الخـاتـمـــة

بعد البحث في الملكية العقارية المشتركة كمفهوم قانوني جديد, تبين لنا أنها تقوم على تكامل أمور بديهية في مفهومها وضرورية في وجودها ، تتجلى أساسا في البناء المنشأ و الأشخاص الذين يشتركون في شغله ، ثم تجزئة العقار.

و لقد توصلت من خلال هذه الدراسة الى **جملة من النتائج:**

1/- أن الملكية المشتركة هي شكل من أشكال التنظيم الجديد للعقار.

2/- حصر المشرع الجزائري مجال تطبيق الملكية المشتركة على العقارات المبنية.

3/- أن عملية تجزئة العقار خاصية رئيسية في الملكية المشتركة ووفقا لنظام ثنائي حيث تم تجزئته إلى أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة.

4/- الاعتماد بشكل عملي على ركيزتان في تصنيف الأجزاء و هما الجدول الوصفي للتقسيم و تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة.

5/- تمتع كل مالك بحق ملكية مفرزة تامة على الجزء الخاص و حق ملكية شائعة دائما بين كل الشركاء في الملك على نصيبه في الأجزاء المشتركة، لهذا عدت الملكية المشتركة حالة خاصة يكون فيها حق الملكية محدودا.

6/- اعتماد المشرع على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة و هما : الجمعية العامة و المتصرف .

7/- كما اعتمد وبشكل استثنائي السماح لأحد الملاك الشركاء الحلول مكان أجهزة الملكية العقارية المشتركة.

8/- ما منحته الملكية المشتركة على الملاك الشركاء من حقوق فردية لكل واحد منهم على جزئه الخاص، ومن حقوق جماعية لهم كافة على عقارهم و على الأجزاء المشتركة وذلك الأثر البارز للملكية المشتركة.

إضافة إلى هاته الحقوق هناك واجبات مقابلة لها متمثلة في فرض أعباء على عاتق الملاك الشركاء، و التزامهم بحضور جلسات الجمعية ، الى جانب عدم الغلو في استعمال الحق و التعسف فيه في إطار الالتزامات تجاه الملاك الشركاء.

9/- كما فرض المشرع قيود للبناء واتخاذ إجراءات لحماية العمارة و الشركاء من مشاكل الحريق وعواقب الزلازل وهذا ما يشكل حماية قانونية للملاك الشركاء.

10/- تحديد مسؤوليات كل من المالك الشريك و الجمعية العامة و المتصرف كلهم اتجاه بعضهم البعض.

11/- بالنسبة لنزاعاتها فإن الجمعية العامة حق التقاضي باسم المتصرف كونه الممثل الرسمي لجماعة الشركاء, وللمالك الشريك الحق في رفع الدعاوى.

12/- إن المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها تكون هي المختصة بالنظر في نزاعات الملكية المشتركة و ذلك على مستوى القسم الاستعجالي أو القسم العقاري حسب ما نص عليه القانون.

و لذلك فالنصوص القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم الملكية العقارية المشتركة لم تكن بالقدر الكافي لتطبيق نظام الملكية المشتركة في نطاق المباني الجماعية بالشكل السليم و الفعلي و بالخصوص على المستوى الواقعي, فلا فائدة من سن قوانين وتركها بدون تطبيق لأن بتواجد القانون يستوجب تواجد نوع من الوعي والثقافة وحس مدني متطور و الابتعاد عن اللامبالاة التي يعيشها الفرد داخل هذا النوع من الملكية, و بما أن النظام نقل حرفيا على القانون الفرنسي دون مراعاة لخصوصيات المجتمع الجزائري الذي أصبح يقطن

الـــخـــاتـــمـــة

العمارات دون أن يتخلى عن عادات السكن الريفي فأنتج بذلك جيلا جديدا لا هو ريفي يقدر حق الجوار ولا هو مدني متطبع بعادات المدينة, كما يعود السبب إلى جهل المالكين لحقوقهم وواجباتهم , وتعود المواطن أن يكون مستأجر لدى دوواين الترقية و التسيير العقاري التي لطالما تكفلت بالترميمات بصفتها مالكة للعمارات قبل التنازل عن أملاك الدولة.

فبقى هذا النظام حبر على ورق و أن هاته القوانين غير ملائمة فعند تحليل مواد القانون المدني والمرسوم 666/83 الذي ألغى المرسوم 146/76 هذا الأخير الذي كان أكثر دقة ووضوحا و كان أحسن صياغة, ففي الوقت الذي كان المشرع يصحح بعض النقائص التي كانت في المرسوم 146/76 قام بإلغائه ووضع بدله المرسوم 666/83 الذي لم يفي بالغرض و الذي لم تكن قوانينه تنفيذية على المستوى الواقعي.

ولكي يكون بحثي أكثر جدوى فقد توصلت إلى اقتراح مجموعة من التوصيات من أوردها كالتالي :

- احتواء الملكية المشتركة بتنظيم قانوني خاص بها من خلال سن مراسيم تنفيذية من شأنها وضع حد للمشاكل داخل التجمعات السكانية ، ووضع إجراءات جزائية لمعاقبة كل من لا يمتثل لنظام الملكية المشتركة.
- وجوب تبيان شروط معينة في الشخص المتصرف و تحديدها عند تكليفه بالمهام كشرط التأهيل .
- تحديد الزمن لتنفيذ قرارات الجمعية.
- وضع قيود و ضوابط لإتباع و الالتزام بالأعباء بشكل صارم من الناحية الواقعية.
- من المفروض تكوين جمعيات ثانوية للجمعية العامة في حالة ما إذا كان العقار المبني يتكون من عدة ملكيات مشتركة.

- إعادة تحسيس كل الملاك المشتركين بمدى احترام حقوق بعضهم و واجبات بعضهم البعض.
- وضع رقابة تابعة لوزارة السكن مكلفة بمراقبة ومعاقبة كل مختل بنظام الملكية المشتركة.
- تكوين مجموعة من الأشخاص المؤهلين في دورات تتم على فترات زمنية معينة و دائمة, تعمل على استدعاء الملاك من أجل توعيتهم و إلزامهم باحترام نظام الملكية المشتركة.