

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

إن تنظيم الملكية العقارية المشتركة وحسن الانتفاع وسيرها، دفع بالمشرع الاهتمام بوضع أجهزة فعالة و أساسية للمحافظة عليها. ووضع قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة .

كما حدد المراكز القانونية للملاك من حقوق يكتسبونها ومن واجبات يلتزمون بها، ومن أجل ضمان عيش الملاك في أمان واطمئنان فقد كرس لها المشرع حماية قانونية لأمن و سلامة المباني، كما حدد لكل طرف مسؤولياته ، إضافة إلى الحماية القضائية من أجل وضع حد للنزاعات التي تطرأ فيها. و لذلك سندرس الفصل في ثلاث مباحث:

المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثالث: حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

لقد اوجد المشرع أسلوبا من أجل وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبينة وحسن إدارتها، وذلك من طرف أشخاص مؤهلين لإدارتها تتمثل في :

المطلب الأول: جمعية الشركاء

تنص المادة 14 من المرسوم 666 /83 على ما يلي : " تتولى جماعة الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته. ¹ وكذلك تنص المادة 756 مكرر 2 " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية ²."

إضافة إلى المادة 15 من المرسوم 666/83 على ما يلي : "تشكل الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية. ³ " ونستنتج من هذه المواد أن المشرع منح لجمعية الشركاء إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي، وهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

حسب الرأي الخاص ومن خلال هذه المواد فالمشرع الجزائري لم يتطرق إلى ذكر جمعية ثانوية أو عدة جمعيات ثانوية في حالة وجود المبنى محل الملكية المشتركة يتكون من عدة مباني، بل اقتصر على إنشاء الجمعية العامة لإدارة العمارة أو المجموع العقاري فقط.

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

³ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفرع الأول : تكوينها

الجمعية العامة هي كجهاز أساسي في نظام الملكية المشتركة، وأولها المشرع اتخاذ قراراتها فهي تشكل وسيلة التعبير القانونية لإدارة المالكين المشتركين.¹

ومن خلال المادة 15 من المرسوم 666 /83 المذكورة أنفا، حيث تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية ولذلك فعلى الملاك تأليف جمعية لإدارة الملك المشترك وتتألف الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفترزة² و الشاغلين للملك المشترك كذلك، كما لا يجوز أن يكون الحرمان من الاشتراك في الجمعية العامة جزءا لا من خلال بعض الملاك بالتزاماتهم سواء المتعلقة بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة وإذا كان المالك شخص معنوي فلممثلة الاشتراك في الجمعية.³

ويتكون تشكيل الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله وظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة ، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية من ناحية الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة،⁴ ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية.⁵

¹ - نعيم مغيب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليات و المحلات التجارية، د ط ، لبنان، د س، ص: 173.

² - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، د ط، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 1997، ص: 198.

³ - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص: 98.

⁴ - الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

⁵ - دروازي عمار، المرجع السابق، ص: 77.

"التعاونيات العقارية : بموجب الأمر 92 /76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري فقد أجاز المشرع لكل عائلة إمكانية اكتساب مسكنها الشخصي وفق نمط يتميز بتكوين شركة أشخاص مدنية والهدف منه المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي .فالتعاونيات العقارية لها صلاحية المصادقة على نظام الملكية المشتركة."

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفرع الثاني : صلاحيات الجمعية العامة

تنص المادة 756 مكرر 2 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه " تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة".¹

وتنص المادة 16 من المرسوم 666 / 83 على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة"²

فمن خلال هاتين المادتين يتبين لنا أن الجمعية العامة تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث أن تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة.³

إضافة إلى ما سبق فمن بين صلاحياتها، فالجمعية العامة مؤهلة للتقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري.

كما يمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك قصد ممارسة صلاحياتها من أجل الحفاظ على المجموع العقاري.

و إضافة إلى صلاحياتها فيمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.⁴

الفرع الثالث : تسيير الجمعية العامة

يخضع تسيير الجمعية العامة لقواعد قانونية تنظم جلساتها وذلك بالخطوات التالية :

أولاً: دعوى الانعقاد

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

¹ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

³ - نعيم مغنغب ، المرجع السابق ،ص: 182.

⁴ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

فتعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاطها في نهاية السنة باستدعاء من المتصرف هذا الأخير الذي سنتناول دراسته لاحقا.

كما يمكن أن تعقد اجتماعات استثنائية عند الضرورة من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.¹

فقد لاحظت أن المشرع الجزائري ذكر على سبيل الاحتياط مثلا في حالة تقاعس المتصرف عن القيام باستدعاء الجمعية العامة، يكون الاستدعاء هنا من طرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

ثم يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة.²

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

أما في حالة شياع الملك بين عدة أشخاص، يجب عليهم اختيار واحد منهم لتمثيلهم، و إذا لم يخطر المتصرف بشياع الملكية ولم يعينوا ممثلا لهم لكي توجه إليه الاستدعاءات، فإنها توجه إلى مقر سكن المالك القديم أو إلى المقر الذي يتخذ مسكنا له.³

¹ - تنص المادة 753 من القانون المدني على أنه: " تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة (3) أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف.

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

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

³ - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص: 107.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

ثانيا: مهلة الاستدعاء

فقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 666 /83 على أن: "...فان الاستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع"¹ فلا يجوز انعقاد الجمعية إلا بعد انقضاء هذه المدة وفي حال إلزامية حصول الاجتماع قبل انقضاء هذه المدة، فلا يمكن ولوج هذه العملية إلا بواسطة القضاء كما في حالة الضرورة الملحة.²

وحسب ملاحظتي فالمشرع أهمل حالة عدم احترام المدة ب: 15 يوما هل يقضي من القضاء بإبطال الجمعية العامة أو بحكم آخر.

ثالثا: مكان وزمان الانعقاد

فقد نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 666 / 83 على أنه: "يبيّن في الاستدعاءات مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته وكذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال."³

و الغرض من هذا هو أن تكون اجتماعات الجمعية العامة على انضباط وجد والقضاء على الفوضى والاحتجاجات الهامشية والتأكيد على مدى التنظيم الجدي للجلسة التي تلحق هذه الدعوى.

رابعا : جدول الأعمال

وقد نصت المادة 23 من المرسوم 666/83 على ضرورة جدول الأعمال لضمان حسن سير الجمعية العامة، إذ يحدد المتصرف جدول الأعمال ويمكن لكل مالك أو شاغل للملك أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - نعيم مغيب، المرجع السابق.ص:194-193.

³ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

تسجيلها بجدول الأعمال، كما يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء أو الشاغلين للملك كل تعديل يدخل على جدول الأعمال.

خامسا : تنظيم الجلسة

من أجل تنظيم الجلسة وبعد دعوى الانعقاد يقوم أعضاء الجمعية عند دخولهم الجلسة بتوقيع ورقة حضور، ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك أو الشاغل له، إضافة إلى ذلك ذكر مقر سكناه ، واسم ومقر سكن الوكيل الذي يمثله أن اقتضى الحال، وهذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية.¹ و هي تشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عمليات التصويت ،ويحق لكل مالك يشترك الاطلاع عليها.²

كما أضافت المادة 24 منه على أنه: " لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة." ومن خلال المادة 763 الفقرة 3 فنستنتج أن كل رأي تنتهي إليه الجمعية و لم يكن مقيد بجدول ألا يعتبر قرار إنما مجرد استطلاع.

وقد جاء في نص المادة 25 من المرسوم 666/ 83، والمادة 763 مكرر من القانون المدني على أنه: " في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد، وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية فإن أكبر الشركاء في الملك أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون.

وحرصا على موضوعية القرار لقد حظر القانون على المتصرف أو زوجه ولو كانوا ملاكا في الملك أن يتولوا رئاسة الجمعية ، فالمتصرف أن يتولى أعمال كتابة الجلسة وله حق التصويت إذا كان مالكا أو شاغلا وحكمه في ذلك حكم أعضاء الجمعية بينما إذا لم يكن عضو في الجمعية فلا يمكنه ذلك.³

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - نعيم مغيب ، المرجع السابق ، ص : 196.

³ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

سادسا: التصويت

بعد عملية تنظيم الجلسة تبدأ الاقتراحات والمناقشات وتكون نافذة بعد التصويت عليها عن طريق رفع الأيدي وفقا لما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري فيحق لكل شريك أو الشاغل التصويت ،فالشريك يكون له عدد من الأصوات حسب عدد الحصص التي يملكها ،¹ أما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا مثل المستأجر لأن له الحق في الإدلاء بصوت تقريره وهذا ما أكدته المادة 764 مكرر من القانون المدني.

وقد أكدت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 83 / 666 والمادة 764 مكرر1على أنه : "يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت .

في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف".²

و بالرغم أن المشرع لم ينص صراحة على كيفية الاقتراع كما جاء ذلك في تعيين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي إلا أنه يمكن و من خلال المادة 31 من المرسوم 666/83 الذي يبين على أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار والذي لم يشاركوا

¹ - فؤاد حجري ، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2006.ص : 521.

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

في التصويت والذين امتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلني ويرفع الأيدي.¹

وحسب الرأي الذي بحوزتي هو أن يحرص المشرع على تأمين الاقتراع السري في الجمعية العامة، بهدف خلق أجواء مريحة لا تزعج المقترعين ولا تسبب لهم أية إشكالات من جراء الإعلان عن بعض المواقف. مثل دعوة ممن له أكبر عدد من الأصوات.

سابعاً : الأغلبية المطلوبة للتصويت

قد نصت المادة 764 من القانون المدني : " تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية."²

1/ الأغلبية البسيطة: تنص المادة 28 من المرسوم 666 /83 على أنه :

"يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم خاصة ما يلي :

- المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي و المواضيع التي قد تكون مفرزة، و جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.
- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال لا تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقاً لما هي معدة له.
- كفيات انجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية.
- تغيير توزيع الأعباء المشتركة التي باتت ضرورية بسبب تغيير في استعمال جزء أو عدة أجزاء."

¹ - فؤاد حجري ، المرجع السابق ، ص : 523.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

2/أغلبية ثلثي الأعضاء:

تنص المادة 29 من المرسوم 666 83 على أنه : " يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء

الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية :

1 -/ تعيين المتصرف أو عزله.

2-/ جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة و

إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات الاستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ،

بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له.

3 -/ توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها

وتعويضها.

بالإضافة إلى هذه الأغلبية المحددة هناك مسائل استلزم فيها المشرع الأغلبية المطلقة

وهي أغلبية جميع أصوات الشركاء ولو كان بعضهم غائباً وهذا بنص المادة 30 من المرسوم

المشار إليه أعلاه : " تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي

تتضمن ما يأتي :

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

الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية.

2/ - تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

3-/ إعلان البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة على أن الموافقة

الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب،

يصب الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في

الملك كل حسب حصته¹.

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

ثامنا : إعلان القرار إلى الشركاء

ختاما لجلسة الجمعية العامة وبعد عملية التصويت على المسائل المدرجة فيجدول الأعمال يتم إعلان القرارات إلى كل الملاك.

فمحضر الجلسة يبلغ إلى كل مالك أو شاغل حضر اجتماع أو لم يحضر لأن قرار الجمعية ملزم لجميع الملاك أو الشاغلين للملك أو ذوي حقوقهم .

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

المطلب الثاني: المتصرف

يكون للجمعية العامة التي تتكون من جماعة الشركاء في الملك جهاز محرك والفاعل حيث يتولى تنفيذ قراراتها يدعى المتصرف حيث يعتبر الممثل القانوني للجمعية ويتولى أمرها.

الفرع الأول: تعيين المتصرف

من خلال المادة 756 مكرر 3 التي تنص على ما يلي: " ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار."²

والمادة 29 من المرسوم 83 / 666 تنص على ما يلي: " يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية :

1 -/ تعيين المتصرف أو عزله:

إضافة إلى المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه : " يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريق الاقتراع و بأغلبية ثلثي أصوات

¹ - فؤاد حجري، المرجع السابق ، ص : 523.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الأعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيره لمدة سنتين .وتكون وظائف المتصرف

قابلة للتجديد لنفس المدة عدة المرات التي تراها الجمعية ضرورية ."¹

من خلال هاته المواد نستنتج أن المتصرف ينتخب من طرف الجمعية بأغلبية

ثلثي الأعضاء الممثلة في الاجتماع لمدة سنتين قابلة للتجديد ويجوز أن يكون من الملاك كما

يجوز أن يكون من غيرهم وفي حال تقاعس الجمعية في تعيينه ، فيعين تلقائيا من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في تعيينه وبنفس المدة.²

و قد نصت المادة 764 الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه : "يعد هذا المتصرف

وكيلا للجمعية.

و يمثلها لدى القضاء."

وبالرجوع إلى نص المادة 571 من القانون المدني نجد أن: "الوكالة أو الإنابة هو عقد

بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه."³

فنجد أن الوكالة عقد تخضع للإيجاب والقبول وتنطبق على تعيين المتصرف من طرف

الجمعية ، بينما إذا كان التعيين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ينطبق عليه النيابة

القانونية وليس الوكالة التعاقدية. والوكالة هي من أعمال التبرع إلا إذا اتفق الوكيل والموكل

على أن تكون الوكالة بأجر.⁴ وقد أكدت المادة 35 من المرسوم 83 / 666 على أن: "يحدد

التعويض المخصص للمتصرف من قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما

يكون هو صاحب قرار التعيين ويجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الأقل لنسبة 5%

من قيمة كراء المحل التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري."

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق، ص : 207.

³ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في

30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

⁴ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 07، العقود الواردة على العمل، د ط ، منشورات

الطبي الحقوقية ، بيروت ، 2000، ص : 576.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفرع الثاني : اختصاصات المتصرف

بما أن المتصرف ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ قرارات الجمعية فله العديد من الاختصاصات تم ذكرها في المواد من 38 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 83/ 666 وهي على التالي :

1/- يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية.
2/- ملزم بفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة ، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.
3/- اوجب على المتصرف أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها. وفي حالة حدوث عوائق غير متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة.

4 /- مكلف بإدارة العمارة ،والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.
5/- يسهر على الهدوء في العمارة ،وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة .

6 /- إدارة الأجزاء المشتركة من العمارة .ويكفل صيانتها ،ويسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها، ويوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة، وتحديد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها. والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

7/- **يمسك جميع وثائق الجمعية منها ما يلي :**

* جميع الاتفاقيات و الأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

* دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر والقطع الملحقة بها

و التي هو مؤهل بتسليم نسخ ومستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.¹

¹ . المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

* يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية ويتولى تنفيذها ويطالب جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء.

وكذلك يطالب الشركاء بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها علاقة بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى و أعمال التحسين وكل ما يتعلق بأعباء الصنف الثاني.

8/- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء الجمعية العامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها بالدفعة الأولى وكذلك إجبار الشركاء على دفع المبلغ التقديري الخاص بذلك.

- يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي يمثّلها.

9/- له دور تمثيل الجمعية إزاء الغير و جميع الإدارات ويمثّلها في مجال القضاء مدعي أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين وهذا ما أكدته المادة 764 فقرة الثانية بقولها: "يعد هذا المتصرف وكيل للجمعية ، ويمثّلها لدى القضاء."

10/- باعتباره مكلف بتحصيل الديون في ذمة الشركاء أو الشاغلين فله إجبارهم على تحصيلها مهما كان السبب المتدرع به على الوفاء بالتزاماته.

ويمكنه أن يعترض على عملية بيع حصة من الحصص خلال 8 أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات وتسديد الأموال ولا يمكن الاحتجاج على اعتراضه.

11/- يقدم حساب تسييره لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتنسيقها أو صرفها لجماعة الشركاء أو الشاغلين له، ويعرض حساباته السنوية على الجمعية للمصادقة عليها وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية وقرار هذه الأخيرة بمنحه البراءة في تسييره.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

12/- هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكنه أن ينيب أحدا عنه، ولا يمكنه البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة.¹

الفرع الثالث : انتهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة أو عن طريق عزله، أو في حالة التخلي أو التنازل عن الوكالة.

أولا :انتهاء المدة

نعرف من خلال المادة 29 والمادة 34 من المرسوم 666 /83 على أن المتصرف يتم تعيينه بثلاثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين ولمدة سنتين قابلة للتجديد ففي حالة عدم تجديد المدة المذكورة تنتهي مهامه.

ثانيا :عزله

فمن خلال المادة 29 من المرسوم المذكور أعلاه أن عزل المتصرف يتم بثلاثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.

وتطبيقا للقواعد العامة للوكالة نجد أن الموكل ملزم بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله قبل انتهاء الوكالة وبدون سبب أو عذر مقبول. إذن الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف.

ثالثا: التخلي أو التنازل عن الوكالة

تطبيقا للقواعد العامة للوكالة فإن المتصرف بصفته وكيلا له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت وله أن يقدم تعويضا للجمعية عن الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي.²

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - دروازي عمار، المرجع السابق ، ص: 110-111.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

- التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة:

فمن خلال هذين الجهازين فقد عمل المشرع بعد صدور المرسوم 666/83 على تطبيقه فعليا لاسيما وعدد المالكين المشتركين تزايد بكثرة بعد صدور قانون 01/81 ووفق المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث نجد أن المشرع قد أفرد فيه مادتين لتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحلول مكان أجهزة الملكية المشتركة. فقد نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي على أن: " يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 02 و 756 مكرر 03 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975.

و يخول المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة.¹

فنستخلص من أن المشرع عندما رأى عدم فعالية نظام الملكية المشتركة غير مطبق في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف، أراد فتح المجال أمام المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم، وأن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الآخرين، حيث يكون عليهم اللجوء للعدالة للاستصدار أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم². حيث نصت المادة 26 من المرسوم التشريعي على أنه: " تثبت كفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم المذكور أعلاه بناء على أمر بسيط يستند على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني وتصبح منذ ذلك الحين قرارات التسيير و الإدارة مفروضة على المالكين المشتركين و الشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليهم في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية.

¹ - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

² - دروازي عمار، المرجع السابق، ص: 112

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 25 أعلاه إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه و المتضمن القانون المدني.¹

و بعد صدور المرسوم 03/93 نجد أن المشرع أصدر المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07 ليتم المرسوم 666/83 ووضع الآليات القانونية الكفيلة بتطبيق المواد من 24 إلى 26 من المرسوم 03/93.

¹ - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني : آثار الملكية العقارية المشتركة

يحدد القانون الأساسي للمالكين الشركاء بتوضيح حقوقهم والتزاماتهم حيث أن الملكية المشتركة تمنحهم حقوق خاصة ، وحقوق مشتركة ترجع إلى نصيبهم في الأجزاء المشتركة ومن جهة أخرى عليهم التزامات خاصة و أخرى مشتركة وهذا ما سنوضحه في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

سوف نتناول حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة وهذا طبقا للمادة 749 من القانون المدني التي تنص على أنه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار".¹

الفرع الأول :حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة

لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة، فله أن يباشر عليها كافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف.²

أولا :حق المالك الشريك في الاستعمال

فالمالك أن يستعمل جزئه (شقتة) ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخصا آخر أي لأحد ذويه إذن فهو حر في الانتفاع بشقته كيفما يشاء باعتباره ملكية مفرزة³ وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية⁴، أي له حق إجراء التعديلات والتغييرات في حدود القوانين.

¹ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

² - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص: 211.

³ - سمير عبد السميع الأودن ، المرجع السابق ، ص :111.

⁴ - نعيم مغيب ، المرجع السابق ، ص : 255.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود قانونية يجب على المالك مراعاتها إذ نصت عليها المادة من المرسوم 666 /83 نظرا للجوار الخاص الذي يربط الملاك بعضهم البعض:

1/- شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية

2 -/ أن لا يمس بوجهة العمارة

3/- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.

4/- يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة ولا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية.

5 - منع الحيوانات الخطيرة.

6 -/ لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات¹.

ثانيا : حق المالك الشريك في الاستغلال

فالمالك الشريك له حق استغلال شقته بمعنى تأجيرها لشخص آخر مقابل بدل.² ويخضع عقد الإيجار للقواعد العامة حيث تحدد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر في علاقته مع المؤجر وعلاقته أيضا مع باقي الملاك إلا في حالات تتنافى مع القانون والنظام العام والآداب لأنه أساسا حق ملكية الشقة تخول لصاحبها جميع التصرفات القانونية.³

ثالثا: حق المالك الشريك في التصرف

فالمالك يستطيع أن يتصرف في ملكه أو شقته كيف ما يشاء من بيع أو هبة أو رهن على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة من العقار⁴ وتصرفه يملكه كمثل

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص: 111.

³ - بن شارف خديجة ، المرجع السابق، ص: 54.

⁴ - سمير عبد السميع الأودن، مرجع سابق ، 113.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

تصرفه بأي حق عيني آخر في الملكية المشتركة لا ينتقل إلا بالتسجيل، وقد يكون تصرف المالك في البيت كله أو في جزء منه، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوع.¹

1 -/ البيع:

للمالك الحرية في أن ينتقل حقه العيني لشخص آخر، والبيع هنا يبقى مالكا بالتزام دفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة قبل انتقال الملكية، وحرصا على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه للشقة فهو ملتزم بتسليم إلى الموثق شهادة لا تزيد عن شهر يؤكد فيها وضعيته السليمة اتجاه جماعة الملاك وإلا جاز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض في مدة 15 يوما ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع² وهذا ما أكدته المادة 754 من القانون المدني بقولها: " في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى المالك السابق ملزم بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، و الواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، و يجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر يوما ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.³

¹ نعيم مغيب، المرجع السابق، ص: 258.

² - عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق و الطبقات، د ط، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977، ص: 59.

³ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

2 - / الرهن:

مثلاً يستطيع المالك بيع شقته يستطيع كذلك أن يقوم بالرهن ضماناً عينياً للحصول على ما هو في حاجة له من أموال ويخضع رهن الملك إلى أحكام الرهن الرسمي ، حيث يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء المدين الراهن لالتزامه . والتنفيذ هنا يشمل الجزء الخاص والحصة في الأجزاء المشتركة معا¹.

الفرع الثاني : حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة

أولاً : حق المالك الشريك في الاستعمال

من خلال المادة 749 من القانون المدني المذكورة سابقاً، ونص المادة 12 من المرسوم 666 /83 بقولها: " يمكن لكل شريك في الملك و/ أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية ، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و/ أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما."²

فنستنتج أن لكل مالك سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء الآخرين وبما لهم من حقوق مساوية لحقوقه على هذه الأجزاء³ والاستعمال يكون من دخول العمارة ، واستعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك استعمال موقف السيارات، إضافة إلى سطح العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزيوني ونشر الملابس.

ولكن هذا الاستعمال له قيود حيث لا يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة دون أن يضر بباقي حقوق الشركاء، ولا يجوز له إدخال أي تعديل في هذه الأجزاء بدون موافقة باقي

¹ - بن شارف خديجة ، المرجع السابق ، ص : 54.

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

³ - حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني ، د ط، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1998، ص : 254.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الشركاء¹ وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 666 /83 بقولها: " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء... إلا بموافقة الشركاء الآخرين."²

ويقع تقدير حصة المالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الخاص طبقاً لنص المادة 746 من القانون المدني: " تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية."³

❖ أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما يقتضيه الانتفاع:

- استعمال السلالم والمصاعد للوصول إلى طبقته أو شقته.
- توصيل الأنابيب والمواسير الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة في الماء والغاز و الكهرباء.
- استعمال السطح في إقامة حفلة أو نشر الملابس.

❖ أمثلة لاستعمال الجزء المشترك فيما اعد له:

- فلا يجوز استعمال تلك الأجزاء المشتركة إلا فيما يتناسب مع طبيعته أو بحسب تخصيصه، كأن يستعمل أحد ملاك الشقق المصعد لنقل الأثاث باعتبار أنه حق لنقل الأشخاص .
- لا يجوز للمالك في الدور الأرضي أن يستخدم المدخل أو الممر للجلوس فيه أو وضع أثاث أو عرض بضائع له حتى لو كان يستعمل شقته متجراً.
- لا يجوز للمالك الشقة أن يستعمل فناء العمارة كحظيرة للطيور.

¹ - أنور طلبة ، المرجع السابق ، ص : 330.

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

³ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

❖ أمثلة لاستعمال الأجزاء المشتركة بحيث لا تضر بالملاك الآخرين:

فيجب ألا يستعمل تلك الأجزاء استعمالاً ضاراً مثل:

- احتفاظ أحد الملاك بمفتاح المصعد معه. أو مفتاح باب المصعد أو غرف الغسيل أو الحديقة.
- ترك سيارته في انتظار طويل بحيث لا يسمح للآخرين بوقوف مؤقت لسيارتهم.
- إقامة محل تجاري في الفناء المشترك
- لا يجوز للمالك أن يقوم بعمل ثقب في الحائط المشترك أو وضع لافتة لوضع إعلانات عليها¹.

ثانياً: حق المالك الشريك في الاستغلال

فلا يجوز للمالك الشريك بمفرده استغلال الأجزاء المشتركة أو شيء منها كتأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك ، لأن هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك أو بعضهم فلا يكون لأحدهم أن ينفرد باستغلالها دون باقي الشركاء، وإن كان للمالك الشريك أن يؤجر شقته ليشمل الجزء المخصص له بالإضافة إلى الجزء المشترك.²

أما الاستغلال الجماعي وبتوافق كل الملاك المشتركين فإنه مسموح ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة لتكوين هوائيات خاصة بالهواتف مثلا وواجهة العمارة لتكوين لوحة إخبارية أما إذا كان إيجار المصعد والمساحات الخضراء فهو غير ممكن.³

ثالثاً : حق المالك الشريك في التصرف

من خلال المادتين 747 من القانون المدني والمادة 09 من المرسوم 666/83 فإنه لا يجوز للمالك الشريك أن يتصرف في نصيبه في الأجزاء المشتركة مستقلاً عن الجزء الخاص

¹ - سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص: 121-122.

² - سمير عبد السميع الأودن، المرجع نفسه، ص : 123.

³ - دروازي عمار، المرجع السابق، ص : 45.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الذي يملكه ملكية مفرزة على اعتبار أن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع وهو شيوع دائم وجبري لا يمكن الانتفاع به إلا مع الجزء المفرز، ولهذا لا يجوز طلب القسمة في الأجزاء المشتركة.¹

رابعاً : الشروط واجب توافرها في حالة إحداث تعديلات

من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي 83 / 666 المذكور آنفاً أنه لا يجوز إدخال أي تغيير إلا بموافقة باقي الشركاء.

ولكن المادة 745 من القانون المدني المذكورة سابقاً نصت على من بين الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة هو حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة، والحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة

والموافقة هنا تكون بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة ، وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك .أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له مثل : تغيير حجم قنوات صرف المياه

أما الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة فقد نصت عليها المادة 30 من المرسوم 83 / 666 على أنه : " تصادق بإجماع أعضاء جمعية الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.
- إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب".²

¹ - سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص : 123-124.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

المطلب الثاني : التزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

سوف نتناول في هذا المطلب التزامات الملاك الشركاء في الملكية اتجاه الجمعية العامة، و التزاماتهم اتجاه بقية الشركاء.

الفرع الأول : واجبات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة

لما كان إنشاء هيئة جماعية أمراً لا بد منه في كل عقار خاضع للملكية المشتركة للتكفل بكافة شؤون هذا العقار، فإن تحديد واجبات كل عضو فيها اتجاهها يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو.

أولاً : المساهمة في الأعباء

إن تمتع الملاك الشركاء للعقار أو الشاغلين له بمختلف مكوناته وبالخدمات المؤداة فيه، يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها.

أ/- تعريف الأعباء :

هي عبارة عن مبالغ مالية معينة و محددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له،¹ مشكلة بذلك ديونا يقتضي تحصيلها من قبل المتصرف. فإذا كان المالك ملزم أن يتحمل بمفرده نفقات حفظ و صيانة و تحسين جزئه الخاص، فإنه من الضروري مساهمته في كلفة الأعباء المشتركة مع مجموعة المالكين،² و هذه التكاليف تتعلق بكل ما يخص التسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة من جهة، و إدارة العمارة و صيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين.

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

² - عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق، ص : 44.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

ب/- تصنيف الأعباء و توزيعها:

إن الأعباء المفروضة في وجود عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة لا تأخذ نفس الطبيعة، إذ ينقسم إلى صنفين. و عليه يوزع كل قسم منها توزيعاً يختلف عن القسم الثاني

1/- تصنيف الأعباء: تصنف الأعباء الملقاة على عاتق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين إلى صنفين اثنين كما يلي:

أعباء الصنف الأول: نصت عليه المادة 47 من المرسوم المذكور أعلاه و يتعلق بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة، وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة للمبنى وعن أشغال التصليحات الصغرى المحدثة عليها و هذا ما يشمل :

- الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة.
- إدارة العمارة ، و أجر البواب و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف و التكاليف المرتبطة بذلك.
- دفع مبالغ استهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة، و كذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.
- شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و السطوح.
- مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة، و نفقات صيانتها.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات و الأجزاء المشتركة استعمالها.
- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل، و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير،¹ و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

أعباء الصنف الثاني: نصت عليه المادة 49 من المرسوم المذكور أعلاه حيث يرتبط هذا الصنف من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة، و ما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها و هذا يحوي:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة و السقف الخارجي و السطح و الواجهات و الشرفات و المقصورات، و رؤوس المداخن و قنوات الماء و الغاز و الكهرباء، باستثناء المخصصة منها للاستعمال الخاص، و أنابيب المواسير و صرف مياه الأمطار و غيرها.

و عموماً أعباء ترميم هذه الأجزاء الشائعة، و عناصر التجهيز الجماعية، كترتيب و تبديل المصاعد، و التدفئة الجماعية و نفقاتها.

- الضرائب و الرسوم المحتملة بأي صورة من الصور و التي ستخضع لها جميع الأشياء و الأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري.

- مبالغ التأمين ضد الحريق و الحوادث و المسؤولية المدنية و أضرار المياه و غير ذلك من الأخطار.

2/- توزيع الأعباء:

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لهما علاقة بالملكية المشتركة، فقد نصت المادة 48 من المرسوم المذكور أنفاً بقولها: " إذ يتحمل أعباء النوع الأول و بأقساط متساوية، بين هؤلاء الشاغلين للمحلات المذكورين الذين يجب عليها تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية." في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني و حسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة، كافة الشركاء في الملك دون غيرهم." و هذا ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم

666/83.¹

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

و إذا كان المبدأ العام أن المتصرف هو الذي يوزع الأعباء حسب التصنيف، و المدى في إمكانية التغيير في الأعباء فمن خلال المادة 49 الفقرة 01 من المرسوم 666/83 فقد أجاز المشرع للجمعية العامة المصادقة مثل هذه المقررات بالأغلبية البسيطة من أصوات أعضاء الحاضرين أو الممثلين، لما كان ذلك ضروريا بسبب تغيير في استعمال جزء أو عدة أجزاء، كأن يصبح محلا ذا استعمال سكني أو محلا مهنيا أو العكس.

أما ناحية كيفية تحديد عامل توزيع المصاريف المتعلقة بعناصر التجهيز كالمصاعد، فرجوعا للتشريع الجزائري فإنه تم توحيد العامل الذي يتم بمقتضاه توزيع أعباء الإصلاحات الواردة على الأجزاء المشتركة، وعلى عناصر التجهيز المشتركة، بحيث أنه جعل عامل المساواة هو الأساس في توزيع أعبائها في الصنف الأول، وعامل الأنصبة في الأجزاء المشتركة في توزيع أعبائها في الصنف الثاني. لكن الواقع يجعل من المستحيل تطبيق ذلك، إذ أنه لا تماثل بين الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز المشتركة خاصة المصاعد، لا في نوعيتها و لا في كيفية الاستفادة منها.¹

ج- تمويل و تحصيل الأعباء:

1- تمويل الأعباء:

إن تمويل الأعباء يكون من خلال وجود ميزانية احتمالية التقدير في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعباء المدرجة ضمن المخطط السنوي، و أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة و هذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها، و ذلك إما عقب اجتماع عادي و إما عقب اجتماع استثنائي.

كما أن الجمعية العامة هي التي تحدد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ و للغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40% من قيمة تكلفة الأعمال الاعتيادية و نسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة.

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص: 179-180.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

2-/ -تحصيل الأعباء:

يتم تحصيل التكاليف من قبل المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و بإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة.¹

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد، إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المناطة بالشاغلين و التي يدفعها هؤلاء في المواعيد المثبتة، و إما بطريقة إجبارية، فمن خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقصرين، سواء بجرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستيفائها منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة.²

و طبقا لنص المادة 750 مكرر 1 من القانون المدني على أنه: " في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري."³ كذلك بنفس قول المادة 56 من المرسوم 666/83.

وعليه فإن تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه فقد نصت المادة 57 من المرسوم 666/83 على المتصرف أن يعطيه تنبيها بضرورة دفع ما عليه و يرسل له إنذارين متتابعين مصحوبين بإشعار التسلم في غضون الشهر الموالي ليوم انتهاء المهلة المحددة و إذا لم يفد هذا الأسلوب فإن المتصرف يسلم جميع الوثائق المبينة لهذه الكسور إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف، يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب.

و في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع مستوجبات الصنف الثاني من الأعباء الواجبة عليه، فإن المتصرف يلزمه فورا بوجوب أداء ما عليه، بأن يرتب على

¹ - المواد من 52 إلى 55 من المرسوم 666/ 83 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

² - مريم تومي ، المرجع السابق، ص:182.

³ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

حصته رهنا قانونيا لمدة الثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعينة، ولا بد من قيد ذلك في المحافظة العقارية ضمانا لحق الجمعية في حالة التصرف في العقار.

و إذا لم يتم الشريك في الملك بالتسديد يتم اللجوء للمصادرة العقارية للحصة المرهونة و عرضها للبيع عن طريق القضاء.

و كما يمكن للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجز لديونه لدى الغير، و هذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة. و هذا ما أكدته المادة 58 من المرسوم 666/83.¹

و طبقا لنص المادة 750 مكرر 2 و المادة 59 من المرسوم 666/83 في حالة أن الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار فيتم تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من اعتمادات المخصصة للهيئة العاجزة، من أجل تحصيل هذه الديون.²

ثانيا : حضور جلسات الجمعية

إن المشاركة في أعمال الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها أمر ذي قيمة مهمة حيث يتسنى لكل مالك شريك أن يناقش جميع المسائل المتعلقة بشؤون الملكية المشتركة و إبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى قرار موحد يكون فيه تحقيق الصالح العام لكافة الحاضرين.³

كما أن المالك الشريك الحاضر يستطيع إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار كان، إذا كان فيه عيبا أو نقصا أو حتى ظلما و قد ينبه الآخرين لذلك فيستحسنون رأيه و يأخذون به، وهو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا.

¹ - مريم تومي ، المرجع السابق، ص : 183-184.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

³ - بن شارف خديجة ، المرجع السابق: ص: 96.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

و رغم أن حضور المالك الشريك ليس إجباريا بما يجعله يرقى لأن يصبح في مرتبة الالتزام، أما غيابه بعد توجيه الدعوة له ودون وجود عذر قاهر لذلك، من قبيل الاستخفاف بهذه الجمعية و بما تعالجه من قضايا.

و حضور الجلسات قد يتم من قبل المالك نفسه أو الخلف الخاص أو الوكلاء القانونيين الممثلين لموكلهم من الملاك الشركاء الغائبين.¹

الفرع الثاني : واجبات المالك الشريك اتجاه بقية الشركاء

علاقة المالك بالآخر تتسم بالاستقلالية لأن كل واحد منهم يملك جزءا خاصا لكل تعايشهم في فضاء متكامل واحد لا يجعل منهم غيرا بالنسبة لباقي الشركاء مما ينتج التزاماته اتجاه بقية الشركاء الآخرين و عليه فإنه يلزم به:

أولا : عدم الغلو في استعمال الحق

يعد الغلو في استعمال الحق أحد العوارض السيئة التي ينجم عنها إلحاق ضرر بالغير، نتيجة استخدام المالك لحقه على حصته بشكل غير لائق مثل استخدام الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري، و استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة.

وقد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح به تسبب نتيجة حدوث ضرر للجار نظر الطبيعية ، مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمرا صعبا، فهو إما أن يكون بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم قانونيته، و إما أن يكون باستمرار الشخص ذاته في تأدية نشاطه هذا.

و كمنخرج لهذا الوضع، يجب اتخاذ الاحتياطات و التدابير لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا، و إذا كان متوصلا يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا فإذا كان مألوفاً استمر الحال، أما إذا كان غير مألوفاً عمد إلى حلين إما أن يتم السماح بمزاولته

¹ - مريم تومي ، المرجع السابق، ص : 196

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

ضمن شروط صارمة مثل نقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى و تعليية المداخن، و إما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر.¹

ثانيا: عدم التعسف في استعمال الحق

نعرف التعسف هو الفعل غير المشروع حيث يأتي به المالك الشريك من خلال حياده عن الغاية التي منح له الحق بسببها، و هو أحد أوجه النشاطات المضرة بالجوار نتيجة تمخضه عن إلحاق ضرر بالجيران.

و كذلك تمادي الشريك في الانتفاع بالحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير، و قد يكون التعسف في استعمال الحق إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها الشريك قليلة الأهمية ، حيث لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها (ترجيح الضرر على المصلحة)، أو يكون متعسفا إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون و تتعارض مع النظام العام و الآداب العامة.

فذلك يلزم على الشريك بالكف عن نشاطه المضر، و بإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر.²

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص: 186-187.

² - مريم تومي ، المرجع نفسه، ص 190-191.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثالث: حماية الملكية المشتركة و منازعاتها

لقد اهتم المشرع كثيرا بالملكية المشتركة و بكيفية تسييرها و ضبط قواعد السكن فسعى إلى حمايتها قانونيا من أجل المحافظة على أمن وسلامة المباني و حمايتها قضائيا من النزاعات التي تشوبها. وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

المطلب الأول : حماية الملكية العقارية المشتركة

يعتبر قانون التهيئة و التعمير الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني الجماعية بوضعه الشروط الواجب إتباعها في إنجاز هذه البنايات بداية من اختيار المكان الذي ستقام عليه البناية و نهاية بوضع قواعد متابعة هذه البنايات حتى يتم انجازها.

و لذلك سنتناول في هذا المطلب القيود القانونية لعملية البناء للملكية العقارية المشتركة إضافة إلى الإجراءات المتخذة أثناء البناء.

الفرع الأول : القيود القانونية لعملية البناء

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية لكن المشرع وضع قيود وفق نظام قانوني من أجل أن يستعمل المالك حقه في البناء و بإتباع هاته القيود هي على التالي :

أولا : موقع إقامة البناء

إن اختيار الأرض المناسبة للبناء هي العملية الأساسية الأولى للمحافظة عليها فوضع المشرع عدة ضوابط لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات لاختيار الأراضي القابلة للتعمير:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: هو الأداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري

و

يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

- كما يحدد قيود و شروط البناء داخل بعض أجزاء التراب الوطني (المناطق والأراضي المعرضة للخطر الطبيعي، مساحات حماية المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية ، المناطق

(الزلزالية).

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

فلاحظ أن المشرع وضع شروط للبناء و عدم إقامته في المناطق المعرضة لهاته الأخطار حفاظا على المصلحة العامة العمرانية.¹

ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

بعد اختيار قطعة الأرض اللازمة لإقامة البناء تبدأ مرحلة التحضير للبناء و ذلك عن طريق تحويل رغبات المالك إلى مخططات هندسية تمهد للحصول على رخصة البناء مما يستدعي البحث عن الجهة التي ستقوم بإعداد مخططات.²

وهذا الإجراء إجباري يقوم به المهندس المعماري حيث يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء أو يراقب عملية إنجازها و يضع المهندس المعماري هذه التصاميم مع الأخذ بعين الاعتبار البنائات و التجهيزات الواجبة. و كذلك الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة، و كذلك التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز و الكهرباء لأنها تشكل خطرا على العمارة.³

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء و التوسع العمرانيا لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط و الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة و التعمير و غرض المشرع من كل هذه الإجراءات و القواعد و القيود هو المحافظة على الملكية العقارية و حمايتها.

أولا : حماية الملكية من أخطار الحريق

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 و التعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، و الفرع في العمارات المرتفعة.

¹ - بوقارة مريم، إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2013-2014. ص : 61.

² - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون و تسيير الإقليم، جامعة قسنطينة، 2011-2012 ص : 16.

³ - دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص : 123.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

حيث جاء في هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق، كما أنه يطبق على جميع العمارات المرتفعة التي ستبنى و كذلك على التحويلات و التهيئات التي ستتجز في العمارة القائمة و على تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارات¹ . و هاته الشروط نصت عليها المواد من 04 إلى 08 من المرسوم المذكورة أعلاه:

- أنه لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 3 كلم على الأكثر، عن وحدة الحماية المدنية.
- كم أنه منح الوالي سلطة التقدير لمنح الترخيص لبناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد لكي يكون ذلك بعد رأي لجنة الأمن للولاية و بموجب قرار مسبب.
- مع الأخذ بعين الاعتبار سهولة الدخول و المرور ونوع مركز النجدة و مصلحة الأمن الملائم للعمارات و موارد الماء.
- كما يمنح أن تحتوي العمارة المرتفعة على المؤسسات المصنفة غير الصحية وذلك لتفادي أخطار الحريق والانفجار والتي تسببها هاته المؤسسات ومن أجل حماية السكان وضع مبادئ يجب احترامها وهي:
- 1/- من أجل القضاء على الحريق قبل أن يتسع خطره : بأن تقسم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد لآخر في أقل من ساعتين.
- 2/- يؤمن إخلاء السكان عن الطريق سلمين على الأقل لكل مقسم .
- 3/- أن تحتوي العمارة على:
- جهاز إنذار فعال ووسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق و إن أمكن تحت تصرف السكان.
- 4/- كما أوجبت على بقاء المصاعد و رافعات الأشغال عند حصول كارثة في جزء من العمارة في حالة عمل في الأجزاء التي لم تمسها النار .

¹ - مريم بوقارة، المرجع السابق، ص: 65.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

5/- و اشتراط أيضا أن تتوفر أجهزة خاصة لمنع مرور الدخان من الجزء الذي تعرض للحريق إلى الأجزاء من العمارة.¹

ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

بالإضافة للتشريعات التي وضعها المشرع الجزائري فيما يخص الحفاظ على الممتلكات و المالكين ، فإنه قد تم وضع قواعد تقنية دقيقة من طرف وزارة السكن و العمران فيما يخص البناء في المناطق المهددة بخطر الزلازل . و بعد دراسة واسعة جيوفيزيائية لكل ولايات الوطن تم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف.

بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق شروط متعلقة بالعلو، و كذلك بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر.

ثم جاء قرار 2003/06/28 من طرف وزير السكن و العمران (بعد حدوث زلزال 2003/05/21 الذي مس بومرداس ، الجزائر ، تيزي وزو). و بعد دراسة قام به المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل حيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي. وكذلك وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 متر و مجموع أرضية لا تفوق 400 متر.²

المطلب الثاني : منازعات الملكية العقارية المشتركة

تنشأ عن الملكية العقارية المشتركة علاقات تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين و المتصرف و الجمعية كلهم اتجاه بعضهم .كما تنتج عنها نزاعات بينهم لذا خول المشرع لهم الحق في ممارسة ورفع دعوى قضائية.

و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب من تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة ، إضافة إلى منازعاتها.

¹ - المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 و المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة.

² - دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص : 129-130.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة

بعد دراستنا للقيود القانونية لعملية البناء مع شروطه و إجراءاته أثناء البناء، فإنها تتولد بعد عملية البناء علاقات الجوار داخل النظام المعيشي للملكية المشتركة، وهذه العلاقات تكون بين المالكين ببعضهم أو أحدهم مع الجمعية أو علاقة الجمعية مع المتصرف أي على حد تحديد مسؤولية كل طرف في ذلك.

أولاً : مسؤولية المالك الشريك

تنص المادة 10 من المرسوم 666/83 على أن : " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع و الأخطاء أو حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ، التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة ."

فنستنتج من هذه المادة أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين، و هو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيترتب عنها ضرر بالآخرين. مما يلزمه التعويض.

كما هو مسؤول عن أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

ومن خلال المادة 11 من نفس المرسوم ففي حالة قيامه بتعديل جزؤه الخاص فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات إنسياج أو تدهور في البناية.¹ كما هو أيضا مسؤول عن الحريق الذي انطلق من شقته ليشغل الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين. إذا اثبت حصول خطأ منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته.²

¹ - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

² - نعيم مغرب ، المرجع السابق، ص:269.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

ثانيا : مسؤولية الجمعية العامة

يعود للجمعية العامة أن تتحمل أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء، و عليها إصلاحها و يمكنها إجراء الضمان الضروري.¹

إضافة إلى المادة 16 من المرسوم 666/83 فهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة.²

و بالرغم أن الجمعية مسؤولة كشخص اعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن الملاك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل بحسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة وتسليمه باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها.³

ثالثا : مسؤولية المتصرف

من خلال المادة 45 من المرسوم 666/83 فالمتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره و لا يمكنه أن ينيب أحدا عنه، و هو مسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحيه أو جنائية في العمارة لأنه مكلف بإدارة العمارة و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها (المادة 40 من المرسوم). فقد يرتكب خطأ جسيما، أو يخرج عن نظام الملكية المشتركة أو عدم السعي في تطبيق مداوات الجمعية، أو خرقة قواعد التعمير.

بالإضافة إلى أن المتصرف مسؤول كذلك عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثونها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين وكذلك مراقبة الموظفين و هو الذي يحدد شروط عملهم.⁴

1 - نعيم مغيب، المرجع السابق، ص : 408.

2 - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

3 - دروازي عمار، المرجع السابق، ص: 138-139.

4 - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

الفرع الثاني : الدعاوى القضائية في الملكية المشتركة

إذ يمكن تصنيف الدعاوى القضائية التي يمكن رفعها و المتعلقة بالملكية المشتركة حسب أطرافها كم يلي:

أولا : الدعاوى المرفوعة من قبل الجمعية

يعد المتصرف الممثل الرسمي للجمعية العامة أمام القضاء، ذلك أنه لا يحق بصفته وكيل الجمعية و ممثلها أن يمارس أية دعوى إلا باسمها فكل تصرفاته تكون بصفته هذه و ماعدا ذلك يكون باطلا.

ومن بين الدعاوى التي يحق للجمعية رفعها :

1/- الدعاوى المتعلقة بالتسيير و الانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار:

يمكن للمتصرف الترافع أمام القضاء في حدود السلطة التي تملكها الجمعية في ما يخص التسيير و الانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار.¹ و ذلك في الحالات الآتية :

أ/- دعاوى تحصيل الأعباء :

من خلال المادة 43 الفقرة الأولى من المرسوم 666/83 حيث يعد تحصيل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة النزاع الاعتيادي للملكية المشتركة باستهدافها تحسين العقار كما تمثل مساهمة الشريك في ذلك الالتزام الأساسي في علاقاته مع الجماعة.

ب/- الدعوى الرامية لطرد الحارس:

فالمتصرف يكون مؤهلا قانونا للتعاقد مع مؤسسات أعمال الصيانة. وذلك من أجل تشغيل الحارس وهذا ما نصت عليه المادة 40 الفقرة 4 من المرسوم 666/83.

2/- دعاوى متابعة الملاك الشركاء:

فمن خلال المادة 10 من المرسوم 666/83 في حالة عدم صيانتهم لأجزائهم بالإضافة إلى دعاوى فرض احترام بنود نظام الملكية من قبل الملاك الشركاء أو خلفائهم خاصة فيما يتعلق بمحو أو هدم منشآت مقامة مخالفة للنظام.²

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص : 208.

² - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

3/- الدعاوى الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار:

رغم أن الجمعية ليست مالكا للعقار، إلا أن الفقه منحها الحق في إقامة دعاوى للحفاظ على الملكية.¹ ومن أمثلة ذلك:

أ/- دعوى المسؤولية ضد المهندس المعماري :

فقد نصت المادة 554 من القانون المدني على أنه: "يضمن المهندس المعماري و المقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم جزئي أو كلي لما شيدها من مبان."² و بما أن الدعوى مرتبطة بحق الملكية، فلهذا ليس من صلاحية الجمعية رفع الدعوى. معناه أن كل مالك شريك يرفع بمفرده دعوى ضد المقاول أو المهندس مما يؤدي إلى إقامة عدة دعاوى ضد شخص أو أشخاص معينين الأمر الذي يثقل كاهل القضاء، و عليه كان من الضروري صراحة على حق الجمعية في رفع دعوى المسؤولية العشرية.³

ب/- دعوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة

إن سيطرة الجمعية على الأجزاء المشتركة ليست سيطرة كاملة بل سلطتها محدودة بغرضها و هو الإدارة ، و حيازتها للأجزاء المشتركة بقصد اكتسابها حق على المبنى أي أن العنصر المعنوي لا يتوفر كذلك في هذه الحيازة.⁴ و لذلك لم يرد نص صريح يعطي للجمعية الحق في رفع الدعوى، إلا أنه يبدو من المنطق الاعتراف للوكيل بحق إقامة دعوى الحيازة باسم الجمعية بخصوص الأجزاء المشتركة و قد تكون هذه الحالات قليلة الوقوع.

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص : 210.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

³ - مريم تومي ، مرجع سابق ، ص : 210-211.

⁴ - بن شارف خديجة ، المرجع السابق ، ص : 142.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

4/- دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

فالأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة ، لا يجوز أن تكون هذه الأجزاء محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الجزء الشائع.

و إذا ما اعتبر أن الجمعية الصفة كي تقيم دعاوى ترمي إلى المحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار، فإنه يجب الاعتراف لها بحق إقامة دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة

ثانيا : الدعاوى المرفوعة من طرف الملاك الشركاء

يمكن لكل مالك شريك أن يقيم مجموعة دعاوى كما يلي:

1/- دعاوى متعلقة بملكية الجزء الخاص :

حيث يمارسها المالك الشريك بمفرده و هي تحمي حقوقه على أساس لها أجزاء مملوكة ملكية تامة لكل مالك شريك حسب حصته.

2/- دعاوى متعلقة بخرق بنود النظام :

أي عدم احترام تطبيق شرط من الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة والذي أحدث للمالك اضطرابات في انتفاعه بجزء خاص ، ذلك أن هذا النظام بعد اتفاقية جماعية مفروضة على جميع المالكين المشتركين.¹

3/- دعاوى إلغاء بند تعسفي أو غامض في نظام الملكية العقارية المشتركة

إذا كان من اللازم تضمن نظام الملكية المشتركة على بنود متعلقة بتعيين العقار و تخصيصه و تحديد الأجزاء الخاصة و المشتركة و كيفية الانتفاع بها وهذا طبقا لنص المادة 748 من القانون المدني.² فإنه من جهة أخرى يحتوي النظام على شروط و مقتضيات تكون مخالفة للنظام العام كأن يصرح بعدم قابلية الجزء الخاص للبيع أو إلزام المالك الشريك ببيع

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص : 212-213.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

قسيمته في حالة عدم احترام نظام الملكية المشتركة. فهنا يحق للمالك الشريك المطالبة بإلغاء مثل هذه البنود.¹

4/- دعاوى الملاك الشركاء الغائبين و المعارضين لقرار الجمعية العامة

فالمعارض هو المالك الذي صوت ضد القرار المعتمد من طرف الجمعية العامة و الغائب هو من لم يحضر عند عقد الجمعية لاجتماعها و لم يكن ممثلاً. و عليه فإن الملاك الشركاء الممتنعين عن التصويت رغم حضورهم لا يمكن اعتبارهم معارضين و لا غائبين، و لا يحق لهم منازعة القرارات المتخذة بصفة نظامية .

5/- دعوى إلغاء قرار تعسفي أو تدليسي للجمعية العامة

في حالة إذا رفضت الجمعية الترخيص للمالك الشريك بإصلاحات على نفقته دون أن يكون في ذلك إضرار بباقي الشركاء و للقاضي السلطة في تقدير هذا التعسف. كما يكون للشريك الطعن في قرارات الجمعية الخاصة بتحديد و تغيير التكاليف التي يتحملها، إذا كان في قيمتها غبن و كانت غير متناسبة مع التكاليف التي يدفعها شريك آخر له عقار مماثل، مما يعطي للقاضي سلطة إعادة تقسيم الأعباء إلى حد إزالة الغبن . كما يمكن أيضا رفع دعوى الإلغاء، يتضمن القرار عيبا شكليا أو موضوعيا فقد يكون معيبا شكليا (مثل إهمال المتصرف المقتضيات المتعلقة باستدعاء الملاك ، و لم يتم استدعائهم جميعا ، أو عدم إرفاق الاستدعاء بجدول الأعمال، أو عدم احترام الآجال.)، أو كان معيبا موضوعيا إذا كان مخالفا لنظام الملكية المشتركة.²

الفرع الثالث : كيفية ممارسة الدعوى القضائية

أولا : شروط ممارسة الدعوى:

من أجل حل النزاعات داخل العقار المبني يجب إتباع الشروط المعينة لرفع الدعوى :

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص: 212.

² - مريم تومي، المرجع نفسه، ص: 214.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

1/- شرط الاختصاص القضائي:

إن الاختصاص هو سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معينة وأمام المحاكم. فأى نزاع يخص الملكية المشتركة يجب على رافعها معرفة المحكمة المختصة في الفصل في نزاع الملكية المشتركة.¹

أ/- الاختصاص النوعي :

هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في القضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهة القضائية.²

و طبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية فإن الاختصاص العام يعود إلى المحاكم التي لها أهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام وبما أن الأحكام المنظمة للملكية المشتركة تشير إلى هاته النقطة فإنه تطبق القواعد الواردة في القانون العام نظرا لكون القضايا المطروحة على المحاكم تختلف من حيث طبيعتها، بحيث منها ذات طابع استعجالي و منها ذات طابع عادي بالضبط القسم العقاري ما دام الأمر يتعلق بالعقار.

أ - 1/- القسم الاستعجالي:

هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال فمن خلال النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة ذات الطابع الاستعجالي التي يخشى من عدم معالجتها بسرعة إحداث ضرر بالعقار و بأحد الأشخاص المعينة، يتطلب رفع دعوى قضائية بعريضة، فيصدر القاضي الاستعجالي في ذلك أمر استعجالي لا يمس بأصل الحق طبقا لما قضته المادة 176 من قانون الإجراءات المدنية. فمثلا إذا ما حصل و أن تصرف الشريك في العقار الخاضع للملكية المشتركة و كان لهذا الشريك دين في مواجهة هذه الملكية (التكاليف)، فإن في هذه الحالة بعد توجيه الإنذار إلى الشريك بدفع الدين للمتصرف اللجوء إلى المحكمة بصفة استعجالية. كما يتطلب كذلك اللجوء إلى المحكمة رئيس المحكمة ليستصدر أمر استعجالي في سبيل

¹ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط6 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص: 151-153

² - سائح سنوقة، قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط 1، دار الهدى، الجزائر، 2001، ص : 09.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

السماح للمالك الشريك باستدعاء الجمعية للانعقاد مثلا. أو في حالة عدم تنصيب الأجهزة الخاصة بالملكية المشتركة مما تشكل خطرا عليها، فتستدعي تدخل أحد الملاك المشتركين بأن يرفع ذيل عريضة إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين متصرف استثنائي، و عليه إذن فإن القاضي الاستعجالي (رئيس المحكمة) يكون مختصا نوعيا في القضايا المتعلقة بالملكية المشتركة.¹

أ-2- القسم العقاري:

من أهم النزاعات التي يختص بها القسم العقاري هي على التالي :

- منازعات قرارات الجمعية وفقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 764 مكرر 2 بقولها : " و لا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة . " ² و تعتبر قرارات الجمعية هي ذات طبيعة مدنية و تخص العقار بذاته فإن القسم العقاري هو من يكون مختص بالنظر في منازعة هذه القرارات كأن تقرر الجمعية الترخيص للشريك بإصلاحات على نفقته دون أن يكون في ذلك إضرار بالغير. و تعود سلطة تقدير التعسف للقاضي.
- كما يمكن رفع دعوى إلغاء قرار الجمعية على اعتبار أنه يشوب بعيب الشكل كحالة عدم الحصول على الأغلبية المطلوبة أو عدم مراعاة جدول الأعمال أو يكون معيبا موضوعيا كأن يكون مخالفا لنظام الملكية المشتركة كمنح شريك استثناء بفتح محل تجاري، وكان نظام الملكية يمنع ذلك وهذا طبقا للمادة 767 من القانون المدني.³
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال صيانة.
- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف.

¹ - خالد حراق، المرجع السابق، ص : 83-84.

² - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

³ - خالد حراق، مرجع سابق، ص : 86-87.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

- مخالفة نظام الملكية العقارية المشتركة.¹

ب/- الاختصاص المحلي :

هو ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها فمن خلال المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية الفقرة الأولى بنصها : " يكون الاختصاص للجهة القضائية التي في دائرتها موطن المدعي عليه."²

و عليه إذا نشأت نزاعات في الملكية المشتركة و مارس المعني دعوى شخصية فإن الاختصاص المحلي ينعقد في ذلك إلى محكمة موطن المدعي عليه.³

أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية و تخص الأشخاص المتعلقة بالعقار و دعوى الإجراءات المتعلقة بالعقارات هذه الدعوى التي ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها لكون هذا الأخير يساعد على مباشرة إجراءات التحقيق بسهولة.

2/- شرط الميعاد القانوني

إن القانون حدد المواعيد التي ترفع فيها الدعوى القضائية فيجب احترامها لتكون مقبولة ما عدا حالة القوة القاهرة. و يترتب السقوط على مخالفة المواعيد المحددة.⁴

فدعوى الملكية المشتركة و طبقا للمادة 764 مكرر 2 فقرة 2 حيث يجب أن تكون منازعة القرارات في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات ، و إلا سقطت الدعوى طبقا للمادة 772 الفقرة 2 من القانون المدني.

¹ - الغوثي بن ملحمة، المرجع السابق، ص : 173.

² - المرسوم التنفيذي رقم 100/09، المؤرخ في 10/03/2009، يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي.

³ - الغوثي بن ملحمة ، مرجع سابق ، ص : 223-226.

- دعوى شخصية : هي الدعوى التي تهدف إلى حماية حق شخصي.

⁴ - الغوثي بن ملحمة ، المرجع نفسه، ص : 173.

- دعوى عينية : هي الدعوى التي تستند إلى حق عيني على عقار كدعوى استحقاق أو دعوى تقرير حق انتفاع من عقار.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

وتتقضي بعد مدة قانونية الدعاوى شخصية التي تكون بين المالكين أم الشاغلين أو بين أحدهم و المتصرف بقولها: " تتقادم بعشرة (10) أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين و بين أحد الشاغلين و المتصرف . " ¹ مثل:

- الدعاوى المتعلقة بتحديد و تعديل أو تغيير التكاليف المشتركة.
- الدعاوى العينية المتعلقة بحق الملكية ذاته الخاصة بمختلف أجزاء العقار.
- دعاوى الجمعية أو المالك الشريك أو الشاغل ضد شخص أجنبي عن الملكية المشتركة فيما يخص الأجزاء المشتركة كحدوث خلاف حول الجوار في مواجهة الغير الذي ابرم معه عقد.

ثانيا : إجراءات رفع الدعاوى

1- / الإجراءات الشكلية :

في الملكية المشتركة يجب على رافع الدعوى احترام عدد من الإجراءات الشكلية و ذلك طبقا للمادة 12 من قانون الإجراءات المدنية تبين الشكل الذي ترفع فيه الدعوى ، و ذلك برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله ، وتكون العريضة مؤرخة و موقعة و تشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم و اللقب و المهنة و العنوان ، إضافة للطلبات. و على المدعي دفع الرسوم المقررة لرفع الدعوى مقابل وصل تسليم ². و بعد إيداع العريضة يبلغ التكاليف بالحضور للمدعي عليه أمام المحكمة وتاريخ المثول أمام المحكمة و كذا عرض موجز لموضوع الطلب و أسبابه، و على رافع الدعوى تحمل جميع المصاريف ³.

و في دعاوى الملكية المشتركة على أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة في دفع مصاريف الدعاوى المرفوعة من الجمعية

¹ - القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في

1975/09/30) المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

² - سائح سنوقة ، المرجع السابق ، ص : 25.

³ - الغوثي بن ملح ، المرجع السابق ، ص : 271.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة

حتى إذا كانت الدعاوى مقامة ضد أحد منهم كون أن هذه المصاريف تدخل ضمن الأعباء الإدارية اللازمة لإدارة و تسيير الملكية المشتركة.

2- الإجراءات الموضوعية:

و هي التي تتعلق بمحل الدعوى القضائية و الذي يقصد به موضوع الطلب المعروف على القاضي الفصل فيه . كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه على الوجه الذي يضر حصة المدعي ،فيكون المدعي عليه مسؤول تجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس ، كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الأخر، فيلتزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران و تعويض جاره من الضرر اللاحق به.¹

خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من هذا الفصل انه لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وحسن انتفاع الشركاء وتسيير الأجزاء المشتركة بإدارتها فتشكل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف متصرف بتنفيذ قراراتها. إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع بالإدارة.

كما يحق للمالك الشريك أن يتمتع بالأجزاء الخاصة و أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، كما عليه أن يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا مما أعد له العقار، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية و المساهمة في الأعباء.

وقد كفل المشرع حماية قانونية للملكية المشتركة والملاك الشركاء، وحدد مسؤولية كل من الجمعية والمتصرف و المالك الشريك نتيجة العلاقات التي تربطهم. وفي حال نشوب منازعات يمكن لكل من الأطراف الثلاث لهم الحق أن يمارسوا دعوى قضائية وفق إجراءات و المحكمة التي يقع فيها العقار هي المختصة في حل هاته المنازعات.

¹ - خالد حراق ، المرجع السابق ، ص: 97.