلك بسبب الحاجة إلى البحث عن الجانب النفسي للمالك الشريك، ومع ذلك، فإن الاعتراض الممنهج وغير المبرر لمالك مشترك أو أكثر من الأقلية بخصوص تدبير ذي مصلحة عامة في إطار الملكية العقارية المشتركة يمكن أن يشل هذه الأخيرة، حيث أنه يمكن للفرد أن يمنع اصدار قرار مهم يجب أن يتم اتخاذه خلال انعقاد الجمعية العامة، بأغلبية مؤهلة قانونا.

يقر الفقه بأن السوابق القضائية نادرة جدًا في مجال تعسف الأقليات المالكة في إطار الملكية المشتركة، ولكن، إذا تم الاحتجاج به، يجب إثبات حصول تعسف أقلية الملاك الشركاء، وفي هذا السياق فإنه من المهم التذكير بحكم صادر عن محكمة باريس الكبرى بتاريخ 01 مارس 1974، تعلقت وقائع القضية فيه بقيام بعض الملاك المشتركين بالاعتراض على تنفيذ أشغال أساسية في المبنى محل الملكية المشتركة، وجعلوا في نهاية المطاف تنفيذها أكثر تكلفة، وبينما لم يكن ممكنا رفع أي دعوى بطلان لأن تصرف الأقلية المالكة لم يسمح، على وجه التحديد، باتخاذ قرار من طرف الجمعية العامة، فقد أدانت المحكمة عند رفع النزاع إليها أقلية الملاك الشركاء الذين مارسوا هذا التعسف بدفع تعويضات[2].

ب – من حيث من له الحق في رفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة:

إن الدعوى القضائية التي ترفع للطعن في قرار صادر عن الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة هي تلك الدعوى التي يكون موضوعها طلب إبطال قرار ملزم لجميع الملاك المشتركين في الملكية المشتركة والشاغلين للبناء وذوي حقوقهم، حيث يثبت الحق في اللجوء إلى القضاء بهدف الطعن في قرار الجمعية العامة للملاك في الملكية المشتركة دون الغير، فليس هناك شك في أنه في أي

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 273.
[2]- Constantain Michalopoulos, ibid, p 274.

اجتماع تعقده الجمعية العامة للملاك الشركاء أن هناك دائما معارضون أو غائبون عن هذه الإجتماعات[1].

لقد وفق المشرع الجزائري فيما يتعلق بتحديد الأشخاص الذين لهم الحق في رفع طعن قضائي ضد قرارات الجمعية العامة في ظل سريان أحكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فخص الجماعة المالكة المعارضة أو المتغيبين بهذا الحق[2]، بالمقابل وبالإطلاع على النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الساري المفعول نجد بأن المشرع قد تحدث على وجوب رفع الأعضاء في الجمعية العامة لاعتراضهم على قرار الجمعية العامة إلى المحكمة المختصة إقليميا وفي أجل أقصاه شهران إبتداءا من تاريخ تبليغهم بالقرار من طرف المتصرف، وهو ما يؤدي بنا إلى القول بأن الحق في اللجوء إلى القضاء للطعن في قرار الجمعية العامة ممنوح للجماعة المالكة المعترضة على قرار الجمعية فقط، في حين المالك المتغيب ليس له الحق في الإعتراض على قرار الجمعية العامة أمام القضاء المختص.

وبما أن هذا النص في نسخته باللغة العربية يثير الشك فإنه وبقراءة النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في نسخته باللغة الفرنسية، يتبين بأن المشرع الجزائري قد حدد قائمة الأعضاء الذين لهم الحق في منازعة قرار الجمعية العامة أمام القضاء، وهم المالك المشترك أو الشاغل المعترض أو الغائب ودون أن يتطرق إلى مسألة تمثيل هذا المالك المتغيب عن إجتماع الجمعية العامة[3]، أما فيما يخص الملاك الشركاء الذين وافقوا على القرار، فمن المنطقي أنه لا يجوز لهم الطعن فيه.

وبذلك يكون قد إستثنى المالك الممتنع عن التصويت من اللجوء إلى القضاء لرفع طعن ضد قرار الجمعية العامة، وقد تم الإجماع من طرف الفقه على عدم إعتبار العضو الممتنع عن التصويت

---

[1]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 263.

[2]- أنظر المادة 33 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[3]-voir le formulaire relatif au régime de la copropriété annexé aux dispositions du Décret exécutif n°14/99 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière, p22.

عند إصدار الجمعية العامة لقراراتها في مرتبة العضو الغائب، ذلك أن العضو الممتنع "inabordable" يكون بهذا التصرف قد أبان عن عدم اِكتراثه أو عدم شجاعته في إبداء رأيه أثناء إنعقاد مجلس الجمعية العامة حيث كان عليه أن يبدي موافقته أو اِعتراضه على القرار[1]، إضافة إلى المستأجر الذي لا يمكنه رفع دعوى قضائية بغرض طلب إلغاء قرار الجمعية العامة[2]، أما في إطار القواعد العامة فنجد بأن المشرع الجزائري قد حدد بصفة دقيقة الأعضاء الذين لهم الحق في منازعة قرار الجمعية العامة قضائيا وهم الشاغل المعترض أو الغائب الذي لم يتم تمثيله[3].

ج- من حيث عبء إثبات عدم مشروعية قرارات الجمعية العامة:

نظرا لخطورة هذا النوع من القرارات الصادرة عن الجمعية العامة في مجال الملكية العقارية المشتركة فإن إثبات عدم مشروعيتها يتطلب الرجوع إلى محاضر الاجتماعات الخاصة بالجمعية العامة وغيرها من وسائل الإثبات فإذا أثبت المدعي إدعاءه أمام المحكمة المختصة إقليميا فإن هذه الأخيرة تصدر حكما بإبطال القرار محل الطعن وإعادة الحال إلى ما كان عليه، ويستفيد من هذا الحكم جميع الملاك الشركاء لتشابك مصالحهم.

بالرجوع إلى القواعد العامة فإنها تقضي بأن عبء الإثبات يقع على المدعي، فالملاك الشركاء المتضررون من قرار ما صدر عن الجمعية العامة الذين يدعون بعدم شرعية قرار الجمعية العامة يجب عليهم إثبات ذلك[4]، خلافا للجمعية العامة التي تقف موقفا سلبيا منه، فالأقلية المتضررة من الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة، التي تدعي بعدم شرعية القرار يكون تكليفها تفضيلا في ذلك، إلا أن القضاء الفرنسي كان له توجه مخالف للقواعد العامة في الإثبات عندما قرر بأنه على جمعية الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة أن تثبت شرعية القرار عن طريق مديرها، ورغم خروج هذا التوجه عن القواعد العامة إلا أنه جدير بالتأييد لكون جمعية الملاك الشركاء ومديرها أي المتصرف، يقع عليهم الإلتزام بحفظ كافة الوثائق ومحاضر الاجتماعات، وهذه إمكانية لا تتوفر عليها فئة الملاك الشركاء المتضررين من قرار الجمعية العامة، ولهذا فإن هذا المسار يتماشى مع قواعد المنطق والعدالة[5].

---

[1]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، المرجع السابق، ص 182 و183.

[2]- Christian jouin et Yves Rouquet, op-cit, p 101.

[3]- أنظر المادة 764 مكرر 2 فقرة 02 المستحدثة بمقتضى المادة 02 من القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص309.

[4]- عبدالفتاح مراد، المرجع السابق، ص102.

[5]- زبن محمود علي الزبن، المرجع السابق، ص 26.

يأخذ المشرع الجزائري بفكرة الأغلبية عند إتخاذ الجمعية العامة للقرارات التي تتعلق بتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية[1]، ومادام للجمعية العامة سلطة فرض قراراتها على الأقلية، فقد توجب تقييد تلك السلطة بعدة قيود منها ما يخص الجانب الشكلي، ومنها ما يخص الجانب الموضوعي.

د- من حيث تقادم الدعاوى القضائية المتعلقة بطلب إلغاء قرارات الجمعية العامة:

إذا كان الأصل في الدعاوى الشخصية التي تنشب بين الشاغلين أو الشاغل والمتصرف بسبب تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة قد نص القانون على تقادمها بمرور عشر سنوات[2]، فإن دعوى الطعن في قرارات الجمعية العامة التي ترفع ضد الجمعية العامة وليس ضد الأغلبية في الملكية المشتركة التي وافقت على قرار الجمعية العامة وذلك نتيجة الشخصية المعنوية للجمعية[3]، قد أعطى لها المشرع الجزائري حكما خاصا وذلك بأن أقر بوجوب رفعها في أجل أقصاه شهران من تاريخ تبليغ المتصرف القرار الصادر عن الجمعية العامة للملاك في الملكية المشتركة[4].

وفي هذا السياق فقد واكب المشرع الجزائري نظيره الفرنسي من حيث تقصير المدة لعرض الدعوى على القضاء المختص حتى يتحدد المصير النهائي للقرار، ويلاحظ على هذه الفترة القصيرة من الزمن أنها تحول دون حظر تطبيق قرارات معينة لفترة طويلة جدا[5]، وفي نفس السياق هي مدة سقوط وبالتالي لا تقبل وقفا ولا انقطاعا، والأكثر من ذلك إعلان القرار عند المشرع الفرنسي يقتصر فقط على من له الحق في الطعن قضائيا في القرار وهو الغائب والممتنع حيث يتوجب أن يذكر في الإعلان أن فوات مدة الشهرين يترتب عليه سقوط الحق في الطعن[6]، وفي نهاية فترة الشهرين حسب الفقه الفرنسي، يصبح أي قرار تداولت بشأنه الجمعية العامة وصادقت عليه نهائيا، حتى ولو تم اعتماده

[1]- راجع في ذلك محتوى نص البند المتعلق بشروط إتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة والوارد ضمن الباب الثاني من النموذج الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية و المعنون بالجمعية العامة، ص 24.

[2]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 29.

[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 184.

[4]- أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 25.

[5]- Christian jouin et Yves Rouquet, op-cit, p 101.

[6]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق"دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 184.

على الرغم من قواعد الأغلبية المعمول بها، ويمكن أن ينفذه المتصرف دون خوف من إمكانية الطعن فيه[1].

على مستوى القضاء، فقد قضت الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 12 أكتوبر 2005، بشأن طعن قضائي قدماه زوجين مالكين لشقة في بناية خاضعة لأحكام الملكية المشتركة طلبا بموجبه إبطال قرار صادر عن الجمعية العامة نتيجة استدعائهما من طرف المتصرف بطريقة غير صحيحة، بأن الدعاوى المرفوعة بغرض طلب إبطال قرار صادر عن الجمعية العامة يتم رفعها من طرف المعترضين أو المتغيبين عن جلسة إجتماع الجمعية العامة خلال شهرين من تاريخ تبليغ القرار من طرف المتصرف وبأن سقوط الحق "forclusion" في رفع دعوى قضائية للمطالبة بإبطال قرار الجمعية العامة يقع بعد مرور شهرين من تاريخ الإخطار بالقرارات المتخذة من طرف الجمعية العامة ورفع دعوى للمطالبة بإلغاء قرار صدر عن الجمعية بمرور هذا الميعاد يصبح غير مجديا وغير فعال "inopérante"، ويسري حتى في مواجهة الملاك المشتركين غير المستدعون والمستدعون بطريقة غير صحيحة[2].

كما اعتبرت الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية من خلال القرار رقم 96.12.284 بتاريخ 04 أفريل 2002، بأن مهلة الشهرين التي ينبغي خلال سريانها رفع الطعن القضائي من طرف الملاك المشتركين المعترضين أو المتغيبين عن جلسة إجتماع الجمعية العامة تمتاز بأنها مدة محددة سلفا "délai préfix" بموجب المادة **"42"** من القانون رقم 65-557[3]، ويتم

1- Christian jouin et Yves Rouquet, op-cit, p 102.

2- Chambre Paris Ile-de-France, 100 Arrêts du droit immobilier, op-cit, p 57.

3- Article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019-art.37), énonce: «Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30».

تطبيقها على جميع أنواع المخالفات أو عدم المساواة في جلسات الجمعية العامة مهما كانت درجة خطورتها[1].

إن إقامة دعوى الإلغاء ضد قرار صادر عن جمعية عامة في إطار الملكية المشتركة ليس لها أي أثر موقف في مواجهة الملاك الشركاء ويعتبر البطلان وليس عدم النفاذ الجزاء القضائي المقرر للقرار المعيب في كل تنظيم مشترك، مالم ينص القانون على جزاء آخر كعدم النفاذ[2]، ويقع على رافع دعوى بطلان قرار الجمعية العامة عبء إثبات العيب الذي يشوب القرار[3]، وفي حال استجابة محكمة موطن العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة لطلب البطلان وقامت بإبطال القرار، فإنه يتوجب عليها أن تعيد الأمر مرة ثانية للجمعية العامة إلا في ظل الحالات التي ينص عليها القانون[4]، غير أن هذا لا يمنع المحكمة من الأمر بإتخاذ الإجراءات الكفيلة لإعادة الحال إلى ما كان عليه، فمثلا إذا ما تم الحكم بإبطال قرار مضمونه إلغاء تشغيل المصعد فإن القاضي له أن يأمر بإعادة تشغيله ويحق لكل مالك في الملكية المشتركة غير المالك الطاعن قضائيا في قرار الجمعية العامة التمسك بحكم البطلان الصادر عن المحكمة المختصة وله أن يبني تصرفاته على أساس وجود هذا الحكم، كما تجدر الإشارة إلى أن الفقه الفرنسي، يقر بأنه ومن حيث المبدأ، فإن المحكمة التي قبلت طلب إلغاء قرار الجمعية العمومية تعلن إبطاله بأثر رجعي، ما لم يتم الحفاظ على حقوق الغير[5].

ينبغي على قاضي الموضوع الناظر في الطعن المرفوع بشأن إلغاء قرار جمعية عامة في مجال الملكية المشتركة أن يكون حذرا في مثل هذه الأحوال ويعمل على التدقيق في طلب الإلغاء المبني على التعسف في إستعمال الحق أو التدليس، لكون أن تسيير الملكية العقارية المشتركة يرتكز على نظام الأغلبية والمصلحة العامة، وبالإمكان أن يلحق ضرر ببعض الملاك الشركاء من دون أن يكون ثمة تعسف في إستعمال الحق أو تعسف من طرف الأغلبية المالكية[6]، وعلى العكس من ذلك فإن الإعراض أو الإمتناع الكلي وغير المبرر لمالك شريك أو لأقلية من الملاك المشتركين ضد تدبير يكتسي طابع المصلحة العامة قد تكون له عواقب وخيمة على حسن سير الملكية التي يشلها لأسباب خارجة تماما عن المصلحة المشركة للملاك الشركاء، لذلك فإن هذه الوضعية مدانة وغير مقبولة

---

[1]-Rusquec Emmanuel, "Copropriété - Assemblée générale - Contestation - Délai", n°02, Revue juridique de l'Ouest, France, 2003, p 217.

[2]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 185.

[3]-خالد حمدي يوسف، المرجع السابق، ص 92.

[4]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 185.

[5]- Constantain Michalopoulos, op-cit, p 275.

[6]- لويمارصيل بوماري، المرجع السابق، ص 125.

وتتطلب من المحكمة المعروض عليها النزاع المزيد من الحذر والبحث عن الأسباب الجدية للإمتناع أو الإعتراض على تنفيذ قرارات الجمعية العامة، وإذا ثبت لها أن أحد الملاك المشتركين كان متعسفا في استعمال حقه بعدم الإلتزام بتنفيذ قرار الجمعية العامة، فإن الجزاء لا يمكن أن يتعدى الحكم عليه بأداء تعويضات لصالح جمعية الملاك الشركاء بناءا على طلب في هذا الشأن من طرف المتصرف[1].

تجدر الإشارة إلى أن القضاء اللبناني وبمقتضى الحكم رقم 22 الصادر بتاريخ17جانفي 1974من طرف قاضي الأمور المستعجلة في بيروت اللبنانية، قد استبعد إختصاص القضاء المستعجل للبت في مسألة تجاوز الجمعية العامة لصلاحياتها وتعطيل فعالية قراراتها وإلزاميتها لأن في ذلك تصد لأساس النزاع، فمادام أنه يعود لجمعية الملاك الشركاء حق تنظيم إستعمال الأجزاء المشتركة فإن إتخاذها قرارا يتعلق بتخصيص موقف لسيارة أحد الملاك الشركاء في الطابق الأرضي من البناء وبصورة مؤقتة وبسبب ظروف المالك الشريك المعني بقرار التخصيص لا يمكن وصفه بالعمل التصرفي في الأجزاء المشتركة بل يقتصر على كونه مجرد تدبير تنظيمي مؤقت لإستعمال جزء من الأجزاء المشتركة، وبالتالي يعتبر هذا القرار ملزما لكافة الملاك الشركاء ما لم تقم محكمة الأساس[أي محكمة الموضوع] بإبطاله بعد رفع النزاع أمامها، وأن عدم تقيد المالك الشريك المنازع في قرار الجمعية العامة يشكل خروجا تعسفيا على هذا القرار ويقتضي وضع حد له فورا بإنتظار صدور قرار عن محكمة الأساس[2].

إضافة إلى ماسبق بيانه يثور تساؤل مفاده هل صدور حكم قضائي في دعوى طعن بالبطلان لقرار جمعية عامة في إطار الملكية المشتركة يسقط حق مالك آخر له الحق في رفع طعن قضائي ؟

المعروف في مادة المرافعات بأنه إذا كانت هناك رابطة قانونية أو مركز قانوني متعدد الأطراف لكل طرف أن يرفع الدعوى بشأنه، لكن إذا رفعت الدعوى من طرف أحدهم وفصل فيها لم يجز رفعها مرة أخرى من بقية الأطراف الأخرى إذا إنتهت الدعوى القضائية لصالح المدعي[3]، وعليه متى تم الحكم في دعوى الطعن في قرار الجمعية العامة ببطلان القرار فإنه لا يجوز لبقية الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة رفع دعوى أخرى بنفس الموضوع لسبق الفصل فيها.

[1]- محمد بخنيف، المرجع السابق، ص54 و55.
[2]- بدوي حنا، المرجع السابق، ص149.
[3]- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق "دراسة عملية وفقهية مقارنة"، المرجع السابق، ص 186.

ينبغي التنويه إلى أنه في جميع الحالات التي يكون فيها حق التقاضي مفتوحا أمام الملاك الشركاء فإنه لا يمكن للملاك الشركاء القيام بذلك إلا بشكل فردي وتحت مسؤوليتهم الخاصة، ورفع دعوى من جانب المجموعة التي سيتم تشكيلها للدفاع عن المالكين المشاركين غير مقبول، إضافة إلى ذلك، فإن المبادئ التي تحكم شرط المصلحة، ولاسيما شرط المصلحة المباشرة والشخصية، تجعل طلب المالك المشترك الذي يدعي أنه يتقاضى"للدفاع عن المالكين عديمي الخبرة الذين يجري استغلالهم من قبل المتصرف أمر غير مقبول.

الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بالأجزاء الخاصة في حصص الملكية المشتركة

يقر الفقه بأنه من المنطقي تماما أن يتم الإعتراف بأن الملاك الشركاء لديهم القدرة على ممارسة الدعاوى المتعلقة بالأجزاء الخاصة لحصصهم، خاصة في حالة التعرض لإضطرابات التمتع بها، فالأجزاء الخاصة، هي المقر"siège" لكل مالك شريك، ولا يهم إذا كان مرتكبوا هذه الإضطرابات هم من الغير أو من الملاك الشركاء، كما يدعم هذا القول القضاء الفرنسي وعلى رأسه محكمة النقض الفرنسية، بأن الملاك الشركاء لديهم القدرة أو بالأحرى لهم الصفة "qualité" للمطالبة بإصلاح الآثار الضارة للإضطرابات التي تؤثر على الأجزاء الخاصة من حصصهم، أو المطالبة بوقف مضار الجوار التي يتحملونها شخصيا من ضوضاء، روائح أو في حالة صدور الإضطراب من المستأجر، حيث لا تمثل النقابة الملاك الشركاء للدفاع عن حقوقهم على الأجزاء الخاصة من حصصهم في إطار الملكية العقارية المشتركة[1].

أولا-الدعاوى القضائية المتعلقة بإستحقاق الأجزاء الخاصة:

دعاوى الإستحقاق هي تلك الدعاوى التي تستهدف المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولا، أو بالأحرى هي الدعاوى المتعلقة بحماية الملكية "Actions pétitoires"، وتثبت هذه الدعاوى الفردية في مجال الملكية العقارية المشتركة لكل مالك شريك ضد كل من يتعرض له تعرضا قانونيا، يستند على أساس حق يدعيه على جزئه الخاص أو بعض مكوناته مدعيا بأنه يشكل جزءا خاصا من حصته، وبموجب هذه الدعاوى يطالب المالك الشريك بملكية جزء من البناية، مدعيا بأنه يشكل جزءا خاصا من حصته، ومثال ذلك أن يدعي أحد الملاك الشركاء الآخرين أو الغير ملكية الجزء الخاص بالمالك الشريك المتعرض له أو أحد مكوناته المبنية كغرفة الغسيل أو غير المبنية كبهو

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1196, p684.

خاص أو حديقة خاصة[1]، ولا يهم فيما إذا كانت الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة ذات صلة، وينطبق ذلك أيضا على المالك الشريك الذي يهدف إلى الحصول على إرتفاق ظاهر لفائدة حصته[2].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يتطرق إطلاقا ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إلى مسألة إشتراط إخبار المالك الشريك رافع الدعوى بصفة فردية المتصرف بالدعوى محل الرفع أمام القضاء المختص، على خلاف المشرع الفرنسي الذي أقر صراحة بوجوب إخبار المالك الشريك للمتصرف بالدعوى الفردية التي يرفعها وذلك من خلال نص المادة **"15"** فقرة **"02"** من القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية[3]، وحول كيفية إعلام المتصرف من طرف المالك الشريك بالدعوى الفردية المرفوعة من طرفه، فقد وضحت المادة **"51"** من المرسوم رقم 223/67 المتعلق بتطبيق القانون رقم 65-557 المحدد لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، بأنه يتعين على المحضر القضائي أن يرسل إلى المتصرف وبواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، نسخة لكل تكليف بالحضور"assignation" الخاص بدعوى المالك الشريك الفردية المتعلقة بالملكية أو الإنتفاع بحصته وذلك لحضور الدعوى[4].

ويبدو بأن المشرع الفرنسي ومن خلال هذه المقتضيات، يهدف إلى تمكين نقابات الملاك الشركاء عن طريق المتصرف من التدخل في الدعوى الرائجة إذا كان موضوعها يتعلق كذلك بالمصلحة الجماعية للملاك الشركاء[5]، وبالتالي فإنه إذا كان من المحتمل أن يكون للدعوى الفردية

---

[1]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 173.

[2]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1196, p684.

[3]- l'alinéa 02 de l'article 15 de la de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019- art 12) énonce:«…Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic…».

[4]- Article 51 du décret n°67/223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Modifié par décret n° 95-162 du 15 février 1995 – art 07), énonce:« Copie de toute assignation délivrée par un copropriétaire qui, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, est adressée par l'huissier au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».

[5]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص551.

المتعلقة بإستحقاق الأجزاء الخاصة تأثير على ملكية البناية في مجموعها وهو ما ينطبق عمومًا على حالة المطالبة بجزء بسيط من المبنى، فمن المهم أن يكون الملاك المشتركين معنيين أو يوافقون على أن يمثلهم المتصرف[1]، الذي يجوز له التدخل في الدعوى بإعتباره مسؤولا عن الحفاظ على العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة بكامل مكوناته[2].

ثانيا- الدعاوى المتعلقة بالإنتفاع بالأجزاء الخاصة:

تمتاز الدعاوى المتعلقة بالإنتفاع بالأجزاء الخاصة التي يحق لكل مالك أن يرفعها بأنها ذات طابع فردي محض، ومن بين هذه الدعاوى نجد دعوى ضمان العيوب الخفية التي يرفعها المالك الشريك في مواجهة المرقي العقاري البائع، الدعوى المتعلقة بتعويض الأضرار الحاصلة في الأجزاء الخاصة ضد المالك الشريك المعتدي[3]، الدعوى المرفوعة ضد المقاول الذي أنجز أشغالا للبناء أحدثت أضرارا بأجزائه الخاصة، أو الدعوى التي يرفعها المالك الشريك ضد جاره المتسبب في ضرر له نتيجة الضجيج[4].

ثالثا- الدعاوى المتعلقة بحماية حيازة الأجزاء الخاصة:

يمكن لكل مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة رفع دعاوى قضائية من أجل حماية حيازته لجزئه الخاص و ذلك في مواجهة كل من أزعج و مس بحيازته الهادئة لهذا الجزء، علما أن دعاوى الحيازة هي ثلاث دعاوى، وتتمثل في دعوى إسترداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الأشغال الجديدة.

معلوم بأن دعاوى الحيازة نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني، وكذلك القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي دعاوى قضائية لا تحمي الحق العيني الأصلي في ذاته، بتعبير آخر، هي دعاوى لا تحمي الملكية وإنما تحمي فقط الحيازة المادية أي وضع اليد، لأن الحائز في الغالب هو المالك للشيء المحوز، والحيازة العلنية الهادئة قرينة على الملكية، غير أنها قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، كما تجدر الإشارة إلى

---

[1]- François givord et Claude giverdon et pierre capoulade, op-cit, paragraphe n°1196, p684.

[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص 173.

[3]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجعنفسه، ص 173.

[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص553.

أن الأمر الإستعجالي الصادر في أي من دعاوى الحيازة يقتصر على إعادة الوضع كما كان عليه قبل حصول التعدي على الحيازة، أو حصول التعرض للمالك الشريك أو الشروع في القيام بالأشغال الجديدة وإذا كان منتزع الحيازة يستند على أسس جدية أو نازع المالك الشريك في ملكية الجزء الخاص في العقار محل الإشتراك فعليه باللجوء إلى قاضي الموضوع وعرض القضية عليه للفصل فيها بموجب حكم قضائي.

أ- دعوى إسترداد حيازة الجزء الخاص:

يمكن لكل مالك شريك إنتزعت منه حيازة الجزء الخاص كله أو بعضه اللجوء إلى القضاء الإستعجالي عن طريق رفع دعوى إسترداد الحيازة للمطالبة برفع التعدي الواقع على جزئه الخاص وإرجاع الحيازة إليه من المعتدي على جزئه، ومثال ذلك حصول تعدي عن طريق إحتلال غرفة من هذا الجزء أو إغلاق الممر المؤدي إلى الشقة أو إغلاق النافذة التي يدخل منها النور والهواء وغيرها .

ويحق للمالك الشريك أن يرفع دعوى إسترداد حيازة الجزء الخاص خلال السنة التالية لفقده هذا الجزء، و إذا كان فقد الحيازة تم خفية فإن بدء سريان السنة يكون من وقت إنكشاف ذلك الفقد[1].

ب- دعوى منع التعرض في الجزء الخاص:

يمارس المالك الشريك دعوى منع التعرض في مواجهة الغير المتعرض لحيازته بنوعي التعرض: التعرض المادي ومثال ذلك كأن يمنع المالك الشريك من إصلاح جزئه الخاص أو إدخال تغييرات عليه أو منعه من الدخول إليه، والتعرض القانوني الذي لا يكون مصحوبا بإعتداء مادي، ومثال ذلك، إرسال إنذار إلى المالك الشريك بغرض إفراغ الشقة التي يملكها أو دفع بدل إيجارها[2]، ويحق للمالك الشريك أن يرفع دعوى منع التعرض خلال السنة التي وقع فيها له التعرض[3].

ج- دعوى وقف الأشغال الجديدة:

بصفة عامة، تهدف دعوى وقف الأشغال الجديدة إلى حماية الحيازة من خطر التعرض المحتمل والذي يخشى الحائز حصوله من جراء أشغال جديدة يباشرها الغير[4]، لذلك يمكن للمالك الشريك أن يقوم برفع دعوى وقف الأشغال الجديدة ضد كل من يباشر عملا يصبح تعرضا لحيازته لجزئه الخاص عند تمام هذا العمل، ومثال ذلك الشروع في بناء حائط مجاور لعمارة وبعلو هذا الحائط

[1]- أنظر المادة 817 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1042.
[2]- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات "شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، المرجع السابق، ص171.
[3]- أنظر المادة 820 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ص 1042.
[4]- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص167.

سيحجب النور والهواء عن شقة المالك الشريك المدعي، لذلك تعد دعوى تهدف إلى حماية الحائز القانوني من التعرض لحيازته، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأشغال لا تقع في الأجزاء الخاصة للمالك الشريك المدعي وإنما تقع على عقار مرتكب الأشغال المجاور، وينبغي على المالك الشريك الحائز أن يرفع دعواهخلالسنة من تاريخ بدءالأشغال[1].

الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بالأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة

يمكن للمالك الشريك إقامة دعوى قضائية فردية في حالة الإعتداء على الأجزاء المشتركة التي يملك فيها حصة على الشياع وأحدث له ذلك الإعتداء ضررا شخصيا، مما يعطيه حق المطالبة برفع الضرر والتعويض عنه بصفة شخصية، ومثال ذلك، الدعوى الرامية إلى رفع التعسف في إستعمال موقف السيارات من طرف أحد الملاك الشركاء[2]، الدعوى الرامية إلى فرض إحترام نظام الملكية المشتركة[3]، الدعوى الرامية إلى وقف أشغال البناء التي يقوم بها بعض الملاك الشركاء بالساحة المشتركة، الدعوى المرفوعة ضد أحد الملاك الشركاء والذي يستحوذ على الممر المشترك المؤدي إلى شقته و يقوم بإدخاله ضمن جزئه الخاص، والدعوى الرامية إلى منع نشر الغسيل على شرفات العمارة[4].

غير أن مباشرة المالك الشريك للدعوى القضائية الفردية المتعلقة بالأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة تثير عدة صعوبات، خاصة فيما يتعلق بعلاقاته مع دعوى الجمعية العامة عندما تباشرها هذه الأخيرة في حالة إنتهاك وخرق نظام الملكية المشتركة أو الإعتداء على الأجزاء المشتركة كما يحدث غالبا، وبالتالي فإن الدعوى الفردية توازي تلك الدعوى التي يحق للجمعية العامة مباشرتها بغرض حفظ وحماية الحقوق المرتبطة بالبناية، أو بالأحرى حدوث تداخل المصلحة الفردية للمالك الشريك مع المصالح الجماعية للملاك الشركاء والحال هذه، وهو ما يترتب على ذلك أنه من أجل تحديد مقبوليتها من طرف القضاء المختص وجوب الإشارة إلى الشرط الموضوعي العام المتعلق بحق التقاضي، وهو وجود المصلحة المشروعة سواء كانت مصلحة ضمنية "implicite" أو كانت مصلحة

[1]- أنظر المادة 524 فقرة 02 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 43.
[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص555.
[3]- مريم تومي، المرجع السابق، ص 212.
[4]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص555.

ظاهرة "démontré"، والتي يجب البحث عنها في جانب المالك الشريك المفترض أنه يتقاضى بمفرده[1].

لقد عرف الإجتهاد القضائي في فرنسا تطورا هاما بخصوص قبول الدعوى الفردية للمالك الشريك في حالة الإعتداء على الأجزاء المشتركة، لينتهي مؤخرا في إطار ثلاثة قرارات صدرت عن الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض منذ نهاية عام 2003، وهي على التوالي: القرار الصادر في 26 نوفمبر 2003، والقرار الصادر في 25 ماي 2004، والقرار الصادر في 9 جوان 2004 وذلك فيما يتعلق بالإعتداءات غير القانونية الواقعة على الأجزاء المشتركة والمدعى بها، كإستخدام فضاء صحي"vide sanitaire" مدرج في الأجزاء المشتركة، فتح نافذة في حائط مشترك، أو تهيئة ممر دائري "rond-point" متعلق بالطرق المؤدية إلى عمارة مملوكة ملكية مشتركة، إلى التأكيد من جديد على حق كل مالك مشترك في المطالبة بالإمتثال لنظام الملكية المشتركة أو وقف أي إعتداء على الأجزاء المشتركة، ودون إلزامه بإثبات أنه يعاني من ضرر شخصي ومتميز عن ذلك الذي يعاني منه جماعة أعضاء نقابة الملاك الشركاء.

بالمقابل لا يخفي الفقه الفرنسي تخوفه من أن يؤدي هذا الإتجاه القضائي الجديد إلى إنتشار "prolifération" الدعاوى الفردية والقول بأنه يكشف عن عدم المعرفة بالمادة**"31"** من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، والتي تشير مقتضياتها إلى توفر شرط المصلحة المشروعة "l'intérêtlégitime" لقبول أو رفض المطالبة "prétention" القضائية كشرط لبدء الدعوى القضائية، مالم يكن الطلب بوقف الإعتداء الذي يلحق بالأشياء المشتركة ينطوي أو يوحي ضمنيا على وجود مصلحة مشروعة، وفي هذا الصدد، تصبح الدعوى الفردية بديلا "substitut" لدعوى نقابة الملاك الشركاء[2].

تجدر الإشارة إلى أن إن دعوى المالك الشريك لإستعادة الأجزاء المشتركة التي قام مالك آخر بتخصيصها دون مبرر له تشكل ميزة أو أفضلية على الدعوى التي ترفعها جمعية الملاك الشركاء وذلك لعدم خضوعها للتبرير عن طريق تصويت من الجمعية العامة، ومع ذلك، فإن إشتراط إثبات المصلحة المشروعة للتقاضي أو الضرر الشخصي يظهر مرة أخرى "réapparaît"، ويرتبط

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1197, p684.
[2]-François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, ibid, paragraphe n°1202, p 687 et 688.

بمقبولية الدعوى الفردية عندما يقع الإعتداء من طرف الغير[1]، كما يمكن للمالك الشريك أن يقيم دعواه إلى جانب جمعية الملاك الشركاء للحفاظ على إنتفاعه بجزئه في الملكية المشتركة وإصلاح الضرر في الأجزاء المشتركة، نتيجة إجتماع ضرر شخصي لحق به إلى جانب الضرر الجماعي الذي يتقاسمه مع باقي جماعة الملاك الشركاء، كما هو الحال في الأضرار التي يكون أحد الملاك الشركاء قد ألحقها بالأجزاء المشتركة وأدت إلى تسرب المياه إلى الجزء الخاص لمالك شريك آخر[2]، ونعتقد بأنه مادام الملاك الشركاء هم من يملك الأجزاء المشتركة في البناية الخاضعة لقواعد الملكية المشتركة فيما بينهم على الشياع، فهم يتوفرون على صفة ممارسة هذه الدعوى ومصلحتهم مشروعة، لأن غرضهم هو الدفاع والحفاظ على البناية وأجزائها المشتركة.

[1]- François Givord, Claude Giverdon et Pierre Capoulade, op-cit, paragraphe n°1202, p688.
[2]- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص555.

خـــاتـــمـــة

خاتمة:

لقد أدى إنتشار التوسع العمراني والكثافة السكانية إلى ازدياد حركة البناء بشكل كبير والاعتماد على بناء العمارات الجماعية نظرا لصعوبة تملك المواطنين لمساكن ملكية خاصة وهو ما أدى إلى ظهور نوع من الملكية العقارية يتماشى وطبيعة هذه البنايات الجماعية وهي الملكية العقارية المشتركة.

في الحقيقة، لم يرتبط تنظيم الملكية العقارية المشتركة قانونا في الجزائر بتأطير وتنظيم قانون الترقية العقارية، حيث تعد القواعد القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشركة أسبق وجودا من القواعد القانونية التي تحكم نشاط الترقية العقارية، فقد كانت تسري المقتضيات القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية الواردة ضمن الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على المساكن الجماعية النمط المنجزة في إطار أحكام الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ثم لاحقا أحكام المرسوم رقم 146/76الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، أما المساكن الجماعية المنجزة من طرف المؤسسات العمومية والتي كانت تابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري فقد كان يطبق بشأنها مقتضيات المرسوم رقم 146/76 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، لأن المستفيدين هم مستأجرين وبالتالي لا مجال لاعتبارهم ملاكا شركاء، غير أنه يمكن لقواعد الملكية المشتركة أن تسري متى وجدت عقارات جماعية ومجموعات سكنية تم التنازل عنها من طرف مكاتب الترقية والتسيير العقاري، وكذلك مجموعات المالكين على أساس أجزاء العقارات المبنية أو المجموعات السكنية.

من المعلوم، أن القانون رقم07/86 المتعلق بالترقية العقارية، يعد أول قانون بموجبه نظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية لأول مرة في الجزائر بعد الإستقلال، وقد تم ملاحظة خلو أحكامه من الإشارة إلى تنظيم الملكية المشتركة بشأن البنايات الجماعية والشبه جماعية المنجزة في ظل سريانه بنص قانوني خاص، بالرغم من أن أولوية هذا النشاط في تلك الفترة، والتيقامت على أساس إنجاز عمارات أو مجموعات تستعمل أساسا في السكن، والحاصل هو سريان القواعد القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية والواردة ضمن المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، وكذلك أحكام المرسوم رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، المعدل والمتمم، والذي صدر تفعيلا لمقتضيات نص المادة 748 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والتي تقضي بخضوع إدارة هذه الملكية إلى نظام الملكية المشتركة.

وعلى مايبدو، فإن المشرع الجزائري قد تدارك الوضع بعد إعادة تنظيم نشاط الترقية العقارية بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 03/93، وتم الإهتمام بمسألة الملكية العقارية المشتركة بشكل واضح ضمن أحكام هذا المرسوم حتى وإن كان بالاستناد على القواعد القانونية العامة المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية والواردة ضمن الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 1983/83الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94.

وتجسيدا لمطلب تطوير نشاط الترقية العقارية، صدر القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تضمن هذا القانون تدابير قانونية هامة في مجال تنظيم الملكية المشتركة، وذلك بالتنصيص على أنه يتعين على كل مرقي عقاري قام بإنجاز بنايات جماعية الإستعمال أن يعمل على إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، ويسلم هذا النظام إجباريا لكل مقتن خلال توقيع عقد بيع المسكن، وناهيك عن القواعد المقررة ضمن أحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، فإنه يتعين على المرقي العقاري البائع إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع، الأكثر من ذلك، يلتزم المرقي العقاري بضمان أوالأمر بضمان إدارة الأملاك العقارية المنجزة لمدة سنتين، ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويعمل المرقي العقاري خلال مدة السنتين على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم.

ولتجسيد هذه المستجدات التي انطوى عليها القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أحال المشرع على التنظيم بيان كيفيات تطبيق هذه التدابير القانونية الجديدة، وبناءا على ذلك، تم الإفراج عن مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وبالتالي أصبح نظام الملكية العقارية المشتركة من الأطر القانونية التي تنتهج في الجزائر لمواجهة أزمة السكن، وذلك بالاعتماد على مايتم إنتاجه من سكن جماعي في إطار نشاط الترقية العقارية.

في الواقع، تجمع الملكية العقارية المشتركة بين أحكام الملكية: المفرزة والشائعة، وتوفق بين اعتبارين متعارضين، فأما الإعتبار الأول هو ميل الإنسان إلى التملك الخاص لمسكنه حتى يشعر بالاستقرار، ويهيء مسكنه وفقا لرغباته، أما الإعتبار الثاني هو عدم قدرة الكثيرين من الأفراد على تملك منزل بشكل منفرد، إنها نظام قانوني، بمقتضاه يتملك شخصان أو أكثر، أجزاءا في بناء واحد على وجه الملكية الخاصة المفرزة، ويشتركون في ملكية أجزاء البناء القابلة للإستعمال المشترك فيما

بينهم إشتراكاجبريا تبعيا، ومن بين أولى مظاهر الإجبار على البقاء في الشيوع هو عدم جواز طلب قسمة الأجزاء المشتركة لأنها مخصصة لأغراض تقتضي بقاءها شائعة.

حسب مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، من يملك جزءا خاصا في العقار يكون في نفس الوقت مالكا لنصيب شائع في الأجزاء المشتركة، وهي قرينة قانونية قاطعة لا تقبل إثبات العكس، بحيث أن هذه الأجزاء تندمج في شكل حصص عائدة لمختلف الملاك الشركاء لينتج عنها مفهوم الحصة في الملكية المشتركة، أو جزء الملكية المشتركة، ككيان قانوني مستقل يعبر عن تميز الملكية العقارية المشتركة مقارنة بالملكية الشائعة، الأكثر من ذلك، إن هذه الحصة لا تقبل لا القسمة ولا التجزئة بين مجموع الملاك الشركاء، فهي في الوقت نفسه، مكوِنومركَب، تشكل أساس قاعدة العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة وموضوعا للملكية الفردية.

إن تطبيق المقتضيات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة على العقارات المبنية والتي هي محل بيع من طرف المرقي العقاري يقتضي وجود عقار يتوفر على خاصيتين اثنتين، أولهما الخاصية المادية والتي تتعلق بضرورة أن يكون العقار مبنيا، وثانيهما الخاصية القانونية والتي تتمثل في أن يكون العقار مملوكا لملاك مختلفين، وأن تكون هذه الملكية المشتركة مقسمة إلى أجزاء أو حصص يضم كل منها جزءا خاصا مفرزا ونصيبا في الأجزاء المشتركة مملوكا ملكية شائعة.

في هذا السياق تضمن النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكامالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، طائفة العقارات المبنية المعنية به، فشملت القائمة فئة الملكية العقارية المشتركة العمودية والتي تتجسد غالبا في العمارة ومجموعة العقارات المبنية، وفئة الملكية العقارية المشتركة الأفقية، والتي تظهر في شكل المجموعة العقارية، غير أن المشرع الجزائري لم يعط تفاصيل متعلقة بهذه المصطلحات ولو ضمن القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية، بغض النظر عن مصطلح العمارة، التي وإن كان المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 02/19 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع، لم يعطها تعريفا إلا أنهعمل على التمييز بين العمارة المرتفعة والعمارة المرتفعة جدا والبناية المخصصة للسكن، فيما تبقى كل من مجموعة العقارات المبنية، والمجموعة العقارية في حاجة إلى التعريف بها.

بخصوص الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة،يعتمد المشرع الجزائري على نظرية جزء الملكية المشتركة، وذلك من حيث تأسيسه حالة الملكية العقارية المشتركة على أساس الحصة(أو الجزء)التي لا تقبل التجزئة، وهي تشتمل على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة،

والحصة تعد في آن واحد أساسا لتقسيم العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة لتطبيق القواعد القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة ووعاءا لحقوق الملاك الشركاء، إلا أن المشرع الجزائري لم يستطع التخلص من المباديء التي تقوم عليها النظرية الثنائية، فناهيك عن أنه ميز بين كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في البناية ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق ببنود المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إعتبر بأن الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة، لأن الأجزاء المشتركة أعدت لخدمة الأجزاء الخاصة، وهو مبرر لمسألة عدم انفصال الحقين، وبالتالي فإن كل مالك شريك في إطار هذه الملكية العقارية يظهر بصفة مزدوجة، فمن جهة هو مالك ملكية فردية مفرزة لأجزائه الخاصة التي تشكل موضوع رئيسي لحقه، ومن جهة أخرى، مالكا على الشيوع في الأجزاء المشتركة التي تلعب دور التوابع غير القابلة للفصل عن الأجزاء الخاصة، والشيوع في هذه الحالة يعد من قبيل الشيوع الدائم الجبري والتبعي الذي لا يقبل القسمة، وعند بيع الجزء الخاص أشار المشرع الجزائري صراحة إلى وجود إرتباط وتبعية الجزء المشترك للجزء الخاص في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة.

لقد حرص المشرع الجزائري من خلال مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على التمييز بين الأجزاء الخاصة وبين الأجزاء المشتركة، مع تبيان معيار التمييز بين هذين النوعين من الأجزاء، حيث اعتمد المشرع في تحديده للأجزاء الخاصة على معيار "الإستعمال الإستئثاري للمالك الشريك دون غيره للمحل الخاص به ضمن الملكية العقارية المشتركة"، أما فيما يخص تحديد الأجزاء المشتركة فيتم إعمال معيار "الإستعمال أو الإنتفاع بهذه الأجزاء لجميع الشركاء أوالكثير منهم".

لقد تم إلزام المرقين العقاريين المعنيين بإنجاز البنايات الجماعية بمقتضى القانون رقم04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، إعداد نظام الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، وكذلك توضيح الأعباء والواجبات، التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما، فيما أحيل على التنظيم تبيان تطبيق ذلك، وهو ما تم تجسيده بموجب نظام نموذجي تضمن تفاصيله المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إن إلزام المرقي العقاري بوضع نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المحدد قانونا، وتسليمه إجباريا لكل مقتني خلال توقيع عقد بيع الوحدة السكنية المنجزة ضمن بنايات جماعية النمط سواء في

إطار عقود البيع على التصاميم أو عقود حفظ الحق أو البيوع بعد تمام الإنجاز،يعتبر من ناحية، أحد المستجدات التي تضمنها القانون رقم 04/11 المتضمن القواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية، ومن ناحية أخرى، يعتبر بمثابة ضمان تقرر لحماية الملكية المشتركة، يقع على عاتق المرقي العقاري وذلك بعد الإتمام الكامل للأشغال والاستلام النهائي للمشاريع العقارية المنجزة، وهذا من أجل المحافظة على ما تم إنجازه من سكنات ومرافق في إطار النشاط الترقوي، كما يعد أحد الإلتزامات الواقعة على عاتق المرقي العقاري والمتعلقة بتسيير الملكية المشتركة.

يعتبر نظام الملكية المشتركة وثيقة مكتوبة تخضع لعملية الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، تضم قسمين، يتعلق أحدهما بنظام الملكية المشتركة بالمفهوم الضيق، والذي يهتم بتحديد حقوق والتزامات الملاك الشركاء وتنظيم التدبير الجماعي للعقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، أما الثاني فإنه يهتم بنظام الملكية المشتركة بالمفهوم الواسع، الذي يشمل الشيوع، بحيث يتم تحديد هوية العقار وتعيين تقسيمه وإعداد جدول تعيين النسب الشائعة في ملكية الأجزاء المشتركة، وذلك عن طريق الجدول الوصفي للتقسيم، والذي يشكل قاعدة تقسيم العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، حيث أن إنشاءه وتحريره أمر ضروري لسير الملكية العقارية المشتركة، ويجب أن يتم وضعه وتحريره في قالب رسمي قبل تأسيس الملكية المشتركة، حيث يعد من طرف المهندس الخبير العقاري فيما يخص العقار الجماعي مكتمل البناء، ومن طرف المهندسين المعماريين في حالة البيع بناءا على التصاميم، وذلك نظرا لعدم إمكانية القيام بعمليات القياس مباشرة في الميدان، لذا فإن عملية حساب المساحات تجرى على أساس الوثائق التقنية، خاصة مخططات الطوابق المنجزة من طرف المهندسين المعماريين المؤهلين لتزويد محرري عقود البيع بمخططات الطوابق، وتبيان المساحات المستخرجة منها، والتي تتخذ سندا وأساسا لحساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة، التي ستدرج في الجداول الوصفية للتقسيم الخاصة بكل حصة من الحصص، التي تتكون منها العمارة أو المجموعة العقارية المراد بناؤها.

إذا كانت الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة أمرا لابد منه في التنظيم القانوني للملكية العقارية المشتركة، فلا أقل من إيجاد وسيلة تكفل للملاك الشركاء حسن الإنتفاع بتلك الملكية، ذلك أن إنتفاعهم بملكيتهم للجزء الخاص يستلزم إستخدامهم للأجزاء المشتركة، وهو ما يقتضي وجودها في حالة صالحة للإستعمال، وتتمثل هذه الوسيلة فيما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، من وجود أجهزة للملكية المشتركة، تساهم في الحفاظ على سلامة المبنى محل أحكام الملكية المشتركة وأجزائه المشتركة وملحقاته، وضمان صيانته والمحافظة عليه، وهو مايعني بأن المشرع الجزائري قد إستشعر أهمية وجود أجهزة

الملكية العقارية المشتركة من جمعية عامة ومتصرف، وعدم ترك الأمر لإختيار الملاك الشركاء، إذ أنهم قد يتقاعسون عن إنشائها، لذلك أجبرهم وبقوة القانون على إنشاء جمعية عامة، ولا ينتفع بالعضوية إلا الملاك الشركاء ومن لهم حق الإنتفاع كالمستأجرين.

إن المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، قد تضمن مقتضيات جديدة تتعلق بطريقة تفعيل أجهزة الملكية المشتركة بعد إتمام أشغال البناء من طرف المرقي العقاري، بحيث عمد إلى إقرار ضمان المرقي العقاري البائع إدارة الأملاك العقارية المنجزة وسير عناصرها مؤقتا، لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري، وفي هذا الصدد يحل المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، ويلتزم كل من المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، وضمان تحويلها إلى المقتنين، وذلك بإتخاذ كافة التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم، على أن تنتهي فترة التسيير الإنتقالي بناءا على طلب يتقدم به أغلبية الملاك الشركاء إلى المرقي العقاري البائع، لتمكين الجمعية العامة من الانعقاد للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، حيث يقوم المرقي العقاري أو المتصرف المعين من طرفه باستدعائهم مسبقا إلى الجمعية العامة، لاستحداث أجهزة الملكية المشتركة من طرف الملاك الشركاء المقتنين.

لم يلزم المشرع الجزائري المالك الشريك بحضور اجتماعات الجمعية العامة بنفسه، بل منح له الحق في تفويض وتوكيل غيره كتابيا في حضور الجلسات، فالملاك لهم حرية اختيار من يناسبهم في التمثيل أمام الجمعية العامة، وعلى الرغم من الإمكانية التي منحها المشرع الجزائري للمالك الشريك، إلا أن هذا لا يعني بأن حضور المالك الشريك ليس ضروريا، بل له أهمية قصوى لاحتساب الأغلبية المطلوبة وتحقيق الغاية المطلوبة من عملية التصويت على القرارات.

إذن، وبالنظر إلى موقف المشرع الجزائري من مسألة التمثيل داخل الجمعية العامة، فقد عمل على تنظيم هذا التمثيل وذلك إنطلاقا من الإهتمام الخاص بالمصلحة الجماعية للملاك الشركاء وذلك من حيث القيود المفروضة على عملية التمثيل بحيث:

- منع المشرع الجزائري من قيام أي مالك شريك بتوكيل المتصرف بغرض التمثيل والحضور لاجتماعات الجمعية العامة، لأن حرمانه نابع من طبيعة عمله، ومسؤوليته أمام الجمعية العامة، فليس من المنطقي أن يكون المتصرف خصما وحكما في وقت واحد.

- لا يمكن للوكيل الممثل للمالك الشريك أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

إن تحديد العضوية في الجمعية العامة وحالات تمثيل العضو في اجتماعات الجمعية العامة للملاك الشركاء تعكس عملية التصويت على القرارات الصادرة بموجب الأغلبية المقررة إستنادا إلى مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة، الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، إضافة إلى ذلك، إنها ترتبط بتحديد من يملك حق التصويت ولمن توجه دعوة الحضور إلى اجتماعات الجمعية العامة، وتبعا لذلك فقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم الإجراءات الشكلية المتعلقة بانعقاد جلسات الجمعية العامة، وما هذه الإجراءات إلا ضمانة من الضمانات الأساسية لضمان حقوق الملاك الشركاء والشاغلين أثناء التصويت على القرارات داخل الجمعية العامة.

تعتبر الإدارة من أهم صلاحيات الجمعية العامة للملاك الشركاء والتي تكون قراراتها ملزمة بشرط أن تتم هذه القرارات ضمن الإطار القانوني المرسوم لها كتوجيه الدعوى للملاك الشركاء لحضور الاجتماع، واتخاذ هذه القرارات ضمن الأغلبية المقررة لها، ففي الأصل، أن جمعية الملاك الشركاء تنحصر صلاحياتها ضمن أعمال الإدارة المعتادة، وتبعا لذلك فإن القرارات الصادرة عن الجمعية العامة تتم بناءا على ثلاثة أنواع من الأغلبية، الأولى بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، والثانية بأغلبية ثلثي الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، غير أن المشرع الجزائري يشترط إجماع الملاك الشركاء، لإتخاذ عدد من القرارات، بالنظر لخطورتها على الحقوق الفردية لهؤلاء الملاك الشركاء، وهي قرارات تتعلق إما بتصرفات مادية واقعة على العقار محل أحكام الملكية المشتركة، أو بتصرفات قانونية تهم الحقوق الواردة على هذا العقار.

يعد منصب المتصرف ضروريا وله أهمية كبيرة في مجال تسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة، لذلك تضمن النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المقتضيات القانونية المتعلقة بكيفيات تعيين المتصرف وحالات إنهاء مهامه ومدة مباشرته لمهامه، فهو الجهاز التنفيذي والممثل الرسمي للجمعية العامة، يمارس باستقلال اختصاصاته المنوطة به قانونا، ولا يعد متبوعا لجمعية الملاك الشركاء، فهو وكيل الجمعية العامة، يُسَاءل إتجاه الجمعية عن الإخلال بالمهام الموكلة إليه، لذلك لا تربطه بكل مالك شريك أية رابطة مباشرة، وإن كان بإمكان أي مالك شريك إثارة إنتباهه لمشكل ما يتعلق به شخصيا أو بمجموع الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة، وليس له أن يعطيه تعليمات أو أن يصدر في حقه عقوبة في حال ما إذا إعتبره مخطئا أو أن يحل محله في تدبير العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة.

يمكن القول بأن العلاقة التي تربط بين الجمعية العامة ومتصرفها هي علاقة وكالة من نوع خاص يقررها القانون، ويبقى لإرادة الأطراف أمر ملاءمتها مع أوضاعهم، مع أسبقية المقتضيات الخاصة بقانون الملكية العقارية المشتركة على المقتضيات المكملة للقانون المدني، ويقوم المتصرف بتنفيذ القرارات التي تصدر عن الجمعية العامة ويكون مسؤولا عن أي تقصير في هذا المجال، وقد يجد نفسه أمام أمر عاجل فيسارع إلى القيام به قبل إجتماع الجمعية العامة لإصدار قرار في شأنه ثم يعرض هذا الأمر بعد القيام به على الجمعية العامة، كما له القيام بالأعمال العادية على أن تعرض على الجمعية العامة في إجتماع مقبل.

في الواقع، الأصل في عملية عزل المتصرف أنها لا تتم إلا بحسب الطريقة التي عين بها، وذلك تلاشيا لأي تناقض، غير أن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة كيفيات عزل المتصرف المعين من طرف رئيس المجلس الشعبيالمختص إقليميا، مما يفهم منه بأنه قد أعطى صلاحية عزل المتصرف للجمعية العامة في كل الأحوال دون مراعاة للجهة التي قامت بتعيينه.

لقد تعرض المشرع الجزائري لسلطات المالك الشريك على الجزء الخاص الذي يملكه مفرزا، فتقرر أولا المبدأ العام في حق المالك الشريك في إستعمال الجزء الخاص المملوك ملكية مفرزة، والإنتفاع به، بشرط ألا يمس بحقوق الملاك الشركاء في المحلات الأخرى داخل البناية موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة وبتخصيص هذه البناية، وإطلاق هذا المبدأ في هذا الخصوص يفيد أن للمالك أن يتصرف سواء كان التصرف ناقلا للملكية، بمقابل أو بدونه أو أن يرتب على ما يملك حق إنتفاع أو رهن، وله أن يتصرف فيما يملك لمن يشاء سواء كان المتصرف إليه أحد من الملاك الشركاء أو من غيرهم.

أما فيما يخص سلطات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة، فقد تقرر بأنه يمكن كل مالك شريك أو كل شاغل وقصد الإنتفاع بالأجزاء الخاصة والمملوكة ملكية مفرزة، أن يستعمل وبحرية، الأجزاء المشتركة، حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق بقية الملاك الشركاء أو المستعملين الآخرين، الأكثر من ذلك، إنه لا يمكن لأي مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة أو كل شاغل له، أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت طبيعتها، وذلك نظرا لكون أن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع بالتبعية لملكية الأجزاء الخاصة، ولتمكين الملاك الشركاء من الإنتفاع بهذه الأجزاء، فإنه يترتب على ذلك أن يتقيد إستعمال الملاك الشركاء أو إنتفاعهم بوجه عام بالقيود التي تتفق مع هذه التبعية.

يلزم المشرع الجزائري الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة بأداء التكاليف والنفقات اللازمة بغرض المحافظة على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها، وقد بيَّنضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،المعايير المعتمدة في بيان كيفية تحمل الملاك الشركاء أداء التكاليف المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وذلك وفق أسلوبين يتفقان وطبيعة العقار الخاضع للملكية المشتركة، فبخصوص الأعباء المدرجة ضمن الصنف الأول، فإنه يتحملها الشاغلون للمحلات الفعليين وغير الفعليين، موزعة في حصص متساوية بينهم، في حين يتحمل الملاك الشركاء دون غيرهم أعباء الصنف الثاني، حيث توزع بينهم على أساس الحصة المشتركة لكل مالك والمتعلقة بكل قسم.

ولضمان ذلك الأداء خول المشرع الجزائري للجمعية العامة ضمانات تسمح لها بالتغلب على مقاومة الملاك الشركاء ممن نيتهم سيئة إتجاه عملية دفع ما عليهم من أعباء أو ممن هم في حالة عسر، وشملت هذه الضمانات الرهن القانوني على حصة المالك الشريك المخل بإلتزام أداء التكاليف المشتركة،والحجز التحفظي على المنقولات الموجودة داخل الجزء الخاص بالمالك الشريك، وكذلك حجز مبالغ الإيجار في حال ما إذا كان المحل الخاص بالمالك الشريك موضوع إيجار

كما لم يغفل المشرع الجزائري ضمن مقتضيات الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، عن بيان كيفيات تحصيل التكاليف في حال ماإذا كان المالك الشريك شخصا معنويا، وذلك بالخصم التلقائي من الإعتمادات المالية المقررة لفائدة المالك الشريك المعنوي العام، ويلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة تقادم التكاليف المشتركة إذا لم يتم المطالبة بها خلال مدة معينة.

يقر المشرع الجزائري مبدأ جواز مراجعة توزيع التكاليف المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وفي هذا التوجهمسايرة لمباديء العدالة، ذلك أن هذا التوزيع قد يتأثر بتغير أوضاع العقار المادية والقانونية مما يتطلب إعادة النظر فيه بالتعديل، وجواز تعديل توزيع التكاليف المشتركة بقرار من الجمعية العامة يندرج ضمن أعمال إدارة العقار موضوع الملكية المشتركة إدارة غير عادية لكونه يمس بأسس الملكيةالمشتركة، ويكون بالأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين، وهو نصاب من السهل الحصول عليه، ويبقى حق كل واحد من الملاك الشركاء المعترضين أو الغائبين غير الممثلين في إجتماع الجمعية العامة قائما في اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة عند تعذر الحصول على قرار من الجمعية العامة يتعلق بمراجعة توزيع التكاليف المشتركة، حيث يعتبر القرار القضائي بمثابة تعديل قضائي لنظام الملكية المشتركة فيما يخص المقتضيات المتعلقة بتوزيع الأعباء والتكاليف المشتركة في إطار الملكية المشتركة.

تتمتع الجمعية العامة بممارسة حق التقاضي عن طريق وكيلها بصفته مدعي أو مدعى عليه، فهي تختص من ناحية، بكل ما يدخل في الغرض الذي أنشئت من أجله، وهو الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة، ومن ناحية أخرى ضمان تطبيق مقتضيات نظام الملكية المشتركة،والدعاوى القضائية التي يحق لها مباشرتها بشكل صرف هي دعاوى خاصة بالجمعية العامة بالنظر لطبيعتها، ونجد في هذا السياق الدعاوى القضائية المتعلقة بسير نشاط الجمعية العامة، والدعاوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار الخاضع لقانون الملكية العقارية المشتركة، كما يحق للمالك الشريك الحق في التقاضي بصفة فردية لحماية حقوقه في العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، وذلك في إطار ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بالدعاوى الشخصيةضمنالنموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وتعد دعوى المالك الشريك المقامة في هذا الإطار مستقلة وغير تابعة لدعوى جمعية الملاك الشركاء إن وجدت، فهذه الدعاوى الشخصية مقررة لحماية الحقوق الشخصية للمالك الشريك صلب المجموعة المالكة في إطار الملكية المشتركة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من المتصرف ممثل الجمعية العامة أو بقية الملاك الشركاء، أو لإبطال وإلغاء قرارات صادرة عن الجمعية العامة خلافا لنظام الملكية المشتركة أو بهدف طلب إعادة النظر في توزيع الأعباء المشتركة التي أضرت به، أو التقاضي بالاشتراك مع المتصرف ممثل الجمعية العامة من أجل الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع أحكام الملكية المشتركة.

يشكل المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، خطوة إيجابية أراد بها المشرع الجزائري مواكبة التطور الذي تعرفه الملكية المشتركة في العقارات المبنية في مجال نشاط الترقية العقارية، فهو بمثابة مرجع قانوني يضبط وينظم إدارة وتسيير هذا النوع من الملكية العقارية، لكنه بالمقابل يتطلب التصحيح والمواكبة، فمن حيث التصحيح ينبغي العمل على تصحيح بعض الأخطاء المادية الواردة في نصوص هذا المرسوم، ومثال ذلك استدراك الخطأ الذي ورد بشأن عزل المتصرف، حيث نص المشرع الجزائري على أنه بعزل المتصرف وفق مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لا تعمل فور ذلك، الجمعية العامة على تعويضه بمتصرف آخر، في حين هذه المقتضيات لم ترد بشأنها أخطاءا في الجريدة الرسمية المحررة باللغة الفرنسية، حيث نجد بأن المشرع الجزائري يحث الجمعية العامة بضرورة تعيين متصرف فورا كبديل يخلف المتصرف المعزول من مهامه، وبالتالي ينبغي على المشرع الجزائري تصويب هذه المقتضيات، كذلك فيما يتعلق بلجوء المتصرف إلى الحجز التحفظي على المنقول، حيث أشار المشرع الجزائري إلى عبارة "الحجر المؤجر"، وفي الواقع، بالإطلاع على نسخة الجريدة الرسمية المحررة

باللغة الفرنسية والمتعلقة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، نجد بأن المشرع الجزائري يتحدث عن إجراء الحجز التحفظي على المنقول، وذلك من خلال إقرارها بعبارة "saisie gagerie".

ومن جانب المواكبة، فنعتقد بأن جانب التحسيس بأهمية احترام هذا التنظيم القانوني للملكية العقارية المشتركة كأداة لتدبير عقلاني للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة ظل ناقصا، إذ لم تواكب صدوره تنظيم حملات لشرح مضمونه لفائدة شريحة كبيرة من أفراد المجتمع هم ملاك شركاء في إطار الملكية المشتركة، مما ينبغي والحالة هذه تغطية هذا النقص من قبل الجهات المعنية كوزارة السكن، وذلك بالعمل على إقامة دورات للتوعية من أجل تحسيس الملاك الشركاء بضرورة التعاون فيما بينهم والتحلي بروح المسؤولية من أجل إنجاح عملية إدارة وتسيير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة، الأكثر من ذلك، ينبغي تمديد دورات التوعية والتحسيس حتى إلى المتصرفين وإفادتهم بشأن طرق التسيير والقواعد المحاسباتية الواجب إتخاذها وتعريفهم بالنصوص القانونية الواجب معرفتها، كما نقترح في إطار هذه المواكبة، إحداث لجنة وزارية إستشارية، على غرار ماهو معمول به في فرنسا فيما يخص الملكية العقارية المشتركة تكون مهمتها متابعة الصعوبات التي تواجه تطبيق القانون واقتراح الحلول لتجاوزها.

غير أننا نعتقد بأنه كيفما كانت القوانين والأنظمة الخاصة بالملكية العقارية المشتركة ومهما بلغت من دقة في تنظيم المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة، فإن نجاح هذا النوع من الملكية العقارية مرهون بمدى وعي وثقافة من هم ملاك مشتركين في إطار الملكية المشتركة، وباقتناع كل مالك شريك بأنه عندما اقتنى حصة في الملكية المشتركة وليس جزءا خاصا فقط، فإنه قد دخل في إطار جماعي للتعايش ينبغي عليه الإسهام في إنجاحه، وبأن مصلحته الفردية تكمن في تحقيق المصلحة الجماعية للعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة، لذا فإن السلوك البشري يعتبر عنصرا هاما في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، وكلما ساد بين الملاك الشركاء الاحترام المتبادل وكان التنفيذ الطوعي لقرارات الجمعية العامة، فإنه وبالتأكيد ارتقت علاقة أعضاء الجمعية العامة فيما بينهم وتوطدت وأنتجت نتائج ملموسة بشأن إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.

- لم ينظم المشرع الجزائري وضعية الحصة في الملكية المشتركة بموجب مقتضيات خاصة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لذلك ينبغي التنبيه إلى أن المقتضيات القانونية المرتبطة بالملكية المشتركة ستسري بالرغم من أن هذه الحصة ستؤول ملكيتها إلى الدولة، والتي ستصبح مالكا شريكا، بناءا على المقتضيات القانونية المقررة بشأن الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها، والمنظمة بمقتضى القانون رقم 30/90 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

- ينبغي على المشرع الجزائري تنظيم وتحديد العناصرالأساسية للمجمع العقاري بوضوح وذلك بإدراجه ضمن القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- ينبغي على المشرع الجزائري إقحام وسائل الإتصال الحديثة في عقد إجتماعات الجمعية العامة وذلك من خلال التوسع في تحديد طرق مشاركة الملاك الشركاء في إجتماعات الجمعية العامة وعدم الإقتصار على إلزام المالك الشريك بالحضور جسديا لإجتماعات الجمعية العامة، وهو أمر عائد لاعتبارات عديدة، منها ما يتعلق حسب اعتقادنا بافتراض إمكانية تواجد المالك الشريك في حالة بعد أو سفر وقت توجيه الإستدعاءات لحضور إجتماع الجمعية العامة وانعقاد جلسة الجمعية العامة، أو تعذر على المالك الشريك الحضور لاجتماع الجمعية العامة نتيجة ظرف معين، وبالتالي ستعمل تقنيات تكنولوجيا الإتصال الحديثة من تمكين المالك الشريك من الحضور لإجتماع الجمعية العامة عن طريق تقنية التحاضر المرئي عن بعد أو عن طريق تقنية التحاضر السمعي عن بعد أو باستعمال البريد الإلكتروني، الرسائل النصية والفورية، أو استعمال شبكات التواصل الإجتماعي كالفيسبوك "Facebook" والسكايب "Skype"، خاصة وأن هذه الوسائل أبانت عن فعاليتها وساهمت بشكل كبير في إدارة وتسيير الملكية المشتركة لدى التشريعات التي أخذت بها مثلما هو الحال والمشرع الفرنسي، وذلك نتيجة الإغلاق العام والتباعد الإجتماعي الذي فرضته جائحة وباء كورونا مابين سنتي 2020 و2021.

- المشرع الجزائري لم ينظم مسألة محضر الجمعية العامة الموجز كتدبير إعلامي، الذي يتم نشره في الممرات أو مدخل العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة بغرض تذكير الملاك الشركاء بالتكاليف الملقاة على عاتقهم والمساهمة في أدائها، حيث يشتمل هذا المحضر الموجز على مستخرج أو مقتطف من محضر إجتماع الجمعية العامة فيما يخص القرارات المتخذة في اجتماع الملاك المشتركين والمتعلقة بصيانة المبنى والأشغال المدرجة، وهو أمر إيجابي، يستحسن العمل به لما له من فائدة كبيرة فيما يخص عدم تماطل وتقاعس الملاك الشركاء على أداء التكاليف التي تقع على عاتقهم، وبالتالي قيام المتصرف بتنفيذ هذه الأشغال للحفاظ على البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة.

- ينبغي تنظيم مهنة المتصرف الذي يعمل على إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة بموجب قانون خاص واعتبارها مهنة حرة، فتنظيم هذه المهنة يترتب عليه التأسيس لشروط موضوعية في من يريد الترشح لامتهان هذه المهنة كالتخصص في الإدارة والتسيير بغرض الترشح، وهو ما ينعكس بالإيجاب على وضعية الملكية العقارية المشتركة والمحافظة على العقارات المعنية بها.
- وضع المتصرف جدولا اسميا محينا يحدد الوضعية المالية لكل مالك مشترك إتجاه الملكية المشتركة.

- ينبغي التنصيص ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على إمكانية قيام المتصرف بمطالبة الملاك الشركاء المساهمة في تكوين وإنشاء إحتياطات مالية خاصة تتعلق بأشغال محتمل انجازها في المستقبل بعد إجراء تقييم شامل للعقار محل قواعد الملكية المشتركة وأخذ موافقة الجمعية العامة، مما يؤدي إلى استباق توقع تمويل الأشغال في المستقبل مما سينعكس بالإيجاب على وضعية العقار محل قواعد الملكية المشتركة.

- ينبغي التنصيص ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على إلزامية مطالبة المتصرف لمجموع الملاك الشركاء وبعد مرور أكثر من عشر سنوات على شغل العقار محل قواعد الملكية المشتركة على ضرورة استحداث وانشاء صندوق خاص بالأشغال الكبرى والهادفة إلى ترميم وتأهيل العقار محل قواعد الملكية المشتركة للحفاظ عليه لمدة طويلة.

- ينبغي التنصيص صراحة ضمن نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، على مسؤولية الجمعية العامة جنائيا وتحديد عقوبة الغرامة المالية كعقوبة مناسبة لها.

- ضرورة مساهمة المجالس الشعبية البلدية في تسيير الأحياء حيث المجمعات السكنية الجماعية النمط وذلك من خلال صيانة وترميم التجهيزات العمومية العائدة إلى البلدية.

- لقد أصبحت مسألة إعداد وحفظ دفتر صيانة العقار الخاضع للملكية المشتركة وتحيينه مسألة هامة، مثلما هو الحال عليه في فرنسا، حيث أصبح أمرا يندرج ضمن المهام العامة للمتصرف ولا يتوافق مع أي من مهامه الخاصة، فإعداد وحفظ دفتر صيانة البناية لا يتطلب أي عمل خاص بالبحث من المتصرف، وهو الآن جزء من مجموع إلتزامات المتصرف، لذا ينبغي على المشرع الجزائري مواكبة المشرع الفرنسي في هذا الشأن.

- بما أن المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة من إختصاص القضاء العقاري، فينبغي الإهتمام بالتكوين المستمر للقضاة في هذا المجال.

- تحديد مدة الطعن في القرار لها أهمية بالغة، وقد سعى المشرع الجزائري إلى تحديدها انطلاقا من المصلحة الجماعية ففوات مدة الطعن قضائيا في القرار تؤدي إلى تحديد المصير النهائي للقرار وهي مدة سقوط لأي اعتراض بعد فواتها، وبالتالي لا تقبل وقفا ولا انقطاعا، وهذه المسألة تحتاج إلى إدراج نص خاص ضمن مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا - قائمة المراجع باللغة العربية:

01- المعاجم والقواميس:

1- محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع عشر، دار صادر، لبنان، 2003.

2- مكتبة الشروق الدولية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، بدون ذكر دار النشر، بدون ذكر بلد النشر.

02- الكتب:

1- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار(دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، دار الميمان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2011.

2- أحمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون(دراسة مقارنة)، دار الجامعية الحديثة للنشر، مصر، 2012.

3- أحمد عبدالباسط حسن العواودي، الملكية المشتركة والعائلة الممتدة في مصر تحت الحكم الروماني (30 ق . م – 284 م)، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، مصر،2001.

4- أحمد عبدالعال أبو قرين، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق والطبقات في المملكة السعودية والقانون المقارن، دار الثقافة الجامعية، مصر،1999.

5- - - - - - - -، النظام القانوني لملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفرزة والمشتركة(دراسة تطبيقية في ضوء الفقه وأحكام القضاء والتشريع المقارن)، الطبعة الثانية، دار الثقافة الجامعية، مصر، 2001 .

6- أحمد محمود خليل، إدارة المال الشائع والتصرف فيه، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2015.

7- الحاج هني جوهر، الحيازة فقها وتطبيقا، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

8- السيد علي المغازي، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي وفي القانون المصري"الملغى والجديد"، دار الفكر العربي، مصر، 1949.

9- أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 2003- 2004.

10- أنور طلبة، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2004.
11- أمينة ناعمي ومحمد الهيني، القواعد الموضوعية والإجرائية للرهن الرسمي الإجباري فقها وقضاء، منشورات مركز قانون الإلتزامات والعقود بكلية الحقوق بفاس، المملكة المغربية، 2010.
12- برهان الدين أبي المعالي محمود بن أحمد بن عبد العزيز(المعروف بابن مازة البخاري الحنفي)، المحيط البرهاني في الفقه العثماني"فقه الإمام أبي حنيفة رضي الله عنه"، الجزء السابع، دار الكتب العلمية، لبنان، 2004.
13- بدوي حنا، ملكية الطوابق والشقق(إجتهادات ونصوص قانونية)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2011.

14- بلحاج العربي، نظرية العقد في القانون الجزائري (وفق أحدث التعديلات التشريعية، ومدعم بأحدث إجتهادات المحكمة العليا) دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
15- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية"دراسة تحليلية"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2011.

16- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 02، كليك للنشر، الجزائر،2012.

17- جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء(دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني)، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.

18- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

19- - - - - - - - -، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

20- - - - - - - - -، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومة، الجزائر،2012.

21- خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق معلقا عليه بأحدث أحكام النقض،دار الكتب القانونية، مصر، 2005.
22- دعاء عماد مشهور، المالك المسجل والمالك المستفيد في سوق الأوراق المالية، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2016.

23- ذنون صالح المحمدي، التنظيم القانوني لملكية الطبقات والشقق في العمارات(دراسة قانونية في ضوء أحكام قانون تنظيم ملكيات الطبقات والشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 والقوانين المدنية المقارنة: المصري والفرنسي والأردني والسوري والسعودي)، دار النهضة العربية، مصر، 2008.

24- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.

25- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية(أحكامها ومصادرها)، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2003.

26- رياض الجمل، محاضرات في القانون العقاري، الجزء الثاني، مجمع الأطرش لنشر وتوزيع الكتاب المختص، تونس، 2017.

27- زكريا سرايش، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية(كتاب مدعم بالفقه الإسلامي)، دار بلقيس، الجزائر،2017.

28- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .

29- سمير عبدالسيد تناغو، مصادر الإلتزام، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009.

30- شوقي بناسي، عقد الترقية العقارية(عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم في ضوء القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية)، دار الخلدونية، الجزائر.

31- عبدالرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(نظرية الإلتزام بوجه عام: الإثبات، آثار الإلتزام)، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، مصر، 1968.

32- - - - - - -، الوسيط في شرح القانون المدني(العقود الواردة على العمل: المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة)، الجزء السابع، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1964.

33- - - - - - -، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

34- - - - - - - -، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الإرتفاق)، المجلد الأول، الجزء 09، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

35- - - - - - - -، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية: حق الإنتفاع وحق الإرتفاق)، المجلد الثاني، الجزء 09، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

36- عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول"التأمينات البرية"، دار الخلدونية، الجزائر، 2016.

37- عبدالعزيز بن محمد الصغير، أحكام الوصية في ضوء الشريعة الإسلامية وفقا للقانون السعودي، المنهل، مصر، 2015.

38- عبدالفتاح مراد، إتحاد الملاك وملكية الشقق"شرح تحليلي وتأصيلي للنظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الشقق في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وتشريعات المباني"، بدون ذكر دار النشر، مصر، 1990.

39- عبدالقادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الأمان، المغرب، 2011.

40- عدلان بن غازي بن علي الشمراني، بيع العقار وتأجيره في الفقه الإسلامي، المجلد الثاني، العبيكان للنشر، المملكة العربية السعودية، 2016.

41- عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفرزة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

42- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر"العقار"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

43- غيتري زين العابدين، الوكالة ومسؤولية الوكيل في عقد البيع"دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني"، دار هومة، الجزائر، 2018.

44- لعشب محفوظ بن حامد، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990.

45- لوي مارصيل بوماري، كتاب من تعريب إدريس ملين، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق، المعهد الوطني للدراسات القضائية لوزارة العدل المغربية، المملكة المغربية، بدون ذكر سنة النشر.

46- ليلى زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية(في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة، الجزائر، 2014.

47- محمد أهتوت، وضعية المهندس المساح الطبوغرافي في التشريع العقاري المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، المملكة المغربية،2016.

48- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المملكة المغربية،2008.

49- محمد بونبات، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة في ضوء القانون رقم 18.00"، المطبعة والوراقية الوطنية، المملكة المغربية،2003.

50- محمد محبوبي، أساسيات في أحكام الشهر العقاري والحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، المملكة المغربية، 2017.

51- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية(الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية)، الجزء الأول، الدار الجامعية للطباعة والنشر والترجمة، العراق، 1982.

52- محمد عزمي البكري، الملكية الشائعة، دار محمود، مصر، 2017/2016.

53- محمدي فريدة، المدخل للعلوم القانونية"نظرية الحق"،المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000.

54- محمود بن أحمد بن موسى بن أحمد بن الحسين(المعروف ببدر الدين العيني)، البناية "شرح الهداية"، الجزء الثامن، دار الكتب العلمية، لبنان، 2000.

55 - محمود سعد عبدالمجيد، النظام القانوني للوكالة"دراسة تحليلية وتأصيلية ومقارنة على ضوء أحكام القانونين المصري والفرنسي وآراء الفقه وأحكام القضاء"، منشأة المعارف، مصر، 2019.

56- مراد محمود حيدر، ملكية الطوابق والشقق"أحكامها والآثار المترتبة عليها في الفقه الإسلامي والقانون المدني، دراسة مقارنة"، منشأة المعارف، مصر،2010.

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

58- مصطفى أشيبان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي"دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات"، مطبعة دار النشر المغربية، المغرب، 2009.

59- مصطفى عبدالسيد الجارحي، ملكية الشقق"دراسة عملية وفقهية مقارنة"، دار النهضة العربية، مصر، 1977.

60- منير الفرشيشي، الملكية العقارية في التسجيل العقاري، سيفاد للنشر،تونس،2007.

61- نبيل إبراهيم السعد، الحقوق العينية الأصلية، بدون ذكر رقم الطبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، دون ذكر سنة النشر.

62- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية(قانون رقم09/08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، الخصومة – التنفيذ - التحكيم)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون ذكر سنة الطبع.

63- نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية(دراسة في القانون المقارن)، دون ذكر دار النشر، لبنان، 2008.

64- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة (القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 ماي 2007)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

65- همام محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية – أحكام حق الملكية"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2006.

66- عبدالحق صافي، الملكية المشتركة في التشريع المغربي"دراسة لظهير 16 نوفمبر 1946"، بدون ذكر دار النشر، المغرب، 1987.

67- - - - - - -، ملكية الشقق في التشريع المغربي، مطبعة دار النجاح الجديدة، المغرب، 1989.

68- - - - - - -، الملكية المشتركة للعمارات والدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات"شرح لنصوص القانون رقم 18.00"، الطبعة الثانية، مطبعة دار النجاح الجديدة، المغرب، 2009.

69- عبدالقادر العرعاري، مصادر الإلتزامات (المسؤولية المدنية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، مكتبة دار الأمان، المغرب، 2011.

03-الرسائل الجامعية وأطروحات الدكتوراه:

1- تسبية أعمر، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص:القانون الخاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2019/2018.

2- حامي حياة، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2016/2015.

3- عياشي شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم "دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي"، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011/ 2012.

4- ويس فتحي، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية "دراسة مقارنة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، السنة الجامعية 2011/2010.

5- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية(عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2015.

6- مسكر سهام، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، السنة الجامعية 2016/2015.

04- المقالات العلمية:

1- إبراهيم عبادة وشذى الشياب، عقد التملك الزمني«التايم شير»(مفهومه، جوهره، أنظمته، واقعه العملي، تكييفه وحكمه الشرعي)"، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد 13، العدد02، الأردن، 2017، ص ص "195 – 230".

2- أقصاصي عبد القادر، "الإطار القانوني للحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 18، العدد 02، جامعة أحمد دراية بأدرار، الجزائر، جوان 2019، ص ص "59 –81".

3- أسماء صبر علوان،"شكلية عقد المساطحة(المفهوم والآثار- دراسة قانونية مقارنة بين الواقع العملي والنظام القانوني لعقد المساطحة-)"، مجلة جامعة الأنبار للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 06، جامعة الأنبار، العراق، 2012، ص ص "126- 147".

4- إيمان بوستة، "دعم الدولة غير المباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الإجتماعي"، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01،كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013 ، ص ص "462 –475".

5- الهواري نجوى، "ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث، جامعة الجزائر1، الجزائر، سبتمبر 2018 ، ص ص "215-327".

6- بلحاج العربي بن أحمد، "حقوق الإرتفاق في الفقه الإسلامي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، المجلد33، العدد04، الجزائر، أكتوبر 1996، ص ص "643-670".

7- بن حبيلس أمينة، "الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 53، عدد 02، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص ص "313 – 351".

8- بن دوحة عيسى، "القيود القانونية على عملية البناء"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 02، جامعة خنشلة، الجزائر،أكتوبر2014، ص ص "18-38".

9- بن سعدة حدة، "القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد السادس، العدد الثاني، جامعة الجلفة، جوان 2021، ص ص "555-566".

10- بوشعالة أسماء، "وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن،المجلد الرابع، العدد الثاني، جامعة الجيلالي اليابس بسيدي بلعباس، الجزائر، جوان 2018، ص ص "202 – 118".

11- جامع مليكة، "النظام القانوني للموثق في التشريع الجزائري"، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدية، الجزائر، ديسمبر2018، ص ص "359-392".

12- حسين محيسن الرشيدي، "تحديد الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق"، مجلة الحقوق، العدد 02، جامعة الكويت، الكويت، 2018، ص ص"65-87".

13- عبد العزيز فرحاوي، "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في التشريع الجزائري"، مجلة الآداب والعلوم الإجتماعية، المجلد 16، العدد 02، جامعة سطيف 02، 2019، ص ص"85-96".

14- زبن محمود علي الزبن، "الوضع القانوني لقرارات جمعية ملاك الشققفي قانون الشقق والطوابق الأردني"، مجلة جامعة الملك سعود، المجلد 24، كلية الحقوق والعلوم السياسية(1)بالرياض، المملكة العربية السعودية، 2012، ص ص "01-35".

15- زروتي الطيب، "قراءة لأحكام تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2014، ص ص "82 – 96".

16- سليمي الهادي وشهيدة قادة، "أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 02، المجلد07، جامعة غرداية، الجزائر، 2014، ص ص "343 – 353".

17- فاطمة الزهراء التادلي، "الجزء المفرز بين حق الملكية وضوابط النظام الأساسي للملكية المشتركة- دراسة مقارنة"، مجلة المنبر القانوني، العدد 11، أكتوبر 2016، المملكة المغربية، ص ص "67-81".

18- فريدة زواوي، "ضرورة إعادة تنظيم تسيير الملكية المشتركة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، الجزء 37 رقم 02، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1999، ص ص "155-163".

19- قادية عبد الله، "آليات دعم السكن للعامل في التشريع الجزائري"، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 06، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم، الجزائر، مارس 2019، ص ص "70 – 90".

20- قريدة محمد، "نظام الملكية العقارية المشتركة"، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 05، جامعة العلوم الإسلامية بيقسنطينة، الجزائر، جوان 2014، ص ص "211 – 230".

21- محمد حاتم البيات، "الأوجه القانونية والاتفاقية لآلية الإستعمال والإنتفاع في الأجزاء المشتركة ضمن الأبنية متعددة الطوابق(دراسة مقارنة تحليلية في القانون المدني السوري والفرنسي ونظام ضابطة البناء في محافظة دمشق لعام1997وتعديلاته)، مجلة دمشق، المجلد التاسع عشر،العدد الأول، سورية، 2003، ص ص 129-151.

22- محمد حامد محمود، "النظام القانوني لإتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد السادس، العدد الأول، كلية القانون والعلوم السياسية، جامعة ديالي، العراق، 2017، ص ص "291-320".

23- مصطفى أشيبان، "نظام إدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية في التشريع المغربي"، مجلة المحاكم المغربية، عدد112، مطبعة النجاح الجديدة، فيفري 2008، المملكة المغربية، ص ص "155-165".

24- مصطفى عبد السيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي-دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري-"، المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد الأول،كلية الحقوق بجامعة مراكش، المغرب، 1983، ص ص "249-285".

25- نجاة بوساحة، "الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 07، عدد 13، جامعة الوادي، الجزائر، جوان 2016، ص ص "38-52".

26- نعمان الرقيق، "العقار في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "107- 133".

27- رحماني الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر جانفي 2017، ص ص "369-387".

28- رشا شربا ورشا فيصل الفتال، "الأحكام القانونية للأجزاء المشتركة في الملكية العقارية الطابقية بموجب القانون رقم 55 لعام 2002"، مجلة جامعة تشرين، المجلد 40، العدد 06، سورية، 2018، ص ص "371-385".

29- روميساء تباني، "الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة المعيار، المجلد 25، العدد 01، جامعة العلوم الإسلامية بقسنطينة، الجزائر، جانفي 2021، ص ص"615-629".

30- شيخ نسيمة، "أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 05، العدد 01، جامعة طاهر مولاي بسعيدة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص ص "09-41".

31- صالح ناصر العتيبي، "إشكالات الإنتفاع في نظام شقق التمليك"، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة السادسة، العدد 03، العدد التسلسلي 23، سبتمبر 2018، الكويت، ص ص "17-51".

32- عبدالعزيز توفيق، "حق الأفضلية في نظام الملكية المشتركة للشقق"، مجلة المحاكم المغربية، العدد86، مؤسسة النخلة للكتاب، المملكة المغربية، يناير/فيفري2001، المملكة المغربية، ص ص "26-37".

33- عزالدين الماحي، "ممارسة حق الأفضلية على ضوء القانون الجديد المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية"، مجلة القصر، العدد 08، المغرب، 2004، ص ص "43 – 52".

34- عمار نكاع، "عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 28، العدد02، جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر، جوان2017، ص ص "163-180".

35- عمر بن سعيد، "حجز ما للمدين لدى الغير في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، المجلد 05، العدد01، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الرحمن ميرة ببجاية، الجزائر، جوان 2014، ص ص "36-55".

36- محمد البكوري، "الجمعية وتمييزها عن التنظيمات المشابهة"، مجلة القانون والأعمال، العدد الخامس، جامعة الحسن الأول، المملكة المغربية، ماي 2016، ص ص "114-137".

37- محمد بخنيف، "المنازعات العقارية المتعلقة بالعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات"، المجلة المغربية للقانون الإقتصادي، العدد الثالث، جامعة سيدي محمد بن عبدالله، المملكة المغربية،أفريل 2010، ص ص "32-70".

38- مزيان محمد أمين وحبار أمال، أحكام الأملاك الشاغرة في التشريع الجزائري، مجلة الحضارة الإسلامية، المجلد 17، العدد 29، جامعة وهران 01، الجزائر، جوان 2016، ص ص "807-826".

39- مسكر سهام، "دعم إنعاش السكن الترقوي وتحفيز المرقي العقاري للإستثمار في قطاع السكن"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة البليدة 02، الجزائر، ديسمبر 2015، ص ص "30-53".

40- مصطفى عبد السيد الجارحي، "ملكية الشقق في القانون المغربي-دراسة مقارنة بالقانون التونسي والمصري"، المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد 01، كلية الحقوق بمراكش، المغرب، 1983، ص ص "249 – 285".

41- مصطفى أشيبان، "المسؤولية المدنية والجنائية لإتحاد الملاك المشتركين"، مجلة رحاب المحاكم، العدد العاشر، مطبعة دار السلام، المملكة المغربية، فيفري 2011، ص ص "17 – 41".

42- ميلودي لخضر، "تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 02، العدد 02، المركز الجامعي بتيندوف، الجزائر، ديسمبر 2017، ص ص "102-111".

05 –الندوات والملتقيات العلمية:

1- أحمد دغيش، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، ضمن كتاب:المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية"الواقع والآفاق"المنظم يومي 27 و28 فيفري 2012، المنسق العام للملتقى محمود بن راس، بدون ذكر رقم الطبعة، بدون ذكر دار النشر،كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، بدون ذكر سنة النشر، ص ص "139-155".

2- التيجاني عبيد، "حقوق وواجبات المالك في ملكية الطبقات"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "135- 155".

3- الحبيب الشطي، "بيع الشقة"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "233 – 252".

4- المنصف الكشو، "مدير الإتحاد في ملكية الطبقات"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس،1997، ص ص "177-209".

5- النوري محمد، "إتحاد المالكين في ملكية الطبقات"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "157– 175".

6- بوشنافة الصادق وموزاوي عائشة،"الصيغ السكنية المعتمدة لحل أزمة السكن في الجزائر- حالة المدية"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية-واقع وأفاق- يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص "01-20".

7- حافظ بوعصيدة، "تسجيل العمارة"، مداخلة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل 1997بكلية الحقوق بصفاقس، العدد 05، مجلة دراسات الصادرة عن كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "211-231".

8- حنان موشارة، "قيود الملكية العقارية الخاصة الواردة في صيغ بعض البيوع العقارية"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري بتاريخ 25 و 26 سبتمبر2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 بقالمة، الجزائر، ص ص "35-42".

9- حربي سميرة وراضية بوزيان،"واقع السكن في الجزائر– السكن الكولونيالي الفردي–دراسة ميدانية ببلدية الذرعان، ولاية الطارف"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وأفاق- يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص"01-24".

10- خيرات أحمد والعثماني مصطفى،"الصيغ الحديثة لعرض السكن وإحتواء أزمة السكن في الجزائر"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية- واقع وأفاق- يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص "01-25".

11- عبد القادر أزركي، "حول البند الثالث من الفصل 10 من ظهير 16 نوفمبر 1946 المتعلق بملكية الشقق"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أشغال ندوة بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أيام 14 و15 مارس 1986، المجلة المغربية لقانون وإقتصاد التنمية، العدد 12، جامعة الحسن الثاني، المملكة المغربية، 1986، ص ص "39-46".

12- عبدالرزاق أيوب،"حق الأفضلية في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بين النص الموؤود والنص الموجود: قراءة في المادة 39 من قانون 18.00"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة انعقاد ندوة علمية وطنية حول المعاملات العقارية وإشكاليات توثيقها في منظومة تحرير العقود بالمغرب وذلك يومي 18 و19 أفريل 2012 بكلية الشريعة بأيت ملول بأكادير، مجلة القضاء المدني، العدد 09، المغرب، 2014، ص ص "66 – 83".

11- فؤاد بن عياد، "الملكية المشتركة للعقارات المقسمة طوابق وآفاق"، مداخلة منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "253-261".

12- نعمان الرقيق، "العقار في ملكية الطبقات"، مداخلةمنشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد أعمال الملتقى حول ملكية الطبقات بتاريخ 24 و25 أفريل1997 بكلية الحقوق بصفاقس، مجلة دراسات، العدد 05، كلية الحقوق بصفاقس، تونس، 1997، ص ص "107- 133".

13- سعيدي يحي وآخرون،"أهمية تطبيق مخططات التنمية في الحد من مشكلة السكن في الجزائر"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية -واقع وأفاق- يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص "01-19".

14- سهام قواسمية، "مدى نجاعة السياسة السكنية في التشريع الجزائري"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة إنعقاد الملتقى الوطني الأول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية – واقع وأفاق- يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص "01-21".

15- داود خيرة وحيولة إيمان، "واقع قطاع السكن عربيا وتحديات المستقبل"، مداخلة غير منشورة ألقيت بمناسبة اِنعقاد الملتقى الوطني الأول حول"أزمة قطاع السكن في الدول العربية-واقع وأفاق-" يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية، الجزائر، ص ص "01-13".

06 - التقارير الرسمية:

1- وزارة العدل الكويتية، مجموعة التشريعات الكويتية "المذكرة الإيضاحية للقانون المدني"، المجلد الثاني، الطبعة 01، بدون ذكر دار النشر، الكويت، فيفري 2011.

07- المجلات القضائية:

1- المجلة القضائية، العدد02، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1991.

2- المجلة القضائية، العدد03، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1992.

3- مجلة المحكمة العليا، العدد01، قسم الوثائق، الجزائر،2005.

4- مجلة المحكمة العليا، العدد02، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2008.

5- مجلة المحكمة العليا، العدد02، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2021.

08- النصوص القانونية :

1- قانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 05، المؤرخة في 01 فيفري 1983.

2- قانون رقم 11/84المؤرخ في 09جوان 1984الذي يتضمن قانونالأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984.

3- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986الذي يتعلق بالترقية العقارية، الملغى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد10، المؤرخة في 05 مارس1986.

4- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

5- قانون رقم 15/04 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 71، المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

6- قانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 26 جوان 2005.

7- قانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 الذي يعدل ويتمم الأمر رقم 156/66المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

8- قانون رقم 05/07 المؤرخ في 26 سبتمبر 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.

9- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

10- قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد14، المؤرخة في 06 مارس2011.

11- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 الذي يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.

12- قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 الذي يتضمن قانون المالية لسنة 2017 المعدل للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر2017.

13- قانون رقم 18/18 مؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المعدل والمتمم للقانون رقم 12/07 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 79، المؤرخة في 30 ديسمبر2017.

14- قانون رقم 02/19 مؤرخ في 17 جويلية 2019 والمتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفزع، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 46، المؤرخة في 21 جويلية 2019.

15- أمر رقم 102/66مؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن اِنتقال ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 36، المؤرخة في 06 ماي 1966.

16- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

17- أمررقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

18- أمر رقم 08/95 المؤرخ في 01 فيفري 1995 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 20، المؤرخة في 16 أفريل 1995.

19- مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976.

20- مرسوم رقم 666/83 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 47، المؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

21- مرسوم رقم 71/88 مؤرخ في 22 مارس 1988 الذي يحدد الشروط الخاصة التي تطبق على بيع الأملاك العقارية العمومية التي شرع في إستغلالها بعد أول يناير 1981، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 12، المؤرخة في 23 مارس 1986.

22- مرسوم تنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 ماي1991.

23- مرسوم تنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 والذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناءا على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 09 مارس 1994.

24- مرسوم تنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07 مارس 1994، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد13، المؤرخة في 09 مارس 1994.

25- مرسوم تنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 ماي 1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 28، المؤرخة في 11 ماي 1997.

26- مرسوم تنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 25، المؤرخة في 29 أفريل 2001.

27- مرسوم تنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يتعلق بتحديد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 04، المؤرخة في 22 جانفي 2003.

28- مرسوم تنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 24، المؤرخة في 11 ماي 2008.

29- مرسوم تنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 06، المؤرخة في 25 جانفي 2009.

30- مرسوم تنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 والذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 58، المؤرخة في07 أكتوبر 2010.

31- مرسوم تنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد11، المؤرخة في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 06 مارس2013.

32- مرسوم تنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 والمتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012.

33- مرسوم تنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 والذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 69، المؤرخة في 19 ديسمبر2012.

34- مرسوم تنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع بناءا على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

35- مرسوم تنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014، والذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 16 مارس 2014.

36- مرسوم تنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 44، المؤرخة في 27 جويلية 2014 .

37- مرسوم تنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

38- مرسوم تنفيذي رقم 242/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر 2019.

39- مرسوم تشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 14، المؤرخة في 03 مارس 1993.

09- القرارات الوزارية:

1- قرار مؤرخ في09 مارس 1978 الذي يتضمن تحديد كيفيات إنجاز المخططات التي ترفق بالجداول الوصفية لنظام الملكية المشتركة والأشخاص المؤهلين لوضعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 28 مارس 1978.

2- قرار مؤرخ في 30 جانفي 2018 والذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2018.

3- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 25 أوت 2015 المعدل للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، العدد 70، المؤرخة في 29 ديسمبر 2015.

10- المذكرات والتعليمات الإدارية:

1- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 00689 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 1995، المتعلقة باليوم الدراسي المنعقد بالجزائر في 30 نوفمبر 1994 حول الإشهار العقاري، مجمع المناشير، 2001.

2- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 04839 الصادرة في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة. الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك. التمييز بين نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم، مجمع المناشير، 2001.

3- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 1107 الصادرة في 09 مارس 1999، المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

4- المديرية العامة للأملاك الوطنية، المذكرة رقم 962 الصادرة في 20 فيفري 2001، المتعلقة بالترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي فيما يخص التخفيضات المطبقة على سعر التنازل.

5- المديرية العامة للأملاك الوطنية، مذكرة رقم 01597 الصادرة في 18 مارس 2002، المتعلقة بالبيع على التصاميم- الأشخاص المؤهلة لإعداد الوثائق التقنية التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم.

6- المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمة رقم 03477 الصادرة في 08 أفريل 2013، المتعلقة بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وإعداد وتعديل البيانات الوصفية للتقسيم.

7- تعليمة وزارية مشتركة رقم 01 بين وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزير السكن والعمران والمدينة مؤرخة في 05 فيفري 2018 متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقوية المدعمة.

ثانيا- المراجع باللغة الفرنسية :

أولا- الكتب:

1-ARC, les syndics bénévoles en copropriété, collection les experts, France, 2015.

2- Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, guide pratique de la copropriété, éditions Eyrolles, France, 2006.

3-ATIAS Christian: la copropriété des immeubles bâtis, éditions Sirey, France, 1989.

4-CALFAN Henri et DOUBLIER roger, le copropriétaire, le syndic de copropriété «leurs droits-leurs obligations », édition L.G.D.J, France, 1980.

5-CAPOULADE Pierre et GIRADUEL Catherine et DROBENKO Bernard, copropriété dans la cité, éditions le moniteur, France, 2000.

6-DIBOS-LACOUX Sylvie et VALLAS-LENERZ Emmanuèle, la copropriété de A à Z «les guides pratiques pour tous», Prat éditions, 14e édition, France, 1017.

7-GIVORD François et GIVERDONClaude, la copropriété, quatrième édition, éditions Dalloz-Sirey, France, 1992.

8- ----------, la copropriété, quatrième édition, éditions Dalloz-Sirey, France, 2016.

9- GIVORD François et GIVERDONClaude et CAPOULADE Pierre, la copropriété , huitième édition, éditions Dalloz, France, 2012.

10-HESS-FALLON Brigitte et ANNE-MARIE Simon, droit civil, huitième édition, campus Dalloz, France, 2005.

11-JOUIN Christian et ROUQUET Yves, le syndic de copropriété en questions « collection guides CSCV », éditions la découverte, France, 1995.

12-MALAURIE Philippe et AYNèS Laurent, Droit civil «les Biens», 4eme édition, Ateliers de normanide Roto Impression S.A.S, France, 2010.

13-Malinvaud Philippe et Jestaz Philippe, Droit de la promotion immobilière, éditions DALLOZ, France, 1995,

14-MICHALOPOULOS Constantin, vivre en copropriété "droits et obligations", DPE éditions, France, 2008.

15-SABATIé Cyril, copropriété «statut. Gestion. Personnel. Contentieux », vingt-deuxième édition, éditions Delmas, France, 2015.

16-TERRÉ François et SIMLER Philippe: droit civil "les biens", quatrième édition, éditions Dalloz, France, 1992.

17-VIGNERON Guy, le syndic de copropriété, édition litec, édition litec, France, Sans mentionner l’année de publication.

ثانيا- المقالات:

1-BRACHET Denis, quotes-parts de propriété et charges de copropriété en France, volume 114, numéro 02, revue du notariat, septembre 2012, France, pp 305-318.

2-DALBIN Jean-François, Surélévation de l'immeuble en copropriété «modification des actes de la copropriété et autres conventions», N°77, revue droit et ville, 2014/1, France, pp267 – 276.

3-MZID Nouri, "Réflexions juridiques sur le règlement de copropriété", Revue des études juridiques, faculté de droit de Sfax, n° 05, imprimerie officielle de la république tunisienne, Tunis, 1997, pp "177-204".

4-ROUX Jean-Marc, Le droit de la copropriété immobilière et la surélévation, N° 77, revue droit et ville, 2014/1, France, pp 233 – 244.

5-RUSQUEC Emmanuel, "Copropriété- Assemblée générale- Contestation- Délai", n°02, Revue juridique de l'Ouest, 2003, France, pp "217-218".

6-Vivien Zalewski-Sicard, Les contrats de construction adaptés à l'opération de surélévation, N°77, revue droit et ville, 2014/1, France, pp 245 – 260.

7-Zurfluh Albert, Les rapports entre le syndicat principal et les syndicats secondaires de copropriété dans les grands ensembles immobiliers, revue Droit et Ville, tome 4, france, 1977, pp 11-33.

ثالثا- الأطروحات والرسائل العلمية:

1- Yannik Paquet, Le lot de copropriété, entre complexité et illusion :analyse de la nature juridique du lot de copropriété, Thèse pour obtenir le grade de docteur de l'université Grenoble Alpes, Spécialité Droit Privé, France, l'année universitaire 2015/2016.

2- Elise Percereau, mémoire présenté en vue d'obtenir le diplôme de master foncier, école superieure des géomètres et topographes, Spécialité: Identification, Aménagement et Gestion du Foncier, France, l'année universitaire 2015/2016.

رابعا- النصوص القانونية باللغة الفرنسية:

01- Loi DU 28 JUIN 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, journal officiel de la république française du 30 juin1938, N˚152, (abrogé).

02-Loi n°62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31/12/1962, Journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, daté du 11 janvier 1963, N°02.

03-Loi N˚ 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles batis, journal officiel de la république française du 11 juillet 1965, N˚159.

04-code civil des français du 1804, l'imprimerie de la république, paris, sans mentionner l'année de publication.

03-Décret exécutif n°14/99 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière, journal officiel de la république algerienne démoquratique et populaire, daté du 16 Mars 2014, N˚14.

خامسا- المواقع الإلكترونية:

1- الموقع الرسمي للمحكمة العليا للجمهورية الجزائرية: http://www.coursupreme.dz، سبب الإطلاع هو استخراج القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا.

2- الموقع الرسمي للجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية: https://www.legifrance.gouv.fr

سبب الإطلاع هو الحصول على النصوص القانونية الفرنسية.

الفهرس

الـــــفـــــهـــرس:

مقدمة: 1

الباب الأول: الترقية العقارية مصدر حديث لنشوء الملكية العقارية المشتركة..... 10

الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة في إطار نشاط الترقية العقارية.....15

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة 16

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة مع بيان خصائصها.....17

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة.....18

أولا- التعريف الإصطلاحي للملكية العقارية المشتركة 18

ثانيا- التعريف الفقهي للملكية العقارية المشتركة.....19

ثالثا- التعريف القانوني للملكية العقارية المشتركة 20

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة 21

أولا– الخصائص المادية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 21

ثانيا- المميزات القانونية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 23

01- عدد الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة.....23

02- طبيعة الحقوق في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة.....24

03- إندماج الملكية الخاصة للأجزاء الخاصة والنصيب في الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة في حصص 24

المطلب الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها 28

الفرع الأول: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو 28

أولا– تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث نطاق الملكية 30

ثانيا-تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث ملكية الأرض والسطح 32

ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن ملكية السفل والعلو من حيث الإستناد 33
الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة.....35
أولا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث مصدر الشيوع.....36
ثانيا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث قابلية أو عدم قابلية المال الشائع للقسمة.....37
ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة من حيث سلطات المالك الشريك على المال الشائع 39
الفرع الثالث: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق 40
أولا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث الملكية 41
ثانيا– تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث النشأة.....41
ثالثا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث تغيير الموضع.....42
رابعا- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الإرتفاق من حيث التقادم 42
الفرع الرابع: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الزمنية 43
المطلب الثالث: شروط تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة.....45
الفرع الأول: الحالة المادية للعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 46
أولا- العمارة.....48
أ– العمارة المرتفعة.....48
ب- العمارة المرتفعة جدا 48
ثانيا– مجموعة العقارات المبنية.....50
ثالثا- المجموعة العقارية أو المجموعات السكنية المركبة 51
الفرع الثاني: الحالة القانونية للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة.....63
أولا- تعدد أجزاء العقار المبني لفائدة ملاك شركاء مختلفين 64
ثانيا- إزدواجية الملكية في العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 65
المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة 66

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة.....67
الفرع الأول: النظريات الفقهية المفسرة لطبيعة الحق في الملكية العقارية المشتركة 68
أولا- النظريات الموحدة لطبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة.....68
أ– الملكية العقارية المشتركة هي تجاور لحقوق الملكية الخاصة في وجود حق إرتفاق.....69
ب– الملكية العقارية المشتركة تشكل شيوعا إجباريا غير قابل للقسمة 72
ثانيا- طبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في إطار النظرية الثنائية.....76
ثالثا- طبيعة حق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في إطار نظرية جزء الملكية المشتركة 82
الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للحق في الملكية العقارية المشتركة.. 85
المطلب الثاني: البنية المادية للعقار موضوع الملكية المشتركة 89
الفرع الأول: أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة 89
أولا- الأجزاء الخاصة مملوكة ملكية خاصة لكل مالك شريك في الملكية العقارية المشتركة.....89
أ- التعريف بالأجزاء الخاصة 90
ب- تعداد الأجزاء الخاصة 91
01- الأجزاء الخاصة غير المادية 92
02- الأجزاء الخاصة المادية 93
ثانيا- الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية مشاعة غير منقسمة بين الملاك في الملكية العقارية المشتركة 95
أ- الأجزاء المشتركة المادية محل الملكية المشاعة بين الملاك في الملكية العقارية المشتركة..... 96
01- الأجزاء المشتركة الفاصلة بين الملاك الشركاء المتجاورين في الملكية العقارية المشتركة... 96
02-الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة 98

2-1- التعريف بالأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة.....99

2-2- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة.....99

2-2-1- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين كافة الملاك الشركاء من الصنف الأول 100

2-2-2- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء من الصنف الثاني 105

2-2-3- تعداد الأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء من الصنف الثالث 110

ب- الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة المملوكة على وجه الشيوع بين جميع الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة 112

01- حق تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص.....113

02- الحق في تعلية البناية.....114

الفرع الثاني: معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة وأهمية تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة 117

أولا- معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة 117

أ- مضمون معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة 117

ب- تقييم معايير تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة.....120

ثانيا- أهمية تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة 121

أ- على مستوى تحديد نسبة الأجزاء المشتركة 123

ب- على مستوى تحديد المساهمة في دفع تكاليف الأعباء الواقعة على عاتق جماعة الشركاء في الملكية المشتركة.....123

ج- على مستوى التصرف والقسمة.....123

الفصل الثاني: وثائق الملكية العقارية المشتركة 127

المبحث الأول: الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية لتعيين العقارات الخاضعة لقواعد الملكية العقارية المشتركة.....130

المطلب الأول: مفهوم الجدول الوصفي للتقسيم.....130

الفرع الأول: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم 131

أولا- التعريف الفقهي للجدول الوصفي للتقسيم.....131

ثانيا- التعريف القانوني للجدول الوصفي للتقسيم.....132

ثالثا- التعريف القضائي للجدول الوصفي للتقسيم.....133

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم 134

الفرع الثالث: مضمون الجدول الوصفي للتقسيم وكيفيات تعديله 138

أولا- مضمون الجدول الوصفي للتقسيم 139

ثانيا- كيفيات تعديل الجدول الوصفي للتقسيم.....140

أ- تعديل الجدول الوصفي للتقسيم في حالة التغيير الكلي لشكل العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة 140

ب- تعديل الجدول الوصفي للتقسيم في حالة التغيير الجزئي المحدث في العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة.....141

المطلب الثاني: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم 142

الفرع الأول: إلزامية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم 142

الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم.....147

أولا- المهندس الخبير العقاري مؤهل لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم.....148

ثانيا- المهندس المعماري مؤهل لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم.....149

الفرع الثالث: الصيغ السكنية المعنية بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم 150

أولا- الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية المدعمة 151

أ- الصيغ السكنية ذات الطابع الترقوي المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية المدعمة.....152

01– صيغة السكن الترقوي العمومي 153

02- صيغة السكن الترقوي المدعم.....154
ب- صيغة السكن العمومي الإيجاري.....155
ج- صيغة البيع بالإيجار 157
ثانيا - الصيغ السكنية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية الحرة.....159
المطلب الثالث: أهمية الجدول الوصفي للتقسيم في مجال الملكية العقارية المشتركة 160
الفرع الأول: تحديد نصيب المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة أداة للتعريف بالحقوق والإلتزامات 160
ثانيا- الطبيعة القانونية لتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة.... 163
الفرع الثاني: القواعد القانونية المتعلقة بتحديد الحصة النسبية الشائعة العائدة للمالك الشريك 164
أولا- الأطراف المكلفة بتحديد الحصة النسبية العائدة للمالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة.... 164
ثانيا- كيفية حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.....165
المبحث الثاني: نظام الملكية العقارية المشتركة ضابط للملكية العقارية المشتركة 171
المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة 172
الفرع الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة.....173
أولا- التعريف الفقهي لنظام الملكية المشتركة 173
ثانيا- التعريف القانوني لنظام الملكية المشتركة 174
الفرع الثاني: خصائص نظام الملكية المشتركة 175
أولا- نظام الملكية المشتركة ذو طابع إلزامي ويحظى بنموذج خاص 176
ثانيا- نظام الملكية المشتركة من إعداد المرقي العقاري.....178
ثالثا- نظام الملكية المشتركة هو نظام سابق لوجود حالة الملكية المشتركة 179
الفرع الثالث: محتوى نظام الملكية المشتركة.....180

أولا- محتوى نظام الملكية المشتركة من الناحية الفنية 181
ثانيا- محتوى نظام الملكية المشتركة من الناحية القانونية.....181
أ- تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.....182
ب- تحديد تخصيص العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة 183
ج- تحديد وتوزيع التكاليف بين الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة.....
.....187
د- تنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة 187
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة 188
الفرع الأول: الإختلاف الفقهي في تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة.....188
أولا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية.....188
ثانيا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أو تأسيسية 191
ثالثا- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة 193
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في القانون الجزائري 194
المطلب الثالث: الآثار القانونية لنظام الملكية المشتركة 197
الفرع الأول: القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة 199
أولا- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الملاك الشركاء والخلف العام 199
أ- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الملاك الشركاء 199
ب- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الخلف العام 201
ج- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الخلف الخاص.....204
د- القوة الإلزامية لبنود نظام الملكية المشتركة إتجاه الغير 207
الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الإخلال بأحكام نظام الملكية المشتركة 210
أولا- طبيعة جزاء الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة 210
ثانيا- التدابير الجزائية في حال الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة.....210
234 .....

الباب الثاني: ضبط قواعد إدارة وتسيير الملكية المشتركة آلية للحفاظ على العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة 212
الفصل الأول: الأجهزة المؤهلة لتسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة 217
المبحث الأول: الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة.....218
المطلب الأول: مفهوم الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة.....219
الفرع الأول: التعريف بالجمعية العامة.....219
الفرع الثاني: تكوين الجمعية العامة 220
أولا- وجود الجمعية العامة 220
أ- بداية الجمعية العامة 221
ب- نهاية الجمعية العامة 221
ثانيا- الطبيعة القانونية للجمعية العامة 222
الفرع الثالث: القواعد المنظمة للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة.....225
أولا- تشكيل الجمعية العامة 225
أ- العضوية الإجبارية في الجمعية العامة.....225
01- العضوية الإجبارية للمالك الشريك في الجمعية العامة.....226
02- فيما يخص عضوية المستأجر.....230
ب- تمثيل المالك الشريك في الجمعية العامة 231
01- التمثيل بالوكالة.....231
02- الحالات الخاصة لتمثيل الملاك الشركاء 235
ب- توزيع الأصوات بين الملاك الشركاء 235
ثالثا- إستدعاء أعضاء الجمعية العامة وانعقاد جلساتها.....237
أ- إستدعاء أعضاء الجمعية العامة 237
01- الجهة المكلفة بتوجيه الإستدعاء 237

1-1- إستدعاء الجمعية العامة من طرف المرقي العقاري أو المتصرف المعين من طرف المرقي العقاري لإنهاء المرحلة الإنتقالية 237
1-2- إستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد بعد المرحلة الإنتقالية 238
2- شكل الإستدعاء وآجال توجيهه 238
3- جدول الأعمال 240
ب- إنعقاد جلسات الجمعية العامة 243
1- إعداد ورقة الحضور 243
2- تعيين رئيس الجلسة 247
3- تعيين كاتب للجلسة 248
4- المداولة والتصويت على القرارات.....250
5- تحرير وتوقيع محضر الجلسة.....252
6- آثار القرارات الصادرة عن الجمعية العامة بالنسبة للملاك الشركاء.....257
7- آثار القرارات الصادرة عن الجمعية العامة بالنسبة للغير 259
المطلب الثاني: الأعمال الخاضعة لقرارات الجمعية العامة 259
الفرع الأول: القرارات الصادرة عن الجمعية العامة التي تتطلب الأغلبية البسيطة 260
الفرع الثالث: القرارات الصادرة عن الجمعية العامة التي تتطلب إجماع الملاك الشركاء 268
المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة.....270
الفرع الأول: المسؤولية المدنية للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة 271
الفرع الثاني: المسؤولية الجنائية للجمعية العامة.....277
المبحث الثاني: المتصرف في مجال الملكية العقارية المشتركة.....281
المطلب الأول: تحديد الضوابط القانونية التي تحكم المتصرف في مجال الملكية العقارية المشتركة 281
الفرع الأول: التعريف بالمتصرف.....282
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمنصب المتصرف 282

أولا– الطابع الإلزامي لوجود المتصرف ضمن أجهزة الملكية العقارية المشتركة 283
ثانيا- الصفة القانونية لمهنة المتصرف 283
الفرع الثالث: تعيين المتصرف 286
أولا- كيفية تعيين المتصرف بعد الإنتهاء من إنجاز العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 286
ثانيا- كيفيات تعيين المتصرف وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة لما بعد المرحلة الإنتقالية 287
أ- تعيين المتصرف من طرف الجمعية العامة وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة 287
ب- تعيين المتصرف من طرف رئيس المجلس البلدي وفق إشتراطات نظام الملكية المشتركة..... 289
الفرع الرابع: إنتهاء مهام المتصرف 292
أولا– أسباب إنتهاء مهام المتصرف 293
أ– الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف 293
01- من الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف إنتهاء المدة المحددة 293
02- من الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف حدوث مانع له 294
ب- الأسباب الخاصة المؤدية لإنهاء مهام المتصرف 295
01- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف وفاته 295
02- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف الإستقالة.....295
03- من الأسباب الخاصة لإنهاء مهام المتصرف عزله.....296
ثانيا- الآثار الناتجة عن إنتهاء مهام المتصرف.....299
المطلب الثاني: دور ووظائف المتصرف في تسيير الملكية العقارية المشتركة 303
الفرع الأول: المتصرف عون تنفيذي للجمعية العامة.....304
أولا- من صلاحيات المتصرف تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة 304
ثانيا- من صلاحيات المتصرف تطبيق قرارات الجمعية العامة 306

الفرع الثاني: المتصرف ممثل رسمي للجمعية العامة 308
أولا- من صلاحيات المتصرف تمثيل الجمعية العامة في جميع المعاملات المدنية: 309
ثانيا- من صلاحيات المتصرف تمثيل الجمعية العامة أمام القضاء:.....309
الفرع الثالث: المتصرف عون قائم بإدارة و تدبير العقار الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة 312
أولا- دور ووظائف المتصرف في التسيير الإداري 313
أ- للمتصرف صلاحية التسيير الوثائقي.....313
01- حفظ قائمة الملاك الشركاء 314
02- مسك أرشيف الجمعية العامة 314
03- تسليم النسخ والمستخرجات والإطلاع عليها من طرف الملاك الشركاء.....316
04- مسك وحفظ دفتر الصيانة الخاص بالبناية الخاضعة لقانون الملكية المشتركة.....317
ب- دور المتصرف في التسيير المحاسبي والمالي في إطار الملكية العقارية المشتركة.....320
01- الإلتزامات المحاسبية للمتصرف 321
02- إعداد ميزانية تقديرية وتنفيذها 323
2-1- الميزانية التقديرية من حيث الإعداد 324
2 - 2- الميزانية التقديرية من حيث الدورية "périodicité" 326
03- فتح حساب مالي مستقل 327
04 - تكوين وانشاء إحتياطات مالية خاصة تتعلق بأشغال في المستقبل.....330
ثالثا- من صلاحيات المتصرف إدارة وصيانة العقار الخاضع لأحكام لملكية العقارية المشتركة..... 331
أ- أعمال إدارة العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة وصيانته 332
ب- قيام المتصرف بالإصلاحات الإستعجالية 333
ج- للمتصرف صلاحية توظيف وتسريح البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة 336
المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة 337

الفرع الأول: المسؤولية المدنية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة.....337
أولا- المسؤولية العقدية للمتصرف إتجاه الجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة 337
ثانيا- المسؤولية التقصيرية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة 338
أ- المسؤولية التقصيرية للمتصرف إتجاه الملاك الشركاء 339
ب- المسؤولية التقصيرية للمتصرف إتجاه الغير 340
الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للمتصرف في إطار الملكية العقارية المشتركة.....342
الفصل الثاني: الآثار القانونية المترتبة على العيش في إطار الملكية العقارية المشتركة 344
المبحث الأول: حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة 345
المطلب الأول: حقوق الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة 346
الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة.....346
أولا- سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص 347
ثانيا- القيود الواردة على سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص.....350
أ- إلتزامات الجوار في إطار قواعد القانون المدني كقيد على سلطة المالك الشريك في الإستعمال والإنتفاع بالجزء الخاص 350
ب– القيود الواردة على الأجزاء الخاصة الناتجة عن نظام الملكية المشتركة 352
01– القيود المتعلقة بإلتزامات علاقات الجوار المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة 353
02- القيود المتعلقة بتخصيص العقار المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة: 355
2-1- تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة 357
2-1-1- تغيير الغرض المعدة من أجله الأجزاء الخاصة.....359
2-2- البنود المحتواة ضمن نظام الملكية المشتركة المانعة لبعض أوجه إستعمال الأجزاء الخاصة 361
03- القيود الناتجة عن القرارات المتخذة من طرف الجمعية العامة 362

04- المحافظة على متانة البناء الخاضع لقانون الملكية العقارية المشركة قيد موضوعي مفروض بموجب نظام الملكية المشتركة.....363

الفرع الثاني: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة 363

أولا– حق المالك الشريك في إستعمال الأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بها 364

أ- الطبيعة القانونية للملكية الشائعة للأجزاء المشتركة 364

ب– مظاهر ونتائج الطابع لملكية الأجزاء المشتركة.....365

01- إستعمال الأجزاء المشتركة أو الإنتفاع بها 365

02- الترخيص للمالك الشريك بإنجاز الأشغال في الأجزاء المشتركة 371

3- حق المالك الشريك في التقاضي للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية موضوع الملكية العقارية المشتركة 373

ثانيا- حدود حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة 375

01- القيود الواردة على حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة المقررة بموجب نظام الملكية المشتركة.....375

02- القيود الواردة على حق المالك الشريك في الإستعمال أو الإنتفاع بالأجزاء المشتركة المفروضة من طرف جمعية الملاك الشركاء 376

الفرع الثالث: حقوق الملاك الشركاء على حصة الملكية المشتركة.....378

أولا– حق المالك الشريك في التصرف في حصة الملكية المشتركة 378

أ - المقتضيات القانونية المتعلقة بالتصرف في حصة الملكية المشتركة 379

ب – القيود التي ترد على حق المالك في التصرف في حصة الملكية المشتركة.....381

ثانيا– حق المالك الشريك في إيجار حصة الملكية المشتركة.....387

أ- المقتضيات القانونية المتعلقة بإيجار حصة الملكية المشتركة.....387

ب- الآثار القانونية المترتبة عن إيجار حصة في الملكية العقارية المشتركة 389

01- خصوصية تنفيذ عقد إيجار حصة في الملكية المشتركة:.....389

02- وضعية المستأجر في إطار الملكية العقارية المشتركة 391

2-1- عدم إضرار المؤجر بباقي الملاك الشركاء 391
2- 2- عدم مساس المستأجر بتخصيص العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة.....392
2- 3- إحترام المستأجر لمقتضيات نظام الملكية المشتركة.....393
2- 4- إلتزام المستأجر بإحترام قرارات الجمعية العامة.....394
المطلب الثاني: إلتزامات الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة 395
أولا- الإلتزامات غير المالية للملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة 396
أ- إلتزامات الملاك الشركاء الناتجة عن العلاقات القائمة فيما بينهم في إطار الملكية العقارية المشتركة 396
ب- الإلتزامات السلبية الواقعة على عاتق الملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة.....
.....397
الفرع الثاني: الإلتزامات المالية للملاك الشركاء في إطار الملكية العقارية المشتركة 397
أولا– المشاركة في أداء التكاليف المشتركة 398
أ- توزيع التكاليف المشتركة: 398
01- أعباء مشتركة تندرج ضمن الصنف الأول: 399
02- أعباء مشتركة تندرج ضمن الصنف الثاني: 400
ب- كيفية تحمل الملاك الشركاء لدفع التكاليف المشتركة، تعدد للمعايير: 401
ج- تعديل توزيع التكاليف المشتركة: 402
الفرع الثاني: تحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة.....403
أولا- الطريق الأصلي لتحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة
.....403
ثانيا- الطريق الجبري الإستثنائي لتحصيل مساهمات الملاك الشركاء في التكاليف المشتركة
....405
أولا- الرهن القانوني لصالح الجمعية العامة للملاك الشركاء 405
ثانيا- الحجز التحفظي على المنقولات الموجودة داخل الجزء الخاص بالمالك الشريك 408

أ- تعريف الحجز التحفظي على المنقول 409
أ-2- التعريف القانوني للحجز التحفظي على المنقول 410
ب- شروط اللجوء إلى الحجز التحفظي على المنقول.....411
ب-1- أن يكون الدين محقق الوجود.....412
ب-2- أن يكون الدين حال الأداء.....413
ب -3- أن يكون الدين معين المقدار.....413
ب-4- توافر الإستعجال 413
ج- إجراءات إستصدار أمر الحجز التحفظي على المنقول.....414
ثانيا- الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص 415
أ- الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية المشتركة صورة من صور حجز ما للمدين لدى الغير.....415
ب- شروط الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة.....417
ج- إجراءات توقيع الحجز على مبالغ إيجار المحل الخاص في إطار الملكية العقارية المشتركة 417
رابعا- الخصم التلقائي من الإعتمادات المالية المقررة لفائدة المالك الشريك المعنوي العام.....419
المبحث الثاني: المنازعات التي تثيرها الملكية العقارية المشتركة 419
المطلب الأول: الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة صرفا 420
الفرع الأول: الدعاوى القضائية المتعلقة بسير نشاط الجمعية العامة 421
أولا- الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على البناية وإدارة أجزائها المشتركة 421
أ- دعوى تحصيل الأعباء المشتركة والنفقات المرتبطة بتحسين العقار 421
ب- الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستخدمين والغير المكلف بصيانة العقار 423
ج- الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المتصرف.....423
ثانيا- دعاوى قضائية ترمي لضمان إحترام نظام الملكية المشتركة.....424

الفرع الثاني: الدعاوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة 426

أولا- الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية المادية للبناية موضوع قواعد الملكية العقارية المشتركة 427

ثانيا- الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية القانونية للبناية موضوع قواعد الملكية العقارية المشترك 428

أ- دعوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة "Action pétitoire".....428

ب- دعوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة 429

المطلب الثاني: الدعاوى الممارسة من طرف المالك الشريك بصفة فردية.....431

الفرع الأول : الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية حقوق المالك الشريك الفردية إتجاه الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة 432

أولا– القرارات التعسفية الصادرة عن الجمعية العامة و تأثيرها على تسيير الملكية المشتركة ..432

ثانيا- المقتضيات القانونية التي تضبط دعوى الطعن بالإلغاء في قرارات الجمعية العامة.....434

أ- العيوب الموجبة لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة.....434

01- العيب الشكلي الموجب لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة 435

02- العيب الموضوعي الموجب لرفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة 438

ب – من حيث من له الحق في رفع دعوى إلغاء قرار الجمعية العامة 440

ج- من حيث عبء إثبات عدم مشروعية قرارات الجمعية العامة.....442

د- من حيث تقادم الدعاوى القضائية المتعلقة بطلب إلغاء قرارات الجمعية العامة 443

الفرع الثاني: الدعاوى المتعلقة بالأجزاء الخاصة في حصص الملكية المشتركة.....447

أولا-الدعاوى القضائية المتعلقة بإستحقاق الأجزاء الخاصة 447

ثانيا- الدعاوى المتعلقة بالإنتفاع بالأجزاء الخاصة.....449

ثالثا- الدعاوى المتعلقة بحماية حيازة الأجزاء الخاصة.....449

أ- دعوى إسترداد حيازة الجزء الخاص 450

ب- دعوى منع التعرض في الجزء الخاص 450

ج- دعوى وقف الأشغال الجديدة.....451

الفرع الثالث: الدعاوى المتعلقة بالأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة 451

خاتمة: 453

قائمة المراجع : 466

الـــــفـــــهـــرس: 490

ملخص.....470

ملخص:

تجمع الملكية العقارية المشتركة بين حق الملكية الفردية والملكية الشائعة، فبمقتضاها يتملك شخصان أو أكثر، حصصا في بناء واحد على وجه الملكية الخاصة المفرزة فيما يخص الأجزاء الخاصة، ويشتركون في ملكية أجزاء البناء القابلة للإستعمال المشترك فيما بينهم إشتراكا جبريا، لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل عن الجزء الخاص.

وأمام هذا الوضع الخاص، نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة في العقارات السكنية الجماعية النمط، المنجزة من طرف المرقين العقاريين، وذلك من أجل ضمان حسن إدارة وتسيير الملكية المشتركة والمحافظة على العقارات المبنية، إنطلاقا من اِلزام المرقي العقاري منجز هذه المشاريع العقارية السكنية، بضرورة إعداد نظام الملكية المشتركة وفق النموذج الملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والذي يسلمهلكلمقتني خلالتوقيععقد البيع، فهو وثيقة يتم بموجبها إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة، والعمل على ضمان إدارة الأملاك العقارية خلال مدة سنتين إبتداءا من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية، ثم العمل على تحويل هذه الإدارة إلى الجمعية العامة والمتصرف الموضوعين من قبل الملاك الشركاء المشترين.

Résumé :

La copropriété immobilière combine le droit de propriété individuelle et de propriété commune, selon lequel deux ou plusieurs personnes possèdent des parts dans un immeuble sur la base d'une propriété privée séparée en ce qui concerne les parties privatives, et elles partagent la propriété des parties de l'immeuble utilisables conjointement entre eux involontairement, qui n'accepte pas la division ou la disposition légale, indépendamment de la partie privée.

Face à cette situation particulière, le législateur algérien a organisé les dispositions légales relatives à la copropriété immobilière dans les immeubles d'habitation de type collectif, complétées par des promoteurs immobiliers, afin d'assurer la bonne gestion et gestion de la copropriété et la préservation de l'immobilier bâti, sur la base de l'obligation de promouvoir les biens immobiliers qui ont achevé ces projets immobiliers résidentiels. La nécessité de préparer le régime de

la copropriété selon le modèle ci-joint, le décret exécutif n° 14/99, fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière, qui est remise à chaque acquéreur lors de la signature du contrat de vente. L’immeuble en question, puis s'employer à transférer cette gestion à l'assemblée générale et à l'administrateur désignés par les propriétaires partenaires acquéreurs.