

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة الإنخوة منتوري قسنطينة 1.

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

تنصص قانون معقاري فرع قانون التوثيق .

## الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي

### و التشريع القانوني

رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل م د

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

عياشي شعبان

إعداد الطالبة :

تبانبي روميضاء

#### لجنة المناقشة

رئيسا

أستاذ التعليم العالي بجامعة قسنطينة

أ د شرفي عبد القادر

مشرفا و مقرا

أستاذ التعليم العالي بجامعة قسنطينة

أ د عياشي شعبان

عضوا مناقشا

أستاذ التعليم العالي بجامعة الحاج لخضر باتنة

أ د عربي باي يزيد

عضوا مناقشا

أستاذ محاضر أ بجامعة الحاج لخضر باتنة

د ثابتي وليد

عضوا مناقشا

أستاذ محاضر أ بجامعة قسنطينة 1 .

د شعوة مهدي

السنة الجامعية 2022/2021

# شكر تقدير و عرفان

الحمد لله كما ينبغي لجلال وجهه و عظيم سلطانه عدد خلقه و رضا نفسه

وزنة عرشه و مداد كلماته، و أفضل الصلاة و أزكى السلام على خير الأنام سيد الخلق

محمد بن عبد الله و من والاه بإحسان إلى يوم الدين .

أتوجه بالشكر إلى :

أولي الفضل والمنة والدي الكريمين .

و أوصله إلى كل من له دور في إخراج هذا العمل مؤسسات و هيئات و أفراد

كل باسمه و صفته، أنص بالذكر الأستاذ الدكتور عياشي شعبان جزاه الله عنا كل خير

# إهداء

أهدي ثمرة جهدي .

إلى كل

من مر في حياتي فكان سببا في وجود عملي

من يتفضل بقراءته تقبيلها ، نقدا ، تعلما ، فضولا .....

إلى الأهل و الأحبة

هفتاد و نه

## مقدمة:

بعد أن اتسعت الجماعات البشرية و ازدهرت و نمت على مر الزمان و ازدادت مصالحها و تشعبت و أصبحت الحاجة ملحة إلى سن تشريعات جديدة تتلاءم و التطور الحاصل على جميع المستويات الإجتماعية و الإقتصادية و الثقافية ،و نظرا لتفاقم أزمة السكن التي عرفت الجزائر نتيجة التوسع العمراني و هجرة السكان من الأرياف نحو المدن تم خلق برامج تهدف إلى النهوض بالإنعاش العقاري و بناء مساكن اقتصادية ، ومع تطور مفهوم فكرة المدينة و توسع العمران ، برز نوع جديد من الملكية يسمى الملكية المشتركة ، و الذي جاء نتيجة النمو المتسارع و تقلص المساحات العقارية و ظهور ملكيات جماعية فظهرت العمارات الضخمة و التي تحتوي شققا متعددة ،و التي تباع لملاك متعددين كما أن الدولة قامت بتوزيع الشقق على المواطنين في العمارات السكنية التي أنشأتها ، و من تم ظهرت الحاجة إلى تطوير التشريع العقاري في هذا المجال بوضع آليات و تدابير تنظم الملكية المشتركة و حقوق وواجبات الأشخاص في هذا النوع من الملكية ، إلا أن تنظيم و تسيير الملكيات الجماعية أصبح اليوم في وضعية مزرية، و يرجع ذلك أساسا إلى خلافات و نزاعات تطرحها طبيعة العيش في العمارة المشتركة ، ناهيك عن المشاكل المرتبطة بتطبيق النصوص المنظمة لذلك، خاصة أمام التطور الهائل للتعمير و تقلص الأوعية العقارية و بروز الحاجة إلى تشريع يراعي خصوصية المجتمع الحديث .

هذه الأسباب و غيرها دفعتنا لتحليل التوثيق القانوني الناظم لتسيير و إدارة الملكية المشتركة للوقوف على ما إذا كان القصور سببه عدم التنظيم المحكم ،أم أن الأمر راجع لعدم وجود ثقافة العيش المشترك عند الملاك و التهاون و التقصير وعدم تحمل المسؤولية ؟

كل هذه التساؤلات سنطرق إليها من خلال موضوع بحثنا الملكية المشتركة في البناء بين الواقع و التشريع، فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص ، تشمل كل منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة و كغيرها من أنواع الملكية يترتب عليها حقوق وواجبات على عاتق الملاك المشتركين.

و لخصوصية الملكية المشتركة فإن حيز تطبيقها يقتصر على العقارات المبنية فقط و المتمثلة في العمارات ، مع اشتراط تعدد أجزاء العقار المبني العائدة لملاك مختلفين مما ينجم عنه العديد من

التجاوزات و الخلافات على أرض الواقع و ذلك راجع للطابع الخاص للعقار المشترك المملوك ملكية جماعية .

وتبرز أهمية دراسة موضوع الملكية المشتركة في تحديد الأطر القانونية لتنظيم مثل هذه الملكية ، و أهم الإشكالات العملية المتعلقة بها ومن بين هذه الإشكالات التي تطرح في نظام الملكية المشتركة تطبيق النصوص المنظمة لذلك في الجزائر ، فقد أضحت السياسات المختلفة في ميدان النسيج الحضري الذي وضعه خبراء وحقوقيون تبحث دائما عن حل هذه الإشكالات و مراعاة النمو المتسارع للسكان والعمران و هنا تدخلت عدة عوامل خاصة منها البيئية و التي أنتجت مفهوم جديد للملكية العقارية المشتركة يراعي فيها نمط معيشة الفرد و أسلوب تواصله مع محيطه الحداثي و التكنولوجي الجديد ، و بالرغم من كل هذه الإيجابيات ، فإن هذا القانون لم يساير المتطلبات التي يفرضها الواقع الجزائري ، ويرجع السبب الأساسي في ذلك إلى غياب الوعي و جهل المالكين في إطار الملكية المشتركة الشيء الذي ترتب عنه وجود صعوبات في مختلف النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة على اختلافها .

فأول تنظيم للملكية المشتركة في الجزائر كان بموجب القانون المدني الذي خصها بالمواد من 743 الى 772 ، وهي احكام لا تختلف جذريا عن مثلتها في القانون الفرنسي المستحدثة بالقانون 557.65

على هذا الأساس تنحصر أحكام الملكية المشتركة في الجزائر في النصوص التالية :الأحكام الواردة في القانون المدني (المواد من 743 الى 772 ) مع العلم أن معظم الأحكام المقررة و السارية المفعول حاليا عدلت أو تمت بالقانون 01.83 المؤرخ في 1983/01/29 يليها المرسوم 666.83 المؤرخ في 1983.11.12 الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية و هذا النظام يشكل قانونا خاصا ثم المرسوم التشريعي 03.93 المؤرخ في 1993.03.01 المتعلق بالنشاط العقاري لاسيما المواد 24،25،26 منه الملغى بموجب القانون رقم 11 /04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 04 /03/ 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بعده المرسوم التنفيذي 99.94 المؤرخ في 1994/03/04 الخاص بتحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير البنايات الجماعية ، والذي أكمل أحكام التسيير الواردة في قانون 666/83 طبقا للمواد 04،06،28 من المرسوم 03/93 ثم جاء المرسوم التنفيذي 154/97 المؤرخ في 10/05/ 1997 ، والخاص بإدارة الأملاك العقارية على العموم و يطبق أيضا على الملكية المشتركة ، ثم النص التنظيمي

( قرار 1998.24)المحدد لمقاييس المؤهلات المهنية لممارسة مهنة قائم بإدارة الأملاك العقارية ( عدل و تم بالقرار 1999/09/25) بعده الرسوم التنفيذي 99/14 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس سنة 2014 ،يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية و هذا ما يقتضي بالضرورة إسهاما دراسيا جديدا يراعي كل هذه الإشكالات و يجيب عليها من خلال التساؤلات المطروحة حاليا و استشراف ما سيحدث مستقبلا حتى نتمكن من الإجابة القانونية عن الأسئلة التي يطرحها التطور الهائل في التركيبة السكانية .

من خلال التطرق لأبرز الإشكاليات المرتبطة بهذه الملكية و العوامل التي لا تكاد تخلو منها أي عمارة سكنية ، وقد تكون سببا فيها ، و نناقش أبرز الحلول القانونية القائمة للحد من هاته المشاكل التي تتفاقم يوميا، من خلال الاشكالية التالية :

هل ألم المشرع الجزائري خلال تنظيمه لأحكام الملكية المشتركة إماما دقيقا بالأحكام العامة لها و إدارتها بشكل يضمن تفعيل مضمونها عمليا و يساهم في تجاوز سلوك المواطن الجزائري مع الأحكام التشريعية ؟

وأمام قلة البحوث المتخصصة في هذا الموضوع في الجزائر كان لابد من التعامل مع هذه الصعوبة ،وذلك للاستفادة من التجارب العلمية لبعض الفاعلين في هذا المجال ، و قد كان لذلك أثره الايجابي على هذا الموضوع .

و من الطبيعي أنه يتعين على كل باحث أن يكشف عن الهدف التي يسعى إلى تحقيقه من خلال بحثه ، وبالتالي فالهدف الذي نرمي إلى تحقيقه هو التعريف بالنصوص القانونية المنظمة لهذا الجانب في أوساط المرققين العقاريين و المستفيدين من الأوعية العقارية المختلفة خاصة أمام التوسع الكبير لنمط البناء المشترك ، ومدى مطابقة الواقع المعاش في الملكية المشتركة للعقارات المبنية للأحكام القانونية المنظمة لها و محاولة ابداء الرأي فيما يجب القيام به لمعالجة المشاكل التي يفرزها العيش المشترك في هذا النوع من الملكية .

و انطلاقا من ذلك و حتى يتسنى لنا دراسة الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي و التشريع القانوني ،إتبعنا المنهج التحليلي الوصفي حتى نتمكن من تحقيق تكامل موضوعي و إماما دقيقا بهذا

الموضوع، من خلال تحليل دقيق للنصوص القانونية و مدى نجاعتها و إسقاطها على الواقع العملي ، وهذا دون إغفال المنهج الوصفي في معالجة الظاهرة .

و هنا تبرز الحاجة إلى تحديد مفهوم الملكية المشتركة من خلال العناصر المركبة لطبيعة المجتمع الحديث ، وأهمية ذلك في إعطاء جواب شاف لأسباب اختيار هذا الموضوع من خلال عناصر البحث التالية :ارتأينا تقسيم البحث إلى بابين حيث تطرقنا في الباب الأول إلى :تحديد الأحكام العامة للملكية المشتركة و الذي قسمناه إلى فصلين نتطرق في الفصل الأول الى ماهية الملكية المشتركة من خلال دراسة التطور التاريخي للملكية المشتركة و تعريفها و طبيعتها القانونية في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى أجزاء الملكية المشتركة في البناء و معيار التمييز من خلال دراسة الأجزاء الخاصة في المطلب الأول ، والأجزاء المشتركة في المطلب الثاني،أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه لحقوق و التزامات الملاك المشتركين في الملكية المشتركة من خلال دراسة حقوق الملاك في الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى التزامات الملاك في الأجزاء الخاصة و المشتركة في الملكية المشتركة.

أما الباب الثاني فتطرقنا فيه إلى: أجهزة إدارة الملكية المشتركة ومسؤوليتها من خلال دراسة أجهزة إدارة الملكية المشتركة في الفصل الأول فتطرقنا إلى الجمعية العامة في المبحث الأول من خلال دراسة ماهية الجمعية العامة في المبحث الأول ،و المتصرف في المبحث الثاني ، وصولا إلى مسؤولية أجهزة الإدارة في الفصل الثاني من خلال دراسة مسؤولية أجهزة الإدارة في المبحث الأول و صور مسؤولية أجهزة الإدارة في المبحث الثاني :

الباب الأول:

أحكام عامة حول

الملكية المشتركة

## الباب الأول: أحكام عامة حول الملكية المشتركة:

تكتسي الملكية المشتركة أهمية خاصة<sup>1</sup> في ظل التطور المتسارع لل عمران و أنماطه المختلفة و قد شكل هذا التسارع إشكالات جمة بالنظر إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة من حيث تحديد أحكامها العامة وصيرورة هذه الأحكام على العلاقات بين الملاك و الشاغلين في ظل تعدد أنماط البناء .

فقد حددت مختلف النصوص ذات الصلة بموضوع الملكية المشتركة في البناء أطرا عامة و أخرى تنظيمية من أجل إحاطة شاملة لكل العراقيل التي تصادف عملية التعمير من كل زواياها ، باعتبار أن كل النصوص تشمل مبدئيا جميع القطاعات الأصلية و المنظمة ، لأن عملية التعمير ميدان حيوي يشمل التنمية المستدامة و هو ركيزة أساسية لأي اقتصاد ناشئ .

ولأننا بصدد دراستنا للباب الأول الموسوم بأحكام عامة حول الملكية المشتركة ، فإنه يجب أولا التطرق إلى الأحكام العامة للملكية المشتركة في البناء في الباب الأول من خلال فصلين حيث سنتطرق في الفصل الأول لماهية الملكية المشتركة ثم سنتطرق في الفصل الثاني إلى حقوق و واجبات الملاك فيها .

---

<sup>1</sup> فهي عنصرا للاستقرار الاجتماعي لأنها ترفع عدد الملاك و تتيح للعديد من العائلات فرصة الحصول على سكن محترم ومريح .

## الفصل الأول:

ماهية الملكية المشتركة في البناء:

## الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة في البناء:

نتناول في هذا الفصل أولاً مفهوم الملكية المشتركة إذ أن هذا المفهوم هو الذي يدلنا على ماهية الملكية المشتركة من حيث أنها تتشكل من حقوق ملكية عقارية خاصة إضافة إلى حق شيوع عقاري ، وانطلاقاً من هذا المبدأ القديم العهد من الناحية التاريخية تحدد المفهوم القانوني للنظام المطبق على الملكية المشتركة في البناء واقعا و صلته بالقوانين المنظمة له و اجتهادات المحاكم المختصة ، و تطورها التاريخي و طبيعتها القانونية في مبحث أول ثم أجزاء الملكية المشتركة و حقوق و واجبات الملاك فيها في مبحث ثاني:

### المبحث الأول: الملكية المشتركة في البناء وتطورها:

تتجلى المعيارية في تحديد الملكية المشتركة من خلال التعريف اللغوي و الاصطلاحي و ذلك بالاستناد للسياق التطوري لهذا المفهوم عبر المراحل التي جسدها الواقع و تعاطى معها التشريع و هذا ما يجزنا إلى التحديد الدقيق لمفهوم الملكية المشتركة والطبيعة القانونية عبر السياقات المحددة لهذه الطبيعة ، و غني عن البيان أن تحديد تعريف الملكية المشتركة تعريفا دقيقا من شأنها بلورة المفهوم من خلال مقصد النص العقاري و تطابقه مع الواقع المعاش على أن تحديد مقصد النص يستلزم بدهة تبيان الأسس التي استند إليها النص ، و من نافلة القول إن الولوج إلى تحديد تعريف منضبط للملكية المشتركة في البناء يستلزم بدهة تعريف الملكية المشتركة في البناء لغة و اصطلاحا و تطورها التاريخي في مطلب أول، ثم بيان طبيعتها القانونية في مطلب ثاني :

### المطلب الأول: تعريف الملكية المشتركة في البناء و تطورها التاريخي:

نتناول في هذا المطلب تعريف الملكية المشتركة في البناء لغة و اصطلاحا في الفرع الأول و تطورها التاريخي في الفرع الثاني:

## الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة في البناء:

نتناول في هذا الفرع التعريف اللغوي للملكية المشتركة أولاً، ثم تعريفها اصطلاحاً ثانياً

## أولاً . تعريف الملكية المشتركة في البناء لغة:

إن التعريف اللغوي للملكية كما أورده ابن منظور في لسان العرب هو احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به.<sup>1</sup>

ورد في معجم محيط المحيط لبترس البستاني: الملكية من ملك، يملك، ملكاً و ملكاً على القوم بمعنى استولى عليهم، وملكه الشيء بمعنى جعله ملكاً له، و ملكت المرأة أمرها أي جعل أمر طلاقها بيدها، وقيل كل من يملك فهو مالك بتأويل الفعل .

أما لفظ المشتركة فهو اشتراك عدة أشخاص في الإختصاص بالشيء حيث يكون لكل واحد فيه حصة، وهي مقتبسة من فعل شارك، يشارك، مشاركة.

و قد جاء في الحديث النبوي فيما يروى عن النبي صلى الله عليه و سلم قال: (الناس شركاء في ثلاث الكلاً والماء و النار)، و كما نلاحظ فاننا لا نجد فرق بين التعريف اللغوي، و المفهوم الشرعي.

## ثانياً . تعريف الملكية المشتركة في البناء اصطلاحاً:

ورد تعريف الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني حيث نصت على مايلي: (الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل<sup>2</sup> كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب من الأجزاء المشتركة).

<sup>1</sup> محمد بن مكرم ابن منظور : لسان العرب ، دار صادر ، بيروت لبنان ، الطبعة الأولى ، 2003 ، المجلد الرابع عشر ، ص 123 أورده مصطفى أشيبان ، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، دراسة تحليلية لملكية الشقق و الطبقات و المحلات ، الطبعة الأولى 2009 ، ص16.

<sup>2</sup> الصحيح هو تشتمل و التصحيح من السياق .

يقتضي وجود الملكية المشتركة جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه ، و هو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة و ضوابط يجب أن يتبعوها و لا يخالفوها مما يضمن فعالية التعايش الاجتماعي في هذه الملكية<sup>1</sup>.

فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية تحتوي على أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات :كالأسطح و الأفنية و ممرات الدخول و الدرج و المصاعد و تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام و قواعد الشيوخ الجبري فلا يجوز المطالبة بقسمتها<sup>2</sup>.

فمن خلال هذا التعريف تتضح لنا العناصر التي تقوم عليها الملكية المشتركة باعتبارها نظاما مستقلا عن الملكية العامة و هذا النظام خضع من حيث التنظيم لنصوص قانونية محددة ، كما لها مزايا و هذا ما سنتطرق له من خلال :

أ. عناصر الملكية المشتركة: تتمثل عناصر الملكية المشتركة في :

**1. وجود عقارات مبنية:** قصد بها وجود بنايات مقسمة إلى طوابق أو شقق يملكها أشخاص مختلفون على أساس أن كل طابق أو شقة ملكية خاصة لكل واحد منهم و أن الأجزاء المشتركة شائعة بينهم بكيفية إجبارية و دائمة.

**2. تعدد الملاك:** إذ تمتاز هذه الملكية بتعدد ملاكها إذ يكون لكل مالك فيها ملكية خاصة بمفرده من جهة، و أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك على سبيل الشيوخ من جهة أخرى<sup>3</sup>.

فالملكية المشتركة في العقارات التي يتم بيعها شقة شقة مع نصيب في الأجزاء المشتركة تقتضي فرض عدم تجزئتها و عدم قابليتها لتكون موضوع دعوى قسمة ، أو بيع إجباري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> قريدة محمد : نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة و الاقتصاد للعلوم الاسلامية ، دون سنة ،ص214.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومه ،الطبعة سنة 2002 ، ص14.

<sup>3</sup> عبد الخالق أحمدون ،الوجيز في الحقوق العينية العقارية ، طبعة 2013، حق الملكية ،في ضوء مدونة الحقوق العينية،

(39.08) قانون التحفيظ العقاري 14.07 و التشريعات المقارنة ، ، ص 248 .

<sup>4</sup> عبد الخالق أحمدون ، المرجع نفسه ، ص 267 .

و الملاحظ ان المشرع الجزائري قد اغفل ايراد معيارا دقيقا يحدد بموجبه النصيب الخاص و النصيب المشترك في الملكية المشتركة ، و المقصود هنا أن المعيار الشكلي ( صياغة النص ) طغى على تعريف المادة 743 من القانون المدني ، و غني عن البيان أن المشرع الجزائري كان يجب عليه الأخذ تلازما مع المعيار الشكلي بالمعيار الموضوعي و الذي من شأنه حل الكثير من الإشكالات التي تطرح في تطبيق النص القانوني في الواقع القضائي بمناسبة المنازعات التي تعرض على القضاء العقاري .

حيث أن قاضي الموضوع كثيرا ما يجد نفسه أمام الإشكالات التي تطرح أمامه في تحديد الطبيعة الاستعمالية للملك المشترك قبل تطبيق النص القانوني الموافق لها و خير مثال على ذلك :في البنائات المشتركة نجد أن مسكن حارس البناية عند الاستعمال و الانتفاع لا يطرح أي إشكال ، لكن الواقع المعاش لا يعتبر مسكن حارس البناية جزءا مشتركا في حالة الشغور و من تم فإن الاستحواذ عليه من باقي الشركاء يخرج من طبيعته المشتركة لفائدة أحد الشركاء ، فهنا تبرز الاشكالية مع باقي الشركاء باعتباره جزء مشترك ، وهذا ما أغفله المشرع الجزائري من حيث معالجة هذا الإشكال ، مما يجعل القاضي يتجاوز شكلية النص القانوني إلى تطبيق المعيار الموضوعي للنص استنتاجا ، فنجد قاضي الموضوع يدقق عند نظره في النزاع في الطبيعة الاستعمالية للملك في حد ذاته . و بالتالي نجد أن القاضي تجاوز النص القانوني الذي لم يقدم إجابات قانونية للإشكالات المطروحة بمناسبة نزاع عقاري يخص موضوعا الملك المشترك فنجد أن القاضي في أغلب الأحيان يقضي بالطبيعة التخصيصية للملك المشترك بين جميع الشركاء .

فهذا المزيج يعد شرط انطباق أحكام الملكية المشتركة ، ذلك أن العقار الذي لا يحتوي على أجزاء خاصة يعتبر في حالة شيوع و يخضع بالتالي إلى قواعد الشيوع العادية الواردة بالمادة 713 من القانون المدني : (إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك).

كما أن العقار الذي يخلو من الأجزاء المشاعة تنطبق عليه أحكام الملكية المفترزة<sup>1</sup>، فالملكية المشتركة هي ملكية جماعية لكل الشركاء مجتمعين<sup>2</sup>.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أصاب إلى حد بعيد في تحديد عناصر الملكية المشتركة و الأطر القانونية المنظمة لهذا النوع من الملكية.

فالتعريف الذي حضيت به الملكية المشتركة يركز على جانب مهم منها ، و هو جانب تقسيم العقار المشترك إلى عدة أجزاء عائدة لملاك مختلفين.

فنستنتج من كلمة (عدة) التي تفيد لغويا الجمع و الكثرة أن يشتمل البناء على طابقين أو أكثر من طابقين.

فالعقار الذي تسري عليه أحكام الملكية المشتركة يجب أن يكون ذو طوابق متعددة ، أي مؤلفا من أكثر من طابق واحد عدا الطابق الأرضي لأن هذا الطابق لا يدخل في التعداد حسب العرف الهندسي ، و بالتالي لا مجال لتطبيق أحكام الملكية المشتركة على العقارات غير المبنية<sup>3</sup>.

فإذا كان هناك بناء مملوك لشخص واحد و يجاوره بناء آخر مملوك لشخص آخر و يفصل بينهما مساحة شاغرة مستعملة بصفة مشتركة من قبل الجارين فإن هذه الحالة لا تشكل ملكية مشتركة لعدم تعدد الملاك لبناء واحد<sup>4</sup>.

و إذا نظرنا إلى مرافق العقار أو أجزائه المشتركة على أنها تابعة للأجزاء الخاصة و هي الشقق فإننا نستطيع أن نقرر أننا بصدد شيوع إجباري تبعي، على أن التبعية هنا ينبغي فهمها على أنها متعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة و الانتفاع بها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ،رسالة شهادة ختم الدروس بالمعهد الأعلى للقضاء ،الفوج العاشر ،السنة القضائية 1998،1999 ، ص 28 .

<sup>2</sup> زهدي يكن :الملكية و الحقوق العينية و الأصلية ،علما و عملا ،منشورات الملكية العصرية ،صيدا ،بيروت ، ط 2 ،1988 ،ص 140.

<sup>3</sup> سامي جليل : المرجع السابق ، ص 28 .

<sup>4</sup> مريم تومي ،النظام القانوني للملكية المشتركة ،دار الكتاب الحديث ،طبعة 2015 ،ص20.

<sup>5</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه و القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، ( د ط ) ، 1419 هـ ، ص 274.

فوجد المشرع الفرنسي قد نص في المادة الأولى من القانون 65 . 557 الفقرة الأولى على مايلي : (ينظم هذا القانون كل عقار مبني أو مجموعة عقارات ، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة)<sup>1</sup>.

يتضح مما سبق أن الملكية المشتركة لا تنطبق على العقارات التي هي في طور الإنجاز ، و لا يمكن الكلام عن الملكية المشتركة إلا إذا انتهى بناء العمارة<sup>2</sup>.

و بالتالي تطبيق قانون الملكية المشتركة يفترض أن المبنى قد اكتمل و أن الأجزاء الخاصة قد تم بيعها أو تأجيرها ما لم ينص اتفاق على غير ذلك.<sup>3</sup>

إن فالملكية المشتركة تقتضي تعدد الملاك ، فإذا كان مالك المبنى شخصا واحدا و لو تعددت طوابقه

أو اقتصر المبنى على شقة واحدة ، فلا محل لتطبيق النظام القانوني للملكية المشتركة إذ نكون بصدد ملكية خاصة لا يرتبط بها شيوخ إجباري ، و يقتضي شيوخ الملكية المشتركة أن ترد الملكية على جزء خاص هي الشقة أو الطبقة و أن يرتبط بها أيضا حصة شائعة في الأجزاء المشتركة و التي ينشأ بشأنها شيوخ إجباري .

فالقاعدة أن الملكية الخاصة ترتبط بها بالضرورة حصة شائعة في مرافق العقار و أجزاءه المشتركة و تعدد الوحدات السكنية ، و بالتالي لا يتحقق شيوخ الشقق و الطبقات اذا اقتصر المبنى على شقة واحدة و لو تم تقسيمها داخليا إلى عدة غرف بين ملاك متعددين ، إذ نكون في هذه الحالة بصدد شيوخ عادي يخضع للقواعد العامة المقررة في هذا الشأن من حيث إدارته و التصرف فيه ، إلا أنه يكفي تعدد الوحدات

<sup>1</sup> عمار دروازي : آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ،كلية الحقوق ،قسم العلوم القانونية ،2009،ص 6.

( la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d immeubles bâtis dont la propriété est part de parties communes ) Article 1 de la loi 65/557 du 10/07/1965 ,

<sup>2</sup> لوي مارصيل بوماري ،نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة الى شقق تعريب ادريس ملين، المملكة المغربية ،وزارة العدل ،المعهد الوطني للدراسات القضائية ،1990،ص 9.

<sup>3</sup> E .kischinewsky broquisse La copropriété des immeuble batis 3 ED 1983. p 53 .

السكنية لأعمال النظام القانوني للملكية المشتركة<sup>1</sup> ، حيث نجد أن أغلب التعاريف التي أعطيت للملكية المشتركة تركز على خاصية تقسيم العقار المشترك إلى عدة أجزاء .

فما سبق نجد أن الملكية المشتركة لديها مزايا خاصة في المدن الضيقة مما يساعد على توفير السكن دون الإنقاص من قيمة الأرض مما يساعد في وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء و ساحات اللعب و الترفيه ، بالطبع هو إلزام توفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات<sup>2</sup> .

**ب . خصائص الملكية المشتركة :** يتبين مما سبق أن خصائص الملكية المشتركة تتمثل في :

**1. نظام قانوني :** و هو النظام الذي يحدد حقوق و واجبات الملاك المشتركين في إطار قانوني محكم بحيث يقرر حدود الانتفاع و استغلال الأجزاء المشتركة ، كما يحدد نطاق الأجزاء الخاصة و كيفية التصرف فيها فهو بمثابة الشريعة العامة لهؤلاء السكان التي تلزمهم باحترامها و تطبيق مضامينها على أن لا تكون مخالفة للقانون و يوكل للجمعية و اجب العناية بها و السهر على احترام قواعدها ، و يكتسي هذا النظام طابعا خاصا يختلف بحسب طريقة إعداده فهو يجمع بين الطابع التعاقدية و الطابع القانوني و التشريعي .

**2. عقارا مبنيا :** معنى ذلك أن هذا النظام على عقارا مبنيا أفقيا كان أو عموديا<sup>3</sup> ، و بالتالي لا تحكم تملك الأراضي الخلاء و لو كانت في طور البناء<sup>4</sup> ، بل تقتضي وجود عقار مبني تتعدد فيه أجزاء البناء ، ويتعين أن يكون العقار مبنيا بمواد البناء الحديثة ( الاسمنت ، الأجر ، الحديد ، ..) لا التقليدية ( كالطين ، الصفيح ، أو نحوهما ) و أن يكون مكونا على الأقل من طابق واحد فما فوق .

<sup>1</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ص 275، 276.

<sup>2</sup> عمار دروازي: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 9.

<sup>3</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية السوسية الرباط ، 2011، 2012، ص 18.

<sup>4</sup> إلا أن المشرع الجزائري أجاز في المرسوم 03/93 الملغى : التعاقد على تملك حصص البناء قبل المباشرة في تشييد البناء ، أو أثناء إنجازه بعد تقديم ضمانات تقنية و مالية كافية ( المادة الأولى من المرسوم رقم 5894).

و يستوي أن يكون العقار المبني فاخرا يشتمل على عدة تجهيزات و مظاهر الزينة الحديثة أو أن يكون من المستوى العادي بحيث لا يتوفر على ما ذكر ،أيضا يستوي أن تكون قيمة محلاته مرتفعة أو تكون منخفضة<sup>1</sup>.

**3. تعدد الملاك :** يجب أن يكون هناك مالكين فأكثر كشرط لتطبيق نظام الملكية المشتركة ،فلا تحكم البناء المكون من طبقة واحدة عائدة لمالك واحد،كما هو الأمر بالنسبة لبعض المباني الفردية ،فتطبيق هذا النظام يقتضي تعدد الطبقات أو الشقق أو محلات العقار العائدة لملاك مختلفين ،و نعتقد مع البعض أن وجود محلين اثنين عاندين لمالكين مختلفين يكفي لتطبيق النظام القانوني للملكية المشتركة<sup>2</sup>.

**4. إزدواجية النظام :** إن الخاصية الرئيسية لتطبيق نظام الملكية المشتركة تكمن في أن العقار قسمه المشرع إلى أجزاء خاصة و أخرى مشتركة<sup>3</sup> ،حيث يكون المالك في هذا النوع من الملكية مالكا لحصة في الأجزاء المشتركة التي تكون ملكيتها لجميع المالكين ،في حين تعود ملكية الأجزاء الخاصة لأحد المالكين بصفة شخصية له حرية التصرف فيها ، لكن مع بعض الحدود حيث يجب احترام ما خصصت له البناية مثلا :إذا كانت معدة فقط للسكن فلا يمكن تخصيصها للنشاط التجاري<sup>4</sup>.

وتكون الأجزاء شائعة مخصصة للانتفاع أو الاستعمال المشترك بين كل الملاك المشتركين أو بعضهم، وشيوع هذه الأجزاء الأخيرة من البناء تتميز بخاصيتين أساسيتين هما:

**الخاصية الأولى هي الشيوع الجبري و الدائم :**بمعنى أن الشخص عندما يملك أي محل آخر من العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة يصبح مشتركا بصورة جبرية في ملكية الأجزاء الشائعة في البناء ،بحيث لا يستطيع طلب القسمة و إفراز الحصص في هذه الأجزاء التي تكون مخصصة بحسب طبيعتها و اعدادها للانتفاع و الاستعمال المشترك بين سائر الملاك المشتركين أو بعضهم .

<sup>1</sup> عبد الحق صافي : الملكية المشتركة ، للعمارات و الدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات ( شرح لنصوص

القانون رقم 18:00 )، : جامعة الحسن الثاني المحمدية الطبعة الثانية ، ( د س ) ، ص 40.

<sup>2</sup> عبد الحق صافي ،المرجع نفسه،ص41.

<sup>3</sup> سامي جليل :ملكية الطبقات ، المرجع السابق ،ص27

<sup>4</sup> مراد خممار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق، ص19.

الخاصية الثانية هي الشيوخ التبعية: و يعني أن ملكية هذه الأجزاء الشائعة في البناء تكون تابعة لملكية الأجزاء الخاصة بحيث لا يجوز الفصل بينهما فيما يخص كافة التصرفات القانونية كالبيع و الايجار و الرهن .

و عليه فانه لا مجال لتطبيق أحكام الملكية المشتركة التي تكون ملكيتها مشتركة بين عدة ملاك ، و لا تشمل على أجزاء مشتركة من ذلك مثلا الأحياء العتيقة و أيضا حالات العمارات أو المجمعات السكنية التي لا تتوفر على ملكية مشتركة بين الملاك ، حيث ترجع فيها ملكية الطرق و الحدائق إلى البلدية<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن هذه التجزئة تكتسي أهمية بالغة إذ يجب تمييز الأجزاء التي يمارس إزاءها المالك حقوقه الاستثنائية من تلك التي يملك نحوها سوى حقا مشاعا فلا يستعملها بالتالي أو ينتفع بها بمفرده<sup>2</sup>.

و الطبيعة الجماعية لهذا النوع من الملكية ، وعلاقات القرب و الجوار و الشيوخ الإجباري التي يترتب عليها، يعطي لملكية أجزاء العقار المشترك طابعا خاصا و الميزة المهمة الناجمة عن حالة الملكية المشتركة هي أن كل مالك شريك أو شاغل يستطيع التمتع بالأجزاء الخاصة المكونة لهذا العقار و كذا الأجزاء المشتركة التابعة لها<sup>3</sup>.

فموضوع حق المالك المشترك في العقار المقسم إلى طبقات أو شقق يكون مزدوجا، فهو من قبيل الملكية الخاصة الاستثنائية على الأجزاء القابلة للاستعمال الخاص ، ومن قبيل الملكية الشائعة على الأجزاء القابلة للاستعمال المشترك، فالأجزاء الشائعة في البناء تابعة للأجزاء الخاصة، فاستعمال كل واحد للأجزاء الشائعة في البناء يكون لمصلحة انتفاعه بالأجزاء الخاصة<sup>4</sup>، هنا ارتباط وثيق بين الأجزاء الخاصة و الأجزاء الشائعة في البناء يكرسه تطبيق نظرية تبعية التابع يتبع المتبوع أو تبعية الفرع للأصل، إذا استعمل كل واحد من الملاك المشتركين للأجزاء المشتركة في البناء يكون لمصلحة انتفاعه بأجزائه

<sup>1</sup> عبد الحق صافي: الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون رقم 18:00) الطبعة الثانية، المرجع السابق، ص42.

<sup>2</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات، المرجع السابق، ص27،28.

<sup>3</sup> بن حبيس أمينة : الوضعية القانونية للمستأجر في اطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ، المجلة القانونية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر، السنة 2016 ، ص314.

<sup>4</sup> عبد الحق صافي: ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق 1989 ) ، المرجع السابق، ص95.

الخاصة التي تشكل الأصل في التصرف القانوني الذي يقرر لأحد الملاك أجرائه من الملكية الخاصة يشمل أيضا حصته في الاجزاء القابلة للاشتراك<sup>1</sup>.

فكل مالك مشترك يتوفر على صفة مزدوجة فهو في آن واحد مالك خاص لجزئه الخاص الذي يشكل أساسا لحقه ، ومالك على الشياخ شيوعا إجباريا للأجزاء المشتركة<sup>2</sup>، فهناك تراكم وتداخل بين حق الملكية الشائعة و حق الملكية الخاصة<sup>3</sup>، و بالتالي للمالك في نظام الملكية المشتركة حق التصرف والاستعمال و الاستغلال للجزء الذي يملكه وفق القواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم او التعلية و لا يمكنه ان يتصرف في بيع حقه في الاجزاء المشتركة او الخاصة بمعزل عن بعضها البعض<sup>4</sup>، وبالتالي فالأصل في الملكية المشتركة ان تتضمن جزءا مفزرا يتمثل في الطبقة او الشقة فضلا عن حصة شائعة في الاجزاء المشتركة للعقار، و تمثل تلك الصورة القاعدة العامة او النظام القانوني للملكية المشتركة<sup>5</sup>.

من خلال هذه الخصائص تتضح لنا الأهمية الإقتصادية و الإجتماعية لهذا الموضوع خاصة في حل أزمة السكن المستعصية فهو حلا عمليا و إن لم يكن مثاليا لتلك الأزمة وفي نفس الوقت فله أهمية تنشيط الاستثمار العقاري<sup>6</sup>، ولعله يشهد تطورا في قادم الايام .

### الفرع الثاني: تطور الملكية المشتركة في البناء :

تجدر الإشارة إلى أن ظهور الملكية المشتركة يعود إلى فترة ما بعد الحرب العالمية الأولى ،حينما عرفت أوروبا أزمة سكنية حادة و التي امتدت بسرعة إلى باقي دول العالم ،و إن ظلت بعيدة عن الجزائر ربحا من الزمن و لم تظهر بوادرها إلا على إثر النمو الديمغرافي السريع للسكان بصفة عامة و سكان المناطق الحضرية على وجه الخصوص ،و كذا النقص الحاصل في البنايات الموجودة مقارنة مع الكثافة السكانية

<sup>1</sup> عبد الحق صافي: ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق 1989 ) ، المرجع السابق ،ص95.

<sup>2</sup> تعتبر الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة و تشكل معها حقا غير قابل للتجزئة .

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ، الرباط ، الطبعة الاولى 2008، ص204.

<sup>4</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، البيوعات و الأكرية الواردة على العقار في ضوء آخر التعديلات ، جامعة القاضي عياض مراكش ،الطبعة الأولى 2017، الدار البيضاء ،ص 190.

<sup>5</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :النظام القانوني لملكية الشقق و الطبقات ،المرجع السابق ص 6.

<sup>6</sup> مراد خممار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص20.

و تجمع السكان في المدن نتيجة تمركز الصناعة و الاقتصاد مما أدى إلى غلاء القطع الارضية الصالحة للبناء و إلى ارتفاع تكاليف إقامة المنازل ، الشيء الذي لم يعد معه في إمكان كثير من الأفراد أن يحصلوا على مساكن خاصة بهم تحتوي على جميع المرافق اللازمة<sup>1</sup>.

و قد مرت الملكية المشتركة للعقارات المبنية في مفهومها بتطور واقعي<sup>2</sup> بدءا بمرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي فمرحلة الاحتلال ثم مرحلة ما بعد الاحتلال و هو ما سنتطرق اليه فيما يلي :

### 1. مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي:

باستقراء مختلف الدراسات المتعلقة بهذا الجانب ، فإنه لا يوجد ما يوضح صورة الملكية المشتركة في هذه المرحلة عدا أن الملكية كانت تحكمها الشريعة الاسلامية .

و لكن كان الفقه الإسلامي قد ساهم مباشرة في التطور التاريخي للملكية المشتركة بتقسيم البناء إلى طبقات ، وأطلق على ذلك ما يسمى بالجوار الراسي الناشئ بين صاحب العلو و صاحب السفلى ، والأصل في تلك الملكية أن تتضمن جزءا خاصا يتمثل في الطبقة أو الشقة فضلا عن حصة شائعة في الأجزاء المشتركة عن العقار.

فظهرت فكرة البناءات المقسمة إلى طابقين ، ثم ما فتأت تتطور نتيجة التطور التكنولوجي في بداية القرن الماضي فظهرت البناءات المقسمة إلى عدة طوابق<sup>3</sup> .

### 2. مرحلة الاحتلال الفرنسي :

إذا كان نظام الملكية المشتركة غير معروف في الماضي فإنه و منذ أول قانون صدر في فرنسا لتنظيم هذه الملكية المشتركة أخذ في الازدياد و الازدهار ، بحيث يمكن القول أنه أصبح اليوم القاعدة الأساسية العامة في المدن.

و قد صدر القانون المؤرخ في 1873/07/26 المعروف بمشروع ورنير warnier المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الأوطان الجزائرية ، و الذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة في الأراضي

<sup>1</sup> محمد ابن معجوز :الحقوق العينية في الفقه الاسلامي و التقنين المغربي ،(د ت) ،ص 283.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص9.

<sup>3</sup> قريدة محمد :نظام الملكية العقارية المشتركة ،المرجع السابق ، ص 213.

و العقارات المبنية ، حيث نصت المادة الأولى منه : (إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي).

و بصدر القانون المدني الفرنسي في القرن التاسع عشر ، تم الاعتراف بتوزيع تكاليف البناء و الترميمات المحدثة على مستوى العقار المبنى و مع تبني أسلوب التعايش المشترك ضمن إطار الملكية المشتركة ، أصبحت تشهد تنامي و بروز البناءات الجماعية ذات الشقق و ظهر عجز القانون المدني الفرنسي عن مواكبة التطورات الاقتصادية ، لذلك تدخل المشرع الفرنسي و أصدر قانون 1938/06/ 28 ، فهو الذي رسم الإطار العام الذي عرف به إلى حد اليوم في كثير من الدول من بينها الجزائر رغم التعديلات التي حدثت عليها أو التعديلات التي لحقت به .

فهذا القانون طبق في الجزائر قبل الاستقلال بحكم كونها مستعمرة فرنسية (جزء من فرنسا) ، كما طبق بعد الاستقلال ( و هذه المرة بحكم ارادة و سيادة جزائرية حرة ) .

و بقيت الجزائر تعمل به نظرا للموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي لاسيما الأمر 020/62 المؤرخ في 1962/08/02 و المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة و في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتملك الشقق الشاغرة ، وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة ، و بالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة المتمثل في القانون 557/65 المؤرخ في 1965/07/10 و الذي بقي ساريا إلى غاية اليوم بالرغم من أن نصوصا عديدة فيه تمت وأخرى ألغيت .

و إلغاء قانون 1938 كان سبب عدم ملاءمته و كثرة الانتقادات التي وجهت له من طرف الفقه الفرنسي وقد صدر أول تشريع يتناول الملكية المشتركة في المرسوم 82/73 المؤرخ في 1973/07/05 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسة العمومية وفق ترقية المباني الجماعية ، بحيث ركز في نص المادة 5 منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عمار دروازي : آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 20، 21.

## 3. مرحلة ما بعد الاحتلال الفرنسي :

امتدت مرحلة سريان القوانين الفرنسية إلى غاية 1975/05/05 ، وبتاريخ 1975/09/26 صدر الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الذي تضمن أحكام خاصة بالملكية المشتركة في مواده من 743 إلى 772 ، و هي أحكام مستنبطة أصلا من نفس القانون الفرنسي سواء كان هذا بصفة مباشرة أو بصفة غير مباشرة نتيجة استنباط بعض نصوصه من القانون الفرنسي .

و بتاريخ 1976/03/25 صدر مرسوم تضمنت أحكاما نظمت مواده من 66 إلى 71 كيفية إعداد البيان الوصفي للتقسيم و تعديله و إشهاره لدى المحافظة العقارية في الأحوال التي يقسم فيها العقار إلى حصص في إطار الملكية المشتركة .

و بتاريخ 1976/10/23 صدر المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .

و بتاريخ 1983/01/29 صدر قانون رقم 01/83 المعدل للقانون المدني الذي تضمن تعديلا لبعض الأحكام المنظمة للملكية المشتركة أهمها:

إدخال ضمن تشكيلة جمعية الملاك في الملكية المشتركة الشاغل ، حيث منحت له سلطة تداولية لاتخاذ بعض القرارات بجانب المالك للملكية المشتركة في الجمعية العامة للملاك و الشاغلين ، و الشاغل قد يكون مستأجر أو متغير أو غيره من الصفات خلاف المالك للملكية المشترك.

إحداث معيار جديد تحدد على أساسه نسبة الأجزاء المشتركة المتصلة بكل حصة بحيث تتناسب بين المساحة النافعة لكل حصة مع المساحة النافعة الإجمالية لمجموع الحصص التي تكون الوحدة العقارية حسب المادة 746 من القانون المدني ، بدلا من المعيار القديم المبني على أساس قيمة الحصة بالتناسب مع قيمة مجموع الحصص المكونة للعمارة أو التجمع العقاري.

تغيير تسمية نقابة الملاك للملكية المشتركة بجماعة الملاك للملكية المشتركة و الشاغلين و تسمية النقيب المتصرف .

و بتاريخ 12/11/1983 صدر مرسوم رئاسي و ذلك تطبيقا لنص المادة 748 من القانون المدني: (يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية الانتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها )...

و من مميزات نظام الملكية المشتركة المذكور أنه خلافا لعدة قوانين التي تطبق بأثر مباشر على الوقائع التي تحدد ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية ، فإنه كذلك بقوة القانون بأثر رجعي على مجموعة الملاك للملكية المشتركة الموجودة من قبل مع عدم المساس بالحقوق العينية المكتسبة و ذلك طبقا للمادة 62 من المرسوم الساري الذكر ، و حسن فعل المشرع لأنه لاحظ أن كثيرا من حالات الملكية المشتركة خاصة في العمارات الجماعية المنتشرة في المدن تقتدر إلى أنظمة اتفاقية للملكية المشتركة ، فجاء هذا المرسوم لسد الفراغ الملحوظ .

و بتاريخ 01/03/1993 صدر المرسوم التشريعي التي تضمنت أحكامه إمكانية مبادرة أحد ملاك الملكية المشتركة بصفة منفردة استصدار أمر على ذيل عريضة من السيد رئيس محكمة موقع العقار ، يمكنه من إدارة و تسيير الملكية المشتركة عند تقاعسها و عدم هيكلتها، و هذه المبادرة من المشرع أوردتها كسبيل استثنائي لإدارة و تسيير الملكية المشتركة عند تقاعس الملاك في تنظيم شؤونهم و هي عملية بسيطة لكنها لم تؤت ثمارها لحد اليوم .

و بتاريخ 07/03/1994 صدر مرسوم تنفيذي يحمل رقم 50/94 تضمن تكملة المرسوم رقم 666/83 المشار إليه أعلاه و تنفيذ المرسوم التشريعي رقم 03/93 تضمن أحكام تتعلق بفتح المجال لمالك واحد ملكية مشتركة أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة استنادا لأمر .

و بتاريخ 04/03/2014 صدر المرسوم 99/14 الذي كان أكثر دقة و تنظيما و إماما بالجوانب المتعلقة بالملكية المشتركة و سد النقائص الواردة في التشريعات السابقة و أطر إلى حد بعيد نظام الملكية المشتركة شكلا و موضوعا و هذا ما يساعد على معالجة الإشكالات التي قد تطرح أثناء النظر في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة سواء تعلق الأمر بتحديد المفاهيم أو معالجة الإشكالات الواقعة التي تنشئ عن الممارسة العملية بين جميع الملاك المشتركين ، وما على الملاك المشتركين سوى التكيف و الإنسجام مع مؤدى المرسوم تحقيقا لانتفاع سليم و قار لحقوقهم .

**المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في البناء و طبيعة نظامها:**

بعد استعراضنا لمختلف التعاريف الخاصة بالملكية المشتركة لغة و اصطلاحاً، و آراء مختلف الشراح حول التطور التاريخي لهذا المفهوم من خلال المراحل المختلفة التي مر بها مفهوم الملكية المشتركة فقها و عملاً و قضاءاً حري بنا الآن التطرق للطبيعة القانونية للملكية المشتركة و طبيعة نظامها على ضوء ما سبق في فرعين اثنين:

**الفرع الأول: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في البناء:**

لمعرفة الطبيعة القانونية للملكية المشتركة فإنه يتعين أن نستعرض بإيجاز الملكية المفترزة و الملكية الشائعة لتحديد طبيعتها القانونية، فهل هي ملكية مفترزة أم شائعة أم ملكية من نوع خاص؟

**1. الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية مفترزة:** يرى أصحاب هذا الرأي أن العمارة مجموعة ملكيات خاصة يقع بعضها فوق بعض و متقلة بحقوق ارتفاق، ويرى الفقيه الفرنسي (huc) عدم الإقرار بوجود ملكية شائعة بين الملاك بل أن الملكية المشتركة هي ملكية جزء خاص لها حق ارتفاق على ما تحتها أما الأرض المقامة عليها البناية هي أرض مملوكة على الشيوع لجميع الملاك إذا لم يوجد في سندات الملك ما يخالف هذا القول<sup>1</sup>.

فالملكية المفترزة هي عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة و مفترزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير فتعرف حدودها و نطاقها، و تثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق المتفرعة عن حق الملكية و هي حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف<sup>2</sup>.

**2. الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية على الشيوع:** حسب نص المادة 713 من القانون المدني: (إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم غير مفترزة فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك).

<sup>1</sup> دنون يونس صالح المحمدي: التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، دراسة قانونية في ظل أحكام قانون تنظيم ملكيات الطبقات و الشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 و القوانين المقارنة، كلية القانون /جامعة تكريت دار النهضة العربية، ص 53.

<sup>2</sup> عمار دروازي: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 12، 13.

فالملكية المفترزة هي التي يملكها شخص واحد شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا يتمتع بالشخصية الاعتبارية: جمعية، شركة .

أما الملكية الشائعة هي التي يملكها أشخاص متعددون كل واحد منهم يملك جزءا شائعا في كل جزء منها<sup>1</sup> سواء تساوت هذه الحصص أو اختلفت<sup>2</sup>،<sup>3</sup>، فيجب أن يصور حق كل مالك على الشيوع<sup>4</sup>، فهي حالة قانونية يتملك بموجبها اثنان أو أكثر من الأشخاص عقارا على وجه الشيوع<sup>5</sup>، و هذا حسب تعريف نص المادة 713 من القانون المدني السالفة الذكر .

وإننا نرى و حسب نص المادة 713 من القانون المدني التي حددت الملكية الشائعة انطلاقا من ملكية إثنان أو أكثر على أن لا تكون الحصص مفترزة و يفترض تساويها ما لم يتم دليل على غير ذلك و ينتهي الشيوع عندما يتم التقسيم<sup>6</sup>، أما الملكية المشتركة فبحكم نص المادة 743 من القانون المدني أنها ملكية مفترزة حصصا فقط، و هذا ما يؤكد الرأي القائل أن الملكية المشتركة هي نفسها عمليا ملكية شائعة و أن تمييز القانون للملكيتين تمييزا حكما فقط لأن الواقع العيني أن المالك في الملكية المشتركة لا يملك جزءه المفترض أنه خاص مطلقا بحيث أنه يشترك مع المالك الشريك في كل أجزاء العين .

### 3. الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية الحصص (الجزء):

يتكون جزء الملكية المشتركة من الجمع غير قابل للتجزئة بين الجزء الخاص العائد لملكية أحد الملاك المشتركين (شقة ، دكان ، طبقة او غيرها من المحلات ....) ، و حصة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بذلك الجزء الخاص . و هكذا لا يمكن لأحد أن يكون مالكا للجزء الخاص دون حصة في الأجزاء المشتركة أو عكس ذلك لا يمكن أن يمتلك حصة في الأجزاء المشتركة دون الجزء الخاص ، وفي حالة انعدام عنصر من العنصرين المذكورين لا يمكن أن تشكل الحصص المعروفة في الملكية المشتركة<sup>7</sup>،

1 محمد حسين منصور :الحقوق العينية الأصلية ، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها لأسباب كسب الملكية ، سنة 2003، دار الجامعة الجديدة للنشر ص 79،80.

2 عبد العزيز توفيق :قضاء محكمة النقض في القسمة من سنة 1960 إلى 2015 ،معلق على بعض القرارات ،ص 9.

3 غزوان محمود غناوي :إزالة شيوع العقارات (دراسة مقارنة ) الطبعة الأولى 2013 ، ص 19 .

4 سعيد سعد عبد السلام :حق الملكية فقها وقضاء ،الاسكندرية 1994، ص 156.

5 غزوان محمود غناوي :إزالة شيوع العقارات (دراسة مقارنة ) المرجع السابق ،ص 19.

6 عمار علوي :الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،العقار ،دار هوم، (د ت) ، ص 126.

7 عبد العظيم سلطاني :تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ،الطبعة 1، 2010 ص 12.

فجزء الملكية المشتركة هو الذي يكون في مجموعه موضوع ملكية خاصة بكل مالك مشترك ، وهو وحده الذي يكون موضوع معاملة قانونية كالبيع أو الإيجار أو الرهن الرسمي<sup>1</sup>.

فتوجد في الملكية المشتركة ازدواجية بين الملكية الفردية و الملكية الجماعية ،فهكذا يتحتم على كل مالك شريك إذا ما أراد أن يصل إلى شفته أو متجره أو إلى المرآب ، حيث يعتبر كل هذه الأجزاء في الواقع ملكا خاصا ، أن يستعمل الممرات و الدرج و المصعد الذي هو مرصود للاستعمال من قبل كل الملاك الشركاء و تسمى الأجزاء المشتركة ، وهي خاضعة للشيوخ المفروض ، وبالتالي فهي غير قابلة للتملك من اي مالك شريك.

إن هذا المعطى هو التعبير الدقيق و السليم للملكية المشتركة بحيث أنه عبر عن الإزدواجية التي تصبغ الملكية المشتركة بين ما هو ملك خاص وبين ما هو ملك شائع يلحق الملك الخاص تخصيصا، وهذا في نظرنا هو الرأي الراجح، بخلاف الرأي القائل أن الملكية المشتركة في طبيعتها و مؤداها هي ملكية مفرزة باعتبار أن الملكية المفرزة ليس لها جزء شائع مشترك مع باقي الملاك و إنما هي ملكية مستقلة بذاتها،

و الرأي القائل أن الملكية المشتركة هي ملكية شائعة باعتبار أن الملكية الشائعة ليس للمالك فيها جزء خاص عن باقي الملاك.

و هذا الجمع للتجزئة الذي يجسده جزء الملكية المشتركة يعد جوهر هذا المفهوم القانوني فهو يسمح بتجاوز ازدواجية حقوق غير متجانسة تعود لكل مالك (حق الملكية الخاصة على جزئه الخاص و حقه الشائع على نصيبه في الأجزاء المشتركة) ليضعها في كيان قانوني مستقل بذاته.

هذا الكيان القانوني يعد فكرة قانونية مجردة قائمة بذاتها ،تبرز في ظل مكوناته المتمثلة في الجزء الخاص و الحصة الشائعة في الأجزاء المشتركة التي تكون مادية و بذلك يشكل حقا عينيا منفردا يمارس بشكل مختلف بحسب طبيعة مكوناته التي تتنوع انطلاقا من الهدف المخصصة له: سكن، مكاتب و غيرها.

فيظهر من خلال التطور التشريعي للملكية المشتركة بأن النظرية الثنائية هي التي تبناها المشرع الجزائري فحسب نص المادة 744 من القانون المدني أن هناك أجزاء خاصة للمالك في الملكية المشتركة

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص64.

خصصت لغرض الاستعمال الشخصي والخاص، وهناك أجزاء مشتركة حسب نص المادة 745 من القانون المدني مملوكة ملكية شائعة بين الملاك المشتركين أو بعضا منهم فقط.

فالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة تعتبر مرتبطة على الدوام، فالأجزاء المشتركة لا يمكن أن تكون بصفة منفصلة عن الأجزاء الخاصة موضوع دعوى قسمة أو بيع بالمزاد، كما يؤكد بعض الفقه تداخل بين حق الملكية الشائعة للأجزاء المشتركة في العقار وحق الملكية الخاصة للأجزاء المفردة، ومن تم فحق الملكية المشتركة للعقارات المبنية يتميز بمجموعة من الحقوق الفردية وبتنظيم جماعي مرتبط بها ولا يتجزأ عنها<sup>1</sup>.

فالملاحظ أن وضعية الملاك في الملكية المشتركة تختلف عن وضعية الملاك في الملكية الفردية، ففي الملكية الفردية يتطلب الأمر تنظيم مجموعة واحدة من العلاقات وهي العلاقات القائمة بين الملاك المتجاورين في إطار ما يفرضه النظام العام وحسن الجوار بينما في الملكية المشتركة يتطلب الأمر تنظيم مجموعة أخرى من العلاقات تضاف إلى المجموعة الأولى وهي العلاقات بين الملاك أنفسهم في الملكية المشتركة حيث تتراحم و تترايط حقوقهم على نفس الشيء مما يستوجب تنظيم الإنتفاع بالأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

فالعقار المبني في هذه الحالة يشكل وحدة تقسم في مجموعها إلى أجزاء وكل جزء يجمع جزءا خاصا وحصه في الأجزاء الشائعة .

وهكذا فجزء الملكية المشتركة يعتبر القاعدة التي يتم على أساسها تقسيم العقار، كما يعد وعاء لحقوق الملاك المشتركين، هؤلاء الذين يمتلكون حقوقا تختلف بحسب الجزء الواقعة عليه: حق الملكية خاصة على الجزء الخاص و حق ملكية شائعة على الحصه في الأجزاء المشتركة دون إمكانية الفصل بينهما، وبذلك يتميز جزء الملكية المشتركة بكونه حقا عينيا غير قابل للتجزئة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة في العقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص211.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي،دراسة تحليلية لملكية الشقق و الطبقات و المحلات، الطبعة الأولى 2009،ص28.

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة في العقارات المبنية،المرجع السابق، ص65.

و هذا ما أقرت به المحكمة العليا في ملف رقم 423458 قرار بتاريخ 2007/11/14، قضية (ج . م و من معه) ضد (ورثة ز . م و من معهم)

المبدأ: لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى التقسيم.

و قد أكد على هذه الصلة الوثيقة التي تجمع بين الجزء الخاص و الحصة في الأجزاء المشتركة نص المادة 747 من القانون المدني: (لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم ، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الاجزاء الخاصة).

هذا المفهوم أقره قضاء المحكمة العليا في قراره الصادر السالف الذكر الذي أكد المبدأ القانوني الباث في عدم جواز أن تكون الأجزاء المشتركة محلا للبيع أو التقسيم بمعزل عن الجزء الخاص .

وحددت المادة عدم جواز بيع أو التقسيم للجزء المشترك أو ما يتبعه من حقوق بمعزل عن الجزء الخاص و لا يمكن أن تكون محل دعوى قضائية بالتقسيم .

#### الفرع الثاني : طبيعة نظام الملكية المشتركة في البناء :

يعد نظام الملكية المشتركة الوثيقة الأولى الذي يؤسس عليه عملية إدارة الملكية المشتركة وثيقة هامة توضح كل القواعد التنظيمية المتفق على وضعها من قبل الشركاء في الملكية ، ويحتم القراءة الدقيقة له من قبل كل متعامل في الملكية المشتركة قبل إبرام أي تصرف ، حتى لا يحتج فيما بعد بجهله<sup>1</sup>.

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا للملكية المشتركة غير أنه أشار في القانون المدني في المادة 748 على أنه (يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها).

أما المرسوم رقم 666/83 في المادة الأولى منه فقد نص على مايلي: (يتضمن المرسوم تنظيم الملكية المشتركة و تبين في إطار المادة 748 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المشار إليه أعلاه مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخصوصية المانعة ، وشروط الإنتفاع، وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها).

<sup>1</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص96.

و هذا ما أكدته المرسوم 99/14 في مضمونه أنه عقد موثق بطلب من المرقي العقاري، الخاضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بناء على موافقة الممثل المنتخب أو المعني من طرف المقتنين المتضمن تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة من البنايات و مآلها ، والمحدد لقواعد تسيير و إدارة البناية أو مجموعة من البنايات .<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن نظام الملكية المشتركة يطبق على جميع العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات والمشاركة الملكية بين عدة أشخاص و المقسمة إلى أجزاء ، ولكن شرط أن يضم كل جزء منها جزءا لكل مالك منفصل عن الاجزاء المشتركة ، و كذلك يطبق على المجموعات العقارية المبنية و المقسمة إلى أجزاء خاصة و مشاركة<sup>2</sup>.

ويعتبر الوظيفة الهادفة لهذا النظام إلى إظهار نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك المشتركين و بين المصالح الجماعية للملكية المشتركة ، و يتم تأسيسه من قبل المالك بمفرده الذي يحمل المبادرة لوضع العقار تحت نظام الملكية المشتركة رغبة منه في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص و إما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العقار بهدف تخصيصه لبناء ملكية مشتركة فيها و إما من قبل الجمعية العامة بأغلبية الأعضاء و هوما يشكل عملاقا عديا منتظرا ، مما يبرز تسميته التي تظهر الصفة الجماعية<sup>3</sup>.

فهو يعتبر الميثاق الجماعي لملاك الشقق و الطبقات و المحلات و عليهم احترام مقتضياته بغض النظر عن مشاركتهم أو عدم مشاركتهم في وضعه<sup>4</sup>.

تأسيسا لنظام الملكية المشتركة من حيث التنظيم القانوني لتحليل الالتزامات و الحقوق للملاك بما يتماشى و الانتفاع الهادئ و المستمر و السليم للعقار المشترك و هذا من خلال تأسيس وثيقة تنظيمية تأخذ شكل

<sup>1</sup> المادة 6 من المرسوم 99/14 السالف الذكر .

<sup>2</sup> حليلة بنت المحجوب بن حفو : دراسة في القانون العقاري المغربي على ضوء مستجدات : القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، القانون رقم 38.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ، القانون رقم 106.12 المتعلق بملكية الشقق و الطبقات ، القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء ، الظهير الشريف رقم 1.09.236 المتعلق بمدونة الأوقاف ، الطبعة الأولى 2017 ، ص 53،52.

<sup>3</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ص 97.

<sup>4</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، المرجع السابق ، ص 76.

دفتر شروط تحدد بدقة مجموع المتطلبات التي يجب الاطلاع عليها بين مجموع الملاك في تسيير الملكية المشتركة و هذا تحقيقا للمبتغى المرغوب تحصيله .

و البحث في نظام الملكية المشتركة<sup>1</sup> يقتضي الخوض في جذوره لمعرفة أسبابه و الدوافع التي ألزمت الناس العمل به .

فنظام الملكية المشتركة أداة أساسية للتنظيم الجماعي للملكية المشتركة حيث يحدد الغرض الذي خصصت له الشقق و الطبقات و المحلات ، كما يحدد شروط و كيفية الإنتفاع بالأجزاء المشتركة و غيرها من الجوانب المتعددة التي ينظمها ، و فيما يلي نعرض لمضمونه و النظريات المتعلقة به و حجتيه :

### 1مضمون نظام الملكية المشتركة (بيانات نظام الملكية المشتركة) :

يتعين أن يتضمن التخصيص سواء بالنسبة للأجزاء المشتركة أو الخاصة وشروط الانتفاع بها و أيضا تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء و حق الانتفاع المتعلق بها ،فبالنسبة للأجزاء المشتركة يجب أن يحدد نظام الملكية المشتركة الغرض الذي أعدت له أي بيان الاستعمال<sup>2</sup>:

ا . ضرورة تلاؤم نظام الملكية مع ما خصص له العقار : من غير الممكن تخصيص العقار المبني المعد للسكن لممارسة نشاط تجاري ، كما يحدد هذا النظام أصل ملكية العقار و حقوق وواجبات الشركاء في الملك وفقا لتخصيصه.

ب . تحديد الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة :يكون تعداد الأجزاء المشتركة ثابتا في نظام الملكية المشتركة ،فهذا النظام يحدد نصيب كل حصة من الأجزاء المشتركة و يبين استعمالها مع الأجزاء الخاصة ،وفي هذا يورد الفقه الفرنسي إمكانية فرض تمام الأعمال على الجزء الخاص إما من أجل تجنب التدهور و التلف و إما من أجل المظهر الخارجي للعقار.

<sup>1</sup> يشكل نظام الملكية المشتركة ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في اطار الملكية المشتركة و يحدد و يضبط حقوق و التزامات الملاك المشتركين و ينظم ادارة الحياة اليومية للعقار المشترك الملكية .

<sup>2</sup> محمد الوكاري:الملكية المشتركة في العقارات المبنية ،المرجع السابق، ص158.

ج . توزيع التكاليف: و يكون ذلك حسب حصة كل جزء مشترك من الأجزاء الخاصة بكل قسمة<sup>1</sup>.

د. تنظيم و تسيير العقار: يجب أن يحدد نظام الملكية المشتركة القواعد التي تسيير العقار إداريا خاصة ما يتعلق بالجمعية.

نجد المشرع الجزائري أعطى الصيغة التنظيمية لهذا النظام، وذلك بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم على أنه: (يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء ..... ) هذا من جهة و من جهة أخرى نجد أنه ترك بعض الأمور للاتفاق عليها و تعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء<sup>2</sup> و هو ما جاءت به المادة 28 من نفس المرسوم<sup>3</sup>.

و يتم إعداد نظام الملكية المشتركة من قبل المرقى العقاري، و هذا حسب نص المادة 61 من القانون رقم 04/11<sup>4</sup> التي نصت على مايلي: (يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به.

و يجب عليه خصوصا توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقى العقاري توضيح و إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة).

و بالرجوع لنص المادة 6 من المرسوم رقم 99/14 السالف الذكر نجد أن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية: (يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين).

<sup>1</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 100 الى 102.

<sup>2</sup> قريدة محمد: نظام الملكية العقارية المشتركة، المرجع السابق، ص 221.

<sup>3</sup> المادة 28 من المرسوم 666/83: يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد موثق من قبل المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين).

<sup>4</sup> قانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق ل 4 مارس 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

إلا أن هناك بنود إذا ما وجدت تعتبر باطلة بنود النظام:

تصرح بعدم قابلية الأجزاء الخاصة للبيع.

تلزم المالك الشريك ببيع حصته.

تمنع المالك الشريك الذي لم يؤد ما ينوبه في الأعباء من الإنضمام للجمعية العامة.

المالك الشريك المؤجر يعرض عقد الإيجار على الجمعية العامة و اشتراط قبولها لذلك<sup>1</sup>.

2. النظريات المتعلقة بالطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة: هل أن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة ثنائية او موحدة ؟

أولاً. النظرية المزدوجة أو الثنائية (التقليدية): كل ما في الأمر أن المالك في هذا النظام يوجد في منزله وسط بين المالك العادي و الشريك على الشيوخ ، وخصوصية الملكية المشتركة تكمن في كونها تميز بين سلطات المالك فتجعلها حقوقاً ثنائية و مزدوجة<sup>2</sup>.

فنظام الملكية المشتركة يكتسي طبيعة تعاقدية و هو ما نص عليه المشرع الفرنسي صراحة في المادة 8 من ق م ع م ف بتأكيده على الطبيعة التعاقدية لنظام الملكية المشتركة ، ورغم ذلك فقد تعددت الآراء الفقهية بخصوص تلك الطبيعة القانونية بين معتبره ذات طبيعة عقدية ومن يرى أنه ذو طابع تأسيسي و اتجاه آخر يعتبره ذو طبيعة مزدوجة<sup>3</sup> ، وهو نفس إتجاه المشرع الجزائري بموجب نص المادة 6 من المرسوم 99/14 السالف ذكرها .

و الطبيعة العقدية تثبت أن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية فهو عقد جماعي مستوحى من إرادة كل الملاك في العقار المشترك ، و يمكن تفسير قوة نفاذ نظام الملكية المشتركة في مواجهة المشتريين المتعاقدين لأحد المحلات في العقار المشترك دون أن يكونوا قد شاركوا بإرادتهم في وضع هذا النظام بأن الالتزامات المترتبة في هذا النظام تعتبر من قبل الالتزامات العينية على اعتبار أنها تهدف إلى تأمين

<sup>1</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ص103.

<sup>2</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات ، المرجع السابق، ص50.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، السنة 2016، 2017، ص397.

ممارسة الحقوق في العقار المشترك و بذلك فهي تنتقل بصورة تبعية إلى المشترين المتعاقدين و ذلك تبعا لانتقال ملكية المحلات.

مما سبق فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري يعتبر ذا طابع مزدوج أي ذو طابع تعاقدى و كذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة و هناك أمور ليس له الحق التدخل فيها لأنها تخضع لاتفاق الأطراف من جهة أخرى لا سيما و أن الملاك هم أدرى بمصالحهم ، إذا تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض خاصة و أن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإدارة كل الأطراف<sup>1</sup> على اعتبار أن هذا النظام منسئ للالتزامات عينية يذعن وينظم إليها الشركاء دون تفاوض ، مما يجعله خاضعا للقواعد المطبقة على العقود المدنية<sup>2</sup>.

فالهدف من نظام الملكية المشتركة هو تحديد حقوق و واجبات الملاك المشتركين ، و كذا تنظيم و تسيير الجمعية و ذلك مع احترام القواعد القانونية لتعيين مضمون النظام و كذا القيود الواردة على حرية الأطراف في ضبط هذا المضمون<sup>3</sup>.

كما أن القانون المغربي اعتبره اتفاقا مشتركا ، أما الفقه الفرنسي فقد انقسم إلى فريقين :الفريق الأول اعتبر أن نظام الاشتراك في الملكية عقد في حين اعتبره الفريق الثاني مؤسسة ،فالفريق الأول استند الى نظرية الإرادة الضمنية فنظام الاشتراك في الملكية يعبر عن إرادة مجموعة المالكين و يبدو أن المشرع الفرنسي أخذ بهذا الرأي ، أما الفريق الثاني فقد اعتبر أن نظام الاشتراك في الملكية هو مؤسسة ناكرين عنه كل طبيعة تعاقدية فهو بمثابة القانون الأساسي الذي يلزم كافة المالكين دون استثناء حتى و لو لم يصادقوا عليه ، و لو يلزم من أنجر عنه حق منهم ،و قد أخذ فقه القضاء الفرنسي بالطبعيتين المذكورتين بدون أن يستقر على طبيعة واحدة منهما ، و بالتالي فإن الثابت لنظام الملكية المشتركة هو أنه ذو طبيعة خاصة فهو يأخذ من العقد نشأته كما يأخذ من المؤسسة آثارها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عمار دروازي :آليات ادارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 69.

<sup>2</sup> محمد صبري سعدي :شرح القانون المدني ج 2 ، الطبعة 2 ، 2004،ص12.

<sup>3</sup> عبد الحق صافي : الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون رقم 18:00 ) الطبعة الثانية، المرجع السابق ،ص67 .

<sup>4</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ،المرجع السابق،ص84،85.

لكن هذا الرأي انتقد على أساس أن عملية تعديل بند النظام جائزة بأغلبية معينة من مؤسسيه ، بخلاف مسألة تعديل العقد الذي لا يمكن حصوله إلا باتفاق جميع المتعاقدين عليه ، على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين<sup>1</sup>.

ثانياً النظرية الموحدة الحديثة : ظهرت للوجود نظرية حديثة أخذت بالمبادئ العقارية الجديدة ، وقد ارتكزت في مبادئها على أساس مسألة الروابط الشخصية التي تقوم بين الملاك المشتركين ، بحيث اعتمدت هذه النظرية على الإنتقاد الذي وجه للنظرية التقليدية التي فصلت فصلاً صارماً بين الحقوق العينية التي تثبت لمختلف الملاك المشتركين<sup>2</sup>.

و يشترط لتطبيق نظام الملكية المشتركة أن تتداخل حقوق الملاك المشتركين الذين يملك كل واحد منهم بالإضافة إلى جزئه الخاص حصتين شائعتين حصة شائعة في الأجزاء المشتركة للبناءة التي يوجد ضمنها محله ، وحصة شائعة أخرى في المصالح و الخدمات المشتركة التي تشتمل عليها المجموعة السكنية ، لذلك يأتي نظام الملكية المشتركة لتحديد تخصيص مختلف الأجزاء الخاصة و كذا شروط الانتفاع بها ، فهو يتضمن في العادة أن بعض المحلات تخصص للسكنى بشكل راق ، و البعض الآخر يستخدم لمزاولة المهن الحرة أو التجارة أو الصناعة أو يستعمل كمرآب ، كما يحدد في بعض الأحيان الحرف و التجارات الممنوعة ، وقد يورد كثيراً من القيود على حقوق الملاك المشتركين في الإنتفاع بأجزائهم الخاصة<sup>3</sup>.

مايلاحظ أن نظام الملكية المشتركة يتضمن في الغالب عدة قيود واردة على سلطات المالك المشترك في التصرف و الإنتفاع بالأجزاء الخاصة و المشتركة<sup>4</sup> ، و ذلك حماية للمصلحة العليا للعقار المشترك

<sup>1</sup> مريم تومي:النظام القانوني للملكية المشتركة،المرجع السابق ، ص98.

<sup>2</sup> مراد خمار:نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة،المرجع السابق، ص28.

<sup>3</sup> عبد الحق صافي : الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون رقم 18:00 ) الطبعة الثانية، المرجع سابق،ص68.

<sup>4</sup> فلو تضمن نظام الملكية المشتركة شرطاً يقتضي بأن محلاً في البناءة يكون مخصصاً لممارسة تجارة غير مشروعة ،فهذا الشرط يعتبر باطلاً بقوة القانون لعدم مشروعية محله لمخالفته للنظام العام و الاداب العامة.

الملكية و ضمانا لحسن التعايش بين مجموع الملاك المشتركين ، و الحقيقة أن كافة المقترضات التي يتضمنها النظام تعتبر بمثابة التزامات عينية أو تكاليف عقارية<sup>1</sup>.

من خلال عرضنا للنظريتين نستصحب تقييما علميا و حقوقيا تتبادر إلينا من خلاله ترجيح النظرية القائلة بالمفهوم التعاقدية هذه النظرية أسست إلى أن الملاك في الملكية المشتركة هم أساس استنساخ نظام يرتب للعلاقات بين مجموع الشركاء و الملك المشترك في أجزائه المشتركة ،و بالتالي فإن تدوين هذه الالتزامات و الحقوق تشكل أساسا عمليا و تنظيميا لإدارة الملك المشترك و تقلل إلى حد كبير مما قد يطرح من إشكالات أو نزاعات تؤثر على الانتفاع الأمثل بالملك المشترك ،كما أنه تحقق ضمانات أكيدة في اطلاع الملاك بمسؤوليتهم اتجاه ما قد يطرح من آراء وإقتراحات يتم تبنيها في إطار الإلتزام المكتوب ، و في هذا الصدد فإن المشرع الجزائري عند تحديده للطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في المرسوم 99/14 كان واضحا في إعتباره بأنه ذو طبيعة تعاقدية بموجب المادة 6 منه السالف ذكرها .

### 3. تعديل نظام الملكية المشتركة :

قد تطرأ تغييرات على نظام الملكية المشتركة المستقلة بأغلبية الأعضاء ، إلا أن هذا لا يمكن أن يمس بحقوق ملكية الملاك الشركاء سواء في الأجزاء الخاصة أو المشتركة ،و بالتالي فإن مسألة التعديل لا يمكن أن تمس كافة البنود فالمسائل التي يمكن أن تعدل تخص استعمال و إدارة الأجزاء المشتركة ، ويمنح القاضي هذه السلطة من خلال اعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة كأنها لم تكن و ذلك حسب الضرورة<sup>2</sup>.

و يخضع نظام الملكية المشتركة إلى ضمانات قانونية تحت الرقابة الأساسية للقاضي الذي يخول له في منح الترخيص الضروري لتعديل نظام الملكية المشتركة بما لا يمس بحقوق الشركاء .

إن هذه الضمانة التي أقرها الرأي السابق تعتبر صيانة أساسية لحماية الملك المشترك فيما يخص الإدارة و التسيير بما يحقق الإنسجام بين جميع الشركاء بمناسبة الانتفاع بحقوقهم في الملك المشترك .

<sup>1</sup> عبد الحق صافي: الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون

رقم 18:00 ) الطبعة الثانية، المرجع السابق ص80.

<sup>2</sup> مريم تومي:النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص103.

و تكون الإجراءات القانونية الخاصة التي تمكن القاضي من بسط رقابته على نظام الإدارة و التسيير تعديلا و انشاء من خلال اتباع الشكلية الإجرائية التالية :

يقدم الملاك في الملكية المشتركة النظام التسييري لهذه الملكية موثقا إلى رئيس المحكمة المختصة إقليميا مشفوعا بطلب التصديق عليه من قبل القاضي ،بعد المداولة في طلب الملاك من خلال البت في الطلب و مراجعة الملاك المشتركين بما فيها الوثيقة المنظمة للإدارة و التسيير، يصدق القاضي على هاته الوثيقة ، كما أن له الحق في إدخال التعديلات التي يراها ضرورية لتدعيم طلبات الشركاء في التعديل ، و بعد الإنتهاء من هذه الإجراءات يسلم للشركاء نسخة من النظام مصدق عليها من قبل رئيس المحكمة مع احتفاظه بالنسخة الأصلية التي يمكن الرجوع إليها في حالة حدوث أي إشكال تنظيمي أو قانوني .

4. حجية نظام الملكية المشتركة : يكتسي نظام الملكية المشتركة الحجية بشهره ، ويكون ملزما لكل من أقره ووافق عليه:

أولا. شهر نظام الملكية المشتركة :

رجوعا لنص المادة رقم 99 من المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 (المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ) :يتضح أن نظام الملكية المشتركة وجميع تعديلاته تخضع للإشهار الخاص ، و بصدر المرسوم رقم 666/83 سابق الذكر و الذي ألغى ما جاء به المرسوم المذكور أعلاه ما عدا نص المواد 14،15،16 أصبح إعداد و إشهار نظام الملكية المشتركة اختياريا ، و لما أصبح نظام الملكية المشتركة إختياريا شكل في ذلك سببا مباشرا في الوضعية السيئة<sup>1</sup>.

و بصدر المرسوم 99/14 السالف الذكر أصبح شهر نظام الملكية لمشتركة الزاميا بعد أن كان إختياريا في ظل المرسوم السابق الملغى<sup>2</sup> و ذلك بموجب المادة 6 من المرسوم التي تنص على مايلي : (يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع

<sup>1</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة ،المرجع السابق، ص104 .

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة:الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ،المرجع السابق، ص338.

لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين) .

من خلال ما سبق نجد أن التشريع المنظم لنظام الملكية المشتركة مر بمراحل انتقل من خلالها من النظام الإلزامي تبعاً للمرسوم 146/76 السالف الذكر إلى النظام الإختياري بموجب المرسوم 666/83 ، ثم عاود الانتقال إلى النظام الإلزامي استدراكاً لما شاب النظام الإختياري من الوضعية السيئة لنظام الملكية المشتركة في إختيارية تطبيق هذا النظام ، وبالتالي فإن الرجوع إلى النظام الإلزامي من شأنه ترتيب الحقوق و الالتزامات بين الملاك خاصة أن هذه الإلزامية مقرونة إجرائياً بشهر النظام الموثق ، و هذا ما يجعل من الملاك أكثر مسؤولية و حرص على تنفيذ متطلبات التسيير الأمثل للملك المشترك.

ثانياً الزامية نظام الملكية المشتركة : إن إلزامية نظام الملكية المشتركة يأخذه الطابع التعاقدى يكون ملزماً لكل من أقره ووافق عليه و هذا ما سنتطرق له من خلال :

الزامية النظام اتجاه مؤسسيه : حسب المادة 24 مرسوم 03 /93 الملغى التي نصت على مايلي : (يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين).

فإذا كان الشركاء في الملك هم المؤسسين له فإنه يفرض عليهم الإلتزام به وبنوده ، و بمجرد أن يصبح هذا النظام ساري المفعول يواجه به كل مالك شريك و يذعن له ذلك أن يصير مفرداً في تنظيم معقد لايعرفه جيداً و يتحمل بموجبه التزامات أكثر من تمتعه بحقوق لكن قد يعارض أحد الشركاء ماجاء في بنود النظام المصوت عليه بالأغلبية ، إذ في هذه الحالة يطلب منه وضع تأمين خاص يضمن المساهمة في حماية الأجزاء المشتركة للعقار و صيانتها و المظهر الخارجى له <sup>1</sup>.

مما سبق و نظراً لأنه لا يمكن أن يكون شيئاً خاصاً في كل محتوياته لما ذكرنا من أنه يرتبط مع غيره في الأجزاء الشائعة، فلذلك كان لابد من أن تقيد حرية المالك للشقة بما يضمن حقوق بقية المالكين ، ولذلك لا تكون له الحرية المطلقة في الانتفاع بشقته و استغلالها كما هو الشأن بالنسبة للمالك العادى ،

<sup>1</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص105.

وإنما يكون مقيدا بما تمليه مصلحة جماعة الشركاء ومن هذه القيود أن يتمتع عن إنجاز أية تجزئة لشقته أو طبقته إلا إذا كان نظام الملكية المشتركة يخوله ذلك .

و هناك قيود استثنائية تفوق القيود العادية من حيث حدها من سلطات المالك المشترك<sup>1</sup>، فهي تخصص مختلف الأجزاء الخاصة للعقار، كما تحدد شروط الانتفاع بالأجزاء المشتركة في العقار كالنص مثلا: على وضع الصحون الهوائية بسطح البناية دون وضعه بأي مكان آخر، أو عدم نشر الغسيل على النوافذ<sup>2</sup>.

و تكمن أهمية نظام الملكية المشتركة في كون مقتضيات هذا الطابع الزامي، تسري في مواجهة جميع الملاك المشتركين و ذوي حقوقهم<sup>3</sup> و من يمثلوهم و الشاعلين<sup>4</sup>.

إلزاميته النظام بالنسبة للغير :

بالرجوع لنص المادة 62/61/01 مرسوم 666/83 السابق الذكر تكون الزامية نظام الملكية المشتركة قائمة حتى على الغير المتمثل في كافة الهيئات و الأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون العقار كالضيوف و الزوار و المهنيين ، لكن هذا الرأي في جعل هذا النظام ملزما للغير إذ أن حجية أي اتفاق هذا الأخير تتوقف على إعلامه و شهره لدى المحافظة العقارية و عدم إلزاميته للغير ينتج عنه سوء حالة العقار و عدم المساهمة في صيانتها الأمر الذي يحتم إعادة النظر في مسألة إشهار نظام الملكية المشتركة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> فنظام الملكية المشتركة قد يتضمن بعض البنود المقيدة لحقوق الملاك الشركاء، فإذا تعلق الأمر بعمارة فاخرة كانت هذه القيد متشددة وذلك حفاظا على الغرض الذي خصص له العقار، على العكس من ذلك فان القيود المنصوص عبيها بالنسبة لعقار ذي استعمال تجاري تكون اخف او ذات طبيعة مغايرة.

<sup>2</sup> مراد خمار: نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 107، 108.

<sup>3</sup> و يدخل في نطاق ذوي الحقوق الخلف العام للمالك المشترك الذي يتجسد في ورثته الذين تسري عليهم مقتضيات هذا النظام بمجرد اكتسابهم لحقهم في العقار المشترك، والخلف الخاص المتمثل في مشتري العقار المشترك الذي فرض المشرع تسليمه نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويضاف الى ذلك الشاعل الذي يسلم اليه المالك نسخة من هذا النظام و يشار لذلك في عقد الايجار حتى يتسنى إلزامه به .

<sup>4</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك )، المرجع السابق ، ص 42.

<sup>5</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق ، ص 107.

إلا أن المزايا الناجمة عن نظام الملكية المشتركة أكثر من عيوبها لا بل أن هذه العيوب تـضمحل و تتلاشى اذا ما اتخذت الأساليب الكفيلة و الكافية لدرء ضررها عن باقي الملاك ، كما أن هذا النظام يساهم في التخفيف من أزمات السكن وخاصة بالنسبة لأصحاب الدخل المحدود و سوف يشكل في المستقبل الدعامة القانونية الأمر الذي يجعلها تؤكد جدوى هذا النظام<sup>1</sup> ، إذ أن هذا النظام يمثل استجابة لحاجة فرضها التطور العمراني في مدن تكتظ بسكانها و تضيق فيها المساحات المخصصة للبناء ، ولم يبق أمام ساكنيها سوى التوسع الراسي و ذلك بإقامة المباني ذات الارتفاعات الشاهقة و التي تحتوي على العديد من الوحدات السكنية و ما يقتضيه ذلك من وجود المرافق المشتركة<sup>2</sup>.

غير أن التطورات التي شهدتها قطاع السكن ، أبانت عن قصور القانون المنظم للملكية المشتركة<sup>3</sup>.

فأمام التطور الهائل للعمران و توسعه بأنماط مختلفة و متنوعة لم يستوعب التشريع سرعة هذا التطور حتى يتمكن من معالجة المستجدات العمرانية الناجمة عن هذا التطور و الإشكالات ذات الصلة .

و خلاصة القول و فيما سبق أكدنا على صيغة نظام الملكية المشتركة الإلزامية و على سريانه في مواجهة جميع الملاك المشتركين و ذوي حقوقهم و الشاغلين مذكرين بضرورة إيداعه و تقييده بالمحافظة العقارية .

### المبحث الثاني: أجزاء الملكية المشتركة في البناء :

تشتمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة و التي يملكها مفرزة المالك في الملك المشترك و أجزاء شائعة هي التي تكون مخصصة لهم جميعا ما استدعى المشرع إلى التمييز بين الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة داخل العمارة التي تخضع لهذا النظام<sup>4</sup> ، ويسري على هذه الأجزاء المشتركة حكم الشروع

<sup>1</sup> دنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات ، المرجع السابق، ص40.

<sup>2</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق، ص28.

<sup>3</sup> حليلة بنت المحجوب بن حفو: جامعة ابن زهر ،أكادير ،دراسة في القانون العقاري المغربي ،المرجع السابق ،ص 51.

<sup>4</sup> مصطفى أشيبان :تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، المرجع السابق ،ص28.

الإجباري فلا تقبل القسمة ،و يكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي يملكه وليس للمالك أن يتصرف في نصيبه مستقلا عن الجزء الخاص الذي يملكه <sup>1</sup>.

فقد تطرقت المواد 744 و745 من القانون المدني إلى تحديد الأجزاء الخاصة و المشتركة بالإضافة للمرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

يؤخذ مما سبق أن الملكية المشتركة تشتمل على الأجزاء الخاصة التي تحتويها الشقة و أجزاء مشتركة هي أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع <sup>2</sup>.

فالأجزاء الخاصة <sup>3</sup>: هي الأجزاء التي يملكها كل واحد من الملاك بغرض الانتفاع الشخصي و الخاص فمعيار المنفعة الشخصية <sup>4</sup> أكثر شمولية من معيار الاستعمال الخاص ،ذلك أنه يشمل حق المالك المشترك في استعماله لجزئه الخاص شخصيا هو وعائلته و يشمل كذلك حق المالك في استغلال جزئه الخاص عن طريق إيجاره للغير مثلا و تحصيل ثمن الإيجار <sup>5</sup>.

و نظرا للأهمية إلى تمييز الأجزاء الخاصة و الشائعة أقر المشرع معايير مختلفة حسب المواد 744،745 من القانون المدني يمكن اعتمادها لمعرفة ما إذا كان جزءا ما من البناية خاصا أو مشتركا <sup>6</sup>.

فمعيار الاستعمال و المنفعة أو الانتفاع مفهومان متقاربان تارة لكنهما مع ذلك متباينان تارة أخرى ، ومثال ذلك تزيين مدخل العمارة بنوع من الرخام الرفيع الجودة و الثمن فإنه يوضع لمنفعة الملاك المشتركين وليس لاستعمالهم ،في حين أن المصعد و إن كان ذا منفعة فهو وضع لاستعمال الملاك إذ

<sup>1</sup> محمد المنجي : المرافق المشتركة في العقار، دراسة تأصيلية لمنازعات الإسكان العملية، الطبعة الأولى 1988، ص21.

<sup>2</sup> محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية طبعة 2005، ص242.

<sup>33</sup> هي أجزاء المبنى و الاراضي المخصصة للاستعمال الاستثنائي لمالك معين و ان هذه الاجزاء تعد ملكية خاصة لكل مالك .

<sup>4</sup> فمعيار المنفعة الشخصية مناسب لأنه عام يشمل حق مالك الطبقة أو الشقة أو المحل في استعماله لسكناه الشخصي . هو و عائلته . أو لمزاولة نشاطه المهني أو التجاري أو الحرفي . و يشمل أيضا حق هذا المالك في استغلال جزئه الخاص عن طريق إيجاره للغير و تحصيل دخل من الإيجار كل ذلك مع احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة .

<sup>5</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 34 .

<sup>6</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات ،المرجع السابق، ص28.

تقترن المنفعة بالاستعمال في هذا المجال ، و نفس الشيء بالنسبة للمزهريات فهي لا تصلح لاستعمال كل الملاك بل تعتبر ذات فائدة بالنسبة إليهم من حيث إضفاء البهجة و المنظر الجميل<sup>1</sup>.

وبالتالي يعد حق الملكية عموما و الملكية المشتركة على وجه الخصوص من أوسع الحقوق العينية التي تخول لصاحبها سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف<sup>2</sup> في موضوع الحق .

و الواضح أن الملكية المشتركة تختص بجملة من الأحكام فبالإضافة إلى ضرورة استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على أن لا تحول دون استعمال باقي الشركاء و ضرورة المساهمة في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة و صيانتها و ترميمها و إدارتها في حدود نسبة الجزء الخاص للشريك<sup>3</sup>.

و يتضح أنه لمعرفة ما إذا كان جزءا ما من المبنى خاصا أو مشتركا فإنه يتعين الرجوع إلى المادتين 745،744 من القانون المدني الجزائري ،فإن خلت هذه الأخيرة من تحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة يتوجب الرجوع إلى المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر الذي يحدد الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال كافة الشركاء أو بعضهم، كما يحدد الأجزاء الخاصة التي تعود إلى الملكية الخاصة لكل واحد منهم ، هذا و قد تم وضع نظام الملكية المشتركة قائمة في الأجزاء المشتركة فإن لم تتضمن هي بدورها الجزء المطلوب تكييفه يتم اللجوء إلى أحد المعيارين العامين و هما معياري الاستعمال و المنفعة<sup>4</sup>، و من خلال ما سبق سنتناول في المطلب الأول :الأجزاء الخاصة، أما المطلب الثاني سنتطرق للأجزاء المشتركة :

### المطلب الأول: الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة (تكوينها و معيار التمييز) :

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره ،أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له .

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ص35.

<sup>2</sup> التادلي فاطمة الزهراء،الجزء المفرد بين حق الملكية و الضوابط الأساس للملكية المشتركة ( دراسة مقارنة )،مجلة المنار للدراسات القانونية و الإدارية ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية،أكادال، الرباط، العدد 36،أبريل ،أفريل 2020،ص 6.

<sup>3</sup> علي كحلون :النظرية العامة للأموال ،نظام العقارات غير المسجلة ،نظام العقارات المسجلة ،طبعة 2 ،تونس 2010 ،ص 148.

<sup>4</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ، المرجع السابق ، ص31.

ويقصد بالجزء الخاص وحدة مستقلة من البناء و يشترط توفير مميزات الوحدة العقارية فيه و يكون صالحا للاستعمال و الاستغلال و له مرافق صحية خاصة به و أن تكون مشتملاته صالحة للسكن و له حقوقه التي تكون صالحة لاستغلاله دون عائق<sup>1</sup> ، و تشتمل كل الأجزاء المتواجدة ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك مشترك أو تلك الأجزاء القابلة لانتفاعه الشخصي.

و الأجزاء الخاصة هي التي يملكها كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي و الخاص و هذه الأجزاء تعتبر ملكا خاصا لكل مالك مشترك<sup>2</sup> وسنتناول فيما يلي تحديد الأجزاء الخاصة في الفرع الأول ومعيار تمييز الأجزاء الخاصة في الفرع الثاني :

### الفرع الأول . تحديد الأجزاء الخاصة و تكوينها:

تتضمن الأجزاء الخاصة: بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لاسيما :

- البلاطات و الأرضيات المبلطة و الأرضيات الخشبية و جميع التليبيسات بصورة عامة .

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و المقولبات النائثة و الزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها .

- الحواجز الداخلية و أبوابها .

أبواب السطوح و المداخل الخاصة و النوافذ و النوافذ التي على شكل أبواب و مغالق الشبابيك بأنواعها و المشربيات المتحركة و دعامات و حواجز النوافذ و الشرفات و زجاج الشرفات و المقصورات و هياكلها .  
الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة .

- الأنابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز و الكهرباء و لصرف المياه المستعملة و النفايات .

<sup>1</sup> ذنون يونس صالح المحمدي: التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات ، المرجع السابق ،ص34.

<sup>2</sup> حليلة بنت محجوب بن حفر :دراسة في القانون المغربي على ضوء مستجدات القانون رقم14/07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، المرجع السابق ،ص53 .

- . الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللواحق التابعة لها .
- . التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام و بيوت النظافة و المراحيض .
- تجهيزات المطابخ و أحواضها .
- . التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين و الماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص .
- . الخزانات الحائطية و حافظات الثياب .
- . كل ما يخص الزخرفة الداخلية و التأطير ، ورفوف المداخل و المرايا الطلاء و الخشبيات و الصناديق ، و بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير .
- . الأجزاء المشتركة الفاصلة :يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين ،الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء .<sup>1</sup>
- مما سبق يتضح على أن الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره ، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له .<sup>2</sup>
- و يستفاد من ذلك أن المشرع أقر قاعدة التخصيص بصفة ضمنية وفق طبيعة الجزء الخاص ،فالشقة معدة بطبيعتها للسكنى ،كما أن المحل التجاري أو المهني لا يمكن استعماله لغاية السكن<sup>3</sup>، و للمالك المشترك أن يتصرف بلا قيد أو مانع بمنفعة جزئه غير المشاع في الملكية المشتركة .
- و تحديد الغرض المعدة له الأجزاء الخاصة من طرف نظام الملكية المشتركة يجعل مقتني جزء الملكية يعلم عند اقتنائه هذا الجزء أنه أخذ مفاتيح محل مهني أو سكني ، مخزن أو غيره ، ففي هذه الحالة فهذا المقتني يعلم بتخصيص هذا الجزء ، إلا أنه ما يحصل في الواقع هو أن المالك المشترك قد يرغب في تغيير هذا التخصيص و الذي قد يكون مخالفا لنظام الملكية المشتركة مثال : موثق فتح مكتب داخل

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس سنة 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الباب الثاني ،قواعد تسيير و إدارة البناية أو مجموعة البنايات ،1.2 تحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و تكوينها ،1.1.2 تحديد الأجزاء الخاصة و تكوينها ص19 .

<sup>2</sup> محمد محروك : مراكش الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق ،ص 191.

<sup>3</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات،المرجع السابق،ص91.

عمارة سكنية تتضمن شرط منع مزاولة أي مهنة من المهن الحرة ، حيث وجد معارضة شديدة من طرف المالك كان مردها الإنزعاج الحاصل لهم من جراء كثرة زبائن هذا الموثق و ارتفاع تكاليف المصعد ، مع العلم أن الموثق كان يعلم بشرط التخصيص للسكنى إلا أنه تلقى وعدا من المتصرف للجمعية على عدم معارضته وبهذا يكون قد خالف لنظام الملكية المشتركة و تسبب في العديد من المشاكل<sup>1</sup>، وفي حالات أخرى قد تشهد الأجزاء الخاصة تغيير تخصيص جزئي فقط من خلال تجاوزات المالكين أو الشاغلين على أرض الواقع ، حيث يتم تغيير تخصيص غرفة فقط من الجزء الخاص المتمثل في شقة سكنية في الطابق الأرضي من عمارة سكنية و ذلك بتحويل الغرفة إلى محل للمواد الغذائية وفتح باب في واجهة العمارة بغرض تمكين الزبائن من الدخول للمحل الذي هو في الأصل غرفة من شقة سكنية ، وبذلك يكون المعني قد غير تخصيص غرفة من شقة أي تغيير جزئي لتخصيص الشقة كجزء خاص يترتب عنه أضرار بتخصيص العقار و في ذلك إخلال بالقواعد القانونية المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة كما سنرى لاحقا .

#### الفرع الثاني : معيار تمييز الأجزاء الخاصة:

نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بمعيار تمييز الأجزاء الخاصة ، فالأجزاء الخاصة تشتمل كل الأجزاء التي ينتفع بها المالك المشترك انتفاعا شخصيا و خاصا .

1. فمعيار المنفعة الشخصية *utilité personnel* معيارا مناسباً لأنه عام يشمل حق مالك الطبقة أو الشقة أو المحل في استعماله لسكناه الشخصية هو و عائلته أو لمزاوله نشاطه المهني أو التجاري أو الحرفي ، و يشمل أيضا حق هذا المالك في استغلال جزئه الخاص عن طريق إيجاره للغير ، كل ذلك مع احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة .

<sup>1</sup> التادلي فاطمة الزهراء : المركز المغربي للدراسات و الإستشارات القانونية وحل المنازعات ، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية ، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية ، أكدال الرباط ، العدد الثامن ، ص83.

و بالتالي نجد أن الأجزاء الخاصة هي التي جعلت للاستعمال الخاص للمالك المشترك<sup>1</sup>، فهي ملكية خاصة تعود لصاحب الأجزاء الخاصة<sup>2</sup>، و قد قام المشرع الجزائري بتحديد مفهوم الأجزاء الخاصة و اعتبرها الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره مع جميع المرافق التابعة لها<sup>3</sup>.

## 2. معياري الاستعمال و المنفعة :

لقد اقتصر المشرع في المادة 744 من القانون المدني على معيار الاستعمال، لكن أمام قصور هذا المعيار بمفرده عن تكييف بعض الأجزاء التي أدت التطورات المعيارية إلى ظهورها أضيف معيار المنفعة، إلا أنه لم يوضح المقصود من الاستعمال و المنفعة و اقتصر في نص هذه المادة أن المالكين هم شركاء في أجزاء البناء غير المعدة لاستعمال أحدهم الخاص، و يمكن أن نستنتج أن المشرع قد عرف في الواقع الجزء الخاص، و بالتالي يكون استعمال المالك فحسب لجزء ما من المبنى أو انتفاعه به كاف لاعتباره كذلك<sup>4</sup>.

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

و في إطار هذا القيد العام له أن ينتفع بملكه بالطريقة التي يراها محققة لمصلحته، كما أن له أن يبرم تأمينا خاصا بجزئه الخاص يستقل عن التأمين الذي قد تبرمه الجمعية، و لا شك أن للمالك أن يحمي

<sup>1</sup> تتحدد الطبيعة القانونية لجزء ما من المبنى وفق تخصيصه، فإذا ما خصص للاستعمال الخاص بأحد المالكين أو لأحد المالكين او لمنفعته فان ذلك الجزء يعتبر خاصا، و بالتالي يتحمل مالكة مصاريف حفظه و يستأثر باستعماله بمفرده مع التأكيد أن صلاحيات المالك تتجاوز الاستعمال لتشمل الاستغلال.

<sup>2</sup> نعيم مغيبغ: الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، الطبعة 2008، ص 78.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة: الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية، المرجع السابق، ص 31.

<sup>4</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات، المرجع السابق، ص 41.

ملكه بذات الطرق المقررة لحماية حق الملكية و أن يعترض على أي اعتداء يقع على الأجزاء الخاصة وتوابعها ،يستوي في ذلك أن يقع الاعتداء من بقية الملاك أو من الغير <sup>1</sup>.

و من هنا نلاحظ أن تعداد المشرع للأقسام الخاصة لم يأت على سبيل الحصر ، بحيث وضع المعيار التي تقاس عليه ، و بالتالي ما هو معد للاستعمال الشخصي و ما يدخل في الاستعمال الخاص للمالك يدخل بصورة حصرية في الأقسام الخاصة ، و يعد ملكا خاصا للمالك المشترك ، و بالتالي تعتبر كل المحتويات و المساحات الموجودة ضمن الحدود الداخلية للمحل و التي تعود ملكيتها الخاصة و استعمالها الشخصي لكل مالك مشترك من الأجزاء الخاصة .

فمعيار المنفعة الشخصية *utilité personnel* معيار مناسب لأنه عام يشمل حق مالك الطبقة أو الشقة أو المحل أو استعماله لسكانه الشخصية هو و عائلته أو لمزاولة نشاطه المهني أو التجاري أو الحرفي ، و يشمل أيضا حق هذا المالك في استغلال جزئه الخاص عن طريق تأجيره للغير و تحصيل قيمة إيجاره كل ذلك مع احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة.

و إذن يمكن القول أن الغرض المعدة له الأجزاء الخاصة إذ كان واضحا في النظام ومشروطا بعدم إمكانية تعديله و هذا المنع مبرر بتخصيص العقار <sup>2</sup> فهنا لا يمكن تعديل هذا التخصيص إلا بإجماع كافة الملاك ، و بالتالي فالإلزامية النظام رهينة بوضوحه و مشروعيته <sup>3</sup>.

انطلاقا مما سبق من أجل تقادي هذا المشكل لابد أن يتم اتباع نظام الملكية المشتركة بصفة دقيقة وواضحة ، وتجنب عدم الوضوح والغموض الذي قد يجعل المحاكم ترخص بعض النشاطات و التي لا تتلاءم والملكية المشتركة ،زد على ذلك لابد أن يتضمن عقد الإيجار شروطا واضحة من أجل احترام المستأجر مثلا لبنود النظام وعدم قيامه بأعمال قد تمس بمصلحة المالك المؤجر والعقار المشترك <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ، ص 312.

<sup>2</sup> قد يرغب الملاك ان يكون استعمال وحدات العقار و شققه قاصر على السكنى دون غيره من أوجه الاستعمال المهني أو الحرفي او التجاري و ذلك بغية تحقيق أقصى قدر من الهدوء و الراحة لسكانيه .

<sup>3</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ، المرجع السابق ، ص 87.

<sup>4</sup> عبد الإلاه المحبوب ، فاطمة آيت الغازي : قضايا و آراء قانونية في العقار ، المدني ، الشغل ، التأمين ، الجنائي ، التحكيم ، التجاري ، الإداري ، مجلة الأبحاث و الدراسات القانونية ، العدد الثامن ، يونيو ، ديسمبر 2016 ، ص 90 .

و بالتالي فإن تغيير استعمال الشقة كأن يقوم مالك لأحد الشقق المكونة من ستة غرف من مباشرة نشاط تعليمي فيها، إلا أن النص صريح على أن العقار مخصص للسكنى الراقية و أنه يحظر فيه مباشرة أي نشاط صناعي أو مهني أو تجاري فإن مثل هذا الشرط يقتضي حظر تحويل احدى الشقق إلى مكتب إداري لإحدى الشركات الصناعية و لو بموافقة أغلبية الملاك، لما في ذلك من خروج عن نظام الملكية المشتركة و إذا لم يرد في نظام الملكية المشتركة تحديد الغرض من العقار أو للاستعمال المحظور فإن هناك عدة اعتبارات يستهدي بها في هذا الشأن، فيعتد بالاستعمال الذي باشره مالك الوحدة في الماضي و لم يعترض عليه باقي الملاك .

و بوجه عام فإنه إذا كان القانون لم يورد تعريفا للغرض من العقار فإن تحديد هذه الفكرة يترك لتقدير قاضي الموضوع و له أن يستهدي في ذلك بعدة عوامل منها - كما أشرنا- خصائص العقار المادية من حيث المستوى و المساحة و الحي الذي يوجد فيه و هل هو حي شعبي أو راق و المركز الاجتماعي للسكان، وهي اعتبارات تختلف من عقار إلى آخر كما أن هذه الفكرة تتغير من مرحلة زمنية إلى أخرى و يبقى أيضا للملاك أن يغيروا من تخصيص العقار و طابعه العام و لكن يشترط لذلك اجماعهم .

و اتفاقا مع هذا المفهوم فمن الممكن النظر إلى تحويل شقة سكنية في حي شعبي يكتظ بسكانه إلى مطعم أو محل تجاري، على أنه لا يتعارض مع الغرض من العقار و طابعه العام، إلا أن ذات العمل قد يعتبر متعارضا مع الغرض من العقار و طابعه العام إذا كان العقار موجودا في حي سكني راق ينعم من يقطن فيه بالسكنية و الهدوء .

على أنه إذا كان الأصل هو أن الاستعمال يعتبر مشروعا متى كان منصوصا عليه في نظام الملكية المشتركة إلا أن هذه المشروعية لا تعفي مالك الوحدة الخاصة من وجوب مراعاة القيود العامة التي يفرضها نظام الملكية المشتركة و القانون المدني على الملكية و أهمها عدم استعمال الملكية بصورة تلحق ضررا يتجاوز حدود المألوف<sup>1</sup> بأن يستعمل مالك الدور الأرضي كملهى ليلي فعلى المالك أن يتخذ من الإحتياطات التي من شأنها تجنيب جيرانه مضار الضوضاء غير المألوفة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 691،690 من القانون المدني الجزائري .

<sup>2</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ،

المرجع السابق،ص318،319.

و قد نصت المادة 748 (معدلة) من القانون المدني على مايلي : (يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كفيات الانتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها ).

و بالتالي فسلطة المالك في تغيير نوع الاستعمال و الاستغلال لا ينبغي أن تفهم على أنها مطلقة إذ أنها مشروطة بالألا تتعارض . كما أشرنا . مع الغرض الذي خصص له العقار ، ومن هذا القبيل أن يتم تغيير نشاط الوحدة من محل للكماليات (بوتيك )إلى مطعم ، إذ أن هذا النشاط و ما يتضمنه من أداء خدمات يتعارض مع الطابع العام و الغرض الذي خصص له العقار <sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة:

هي الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك ، و قد حدد مفهومها المشرع أنها الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الملاك في الملك حسب الحصة العائدة لكل قسم و المخصصة لجميع الشركاء<sup>2</sup> كالأساسات و الجدران الرئيسية و الأبواب المشتركة<sup>3</sup> و الأفنية وفضلا عن الأرض التي يقوم عليها البناء<sup>4</sup> ، و كل أجزاء العقار المخصصة للانتفاع<sup>5</sup> و الاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعضا منهم ، وبصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا أو تقتضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك<sup>6</sup> ، و كل مرفق يعد مشتركا حسب العرف المحلي و الواقع و يتفق على اعتباره مرفقا مشتركا لأن الأجزاء الشائعة المذكورة لم تأت عل سبيل الحصر و يجوز ظهور أجزاء أخرى معدة للاستعمال المشترك بين الجميع و هذه الأجزاء تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص الذي يملكه المالك لأنها

<sup>1</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ، ص 320.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ، المرجع السابق ، ص316.

<sup>3</sup> حامد مصطفى :الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري ، الجزء الأول ،بغداد 1964، ص 142.

<sup>4</sup> دنون يونس صالح المحمدي :التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات ،مرجع سابق ص21.

<sup>5</sup> يتعلق بالأجزاء المشتركة حيث يتم الانتفاع بها لما أعدت له فالمصعد و الدرج مثلا يعتبران من الأجزاء المشتركة و يمكن لجميع الملاك الانتفاع بهما للربط بين الطبقات و الصعود أو الهبوط بينهما ، فالأمر يتعلق بالانتفاع بهذه الأجزاء .

<sup>6</sup> حليلة بنت المحجوب بن حفو :دراسة في القانون العقاري المغربي ،المرجع السابق ، ص 53،54. .

أعدت إعدادا كاملا لخدمة هذا الجزء ، كما أن هذه الأجزاء تبقى كلها مشتركة مع العمارة و لا تقبل القسمة<sup>1</sup>.

و الأجزاء المشتركة هي الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك التي تستتبع الأجزاء الخاصة وبالنظر إلى ما يوجد من ارتباط بين الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة فإن ذلك يقتضي أن نستعرض تحديد الأجزاء المشتركة و تكوينها في الفرع الأول بعد ذلك معيار تمييز الأجزاء المشتركة في الفرع الثاني :

#### الفرع الأول - تحديد الأجزاء المشتركة و تكوينها :

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم و المخصصة لجميع الشركاء ، أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها ، تنقسم الأجزاء المشتركة حسب المشرع إلى ثلاثة أصناف<sup>2</sup>:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل ما يأتي:

<sup>1</sup> ذنون يونس صالح المحمدي :التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات ،المرجع السابق ص23،24..  
<sup>2</sup> المرسوم 99/14 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ،الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014، ص 20.

. كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة ، فالأرض الذي شيدت عليها البناية تعد جزءا مشتركا بقوة القانون ، ويعتبر كذلك جزءا مشتركا أو ملكية مشتركة كل ما بداخل هذه الأرض من شبكة القنوات على أشكالها من ماء صالح للشرب و غير صالح له و الأسلاك الكهربائية و الهاتفية و مجاري السوائل ، فكل مالك مشترك يملك حصة أو نصيبا شائعا في الأرض<sup>1</sup> ، والأرض<sup>2</sup> جزءا مشتركا بمعنى أنه لا يجوز للملاك المشتركين إعطائها تكييفا آخر سواء في نظام الملكية المشتركة أو بقرار الجمعية<sup>3</sup>.

و تعتبر الحديقة أجزاء الفضاء من الأرض الكائنة في الأمام أو الخلف أو المحيطة بجوانب البناية ، وهي تعتبر بمثابة الرئة لتنفس العمارة ، و تعطيتها شكلا جماليا طبيعيا ، كما تعتبر متنزها للسكان لقضاء أوقاتا في التنزه و الراحة<sup>4</sup>.

. الباحات و طرق المرور .

. شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية .

. مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها .

مساكن الحراس و البوابين :تعد مساكن الحراس و البوابين أجزاء مشتركة طبقا للمرسوم 99/14 السالف الذكر، و قد أحسن المشرع في وضع ذلك حيث أنه بذلك وضع حدا للصراعات التي قد تنثور بين الملاك المشتركين و المرقى العقاري الذي قد يستحوي على مسكن الحارس خاصة إذا كان يشكل جزءا من الملكية المشتركة يحتوي على جزء خاص و حصة في الأجزاء المشتركة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص46.

<sup>2</sup> تشكل الأرض الجزء الأساسي الذي تشيد عليه العمارة ، ويكون أهم جزء من الأجزاء المشتركة و بدونها لا يمكن إنجاز أي بناء .

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص41.

<sup>4</sup> توفيق حسن فرج :الحقوق العينية الأصلية ،جامعة الاسكندرية ،دون سنة طبع ،ص365.

<sup>5</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ،ص48.

إذ أن بيوت الحراس تخصص عادة لسكنى حارس العمارة و عائلته بما يكون معدا استعمالها من كافة المالكين منعما إلا أن المشرع كيفها على أنها أجزاء مشاعة<sup>1</sup>، كما أنها قد تقع في عمارة دون أخرى غير أنه كيفها على أنها أملاك مشتركة صنف 1.

إذ يعد إحدى أهم المشاكل التي تعترى تدبير هذه العمارات فغالبية هذه العمارات تعاني مشكل الحراس :  
إما أنها لا تتوفر على حارس العمارة .

إما أن الجمعية دخلت في دعاوى مع حارس العمارة .

إما أنها تتوفر على حارس العمارة يطالبه سكان العمارة بالقيام بكل شيء بما فيها الأعمال المنزلية و دون تمكنه من حقوقه ( السكن ، الحد الأدنى من الأجر ، التغطية الصحية )<sup>2</sup>.

. و على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع البنايات ،

. الأقبية التي تشكل مفرغات صحية .

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

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

- الأسس و الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف و العوارض و الروافد ) و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم .

وتشكل الجدران الأساسية في البناء الدعامات الأساسية التي تؤمن ثبات و متانة العقار المشترك ، وتدخل ضمن التعداد الجدران الحاملة لهيكل العقار<sup>3</sup> ، من جانب آخر يعتبر الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقف جزء مشترك صنف 1.

<sup>1</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ،المرجع السابق ،ص39.

<sup>2</sup> إدريس الفاخوري :أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 26،25 نوفمبر 2016، تحت عنوان العقار و التعمير

و الإستثمار ،مركز إدريس الفاخوري للدراسات و الأبحاث في العلوم القانونية بوجدة ، الجزء الأول، ص129.

<sup>3</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ،ص43.

. زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربيين و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات و الأطر المزججة و مغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .

فيما يخص الواجهة وعناصر التزيين : لم تتضمن المادة 745 من القانون المدني الواجهة كجزء مشترك التي تعتبر من مستجدات نظام الملكية المشتركة الذي سعى إلى تحديد الأجزاء المشتركة بقدر الإمكان ، وإدراجها ضمن الأجزاء المشتركة صنف 2.

إلا أنه تعتبر الواجهة من الحيطان الخارجية المطلة على الشارع أو على الحدائق أو المساحات الخضراء فهي إذن جزء مشترك ، فالملاك الشركاء لا يمكنهم و لو بالأغلبية أن يحدثوا تغييرات بالمدخل الخارجي للعمارة بإزالة بعض عناصر التزيين مثل (الرخام الموضوع على الواجهة أو بعض النحوت ) و التي يمكن أن تمس بمتانة و هدف العمارة<sup>1</sup> .

. المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول ، و الأدرج و أروقة الافساح و المحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ ، و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

ويعتبر مدخل البناية جزءا مشتركا سواء كان للراجلين من الملاك المشتركين ، أو لسياراتهم إذا تعلق الأمر بباب المرآب ، و يجب أن تكون المداخل سهلة الولوج و الخروج و التحرك داخلها و الإستفادة من مختلف الخدمات المحدثة بها دون تعارض مع طبيعة الأجزاء المشتركة .

كما يجب الأخذ بعين الاعتبار وضعية الأشخاص المعاقين المالكين ، لذا يجب أن تكون عند المداخل ممرات خاصة تستجيب لوضعية تلك الفئات من ذوي الإعاقات الحركية المحدودة.<sup>2</sup>

ولا يمكن تصور بناية بدون درج أو إقامات بدون ممرات ، ولا يمكن لأي مالك شريك استعمال المساحات لحسابه الخاص أو أن يحولها لمستودع أو ملحق لمتجره أو أن يشيد عليها بناء خفيفا أو ملحقات كمرآب

<sup>1</sup> أحمد أيجون : المنازعات العقارية بين المحاكم العادية والمحاكم الإدارية ، دار الأمان ، الرباط ، ص 14.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ، ص 59.

أو مطبخ ، فلكل مالك حق استعمال الجزء المشترك فيما أعد له شرط أن لا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين ،<sup>1</sup> ولا بد من إجماع الملاك الشركاء حتى يتم التخلي عن قطعة من الجزء المشترك المشاع لصالح أحدهم<sup>2</sup>.

و كما هو الشأن بالنسبة لكل الأجزاء المشتركة ، فإنه لا يحق لأي مالك شريك أن يضيف لجزئه الخاص الدرج أو جزء منه ، كما لا يحق له استعماله بطريقة تمنع حرية ولوج الطبقات العليا أو الأسطح . فالسطح يمكن تعريفه أنه طبقة عليا متممة للطابق الأخير ، أو الفضاء الموالي له من العقار المشترك، و هو بطبيعته جزء مشترك ما لم ينص على خلاف ذلك.

و قد اعتبر الفقه الفرنسي السطوح بحسب طبيعتها تدخل ضمن هياكل البناء مادامت أنها تؤمن متانة و ثبات البناء و تحكم مساكنه ، وعليه فطابعها المشترك لم يعد موضوع نقاش اليوم<sup>3</sup>، و قد أكد القضاء الفرنسي ذلك معتبرا بأن السطح جزء مشترك ، ويعود أمر صيانتته و توزيع تكاليف ذلك على مجموع الملاك<sup>4</sup>.

و نظرا لخصوصية المجتمع العربي فإن السطح يستغل عموما لتثبيت الصحون الجماعية و الهوائية ، وما إلى ذلك من الاستعمال و الانتفاع المشترك حسب الحاجة دون ما الإضرار بهذا الجزء المشترك و لا بالملاك و لا بالغرض المعد له خاصة إن كان محددًا في نظام الملكية المشتركة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بيار اميل طوبيا :سلسلة القضاء العقاري،الجزء الخامس،الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق و الشقق)المرسوم الإشتراعي 83/88 ،ص 125.

<sup>2</sup> مريم تومي:النظام القانوني للملكية المشتركة،المرجع السابق،ص66.

<sup>3</sup> F Givord ,c , Giverdon .p.capoulade . p71.n70.J.M.lemasson. p33 et patrice lebatteux (copropriété des immeubles bâtis).polycopie.ICH.paris année 2004.2005 .1 partie p64 .

أوردتهم محمد الوكاري،الملكية المشتركة للعقارات المبنية دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ،المعهد الوطني للتهيئة و التعمير ،الرباط،الطبعة الأولى ،2008،ص45.

<sup>4</sup> قرار الغرفة الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية ،بتاريخ 10 اكتوبر 1972 ،مذكور من قبل :

Jean mare .LEMASSON ,(copropriété et administration ) dossier pédagogique ,ICH (cnam)institut national d aménagement et durbanisme Rabat , non daté .P33

أورده محمد الوكاري ،الملكية المشتركة للعقارات المبنية،المرجع السابق ،ص 45.

<sup>5</sup> مصطفى أشيبان :تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ،المرجع السابق ص51.

وجميع مساحات الافساح و الممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشترك العامة .

كما نجد أن الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك تعد أجزاء مشتركة و أمام هذه العبارة فإننا نؤيد الاتجاه الذي تبناه المشرع الجزائري في المادة 745 من القانون المدني و المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر بخصوص اعتبار الدرج و الممرات والدهاليز من الأجزاء المشتركة<sup>1</sup> ، إلا أن الصعوبة تنشأ عادة في استعمالها حيث أنه يكون عادة بالنسبة لبعض الملاك الشركاء استعمال بعض الأجزاء لمصلحتهم الخاصة ، و لا يمكن للمالك الشريك و لو بترخيص من أغلبية الملاك الشركاء الآخرين تغيير ممر أو دهليز مشترك و إجتماعهم واجب لتحويل جزء مشترك إلى جزء خاص ، وإعاقة ممر أو دهليز بوضع سلع أو أشياء يملكها مالك مشترك هو تصرف مخالف لقواعد استعمال الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

حيث أنه من شأن ذلك إيجاد الحل للنزاعات التي قد تثور بشأنها مثل رفض الملاك المشتركين بالطابق الأرضي المساهمة في مصاريف صيانتها بدعوى عدم استعمالهم لها أو استحواذ مالك ما على الممر المفضي إلى الطبقة العليا من البناء الذي توجد به شقته المنفردة و غيرها من المشاكل<sup>3</sup>.

و على اعتبار الممرات فإنها من الأجزاء المشتركة التي تسهل الحركة داخل البناية ، و هكذا فإن إعاقة ممر بوضع سلع أو أشياء يملكها أحد الملاك الشركاء هو تصرف مخالف لقواعد الأجزاء المشتركة يجب الكف عنه<sup>4</sup>، فقد أصبح هذا الجزء المشترك جزءا خاصا ببعض بفعل الاستعمال اليومي و الاستئثار

<sup>1</sup> ما أورده المشرع من تحديد الاجزاء المشتركة للعقار لم يكن تحديدا حصريا ، بل أن الأمر يتعلق بأمثلة يجوز للمتعاقدين باتفاقهما أن يضيفا إليها أو أن يستبعدا بعضا مما ورد فيها اذ أن مثل هذا التحديد لا يتعلق بالنظام العام .

<sup>2</sup> أحمد أبعون: المنازعات العقارية بين المحاكم العادية والمحاكم الادارية، المرجع السابق، ص18.

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 46 .

<sup>4</sup> نلاحظ أن كثيرا ما يعمل أصحاب المحلات التجارية بالعمارات عرض موادهم بالمعابر الواقعة امام محلاتهم ، وأن كان له حق استعمال تلك المعابر بما أنه يتمتع بحصة معينة في كامل الأجزاء المشتركة إلا ان استعماله لتلك الحصة لا يجب أن يحول دون استعمال باقي الشركاء .

المادي له مما يسبب في حدوث مشاكل بين الملاك المشتركين ، و قد يدخل ضمن باب الاستئثار في الاستعمال الانفرادي التعسف في حق استعمال الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

المدخن و مجاري التهوية و رؤوس المداخن والصناديق و السرايب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ .

القنوات و الانابيب و فتحات مشاعب المواسير و كذلك انابيب مساقط مياه الامطار و السرايب و قنوات تفرغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها .

قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة ، و مصارف المراحيض و المجاري و مأخذ الهواء و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بهذه الأنابيب و الغاز و الكهرباء ( باستثناء أجزاء هذه الأنابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم ، سرايب هذه القنوات المبنية .

التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية و التي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير .

جميع الأجهزة و الماكينات و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية ، وكذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة .

و أخيرا جميع الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري و الخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم ، أو الأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أويقضي العرف بأنها مشتركة ، مع العلم أن كل هذه الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ص59.

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات )<sup>1</sup>.

و المصاعد : هي الاداة المخصصة لنقل الاشخاص و البضائع سواء في الصعود أو النزول ، و هو مرفق من المرافق المشتركة في العقار و هو جزء من أجزاء المبنى المعدة للاستعمال المشترك بين جميع سكان العمارة سواء كانوا ملاك أو شاغلين<sup>2</sup>.

كما أن المصعد يدخل ضمن عناصر التجهيز المشترك ، و هو مخصص للربط الآلي بين الطبقات ، ويستعمل لحمل الأشخاص وليس لحمل الأمتعة الثقيلة ، ولهذا فلا يجوز لأي مالك استعمال المصعد لحمل المنقولات أو الأمتعة الثقيلة أو مواد البناء إلا إذا كان هناك مصعد خاص بذلك .

و يتحمل جميع الملاك مصاريف صيانة و تشغيل المصعد بحسب النسبة التي يملكها في الأجزاء المشتركة ، و قد يشكل المصعد موضوع جدال بين بعض الملاك الذين يسكنون الطابق السفلي فيما يخص تكاليف هذا الجزء المشترك فمالك المحل الكائن بالطابق الأرضي قد لا يستعمل المصعد و مع هذا يعتبر هذا الأخير جزءا مشتركا يكفي في هذا الصدد مجرد إمكانية استعماله تبعا لوروده بالمادة ، لذلك فقد تتفق الجمعية على توزيع النفقات و المساهمات في هذا الشأن بشأن يخفف ماديا على أولئك أو تعديل نظام الملكية المشتركة بشكل يخدم مصالح الجميع بهذا الخصوص<sup>3</sup>.

وبناء عليه يكون حق الملكية فيها موزعا توزيعا ماديا جماعيا لا يضر بالملكية الفردية ، و يقتضي استعمال الجزء المشترك عدم التغيير من طبيعته ، فضلا على أن ذلك لا يعني أبدا التصرف فيه<sup>4</sup>.

ونظرا لهشاشة آليات المصاعد و نظرا للمخاطر التي يتعرض لها مستعملوها و نظرا عن تعدي الحمولة المفروضة على مثل هذه الآليات فإنه يتعين الإشارة في نظام الملكية المشتركة إلى أن المصاعد مرصودة فقط لحمل الأشخاص و ليس لحمل السلع و الأمتعة الثقيلة و المواد المختلفة التي يمكن نقلها عبر

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14، المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 20.

<sup>2</sup> محمد المنجي : المرافق المشتركة في العقار ، المرجع السابق ، ص 177، 178 .

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ، ص 53، 54.

<sup>4</sup> مريم تومي : النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق ، ص 63 .

السلام، وهكذا فإنه لا ينبغي لا لشريك أو مستأجر أن يستعمل المصعد لنقل مواد البناء ، تلك المواد التي يتعين نقلها بواسطة السلم<sup>1</sup>.

و الملاحظ أنه رغم وجود نص إلا أنه قد لوحظ إهمال في العناية و قصور في الصيانة اللازمة للمصاعد ، الأمر الذي ترتب عليه بقاؤها معطلة .

وتعتبر الجدران الفاصلة بين شقتين أو محلين من الأجزاء المشتركة الخاصة بين مالكين لجزئين مفرزين مستقلين ، وفي هذا الصدد يعتبر كل جدار أو حاجز يفصل بين بنايتين إلى نهاية خط الاشتراك أو بين بنايين مشتركا.

و إذا ما حدث أن قام أحد الملاك المشتركين بالإضرار بجاره بالقيام بأشغال مست الحواجز الفاصلة بين محلين أو الجدران المشتركة ، فإن للمتضرر من الملاك المشتركين الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر<sup>2</sup>.

و بالتالي اعتبار الجدران و الحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين أجزاء مشتركة سيخلق صعوبات قانونية وعملية عند إجراء تصرفات قانونية أو مادية لإنجاز تغييرات على الأجزاء الخاصة في شكل تقسيم أو ضم أجزاء من الملكية المشتركة فمثلا :في حالة ما إذا اقتنى أحد الملاك المشتركين الشقة المجاورة لشقته ، و رغب في أن يضم الشقتين معا بضم جزئي الملكية المشتركة ليصبا جزءا واحدا ، ثم إجراء تغييرات مادية بهدم الحائط أو الجدار الفاصل بين الشقتين ، فإنه سيضطدم مع الواقع الجديد أي أن ذلك الحائط ليس في ملكيته بما أنه ليس جزءا خاصا و لا يعتبر حائطا مشتركا بين جميع الملاك وبالتالي فإنه لن يتمكن من إجراء عملية الضم لا قانونيا و لا ماديا<sup>3</sup>.

فالمالك المشترك الذي يحوز على شقتين متقابلتين الذي يقوم بتغييرات جوهرية تمس الطبيعة الإنشائية للبناء و هذا بإحداث تغييرات يكون مسؤولا عليها مسؤولية مباشرة ، و التي تقع تحت الحضر المادي أو القانوني ،، فالمسؤولية المادية و هذا من خلال قيامه بالمساس بالجزء المشترك ، ومسؤولية قانونية أنه يقع تحت الردع القانوني من خلال إعادة الحالة إلى ما كانت عليها دون الإخلال بجانب التعويض .

<sup>1</sup> أحمد أجمعون : المنازعات العقارية بين المحاكم العادية والمحاكم الإدارية ، المرجع السابق ص 16.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان : المرجع السابق ، ص 60.

<sup>3</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ص 50، 51.

على أنه و حسب نص المادة 704 من القانون المدني الجزائري ، و ما أقرت به المحكمة العليا في قرارها ملف رقم 584399 قرار بتاريخ 2010/05/13، قضية ( ب ع ) ضد ( م ح ) /

المبدأ: تكون نفقة ترميم و إعادة بناء حائط مشترك ، على الشركاء ، كل بنسبة حصته فيه ، و بالتالي فإن نفقة الترميم و لواحقها تقع على عاتق كل الملاك المشتركين ، و نحن بدورنا نؤيد ما ذهب إليه المشرع في أنه حدد بصفة دقيقة مسؤولية كل مالك .

إلا أنه أصبحت العمارات في حالة متردية من سوء الحفظ و الإهمال خاصة أمام قصور الحلول ففي هذا النوع من المباني الجماعية و بفعل اكتظاظ الشقق و مع عدم تعايش و تجانس السكان ، و قيود قانونية عديدة لكنها غير محترمة مع اختلاف الشرائح الإجتماعية الشاغلة للعقار ، وفي غياب أجهزة تسهر على الحفاظ على مصلحة الجماعة ، فإن مجال المنازعات بين الجيران يتضاعف<sup>1</sup>.

و عموما نجد أن المشرع في نص المادة 745 من القانون المدني أقام من خلال كلمة (وتعتبر ) قرينة على أن الأجزاء الواقع تعدادها هي أجزاء مشتركة وهو ما يؤدي إلى اعتبار الأجزاء المذكورة بالقائمة أجزاء مشتركة بغض النظر عن استعمالها أو الانتفاع بها من قبل كافة المالكين أو بعضهم من عدمه و الأجزاء المذكورة بنص المادة السالفة الذكر هي أجزاء المباني المخصصة لاستعمال أو لمنفعة كافة الشركاء أو بعضهم ، وبالتالي حسب نص المادة أن الأجزاء المذكورة هي أجزاء مشتركة حتى و لو لم تستعمل أو ينتفع بها من قبل جميع المالكين أو بعضهم و ذلك نظرا لطبيعتها الخاصة المتمثلة في كونها ملكية جماعية لكل الشركاء و ليست ملكية فردية .

يستشف مما سبق أن المشرع نجح في مواكبة نصوصه لتقنيات البناء الحديث ، وبدا ذلك واضحا في التمييز بين الأجزاء المشتركة المعدة أصلا للاستعمال المشترك و الأجزاء المشتركة الثانوية فالنوافذ مثلا و الشرفات بالرغم من الاستعمال الخاص من قبل كل مالك شريك فإنها تعتبر من توابع الواجهة لدى على الملاك احترام حق الجوار و كذلك عدم المساس برواق العمارة .

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق، ص402.

و جدير بالذكر أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة محلا للقسمة بين الملاك المشتركين جميعا أو بعضا منهم<sup>1</sup> كما سبق ذكره كما لا يجوز إحداث أي تعديل في الأجزاء المشتركة و لاسيما في الواجهات الخارجية للبناء إلا إذا كان طبقا للقانون و بقرار تصدره جمعية الملاك و بالأغلبية ، وبالتالي كل من يخالف هذا يشكل تعديا واضحا في الحقوق المشروعة في المحافظة على حسن إدارة البناء و احترام نظام الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: معيار تمييز الأجزاء المشتركة:

نلاحظ أن المشرع الجزائري أتى بمعيار تمييز الأجزاء المشتركة، فالأجزاء المشتركة تشمل كل الأجزاء التي يستعملها و ينتفع بها المالك المشترك انتفاعا مشتركا.

#### 1. معيار الاستعمال:

إن تمييز الأجزاء المشتركة يعتمد بالأساس على معيار استعمال هذه الأجزاء من طرف المالكين و الشاغلين استعمالا جماعيا تقتضيه في الغالب طبيعة هذه الأجزاء ، فأغلب الأجزاء المشتركة تستعمل من جميع المالكين أو الشاغلين ، وفي حين توجد بعض الأجزاء المشتركة مخصصة لاستعمال بعض المالكين أو الشاغلين بحسب طبيعتها .

بالنسبة للأجزاء المشتركة المخصصة بطبيعتها للاستعمال الجماعي نجد بعض الأجزاء لا يمكن إلا أن تعتبر أجزاء مشتركة نظرا لطبيعتها ،من ذلك مثلا مدخل العمارة و السلالم و الأصل من الأرضيات و الجدران الحاملة و الأسس ، فلو اتفق المالكون على تخصيص الجدران الحاملة أو أسس العمارة كجزء خاص فإن استعمال مالكة له و تصرفه فيه يهدد وجود العمارة ذاتها<sup>3</sup> ، فهي معدة للاستعمال المشترك بين جميع مالكي العقار فهي قسما مشتركا بينهم جميعا و لا يمكن ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن الأجزاء الخاصة الملحقة بها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، المرجع السابق ص 45.

<sup>2</sup> بيار أميل طوبيا: سلسلة القضاء العقاري (الجزء الخامس) ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية ، مرجع سابق ، ص 132.

<sup>3</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات ، المرجع السابق، ص 33.

<sup>4</sup> بدوي حنا: ملكية الطوابق و الشقق ، اجتهادات ونصوص قانونية ، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 20.

و بالتالي فإن للمالك سلطة الاستعمال المشترك و يقصد بحق الاستعمال سلطة المالك في استخدام الأجزاء فيما يصلح لها من وجوده للاستعمال<sup>1</sup>، وهذا ما ينطبق على الأرض و الأفنية ، والبساتين و الحدائق و المسالك ، والمصاعد ، و السلم، و المرآب المشترك ، وما سوى ذلك كثيرا من الأجزاء التي يستخدمها كل الملاك المشتركين أو بعضهم وفق ما أعدت له ، إلا أن حرية المالك في التصرف في جزئه المشترك قد ترد عليها مجموعة من القيود بمقتضى نصوص قانونية<sup>2</sup>.

إذن للشريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة كما لو كانت ملكه الخاص ، لأن الشيوخ الإجباري لم يوجد إلا لأن كل شريك هو في حاجة للأجزاء المشاعة فيه<sup>3</sup> ، و بالتالي في تحديد ما إذا كان الجزء مشتركا أم لا ، فإنه لا ينظر إلى الاستعمال الفعلي له من جانب أحد الملاك أو بعضهم ، إذ يكفي أن يكون هذا الجزء معدا بطبيعته للاستعمال المشترك ، فالمصعد يعد من الأجزاء المشتركة و لو كان بعض الملاك لا يستعملونه ، فمالك المحل الكائن بالطابق الأرضي قد لا يستعمل المصعد الذي يعتبر هذا الأخير جزءا مشتركا كما سبق ذكره فيكفي في هذا الصدد مجرد إمكانية استعماله تبعا لوروده بالمادة 745 من القانون المدني ، كما أن بيوت الحراس تخصص عادة لسكنى حارس العمارة و عائلته بما يكون معدا استعمالها من كافة المالكين منعدما إلا أن المشرع كيفها على أنها أجزاء مشاعة من الصنف الأول<sup>4</sup> ،

كما أن موقف السيارات يعد مرفقا مشتركا و لو كان بعض الملاك لا يستعملونه أو لا يملك سيارة ، فالعبرة هي بالتخصيص للاستعمال المشترك و الغاية من الجزء فهنا المناط في تحديد تصنيفه<sup>5</sup>.

كذلك بالنسبة للمداخن و مجاري التهوية<sup>6</sup> و رؤوس المداخن والصناديق و السرايب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ :- و هي تجهيزات مشتركة مذكورة على سبيل المثال مخصصة للاستعمال

<sup>1</sup> إدريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08 ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية والإجتماعية بوجدة ، ص 68.

<sup>2</sup> مراد خممار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص 110.

<sup>3</sup> سامي جليل : المرجع السابق ، ص 63.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 20.

<sup>5</sup> أحمد عبد العال ابو قرين ، حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ، ص 304.

<sup>6</sup> تعتبر من العناصر المشتركة التي تندمج في الغالب ضمن المنشآت الأساسية للعناصر مما يفسر طابعها المشترك

الجماعي للمالكين و الشاغلين في العقار المشترك و هي أجزاء العقار المشتركة ذات طابع مشترك لمجموع القنوات سواء مرت بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة ، مما سيؤدي إلى تقادي المشاكل الناتجة عن التغييرات التي يمكن أن يحدثها بعض الملاك على هذه القنوات حين مرورها بالأجزاء الخاصة بهم<sup>1</sup> .

إلا أنه في الواقع قد يختلف الشركاء مما قد يؤدي إلى نزاع فيما يتعلق بمباشرة كل شريك سلطاته في الأجزاء المشتركة استعمالاً و استغلالاً و تصرفاً ، إذ قد تختلف وجهات نظر الملاك في كيفية استغلالها مما قد يؤدي إلى التعسف في استعمال الحق أو الإهمال في الواجب ، فيتعطل بذلك الاستغلال و الانتفاع بالجزء المشترك<sup>2</sup> .

فالمنتج لمسار المشاكل و النزاعات التي يتخبط فيها ملاك البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة مرجعها انعدام ثقافة العيش المشترك في بناية واحدة فشكليات هذا النظام و تفاصيل أحكامه تستعصي على المتخصصين فما بالك بعامة الناس في هذا الإطار<sup>3</sup> ، فقد يستعمل شريك الأجزاء المشتركة في غير ما أعدت له أو يحول دون استعمال بقية الشركاء أو تم إخراج الجزء المشترك عن وظيفته ، فقد يستعمل المدارج بعرض سلع محل تجاري معين أو هي بطبيعتها معدة للصعود و النزول<sup>4</sup> فعند زيارتنا للمدينة الجديدة هناك أفراد يعيشون في اطار الملكية المشتركة يهددون جمالية العمارة بالنشر على الشرفات مثلاً ، فلا تكاد عمارة سكنية تخلو من مشاكل العمارة المشتركة في هذه الإقامات .

ف نجد هذه البنايات تتخبط في مشاكل داخلية أبرزها غياب أجهزة الإدارة مما تترتب عنه عدم التوافق و غياب الإهتمام بتسييرها كما يجب مثل الصيانة و النظافة لعدم توافق الساكنين فيما بينهم جعل من الساكنين الإقامة بدون جمعية (سنتطرق لها لاحقاً) ، مما شك أن هذه المشاكل يمكن أن تفسر هذا الكم من القضايا المعروضة أمام المحاكم مما يوضح أن هناك أزمة حقيقية في تدبير السكن المشترك في

<sup>1</sup> محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ص52.

<sup>2</sup> عبد الخالق أحمدون، الوجيز في الحقوق العينية العقارية ، المرجع السابق ، ص248.

<sup>3</sup> أحمد أجيون : قراءة أولية في مستجدات القانون رقم 106،12 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، كلية

الحقوق ، جامعة مولاي اسماعيل ، مكناس ، ص 137.

<sup>4</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات ، المرجع السابق ، ص 64.

الجزائر، و نجد أن المشكل هو الأجزاء المشتركة التي تخلق مشاكل بينهم فهناك نزاعات وصلت للمحاكم و نزاعات لم تصل بعد .

فالأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها و لا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك و هذا بحكم نص المادة 747 من القانون المدني<sup>1</sup>، و علة ذلك كونها مخصصة للاستعمال الجماعي .

و يؤخذ مما سبق أن الشيوع الإجباري يختلف عن الشيوع العادي في أن الشيوع الإجباري لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه ، ذلك أن الجزء الشائع يقتضي أن يبقى دائما في حالة الشيوع مثل : ممر مشترك لمالكين متجاورين ، والحائط المشترك و غيرها من الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة<sup>2</sup>، و هو الأمر الذي تفرضه طبيعة الأجزاء التي لا يتصور استعمالها مجزأة .

والجدير بالذكر أن المادة 747 من القانون المدني تنص على عدم جواز بيع أو تقسيم للجزء المشترك أو ما يتبعه من حقوق بمعزل عن الجزء الخاص و لا يمكن أن يكون محل دعوى للتقسيم ، هذا المفهوم أقره قرار المحكمة العليا في قراره الذي أكد المبدأ في عدم جواز أن تكون الأجزاء المشتركة محل للبيع أو التقسيم بمعزل عن الجزء الخاص .

و بالتالي تعد الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية شائعة لجميع ملاك الطبقات و الشقق و أن حصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في العقار و يكون حق كل مالك في استخدام و استعمال الأجزاء المشتركة مشروطا من ناحية بأن يكون استعمال هذه الأجزاء يتفق و ما أعدت له و أن لا يمنع هذا الاستعمال من ناحية أخرى استعمال باقي الشركاء لحقوقهم<sup>3</sup>، و هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء ، فهذه الأجزاء تعتبر ملكية شائعة لجميع الشركاء بنسبة ما يملكه كل واحد منهم في تلك البناية .

<sup>1</sup> لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة).

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهاوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان 1998. ص 986، 987.

<sup>3</sup> دنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص 37.

واستعمال للأجزاء المشتركة قد يعود لجميع الملاك أو بعضهم ،مما يعني أن هناك أجزاء مشتركة عامة كالحوائك العامة تخص جميع الملاك المشتركين و تدخل في حق ملكيتهم المشاعة ،وأجزاء خاصة تتعلق ببعض الملاك المشتركين أو بعدد منهم ،وتعود ملكيتها الشائعة لهؤلاء فقط دون بقية الملاك المشتركين.<sup>1</sup>

كما أنه لا يحق أن يستعمل أو يضيف لحصته الأجزاء المشتركة ،كما لا يحق له استعمال الأدراج مثلا بطريقة تمنع حرية ولوج الطبقات العليا أو السطح ،كما لا ينبغي القيام على الدرج أو فرص الدرج بأي عمل منزلي كالغسيل و نفض الزرابي ،كما لا ينبغي وضع أي شيء فيها كالأثاث أو الصناديق أو أشياء مختلفة.<sup>2</sup>

وقد شرعت الحقوق أصلا لجلب المنفعة لأصحابها أو دفع الأضرار ، وبالتالي إذا توافرت نية الإضرار يعتبر الفعل تعسفا ،ولا عبرة بالأضرار اللاحقة بالغير من جراء استعمال الحق إذا لم تكن مقصودة.<sup>3</sup>

و يقيد انتفاع المالك المشترك و تبعا له المستأجر للأجزاء المشتركة بقيد عدم المساس بحق الشركاء الآخرين ،لأن هذه الأجزاء ليست ملكية فردية له بل هي مملوكة ملكية جماعية مما يستلزم وجوبا أن يكون الانتفاع بها جماعيا ،فليس من حق أحد الملاك الاستئثار باستعمال السطح أو الساحات أو الممرات المشتركة لأن في ذلك حرمان لبقية الشركاء ،والشاغلين من استعماله مما يشكل مساسا بحقهم في الانتفاع<sup>4</sup> ، و بالتالي يجب استعمالها بطريقة تضمن إحترام الإلتزام بحسن الجوار الذي ينطلق من مقتضيات نظام الملكية المشتركة و قانونها ، ومنها احترام الجمالية و المنظر الموحد للواجهة ، بحيث لا يمكن تغيير مكان الشرفة أو لون واجهة الجزء الخاص إلا بقرار من الجمعية ، ومع التقيد بقرارات الجهات الادارية الرسمية فيما يتعلق بذلك إن وجدت .

<sup>1</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ص38.

<sup>2</sup> أحمد أبعون :المنازعات العقارية بين المحاكم العادية و المحاكم الادارية ، المرجع السابق ،ص15.

<sup>3</sup> محمد لشقار : دور نظرية التعسف في استعمال الحق في حماية مقتني السكن ،دراسة مقارنة بين القانون الوضعي

وأحكام الفقه المالكي ، ( د ت )،ص38.

<sup>4</sup> بن حبيلس أمينة:الوضعية القانونية للمستأجر في اطار الملكية المشتركة بين التقيد الحماية ،المرجع السابق، ص332.

لهذا يجب أن تعمل الجمعية على صباغتها بين الحين و الحين الآخر و إصلاح ما قد يظهر بها من شقوق و تلف حفاظا على المظهر الخارجي للبناء<sup>1</sup>، فالواجهة<sup>2</sup> تتعلق بالمظهر العام و الخارجي للعقار المبني، لهذا فمن المنطقي أن تكون من الأجزاء المشتركة التي يجب حمايتها حفاظا على الجمال و الرونق العام للبنية من التشويه الذي تشهده واجهات الأبنية في مدننا اليوم، فسرعان ما ينتهي البناء وفق التصاميم القانونية، وما إن يتسلم المالكون شققهم أو محلاتهم حتى يبدأون في إجراء التغييرات على الواجهة ( بوضع ألوان للصبغة متباينة مع باقي الطبقات، أو بتغيير شرفة و بإدخالها كمساحة إضافية لاحدى الغرف<sup>3</sup>، أو وضع شباك حديدي يختلف من شقة لأخرى كأمان و حماية من السرقة أو كحاجز لحماية الأطفال من السقوط )، و السبب يعود لغياب الوعي و جهل المالكين في إطار الملكية المشتركة لحقوقهم وواجباتهم و عدم النضج الحضري و غياب ثقافة الملكية المشتركة في إطار تنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة لأن المجتمع الجزائري لازال ذا نزعة فردية على خلاف ما هو الحال في فرنسا و حتى في بلدان المغرب العربي مثل المغرب، و بالتالي فإن العيش في نظام الملكية المشتركة يحمل جملة من القيود بحكم تعايش ما هو خاص للأفراد و ما هو شائع بينهم فالخاص الأصل فيه لا يتعدى الشقق من الداخل و ما زاد على ذلك فهو من الشائع<sup>4</sup>. إذن فإذا كان حق الملكية حقا مطلقا فهو مقيد بالقانون و الأنظمة و عدم الإضرار بحقوق الغير<sup>5</sup>.

و يجوز لمالك صاحب العلو أن يبني فوق علوه بناء جديدا إذا كان لا يضر بالشغل، ولا يجوز لمالك الطبقة أو الشقة إدخال أي تعديل في الأجزاء الشائعة للعمارة بغير موافقة سائر الملاك إلا انه يجوز له بغير موافقة سائر الملاك إدخال تعديلات من شأنها تيسير استعمال الجزء الشائع دون تغيير في تخصيصه و دون إلحاق ضرر بالملاك الآخرين كأن يوسع من السلالم شريطة أن يكون التوسيع على نفقته الخاصة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص48.

<sup>2</sup> تعتبر الواجهة من بين الأجزاء المشتركة التي يتعين الحرص و الاعتناء بمظهرها الخارجي الى حد القول أن واجهة العمارة ليست ملكا لأصحابها وحدهم بل يشاركون فيها كل من يمر أمامها و يتمتع بجمالها و رونقها ان كانت كذلك .

<sup>3</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق ص43.

<sup>4</sup> علي كحلون : القانون العقاري الخاص، المرجع السابق، ص148.

<sup>5</sup> ادريس الفاخوري: الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق، ص84..

<sup>6</sup> دنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص81.

فاستعمال الأجزاء المشتركة يكون فيما أعدت له أي أن الغرض الذي أعدت له هذه الأجزاء لا يمكن مخالفته و لابد من التقيد به ، إلا أن المشكل الذي يطرح في هذا الصدد و الذي لامسناه من خلال زيارتنا للعديد من الملكيات المشتركة<sup>1</sup> هو قيام أحد الملاك المشتركين بتغيير تخصيص هذا الجزء مما قد يؤدي الى معارضة شديدة من طرف الملاك المشتركين حيث قد يتسبب في المساس براحة وهدوء العقار ، وأحيانا بالنظام العام و بالأخلاق الحميدة<sup>2</sup>.

وبالتالي لا بد للمالك المشترك أن يستعمل الأجزاء المشتركة لخدمة الجزء الذي يملكه و ليس لخدمة عقارات أخرى ، لذلك فلا يجوز عرض أو بيع بضاعة في مدخل العمارة أو استعمال المصعد لنقل البضائع .

كما يجب أن لا يستعمل الأجزاء المشتركة استعمالا غير مشروع<sup>3</sup> لأن في ذلك خروج عن الغرض الذي أعدت له .

## 2. معيار المنفعة:

لم يعد معيار تمييز الأجزاء المشتركة يعتمد فقط على الاستعمال المشترك ، بل أضيف إليه معيار المنفعة المشتركة ، بكونها تمكن من اعتبار عدد من مظاهر تزيين العقار بالنظر لتطور تقنيات البناء المعاصر. بمثابة أجزاء مشتركة على أساس أنها تعود عليهم بالفائدة أو المنفعة و ليس بناء على استعمالهم لها كما هو الشأن مثلا لمجموعة من الورود، و الاستعمال المشترك بين مجموعة الملاك المشتركين أو بعضهم ، وهذا ما ينطبق على الأرض و الأفنية ، والبساتين و الحدائق و المسالك و كثير من الأجزاء التي يستخدمها كل الملاك المشتركين أو بعضهم وفق ما أعدت له.

فتعد الأرض التي شيدت عليها البناية المشتركة جزءا مشتركا بقوة القانون (كما سبق ذكره)، ويعتبر كذلك جزءا مشتركا كل ما بداخل هذه الأرض من أفنية و بساتين وجنائن و مداخل ، فكل مالك مشترك يملك

<sup>1</sup> إلا ان هذا المشكل نادرا ما يتم عرضه على القضاء ، فيظل حبيس الملكية المشتركة ، حيث يتم تسويته داخل العقار المشترك .

<sup>2</sup> التادلي فاطمة الزهراء : المركز المغربي للدراسات و الاستشارات القانونية وحل المنازعات ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، أكادال الرباط ، المرجع السابق ، ص 83.

<sup>3</sup> الهدف الذي من أجله تم تشييد العقار هو الاستعمال الذي على أساسه اشترى الملاك الشركاء حصصهم فيه ، و يدخل في استعمال كل واحد منهم هدوء الحي ، أناقة التجهيزات ، المحيط الخارجي.

نصيبا شائعا في الأرض ، فالأرض هي أصل وجود العقار المشترك و بانعدامه لا يمكن الحديث عن البناء فعليها تثبت الجدران و الأساسات و تشكل الأرض الجزء الأساسي الذي تشيد عليه العمارة و تكون أهم جزء من الأجزاء المشتركة .

و بالتالي مالكي البناء هم شركاء في الأرض ، فالأرض المقام عليها البناء تعتبر جزء مشترك يختص باستعماله و الانتفاع به المالكين للبناء ، كما يجوز أيضا اعتبار الأرض المحيطة بالشقة الكائنة بالطابق الأرضي جزءا خاصا تابعا لتلك الشقة فيتملك بها مالك هذه الأخيرة و تخصص كحديقة يستأثر بها لنفسه من دون مزاحمة له في ذلك من بقية مالكي العمارة<sup>1</sup>.

أما فيما يخص الحقائق الصغيرة التي تقام في شكل أحواض (bac a fleurs) ، فعلى الرغم من عدم تخصيصها للاستعمال المشترك لعدم قابليتها لذلك كان من الضروري اعتبار مثل هذه الأجزاء أجزاء مشتركة لما لها من نفع على جميع المالكين فهي تعطي قيمة مضافة لعمارتهم ككل و لأجزاءهم الخاصة أيضا ، لذلك تم إدخال معيار المنفعة<sup>2</sup>.

فالحقائق تدخل ضمن عناصر التجهيز المشترك لأنها محل إنقاع جميع الملاك المشتركين سواء بالاستعمال المادي لها و ذلك بالمرور بين أجزائها أو بالجلوس على الكراسي المتواجدة بها أو بالتمتع بالمنظر الطبيعي التي تزخر به<sup>3</sup>.

و الرأي الراجح هنا عدم إمكانية تطبيق فكرة القسمة عمليا سواء كان البناء موجودا أو مهدما ، وهو رأي سديد لأنه في حالة وجود البناء لا يمكن تصور استئثار جميع الملاك الشركاء بالأقسام الشاغرة من الأرضية ، فذلك يعني أن هذه الأخيرة ستصبح محل تحول من جزء مشترك إلى أجزاء خاصة ، بما يخول كل مستفيد من ذلك أن يفعل بالقطعة الممنوحة له ما يشاء ، وهذا يتنافى مع غرض الخدمة الجماعية التي تؤديها هذه الأقسام لصالح الملاك الشركاء<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات، المرجع السابق ، ص37.

<sup>2</sup> سامي جليل: المرجع نفسه، ص42.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، المرجع السابق، ص61 .

<sup>4</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص65.

فالأجزاء المشتركة مخصصة للانتفاع الجماعي أي الاستعمال و الاستغلال و أشمل من ذلك المنفعة الجماعية التي قد تتحقق دون استعمال أو استغلال أي هي معيار الفائدة الجماعية التي ترجع على المالكين فواجهة العمارة مثلا تعتبر جزءا مشتركا يحقق منفعة جماعية .

من خلال دراستنا للفصل الأول نجد أن الملكية المشتركة هي التي تكون ملكيتها مقسمة إلى أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة .

تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص ، و اعتبار ذلك الجزء خاصا يؤول إلى منح مالك هذا الأخير حقا في التملك بها و قد يتقاعس على حفظها مما يؤدي إلى عدم تناسق المظهر الخارجي للعمارة فتتأثر جماليا .

و هناك أجزاء المشتركة تظل دائما كذلك و لا يمكن نفي هذه الصفة عنها ، لكونها ضرورية لاستعمال الأجزاء الخاصة مثل المدخل و السلم إذ لا يمكن أن تنفي هذه الصفة عنها و يكون على مصلحة الشهر العقاري الإمتناع عن شهرها ضمن الملكيات الخاصة.

أما فيما يتعلق باستعمال كل مالك للأجزاء الشائعة في سبيل الانتفاع بالجزء الخاص الذي يملكه، وأن يستعمل الأجزاء الشائعة فيما خصصت له و على الوجه الذي لا يضر بالعمارة و لا يحول دون استعمال باقي الملاك لهذه الأجزاء الشائعة نفسها.

إذ أن الملكية المشتركة تعتبر نظاما مزدوجا لذلك فهي ترتب للمالك مجموعة من الحقوق على جزئه الخاص والمشارك كما تحمله بمجموعة من الالتزامات على الأجزاء الخاصة والمشاركة، وهذا ما سنعرضه من خلال الفصل الثاني:

## الفصل الثاني:

حقوق والتزامات الملاك في الملكية

المشتركة:

## الفصل الثاني: حقوق والتزامات الملاك في الملكية المشتركة:

تثبت لكل مالك مشترك مجموعة من الحقوق ، وبالمقابل فإن كل مالك مشترك يتعين عليه الالتزام بمجموعة من الالتزامات<sup>1</sup>.

فالخاصية الرئيسية للملكية المشتركة تتمثل في أنها تجمع في نفس البناء بين أجزاء خاصة ووقع تخصيصها لأغراض مختلفة بحيث تخصص البعض منها للسكنى و البعض الآخر للممارسة المهنية أو التجارية لذلك يمكن أن نجد في نفس البناية إلى جانب الشقق و ساكنيها محلات تجارية ، عيادات الأطباء و مكاتب المحامين و الخبراء المحاسبين و غيرها من المحلات المهنية ، وإنتماء أصحاب الأجزاء الخاصة إلى فئات مختلفة يؤثر حتما على الراحة الجماعية التي تقوم عليها الملكية المشتركة فالمصالح تختلف بل وقد تتصادم ، فمصلحة التاجر لا تتماشى مع مصلحة الساكن فالأول يهدف الى جلب أكبر عدد ممكن من الزبائن إلى محله ، في حين يبحث الثاني عن الهدوء و الراحة<sup>2</sup>.

و لقد تولى المشرع الجزائري من خلال القانون و المرسوم التنفيذي 99/14 من بيان الحقوق و الالتزامات الخاصة بالملاك المشتركين و أوردها بكيفية عامة و متشابهة إذ قرر أنه لا يجوز التصرف في الأجزاء الخاصة بكيفية مستقلة عن الأجزاء المشتركة أو العكس<sup>3</sup>.

وقد أفرد المشرع الجزائري في المواد 749،750 ..... 756 من القانون المدني الجزائري حقوق وواجبات المالكين في الملكية المشتركة من خلال النص على أن لكل شريك أن يتمتع بالجزء الخاص لحصته عن طريق الاستعمال و الانتفاع بكل حرية على أن لا يمس بحقوق باقي الشركاء و يلحق ضررا بما أعد له العقار المشترك .

وعليه نعرض فيما يلي لحقوق الملاك على الأجزاء الخاصة و المشتركة في المبحث الأول، وواجبات الملاك على الأجزاء الخاصة و المشتركة في المبحث الثاني:

<sup>1</sup> نموذج مستخرج من الوكالة الوطنية لتطوير السكن (عدل) ، ملحق .

<sup>2</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات ، المرجع السابق ، ص 21، 22.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 39.

**المبحث الأول: حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة والمشاركة المتعلقة بالملكية المشتركة:**  
 للمالك في الملكية المشتركة أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة تكون له عليها كل سلطات المالك المشترك، مع التأكيد أن هذه السلطات العائدة للشريك يجب أن لا تمنع سائر الشركاء من ممارسة حقوقهم بدورهم على حصتهم سواء كانت الخاصة أو الشائعة<sup>1</sup>.

ويثبت للمالك المشترك حقان إثنان و هما حق الاستعمال الخاص و هو ينصب على الأجزاء الخاصة و حق الاستعمال المشترك<sup>2</sup> و هو ينصب على الأجزاء المشتركة أي تبعية الأصل للفرع<sup>3</sup>، و هذا ما سنتناوله في مطلبين إثنين، سنتطرق في المطلب الأول لحقوق المالك المتعلقة بالأجزاء الخاصة، ثم ننتقل في المطلب الثاني لحقوق المالك المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

#### **المطلب الأول: حقوق المالك المتعلقة بالأجزاء الخاصة:**

للمالك أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها إذ له الحق في أن يستعمل شقته بنفسه فيسكن فيها و يستقبل فيها زواره، ولأطفاله اللعب فيها ، شريطة عدم الإضرار بحقوق باقي الملاك أو بتخصيص العقار<sup>4</sup>.

و يحق للمالك الانتفاع الشخصي و الخاص بها باعتبارها ملكا خاصا له ،ويتمتع بالشفقة أو محل داخل البناية الخاضعة للملكية المشتركة بحق الاستمتاع و الانتفاع بسكنه الشخصي و له إجراء كافة التصرفات القانونية بالبيع أو الهبة أو الوصية ، كما له الحق في إجراء كافة التصرفات المادية كإدخال تحسينات على شقته أو تغيير بلاطها أو خشبها ، وبصفة عامة إجراء كافة أعمال التهيئة الداخلية مع مراعاة ما يمكن أن يرد على هذه الحقوق من قيود مقررة بمقتضى القوانين والتنظيمات .

<sup>1</sup> جورج ن شراوي :حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف ،حق انتفاع ) المؤسسة الحديثة للكتاب ،طرابلس لبنان الطبعة 2006،1،ص58.

<sup>2</sup> نبيل فرحات الشطناوي :القوة الملزمة لنظام إدارة البناء في العقار المقسم إلى طابق و شقق دراسة مقارنة بين التشريعين المغربي و الأردني ،ندوة المعاملات العقارية و إشكاليات توثيقها في ضوء المستجدات القانونية الجديدة ، جامعة آل البيت ،المفرق ،الأردن ، كلية الشريعة ،أكادير ، ( د ت ) ،ص90.

<sup>3</sup> الأجزاء الشائعة هي الفرع و الأجزاء الخاصة هي الاصل فهي اذن لا تقبل القسمة و معنى ذلك أن التابع لا يمكن أن يفصل عن المتبوع .

<sup>4</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق ،ص 193.

و من هذا المنطلق يتبين أن للمالك حق الاستعمال و الاستغلال و التصرف على الجزء الخاص و هذا ما سنتطرق له فيما يلي :

### الفرع الأول: حق الاستعمال و الاستغلال:

إن حقوق المالك على الجزء الخاص غير مطلقة فلا يمكنه استعمال الجزء الخاص فيما هو غير مشروع ،ولا يمكنه استعماله بحرية مطلقة من شأنها أن تتال بالمصلحتين الخاصة و العامة و عدم العلو فيها إلى الحد الذي يضر بالجوار ،فيحق لكل شريك في الملكية :

#### 1. حق الاستعمال :

أن يستعمل كما يبدو له الأجزاء الخاصة المملوكة له و ينتفع بها بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى و بتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناء للخطر .

فيمكنه أن يعدل كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها ،غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة ، ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية ، وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات تدهور في البناية ، و يجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم <sup>1</sup>.

إذ أنه من بين المشاكل التي تعاني منها الملكية المشتركة هي تولد أضرار بسبب تغيير استعمال جزء خاص على إثر دخول مالك جديد أو شاغل إلى الملكية المشتركة ،فقد يقدم هذا الأخير على وضع نشاط آخر عوض النشاط الممارس سابقاً ،طرح هذا المشكل في إطار القانون الفرنسي فكيف كان موقف الفقه والقضاء منه ؟

يرى بعض الفقه الفرنسي أن المشكل يتولد من نظام الملكية المشتركة نفسه ،فهذا النظام قد يكون غامضاً أو غير واضح أو متسامح مع معظم النشاطات ، رغم أنها تؤدي إلى حصول أضرار وفي المقابل قد يكون نظام الملكية المشتركة صريح في هذا الباب و يمنع ممارسة إحدى النشاطات ، فهنا لا يمكن

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 99/14 ،المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 21.

ممارسة أي نشاط من هذا القبيل مادام النظام واضح في هذا الخصوص لكن ممارسة هذه الأنشطة ممكنة إذا تم إجماع كل الملاك ، لكن في حالة إذا رفض الجمع العام الترخيص للمالك بتغيير النشاط المرخص به من طرف نظام الملكية المشتركة ، فإذا قام المالك بتغيير هذا الاستعمال فهذا يعتبر هذا الأخير غير مشروع فقاضي الاستعجال في هذه الحالة عنده صلاحية إيقاف هذا النشاط<sup>1</sup>.

و يكون تدخل القاضي الاستعجالي عن طريق الدعوى المباشرة و هذا لإلزام المعتدي بالالتزام و التقيد بالنظام الداخلي للملك المشترك بإصداره أمرا استعجاليا واجب النفاذ ، و هذه الحالة هي استثناء تدخل قضاء الاستعجال في المس بالحقوق إذ أنه يسهر على تنفيذ التزامات تعاقدية بين الأطراف مدرجة في النظام الداخلي لتسيير الملك المشترك .

إلا أن كيفية استعمال هذه الأجزاء فإنه يكون للمالك أن يستعملها داخل شقته أو طبقته بأن ينشئ في إحدى الجدران الرئيسية تجويفا لحفظ الملابس ، كما أنه له أن يضع على مدخل الشقة ما يدل على اسم المالك و مهنته أو على واجهتها ما يدل على أن الشقة معروضة للبيع أو الإيجار ، فمثل هذا الاستعمال يدخل في نطاق الغرض من هذه الأجزاء و لا يتعارض معه .

إلا أن الأمر يدق في بعض الصور مثل وضع لوحات إعلانية مضيئة على واجهة العقار لما قد ينجم عنها من مضايقات لبعض الملاك أو لما قد تمثله من إخلال بالمظهر الجمالي العام لواجهة العقار كما أن الواجهة الخارجية للعقار تعد من الأجزاء المشتركة التي لا يجوز لمالك الوحدة الاستئثار بها و في هذه الحالة إذا ورد تنظيم في نظام الملكية المشتركة فإنه يتعين إتباعه أما إذا لم يرد مثل هذا التنظيم فنعتقد أن وضع مثل هذه اللوحات المضيئة يقتضي موافقة الجمعية و التي تصدر قراراتها بالأغلبية ، إلا أنه اذا كان من شأن وضع هذه الإعلانات منع الملاك الآخرين من رؤية الطريق العام بسبب انعكاس الضوء فإنه لا يكون بوسع الجمعية إجازة مثل هذا الاستعمال ، لأن الأمر يتعلق بمنفعة الشقة واستعمالها و هي جزء خاص ، الأمر الذي يخرج عن نطاق سلطة الجمعية ، إلا أنه من المستحسن أن يرد في لائحة

<sup>1</sup> عبد الإلاه المحبوب ، فاطمة آيت الغازي : قضايا و آراء قانونية في العقار ، المدني ، الشغل ، التامين ، الجنائي ، التحكيم ، التجاري ، الإداري ، المرجع السابق ، ص 88.

نظام الملكية المشتركة مواصفات اللوحات الدعائية من حيث العدد و ما إلى ذلك من خصائص فدور اللائحة هو تنظيم وضع اللوحات الدعائية و لكن لا يمكن النص فيها على منع الملاك من وضعها<sup>1</sup>.

2. حق الإستغلال :

من بين الحقوق التي تتميز بها الملكية حق الاستغلال و مفاده أن يعطي صاحب الحق العقاري حق استعمال لشخص آخر مقابل بدل و هو ما يميز حق الاستعمال الذي يمكنه من إعطاء الحق لشخص آخر و لكن من دون مقابل ، و من تم فإن للمالك الحق في إجباره على أساس أن المشرع أعطاه الحق في ذلك<sup>2</sup>.

فللمالك حق الاستغلال و يكون ذلك بالحصول على ما يتولد أو ينتج عن الشيء من ثمار و بعبارة أخرى فإن سلطة الاستغلال هي سلطة الحصول على ما يغله الشيء من ريع أو دخل<sup>3</sup>، بحيث ينفرد المالك بالتمتع بثمار العين الراجعة له بالملكية تبعا لذلك بالثمار المدنية التي تتولد من إجباره لشقته، فهو يتمتع بحقه في الإيجار<sup>4</sup>.

و المستأجر يحل محل المالك المؤجر و الالتزامات المفروضة من قبل النظام تسري على المستأجر مادام اندمج في الملكية المشتركة ، و بما أن النظام له قوة الزامية اتجاه الملاك وخلفهم و بما أن النظام هو الذي يحدد استعمال و استغلال الجزء الخاص و شروطه و ذلك حسب المرسوم التنفيذي 99/14 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة .

كما يحق له إيجار جزئه الخاص للغير و أن ينتفع بريعه، ويشترط في هذه الحالة أن يسلم للمستأجر نسخة من نظام الملكية المشتركة حتى يتسنى لهذا الأخير أن يعمل على احترام ذلك النظام و بالتالي احترام كل التقارير التي تتخذها الجمعية ، على اعتبار أن كل مالك شريك مسؤول عن أعمال مستأجره.

<sup>1</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ،المرجع السابق، ص 353.

<sup>2</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص194.

<sup>3</sup> ادريس الفاخوري :الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08،المرجع السابق،ص69.

<sup>4</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات،المرجع السابق ص57.

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

و من بين هذه الحالات الأكثر وقوعا أن يقوم المالك بتأجير شقته للغير فيقوم هذا المستأجر بتخصيص هذه الشقة لغرض مهني رغم أن نظام الملكية المشتركة ينص على تخصيص العقار للسكنى لا غير<sup>1</sup>.

فإن استعمال و استغلال الأجزاء الخاصة لا يمكن أن يتعارض مع المقتضيات المشروعة لنظام الملكية المشتركة لهذا فتحديد الغرض المعد له الأجزاء الخاصة لا بد من احترامه من طرف الملاك و ذوي حقوقهم فمثلا إذا تم تخصيص شقق العمارة للسكنى فقط فلا يمكن تأويل هذا المقتضى ، أما إذا كان يسمح باستغلال الشقق و المحلات للسكنى و المهن و التجارة ففي هذه الحالة تزول كل القيود و يبقى قيد واحد وهو احترام حسن الجوار ،أما إذا مخصص للسكنى دون المهن والتجارة و التي قد تؤثر على الهدوء و الراحة للسكان كالضجيج و الروائح فلا بد من التقيد بهذا التخصيص دون مخالفته<sup>2</sup>.

و يعد الإيجار من التصرفات التي يحق للمالك إجرائها و يترتب عليه تقيد المستأجر بما يرد في نظام الملكية المشتركة من قيود فينفذ في مواجهته ما يرد من حظر لبعض أوجه الاستغلال التجاري التي تتعارض مع الطابع العام للعقار و مع الغرض الذي خصص له و لكن قد يرد في النظام قيود على سلطة مالك الشقة في التأجير كأن يشترط موافقة الجمعية و لا شك أن هذه القيود قد يكون لها ما يبررها في الواقع ،إذ أن اطلاق سلطة المالك في التأجير مفروشا أو خاليا من شأنه أن يأتي بخليط من السكان يتنوع في طباعه و هو أمر من شأنه أن يبعث على الخلاف بين ساكني العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق،ص40.

<sup>2</sup> التادلي فاطمة الزهراء، المركز المغربي للدراسات و الاستشارات القانونية وحل المنازعات ،مجلة الأبحاث والدراسات القانونية،العدد الثامن ، المرجع السابق ، ص80،81.

<sup>3</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق، من ص 226الى228.

و إساءة المالك أو الشاغل استغلاله لحقوقه داخل العقار المملوك ملكية مشتركة قد تؤدي للإضرار بالملاك أو الشاغلين الآخرين بحرمانهم من حقوقهم ، وسواء كان ذلك بحسن نية أو سوء نية يجب على كل مالك استخدام حقوقه وفقا لحدودها القانونية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني . حق التصرف :

حق التصرف يخول سلطة إجراء جميع التصرفات على الشيء بشكل يستفيد منه صاحب الحق كليا أو جزئيا و التصرف قد يكون ماديا أو قانونيا :

أ. فالتصرف المادي معناه تناول مادة الشيء بالتغيير أو التعديل أو الاتلاف<sup>2</sup>:فإن المشرع أعطى لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل و يستغل و يتصرف في الجزء الخاص العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له<sup>3</sup>،وله أن يجري جميع الأعمال و التحسينات بشرط ألا تعرض هذه الأعمال متانة البناء للخطر ،وبشرط أن لا تضر بحقوق الملاك الآخرين ،فله أن يستعيز عن تبليط أرضية طابقه بتخشيبها أو أن يستبدل بالتخشيب التبليط<sup>4</sup>.

فللمالك إدخال تغييرات على الجزء الخاص ، وله أن يقيم في الحائط الرئيسي خزانة أو درج لحفظ الملابس بشرط أن لا يسبب ضررا للمبنى ،كما لا يمكن لصاحب الطابق الأرضي أن يقيم على نوافذه مظلة من الحديد أو الزجاج الذي يتسبب في انعكاس الضوء و تراكم الأتربة مما يعرضه بسهولة للسرقة<sup>5</sup>.

و ينبغي الإشارة إلى أن التغييرات المراد القيام بها لا ينبغي أن تصل إلى حد تجزئة الشقة إلى شقتين مثلا إلا بموافقة الجمعية بطبيعة الحال ،لهذا فالمالك المشترك لا يحتاج لأي ترخيص عند استعماله لهذا الجزء

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة : الوضعية القانونية للمستاجر في اطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ،المرجع السابق، ص 328.

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08،المرجع السابق ،ص69.

<sup>3</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 193.

<sup>4</sup> محمد مرسي كامل باشا : شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية ،المرجع السابق ، ص247.

<sup>5</sup> سامي جليل،ملكية الطبقات ،المرجع السابق ، ص64 .

و لاتقع على عاتقه أية مسؤولية مادام هذا الاستعمال يلائم طبيعته<sup>1</sup>، و بالتالي لابد من توافر شروط لتعديل هذه الأجزاء :

أن يكون ذلك على نفقة الشريك الذي يستقل بإحداث التعديل.

أن يكون التعديل من شأنه تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة.

أن لا يغير التعديل من تخصيص هذه الأجزاء.

أن لا يحدث ضررا بالملاك الاخرين<sup>2</sup>.

ب . التصرف القانوني في الأجزاء الخاصة :و مفاده القيام بعمل يؤدي إلى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع و الهبة أو بإبرام عقود قد تؤدي إلى انتقال الملكية عن طريق البيع الجبري كالرهون ، وللمالك أن يتصرف في البيت كله أو في جزء منه ،فيشاركه في الملكية غيره على الشيوخ كقاعدة عامة<sup>3</sup>.

فللمالك الحق في التصرف في الجزء الخاص له دون قيد أو شرط و كذا حقه في التصرف في الأجزاء المشتركة المرتبطة به بحسب الغرض المعدة له ، كالبيع و الهبة و غيرها من التصرفات القانونية الهادفة إلى إنشاء حق عيني على الجزء الخاص أو نقله أو تعديله أو إنهائه<sup>4</sup>.

فيقصد بالتصرف القانوني إجراء تغيير في المركز القانوني للشيء<sup>5</sup>، و انتقال ملكية الجزء الخاص إلى مالكة الجديد ،فهذا الأخير يعد طرفا جديدا فيها ومحمول على دفع المصاريف المشتركة إثر انتقال الجزء

<sup>1</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق،ص78.

<sup>2</sup> محمد كامل مرسي باشا :شرح القانون المدني الحقوق العينية الاصلية ، المرجع السابق ص244.

<sup>3</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق ، ص 193.

<sup>4</sup> ادريس الفاخوري :الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08،المرجع السابق ،ص131.

<sup>5</sup> ادريس الفاخوري :المرجع نفسه،ص69.

الخاص إليه و الأجزاء المشتركة التابعة له<sup>1</sup> ، بل يكون لكل مالك جميع حقوق الملكية في الجزء الخاص به فله أن يبيعه<sup>2</sup> أو يهبه أو يوصي به و يؤجره أو يرهنه أو يورث عنه<sup>3</sup>.

أما الأجزاء المشتركة فلا يجوز أصلاً قسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها صفقة و كل شرط مخالف لذلك يعد لاغياً ، و يجبر المالك على العيش وفق ضوابط محددة ربما كره توأجدها<sup>4</sup>.

و يخضع التصرف في الشقة أو الطبقة للقواعد العامة في إبرام التصرفات القانونية و التي يكفي وفقاً لها أن تكون الشقة معينة أو قابلة للتعين و تعد الشقة على هذا النحو معينة متى ذكر موقع العقار و الطابق التي يوجد به الشقة و موقعها فيه ورقمها ، و تعد الشقة المباعة معينة على هذا النحو ، و إن كان الغالب أن يذكر المتبايعون مساحة الشقة و إن كان إغفاله لا يستتبع البطلان .

و لا يقتصر التصرف القانوني الناقل للملكية على الشقة بل ينصرف بالضرورة إلى حصة الشريك في الأجزاء المشتركة ، ويلتزم المشتري بكافة الأعباء بما في ذلك الضرائب العقارية و هو بذلك يختلف عن المستأجر الذي لا يلتزم إلا بالنفقات<sup>5</sup>.

و قد نصت المادة 754 من القانون المدني: ( في حالة نقل ملكية إحدى القسمة ، يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة ، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية ، و الواجب دفعها نقداً ، سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي .

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة تقل 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 و يجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض ، في مدة

<sup>1</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات ، المرجع السابق ، ص 55.

<sup>2</sup> نبيل فرحات الشطناوي : القوة الملزمة لنظام إدارة البناء في العقار المقسم إلى طابق و شقق دراسة مقارنة بين التشريعين المغربي و الأردني ، ندوة المعاملات العقارية و إشكاليات توثيقها في ضوء المستجدات القانونية الجديدة ، كلية الشريعة ، أكادير ، المرجع السابق ، ص 91.

<sup>3</sup> محمد كامل مرسي باشا : شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ، المرجع السابق ، ص 247.

<sup>4</sup> علي كحلون : النظرية العامة للأموال ، نظام العقارات غير المسجلة ، نظام العقارات المسجلة ، تونس 2010 ، على

ضوء قانون 12 أوت 2009 ، مجمع الأطرش للكتاب المختص ، ص 146.

<sup>5</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ،

من 226 إلى 228.

خمسة عشر يوما ابتداء من إعلان التخلي ،على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع ).

ويجب على الملاك المشتركين أن يساهموا في التكاليف اللازمة لصيانتها وبتكاليف مشتركة .<sup>1</sup>، و لهم الحق في طلب التعويض إذا حصل ضرر بسبب الصيانة و هذا حسب نص المادة 756مكرر من القانون المدني: ( للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام ببناءات ،سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الانتفاع بأملاكهم منعا بليغا و لو مؤقتا أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون . و هذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية و يوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة).

و للمالك الحق في الاطلاع على السجلات و الوثائق الخاصة بإدارة العقار المشترك الملكية مثل :فواتير صيانة المصعد أو اقتناء المصابيح الكهربائية أو وصولات أداء الماء أو الكهرباء و الحق في حضور الجمعية و أيضا له الحق في ممارسة الدعاوى سواء المتعلقة بالجزء الخاص أو الرامية إلى الحفاظ على حقوقه في العقار المشترك <sup>2</sup> ، و يحق له رفع دعوى كلما تعلق الأمر بحق الملكية أو الانتفاع ، ويبقى للمالك الحق في المقاضاة كطرف من المجموعة كلما تعلق الأمر بحقوقه الفردية ، وحق المالك في إقامة دعوى يكون للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك و إصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو الأجزاء المشتركة <sup>3</sup> .

ويصل ارتباط المالك المشترك بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة لدرجة مقاضاة كل من يعبت بحقوق هذا الأخير فيهما ، فلكل مالك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة ، وله الحق في التصرف بدون قيد أو شرط في الجزء الخاص في العقار و كذا في الأجزاء المشتركة المرتبطة به بحسب الغرض المعد له ،تجعل المالك ملزم

<sup>1</sup> .E.kischinewsky broquise La copropriété des immeubles bâtis op cit .p 68.

<sup>2</sup> حليلة بنت محجوب بن حفو : دراسة في القانون العقاري المغربي ،المرجع السابق ،ص59.

<sup>3</sup> ادريس الفاخوري الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08،المرجع السابق ،ص131.

بمعرفة حدود الجزء الخاص العائد له ثم حدود حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة حتى يمارس حق التصرف بأمان<sup>1</sup>.

و قد نصت المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني: (إذا حدث هدم كلي أو جزئي، فإنه يمكن للشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر .

و تخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء و ذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين).

كما يكون للمالك الحق في ممارسة حق الأفضلية إن وجد ، ويقصد بحق الأفضلية حق أحد الملاك أو بعضهم في الحلول محل المشتري الأجنبي الذي يشتري شقة خاضعة لنظام الملكية المشتركة بعد أداء ثمن الشراء و المصاريف<sup>2</sup>.

و يكون من حقه إجراء أعمال التهيئة الداخلية التي يراها ، بفصل جانب من الشقة و ضمه إلى جانب آخر منها ، على أنه لا يجوز له بأي حال من الأحوال التعلية طالما وإن ذلك يستوجب توظيف الجزء المشترك حتى لو كان إجراء التعلية خاص بالطابق العلوي ، لأن التعلية تستلزم المساس بأجزاء مشتركة و تغيير طبيعتها فتصبح أجزاء خاصة<sup>3</sup>.

فلكل مالك الحق في القيام بكل التصرفات المادية و القانونية على محله، مادام لا يمس في ذلك بحقوق باقي الملاك المشتركين ، وبقواعد تخصيص العقار ، و يدخل بطبيعة الحال ضمن هذه التصرفات حقه في استعمال محله بنفسه أو استغلاله عن طريق تأجيره للغير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان ، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص34.

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري: الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق ، ص131.

<sup>3</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات، المرجع السابق، ص58.

<sup>4</sup> عبد الحق صافي، الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات ، المرجع السابق ،

## المطلب الثاني: حقوق الملاك المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

تعتبر الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الطبقات و الشقق و هي معدة للاستعمال المشترك و لا تقبل القسمة أبدا حيث أنها في حالة شيوع إجباري، إذ أن الأجزاء المشتركة التي سبق وأن تقدم بيانها تعد مملوكة ملكية شائعة لجميع الملاك و الشيوع في الأجزاء الشائعة إجباري لا يقبل القسمة، و حصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء الخاص الذي له في البناية، وبالتالي للمالك فيها حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف و هذا ما سنتطرق له فيما يلي :

## الفرع الأول: حق الاستعمال والاستغلال :

الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك يعتبر حق المالك فيها حق ملكية شائعة ثابت ليس له فقط بل لمجموع الشركاء أو البعض منهم و على هذا فاستعمال الأجزاء المعدة للانتفاع المشترك من حق جميع الملاك و لا يمكن للمالك أن ينفرد باستعمال جزء مشترك إلا على سبيل الاستغلال للجزء المشترك تقوم به الجماعة لحسابها<sup>1</sup>، ومن هذا المنطلق يتبين أن للمالك حق استعمال و استغلال الأجزاء المشتركة و هذا ما سنتطرق له فيما يلي :

## 1. استعمال الأجزاء المشتركة :

تم التطرق لاستعمال الأجزاء المشتركة في المرسوم 99/14 الذي نص على أنه يمكن لكل شريك في الملك و/ أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ، و لا يمكن للشريك في الملك و/ أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت .

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء و كل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> دنون يونس صالح المحمدي: التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص62.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 99/14، المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص22.

بعد استقراء هذه المادة نجد أنها وضعت قيودا قانونية عامة تتمثل على الخصوص في النقاط التالية :

أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء الخاص<sup>1</sup> .

و تعتبر مملوكة على الشيوع لجميع الملاك و هي معدة للاستعمال المشترك و لا تقبل القسمة أبدا حيث أنها في شيوع إجباري<sup>2</sup> .

فللملاك حق استعمال المصعد للوصول إلى طوابقهم العليا و لكن ليس لهم حق استعماله لأغراض أخرى كحمل الأثاث و مواد البناء و أثقال أخرى ، و لهم حق استعمال سطح العمارة المشتركة لنشر الثياب أو تهوية بعض الأثاث أو تثبيت الهوائيات الفضائية .

كما يحق لهم استعمال الدرج و الممرات فيما أعدت له ، و لهم أيضا حق استعمال المداخل و منافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك ، و يحق لهم الانتفاع بالشرفات التي تطل على الشارع دون إغلاقها و إضافتها إلى الغرف الداخلية للشقق .

و لعل الواقع الذي تعيشه بعض البنايات المشتركة يشهد على الاصطدامات و المشاكل التي يعيشها بعض السكان بسبب استيلاء بعض الملاك المشتركين على ساحة أمام الطابق السفلي الذي يملكه مثلا و يحيطها بسياج أو جدار لاستئثاره الشخصي بها رغم عدم النص على ذلك في سند ملكيته و علمه بعدم أحقيته في ذلك ، فعليه إزالتها<sup>3</sup> .

وقد أحسن المشرع صنعا حينما أكد على الطابع المشترك لهذه الحقوق التي تعد تابعة للأجزاء المشتركة ، بحيث يكون بذلك قد وضع حدا لكل نزاع كان ممكن أن يثور بين المالك و المرقي العقاري الذي يود الاحتفاظ بمزاولة هذه الحقوق<sup>4</sup> .

وإذا كان للشريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له فإنه مقيد بحقوق بقية الملاك إذ يجب عليه أن لا يحول دون استعمال بقية الشركاء و الانتفاع بهذه الأجزاء و يقتضي ذلك أن لا يستعمل الشريك

<sup>1</sup> Pierre van den eynde ,la pratique notariale de la copropriété ,Belgique 2012, p 139,

<sup>2</sup> محمد حسين منصور: الحقوق العينية الاصلية ، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها . أسباب كسب الملكية . سنة 2003 دار الجامعة الجديدة للنشر ، ص 168 .

<sup>3</sup> بيار اميل طوبيا :سلسلة القضاء العقاري (الجزء الخامس) ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية ،المرجع السابق ، ص 129.

<sup>4</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ص 61 .

تلك الأجزاء استعمالا استثنائيا يتضمن معنى السيطرة و الانفرد به ، إذ أن مثل هذه السيطرة تعادل في حقيقتها التصرف في هذه الأجزاء و هو أمر يمتنع على المالك القيام به و قد تتمثل السيطرة في عمل مادي مثل توسيع شرفة بحيث تبرز على واجهة العقار أو الفناء ، كما أن السيطرة لا تقتصر على كونها عملا ماديا إذ تحمل في طياتها عملا قانونيا يتمثل في الانفرد بجزء مشترك بنية تملكه ، و بالتالي الاستيلاء على جزء مملوك على الشيوع يمثل في حد ذاته ضررا و انقاصا لحقوق باقي المالكين ، و إن لكل منهم رفع دعواه مطالبا بإعادة الحال إلى ما كانت عليه و إن مثل هذه الدعاوى التي تهدف إلى حماية حق الملكية لا تخضع للتقادم ، و يجوز لأي مالك كما يجوز للمتصرف رفع دعوى للإزالة أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه و تعتبر هذه الدعوى من قبل الدعاوى العينية العقارية .

كما يكون للملاك دائما المطالبة بالتعويض عن هذا الاستعمال الاستثنائي الذي يفترض فيه إلحاق ضرر فردي بكل مالك بمجرد وقوعه<sup>1</sup>.

و بما أن الأجزاء الشائعة ضرورية لجميع الملاك فإنها تعتبر تابعة للأجزاء الخاصة و مرتبطة بها ، مما يعني أنه لا بد أن تبقى دائما مشتركة بين المالكين و لا يمكن إزالة الشيوع عنها ، كما لا يمكن لأي مالك أن يقوم بتقويت نصيبه فيها وحده دون ما يملكه من الأجزاء الخاصة ، و إذا قام أحد المالكين بإجراء تصرف قانوني فيما يملكه ملكية خاصة فإن ذلك التصرف يجري على الأجزاء الشائعة ، و إذا كان يحق لكل مالك في البناية أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له فإنه لا يجوز لأي مالك منهم أن يحول دون بقية المالكين من استعمال تلك الأجزاء فيما أعدت له ، كما لا يجوز له أن يحدث ضررا لتلك الأجزاء<sup>2</sup>.

## 2. استغلال الأجزاء المشتركة :

لا يمكن للمالك الشريك أو لمجموعة الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها حيث لا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة ، فكما رأينا سابقا فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة

<sup>1</sup> أحمد عبد العال ابو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، مرجع سابق ، ص 355.

<sup>2</sup> محمد ابن معجوز : الحقوق العينية في الفقه الاسلامي و التقنين المغربي ، دون سنة ، ص 285.

بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له و هذا حسب المرسوم 99/14 السالف الذكر .

ويتضح أنه يتعين على المستأجر احترام قواعد الملكية المشتركة و على المؤجر تسليمه نسخة من نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، و هذا لتكون العلاقة بين الجمعية و المستأجر مبنية على أساس قانوني فهو ملزم في كل الأحوال بالالتزام بقراراتها<sup>1</sup>.

و فيما يخص مسألة استغلال المرافق المشتركة يذكر على سبيل المثال تهئية ساحة ووضع سياج على حافة الطريق، إذ يتحمل الجميع مصاريف الصيانة و المحافظة على الجزء المشترك بالتناسب مع مصلحة كل واحد، إلا في حالة وجود اتفاق مغاير ولا يتم الإعفاء من هذا الالتزام و الذي تم تعريفه على أنه التزام عيني إلا في حالة التخلي عن الحقوق<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: حق التصرف في الأجزاء المشتركة:

إن من أهم ما يميز الأجزاء المشتركة هو عدم جواز التصرف فيها<sup>3</sup> ، ومنع المالك من التصرف في هذه الأجزاء ورد مطلقا ، فكما يتمتع عليه المطالبة بالقسمة ، فإنه يتمتع عليه أيضا القيام بأي تصرف ناقل للملكية أو تقرير حق عيني تبعي على تلك الأجزاء كالرهن ، كما لا يجوز للدائنين الحجز عليها بصفة مستقلة ، إذ أنها تابعة للطبقة أو الشقة و ترتبط بمصيرها ، كما أنه لا يمكن استعمال الطبقة أو الشقة دون هذه الأجزاء<sup>4</sup>.

و يمكن الإشارة إلى أن اعتبار الجدران والحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين أجزاء مشتركة سيخلق صعوبات قانونية وعملية عند إجراء تصرفات قانونية أو مادية لإنجاز تغييرات على الأجزاء الخاصة في شكل تقسيم ( division ) أو ضم أجزاء من الملكية المشتركة فمثلا :في حالة ما إذا اقتنى أحد الملاك المشتركين الشقة المجاورة لشقته ، و رغب في أن يضم الشقتين معا يضم جزأي الملكية المشتركة ليصبجا جزءا واحدا ، ثم إجراء تغييرات مادية بهدم الحائط أو الجدار الفاصل بين الشقتين ، و بالتالي تكون كل

<sup>1</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة ، المرجع السابق، ص 195.

<sup>2</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص72.

<sup>3</sup> محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن : حق الملكية ، جامعة الزقازيق ، القاهرة 1429، 2009، ص 583.

<sup>4</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق، ص 344.

شقة مملوكة لصاحبها ملكية خاصة ، بينما تكون كل من الأرض التي أقيمت عليها العمارة<sup>1</sup> و المدخل و الدرج و السطح و غيرها مملوكة على الشيوع لكل أصحاب الشقق<sup>2</sup>.

و للمالك حق الانتفاع بالساحات و الحدائق التابعة للعقار فيما أعدت له كما لو كانت معدة للجلوس و الاستراحة و لعب الاطفال .

و يحق لكل مالك أيضا إقامة دعوى قضائية للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد الملاك.

و حقوق المالك في الأجزاء المشتركة تقدر بنسبة الجزء الخاص الذي له في العمارة مالم يتضمن اتفاقا على تحديدها وفق معيارا آخر<sup>3</sup>.

فكل مالك مشترك يملك حقا عينيا على الأجزاء المشتركة محددًا في نصيبه الشائع لهذا يترتب على الطابع الشائع على الأجزاء المشتركة أن كل مالك يتوفر على نفس الحق العائد لباقي الملاك المشتركين أو بتخصيص العقار<sup>4</sup>.

يستفاد مما سبق أن سلطات المالك في الملكية المشتركة تبدأ بالتقلص عندما يتعلق الأمر بالأجزاء الشائعة، إلا أنه يجب أخذ الشراكة في الأجزاء المشتركة بعين الاعتبار ،ويحق لكل شريك أن يجبر بقية الشركاء على تقديم ما يناسب حصصهم من النفقات الضرورية لصيانة الشيء المشترك و إبقائه صالحا للاستعمال الذي أعد له .

إلا أن الواقع غير ذلك فنجد المالك يتعسف في استعمال حقه و يخل بواجبه الذي يقع على كل شخص في إطار نظام الملكية المشتركة الذي يوجب أو يفرض عليهم مراعاة أمن و راحة السكان .

<sup>1</sup> خروج العقار المكون من طابق واحد من مجال تطبيق احكام نظام الملكية المشتركة .

<sup>2</sup> عبد الخالق أحمدون: الوجيز في الحقوق العينية العقارية ، المرجع السابق ، ص 250 .

<sup>3</sup> سامي جليل :ملكية الطبقات ،المرجع السابق ،ص50.

<sup>4</sup> مراد خمار :نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق ، ص71.

فلهم حق استعمال المصعد للوصول إلى طوابقهم العليا و لكن ليس لهم حق استعمالهم لأغراض أخرى كحمل الأثاث و مواد البناء و أثقال أخرى<sup>1</sup>.

و تعتبر الأجزاء المشتركة ملكية شائعة بين جميع الشركاء في الملكية المشتركة و الشيوخ هنا إجباري و دائم و لا يقبل القسمة، و بالتالي لا يجوز لأي مالك شريك أن يتصرف في حصته في الأجزاء المشتركة تصرفا مستقلا عن الأجزاء الخاصة، لأن حصته في الأجزاء المشتركة تكون تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص المملوك له في العمارة<sup>2</sup>.

فحق المالك في العقار يقع على قسم واحد لا يقبل التجزئة، وفي المقابل له الحق في الأجزاء الشائعة لكن في حالة صدور أي تصرف قانوني من طرف المالك المشترك كالبيع مثلا أو الهبة أو ما شابه يجب أن ينصب على العقار بكامله لما يشتمل عليه من أجزاء خاصة و شائعة محترما بذلك مقتضيات نظام الملكية المشتركة<sup>3</sup> بخصوص الأجزاء الشائعة التي تتولى إدارتها الجمعية<sup>4</sup>.

و إذا كانت مختلف الأحكام القانونية تعترف للمالك في الملكية المشتركة بحرية الاستعمال و الاستغلال و التصرف في أجزائه الخاصة فإن ذلك مشروط بعدم الإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين، وبالاستفادة و استغلال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له اصلا<sup>5</sup>.

إلا أن الملاحظ عمليا أن الملاك أو الشاغلين للعقار المشترك لا يراعون للفضاء العقاري للمسة المعمارية الجمالية التي تقتضيها قواعد العمران و مستلزمات الهندسة الجمالية وفي ذلك نجد قيام المالك أو المستأجر بإضافات و تغييرات على الملك المشترك بما يتلاءم مع ذوقه الفردي و نظرتة دون مراعاة للذوق العام و قواعد التهيئة العمرانية و من أمثلة ذلك: قيام أحد المالكين باستحداث إضافات على العقار في شكل شرفات أو تهيئات داخلية تؤثر على المظهر الخارجي للعمارة .

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان : المرجع نفسه، ص 66.

<sup>3</sup> حقه في استعمال الأجزاء المشتركة لا يقيد سوى أن تكون في الغرض المعدة له من ناحية و أن لا يضر بالشركاء

الآخرين من ناحية أخرى، فلا يحق له الاستئثار باستعمال هذه الأجزاء دون باقي المالكين .

<sup>4</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 29.

<sup>5</sup> زروتي الطيب : مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2014، ص 92.

إذ أن حق المالك المشترك في العقار المقسم إلى طبقات و شقق يكون مزدوجا ، بحيث تعتبر الأجزاء الخاصة ملكا خاصا للمالك و يكون الانتفاع بها خاصا ، أما الأجزاء المشتركة فهي تكون ملكا عاما لكل المالكين المشتركين فيكون الانتفاع بها جماعيا و ليس فرديا و لكي يخضع هذا العقار لنظام الملكية المشتركة يجب أن يتوفر على جزء خاص و حصة في الأجزاء المشتركة مع اشتراك مالكين أو أكثر في هذا العقار<sup>1</sup>.

حيث نجد أن تعليل الأحكام شرط أساسي لصحتها و ذلك عملا بأحكام الفصل 1183 من م م م ت و حيث خلافا لما جاء بمستندات الطعن فإن القرار المطعون فيه لما أقر الحكم الابتدائي بمحكمة تونس القاضي بإيقاف الأشغال المحدثه بالعقار المشترك على الشياح بين طرفي الدعوى كان قراره في ذلك معللا تعليلا كافيا استنادا لأحكام الفصل 62 من م م ح ع الذي يمنع على الشريك إحداث شيء بالأجزاء المشترك إلا برضا بقية الشركاء صراحة أو دلالة و استنادا لغياب ما يدل ضمن أوراق القضية على موافقة المعقب ضدهم على القيام بالأشغال سواء كان ذلك بصورة صريحة أو ضمنية<sup>2</sup>.

و بناء عليه لا يحق للمالك التصرف بالأجزاء المشتركة لا تصرفا ماديا ولا قانونيا إلا بموافقة بقية الشركاء حسب نوع التصرف ، فهناك تصرفات مادية تستلزم الحصول على أغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة مثل القيام بتعديل مادي أو أحداث لمحات ذات استعمال مشترك ( تعديل ساحة مقابل مدخل العمارة ببناء خزانة فيها بهدف وضع أغراض التنظيف )، وأغلب التصرفات المادية تستلزم الحصول على موافقة الشركاء بالإجماع ، مثل :إعلاء البناية أو تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص<sup>3</sup> ، كما لا يمكن إجراء تعديلات دون موافقة باقي الشركاء<sup>4</sup> ، و لا يجوز التصرف في الأجزاء الخاصة دون الأجزاء المشتركة أو العكس<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق، ص34.

<sup>2</sup> عصام الأحمر : الكتاب المختص ، الجديد في فقه القضاء 2016، تونس 2016، قرار تعسفي مدني عدد 21253 المؤرخ في 2015/05/06 ص395،396.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة : الوضعية القانونية للمستأجر في اطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ، المرجع السابق، ص337.

<sup>4</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق، ص113.

<sup>5</sup> دنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص70.

فقد يؤجر المالك شقته لتحضن العمارة عنصرا جديدا (المستأجر) لتتسأ علاقات متعددة بين المالك المؤجر للطابق أو الشقة و بين مستأجرها و علاقات بين المستأجر و بين باقي ملاك الطبقات و الشقق ، لذلك فالمستأجر و الحالة هذه سيكتسب حقوق كما ستقع عليه التزامات <sup>1</sup> .

إلا أن القضاء الفرنسي اتخذ موقفين مختلفين خلال مرحلتين :اعتمدت فيهما محكمة النقض على القراءة الحرفية للمادة الثامنة من قانون 10 يوليوز 1965 ، واعتبرت أن الأمر لا يتعلق إلا بحقي الاستعمال و الانتفاع بجزء الملكية ، فللمالك كامل الحرية في أن يتصرف في جزئه ووجود أي بند يقيد هذا الحق إلا و يعد غير موجود، إلا أنها اتخذت موقفا جديدا في المرحلة الثانية و اعتبرت أن القيود الواردة في النظام و التي تقيد حق المالك في التصرف في جزئه تعتبر مشروعة إذا ما بررت بتخصيص العقار <sup>2</sup>.

و المتأمل لما جاء به المشرع الجزائري نجده يحذو حذو موقف المشرع الفرنسي الجديد و الذي يقيد حق المالك الأصلي في تأجير شقته إلى الغير بتخصيصها الأصلي الذي يتماشى مع حق باقي المالكين في هذا التخصيص ، و هذا ما نعتبره نحن التزام معنوي أكثر منه قانوني .

و قد نظم القانون المدني الفرنسي حقوق المشتري في الفصل 1650 الى الفصل 1654 ، إذ يملك حق الانتفاع و الملكية و التصرف سواء تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة أو الشائعة فله أن يتسلم ملكيته في الوقت المحدد و حصوله على ضمان ضد العيوب الخفية و من واجباته أداء الثمن ،أتعاب عقد البيع .

الالتزام ببند العقد و كذا بنظام الملكية المشتركة ، و يمكن أن يؤدي الثمن نقدا كما يمكنه أن يؤديه على شكل دفعات مع ضمان امتياز البائع <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مراد خمار :نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص81.

ظهر هذا الاتجاه في قرارين لمحكمة النقض الفرنسية :صدر الأول منهما بتاريخ 17 يوليوز 1972 (منشور في مجلة : <sup>2</sup> GULLOT .note .II.17241 .JCP1972)

والثاني بتاريخ 6 مارس 1973 ( منشور في مجلة: P.497 .2 .1973 .PAL .GAZ)

أوردهما:محمد الوكاري ،الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،مرجع سابق ،ص263.

التادلي فاطمة الزهراء ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، اكدال الرباط ، المركز المغربي للدراسات و الاستشارات القانونية وحل المنازعات ،مجلة الأبحاث والدراسات القانونية ،العدد الثامن ،المرجع السابق ص75.

<sup>3</sup> مراد خمار :نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص85.

كما أنه لا يسوغ لمالك العقار أن يتصرف فيه تصرفا ضارا بحقوق الغير المتعلقة بذلك العقار<sup>1</sup>، و بالتالي ليس للمالك أن يتصرف في حصته تصرفا مستقلا عن ذلك للطابق أو الشقة، إذ أن الحصة في الأجزاء الشائعة تابعة تبعية مطلقة للجزء الخاص الذي يملكه المالك و قد أعدت اعدادا كاملا لخدمة هذا الجزء<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: التزامات الملاك المتعلقة بالأجزاء الخاصة و المشتركة:

يجب على الملاك المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تتقل أو يمكن أن تتقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير ، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم<sup>3</sup> مما يفرض على المالك في الملكية المشتركة التزامات متعلقة بالأجزاء الخاصة ( مطلب 1)، و التزامات متعلقة بالأجزاء المشتركة ( مطلب 2):

#### المطلب الأول: التزامات الملاك على الأجزاء الخاصة:

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

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

و يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين ،عن تغيير الإنتفاع و الأخطاء و حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ،التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو

<sup>1</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق، ص84.

<sup>2</sup> دنون يونس صالح المحمدي ،التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص78.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي 14 / 99 ، المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ص20.

ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات لا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

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

الضجيج :ويجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات باثارة أي ضجيج بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم ، و بالتالي لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة و الأدوات أو دونها من أي نوع كان و الذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك .

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

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

الحيوانات: ويحظر انتقاء الحيوانات الخطيرة ، أن يلزم المالك بمسك ما يتخذه من كلاب أو حيوانات حتى لا تضر أو تزعج السكان الآخرين .

. استخدامات النوافذ و الشرفات و المقصورات :لا يجوز نشر الثياب على النوافذ و الشرفات ،غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به و لا يجوز نفض الزرابي أو هزها ، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري .

و لا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ و الشرفات و المقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه .

و يجب وضع المزهريات و أصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة و إزعاج المارة أو الجيران .

الإلتزام بتخصيص العقار: يلتزم المالك في إطار نظام الملكية المشتركة في مباشرته لسلطاته بمراعاة مبدأ التخصيص الذي أعدت له الأجزاء الخاصة،<sup>1</sup> فالفكرة المستوحاة من الإجتهاادات أنها تصب بعضها إن لم نقل كلها في اتجاه رفض ممارسات نشاطات داخل العمارة التي تسبب لباقي المالكين المشتركين إزعاجات أو روائح كريهة حتى ولو كانت هذه الأنشطة لا تؤثر على وجهة العقار ككل.<sup>2</sup>

السماح بانجاز بعض أشغال الإصلاح داخل البناية التي تتطلبها الضرورة و لو داخل الأجزاء الخاصة، ولا يجوز إحداث أي تعديل جوهري في الأجزاء الخاصة يمس الأجزاء المشتركة دون موافقة جميع الملاك كما يتوجب عليه عدم إلحاق الضرر بباقي الملاك أو الغير بمناسبة استعمال الأجزاء الخاصة .

إحترام نظام الملكية المشتركة و كذا القرارات التي تتخذها الجمعية ،احترام أمر تخصيص العقار المحدد في نظام الملكية المشتركة و عدم تغييره إلا بموافقة جميع الملاك ،و هكذا فإذا نص نظام الملكية المشتركة على أن العمارة مخصصة للسكنى فهذا يعني أن كل المهن الصناعية و التجارية و الحرفية مستثناة منه ، وتضاف إليها كذلك المهن الحرة كالطب و الهندسة و المحاماة حيث يمنع على ممتنيتها فتح عيادتهم و مكاتبهم بها إلا بترخيص من الجمعية العامة للمالكين.

الالتزام بإطلاع المستأجر على نظام الملكية المشتركة في حالة تأجير الجزء الخاص ،و يعمل على احترامها :فإذا كان نظام الملكية المشتركة مثلا يسمح بممارسة بعض أنواع التجارة في الطابق الأرضي فإن ذلك لا يعني ممارستها على الإطلاق فقد يضع نظام الملكية المشتركة قيودا لمنع بعض الأنواع من التجارة التي لا تتلاءم مع موقع العقار و طبيعته تجنبنا للصخب أو التلوث أو المخاطر التي يمكن أن تحدثها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> يعد هذا الإلتزام التزام سلبى إذ عليهم أن يتحملوا حالة الشيوخ ،كما لا يحق له ان يطالب بقسمتها مادام الشيوخ الاجباري هو المبدأ في هذه الاجزاء .

<sup>2</sup> استثناءا يمكن القبول أو السماح بهذه الأنشطة إذا كانت هناك إمكانية لتقادي الإزعاجات و المساوىئ الناجمة عن هذه الأنشطة بواسطة تعديلات أو تجهيزات خاصة.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان :تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ،المرجع السابق ،ص41.

فالملكية المشتركة ليست ملكية شائعة بل هي ملكية خاصة لأن محل حق كل شريك طبقة محددة من طبقات الشقة لا يشاركه فيها غيره ، ولكن الأرض و أجزاء البناء من الشقة المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك تعد مملوكة على الشيوع<sup>1</sup>.

و بالتالي فالالتزام هو قيد هام على حق الملكية ،لأنه بمقتضى القواعد العامة للمالك الحق في الانتفاع بملكه و التصرف فيه كما يشاء ، فله أن يترك ملكه يتهدم من غير أن يلزم بتجديده ، لكن المشرع يجبره على التجديد ، إلا إذا أثبت أن هذا البناء مقتضى عليه نهائيا و أن سقوطه محقق ، وبأنه لا يمكن استبقاؤه بإجراء إصلاحات فيه<sup>2</sup>.

كما أنه يكون ملزما بعدم إجراء التعديلات في الأجزاء الخاصة به إذا كانت تؤثر في متانة البناية أو حيطانها الأساسية .

و ملزم بالكف عن كل ما من شأنه أن يحدث ضوضاء غير عادية تعكر الهدوء و السكينة في العمارة .  
صيانة شبكات المياه و الصنابير :حرصا على تجنب تسربات في المياه و الاهتزازات في القنوات ،يجب صيانة الصنابير و طرادات ماء المراحيض و إبقائها في حالة جيدة و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم .

التأمين على مخاطر المياه و الحريق<sup>3</sup> فيلتزم كل مالك ويتحمل المساهمة في أداء أقساط التأمين ضد بعض الأخطار التي يمكن أن تلحق بالعقار كالحريق و تسرب المياه و غيرهما.

#### المطلب الثاني: التزامات المالك على الأجزاء المشتركة:

يجوز للمالك في الملكية المشتركة أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه و مهنته، غير أنه لا يجوز أن يضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان من أي نوع كان.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور : الحقوق العينية الأصلية ، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها . أسباب كسب الملكية .،المرجع السابق، ص 79،80.

<sup>2</sup> محمد مرسي باشا : شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ،المرجع السابق ،ص 250.

<sup>3</sup> زروتي الطيب : مجلة المحكمة العليا ،العدد الاول 2014،المرجع السابق ، ص 93.

و لا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة و القيام بالإشهار الذي يرونه مفيدا و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به .

الانسجام و الصيانة :يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و مغالق الشبابيك و الستائر وشعريات الشبابيك و الدرابزونات و الحواجز قضبان دعم الشرفات و الشبابيك و يجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة<sup>1</sup>.

غير أنه قصد احترام مظهر البناية و انسجامها ،فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن ، والتي سيأتي نكرها لاحقا .

و يمنع صراحة إستخدام أجهزة الإحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات .

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له و لا كمنافذ للتهوية .

الارتفاقات :يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة و كذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها و يجب عليهم عند الحاجة السماح بمرور المعمارين و المقاولين و العمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

المسؤولية :كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله ،أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا .

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين .

كما يلتزم المالك بالحفاظ على الأجزاء المشتركة أثناء استعمالها و الانتفاع بها و عدم إلحاق الضرر بها حتى تبقى صالحة للجميع، ولا يجوز لأي مالك مشترك طلب قسمة الأجزاء المشتركة ،كأن يقوم بعض

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي 99/14 ، المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014

المالك بطلب قسمة السطح لينفرد كل منهم بجزء منه ،و إن تم ذلك فيعتبر قسمة انتفاع أو استغلال و لا تضع حدا لحالة الشيوخ ،كما أنه لا يجوز لأي مالك أن يتصرف في نصيبه الخاص أو المشترك بكيفية مستقلة فهما حقان متلازمان و مترابطان و لا يقبلان الانفصال عن بعضهما ، و بالتالي فمن غير الجائز أن يقوم أحد الملاك ببيع أو تأجير أو رهن نصيبه الخاص بمعزل عن الجزء الشائع العائد له.

ولا يجوز لأي مالك استعمال الطابق تحت الأرضي و المخصص أصلا لوقوف السيارات ،لأغراض أخرى غير التي ينص عليها نظام الملكية المشتركة كتحويله إلى مكان لمزاولة عمل تجاري أو صناعي .  
عدم إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الاخرين ، وتطبيقا لما سبق فإن للمالك الشريك أن يستعمل فقط مدخل العمارة للدخول و المصاعد و السلالم للصعود ، وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سيارته .

إلتزام المالك بعدم الإعتراض على القيام بالإصلاحات المستعجلة المتعلقة بالأجزاء المشتركة و إلتزام المالك المشترك بالمساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة و صيانتها<sup>1</sup> و الإلتزام باحترام نظام الملكية المشتركة و عدم الإضرار بباقي الملاك المشتركين<sup>2</sup> ، فيقع عليهم واجب السهر على احترام نظام الملكية المشتركة من قبل جميع الملاك المشتركين ، وعند الإقتضاء من قبل الشاغلين .

ويلتزم الملاك المشتركين بحفظ الشيء الشائع والمتوجبات التي تستحق من جراء صيانتته ،توزع على الشركاء بحيث يتحمل كل منهم نسبة تساوي نسبته في الجزء الخاص<sup>3</sup>.

فيجب على صاحب الطابق الأعلى ألا يتقل السقف بأثاث أو بضائع لا تحتملها أخشابه<sup>4</sup>.

وقد أقرت المحكمة العليا ملف رقم 33835 قرار بتاريخ 2006/03/15 قضية ورثة م ع ضد ورثة ب ص .

<sup>1</sup> محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن :حق الملكية ،المرجع السابق ، ص 588..

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08 ،المرجع السابق ،ص131.

<sup>3</sup> جورج ن شراوي :حق الملكية العقارية ،المرجع السابق ،ص 68.

<sup>4</sup> محمد كامل مرسي باشا : شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ،المرجع السابق ،ص255.

و التي قضت بأنه لا يجوز لمالك الحائط المشترك، إحداث فتحات فيه أو الانتقاص من علوه أو من سمكه أو القيام بأي عمل يمس مئانته .

كل حائط يفصل بين عقارين يعد مشتركا بينهما إلى نهاية خط الاشتراك ،فلا يجوز للشريك أن يتصرف في الحائط المشترك بإقامة منشآت أو بنايات إلا بموافقة بقية الشركاء و ذلك مع مراعاة القوانين و الأنظمة ،و لا يجوز للجار أن يجبر جاره على التنازل له في حصته في الحائط المشترك<sup>1</sup>.

كما يلتزم بالمساهمة في تحمل تكاليف الإصلاح و الصيانة بالأجزاء المشتركة<sup>2</sup> ، فعلى كل مالك أن يساهم في تكاليف حفظ الأجزاء الشائعة و صيانتها و إدارتها و تجديدها عند الاقتضاء يساهم فيه جميع الملاك بنسبة قيمة الشقة التي يملكها، إذ أنهم جميعا ينتفعون بالأجزاء ، و يدخل في ذلك تكاليف الأجزاء الشائعة إذا احتاجت إلى ترميم و أية نفقات جديدة لتجديد ما يجب تجديده من هذه الأجزاء الشائعة كتجديد باب العمارة أو المصاعد<sup>3</sup>، و تحدد التكاليف المترتبة على الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها و تسييرها من أساس نصيب كل مالك في الجزء الخاص من العقار<sup>4</sup> ، و حسب نص المادة 750 (معدلة) من القانون المدني تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1تكاليف من النوع الأول: و هي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة و الترميمات الصغيرة الخاصة بها .

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا و تتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف ،و ذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

2. تكاليف من النوع الثاني : و هي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار و صيانتها و كذا أمن الشركاء في الملكية و الشاغلين لها.

<sup>1</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان:تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ص42.

<sup>3</sup> ذنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات،المرجع السابق، ص84.

<sup>4</sup> أحمد أبعون :قراءة أولية في مستجدات القانون 106.12 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 26،25 نوفمبر 2016 بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار.

و يتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

و يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة).

ولا يجوز للمالك أو لمن يشغل المحل أن يمنع إنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررتها الجمعية<sup>1</sup> و في حالة الإمتناع عن إنجاز الأشغال أو دفع التكاليف المستحقة كما نصت عليه المادة 750 مكرر 1 من القانون المدني:(في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني ، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري ...).

فحسب نص المادة السالفة الذكر يلتزم المالك بالمساهمة في التكاليف المشتركة :فتحديد نصيب كل مالك في هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذي له ، و للمالك المشترك أن يتخذ التدابير اللازمة لحفظ هذه الأجزاء ولو كان بغير موافقة الملاك الآخرين ، كما أن جميع الملاك لا يشتركون في نفقات الإصلاح إلا إذا كان قد أصبح ضروريا بفعل القوة القاهرة ، أما إذا تسبب أحد الملاك بعمله في تلف جزء من الأجزاء المشتركة فيكون عليه وحده إصلاح ما تسبب في تلفه<sup>2</sup>.

فالتكاليف التزام في ذمة المالك المشترك لا يستطيع التخلص منها ،حتى في حالة التخلي عن نصيبه في الأجزاء المشتركة خلافا للقاعدة العامة التي تقضي بجواز التخلص من إلتزام إذا انبنى على حق عيني يتخلى صاحبه عنه ، و لكن التخلص من الإلتزام يتم إذا تخلى الشريك عن نصيبه الخاص ونصيبه الشائع معا<sup>3</sup> ، فيلتزم كل شريك بتقديم ما يناسب حصته من نفقات ضرورية لصيانة الشيء المشترك و إبقائه صالحا للاستعمال الذي أعد له<sup>4</sup>.

كما أن التحديد الدقيق للتكاليف المشتركة يعتبر الشغل الشاغل للمالكين المشتركين مما يتطلب منهم اهتمام دائم بتسيير العمارة و الحفاظ عليها للتقليل من هاته التكاليف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ،ص67.

<sup>2</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،المرجع السابق،ص126.

<sup>3</sup> محمد كامل مرسي باشا :شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ،المرجع السابق ،ص246.

<sup>4</sup> جورج ن ش دراوي : حق الملكية العقارية ،المرجع السابق، ص69.

<sup>5</sup> مراد خمار :المرجع السابق، ص127 .

و ما يدفعه الشريك من نفقات في سبيل المال المشترك يحق له أن يجبر باقي الشركاء على أن يدفعوا ما يعود عليهم<sup>1</sup> ، و يلتزم المالك المشترك بدفع الديون السابقة قبل الانتقال من الملكية السابقة، و هذا حسب نص المادة 754 من القانون المدني : (في حالة نقل ملكية إحدى القسّمات ،يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة ،و المستحقة عند تاريخ انتقال الملكية ، و الواجب دفعها نقداً ،سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي .

و تلتزم المجموعات و المصالح و الهيئات العمومية أن تطالب الشريك في الملكية المشتركة بهذه التكاليف حسب نص المادة 750 مكرر من القانون المدني : (يجب على المجموعات و المصالح و الهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الاعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها )، و هذا ما أقرت به المحكمة العليا في الملف رقم 299253 قرار بتاريخ 2005/02/23 و الذي قضت فيه بأن الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك ،لا يحرم الممتنع من الانتفاع به ،و إنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع<sup>2</sup>.

و في حالة عدم دفع الشريك تلك التكاليف يتم خصم تلك التكاليف تلقائياً ، و هذا حسب نص المادة 750 مكرر 2 من القانون المدني التي نصت على مايلي : (في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو شاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية و لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ ،يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض ، و ذلك على يد المحاسب العمومي ،بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات ،لاسيما منها الفاتورات و قرارات الجمعية و كل مستند آخر .

يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص).

فيقع على المالك المشترك حسب ما سبق ذكره واجب المساهمة في الأعباء المشتركة :المساهمة في تحمل الأعباء المشتركة وجوبية و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو إعفائه منها و يعفى منها بخروج العقار من مجال انطباق أحكام الملكية المشتركة،وتتمثل الأعباء في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة

<sup>1</sup> عفيف شمس الدين : الوسيط في القانون العقاري ، الجزء الثاني الطبعة الثانية 2011 منشورات زين الحقوقية ص261،257.

<sup>2</sup> مجلة المحكمة العليا ،العدد الأول ،2005 ،ص 251.

و صيانتها وترميمها و إدارتها و تدخل أعمال تبييض الواجهات و الجدران وتزويقها و تدخل كذلك مصاريف إبقاء الأجزاء المشتركة بحالة حسنة<sup>1</sup>.

فالجار يكون ملزم بتحمل التكاليف ضمانا لسكن جماعي لائق حفاظا على المصلحة الجماعية للمالكين و الشاغلين ، ذلك أن الأجزاء المشتركة للعقار تستغل و ينتفع بها من قبل كل الجيران سواء كانوا مالكين أو شاغلين ، و مقابل الخدمات و الرفاهية التي توفرها هذه الأجزاء بتحمل المالكين و الشاغلين<sup>2</sup> عدة تكاليف للحفاظ عليها و استمرار الانتفاع<sup>3</sup>.

كما أنه لا يعتد في تحديد مساهمة المالك بمدى الفائدة التي تعود عليه أو أنها منعدمة أو محدودة بالمقارنة بغيره من الملاك ، فمالك الطبقة السفلى يلتزم بدفع نصيبه في صيانة المصعد و الآلة الرافعة للمياه و إضاءة السلم مع أنه قد لا يستعمل تلك المرافق أو يستفيد منها ، و تتعدد تلك النفقات و يصعب حصرها فهناك مصاريف نظافة العقار و صيانة المدخل و أجر الحارس ، وقد أدخل المشرع مصاريف صيانة العقار و إدارته و التي لا يجوز إعفاء المالك منها .

و لا يشترط لإلزام مالك الشقة بالمساهمة في نفقات صيانة مرافق العقار و تجهيزاته المشتركة<sup>4</sup> أن يكون قد استفاد منها بالفعل ، إذ يكفي أن يكون بوسعه ذلك و عليه فإذا قرر إنشاء هوائي جماعي لاستقبال البث التلفزيوني فإنه لا يكون بوسع مالك إحدى وحدات العقار التوصل من التزامه بالمساهمة في تلك التكاليف بحجة أنه لا يستفيد منه ، إذ يكفي أن يكون بمقدوره من الناحية الموضوعية الاستفادة منها ، و يطبق ذلك الحكم على ما تقرره جمعية الملاك إدخاله من أجهزة الرقابة و الإنذار بهدف الحفاظ على أمن و سلامة العقار و ساكنيه ، كما أن استبدال تلك الأجهزة لقدمها أو هلاكها يعتبر من قبيل أعمال

<sup>1</sup> سامي جليل :ملكية الطبقات ،المرجع السابق ،ص66.

<sup>2</sup> هو كل من يشغل حصة في ملكية مشتركة دون ان يكون مالك في هذه الملكية .

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص 383.

<sup>4</sup> و تعد من قبيل النفقات المشتركة تلك التي يستوجبها طلاء واجهة العقار و الأعمال الخارجية إلا أنه إذا كانت تلك الأعمال ليس مردها قدم الواجهة أو تلفها بل سببها ما قام به أحد الملاك ،من تمديدات في العقار لغرض تصريف الأبخرة من محله الذي يستخدمه في تنظيف الملابس ،فان هذه التمديدات و ما استتبعته من نفقات لطلاء وصيانة واجهة العقار لا تدخل في اطار النفقات المشتركة بل تتعلق بصيانة وحدة خاصة يتحملها مالكيها بمفرده.

الصيانة المتعلقة بمرافق العقار و تجهيزاته المشتركة يقتضي الاستفادة منها أو على الأقل إمكانية الاستفادة منها من الناحية الموضوعية و لو لم يستفد منها بالفعل<sup>1</sup> .

كما أن مالك المحل التجاري يلتزم بالمساهمة في نفقات نظافة مدخل العمارة إن كان لا يستخدمه إلا نادرا أما ملاك العقار الآخرون الذين لا تدلي وحداتهم بأبواب على مدخل العمارة فلا محل لإلزامهم بتلك النفقات إذ تنتفي الاستفادة من هذه المرافق المشتركة بالنسبة لهم<sup>2</sup> .

و يحظر مباشرة أنشطة تجارية في العقار مماثلة لتلك القائمة عند إنشائه، إلا بموافقة الملاك المعنيين و الحصول على موافقة جمعية الملاك و قد يجد هذا الشرط مبرراته في الحرص على تفادي وقوع صراع في المصالح بين الملاك الذي قد يستتبع تدهور العلاقات الإنسانية بينهم، الأمر الذي يؤدي إلى نشوء وضع لا يتلاءم مع الملكية المشتركة ، وإن كل ما يمكن إلزام الشريك به هو ألا يكون النشاط الجديد خطرا أو مصدرا للضوضاء و الروائح الكريهة<sup>3</sup> .

ففي هذه الحالة نجد القضاء الجزائري يقر بمشروعية تلك الشروط، لأنها تكفل التنوع في الأنشطة التجارية التي يباشرها هذا المركز و هو أمر يعتبر ضروريا إذا كان هذا المركز يخدم منطقة بعيدة عن المراكز التجارية و يكفل إشباع حاجات متباينة لسكان المنطقة و أن مثل هذا الشرط لا يتعارض مع الغرض الذي خصص له هذا العقار أو مع طابعه العام .

ان عدم التعاون وعدم وضع نظام لإدارة الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك بين ملاك الشقق و الطبقات قد يؤدي إلى إلحاق أضرار بالملاك ترتب في المستقبل إخلالا بالالتزام القانوني ، اذ يفكر كل شخص في مسكنه و يهمل الأجزاء المشتركة ، ونلاحظ ذلك عند التجول في الشوارع و لذلك إن لم تتدخل الدولة لصيانة العمارات فلا أحد يتحرك ، و هذا هو المؤسف فالمالك عليه واجب الصيانة لملكه .

<sup>1</sup> إلا انه لا مانع من اتفاق الشركاء على توزيع هذه النفقات على نحو مغاير اذ انه لا تتعلق بالنظام العام، فيجوز الاتفاق على توزيع تكاليف المصعد و صيانتته وفقا للانتفاع الفعلي و ليس وفقا لنسبة الملكية في الاجزاء المشتركة إلا ان مثل هذا الاتفاق لا يكون الا باجماع الملاك و يدخل تقرير اعادة توزيع التكاليف وفقا للانتفاع الفعلي في اختصاصات الجمعية.

<sup>2</sup> أحمد عبد العال ابو قرين: حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، مرجع سابق ، ص360،359.

<sup>3</sup> أحمد عبد العال ابو قرين : المرجع نفسه ، ص 325.

إلا أنه يظل التوفيق بين الملكية المشتركة و المسؤولية الجماعية بشأن صيانة الأجزاء المشتركة صعب التجسيد مما يؤثر على الإطار المعيشي للمواطنين و يخلق صراعات وهذا ما نجده مثلا في مواقع السكنات التي تشهد تدهورا مستمرا .

فإن هناك فرق شاسع بين الجانب القانوني و المنظم للملكية المشتركة و بين الممارسة العملية للملاك أصحاب الحصص المشتركة بحيث أنه يلاحظ عدم الاطلاع بالمسؤولية الكاملة في تحقيق ما قصده التشريع المنظم لهذه الملكية و هذا ما نلتمسه واقعا من خلال زيارتنا الميدانية التي لاحظنا فيها أن تسيير الملكية المشتركة يقترب من الطابع الفوضوي النزواتي و نعتقد أن هذا السلوك في مدلوله الإجتماعي يفسر أن السكان لم يتحضروا بعد من طابع البداوة إلى طابع المدينة .

فالملاحظ أن الملكية المشتركة تعاني من التلوث جراء كثرة النفايات و اجتماعها لمدة طويلة في مكانها مما يؤدي إلى إنتشار الأمراض خاصة المتقلة عن طريق الحيوانات و الحشرات ، فالتلوث هنا قد يكون بصري أو سمعي فيتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيف و مصانة بشكل غير جيد ، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع و أصوات السيارات و الناس و كذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في المساكن و هذا بالرغم من أن التشريع الذي يحكم الضجيج قد وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك<sup>1</sup>.

و يتوجب على المالك أن يلتزم بعدم القيام بأي عمل يعرض فيه متانة البناء للخطر و هذا في التصرف المادي في الحصة مثال ذلك القيام بتعديلات في شفته تؤدي إلى تشقق السطح أو تهديم أساس يعتبر من الدعامة الأساسية لهيكل البناية ، وفي حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات أن تنجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة (مهندس معماري ) ، و يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة ، وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عمار دروازي: آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص11.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة : الوضعية القانونية للمستأجر في اطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ، المرجع السابق، ص336.

و لا يجوز أن يضع منقولات أو بضائع في الممرات المشتركة و لباقي الملاك المشتركين الاعتراض على هذه الممارسات التي تعيقهم أو تمنعهم من حريتهم و يكون اعتراضهم هذا مقبولاً بمجرد إحداث ضرر لهؤلاء الملاك ، و في حالة حدوث ضرر يلزم المالك بإعادة الحال إلى ما كان عليه بالإضافة إلى ذلك يلتزم بأداء التعويض للمالكين المتضررين طبقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>.

و هكذا يجب احترام حقوق الجار ،ومن أمثلة الإضرار بالجار أن يفتح المالك في بيته نوافذ تطل على جيرانه و إسالة مياه المطر النازلة فوق سطح الأبنية.

كما تجدر الإشارة إلى أن بعض الأنشطة قد يعترض ممارستها بعض السكان داخل العمارة كالأنشطة الحزبية أو النقابية<sup>2</sup>.

كما أن القواعد العامة للملكية المشتركة لا تجيز للمالك في الملكية المشتركة أن ينفرد بالقيام بتعديلات في الأجزاء المشتركة و لو كانت لمصلحة الجميع ، فكل ما تسمح به هذه القواعد هو أن يقوم بأعمال الحفظ من تلقاء نفسه<sup>3</sup>.

كما لا يجوز لمالك الطبقة أو الشقة إدخال أي تعديل في الأجزاء الشائعة بغير موافقة سائر الملاك ، وإنما يجوز له بغير موافقة الملاك إدخال تعديلات يكون من شأنها تسيير استعمالها من قبل الآخرين ، كأن يوسع السلم ،أو يحول المصعد إلى مكان لائق بشرط أن يكون ذلك على نفقته الخاصة<sup>4</sup>.

فالأجزاء المشتركة في العقار معدة للانتفاع المشترك لجميع الملاك و لا يجوز لأحدهم عند انتفاعه بها أن يعيق انتفاع بقية الملاك في ذلك إلا أن تقرير ذلك المبدأ يثير بعض الصعوبات العملية عند تطبيقه و من ذلك الأرض التي تستخدم كحديقة للعقار ، إذ تعتبر الحديقة الملحقة بالعقار من الأجزاء المشتركة و لا يجوز لأحد الملاك أن يجري عليها تصرفاً يضر بحقوق بقية الملاك كأن يقوم بإزالتها أو يقوم باقتطاع جزء منها لاستعمال ما يراه محققاً لنفعه الشخصي ، وتقع مصروفات العناية بأشجار الحديقة

<sup>1</sup> مراد خمار، نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص113.

<sup>2</sup> مراد خمار: المرجع نفسه ، ص112.

<sup>3</sup> مراد خمار: المرجع نفسه ، ص114.

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، المرجع السابق ، ص 1023.

على جميع ملاك العقار و تطبق بشأنها القواعد المقررة في توزيع نفقات إدارة و صيانة الأجزاء المشتركة، إلا أن الأشجار المحيطة بالعقار قد تعتبر من الملحقات الضرورية لبعض الوحدات السكنية ، كما لو كانت إحدى وحدات الدور الأرضي تحتمي بهذه الأشجار و تحتفظ من خلالها بخصوصيتها ، وفي هذه الحالة لا يجوز للأغلبية أن تقرر إزالة تلك الأشجار أو قطعها لأن مثل هذا القرار يتضمن اعتداء على طريقة الانتفاع بالوحدات الخاصة و هو أمر يخرج عن سلطة الجمعية .

إلا أن الأمر يدق عندما يستأثر أحد الملاك بالانتفاع بأحد الأجزاء المشتركة، إذ يثور التساؤل حول أثر هذا الانتفاع الاستثنائي على ملكية هذه الاجزاء ، والأصل أن الانتفاع الاستثنائي لا يؤثر على طبيعة الملكية إذ تظل الملكية مشتركة بين جميع الملاك<sup>1</sup>.

كما يلتزم بعدم إعاقة الملاك في استعمال حقوقهم ، فإذا كان حق المالك يوفر لصاحبه سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف فإنه يتعين عليه أن يتقيد بقيود تحد من الأضرار التي يمكن أن تلحق جاره من غرس الأغراس و الأشجار بالقرب من حدود الجزء الخاص لجاره فإذا امتدت هذه الاشجار مثلا فوق أرض جاره له أن يطالب بقلعها<sup>2</sup>، فكل مالك ملزم بالتقيد في استعمال الأجزاء المشتركة بعدم الإضرار بباقي الملاك و المساهمة في التكاليف الناتجة عن تسيير و إدارة العقار موضوع الملكية المشتركة مثل: أجور الحراس و البستاني و عاملات النظافة و نفقات الإصلاح و أيضا الالتزام بحسن الجوار ، بالإضافة إلى الإلتزام بإصلاح الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة ولو داخل الجزء الخاص له .

كما أن الكثير من أنظمة الملكية المشتركة تنص علاوة على ذلك على أن الشقق لا يمكن أن تسكن إلا من قبل أشخاص ذوي سيرة حسنة و أخلاق طيبة سواء كانوا ملاكا أو شاغلين ، وذلك حتى لا يشتكي السكان الآخرين للعمارة من المخالطة السيئة لبعضهم و حتى لا يعكروا عليهم صفو عيشهم الرغيد و النظيف<sup>3</sup>.

ويجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته 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

<sup>1</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق ، ص 349.

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري: الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق، ص 89.

<sup>3</sup> أحمد أبعون : المنازعات العقارية و الادارية ، المرجع السابق، ص 25.

برسالة مضمنة مع إشعار بالوصول و يجوز 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).

وقد تطرقت المادة 745 من القانون المدني و المادة 5 من المرسوم 666/83 ، و المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ،و هي الأجزاء المخصصة لغرض الاستخدام المشترك لجميع الشركاء ،و هذا ما أكده قرار المحكمة العليا 50937 ، و إن كانت هذه الأجزاء مملوكة على الشيوع فإن هذا لا يعني إخضاعها لقواعد الشيوع العادي بل شيوع جبري تبعي ،و بالتالي فهي غير قابلة للقسمة و التنازل <sup>1</sup> ،فالأجزاء المشتركة<sup>2</sup> هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة الى كل قسم و المخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها و الانتفاع بها .

و يؤخذ من هذا أن الشيوع الإجباري يختلف عن الشيوع العادي في أن الشيوع الإجباري لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه ، ذلك أن الجزء الشائع يقتضي أن يبقى دائما في حالة الشيوع مثل :ممر مشترك لمالكين متجاورين ، والحائط المشترك و غيرها من الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة<sup>3</sup> .

وهناك إجهادات قضائية أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة ، نجد قرار المحكمة العليا صادر بتاريخ 1950/05/03 تحت رقم 50937 و الذي جاء فيه : (من المقرر قانونا أن الأسطح و المحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها كافة الملاك المشتركين ، ومن تم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون ..... ) ، بالإضافة إلى القرار 76988 الذي جاء فيه : (و السبب في ذلك أن ملكية الأجزاء في الشيوع الإجباري فرض على أصحابها بدون إرادتهم نتيجة لطبيعة العقار في حد ذاته و الذي هو مخصص لغرض معين يقتضي بقاء الملكية فيه لهذه الأجزاء شائعة ولا يجوز قسمتها ..... )<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص62.

<sup>2</sup> إذا خصص الجزء لاستعمال أو لمنفعة كافة المالكين أو بعضهم فإن ذلك الجزء يعتبر جزءا مشتركا فتحمل تبعا لذلك مصاريف حفظه على كافة المالكين .

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري :الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،

المرجع السابق ، ص 986،987.

<sup>4</sup> مجلة القضاء ،1991،العدد 2، ص 34،32، أورده عمار دروازي ،آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 7.

ولكي ترسخ في تسيير الملكية المشتركة و أن الجزء الأسفل القاعدي و الذي يستعمل بدهاء كمرآب لوقوف السيارات لا يمكن بأي حال من الأحوال تغيير تخصيصها إلا إذا اتفق الشركاء على تغيير هذا التخصيص ، غير أنه في الواقع العملي يلاحظ أن بعض الشركاء يقومون بتجاوز هذا التخصيص عن طريق القيام بنشاطات ذات طابع حرفي أو تجاري لمصلحتهم الخاصة.

وللأسف أن الواقع العملي يؤكد عكس ذلك ، إذ أن عددا كبيرا من المالكين في إطار الملكية المشتركة يصعب عليهم التعايش داخل هذا النطاق و ذلك بسبب عدم وجود وعي كافي لدى السكان بالحقوق المخولة لهم والواجبات التي من المفروض الالتزام بها<sup>1</sup> ، و القضايا المطروحة في المحاكم خير دليل على ذلك ، وتؤكد المنازعات الخاصة بمسكن العمارة إلى وجود فهم ضيق لقانون الملكية المشتركة .

فتخصيص العقار يمثل الهدف الذي من أجله تم تشييده والاستعمال الذي على أساسه اشترى الملاك الشركاء حصصهم فيه<sup>2</sup> .

لذلك يمكن القول أن التخصيص<sup>3</sup> هو طبيعة الأشياء ذاتها فالشقة التي هي معدة للسكن لا يمكن تصورها إلا لذلك، فلا يحق له الإضرار بباقي الشركاء أو بتخصيص العقار<sup>4</sup> .

فالالتزام بالمحافظة على تخصيص المحلات لممارسة فعاليات تجارية محددة ، يمكن أن يكون مبررا بتخصيص العقار عندما يكون هذا الأخير مركزا مشتملا على تجارات متنوعة ، تؤمن الحاجات الأساسية للسكان و تحافظ على نوع من الاستقرار في هذا المجال خصوصا في حي منعزل بعيد عن مصادر التموين العادية<sup>5</sup> .

كما أن منافسة شخص لشخص آخر في مزاوله نشاط تجاري في جزء من العمارة يمارس فيه شخص آخر نفس النشاط لكن في جزء آخر ليس له علاقة مباشرة بالمصلحة العامة للملكية المشتركة و لكنه يمس

<sup>1</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص137.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ،المرجع السابق، ص333.

<sup>3</sup> يقصد بتخصيص العقار تحديد الغرض الذي اعد له كل العقار المشترك ، أي بيان وجه العقار الذي ينتج تبعاً له شروط الانتفاع به نظراً لتخصيصه لغرض معين.

<sup>4</sup> مراد خمار : المرجع السابق، ص122.

<sup>5</sup> عبد الحق صافي: الملكية المشتركة (شرح نصوص القانون رقم 18.00)، المرجع السابق ، ص 76.

بالمصالح الخاصة للمالك الشريك، لذا فإنه لا يمكن لنظام الملكية المشتركة أن يتدخل في حرية المنافسة، وهكذا و كما تمت الإشارة إليه ذلك لا يؤخذ بعين الاعتبار إلا تخصيص العقار، فإذا تعلق الأمر بتجارة لا تتعارض و هذا التخصيص فإن أي بند بعدم المنافسة لا يمكنه أن يمنع من إقامة هذا النوع من التجارة<sup>1</sup>.

و بالتالي فإن نظام الملكية المشتركة يتضمن مجموعة من الالتزامات التي تقع على الملاك المشتركين و ذوي حقوقهم، وخاصة الشاغلين، والذين يتعين عليهم بصفة عامة التقيد بتخصيص الأجزاء الخاصة و بتخصيص العقار في مجموعة، واحترام شروط استعمال الأجزاء المشتركة و الانتفاع بها كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

منحت المادة 749 من القانون المدني الجزائري حق المالك في التمتع بالأجزاء الخاصة و الاستمتاع و الانتفاع بالأجزاء الخاصة و المشتركة حيث نصت على مايلي: (لكل شريك في الملكية أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستمتع و ينتفع بالأجزاء الخاصة و المشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار)).

و من خلال ما سبق يتبين أن للمالك التمتع و الانتفاع بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق باقي الشركاء و أن لا يلحق ضررا بالعقار، فله أن يدخل من الباب العام للبناء في أي وقت و أن يستعمل السلم و المصعد للوصول إلى طابقه أو شقته، و أن يضع في هذه الجدران أنابيبه و مواسيره الخاصة، و يجوز لمالك الطابق الأسفل أن يفتح بابا في الجدار الرئيسي و أن يحول نافذته إلى الباب على شرط أن لا يخل ذلك بمتانة البناء ولا بمظهره الخارجي.

و لا يمكنه أن يتصرف بكل حرية بالأجزاء الشائعة لكونها توجد في حالة شيوع إجباري، لهذا يمكن القول أن المالك المشترك لا يتوفر إلا على حق الاستعمال و التمتع بالأجزاء المشتركة<sup>2</sup>، بينما حقه في التصرف في حصته الشائعة فيها يظل مرتبطا بحقه في الجزء الخاص العائد له، أما تصرفات المالك على الأجزاء الخاصة يجب أن لا تضر بمصالح المالكين الآخرين فمثلا: هذه الشروط تعد مشروعة

<sup>1</sup> أحمد أبعون: المنازعات العقارية و الادارية، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> لا يمنع من تقييد حق التصرف بصورة مؤقتة اذا كان هناك مصلحة جدية في ذلك، و مهما كانت تصرفات مالك الشقة فيشترط فيها عدم الحاق أي ضرر بباقي الملاك في البناء.

و ذلك لما تراعيه من مصلحة عامة.و بالتالي يستلزم على المالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له ، وذلك بحسب طبيعتها و بحسب تخصيصها وفق اتفاق الملاك ، ويجب أن لا يؤدي استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك إلى عرقلة استعمال الآخرين لها.

## خلاصة الباب الأول:

من خلال دراستنا للباب الأول للأحكام العامة حول الملكية المشتركة نجد أن المشرع الجزائري قد عالج أحكام الملكية المشتركة في البناء في عدة نصوص سواء القانون المدني لسنة 1975 أو بعد التعديل لسنة 1983 أو بعض النصوص المتفرقة المنظمة لعملية البناء و التعمير مرتبا إلتزامات عامة تخص أطراف العلاقة التعاقدية في عملية البناء و أثر ذلك على الجوار و حقوق و الترتامات الملاك .

ففي القانون المدني القديم نلاحظ بدهامة أن المشرع صاغ تلك النصوص دون أن يراعي جوانب عدة تتعلق بعوامل تتعلق أساسا بسياسة الدولة في ميدان التعمير و طغيان الملكية العامة على الملكية الخاصة بخلاف النصوص الجديدة للقانون المدني التي تداركت تلك النقائص و حاولت إضفاء مرونة أثرت على العلاقات بين مختلف الأطراف الفاعلين في عملية البناء و التعمير .

كما جاء المرسوم 99/14 بالتأكيد على تحسين وضع الملكية المشتركة للعقارات المبنية مقارنة بالمرسوم السابق 666/83 المعدل و المتمم الذي كان يحتاج بشكل خاص للمراجعة من أجل تحسين عيوبه ، كما يجب بذل جهد من حيث الإيصال و التوعية لأن الوحدة السكنية تقع على مفترق طرق المصالح الجماعية و المصالح الفردية ، فمجتمع المصالح هذا يولد علاقات و صراعات ، و لكن منذ دخول المرسوم حيز التنفيذ لدينا شعور بأن لا شيء تغير من حيث سلوك الملاك المشتركين و ذلك بسبب غياب روح الملكية المشتركة.

و حتى تكتمل دراسة هذا الموضوع من جميع جوانبه ، لا بد من التطرق لأجهزة إدارة الملكية المشتركة ومسؤوليتها وهذا ما سنحاول معالجته في الباب الثاني .

..

الباب الثاني

أجهزة إدارة الملكية

المشتركة

و مسؤولياتها

## الباب الثاني: أجهزة إدارة الملكية المشتركة و مسؤوليتها:

نص التشريع الجزائري على أن تسيير و إدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي يتشكل من جهازين الجمعية العامة التي تتشكل من مجموع شركاء في الملكية أو الشاغلين لها ، و الجهاز الثاني المتصرف فمن البديهي أنه لا يمكن الإحاطة سلفا بكل المشاكل الفعلية التي تنشأ فيما بين الملاك في المستقبل ،نتيجة اجتماع الملكيات الفردية في عقار واحد ،فقد تنشأ مشاكل من استعمال الأجزاء المشتركة ،كاستعمال المصاعد و السلالم والأسطح ،و لهذا اقتضى إحداث الأجهزة التي تتولى إدارة و تسيير الملكية المشتركة تجنباً لما يمكن أن يقع بين الملاك من نزاعات و مواجهات ،قد تنعكس سلباً على الغايات التي من أجلها أنشئت الملكية المشتركة و تتوفر على جهازين أساسيين هما الجمعية العامة و المتصرف و هذا ما سنتطرق إليه في الفصل الأول ، و مسؤولية تلك الأجهزة التي سنتطرق لها في الفصل الثاني:

## الفصل الأول:

### أجهزة إدارة الملكية المشتركة:

## الفصل الأول: أجهزة إدارة الملكية المشتركة:

إن إدارة الملكية المشتركة<sup>1</sup> تعتبر المهمة الأساسية للجمعية التي تقوم بإدارة العقار و السهر على الحفاظ عليه و حراسته و صيانته ، لكن هذه المهمة أيضا تعود للمتصرف الذي له سلطات ذاتية معينة لتدبير العقار ، فإن المواد لم تبين بشكل واضح حدود تلك السلطات وبذلك فالمتصرف يسير العقار المشترك و هو يظل في ذلك خاضعا للجمعية العامة و يتصرف تحت رقابتها و ليس له أن يتدخل بصفة تلقائية و مستقلة إلا في حالة الإصلاحات الاستعجالية ، لكن التدبير اليومي للعقار المشترك يقتضي اتخاذ بعض المبادرات الفورية التي يستعصي معها استدعاء الجمعية العامة لاتخاذ القرار بشأنها حيث قد يأخذ ذلك وقتا طويلا ، خاصة إذا تعلق الأمر بأعمال الإدارة الثانوية أو أعمال الحفظ لهذا يقوم بالمهام الثانوية المتعلقة بالحفاظ على العقار و صيانته بصفة تلقائية<sup>2</sup> ، وبالتالي تسهر على تسيير الملكية المشتركة للعقارات المبنية جمعية عامة التي تتعد بمبادرة من الملاك المشتركين ، وتخضع الجمعية لمجموعة من الضوابط ، التي تكمن مهمتها في وضع نظام الملكية المشتركة<sup>3</sup>.

و لما كانت الجمعية مكونة من عدة أشخاص فإنها في حاجة لشخص واحد لتنفيذ قراراتها هذا الشخص يدعى المتصرف ، فالجمعية و المتصرف هما الجهازان اللذان تسند لهما مهمة الإدارة و التسيير لضمان السير الحسن لإدارة الملكية المشتركة الذي لا يتحقق بدون ذلك ، و هذا ما يجرنا إلى القول أنه في الواقع قد لا تنصب مثل هذه الأجهزة المذكورة أعلاه فنجد أنفسنا أمام حالة استثنائية في إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، و نظرا لكون المشرع يتوقع و يفترض مثل هذه الأمور فقد جاء بأحكام قانونية دقيقة تبين لنا الجهاز المكلف بالإدارة و التسيير في هذه الحالة الاستثنائية<sup>4</sup>.

نجد أن المشرع الجزائري أقر جواز تشكيل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها جمعية ذات طابع مدني و تتمتع بالشخصية المعنوية ، تتولى وجوبا المحافظة على العقار و إدارته و تسيير الأجزاء المشتركة مما يحقق المنفعة العامة لجمعية الشركاء و هي محملة قانونا بالالتزامات التي يحددها

<sup>1</sup> نموذج مستخرج من الوكالة الوطنية لتطوير السكن (عدل) ، ملحق .

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 435.

<sup>3</sup> حليلة بنت محجوب بن حفو : دراسة في القانون العقاري المغربي ، المرجع السابق ، ص 55.

<sup>4</sup> بوليلة فضيلة : إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، كلية الحقوق، 2006/2007 ص 6..

القانون للجمعيات من ذمة مالية مستقلة و مسير يتم انتخابه توافقاً من قبل الجمعية العامة ، و هذا ما سنتطرق له من خلال الجمعية في المبحث الأول ، و المتصرف في المبحث الثاني :

### المبحث الأول : الجمعية العامة في الملكية المشتركة:

تستوجب طبيعة الملكية المشتركة للملاك في الملكية المشتركة أن يكونوا فيما بينهم جمعية لإدارة الأجزاء الشائعة في البناء ، و ذلك إذا رغبوا في الانتفاع من الجمعية في إدارة الأجزاء الشائعة من سلطات أوسع و تسييرات أكثر عما يكون عليه الأمر لو أنهم اقتصروا على تطبيق القواعد التي تم تقريرها في إدارة المال الشائع<sup>1</sup> ، و من خلال هذا المبحث سنعرض إلى ماهية الجمعية العامة في المطلب الأول و جلسات الجمعية العامة في المطلب الثاني :

#### المطلب الأول: ماهية الجمعية العامة:

تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها ، و يكون له الدور في إدارة والحفاظ على الملكية المشتركة إلى أن تنتهي حياتها و سنتطرق في هذا المطلب إلى تشكيل الجمعية و طبيعتها في الفرع الأول و دورها و إنتهائها في الفرع 2 :

#### الفرع الأول :تشكيل الجمعية العامة و طبيعتها :

من أهم الآثار الناجمة عن الملكية المشتركة نشوء جمعية الملاك بصورة إلزامية و بقوة القانون و تمثل جميع الملاك المشتركين و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يكون هدفها الأساسي إدارة العقار المشترك لمصلحة الشركاء ، و هذا ما سنعرضه من خلال :

#### 1. تشكيل الجمعية العامة :

تنص المادة 2 من القانون رقم 31/90 المتعلق بالجمعيات<sup>2</sup> على: (عبارة عن اتفاقية خاضعة للقوانين المعمول بها يجتمع في إطارها عدة أشخاص إعتبارية أو طبيعية على أساس تعاقدية و لغرض غير

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهاوي الوسيط في شرح القانون المدني : حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، المرجع السابق ، ص 1027.

<sup>2</sup> القانون رقم 31/90 بتاريخ 1990/12/04 المتعلق بالجمعيات ، الصادر بالجريدة الرسمية 053 في 1990/12/05 .

مربح، مشتركين في تسخير إمكانياتهم لمدة محددة أو غير محددة و ذلك لترقية الأنشطة ذات الطابع المهني و الإجتماعي و العلمي و الديني و التربوي و الثقافي و الرياضي مع تحديد هدف الجمعية).

وقد نصت المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني: (تتشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة).

تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك و تنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.

فالإنتماء للجمعية يقوم على الحرية في الانخراط ،فكل شخص يجوز له الانضمام للجمعية ،كما أنه لا يمكن إجبار أي شخص على العضوية في جمعية معينة ،و يحق لأي شخص في الجمعية الانسحاب متى شاء طبعاً عندما تكون الجمعية لم تؤسس لمدة معينة ،كما أنه يمكن سحب العضوية من الجمعية لكل من أساء أو قد يسيء لها <sup>1</sup>.

لكن هذه العضوية ليست هدفا في حد ذاته، و إنما هي مجرد وسيلة يتعين على واحد من الملاك المشتركين أن يستغلها للمساهمة في تنظيم الحياة الجماعية في إطار العقار المشترك الملكية و ذلك عن طريق المشاركة الفعالة في أشغال الجمعية العامة و مناقشة القرارات المتخذة و التصويت عليها و الترشح لعضوية مكتب الجمعية ، فبدون هذا لا يمكن تدبير المصالح الجماعية و لا معالجة المشاكل اليومية التي قد تعرقل إدارة العقار المشترك الملكية.

وإن اكتساب العضوية في الجمعية يشترط اكتساب صفة المالك الشريك أو الشاغل في الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

وهذه القاعدة تعتبر مبدأ أساسيا في النظام القانوني للملكية المشتركة للعقارات المبنية بل هي تعد حقا ملازما للمالك المشترك لا يمكن لأحد أن ينزعه عنه و لا تنقضي صفة عضويته هذه إلا إذا قام بالتخلي عن محله للغير، و تترتب عن هذا الحق نتائج أهمها :

<sup>1</sup> سعاد الزروالي :هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية ،المرجع السابق ،ص95.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 379.

أنه يتعين بصفة الزامية استدعاء المالك المشترك لاجتماعات الجمعية ، ولا يمكن طرده منها بأية حجة كانت ، و كل مساس بحقه في المشاركة في الجمعية أو تمثيله فيها يؤدي إلى بطلان القرارات المتخذة في إطاره ، فإذا كان المالك المشترك يعد عضوا بقوة القانون في الجمعية فإن ذلك لا يعني إجباره على حضور إجتماعاته فهو يظل حرا في اختيار مشاركته فيه أو في الإمتناع عن الحضور .

غير أن مسألة التغيب عن اجتماعات الجمعية تؤدي في الواقع إلى عرقلة إدارة العقار المشترك و لها آثار سلبية على سير عمل الجمعية فمشاركة أقلية فقط من الملاك قد يرتب خطر تشويه مبدأ الأغلبية ، وقد ينتهي الأمر إلى البعد عن المصلحة الجماعية للعقار أو إلى استحواذ المتصرف و التوسع في ممارسة مهام الإدارة بإرادته المنفردة<sup>1</sup>.

و بمقارنة المواد القانونية التي نظمت الجمعية سابقا و تلك التي تنظمها حاليا نجد أن هناك اختلاف مفاده إضافة أشخاص آخرين غير الملاك الشركاء إلى تشكيلة الجمعية ، فبعد أن نص المرسوم رقم 146.76 في مادته 44 على أن تؤسس جماعة المالكين الشركاء ضمن نقابة مزودة بشخصية مدنية<sup>2</sup> جاء في المرسوم 666/83 في مادته 15 .و القانون المدني في مادته 756 مكرر 2 ينصان على أن جماعة الشركاء في الملكية و /أو الشاغلين لها تتشكل في شكل جمعية فبعد أن كان حق العضوية في النقابة مقصور على الملاك الشركاء أصبح للشاغلين أيضا الحق في ذلك<sup>3</sup>.

و يتمتع كل مالك شريك بحق الاطلاع على جميع الوثائق بمختلف أنواعها التي تهم وضعية العقار، في المقابل يحق له أن يكون على علم بكل الأشغال المزمع القيام بها<sup>4</sup>، وهذا ما أكده المرسوم 99/14 .

## 2: طبيعة الجمعية العامة:

نصت المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني : ( تشكل جمعية الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية ) .

<sup>1</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ، ص 336.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة الى اجزاء ،انظر الجريدة الرسمية العدد 12 ،الصادرة في 1977/2/9.

<sup>3</sup> بوليلة فضيلة :ادارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص 9.

<sup>4</sup> مراد خمار :نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة،المرجع السابق ،ص100.

تكتسب الجمعية العامة الشخصية المعنوية و الأهلية المدنية بمجرد تأسيسها وفقا للشروط القانونية<sup>1</sup>.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية<sup>2</sup>، و تتوفر على عدد من الإختصاصات لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله و هو الحفاظ على العقار و إدارة الأجزاء المشتركة، وبذلك فإن جمعية الملاك تختص بصفقتها ممثلة لمجموع أعضائها بهذه المهمة المحددة قانونا و التي لا يمكن للجمعية نفسها و لو بالإجماع تغييرها<sup>3</sup>.

فهي تمثل جميع الملاك المشتركين و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي<sup>4</sup>.

لقد إعترف المشرع الجزائري صراحة بالشخصية المعنوية للجمعية العامة وذلك بمقتضى المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني السالفة الذكر، و يترتب عن إعتراف المشرع الجزائري للجمعية بالشخصية المعنوية مجموعة من الآثار يمكن إجمالها في مايلي :

- ذمة مالية مستقلة: إذا كان الغرض من إنشاء الجمعية هو الحفاظ على العقار و إدارة الأجزاء المشتركة فإن القيام بذلك يتطلب توفر الأموال اللازمة للقيام بالمهام المنوطة بالعقار، أي ذمة مالية مستقلة<sup>5</sup> التي تتكون من عناصر إيجابية تتمثل في التسبيقات و المساهمات المالية المقدمة من قبل الملاك المشتركين، و أيضا الديون المترتبة عليهم لفائدة الجمعية، كذلك يمكن لهذه الأخيرة أن تمتلك أموالا منقولة (كالأجهزة المستعملة في التنظيف.....)، أو عقارية (في حالة شرائها مثلا أحد المحلات لاستعمالها مقرا لإدارتها، و لعقد إجتماعاتها دون أن يشكل هذا المحل جزءا مشتركا)<sup>6</sup>، كما يمكن أن تتكون موارد الجمعية العامة بالإضافة إلى ذلك من التعويضات التي قد تحكم بها المحكمة لفائدتها في إطار قواعد المسؤولية العقدية

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون رقم 06/12 المؤرخ في 2012/01/12 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 02.

<sup>2</sup> دروازي عمار: اليات ادارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 317.

<sup>4</sup> azeddine el mahi. Redacteur en chef Dr abdelhak dahbi. comité de rédaction Dr abdehek azhari / Dr smail kabbaj Mouhakama . revue juridique trimestrielle specialisee .directeur responsable.N 6 avril /juin 2009.p8.

<sup>5</sup> عمрад عبد المؤمن: تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية، رسالة شهادة الماجستير، كلية العلوم القانونية و

الاقتصادية و الاجتماعية، جامعة مولاي اسماعيل، السنة 2017، 2016، ص 61.

<sup>6</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 313.

أو التصيرية في مواجهة أحد المالكين أو الغير (كشركة التأمين مثلا )، كما أن هناك مصادر أخرى متاحة و مقبولة قانونا و هي التبرعات و الهبات و الوصايا ، و هذا يعني أن الذمة المالية للجمعية تتكون من عناصر إيجابية و أخرى سلبية ، فالعناصر الإيجابية تتشكل من الإشتراكات و التسبيقات التي يقدمها الملاك المشتركين لمواجهة تكاليف إدارة الأجزاء المشتركة و غيرها من الموارد ، أما العناصر السلبية فتتكون من الديون التي تتحملها الجمعية في مواجهة مموليها و شركات التأمين <sup>1</sup>.

أهلية التعاقد: تثبت أهلية التعاقد للجمعية التي يمكنها أن تبرم مثلا عقد شغل ( تشغيل حارس مثلا ... )، أو عقدا مع مقاوله للقيام بأشغال في الأجزاء المشتركة أو مع شركة للخدمات من أجل حراسة و تنظيف العقار المشترك <sup>2</sup>.

إن أهلية التعاقد كأحد النتائج المترتبة عن الإعتراف بالشخصية المعنوية ليست مطلقة، بحيث أن نشاط الجمعية العامة يكون مقيدا بمبدأ التخصيص ،بمعنى أن جميع التصرفات التي تباشرها مقيدة بالغرض الذي أنشئت من أجله، بحيث لا يحق القيام بأعمال تجارية لتحقيق الربح فهي لا تتوفر على أية مصادر ذاتية للتمويل <sup>3</sup>.

وجود أعضاء لتصرف شؤونها :فهذا الشخص المعنوي لا يمكنه الانتظام إلا بوجود شخص طبيعي يدير أموره، و يبرم التصرفات باسمها و لحسابها <sup>4</sup>، حيث تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات)، و كذا التسيير الجيد و إدارة الأجزاء المشتركة و يمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية <sup>5</sup>، و هي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء

<sup>1</sup> عمراء عبد المؤمن :تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص61،62.

<sup>2</sup> محمد الوكاري ،الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 313 .

<sup>3</sup> عمراء عبد المؤمن: المرجع السابق ، ص 62.

<sup>4</sup> عبد الخالق أحمدون : الوجيز في الحقوق العينية العقارية ، المرجع السابق ، ص 329.

<sup>5</sup> المرسوم رقم 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، و ص 22.

و/ أو الغير بسبب العيب في البناء الذي يلحق أو يصيب الجزء المشترك أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها<sup>1</sup>.

إن الشخصية المعنوية التي تتوفر عليها الجمعية تعتبر مجرد تقنية تبعية تسهل تدبير العقار ، و تهدف إلى إعداد و تنظيم حقوق الملاك المشتركين ، فنشاط الجمعية يكون دائما مقيدا بمبدأ التخصيص ، أي أن جميع التصرفات التي يقوم بها تكون مقيدة بالغرض الذي أنشئت من أجله و هو إدارة و تدبير الأجزاء المشتركة فتستطيع شراء أحد الأجزاء الشائعة في البناء لتكون مسكنا للحارس ، أو مقر لإجتماعات الجمعية العامة ، لكن لا يحق لها القيام بأعمال تجارية بقصد المضاربة و تحقيق الربح ، لأنها لا تتوفر على مصادر للتمويل ، و إنما تمول ذمتها المالية مباشرة من التسيقات النقدية للملاك المشتركين ، فالإعتراف للجمعية بالشخصية المعنوية لا يعني أنها مالكة للبناء ، فتبقى ملكية البناء للأعضاء ، لكل منهم طبقة أو شقة ملكية خاصة و حصة شائعة في الأجزاء المشتركة ، فنقتصر الذمة المالية نفسها على الإشتراكات التي يدفعها الأعضاء<sup>2</sup>.

فهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المعنوية ذات الطابع المدني و التي تمنحها أهلية إبرام التصرفات الضرورية لتحقيق أهدافها كالعقود مثلا و كذلك التقاضي أمام القضاء هذا ما جاء في أحكام المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني والمواد 15،16 من المرسوم رقم 666/83 المعدل و المتمم ، و المرسوم 99/14 ، فالجمعية إذن لها شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الملاك و تبعا لذلك تكون لها ذمة مالية مستقلة ، و هي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك<sup>3</sup>.

إلا أنه من الطبيعي في مثل هذه التجمعات المنفعية بروز عدة إشكالات ذات طابع جمعي بحت وخاصة ما تعلق منها بجانب التسيير والإدارة و جانب الإقتطاعات المالية التي يساهم بها الشركاء في تسيير الجمعية و هنا تطرح صعوبة تقنية تتجلى بدهاءة في كيفية الحصول على الإقتطاعات النقدية الإلزامية

<sup>1</sup> المرسوم رقم 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص22.

<sup>2</sup> عبد الخالق أحمدون، الوجيز في الحقوق العينية العقارية ، المرجع السابق ، ص330.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص22.

للشركاء الذي غالبا ما نجد عملية التحصيل المالي من الصعوبة بمكان في مواجهة الشركاء أعضاء الجمعية كل حسب حصته ، وهذا يشكل عبئا تحصيليا على الجمعية .

و بوجه عام يدخل في نطاق سلطة الجمعية القيام بكل الأعمال المتعلقة بصيانة مرافق العقار المشتركة و تجديدها عند اللزوم مثل تمديدات المياه والكهرباء و الأعمال اللازمة لصيانة المصعد و الإدارة و هذا ما سنتطرق له بالتفصيل في الفرع الثاني .

### الفرع الثاني : دور الجمعية العامة و إنتائها :

إن الغرض أو الغاية التي من أجلها تحدث الجمعية تتمثل أساسا في التعاون بين أعضائها و كل شركائها لتحقيق أهداف غير توزيع الأرباح ، وقد تكون هذه الأهداف إجتماعية أو ثقافية أو رياضية أو مهنية أو حرفية أو سياسية أو تعليمية ، شريطة أن لا تتنافى مع القوانين و الآداب العامة ، ويحدد الغرض من إنشاء الجمعية العامة في قانونها الأساسي، إلى أن تنتهي حياتها و هذا ما سنتطرق له من خلال :

#### 1. دور الجمعية العامة :

الغرض من الجمعية محددنا قانونا في المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني تمنح الجمعية الغرض التالي : (تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة) و هو نفس ما تضمنته المادتان 14،15 من المرسوم رقم 666/83 المعدل و المتمم السابق الذكر .

فيكون الغرض من الجمعية حفظ و صيانة الأجزاء المشتركة و إدارتها ، و الحفاظ على سلامة العقار المشترك و الحفاظ عليه و ضمان الانتفاع به و كذلك على أمن ساكنيه و طمأنينتهم .

تسيير الأجزاء المشتركة لاتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على سلامة مستعملها و ضمان حسن الانتفاع بها و الحفاظ على جمالية العقار و رونقه<sup>1</sup> ، و سنعرض هذا من خلال :

<sup>1</sup> أحمد الهرجاني : القانون الجديد المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، قراءة في المضامين ورصد اشكاليات تطبيق بعض بنوده ، ص 36.

إدارة الملكية المشتركة:

يتمثل دور الجمعية في إدارة العقار، إمكانية المحافظة عليه، السهر على إحترام نظام الملكية المشتركة وتعديله إن اقتضى الأمر، السماح بإنجاز الأشغال، التقاضي، شراء أو بيع حصص خاصة، تقرير التنازل عن حصص مشتركة فكما نرى إذن دورها جد واسع غير أنه محدود بما يسمح به القانون<sup>1</sup>.

إلا أنه قد تواجه الملاك المشتركين صعوبات في الإدارة في حالة وفاة أو إعسار مالك أو قيامه ببيع شقته و قد يؤدي إلى عدم الدفع و تحمل المصروفات المشتركة فيكون مصدرا للصعوبة<sup>2</sup>، و لمواجهة هذا المشكل فإنه يقترح البعض بالنسبة للمستقبل التشريعي أن ينص بصفة آمرة على منح مكتب الملكية المشتركة على صعيد كل مدينة أو جهة عدة إختصاصات تهدف إلى مساعدة الجمعية في الملكية المشتركة على القيام بالمهام المسندة إليها و الرقابة عليها و تتمثل هذه الاختصاصات في :

الإجتماع لمباشرة الأعمال عند الإقتضاء و ذلك بطلب من واحد أو أكثر من الملاك المشتركين أو بطلب من المتصرف .

فحص الشكاوى والتظلمات التي تقدم من طرف ذوي الشأن ضد قرارات الجمعية و تصرفات المتصرف، و إبداء الرأي في شأنها لإعادة النظر فيها إذا اقتضى الأمر ذلك<sup>3</sup>.

وبالتالي إن هذا النوع من العقار قد لا يحتوي على عمارات معدة للسكن فقط بل قد يحتوي على محلات تجارية أو مكاتب متخصصة في مهن حرة ففي هذه الحالة قد تجد الجمعية صعوبة في تسيير هذا العقار بسبب تعدد أصناف المالكين وخاصة فيما يتعلق بحقوقهم وتحديد التزاماتهم و حصصهم و إشتراكاتهم<sup>4</sup>.

فتثار تساؤلات عديدة بشأن تخصيص الأجزاء الخاصة المتمثلة في الشقق والمحلات المتواجدة بالبنية هل ينحصر تخصيصها في السكن أو يمكن أن يمتد إلى الاستعمال المهني و التجاري أو غيره و هل يمكن أن تتواجد في العمارة محلات معدة للسكنى و أخرى للاستعمال المهني للأطباء و المحامين والمهندسين، وأخرى للاستعمال التجاري في شكل مكاتب لشركات الخدمات .. الخ .

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة :إدارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص8.

<sup>2</sup> دنون يونس صالح المحمدي :التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات،المرجع السابق،ص40.

<sup>3</sup> عبد الحق صافي 1989 :ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق ) ،المرجع السابق ،ص 205.

<sup>4</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة،المرجع السابق،ص15.

إن أحكام المرسوم 99/14 سالف الذكر ترك صلاحية تحديد التخصيص لما تم الاتفاق عليه من أطرف الجمعية العامة للملاك أو لما هو مدون بنظام الملكية المشتركة من المرسوم 99/14 الذي يلزم بأن يتضمن نظام الملكية المشتركة بيان الغرض المعدة له أجزاء العقار الخاصة و المشتركة و شروط استعمالها و القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة و حق الانتفاع المتعلق بها .

و يستنتج من مقتضيات هذا المرسوم أن مسألة تخصيص الاستعمال يرجع أمر تحديدها و البت فيها إلى الجمعية العامة للمالكين من جهة، وإلى ما هو مدون بنظام الملكية المشتركة من جهة ثانية، و يمكن أن ينظر إلى مسألة التخصيص بحسب الغرض الذي من أجله تم إنجاز البناية، و ما يريده صاحب المشروع من وراء ذلك .<sup>1</sup>

فقد يكون الغرض من الجمعية إحداث تعديلات تخص استعمال و إدارة الأجزاء المشتركة و ليس هناك ما يمنع على الاتفاق على عدة أمور تهم جماعة الشركاء فبعض الشروط الممكنة تتمثل في :

شروط عدم وجود الحيوانات الخطرة بالرغم من أن القواعد العامة لا تمنع من ذلك ، و لكن للمالكين الاتفاق على ذلك بما في ذلك الكلاب و القطط ، لاسيما إذا كان من الملاك من يتأثر بذلك صحيا.

شروط بيع الأجزاء الخاصة: يمكن للملاك الشركاء تقاديا لدخول غريباء عليهم منع كل من بيع ملكه بدون علم المالكين الآخرين ، و من هنا يصبح لأحد الملاك وفق الاتفاق حق الشفعة هذا الحق مسموح به في فرنسا بالنسبة للجار .

شروط قسمة الأجزاء : للشركاء وضع شرط عدم إمكانية قسمة الأجزاء الخاصة ببيع جزء منها ، وهو ما يؤدي لظهور ملاك جدد ، مما يؤدي لتضاعف عدد الملاك في جزء خاص ، و هذا الشيء قد يزعج الملاك الآخرين .

و للملاك المشتركين أن يضعوا أي شرط آخر قد يحافظ على العلاقة بين الملاك، وكذا الحفاظ على الأجزاء المشتركة في الملك ، و المعيار الذي نعتمد عليه هنا هو معيار المحافظة على العلاقة بين

<sup>1</sup> محمد خيرى : نطاق تطبيق القانون المنظم للعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات ، جامعة الحسن الثاني عين الشق، الدار البيضاء ، ندوة العقار و الإسكان ، الخميس 24 أبريل 2003 ، مركز الدراسات القانونية لمدينة و العقارية ، العدد 20 ، ص 16.

الملاك و توفير نوع من الاستقرار و التفاهم بين المالكين الذي يؤدي بالتالي إلى الإدارة الحسنة و الحد من النزاعات بشرط أن لا يكون تعسفياً<sup>1</sup>.

وهذه الشروط تهدف إلى الحفاظ على مستوى العمارة ،لكونها قد تؤسس نوع من الرقابة على الملاك المشتركين كما تهدف بالأساس إلى الحفاظ على مستوى العمارة و تخصيصها كما أنه نجد المواطنين اعتقدوا أنهم تملكوا الأجزاء الخاصة فقط دون الأجزاء المشتركة ، و كثيرا ما نجد أن المواطنين لا يفرقون داخل مساكنهم ماهي الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة كالجدران الحاملة مما يعرض البنايات للانهدام وهذا من ناحية القانون يعتبر اعتداء على ملك الغير .

ونفس اللبس لازال قائماً لدى أملاك الدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري بحيث يظنون أن الأجزاء المشتركة هي ملك لهم في حين أنه بعد دخول العقارات في إطار الملكية المشتركة فإن أملاك الدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري أصبحوا مجرد شركاء في الملكية المشتركة حسب حصصهم و لهم نفس الواجبات<sup>2</sup>.

فإذا كان نظام الملكية المشتركة ينص على إمكانية استعمال شقق العمارة و محلاتها للاستعمال السكني و المهني و التجاري فتزول بذلك كل القيود المتعلقة بتخصيص الاستعمال ،و يبقى مع ذلك قيد واحد يتوجب على جميع الملاك احترامه و هو مراعاة حسن الجوار فهو قيد عام يتعين على جميع الملاك احترامه .

ومعلوم أن حسن الجوار يهدف إلى عدم إلحاق الضرر بالجيران وإلى عدم الإزعاج أو إقامة منشآت من شأنها أن تتسبب في خلق تلوث أو ضوضاء لا يمكن تحمله داخل العمارة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قريدة محمد: مجلة الشريعة و الاقتصاد ، المرجع السابق ، ص218.

<sup>2</sup> القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني أو التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات ، المعدل و المتمم .

<sup>3</sup> محمد خيري : نطاق تطبيق القانون المنظم للعقارات المقسمة إلى شقق أو طبقات ،المرجع السابق ، ص 17.

فإدارة الأجزاء المشتركة تكون من حق الجمعية وتقاسم المالكين هو ما ترتب عنه إهمال الأجزاء المشتركة و ترديها<sup>1</sup>.

فمن أهداف نظام الملكية المشتركة حسن الانتفاع بالملك المشترك و حسن إدارته فهو يبقى حافظا للحقوق و للمصالح المشتركة ،فأي تعديل فيه يجب أن يحترم هذه الأهداف مثلما يجب أن لا يمس بحقوق المالكين إذ لا يمكن منع أحدهم من التصرف في ملكه<sup>2</sup>.

فهذا النمط الجديد للسكن نشأت عنه علاقات جوار جديدة و غير مألوفة تتسم بصعوبة تعايش الأسر و عدم احترام قواعد و ضوابط الملكية المشتركة ،مما نتج عنه إهمال المرافق المشتركة و غياب التضامن و ثقافة التسامح و حسن الجوار بين الملاك المشتركين ،و بالتالي تدهور مستوى الإطار السكني و البيئة المرتبطة به<sup>3</sup>.

و تتمثل الإدارة في الأعمال المتعلقة بالانتفاع بالأجزاء المشتركة، و بصيانتها و حفظها، و قد تتدخل الجمعية في استعمال الجزء أو التصرف فيه ،إذا كان يمس بتخصيص العقار أو بالمظهر الجمالي للبنية كإنشاء شرفة أو سدها<sup>4</sup>.

إلا أنه نجد أملاك الدولة و دواوين الترقية و التسيير العقاري تصرفوا في السكن الخاص بالبواب الذي هو بطبيعته ملك مشترك بين الشركاء في الملكية المشتركة و كذلك القاعدة الأرضية للعمارات بحيث أنهم قاموا بالتصرف في أجزاء من المساحات المحيطة بالعمارات و التي تدخل ضمن الملكية المشتركة حسب الجدول الوصفي للقسم<sup>5</sup>.

فالغرض من الجمعية هو إدارة الأجزاء المشتركة على خير و إما أن يضع الشركاء لهذه الإدارة نظاما يوافقون عليه جميعا ، فتكون الإدارة من حق الجمعية و تؤخذ القرارات بالأغلبية<sup>6</sup>، و بالتالي يتضح أن

<sup>1</sup> سامي جليل : ملكية الطبقات، المرجع السابق ، ص78.

<sup>2</sup> سامي جليل ، المرجع نفسه،ص83.

<sup>3</sup> محمد رزوق :قراءة في مقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،ص 25.

<sup>4</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 391 .

<sup>5</sup> إن ما يذكر هو القليل من المشاكل بالإضافة الى ما يجب أن يكون عليه العمران من النظافة و الشكل العمراني و المخالفات الادارية .

<sup>6</sup> محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية ، المرجع السابق ، ص257.

الملاك ملزمين بتقسيم تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة و صيانتها ، هذه النفقات التي تدخل فيها تكاليف ترميم الأجزاء الشائعة .

فالغرض يتضمن عدة مصالح مشتركة بين الملاك كحفظ و صيانة و تحسين الأجزاء المشتركة و الدفاع عن المصالح التي تهم مجموع الملاك أمام القضاء و احترام كل مالك حق الانتفاع بالأجزاء الخاصة و المشتركة، وهذه المصالح تتطلب إدارة تتولاها الجمعية التي تسهل علاقات الملاك فيما بينهم ومع الغير بحيث يصبح كل مالك مسؤولاً أمام الجمعية<sup>1</sup>.

وعند بداية الجلسة بعد اتخاذ الجمعية للقرارات بشأن المسائل المدرجة في جدول الأعمال المتصرف ملزم بفتح محضر تطبيقاً لأحكام المادة 31 من المرسوم 666.83 المعدل والمتمم، هذا المحضر الذي يجب أن يتضمن تحديد مواضيع جدول الأعمال<sup>2</sup>.

فمن مهام الجمعية العامة التكفل بإدارة كافة شؤون هذا العقار و المحافظة عليه و تسييره ، وكذا تحديد التزامات كل عضو اتجاهها باتخاذ قرارات ملزمة للمعنيين بهم،و تتمثل هذه الالتزامات خاصة في التكاليف المالية التي يتحملها الملاك أو الشاغلين<sup>3</sup>.

مما يوضح بأن مجال تدخل الجمعية يتجاوز إدارة الملكية المشتركة و تديرها ليتسع للحفاظ على العقار المشترك و سلامته بحيث يتضح هنا بأن المصلحة الخاصة تتلاشى أمام المصلحة الجماعية ويعود لنظام الملكية المشتركة أمر الفصل بينهما ،و تنحصر سلطات الجمعية التي تتخذ قراراتها بالأغلبية حتى بالنسبة للأجزاء المشتركة في مسائل إدارتها و الإنتفاع بها<sup>4</sup>.

ويلاحظ في الواقع أن هناك سكان لسنين طويلة لم يتفقوا على الجمعية المؤسسة و المنشأة بقوة القانون و هذه المسألة تربية ، ثقافية .

<sup>1</sup> نون يونس صالح المحمدي :التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق ،ص63،64.

<sup>2</sup> بوليلة فضيلة : ادارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ،ص 29.

<sup>3</sup> بن حيبس أمينة: الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية، المرجع السابق، ص330.

<sup>4</sup> محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ص321،322.

فإن تنظيم وإدارة الملكية المشتركة في الجزائر لازال بعيد المنال في الواقع و يعود ذلك لعدة أسباب أهمها ثقافة الاتكال على معونة الدولة ممثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري في أغلب الأحيان ، وينسى البعض بل الكثير من الملاك أن تسيير وإدارة الملكية المشتركة شأن يخصهم هم كملاك و لا يخص غيرهم<sup>1</sup>.

فيجب أن لا تكون أنانية في الأجزاء المشتركة فكما قد يكون السبب هو جهل القانون ، لهذا على الأقل إن وجد مالك مثقف يتخذ مبادرة إنسان يقوم بإجراءات قانونية بأن هناك قانون أي بناية فيها أجزاء خاصة و أخرى مشتركة فهنا توجد جمعية بقوة القانون و يأخذ مبادرة واستدعاء جميع الملاك و الشاغلين في البناية هنا تناقش و تؤسس الجمعية .

فهنا إذا لم يهمني الجزء المشترك فالسبب ثقافي حضاري تربوي سلوكي وليس قانوني كما سبق ذكره ، و بالتالي يجب تشديد العقوبة لاحترام الجار و الحدود و احترام مقتضيات القانون فنجد أغلب الصعوبات تتمثل في عدم التسديد للجمعية مثلا : في الأسفل شخص لا يستعمل المصعد و بالتالي يتعنت في دفع تكاليف إصلاحه في حالة التعطيل .

و إذا أنت تدق باب احدى الشقق فإن الأمور معكوسة بالداخل ترى أن المواطن عرف أن يساهم في الملكية و كيف يعرف تنظيم بيته لأرقى ما يكون ، والسبب يعود كما سبق ذكره إلى جهل المالكين في إطار الملكية المشتركة لحقوقهم و واجباتهم و عدم النضج الحضري للمالكين و المستعملين بالإضافة إلى عدم الإنسجام الإجتماعي و التباين الطبقي ما بين المالكين لنفس العمارة بحيث نجد مدير عام و تاجر و شغالة و أستاذ في عمارة واحدة ثم أن المواطن تعود أن يكون مستأجرا لدى دواوين الترقية و التسيير العقاري التي كانت تتكفل بالترميمات بصفتها كانت مالكة للعمارات قبل التنازل إن لم تعد منحصرة فقط في إنجاز و تشييد العمارات ذات الاستعمال السكني و بيعها ، بل أصبحت تشمل البيع و الإيجار على السواء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نشرة الموثق أبريل 2012 عرض بالملتقى الجهوي للموثقين المنعقد بقصر العدالة ببجاية ، ص 33.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا ، زروقي ليلي : المنازعات العقارية ، الطبعة الثانية 2006، دار هومه ، ص 269.

كما خول المشرع للجمعية الصفة في اللجوء إلى القضاء و هذا من خلال منحها أهلية التقاضي و مباشرة الدعاوى أمام القسم المختص حماية للملك المشترك و الدفاع عن الحقوق و الالتزامات الناشئة عن الإخلال من قبل الملاك بما يقتضيه تسيير و إدارة الملك المشترك بما يصب في مصلحة جميع الملاك .

و للجمعية أن تأذن إجراء أي أعمال أو تركيبات تزيد من قيمة العقار كله أو بعضه و ذلك على نفقة الملاك لمصلحتهم<sup>1</sup>، كما تقوم بتلقي اشتراكات من الملاك قصد التوفر على ميزانية خاصة لمختلف الأغراض<sup>2</sup> ، وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و / أو الغير بسبب العيب في البناء الذي يصيب الأجزاء المشتركة أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها<sup>3</sup>.

و إذا هلكت العمارة بحريق أو بأي سبب كان نظرت الجمعية في أمر إعادة تجديده بقرار يصدر من أغلبية الشركاء و يلتزم الشركاء به جميعا ما لم يوجد اتفاق على ما يخالف ذلك<sup>4</sup>.

وللجمعية العامة إمكانية تأسيس نظام الملكية المشتركة الذي يضمن حسن الإدارة فيلزم به كافة الأعضاء فيها حتى الذين لم يشاركوا في اتخاذه<sup>5</sup>.

وما يؤيد هذا الرأي نص المادة 16 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم سابق الذكر الذي أفاد بتوسيع مجال سلطات هذه الجمعية كمايلي: ( و يمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة و حسن تسيير الملكية منها<sup>6</sup>.

فمجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له تتولى المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات ) ، و كذا التسيير الجيد و إدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية .

و رغم هذا التوسع لصلاحيات الجمعية العامة في الحفاظ على العقار يبقى هذا التوسع يحدد بالإختصاص بشؤون العقار المبني ضمن حيز المكان الذي يشغله هذا الأخير و لا يمكن أن يتعداه

<sup>1</sup> ذنون يونس صالح المحمدي: التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص93.

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري: الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08 ، المرجع السابق ، ص 132.

<sup>3</sup> النظام النموذجي للملكية المشتركة ، الباب الأول ، الجزء الثاني ، ص22.

<sup>4</sup> ذنون يونس صالح المحمدي: التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات، المرجع السابق، ص93،94.

<sup>5</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص121.

<sup>6</sup> المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص22.

ليشمل أماكن أخرى ، حيث يمكن للجمعية أن تحدد لأي شخص كيفية الإنتفاع بالحصة بدون أن تطلب تعديل الواجهة بخلاف ما هو منصوص في نظام الملكية المشتركة<sup>2</sup> .

و هذا حسب نص المادة 767 معدلة من القانون المدني : ( لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له ، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة).

تحدد الصلاحيات الحصرية للجمعية العامة الخاصة بالملكية المشتركة في إضطلاعها بمهمة تسيير الملك المشترك في أجزائه العامة فقط و لا يمكن بأي حال من الأحوال امتداد حامل الصلاحية للجزء الخاص الذي يبقى تسييره من صميم اختصاص المالك له .

و في حالة إهمال الجمعية العامة لمهامها تتحمل مسؤوليتها الذي قد يصل الأمر إلى حتى مقاضاتها ، فالجمعية مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك .

و إلزام تكوين جمعية عامة للملاك الشركاء غير كاف ، ذلك أن بعض الملكيات تكون ذات طابع مزدوج سكني و تجاري أو تكون مشكلة من عدة عمارات متجاورة حيث تكون مجمعا عقاريا ، وفي هذه الحالات يستوجب إنشاء هيئات إضافية أخرى تساهم في مساعدة الجمعية العامة في مجال التسيير و إن استلزم الأمر توحيد جمعيات الشركاء لهذه البناءات المتلاصقة و نجد المشرع الفرنسي أوجد هيئة أخرى أنيط بها العمل على مساعدة الجمعية العامة في إدارة وتسيير هذا الأخير و هو المجلس النقابي الذي يعتبر هيئة تتشكل من مجموعة من الملاك الشركاء حسب شروط معينة تكون مهمته مساءلة و مراقبة المتصرف عن التزامه بمهامه و كيفية أدائه لها ، إضافة إلى النقابات الخاصة بالتعاونية الثانوية و المنفصلة الأولى تنشأ

<sup>1</sup> للمالكين أن يتفقوا على ما شأؤوا من الاتفاقات التي تمكنهم من استعمال و استغلال أجزاءهم المشتركة و الخاصة من دون المساس بالمسائل القانونية، فللمالكين تقرير قواعد تتعلق باستعمال و استغلال أجزاء خاصة إلا أنهم يؤكدون بأن الإجماع في هذا الإطار يكون مطلوبا ، فمن هذا المنطلق يتبين أن نظام الملكية المشتركة يمكن أن يضع قيودا على سلطات المالك ، ويكون الهدف من هذه القيود تحديد تخصيص معين للبناءية .

<sup>2</sup> مريم تومي : النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 121 .

في حالة وجود شركة بناء أما الثانية و الثالثة تتشكلان في حالة ما يكون العقار المبني من عدة عمارات و غرضها تسيير شؤون كل عمارة على حده<sup>1</sup>.

مما سبق يتبين أن المهمة الأساسية للجمعية هي إدارة العقار و المحافظة عليه بصفة عامة ، أي أنها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزئيه الخاص و المشترك بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة ،وهو في حقيقة الأمر الدور الأساسي لأن إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات و مسؤوليات كل مالك على حده ،بينما الدور الأساسي للمناطق بالجمعية هو إدارة و تسيير الأجزاء المشتركة هذه الأخيرة التي تعتبر ملكيتها مشتركة بين كل الملاك الشيء الذي يستدعي وجود هيئة مكلفة بعملية صيانتها و الحفاظ عليها<sup>2</sup>.

#### الحماية والمحافظة على الملكية المشتركة :

تتولى الجمعية العامة الحفاظ على الملكية المشتركة من خلال السهر على ضمان حسن انتفاع المالكين بالأجزاء المشتركة و استعمالهم لها ،مما يحتم ضرورة مراقبة هذا الاستعمال دون الاستثناء باستعمال بعض الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

إلا أن الواقع أثبت تملص العديد من الملاك و الشاغلين عن أداء الديون الملقاة على عاتقهم ، مما يتوجب ضرورة البحث عن طريقة قانونية تسهل عملية التحصيل<sup>4</sup>.

وإننا نعتقد أن الإشكال ليس في إيجاد الطريقة القانونية المناسبة لأن النصوص القانونية في هذا الصدد قد منحت العديد من الطرق الفعالة عمليا ، بل الإشكال يكمن في عدم تكريس التطبيق الميداني لأجهزة إدارة الملكية المشتركة في أغلب العمارات مما يتعذر معه تحصيل الأعباء ، ولما تنصب هذه الأجهزة و التي غالبا ما تتجسد في الشخص المتصرف المعين بصفة استثنائية<sup>5</sup> لأنه ليس هو الأصل وهو الاستثناء ووضعه مؤقت .

<sup>1</sup> Marianne saluden ,Civil, paris , Editions techniques, 1990, art 488 à 599 ,fase 40 ,p17 ,18,

أوردته مريم تومي ،النظام القانوني للملكية المشتركة ،مرجع سابق ،ص 122.

<sup>2</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة، المرجع السابق ،ص 198.

<sup>3</sup> مريم تومي : المرجع السابق ص 118 .

<sup>4</sup> مريم تومي: المرجع نفسه،ص185.

<sup>5</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 386.

و ما نلاحظ من هذا الإهتمام بالجانب التقني لعملية الإسكان الجماعي تبرز مسألة العنصر البشري المشارك في الملكية المشتركة و مدى توعيته و حثه على احترام الجوار و تدبير الملك المشترك ،لذلك ورد ضمن هذا السياق مقولة الأستاذ عبد الحق صافي ختم بها مؤلفه في ملكية الشقق ورد فيها:(إن نجاح فكرة السكن الجماعي ترتبط إلى حد بعيد بتوفير عقلية الملكية المشتركة فكل تجمع يتأثر بسلوك كل واحد من أعضائه ،فيجب أن يتمتع كل مالك محل عن فعل ما يعتبر محرما بالنسبة لغيره من الملاك ، و تمكينهم من فعل ما يعتبر مباحا له ).<sup>1</sup>

وصحيح أن الملاك بدؤوا يتأقلمون مع هذا النوع من السكن و مع علاقات الجوار الجديدة ،و تغيرت تقاليدهم و سلوكهم و لكن ليس بالشكل المطلوب ،و الدليل على ذلك ما نلاحظه من تدهور في المرافق المشتركة و من انهيار في البيئة المحيطة بالسكن الجماعي ،و غياب ثقافة التسامح و التضامن و حسن الجوار ،و نفور بعض الأفراد من السكن بالعمارات .

و انطلاقا مما سبق فإن الجمعية تتولى الحفاظ على العقار المشترك و إدارة أجزائه المشتركة التي تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و يسيرها متصرف .<sup>2</sup>

وبوجه عام فإنه يلزم الحصول على موافقة الجمعية كلما رغب أحد الملاك في إجراء تعديلات تمس الأجزاء المشتركة للعقار ،مثل الواجهة أو المدخل و لو كانت هذه التعديلات تتعلق في ذات الوقت بالوحدة السكنية أو الشقة ،إذ يجب ألا يخل ذلك العمل بالمظهر الجمالي لواجهة العقار ،إذ أن أي عمل من شأنه المساس بها مشروط بالحصول على موافقة الجمعية .<sup>3</sup>

و ما يمكن قوله أن الشخص سواء كان مالك في ملكية مشرقة أو شاغل فقط لحصة في هذه الملكية فإنه يتولى مع غيره إنشاء الجمعية و يشارك في جميع أعمالها مع وجود اختلاف في مدى سعة الإختصاصات بين المالك و الشاغل .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد بونبات: السكن الجماعي و القانون رقم 18:00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ،مرجع سابق ،ص 121.

<sup>2</sup> محمد محروك : الوجيز في العقود المسماة، مرجع سابق ،ص 198.

<sup>3</sup> أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، مرجع سابق ، ص 375.

<sup>4</sup> بوليلة فضيلة : إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة شهادة الماجستير في القانون الخاص، مرجع سابق ص20.

وإلى جانب كل هذا فإن الجمعية تختص بانجاز الأشغال من أجل تحسين أو صيانة الأجزاء المشتركة لكن قد يود أحد الملاك المشتركين القيام بأشغال على نفقته تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، ففي هذه الحالة يجوز له ذلك لكن بشرط الترخيص من قبل الجمعية<sup>1</sup>، فالجمعية هي إطار للتعاون بين الأشخاص لتحقيق أهداف مشروعة، لا يندرج في إطارها جني الأرباح<sup>2</sup>.

فمن طبيعة الجمعية العامة المحافظة على الملك المشترك من خلال التدابير الوقائية التي تصب في مجملها في حماية و تحسين الانتفاع بالجزء المشترك، وهذا في حد ذاته يتطلب من الأعضاء المؤسسين تحمل الإلتزامات المالية التي فرضتها عليهم النصوص القانونية ذات الصلة، غير أنه في المقابل هناك ملاك مشتركين تتأقلا عن تحمل الأعباء التي تفرضها مثل هذه الجمعيات، و نظرا لغياب الحماية القانونية للملك المشترك للإهمال مما ينجر عنه مساس بدرجة الانتفاع للعقار ككل و مرافقه و هذا راجع أساسا إلى درجة غياب الوعي بأهمية الملك المشترك باعتباره رافدا للملكية الفردية الخاصة، التي كان يجب المحافظة على الملكية الخاصة يستوجب بدهاء المحافظة على الملك المشترك باعتباره تابعا للجزء الخاص ضرورة و ليس تحسينا.

وخلصة القول إن المنتبغ لمسار المشاكل و النزاعات التي يتخبط فيها ملاك البنايات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة مرجعها انعدام ثقافة العيش المشترك في بناية واحدة و ثقافة الملكية المشتركة و لعل الأمر يعود إلى عدة اعتبارات أبرزها الطابع البدوي التي تميل إلى الاستقلال السكني من جهة و الطابع الحضري لنظام الملكية المشتركة من جهة أخرى بالإضافة إلى عدم مواكبة الدولة لهذا النظام بالتحسيس و بالردع و التوعية فشكليات هذا النظام و تفاصيل أحكامه تستعصي على المتخصصين و ما بالك بعامّة الناس .

## 2. انتهاء الجمعية العامة:

نهاية الشخصية القانونية للجمعية و تنتهي حياتها :

بحلول أجل انقضائها المحدد في قانون انشائها.

مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 71، 72 .  
<sup>2</sup> سعاد الزروالي، هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية؟، ص 91.

اتفاق الشركاء على حلها بزوال الملكية المشتركة.

صدور حكم قضائي بحل هذا الشخص.

**المطلب الثاني: جلسات الجمعية العامة:**

من خلال هذا المطلب سنتطرق في الفرع الأول إلى انعقاد الجمعية وسيرها أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى قرارات الجمعية العامة و شروط اتخاذها:

**الفرع الأول: انعقاد الجمعية وسيرها:**

حدد القانون العضوي للجمعيات الأهلية المدنية و من ضمنها جمعية الملاك عقد جمعيات عامة على الأقل مرة كل سنة و في الحالات الاستثنائية يجوز استدعاء الجمعية العامة للانعقاد كلما اقتضت ضرورة الحال ذلك، غير أن هذا الإطار الذي حدده القانون في تسيير الجمعيات نجده غير محترم من قبل الكثير من الملاك نظرا لغياب الحس الجمعي و غياب المسؤولية بأهمية التنظيم في إطار الجمعيات المشتركة التي تهتم بحقوق الملاك المشتركين و سنعرض هذا بالتفصيل من خلال:

**أولاً: انعقاد الجمعية العامة:**

نصت المادة 763 (معدلة) من القانون المدني: (تتعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة<sup>1</sup> خلال الثلاثة (3) أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف .

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

و لا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا إلا القضايا المقيدة في جدول الأعمال و التي تتم بشأنها الاستدعاءات و الإخطارات المثبتة بصورة نظامية).

<sup>1</sup> في المغرب يمكن أن تتعقد بكيفية عادية مرة في السنة داخل أجل لا يتجاوز 30 يوما من انتهاء السنة الجارية ، أو بشكل استثنائي كلما دعت الضرورة الى ذلك ،وفقا للمادة 16 مكرر 2 من القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

و قد نصت المادة 763 مكرر (جديدة ) من القانون المدني على مايلي : (تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد ، وإن تعذر ذلك ،يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سنا .

يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة ،غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه و لو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة ) .

تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاة السنة و يمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا .

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية .

فيقوم المالكون بتأسيس جمعية عامة و هو أمر مفروض باعتبارها هيئة جماعية هم أعضاؤها و هذا ما يسري على العقار في الملكية المشتركة <sup>1</sup> .

و عند بداية الاجتماع على كل المشاركين أن يقوموا بتعيين رئيس الجلسة عن طريق الاقتراع برفع اليد ، وفي حالة عدم وجود مترشح فإن القانون يجعل الشريك أو الشاغل الأكبر سنا رئيسا ، وقد منع القانون على الجمعية تعيين المتصرف أو زوجه كرئيس حتى ولو كان من الشركاء في الملك و ذلك طبقا للمادة 763 مكرر من القانون المدني و المرسوم 99/14 السابق الذكر .

فقد حددت الأطر الإجرائية المتعلقة باجتماعاته الدورية أو الاستثنائية و هذا بأن وسمت كل اجتماع ينعقد يكون رئيسه الأكبر سنا من بين الشركاء في الملكية أو الشاغل لها على أن المتصرف يكون دوره دور كاتب الجلسة مع التأكيد بالمنع للمتصرف و زوجه ولو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة .

فتعيين متصرف يعتبر أمرا إجباريا يدخل في نطاق اختصاص الجمعية العامة ،و لا يمكن لنظام الملكية المشتركة تغييره التي تسهر على تسيير الملكية المشتركة للعقارات المبنية و تخضع لمجموعة من الضوابط منها ضرورة استدعاء الجمعية العامة عادة من متصرف ، و ينبغي الحرص على تضمين الاستدعاء المذكور بمجموعة من البيانات من ضمنها ما يتعلق مكان و ساعة الاجتماع و تاريخه

<sup>1</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة،المرجع السابق، ص113.

و ينعقد اجتماع الجمعية العامة صحيحا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل و في حالة تعذر اكتمال النصاب المذكور تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية الموالية و تصح مداولاتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين<sup>1</sup>.

تعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا و تحدد أجرته و الميزانية ، تعين الجمعية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية .

و إذا كان المبدأ هو أن المتصرف يدعو الجمعية العامة للانعقاد كلما ارتأى ذلك ضروريا فإن سلطته التقديرية هذه تكون مقيدة بضرورة الدعوة للجمعية العامة مرة في السنة على الأقل .

ويكون التمرکز في المقر المخصص لذلك الإجتماع يستدعي قبل المباشرة في أعمال الجمعية الخضوع لإجراءات شكلية تدخل ضمن التنظيمات الداخلية ، بحيث الإجتماع يفرض وضع ورقة الحضور يذكر فيها اسم كل شريك في الملك و/ أو شاغل له و مقر سكناه و كذا اسم و مقر سكنى المتصرف إن اقتضى الحال ، فيقوم كل المدعويين بالتوقيع على هذه الورقة و التي يشهد بعدها رئيس الجلسة بصحتها ، هذا ما تضمنته المادة 24 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم السالف الذكر .

إلا أنه يلاحظ من خلال التجربة اليومية تجاهل معظم الملاك المشتركين لقواعد الملكية المشتركة أو جهلهم لأحكامها ، وعدم اهتمامهم بشؤون العقار المشترك ، مما يؤدي إلى عدم انعقاد الجمعية العامة إلا نادرا ، وحتى إذا انعقدت لا يحضرها إلا قلة من الملاك المشتركين<sup>2</sup>.

أما الجمعية العامة الاستثنائية فهي تنعقد بمناسبة القرارات الاستثنائية المتعلقة ب :

التجهيزات أو القيام بأشغال هامة.

تغيير نظام الملكية المشتركة.

إعادة بناء العقار.

<sup>1</sup> حليلة بنت المحجوب بن حفو : دراسة في القانون العقاري ، المرجع السابق ، ص 55.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 361.

تعيين متصرف باستعجالا ما بعد استقالة سلفه إقالته الفورية لأسباب خطيرة بعد استدعاء المسير أو الوكيل القضائي المعين من طرف المحكمة من أجل قرارات تتطلب إجماع الملاك الشركاء<sup>1</sup>.  
بعد انعقاد الجمعية يتم دور الإجراءات التي تتم أثناء الإجتماع و تتمثل في سير الأعمال و القرارات المتخذة في الجمعية .

### الإستدعاء :

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنائيات و بمبادرة منه كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له ذلك.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان و ساعة الإجتماع و تاريخه و كذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال، يبلغ الإستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء ،وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة يبلغ الإستدعاء قبل 15 خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع.

و إذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما ،فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه .

و في حالة الشيوخ بين عدة أشخاص ،يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم و إذا لم يقوما بالإعلام بحالة الشيوخ و تعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو إلى المنزل الذي يختاره<sup>2</sup> .

و بالتالي فالمرشح اشترط أن يرسل الاستدعاء قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ما عدا في الحالات الاستثنائية التي لم يضع لها المرشح أحكاما خاصة، و بذلك يمكن أن تتم الاستدعاءات بكل وسيلة بما في ذلك الاتصال المباشر ووضع الإعلانات على مداخل العمارات ،الشيء المهم الذي قد

<sup>1</sup> مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 119 .

<sup>2</sup> المرسوم رقم 99/14، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 23.

أغفله المشرع الجزائري هو النصاب الذي يتوجب الحصول عليه لكي ينعقد الاجتماع و بالتالي تصبح كل قراراته نافذة على الجميع<sup>1</sup>.

و قد نص المرسوم 99/14 على أنه يمكن للمرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة<sup>2</sup> ، الذي يعد الجهاز المقرر للملاك المشتركين ، والمعبر عن الإرادة المشتركة للملاك و هو الأداة الوحيدة التي تملك سلطة اتخاذ القرار في إطار اجتماعاته الفعلية.

و يتعين أن يكون الاستدعاء مكتوبا ، و ذلك لأن المرسوم يستلزم من جهة يحدد فيه مكان الاجتماع و ساعته و تاريخه و أن يتم من جهة أخرى تبليغه بواسطة رسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل ، و أيضا يمكن تسليم الاستدعاء مقابل وصل أو توقيع بالتوصل ، و بالنسبة لآجال الاستدعاء و بالرجوع للمرسوم السالف الذكر نجده ينص في الباب الثاني ،فقرة 2 أنه يبلغ قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع و لا يمكن تحديد مدة أقل بينما يجوز أن تحدد مدة أطول في نظام الملكية المشتركة .

على أنه يلاحظ بأن غالبية نظم الملكية المشتركة ببلادنا تستلزم بالنسبة للاستدعاء الأول لعقد الجمعية أجل خمسة عشر يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع ، وتوجه الاستدعاءات إلى جميع الملاك المشتركين تطبيقا لمبدأ عضويتهم في الجمعية بقوة القانون ، ولضمان التطبيق الفعلي لهذا المبدأ يتعين على كل مالك مشترك صاحب حق الانتفاع أو مالك الرقبة على جزء في الملكية المشتركة أن يبلغ المتصرف بمكان إقامته الفعلي أو المختار ، وتعتبر التبليغات أو الإنذارات التي تم إجراؤها بآخر محل إقامة تم تبليغه للمتصرف<sup>3</sup>.

ان كل اجتماع من اجتماعات الجمعية ينعقد في المكان و التاريخ المحددين له في الاستدعاء الموجه للملاك المشتركين لتدرس النقط الواردة في جدول أعماله ، و ينتهي بانتهاء تلك النقط المدرجة ،

<sup>1</sup> عمار دروازي : آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 99/14، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجزء الثاني، الباب الثاني الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 23.

<sup>3</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 348.

فأول خطوة تمر بها الجمعية في هذا الشأن هي الاستدعاء، إذ لا يمكن أن تتعقد الجمعية بصفة منتظمة إلا إذا استدعيت، والشخص المكلف بالاستدعاء عادة ما يكون المتصرف، غير أنه يمكن للشركاء في الملكية أو الشاغلين تقرير ذلك في بعض الأحيان<sup>1</sup>.

و يشترط في الاستدعاء أن يبين مكان انعقاد الاجتماع بالإضافة إلى تاريخه و ساعته ، و الملاحظ هنا أن مكان انعقاد الجمعية يجب إظهاره بشكل واضح لاسيما إذا كانت الجمعية لا تملك مقرا دائما لها و هو الحال في معظم الأوقات ،لذلك فإن الجمعية قد تجتمع في بيت أحد الملاك إذا كان عدد الأعضاء ليس كثيرا ،أما إذا كان عددهم كثيرا نوعا ما فإن الحل العملي في هذه الحالة القيام بإيجار قاعة محاضرات أو قاعة سينما يتم فيها الاجتماع<sup>2</sup>.

نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم بصورة واضحة و قاطعة انعقاد الجمعية العامة خلال فترة معينة ، و تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حدد المدة القانونية التي تتعقد فيها الجمعية .

و يتعين أن يتضمن الاستدعاء طبقا للمرسوم 99/14 السالف الذكر :

مكان انعقاد الاجتماع .

تاريخ وساعة انعقاد الاجتماع .

جدول أعمال الاجتماع الذي يوضح النقاط المدرجة والمقترحة للنقاش.

### جدول الأعمال :

يحدد المتصرف جدول الأعمال غير أنه لكل شريك في الملك و/ أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ الاجتماع لجميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة : إدارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق، ص21.

<sup>2</sup> عمار دروازي: آليات ادارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري،المرجع السابق، ص 84.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية 8 أيام على الأقل من

تاريخ الاجتماع ، لا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت المسائل الآتية :

1. إيرادات و نفقات السنة المالية المنصرمة و جدول الديون و القروض و كشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات .

2. الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة .

3. الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو على الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال<sup>1</sup>.

مما سبق نجد أن جدول الأعمال يكتسي أهمية بالغة فهو يمكن الملاك المشتركين من التعرف بشكل واضح على القضايا التي ستتم مناقشتها و التصويت عليها ، و تقدير قيمة و أهمية القرار الذي سيتخذ بشأنها ، لهذا يتعين إعداده بعناية و تحديد محتواه بدقة ووضوح .

ويتبين أيضا حسب المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الإشارة إليه أن المتصرف يقوم بإعداد جدول الأعمال الذي يصادق عليه في الجمعية العامة ، و يبلغ للملاك المشتركين بالقضايا التي ستناقش ، والتي قد تقضي باتخاذ قرارات هامة تخص العقار المشترك ، ولكي يتحقق الهدف ينبغي أن يكون جدول الأعمال محددًا بدقة و يبلغ للملاك المشتركين قبل عقد الاجتماع مرفقا بالاستدعاء و في ذلك حماية لحقوق هؤلاء الملاك و تجنبهم من اتخاذ قرار من قبل الجمعية العامة في غيابهم ، و على ذلك ينبغي أن يتم إعداد جدول الأعمال بدقة و العناية اللازمة حيث يتعين أن توضح النقط المدرجة به ، وتميز القضايا التي تستعرض للنقاش و التصويت على بعضها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص23.

<sup>2</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 351.

و بملاحظة أن المشاكل عديدة في نظام الملكية المشتركة كان على المشرع أن يكون أقل تشددا بأن يترك مجالا مفتوحا للجمعية لمناقشة كل ما يهم الملكية و ينكر ذلك في جدول الأعمال كمتفرقات يتم مناقشتها ومن الممكن أن يتم ذلك وفق الاقتراح على أن يكون التطرق للنقاط حسب أهميتها.<sup>1</sup>

### سير الأعمال :

لمناقشة مواضيع جدول الأعمال تتطلب جملة من القواعد الشكلية، وتتمثل في التوقيع على ورقة الحضور، و تعيين رئيس الجلسة وضرورة الالتزام بالتداول حول المسائل المدرجة بجدول الأعمال :

**التوقيع على ورقة الحضور:** يتم فيها تسجيل اسم كل واحد منهم<sup>2</sup> مكان سكناه ويشهد رئيس الجلسة بصحة هذه الوثيقة و موافقته عليها.

تعيين رئيس الجلسة :يكون ذلك بالانتخاب برفع الأيدي على أحد المترشحين كما تم ذكره في المادة 763 مكرر من القانون المدني السالف ذكرها .

**الالتزام بالمواضيع المطروحة للنقاش:** يتم شرح القضايا المسجلة في جدول الأعمال ويتم ذلك في جو من الانسجام للوصول إلى غاية اتخاذ القرارات المناسبة حسب الشروط المطلوبة<sup>3</sup>.

### ثانيا : سير الجمعية العامة :

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل ..

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام (8) الثمانية الموالية و تصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال و التي تمت الاستدعاءات و التبليغات بشأنها .

<sup>1</sup> عمار دروازي : آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> مريم تومي : النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 125، 126.

<sup>3</sup> مريم تومي تومي، المرجع نفسه، ص 127.

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة و يدرج في تلك الورقة اسم و منزل كل شريك في الملك و /أو الشاغل له و عند الاقتضاء اسم الوكيل الذي يمثلهم و كذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم .

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة و لا يجوز في أي حالة للمتصرف و زوجه و لو كانا من الشركاء في الملك أن يتأسسا الجمعية العامة .

يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة و يوقعه بمعية الرئيس و يسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، ويشتمل على مكان و تاريخ و ساعة عقد الاجتماع ، و عدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم و جدول الأعمال و النص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة و أسماء الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار ، و الذين لم يشاركوا في التصويت و الذين امتنعوا عن التصويت و يبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع .

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها .

و لكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول و أشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها و كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا .

يمكن للشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيلا لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه . و العاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين .

و في حالة شيوع الحصة ، و انعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف .

لا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت<sup>1</sup>.

نلاحظ من خلال المرسوم 99/14 الذي وضع بعض القيود: فيمنع على المتصرف أن يرأس الجمعية العامة، وكذا الشأن بالنسبة لزوجه، و لكون المرسوم تعرض لهذا الموضوع فإنه يبدو من غير المعقول أن يرأس الجمعية العامة شخص سوف تتم مراجعة و محاسبة تصرفاته طيلة المدة التي قضاها كوكيل .

يمكنه أن يكون خصما و حكما فإنه من غير المعقول أن يشارك في عملية التصويت داخل الجمعية العامة المنعقدة من أجل مراجعة كيفية تسييره و مراقبة حساباته و عند الاقتضاء انتقادها و يفسر هذا التدبير الوقائي بالمزيد من الحيطة التي يجب اتخاذها لكي يكون تسيير الملكية المشتركة نظيفا و خاليا من كل شبهة<sup>2</sup>.

و في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني تجتمع الجمعية العامة في خلال الثمانية أيام الموالية و تصح مداولاتها حينئذ مهما كان عدد الحاضرين<sup>3</sup>.

فيمكن وفقا للأغلبية البسيطة أن تتخذ القرارات في شؤون الإدارة المعتادة من طرف اثنان أو ثلاثة من الشركاء في حالة الجمعية المؤجلة بسبب عدم اكتمال النصاب القانوني و المنعقدة بعد ثمانية أيام الموالية لذلك، و التي تصح مداولاتها مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، ولعل الهدف من هذه المرونة في اتخاذ القرارات هو عدم تعطيل عمل الإدارة اليومي و العادي، و هي أعمال تقتضي أحيانا سرعة التصرف، كما أن في ذلك حماية الأقلية من تعسف الأغلبية .

كما أن اشتراك الشاغلين في اتخاذ القرارات المتعلقة بحقهم في استعمال و استغلال الأجزاء المشتركة تبرز إرادة المشرع في جعل أمر تسيير العقار المشترك بيد المنتفعين الذين لهم حرية أخذ القرار فيما يخص تنظيم حياتهم و تعايشهم كحيران في فضاء واحد كما وضع المشرع حدا كي لا يتعسف بعض

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي، 99/14، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 لسنة 2014، ص 24.

<sup>2</sup> لوي . مارصيل بوماري تعريب ادريس ملين، نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة الى شقق، مرجع سابق، ص 87، 88.

<sup>3</sup> أضاف المشرع شرط توفر النصاب القانوني لانعقاد الجمعية العامة بموجب المرسوم رقم 99/14 السالف الذكر، بعد أن أغفل ذلك في النصوص القانونية السابقة، أنظر الفقرة المتعلقة بسير الجمعية العامة المدرجة في الباب الثاني من الجزء الثاني من م م م الملحق بالمرسوم رقم 99/14.

الشركاء في إدارة الملكية المشتركة و ذلك بنص أمر و هو اشتراط الأغلبية ، و قد اشترط المشرع بعض القرارات بأغلبية هامة هي اجتماع الشركاء بالنسبة لقرارات المتعلقة بالتصرف المادي و القانوني في الأجزاء المشتركة<sup>1</sup> ، إذ تسجل إيجابية من حيث الأهمية باشتراط نسبة معينة من أصوات الملاك المشتركين ، فإنه لا بد من الإشارة إلى مجموعة من القرارات لا يمكن تنفيذها رغم اتخاذها بالإجماع ، إلا بموافقة المصالح الإدارية المختصة ، خاصة تلك المتعلقة بإنجاز أشغال البناء و تغيير في الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار ، و أشغال الصيانة الكبرى ، أو تشييد بناء جديد أو إحداث أجزاء خاصة للاستعمال الخاص و بناء أو إعداد محلات للاستعمال المشترك<sup>2</sup> .

فإن المبدأ لا يجوز للشريك في الملك أن يستعمل الشيء المشترك على وجه يناقض مصلحة الشركاء ، أو على وجه يحول دون استعمال الشركاء الآخرين لحقوقهم ، فأجبرت الأقلية من الشركاء على قبول القرارات التي تتخذها الأغلبية فيما يخص بإدارة الشيء المشترك و كيفية الانتفاع به .

و يلاحظ من الأحكام القانونية المنوه عنها أعلاه ، أن المشرع انطلق في تحديد كيفية الانتفاع بالملك المشترك من الأغلبية ، بحيث يمكن لهذه الأغلبية أن تشغل هذا الملك حتى دون موافقة الأقلية ، في حين أن هذه الأقلية لا يمكنها إشغال الملك المشترك دون موافقة ما يشكل الأغلبية المقررة قانونا<sup>3</sup> .

وقد بينت التجربة الميدانية لفرق مراقبة مخالفات البناء و التعمير تنامي مثل هذه الأشغال بدون الحصول على رخصة تسمح بذلك ، كما أن أغلب واجهات العمارات تغير مظهرها الخارجي إلى حد التشويه<sup>4</sup> .

و لتفادي الإشكالات السالفة الذكر المرتبطة ببعض التجاوزات القانونية نقترح اشتراط مصادقة المصالح المختصة و ذلك لتفادي إدخال تعديلات على البناء مخالفة للتصاميم التي يشيد البناء بناءا عليها بل و حتى من عملية بيع الأجزاء الخاصة ، حيث أن الحصول على رخصة السكن وشهادة المطابقة ليس ضامنا لعدم إدخال أي تغيير على التصاميم و على العقار .

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 392.

<sup>2</sup> أحمد الهرجاني : القانون الجديد المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، قراءة في المضامين ورصد اشكاليات تطبيق بعض بنوده ، المرجع السابق ، ص 43.

<sup>3</sup> بدوي حنا : ملكية الطوابق و الشقق ، اجتهادات و نصوص قانونية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، ص 15.

<sup>4</sup> أحمد الهرجاني : المرجع السابق ، ص 38، 39 .

الفرع الثاني: قرارات الجمعية العامة وشروط اتخاذها:

و حسب نص المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني السالفة الذكر: ( تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم).

و الملاحظ هنا أن القرارات المصادق عليها هي المتمثلة في الجانب التعاقدية، وهي سارية المفعول و لو لم يوافق عليها المالك الشريك أو كان غائبا ، ويشترط فقط أن يتحقق النصاب القانوني، وعلى المتضرر في هذه القرارات إذا كانت تعسفية إلا اللجوء للقضاء و تعديلها أو إلغائها لاسيما إذا تعلق الأمر بتقدير الأعباء<sup>1</sup>، سنتعرض من خلال هذا الفرع إلى:

أولا . قرارات الجمعية العامة:

قرارات الجمعية ملزمة للشركاء و الشاغلين و كذا خلفائهم ، و لكن تجوز المنازعة فيها من طرف المعارضين و الغائبين أمام القضاء و لا يجوز للجمعية مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية المشتركة بتغيير أجزائه الخاصة أو تغيير طريقة الانتفاع بها .<sup>2</sup>

و هذا ما يؤهلها لأن تكون طرفا مستقلا عن باقي الشركاء في قراراتها المتخذة و الملزمة لهم ، غير أنه لكل شريك أو بعض أعضاء الجمعية الطعن في هذه القرارات أمام القضاء نتيجة غيابه عن الصفة التداولية لصدور هذا القرار ، مع التأكيد هنا على أن الجمعية العامة لا يمكنها بأي حال من الأحوال في إطار إختصاصها أن تمس أو تغير من الجزء أو الحصة الخاصة للمالك في الملكية المشتركة .

و يجب التنبيه لبعض التصرفات غير القانونية التي يقوم بها بعض أصحاب المشاريع العقارية بصفة انفرادية دون إشتراك باقي الملاك في الملكية المشتركة في الوعاء العقاري (الوحدة العقارية ) الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، فبعد إنجازه لبعض العقارات و شروعه في بيع بعض الشقق أو كل الشقق و شهرها بالمحافظة العقارية التي تتم بعد إنجاز البيان الوصفي للتقسيم ، نجد صاحب المشروع العقاري يشرع في عملية بناء عمارات جديدة في الأرضية المتبقية من الوعاء العقاري و يقوم بخلق حصص جديدة في الملكية المشتركة ، مع العلم أن الوعاء العقاري أصبح ملك في الشيوخ الإجباري لجميع الملاك

<sup>1</sup> قريدة محمد : مجلة الشريعة و الاقتصاد، المرجع السابق ،ص226.

<sup>2</sup> زروتي الطيب : مجلة المحكمة العليا ،العدد الاول 2014، المرجع السابق ،ص 87.

ملكية مشتركة، و هم يشكلون قانونا جمعية ذات شخصية معنوية<sup>1</sup>، فهي تمثل جميع الملاك المشتركين وتتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، والهدف الأساسي من الجمعية الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة و تحقيق مصالح خاصة للأشخاص المكونين لها مرتبطة بتدبير الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

و تكمن مهمة الجمعية العامة في وضع نظام الملكية المشتركة عند عدم وجوده أو تعديله عند الضرورة، و انتخاب الجهاز الذي يتولى تسيير العقار المشترك الملكية، أي المتصرف المسير للعقار المشترك<sup>3</sup>،

فيتم وضع متصرف الملكية المشتركة تحت سلطة الجمعية ، و بالتالي فإنه موظف في جمعية الملاك المشتركين<sup>4</sup>.

و تعتبر قرارات الجمعية العامة هي الوسيلة العملية لتسيير و إدارة الملكية المشتركة و التي تتخذها الجمعية العامة عن طريق الاقتراع و بعد المصادقة عليها يتولى تنفيذها متصرف البناء بعد تبليغها للمعنيين ، و تكون قرارات الجمعية المصادق عليها ملزمة للجميع حيث تسري على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفهم<sup>5</sup>.

كما تقوم الجمعية بتوزيع النفقات المتعلقة بالتسيير و الصيانة و إصلاح و تعويض عناصر المساهمة في استخدام مختلف الحصص فهذه التحملات تضم نفقات تركيب السخان المركزي ،معدات إنشاء توزيع الماء الساخن و البارد ، مفرغات القاذورات ، وكذا المحافظة و إدارة الأجزاء المشتركة فهذه التحملات تضم كل ماله علاقة بالبنائية ، كتجديد الممرات الداخلية ، تنظيف الأجزاء المشتركة ،صيانة المساحات الخضراء<sup>6</sup> ، الا أن هذه التكاليف لا توزع بالتساوي بين الشركاء.

و يعتقد البعض أن المشرع عندما أقر بعدم توزيع التكاليف بالتساوي بين الشركاء كان قراره صائبا لعدم إمكانية تطبيق ذلك على أرض الواقع نظرا لتفاوت أنصبة الملاك المشتركين و يمكن الإشارة إلى أن

<sup>1</sup> نشرة الموثق ، أفريل 2012 عرض بالملتقى الجهوي للموثقين المنعقد بقصر العدالة ببجاية ص46.

<sup>2</sup> سعاد الزروالي :هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية ؟،فقه القضاء العقاري ،منشورات مجلة العلوم القانونية ،العدد 3،ص 90 .

<sup>3</sup> حليلة بنت المحجوب بن حفو : دراسة في القانون العقاري المغربي ،المرجع السابق ،ص 55.

<sup>4</sup> Jean léon Gantier .Le syndic bénévole de copropriété op cit .p 18.

<sup>5</sup> بن حبيلس أمينة: الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية ،المرجع السابق،ص330.

<sup>6</sup> مراد خمار: نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة،المرجع السابق ، ص 129.

الجمعية لها صلاحية إعادة توزيع التكاليف المترتبة على الحفاظ على الأجزاء المشتركة و صيانتها و تسييرها بالأغلبية<sup>1</sup>، وذلك مراعاة لنسبة استفادة كل شريك في الملكية .

ان كل تماطل عن أداء هذه النفقات قد يؤدي لا محالة إلى تعطيل أعمال تدبير و إدارة الأجزاء المشتركة في المبنى الأمر الذي ينعكس سلبا على المصلحة الجماعية للملاك المشتركين<sup>2</sup>.

و قد قيد المشرع أعمال الجمعية ، و التي تتمثل أساسا في الدفاع عن مصالح الشركاء بالنيابة عنهم لدى القضاء و تقوم الجمعية بإدارة الملكية المشتركة ، حيث يكون لها الصفة في كافة الدعاوى المتعلقة بإدارة العقار المشترك والانتفاع به مدعية أو مدعى عليها ، كما لها أن تضع نظاما خاصا لها رغم أن سلطاتها محدودة في هذه المسألة<sup>3</sup>.

فجمعية المالكين تتمتع بصلاحيات مطلقة في تسيير الأجزاء المشتركة غير أن سلطاتها تبقى بعيدة جدا عن الأجزاء الخاصة والحقوق التي يتمتع بها المالك اتجاه هذه الأجزاء<sup>4</sup>، فبالإضافة للإختصاص المحدد قانونا في تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة تظل اختصاصات الجمعية مقيدة باحترام الحقوق الفردية للملاك و بضرورة التقيد بأحكام نظام الملكية المشتركة ، و عليه فإن الجمعية ملزمة باحترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة و بالتقيد بتخصيص العقار هذا المفهوم الذي يحد من سلطات نظام الملكية المشتركة نفسه ، فكيف لا يقيد من باب أولى الجمعية<sup>5</sup>، الذي يتم المصادقة على قراراتها من خلال :

تحديد الأغلبية المطلوبة :إن المصادقة على قرارات الجمعية تقتضي توفر نسبة معينة من أصوات الحاضرين و الممثلين حتى تكون القرارات صحيحة ، و لهذا فإن المشرع قد صنف الأغلبية المطلوبة إلى أغلبية بسيطة و أغلبية الثلثين ثم الإجماع..

1. الأغلبية البسيطة: يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين خاصة بالنسبة لمايلي:

<sup>1</sup> محمد محروك: الوجيز في العقود المسماة، المرجع السابق، ص196.

<sup>2</sup> مراد خمار: نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص131.

<sup>3</sup> بن حيبس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 380.

<sup>4</sup> مراد خمار: المرجع السابق، ص 77.

<sup>5</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق ، ص 321.

المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، و جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

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

كيفية إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية .

تغيير و توزيع الأعباء المذكورة أعلاه و التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء، وهذا ما نص عليه المرسوم 199/14 .

2. أغلبية الثلثين: و قد نصت المادة 29 مرسوم 666/83 و المرسوم 99/14 على مايلي: (يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية:

. تعيين المتصرف أو عزله .

جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له.

. توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة و صيانتها و تعويضها.

3 الإجماع: لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:

الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية و تنظيمية.

تشديد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 24.

إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، و يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته .

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له و ذوي حقوقهم .

يجب على الأعضاء أن يرفعوا إعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم هذا القرار من طرف المتصرف .<sup>1</sup>

و عليه فالإجماع الوحيد المعترف به في الملكيات المشتركة هو إجماع كل الملاك الشركاء، ولا يجوز خرق هذه القواعد لأنها من النظام العام.

و نجد المشرع الجزائري اعتمد على ثلاث آليات في حين أن الواقع يقيد بفئات أخرى كالأغلبية المطلقة و قد يكون السبب في إغفالها ليس جهل المشرع، وإنما عدم قناعته بوجود دور لها.

كما أن وجود النصاب القانوني يمكن الجمعيات من الإجماع و اتخاذ القرارات بصفة صحيحة فهو أمر هام و مفيد ، مما يحتم على المشرع الجزائري عدم تركه دون توضيح .<sup>2</sup>

و بالتالي تتعكس جمعية الملاك في القانون من خلال جمعهم داخل شخص اعتباري يخضع لمبدأ الأغلبية، و تظهر الممارسة كل يوم أن مالك الأقلية المعني يفرض عليه احترام الأغلبية<sup>3</sup> .

فيجب على المتصرف أن يعد محاضر القرارات التي تتخذها الجمعية مشيرا إلى أن الأغلبية التي تم الحصول عليها و أسماء الملاك المشتركين الذين صوتوا مع أو ضد أو امتنعوا عن التصويت<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 25.

<sup>2</sup> مريم تومي تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة،المرجع السابق، ص 132 .

<sup>3</sup> La copropriété immobilière .daloz/p24.

<sup>4</sup> La pratique notariale de la copropriété .Sous la direction de pierre van den eynde notaire associé .avec la collaboration de andré culot .iris gerlo .corinne mostin .lorette rousseau/august spoden .pierre van den eynde .p19.

فإدارة العقار تعود لمجموع الملاك المشتركين الذين يجتمعون في إطار الجمعية العامة التي تتخذ القرارات بالأغلبية بالشروط المبينة أعلاه، فالجمعية العامة تمثل هؤلاء الملاك بشكل صحيح و تكون قراراتها ملزمة لهم و ذلك حتى بالنسبة للغير الحاضرين أو المعارضين<sup>1</sup>.

و قد كان المشرع صريح في الإعتداد بأغلبية أصوات مجموع الملاك المشتركين، لاتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة العقار المشترك، و الحقيقة أن موقف المشرع الجزائري يعتبر منتقدا من هذه الناحية فأغلبية أصوات مجموع الملاك المشتركين يستحيل الحصول عليها في أغلب الحالات، مع ما هو ملاحظ الآن على الصعيد العملي من هجر أغلبهم مداولات الجمعية العامة، الأمر الذي يعرقل إصدار القرارات المتعلقة بإدارة العقار المشترك، و يلحق بالتالي ضررا بالمصالح الخاصة و الجماعية للملاك المشتركين .

و لمعالجة هذا النقص فإننا نقترح على المشرع الجزائري إذا ما تفتن إلى تعديل المقترحات يكتفي بأغلبية أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين لاتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة العقار المشترك، و هذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في قانون 10 يوليوز 1965، حيث ذكرت المادة 24 . فقرة 1 من هذا القانون بصفة آمرة أنه :

(تتخذ قرارات الجمعية العامة بأغلبية أصوات الملاك المشاركين الحاضرين أو الممثلين، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك)<sup>2</sup> .

محضر التدوين: يشكل المحضر وثيقة هامة في اجتماعات الجمعية العامة وغيابه يجعل المداولات ملغاة .  
و تحرر المحاضر بعد نهاية الإجتماع، حيث يقوم المتصرف بفتح محضر أعده مسبقا كي يسجل فيه جميع المعلومات عن انعقاد الجمعية العامة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> عبد الحق صافي: ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق )، 1989، المرجع السابق، ص 201.

L article 24 .1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

(les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires du représentés

S'il n'en est autrement ordonné par la loi ) ،

<sup>2</sup> أورده عبد الحق صافي : المرجع السابق ، ص 213.

<sup>3</sup> المادة 31 ف 1 من المرسوم 666/83 السالف الذكر .

هذه هي القواعد التي تتضمنها أغلب نظم الملكية المشتركة فيما يتعلق بتسيير أعمال الجمعية في العقار المشترك، لكن هل تعتبر هذه القواعد كافية لضمان حسن العناية بمختلف مرافق المبنى و حسن إدارتها ؟ نجيب على ذلك أنه من الملاحظ على الصعيد العملي ،أن تكوين الجمعية بقوة القانون وفق مقتضيات من أجل متابعة أعمال تدبير و إدارة الأجزاء المشتركة يكون أمرا نظريا أكثر منه واقعا، فالجمعيات العامة للملاك المشتركين لا تجتمع إلا نادرا في الكثير من العمارات المشتركة، و ذلك من أجل إتخاذ القرارات المستعجلة لإصلاح أحد الأجزاء الشائعة في البناء و ذلك بعد تعيينها ،بل أنه في كثير من العقارات المشتركة لا يتم تعيين المتصرف الذي نص المرسوم 99/14 السالف الذكر على ضرورة تعيينه بالنسبة لكل ملكية مشتركة ، و ذلك من أجل تنفيذ قرارات الجمعية العامة و اتخاذ المبادرة من تلقاء نفسه لصيانة و حفظ و ترميم الأجزاء الشائعة عند وجود حالة الاستعجال، و نتيجة كل هذا هو إهمال العناية اللازمة بمرافق العقار المشترك و الإضرار بالتالي بالمصالح الجماعية للملاك المشتركين<sup>1</sup>.

و قد نصت المادة 764 مكر 1 (جديدة) من القانون المدني على 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).

نصت المادة على جواز التمثيل عند التصويت عن طريق وكيل بالنسبة لمجموع الشركاء على أن يكون هذا الوكيل الذي يختارونه لا يتمتع بصفة المتصرف لا هو ولا زوجه.

و لا يمكن لأي وكيل معين بهذه الصفة أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء عملية التصويت ، مما نلاحظ أن المشرع حرص على منع تعدد التفويضات لوكيل واحد فنرى أنه أصاب إلى حد بعيد في هذا حرصا على حماية آراء الملاك و درءا لأي تضارب في انشغالات الملاك .

كما نجد أن المشرع أكد على أنه في بعض الحالات و في حالة غياب الممثل المشترك الذي فوضه الملاك المعنيون أن يحيل الإختصاص الحصري في تعيين وكيل بطلب من أحد الشركاء أو المتصرف

<sup>1</sup> عبد الحق صافي : ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق ) ، 1989، المرجع السابق ،ص204،205.

إذا تعلق الأمر بحالة شيوع الحصة و هو ما ورد بالنص الفرنسي للمادة باعتباره أكثر دقة بخلاف النص العربي الذي أورد عبارة مبهمة تمثلت بحالة شيوع القسمة.

و قد أورد المشرع هذا النص الذي يلزم المتصرف أو المالك المشترك لضرورة استصدار أمر من رئيس المحكمة المختصة إقليميا لتعيين وكيلها عند مناقشة مسألة حصص الشيوع.

إن هذا الإجراء الذي تبناه المشرع الجزائري كثيرا ما نجد مثلا متصرف في بناية يجهل أو يتغافل عن هذا الإجراء و يتصرف كأنه غير منظم قانونا و ذلك بعقدهم الجمعية حتى في غياب أحد الشركاء دون مراعاة للأثر الذي يترتب عنه غياب هذا الإجراء، و الذي من شأنه إبطال انعقاد الجمعية إذا طعن أحد في مدى شرعية انعقاده في غياب شرط حضور الوكيل الذي هو أمر عن رئيس المحكمة .

كما أنه حسب اعتقادنا أن إقرار مبدأ الوكالة بحد ذاته في التمثيل للمالك أو الشاغل نرى أنه من شأنه الإخلال بالكثير من الالتزامات التي تصب في مصلحة التسيير الفعال للملك المشترك لأن درجة الحرص تختلف بداهة بين الشريك الأصلي و الوكيل المكلف الذي قد لا يراعي المصلحة المرجوة من اجتماع المالك.

و المالك الشريك أو الشاغل يتمتع بحق تمثيله عند انعقاد الجمعية لحضور الجلسات و التصويت فيها و ذلك عن طريق تعيين وكيل<sup>1</sup> فالمادة 764 مكرر 1 من القانون المدني و المادة 27 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم السالف الذكر تسمحان بذلك، غير أن صيغة كل من هاتين المادتين جاءت عامة بحيث سمحت للشاغل<sup>2</sup> أو المالك الشريك منح الوكالة لأي شخص باستثناء المتصرف أو زوجه

<sup>1</sup> فالوكالة إما أن تكون قانونية أو قضائية أو اتفاقية، فالأولى مصدرها التشريع كالولاية أما الثانية مصدرها القضاء كالوصاية التي تكون بحكم من القاضي، أما الثالثة فمصدرها الاتفاق كالوكالة التي تكون للوكيل عن موكله بإرادة هذا الأخير الذي يعتبر الأصيل.

<sup>2</sup> الشاغل هو المستأجر الذي يلعب دور مهم في أعمال الجمعية بحيث يشارك في جميعها لكن لا يتمتع بكل الحقوق التي للمالك المشترك، ذلك أن المستأجر ليس له حق التصويت و الإدلاء بصوت تفريري إلا في حالات معينة وردت على سبيل الحصر:

عندما تناقش الجمعية أعباء من الصنف الأول .

عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية .

عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله احد لدى الجمعية بصفة نظامية ، فالمؤجر المالك مثلا يمكنه أن لا يحضر و يمنح للمستأجر سلطة المشاركة في اتخاذ القرارات عن طريق التصويت .

كما أنه إذا مات هناك عاجزون من ضمن الملاك المشتركين أو الشاغلين نتيجة فقد الأهلية أو عدم بلوغ سن الرشد فإنه يقع على الأولياء الشرعيين وعلى الأوصياء تمثيلهم<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 764 مكرر 2 (جديدة) من القانون المدني: (تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفائهم ،

و لا 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 ).

و قد نصت المادة 764 من القانون المدني على أن القرارات المتعلقة بتسيير الملك المشترك والتي صادقت عليها الجمعية العامة للشركاء تطبق على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين و من يشغل بنفس الصفة بما فيهم الخلفاء .

على أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال المنازعة في تطبيق هذه القرارات أو ماهية القرار من طرف المعارضين أو الغائبين عن جلسة التصديق و الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة المختصة و هذا بالطبع في حجية هذه القرارات و ذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات للمعنيين بالأمر تحت طائلة سقوط الحق في الطعن .

إن المتفحص في نص هذه المادة يجد أن المشرع من خلال نصه على عدم جواز الطعن في قرارات الجمعية إلا عن طريق القضاء ذلك من خلال التأكيد على تطبيقها على كل الأعضاء بما فيهم الخلفاء يكون قد حقق ميزتين رئيسيتين من خلال هذا النص أولها استقرار الجمعيات من خلال ممارسة نشاطها بصفة منتظمة دون الخضوع إلى ميزاجية الأعضاء، و ثانيهما جعل القضاء كضمانة أساسية لحماية الحقوق المترتبة عن هذا التجمع بما فيها حقوق الشخص المعنوي .

أما المادة 767 (معدلة) من القانون المدني فقد نصت على مايلي: (لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة).

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة : رسالة شهادة الماجستير في القانون الخاص ،المرجع السابق، ص 25 .

إن المادة السالفة الذكر نصت على عدم جواز الزام الجمعية العامة بأغلبية أعضائها أن تلزم لأحد الشركاء في الملكية بإحداث تغيير على الجزء الخاص فيما أعد له أو المساس بكيفية الانتفاع منه كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة.

إن وجود مثل هذا النص من حيث المبدأ العام هو ضمانة كافية لحماية الشريك في الملك المشترك في الانتفاع بالجزء المخصص له كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة، و هذا ما يحق للتمييز بين المنفعة الخاصة للشريك في جزئه الخاص و بين ما تسهر على حمايته الجمعية العامة من خلال حماية الحقوق المشتركة لأعضائها، مع مراعاة أن يمتنع الشريك عن كل تصرف من شأنه إلحاق الضرر بباقي الشركاء بمناسبة انتفاعه بجزئه الخاص .

و قد نصت المادة 769 معدلة من القانون المدني: (لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف انشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص إلا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد اتخذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية ،

ويقضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي للعمارة المذكورة).

نجد المشرع الجزائري في المادة 769 من القانون المدني أفرد إمكانية انشاء بناء أو محلات ذات استعمال خاص في الملك المشترك و هذا من خلال قرار الجمعية بإجماع كل أعضائها الشركاء في الملكية ،على أن تراعي في ذلك موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي ،إضافة إلى إجماع الشركاء في الجمعية .

و اشتراط هذا الترخيص من قبل المشرع بموافقة الشركاء من شأنه درء كل الإشكالات التي قد تطرح عمليا، و هذا يعتبر شرطا من قبل المشرع خاصة أمام الإشكالات العملية ذات الصلة ، و مثال ذلك ما نلاحظه في الواقع العملي من وضع خزانات المياه فوق أسطح البنايات و ما يترتب على ذلك من مساس براحة الشركاء في الطابع العلوي .

و يبقى إجماع الشركاء في الجمعية العامة حق إحداث أي ترتيبات أو تغييرات تخص هذا الإنجاز بالموافقة الصريحة للشركاء الذي لهم الحق في الاستفادة من الأجزاء المشتركة من بما فيها السطوح .

و قد حددت المادة 772 (معدلة) من القانون المدني : ( تتقدم بعشرة (10) أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين و بين أحد الشاغلين و المتصرف ، أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف و إلا سقطت الدعوى ).

وقد حددت المادة التقادم العام ب 10 سنوات للدعاوى الشخصية التي قد تنشأ من النزاعات التي تطرح عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين و بين أحد الشاغلين و المتصرف ، في حين جعل الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرارات الجمعية من طرف الشاغلين المعارضين أو الغائبين فتتقدم بمرور شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف .

و هنا يثور التساؤل التالي :لماذا جعل المشرع نظامين للتقدم لنفس صفة الأشخاص و هم الشاغلين ؟

و الجواب حسب اعتقادنا أن نظام التقادم المقرر بعشر سنوات يتعلق بالمنازعات التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة باعتبارها نزاعات موضوعية أي تتعلق بموضوع الملك المشترك .

في حين أن التقادم بمرور شهرين يتعلق بنظام إجرائي متعلق بقرارات الجمعية و تحديدها بهذه المدة .

نجد أن المشرع جعل المدة شهرين هدفه الحفاظ على مصداقية القرارات التي تتخذ من الجمعية و ديمومتها و ضمان استقرار الجمعية .

ثانيا: شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية للجمعية العامة:

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البناية الذي عينته والموضوع مباشرة تحت رقابتها.

لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، ولا كفيات الإنتفاع بهذه الأجزاء .

ومن نافلة القول أن نؤكد على أن التصويت على القرارات التي تتخذ في إطار اجتماع الجمعية يكون بالتصويت المباشر برفع الأيدي و هذه الصيغة في اتخاذ القرارات داخل الجمعية و إن كانت لها إيجابية من حيث ضمان الشفافية المرجوة أمام كل الأعضاء غير أن المآخذ النقدي الذي نعتقه هو في تعيين

رئيس الجلسة الذي يدير الإجتماع دون تحديد صلاحيات محددة فففاضية صياغة المادة 763 مكرر من القانون المدني تجعلنا نعتقد أن رئاسة الجلسة للأكبر سنا ذات طابع بروتوكولي بحت، و ما يؤكد هذا الاعتقاد هو أنه قانونيا فإن المتصرف باعتباره كاتب الجلسة يقوم بكل النشاطات المتعلقة باجتماعات الجمعية حسب ما حددته المادة السالفة الذكر .

وقد أجاز المشرع للجمعية العامة أن تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة إلا أن تنفيذ القرارات المتخذة يكون من مسؤولية متصرف العقار الذي يخضع مباشرة لرقابة الجمعية العامة، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 764 (معدلة) نصت على مايلي: (تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية).

إن صياغة المادة بهذا الشكل يطرح إشكالا موضوعيا ونعتقد أنه كان على المشرع أن يحدد بدقة النمط الإقتراعي بالنسبة لبعض القرارات التي تتخذها الجمعية، و هذا بحصرها في إطار نص تنظيمي لاحق بخلاف منحى المشرع الذي أضاف إلى النص التشريعي مرسوما تنفيذيا 99/14 مكمل له نص من خلاله إلى ثلاث أنماط للتصويت و هي الأغلبية البسيطة و أغلبية ثلثي الأعضاء والإجماع، فتتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البناية الذي عينته و الموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

و لايمكن أن للجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، و لاكيفيات الإنتفاع بهذه الأجزاء .

ولقد حدد المادة 764 مكرر (جديدة) من القانون المدني الأعمال التساهمية بما فيها أعباء الشريك في الملكية المشتركة كالالتزامات يتحملها الشركاء، وفي المقابل لهم الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة تسييرا ، و قد نصت هذه المادة على أن: ( يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة .

كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية،و له الحق في الادلاء بصوت تقريره في الحالات التالية:

1. عندما تناقش الجمعية تكاليف من النوع الأول.
  2. عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية.
  3. عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية).
- وللمالك المشترك المتضرر اللجوء للقضاء للمطالبة باسترداد المبالغ التي دفعها للمساهمة في التكاليف<sup>1</sup>.
- إلا أن المتفحص لهذا النص يرى أن المشرع منح للمستأجر بعض التكاليف اعتبارا لصفته الاستثنائية دون الأخذ بعين الاعتبار الانتفاع المقرر للمستأجر و للمالك على حد سواء ، وبالتالي كان على المشرع أن يسوي بين أعضاء الجمعية بغض النظر عن علاقته بالعين سواء أكان مستأجرا أو مالكا .
- كما أنه بالنظر إلى صياغة النص باللغة العربية نلاحظ أن النص الفرنسي الأصلي و الذي أخذت منه الترجمة العربية كان أكثر دقة و تحديدا لمؤدى المادة القانونية ، مثال ذلك أن النص العربي حدد طبيعة التصويت لبعض التكاليف للمستأجر بالصوت التقريري في حين أن النص الفرنسي<sup>2</sup> جعل هذا النص تداولي بمعنى أنه ملزم ،بعكس مصطلح التقريري الذي يستشف منه الصفة المكملة .
- فيكون أخذ القرارات في إطار اجتماع الجمعية العامة حقا لصاحب المنفعة ، وبذلك يكرس المشرع المنفعة كأساس للحق ، ذلك أن المنفعة الحقيقية يجنيها من استعمال الأجزاء المشتركة مالك المنفعة ، لامالك الرقبة ،خصوصا إذا كان يساهم في تكاليف ذلك الانتفاع المتمثل في أعباء الصنف الأول ، فمن البديهي أن تكون له الأولوية في تسيير الأجزاء المشتركة في المسائل التي تنصب في إطار حدود سلطته ،أي في حدود استعمال و استغلال العقار دون سلطة التصرف التي تبقى لمالك الرقبة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مراد خمار : نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق ، ص102.

<sup>2</sup> Art 764 bis (loi n °1 83,01 du 29 janvier 1983 ) le co propriétaire participe aux travaux de l'assemblée et dispose du droit de vote sur toutes les questions inhérentes à la co propriété , Le locataire participe également à tous les travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative dans les cas suivants :

1° lorsque l'assemblée délibère des charges de 1ère catégorie ,

2° lorsque l'assemblée délibère des travaux de réparation reconnus in dispensables par la majorité des membres ,

3° lorsque le copropriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée ,

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 389.

إلا أن هذا المرسوم 99/14 لم يتمكن من الإلمام بجميع المشاكل التي يطرحها السكن الجماعي، وبالتالي أصبح من الضروري وضع نص جديد يأخذ بعين الاعتبار التغيرات و المستجدات الاقتصادية للمجتمع و كذا التطور الحاصل في قطاع الإسكان منذ الاستقلال بشكل يضمن حقوق وواجبات كل الشركاء و يكفل سلامة العقار و حسن تسييره.

و إذا كانت الجمعية تهدف لتدبير و الحفاظ على الأجزاء المشتركة فإن المهمة الأساسية فيها تعود للمتصرف من خلال التدبير اليومي ،بل إن دوره أصبح يتسم بالأهمية البالغة ،حيث يتجاوز في الغالب مسألة تنفيذ قرارات الجمعية ،ليشكل بذلك الجهاز الذي يقع على عاتقه تدبير العقار المشترك، وهذا الجهاز سيكون موضوع بحثنا في المبحث الموالي .

### المبحث الثاني :المتصرف في الملكية المشتركة في البناء :

تعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا و تحدد أجرته و الميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية .

يمكن المرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الإجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا<sup>1</sup>.

وتنص المادة 756 مكرر3 من القانون المدني: ( ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء، و في حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي للمكان الذي يوجد فيه العقار ).

( يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام ،لمدة سنتين 2 قابلة للتجديد ،يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم )<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ،

العدد 14 لسنة 2014 ، ص23.

<sup>2</sup> المادة 34 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم .

فيكون للجمعية متصرف يمثلها في علاقتها مع ملاك العقار أو مع الغير و يمثل الملاك في التقاضي و رفع الدعاوى و لكن ذلك مشروط بموافقة الجمعية.

و بالتالي لا يكون للمتصرف إقامة أية دعوى أمام القضاء إلا بأمر أو بموافقة الجمعية، إلا أن المتصرف يتمتع بحق اتخاذ المبادرة للترافع أمام القضاء بدون ترخيص خاص من الجمعية العامة .

إن الاعتراف بالشخصية المعنوية للجمعية يقتضي ضرورة تمثيلها في التصرفات المدنية و أمام القضاء ، كذلك لا يمكن ترك مزاولة الإختصاصات المرتبطة بالطابع الجماعي للأجزاء المشتركة لتقدير كل مالك مشترك ، وإنما ينبغي تفويض القيام بها الى المتصرف<sup>1</sup> ، الذي سنتطرق له من خلال مطلبين سنعرض في المطلب الأول لتعيين المتصرف و إنهاء مهامه ، وسنعرض في المطلب الثاني دور المتصرف في إطار الملكية المشتركة :

#### المطلب الأول: تعيينه المتصرف و إنهاء مهامه:

طبقا للمادة 34 من مرسوم 666/83 المعدل و المتمم ، والمرسوم 99/14 السالف الذكر يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام ،لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد ،يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط ،و لاسيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه ،بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر .

في حالة عدم تعيين الجمعية للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه و منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه و أعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائيا بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين و يجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 بالمئة من

<sup>1</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ، ص 395.

القيمة الإيجابية للمحلات المشكلة للبناءة أو مجموع البناءات ، <sup>1</sup> و يتم تعيين المتصرف بموجب قرار الجمعية العامة التي يتم التصويت عليه بأغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة الحاضرين أو الممثلين لمدة سنتين قابلة للتجديد ، كما يعين المتصرف بصفة استثنائية في حالتين <sup>2</sup> و هذا ما سنعرضه من خلال:

**الفرع الأول: التعيين العادي والاستثنائي للمتصرف:** يتم تعيين المتصرف بطريقة عادية وإستثنائية:

1. **التعيين العادي للمتصرف:** يتم تعيين المتصرف بطريقتين هما عن طريق الجمعية أو عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على إشعار من أغلبية الملاك .

و إذا كان المرسوم لم ينص صراحة على استلزام عقد يربط المتصرف و الجمعية على عكس ما جاء به القانون الفرنسي فإننا ننظر في نفس المعنى بأنه بفعل تعيين المتصرف من قبل الجمعية العامة و قبوله لهذا التعيين يتكون ضمنا عقد وكالة بينهما و إذا كانت الجمعية تحدد أتعابه فإنه يتعين ضمنا لمصلحة الطرفين ترجمتها في عقد مكتوب بينهما ، و قد بدأت عادة إبرام هذا العقد تنتشر تدريجيا في الواقع العملي ،لهذا نرى وجوب تضمين نص تنظيمي نقترح مع البعض إصداره شرطا يستلزم هذا العقد معه تحديد المقترضات التي يتعين أن يشملها و مثل ما نص عليه القانون الفرنسي في هذا الشأن <sup>3</sup>.

و الملاحظة التي يمكن أن تثار هنا هو أن المشرع لم يضع شروطا أساسية يجب أن تتوفر في المتصرف لأن مهامه وفق ما سنراه لاحقا تعتبر أعمالا تستوجب دراية كافية في التسيير العقاري لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة بالإضافة إلى شرط بديهي يتمثل في عملية القراءة والكتابة ،لأنها ضمن مهامه فهو يعتبر كاتب الجمعية أضف إلى ذلك شروطا أخرى كمعرفته بالأمر التقنية الخاصة بالعقار <sup>4</sup>.

وبالفعل فقد شكل بعض الملاك في الملكية المشتركة الأجهزة المطلوبة إما بمبادرات فردية محدودة أو بسعي من المرقى العقاري و هو ما حسن الإطار الإجتماعي للعيش المشترك في بعض التجمعات و البناءات السكنية ، وخلق نوعا من الانسجام و التقاهم و التعاون بين السكان حفاظا على الأجزاء

<sup>1</sup> المرسوم 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 25.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :حماية حق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ،ص381.

<sup>3</sup> محمد الوكاري:الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق ،ص 412.

<sup>4</sup> عمار دروازي :آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري،المرجع السابق ،ص 98.

المشتركة وتسيير استعمالها ، وفي المقابل سجل قصور و تقاعس في الكثير من الملكيات المشتركة و أهم أسبابه :

لا مبالاة كثير من الملاك لمعرفة حقوقهم وواجباتهم .

عدم المساهمة في دفع الأعباء المالية الواجبة.

تحويل بعض الأجزاء المشتركة من غرضها الأساسي لأغراض أخرى.

عدم مطابقة كثير من الملكيات المشتركة لمعايير أجهزة التسيير و الإدارة المقررة في التشريع الساري المفعول.

## 2: التعيين الإستثنائي للمتصرف:

استحدثت المشرع الجزائري نظام التسيير الاستثنائي بموجب نصوص خاصة جاء بها المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري السالف ذكره الملغى بموجب القانون 04/11، والذي جاء المرسوم التنفيذي رقم 59/94 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 666.83 تطبيقا له قصد توضيح هذه الأحكام بدقة وهذا ما سنتطرق له من خلال:

### 1. التسيير الاستثنائي:

يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بغض النظر عن أحكام المادة 756 مكرر 2 و3 من القانون المدني التي عهدت الإدارة لكل من المالك و المتصرف ، وهو نفس الحكم الذي أورده المادة 45 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 59/94 بنصها على أنه : ( يمكن أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في الباب الذي جاء تحت عنوان أحكام خاصة أحد الشركاء في المعنيين على الأقل ).

و ما يستشف من خلال هاته المادة أن الإدارة في هذه الحالة الاستثنائية يمكن أن ينفرد بها شخص واحد و يدعي في هذه الحالة بالمتصرف الاستثنائي (المؤقت ) ، لكن بتفحص هذا الحكم نجده يجعل هذه الإمكانية تنحصر على المالك الشريك ، و بمفهوم المخالفة لا يمكن لغير الشريك أن يتولى الإدارة في هذه الحالة ، فلا يمكن للشاغل مثلا أن يحمل هذه الصفة ، وما تجدر الإشارة إليه في هذا المجال أنه في

الواقع العملي غالبا ما يكون هذا المالك الشريك ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتبار أن واقع الملكية المشتركة يهيمه أكثر من غيره<sup>1</sup>، وبالتالي و يجدر التنويه هنا أن ديوان الترقية و التسيير العقاري يطلع بمهمة أساسية تتمثل في المحافظة على الملكية المشتركة التابعة له باعتباره مرقى عقاري و باعتباره كذلك شريك أساسي ، و هذا من خلال اتخاذه لكل التدابير الإدارية و التنظيمية حفاظا على الملك المشترك بما فيها اللجوء للقضاء كإجراء وقائي و ردعي .

إن التدهور الملحوظ لوضع الإدارة و التسيير في بعض الملكيات المشتركة نتيجة عدم تنصيب الأجهزة المكلفة بذلك جعل المشرع الجزائري يسارع لتدارك هذا الوضع و حل النزاع بإحداث نظام التسيير الاستثنائي عن طريق تشريع أحكام خاصة بذلك بإسناد مهمة الإدارة إلى مالك شريك واحد على الأقل معين خصيصا لذلك يعتبر متصرفا استثنائيا مؤقتا<sup>2</sup>.

و أمام التوسع العمراني الكبير و افتقار الملكية المشتركة لأداة تسييرية فعالة و لمجابهة هذه الاشكالية استحدث التشريع العقاري نظاما خاصا<sup>3</sup> ذو طبيعة استثنائية و هذا للحفاظ على الملكية المشتركة في جزئها المشترك و حمل المالكين و الشاغلين على القيام بالتزاماتهم اتجاه الملكية المشتركة و تدخلت في مجال وضع الجهاز المكلف بالإدارة و التسيير في الحالة الإستثنائية هيئة تتمثل في الوالي المنتدب للنظام العام و الأمن في الولاية ، الذي قد يساهم في تقرير ما يعد ملائما لحل مشكلة افتقار الملكية المشتركة لأجهزة الادارة و التسيير<sup>4</sup>.

ويخول هذا 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.

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة : ادارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ، ص 46.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص394.

<sup>3</sup> مكن هذا النظام من مراقبة فعالة للملكية المشتركة في الملك العمومي عبر ادوات ادارية يكون على رأسها والي منتدب يطلع بهذه المسؤولية التي تدخل في صميم المحافظة على النظام العام ،و تتمثل هذه الأدوات في اجراءات ادارية تنفيذية تقوم بها المصالح التقنية المختصة المكلفة بالبناء و التعمير عن طريق أعوانها التنفيذية و مفتشيها و هذا بمعاينتها لأي خروقات تمس الملك العمومي و اتخاذ الاجراءات الردعية اللازمة بما فيها اللجوء للقضاء عن طريق شرطة العمران .

<sup>4</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص394.

كما ألزم المشرع مؤخرا المرقى العقارى بضمان إدارة الملكية المشتركة خلال مدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء من البناية<sup>1</sup> فقد نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 99/14 على مايلي (يتعين على المرقى العقارى زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل و أجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها و ضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية و العمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون).

فيلتزم المرقى البائع، طبقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 04.11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المبيعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو المجموع العقارى.

و ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو لمجموع البنائيات يلتم المرقى البائع أيضا بضمان الإدارة و التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الإجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، و يحل المرقى البائع أو الشخص المعين من طرفه خلال فترة التسيير الإنتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة، و يلتزم كل واحد منهما حسب الحالة بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة و اتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة و تسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعنية قانونا خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم .

2. نقل الإدارة والتسيير الانتقالي:

تنتهي فترة التسيير الإنتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

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

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص394.

يحول المرقي البائع كل الحسابات المالية و المحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم و كذا كل الوثائق و المستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام و التسيير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له <sup>1</sup>.

ويحل الشريك في هذه الحالة محل الأجهزة التي من المفروض أن تكون منصبة، وهو بذلك يمارس جميع الصلاحيات الراجعة لهذه الهيئات قصد الحفاظ على البناية و تسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة وتكون مفروضة على المالكين المشتركين و الشاغلين الآخرين وفقا للشروط المنصوص عليها في التشريع المطبق على الملكية المشتركة فعلى هؤلاء الملاك المشتركين و الشاغلين الإنصياع لمثل هذه القرارات و تطبيقها دون عراقيل <sup>2</sup>.

و نظرا للكثير من المشاكل التي تتجم عن تسيير و استغلال العقارات المملوكة في إطار الملكية المشتركة و التي أدت إلى تدهور المنظومة العقارية و خصوصا الحضرية ، بحيث أصبحت الكثير من العقارات المملوكة في إطار الملكية المشتركة في حالة انهيار و تشكل خطرا على المارة و أصبحت غير صالحة للاستعمال بسبب تدهور مرافقها ذات الاستعمال المشترك و السبب في ذلك يعود إلى جهل المالكين لحقوقهم و وواجباتهم و عدم النضج الحضري <sup>3</sup>.

كما أن السكن الجماعي غير ملائم لنمط عيش المواطنين الجزائريين حيث يكون لهم عادات و تقاليد تتطلب مجالا واسعا للقيام بالنشاطات اليومية خاصة استعمال الأماكن المشتركة (للأفراح مثلا ) و هذه مقولة تبدو راجحة في الزمن الماضي لكن الواقع حاليا يفرض على المواطنين التأقلم مع التطور النوعي الحاصل في السكن بالعمارات ،مما يتطلب من المواطن التكيف مع الوضع خاصة و أن السكن الجماعي يؤمن سكنا مستقلا رغم إكراهاته و حيث أن الضرورة تقدر بقدرها فإن الوضع فرض تغييرا في السلوك الفردي و تغييرا في التقاليد المعيشية لدى المواطنين و خير دليل على ذلك في جهة تكاثر عدد العمارات ذات المستوى الرفيع و زيادة الطلب على السكن الجماعي من طرف العديد من الأسر المتواضعة الدخل

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 27.26.

<sup>2</sup> بوليلة فضيلة : إدارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ، ص 48.

<sup>3</sup> سعيد بختاوي : الملكية المشتركة بين القانون و مشاكل التطبيق ، الجزء 2، مجلة الموثق عدد 7، جوان ، جويلية 2002 ص43.

، و هذه الشريحة الإجتماعية أشد ارتباطا بتقاليد معيشية ترتد إلى نمط العيش التقليدي ، و رغم ذلك أظهرت تجربة السكن المشترك المنفذ حاليا خاصة و أن المواطنين تكيفوا نوعا ما مع الوضع الجديد في سكناتهم بالعمارات و التأموا في الجمعيات لتدبير أمور سكناتهم الجديدة .<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إنهاء مهام المتصرف:

حدد المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر المدة القانونية لممارسة المتصرف لمهامه في سنتين قابلة للتجديد ، و عليه تنتهي هذه المهمة بمجرد انصرام أجل السنتين المذكورتين ما لم يتم تجديدها من طرف الجمعية العامة .

و تتعدد أسباب إنتهاء مهام المتصرف ، كذلك يقع على عاتقه عند إنتهاء تلك المهام تسليم الوثائق و أموال الجمعية ، و تتمثل أسباب انتهاء مهام المتصرف في مايلي :

يعني أن إنتهاء المدة قانونا هي سنتان و إذا لم يتم بتجديدها فإن مهمته تنتهي بحلول هذا الأجل ، و بالتالي يتعين أن تنتهي مهامه بانتهاء هذه المدة .

و إذا لم يتم تعيين المتصرف من جديد لمدة قانونية أخرى فإن مهمته تنتهي بانتهاء المدة ، و يترتب على ذلك أن المتصرف يقع عليه واجب استدعاء الجمعية العامة في الوقت المناسب لانتخاب متصرف جديد للجمعية .

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

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

<sup>1</sup> محمد بونبات :السكن الجماعي و القانون رقم 18:00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 115.

العامّة، كذلك في حالة تدهم العقار كله و نعتقد بأن هذه الحالة تؤدي أيضا إلى زوال الجمعية بالرغم من عدم النص صراحة عليها.

الإستقالة: إمكانية إستقالة المتصرف في هذه الحالة ينوب عنه نائبه الذي يتولى نفس المهام المنوطة به و بناءا عليه يمكن للمتصرف أن يتنازل عن و كالتة بتبليغه للجمعية.

العزل: و عليه يعود للجمعية العامة عزل المتصرف بالرغم من المدة التي تكون مقررة في عقد الوكالة غير أن قرار الجمعية بعزل المتصرف يتعين أن لا يكون تعسفيا و إلا فإنه يمكن للمتصرف المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له تطبيقا لنظرية التعسف في استعمال الحق ، ويتولى النائب في حالة عزل المتصرف المهام المنوطة بهذا الأخير<sup>1</sup>.

تسليم الوثائق و أموال الجمعية: بالإضافة إلى الالتزام الذي يقع على عاتق المتصرف ، يقدم عرضا عن أداء مهمته و حسابا مفصلا مما أنفقه و ما قبضه ، يتعين عليه أيضا تسليم وثائق الجمعية ويقدم للمتصرف الجديد بيانا بالوضعية المالية و مجموع الأموال الموجودة لديه<sup>2</sup>.

و بانتهاء المدة القانونية للتعين لم يعد بإمكان المتصرف القيام بأي مهمة من المهام المنوطة به ، وبالتالي يعتبر باطل أي تصرف مخالف لذلك<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: دور المتصرف في إطار الملكية المشتركة:

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و /أو الشاغلين و هو مكلف بتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة و بالعمل على احترام بنوده و تطبيق العقوبات في هذا المجال و بإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول ، و سنتناول من خلال هذا المطلب الدور الاداري و التنظيمي في الفرع الأول والدور المالي في الفرع الثاني: ذ

<sup>1</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ، ص 415،416،417.

<sup>2</sup> محمد الوكاري : المرجع نفسه ،ص 418.

<sup>3</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ص 35.

## الفرع الأول: الدور الإداري و التنظيمي:

تأتي مهمة تنفيذ المتصرف لمقتضيات نظام الملكية المشتركة في مقدمة المهام الملقاة على عاتقه، و يرجع السبب في ذلك إلى الدور الذي يلعبه هذا النظام في تسيير و تدبير العقارات المشتركة، و بالرغم من تعدد التعاريف التي أعطيت لنظام الملكية المشتركة فإنها أجمعت كلها على أن هذا النظام أداة جماعية للتنظيم الجماعي للملكية المشتركة، يحدد بموجبه تخصيص الأجزاء المشتركة، وينظم شروط و كيفية الانتفاع بها بالإضافة إلى توزيع الحصص الشائعة لكل جزء خاص في هذه الأجزاء.<sup>1</sup>

فمن مهام المتصرف الحرص على احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة، ولهذا من حقه التدخل لمعارضة كل مالك قديم أو جديد يسعى إلى تغيير التخصيص المحدد في نظام الملكية المشتركة بشقته أو بمحله بل و رفع دعوى قضائية ضده إذا اقتضى الأمر ذلك.

والجدير بالملاحظة أنه إن كان بإمكان المتصرف رفع دعوى لاحترام التخصيص فليس بإمكانه التنازل عن هذه الدعوى أو إبرام تصالح مع المدعى عليه إلا إذا احترم مقتضيات نظام الملكية المشتركة، أما مسألة تغيير التخصيص فليس من حقه التصالح بشأنها لأن هذا من اختصاص الجمعية العامة للملاك و ليس من اختصاص المتصرف.

وبذلك فإن للمتصرف صلاحية تمثيل الجمعية أمام المحاكم، كمدع وذلك مثلا كرفع دعوى ضد أحد الملاك المشتركين الذي عمد على خرق مقتضيات نظام الملكية المشتركة أو رفض أداء مبلغ مساهم في التكاليف المشتركة أو ضد الشركة المكلفة بصيانة و تنظيف العقار المشترك التي لم تنفذ التزاماتها إلى غير ذلك من الحالات، وكذلك المدعى عليه كما هو الحال في حالة الضرر الذي تتسبب فيه أحد التجهيزات المشتركة للغير، أو في حالة مطالبة الجمعية بأداء ديون مترتبة عليه لفائدة الغير أو غيرها.

<sup>1</sup> محمد نبيل حرزان: وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 41.

غير أن دور المتصرف يتحدد في ميدان التقاضي باسم الجمعية في الدعاوى الجماعية التي تمس مصالح العقار المشترك الملكية، أما بالنسبة للدعاوى الفردية لكل مالك مشترك فليس للمتصرف أي صلاحية في التقاضي فيها إلا إذا حصل على توكيل خاص بذلك من المالك المشترك المعني<sup>1</sup>.

و يجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة و لاسيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. و في حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

كما يكلف المتصرف بإدارة البناية، و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها، و يحرص المتصرف على الهدوء في البناية، و يعد التنظيم الداخلي و يعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه، و يدير الأجزاء المشتركة من البناية ،و يضمن صيانتها الضرورية ،ويسهر على نظافة البناية و أمنها . كما يقوم بتوظيف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة و تسريحهم ،و يحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها ،و الجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل و نوعها .

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي :

جميع الاتفاقيات ،و الأوراق و المراسلات و التصاميم و الوثائق المتعلقة بالبناية و جماعة الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له .

دفاتر الجمعية العامة و خاصة تلك التي تتضمن المحاضر و الوثائق الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل.

الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 427.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ،ص26.

ينص المرسوم 99/14 السالف الذكر على أن المتصرف يقوم بتنفيذ قرارات الجمعية العامة و يظهر هذا المقتضى من خلال ما سبق دور المتصرف كجهاز تنفيذي يكون ملزما بإتباع قرارات الجمعية العامة ويسهر على تنفيذها ، فما هي مظاهر قيامه بواجب تنفيذ قرارات الجمعية العامة ؟

يلعب المتصرف دور المحرك الأساسي للحياة اليومية للجمعية فهو يتوفر على سلطات خاصة به للقيام بمهامه ، على سلطة للاقتراحات حين إعداده لاجتماع الجمعية مادام أنه يقوم بتحضير جدول أعمالها ، ومن تم فهو يتصرف كمنفذ لقرارات الجمعية العامة ، لكنه يتصرف أيضا في إطار إختصاصاته الخاصة فينيض المرسوم 99/14 السالف الذكر بالمتصرف تنفيذ قرارات الجمعية العامة، ويعد ذلك التزاما واقعا على عاتقه و ليس له أن يجعل نفسه حكما على مدى ملائمة أو مشروعية تلك القرارات ، كذلك ليس له أن يتخذ مبادرات تسير في اتجاه معاكس لقرارات الجمعية ، و إن كان له في إطار واجب إساءة النصيحة أن يثير انتباه الملاك المشتركين لمخاطر أو مساوئ القرارات التي يودون اتخاذها ،بل يمكنه أن يسجل تحفظاته على هذه القرارات في محضر اجتماع الجمعية العامة<sup>1</sup>.

و من مهامه استدعاء أعضاء الجمعية للانعقاد ،كاتب الجلسة في الجمعية تحت رقابتها ،تمثيل الجمعية أمام الجهات القضائية و الإدارية ، و لا يجوز له أن يرأس جلسات الجمعية<sup>2</sup>.

كما يعمل على حل المشاكل الناجمة عن تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة أو عرضها على الجمعية العامة و مناقشتها ليتسنى له الحصول على الاذن بالتقاضي عند الاقتضاء .

و يدخل أيضا في مهامه تنفيذا لمقتضيات النظام القيام بالإصلاحات الاستعجالية و لو تلقائيا دون الحاجة للجمعية العامة كإيقاف بعض الأشغال الماسة بالأجزاء المشتركة أو وضع حد لإخلال غير مشروع يمسها و ذلك باستصدار أمر استعجالي من رئيس المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار المدعى فيه .

فالمتصرف لا يلجأ إلى الإصلاحات الاستعجالية إلا إذا دعت إليها الحاجة أو المصلحة الجماعية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق، ص 422.

<sup>2</sup> زروتي الطيب :مجلة المحكمة العليا ،العدد الأول 2014،المرجع السابق ،ص 87.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ،ص 237.

فيلتزم بتنفيذ المهام المنوطة به كمثل قانوني و القيام بالواجبات الواقعة على عاتقه انطلاقاً من هذه الصفة و من السلطة التي يتمتع بها ،فهو ملزم مثلاً بصيانة و إدارة و الحفاظ على العقار المشترك، تنفيذاً لقرارات الجمعية العامة وهم يلتزم أيضاً بضمان احترام نظام الملكية المشتركة و غيرها من الواجبات<sup>1</sup>.

و إذا لم يتم الملاك المشتركين بالمحافظة عليها يتدخل لدى كل مخالف منهم لتلك مقتضيات لوقف تصرفه، كما هو الشأن مثلاً في قيامه بطلب إزالة البضائع الموضوعة من قبل أحد الملاك بالأجزاء المشتركة و التي تسبب في إزعاج السكان ، أو بالحد من توقف السيارات في مكان غير مخصص لذلك، إلى غير ذلك فإذا لم يفلح في ذلك وجب عليه الحصول على ترخيص بمتابعة المخالف أمام المحكمة لحمله على التوقف على خرق مقتضيات نظام الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

- كما يقع على المتصرف القيام بواجباته القانونية و الاتفاقية و يندرج في هذا السياق:

الحرص على مراقبة استعمال المحلات حسب الغرض المعدة له.

تشغيل البوابين والحراس وعمال الصيانة والنظافة.

إعداد ملف إسمي محين للملاك المشتركين.

التزام المتصرف المستقل بتسليم وثائق الجمعية و أرشيفها لمن يخالفه .

إدراج بند ضمن النظام الأساسي للملكية المشتركة يلزم المتصرف بالتأمين عن مسؤوليته و عن أخطاء تابعيه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق ص 446.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: المرجع نفسه، ص 424.

<sup>3</sup> زروتي الطيب: مجلة المحكمة العليا، العدد الأول 2014، المرجع السابق، ص 94.

كما يمكن للمتصرف إبرام عقد التأمين<sup>1</sup> باسم الجمعية (يتضمن المخاطر) الموصى بها في الجمعية العامة في حدود الأقساط المرخص بها، كما يعمل على تشغيل بواب العمارة و سائر الأشخاص المتعلقة اختصاصاتهم بصيانة الأجزاء المشتركة و المحافظة عليها مثل: المنظفات، البستانيين، الحراس .... و المرخص له بهذه المهمة من طرف الجمعية، و يقوم بالتعاقد مع الغير بخصوص توريد مواد التنظيف أو أجهزة الإنارة أو التعاقد من أجل صيانة المصاعد و مراقبتها أو من أجل الحراسة إلى غير ذلك من الحاجيات المتعلقة بالأجزاء المشتركة والتي تزداد أهميتها بأهمية المرافق المشتركة و قيمة العقار أو المجمع السكني، و درجة رفايته، و جودة الخدمات المطلوبة فيه من طرف أعضاء الجمعية العامة و مستوى عيش الملاك المشتركين و درجة مستواهم الاجتماعي<sup>2</sup>.

و بالتالي تناط للمتصرف مهمة السهر على حسن استعمال الأجزاء المشتركة و ذلك بصيانتها و حراسة المداخل الرئيسية للعقار والمرافق المشتركة و بالقيام بالإصلاحات الاستعجالية ولو تلقائيا، وبالتالي فالمتصرف يتمتع بسلطة اتخاذ المبادرة التلقائية للقيام بالأشغال المستعجلة كلما كان للتأخير في الشروع فيها عواقب وخيمة على العقار المشترك ( كوجود عطب جسيم في المصعد، أو استبدال قناة المياه. الخ)، فمثل هذه الحالات لا يتوقف إجراؤها على الحصول على ترخيص مسبق من الجمعية، نظرا لوجود حالة الاستعجال، لكن يمكن له فيما بعد دعوة الجمعية للمصادقة على النفقات الاستثنائية التي استوجبت تدخله الفوري<sup>3</sup>.

فالمتصرف هو الذي يقرر عقد الجمعية و يقوم بإجراءات الدعوة إليها ، ويعد ذلك حقا له بل واجبا يقع على عاتقه، ولا يمكن مبدئيا لأي شخص لا تتوفر فيه هذه الصفة الدعوة للجمعية العامة، كذلك لا يمكن للجمعية العامة أن تتعقد تلقائيا بدون الدعوة لها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> يشتمل عقد التأمين المتعدد من الأخطار أو التأمين الشامل على تأمين الأجزاء المشتركة ضد اخطار الحريق نو عيوب قنوات الماء، و كسر الزجاج، و الاضرار بالغير، و المسؤولية المدنية اتجاه الملاك و الجوار و تأمين حوادث الشغل الى غيرها من الأخطار التي تتنوع حسب أهمية العقار و مرافقه المشتركة .

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 239.

<sup>3</sup> محمد نبيل حرزان: وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 56.

<sup>4</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 346.

فهمة المتصرف ذات طبيعة مدنية في الأصل، فتسيير العقار المشترك يؤدي حتما إلى اعتبار العقود و الأفعال الصادرة بشأنه ذات طبيعة مدنية فضلا على أن الجمعية العامة لا تبحث عن الربح و إنما حسن إدارة و تسيير و تدبير الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

فدور المتصرف بالغ الأهمية فعلى عاتقه يقع عبء تدبير العقار المشترك فهو بمثابة الممثل القانوني للجمعية و بالرغم من أن الأمر الذي يقوم به يعد أمرا ضروريا من الناحيتين القانونية و العملية فإن واقع الممارسة اليومية يظهر عكس ذلك باتخاذ بعض المبادرات بصفة انفرادية ، وبترجيح مصلحته الشخصية على حساب مصالح الملاك و هذا راجع لغياب الملاك و عدم مبالاتهم ، ونزاعاتهم و صراعاتهم فيما بينهم ، و جهلهم للقانون<sup>2</sup>.

كما يمسك القائمة التي يتولى إعدادها و ضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.<sup>3</sup>

## الفرع 2: الدور المالي للمتصرف :

يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة ، و هو مكلف بتنفيذها و بهذه الصفة يطالب بما يأتي :

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان :تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 217.

<sup>2</sup> محمد الوكاري:الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ،ص 393.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 27.

دفع جميع الشاغلين للمحلات الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء<sup>1</sup>.

دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و أعمال التحسين ، و زيادة المحلات الخاصة ، و عمليات الإغلاء أو إعادة البناء .

إجبار المتصرف المستقل بتسليم أموال الملكية المشتركة لمن يخلصه خلال أجل محدد .

وضع المتصرف جدولاً إسمياً محيناً يحدد الوضعية المالية لكل مالك شريك اتجاه الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

ضرورة تقديم المتصرف في الإجتماع العادي أو الاستثنائي لجمعية الملاك تقريراً كاملاً و مفصلاً عن الوضعية المالية للملكية المشتركة.

ويتلقى المتصرف الأموال و يودعها بدوره في صندوق الجمعية العامة في الأوقات المحددة<sup>3</sup> الذي ينتخب من طرفها حسب نص المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري : ( ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار ).

كما يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها الأول و كذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.

1 تشمل أعباء الصنف الأول حسب المرسوم 99/14 ص 27:

الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لتسيير ادارة البناية ، و أجر البواب أو البوابين و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك  
دفع مبالغ استهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة الى الأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة ، و كذلك قانض الماء الذي يتأتى من الفرق بين حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد و ترميمه .  
شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و أقفاصها و سطوحها .  
مصاريق و نفقات سير التسخين الجماعي و توابعه .

نفقات صيانة و اصلاح مؤقتة انارة المداخل و المساطح وجميع المحلات و الأجزاء ذات الاستعمال المشترك .  
دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو ادارة البناية للغير .  
و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .  
يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقاً للكيفيات التي تحددها الجمعية .

<sup>2</sup> زروتي الطيب : مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول 2014، المرجع السابق ، ص 94.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 384.

يكف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و يمكنه أن يجبر كل واحد منهم مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري .

يمكن للمتصرف في حالة بيع قسم من الأقسام ،أن يقوم بتحصيل الأموال ،و أن يعترض على عملية البيع خلال ثمانية 8 أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة و تسديد الأموال ،و لا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة .

يقدم المتصرف باعتباره وكيلا تقريرا عن تسييره و لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسويقها و صرفها لجماعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له .

يقدم الحساب سنويا عن تسييره و يعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها ،وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة 3 أشهر عقب إقفال السنة المالية <sup>1</sup>.

و قد استنتجنا من خلال المهام المنوطة بالمتصرف أن المشرع حاول من خلال المرسوم الجديد 99/14 تجاوز النواقص الحاصلة في القانون و ذلك لتمكينه من القيام بدوره على أكمل وجه.

فمن خلال المرسوم السالف الذكر يقوم المتصرف بالتدبير العقلاني في تسيير العقارات، والقدرة على حل المشاكل ذات الطابع القانوني و التقني و المالي ، وذلك من خلال إلمامه بالنصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة ، وبنود نظام الملكية المشتركة و كيفية تطبيقها على كل الحالات التي تطرح عند تسيير العقار.<sup>2</sup>

و لما كان السكن الجماعي أحد الحلول لأزمة السكن فإن الإهتمام بتوعية العنصر البشري و بمزايا هذا السكن و احترام الملكية المشتركة و العمل على صيانتها و تقويتها ،هذا الاهتمام يغدو مع انتشار السكن الجماعي ضرورة ملحة و التزاما لا مرد منه ،فعلى فرض توفرت الوحدات السكنية في السكن الجماعي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ،ص 26.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 400.

، لكن تم إهمال جانب التوعية لدى السكان فإن أزمة أخرى تبدأ عندئذ هي أزمة التساكن بين الملاك و الشاغلين في البنائات ، و ربما هذه التوعية من الأزمات أخطر و أشد تأثيرا .<sup>1</sup>

و بالتالي فهام المتصرف<sup>2</sup> متعددة و متنوعة و جد مهمة عمليا ، فهذه المهام تجعله يلعب دورا بارزا في إدارة و تسيير الملكية المشتركة فهو يتكفل بتنفيذ قرارات الجمعية حسب نص المادة :764 من القانون المدني، و إلزام المتصرف بتنفيذها و احترامه لنظام الملكية المشتركة هو الذي يحدد طبيعة الأدوار التي له في العقار المبني للاشتراك ، وكذا مختلف السلطات التي يتمتع بها في هذا المجال<sup>3</sup>.

من جهة أخرى الغرض المتوخى من هذا هو الحفاظ على العقار و إدارة الأجزاء المشتركة و بذلك فناطق ممارسة تلك الدعاوى يرتبط بهذا الغرض ، و الملاحظ أن المرسوم 99/14 السالف الذكر قد وسع من نطاقه ليشمل بالإضافة لإدارة الأجزاء المشتركة ما يتعلق بالحفاظ على العقار .

و بالتالي فإنه يناط للمتصرف إدارة العقار و السهر على الحفاظ عليه ، و حراسته و صيانته ، و في حالة الاستعجال القيام تلقائيا بكل الأشغال الضرورية للمحافظة عليه ، فالأساسي للمتصرف بناء على ذلك . هو إدارة و تدبير العقار المشترك<sup>4</sup>.

و لا تقتصر إدارة العقار المشترك من قبل المتصرف على تنفيذ القرارات المتخذة من قبل الجمعية و ضمان احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة ، بل تتسع لتشمل مجموع الأعمال التي يفرض على كل مالك أو ممثله القيام بها للحفاظ على عقاره ، و بذلك فإنه من الضروري أن يتوفر المتصرف على سلطات مستقلة و مهام خاصة به ، تمكنه من التدخل تلقائيا لمواجهة الحاجيات العادية أو غير المتوقعة المتعلقة بالسير اليومي و التي لا تتلاءم و طبيعتها مع المراقبة القبلية للجمعية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد بونبات: السكن الجماعي و القانون رقم 18:00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 122.

<sup>2</sup> ينفذ المتصرف قرارات الجمعية العامة حسب الشروط المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة ، نص عليها المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 25 .

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 382.

<sup>4</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 429.

<sup>5</sup> محمد الوكاري ، المرجع نفسه، ص 431.

ويقوم المتصرف بتنفيذ القرارات و تجسيدها على أرض الواقع بشأن قضايا العقار التي تتخذ الجمعية قراراتها بشأنها<sup>1</sup>.

ويتلقى المتصرف الأموال ويودعها بدوره في صندوق الجمعية العامة في الأوقات المحددة<sup>2</sup> الذي ينتخب من طرفها حسب نص المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري: ( 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 ).

فالمصرف يجب أن يبذل العناية المطلوبة ممن يحترف إدارة الملكية العقارية فإذا قصر في ذلك فإنه يرتكب خطأ يوجب مسؤوليته الشخصية في مواجهة الجمعية و قد يتسبب الخطأ في مباشرته لنشاطه المادي المتمثل في صيانة المرافق المشتركة للعقار أو في مباشرة نشاطه القانوني و الذي يتمثل في رفع الدعاوى و حفظ حقوق الملاك المشتركين<sup>3</sup>.

و من هذا المقتضى ينبغي على المتصرف أن يحتفظ بمجموعة من الوثائق والتي عليه أن تبقى رهن إشارة كل مالك مشترك للإطلاع عليها ، ولأهمية هذه الوثائق في حياة الملكية المشتركة فإننا نؤكد على ضرورة تنظيمها قانونا<sup>4</sup>.

كما يقوم المتصرف بسلطة اتخاذ المبادرة التلقائية للقيام بالأشغال المستعجلة كلما كان التأخير في الشروع فيها عواقب وخيمة على العمارة ،كترميم إحدى دعامات أو أساسيات البناء المهتدة بالسقوط أو استبدال أحد قنوات المياه التي أصابها عوار ،أو إصلاح عطب جسيم بالمصعد ،فمثل هذه الحالات لا يتوقف إجراؤها على الحصول على ترخيص مسبق من طرف الجمعية العامة نظرا لوجود حالة الاستعجال<sup>5</sup>.

على أن هذه الإجراءات المذكورة لم ينص عليها المرسوم التنفيذي و لكنها من باب دفع و درء المسؤولية، و كذلك من باب اشراك المتصرف في إيجاد حلول للمشاكل نظرا لكون الأشغال الاستعجالية في أغلبها

<sup>1</sup> مريم تومي : النظام القانوني للملكية المشتركة، المرجع السابق ،ص 120.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 384.

<sup>3</sup> أحمد عبد العال أبو قرين :حق الملكية في الفقه القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، المرجع السابق، ص 377.

<sup>4</sup> محمد الوكاري:الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ، ص 432.

<sup>5</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ،ص 242..

تبقى تكلفة ماديا، فضلا على أن الأداء يقع على كاهل الملاك و بالتالي لا حرج من اشراكهم عن طريق الجمعية العامة .

و بالتالي فلا يكون له إقامة أية دعوى أمام القضاء إلا بأمر أو بموافقة الجمعية، إلا أن المتصرف يتمتع بحق اتخاذ المبادرة للترافع أمام القضاء بدون ترخيص خاص من الجمعية العامة و ذلك في :

كل الدعاوى الرامية إلى تحصيل الديون و لو عن طريق التنفيذ الجبري .

في كل حالات الاستعجال و كمثال على ذلك :

القيام بتنفيذ أشغال يقوم بها مالك شريك أو أي شخص اخر عندما تكون هذه الأشغال مخالفة لنص نظام الملكية المشتركة.

طرد حارس العمارة .

طلب إجراء خبرة لمعاينة التلف الذي أصاب الأجزاء المشتركة .

معاينة العيوب في الأشغال المنجزة بناء على أمر الجمعية العامة .

منع أحد الملاك الشركاء من إيقاف سيارته في مكان ممنوع أو غير مختص .

و في كل الأحوال يجب على المتصرف أن يحيط الجمعية العامة علما بأعماله في أسرع وقت ممكن<sup>1</sup>.

كما يلتزم بتقديم حساب عن أداء مهمته المتمثلة في إدارة العقار المشترك و الحفاظ عليه بصفته متصرفا و بناءا على مقتضيات القانون و التي تلزم المتصرف الذي يعتبر وكيل بتقديم حساب عن تدبيره للعقار المشترك و يقدم هذا الحساب للجمعية العامة عقب 3 أشهر عن إقفال السنة المالية.

الالتزام بإخبار الجمعية و إعلامها ، و من بين ذلك واجب إشعارها بالوضعية المالية و المحاسبية كما بينا ذلك أعلاه .

<sup>1</sup> لوي مارصيل بوماري ، تعريب ادريس ملين : نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة الى شقق المعهد الوطني للدراسات القضائية، المغرب، المرجع السابق ، ص 81.

الالتزام بأداء النصيحة و يقع عليه هذا الواجب بصفته وكيلًا عن الجمعية ، الذي يعد مختصًا في شؤون تسيير العقارات و الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الذي يتعين عليه بناءً على ذلك إعلام وتنوير الجمعية العامة للملاك بقصد اتخاذ القرارات في الوقت المناسب لحماية للمصالح المشتركة<sup>1</sup>.

فهمة المتصرف تشمل استدعاء الجمعية على الأقل مرة واحدة في السنة لعقد اجتماع عادي خلال الثلاث أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة ،و ذلك تطبيقًا لأحكام المادة 1/ 743 من القانون المدني و كذا المادتين 1/19 و 20 من المرسوم رقم 666.83 المعدل و المتمم، كما يتمتع المتصرف بسلطة استدعاء الجمعية كلما كان ذلك ضرورياً أن يبادر باستدعائها لعقد اجتماعات استثنائية عند الاقتضاء تطبيقًا لأحكام الفقرة 2 من المادة 763 من القانون المدني و الفقرة 2 من المادة 19 من المرسوم السالف الذكر، و كذا المادة 20 منه .

و يمكن للشركاء في الملكية أو الشاغلين لها أن يطلبوا من المتصرف استدعاء الجمعية إذا اقتضى الأمر ذلك و هذا تطبيقًا لأحكام المادة 2/763 ق م و المادة 20 من المرسوم المذكور .

و الملاحظ أن خارج هذه الحالات فإن الشركاء في الملك أو الشاغلين لا يمكن لهم دعوة الجمعية للانعقاد و كل قرار يؤخذ في هذا الشأن يكون باطلاً<sup>2</sup>.

و بالتالي فهو ملزم بأن يقوم بأعماله بكل احترافية ،فهو مسؤول عن تقصيره و أخطاء أعوانه ،و يجب عليه أن يؤمن عن مسؤوليته و أن يلتزم بالسر المهني و أن يشارك في نقابات جمعيات الملاك في الملكية المشتركة ،و أن يخطر الجمعية بكل العيوب و النقائص الموجودة في الملكية المعهود له ادارتها<sup>3</sup>.

و يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط ،و لاسيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه ،بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر .

عدم توضيح النصوص الحالية للأغلبية المطلوبة في تعيينه أو عزله .

عدم اشتراط صفة المهنية و الاحتراف في المتصرف .

<sup>1</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق، ص 447.

<sup>2</sup> بوليلة فضيلة : ادارة و تسيير الملكية المشتركة ،المرجع السابق ، ص21.

<sup>3</sup> زروتي الطيب : مجلة المحكمة العليا ،العدد الأول 2014،المرجع السابق ، ص92.

عدم الضبط الدقيق لمهام المتصرف (تحصيل الأعباء ، تسيير الميزانية ، مسؤولية المتصرف) .

في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخطى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه و أعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائياً بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك .

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين . و يجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 بالمائة من القيمة الايجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات <sup>1</sup>.

و قد سار في نفس الاتجاه القانون الفرنسي بأنه يتم عزل المتصرف من طرف الجمعية العامة بأغلبية أصوات الملاك المشتركين (الحاضرين أو الممثلين ) ويسري الأمر على التعيين الذي تم عن طريق المحكمة و لو تكون المدة المحددة في عقد الوكالة لازالت سارية ، شريطة أن لا يتم هذا العزل بشكل تعسفي ، وإلا يكون من حقه المطالبة بالتعويض عن طريق القضاء <sup>2</sup>.

من خلال دراستنا للفصل الأول من الباب الثاني نجد أن الجمعية تعتبر الممثل القانوني للجماعة لها شخصية معنوية و نتيجة لذلك تتمتع بذمة مالية مستقلة و تنشأ بموجب ذلك علاقة دائنية بين الجمعية العامة و أعضائها ، من شأنها أن تمكنها من مطالبة العضو أمام القضاء ، وهي بذلك تتوفر على اختصاصات مختلفة لكنها في نفس الوقت غير محدودة ، مادام أن موضوعها يتحدد في هذه المصلحة الجماعية ، ومقابل هذه الاختصاصات التي تمارسها الجمعية يمكن أن تثار مسؤوليتهم ، حيث تجد هذه المسؤولية تبريرها في مهمته الخاصة بتمثيل المصالح الجماعية للملاك المشتركين ، وفي ضرورة تسيير تعيين من يتحمل عبء المسؤولية خاصة و أنها تتمتع بالشخصية المعنوية.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 99/14 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 لسنة 2014 ، ص 25.

<sup>2</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق ص34.

فأمر تشكيل الجمعية وجوباً يهدف إلى ضمان الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>، كما تسهر على تسيير اختصاصاتها القانونية مجموعة من الأجهزة التي تتوفر عليها.

و إذا كانت الجمعية تهدف لتدبير و الحفاظ على الأجزاء المشتركة فإن المهمة الأساسية فيها تعود للمتصرف الذي يمثل الجمعية إزاء الغير و جميع الإدارات ، و يمثلها أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه و لو ضد بعض الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له و يمكنه أن يتصرف على الخصوص بجمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالبنية .

وبالتالي فالمتصرف هو الذي يتم تعيينه بالأغلبية، والذي يمثل الجمعية أمام القضاء حتى بالنسبة للملاك أنفسهم و أهم واجباته هو القيام بحفظ الأجزاء المشتركة و حراستها و صيانتها و تنفيذ قرارات الجمعية و يمثل الجمعية أمام القضاء حتى في مخاصمة الملاك إذا اقتضى الأمر، فهو يمثل العضو التنفيذي في الملكية المشتركة ، فالمتصرف يعتبر الهيئة المنوط بها تنفيذ قرارات الجمعية من جهة و كذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء.

و الخلاصة أنه يتبين من خلال دراستنا للجوانب المتعلقة بالمتصرف الدور الأساسي الذي يقوم به في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بأنه الشخص الذي يقع عليه عبء التدبير الجماعي للعقار المشترك ، غير أن حضوره و دوره في هذا المجال يؤدي إلى توجيه الانتقاد إليه بدعوى أنه يرجح مصالحه الخاصة أو بأنه يهيمن على إدارة العقار المشترك.

إذ في مثل هذه الحالات تبدو المشاكل و المنازعات الناجمة عن إدارة العقار و استعمال الملاك لأجزائهم الخاصة أكثر تعقيداً، مما يؤثر في العلاقات الإجتماعية بين ملاك العقار و يبعث فيها الوهن والشقاق بدلا من التقاهم والوئام و هو ما يهدد السلام الإجتماعي مما يجب ضبط صلاحيات و مسؤولية المتصرف في الملكية المشتركة باعتباره هو الجهاز الفاعل للتسيير و الإدارة .

لكن عند تفحصنا و تتبعنا للواقع العملي نلاحظ أن جل النصوص التشريعية غير مطبقة في الواقع المعاش بحيث نلاحظ الغياب التام بمثل هذا التنظيم على مستوى الملكية المشتركة في البناء ناهيك عن

<sup>1</sup> المادة 756 مكرر 2 قانون مدني.

غياب الإطار المنظم لسير تلك الأملاك و هذا راجع أساسا لغياب التواصل بين المؤسسات المنظمة للنشاط العقاري و المشرفة عليها و أعضاء الجمعية المهتمة بهذا النشاط ، مما يربط المسؤولية لأجهزة الإدارة في حالة إلحاق الضرر و لكل شخص أن يقيم دعاه في حالة إلحاق الضرر هذا ما سنتطرق له من خلال الفصل الثاني :

## الفصل الثاني:

مسؤولية أجهزة الإدارة في الملكية

المشتركة و صورها .

## الفصل الثاني: مسؤولية أجهزة الإدارة في الملكية المشتركة و صورها:

من المبادئ المتعارف عليها و من المستقر عليه قانونا أن الأعمال الشخصية للفرد ترتب المسؤولية، وتقوم المسؤولية في الملكية المشتركة في حالة إلحاق الضرر سواء من طرف الجمعية أو المتصرف وعليه نعرض في المبحث الأول مسؤولية أجهزة الإدارة، أما في المبحث الثاني سنتناول صور مسؤولية أجهزة الإدارة من خلال نوعان من المسؤولية المدنية فهي إما مسؤولية تقصيرية أو مسؤولية عقدية :

### المبحث الأول: مسؤولية أجهزة الادارة :

تقوم المسؤولية على أساس موضوعي هو مسؤولية شخص أمام آخر، و لا تتحقق إلا إذا وجد ضرر يلحق شخصا آخر غير الشخص الذي تسبب فيه ،و يكون الجزاء المخصص لها ناتجا عن القانون نفسه، و قانون الملكية المشتركة يتحدث عن تعويض المتضرر و هو الجزاء المخصص عند ثبوت المسؤولية المدنية .

و بناءا عليه فإن ممارسة الحق في نطاقه و دون قصد الإضرار لا يوجب المسؤولية المدنية ،أما اذا توافر قصد الإضرار فذلك تعسف في استعمال الحق يكون سببا لإقرار المسؤولية المدنية و لقيام التعويض<sup>1</sup> على الجمعية ،أو المتصرف هذا ما سنتطرق إليه من خلال مسؤولية الجمعية في المطلب الأول و مسؤولية المتصرف في المطلب الثاني:

### المطلب الأول: مسؤولية الجمعية العامة:

مسؤولية<sup>2</sup> الجمعية في هذه الحالة تقوم على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه ،و هي كما نعلم مسؤولية عن فعل الغير ،و تطبق بذلك أحكام المادة 136 ق م(معدلة ) من القانون المدني التي تنص على مايلي : (يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها .

<sup>1</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق ، ص 84.

<sup>2</sup> تنشأ المسؤولية عن الاخلال بالتزام معين ،و ينجم عن ذلك اعتبار الشخص الذي صدر عنه اخلافا مسؤولا عن نتائجه و تبعاته ،فيكون الاخلال ماسا بالتزام طبيعي (لم يرتبه القانون ) ، و هذه هي المسؤولية الأدبية و الأخلاقية ، و يكون أمرها موكولا لضمير الشخص و ذاته ولا دخل للقانون فيها ، و اذا كانت المسؤولية داخلة في دائرة القانون الذي ينظم سسها ويرتب الجزاء عنها فهي مسؤولية قانونية .

و تتحقق علاقة التبعية و لو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع).

يفهم من نص المادة أنه يتم مساءلة الجمعية عن المحافظة على العقار و تدبير أجزائه الشائعة ، فتهض الجمعية بمهمة الحفاظ على العقار و إدارة الأجزاء المشتركة، كما أن نظام الملكية المشتركة الجاري العمل به في الواقع تؤكد على هذه المهمة<sup>1</sup>، فكلما تضرر أي شخص نتيجة إهمال و خطأ<sup>2</sup>، في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها بناءا على تصرف أحد الأجهزة، فقد يتضرر أحد الملاك أو الغير من خطئه في حراسة وإدارة العقار حيث تثار مسؤوليته هذه المسؤولية التي تختلف طبيعتها و نوعها فهي تبنى على قواعد المسؤولية التقصيرية إذا كان المتضرر من الغير، بينما تؤسس على أحكام المسؤولية العقدية<sup>3</sup> في الحالة التي يكون فيها الضحية أحد الملاك المشتركين .

و كذلك خطأ الجمعية الذي تتسبب بموجبه في ضرر للغير أثناء أدائه لوظيفته أو بمناسبتها، و بذلك تقوم مسؤولية الجمعية عند إثبات الخطأ التابع المحدث للضرر كما هو الحال مثلا في إهمال حراسة العقار و تعرض أحد الملاك المشتركين للسرقة من جراء ذلك أو عند عدم القيام بالصيانة و التنظيف مما يؤدي إلى تردي حالة العقار المشترك<sup>4</sup>.

فيلزم لقيام مسؤولية الجمعية عن فعل المتبوع أن يكون هذا الأخير مرتبطا بالطرف الأول بموجب علاقة تبعية بمعنى أن يأمر التابع بتعليمات متبوعه و يخضع لرقابته و يعمل في حدود توجيهاته، و هذا ما يطبق على كثير من الأشخاص المكلفين بالمحافظة على العقار و صيانة الأجزاء المشتركة كالحارس و المنظفة و البستاني<sup>5</sup>،

ويجب على المتصرف التأكد من أنه على جميع الشركاء في الملكية احترام وجهة المبنى و تحمل المسؤولية في حالة الإهمال من جانبه بعدم تنفيذ المنصوص عليه في الاتفاقية، و عدم الامتثال لميثاق

<sup>1</sup> عبد الحق صافي: الملكية لمشاركة شرح لنصوص القانون رقم (18.00)، المرجع السابق، ص 96.

<sup>2</sup> بوليلة فضيلة: إدارة و تسيير الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 58.

<sup>3</sup> هي الجزء الناشئ عن الاخلال بالالتزام العقدي، فكلما توفر عقد مستوف لاركانه و اخل احد طرفيه بالالتزامات الناشئة عنه إلا ورتب المسؤولية العقدية .

<sup>4</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 330.

<sup>5</sup> عبد الحق صافي: الملكية المشتركة (شرح لنصوص القانون رقم 18:00)، المرجع السابق، ص 99.

الجماعة و قد يطلب في هذا الصدد تعويضات سواء للمتصرف أو المالك المشترك أو الحارس و كل الذي لا يمثل لهذه الأحكام<sup>1</sup>.

و يندرج ضمن هذا الإطار قيام الحارس أو غيره من التابعين المذكورين خلال القيام بمهامهم بأفعال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بأحد الملاك المشتركين أو بالغير، و قد يتعلق الأمر بالإمتناع عن عمل يرتب نفس النتيجة كتقصير المنظمة في تنظيف الأجزاء المشتركة، أو تهاون البستاني في العناية بالحديقة المشتركة، أو تراخي الحارس في حراسة العقارات أو موقف السيارات الجماعي، ففي هذه الحالات و ما شابهها يتعين رفع دعوى التعويض ضد المتصرف بصفته نائبا عن الجمعية الذي يكون مسؤولا عن تعويض الضحية، ويحق له الرجوع على متبوعه مرتكب الفعل الضار<sup>2</sup>، و تكون مسؤولية الجمعية إتجاه المالكين المشتركين و الغير، و اتجاه المتصرف و هذا ما سنتطرق له من خلال:

### الفرع الأول: مسؤولية الجمعية العامة اتجاه المالكين المشتركين و الغير:

يتعين توسيع مجال أعمال الحفظ و التي تتضمن: أشغال الصيانة الجارية ك شراء المنظفات و تغيير الزجاج المكسر، و تبديل المصابيح و غيرها، و إبرام بعض عقود التنظيف أو الصيانة لكن إذا كانت مصاريف هذه الأشغال مرتفعة فإنها تستلزم إذنا من الجمعية العامة، و يندرج كذلك في أعمال الإدارة الحفاظ على العقار وحراسته، وبالنسبة لحراسة العقار يتعين على المتصرف أن يتخذ بمبادرته الخاصة التدابير اللازمة لذلك و لتأمين المداخل الرئيسية للعقار كقيامه مثلا بوضع أقفال أجهزة لتأمين تلك المداخل على اثر حصول عدة سرقات<sup>3</sup>.

لكن في المباني السكنية تعتبر صيانة الأجزاء المشتركة حقيقة مؤسفة في كثير من الأحيان غالبا ما يتم تجاهلها مما يؤدي الى انخفاض كبير في قيمة الشقق في هذه المباني<sup>4</sup>.

و الأصل أن أجهزة الإدارة و منها الجمعية التي تعتبر شخصية معنوية لا يمكن أن ترتكب خطأ شخصيا لكن مسؤوليتها عن خطأ واجب الإثبات قد تثار بناء على تصرف أحد أجهزته التي تنشط بواسطتها .

<sup>1</sup> Michel galimard .La copropriété.p 30 .

<sup>2</sup> عبد الحق صافي :الملكية المشتركة ( شرح لنصوص القانون رقم 18:00 )، المرجع السابق ، ص 100.

<sup>3</sup> محمد الوكاري :الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 437.

<sup>4</sup>.louis marcel pommaret .Le statut de la copropiété dans les immeubles vendus par appartements .p 66.

و هكذا فقد تسأل عن الضرر الناتج عن عدم صيانة المصعد أو عن تضرر أحد الأشخاص من جراء سقوطه في جزء مشترك من العقار ينعدم فيه الضوء أو عن ما شابهها من الحالات، و الجدير بالذكر أنه من حق الملاك الرجوع حسب الأحوال في حالات المسؤولية على المسؤول عن الضرر <sup>1</sup>.

مما يستوجب أن تسأل الجمعية عن تعويض أحد الملاك المشتركين أو الغير المتضرر من إتخاذ الجمعية العامة لقرارات غير صحيحة تكتسي طابعا تعسفيا ،و المثال على ذلك الإذن في إنجاز أشغال غير مطابقة للقانون أو الامتناع عن الترخيص في القيام بأعمال مطابقة للقانون أو نحو ذلك من القرارات غير المشروعة التي قد تصدرها الجمعية العامة <sup>2</sup>.

فمن واجب الجمعية ضمان احترام القواعد من طرف الجميع كما أنه في حالة الإضرار الناتجة عن خرق المالكين لقواعد نظام الملكية المشتركة تكون الجمعية مسؤولة عن ذلك <sup>3</sup>.

مما سبق نستنتج أن جمعية الملاك تعتبر الضمانة القانونية لإطلاع الملاك لمسئوليتهم اتجاه الملكية المشتركة و هذا من خلال السهر و الحرص على تطبيق مضمون القواعد المسيرة للملكية المشتركة و ترتيب مسؤولية الملاك عن ما يحدثونه من أضرار تمس الملكية المشتركة ككل أو خرق للقواعد المنظمة لهذه الملكية ،و الجمعية في هذه الحالة باعتبارها شخصا معنويا تكون مسؤولة أمام الجهات التي تضمن الحماية للملكية المشتركة .، كما أنها مسؤولة عن القرارات الصادرة عنها و تحمل مسؤوليتها.

كما أن الجمعية تسأل عن الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها، و بالتالي فهي تسأل عن الضرر الذي يحدثه انهيار أو التهدم الجزئي للبناء إذا وقع هذا أو ذلك بسبب عدم الصيانة أو عيب في البناء مثلا .

و هكذا فرغم عدم تملك الجمعية للأجزاء المشتركة من أية بناية إلا أن القانون ألزمها عندما خصها بالشخصية المعنوية ،بالحفاظ على العقار و صيانتته و إدارة أجزائه المشتركة ،فمسؤولية الجمعية تقوم كلما كان إخلال من جانبها بالتزام قانوني <sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،المرجع السابق ،ص 332.

<sup>2</sup> عبد الحق صافي :الملكية المشتركة (شرح لنصوص القانون رقم 18:00) ، المرجع السابق ، ص 101.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق، ص415.

<sup>4</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص195،196.

و بالتالي فالجمعية مسؤولة عن الأضرار اللاحقة بالمالكين و الغير سواء ناتجة عن سوء الصيانة أو انعدامها أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة ، والشاغل يعتبر من الغير بالنسبة للمالكين المشتركين<sup>1</sup> ، وللجمعية أن تضع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعمارة المشترك و حسن إدارته<sup>2</sup>.

أما في حالة خطأ المالك فإن المسؤولية ترجع عليه في حالة قيامه هو بالخطأ يرجع المستأجر عليه و هي مسؤولية شخصية حسب نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري ، و للمستأجر مساءلتها في حالة عيب في الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

هنا يجب التوضيح أن الخطأ المباشر من قبل المالك يترتب المسؤولية المباشرة و الشخصية<sup>4</sup> هذا من جهة ، و من جهة أخرى فإن مسؤولية الجمعية تقوم في حالة أن تكون الأجزاء المشتركة لا تلبى درجة الانتفاع المرجوة من الملك المشترك سواء كان ذلك نتيجة عيب ظاهر أو خفي ينقص من درجة الانتفاع للملك المشترك ، و هذه المسؤولية ليس نفس الطبيعة لمسؤولية المالك .

كما أنها تعتبر مسؤولة عن القرارات التي تصدرها بالإهمال أو عدم توفر النصاب القانوني للأصوات و تتحمل تبعات الهلاك.

كما أنها تكون مسؤولة عن الأضرار التي يتسبب فيها الأشخاص التي تربطهم بها علاقة تبعية بحكم وظيفتهم ، لكن يشترط قيام الفعل الضار كأن يلقي الخادم شيء من الشرفة فيصيب المارة<sup>5</sup> ، و بالتالي فهي مسؤولة عن الأخطاء المرتكبة من طرف مستخدميها و هي بذلك تشكل استثناء عن القاعدة العامة القائلة بأن الشخص يكون مسؤولاً عن خطئه الشخصي فقط ، غير أن هذا الاستثناء يبني على قرينة الخطأ المفترض و ليس على الخطأ الواجب الإثبات .

فالمسؤولية التقصيرية للجمعية تترتب عن افتراض خطأ شخص آخر ، و هذا ما نظمته المشرع الجزائري في المادة 136 من القانون المدني الجزائري المذكورة سابقا ، فالأشخاص الذي تكون الجمعية مسؤولة

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 415 .

<sup>2</sup> دنون يونس صالح المحمدي : التنظيم القانوني لملكية الشقق و الطبقات في العمارات ، المرجع السابق ، ص 104 .

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة : المرجع السابق ، ص 416 .

<sup>4</sup> ان أي تقصير من قبل المالك أو الحائز بإذنه يؤدي إلى قيام مسؤوليته مباشرة .

<sup>5</sup> بن حبيلس أمينة : المرجع السابق ، ص 416 ، 417 .

عنهم بل عن الأضرار المحدثه من طرفهم هم المنظمة أو البستاني أو الحارس إذا ارتكب أحدهم خطأ نتج عنه ضرر للغير أو حتى لأحد الملاك المشتركين ،فإن مسؤولية الجمعية تقوم بناء على كون التبعية التي تملئها علاقة الشغل بين الجمعية و أحد تابعيها ،تفرض الخضوع لرقابتها ما لم يثبت العكس <sup>1</sup>.

### الفرع الثاني :مسؤولية الجمعية العامة اتجاه المتصرف :

يعتبر المتصرف وكيل عن الجمعية يربطهما عقد وكالة تطبق قواعد الوكالة الخاصة حسب نص المادة 582 من القانون المدني الجزائري التي تنص على مايلي : (على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا و ذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدم الموكل للوكيل مبلغ للإئفاق منها في شؤون الوكالة وجب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك).

تقوم الجمعية اتجاه الوكيل في تنفيذ الوكالة ،و هذا برد المبالغ المالية التي أنفقها الوكيل بمناسبة قيامه بعمل الوكالة و ذلك بما تكبده من مصروفات تخص صيانة الملك المشترك ،و في حالة و إن نكلت الجمعية على رد هذه المصروفات تقوم مسؤوليتها العقدية وجوبا ،و لا يمكن بأي حال من الأحوال التملص من هذه المسؤولية بالدفع بعدم قيام الوكيل في تنفيذ الوكالة بمقتضى حرص الرجل العادي لأن المسؤولية القائمة بين المتصرف و الجمعية أساسها العقد المبدئي دون شرط تحقيق النتيجة وبالتالي قيام مسؤولية الجمعية تكون انطلاقا من العقد المبدئي .

و هذا ما نصت عليه المادة 582 من القانون المدني الجزائري والتي أسست لهذا المبدأ مقدمة و نتيجة من خلال نصها صراحة على قيام الموكل بمجرد قيام عقد الوكالة أي أن الوكيل له الحق في استرداد ما أنفقه من مبالغ نقدية في سبيل تنفيذ الوكالة مهما كانت طبيعة العمل المنجز و إلا قامت مسؤولية الموكل فالجمعية العامة تكون ملزمة بتعويض المتصرف عن كل المبالغ التي أنفقها في سبيل تنفيذ تلك الوكالة و إلا تكون مسؤولة اتجاه هذا المتصرف ، كما تقوم اتجاه المتصرف في حالة العزل التعسفي و تلزم بتعويضه لأنها تعسفت في استعمال حق العزل <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ،ص201،202.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة :الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق،ص 418 .

و قد نصت المادة 587 من القانون المدني الجزائري على أنه : ( يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها و لو وجد اتفاق يخالف ذلك ،فإن كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملما بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب بغير عذر مقبول ) .

نجد أن المشرع الجزائري أجاز حسب نص المادة 587 من القانون المدني أن ينهي عقد الوكالة في أي وقت أو أن يحد من صلاحية الوكيل و لو كان اتفاق يقضي بخلاف ذلك ،غير أنه في هذه الحالة يكون الموكل ملزما بتعويض الوكيل عن أي ضرر قد يلحقه جراء هذا العزل خاصة إذا كان بغير عذر مقبول أو في وقت غير مناسب .

و غنا عن البيان هنا أن المشرع الجزائري لم يتكلم عن حالة قيام وكالة بغير أجر و اعتبر ذلك من أعمال التبرع : ( التي من المفروض أن تقوم المسؤولية على إثرها انطلاقا من مبدأ مفهوم المادة 124 من القانون المدني ، ضرر معنوي ) .

و قد نصت المادة 588 من القانون المدني الجزائري : ( يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة و لو وجد اتفاق يخالف ذلك ،و يتم التنازل بإعلانه للموكل فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول .

غير أنه لا يجوز للوكيل أن يتنازل عن الوكالة متى كنت صادرة لصالح أجنبي بهذا التنازل و أن يمهله وقتا كافيا ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه).

من خلال المادة السالفة الذكر نجد أن المشرع أجاز للوكيل أن يتنازل و في أي وقت و تحت أي ظرف عن الوكالة حتى في حالة وجود اتفاق يخالف ذلك ،غير أنه في هذه الحالة يكون الوكيل ملزما بإعلام الموكل بتنازله عن الوكالة،و للوكيل في هذه الحالة واجب تعويض الموكل عن أي ضرر قد يلحقه أو قد لحقه جراء هذا التنازل لانتفاء العذر أو لانتفاء مناسبة الوقت ،غير أنه و حسب نص المادة 588 من القانون المدني الجزائري التي حددت كيفية تنازل الوكيل عن الوكالة استثنت عدم تنازل الوكيل عن الوكالة متى كان هذا التنازل صادر لصالح أجنبي إلا في حالة قيامه بإمهال الموكل وقتا كافيا ليتخذ ما يلزم من خطوات صيانة و حفاظا لمصالحه .

## المطلب الثاني: مسؤلفة الممصرف:

عء ممارسة الممصرف لمهامه بصفته تلك و ىرتكب خطأ أو فعلا ضارا خارج إطار المهام المنوطة به ،فإنه فعتبر مسؤولا عن خطئه و فكون ملزما شخصا بتعوفض الممصرف ، فالممصرف ففتمتع بمجموفة من الحقوق و تحمله لعدد من الالزامات اءاه الملاك الممشاركف و أيضا اءاه الففر و الجمعفة و من تم قد تثار مسؤولفته عن الأضرار الفف ففسبب ففها ، و بالفالف فحق الرجوع على المسؤول عن الضرر و بالفالف فعد هءه المسؤولفة ناءة عن واجب ،وقد فكون مسؤولفة الممصرف اءاه المالكفن أو الففر أو الجمعفة و هءا ما سفعرضه فف ما فلف :

## الفرف الأول :المسؤولفة المءنفة للممصرف :

قد تثار مسؤولفة الممصرف عء ارتكاب خطأ ما أثناء مزاولته لمهامه و تقوم مسؤولفته هءه على أساس قواعد المسؤولفة الفقصرفة سواء اءاه المالكفن والففر أو اءاه الجمعفة و هءا ما سفعرضه فف ما فلف :

## 1. مسؤولفة الممصرف اءاه المالكفن و الففر:

ففعف أن فكون الممصرف قد ارتكب خطأ و بأن ذلك الخطأ قد فسبب فف ضرر مع وفوء علافة سببفة مباءرة بفنهما ،وعلى المالك الممشارك أن ففبب خطأ صادر عن الممصرف فسبب له فف ضرر مباءر و شخصف و ذلك على أساس قواعد المسؤولفة الفقصرفة ما ءام أن الوكفل ففس و كفلا له شخصا بل و كفلا للجمعفة ، و فوء أمثلة عءفة لذلك كما هو الشأن مثلا فف ءالة فهاون الممصرف عن صفانة الأءزاء الممشاركة و الفف ففبب عنها ضرر للءءه الخاص لأء الملاك ، أو فف ءالة عءم اسءعاء أء الملاك لءضور اءتماع الجمعفة العامة ، أو فف ءالة ففره الخاطئ لمحضر اءتماع الجمعفة العامة و ففرها من ءالاء الفف ففبب ففها ضرر شخصف لأء الملاك من ءراء خطأ الممصرف<sup>1</sup>.

و بالفالف ما ءام أن الممصرف فقوم بجمع المهام المنوطة ففابة عن الجمعفة العامة ذلك ،فإنه من البءفهي أن فكون جمفع الفصرفاء الفف فقوم بها و المرتبفة بهذه المهام فلزم الجمعفة ،ففر أنه لا فوء ما ففبب أء الملاك الممشاركفن من مطالبفة الممصرف بالتعوفض عن الضرر الشخصف فف إطار قواعد المسؤولفة الفقصرفة .

<sup>1</sup> محمد الوكارف :الملكفة الممشاركة للفقارات المبنفة ،المرجع السابق ، ص 452.

و عليه تكون مسؤولية المتصرف ثابتة عند ارتكابه لخطأ أثناء قيامه بمهامه ويتضرر منها الملاك<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن التصرفات التي يجريها المتصرف في إطار مهامه و في حدود اختصاصاته ، تلزم الجمعية لا المتصرف ، و ذلك طبقا للمبدأ الأساسي في عقد الوكالة الذي يحمل الالتزام للموكل وحده ، إذا تم إبرام ذمة المتصرف و التصديق على تدبيره للعقار المشترك من قبل الجمعية العامة للملاك المشتركين ، فإن ذلك يعد بمثابة مصادقة على ذلك التدبير ، وتبعاً لذلك على جميع التصرفات التي قام بها باسم الملاك المشتركين و التي تم تبليغ الجمعية العامة بها ، مما يؤدي إلى استبعاد الأخطاء التي قد يكون ارتكبتها المتصرف أثناء ذلك التدبير ، لكن إبراء ذمة هذا الأخير من قبل الجمعية العامة لا يمنع من حصول أحد الملاك المشتركين على تعويض عن الضرر الشخصي ، بناءً على قواعد المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

وتقوم مسؤولية المتصرف في هذه الحالة إذا كانت تصرفاته من شأنها إلحاق الضرر بأحد المالكين ، فإنه تقوم مسؤوليته التقصيرية في صورة مسؤولية عن العمل الشخصي ، وذلك بحدوث ضرر نتيجة للخطأ ، وأن تقوم علاقة السببية بين الضرر و الخطأ ، و هذا يرتب التعويض<sup>3</sup> ، و هذا ما أعتقد سداً و صوابه من حيث المبدأ و المؤدى (النتيجة) و هي الحماية .

وتتطبق على شاغل حصة المالك الشريك قواعد المسؤولية نفسها المطبقة على هذا الأخير في حدود ما اتفقوا عليه بإعتباره الخلف الخاص الذي يعتبر الشخص الوحيد القادر على تنفيذ الحقوق و الالتزامات في إطار العقار المشترك<sup>4</sup>.

و بالتالي أخذاً بالقواعد المحددة لمسؤولية المالك و الجمعية فإن الشاغل للعقار المشترك يخضع لنفس قواعد المسؤولية التقصيرية شخصياً باعتباره شاغلاً للجزء المشترك ، و طبيعة الانتفاع ليست محل اعتبار في تحديد المسؤولية .

<sup>1</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز اساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 95.

<sup>2</sup> محمد الوكاري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 448.

<sup>3</sup> مريم تومي :النظام القانوني للملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص 202.

<sup>4</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 408.

و يمكن للمستأجرين المتضررين جراء هذا الإخلال أن يحملوا مسؤولية الضرر للمالك المؤجر ، لأن كل مالك يعتبر ضامنا لاحترام نظام الملكية المشتركة من طرف المستأجر و ذلك في إطار المسؤولية التعاقدية عن فعل الغير ، في حين تغيب مسؤولية المستأجر لأنه لا يتوفر على حق عيني في العقار ، و على صفة عضو داخل الجمعية<sup>1</sup>.

و كل عمل يرتكبه المالك و يكون من شأنه أن يحدث ضررا للغير يلزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر ، فمن حق الجار أن يطلب من أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة إما إزالة هذه المحلات و إما إجراء ما يلزم فيها من التغيير للقضاء على الأضرار ، لكن الضرر المطلوب إزالته هو الضرر المحقق و ليس الضرر الاحتمالي<sup>2</sup>.

و حيث أن الوكيل مسؤول عن الضرر الذي يلحق الملاك نتيجة انتقاء العناية المطلوبة ، فان إلتزاماته يجب أن تراعى على شكل أكثر صرامة عندما تكون بأجر فقد ترتكب أخطاء ترتب مسؤوليته مثل : إهمال صيانة الأجزاء المشتركة مما قد يتسبب في إحداث الضرر لأحد الملاك<sup>3</sup>.

وعلى هذا الأساس فإن الملكية المشتركة سواء كانت في حالتها العادية أو الاستثنائية في الإدارة و التسيير فإن المتصرف يكون مسؤولا اتجاه الملاك المشتركين و اتجاه الغير .

فالمتصرف باعتبار أنه ليس وكيل عن المالكين المشتركين فإنه لا يكون مسؤولا في مواجهتهم<sup>4</sup> إلا على أساس أحكام المادة 124 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: ( كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلتزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض).

في نطاق دراستنا لمسؤولية المتصرف في الملكية المشتركة و التي تتحدد حسب منظور المادة 124 من القانون المدني الجزائري التي حددت الفعل الضار الذي يرتكبه الشخص يرتب من قام به مسؤولية تقصيرية تنتج تعويضا عن هذا الخطأ و مثاله المتصرف في الملكية المشتركة التي تترتب مسؤوليته عند إخلاله بواجب العناية و الصيانة التي قد تلحق ضررا مباشرا و غير مباشر بالمالك الشريك .

<sup>1</sup> مراد خمار: نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري: الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08، المرجع السابق، ص 84.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 276.

<sup>4</sup> بوليلة فضيلة: ادارة و تسيير الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 63..

إن قاعدة الفعل و الضرر و المسؤولية تستلزم بدهاء قيام العلاقة السببية بين الفعل و الضرر و السبب المنتج لهذا الضرر حتى يمكن القول بقيام المسؤولية التقصيرية كاملة للمتصرف، و يقع عبء الاثبات على عاتق المالك المتضرر.

و بالنظر للواقع المعاش نجد أن بعض المتصرفين يقصرون في القيام بواجبهم اتجاه المالك دون التعرض إلى المسؤولية عن هذا العمل التقصيري بخلاف بعض المتصرفين الذين يقومون بواجبهم كاملا و يتحملون كامل المسؤولية في تسيير الملك المشترك بحرص الرجل النبيه الواعي .

- و تقوم مسؤوليته المتصرف الشخصية عن عمله الشخصي ،حيث لا يمكن أن يكون مسؤولا في مواجهتهم إلا على أساس أحكام المادة 124 من القانون المدني الجزائري ،أي تقوم مسؤوليته التقصيرية في مواجهة المالكين الشركاء في حالة اثباتهم للخطأ المرتكب من طرف المتصرف و الذي سبب لهم أضرار .

و قد قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2006/04/12<sup>1</sup> القاضي بأن :تقوم المسؤولية في مضار الجوار ،على أساس الضرر و ليس على أساس اثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني.

كما قد ينتج عن استعمال الجار لعقاره ضررا بمن يجاور ذلك العقار كأن يفتح نوافذ تطل على جاره على غير ذلك .

مما سبق يتبين أن للجار الحق في الزام جاره بإزالة الضرر الذي يتجاوز الحد المألوف ،أما إذا كان ناشئا عن الالتزامات العادية التي لا يمكن تجنبها ،و التي لا تتجاوز الحد المألوف فلا يمكن المطالبة بإزالتها<sup>2</sup>.

وبالنسبة للمظاهر المتعلقة بعلاقات الجوار في إطار الملكية المشتركة ، فإن قائمتها طويلة جدا تتضمن الرائحة الكريهة و الدخان و الضجيج العالي للأجهزة و الحيوانات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا بتاريخ 2006/04/12 ملف رقم 345069 ،قضية س ع ضد أ م ،مجلة المحكمة العليا .

<sup>2</sup> ادريس الفاخوري : الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08 ،المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ،المرجع السابق ، ص 402.

فيجب على المالك أن يتحمل مضار الجوار في الحدود التي تبقى فيها هذه المضار مألوفة ، و في حالة ما إذا حصل و أن تسبب المالك في تعكير هدوء الآخرين و أحدث لهم أضرارا فإنه من اللحظة التي يتسبب فيها فعله مضايقات غير عادية في علاقات الجوار يكون قد أخطأ و هذا الأخير يثير مسؤوليته و تتجسد هذه المضايقات خاصة في الضوضاء <sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 691 من القانون المدني على مايلي : (يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار .

و ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف و على القاضي أن يراعي في ذلك العرف ، و طبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين و الغرض الذي خصص له).

و بهذا الخصوص فإنه يلتزم المتسبب في إحداث الضرر الذي يتجاوز الحد المألوف بإزالته، فيجبر المالك المشتركون الذين باستعمالهم لأجزائهم الخاصة ،يتسببون في ضرر لغيرهم من الملاك المشتركين، إضافة لإزالة بتعويض هذا الضرر <sup>2</sup>.

نص المشرع الجزائري في المادة 691 من القانون المدني الجزائري على تحميل المالك المشترك المسؤولية فيما يحدثه من أضرار تعسفا لاستعماله الملك المشترك على أن يراعي في تحديد الضرر إلى عوامل تتعلق بالطبيعة العمرانية للعقارات و عادات و عرف الجوار و تبقى تحديد الآثار التعويضية لهذا الاعتداء تخضع للسلطة التقديرية للقاضي دون أن ينص القانون صراحة على وجوبية ذلك للمتضرر وهذا بخلاف المشرع الفرنسي في صياغته للنص القانوني<sup>3</sup> حيث أكد صراحة على أن الضرر الحاصل من قبل أحد الملاك يستلزم الازالة مع التعويض أي أن المشرع الفرنسي أوجب في حالة ثبوت الضرر أن يصاحبه تعويض جبرا لهذا الضرر .

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة: ادارة و تسيير الملكية المشتركة، المرجع السابق ، ص 67.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 223.

<sup>3</sup> Art 691 ( le propriétaire ne doit pas exercer son droit d'une manière abusive au détriment de la propriété du

Le voisin ne peut exercer de recours pour les inconvénients ordinaires du voisinage , toutefois, il peut demander la suppression de ces inconvénients s'ils dépassent la limite ordinaire , le juge tient compte pour cela de l'usage , de la nature des immeubles , de leur situation respective et de leur destination ,

و يكون المتصرف مسؤولاً عما يصيب الغير بسبب عدم صيانة أجزاء معينة من البناية ، أو ملحقاتها كالمصعد و أنابيب المياه ،<sup>1</sup>.

فتحدد المسؤولية التقصيرية للمتصرف في أنه يطلع بدعوة الجمعية للانعقاد سواء في دورة عادية أو الاستثنائية إذا لاحظ إخلالا جسيما بالالتزامات من قبل أحد الملاك فيما يخص الصيانة العامة للملك المشترك و تتجلى صور المسؤولية في إلزام أحد المالكين بالالتزام الصارم و الدقيق بالمحافظة على الملك المشترك من خلال الالتزام بالقواعد المؤدية إلى ذلك<sup>2</sup>.

خاصة أنه في الواقع لا وجود للجمعية في العديد من العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، الأمر الذي يجعل المسؤوليات التي كان من الممكن أن تقع على هذه الجمعية تقع على المتصرف<sup>3</sup>.

فمسؤولية المتصرف اتجاه الغير تتضح عند ارتكاب المتصرف لخطأ اتجاه الغير ، و يكون هذا الخطأ غير مرتبط بالمهام المنوطة به ، كإقدامه مثلا على منح رخصة لأحد الشاغلين للقيام بأشغال في حين أن هذا الترخيص يمنح من طرف الجمعية العامة<sup>4</sup>.

و الأصل أن كل خطأ صادر عن المتصرف بصفته ممثلا قانونيا للجمعية العامة ، تلتزم الجمعية العامة التي تثار مسؤوليتها في هذه الحالة بناء على تصرف وكيلها الخاطئ ، لكن مسؤولية المتصرف الشخصية اتجاه الغير قد تثار في الحالة التي يتجاوز فيها المهام الموكولة له كوكيل و ذلك مثلا في الحالة التي يرخص فيها لأحد الشاغلين للقيام ببعض الأشغال في حين يعود القرار بذلك للجمعية العامة ، حيث يكون مسؤولا اتجاه ذلك الشاغل ، كذلك تثار مسؤوليته بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية ، كما

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 421.

<sup>2</sup> يكون هذا عن طريق تقديم شكوى للضبطية القضائية المتمثلة في المصالح المختصة مثلا :كشرطة العمران ،شرطة البيئة ،او المصالح المكلفة بالمياه و التي تتمتع بصفة الضبطية القضائية و التي تقوم بدورها بتحرير محضر المخالفة و احالة مرتكب المخالفة على الجهة القضائية المختصة لمباشرة اجراءات المتابعة المتمثلة في تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكب المخالفة .

<sup>3</sup> راجع في هذا المعنى بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 422.

<sup>4</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ،ص98.

يثبت الخطأ الشخصي في حالة تسبب في ضرر للغير كما هو الحال مثلا في تعاقد مع شركة للأشغال مع علمه بأن الجمعية لا تتوفر على رصيد مالي لأداء مبلغ تلك الأشغال<sup>1</sup>.

ولهذا تترتب المسؤولية المدنية للمتصرف في شقها التقصيري في حالة ما إذا ارتكب خطأ خارجا عن المهام المسندة إليه و متجاوزا حدود سلطاته ، طالما أن المشرع ترك المجال مفتوحا لتقدير الخطأ (أهو عقدي أم تقصيري ) للمحكمة تسليط الجزاء المناسب (التعويض ) عند وجود علاقة سببية بين ذلك الخطأ و الضرر الحاصل ، وفي هذا الإطار لا بد للمدعي في إطار المسؤولية التقصيرية إبراز الخطأ و الضرر و العلاقة السببية و لا يكفي القول بوجود خطأ لأن المسؤولية هنا غير مفترضة و الخطأ واجب الإثبات ، بل لا بد كذلك من إثبات أن ذلك الخطأ ارتكب خارج المهام المسندة للمتصرف ، و تبقى مسائلة هذا الأخير قائمة كلما حدث ضررا للغير بفعل الأشياء التي هي في حراسته .

و بالتالي تقوم المسؤولية على عاتق المتصرف لعدم قيامه باتخاذ التدابير و الإجراءات المحصنة للملك المشترك تقاديا لوقوع أضرار يكون المتسبب فيها مباشرة أو غير مباشرة.

على أن يراعى في مباشرة دعوى المسؤولية و قيام الحق في ذلك عدم سقوط الدعوى بالتقادم ، و يسري مبدأ التقادم حسب نص المادة 308 من القانون المدني الجزائري على كل التزام عام فيما عدا لحالات التي ورد فيها نص خاص من حيث حساب مدة هذا التقادم التي تكون كمبدأ عام بانقضاء 15 سنة من تاريخ حصول الوقائع ، واستثناءا تتخفف هذه المدة حسب نصوص القانون من خمس سنوات إلى سنة فيما يتعلق بباقي الحقوق ، مع التأكيد هنا أن فحص التقادم من حيث المدة يبقى من اختصاص محكمة الموضوع التي لها كامل الصلاحية في إثبات التقادم من عدمه .

و لقيام المسؤولية المدنية كما سبق القول على المتصرف يستوجب توافر ثلاث شروط أساسية هي :

ارتكاب الخطأ من جانبه (المتصرف) تحقق الضرر بالنسبة للغير ،وجود علاقة سببية بينهما (أي الخطأ و الضرر).

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،مرجع سابق ، المرجع السابق،ص 452.

و تبقى المسؤولية المدنية قائمة إلى حين توصله بالإبراء من الجمعية يفيد تبرئة ذمته، انذاك لم يعد بالإمكان متابعته<sup>1</sup>.

2. مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية العامة:

إن المتصرف طبقا لمقتضيات المادة 37 من المرسوم 666.83 المعدل و المتمم السالف الذكر يعتبر وكيفا عن الجمعية و يكون مسؤولا عن ذلك وفقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني، و هذا تطبيقا للقواعد العامة للمادة 756 مكرر من القانون المدني عندما يعين هذا المتصرف من قبل الجمعية، فمسؤولية المتصرف تكون عقدية وفقا لقواعد الوكالة ، و هذا الأمر يفرض قيام مسؤولية الجمعية عن خطأ الوكيل و عن جميع تصرفاته إذا كانت في حدود الوكالة بل حتى إذا جاوزها<sup>2</sup> وفقا لأحكام الوكالة الظاهرة<sup>3</sup>.

فالمتصرف هو المسؤول عن مداوات الجمعية العامة ، فيعتبر العضو التنفيذي للجمعية ، مما يعني أنه مسؤول اتجاه هذه الأخيرة عن تسييره و عن مدى تطبيقه لنظام الملكية المشتركة ، و كذا لمداوات الجمعية.

ويكون المتصرف مسؤولا وفقا للقواعد العامة الواردة في القانون المدني ، بحيث يسأل عن كافة الأخطاء التي يرتكبها عند أداء مهامه ، خاصة ما يتعلق منها بأخطاء الحسابات<sup>4</sup>.

فإنه تتاط بالمتصرف مهام كثيرة أوكلها له القانون و نظام الملكية المشتركة و قرارات الجمعية العامة ، و بالتالي يكون كل إخلال بها مرتبا لمسؤوليته المدنية .

و باعتباره المفوض عن الجمعية العامة يكون مسؤولا عن الأخطاء التي يرتكبها بمناسبة تنفيذ العقد .

<sup>1</sup> محمد نبيل حرزان: وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص 96، 97.

<sup>2</sup> بوليلة فضيلة: إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، المرجع السابق ، ص 61 .

<sup>3</sup> المقصود بالوكالة الظاهرة هنا ما رتبته الشركاء كتابة من مهام يقوم بها المتصرف و يكون من خلالها مسؤولا سلبا أو ايجابا.

<sup>4</sup> بن حبيلس أمينة : الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 419.

و قد قضت محكمة النقض الفرنسية على أن مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية العامة للملاك المشتركين ذات طبيعة عقدية<sup>1</sup>، كما أن كل اتفاق على اسقاط مسؤوليته أو إعفائه منها عندما تكون مهامه مصدرها القانون و تكون مقتضياته أمرة، يعتبر ذلك باطلا و غير ذي أثر<sup>2</sup>.

و هكذا يسأل الوكيل عن كل إخلال بالتزامه التعاقدى اتجاه الجمعية مادام أنه وكيله من جهة، وكونه الجهاز التنفيذي من جهة ثانية لقراراته الصادرة عن الجمعية العامة.

و ليس الالتزام بتحقيق نتيجة هو مرد أو أساس مسؤوليته، بل أنه ملزم فقط بتحقيق الوسيلة، و هو يزاول مهامه بصفته رجل متوسط الذكاء و متسلح بالحيلة و الحذر<sup>3</sup>.

فالمتصرف هو المسؤول الوحيد عن تسييره فقد نصت المادة 45 من القانون المدني على أنه لا يمكنه أن ينيب غيره، بينما المشرع الفرنسي يمنح للجمعية بأنه تسمح للمتصرف وفق الأغلبية المطلقة تفويض سلطاته بشكل محدود<sup>4</sup>.

إذن مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية هي مسؤولية تعاقدية فهي تفترض دائما وقوع خطأ أو نسيان أو تهاون من جانبه مما يثير مسؤوليته إذا أغفل السهر على احترام ضابط الملكية المشتركة وشروط الانتفاع بالأجزاء المشتركة.

إذا تعدى سلطاته أو أعطى رخصة لمالك شريك قصد القيام بأشغال في حين أن مثل هذه الرخصة هي من اختصاص الجمعية العامة.

إذا أغفل عن استدعاء الجمعية العامة.

'La responsabilité du syndic vis ,à ,vis de l association des copropriétaires est de nature contractuelle

Cass ,Civ ,12 nov 1993,Revue loyers et copropriété ;1994 n 87.

<sup>1</sup> أورده مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 274.

Luc Detremmerie :Le syndic de copropriété et le conseil de gérance ,article publié dans ; La copropriété forcée des immeubles ou groupes d immeubles bâtis ,Bruylant 2005 p 49

<sup>2</sup> أورده مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 274.

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 274.

Patrice Jourdain , les biens ,Daloz delta,paris :1995 ,p 331

<sup>4</sup> أورده عمار دروازي، آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 141

إذا امتنع عن تقديم تقرير يتعلق بالتسيير .

إذا لم يعمل على تنظيم حساباته ،الشيء الذي تنتج عنه الفوضى في ضبط التقرير المالي .

إذا أغفل عن رفع دعوى أمام القضاء لجعل حد لاضطرابات قام بها أحد الملاك الشركاء أو ذوي حقوقه في مادة أشغال الصيانة .

إذا أبرم صفقة مع مقاول غير مقدر .

إذا أغفل عن مراقبة الأشغال القائمة .

إذا شغل حارسا غير مقدر و منحرف .

في مادة التأمين<sup>1</sup>:

إذا أغفل عن إبرام عقد التأمين .

إذا أبرم عقد التأمين بقيمة غير كافية و أغفل إعادة التقييم الضروري.

إذا تهاون في أداء اقساط التأمين أو القيام بالتصريح بالضرر أو صرح به خارج الأجل المحدد لذلك .

إذا تهاون في إبرام عقد تأمين عن المسؤولية المدنية التي تؤمن الجمعية ضد الحوادث (المصعد، الحارس)<sup>2</sup>.

وهذه المسؤولية التعاقدية انطلاقا من العلاقة القانونية التي تربط المتصرف بالجمعية العامة ، و عليه فإنه يعد مسؤولا كأي وكيل آخر في مواجهة موكله و هو مسؤول عن الضرر الذي يلحق الجمعية نتيجة انتفاء هذه العناية كما إذا لم ينفذ التعليمات التي تلقاها ، و إذا لم يتخذ ما يقتضيه العرف في المعاملات .

<sup>1</sup> يمكن القول أن التأمين يلعب دور جد هام في مجال تخفيف اعباء المسؤوليات التي تقع على الجمعية او المتصرف ،فيقع على هذا الاخير عبء القيام بواجب التأمين .

<sup>2</sup> لوي . مارصيل بوماري ،تعريب ادريس ملين ، نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة إلى شقق ، المعهد الوطني للدراسات القضائية ، المغرب ، المرجع السابق ص91،92.

و إذا توفرت أسباب خطيرة تدفعه إلى مخالفة التعليمات التي تلقاها أو مخالفة ما جرى عليه العرف، وجب عليه أن يبادر بإخطار الجمعية في أقرب فرصة، وعليه أن ينتظر تعليماته ما لم يكن في الانتظار خطر و من تم فعلى المتصرف أن يبذل في تدبيره للعقار المشترك، و إلا فإن مسؤوليته تثار عند انتفاء ذلك، ونتيجة للأخطاء التي يرتكبها و بذلك يكفي لإقامة مسؤوليته إثبات عدم قيامه بالمهمة المناطة به أو بأنه أداها بشكل معيب<sup>1</sup>،

ونذكر على سبيل المثال الحالات التالية: الحالة التي يتقاعس فيها عن ضمان احترام نظام الملكية المشتركة، والأخطاء التي يرتكبها في إطار التدبير المالي كما هو الحال مثلا: إذا لم يتم بتحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف المشتركة في الوقت المناسب، والأخطاء الصادرة منه بخصوص قيامه بالأشغال الضرورية كغياب صيانة الأجزاء المشتركة مثلا، و الأخطاء المرتكبة بخصوص تنظيم و متابعة اجتماعات الجمعية العامة كما لو امتنع مثلا عن استدعاء الجمع السنوي، والحالة التي يتجاوز فيها اختصاصه حيث لا يجوز له الانفراد باتخاذ قرار يدخل في اختصاص الجمعية العامة كأن يرخص لأحد الملاك المشتركين باستعمال جزء من الأجزاء المشتركة بصفة شخصية، وغيرها من الحالات.

وهكذا وتطبيقا للمبادئ العامة للقانون يكون المتصرف مسؤولا اتجاه الجمعية العامة في حالة ارتكابه خطأ أو إذا تهاون عن أداء مهمته، لكن يمكن إعفائه من المسؤولية إذا قام بإثبات بأنه لم يتم إلا بتنفيذ قرار الجمعية العامة، أو بأن الضرر تسبب فيه خطأ شخص آخر، فلا يمكن متابعته مثلا: من أجل عدم قيامه بالأشغال التي اتخذت الجمعية العامة قرارا بشأنها إذا لم تمنح له نية تمويلها<sup>2</sup>.

و يكون المتصرف أيضا مسؤولا أمام الجمعية عن الموظفين الذين يشغلهم و كل العمال الذين يعملون تحت تصرفه، كما يكون مسؤولا عن التسيير<sup>3</sup>.

إلا أنه لم يتم توسيع اختصاصات و صلاحيات المتصرف و تزويده بالنفوذ اللازم لمواجهة الحالات التي يخل فيها بعض الموظفين بواجباتهم المادية و المعنوية .

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 449.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: المرجع نفسه، ص 450.

<sup>3</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 419.

## الفرع الثاني: المسؤولية الجنائية للمتصرف:

يكون المتصرف مسؤولاً عما يصيب الغير بسبب عدم صيانة أجزاء معينة من البناية، أو ملحقاتها كالمصعد و أنابيب المياه، كما في حالة إذا بلغ المتصرف من طرف المصلحة المختصة بالمياه أو المصعد عن الخطورة التي تنتج عن عدم الترميم، فيكون بذلك هذا المتصرف ملزم بدعوة الجمعية للانعقاد في سبيل اتخاذ ما هو ملائم لإصلاح الخلل و في حالة عدم الاتفاق حول مصاريف الصيانة فإنه على المتصرف منع استعمال المصعد أو أنابيب المياه، و في حالة ما إذا تقاعس و حصل و أن تضرر أحد من جراء ذلك تقوم المسؤولية الجنائية<sup>1</sup>.

فتحدد المسؤولية التقصيرية للمتصرف في أنه يطلع بدعوة الجمعية للانعقاد سواء في دورة عادية أو الاستثنائية إذا لاحظ اختلالاً جسيماً بالالتزامات من قبل أحد الملاك فيما يخص الصيانة العامة للملك المشترك و تتجلى صور المسؤولية في إلزام أحد المالكين بالالتزام الصارم و الدقيق بالمحافظة على الملك المشترك من خلال الالتزام بالقواعد المؤدية إلى ذلك، و هنا تجدر الإشارة أنه في حالة الإخلال الخطير بهذه القواعد قد تتعدى صور الردعية و تتجاوز الحق المدني إلى قيام المسؤولية الجنائية<sup>2</sup>.

وتترتب المسؤولية الجنائية عن العمل أو الامتناع الذي جرمه المشرع الجنائي و عاقب عليه في نص من النصوص، على اعتبار أن الإمتناع عن العمل أو إتيانه يلحق الضرر بالمجتمع بكامله، ثم إن المشرع الجنائي اعتبر الجريمة التي تتولد عنها المسؤولية الجنائية تشكل إخلالاً خطيراً بأمن و سلامة المجتمع و بكيفية مباشرة<sup>3</sup>.

وتطبق المسؤولية الجنائية على المتصرف في حالة اقترافه لجرائم عند قيامه بمهام يعاقب عليها القانون الجنائي .

و تدخل في إطار هذه الجرائم تلك المرتبطة باختلاس أموال الجمعية أو الغير، حيث تعتبر سرقة يعاقب عليها القانون الجنائي أو النصب أو الجرائم المتسببة عن غير قصد في قتل أو جرح نتيجة إهمال أو عدم

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 421.

<sup>2</sup> يكون هذا عن طريق تقديم شكوى للضبطية القضائية المتمثلة في المصالح المختصة مثلاً: كشرطة العمران، شرطة البيئة، أو المصالح المكلفة بالمياه و التي تتمتع بصفة الضبطية القضائية و التي تقوم بدورها بتحرير محضر المخالفة و إحالة مرتكب المخالفة على الجهة القضائية المختصة لمباشرة اجراءات المتابعة المتمثلة في تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكب المخالفة .

<sup>3</sup> مصطفى أشيبان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق، ص 280.

صيانة أو إصلاح أحد الأجزاء المشتركة كالمصعد مثلا ، أو الجرائم المتعلقة بمخالفة القوانين المعمول بها (منح رخصة غير منصوص عليها في قانون التعمير مثلا ..... الخ ) إلى غيرها من الجرائم الأخرى المعاقب عليها <sup>1</sup>.

فقد يرتكب المتصرف أفعالا إجرامية أثناء مزاولته لمهامه ، مما يؤدي إلى إثارة مسؤوليته الجنائية ، وتتعدد الحالات التي يمكن أن يتابع من جرائمها ، حيث تعود إما :

الجرائم التي يرتكبها عن قصد إثر مزاولته لاختصاصاته (كالاختلاس و خيانة الأمانة و النصب و غيرها) و هذه الجرائم لا تثار أي إشكال بخصوص إثبات مسؤوليته .

الجرائم المتعلقة بمخالفة القوانين و الأنظمة كما هو الشأن مثلا في عدم التقيد بقوانين التعمير و خاصة منها القواعد الخاصة برخصة البناء و غيرها .

الجرائم المرتكبة عن غير قصد :نتيجة لعدم الاحتياط أو الإهمال أو عدم الانتباه :كالقتل أو الجرح الخطأ مثل حالة الجرح الذي يتسبب فيه غياب صيانة أحد الأجزاء المشتركة ، أو القتل الناتج عن عدم صيانة أحد التجهيزات المشتركة مثل : المصعد ..... الخ.

و من أجل درء المسؤولية و احترام الأنظمة القانونية أعلاه ، فإنه يجب على المتصرف أن يبرم عقد الصيانة للمصعد أو المصاعد عند وجودها مع شخص طبيعي أو معنوي محترف و مختص بذلك ، كما يجب أن يسهر شخصا على مراعاة الانظمة <sup>2</sup>.

و مسؤولية المتصرف هنا لا تثبت إلا إذا صدر خطأ بمعنى أنه كأن يتوفر على الوسائل القانونية و المادية للتدخل و لكنه لم يتصرف و لم يتخذ ما كان ضروريا و مع ذلك فإنه يتعين عليه أن يتخذ الحيطة و الحذر و أن يتدخل إذا علم بوجود خطر حدوث حادثة ما ليمنع ذلك مثلا :استعمال المصعد المعطل إلى حين إصلاحه، و في اعتقادنا أنه على المتصرف التدخل فورا و دون انتظار القيام بما في وسعه و لاتخاذ الإجراءات اللازمة .

<sup>1</sup> محمد نبيل حرزان :وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، المرجع السابق ، ص99.

<sup>2</sup> مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، المرجع السابق ، ص 283.

و بالتالي تكون عواقب حوادث المصاعد دائما خطيرة لذلك فأقل إهمال يرتكبه المتصرف يحاسب عليه، أما إذا رفضت الجمعية العامة للملاك الشركاء التصويت على الاعتمادات الضرورية للصيانة و إصلاح الآلات فإنها تتحمل كل المسؤولية و كل العواقب و على رأسها توقف المصاعد بأمر من المتصرف<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: صور مسؤولية أجهزة الإدارة و الدعاوى الناشئة عنها:

لقد تولى المشرع الجزائري المسؤولية بأكثر دقة في صورها المختلفة سواءا كانت عقدية أو تقصيرية معالجة دقيقة بخلاف الواقع المعاش الذي عليه أن يرتقي إلى مستوى التدقيق الذي وضعه المشرع نظريا و في حالة الإخلال تنشأ دعاوى<sup>2</sup> و هذا ما سنتطرق له في مطلبين إثنين: المطلب الأول المسؤولية العقدية و الدعاوى الناشئة عنها وفي المطلب الثاني المسؤولية التقصيرية و الدعاوى الناشئة عنها :

#### المطلب الأول: المسؤولية العقدية والدعاوى الناشئة عنها:

تترتب المسؤولية العقدية وجوبا في حالة إخلال طرفي العقد بالالتزامات التعاقدية الصريحة ، و لكل شخص أن يقيم دعواه للحفاظ على الملكية المشتركة و هذا ما سنعرضه من خلال :

#### الفرع الأول: المسؤولية العقدية :

تعتبر المسؤولية العقدية<sup>3</sup> جزءا لا يتجزأ من المسؤولية المدنية عموما ،فكلاهما يهدف إلى تعويض الطرف المتضرر عن الأضرار و الخسائر التي لحقت به.

فكل خرق لأحكام النظام من طرف مالك مشترك و عدم تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها به مثل عدم دفع المصاريف المشتركة أو إتيان عمل معين ممنوع بالنظام المذكور يرتب في جانب المخل مسؤولية مدنية تعاقدية ، و يكون القيام ضده إما بغضبه على الوفاء إن كان ممكنا<sup>4</sup>،ويجعله مسؤولا مسؤولية عقدية على أساس اخلاله بالتزام تعاقدى و عدم تنفيذه للاتفاق ، ونتيجة ذلك فإن عدم احترام مقتضيات

<sup>1</sup> لوي ماصيل بوماري ،تعريب ادريس ملين ، نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة الى شقق المعهد الوطني

للدراستات القضائية ،المغرب ، المرجع السابق،ص 95.

<sup>2</sup> قرار صادر عن مجلس قضاء قسنطينة ، الغرفة المدنية ،قضية رقم 18/02066 ( ملحق )

<sup>3</sup> يقصد بالمسؤولية العقدية الجزاء المترتب عن الاخلال بالالتزامات العقدية ،فلما كان العقد شريعة المتعاقدين فانه كان لزاما احترام مضمون هذه العلاقة و أي اخلال بها الا و يستوجب تحميل المسؤولية للطرف الذي تسبب في هذا الاخلال .

<sup>4</sup> سامي جليل: ملكية الطبقات، المرجع السابق، ص100.

نظام الملكية المشتركة يثير المسؤولية العقدية للمالك الشريك المخطئ الشيء الذي يحتم عليه تحمل إصلاح الضرر الذي أحدثه بفعله وذلك على أساس المادة 106 و ما بعدها من من القانون المدني الجزائري و رجوعها إلى الطبيعة التعاقدية لهذا النظام بين المالكين<sup>1</sup>.

ف نجد أن المشرع الجزائري حدد في المادة 106 من القانون المدني الجزائري الإطار التشريعي لتوافق طرفي الالتزام بأن جعل هذا التوافق شريعة المتعاقدين، وبالتالي لا يمكن تجاوزه أو إغاؤه أو تعديله إلا في إطار ما ينص عنه القانون ويقره .

و انطلاقا من هذا المبدأ العام تترتب المسؤولية العقدية وجوبا في حالة إخلال طرفي العقد بالالتزامات التعاقدية الصريحة .

و يبين من هذا أن المصدر الأساسي أو القانوني للمسؤولية العقدية هو العقد بين صاحب البناية و المالك الشريك ، فبموجب العقد لا يقتصر التزام صاحب العمارة على تسليم العين بما أعدت له من المنفعة و هي السكن ، بل يمتد التزامه أيضا إلى جعل المرافق المشتركة في العقار في الحالة التي تصلح للانتفاع بما أعدت له من المنفعة وفقا لما تم الاتفاق عليه أو حسب طبيعة تلك الملحقات ، و يمتد التزام المالك أيضا إلى دفع مقابل انتفاعه و استعماله للمرافق المشتركة في العقار وفقا لما تم الاتفاق عليه ، فمثلا يلتزم صاحب العمارة بأن يمكن المالك أو الشاغل التمتع باستعمال المصعد تمتعا هادئا خاليا من العيوب ، بأن يجعل المصعد في حالة صالحة للاستعمال التام بتحقيق غاية و ليس ببذل عناية ، و من تم تتوافر مسؤوليته عن عدم تحقق النتيجة ، و لو لم يثبت في حقه أي خطأ<sup>2</sup>.

وبما أن الشاغلين يساهمون إلى جانب الملاك الشركاء في إدارة و تسيير الملكية المشتركة فهم مسؤولين عن عدم مراعاة نظام الملكية المشتركة و عن عدم مراعاة قرارات الجمعية و هذا ما سنفصل فيه أكثر من خلال:

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 399.

<sup>2</sup> محمد المنجي: المرافق المشتركة في العقار، المرجع السابق، ص 198.

1. المسؤولية الناجمة عن عدم مراعاة نظام الملكية المشتركة:

من الطبيعي أن يكون هذا النظام ملزما للشاغلين و هم مجبرين باحترام أحكامه و تشييته، و إذا خالف أحدهم هذه الأحكام و لم يراعيها على النحو الذي يسبب به أضرار للغير فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن ذلك، و هناك العديد من الأمثلة التطبيقية لمبادئ مسؤولية الشاغلين من بينها استعمال الأجزاء المشتركة كوضع لائحة إخبارية على شرفة تابعة للأجزاء المشتركة<sup>1</sup>، وهذه المسؤولية تقوم على أساس أحكام المادة 124 من القانون المدني الجزائري، و تجدر الإشارة أن هذه المسؤولية يمكن أن تصل للمالك طبقا لما نصت عليه المادة 2/11 من المرسوم 666/83 المعدل و المتمم السالف الذكر التي تنص على مايلي: (كل شريك في الملك لا يشغل هو نفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصا عن تنفيذ هذا التنظيم من قبل الذين يشغلون المحلات المذكورة عدا طعنه لهؤلاء .

يجب على كل شريك أن يجعل من مسألة التأمين على الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة قضيته الشخصية وعلى نفقته الخاصة).

و هذا ما جاء به المرسوم 99/14 إذ أن كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله ، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا. كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

و يلتزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.

إلا أنه نلاحظ أن جل سكان البنايات المشتركة هم الشاغلين مما يترتب عليه عدم احترام بنود ضابط الملكية المشتركة ، و هي مسألة وقع إغفالها و كان من المفروض النص صراحة على إلزام خلف أو تابع المالك أو الشاغلين للجزء الخاص في الحقوق و الالتزامات المترتب عليها ضابط الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة :إدارة و تسيير الملكية المشتركة،المرجع السابق،ص76.

2. المسؤولية الناجمة عن عدم مراعاة قرارات الجمعية:

من بين الالتزامات التي تقع على المستأجر احترامه للقرارات المتخذة من طرف الجمعية خاصة تلك المتعلقة بكيفية استعمال الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز المشتركة، و قد نصت على هذا الالتزام المادة 32 من المرسوم 66683 المعدل و المتمم السالف الذكر: (تكون المقررات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له و ذوي حقوقهم)، و التي تطابقها المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني التي نصت بدورها على أنه: (تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم)، و في حالة ما إذا حصل وأن خرق الشاغل هذه القرارات فإنه يكون مسؤولاً شخصياً في مواجهة المالكين المشتركين كون أن هذا الخرق يسبب لهم أضرار فيكون بذلك ملزم بتحمل تبعه خطئه<sup>1</sup>.

فللشاغل ضرورة احترام القرارات التي اتخذت من قبل الجمعية العامة كما هو الشأن مثلاً : في حالة خرق الشاغل لقرار الجمعية العامة المنظم لمكان وقوف السيارات و ذلك بتوقفه بصفة غير مشروعة في مكان غير مسموح به ، والذي من جرائه تنثر مسؤوليته<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: الدعاوى الناشئة عن المسؤولية العقدية:

لكل مالك أن يقيم دعواه إلى جانب الجمعية للحفاظ على انتفاعه بجزئه في الملكية المشتركة و لإصلاح الضرر بالأجزاء المشتركة، كما هو الشأن مثلاً في الأضرار التي ألحقها أحد الملاك المشتركين بهذه الأجزاء، و التي أدت إلى تسرب المياه إلى الجزء الخاص لمالك مشترك آخر، حيث يجتمع في هذه الحالة ضرر شخصي لهذا المالك إلى جانب الضرر الجماعي الذي يتقاسمه مع باقي الملاك المشتركين<sup>3</sup>.

ودعوى المسؤولية العقدية الناتجة عن إخلال المالك المؤجر بالتزامه بضمان انتفاع المستأجر بالعين المتمثلة في جزء الملكية المشتركة المؤجر، و هي دعوى يرفعها المستأجر الجار حماية لحقه في الانتفاع بالجزء الخاص المؤجر و الأجزاء المشتركة التابعة له، و تترتب المسؤولية العقدية على المؤجر الذي يخل بالتزاماته التعاقدية في عدم تمكين المستأجر من الانتفاع الكامل أو الانتفاع الناقص بالعين المؤجرة وفقاً

<sup>1</sup> بوليلة فضيلة: إدارة وتسيير الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص 281.

<sup>3</sup> محمد الوكاري: المرجع نفسه، ص 555.

لما اشتمل عليه عقد الايجار و حسب مفهوم المادة 467 من القانون المدني فإن الإيجار باعتباره بيع منفعة يرتب الاخلال بذلك المسؤولية العقدية و هذا عن طريق الدعوى القضائية باعتبارها الإجراء الحمائي لحماية الجزء الخاص و هذا من خلال التوجه للقسم العقاري بمحكمة الإختصاص.

### المطلب الثاني : المسؤولية التقصيرية و الدعاوى الناشئة عنها:

المسؤولية التقصيرية تترتب عن من ارتكب خطأ قد تسبب في ضرر مع وجود علاقة سببية مباشرة بينهما، ويتم اللجوء للدعوى القضائية لكل متضرر لحماية حقه ، وهذا ما سنعرضه بالتفصيل من خلال :

#### الفرع الأول : المسؤولية التقصيرية :

تنص المادة 134 من القانون المدني معدلة : ( كل من يجب عليه قانونا أو اتفاقا رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية ، يكون ملزما بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص للغير بفعله الضار .

و يستطيع المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسؤولية إذا أثبت أنه قام بواجب الرقابة أو أثبت أن الضرر كان لا بد من حدوثه و لو قام بواجب الرقابة أو أثبت أن الضرر كان لا بد من حدوثه و لو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية).

أما بالنسبة لمسؤولية المالك الشريك عن الأعمال التابعة تطبق المادة 136 من القانون المدني الجزائري و التي تشترط لقيام هذه المسؤولية وجود علاقة تبعية بين المتبع (المالك المشترك ) و بين تابعه تقتضي قيام ولاية المالك المتبوع في الرقابة و التوجيه عن عمل معين يقوم به التابع حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها، ومثالها مسؤولية المالك عن الضرر الذي سببه خادمه التابع أثناء تنظيفه للشقة برمي أشياء في قنوات صرف المياه مما تسبب في سد قنوات كل العمارة، كذلك قيام مسؤولية المالك عن خطأ سائق سيارته المتمثل في ركن السيارة في المساحات الخضراء خلافا لما جاء في نظام الملكية المشتركة<sup>1</sup>.

وتنص المادة 138 من القانون المدني: (كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال والتسيير، والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء .

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص412.

و يعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية أو عمل الغير ،أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة ).

وقد نصت المادة 139 من القانون المدني الجزائري : (حارس الحيوان ،ولو لم يكن مالكا له ،مسؤولا عما يحدثه الحيوان من ضرر ، و لو الحيوان أو تسرب ،مالم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لا ينسب اليه ).

حددت المواد 134،136،137،138 من القانون المدني أوجه المسؤولية عن فعل الغير و صنفتها على أساس الأصناف التالية :

المكلف بالرقابة و التي أكد النص التشريعي على مسؤولية الشخص سواء قانونا أو اتفاقا اتجاه الغير إذا أنيط برقابة شخص في حاجة إلى الرقابة لنقص في أهلية الاداء .

أما الصورة الثانية للمسؤولية عن فعل الغير فتكون بمسؤولية المتبوع عن الفعل الضار الذي يحدثه تابعه أي أنه أي عمل غير مشروع متى كان واقعا من شخص تربطه علاقة تبعية يرتب المسؤولية بمناسبة تأذيت هذه الوظيفة أو بسببها .

و صور المسؤولية عن عمل الغير تتعدى إلى المسؤولية الناشئة عن الأشياء و تتخذ صورتها المباشرة حارس الشيء إذا كانت له قدرة الاستعمال و التسيير و الرقابة فهنا تقوم مسؤوليته عن ما يحدثه ذلك الشيء .

كما أن المشرع في مادته 139 من القانون المدني لم يغفل مسؤولية حارس الحيوان حتى و إن لم يكن مالكا له و رتب مسؤوليته المباشرة لما يسببه الحيوان من حوادث اتجاه الغير .

إن الغرض من الصياغة التي وردت في باب المسؤولية عن فعل الغير و المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي ما أورده المرسوم التنفيذي 99/14 من خلال نصه على :

أن المالك المشترك تتعدى مسؤوليته عن فعل الغير إضافة إلى مسؤوليته الشخصية فنجد أن أغلب الملاك مسؤولون عن الأضرار التي تكون نتيجة عن عمله الشخصي إذا أخلوا بما تفرضه عليهم واجباتهم اتجاه الغير ضمانا لحسن سير الملكية المشتركة و صيانتها .

كما يتوجب عليه في حالة تقصيره أو إهماله أن يتحمل المسؤولية التي ترتب ضررا للغير نتيجة هذا التقصير و الإهمال، أو التي بفعل الغير شخص أو شيء أو حيوان و هنا تقوم مسؤولية الشريك مسؤولية قانونية و كاملة إلا إذا أثبت أن الضرر الذي حصل من فعل الغير لا بد له فيه و لم يكن بالإمكان تقاديه و هذا ما نص عليه القانون ذي الصلة و الذي لو طبق بكل مدلولاته و مقاصده لتحقق الغرض المرجو منه المتمثل في إدارة و تسيير و صيانة تحقق منفعة الشركاء و فائدتهم من خلال هذا الاشتراك.

غير أنه وبالنظر إلى النماذج الواقعية العملية نجد أن تصرفات بعض الملاك في الملكية المشتركة تضر ضررا مباشرا بالتسيير الحسن للملك المشترك، وهذا من خلال تصرفات شائنة كإهمال من كلف برقابتهم الذين هم تحت رعايته أو من كلف بحراستهم كالحيوان بحيث أنه يتخلى عن واجباته اتجاههم مما يؤدي إلى المساس بالانتفاع السليم للملك المشترك وينقص من درجة رفاهيتها.

و من الصور الأخرى التي ترتب مسؤولية المالك هي قيامه من تمكين الغير (الشاغل) من الانتفاع بالجزء الخاص (محل)، و هنا تقوم مسؤولية المالك مسؤولية شخصية إلا في حالة قيام الشاغل بأفعال ترتب قانونا مسؤوليته الشخصية كأن يكون محل طعن من الغير إليه مباشرة.

و حري هنا أن نذكر أن استعمال كلمة طعن في قيام المسؤولية الفردية للشاغل نراها غير صائبة باعتبار أن كلمة طعن في القانون مؤداها نقض مقررات قانونية أمام مختلف جهات و درجات التقاضي والأصوب في كل هذا استبدال كلمة طعن بشكوى .

و درءا لهذه المسؤولية و تجنبنا لهذه المخاطر فعلى المالك اكتتاب تأميننا شاملا يغطي كل الأخطار و الأضرار الناجمة عن شغل الجزء الخاص و هذا الإجراء له فائده العملية و القانونية التي من شأنه جعل المالك أكثر حرصا على القيام بالتزاماته القانونية و الأدبية .

و على العموم يكون المالك المشترك مسؤولا مسؤولية شخصية عن جميع الأضرار التي تسبب فيها بفعله وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية ، على أساس المادة 124 ق م ج ، سواء مس الضرر حقوق باقي الجيران أو أملاكهم ، سواء تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة أو المشتركة مما يخول للمتضرر المطالبة

بمسؤولية المالك المتسبب في الضرر بصفة فردية أو بصفة جماعية من طرف الجمعية العامة ، وذلك بهدف المطالبة بالتنفيذ العيني بإزالة الضرر أو طلب التعويض<sup>1</sup>.

من خلال المادة السابقة نجد أن المشرع الجزائري حدد في المواد أساس المسؤولية التقصيرية و رسم لها صور معينة و محددة أولى هذه الصور صورة مالك البناء فهو مسؤول عما يحدثه من ضرر ويكون ملزم بالإزالة أو التعويض.

و بما أن الشاغل لا تربطه أي علاقة قانونية ما عدا علاقة جوار بالغير من المالكين المشتركين فإن مسؤوليته في هذه الحالة اتجاه هؤلاء لا تكون إلا على أساس القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية عن الفعل الشخصي أو عن فعل الغير<sup>2</sup>.

فتشمل مسؤولية الشاغل المسؤولية عن اضطرابات الانتفاع ، فقد يتسبب المستأجر في اضطرابات تمس بالانتفاع العادي للمالكين المشتركين فيكون بذلك قد أدخل بالعلاقات العامة للجوار و يتحمل تبعه ذلك ، و بما أن الشاغل لا تربطه أي علاقة قانونية ما عدا علاقة الجوار بالغير من المالكين المشتركين فإن مسؤوليته في هذه الحالة اتجاه هؤلاء لا تكون إلا على أساس القواعد العامة عن الفعل لشخصي أو عن فعل الغير ، فتطبق بذلك أحكام المواد من 124 الى 138 من القانون المدني الجزائري ، بحيث لا يسأل فقط عن الفعل الشخصي بل يسأل كذلك عن الضرر الذي يحدثه الأشخاص الذين هو مسؤول عنهم و عن الضرر الذي تحدثه الأشياء التي تحت حراسته<sup>3</sup>.

و بالتالي يكون مسؤولا طبقا لنص المادة 140 من القانون المدني الجزائري : (من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه ، أو منقولات ، حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو الغير عن الأضرار الذي سببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم .

مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة ، أو قدم في البناء ، أو عيب فيه .

<sup>1</sup> بن حبيلس أمينة: الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص404.

<sup>2</sup> بن حبيلس أمينة: المرجع نفسه، ص409.

<sup>3</sup> بوليلة فضيلة: إدارة وتسبير الملكية المشتركة، المرجع السابق، ص 74.

و يجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه).

فالشغل حسب نص المادة السالفة الذكر كالمالك مسؤول عن ما يحدثه تهدم جزء من الملك المشترك و ما يحدث ذلك من أضرار بالنسبة للغير ففي هذه الحالة فإنه يكون مسؤولا مسؤولية مباشرة عن هذه الأضرار إلا في حالة قيام القوة القاهرة التي تقطع العلاقة السببية ما بين تهدم البناء و مالكة و الضرر الحاصل .

و هنا لا بد من الإشارة أن المشرع الجزائري قد أتاح للغير اللجوء إلى القضاء درءا لضرر محتمل من قبل المالك و هذا عن طريق اتخاذ الاجراءات القانونية الاحترازية منعا لحدوث الضرر ، و للمحكمة أن تأذن لمباشري الدعوى القضائية من الغير إننا يتم بموجبه مباشرة أشغال تدفع الضرر المحتمل .

#### الفرع الثاني: الدعاوى الناشئة عن المسؤولية التقصيرية:

يحق لكل مالك مشترك حماية حقوقه المتعلقة بالأجزاء الخاصة التي يملكها ، ويعد ذلك حقا طبيعيا يرتبط بملكه لهذه الأجزاء، و يكون ذلك في حالة تعرضه للضرر من طرف أحد الملاك أو الشاغلين<sup>1</sup> ،

والمنتقل المبدئي الثابت أن اللجوء إلى حماية الملك المشترك يكون أساسا عبر الأداة القضائية المتمثلة أساسا في الدعوى القضائية بجميع صورها الإجرائية و التي يكون الهدف منها حماية الملك المشترك و تخصيصها الأصلي المتمثل في الإنتفاع الجماعي لهذا الملك دون استفرادا بالانتفاع تعسفا من قبل أي مالك و إذا أردنا أن نحدد الصور القضائية للدعاوى المتعلقة بحماية الملك المشترك فيمكن إيجازها في مايلي:

الصورة الأولى: الأصل في دعوى حماية الملك المشترك أنها دعوى حمانية ومثالها قيام أحد الملاك بتحويل التخصيص الانتفاعي الجماعي لمساحة اللعب للأطفال إلى موقف خاص لمركبته وفي هذه الصورة فإن الإجراء القضائي المتمثل في الدعوى القضائية أمام القسم العقاري هو الرادع لهذا الاعتداء إذا تعذرت الوسائل الودية عن ثني المعتدي عن هذا التصرف.

<sup>1</sup> محمد الوكاري: الملكية المشتركة للعقارات المبنية، المرجع السابق، ص552.

الصورة الثانية: هو استغلال أسطح الأبنية المشتركة في تثبيت خزانات مياه فردية فبالإضافة إلى الخطر الذي تشكله هذه الخزانات على سلامة البناء فإن الاستعمال الفردي لهذه الخزانات يشكل مصدر إزعاج لباقي الملاك ويجب هنا الإشارة أن تحديد طبيعة الاعتداء من عدمه في مثل هذه القضايا يخضع بداهة لأهل الخبرة من المختصين والذين هم من يحدد طبيعة الضرر وحجمه ودرجة الاعتداء ويكون ذلك عن طريق القاضي الذي يستأنس به في إصدار حكمه.

## خلاصة الباب الثاني:

لقد تم التطرق في الباب الثاني لأجهزة إدارة الملكية المشتركة في الفصل الأول ومسؤوليتها في الفصل الثاني اعتباراً للدور الأساسي المنوط بها في إطار الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ومن هذا المنطلق عملنا على التطرق لأهم الجوانب المحيطة بها انطلاقاً من إبراز المهام المنوطة بالجمعية والمتصرف، انتقلنا بعد ذلك إلى جانب مهم مرتبط بالمسؤولية المدنية التي تتخذ شكل مسؤولية عقدية أو تقصيرية.

وتبرز المسؤولية العقدية عندما يخل في القيام بالمهام التي أنيطت به، أما المسؤولية التقصيرية فتظهر حينما يكون هذا الخطأ قد تسبب في ضرر مباشر.

أما في ما يخص المسؤولية الجنائية تطبق في حالة اقترافه جرائم عند قيامه بمهام يعاقب عليها القانون الجنائي.

إضافة إلى صور متنوعة من الدعاوى التي ترفع من قبل أصحاب المصلحة لحماية الملك المشترك حماية قانونية.

# خاتمة

## خاتمة:

بعد تناولنا للبحث من خلال الخطة والأبواب والفصول و المباحث و المطالب التي حددنا من خلالها العناصر الخاضعة للبحث و الدراسة و التمحيص و الاستقصاء و تبيان الاستدلالات التي تخص موضوع البحث مشفوعة بأمثلة عملية تخص موضوع البحث دقة و تمحيصا.

إن دراسة الملكية المشتركة من خلال هذا البحث يعد إسهاما جليلا في فهم هذا الموضوع الحديث على الفقه القانوني عمليا و نظريا ، فقد خلق التوسع العمراني و النمو الديمغرافي من حيث التعمير نمط جديد من الملكية تجاوز المفهوم التقليدي للملك الخاص و هي الملكية المشتركة أو الملك متعدد الأطراف و الذي نعتقد أنه كان نتيجة التطور المجتمعي تزامن معه تطور الملكية مفهوما إلى الملكية المشتركة، فأنماط البناء الحديث و التجمعات السكانية خلق هذا النمط من البناء و الذي بدوره سائر التطور المضطرب للبيئة الحديثة .

و خلاصة لهذه الدراسة البحثية المتعلقة بالملكية المشتركة يمكن استخلاص النتائج التالية:

. الشركاء في الملكية الملكية المشتركة يملكون جزء الملكية المشتركة المتمثل في حصتهم التي يملكونها ملكية جماعية ، و الذي يتكون من الجمع غير القابل للتجزئة بين الجزء الخاص المفرد و نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة ، و ذلك لقيام علاقة التبعية بينهما ، حيث أنه لايجوز التصرف في الاجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن الأجزاء الخاصة إذ أن الحصة في الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة ، و ذلك راجع لكون الأجزاء المشتركة وجدت أصلا لخدمة كل الأجزاء الخاصة .

. نظم المشرع الوضعية القانونية للمالكين المشتركين و الشاغلين في إطار الملكية المشتركة و ذلك بضبط حقوقهم و إلتزاماتهم في العقار المشترك ضمن أحكام نصوص القانون المدني ، وأضاف ضمن المرسوم 99/14 ملحقا يتضمن عقدا إلزاميا ذا طبيعة خاصة يتمثل في نموذج عقد نظام الملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية و الذي تتجلى خصوصيته في تضمنه بنودا ذات طبيعة تعاقدية في إطار تعيين العقار المشترك و حقوق و إلتزامات الأطراف من جهة ، وبنودا ذات طبيعة تنظيمية في إطار إدارة و تسيير العقار المشترك .

أقر المشرع بأن لكل شريك في الملكية المشتركة حق الإستعمال و الإستغلال و التصرف في حصته باعتبارها سلطات كل مالك في إطار حق الملكية إلا أن هذا القول لا يمنع من تقييد هذه الحقوق إذا وجدت مصلحة جدية في ذلك ،فللشريك في العقار المشترك ممارسة سلطاته على حصته التي يملكها لكن بشرط عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء ،عدم الإضرار بتخصيص العقار و عدم الإضرار بمتانة البناية و مظهرها الجمالي، وأساس هذا التقييد هو خصوصية الملكية المشتركة التي تأتي من الطبيعة الخاصة لأجزاء المشتركة التي يملكها الشركاء ملكية جماعية لا فردية، أما عن الهدف من هذه القيود فهو الحفاظ عن المصلحة الجماعية للشركاء و كذا الحفاظ على العقار المشترك.

. و بالموازاة مع ذلك أشار المشرع إلى الوضعية القانونية للشاغل على تعدد صفاته من منتفع أو مستعير أو مستأجر ، وهذا الأخير هو الصورة الشائعة للشاغل في العقار المشترك و الذي له سلطة استعمال و استغلال الحصة المستأجرة ،كما يحق له التصويت على القرارات ذات الصلة بسلطاته فقط ، وذلك مع خضوعه لنفس القيود المفروضة على المالكين بموجب بنود عقد نظام الملكية المشتركة الذي يجب أن يبلغ له .

رغم التنظيم القانوني المحكم للحقوق و الإلتزامات في إطار الملكية المشتركة إلا أن الواقع العملي يعكس صورا عديدة لخلاف ما جاءت به النصوص :

- علاقات الملاك المشتركين في الملكية المشتركة هي علاقة تجاور أكثر منها علاقة إشتراك في الملكية و ذلك لاعتقادهم بملكيتهم المفترزة لأجزاء الخاصة المتجاورة و كأنها ملكية فردية ، الأمر الذي ترتب عنه تغليبهم للمصلحة الفردية على المصلحة الجماعية ، مما أدى لغياب الوعي بطبيعة ملكيتهم الجماعية للأجزاء المشتركة خاصة مع جهل الأغلبية بأنهم يملكون حصة في الملكية المشتركة و ليس فقط جزءهم الخاص وذلك لصعوبة تأقلم العديد من الشركاء مع هذا النوع الجديد من السكن و العلاقات الت، خاصة أمام التحول من العيش في سكن عائلي مستقل إلى سكن جماعي بجميع العشرات من الأسر في عقار مشترك .

. عمليا تعج المحاكم بالنزاعات المتعلقة بتجاوزات الشركاء أو الشاغلين خاصة في إطار استعمال الأجزاء المشتركة خارج التخصيص المعدة له أو استئثار أحدهم باستعمالها ،أو إعاقاة باقي الشركاء و الشاغلين

من حقهم فيها ،و كذلك التصرف المادي في الأجزاء المشتركة بالبناء فيها مثلا خاصة فيما يخص الأروقة و سطح العمارة و الحديقة .

- إضرار أغلب المالكين إن لم نقل كلهم بالمظهر الجمالي للعمارة رغم كونه قيذا على استعمالهم للواجهة مثلا باعتبارها جزء مشتركا بنص القانون.

- أما فيما يتعلق بمسألة الإدارة و التسيير فقد قام المشرع بتنظيم إدارة و تسيير الملكية المشتركة تنظيما محكما قابلا للتطبيق و إسناد مهمة إتخاذ القرارات للجمعية العامة التي حددت صلاحياتها و النصاب اللازم لاتخاذ أنواع القرارات أو التدابير ،باعتبارها صاحبة السلطة الأصلية ، والتي تسعى للحفاظ على العقار المشترك و حسن إدارته ،كما تم تحديد دور المتصرف بحيث أصبحت مهمته تنفيذ القرارات و التدابير التي تتخذها الجمعية العامة خاصة تحصيل الأعباء و الحفاظ على العقار المشترك حتى لا ينفرد بسلطة التسيير مثلما كان عليه الحال في إطار التسيير الإستثنائي للملكية المشتركة ، وعلى العموم تسيير و حماية هذا النوع الخاص من الملكية .

إن ضبط الشروط القانونية لاتخاذ قرارات الجمعية العامة في إطار إدارة و تسيير الأجزاء المشتركة أو حتى التصرف فيها ، وكذا إمكانية إدخال تحسينات فيها أو تعديل نظام الملكية المشتركة جعل من موافقة الأغلبية المقررة قانونا من الأصوات قيذا مهما عند اتخاذ أي قرار يخص الأجزاء المشتركة مما يتحقق معه نوع من الحماية لهذه الأجزاء ،تجنب التلاعب من المرقي العقاري أو بعض الملاك المشتركين فيمنع عليهم أن يدخلوا تعديلات أو إضافات على نظام الملكية المشتركة التي تكون متعارضة مع مصلحة الملاك أو الشاغلين ، كما فرض تطبيق القانون من جهة و جعل حد للفوضى التي تعرفها المجمعات السكنية في جانبها التنظيمي و الإداري ،مع التحفظ على نسبة الأصوات خاصة عند إشتراط الإجماع هو الأمر الذي قد يكون له جانب سلبي يتمثل في عدم حضور أحد المعنيين بالتصويت أو رفضه .

- يتجلى تغليب المصلحة المشتركة على المصلحة الفردية عبر الإدارة الجماعية للعقار المشترك في إطار الجمعية العامة بموجب القرارات الملزمة التي تصدرها و كذا الدور الفعال للمتصرف في الإدارة و ذلك بموجب الأحكام الملزمة لنظام الملكية الذي أصبح إعداده و شهره إلزاميا على المرقي العقاري و الذي تصبح أحكامه ملزمة لكل المالكين و الشاغلين من تاريخ شهره ، وأي إخلال بأحكامه تترتب المسؤولية عن ذلك .

- أن النصوص القانونية الجديدة تمكنت من تجاوز مجموعة من النقائص التي كانت تعتري النصوص القديمة خاصة في مجال إدارة الملكية المشتركة ، فإنها بدورها تضمنت عدة ثغرات حاولنا قدر المستطاع الوقوف عند أبرزها و إبداء الرأي حولها ، ولعل صدور المرسوم 99/14 بمستجداته يستوجب تحيين أحكام القانون المدني .

- عدم التنصيص على كيفية إدخال الإصلاحات و البنائات الإضافية في المرسوم الجديد بالرغم من أن المشكل ليس النص القانوني و هذا ما نلاحظه مما نعيشه الآن لكن المشكل الأساسي يتعلق ببناء الإنسان ، فلقد بنينا عمارات لكن لم نبني إنسان .

- عدم الضبط الدقيق لتحديد مسؤوليات أجهزة الإدارة ، وتركها للأحكام العامة للمسؤولية .

وفي الواقع فإن تجاوزات الواقع في هذا الإطار عديدة و متنوعة ، خاصة :

- عدم تفعيل النصوص القانونية و عدم التنصيص الفعلي للأجهزة المعنية بإدارة و تسيير الملكية المشتركة خاصة قبل فرض إلزاميتها في 2014، و كذا عدم تسريع وثيرة تنصيبها بعد ذلك ، الأمر الذي نجم عنه عدم التحكم في إدارة و تسيير مثل هذا النوع من الملكية نتيجة عدم وجود الأجهزة المكلفة بذلك في الواقع أحيانا أو عدم فعاليتها أحيانا أخرى و هو الأمر الذي قد يستغرق وقتا من أجل تجسيد الأحكام المنصوص عليها قانونا .

- تملص العديد من الملاك و الشاغلين من أداء الديون الملقاة على عاتقهم رغم منح المتصرف العديد من الطرق الفعالة عمليا طبقا للمادة 756 من القانون المدني الجزائري خاصة منها طريقة الرهن ،فالإشكال يكمن في عدم تفعيل الجزاءات تبعا لتأخر تنصيب أجهزة الإدارة .

- النقص الفادح في صيانة الأجزاء المشتركة في بعض الملكيات المشتركة .

- التهاون في مراقبة مطابقة المجموعات السكنية المنجزة للمعايير المقررة قانونا عند الإستلام بعد الإنجاز .

- حصول خلل في التسيير المالي و المحاسبي لبعض الملكيات المشتركة .

- شيوع اعتقاد خاطيء لدى بعض الملاك في الملكية المشتركة أن الهيئات العمومية هي المسؤولة وحدها عن الصيانة ،

- عدم توفر بعض البنائيات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة على نظام أساسي للبنائيات المشتركة .  
 - صعوبة تأقلم العديد من الملاك الجدد على هذا النوع الجديد من السكن و العلاقات التي تتجم عنه ،  
 خاصة أمام التحول من العيش في سكن عائلي مستقل إلى سكن جماعي يجمع العشرات من الأسر في  
 عقار مبني واحد .

مما سبق توصلنا إلى إشكال الملكية المشتركة هو بالدرجة الأولى إشكال ذهنية الفرد الجزائري و ليس  
 إشكال تنظيم أو نصوص قانونية ، لأن النصوص كفلت تنظيما مضبوطة إلى حد كبير ، غير أن واقع  
 الملكية المشتركة يعكس خلاف ذلك ، ذلك راجع لسيطرة الملكية الفردية و غياب ثقافة العيش في عقار  
 مشترك مملوك ملكية جماعية ، والإشكال الأكبر في ذهنية الملاك و الشاغلين الذين لا تهمهم المصلحة  
 الجماعية المتمثلة في العيش في سكن جماعي مستقر وراقي ، بقدر ما يهتمهم عدم إرهابهم بتكاليف  
 المحافظة على هذا السكن و حسن إدارته .

و من خلال ما تقدمت بمناقشته أعلاه فقد تبين بجلاء مدى أهمية عرض الإقتراحات التالية :

- توعية السكان بمدلول الملكية المشتركة وأن التكاليف التي يتحملها تعلمه كيف يحافظ و يحرص على  
 الأجزاء المشتركة .

- إصدار نشرات بالوسائل السمعية أو السمعية البصرية و المقروءة تبرز أهمية الحفاظ على الملكية  
 المشتركة ، لأنه بدون توفر فكرة الملكية المشتركة لدى كل واحد من الملاك المشتركين لا يستطيع السكن  
 الجماعي أن يستمر و يتطور كبديل للسكن الفردي ، وبناء عليه يجب تحمل ما هو إيجابي و سلبي في  
 الأجزاء المشتركة منذ الدخول من الباب الرئيسي ، و أن لا نحس بالمسؤولية عند الدخول للجزء الخاص  
 فقط ، وتنظيم إدارة الأجزاء المشتركة و المحافظة عليها .

تعديل المرسوم 99/14 وإضافة نصوص قانونية لسد القصور الملاحظ في القانون المدني خاصة من  
 جانب قيام المسؤولية و ضبط عقوبات معتبرة ، ذلك راجع لأننا نعتقد أن الصورة السوداوية لتسيير كثيرا  
 من الملكيات المشتركة ترجع أسبابها في معظمها إلى تقصير الملاك الشركاء في القيام بواجباتهم  
 القانونية و لاسيما المالية منها .

- تفعيل تطبيق الأحكام الملزمة لنظام الملكية المشتركة ، وكذا تفعيل تنصيب أجهزة إدارة الملكية المشتركة في أرض الواقع بالنسبة للعمارات المنجزة بعد 2014 ، والنص على إلزامية تنصيبها حتى بالنسبة للعمارات المنجزة قبل ذلك بصفة تدريجية

- في مجال إدارة و تسيير العقار المشترك نقدم إقتراح بتبسيط الأغليات و الشروط التي تتخذ عن طريقها هذه الأعمال و ذلك بهدف ضمان حماية المصلحة الجماعية للملاك المشتركين .

- يتوجب تعيين متصرفين محترفين يكون لديهم دراية واسعة في مجال التسيير العقاري و الحفاظ على الممتلكات على أن يتمتعوا بمؤهلات عملية تشمل على معظم الأعمال المنوطة بهم ، ومن هنا إقتحام الجامعة و مراكز التكوين المهني في تكوين هذه الفئة تكوينا علميا و أكاديميا يؤهلهم للقيام بمهامهم على أحسن وجه .

- ينبغي للجمعية بأغلبية الأصوات أن تفرض تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء .

- تأهيل الملكية المشتركة و ذلك تفاديا للتلوث البصري و ما تترتب عنه من فقدان الإحساس الروحي بالمنظر الجمالي للملكية المشتركة ، و إنشاء مجمع يوفر مجموعة من الخدمات كالمطاعم و المقاهي التي يجد فيها المالك راحته و كذا توفير المنتزهات مما يعطي مظهر جمالي للعمارة (إن قيام المنتزهات له قدرة كبيرة على التعريف بالعمارة ، من خلالها يتم إبراز العمارة .

- أمام كل هذه المقترحات لا يسعنا إلا أن نقول أن نظام الملكية المشتركة تضمن مجموعة من الثغرات ، وبالتالي تبدو ضرورة ملحة لتدخل تشريعي عاجل لتقادي مساوىء الملكية المشتركة أو الحد منها، وإعادة النظر في المنظومة التشريعية المنظمة للملكية المشتركة من خلال تبسيط الإجراءات الردعية القبلية و الاقتصار على أن يكون اللجوء إلى القضاء في الحالة القصوى فقط ، أما الحالات العادية اليومية فيتم معالجتها إنطلاقا من دفتر الشروط المنظم والمسير للملكية المشتركة و يكون هذا الدفتر له القوة الذاتية للعقد الملزم للملاك .

- التحسيس بقيمة و منافع التملك المشترك في السكن الجماعي و إن من شأن هذا النظام أن يبعد الشقة عن المضايقات و عدم الإستقرار ، حيث يكون لمالك الشقة أن ينتفع بسكناه كما يرغب و عن طريق ما

يقوم به من تعديلات و تحسينات من وقت لآخر مدفوعا بعامل المصلحة الشخصية التي لا تتوفر للشاغل ، ومن شأن هذا النظام أيضا أن يكثر من عدد الملاك و يرتب تحسن السكن في المدن .

و رغم كل هذه الإقتراحات و كل التسهيلات التي تمنحها ، فإن نجاح فكرة السكن الجماعي ترتبط إلى حد بعيد بتوفر عقلية الملكية المشتركة فكل تجمع يتأثر بسلوك كل واحد من أعضائه فيجب أن يتمتع كل مالك عن فعل ما يعتبره محرما بالنسبة لغيره من الملاك و تمكينهم من فعل ما هو مباح لهم .

و بالتالي فإن الملاك يحتاجون إلى ثقافة جديدة هي ثقافة الملكية المشتركة ، و التقيد بضوابط حسن الجوار و تحمل تبعاته بصورة متبادلة ، و احترام شعور و حقوق جميع الملاك ، ووفاء الملاك بالتزاماتهم اتجاه بعضهم البعض ، و تغليب منطق التضامن و التسامح ، و لهذا يتوجب العناية بخلق و تنمية هذه الثقافة الجديدة ، و إلى تنظيم لقاءات علمية مكثفة من أجل التوعية و التحسيس بأهمية السكن الجماعي و ما يتطلبه من ضوابط ، و سد الثغرات الموجودة بالقانون المنظم لهذه الملكية ، و النص على جزاءات رادعة للملاك عن كل خرق لأحكام القانون المنظم لهذه الملكية .

قائمة

المراجع

قائمة المراجع و المصادر:

1. المراجع :

الكتب باللغة العربية

الكتب العامة :

- 1- أحمد أجمعون ، المنازعات العقارية بين المحاكم العادية و المحاكم الإدارية ،دون سنة طبع.
2. إدريس الفاخوري ، الحقوق العينية وفق القانون رقم 39/08 ،كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية بوجدة ،منشورات مجلة الحقوق ، دون سنة طبع.
- 3- توفيق حسن فرج ،الحقوق العينية الأصلية ،جامعة الاسكندرية ،دون سنة طبع .
4. جورج ن شراوي ، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف،حق الانتفاع ) المؤسسة الحديثة للكتاب ،طرابلس لبنان ،الطبعة 2006/1.
- 5- حامد مصطفى ،الملكية العقارية في العراق (مع مقارنة بالقانون المدني الغربي المصري و السوري) الجزء الأول ،بغداد 1964.
6. حليلة بنت المحجوب بن حفو ،دراسة في القانون العقاري المغربي على ضوء مستجدات :القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري ،القانون رقم 38.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ،القانون رقم 106.12 المتعلق بملكية الشقق و الطبقات ،القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء ،الظهير الشريف رقم 1.09.236 المتعلق بمدونة الأوقاف ،الطبعة الأولى 2017.
7. زهدي يكن ،الملكية و الحقوق العينية الأصلية ،علما و عملا ،الطبعة 2، مطبعة النور دمشق ،الطبعة الثانية ،1988 .
8. سعيد سعد عبد السلام ،حق الملكية فقها و قضاءا ،منشأة المعارف ،الإسكندرية 1994 .
9. عبد الخالق أحمدون ،الوجيز في الحقوق العينية العقارية ،حق الملكية في ضوء مدونة الحقوق العينية 39.08 ،وقانون التحفيظ العقاري 14.07 و التشريعات المقارنة طبعة 2013.

10. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ،الجزء الثامن ،الطبعة الثالثة الجديدة ،بيروت ،لبنان 1998.
- 11- عبد العزيز توفيق ، ،قضاء محكمة النقض في القسمة معلق على بعض القرارات ، من سنة 1960 إلى 2015 .
- 12- عبد العظيم سلطاني ،تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، طبعة 2010، 1431 هـ ،دار الخلدوانية .
13. عصام الأحمر ،الكتاب المختص ،الجديد في فقه القضاء ،تونس 2016 .
14. عفيف شمس الدين ،الوسيط في القانون العقاري ،الجزء الثاني ،الطبعة الثانية 2011 ،منشورات زين الحقوقية .
15. علي كحلون ،طبعة 2 مزيدة و منقحة ،تونس ،على ضوء قانون 12 أوت 2009،النظرية العامة للأموال ،نظام العقارات غير المسجلة ،نظام العقارات المسجلة ، السنة 2010.
16. عمار علوي ،الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومه ،دون سنة طبع.
17. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه، 2002 .
18. عمر حمدي باشا ،زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومه ،الطبعة الثانية 2006.
19. غزوان محمود غناوي ،إزالة شيوخ العقارات (دراسة مقارنة) ، الطبعة الأولى 2013 .
20. محمد ابن معجوز ، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي ، دون سنة طبع .
21. محمد بن مكرم ابن منظور ،لسان العرب ،المجلد الرابع عشر ،دار صادر ،بيروت ،الطبعة الأولى ، 2003 .
22. محمد حسين منصور ،الحقوق العينية الأصلية ،الملكية و الحقوق المتفرعة عنها :أسباب كسب الملكية ،سنة 2003،دار الجامعة الجديدة للنشر .
23. محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن ،حق الملكية ،جامعة الزقازيق ،القاهرة ،2009 م ، 1429 هـ .

24. محمد صبري سعدي ،شرح القانون المدني ج 2، الطبعة 2004،2.
25. محمد كامل مرسي باشا ، شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الاصلية طبعة 2،2005 .
26. محمد لشقار، دور نظرية التعسف في استعمال الحق في حماية مقتني السكن ،دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و أحكام الفقه المالكي ، دون سنة طبع .
27. محمد محروك ، ،الوجيز في العقود المسماة ،البيوعات و الأكرية الواردة على العقار في ضوء آخر التعديلات ،الطبعة الأولى 2017،الدار البيضاء .

الكتب الخاصة :

28. أحمد أجعون ،قراءة أولية في مستجدات القانون رقم 12،106 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،كلية الحقوق ،جامعة مولاي اسماعيل ،مكناس ، دون سنة طبع .
29. أحمد المرجاني ،القانون الجديد المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،قراءة في المضامين ورصد إشكاليات تطبيق بعض بنوده ، دون سنة طبع.
30. أحمد عبد العال أبو قرين ،حق الملكية في الفقه و القضاء و التشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ،1419 هـ .
31. بدوي حنا ، ملكية الطوابق و الشقق ،اجتهادات و نصوص قانونية ،منشورات الحلبي الحقوقية .
- 32- بيار اميل طوبيا ،سلسلة القضاء العقاري ،الجزء الخامس ،الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق و الشقق)المرسوم الاشتراعي 83/88 ، المؤسسة الحديثة للكتاب ،لبنان .
33. عبد الحق صافي ، ملكية الشقق في التشريع المغربي (واقع و افاق ) ، السنة 1989.
34. عبد الحق صافي ، جامعة الحسن الثاني المحمدية ،الملكية المشتركة للعمارات و الدور المقسمة الى شقق او طبقات او محلات (شرح النصوص القانونية رقم 18:00)،الطبعة الثانية ، مطبعة النجاح الجديدة ،الدار البيضاء ،المغرب ،الطبعة الثانية 2009.
35. لوي مارصيل بوماري ،تعريب ادريس ملين ،المملكة المغربية ،وزارة العدل ،المعهد الوطني للدراسات القضائية ،نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة الى شقق ،المغرب ، 1990 .

36. محمد المنجي ،المرافق المشتركة في العقار،دراسة تأصيلية لمنازعات الإسكان العملية ،الطبعة الأولى 1988.
37. محمد الوكاري ،الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ،الرباط ،الطبعة الأولى ،2008 .
- 38.محمد بونبات ،السكن الجماعي و القانون رقم 18:00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية ،دون سنة طبع.
39. محمد نبيل حرزان ،وكيل اتحاد الملاك المشتركين (السنديك ) كجهاز أساسي في الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دون سنة طبع.
40. محمد رزوق ،قراءة في مقتضيات القانون رقم 18:00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،دون سنة طبع.
41. مريم تومي ،النظام القانوني للملكية المشتركة ،دار الكتاب الحديث ،طبعة 2015.
42. مصطفى اشبيان ،تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ،دراسة تحليلية لملكية الشقق و الطبقات و المحلات ،الطبعة الأولى 2009 .
43. نعيم مغبغب ،الملكية المشتركة في الشقق و الشالهاة و المحلات التجارية ،دراسة في القانون المقارن ، دون دار نشر طبعة 2008.
44. يونس ذنون ،صالح المحمدي ،التنظيم القانوني لملكية الطبقات و الشقق في العمارات ،دراسة قانونية في ضوء أحكام قانون تنظيم ملكية الطبقات و الشقق في العمارة العراقي رقم 61 لسنة 2000 و القوانين المقارنة (المصري و الفرنسي و الاردني و السوري و السعودي) ،كلية القانون ،جامعة تكريت دار النهضة العربية ،طبعة 2008.

ثالثا: الأطروحات و المذكرات :

1. أطروحات الدكتوراه :

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

2. مراد خمار ،نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة ،أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص ،كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ،السويسى الرباط ،2011،2012 .

2. مذكرات الماجستير:

1. بوليلة فضيلة ،إدارة و تسيير الملكية المشتركة ،رسالة شهادة الماجستير في القانون الخاص ،جامعة الجزائر ،يوسف بن خدة ،كلية الحقوق ،2006،2007،

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

3. عمار دروازي ،آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ،مذكرة شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،تخصص قانون عقاري ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،كلية الحقوق ،قسم العلوم القانونية ،2009 .

4. عماد عبد المؤمن ،تدبير الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،رسالة الماجستير ،كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ،جامعة مولاي اسماعيل ،السنة 2016،2017.

رابعا: المقالات:

1- التادلي فاطمة الزهراء،الجزء المفرد بين حق الملكية و الضوابط الأساس للملكية المشتركة ( دراسة مقارنة)، مجلة المنار للدراسات القانونية و الإدارية ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، أكذال، الرباط ،العدد 36،أبريل ،أفريل 2020.

2. التادلي فاطمة الزهراء ، العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية ،أكداال الرباط ،المركز المغربي للدراسات و الاستشارات القانونية و حل المنازعات ،مجلة الأبحاث و الدراسات القانونية ،العدد الثامن ، دون سنة .
3. بن حبيلس أمينة ،الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ،جامعة الجزائر ،كلية الحقوق ،المجلة القانونية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،2016.
4. زروتي الطيب ، جامعة الجزائر 1 ،مجلة المحكمة العليا ،العدد الأول 2014 .
5. سعاد الزروالي، هل يمكن اعتبار اتحاد الملاك في الملكية المشتركة بمثابة جمعية؟ فقه القضاء العقاري، منشورات مجلة العلوم القانونية ،العدد 3 ، دون سنة .
6. سعيد بختاوي ،الملكية المشتركة بين القانون و مشاكل التطبيق ،الجزء 2 ،مجلة الموثق ،عدد7 ،جوان،جويلية 2002 .
7. عبد الاله المحجوب المدير المسؤول ،د فاطمة ايت الغازي رئيسة التحرير ،مجلة الابحاث و الدراسات القانونية ،قضايا و اراء قانونية في العقار ،المدني ،الشغل ،التامين ،الجنائي ،التحكيم ،التجاري ،الاداري ،العدد الثامن ،يونيو ديسمبر 2016 .
8. قريدة محمد ، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية ،مجلة الشريعة و الإقتصاد ، دون سنة .

#### المداخلات:

1. أحمد أجعون، قراءة أولية في مستجدات القانون 106،12 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ،أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25،26 نوفمبر 2016 بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار .
2. محمد خيربي ،الدار البيضاء ،نطاق تطبيق القانون المنظم للعقارات المقسمة الى شقق و طبقات ،ندوة العقار و الاسكان ،العدد 20 ،الخميس 24 أفريل 2003 .

3. نبيل فرحات الشطناوي، جامعة آل البيت، المفرق، الأردن، القوة الملزمة لنظام إدارة البناء في العقار المقسم إلى طابق و شقق دراسة مقارنة بين التشريعين المغربي و الأردني، ندوة المعاملات العقارية إشكاليات توثيقها في ضوء المستجدات القانونية الجديدة، كلية الشريعة، أكادير، دون سنة .
4. نشرة الموثق ، أبريل 2012 عرض بالملتقى الجهوي للموثقين المنعقد بقصر العدالة ببجاية.

خامسا: المجالات :

1- مجلة القضاء، 1991، العدد 2 .

2- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005.

**2- المصادر:**

**النصوص القانونية :**

**أ . القوانين والأوامر:**

الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 جريدة رسمية عدد 44، و القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 جريدة رسمية عدد 31.

1. القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات والأجهزة العمومية أحكامه ألغيت بالقانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 .

2- القانون رقم 31/90 بتاريخ 04/12/1990 المتعلق بالجمعيات، الصادر بالجريدة الرسمية 053 في 05/12/1990 العدد 37.

3. القانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 ربيع الاول عام 1432 الموافق ل 4 مارس 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 11.

4. القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية عدد 02.

ب . المراسيم :

1. المرسوم رقم 666/83 المرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية ، جريدة رسمية عدد 47 ، المعدل و المتمم ، بموجب المرسوم رقم 99/14.
2. المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .
3. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

- 1 azeddine el mahi .redacteur en chef Dr abdelhak dahbi .comité de rédaction abdehek azhari .Dr smail kabbaj .N 6 avril .juin 2009 .
- 2 Dalloz, la copropriété immobilière .
- 3 E. kischinewsky broquisse .la copropriété des immeuble bâtis . 3 ed 1983.
- 4 Evelyne barberousse /diana topeza avocats à la cour /les institutions .la famille .les successions .l'Habitation la sécurité sociale le guide pratique du droit .
- 5 Evelyne barberousse /diana topeza avocats à la cour /les institutions .la famille les successions .l'Habitation la sécurité sociale .le droit du travail /les activités commerciales et artisanales .les voies d'exécution .les droits du consommateur
- 6 F Givord ,c , Giverdon .p.capoulade .n70.J.M.lemasson. et patrice lebatteux (copropriété des immeubles bâtis ).polycopie.ICH.paris année 2004.2005.
- 7 Jean léon Gantier le syndic bénévole de copropriété, non daté ,

- 8 Jean mare .LEMASSON ,(copropriété et administration ) dossier pédagogique ,ICH (cnam)institut national d aménagement et durbanisme Rabat , non daté ,
- 9 la loi du 10 juillet 1965 .
- 10 La pratique notariale de la copropriété .sous la direction de pierre van dan eynde notaire associé .avec la collaboration de andré culot . iris gerlo corinne mostin lorette rousseau /august spoden .pierre van den eynde .
- 11 La responsabilité du syndic vis ,à ,vis de l association des copropriétaires est de nature contractuelle. Cass ,Civ ,12 nov 1993,Revue loyers et copropriété ,1994 ,
- 12 louis marcel pommaret. le statut de la copropriété dans les immeubles vendus par appartements ,dar al nachR al MAARifa , non daté ,
- 13 Luc Detremmerie :Le syndic de copropriété et le conseil de gérance ,article publié dans ; La copropriété forcée des immeubles ou groupes d immeubles bâtis ,Bruylant 2005 .
- 14 Marianne saluden ,Civil, paris , Editions techniques, 1990, art 488 à 599 ,fase 40 ,
- 15 michel galimard , la copropriété, non daté.
- 16 Pierre van den eynde ,la pratique notariale de la copropriété ,Belgique 2012,
- 17 patrice Jourdain , les biens ,Daloz delta,paris :1995 ,

فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات:

الصفحة	الفهرس :
1	مقدمة .
7	الباب الاول: أحكام عامة حول الملكية المشتركة .
9	الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة .
9	المبحث الأول : الملكية المشتركة في البناء و تطورها .
9	المطلب الأول : تعريف الملكية المشتركة في البناء و تطورها التاريخي .
10	الفرع الأول:تعريف الملكية المشتركة في البناء .
10	أولاً: تعريف الملكية المشتركة في البناء لغة .
10	ثانياً: تعريف الملكية المشتركة في البناء اصطلاحاً .
18	الفرع الثاني :تطور الملكية المشتركة في البناء .
19	1. مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي .
19	2. مرحلة الإحتلال الفرنسي .
21	3. مرحلة ما بعد الإحتلال الفرنسي .
23	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في البناء و طبيعة نظامها .
23	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في البناء .
23	1.الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية مفرزة .
23	2. الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية على الشيوع .
24	3. الرأي القائل بأن الملكية المشتركة ملكية الحصاة ( الجزء ) .
27	الفرع الثاني :طبيعة نظام الملكية المشتركة في البناء .
29	1. مضمون نظام الملكية المشتركة (بيانات نظام الملكية المشتركة ) .
31	2. النظريات المتعلقة بالطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة .
34	3. تعديل نظام الملكية المشتركة .
35	4. حجية نظام الملكية المشتركة .
38	المبحث الثاني :أجزاء الملكية المشتركة في البناء :
40	المطلب الأول : الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة (تكوينها و معيار التمييز):
41	الفرع الأول :تحديد الأجزاء الخاصة تكوينها .
43	الفرع الثاني :معيار تمييز الأجزاء الخاصة .

43	1. معيار المنفعة الشخصية .
44	2. معيار الإستعمال و المنفعة .
47	المطلب الثاني :الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة .
48	الفرع الأول : تحديد الأجزاء المشتركة و تكوينها.
58	الفرع الثاني :معيار تمييز الأجزاء المشتركة .
58	1. معيار الإستعمال .
64	2. معيار المنفعة .
68	الفصل الثاني : حقوق و التزامات الملاك في الملكية المشتركة .
69	المبحث الأول :حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة و المشتركة المتعلقة بالملكية المشتركة :
69	المطلب الأول : حقوق الملاك المتعلقة بالأجزاء الخاصة
70	الفرع الأول : حق الاستعمال و الاستغلال
70	1. حق الاستعمال
72	2. حق الاستغلال.
74	الفرع الثاني :حق التصرف.
79	1. المطلب الثاني :حقوق الملاك المتعلقة بالأجزاء المشتركة .
79	الفرع الأول :حق الاستعمال و الاستغلال.
79	1. استعمال الأجزاء المشتركة
81	2. استغلال الأجزاء المشتركة .
82	الفرع الثاني: حق التصرف في الأجزاء المشتركة.
87	المبحث الثاني :التزامات الملاك المتعلقة بالأجزاء الخاصة و المشتركة .
87	المطلب الأول :التزامات الملاك على الأجزاء الخاصة .
90	المطلب الثاني : التزامات الملاك على الأجزاء المشتركة .
107	الباب الثاني :أجهزة إدارة الملكية المشتركة و مسؤوليتها .
109	الفصل الأول أجهزة إدارة الملكية المشتركة.
110	المبحث الأول :الجمعية العامة في الملكية المشتركة.
110	المطلب الأول :ماهية الجمعية العامة .
110	الفرع الأول: تشكيل الجمعية العامة و طبيعتها.
110	1. تشكيل الجمعية العامة .

112	2. طبيعة الجمعية العامة .
116	الفرع الثاني :دور الجمعية العامة و إنتهائها
116	1. دور الجمعية العامة .
127	2. إنتهاء الجمعية العامة .
128	المطلب الثاني :جلسات الجمعية العامة .
128	الفرع الأول :انعقادها الجمعية وسيرها
128	أولاً: انعقاد الجمعية العامة.
135	ثانياً: سير الجمعية العامة .
139	الفرع الثاني:قرارات الجمعية العامة و شروط إتخاذها .
139	أولاً: قرارات الجمعية العامة .
149	ثانياً: شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية للجمعية العامة .
152	المبحث الثاني: المتصرف في الملكية المشتركة في البناء.
153	المطلب الأول: تعيين المتصرف و إنهاء مهامه .
154	الفرع الأول: التعيين العادي و الاستثنائي للمتصرف
154	1. التعيين العادي للمتصرف
155	2 التعيين الاستثنائي للمتصرف
159	الفرع الثاني :إنهاء مهام المتصرف
160	المطلب الثاني :دور المتصرف في إطار الملكية المشتركة .
161	الفرع الأول : الدور الإداري و التنظيمي .
166	الفرع الثاني:الدور المالي للمتصرف.
177	الفصل الثاني :مسؤولية أجهزة الادارة في الملكية المشتركة و صورها .
177	المبحث الأول :مسؤولية أجهزة الإدارة .
177	المطلب الأول :مسؤولية الجمعية العامة .
179	الفرع الأول:مسؤولية الجمعية اتجاه المالكين المشتركين و الغير.
182	الفرع الثاني :مسؤولية الجمعية العامة اتجاه المتصرف.
184	المطلب الثاني: مسؤولية المتصرف :
184	الفرع الأول:المسؤولية المدنية للمتصرف.
184	1. مسؤولية المتصرف إتجاه المالكين والغير .
191	2. مسؤولية المتصرف إتجاه الجمعية العامة .

195	الفرع الثاني: المسؤولية الجنائية للمتصرف .
197	المبحث الثاني: صور مسؤولية أجهزة الإدارة و الدعاوى الناشئة عنها :
197	المطلب الأول: المسؤولية العقدية والدعاوى الناشئة عنها .
197	الفرع الأول: المسؤولية العقدية .
200	الفرع الثاني: الدعاوى الناشئة عن المسؤولية العقدية .
201	المطلب الثاني: المسؤولية التقصيرية و الدعاوى الناشئة عنها.
201	الفرع الأول: المسؤولية التقصيرية .
205	الفرع الثاني: الدعاوى الناشئة عن المسؤولية التقصيرية .
209	خاتمة.

ملخص

ملخص:

يتبين من خلال دراستنا لموضوع الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي و التشريع القانوني لاحظنا مجموعة من الثغرات والنقائص التي تستلزم تدخل المشرع الجزائري من أجل تصحيحها و معالجتها .

فقد أفرز التعامل مع نظام الملكية المشتركة العديد من المشاكل و لئن عرضت على القضاء فإنها لم تنتشر لتكون مادة أو سوابق تتم الاستفادة منها من ذلك تداخل اختصاصات الجمعية العامة للسكان خاصة في المدن الكبرى مما أدى إلى منازعات ،و تمت إكراهات جانبية جعلت تطبيق المرسوم 99/14 المذكور سابقا يجد صعوبات قانونية أدت في زيادة أعباء المتصرف و الجمعية.

و على كل حال و تقاديا لمجموعة المشاكل التي يمكن أن تحصل بين الملاك المشتركين فيما بينهم أو مع الشاغلين باعتبارهم جيرانا لبعضهم البعض ،و حتى تكون الملكية المشتركة بمثابة فضاء رحب للتعايش و التساكن بينهم في أحسن الظروف ،و للمحافظة على حسن سير و صيانة البناية ،ف نجد أن المشرع تكفل بوضع مقنضيات لا تهتم بحق الملكية في حد ذاته، و لا تنظم شكل البناء و مواصفاته، وإنما تنظم بالأساس العلاقة بين الملاك المشتركين، و أوضح كيفية استعمالهم للأجزاء الخاصة لكل واحد منهم ،و للأجزاء المشتركة فيما بينهم ،و كيفية إدارة و تسيير العقار ليتمكنوا من العيش فيه بدون مشاكل و منازعات ،ولضمان الشفافية في تسيير الملكية المشتركة .

الكلمات المفتاحية:

الملكية المشتركة . التشريع القانوني . الواقع العملي - حقوق الملاك - واجبات الملاك - الجمعية - المتصرف - المسؤولية - الدعاوى الناشئة .

---

**Résumé:**

A travers notre étude pour le sujet de la copropriété dans le renforcement de la réalité pratique et de législation juridique , nous avons constaté un ensemble de lacunes et d'insuffisances qui nécessitent l'intervention du projet algérien afin de les corriger et de les traiter

Le traitement du système de copropriété a donné lieu à de nombreux problèmes et même s'il est présenté en justice n'a pas été publié comme un article ou un précédent pour tirer parti des compétences qui se chevauchent ,en particulier dans les grandes villes , ce qui a conduit à des litiges , les contraintes collatérales ont fait que l'application du décret 99 /14 mentionné précédemment a limité les difficultés juridiques qui ont conduit à une augmentation des charges de l'administrateur et de l'association

Dans tous les cas et pour éviter l'ensemble des problèmes , pouvant survenir entre les propriétaires et les occupants en tant que voisins les uns des autres , et pour que la copropriété serve d'espace spacieux de coexistence et de cohabitation entre eux dans les meilleures conditions , et pour maintenir le bon fonctionnement et l'entretien du bâtiment , nous constatons que le législateur a veillé à fixer des prescriptions qui ne concernent pas le droit de propriété en lui même , et ne réglementent pas la forme et les spécifications du bâtiment , mais plutôt réglementer les relations entre les copropriétaires , et expliquer comment ils utilisent les parties privatives de chacun deux , et les parties qui leur sont communes et comment gérer et gestion la propriété afin qu'ils puissent y vivre sans problèmes et conflits , et d'assurer la transparence dans la gestion de la copropriété

**Mots clés:**

Copropriété législation juridique Réalité pratique Droits du propriétaire Devoirs du propriétaire l'association L'administrateur la responsabilité Requête découlant ,

---

**Summary:**

Through our study for the subject of co\_ownership in the reinforcement of practical reality and legal legislation , we found a set of gaps and deficiencies that require the intervention of the algerian project in order to correct and address them

The treatment of the condominium system has given rise to many problems and although it is presented in court has not been published as an article or precedent to take advantage of overlapping jurisdictions , especially in large cities ,which has led to litigation , collateral constraints have made the application of the aforementioned decree<sup>2</sup> 99 /14 has limited the legal difficulties that have led to an increase in the charges of the administrator and the association

In any case and in order to avoid all the problems that may arise between the owners and occupants as neighbors of each other , and so that the condominium serves as a spacious space of coexistence and cohabitation between them in the best conditions , and to maintain the proper functioning and maintenance of the building , we note that the legislator has taken care to set prescriptions that do not concern the right of ownership in itself , and do not regulate the form and specifications of the building , but rather regulate the relations between the co\_owners , and explain how they use the private parts of each two, and the parts that are common to them and how to manage the property so that they can live in it without problems and conflicts , and ensure transparency in the management of the condominium

**Key words:**

Co\_ownership \_ legal legislation \_ practical reality \_ Rights of the owner \_ duties of the owner \_ the association \_ the administrator \_ liability \_ arising request ,

ملاحق

نموذج مستخرج من الوكالة

الوطنية لتطوير السكن

(عدل)

# **SOMMAIRE**

## **1) Le cadre législatif et réglementaire de l'administration de la copropriété**

- Le cadre législatif et réglementaire
- Les textes législatifs et réglementaires

## **2) Qu'est ce que la Copropriété ?**

- La copropriété immobilière
- Les parties privatives et les parties communes
- Les charges
- Le schéma organisationnel de la copropriété

## **3) Quels sont les organes de la copropriété ?**

- L'assemblée
- Les copropriétaires
- Les locataires
- Le règlement de la copropriété
- l'administrateur de copropriété
- L'administrateur de biens

## **4) Comment assurer la gestion et l'administration de la copropriété ?**

- L'inventaire de la copropriété
- La gestion de l'immeuble en copropriété
- la gestion du fonctionnement des infrastructures techniques
- La gestion courante et les menues réparations
- Les réparations d'urgences
- La maintenances et les grosses réparations
- La réalisation des travaux en site occupé
- les comptes des charges et d'entretien courant
- La gestion financière et comptable
- La sécurité
- L'assurance
- Les outils de gestion
- La médiation
- la communication et la sensibilisation

# **ANNEXES**

**Annexes I** : Textes législatifs et réglementaires

**Annexes II** : Démarche opérationnelle pour une gestion de la copropriété

**Annexes III** : Carnet d'entretien des immeubles

**Annexes IV** : Tableaux des comptes

**Annexes V** : Les fonctions de l'administrateur de copropriété et de l'administrateur de biens

**Annexes VI** : Modèle de contrat entre l'administrateur de la copropriété et l'administrateur de biens

**Annexes VII** : Modèle de règlement de la copropriété

**Annexes VIII** : Modèle de quittance de loyer

**Annexes IX** : Lexique

## **1) Le cadre législatif et réglementaire de l'administration de la copropriété**

**Le régime de la copropriété, bien que réputé complexe puisqu'il allie deux principes contradictoires "droit de propriété" et "contraintes de vie collective", il est, sur le plan juridique, bien encadré**

### **Le cadre législatif et réglementaire**

Le droit d'accession à la pleine propriété d'un logement a été introduit dès la parution du décret 73-82 du 05 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensembles d'habitations. Les dispositions de ce décret énonçaient le principe de vente de logements neufs en copropriété ainsi que les conditions et modalités y afférentes (Art 1 et 2 du décret 73-82 du 05 juin 1973).

Depuis cette date, des textes législatifs et réglementaires, régissant la copropriété ont été promulgués et publiés, dont notamment le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, modifié et complété par le décret exécutif 94.59 du 07 mars 1994.

Cette réglementation a été complétée en 1997 par un décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 portant administration de biens immobiliers qui, en application des dispositions des articles 4,6 et 28 du décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, fixe les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et fixe le statut des administrateurs des biens.

Les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession d'administrateur de biens immobiliers ont été pris par arrêté du 04 février 1998 modifié et complété par l'arrêté du 25 septembre 1999.

Les textes législatifs et réglementaires qui ont encadré l'administration et la gestion de la copropriété sont nombreux. Il est appelé ci-après la liste de ces textes cités de façon non exhaustive et par ordre chronologique.

### **Les textes législatifs et réglementaires**

- L'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.
- La loi 81-01 du 07 février 1981 modifiée et complétée portant cession de biens immobiliers à usage principal d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière et des Entreprises et Établissements Publics.
- La loi 83.01 du 29 janvier 1983 modifiant et complétant l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.
- Le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- Le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière définissant le cadre général relatif à l'activité immobilière.
- Le décret exécutif 94-59 du 07 mars 1994 modifiant et complétant le décret 83-666 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- Le décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers.
- L'arrêté du 27 janvier 1998 portant approbation du modèle type de quittance de loyer.
- L'arrêté de 4 février 1998 fixant les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession de l'administrateur de biens immobiliers, modifié et complété par l'arrêté du 25 septembre 1999.

- le décret exécutif 03-269 du 07 août 2003 fixant les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'État et aux Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I.), mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

- L'arrêté interministériel du 27 janvier 2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

**N.B. :** le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, le décret exécutif 97-154 du 10 mars 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers, l'arrêté du 4 février 1998, fixant les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession de l'administrateur de biens immobiliers, ainsi que l'arrêté du 25 septembre 1999, le modifiant et le complétant, sont joints en [annexe I](#).

## 2) Qu'est ce que la Copropriété ?

**La notion de propriété partagée, attribuant le droit de propriété sur un même bien à plusieurs personnes ou copropriété, est devenue incontournable après la cession des logements aux locataires éditée par la loi n°03-269 du 07 août 2003, l'État n'étant plus propriétaire exclusif des immeubles.**

**La copropriété immobilière est la situation juridique** d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes (Art.743 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil).

**La copropriété immobilière est scindée en deux parties**, les parties privatives et les parties communes :

**1. les parties privatives :** Sont définies par l'article 744 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 comme étant les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent divisé ment à chacun des copropriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier. L'article 3 du décret 83-666 du 12 novembre 1983 précise que les parties privatives comprennent notamment, pour chacun des locaux privatifs, mais seulement si elle s'y trouvent, les choses énumérées ci-dessous :

- Les carrelages, dallages, parquets et en général tous revêtements.
- Les plafonds, les moulures ornementations, décorations, pièces de menuiseries, dont ils peuvent être agrémentées.
- Les cloisons intérieurs avec leurs portes.
- Les portes palières et portes d'entrées particulières, les fenêtres et porte-fenêtre, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les gardes corps et barres d'appui des fenêtres et balcons et loggias ainsi que leur châssis.
  - Les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives.
  - Les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectées à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, des déchets
  - Les appareillages robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent
  - Les installations sanitaires des salles d'eau, cabinets de toilettes et water-closets
  - Les installations de cuisines, éviers

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif
- Les placards et penderies
- Tout ce qui concerne la décoration intérieure, encadrement et dessus des cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres
- D'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

## 2. Les parties communes

sont définies par l'article 745 de l'ordonnance 75-58 'du 26 septembre 1975 comme étant les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilise de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux L'article 5 du décret 83-666 du 12 novembre 1983 précise que ces parties sont réparties en trois catégories:

les parties communes de **1 ère catégorie** sont définies par l'article 6 du décret 83-666 du 12 novembre 1983, comme étant celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires:

- La totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend (par-King,jardins)
- Les cours et les voies d'accès
- Les réseaux d'égouts les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe de bâtiments dont il s'agit
- Les conciergeries
- Les locaux à usage de bureau, destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier
- En général tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments.

Les parties communes de **2eme catégorie** sont définies par l'article 7 du décret 83-666 du 12 -novembre 1983, comme celles réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment :

- Les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros oeuvre des planchers, la toiture et en général tout ce qui forme l'ossature de l'immeuble.
- Les ornements de façade., les balcons, les loggias et terrasses m<sup>^</sup>me s'ils sont, en tout ou en partie, réserves à l'usage exclusif d'un copropriétaire.
- Les locaux, espaces et servitudes communs, les portes, vestibules et couloirs dénuée, les escaliers, les couloirs de 6egagement, les locaux ou emplacements des services généraux, des compteurs et des boites à ordures, les paliers et cages d'escaliers.
- Les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, les gaines et conduites de fumée et les tuyaux de ventilation des cuisines
- Les canalisations, les tuyaux et regards du tout-à-l'égout, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine vide-ordures ainsi que les appareils de ramonage
- Ceux des chutes et écoulement des eaux ménagères, d'évacuation, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz et de l'électricité
- Les gaines en maçonnerie de ces canalisations
- Les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant aux installations générales du téléphone et aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement de tout-à-l'égout.
- Tout appareil, machines et leurs accessoires, destinés au service commun de l'immeuble,

ainsi que les boîtes aux lettres, à ordures et autres objets se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes.

- Et d'une façon générale toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage.

Les parties communes de 3<sup>ème</sup> catégorie sont définies par l'article 8 du décret 83-666 du 12 novembre 1983, comme comprenant exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

**La copropriété impose des charges :** qui incombent aux copropriétaires et aux locataires pour couvrir les dépenses nécessaires pour divers travaux liés aux parties communes. Ces charges se répartissent en deux catégories :

**1. Les charges de première catégorie :** inhérentes la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants (copropriétaires ou locataires). Ces charges réparties à parts égales entre chacun de ces occupants comprennent notamment :

- La rétribution de l'administrateur et les frais de fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du concierge et du personnel engagé par l'administrateur et les charges y afférentes

- Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes et des frais des compteurs généraux.

- L'achat des produits et ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrées, escaliers et cages d'escaliers et paliers

- Les dépenses d'entretien des ascenseurs

- Les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires.

- Les frais d'entretien et de séparation de minuteriers d'éclairage des entrées, paliers et autres locaux et parties à usage commun.

- Le paiement des primes d'assurance

- Les frais occasionnés par les menues réparations.

(Art. 45, 46, 47 du décret 83-666 du 12 novembre-19e).

**2- Les charges de deuxième catégorie :** inhérentes aux grosses réparations, à l'administration de l'immeuble, à la maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants incombent aux seuls copropriétaires.

Ces charges, réparties sur la base de la quote-part de chaque copropriétaires comprennent notamment :

- Les frais de réparation afférents aux gros murs, toiture, terrasse, façades, balcons et loges, canalisations, tuyaux, portes d'entrées, vestibules, escaliers, cages d'escaliers, paliers.

- Les travaux ou séparations nécessitées par les engorgements dans les conduites dont les causes ne sont pas déterminées

- Les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement.

- Les frais d'entretien et de réparation des boîtes à ordures et de tout-à-l'égout. - Les frais d'entretien, d'aménagement et de peinture des locaux compris dans les parties communes générales.

- La réfection des ascenseurs et chauffages et de leurs accessoires.

- Les frais de pose et de réparation des installations d'éclairage des parties communes.

- Les contributions et taxes éventuelles, les primes d'assurances.

(Art. 46, 49, 52 du décret 83-666 du 12 novembre 1983).

**La copropriété s'organise selon le schéma suivant :**

**1. L'ensemble de copropriétaires forme la :**

*Collectivité des copropriétaires et / ou occupants*

**2. Cette collectivité se réunit au moins une fois par an en :**

*Assemblée*

**3. pour gérer la copropriété, l'assemblée nomme un :**

*Administrateur de copropriété*

**4. Cet administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du :**

*Règlement de copropriété*

### **3) Quels sont les organes de la copropriété ?**

**1. L'assemblée :**

L'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et / ou occupant constituée en **assemblée**, (Art. 756 bis 2 de la loi n°83-01 du 29 janvier 1983 et art. 14 et 15 de décret 83-666).

#### **Le rôle et les attributions de l'assemblée :**

- L'assemblée a pour attributions la conservation de l'immeuble et la gestion des parties communes pour lesquelles elle peut prendre toutes les mesures nécessaires
- Elle a qualité pour agir en justice en tant que défendeur ou demandeur
- Elle peut agir en vue de la sauvegarde des droits de l'ensemble immobilier

(Art. 16 du décret 83-666 du 12 novembre 1983)

#### **Le fonctionnement de l'assemblée :**

L'assemblée se réunit sur convocation de l'administrateur de l'immeuble, au moins une fois par an dans les 3 mois suivant la fin de l'exercice et à tout moment sur la base d'une demande des copropriétaires (Art. 19 et 20 du décret 83-666 du 12 novembre 1983). Elle ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Les décisions de l'assemblée sont adoptées suivant l'importance de la question soumise, par vote selon les formes suivantes : à la majorité simple, à la majorité des 2/3 ou à l'unanimité. Les décisions adoptées s'imposent à tous les copropriétaires ou occupants (Art. 28, 29, 30 et 32 du décret 83-666 du 12 novembre 1983). La majorité **simple** des voix des membres **présents ou représentés**, est requise notamment pour :

- Les questions relatives à l'application du règlement de copropriété,
- L'adoption du règlement intérieur,
- Tout point non prévu à l'ordre du jour et toute question intéressant la copropriété,
- L'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination,
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,
- La modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties.

La majorité **de 2/3** des membres **présents ou représentés**, est requise lorsque les décisions concernent :

- La désignation ou la révocation de l'administrateur,
- La transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants,
- L'adjonction d'éléments nouveaux,
- L'aménagement ou la création de locaux à usage commun sous condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble,
- La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes,
- La répartition des dépenses des éléments transformés ou créés.

Sont adoptés à l'**unanimité** des membres **copropriétaires** de l'assemblée, les décisions portant sur :

- Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition (ventes de biens ou modifications durables des attributions des droits de propriété sans droit d'usage et de location) sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires,
- La construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif,
- La surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois, l'accord express des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

L'assemblée peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

**L'assemblée générale est un moment important dans la vie d'une copropriété, en ce sens que toutes les décisions importantes y sont débattues et déterminent, à l'issue des votes exprimés, l'ampleur des dépenses à engager durant l'exercice à venir. Parmi ces décisions figurent la désignation d'un administrateur de copropriété et l'établissement d'un règlement de la copropriété.**

## **2. Les Copropriétaires :**

Le copropriétaire est une personne physique ou morale propriétaire d'un lot dans un immeuble collectif. Ce lot comprend une partie privative destinée à son usage exclusif et occupée en toute propriété et une quote-part dans les parties communes.

Cette personne en devenant propriétaire d'un lot dans une copropriété, acquiert non seulement un bien immobilier mais aussi des droits et des obligations.

### **Les droits du copropriétaire :**

Parmi les droits les plus importants, on peut citer :

- Le droit d'usage et de jouissance des parties privatives conformément à leur destination, sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni compromettre la solidité de l'immeuble (*Art.11 du décret 83-666*),
- Le droit d'usage des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou usagers (*Art. 12 du décret 83-666*)
- Le droit de vote à l'assemblée sur toutes les questions inhérentes à la copropriété (*Art 764 de la loi n°83-01 du 29 janvier 1983*), avec un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire (*Art 26 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).
- La vente du logement (obligatoirement avec les parties communes),
- La modification à l'intérieur du logement sous certaines conditions (ne pas créer des dommages aux autres copropriétaires et aux parties communes).

#### Les obligations du copropriétaire :

Les copropriétaires doivent prendre conscience que la signature qu'ils apposent sur l'acte de propriété, leur impose des obligations vis à vis de la collectivité.

Parmi ces obligations, il y a lieu de mentionner :

- Le respect du droit des autres copropriétaires et la préservation du bien,
- La participation à la gestion commune de la copropriété aussi bien en ce qui concerne le cadre financier que le cadre organisationnel par :
  - La participation aux travaux de l'assemblée des copropriétaires,
  - La désignation et la participation à la rétribution d'un administrateur,
  - Le paiement des charges pour l'entretien et la maintenance des parties communes,
  - L'utilisation adéquate et la préservation des parties communes.
- L'entretien et la maintenance des parties privatives,
- L'utilisation adéquate et la préservation des parties privatives,
- Le respect des décisions adoptées par l'assemblée.

### **1. Les Locataires :**

Le locataire est une personne occupant un lot dans un immeuble collectif ou individuel. Cette occupation est formalisée par un contrat de bail établi avec le bailleur et par le règlement du loyer et des charges. (Cf. modèle type de quittance de loyer en [annexe VIII](#)).

Il participe aux travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur :

- les charges de 1<sup>ère</sup> catégories
- les travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres ou que le copropriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée (*Art. 764 bis de la loi 83-01 du 29 janvier 1983 et art. 26 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

Il s'acquitte de ses charges auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée (*Art. 48 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

### **2. Le règlement de la copropriété**

Ce règlement permet de préciser la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion des biens (*Art.1<sup>er</sup> du décret 83-666 du 12 novembre 1983 et art. 748 de la loi 83-01 du 29 janvier 1983*).

Il s'impose dès lors qu'un immeuble ou un groupe d'immeubles est réparti entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative ainsi qu'une quote-part des parties communes.

Un règlement de la copropriété peut s'établir de 03 manières :

- Par consentement unanime des copropriétaires préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis,
- Par décision de l'assemblée à la majorité simple des voix,
- Par voie de justice, dans ce cas il suffit qu'un seul au moins des copropriétaires engage une action auprès du juge du Tribunal territorialement compétent.

Le règlement de la copropriété peut inclure l'**état descriptif de division (EDD)**. Ils déterminent clairement la destination et les conditions de jouissance des différents lots et parties de la copropriété. L'état descriptif de division (EDD) a pour objet notamment :

- D'identifier l'immeuble et d'en indiquer la nature, la situation, la contenance et la désignation,
- D'opérer la division de l'immeuble en lots, chaque lot comprenant une fraction de l'immeuble ainsi qu'une quote-part des parties communes,
- De résumer sous forme de tableau, la désignation des lots.

Un règlement type de copropriété est joint en **annexe VII**.

**La gestion d'une copropriété exige non seulement la mise en place de la copropriété et de ses organes sur la base d'une subdivision en unités gérables, mais également la délimitation adéquate des espaces extérieurs appartenant à la copropriété pour une bonne prise en charge de la gestion des bâtiments et des espaces extérieurs.**

### **3. L'Administrateur de copropriété ou administrateur d'immeuble :**

#### **Le statut de l'administrateur de copropriété :**

L'administrateur de copropriété (ou d'immeuble) est régi par les dispositions du décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, modifié et complété par le décret exécutif 94.59 du 07 mars 1994.

Sa création a été rendue nécessaire, après la promulgation de la loi 81-01 portant cession des biens de l'État.

Il est élu par l'assemblée (*Art. 756 bis 3 de la loi du 29 janvier 1983*). Il est désigné à la majorité des voix des 2/3 des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, pour une durée de 02 ans renouvelable (*Art. 34 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*). Il est le mandataire de l'assemblée et est à ce titre, soumis aux dispositions des articles 571 et suivants du code civil relatifs au "mandat" (*Art. 34 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires, le Président de l'APC de la commune concernée désigne d'office un administrateur pour une durée de 02 ans, parmi les occupants ou en dehors d'eux (*Art. 756 bis 3 de la loi du 29 janvier 1983 et art. 34 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

En cas de désistement de l'administrateur, de son empêchement ou de la carence dans l'exercice de ses fonctions, le Président de l'APC de la commune concernée désigne un administrateur sur saisine de la majorité des copropriétaires (*Art. 36 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

Il peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent à sa demande en qualité de copropriétaire diligent. Ce mode de gestion exceptionnel prend fin dès la mise en place des organes de la copropriété. (*Art 25 et 26 du décret législatif n°93/03 du 1<sup>er</sup> mars 1993 et art 45 bis, ter, quater et quinquies du décret exécutif n°94-59 du 07 mars 1994*).

#### **Les missions de l'administrateur de copropriété :**

L'administrateur de copropriété est chargé de l'organisation de l'assemblée et à ce titre :

- Convoque l'assemblée sur son initiative ou à la demande des copropriétaires et/ou occupants, par lettre recommandée, 15 jours avant la tenue de la réunion.
- Prépare l'ordre du jour qui comprendra toute question éventuelle soumise par un ou plusieurs copropriétaires et/ou occupants, 15 jours avant la tenue de la réunion.

- Assure le secrétariat de la séance et établit une feuille de présence ainsi que le procès verbal qu'il signe avec le président de séance et qu'il enregistre sur un registre spécial ouvert à cet effet.
- Notifie chaque procès verbal à chacun des copropriétaires et/ou occupants ayant ou non assisté à l'assemblée.
- Rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée pour approbation et ce, avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la clôture de l'exercice. La décision de cette dernière lui donne quitus de sa gestion.

L'administrateur est chargé également :

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien,
- De faire respecter les clauses du règlement de la copropriété,
- D'administrer les parties communes de l'immeuble (entretien, hygiène et sécurité),
- D'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires et des dispositions du règlement de la copropriété,
- D'engager et congédier les concierges et les employés chargés de l'entretien et de fixer les conditions de leur travail,
- De détenir l'ensemble des archives de l'assemblée,
- De préparer le budget prévisionnel qui sera voté par l'assemblée,
- D'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires,
- De rendre compte annuellement de sa gestion et de soumettre ses comptes pour approbation à l'assemblée dans un délai de trois mois suivant la clôture de l'exercice,
- De représenter l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toute administration.

L'administrateur peut recourir à la procédure de recouvrement forcé des créances de la collectivité des copropriétaires (*Art. 43 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

#### La rémunération de l'administrateur de copropriété :

Une indemnité équivalente à 5% au moins de la valeur locative des locaux composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier fixée par l'assemblée est allouée à l'administrateur. Cette indemnité est fixée par décision de l'assemblée populaire communale, si celle-ci l'a désigné (*Art. 35 du décret 83-666 du 12 novembre 1983*).

#### Le cadre d'intervention :

Pour l'administrateur de copropriété le champ d'intervention se limite au niveau d'un ou plusieurs immeubles.

#### Le mandat de l'administrateur de copropriété :

Le mandat est un **acte** par lequel le mandant (**assemblée des copropriétaires**) donne le pouvoir au mandataire (**administrateur de copropriété**) de le représenter, d'agir en son nom et d'accomplir des missions déterminées pour son compte.

Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire (*Art. 571 de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975*).

Le mandat de l'administrateur peut être reconduit pour la même durée, autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire. Il prend fin par :

- Expiration : Il prend fin à l'expiration du délai contractuel.
- Révocation : l'assemblée peut à tout moment révoquer l'administrateur dans le respect des termes du contrat.
- Renonciation : l'administrateur peut renoncer au mandat dans le respect des termes du contrat.
- Décès : le décès du mandataire met fin automatiquement au contrat.

### La passation des pouvoirs :

Dans le cas de changement de l'administrateur, il y a lieu de procéder à la passation de l'ensemble des archives de l'assemblée entre ancien et nouvel administrateur dont notamment :

- Toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et occupants
- Les registres de l'assemblée et les documents de la gestion comptable.

### **4. L'administrateur de biens immobiliers**

L'administrateur de biens immobiliers est régi par les dispositions du décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 portant administrateurs de biens immobiliers, dont les modalités d'application ont été prises par arrêté du 04 février 1998.

Ce décret fixe les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers ainsi que le statut de l'administrateur de biens, tandis que l'arrêté fixe les qualifications professionnelles pour l'exercice de l'administrateur de biens immobiliers (*Art 2..de l'arrêté du 04 février 1998*).

### Le statut de l'administrateur de biens :

L'administrateur de biens est une personne physique ou morale dont l'activité constitue une profession libérale réglementée et soumise à l'agrément du ministre chargé de l'habitat (*Art.4 et 5 du décret exécutif n°97-154 du 10 mai 1997*).

Il peut être chargé de l'administration d'une partie ou ensemble d'immeubles pour le compte du mandant (administrateur de copropriété ou copropriétaire) sur la base d'un contrat signé entre les deux parties (*Art.571 et suivant de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975*).

Sa présence ne s'impose que si le propriétaire lui fait appel pour prendre en charge certaines missions qu'il ne peut assurer lui même convenablement.

Son activité est une profession réglementée dont l'exercice est exclusif de tout autre activité rémunérée (*Art 4. du décret exécutif n°97-154 du 10 mai 1997*).

Il doit souscrire aux conditions d'habilitation à l'exercice de la fonction prévue par les textes et est soumis à un agrément du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et à la procédure d'inscription au registre de commerce (*Art.5 du décret exécutif n°97-154 du 10 mai 1997*).

### Les missions de l'administrateur de biens :

Les activités entrant dans le cadre de la profession de l'administrateur de biens sont définies par l'article 3 du décret 97-154 du 10 mai 1997 comme suit :

- La location des biens à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal
- Le recouvrement des loyers et des charges
- L'entretien des locaux, de leurs parties communes, des dépendances, des installations et équipements qu'ils peuvent comporter
- La surveillance et le gardiennage
- S'assurer que l'utilisation des locaux est conforme à leur destination
- Faire entreprendre des travaux, réparations et maintenance y compris les gros travaux rendus nécessaires pour sécurité ou salubrité des locaux loués.

En outre, l'administrateur de biens :

- tient à jour l'inventaire des locaux qu'il gère (*Art. 20 du décret 97-154 du 10 mai 1997*)
- il est responsable du fait de ses agents et personnel (*Art. 21 du décret 97-154 du 10 mai 1997*)
- il est tenu de se couvrir d'une assurance (*Art.22 du décret 97-154 du 10 mai 1997*)
- il représente le mandant dans les assemblées des copropriétaires (*Art.. 24 du décret 97-154 du 10 mai 1997*).

### Le mandat de l'administrateur de biens :

L'administration et la gestion pour compte dont font l'objet les biens immobiliers se réalisent sur la base d'un contrat (dont modèle est joint en [annexe VI](#)) établi conformément aux dispositions de l'ordonnance 75-58 du 26 septembre 1975 par lequel le propriétaire donne mandat à l'administrateur à cet effet (*Art. 2 du décret 97-154 du 10 mai 1997*).

### La rémunération de l'administrateur de biens :

La rémunération allouée à l'administrateur de biens au titre de son mandat est fixée conjointement avec le mandant. Toutefois, le montant alloué au titre de l'administration des biens immobiliers publics est fixé après avis du Ministre chargé de l'habitat (*Art 26 du décret 97-154 du 10 mai 1997*).

### Le cadre d'intervention

Pour l'administrateur de biens le champ d'intervention s'étend sur tout le territoire national (*Art.6 du décret n° 97-154 du 10 mai 1997*) et comprend l'administration et la gestion d'un nombre de biens illimités.

## **L'administrateur de copropriété et l'administrateur de biens**

**Sur le plan légal ces deux types d'administrateurs existent. Ils répondent à des préoccupations différentes et assurent des missions différentes. Ils peuvent par conséquent cohabiter dans la gestion d'un immeuble.**

**Les missions, statuts et champs d'intervention de chacun de ces deux types d'administrateurs sont repris de manière succincte et en parallèle, dans le tableau joint en [annexe V](#). Ce qui permet d'entrevoir les différences qui existent entre ces deux fonctions, telles qu'elles ressortent des textes qui les régissent.**

### **4) Comment assurer la gestion et l'administration de la copropriété ?**

A titre transitoire, et conformément à l'arrêté du 4 février 1998 fixant les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession d'administrateur de biens immobiliers, modifié et complété par l'arrêté du 25 septembre 1999, l'**OPGI** en sa qualité **d'administrateur de copropriété** (selon l'une ou l'autre formule citée dans le paragraphe "l'administrateur de copropriété ou administrateur d'immeubles" ci-dessus), aura à assurer la gestion et l'administration de la copropriété et à organiser la régularisation du foncier à l'intérieur de chaque district.

Pour ce faire, durant la phase transitoire l'OPGI :

1. Organise à l'intérieur du district, pour une prise en charge efficace du foncier, **la subdivision** de chaque cité en unités de **propriété publique** (voirie, jardin, place publique ...) pour une gestion par l'APC et de **propriété privée** (immeuble) pour une gestion par l'administrateur de copropriété. Cette subdivision se fera en fonction de la situation urbaine de chaque cité et de l'appropriation de ses espaces extérieurs, qui seront prises en charge dans le cadre d'un plan d'aménagement actualisé établi en concertation avec les différents acteurs (cf. l'article 59 de la loi n° 98-12 du 31 décembre 1998 portant loi de finances pour 1999, le décret exécutif n° 99-242 du 31 octobre 1999 et l'instruction interministérielle n° 002 du 24 mai 2000).

A ce titre, le cheminement proposé pour la prise en charge de la gestion opérationnelle de la copropriété est repris dans le tableau joint en annexe II.

2. Désigne **un cadre** exerçant au sein de l'office, ayant les capacités requises en la matière, pour prendre en charge **les missions d'administration et de gestion de la copropriété**. Ce cadre pourrait être positionné au niveau d'une entité spécifique (unité ou service) au niveau de l'OPGI.

Le cadre désigné par l'OPGI aura pour missions :

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien,
- De veiller au respect du règlement de la copropriété,
- D'administrer les parties communes de l'immeuble (entretien, hygiène et sécurité),
- D'assurer le recouvrement des créances auprès des copropriétaires,
- D'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires et des dispositions du règlement de la copropriété.

En vertu de ces missions et pour pouvoir gérer de manière efficace la copropriété, cet administrateur aura à entreprendre les tâches suivantes :

### **1. L'inventaire de la copropriété**

L'administrateur doit tenir un inventaire de la copropriété qui comporte toutes les informations nécessaires concernant le bien immobilier et les copropriétaires.

A ce titre, il établira une documentation exhaustive sur les informations suivantes :

#### **Les lots de la copropriété comprenant :**

Nom du propriétaire, identification du lot, EDD avec parties privatives et tantièmes des parties communes, statut légal (acte, inscription dans livre foncier), situation des paiements : arriérés cession, charges; nombre des occupants, nom du locataire.

Ces informations serviront de repère pour le démarrage de la gestion par l'administrateur et seront mises à jour mensuellement.

#### **La fiche de l'immeuble :**

Dans une fiche de l'immeuble, il établira un inventaire exhaustif des caractéristiques de chaque bâtiment et des espaces extérieurs qui lui sont rattachés.

Si le bâtiment se trouve dans un état dégradé, il est indiqué de demander une expertise technique comme point de départ avec identification de la qualité des composantes du bâtiment, des dégâts constatés et des travaux de réhabilitation nécessaires. Ces informations permettront d'établir un planning des travaux d'entretien et de maintenance qui sera adopté par l'assemblée des copropriétaires.

#### **Le carnet d'entretien des immeubles :**

En vue d'une organisation et d'une programmation des activités à réaliser en matière d'entretien et de préservation des immeubles, l'administrateur peut tenir un carnet d'entretien.

Ce carnet comprendra notamment :

- Une fiche d'identification et de localisation de l'immeuble
- Une fiche d'identification des constituants
- Un diagnostic des constituants
- Un programme des travaux (en fonction des priorités et des moyens financiers).

A titre indicatif, un modèle de carnet d'entretien est joint **en annexe III**.

## 2. La gestion de l'immeuble en copropriété

L'administrateur doit être présent et veiller au respect de la volonté des copropriétaires et à la bonne utilisation de l'immeuble (bâtiment et espaces extérieurs).

L'organisation de ces espaces et leur affectation doivent se concrétiser par un plan d'aménagement à élaborer ou à actualiser en concertation avec tous les intervenants.

La concrétisation de ces aménagements dans un cadre organisé déterminant leur destination, permettra à l'administrateur d'en assurer le respect de leur utilisation et leur conservation.

Ceci permettra d'éviter des situations telles que :

- Stationnement des véhicules en dehors des zones réservées à cet effet,
- Dépôt d'ordures ménagères en dehors des endroits aménagés à cet effet,
- Détérioration des plants, arbustes et espaces verts,
- Occupation des espaces réservés aux enfants (bac à sable, balançoire ...) par des adolescents.

L'administrateur doit inciter et faciliter toute sorte d'initiative pour la prise en charge des aménagements extérieurs par les habitants dans la copropriété qu'il gère. A titre indicatif, il peut suggérer notamment que :

- Chaque enfant devienne "parrain" d'un arbre et assure son arrosage et sa préservation,
- Les parents au sein d'un immeuble s'organisent pour participer à la réalisation et pour entretenir les espaces de loisir et de détente (aire de jeux, espace vert).

Ces actions induiront une amélioration du cadre de vie des copropriétaires et/ou occupants et une réduction des charges financières.

L'administrateur est tenu par ailleurs, de veiller au respect des dispositions contenues dans le règlement de copropriété et l'EDD aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives.

En cas de non-respect de ces dispositions, il doit rappeler à l'ordre les contrevenants, et recourir, si nécessaire, aux sanctions fixées dans le règlement de la copropriété.

## 3. La gestion du fonctionnement des infrastructures techniques

Un soin particulier est à accorder à la gestion des infrastructures techniques et de multimédia de la copropriété. Le bon fonctionnement et le confort d'un logement dépendent d'un entretien régulier et de la réparation immédiate de ces infrastructures.

L'étanchéité des canalisations d'eau potable et des eaux usées, la propreté dans les vides sanitaires, le bon état des réseaux d'électricité et de gaz sont des conditions incontournables pour assurer la santé et la sécurité des habitants.

La remise aux normes de ces installations, la suppression de toute forme de piratage ou branchement illicite, l'assurance du bon fonctionnement des compteurs collectifs et individuels demandent l'intervention de spécialistes ainsi que des contrôles fréquents.

En effet, il s'agit non seulement d'une responsabilité technique mais aussi économique par rapport aux consommateurs en raison de l'importance des frais de consommation en eau, électricité et gaz.

## 4. La gestion courante et les menues réparations

La gestion courante et les menues réparations des parties communes sont des activités portant sur l'**entretien courant** et les **frais de gestion** s'y rattachant. Les travaux d'entretien et des menues réparations ont pour but de maintenir en bon état l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

La gestion courante nécessite des visites périodiques des parties communes par l'administrateur de copropriété, qui lui permettent de cibler les actions à engager.

A titre indicatif on peut citer :

- L'entretien des halls d'entrée, cage d'escaliers et escaliers,
- L'entretien des ascenseurs et force motrice (graissage et entretien des treuils, poulies et câbles),

- L'entretien des équipements communs (vide ordure, chauffage collectif, eau chaude collective, monte charge, climatisation),
- L'entretien et la réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, paliers et des locaux et parties à usage commun,
- L'entretien des locaux de leurs parties communes et dépendances (parking, cave, toiture, terrasse),
- L'entretien des espaces extérieurs appartenant à la copropriété (aire de jeux, aire de détente, ...),
- L'entretien des réseaux d'évacuation (eaux usées, vannes et pluviales),
- L'entretien des réseaux de distribution des fluides (distribution d'eau, gaz, électricité, chauffage),
- L'entretien du réseau de téléphonie et multimédia,
- La surveillance et le gardiennage,
- Le dépôt et l'enlèvement des ordures ménagères (système de ramassage des ordures et emplacement des poubelles),
- Le recouvrement des charges,
- La rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de l'administration de l'immeuble,
- Le salaire du ou des concierges et du personnel engagé par l'administrateur ainsi que les charges y afférentes,
- La sous-traitance des travaux d'entretien et de réparation,
- L'achat des produits et matériel nécessaires à l'entretien des parties communes (halls d'entrée, escaliers, cage d'escaliers et paliers, jardins, aire de jeux, ...).

### 5. Les réparations d'urgence

L'administrateur convoque immédiatement une assemblée extraordinaire pour décider de l'ouverture d'un chantier, de son approvisionnement et du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale, dans le cas de situation d'urgence.

Les travaux à engager d'urgence dans ce cadre, sont destinés à la sauvegarde de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et sont financés par un appel de fonds égal au 1/3 de la dépense envisagée.

### 6. La maintenance et les grosses réparations

La durée de vie de chaque élément d'un bâtiment dépend des matériaux choisis, de la qualité de réalisation, de l'utilisation et de l'entretien.

L'objectif de la maintenance est de remplacer ou de reformer les éléments du bâtiment avant qu'ils ne deviennent défectueux et mettent en danger sa stabilité.

Les intervalles de la maintenance varient en fonction de la nature de l'élément et de son exposition aux intempéries, ce qui conditionne l'élaboration du programme des grosses réparations. (Cf. carnet d'entretien joint en [annexe III](#)).

### 7. La réalisation des travaux en site occupé

La réalisation des travaux en site occupé doit se concrétiser en tenant compte des préalables suivants:

- L'intégration des occupants dans la programmation des travaux
- L'information détaillée et permanente pendant les travaux
- L'organisation des travaux de façon à assurer un minimum de dérangement et la fonctionnalité des logements pendant la réalisation
- La prise de toutes les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des habitants.

### 8. Les comptes de charges et d'entretien courant

L'administrateur doit procéder :

- à la tenue de la comptabilité générale de la collectivité des copropriétaires

- au paiement des factures et à la répartition des dépenses entre les copropriétaires et ou occupants
- à l'établissement et tenue à jour de la liste des copropriétaires
- à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom de la collectivité des copropriétaires
- à la présentation des comptes de gestion à l'assemblée.

## 9. La gestion financière et comptable

La gestion de la copropriété c'est avant tout une responsabilité économique. Il s'agit d'assurer le financement de toutes les dépenses par les contributions des copropriétaires et des locataires en fonction de leur statut et de leurs tantièmes.

La gestion des finances est un acte de confiance qui ne peut se créer entre l'administrateur et les copropriétaires qu'avec le respect conséquent de la volonté des copropriétaires (décisions de l'assemblée des copropriétaires), le résultat concret des prestations et la transparence totale de toute transaction financière.

Cette transparence est à assurer par une comptabilité adéquate. Elle doit permettre de déterminer pour chaque transaction financière sa nature ou raison, sa source et sa destination ce qui impose la tenue d'une comptabilité à partie double.

La **comptabilité** doit permettre de suivre les **recettes** et les **dépenses** de la copropriété qui reprendront :

Pour les recettes : le recouvrement des prestations fournies, les appels de fonds, les apports de l'État et des collectivités locales, les subventions d'investissement, les produits financiers et les charges incombant aux tiers (indemnités d'assurance, impôts et taxes).

Pour les dépenses : les frais courants de gestion et d'entretien, les frais de personnel, les frais pour le matériel d'entretien, les frais pour les prestations sous-traitées, la rémunération de l'administrateur, eau, électricité, taxes, impôts, assurances. Ainsi que les frais exceptionnels pour les travaux de maintenance (dépenses pour grosses réparations)

Pour être opérationnel, il y a lieu d'installer une **caisse** à la disposition exclusive de l'administrateur. Cette caisse fait l'objet d'un livre de caisse qui enregistre toutes les transactions (recettes, dépenses) et qui sera ultérieurement intégré dans la comptabilité générale de la copropriété.

Toute facture, reçu, extrait de comptes bancaires et autre pièce justificative, sera numéroté, classé et gardé aux archives pour vérification éventuelle par les copropriétaires, les locataires ou les services concernés.

Pour sa gestion financière et comptable l'administrateur s'appuie sur les documents suivants :

Les registres ou cahiers des comptes : ils permettent l'inscription chronologique des recettes et des dépenses. Toutes les **dépenses** doivent être justifiées par une **pièce comptable** (facture, reçu, bon, ticket de caisse, extrait de compte bancaire ...). Ce qui permet de vérifier l'ensemble des dépenses engagées et des recettes perçues au cours de l'exercice échu. La nomenclature des postes de l'état récapitulatif reprenant globalement les recettes et les dépenses de l'exercice, doit être identique à celle du budget prévisionnel.

Le budget prévisionnel permet de financer les charges de 1ère et 2ème catégories ne se rapportant pas aux travaux entrepris pour nécessité de sauvegarde du patrimoine commun. Ces derniers sont financés par les copropriétaires, par le versement d'un montant calculé sur la base d'un devis.

Le budget prévisionnel : c'est un document d'évaluation des dépenses de l'exercice à venir, préparé par l'administrateur et soumis à l'approbation de l'assemblée en début d'exercice. Il est financé par le

recouvrement des charges selon les modalités arrêtées par l'assemblée. L'administrateur est chargé de l'exécution du budget et exige à ce titre le versement :

- par l'ensemble des occupants effectifs ou non, à parts égales, des frais leur incombant pour couvrir les charges de 1<sup>ère</sup> catégorie (gestion courante et menues réparations)
- par les copropriétaires, sur la base de la quote-part de chacun, des charges de 2<sup>ème</sup> catégorie qui leur incombent.

Appels de fonds : en cas de travaux de sauvegarde d'urgence, l'administrateur peut recourir à un appel de fonds égal au 1/3 de la dépense envisagée, après convocation de l'assemblée.

Fonds de roulement : pour les besoins des travaux d'entretien à engager, dans le cadre d'un planning annuel d'entretien, un fonds de roulement est alimenté au début de chaque exercice, par une provision versée dans la caisse de l'administrateur, par les copropriétaires, représentant 40% du montant de la contribution incombant à chacun.

L'état des dettes et des créances : ce document fait état à la clôture de l'exercice en cours, des sommes dues à la collectivité des copropriétaires ou dues par eux.

La situation de trésorerie : elle permet de connaître la trésorerie de la caisse et de la banque, dont disposent les copropriétaires à la date de la clôture de l'exercice comptable.

L'administrateur rend compte annuellement de sa gestion à l'assemblée des copropriétaires. Il lui soumet pour approbation l'ensemble de ces comptes. S'il ne dispose pas de qualification ou de moyens techniques pour la réalisation de ces derniers, il doit recourir au support nécessaire d'un professionnel comptable (prestation sous-traitée).

A titre indicatif, des modèles de présentation de ces comptes sont repris en [annexe IV](#).

## 10. La sécurité

Une préoccupation centrale dans toutes les cités est la sécurité des habitants. A ce titre, l'administrateur est tenu de prendre en charge :

- La sécurité des enfants lorsqu'ils jouent ou se déplacent dans la cité. Il y a donc lieu de s'occuper de la circulation et du stationnement à l'intérieur de la cité, de la propreté des terrains de jeux ...,
- La préservation de l'intimité des habitants, ce qui peut signifier la création des zones protégées par des écrans verts (arbres ou haies) ou par des clôtures,
- La protection des aménagements extérieurs contre une utilisation inadéquate et le vandalisme,
- La sécurité des habitants se déplaçant dans la nuit par un bon éclairage des espaces extérieurs et notamment des entrées d'immeubles,
- La sécurité des habitants dans leurs logements par la fermeture conséquente des portes d'accès à l'immeuble et par des mesures assurant la protection des logements notamment au rez-de-chaussée,

Il y a lieu de discuter cette problématique avec les habitants, d'établir un plan de sécurité et de veiller à sa mise en œuvre.

Le chômage notamment des jeunes, relève d'une problématique particulière et peut être un facteur de risque pour la sécurité. L'administrateur peut contribuer à une amélioration de la situation en intégrant des jeunes de la cité dans la gestion soit en tant que volontaires soit en tant que salariés ou sous forme de micro-entreprises.

## 11. L'assurance

L'administrateur de par l'obligation qui lui est conférée de pourvoir à la conservation de l'immeuble, doit :

- faire assurer l'immeuble ainsi que la collectivité qu'il représente, contre divers risques et dommages (incendie, dégâts des eaux...)
- Déclarer les sinistres concernant les parties communes

- Régler les indemnités dues aux copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de travaux.

Étant le mandataire de la collectivité des copropriétaires, l'administrateur souscrit au nom de l'assemblée aux divers contrats d'assurance dont il soumet les devis au vote de l'assemblée.

## 12. Les outils de gestion

Pour une gestion efficace de la copropriété, il est nécessaire de recourir à l'outil informatique et d'utiliser les logiciels adaptés (banque de données, feuilles de calcul, traitement de textes avec fonction de publipostage). L'accès Internet peut être utile. Une standardisation de l'information est recommandée par l'utilisation de logiciel adapté ou compatible.

Tout document relevant de la gestion de la copropriété doit être classé et archivé.

Il y a lieu de souligner l'importance d'une bonne structuration des classeurs.

Un administrateur ne peut pas prendre en charge par lui-même l'ensemble des activités. Il doit donc faire appel aux services soit d'un personnel qu'il engage directement (femme de ménage, gardien, jardinier ...) ou de prestataires de services ou plus rarement des experts dans le domaine technique. Pour ces derniers, la base de leur intervention doit être un contrat qui définit clairement les prestations à fournir, les délais d'intervention et la rémunération.

## 13. La médiation

Gérer la copropriété c'est gérer aussi les copropriétaires. La cohabitation dans un immeuble en copropriété peut être source de conflits et de malentendus multiples (différence d'intérêts, différence de sensibilité aux bruits ou aux dégradations...).

L'administrateur doit tenir compte de l'ensemble de ces facteurs dans sa gestion quotidienne et avoir connaissance des droits et obligations de chacun. Il doit de ce fait, faire preuve d'autorité et de rigueur, et avoir une capacité de médiation et de concertation.

## 14. La communication et la sensibilisation

Si l'administrateur veut réussir dans ses missions, il doit assurer un échange d'information permanent avec tous les occupants de la copropriété, en tenant compte de leur qualité de copropriétaires et de locataires.

Les occupants signaleront à l'administrateur toute anomalie constatée aussi bien en ce qui concerne l'état ou l'utilisation des parties privatives et des parties communes.

L'administrateur, pour sa part, doit informer les copropriétaires et les locataires sur tout ce qu'ils doivent savoir pour conserver et améliorer la copropriété et pour assurer un cadre de vie de qualité.

Il dispose pour ce faire, de toute une gamme de moyens, dont :

- L'affichage dans les halls d'entrée de chaque bâtiment,
- La distribution de son courrier,
- Une boîte aux lettres pour l'administrateur,
- Un livre ou registre de doléances,
- L'installation d'un bureau au rez-de-chaussée d'un des bâtiments de l'immeuble ou d'une loge au sein de la cité,
- Le concierge en tant qu'interlocuteur permanent.

Mais rien ne peut remplacer la présence sur place et le contact direct de l'administrateur avec les copropriétaires et/ou occupants. Il doit établir des relations de confiance avec ces derniers et être disponible pour eux. Beaucoup d'informations sont mieux communiquées à l'occasion de rencontres ou de situations conviviales (fêtes, tournois, concours, ...). L'administrateur doit créer ou utiliser de multiples occasions de la vie quotidienne pour mener à bien sa mission de gestion et d'administration de la copropriété.

**Au terme de la phase transitoire, l'OPGI sera tenu d'organiser l'assemblée des copropriétaires et de faire désigner un administrateur de copropriété par cette assemblée.**

# ANNEXE I

- Le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs.
- Le décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers.
- L'arrêté du 4 février 1998 fixant les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession de l'administrateur de biens immobiliers
- L'arrêté du 25 septembre 1999 modifiant et complétant l'arrêté du 4 février 1998.

# ANNEXE II

## DÉMARCHE OPÉRATIONNELLE DE LA GESTION DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

	MESURES / ACTIVITÉS ACTIONS	RESPONSABLES IMPLIQUES	INSTRUMENTS / OUTILS	OBJECTIFS
1	Désigner l'OPGI comme responsable pour la mise en œuvre de la démarche opérationnelle suivante	M.H.U	Instruction Ministérielle à OPGI + DUC / DLEP	Clarifier les responsabilités des intervenants
2	<p>Informer les copropriétaires sur la réglementation relative à la gestion des parties communes notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les droits et obligations des copropriétaires</li> <li>- L'usage des parties communes</li> <li>- Les frais d'entretien et de maintenance</li> <li>- Les charges d'entretien</li> </ul>	OPGI	<p>Journées portes ouvertes</p> <p>Élaboration de dépliants et prospectus</p> <p>Notes d'information</p> <p>Bilan des actions réalisées au niveau de la cité</p>	<p>Sensibiliser</p> <p>Améliorer le recouvrement</p> <p>Mettre en évidence les différentes sources de financement</p>
3	Communiquer le processus aux différents intervenants et composer un groupe de travail	OPGI En collaboration avec DUC et DLEP	<p>Point information</p> <p>Supports d'information et de concertation</p> <p>Formation en communication</p>	Générer l'esprit de concertation pour rendre le processus opérationnel
4	Élaborer le plan d'aménagement actualisé avec proposition d'îlots. Partager la cité en copropriétés gérables	<p><b>Coopération</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OPGI / DUC</li> <li>- Cadastre</li> <li>- Domaine</li> <li>- Copropriétaires</li> <li>- Bureau d'études</li> </ul>	<p>Plan d'aménagement + proposition d'îlot</p> <p>Structuration spatiale des copropriétés</p>	Créer des îlots gérables et maîtrisables pour assurer une prise en charge effective de la cession et de la gestion
5	Approuver le plan d'aménagement actualisé	<p><b>Commission</b></p> <p>Selon Instruction N°002 du 24 mai 2000</p>	Décision par arrêté du Wali territorialement compétant	Créer la base réglementaire pour les activités 6 - 8
6	Arpentage / bornage	Cadastre	Plan cadastral	Créer le document de référence pour les activités 7.1 et 7.2
7.1	Enregistrer les copropriétés	OPGI, Notaire et conservation foncière	EDD, acte, livre foncier, livret foncier	<b>Lier le bien immobilier avec le bien foncier</b>
7.2	Verser ou reclasser les îlots d'utilité publique vers la commune	P/APC, OPGI, WALI	Délibération APC ou Arrêté du Wali	<i>Faire assurer la gestion directe par l'APC</i>
8	Organiser les assemblées des copropriétaires	OPGI	<i>Convocation par huissier de justice le cas échéant</i>	Mettre en place les organes de la copropriété
9	Désigner le ou le(s) Administrateur(s) de copropriété	Assemblée des copropriétaires	<p>Vote de l'assemblée</p> <p>Désignation par APC en cas de défaillance de l'assemblée</p>	Prise en charge de la gestion par les copropriétaires à travers l'administrateur désigné

# ANNEXE III

## LE CARNET D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

### 1 - IDENTIFICATION ET LOCALISATION DE L'IMMEUBLE :

- **Localisation :**

commune :

Daira :

Wilaya :

- Adresse de l'immeuble :
- Type d'immeuble : Bâtiments, Villa
- Statut juridique du terrain :
- Surface foncière :
- Surface d'emprise au sol :
- Surface habitable :

# ANNEXE IV

## TABLEAUX DES COMPTES DE GESTION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Tableau 1 :

### État des dépenses et recettes

Période du ..... au .....

Nature des dépenses	Montant	Nature des recettes	Montant
<b>Dépenses ordinaires:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Frais de personnel</li><li>- Électricité</li><li>- Eau</li><li>- Entretien cour commune et espaces verts</li><li>- Produits d'entretien et fournitures diverses</li><li>- Assurance de l'immeuble</li><li>- Impôt et taxes</li><li>- Dépenses diverses</li><li>- Entretien des parties communes : peinture, menuiserie, plomberie, électricité</li><li>- Administration immeuble : honoraires de l'administrateur, frais de correspondance</li></ul> <b>Total des dépenses ordinaires</b>		<b>Recettes encaissées auprès de tiers :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Indemnités versées pour parking</li><li>- Indemnités de jugement rendu</li></ul> <b>Produits financiers</b> <b>Indemnités d'assurance</b>	
<b>Dépenses exceptionnelles:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Travaux de réfection de la toiture...</li></ul> <b>Total des dépenses exceptionnelles</b>			
<b>Total des dépenses</b>		<b>Total des recettes</b>	

**Tableau 2 :****État des dettes et créances**

Période du ..... au .....

Situation arrêtée en date du .....

	Dépenses	Recettes
Avance de trésorerie		-----
Provision au début de l'exercice		-----
Provisions spéciales		-----
Fournisseurs		
Copropriétaires débiteurs	-----	
Copropriétaires créditeurs	-----	
	-----	
Trésorerie		
Total		-----
	-----	-----

**Tableau 3 :****Situation de trésorerie**

Période du ..... au .....

Situation arrêtée en date du .....

	Dépenses	Recettes
Situation en début d'exercice	-----	-----
Recettes (encaissement) :		
- Avance de trésorerie		-----
- Provisions		-----
- quote-part sur travaux		-----
Dépenses (décaissements) :		
- charges de l'exercice	-----	
- charges de l'exercice antérieur	-----	
- charges sur exercice futur	-----	
- Travaux	-----	
- Charges privatives	-----	
Solde de trésorerie en fin d'exercice		
Débiteur		
Créditeur		
Totaux	-----	-----

Tableau 4 :

Budget prévisionnel

Période du ..... au .....  
 Situation arrêtée en date du .....

Nature des dépenses	Dépenses
<p><b>Dépenses ordinaires:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais de personnel</li> <li>- Electricité</li> <li>- Eau</li> <li>- Entretien cour commune et espaces verts</li> <li>- Produits d'entretien et fournitures diverses</li> <li>- Assurance de l'immeuble</li> <li>- Impôt et taxes</li> <li>- Dépenses diverses</li> <li>- Entretien des parties communes : peinture, menuiserie, plomberie, électricité</li> <li>- Administration immeuble : honoraires de l'administrateur, frais de correspondance</li> </ul> <p><b>Total des dépenses ordinaires</b></p> <p><b>Dépenses exceptionnelles:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux de réfection de la toiture...</li> </ul> <p><b>Total des dépenses exceptionnelles</b></p>	
<b>Total général</b>	

# ANNEXE V

## LES FONCTIONS DE L'ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

ADMINISTRATEUR DE BIENS (DECRET EXÉCUTIF N° 97-154 du 10 mai 1997)	ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ (DECRET N° 83-666 du 12 novembre 1983)
<b>MISSIONS</b>	<b>MISSIONS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Location des biens à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal.</li> <li>- Recouvrement des loyers et charges : entretien des locaux et des parties communes et équipements y afférents.</li> <li>- Surveillance et gardiennage.</li> <li>- Contrôle de l'utilisation des locaux conforme à leur destination.</li> <li>- Faire entreprendre des travaux de réparations et de maintenance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.</li> <li>- Faire respecter les clauses du règlement de la copropriété.</li> <li>- Assurer l'exécution des dispositions du règlement de la copropriété et les délibérations de l'assemblée.</li> <li>- Administrer l'immeuble et pourvoir à sa conservation à sa garde et à son entretien.</li> <li>- Administrer les parties communes de l'immeuble en assurant l'entretien nécessaire et veiller à l'hygiène et à la surveillance.</li> <li>- Engager et congédier les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail.</li> <li>- Détenir l'ensemble des archives de l'assemblée (toutes les conventions et documents administratifs ou graphiques relatifs à l'immeuble, les documents concernant la gestion comptable de l'immeuble).</li> <li>- Préparer le budget prévisionnel et l'exécuter.</li> <li>- Assurer le recouvrement des charges du 1er et de la 2ème catégorie.</li> <li>- Représenter l'assemblée vis à vis des tiers</li> </ul>
<b>STATUT</b>	<b>STATUT</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'administrateur de biens est une personne physique ou morale soumise à un agrément et en possession d'un local et d'un registre de commerce.</li> <li>- L'activité de l'administrateur de biens constitue une profession libérale réglementée qui exclue toute autre activité rémunérée.</li> <li>- L'administrateur de biens gère pour le compte du mandant sur la base d'un contrat à établir.</li> <li>- L'administrateur de bien peut être chargé de l'administration d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.</li> <li>- L'administrateur de biens peut assurer une ou l'ensemble des activités indiquées ci-dessus suivant convention.</li> <li>- L'administrateur de biens représente le mandant dans les assemblées de copropriétaires et participe avec eux à l'ensemble des tâches que la législation et la réglementation confèrent à celles-ci.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'administrateur de copropriété ou d'immeuble est une personne physique ou morale.</li> <li>- L'administrateur de copropriété ou d'immeuble est désigné par l'assemblée des copropriétaires ou par le président de l'A.P.C. du lieu d'implantation de l'immeuble.</li> <li>- La durée de son mandat est de deux (02) ans renouvelables.</li> </ul>
<b>CHAMP D'INTERVENTION</b>	<b>CHAMP D'INTERVENTION</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le champ d'intervention s'étend sur l'ensemble du territoire national pour un nombre de biens illimité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le champ d'intervention de l'administrateur se limite au niveau d'un ou plusieurs immeubles.</li> </ul>

# ANNEXE VI

## **MODÈLE DE CONTRAT ENTRE L'ADMINISTRATEUR DE COPROPRIÉTÉ ET L'ADMINISTRATEUR DE BIENS**

### **MODÈLE DE CONTRAT**

## **CONTRAT**

Entre

L'administrateur de la copropriété : .....  
d'une part.

Et

L'administrateur des biens immobiliers ..... (agréé par arrêté ministériel  
n° ..... daté du ..... et titulaire du registre de commerce n° ..... daté du  
.....) d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### **CHAPITRE I : OBJET DU CONTRAT**

**ARTICLE 01** : le présent contrat a pour objet de fixer les droits et obligations des deux parties, en matière d'administration de biens immobiliers.

Conformément au décret exécutif n°97-154 du 10 mai 1997 et l'arrêté ministériel du 04 février 1998 fixant les critères de qualifications professionnelles pour l'exercice de la profession d'administrateur de biens immobiliers.

### **CHAPITRE II : QUALITÉ DU MANDATAIRE ET DOMAINES D'INTERVENTIONS**

**ARTICLE 02** : l'administrateur de la copropriété ....., agissant en qualité de mandataire de l'immeuble ou groupe d'immeubles situés sur le territoire de la commune de ..... dont la localisation et la consistance enregistrées sous le n° ..... de la présente convention, donne mandat à l'administrateur de biens ..... à l'effet de :

- Procéder au recouvrement des loyers et charges.
- Procéder à l'entretien des locaux et parties communes et équipements y afférents.
- Assurer la surveillance et le gardiennage.
- Veiller à l'utilisation des locaux conformément à leur destination.
- Faire entreprendre des travaux de réparation et de maintenance.
- De représenter la copropriété devant les juridictions compétentes en matière de recouvrement des créances.

### **CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

**ARTICLE 03** : le mandataire doit disposer de moyens de travail adéquats conformes à l'éthique de la profession tout en remplissant les conditions édictées par le décret n° 97-154 du 10 mai 1997 et complétée par l'arrêté ministériel du 04 février 1998.

**ARTICLE 04** : s'oblige à exécuter les tâches qui lui ont été confiées et ce conformément à la réglementation en vigueur, à savoir :

Alinéa 01 : tenir un fichier nominatif des locataires ou acquéreurs et suivre tout mouvement y afférent.

Alinéa 02 : signaler au mandant toute déviation, transformation et détournement de la nature du patrimoine.

Alinéa 03 : est tenu à une obligation de réserve pour entretenir des rapports commerciaux vis à vis de ses clients.

Alinéa 04 : est responsable du fait de ses agents et personnel.

Alinéa 05 : est tenu au secret professionnel.

#### **CHAPITRE IV : OBLIGATIONS DU MANDANT**

**ARTICLE 05** : l'administrateur de copropriété doit fournir au mandataire toutes les pièces, registres, fichiers ou tout document annexe utile à la bonne gestion et au bon suivi de sa mission.

#### **CHAPITRE V : HONORAIRES ET MODALITÉS DE PAIEMENT**

**ARTICLE 06** : les honoraires du présent contrat sont conclus dans le cadre d'un barème progressif.

**ARTICLE 07** : le règlement des honoraires du mandataire s'effectue sur la base d'un mémoire trimestriel devant comporter toutes les précisions comptables pour la période concernée assorti des pièces justificatives nécessaires.

#### **CHAPITRE VI : DURÉE DU CONTRAT**

**ARTICLE 08** : ce contrat prendra effet, pour une période de.... à compter de la date de sa signature.

**ARTICLE 09** : Ce contrat peut être tacitement reconduit pour la même durée sauf dans le cas où l'une ou l'autre partie exprime sa volonté de mettre fin à la relation dans un délai d'un mois avant l'expiration du présent contrat.

**ARTICLE 10** : la résiliation de ce contrat intervient de plein droit en cas de fautes graves constatées ou tout manquement aux règles et aux diligences de la profession et toutes éventualités précisées dans les articles 14,15,16 et 17 du décret n° 97-154 du 10 mai 1997.

**ARTICLE 11** : tout litige pouvant intervenir pendant l'exécution du présent contrat sera réglé à l'amiable. A défaut, toute contestation sera prise devant la juridiction compétente en la matière.

#### **CHAPITRE VII : PROCÉDURES FINANCIÈRES**

**ARTICLE 12** : le mandataire est tenu à un versement périodique de la masse des recouvrements opérés par ses soins au compte du mandant en joignant, à l'appui, le relevé détaillé de la collecte effectuée appuyée par l'état de rapprochement mensuel correspondant.

**ARTICLE 13** : d'un commun accord entre les deux parties, la période des versements convenue est de ..... jours.

**ARTICLE 14** : le contrôle et le suivi est assuré par le mandant après constat et inspection des prestations énumérées dans l'esprit de l'exécution du présent contrat.

#### **CHAPITRE VIII : DOMICILIATION BANCAIRE**

**ARTICLE 15** : le mandataire effectuera les versements ou virements des recouvrements opérés dans le compte, n° ..... ouvert au nom de ..... auprès de .....

**ARTICLE 16** : le mandant procédera au règlement des honoraires du mandataire au compte n°  
..... ouvert auprès de .....

**ARTICLE 17** : tout changement de domiciliation doit être signalé d'avance au mandant.

**CHAPITRE IX : RÉVISIONS**

**ARTICLE 18** : en étroite relation avec le barème des recouvrements, le présent contrat reste ferme et non révisable.

FAIT : A ..... LE .....

LE MANDANT :  
MANDATAIRE :

LE

**NB** : Le présent modèle de contrat doit être adapté en fonction des activités à confier

# ANNEXE VII

## **RÈGLEMENT - TYPE DE COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS ET DES ENSEMBLES IMMOBILIERS**

Par devant ..... a été établi le règlement suivant qui régira les rapports de voisinage et de copropriété des copropriétaires de l'ensemble immobilier ou de l'immeuble et de leurs ayants droit.

### **TITRE I**

#### **ARTICLE 1 - Objet du règlement**

Le présent règlement constitue une convention collective établie conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires régissant la copropriété :

- L'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil modifiée et complétée par la loi 83.01 du 29 janvier 1983
- Le décret 83-666 du 12 novembre 1983 fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs modifié et complété par le décret exécutif 94-59 du 07 mars 1994
- Le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière clarifiant la mise en place de la gestion
- Le décret exécutif 97-154 du 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers
- L'arrêté du 4 février 1998, fixant les critères de qualification professionnelle pour l'exercice de la profession de l'administrateur de biens immobiliers

Afin de :

- Préciser l'état descriptif de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et constater la destination des lieux,
- Déterminer les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les parties communes qui serviront à l'usage collectif ainsi que les conditions de leur jouissance.
- Fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les choses qui seront leur propriété privative que sur celles qui seront communes ainsi que le mode de règlement des différends susceptibles de naître entre eux,
- Organiser l'administration de l'ensemble immobilier ou de l'immeuble en vue de sa bonne tenue et de son entretien, et fixer notamment la contribution de chaque copropriétaire aux différentes charges établies à cet effet.

### **TITRE II**

#### **DÉSIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

##### **CHAPITRE I**

##### **DÉSIGNATION**

**ARTICLE 2 :** Localisation cadastrale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier :

.....

**ARTICLE 3 :** Dénomination de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier

.....

**ARTICLE 4 :** Origine de propriété des terrains : .....

##### **CHAPITRE II**

##### **DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **ET DES PARTIES COMMUNES**

##### **SECTION I**

##### **DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES**

**ARTICLE 5 :** Les parties privatives sont celles qui appartiennent divisément à chaque copropriétaire et sont affectées à son usage exclusif, c'est à dire les locaux compris dans son (ses) lot (s) avec tous leurs accessoires.

**ARTICLE 6 :** Les parties privatives comprennent notamment, pour chacun des locaux privatifs compris dans un corps de bâtiment collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :

1° les carrelages dallages, parquets et, en général, tous revêtements ;

- 2° les plafonds, c'est à dire le lattis et l'enduit de plâtre qui le recouvrent, les moulures ornementations et décorations dont les plafonds peuvent être agrémentés et les pièces de menuiseries dont ils pourront être parés ;
- 3° les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- 4° les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et porte-fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les vitrages des balcons et loggias ainsi que leurs châssis ;
- 5° les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives ;
- 6° les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées, des déchets ;
- 7° les appareillages, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent ;
- 8° les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- 9° les installations des cuisines, éviers ;
- 10° les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif ;
- 11° les placards et penderies ;
- 12° tout ce qui concerne la décoration intérieure, encadrement et dessus des cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres ;
- 13° et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

**ARTICLE 7 :** Sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privatifs et non compris dans le gros œuvre.

## SECTION II

### DÉFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 8 :** Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont, suivant les cas, réparties en trois (03) catégories.

#### PARAGRAPHE I

##### PARTIES COMMUNES DE LA PREMIÈRE CATÉGORIE

**ARTICLE 9 :** Les parties communes de la première catégorie sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. Elles prennent :

- la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend, notamment les terrains à usage de parking ou de jardin.
- les cours et les voies d'accès.
- les réseaux d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe des bâtiments dont il s'agit,
- la (les) conciergerie (s) se trouvant dans un ou plusieurs bâtiments,
- les locaux se situant dans un ou plusieurs bâtiments à usage de bureau, destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier,
- et en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments.

#### PARAGRAPHE II

##### PARTIES COMMUNES DE LA DEUXIÈME CATÉGORIE

**ARTICLE 10 :** Les parties communes de la deuxième catégorie sont réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment et comprennent :

- les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros œuvre des planchers (hourdies, poutres, et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;
- les ornements des façades ainsi que les balcons loggias et terrasses, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sauf les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, jalousies qui sont propriété privative ;

- les locaux, espaces et servitudes communs, les portes, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les couloirs de dégagements, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des compteurs et des boîtes à ordures, les paliers d'étage et cages d'escaliers ainsi que les portes et fenêtres, châssis vitrés se trouvant dans les parties communes ;
- et, d'une manière générale, tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales
- les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduites de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines ;
- les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide-ordures ainsi que leurs appareils de ramonage ;
- ceux des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux) ;
- les gaines en maçonnerie de ces canalisations ;
- les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant, le cas échéant aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, d'électricité, d'assainissement de tout-à-l'égout ;
- tout appareil, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tous objets immobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes, installations d'éclairage, boîtes aux lettres, paillason d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures ;
- et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées, à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui ne sont déclarées communes par la loi ou par l'usage étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

**PARAGRAPHE III**

**PARTIES COMMUNES DE LA TROISIÈME CATÉGORIE**

**ARTICLE 11 :** Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et les cages des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

**CHAPITRE III**

**ÉTAT DESCRIPTIF ET DIVISION EN LOTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**ARTICLE 12:** L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privatives désignées d'après l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise de chacune des trois catégories de parties communes.

La quote-part indivise de l'ensemble des parties communes est définie par les tantièmes afférents à un lot.

La quote-part des parties communes afférent à un lot est proportionnelle à la surface utile globale de l'ensemble des lots formant l'unité foncière.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes pour les parties communes générales de la 1ère catégorie et en millièmes pour celles de la deuxième et de la troisième catégorie.

L'ensemble des bâtiments actuellement construits est divisé en ..... lots dont ..... lots pour les appartements et ..... lots pour les locaux commerciaux.

Les lots situés dans le corps de bâtiment ..... sont numérotés de ..... etc. ....

La composition des lots figure au tableau de division ci-après :

N° des lots	Parties privatives	Répartition de la copropriété		
	Situation et désignation des locaux	Parties communes 1 <sup>ère</sup> catégorie En dix mille / dix millièmes	Parties communes 2 <sup>ème</sup> catégorie En mille / millièmes	Parties communes 3 <sup>ème</sup> catégorie En mille / millièmes
	1 Bâtiment ..... Rez-de-chaussée ..... 1 <sup>er</sup> étage ..... etc.			

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

**ARTICLE 13** : D'une manière générale, les propriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever le local ou l'ensemble immobilier qu'elles résultent des titres de propriété de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de l'état descriptif de division.

Par ailleurs et en application de l'article 747 du code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes

### TITRE III

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

**ARTICLE 14** : Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des troubles de jouissance, fautes ou négligences et des infractions prévues au présent titre dont lui-même, ses proposés, ses visiteurs, les occupants à un quelconque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps devenir un droit acquis

### SECTION I

#### L'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

**ARTICLE 15** : Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera des parties privatives lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées :

**1° Modification** : il pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant cependant en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux, sous la surveillance d'un homme de l'art, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci.

**2° Boutiques et Magasins** : il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins, aucun commerce pouvant présenter des risques d'explosion ou d'incendie ou qui, par le bruit et les odeurs, serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de commodo et incommodo.

En aucun cas, les magasins ou boutiques ne pourront être utilisés comme habitations.

**3° Bruits** : Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée, par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives, sauf les moteurs silencieux, à condition qu'ils soient équipés d'un système antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant, particulièrement des appareils et machines émettant des sons, tels notamment, radios et télévisions, instruments de musique..., leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police.

**4° Animaux** : les animaux dangereux sont interdits.

**5° Utilisation des fenêtres, balcons et loggias** : Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et aux balcons ; cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias sans être fixés pour en éviter la chute. Les vases ou autres plantes devront être disposés de telle manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incomode pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.

**6° Plaques indicatrices enseignes** : chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de ses noms et profession. Il ne pourra, cependant être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire la publicité qu'ils jugeront utile et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

**7° Harmonie - Entretien** : les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée délibérante.

**8° Entretien des canalisations d'eau et robinetteries :** Afin d'éviter les fuites d'eaux et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais de l'occupant responsable.

**9° Chauffage, ramonage :** les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduites de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduites de fumée ne pourront être utilisées que pour l'usage auxquelles elles ont été destinées ou comme gaines des ventilations.

**10° Servitudes :** Les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués. Ils devront au besoin, donner accès à leurs locaux de propriété divise, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des travaux.

Ils devront faire place nette, de par eux-mêmes ou du chef de leurs occupants à leur frais de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles et autres objets scellés ou non).

**11° Responsabilité :** Tout copropriétaire reste responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui-même restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants desdits locaux, sauf son recours contre ses derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

**12° Règlement et usage :** L'exécution de tout règlement d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même de tout usage pour la bonne tenue de l'immeuble dans l'intérêt commun.

## SECTION II

### USAGE DES PARTIES COMMUNES

**ARTICLE 16 :** Chacun des copropriétaires et/ou occupants pour la jouissance des locaux dont il dispose pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, notamment, aucun copropriétaire et/ou occupant ne pourra encombrer ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

**ARTICLE 17 :** Les choses communes ainsi que les services communs, comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité ne pourront être modifiés qu'avec l'assentiment de la majorité de la copropriétaire.

## TITRE IV

### CHARGES AFFECTANT LA COLLECTIVITÉ DES COPROPRIÉTAIRES ET/OU OCCUPANTS

#### CHAPITRE I DES CHARGES

**ARTICLE 18 :** Les diverses charges qui affectent les copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux catégories.

**ARTICLE 19 :** Les charges de première catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des occupants (copropriétaire ou locataires). Ces charges réparties à parts égales entre chacun de ces occupants, comprennent notamment :

- La rétribution de l'administrateur et les frais de fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du concierge et du personnel engagé par l'administrateur et les charges y afférentes
- Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes et des frais des compteurs généraux
- L'achat des produits et ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrées, escaliers et cages d'escaliers et paliers
- Les dépenses d'entretien des ascenseurs
- Les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires
- Les frais d'entretien et de réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, paliers et autres locaux et parties à usage commun
- Le paiement des primes d'assurance
- Les frais occasionnés par les menues réparations.

**ARTICLE 20 :** Les charges de deuxième catégorie inhérentes aux grosses réparations à l'administration de l'immeuble, à la maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants incombent aux seuls copropriétaires.

Ces charges réparties sur la base de la quote-part de chaque copropriétaire, comprennent notamment :

- Les frais de réparation afférents aux gros murs, toiture, terrasse, façades, balcon et loges, canalisations, tuyaux, portes d'entrées, vestibules, escaliers, cages d'escaliers, paliers
- Les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduites dont les causes ne sont pas déterminées
- Les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peintures des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement
- Les frais d'entretien et de réparation des boîtes à ordures et de tout à l'égout
- Les frais d'entretien, d'aménagement et de peinture des locaux compris dans les parties communes générales
- La réfection des ascenseurs et chauffages et de leurs accessoires
- Les frais de pose et de réparation des installations d'éclairage des parties communes
- Les contributions et taxes éventuelles, les primes d'assurances.

**ARTICLE 21 :** Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus, chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue ses locaux.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Bien que situé sur des parties communes, chaque copropriétaire fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'installation et de l'entretien des antennes, câbles de descente et autres accessoires de radio ou de télévision.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, et paiera les taxes et contributions recouvrées par voie de rôles à son nom du fait de son droit de copropriété.

Il paiera directement à l'organisme intéressé, ses charges de consommation de gaz et d'électricité.

Chaque propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement ou local.

Chaque propriétaire fera son affaire personnelle à ses frais, de l'installation en ses locaux de tous appareils supplémentaires destinés à lui fournir l'eau chaude et fonctionnant soit au gaz, soit à l'électricité.

Les copropriétaires des magasins, bureaux, garages auront à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et les réfections de leur rideau de fermeture et, le cas échéant, de leurs devantures et vitrines.

Les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs à l'usage de locaux privatifs, seront à la charge de chaque copropriétaire ou usager de ces locaux.

Chaque propriétaire ayant l'usage de la gaine vide-ordures supportera à ses frais exclusifs, l'entretien et les réparations du vidoir dont il aura l'usage.

**ARTICLE 22 :** Les charges sont financées :

- Par un budget prévisionnel adopté en début d'exercice par l'assemblée.
- En cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, à la suite d'une réunion extraordinaire de l'assemblée sur convocation de l'administrateur.

**ARTICLE 23 :** Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée.

L'administrateur en cas de non paiement par l'un des occupants ou d'un copropriétaire, soit de la fraction des frais lui incombant au titre de la 1<sup>ère</sup> catégorie des charges, soit du non versement de la quote-part lui incombant au titre de travaux ou obligations de la 2<sup>ème</sup> catégorie des charges, peut recourir au recouvrement forcé.

**ARTICLE 24 :** L'administrateur doit, en cas de non paiement de fractions de charges de la 1<sup>ère</sup> catégorie et après deux mises en demeure avec accusé de réception restées infructueuses, solliciter à l'encontre de l'occupant défaillant, du Président de l'APC de la commune dont relève l'immeuble, l'émission d'un titre exécutoire en y joignant toutes les pièces justificatives.

Le titre exécutoire ainsi émis est exécuté conformément à la procédure en vigueur pour le recouvrement des impôts.

**ARTICLE 25 :** Lorsqu'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notamment le non versement par ce dernier de la quote-part des charges lui incombant au titre de travaux réalisés sur les parties communes, l'administrateur prend une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant.

Si au terme de trois 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 sur les loyers si ce dernier a loué son local.

Le paiement de toutes les charges est obligatoire, même en l'absence d'un copropriétaire ou lorsque son appartement est inoccupé.

**ARTICLE 26 :** Dans le cas où le copropriétaire et/ou occupant est un organisme ou un service public ou une collectivité locale, le recouvrement des créances lui incombant, en cas de non paiement après mise en demeure, est garanti par la

procédure du débit d'office sur les crédits prévus à cet effet par le comptable public, sur saisine de l'administrateur qui doit fournir toutes les justifications.

**ARTICLE 27** : En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances nées de la copropriété à la date de la mutation.

Un copropriétaire qui aliène son lot à titre onéreux, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des copropriétaires; avis de mutation doit être donné à l'administrateur par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur.

## **TITRE V DE L'ADMINISTRATION ET DE LA GESTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS**

### **CHAPITRE I L'ASSEMBLÉE**

**ARTICLE 28** : L'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

**ARTICLE 29** : La collectivité des copropriétaires et/ou occupants est constituée en assemblée dotée de la personnalité civile.

**ARTICLE 30** : L'assemblée a pour attributions la conservation de l'immeuble et la gestion des parties communes. Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires et/ou tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a qualité pour agir en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Elle peut agir conjointement ou avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Elle peut prendre toutes mesures nécessaires pour la conservation de l'immeuble et à la bonne gestion des parties communes.

**ARTICLE 31** : Les décisions de l'assemblée sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur de copropriété placé directement sous son contrôle.

**ARTICLE 32** : L'assemblée générale à quelque majorité que ce soit, ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination ou des modalités de jouissance de ses parties privatives telles que celles-ci résultent du règlement de copropriété.

### **SECTION I CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE**

**ARTICLE 33** : L'assemblée se réunit obligatoirement au moins une fois par an, dans les trois (03) mois suivant la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

**ARTICLE 34** : L'assemblée est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et sur son initiative. Il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui est faite par les copropriétaires et/ou occupants.

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

**ARTICLE 35** : L'assemblée des copropriétaires et/ou occupants est convoquée. Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement adressées à l'ancien copropriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouvel occupant.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

**ARTICLE 36** : Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour.

**ARTICLE 37** : L'ordre du jour est fixé par l'administrateur ; néanmoins chaque copropriétaire et/ou occupant peut 15 jours avant la date de la réunion notifier à l'administrateur toute question dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

**ARTICLE 38** : L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites.

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domicile de chaque copropriétaire et/ou occupant, et le cas échéant, du mandataire qui les représente.

Cette feuille est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

## SECTION II FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE

**ARTICLE 39** : Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne par vote à main levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le plus âgé des copropriétaires est désigné d'office.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. Mais en aucun cas, l'administrateur et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée.

**ARTICLE 40** : Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire. Chaque locataire dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur les charges de première catégorie, sur des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, également lorsque le copropriétaire est absent ou non régulièrement représenté.

**ARTICLE 41** : Les copropriétaires et/ou occupant peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

## SECTION III MAJORITÉ REQUISE

**ARTICLE 42** : Les décisions de l'assemblée sont adoptées à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés quant elles concernent notamment :

- Les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, l'adoption du règlement intérieur et les points qui n'auraient pas été prévus, et sur toutes les questions intéressant la copropriété.
- L'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives et réglementaires.
- La modification de la répartition des charges visées aux articles ci-dessus rendus nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties.

**ARTICLE 43** : Sont adoptées à la majorité des 2/3 des membres présents ou représentés, les décisions concernant :

- la désignation ou la révocation de l'administrateur
- tous travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux à usage commun ou la création de tels locaux, à la condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble.
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

**ARTICLE 44** : Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée, les décisions portant sur :

- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires
- La construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif.
- La surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis.

**ARTICLE 45** : Les réunions de l'assemblée sont sanctionnées par un procès-verbal établi par le secrétaire de séance et qui doit contenir le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant, le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires et/ou occupants et, le cas échéant, de leurs mandataires qui ont voté contre, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le président et le secrétaire de séance de l'assemblée. Ils sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'assemblée.

Chaque procès-verbal est notifié à chacun des copropriétaires et/ou occupants ayant ou non assisté à la réunion de l'assemblée.

**ARTICLE 46** : Les décisions ainsi adoptées s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants droits. La contestation des décisions de l'assemblée doit être introduite par les membres de la collectivité opposants ou défaillants, dans un délai de 02 mois à compter de leur notification par l'administrateur, auprès du tribunal territorialement compétent

## CHAPITRE II L'ADMINISTRATEUR

### SECTION I STATUT

**ARTICLE 47** : L'exécution des décisions de l'assemblée de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier..... est confié à un administrateur désigné par l'assemblée à la majorité des voix des 2/3 des membres présents ou représentés pour une durée de deux ans renouvelable autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire.

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée, le Président de l'APC de la commune concernée désigne d'office un administrateur pour une durée de 02 ans, parmi les occupants ou en dehors d'eux.

L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions notamment de majorité, requises pour sa désignation, par décision de l'assemblée qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

En cas de désistement de l'administrateur, de son empêchement ou de la carence dans l'exercice de ses fonctions, le Président de l'APC de la commune concernée désigne d'office un administrateur sur saisine de la majorité des copropriétaires.

L'administrateur peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent à sa demande en qualité de copropriétaire diligent. Ce mode de gestion exceptionnel prend fin dès la mise en place des organes de la copropriété.

### SECTION II RÔLE DE L'ADMINISTRATEUR

**ARTICLE 48** : L'administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du présent règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée.

Il est tenu de faire respecter les clauses du règlement de la copropriété, d'en appliquer les sanctions et si son intervention est inopérante d'en saisir l'assemblée pour prendre toutes les mesures nécessaires.

En outre, il fait exécuter les décisions de l'assemblée. En cas d'obstacle, il doit convoquer à nouveau l'assemblée ou même saisir la justice.

Chaque procès-verbal est notifié à chacun des copropriétaires et/ou occupants ayant ou non assisté à la réunion de l'assemblée.

**ARTICLE 49** : L'administrateur est chargé en outre :

- D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien
- D'administrer les parties communes de l'immeuble (entretien, hygiène et sécurité)
- D'engager et congédier les concierges et les employés chargés de l'entretien et de fixer les conditions de leur travail
- D'assurer l'immeuble ou l'ensemble immobilier contre les risques qui peuvent l'atteindre ainsi que la collectivité qu'il représente
- De détenir l'ensemble des archives de l'assemblée (conventions, registres de l'assemblée, documents de gestion comptable, le règlement de la copropriété, l'EDD, la liste des copropriétaires et/ou occupants ...)
- D'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants. Il peut recourir en cas de non paiement, à la procédure de recouvrement forcé.
- De représenter l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toute administration. Il la représente en justice tant en qualité de demandeur que de défendeur même contre certains occupants
- De rendre compte annuellement de sa gestion et de soumettre ses comptes pour approbation à l'assemblée dans un délai de trois mois suivant la clôture de l'exercice
- De préparer le budget prévisionnel qui sera voté par l'assemblée et d'en assurer l'exécution. A ce titre, il exige :

- le versement au début de chaque exercice, par les copropriétaires d'une provision spéciale destinée à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée ayant trait aux travaux d'entretien et de grosse réparations, d'amélioration, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstruction

- le versement par l'ensemble des occupants effectifs ou non de la quote-part leur incombant pour couvrir les frais de la 1ère catégorie des charges

**ARTICLE 50** : En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement l'assemblée pour décider de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, ainsi que du versement d'une provision spéciale par les copropriétaires, qui ne peut excéder le tiers de la dépense envisagée.

**ARTICLE 51** : Une indemnité au moins équivalente à 5% de la valeur locative des locaux composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier, fixée par l'assemblée est allouée à l'administrateur. Cette indemnité est fixée par décision de l'assemblée populaire communale, si celle-ci l'a désigné.

**ARTICLE 52** : L'administrateur est seul responsable de sa gestion ; il ne peut se faire substituer.

L'administrateur est responsable de tous dommages et préjudices dus à ses erreurs, sa négligence ou son imprudence. Sa responsabilité ne peut être recherchée en cas de vol, actions délictueuses ou criminelles commises dans l'immeuble.

## **TITRE VI APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ**

### **CHAPITRE I EFFET DU RÈGLEMENT**

**ARTICLE 53** : Le présent règlement de copropriété oblige les différents propriétaires ; il constitue la loi de la copropriété et est opposable des copropriétaires signataires et à leurs ayants cause universels, ou à titre universel, héritiers, légataires universels, donataires, lesquels en recueillant le patrimoine de leurs auteurs, se soumettent à l'obligation de respecter le présent règlement sans qu'aucune formalité particulière soit nécessaire pour le rendre obligatoire à leur égard.

**ARTICLE 54** : En cas d'aliénation, les obligations nées du présent règlement suivent le fonds et s'imposent au nouvel acquéreur.

En cédant son fonds le propriétaire se trouve libéré des obligations des dispositions du présent règlement tandis que l'acquéreur respectera en tant que copropriétaire des parties communes, le règlement de la copropriété.

### **CHAPITRE II VENTE D'UN LOT**

**ARTICLE 55** : Les logements ou locaux et leurs dépendances et la quote-part des parties communes qui y sont rattachées ne pourront être aliénés, dévolus ou attribués qu'en un seul ensemble ; ils ne pourront être subdivisés d'aucune manière sauf décision de l'assemblée.

**ARTICLE 56** : La première mutation à titre onéreux d'un lot ne peut intervenir qu'au terme d'un délai de ..... ans sauf rétrocession à l'organisme.....

### **CHAPITRE III MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ**

**ARTICLE 57** : Indépendamment des modifications dans la répartition des charges susceptibles d'intervenir, toutes additions ou modifications, au présent règlement, relatives à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à la majorité des 2/3 des membres présents ou représentés.

**ARTICLE 58** : Les modifications résultant des changements opérés soit dans la classification faite, entre parties privatives, parties communes, soit dans la répartition de la copropriété telle qu'elle est établie dans le tableau de division figurant ci-dessus, ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

**ARTICLE 59** : La modification d'un lot opérée dans les conditions fixées ci-dessus, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état de division, dont une expédition portant la mention de publicité foncière sera remise à l'administrateur.

### **CHAPITRE IV CONTENTIEUX**

**ARTICLE 60** : Le contentieux concernant le statut de la copropriété défini par le présent règlement est de la compétence du tribunal de ..... , juridiction du lieu de l'immeuble.

**ARTICLE 61** : A l'occasion de tous litiges, dont est saisie la juridiction, relatifs au fonctionnement de l'assemblée ou dans lesquels l'assemblée est partie, l'administrateur avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant l'assemblée des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, à l'administrateur ou à la requête de celui-ci.

**ARTICLE 62** : Les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété défini au présent règlement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et l'assemblée, se prescrivent par un délai de dix ans.



# ANNEXE IX

## LEXIQUE

### **Administrateur de biens :**

C'est une personne physique ou morale dont l'activité constitue une profession libérale réglementée et soumise à l'agrément du ministre chargé de l'habitat. Il peut être chargé de l'administration d'une partie ou ensemble d'immeubles pour le compte du mandant (administrateur de copropriété ou copropriétaire) sur la base d'un contrat signé entre les deux parties.

### **Administrateur de copropriété ou administrateur d'immeuble :**

C'est une personne physique ou morale désignée par l'assemblée des copropriétaires ou à défaut par le président de l'APC du lieu d'implantation de l'immeuble. Il peut être exceptionnellement désigné sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent à sa demande en qualité de copropriétaire diligent. Cette désignation prend fin dès la mise en place des organes de la copropriété.

### **Charges :**

Se sont les dépenses qui incombent aux copropriétaires et aux locataires, nécessaires pour couvrir les divers travaux liés aux parties communes. Ils se répartissent en deux catégories :

- Les charges de première catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes incombent à l'ensemble des **occupants**.
- Les charges de deuxième catégorie inhérentes aux grosses réparations à l'administration de l'immeuble, à la maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants incombent aux seuls **copropriétaires**.

### **Copropriétaire :**

Personne physique ou morale propriétaire d'un lot dans un immeuble collectif. Ce lot comprend une partie privative destinée à son usage exclusif et occupée en toute propriété et une quote-part dans les parties communes.

### **Copropriété :**

Droit de propriété de plusieurs personnes physiques ou morales sur un même bien.

### **District :**

Partie du territoire d'une commune comprenant un ensemble d'immeubles à gérer par l'administrateur de biens.

### **Immeuble :**

Toute chose fixe et immobile qui ne peut être déplacée ; bâtiment et foncier (y compris le prospect) ainsi que les biens immeubles par destination (ascenseur, chaufferie ...)

### **Locataire :**

Personne occupant un lot dans un immeuble collectif ou individuel. Cette occupation est formalisée par un contrat de bail établi avec le bailleur et par le règlement du loyer et des charges.

### **Lot :**

Partie d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles comprenant une partie privative et une quote-part dans les parties communes.

### **Loyer :**

Contrepartie financière versée par le locataire pour l'utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

### **Occupant :**

Personne occupant un lot dans un immeuble collectif en qualité de copropriétaire ou de locataire.

### **Quote-part :**

Proportion de la partie utile par rapport à la surface utile globale de l'ensemble des lots formant l'unité foncière. La quote-part dans les parties communes est une partie indivise.

### **Tantièmes :**

Unité de mesure représentant une part proportionnelle dans un lot de la copropriété.

قرار صادر عن مجلس قضاء

قسنطينة الغرفة المدنية رقم

القضية 18/2066

يوم 2018/12/27

نسخة عادية

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

## قرار

مجلس قضاء: قسنطينة  
الغرفة: المدنية

إن مجلس قضاء قسنطينة بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في السبع والعشرون من شهر ديسمبر سنة ألفين وثمانية عشر برئاسة السيد (ع): نقتاق حفيفة وعضوية السيد(ع): حداد كريمة وعضوية السيد(ع): مشير العايشة وبمحضر السيد (ع): لعور محمد وبمساعدة السيد (ع): بودرمين حياة

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا موقرا  
نائب عام  
أمين ضبط

رقم القضية: 18/02066  
رقم الفهرس: 18/02970  
جلسة يوم: 18/12/27

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 18/02066

بين:  
عليوة عبود

1 ( :عليوة عبود مستأنف حاضرا

ضد /

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): رجاتي حكيمة

عنيق فاروق  
سرتي قويدر

من جهة

و بين:

1 ( :عنيق فاروق مستأنف عليه حاضرا

ورثة بو عنيق محمد بلقاسم و هم: أرملته/ بو عنيق كريمة - فيصل - محمد فوزي - عبد العزيز - فضيلة - سميرة - حميدة

2 ( :سرتي قويدر المدخل في الخصام حاضرا

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): قشي جاو وهيبة

3 ( :ورثة بو عنيق محمد بلقاسم و هم: أرملته/ بو عنيق كريمة - فيصل - محمد فوزي - عبد العزيز - فضيلة - سميرة - حميدة

الدولة، ممثلة بوزير المالية،  
الممثلة بمدير أملاك الدولة  
لولاية قسنطينة، الممثلة  
بمديرها .

العنوان: سيدي مبروك الأسفل حي الحياة قسنطينة

المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ع): قشي جاو وهيبة

4 ( :الدولة، ممثلة بوزير المالية، الممثلة بمدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة، الممثلة بمديرها .

العنوان: دار المالية قسنطينة .

المباشر للخصام بنفسه

من جهة أخرى

### \*\* بيان وقائع الدعوى \*\*

بموجب عريضة الاستئناف المودعة لدى أمانة ضبط المجلس- الغرفة المدنية- بتاريخ 2018/08/01 ، و المسجلة تحت رقم 2018/2066 أقام المستأنف عليوة عبود الساكن بنهج 14 كمال بن جليط قسنطينة المباشر للخصام بواسطة الأستاذة رجاتي حكيمة استئنافا في الحكم الصادر عن القسم المدني لمحكمة قسنطينة بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم الفهرس 18/4867 ضد المستأنف عليه عنيق فاروق الساكن بنهج 14 كمال بن جليط قسنطينة المباشر للخصام بواسطة الأستاذة قشي جاو وهيبة ، و المدخل في الخصام سرتي قويدر الساكن ب 03 نهج فردي ابراهيم قسنطينة المباشر للخصام بواسطة الأستاذة قشي جاو وهيبة ، و المدخلين في الخصام ورثة عنيق محمد بلقاسم و هم : أرملته بو عنيق كريمة ، و فيصل ، و محمد فوزي ، و



عبد العزيز ، و فضيلة ، و سميرة ، و حميدة الساكنون جميعا بسيدي ميروك الأسفل حي الحياة قسنطينة ، وجاء في شرح استئنافه في الشكل : بأن الاستئناف جاء طبقا لجميع المقتضيات المستوجبة قانونا مما يستوجب قبوله شكلا ، و في الموضوع: بأنه سبق نشر دعوى أمام محكمة قسنطينة التمس من خلالها المستأنف الحالي إلزام المستأنف عليه بنزع المكيف الهوائي ، و إعادة بيت الغسيل المشترك إلى الحالة التي كانت عليها قبل القيام بالأشغال ، واحتياطيا تعيين خبير مختص لمعاينة وضع المكيف الهوائي ، و بيت الغسيل ، و قد صدر قرار بتاريخ 2016/10/30 قضى بتعيين خبير مختص للقول إن كان بيت الغسيل يدخل في الأملاك المشتركة ، و إن كان كذلك فمن قام بينانه و وضع المكيف عليه ، و بعد إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة صدر حكم ثاني بتعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام ، و انتهى الخبير الثاني إلى نفس النتائج ليصدر الحكم المستأنف الذي قضى برفض طلبه لعدم التأسيس ، و عن أسباب الاستئناف فإن الحكم موضوع الاستئناف قد جانب الصواب في عدة نقاط باعتماده على خبيرين لم يعتمدا على عقود ملكية المستأنف عليه ، و لم يستدعيا المستأنف استدعاء قانونيا طبقا لمقتضيات المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما أن الخبيرين لم يتطرقا إلى تصريحات و أقوال الطرفين ، كما أن المحكمة قد جانبت الصواب حين رفضت إدخال ورثة عنيق فاروق على أساس عدم ثبوت صفتهم ، و هو ما يفيقه عقد ملكية الشقة التي يقيم فيها المستأنف عليه ، و التي إما زالت باسم والده مورث الأطراف المدخلة في الخصام ، و الفريضة المقدمة تثبت ذلك مما يفيد توفر صفتهم كورثة لعنيق محمد ، كما أن المستأنف عاب على الخبير بالإضافة على الأخطاء التقنية في احتساب المساحة إلا أنه أهمل الأجزاء المشتركة الموجودة بالعقد ، و الدفتر العقاري التابع للمستأنف إذ من الاستحالة أن تكون الأجزاء المشتركة تتمثل في سلام موصلة إلى الشقة فحسب بينما ذكرت في العقد 18,211/1000 متر مربع ، كما أن المستأنف أثار مشكلة عدم وجود منفذ للمدخل في الخصام سرتي قدور للأجزاء المشتركة موضوع النزاع الحالي إذ أن المنفذ الوحيد هو مطبخ شقة المدعي ، و أن المستأنف و لتوضيح ذلك قدم قرصا مضغوطا حدد فيه مسار المدخل في الخصام إلى الأجزاء المشتركة إذ أن عليه أن يخرج من باب البناية الموجودة ب 03 نهج فردي ابراهيم ، و يمر عبر الشارع إلى نهج كمال بن جليط ، و يدخل من باب بناية المستأنف و الذي ليس له نسخة من مفاتيحه ليصعد إلى السلام المؤدية إلى شقتي المستأنف و المستأنف عليه ثم يدخل إلى شقة المستأنف ثم إلى مطبخه ثم إلى الأجزاء المشتركة موضوع النزاع فهل يعقل أن تكون الأجزاء المشتركة في بناية بينما المستفيد منها يقيم في مكان آخر ، و لا يكون له منفذ إليها ما عدا شقة المستأنف ؟ ، و أن الخبرة ذكرت بأن الرواق و الدرجات الثلاث تم استحداثها إلا أنه واقعا حتى مواد البناء المستعملة فيها قديمة تعود إلى الحقبة الاستعمارية ، و أن المستأنف ينتفع بالأجزاء المشتركة منذ سنة 1963 ، و أن المدخل في الخصام لم ينتفع يوما بالمكان المتنازع عليه ليأتي أمام المحكمة ، و يدعي بأنه كان متنازلا على سبيل حسن الجوار ، و هو ما لا يستساغ منطقا و لا قانونا ، و أن المستأنف أثار انحياز الخبير للمستأنف عليه باعتبار أن له صلة قرابة مع زوجته إذ أنهما يحملان نفس اللقب ، و لذلك يتعين تعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام المسندة للخبير السابق من أجل عدم حرمان المستأنف من ملكيته المشتركة ، و التمس في الشكل: قبول الاستئناف شكلا ، و في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد باستبعاد الخبيرتين المنجزتين من طرف الخبيرين السابقين ، و تعيين خبير آخر مختص للقيام بنفس المهام المسندة للخبيرين السابقين بموجب الحكمين التمهيديين الصادرين بتاريخ 2016/10/30 تحت رقم 16/04924 ، و كذا الحكم القطعي الصادر بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم 18/2293 فهرس 18/04867 .

و أضاف المستأنف بموجب عريضة إدخال في الخصام مؤشر عليها من طرف أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2018/10/09 ، و مودعة في جلسة 2018/10/25 في الشكل: بأن الإدخال جاء طبقا لجميع الإجراءات الشكلية المستوجبة قانونا مما يجعله مقبولا شكلا ، و في الموضوع : بأن مديرية أملاك الدولة هي المالك الأصلي للعقار ، و أن إدخالها ضروري للقول إن كانت الأملاك المشتركة ملك للمستأنف و المستأنف عليه أو غيره ، و التمس في الشكل: قبول إدخال الدولة ممثلة بوزير المالية الممثلة بمدير أملاك الدولة لولاية قسنطينة الممثلة بمديرها الكائن

مقرها بدار المالية قسنطينة شكلا ، وتمسك في الموضوع بسابق طلباته .  
و أجاب المستأنف عليه عنيق فاروق ، و المدخل في الخصام سرتي قويدر بموجب عريضة  
جوابية تتضمن استئنافا فرعيا مودعة في جلسة 2018/11/15 في الشكل: بأن الاستئناف  
الفرعي مستوفي للشروط القانونية مما يتعين قبوله شكلا ، و في الموضوع : بأن بيت الغسيل  
مملوك للمدخل في الخصام و الخبرتين أكدنا ذلك دون منازع ، و أن المكيف المحتج عليه  
موجود بحائط شقة المستأنف عليه ، و أن هذا الأخير هو من يستغل الشقة ، و بيت الغسيل ، و  
أن إدخال ورثة المرحوم والده عنيق محمد لا أساس له في قضية الحال مما يستوجب رفض  
الإدخال ، و أن دفع المستأنف بأن الخبير خالف المادة 135 من ق.إ.م.إ دفع مردود لأن حضور  
الأطراف يوم إجراء المعاينة يعني عن أي تبليغ ، و أن عدم تسجيل الخبير لأقوال الأطراف لا  
يرتب أي أثر خصوصا أن الخبرة كانت مستوفية لجميع الشروط القانونية ، و أن إدخال مديرية  
أملاك الدولة لا أساس له فالعقاران ملكية خاصة ، و العقود تفيد ذلك ، و الخبيرين اعتمادا عليهما  
، و لا داعي للرجوع لأصل الملكية مما يستوجب إخراج مديرية أملاك الدولة من الخصام ، و  
التمسا في الشكل: قبول الاستئناف الفرعي شكلا ، و في الموضوع :المصادقة على الحكم  
المستأنف ، و تعديلا له إلزام المستأنف برفع اليد عن بيت الغسيل ، و الإشهاد للمدخل في الخصام  
بإزالة الممر المضاف من شرفات بناية 14 نهج بن جليط كمال ( سكن المستأنف و المستأنف  
عليه ) إلى سطح البناية 3 نهج فردي ابراهيم ( سكن المدخل في الخصام ) مع تمكينه من  
استرجاع بيت الغسيل ، و إخراج مديرية أملاك الدولة من الخصام ، و تحميل المستأنف  
المصاريف القضائية .

و أجاب المستأنف بموجب عريضة جوابية مودعة في جلسة 2018/11/29 بأن غرفة الغسيل  
ملكية مشتركة تابعة لشقته و لن يتنازل عنها ، و أن الممر المشار إليه ، و على عكس ما جاء به  
الخبير غير مضاف ، و يعود للحقبة الاستعمارية ، و ورثه أبا عن جد ، و أن الخبير قد انحاز  
للمستأنف عليه الذي يبدو أنه يوجد اتفاق بينه و بين سرتي قويدر الذي ليس له أي منفذ لهذه  
الملكية المشتركة إلا باب المستأنف الموجود في مطبخ شقته ، و أنه يستغل غرفة الغسيل منذ سنة  
1963 ، و أن عقد ملكية سرتي ، و دفتر العقاري يؤكدان بأن ملكيته في الطابق الأرضي للبناية  
، و أجزاءه المشتركة تتمثل في الفناء الذي استولى عليه أما الطابق الأول فجزأه المشتركة  
مرتبطة بشقة المستأنف طبقا للدفتر العقاري ، و عقد ملكيته ، و أن مديرية أملاك الدولة هي  
المالكة ، و هي من حدد العقار و الملكية المشتركة المرتبطة به ، و تمسك بسابق طلباته .  
و أجاب المدخل في الخصام وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة بموجب عريضة جوابية  
مودعة في جلسة 2018/12/06 بواسطة المفوض عنه السيدة تلياني أمال بأن الموضوع  
الأساسي في النزاع يتعلق بالتعدي على الأجزاء المشتركة المتمثلة في غرفة الغسيل ، و سطح  
في بناية جماعية تقع بنهج فردي ابراهيم و التي ترتبط بالبناية الكائنة بنهج كمال بن جليط رقم  
14 بواسطة ممر يربط بين البنائيتين يقع في الطابق الأول ، و أنه بعد الإطلاع على البيان  
الوصفي للتقسيم ، و كذا عقود الملكية لجميع الأطراف بما فيهم المدخل في الخصام سرتي قويدر  
، و من معه يتبين بأن غرفة الغسيل و السطح محل النزاع ليستا ملك لأي طرف مما يعني بأنها  
من الأجزاء المشتركة التي يبقى استغلالها للجميع ، و لا يجوز بناؤها أو تحويل طبيعتها ، و أن  
المساحات غير المذكورة في البيان الوصفي و عقود الملكية تعتبر من الأجزاء المشتركة التي  
يجب أن تستغل على الشيوع بين السكان ، و ترك الأمر للمجلس للحكم بما يراه مناسبا .  
و أجاب المستأنف عليه عنيق فاروق ، و المدخل في الخصام سرتي قويدر بموجب عريضة  
جوابية مودعة في جلسة 2018/12/13 بأن دفع مديرية أملاك الدولة بأن الأجزاء محل النزاع  
هي من الأجزاء المشتركة دفع مردود كون ما جاءت به يقتقد للدليل كون أن خبيرين معينين من  
قبل المحكمة توصلا إلى أنها تعود إلى المدخل في الخصام سرتي قويدر حسب العقود المقدمة من  
قبل أطراف النزاع ، و تمسكا بسابق طلباتهما .  
و لم يقدم المدخل في الخصام من ورثة عنيق محمد و هو عنيق فيصل أي جواب رغم تبليغه  
بموجب محضر تكليف بالحضور مسلم إليه شخصيا .  
و لم يقدم المدخلون في الخصام ورثة عنيق محمد و هم : بو عنيق كريمة

، و محمد فوزي ، و عبد العزيز ، و فضيلة ، و سميرة ، و حميدة أي جواب رغم تبليغهم عن طريق التعليق بعد أن رفض عنيق فيصل استلام التبليغ.  
و بعد تمكين الأطراف من تبادل العرائض ، و اكتفائهم قرر المجلس قفل باب المرافعات ووضع القضية في التقرير لجلسة 2018/12/06 طبقاً للمادتين : 544 ، و 545 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ثم وضعت في المرافعة لجلسة 2018/12/20، ثم تم وضعها في المداولة لجلسة 2018/12/27 للنطق بالقرار فيها طبقاً للقانون .

### **\*\*وعليه فإن المجلس\*\***

- بعد الإطلاع على عريضة الاستئناف و العرائض الجوابية .
- بعد الإطلاع على الوثائق المرفقة بالملف .
- بعد الإطلاع على المواد: من 332 إلى 347 ، 408 ، 416 ، 418 ، 419 ، 537 ، 538 إلى 555 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- بعد الاستماع إلى الإيضاحات الشفوية للأطراف .
- بعد الإطلاع على التقرير المكتوب ، و تلاوته من طرف المستشارية المقررة .
- بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني.
- بعد المداولة في القضية وفقاً للقانون.

من حيث الشكل :

أن المستأنف رفع استئنافاً في الحكم الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم الفهرس 18/4867 ، و لا يوجد بملف الدعوى ما يفيد تبليغ الحكم مما يجعل الأجل مفتوحة ، و بذلك يكون الاستئناف قد ورد في الأجل القانوني.

حيث أن عريضة الاستئناف جاءت مستوفية للشروط و الأشكال المقررة بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مما يتعين قبول الاستئناف شكلاً .  
حيث أن المستأنف عليه ، و المدخل في الخصام سرتي قويدر تقدماً باستئناف فرعي طبقاً للمادة 337 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مستوفي للشروط و الأشكال المقررة قانوناً مما يستوجب التصريح بقبوله شكلاً .

حيث أن المستأنف قام بإدخال الدولة ممثلة بوزير المالية الممثلة بمدير أملاك الدولة في الخصام بموجب عريضة إدخال في الخصام مودعة لدى أمانة ضبط المجلس بتاريخ 2018/10/09 ، و تم تبليغ المدخل في الخصام تبليغاً صحيحاً طبقاً للمادتين 18 ، و 408 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و على ذلك يكون الإدخال مستوفياً للشروط و الأشكال المقررة قانوناً مما يتعين قبوله شكلاً .

من حيث الموضوع:

حيث أنه سبق للمستأنف بصفته مدعي و أن رافع الاستئناف عليه بصفته مدعى عليه أمام القسم المدني لمحكمة قسنطينة بموجب عريضة افتتاحية مودعة بتاريخ 2016/06/22 مسجلة تحت رقم 16/4924 ملتمساً الحكم بإلزامه بنزع المكيف الهوائي ، و إعادة بيت الغسيل إلى الحالة التي كان عليها قبل القيام بالأشغال ، و احتياطياً تعيين خبير مختص تسند له مهمة معاينة وضع المكيف الهوائي و بيت الغسيل على أساس أنه تضرر من قيام المدعى عليه بتركيب مكيف هوائي على مستوى الجدار المشترك كما قام ببناء بيت الغسيل المشترك بينهما بالمكان المسمى نهج كمال بن جليط ، كما ترك مواد البناء و بقايا الهدم ، و التمس المدعى عليه رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أنه بصدد هذه الدعوى صدر حكم بتاريخ 2016/10/30 تحت رقم الفهرس 16/07799 و الذي قضى حضورياً و قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير شاوش طيارة عز الدين المختص في الهندسة المعمارية ، و الكائن مقره بحي ابن خباب رقم 06 سيدي مبروك قسنطينة للقيام بالمهام التالية:

-استدعاء أطراف الدعوى بالطرق القانونية ، و تلقي تصريحاتهم حول موضوع النزاع ، و الإطلاع على وثائقهم التي لها صلة بموضوع الدعوى.

-الانتقال لمحل النزاع الكائن بنهج كمال بن جليط قسنطينة ، و بعد المعاينة الميدانية للأجزاء المشتركة بين شقة المدعي و المدعى عليه ، و أخذ القياسات اللازمة ، و دراسة ما يتضمنه عقد ملكية كل طرف ، و الإطلاع على البيان الوصفي للأمكنة ، و القول إن كان بيت الغسيل محل النزاع يدخل ضمن الأجزاء المشتركة ، و في حالة الإيجاب القول إن كان المدعى عليه قد قام فعلا ببنائه ، و وضع مكيفا هوائيا على مستوى الجدار المشترك للطرفين مانعا المدعي من الاستغلال الأمثل للأمكنة المشتركة ، و التأكد مما إذا كان فعلا المدعى عليه قد ترك مواد بناء و بقايا الهدم بالأجزاء المشتركة ، مع إعطاء حل تقني لإزالة الضرر ، و على الخبير إبداء أي ملاحظة يراها مجدية لحل النزاع .

حيث أنه تم استبدال الخبير شاوش طيارة عز الدين بالخبيرة إيدو الكاملة للقيام بنفس المهام طبقا لأمر استبدال خبير بتاريخ 2016/12/11 تحت رقم 2016/859.

حيث أن الخبيرة إيدو الكاملة قامت بالمهام المسندة إليها ، و أودعت تقريرها لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2017/02/21 تحت رقم 17/148 خلصت فيه إلى أن المدعي يستغل غرفة المهملات و هي ليست ضمن ملكيته ، و أن المدعى عليه قام ببناء جزء من بيت المهملات بعد هدم جزء من الجدار ، و بناء جدار آخر ، و أن بيت الغسيل و السطح المستغلان من الطرفين ليسا من الأجزاء المشتركة ، و غير تابعة لأي حصة ، و هذه الأماكن تابعة لأطراف أخرى ، و أن السلالم هي الجزء المشترك الوحيد بين الطرفين ، و وجود المكيف الهوائي فوق جدار الشقة المستغلة من طرف المدعى عليه ، و وجود مواد البناء فوق السطح المستغل من الطرفين .

حيث أنه بعد إعادة السير في الدعوى أصدرت المحكمة حكما بتاريخ 2017/06/04 تحت رقم 17/03960 قضى بتعيين الخبير بن محمد علي المختص في الهندسة المعمارية للقيام بنفس المهام المحددة في الحكم الصادر بتاريخ 2016/10/30 تحت رقم الفهرس 16/07799 مع الأخذ بعين الاعتبار ملكية كل شخص و الأجزاء المشتركة بينهما خاصة بيت الغسيل.

حيث أن الخبير بن محمد علي قام بالمهام المسندة إليه ، و أودع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2017/08/22 تحت رقم 2017/668 خلص من خلاله إلى أن بيت الغسيل محل النزاع ليس داخلا ضمن الأجزاء المشتركة للبناء 14 نهج بن جليط كمال ، و هي تابعة للبنائة 03 نهج فردي ابراهيم المحايدة للمقبرة المركزية ، و بحكم وجود مالك للأمكنة و هو السيد سرتي قويدر بن النوي و الذي قدم نسخة من عقد شراء من عند جنحي صالح بن مصطفى المسجل بتاريخ 1996/08/26 بقسنطينة حجم 1579 رقم 78 و المتحصل على عقد التزام و تنازل على مسكن بنفس العنوان من طرف عزام بوبية المصادق عليه بتاريخ 1991/01/09 بقسنطينة ، و عليه و مهما يكن عدد المالكين أو القاطنين بالبنائة 06 نهج فردي ابراهيم فإنهم و حدهم شركاء في المساحة المشتركة الواقعة خلف البنائة ، و كذا في المساحة الكلية للسطح محل النزاع ، و بعد معاينة الأمكنة ثبت بأن المكيف الهوائي ليس موجودا على الجدار المشترك للطرفين ، و تبين بأنه معلق على الحائط التابع للشقة المسكونة من طرف المدعى عليه عنيق فاروق ، و من أجل حل النزاع نهائيا اقترح على المالك للبنائة 03 فردي ابراهيم سرتي قويدر أن يبني حائطا عازلا بين شرفات بنائة 14 نهج بن جليط كمال ، و سطح بنايته ، و أنه قبل الفكرة ، و صرح بأنه سيشرع في إنجاز هذه المهمة من أجل فك النزاع ، و من جهة أخرى صرح المدعى عليه بأنه مستعد للإقلاع عن استعمال سطح البنائة 03 نهج فردي ابراهيم لأنه يتيقن بأنه غير تابع لبنائة 14 نهج جلطي كمال.

حيث أن المستأنف الحالي أعاد السير في الدعوى و التمس استبعاد خيرة الخبير بن محمد علي ، و تعيين خبير آخر للقيام بنفس المهام مع ضرورة الاعتماد على عقود الملكية للأطراف التي لها علاقة بالنزاع ، و قام المستأنف عليه الحالي حينها بإدخال كل من سرتي قويدر ، و ورثة بن عنيق محمد في الخصام و التمس رفض الدعوى الأصلية لانعدام الصفة مع الإشهاد له بعدم التعرض للمدخل في الخصام في استرداد بيت الغسيل ، و بنائه للحائط العازل بين شرفات شققته ، و شقة المدعي مع إزالة الممر المضاف من شرفاتهما إلى سطح البنائة 03 نهج فردي ابراهيم التابع للمدخل في الخصام ، و التمس المدخل في الخصام سرتي قويدر المصادقة على الخبرة المنجزة من قبل الخبير علي بن محمد ، و تفريغا لها إلزام المدعي و المدعى عليه برفع اليد عن

بيت الغسيل ، و الإشهاد له باستعداده لإزالة الممر المضاف من شرفات البناية 14 نهج بن جليط كمال إلى سطح البناية 03 فردي ابراهيم .

حيث أنه بصدد دعوى إعادة السير بعد الخبرة صدر الحكم المستأنف بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم الفهرس 18/04867 ، و الذي قضى حضوريا في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ، مع قبول إدخال سرتي قويدر في الخصام ، و في الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس ، مع تحميل المدعي ( المستأنف ) المصاريف القضائية .  
حيث أن المستأنف التمس في استئنافه إلغاء الحكم المستأنف و القضاء من جديد باستبعاد الخبيرتين المنجزتين من طرف الخبيرين السابقين ، و تعيين خبير آخر مختص للقيام بنفس المهام المسندة للخبيرين السابقين بموجب الحكمين التمهيديين الصادرين بتاريخ 2016/10/30 تحت رقم 16/04924 ، و كذا الحكم القطعي الصادر بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم 18/2293 فهرس 18/04867 .

حيث أن المستأنف عليه عنيق فاروق و المدخل في الخصام سرتي قويدر التمس المصادقة على الحكم المستأنف ، و تعديلا له إلزام المستأنف برفع اليد عن بيت الغسيل ، و الإشهاد للمدخل في الخصام بإزالة الممر المضاف من شرفات بناية 14 نهج بن جليط كمال ( سكن المستأنف و المستأنف عليه ) إلى سطح البناية 3 نهج فردي ابراهيم ( سكن المدخل في الخصام ) مع تمكينه من استرجاع بيت الغسيل ، و إخراج مديرية أملاك الدولة من الخصام ، و تحميل المستأنف المصاريف القضائية .

حيث أن المدخل في الخصام وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة فوض الأمر للمجلس للقضاء بما يراه مناسبا .

حيث أن المستأنف أسس استئنافه على أن المحكمة قد جانبت الصواب حين رفضت إدخال ورثة عنيق فاروق على أساس عدم ثبوت صفتهم ، و هو ما ينفيه عقد ملكية الشقة التي يقيم فيها المستأنف عليه ، و التي ما زالت باسم والده مورث الأطراف المدخلة في الخصام ، و الفريضة المقدمة تثبت ذلك مما يفيد توفر صفتهم كورثة لعنيق محمد .  
حيث أنه ثبت للمجلس أنه لا توجد في الملف أي فريضة تثبت صفة المدخلين في الخصام كورثة لعنيق محمد هذا من جهة و من جهة أخرى فإن المستأنف ينسب فعل التعدي للمستأنف عليه ، و لا علاقة لورثة عنيق محمد به مما يتعين عدم قبول إدخالهم في الخصام لانعدام صفتهم ، و قد أصابت المحكمة في ما قضت به في هذا الشأن .

حيث أن المستأنف دفع بأن الخبيرين لم يعتمدا على عقود ملكية المستأنف عليه ، و لم يستدعيا المستأنف استدعاء قانونيا طبقا لمقتضيات المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما أن الخبيرين لم يتطرقا إلى تصريحات و أقوال الطرفين  
حيث أنه ثبت للمجلس من خلال الإطلاع على تقرير الخبيرين علي بن محمد ، و إيدو الكاملة أن الطرفين حضرا عملية إجراء الخبرة ، و قدما وثائقهما التي تمت مناقشتها من طرف الخبيرين مما يعني إن إجراءات الخبرة كانت وجاهية بالنسبة له ، و هو الغرض من التبليغ ، و على ذلك فإن وجه الاستئناف المثار غير مؤسس يستوجب الرفض .

حيث أن المستأنف أسس استئنافه على أنه عاب على الخبير بالإضافة على الأخطاء التقنية في احتساب المساحة إهماله الأجزاء المشتركة الموجودة بالعقد ، و الدفتر العقاري التابع للمستأنف إذ من الاستحالة أن تكون الأجزاء المشتركة تتمثل في سلالم موصلة إلى الشقة فحسب بينما ذكرت في العقد 18،211/1000 متر مربع .

حيث أن كلا الخبيرين المعينين من طرف المحكمة قاما بدراسة عقد ملكية المستأنف ، و العقود المقدمة من طرف باقي الأطراف ، و أكدوا بأن الأجزاء المشتركة المملوكة للمستأنف حسب البيان الوصفي للتقسيم المشهور بتاريخ 1984/05/23 حجم 1304 هي 211.18 على ألف جزء ، و أنها تتمثل في السلالم ، و أن غرفة الغسيل محل النزاع ليست من الأجزاء المشتركة ، و هو ما أكده مدير أملاك الدولة مما يستوجب رفض دفع المستأنف عليه لعدم التأسيس .

حيث أن المستأنف أسس استئنافه على أن الخبير قد انحاز للمستأنف عليه باعتبار أن له صلة قرابة مع زوجته إذ أنهما يحملان نفس اللقب إلا أنه لم يقدم ما يثبت ذلك خاصة و أن الخبير قد

توصل إلى نفس النتيجة التي توصلت إليها الخبيرة إيدو الكاملة ، و من جهة أخرى فقد ثبت للمجلس أن المستأنف هو من باشر بإجراءات دفع التسبيق ، و الاتصال بالخبير ، و كان بإمكانه مباشرة إجراءات رده وفقا للقانون في حال ثبوت صلة القرابة المدعى بها .  
حيث أن المستأنف أسس استئنافه على أنه لا يوجد منفذ للمدخل في الخصام سرتي قدور للأجزاء المشتركة موضوع النزاع الحالي إلا من خلال شقة مطبخه ، و أنه لا يعقل أن تكون الأجزاء المشتركة في بناية و المستفيد منها يقيم في مكان آخر ، و لا يكون له منفذ إليها ما عدا شقة المستأنف ، و أن الخبرة ذكرت بأن الرواق و الدرجات الثلاث تم استحداثها إلا أنه واقعا حتى مواد البناء المستعملة فيها قديمة تعود إلى الحقبة الاستعمارية ، و أن المستأنف ينتفع بالأجزاء المشتركة منذ سنة 1963 .

حيث أنه ثبت للمجلس من خلال تقرير الخبيرين ، و الصور الفوتوغرافية المرفقة أن غرفة الغسيل محل النزاع تقع في السطح التابع للبناية 03 نهج فردي ابراهيم ، و تقابل شقتي المستأنف و المستأنف عليه ، و أنه تم استحداث ممر مضاف من شرفات المستأنف و المستأنف عليه إلى سطح البناية 03 نهج فردي ابراهيم ، و على ذلك يثبت عدم ملكية المستأنف أو المستأنف عليه لهذا السطح ، و تبقى دفوع المستأنف غير مؤسسة تستوجب الرفض .  
حيث أنه طالما ثبت أن غرفة الغسيل ليست من الأجزاء المشتركة التابعة للعمارة 14 نهج بن جليط كمال فإن طلب المستأنف الرامي إلى إلزام المستأنف برفع يده عن بيت الغسيل غير مؤسس .

حيث أن طلب المدخل في الخصام غير مرتبط بدعوى الحال ، مما يتعين صرفه إلى اتخاذ ما يراه مناسبا بشأنه.

حيث أنه بذلك يكون الحكم المستأنف قد أصاب فيما قضى به مما يتعين معه تأييده.  
حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق خاسر الدعوى طبقا للمادتين 418 ، و 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### **\*\* لهذه الأسباب \*\***

قرر المجلس حال فصله في القضايا المدنية علنيا ، نهائيا ، حضوريا :  
في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي و الفرعي ، و قبول إدخال الدولة ممثلة في وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة في الخصام شكلا .  
في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 2018/07/15 تحت رقم الجدول 18/02293 ، و رقم الفهرس 18/4867 .  
و جعل المصاريف القضائية على المستأنف .  
بذا صدر القرار و افصح بالجلسة العلنية بالتاريخ المذكور اعلاه و اثباتا لذلك تم التوقيع على هذا القرار من طرف الرئيسة و المستشارة المقررة و امينة الضبط

الرئيس (ة)

المستشار (ة) المقرر (ة)

أمين الضبط

