

الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية

أ. بن حبيلس أمينة

المقدمة

عرف المشرع الجزائري¹ الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. ويتبين من هذا التعريف أن الملكية المشتركة في الجزائر لا تكون إلا في العقارات المبنية، وتشترط تعدد المالكين لبناء واحد أو عدة بنايات تقسم إلى حصص، تتكون حصة كل شريك على جزء خاص به، بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة لتكوّن في مجملها أجزاء الملكية المشتركة.

يجوز للمالك المشترك أن يؤجر جزء الملكية المشتركة الذي يملكه، وهو بذلك يمارس إحدى سلطات ملكيته على جزئه والمتمثلة في حق الانتفاع بثماره² وبمجرد إبرام عقد الإيجار يضاف المستأجر إلى قائمة الأشخاص الذين يشغلون العقار المشترك بشكل قانوني وذلك بحلوله محل المالك المشترك في الانتفاع الشخصي بجزئه في الملكية المشتركة والمتمثل طبقاً لأحكام عقد الإيجار في العين المؤجرة.

و الإشكال الذي يطرح نفسه في هذا الإطار : الى أي مدى تؤثر أحكام الملكية المشتركة على حقوق وواجبات المستأجر في إطار العقار المملوك ملكية مشتركة؟

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال التطرق إلى خصوصية وضعية المستأجر في العقار المملوك ملكية مشتركة (المبحث الأول)، ثم بيان كيفية سريان أحكام الملكية المشتركة على المستأجر (المبحث الثاني) وذلك وذلك في ظل القانون المدني والمرسوم الجديد رقم 14/ 99 المؤرخ في 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المبحث الأول: خصوصية وضعية المستأجر في العقار المملوك ملكية

مشتركة

يمارس المالك المشترك حقوقه على حصته التي تندرج في إطار خاص هو الملكية المشتركة ، وتتميز الملكية المشتركة ببنية مادية من نوع خاص أساسها الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.

ان الطبيعة الجماعية لهذا النوع من الملكية ، وعلاقات القرب والجوار والشيوخ الاجباري الذي يترتب عنها ، يعطي ملكية أجزاء العقار المشترك طابعا خاصا يبعدها عن الملكية التقليدية³. ذلك أن الميزة المهمة الناجمة عن حالة الملكية المشتركة هي أن كل مالك شريك أو شاغل يستطيع التمتع بالأجزاء الخاصة المكونة لهذا العقار، وكذا الأجزاء المشتركة التابعة لها ، مما يستدعي التركيز على الطبيعة المتميزة للعقار محل الإيجار (المطلب الأول) ثم بيان أحكام حلول المستأجر محل المالك المشترك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة المتميزة للعقار محل الإيجار

ان تجزئة العقار في الملكية المشتركة تعدّ أهم ميزة ينفرد بها عن غيره من العقارات ، لأن هذه التجزئة تمتد الى الملاك وتؤثر على حقوقهم وإلتزاماتهم⁴ ، حيث صنفت المادة 743 من القانون المدني أجزاء العقار المشترك الى أجزاء خاصة (الفرع الأول) وأجزاء مشتركة (الفرع الثاني). مما يستوجب التعيين الدقيق لهذه الأجزاء وبيان معايير التفرقة بينها .

الفرع الأول - الأجزاء الخاصة

نبين فيما يلي مفهوم هذه الأجزاء (أولا)، ثم نوضح تكوينها (ثانيا)

أولا: مفهومها

تتمثل الأجزاء الخاصة في جميع الأجزاء التي جعلت للإستعمال الخاص للمالك الشريك ، و قد قام المشرع الجزائري بتحديد مفهوم الأجزاء الخاصة⁵ واعتبرها الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره ، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له .

من خلال تحديد المشرع للأجزاء الخاصة التي يتمتع بها كل مالك شريك و وصفها بأنها معدة للإستعمال الشخصي للمالك الشريك ، فهو هنا إعتد على معيار الإستعمال الخاص في تمييز الأجزاء الخاصة ، ولعل من الأفضل إعتبار الأجزاء المفردة هي التي يملكها مالك من الملاك المشتركين بغرض الإنتفاع الشخصي والخاص ، فمعيار المنفعة الشخصية أكثر شمولية من معيار الإستعمال الخاص ، ذلك أنه يبرز حق المالك في إستعماله لجزئه المفرد شخصيا هو و عائلته ، و يشمل كذلك حق هذا المالك في إستغلال جزئه عن طريق كرائته للغير مقابل بدل الإيجار .

ثانيا: تكوينها

فيما يتعلق بتكوين الأجزاء الخاصة ، فإنها حسب ما نص عليه المشرع الجزائري⁶ تتضمن بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لإستعمال ساكنيها لا غير ، ومن أبرز أمثلتها :

البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة، وسقوف البيوت وما يغطيها، الحواجز الداخلية وأبوابها، والنوافذ والشرفات، الطلاء الداخلي للجدران، الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه...

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة :

نبين فيما يلي مفهوم هذه الأجزاء (أولا)، ثم نوضح تكوينها (ثانيا)
أولا: مفهومها

وهي الأجزاء المعدة للإستعمال المشترك فيما بين المالكين المشتركين ، وقد حدد المشرع مفهومها⁷ على أنها الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم و المخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد إستعمالها أو الإنتفاع بها .

من خلال تحديد المشرع لمفهوم الأجزاء المشتركة نجد أنه إعتد في معيار تمييزها على معيار الإنتفاع المشترك بهذه الأجزاء المشتركة كقاعدة عامة⁸. وتجدر بنا الإشارة إلى أن الإنتفاع والإستعمال للأجزاء المشتركة قد يعود لجميع الملاك أو بعضهم ، مما يعني بأن هناك أجزاء مشتركة عامة تخص جميع الملاك المشتركين و أجزاء خاصة تتعلق ببعض الملاك المشتركين أو بعدد منهم و تعود ملكيتها المشتركة لهؤلاء فقط دون بقية الملاك المشتركين.

ثانيا: تكوينها

تتضمن الأجزاء المشتركة حسب ملحق المرسوم رقم 14 / 99 السالف الذكر ثلاثة أصناف هي:

= الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الاول هي الأجزاء المخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والإستعمال المشترك بين جميع البنائيات خاصة ما يأتي :

كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة كأرض الحضيرة أو الحديقة ، والساحات وطرق المرور ، قنوات صرف المياه وقنوات و أنابيب صرف الماء و الغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية .

=الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لإستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها ، وتمثل عموما في جميع الأشياء أو الأجزاء غير المعدة للإستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم ، أو الأشياء أو الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة ، وتشمل على سبيل المثال:

كل ما يتكون منه الهيكل الاساسي للمبنى من الاسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات، و زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والسطوح ، المحلات والإرتفاقات المشتركة والابهاء وممرات الدخول ، والأدراج وأروقة الإفراح ، المداخن ، تجهيزات الإنارة...

= الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن هذه الأجزاء حصرا ، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات .

وبناء على ما سبق بيانه تقوم البنية المادية للعقار موضوع الملكية المشتركة على مفهوم الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة والتي تندمج معا في إطار حصص عائدة لمختلف الملاك المشتركين لينتج عنها مفهوم « جزء الملكية المشتركة»⁹ « lot de copropriété ككيان قانوني مستقل يعبر عن تميز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن غيرها من الملكيات¹⁰ ، ذلك أن عدم توفر الأجزاء الخاصة يجعل العقار في حالة شيوع عادي ، و العقار الذي لا يحوي أجزاء مشتركة تطبق عليه أحكام الملكية الفردية أو المفززة¹¹ .

يتكون جزء الملكية المشتركة طبقا للمادة 743 من القانون المدني من الجمع غير القابل للتجزئة بين الجزء المفزذ العائد ملكية أحد الملاك المشتركين (شقة، متجر...) و حصة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بذلك الجزء المفزذ. فجزء الملكية المشتركة هو الذي يكون في مجموعته موضوع ملكية خاصة بكل مالك مشترك.

إن تأجير المالك حصته في الملكية المشتركة يجعل من المستأجر شاغلا في العقار المشترك ، و تتميز وضعية المستأجر إطار الملكية المشتركة بطابع خاص ، فبالرغم من أن العلاقة الايجارية تربطه مبدئيا بالمالك المشترك المؤجر، فإنه يتعين عليه إنطلاقا من تاريخ إيجاره أخذ الخصوصيات المادية والقانونية للعين المؤجرة بعين الاعتبار¹² المتمثلة أساسا في علاقة التكامل بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة¹³. والتي تفرض عليه الالتزام بإحترام المقتضيات القانونية لأحكام الملكية المشتركة ، فيجد المستأجر نفسه مكبلا بجملة من الأحكام المتعلقة بكل من عقد الايجار والملكية المشتركة. ذلك ما يؤدي لا محالة إلى خضوعه للأحكام والقواعد المنظمة لعقد الإيجار من جهة، ولأحكام الملكية المشتركة من جهة أخرى كما سنرى لاحقا.

المطلب الثاني: حلول المستأجر محل المالك المشترك

يترتب على تأجير المالك المشترك لحصته حلول المستأجر محله بصفة مؤقتة في الانتفاع بالعقار. وعلى اعتبار أن

الملكية المشتركة في العقار المبني تفرز حقوقا والتزامات متبادلة بين الملاك الشركاء و كذا الشاغلين ، والتي تكون مرتبطة أشد الارتباط بالترفقة بين أجزاء العقار مما يستلزم معه التطرق فيما يلي إلى حقوق المستأجر الشاغل على أجزاء الملكية المشتركة (الفرع الأول)، ثم بيان التزاماته في إطار هذه الملكية الجماعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المستأجر الشاغل الواردة على أجزاء الملكية

المشتركة

بما أن محل عقد الإيجار حصة في الملكية المشتركة ينصب على الانتفاع¹⁴ بالجزء الخاص والأجزاء المشتركة بسبب علاقة التكامل بينهما، فإن حقوق المستأجر ترد على هذه الأجزاء مع مراعاة خصوصية كل منها. وفي محاولة منا لاستقراء أحكام عقد الإيجار من جهة، وأحكام نظام الملكية المشتركة من جهة ، بهدف حصر و جمع أهم الحقوق التي يتمتع بها المستأجر في إطار العقار المملوك ملكية مشتركة، لاحظنا تداخل في الحقوق في بعض الأحيان وتمييزها في أحيان أخرى. وبناء عليه ارتأينا التطرق لحقوق المستأجر في

الملكية الجماعية وفقا للتقسيم التالي: بيان الحقوق المشتركة بين أحكام عقد الإيجار وأحكام نظام الملكية المشتركة (أولا) ، ثم التطرق لكل من حقوق المستأجر وفقا لأحكام عقد الإيجار (ثانيا) وحقوقه طبقا لنظام الملكية المشتركة (ثالثا)
أولا: طبيعة حقوق المستأجر المشتركة بين أحكام عقد الإيجار وأحكام الملكية المشتركة

إن حقوق المستأجر المشتركة بين أحكام عقد الإيجار وأحكام نظام الملكية المشتركة تتمثل في الحقوق الواردة على الجزء الخاص تتمثل أساسا في حقه في الانتفاع بهذا الجزء والذي يتضمن سلطتي الإستعمال والإستغلال . نبين فيما يلي إطار تمكين المستأجر من الإنتفاع (1) ثم نبين سلطات المستأجر في إطار الإنتفاع بالجزء الخاص (2).

1/ إطار تمكين المستأجر من الانتفاع

يلتزم المؤجر بموجب عقد الإيجار بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة¹⁵ ، وبمعنى المخالفة يحق للمستأجر المطالبة بتمكينه من الإنتفاع بالجزء المؤجر. وطبقا لأحكام القانون المدني المنظمة لعقد الإيجار يدخل في إطار تمكين المستأجر من الانتفاع حقه في تسلّم العين المؤجرة ذاتها المتفق عليها في حالة صالحة للإستعمال¹⁶ . وعلى إعتبار الجزء الخاص من الأشياء المعينة بالذات سواء كان شقة سكنية أو محلا تجاريا أو محلا ذا طابع خدماتي... ، فإن من حق المستأجر تسلّم الجزء الخاص ذاته المتفق عليه بأوصافه المحددة ضمن عقد الإيجار مع ضرورة تسليم ملحقاته¹⁷ .

ويتحقق التسليم المادي بوضع الجزء الخاص تحت تصرف المستأجر بتمكينه من حيازته ويتحقق ذلك بتسليمه المفاتيح ، كما يتحقق التسليم الحكمي بمجرد أن يخبره المؤجر أن الجزء الخاص تحت تصرفه حتى لو لم يتسلّمه ماديا¹⁸ .

ومن حق المستأجر تسلّم الجزء الخاص المؤجر في حالة صالحة للإستعمال حسب ما اتفق عليه الطرفان¹⁹ ، فان تم الاتفاق على تأجير شقة سكنية فيجب أن تكون

صالحة للسكن ، وإن تم الاتفاق على تأجير مستودع لتخزين السلع فيجب أن يكون الجزء الخاص في الملكية المشتركة صالحا للتخزين...، وإلا كان من حق المستأجر طلب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة مع التعويض عن الضرر إن إقتضى الأمر²⁰.

كما يدخل في إطار تمكين المستأجر من الانتفاع بموجب أحكام عقد الإيجار ، حقه في مطالبة المؤجر بضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ذلك أن من حق المستأجر مطالبة المؤجر بتمكينه من الانتفاع بالحصة المؤجرة انتفاعا هادئا وكاملا.

يمكن تقسيم ضمان التعرض الى نوعين ضمان التعرض الشخصي و ضمان التعرض الصادر من الغير²¹. بالنسبة لضمان التعرض الشخصي يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بضمان تعرضه الشخصي لحق المستأجر في الانتفاع تعرضا قانونيا أو ماديا²². كما يضمن التعرض القانوني فقط الصادر من الغير²³.

ويحق للمستأجر كذلك مطالبة المؤجر بضمان العيوب الخفية في العين المؤجرة بهدف تمكينه من الانتفاع بها. ويقصد بالعيوب الخفية كل عيب أو آفة تخلو منها الفطرة السليمة للعين المؤجرة والتي تؤول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الإنتفاع إنقاصا معتبرا²⁴. ومن أمثلة ذلك وجود روائح كريهة في الشقة المؤجرة لإنسداد قنوات الصرف الصحي ، أو وجود رطوبة تزيد عن المعتاد أو غزو الشقة من قبل الحشرات المؤذية بشكل غير طبيعي...²⁵

2/ سلطات المستأجر في إطار الإنتفاع بالجزء الخاص

تنحصر سلطات المستأجر في إطار انتفاعه بالجزء الخاص في سلطتي الاستعمال و الاستغلال.

أ/ حق المستأجر في إستعمال الجزء الخاص المؤجر:

الاستعمال هو إستخدام الشئ لما أعد له ، وبالرجوع الى أحكام عقد الايجار و بالضبط الى نص المادة 491 من القانون المدني نجدها تفرض على المستأجر استعمال

العين المؤجرة فيما أعدت له ، فإذا كانت العين المؤجرة شقة سكنية يتم استخدامها للسكن ، وإذا كانت متجريستخدم للتجارة، أو مستودع للتخزين...

وبالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة نجدنا تنص على حق المالك - وبناءا عليه حق المستأجر- في استعمال الجزء الخاص كما يبدو له بشرط ألايضر بحقوق بقية الملاك الشركاء الآخرين في الملكية و ألا يلحق ضررا بما أعد له العقار²⁶ ، و ألا يعرض متانة البناء للخطر ولا يخالف ما اتفق عليه الشركاء من قيود في نظام الملكية المشتركة²⁷ وهو ما سنحاول شرحه لاحقا.

ب/ حق المستأجر في إستغلال الجزء الخاص المؤجر:

يقصد بالاستغلال الحق في الحصول على غلة الشئ أو ثماره. وبناء عليه يستطيع المالك الشريك تأجير الحصة الخاصة التي يملكها مقابل تلقيه أجرة دورية من المستأجر وتعتبر الأجرة ثمارا مدنية²⁸.

واستنادا لأحكام القانون المدني المتعلقة بعقد الايجار يجوز للمستأجر استغلال الحصة المؤجرة عن طريق الايجار من الباطن أو الايجار الفرعي بشرط الحصول على موافقة المؤجر (المالك الشريك)²⁹، حيث يجوز للمستأجر باعتباره يملك القيام بأعمال الادارة أن يقوم بتأجير الحصة لشخص ثالث يسمى المستأجر الفرعي وذلك بموجب سلطته في استغلال العقار. وتجدر بنا الاشارة في هذا الاطار أن مدة الايجار الفرعي يجب ألا تزيد عن ثلاث سنوات والا خفضت المدة³⁰.

وبالرجوع لأحكام الملكية المشتركة لا نجد اشارة صريحة الى حق المستأجر في استغلال العين المؤجرة ، غير أن ذلك يستنتج بداهة من السلطات التي نقلها اليه المالك بموجب عقد الايجار كما أشرنا سابقا. ويترب عن ذلك اعتبار المستأجر الفرعي في محل المستأجر الأصلي أي إعتباره شاغلا في إطار الملكية المشتركة وتطبق عليه نفس الأحكام.

ثانيا: حقوق المستأجر بموجب أحكام عقد الإيجار

بالاضافة الى حق المستأجر في استعمال واستغلال العين المؤجرة ، نص المشرع

على حقه في التصرف المادي في الجزء الخاص استثنائيا. يعتبر حق التصرف السلطة الأساسية التي تميز حق الملكية، وينصرف مفهوم التصرف في العقار إلى التصرف القانوني، أي نقل الملكية كليا أو جزئيا أو ترتيب حق عيني عليه لمصلحة الغير (رهن)، وتعني كذلك التصرف المادي في العقار أي تغيير الطبيعة المادية للعقار.

وبما أن المستأجر لا يحق له التصرف في العين المؤجرة بإعتبار عقد الايجار وارد على الانتفاع بالشئ فقط، فالأصل أنه لا يمكن له التصرف في الحصبة المؤجرة. غير أنه استثناء يمكن للمستأجر التصرف المادي في العين المؤجرة بشرط الحصول على إذن مكتوب من المؤجر³¹ مع مراعاة القيود المفروضة على هذا الأخير بإعتباره المالك المشترك والتي يجب على المستأجر احترامها لأنه اكتسب حقه عن المالك، وذلك إستنادا لخصوصية الملكية الجماعية التي تفرض قيودا عديدة في هذا الإطار والتي سنتطرق إليها لاحقا.

وحسب نموذج الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم رقم 99/14 يمكن ممالك الجزء الخاص تعديله كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها. وبما أن الشريك يملك الجزء الخاص به ملكية فردية فإن الأصل أن له الحرية في التصرف فيه، غير أن هذه الحرية قيّدتها ضرورة حماية الملكية المشتركة بإعتبارها ملكية من نوع خاص³².

و بناء عليه يمكن للمستأجر تجزئة أو إعادة تقسيم الشقة المؤجرة كأن يحول المطبخ الى غرفة و يحول جزء من الرواق الى مطبخ ... غير أن المستأجر عند قيامه بتحويل المنشأ أو الشرفة الى مطبخ يكون قد مسّ بأحد قيود التصرف في أجزاء الملكية المشتركة وذلك بالإساءة الى المظهر الجمالي للبنية - والذي يعتبر قيودا مهما من الناحية العملية-. و جدير بالذكر أن الموافقة الكتابية للمؤجر في هذا الصدد لا تمنحه الحق في ذلك لأن المؤجر بصفته مالكا في إطار الملكية المشتركة يكون مقيّدا و ملزما بإحترام نظامها هو و كل من يكتسب الحق عنه. و ما ذلك الا نتيجة لكون العقار محل الحق يعتبر ملكية من نوع خاص تغلب أحكامها على أحكام عقد الايجار كما سنرى لاحقا.

ثالثا: طبيعة حقوق المستأجر بموجب أحكام الملكية المشتركة

نبين فيما يلي حق المستأجر في الإنتفاع بالأجزاء المشتركة (1)، ثم حقه في التصويت على قرارات الجمعية العامة (2).

1/ حق المستأجر في الانتفاع بالأجزاء المشتركة

ويتضمن هذا الحق على الخصوص سلطة المستأجر في استعمال الأجزاء المشتركة (أ)، نظرا لتضييق سلطته في إستغلالها (ب).

أ - الحق في إستعمال الأجزاء المشتركة:

من حق المستأجر بصفته شاغل في إطار الملكية المشتركة إستخدام كل الأجزاء المشتركة بحرية مادام لا يخالف القيود القانونية والاتفاقية الواردة في نظام الملكية المشتركة . بشرط أن يكون إستعماله حسب الغرض المعدة له دون أن يعيق حقوق باقي الشركاء و الشاغلين، وخصوصا لا يجوز إستعمال الأجزاء المشتركة خارج الأوجه المألوفة لإستعمالها أو أن يترك فيها أشياء خاصة به مهما كانت هذه الأشياء³³. و بناء عليه لايجوز للمستأجر إستعمال المصعد لنقل مواد البناء لأنه بذلك يكون قد استعمل جزء مشتركا خارج الأوجه المألوفة لاستعماله، كما لا يجوز له إستعمال الممرات لوضع خزان الماء أو أغراض شخصية لأنه غير من تخصيص الجزء المشترك وأعاق حق الشركاء في استعمال الممر.

ب - تضييق الحق في إستغلال الأجزاء المشتركة:

إن استغلال الأجزاء المشتركة يأخذ حيزا ضيقا في الواقع العملي نظرا لكونه ينصبّ على بعض الأجزاء المشتركة فقط ، وذلك راجع الى أن الغلة التي يمكن جنبها من جزء مشترك لا تكون إلا ثمارا مدنية تتمثل في بدل الإيجار .

ولا يتصور إيجار الأجزاء المشتركة إلا في إطار ضيق و بموافقة الملاك المشتركين و ذلك كطريقة لإستثمارها. كتأجير سطح العمارة لوضع الرادارات أو تأجير واجهة العمارة لنصب لافتات اشتهارية . ويتم تحصيل الأموال المستحقة من هكذا استثمارات من طرف

المتصرف الذي يضعها تحت تصرف الجمعية العامة لتقرر مصيرها وفق الكيفيات التي تراها مناسبة³⁴.

وفي هذا الإطار لا نجد مجالاً لإستثمار الأجزاء المشتركة من طرف المستأجر، لأن إيجارها منطقياً يعتبر من طرق إستفادة الملاك المشتركين جميعاً من العقار المشترك و ليس الشاغلين³⁵. وتبقى ثقافة تأجير الأجزاء المشتركة بعيدة نوعاً ما عن ذهنية المجتمع الجزائري، ربما لما ينجر عنها من نزاعات بين الملاك الجيران حول كيفية تحصيل وتقسيم الأموال المتحصلة من استثمارها، فما بالك بالشاغلين، خاصة مع غياب أجهزة إدارة الملكية المشتركة في أغلب العمارات الجزائرية.

تجدربنا الإشارة الى أنه لا يحق للمستأجر التصرف في الأجزاء المشتركة لا تصرفاً قانونياً ولا مادياً لأنه يشترط في هذه التصرفات أن يتم إتخاذها بموافقة الملاك الشركاء في الجمعية العامة، وعلّة ذلك أن هذه الأجزاء ليست ملكاً لشريك دون البقية بل هي مملوكة لكل الشركاء³⁶.

2/ حق المستأجر في التصويت على قرارات الجمعية العامة

من حق المستأجر المشاركة في جميع أعمال الجمعية العامة والتي تتعلق بالمهام الأساسية للجمعية و المتمثلة في إدارة و تسيير الملكية المشتركة بهدف الحفاظ عليها. ومن حق المستأجر الإدلاء بصوت تقريفي في حالات معينة تتمثل في³⁷:

حالة القرارات التي تتعلق بالأعباء من الصنف الأول، وذلك لأن المستأجر ملزم بتحملها فمن البديهي السماح له بالتصويت في كل ما يتعلق بهذه الأعباء.

حالة القرارات المتعلقة بأشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية.

حالة غياب المالك المشترك المعني (المؤجر) أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية، وهو ما يعتبر بمثابة وكالة بقوة القانون للمستأجر.

ونلاحظ أن المستأجر لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تخص الأعباء المتعلقة به بما في ذلك مختلف الأعمال المتعلقة بالإدارة و التسيير العادي و الترميم ، لأنها في أغلبها ناتجة عن الإنتفاع العادي بالأجزاء المشتركة.

الفرع الثاني: إلتزامات المستأجر الشاغل في إطار الملكية المشتركة

نتطرق في هذا الإطار الى تخصيص الجزء الخاص كإلتزام مشترك بين أحكام عقد الإيجار وأحكام الملكية المشتركة (أولا)، ثم نبين إلتزامات المستأجر بموجب أحكام عقد الإيجار (ثانيا) وأخيرا إلتزاماته بموجب نظام الملكية المشتركة (ثالثا).

أولا: تخصيص الجزء الخاص كإلتزام مشترك بين أحكام عقد الإيجار ونظام الملكية المشتركة

يقصد بتخصيص الجزء الخاص الغرض الذي أعد له والذي يستعمل في إطاره هذا الجزء، وذلك بتحديد الغرض المعد له بتوضيح إستعماله كشقة أو دكان أو محل مهني.

يجب على المستأجر طبقا لنص المادة 491 من القانون المدني³⁸ استعمال العين المؤجرة حسب إتفاق الطرفين ضمن عقد الإيجار، فإن تم الإتفاق على إستعمالها لغرض معين دون غيره وتمّ تحديد وجه الإستعمال صراحة ، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يحيد عنه إلى وجه آخر. ومثاله أن يذكر في العقد أن العين المؤجرة تخصص للسكن أو لإلقاء دروس خصوصية أو لكي يمارس فيها المستأجر حرفة معينة... ، أما إذا لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين على طريقة الاستعمال يلتزم المستأجر بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له. وطبيعة العين هي التي تدل على الوجه الذي يجب أن تستعمل فيه ، فإذا كانت العين المؤجرة شقة سكنية يتم استخدامها للسكن، وإذا كانت متجرياستخدم للتجارة، أو مستودع للتخزين...

وإستنادا إلى أحكام الملكية المشتركة ، فإنه بموجب سلطات الملكية يحق لمالك الجزء الخاص طبقا للنصوص المنظمة للملكية المشتركة³⁹ إستعمال حصته حسب

الغرض المعد له سواء بإستعماله للسكن أو لمزاولة نشاط تجاري أو مهني... وليس لأي شخص آخر أن يفرض عليه قيودا على طريقة الاستعمال، مادام لا يخالف القانون. وحق المالك في استعمال الجزء الخاص ينتقل مؤقتا للمستأجر طيلة مدة عقد الايجار بما يتضمنه من سلطات وقيود.

ويأخذ الإلتزام بالحفاظ على تخصيص الجزء الخاص بموجب نظام الملكية المشتركة بعدا أوسع منه في إطار أحكام عقد الإيجار ، فمن الناحية العملية يمكن معرفة تخصيص الأجزاء الخاصة بالإطلاع على الجدول الوصفي للتقسيم⁴⁰ الذي يحدد في مضمونه طبيعة الحصص وتخصيصها.

و بمقتضى القانون يجب على المستأجر أن يتقيد في إستعماله للعين المؤجرة بتخصيصها المبين في الجدول الوصفي للتقسيم، ومن أمثلة ذلك ما ورد في بنود نموذج نظام الملكية المشتركة⁴¹ التي جاء في مقتضاها أنه لا يمكن إطلاقا إستعمال الدكاكين أو المتاجر للسكن. غير أن الواقع العملي غالبا ما يبين عكس ذلك حيث يتم استعمال الشقق كعيادات طبية في حين أن طابعها سكاني حسب الجدول الوصفي ، الأمر الذي قد يؤدي إلى تغيير تخصيص العقار تبعا لتغيير تخصيص الجزء الخاص.

من جهة أخرى نشير الى أنه لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة⁴² بقراراتها على أي مالك تغيير تخصيص جزئه الخاص ولا كفيات الانتفاع به كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة⁴³.

ثانيا: إلتزامات المستأجر بموجب أحكام عقد الإيجار

تقع على عاتق المستأجر عدّة إلتزامات في إطار تنفيذ عقد الايجار ، وهذه الإلتزامات تكون بطبيعة الحال اتجاه المالك المشترك بصفته مؤجرا . ومبدئيا⁴⁴ يمكننا القول أنه لا علاقة لبقية الشركاء أو أجهزة إدارة الملكية المشتركة بهذه الإلتزامات نظرا لكونها مرتبطة بطرفي عقد الايجار. وأهم هذه الإلتزامات هي:

1/التزام المستأجر بدفع الأجرة

الأجرة هي المقابل الذي يقدمه المستأجر للمؤجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، و بناء عليه يكون الوفاء بالأجرة لمن تتوفر فيه صفة المؤجر باعتباره الدائن وهو عموما المالك المشترك في إطار الملكية المشتركة. حيث يلتزم المستأجر بصفته مدينا بالوفاء بالأجرة المتفق عليها للمؤجر نقدا أو بتقديم أي عمل وذلك في الميعاد المتفق عليه⁴⁵، و إذا أخل المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة كان للمؤجر بعد إعداره المطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ مع إمكانية طلب التعويض⁴⁶.

2/إلتزام المستأجر بالمحافظة على الجزء الخاص

يجب على مستأجر الجزء الخاص في العقار المشترك المحافظة عليه، ويقتضي هذا الإلتزام أن يقوم بعدة أعمال أهمها : عنايته بالعين المؤجرة عناية الرجل العادي⁴⁷، وإلتزام المستأجر هنا ببذل عناية، لا إلتزام بتحقيق غاية، فلا يسأل إذا تلفت العين أو هلكت متى بذل العناية المطلوبة⁴⁸. وتبعاً لذلك يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات التأجيلية⁴⁹ البسيطة الناتجة عن إنتفاعه العادي بالجزء الخاص المؤجر حسب العرف والاتفاق كإصلاح زجاج النوافذ وأقفال الأبواب وصنابير المياه والغاز... تاركا الترميمات الضرورية للمؤجر.

كما يلتزم المستأجر في إطار محافظته على العين المؤجرة بإخطار المؤجر فوراً بما يستوجب تدخله. كأن يحتاج الجزء الخاص المؤجر الى ترميمات مستعجلة يترتب على عدم إجرائها الهلاك، أو يظهر فيها عيب أو يتعدى علمها الغير بالتعرض أو الإضرار بها⁵⁰. وأساس التزم المستأجر بالإخطار هو علمه بها دون المؤجر بصفته شاغلا للعقار الذي في حيازته⁵¹.

3/الالتزام برد الجزء الخاص المؤجر

يجب على المستأجر أن يرد الجزء الخاص المؤجر عند إنتهاء عقد الإيجار وذلك على الحالة التي كان عليها الجزء وقت تسليمه ويحرر محضر أو بيان وصفي بذلك وإلا اعتبر

المؤجر قد إستردها في حالة حسنة⁵². وفي حالة الإخلال بهذا الإلتزام يمكن للمالك المشترك بصفته مؤجرا المطالبة بالتنفيذ العيني والتعويض إن كان له محل⁵³.

ثالثا: إلتزامات المستأجر بموجب نظام الملكية المشتركة

يمكن تقسيمها الى إلتزامات نحو الملاك و الشاغلين (1)، و إلتزاماته إتجاه الجمعية العامة(2).

1/ إلتزامات المستأجر نحو الشركاء في الملكية المشتركة

نقسمها الى إلتزامات مقيدة لسلطات المستأجر (أ) ، و إلتزامات الجوار(ب).
أ/ الإلتزامات المقيدة لسلطات المستأجر:

إن إساءة المالك أو الشاغل إستغلاله لحقوقه داخل العقار المملوك ملكية مشتركة قد تؤدي للإضرار بالملاك أو الشاغلين الآخرين بحرمانهم من حقوقهم . وسواء كان ذلك بحسن نية أو بسوء نية يجب على كل مالك إستخدام حقوقه وفقا لحدودها القانونية . وتجدر بنا الإشارة في هذا الصدد الى أن حقوق و إلتزامات الشركاء في الملكية المشتركة متداخلة ذلك أن حق الشريك في الانتفاع والتصرف في أجزاء الملكية المشتركة مقيد بعدة قيود سنتطرق إليها لاحقا ، تلك القيود تمثل في نفس الوقت إلتزامات على عاتق الشركاء و الشاغلين تفرضها النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة، وهي:
الالتزام بعدم المساس بحق الشركاء الآخرين.

الالتزام بعدم المساس بمتانة البناء والمظهر الجمالي للبنية.

الالتزام بعدم المساس بتخصيص العقار وتخصيص الأجزاء المشتركة.

ب/ إلتزامات الجوار

يجب على المستأجر أن يلتزم بعدم الاضرار بجيرانه ، وهو إلتزام عام نص عليه المشرع صراحة في نص المادة 691/1 من القانون المدني بقوله : « يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك جاره» .

كما تنص المادة 691/2 من القانون المدني على ما يلي : «وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة ، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي ذلك العرف وطبيعة العقارات و موقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصص له »

لم يعرف المشرع الجزائري في المادة 691 من القانون المدني المضار غير المألوفة للجوار وإكتفى بوضع المبدأ العام الذي تقوم عليه نظرية مضار الجوار والذي يقضي بأنه يجب على الجار أن يتحمل المضار المألوفة للجوار ولا يطالب بالتعويض عنها إلا إذا تجاوزت الحد المألوف الذي لم يعتده في حياته العادية . ويمكن القول أن مدلول المضار غير المألوفة هي المضار غير العادية التي تزيد عن الحد المعهود الذي يتحمله الجيران في مكان وزمن معين ، وذلك بسبب خطورتها التي لا يستطيع الجيران تحملها دون شكوى نظرا لتضررهم ضررا فاحشا يتجاوز الأضرار المتوقعة بين الجيران .

ويلعب العرف دورا هاما في تحديد مفهوم الأضرار غير المألوفة والمقصود بالعرف هو ما جرت به العادات والتقاليد التي ألفها الجيران في مكان معين أو وقت معين إذ يمكن تحديد الضرر غير المألوف بالنظر إلى عرف الجهة التي توجد فيها العقارات المتجاورة و النظر إلى العرف يؤدي إلى الإعتداد بظروف الزمان و المكان ، خاصة وأن فكرة عدم المألوفية من الأفكار النسبية التي تختلف بحسب ظروف المكان و الزمان ، وأن ما يعد مألوفاً من مضار في منطقة ما أو وقت ما لا يعد كذلك في منطقة أخرى أو وقت آخر.

2/إلتزامات المستأجر إتجاه الجمعية العامة

إن طبيعة الملكية المشتركة والعلاقة بين الملاك المشتركين في العقارات أدت إلى فرض إنشاء أجهزة لإدارة هذه الملكية تتمثل في المتصرف الذي يعدّ المفوض الذي ينوب عن جمعية المسوّقين وأنشغلين وهو المكلف بتطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة⁵⁴ وجمعية عامة من مهامها التكفل بإدارة كافة شؤون هذا العقار والمحافظة عليه وتسييره⁵⁵، وكذا تحديد إلتزامات كل عضو إتجاهها بإتخاذ قرارات ملزمة للمعنيين بهم. وتتمثل هذه الإلتزامات خاصة في التكاليف المالية التي يتحملها الملاك أو الشاغلون

لضمان إستمرارية الإنتفاع بالأجزاء المشتركة (أولا).و يلتزم المستأجر من جهة أخرى بضرورة إحترام قرارات الجمعية العامة (ثانيا).

أ-إلتزام المستأجر بالمشاركة في الأعباء من الصنف الأول

إن تمتع الملاك الشركاء للعقار أو الشاغلين له بمختلف مكوناته وبالخدمات المقدمة فيه، يوجب عليهم بذل أعباء مالية لضمان إستمرار الإستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها . وهذه الأعباء هي عبارة عن مبالغ مالية معينة ومحددة ، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، مشكّلة بذلك ديونا يتمّ تحصيلها من قبل المتصرف⁵⁶.

يلتزم المستأجر بصفته شاغلا في الملكية المشتركة بتحمل الأعباء من الصنف الأول ، وتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات. ونشير هنا إلى أن هذه الأعباء توزع بشكل متساو بين الشاغلين للمحلات سواء ملاكا أو مستأجرين وهم ملزمون بها حتى ولو كانت بيوتهم شاغرة . وتشمل خاصة⁵⁷: الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين ، المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة ، وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في هذه الأجزاء⁵⁸.

ثانيا: إلتزام المستأجر بإحترام قرارات الجمعية العامة

تعتبر قرارات الجمعية العامة هي الوسيلة العملية لتسيير وإدارة الملكية المشتركة ، والتي تتخذها الجمعية العامة عن طريق الإقتراع وبعد المصادقة عليها يتولى تنفيذها متصرف البناية بعد تبليغها للمعنيين. وتكون قرارات الجمعية العامة المصادق عليها ملزمة للجميع حيث تسري على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفهم⁵⁹.

وبناء عليه يكون المستأجر ملزما بكل ما يعنيه ضمن قرارات الجمعية العامة ، و ذلك بصفته شاغلا عرضيا في إطار الملكية المشتركة . وطالما أن له الحق في التصويت

على هذه القرارات في حالات معينة سبق ذكرها ، فمن المنطقي أن تكون ملزمة له. وفي حالة إعتراض المستأجر على قرارات معينة للجمعية العامة ، يجب عليه أن يرفع إعتراضاته إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران إبتداء من تبليغه بهذا القرار من طرف المتصرف. وبعد إنقضاء هذا الأجل يسقط حقه في الإعتراض⁶⁰.

غير أن المستأجر قد يخرق قرارات الجمعية العامة ، مما يترتب عليه مسؤوليته الشخصية في مواجهة المالكين المشتركين كون أن هذا الخرق يسبب لهم أضرار فيكون بذلك ملزم بتحمل تبعه خطئه⁶¹. فالمستأجر رغم إلزامية قرارات الجمعية العامة له خاصة فيما يتعلق بتحمل الأعباء من الصنف الأول ، إلا أنه قد يمتنع عن تنفيذ إلتزاماته خاصة إذا أوشكت مدة عقد الإيجار على الإنقضاء. وإذا تعذر على المتصرف تحصيل ديون الجمعية العامة من المستأجر ، يمكنه مطالبة المالك بدفع الأعباء من الصنف الأول لأنه يعتبر مسؤولا بالتضامن عن الأعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر. فالمالك يعتبر مدينا بحصته في جميع الأعباء المحددة في نظام الملكية المشتركة . فيتولى المالك دفع جميع الأعباء للمتصرف ويرجع على المستأجر فيما يتعلق بالأعباء من الصنف الأول. ونشير في هذا الإطار إلى قيام مسؤولية المالك كذلك عن الأضرار المترتبة عن كل فعل أو خطأ يقترفه المستأجر⁶².

المبحث الثاني: سريان أحكام الملكية المشتركة على المستأجر

إن تأجير المالك لجزئه الخاص في عقار مملوك ملكية مشتركة يترتب عليه سريان نظام الملكية المشتركة على المستأجر بصفته شاغلا ، بالإضافة إلى خضوعه لأحكام عقد الإيجار . غير أنه يلاحظ تغليب أحكام الملكية المشتركة في هذا الإطار مما يؤدي إلى الإنقاص من الحق الشخصي للمستأجر (المطلب الأول)، وذلك بناء على إلزامية نظام الملكية المشتركة من جهة ، ولعلة تقتضيها خصوصية هذه الملكية الجماعية من جهة أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تغليب أحكام الملكية المشتركة و إنقاصها من الحق الشخصي للمستأجر

يؤدي تطبيق نظام الملكية المشتركة على المستأجر تقييد سلطته في الانتفاع بأجزاء الملكية المشتركة (الفرع الأول)، وكذا تقييد سلطته في التصرف في أجزاء الملكية المشتركة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: / تقييد نظام الملكية المشتركة سلطة المستأجر في الانتفاع بأجزاء الملكية المشتركة

ان حقوق المستأجر على الجزء الخاص المؤجر أو الأجزاء المشتركة التابعة لها في اطار الملكية المشتركة لم ترد مطلقة ، بل فرض المشرع عليها قيودا عديدة أغلبها - ان لم نقل جميعها- جاءت به النصوص المنظمة للملكية المشتركة. وتتمثل عموما فيما يلي:

قيد عدم المساس بحق الشركاء الآخرين

قيد عدم المساس بمتانة البناء والمظهر الجمالي للبنية

قيد عدم المساس بتخصيص العقار وتخصيص أجزاء الملكية المشتركة

أولا/قيد عدم المساس بحق الشركاء الآخرين:

يجب على مالك الجزء الخاص وتبعاً له المستأجر ألا يضر بحقوق باقي الشركاء عند إستعمال الجزء الخاص⁶³ ، وبما أن حقوق الشركاء تنصب غالبا على الأجزاء المشتركة فإنه لا يتصور تقييد إستعمال الجزء الخاص بهذا القيد عمليا، حيث يمكن لمالك الشقة أو المستأجر بصفته شاغلا أن يستخدم أجزاءها بكل حرية .

وعلى العكس من ذلك يقيد إنتفاع المالك المشترك -و تبعاً له المستأجر - للأجزاء المشتركة بهذا القيد بصورة واسعة، 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.

ثانيا/ قيد عدم المساس بمتانة البناء والمظهر الجمالي للبنية:

يقيّد المشرع المالك وكذا الشاغل عند إستعماله للجزء الخاص بأن يلتزم بعدم القيام بأي عمل يعرض فيه متانة البنية للخطر. كما تقيّد سلطة الانتفاع ببعض الأجزاء الخاصة بضرورة المحافظة على مظهر البنية وإنسجامها مثال ذلك تقييد استخدام النوافذ و الشرفات وكذا التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية كطلاء أبواب مداخل الشقق أو النوافذ والتي يجب أن تكون موضوع عملية شاملة تقررها الجمعية العامة⁶⁴ وذلك حفاظا على المظهر الجمالي للعمارة. وتجدر بنا الإشارة الى أن المحافظة على المظهر الجمالي للعمارة هو التزام مهمل تماما في الجزائر بسبب ذهنية المجتمع الجزائري، وأبسط مثال على ذلك هو الصورة المشوهة لأغلب -إن لم نقل كل- الشرفات في عمارات الأحياء الجزائرية والتي أقلّ ما يقال عنها أنها تعد مستودعات للخردوات.

ثالثا/ قيد تخصيص العقار وتخصيص الأجزاء

يحق لمالك الجزء الخاص الانتفاع بجزئه بشرط عدم المساس بتخصيص البنية أو العقار أي ألا يلحق ضررا بما أعد له العقار⁶⁵

-يمثل تخصيص العقار الهدف الذي من أجله تم تشييده والاستعمال الذي على أساسه اشترى الملاك الشركاء حصصهم فيه⁶⁶. يقصد بتخصيص العقار تحديد الغرض الذي أعد له كل العقار المشترك، أي بيان وجه استعمال العقار الذي ينتج تبعاً له شروط الانتفاع به نظراً لتخصيصه لغرض معين. أي تحديد إذا ما كان العقار ذو طابع سكني أو تجاري أو خدماتي أو مختلط. تقيّد سلطة المالك في استعمال جزئه الخاص بتخصيص العقار⁶⁷ الذي لا يمكنه تأجير جزئه بصفة تخالف هذا التخصيص، وكذلك يفرض المالك على المستأجر الالتزام بتخصيص العقار مما يقيّد سلطة الانتفاع بطريقة غير مباشرة، فلا يمكنه تغيير استعمال شقته من سكن الى عيادة من أجل تأجيرها اذا كان العقار المشترك مخصص للسكن فقط.

-يقصد بتخصيص الأجزاء الغرض الذي أعدت له والذي تستعمل في إطاره كل من الأجزاء المشتركة والخاصة.

بالنسبة لتحديد تخصيص الأجزاء المشتركة فتفرضه طبيعة كل جزء فالمصعد معد لصعود السكان وليس لنقل مواد البناء، ومدخل العمارة معد للدخول وليس لبيع الملابس، والممرات للمرور وليس لوضع الأغراض الشخصية...

أما تخصيص الأجزاء الخاصة فهو تحديد الغرض المعدة له بتوضيح إستعمالها كشقة أو دكان أو محل مهني...⁶⁸

ونشير في هذا الإطار الى أن تحديد الغرض المخصصة له الأجزاء الخاصة يؤدي لتحديد تخصيص العقار برمته، بمعنى المخالفة فان تخصيص العقار مرتبط بتخصيص أجزائه الخاصة أي أن إستعمال مجمل الأجزاء الخاصة هو الذي يحدد إستعمال كل العقار وبالتالي تخصيصه، فإستعمال كل الحصص للسكن يجعل تخصيص العقار سكني، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن تقييد حرية المالك في إستعمال الأجزاء الخاصة به بموجب بنود نظام الملكية المشتركة أو قرارات الجمعية العامة يبقى مرتبطا بالتخصيص العام للعقار . ذلك أن هذه القيود لا تعدّ مشروعة إلا إذا كانت مبررة بالخصائص العامة لمجموع العقار المشترك ، ذلك ان تخصيص الجزء الخاص للسكن يقيد مبدئيا حرية مالكة في إستعماله الذي يعتبر محصورا في السكن فقط ، غير أن هذا القيد يكون مشروعا إذا كان مبررا بتخصيص العقار أي أن كل العقار مخصص للسكن فقط فيكون توسيع إستعماله لنشاط مهني مثلا غير مشروع لمسأسه بالتخصيص العام للعقار الذي كان معدا للسكن فقط وأصبح معدا للسكن والخدمات⁶⁹

أما اذا كان التخصيص العام للعقار متعدد أي ذو طابع سكني وخدماتي فإن الأمر يختلف حيث يعتبر تقييد حرية مالك الشقة وكل من يتلقى الحق عنه في إستعمالها بحرية في المهن الحرة أو السكن... قيادا غير مشروع لأنه لا يمس بالتخصيص العام

للعقار الذي كان ذو طابع سكني خدماتي ، على إعتبار أن تغيير تخصيص جزء خاص من سكني إلى خدماتي لن يؤثر على التخصيص العام للعقار الذي يبقى سكني خدماتي ، مما يجعل فرض حصر استعمال الجزء الخاص هنا للسكن فقط قيذا غير مشروع .

ونلاحظ في هذا الإطار أن قيد تخصيص العقار ينقص من سلطة المالك المؤجر في استغلال حصته التي لا يمكنه تأجيرها الا في اطار التخصيص العام للعقار ، فلا يمكنه من الناحية القانونية تأجير حصته مثلا لطبيب يريد فتح عيادة بها إذا كانت العمارة ذات طابع سكني فقط -مع التحفظ في هذا الإطار على التجاوزات العديدة في الواقع العملي في هذا الإطار- . بمفهوم المخالفة لا يحق للمستأجر تأجير الجزء الخاص لغرض يخالف التخصيص العام للعقار .

وبناء عليه يتعين على المستأجر أن يحترم قيود تخصيص العقار وذلك بالتزامه بإحترام تخصيص الجزء الخاص المؤجر ، حيث يجب عليه ألا ينتفع به بشكل يتعارض مع تصنيف العقار ، وأن يستعمل العين المؤجرة وفق إعداها وعلى وجه الإستعمال المحدد بمقتضى نظام الملكية المشتركة ، وأن ينتفع بالأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له ، وليس له أن يطالب الجمعية العامة بتغيير شروط الإنتفاع بهذه الأجزاء⁷⁰ .

الفرع الثاني : تقييد نظام الملكية المشتركة سلطة المستأجر في التصرف

في أجزاء الملكية المشتركة

نتطرق فيما يلي تقييد سلطة المستأجر في التصرف المادي في الجزء الخاص (أولا) ثم نبين حرمان المؤجر من سلطة التصرف في الأجزاء المشتركة (ثانيا).

أولا: تقييد سلطة المستأجر في التصرف المادي في الجزء الخاص

حسب نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم رقم 99/14 71 ، أدرج المشرع بعض القيود في حالة تعديل المالك للهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها ، وقياسا عليه تسري هذه القيود على المستأجر في حالة قيامه بالتعديل المادي للحصة بموافقة المالك . وأهم هذه القيود:

1/التقيد بإنجاز التعديلات تحت رقابة رجل المهنة و عدم المساس

بمتانة البناية:

يقيّد المشرع المالك و الشاغل عند إستعماله للجزء الخاص بأن يلتزم بعدم القيام بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر في حالة التصرف المادي في الحصة. مثال ذلك القيام بتعديلات في شقته تؤدي الى تشقق السطح أو تهديم أساس يعتبر من الدعامة الأساسية لهيكل العمارة...

و في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة (مهندس معماري)، ويجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة، وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية.

2/التقيد بعدم زيادة أعباء الجيران :

يجب ألا تسبب هذه التعديلات أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم. فالمالك أو المستأجر الذي له الحق أن يعدل الهيئة الداخلية للشقة فإنه مجبر على القيام بذلك في أوقات العمل، لاسيما فيما يتعلق بالأعمال التي تحدث ضجة كالحفر والهدم بالآلات، بالإضافة إلى عدم طرح الأنقاض والركام الناتجة على العملية في الشارع وتركها، كما يشاهد ذلك في معظم أحيائنا. كما يجب على المستأجر الشاغل الذي يقوم بالتعديلات الداخلية خاصة التي تمس بقنوات صرف المياه أن لا يؤدي تعديل هذه القنوات إلى نزول الماء بشكل عمودي دون وجود عوائق الشيء الذي قد يؤدي إلى إرهاب الجيران أو قد يؤدي الى وجود تسربات تؤثر على متانة البناء، لاسيما إذا كانت داخلية أي غير مرئية بحيث تظهر بعد مدة.

و في حالة تغيير بلاط الأراضي عليه أن يسد بإحكام الفراغات الموجودة بينها لأنه في حالة صب المياه على الأرضية فإن ذلك يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على السقوف السفلية، وبالتالي على متانة العمارة .

ثانيا/ حرمان المستأجر من سلطة التصرف في الأجزاء المشتركة

إذا كان المشرع بموجب أحكام القانون المدني قد منح للمستأجر سلطة التصرف المادي في الجزء الخاص المؤجر مع اشتراط موافقة المالك المؤجر، فإن أحكام نظام الملكية المشتركة تحرمه من هذه السلطة في الأجزاء المشتركة لخصوصية هذه الأجزاء. ذلك أنه لا يتصور أن يمنح المؤجر الموافقة للمستأجر من أجل السماح له بتعديل جزء مشترك كالممر أو السطح أو الحديقة مثلا، لأن المالك المؤجر نفسه لا يملك هذه السلطة وبالتالي لا يمكنه نقلها للمؤجر، وعلّة ذلك أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك وليست ملكا لشريك دون البقية، مما يستلزم عدم استئثار أي مالك منهم بأي سلطة من سلطات الملكية عليها بما فيها سلطة التصرف بنوعيه القانوني والمادي.

وبناء عليه لا يحق للمستأجر التصرف في الأجزاء المشتركة لا تصرفا قانونيا ولا ماديا، لأنه يشترط في هذه التصرفات أن يتم إتخاذها بموافقة المالك الشركاء في الجمعية العامة. ونشير في هذا الإطار الى أن قيام أحد الشركاء بالتصرف المادي في الأجزاء المشتركة مقيد بموافقة بقية الشركاء حسب نوع التصرف، فهناك تصرفات مادية تستلزم الحصول على أغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة مثل القيام بتعديل مادي أو إحداث لمحات ذات استعمال مشترك (تعديل ساحة مقابل مدخل العمارة ببناء خزانة فيها بهدف وضع أغراض التنظيف). وأغلب التصرفات المادية تستلزم الحصول على موافقة الشركاء بالإجماع⁷²، مثل إعلاء البناية أو تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص... وبعد عرض حقوق وإلتزامات المستأجر

المطلب الثاني: أساس و علة تغليب أحكام الملكية المشتركة على حق

المستأجر

الفرع الأول: الطابع الالزامي لنظام الملكية المشتركة أساس سريانه على

المستأجر

نبين فيما يلي وجوبية شهر نظام الملكية المشتركة (أولا) الذي يعتبر أساس إلزاميته إتجاه المستأجر (ثانيا).

أولا: وجوبية شهر نظام الملكية المشتركة

بصدور المرسوم رقم 14/77 السالف الذكر أصبح شهر نظام الملكية المشتركة إلزاميا بعد أن كان إختياريا في ظل المرسوم السابق الملغى، وذلك بموجب المادة 6 من المرسوم رقم 14/77 التي تنص على مايلي: « يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين».

وهو ما أكدته أحكام النموذج المرفق بالمرسوم في الباب الثالث منه ، والتي نصت على أنه يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الأملاك المشتركة .

ثانيا: الشهر أساس إلزامية نظام الملكية المشتركة في مواجهة المستأجر

أكدت أحكام نموذج الملكية المشتركة السالف الذكر على أن أحكام نظام الملكية المشتركة تصبح ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية المختصة، و ألزمت المالكين الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجرهم بمضمون نظام الملكية المشتركة وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه.

وبناء عليه نجد أن شهر نظام الملكية المشتركة هو أساس إلزاميته بالنسبة للمالكين بالدرجة الأولى وكذلك المستأجرين الشاغلين. وفي حالة مخالفة المستأجر لنظام الملكية المشتركة فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة ، وذلك نظرا لكون هذه المخالفة تعتبر خطأ نجم عنه ضرر. وهذه المسؤولية تقوم على أساس المادة 124 من القانون المدني⁷³.

الفرع الثاني: علّة تغليب أحكام الملكية المشتركة على أحكام عقد

الإيجار

من خلال تطرقنا لحقوق وإلتزامات المستأجر اتضح لنا جليا هيمنة أحكام الملكية المشتركة في هذا الإطار مقارنة بأحكام عقد الإيجار. ولعل ذلك راجع لعدة أسباب أهمها:

أولا: التنظيم الجماعي لعلاقات الجيران في الملكية المشتركة

يترتب على تأجير المالك لجزئه الخاص إحتضان العمارة عنصرا جديدا في الملكية المشتركة يضاف الى قائمة الجيران الذين يشغلونها وهو المستأجر. مما يؤدي -كما رأينا- الى نشوء علاقات عديدة بين المالك المؤجر والمستأجر، وبين هذا الأخير وباقي الجيران ، هذه العلاقات يتم تنظيمها في جملة الحقوق التي يستحقها والإلتزامات التي يتحملها كل جار.

وعلى إعتبار أن المستأجر يعيش في إطار العقار المشترك حيث يتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ، فإنه يجد نفسه مندمجا في التنظيم الجماعي للملكية المشتركة⁷⁴ حيث تسري عليه أحكام الملكية المشتركة التي تضيّق من سلطاته وتقيدها. ولعل سبب ذلك راجع بالأساس الى خصوصية العين المؤجرة المتمثلة في جزء الملكية المشتركة ، ذلك أن المستأجر يستأجر جزءا في الملكية المشتركة وبالتالي فهو ينتفع ليس فقط بالجزء الخاص ، بل أيضا بالأجزاء المشتركة للعقار⁷⁵.

وبناء عليه يمكن القول أن المستأجر بصفته شاغلا -كغيره من الأشخاص ذوي الصلة بالعقار المشترك - خاضع لنظام الملكية المشتركة وملزم بمراعاة مختلف الأحكام الواردة في هذا النظام وهذا الإلتزام لا حياد عنه .

ثانيا: تغليب المصلحة الجماعية على المصلحة الفردية

لقد سعى المشرع الجزائري الى التوفيق بين مصلحة المالك المشترك في حقه في تأجير جزئه في الملكية المشتركة للغير، وبين ضرورة احترام أحكام الملكية المشتركة، وذلك عندما أعطى للمالك حق الكراء ووضع على عاتق المستأجر بصفته شاغلا العديد من الإلتزامات التي سبق التطرق لها والتي هدفها المحافظة على العقار المشترك ومصالح بقية المالكين والشاغلين في إطار حسن تسيير الملكية المشتركة⁷⁶ حفاظا على المصلحة الجماعية. ليجد المستأجر حقوقه في العقار المشترك تختزل من حقه الشخصي الناشئ بموجب عقد الإيجار الذي لا يحق له التمسك به إلا في مواجهة المؤجر المالك، في حين تسيطر أحكام الملكية المشتركة على علاقاته مع باقي الجيران.

وقد يصل الأمر إلى حد طلب الجيران ممثلين في الجمعية العامة طلب إبطال عقد الإيجار الذي يخالف بنود نظام الملكية المشتركة خاصة ما يتعلق منها بتخصيص العقار⁷⁷، حيث تقوم مسؤولية المالك المؤجر تجاه المستأجر وأيضا إتجاه الجمعية العامة إذا ما ما أجر محله لمزاولة نشاط يتنافى مع تخصيص العقار ويمنعه نظام الملكية المشتركة.

و اذا كانت هذه الوضعية مفروضة قانونا على المستأجر بموجب أحكام الملكية المشتركة، فإن الواقع يعكس خلاف ذلك. حيث يلاحظ عمليا تردي حالة العمارات المملوكة ملكية مشتركة نتيجة لسوء التدبير الناتج عن عدم احترام المالكين أنفسهم لنظام الملكية المشتركة فما بالك بالمستأجرين الذين يعتبرون مجرد شاغلين عرضيين كل همهم الانتفاع بالجزء الخاص من العمارة دون الإكتراث لحالة الأجزاء المشتركة. خاصة في فترة سابقة كان فيها شهرنظام الملكية المشتركة أمرا اختياريا ترتب عليه غياب الطابع الإلزامي لنظام الملكية المشتركة والذي يعد السبب المباشر في الوضعية السيئة لعماراتنا. ولعل السبب الحقيقي راجع لذهنية الفرد الجزائري، فالمستأجر يجد نفسه مكبلا بنصوص وأحكام تقيد حقوقه في إطار ملكية مشتركة لا تعني له في الواقع سوى

عينا مؤجرة ينتفع بها مقابل إلتزامه بدفع الأجرة ، ولا مصلحة يجنيها من العقار المشترك لأن إنتفاعه بالجزء الخاص مهما طال مدتة يبقى مؤقتا والمصلحة في هذا الإطار تعود للمالكين المشتركين.

ولعل ذلك ما يفسر الفجوة الكبيرة بين الأحكام القانونية المنظمة للملكية المشتركة و بين واقعها، والذي نجم عنه تغليب للمصلحة الجماعية في النصوص القانونية وسيطرة للمصلحة الفردية في الواقع العملي.

خاتمة :

بعد تطرقنا لحقوق المستأجر في إطار العقار المملوك ملكية مشتركة ، تبين لنا أن المشرع في إطار حمايته لحقوق المستأجر أكد على سلطاته على العقار المؤجر، غير أن الطابع الخاص للعين المؤجرة المتمثلة في جزء الملكية المشتركة جعله يفرض العديد من القيود حفاظا على المصلحة الجماعية في العقار المشترك. فكل شاغل له حقوق تقابلها حقوق بقية الجيران سواء كانوا شاغليين أو مالكيين، مما يمكن معه تعليل هذا التقييد.

ونأمل في إطار تطبيق المرسوم الجديد رقم 14/99 السالف الذكر الذي أوجب شهر نظام الملكية المشتركة بهدف منحه الطابع الإلزامي بالنسبة للمالكين و المستأجرين الشاغليين ، أن يتم تفعيل ذلك واقعيًا . خاصة مع إلزام المالكين بإعلام مستأجريهم بمضمون النظام وإزاميته، و نقتح في هذا الإطار أن يتم إلزامهم بإلحاق نموذج من نظام الملكية المشتركة بعقد الإيجار ويوقع المستأجر على وصل بتسلمه، أو أن يتضمن العقد بندا يفيد بأن المستأجر تسلم من المؤجر نسخة من النظام الذي إطلع عليه، أو حتى تضمنين عقد الإيجار بنودا تبين حقوق وإلتزامات المستأجر في إطار الملكية المشتركة. و ينصب كل ذلك في إطار إقتراح وضع و ضبط نظام عملي ملائم لوضعية المستأجر من أجل تجنب مساوئ عدم تطبيق نظام الملكية المشتركة. و لا يخفى علينا في هذا الإطار إشكال إيجار الشقق السكنية في العمارات رضائيا دون تحرير أي سند مما يجعل عقد الإيجار باطل قانونا لتخلف ركن الشكلية الذي أضافه تعديل 2007 لأحكام الإيجار في القانون المدني، لنجد الملكية المشتركة تعاني من مخالفات شاغليين غير قانونيين مما يزيد الطين بلة.

وتبقى المشكلة الكبرى التي تعاني منها الملكية المشتركة هي مشكلة ذهنية المجتمع الجزائري الذي هو بعيد كل البعد عن السعي لضمان الحفاظ على سكن إجتماعي لائق، وليست مشكلة النصوص القانونية المنظمة لها.

الهوامش:

1- المادة 743 من القانون المدني

2- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دار القلم، الرباط، الطبعة الثانية ، 2012، ص 272.

3- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 282.

4- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دارالكتاب الحديث، الطبعة الأولى، ص 55.

5- أنظر: المادة 1/744 من القانون المدني، وكذا الفقرة رقم 1-1-2 المتعلقة بتحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها ، و المدرجة في الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم الجديد رقم 14 - 99 المذكور سابقا .

6- أنظر : المادة 2/744 من القانون المدني وكذا أحكام الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة و المدرجة في الباب الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14/99 السالف الذكر والتي أضافت أجزاء خاصة أخرى .

7- انظر : المادة 2/745 من القانون المدني ، و كذا لفقرة رقم 2-1-2 المتعلقة بتحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها المدرجة في الباب الثاني من نموذج الملكية المشتركة المشار إليه سابقا .

8- وتجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي أضاف معيارا آخر لتمييز الأجزاء المشتركة هو معيار المنفعة المشتركة، ويعلل بعض الفقه هذه الإضافة 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 وليس بناء على استعمالهم لها كما هو الشأن مثلا في حالة تزيين العمارة بأحواض للورود.

9- يعتبر مفهوم جزء الملكية المشتركة حديث العهد ، ورغم استعمال النصوص القانونية لهذه التسمية إلا أن هذه العبارة لا يتم استعمالها في الحياة العملية، فمشتري العقاري يقتني جزء الملكية المشتركة لكنه يعتقد حسب المتداول أنه يقتني شقة أو سكنا أو دكانا في عمارة مشتركة الملكية .

10- محمد الوكاري ، المرجع السابق، ص 278 وما بعدها .

11- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دارالكتاب الحديث، الطبعة الأولى، ص 55.

12- محمد الوكاري ، المرجع السابق، ص 278 وما بعدها .

13- ويعتبر العديد من الفقهاء الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة ، حيث لا يمكن حسمهم الانتفاع أو التصرف في الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة . غير أن من الصعب الأخذ بتبعية الأجزاء المشتركة فقط فهي ضرورية لوجود العمارة ولإستعمال أجزائها الخاصة ، كما أنها تمثل العناصر الرئيسية للعقاري حين لا تمثل الأجزاء الخاصة إلا الجزء اليسير من العقار . ذلك ما دفع البعض الآخر من الفقهاء إلى إعتبار العقار الخاضع للملكية المشتركة وحدة بناء ، والعلاقة بين أجزائه هي علاقة تكامل ذلك أنه لا يمكن إستعمال الأجزاء الخاصة دون إستعمال الأجزاء المشتركة ولا فائدة ترجى من الأجزاء المشتركة إذا لم تتوفر الأجزاء الخاصة. أنظر في هذا الشأن بشئ من التفصيل: عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص 920. كذلك : نعمان الرقيق، العقار في ملكية الطبقات، دراسات قانونية، مجلة صادرة عن كلية الحقوق بصفاقس، العدد الخامس، 1997، ص 131. وكذا: مريم تومي، المرجع السابق، 2014، ص 70 وما بعدها.

14- محل عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر هو المنفعة بالعين المؤجرة حيث يتحقق تسليمها بتسليم محلها، لأن موضوع عقد الإيجار هو الحق الوارد على العين المؤجرة و ليس ذات العين . وقد شاع القول أن محل الإيجار هو العين المؤجرة أو الشيء المؤجر

و الأصح هو منفعة العين أو الشيء المؤجر، غير أن معظم الفقه واطب على استعمال عبارة العين المؤجرة للتعبير عن محل الإيجار ما دام المقصود هو الحق في الانتفاع الذي يؤجره للمستأجر على هذه العين أو الشيء. أنظر في هذا الشأن: هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2014، ص 49

15- المادة 467 من القانون المدني

16- المادة 476/1 من القانون المدني

17- طبقاً لأحكام المادة 478 من القانون المدني أحال المشرع تنظيم موضوع تسليم العين المؤجرة الى النصوص المنظمة لتسليم المبيع، والتي تستوجب تسليم الملحقات. والملحقات هي كل ما هو مستقل عن العين المؤجرة لكنه أعد بصفة دائمة ليكون تابعا له وملحقا به، وتتحدد الملحقات بالنظر الى طبيعة الشيء المؤجر، فتأجير شقة سكنية يقتضي اعتبار معدات الغاز والكهرباء والماء والفناء ان وجد من الملحقات. أنظر في هذا الشأن بشئ من التفصيل: هلال شعوة، المرجع السابق، ص 93.

18- هلال شعوة، المرجع السابق، ص 99.

19- يتم اثبات حالة العين المؤجرة وقت التسليم بموجب محضر أو بيان وصفي، وفي حالة غياب المحضر يفترض أن المستأجر قد تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس. أنظر: المادة 476 الفقرتين 2 و 3.

20- المادة 477 من القانون المدني.

21- راجع المادة 483 من القانون المدني، وأنظر في هذا الشأن بشئ من التفصيل: عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 251.

22- يقصد بالتعرض القانوني ادعاء المؤجر حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر في الانتفاع . مثال ذلك أن يطلب المؤجر (و الذي كان صاحب انتفاع فقط على الشقة) من المستأجر رد الشقة المؤجرة بعد أن اشتراها ، حيث يبني تعرضه على سبب قانوني هو اكتسابه الملكية.

أما التعرض المادي هو الفعل المادي المحض الذي يصدر عن المؤجر ولا يستند فيه الى أي حق على العين المؤجرة ، كأن يحدث بالعين تغييرا ينقص من انتفاعه بها.

23- الغير هنا هو كل شخص أجنبي عن عقد الايجار يدعي حقا على الجزء الخاص المؤجر يتعارض مع حق المستأجر أي يمسّ إنتفاعه بالعين. وهو أيّ شخص تلقى حقه عن المسوّج مثاله مستأجر آخر على نفس العين المؤجرة .

24- يشترط في العيب الخفي أن يكون : مؤثرا، غير معلوم وغير ظاهر للمستأجر وقت ابرام العقد، أن ينقص من الانتفاع انتقاصا معتبرا أو يحول دون استعمال العين المؤجرة.

25- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، المرجع السابق، ص 581.

26- المادة 749 من القانون المدني).

27- الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة والمدرجة في الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 99/14 السابق الذكر.

28- وقد أجاز ذلك صراحة المرسوم 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري، و المرسوم 94/69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، ونشير في هذا الاطار الى ان المستأجر يلتزم باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة ، و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع

بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصص التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 94 / 69.

29- المادة 505 من القانون المدني.

30- المادة 864 من القانون المدني .

31- المادة 492 من القانون المدني.

32- أنظر العنصر رقم 1 المتعلق بالتعديلات من الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة والمدرجة في الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14 / 99 السابق الذكر.

33- الفقرة رقم 2-2-3 المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة والمدرجة في الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14 / 99 السابق الذكر.

34- مريم تومي، المرجع السابق، ص 170.

35- تؤكد المادة 749 من القانون المدني على حق كل شريك في الملكية المشتركة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة.

36- ان قيام أحد الشركاء بالتصرف المادي في الاجزاء المشتركة مقيد بموافقة بقية الشركاء حسب نوع التصرف، فهناك تصرفات مادية تستلزم الحصول على أغلبية ثلثي أعضاء الجمعية العامة مثل القيام بتعديل مادي أو إحداث محلات 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 انشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص...

أنظر في هذا الشأن: الفقرة المتعلقة بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة المدرجة في الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في

مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14 / 99 السابق الذكر.

37-المادة 763 مكرر من القانون المدني.

38-تنص المادة 491 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: «يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الإتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له»

39-أنظر: المادة 749 من القانون المدني ، و كذا: الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة و المدرجة في الباب الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14/99

40-الجدول الوصفي للتقسيم هو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة، تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة. و جدير بالذكر أنه قبل صدور المرسوم رقم 14/99 كان شهر العقار المملوك ملكية مشتركة غالبا ما يتم بشهر الجدول الوصفي فقط في غياب نظام للملكية المشتركة الذي كان إعدادة إختياريا. لكن بعد أن ألزم المشرع المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وشهره في ظل المرسوم رقم 14/99 ، فإن الجدول الوصفي يدرج إلزاميا في محتوى هذا النظام.

41-و المتاجر من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة المشار إليه سابقا راجع الفقرة رقم 2-2-2-2 المتعلقة بالدكاكين

42-تعتبر الجمعية العامة جهازا لإدارة الملكية المشتركة و تسييرها الى جانب المتصرف. تتشكل الجمعية العامة من مجموعة الشركاء في الملك و الشاغلين ، و تكتسب الشخصية المعنوية بمجرد اعتمادها .

43- أنظر: فقرة شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة في الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة المشار إليه سابقا

44-أدرجنا كلمة مبدئياً لأن التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً لما أعدت له هو الالتزام مرتبط بمصلحة بقية الشركاء وقد فرضه أحكام نظام الملكية المشتركة كما ذكرنا سابقاً

45-المواد 467 و 498 من القانون المدني.

46-المواد 164 و 119 و 175 من القانون المدني.

47-المادة 495/1 من القانون المدني.

48-أنظر في هذا الشأن بشئ من التفصيل :

رمضان أبو السعود، العقود المسماة ، عقد الإيجار ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 308 وما بعدها.

توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية، 1984، ص 417 وما بعدها

هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 159 وما بعدها .

49-المادة 494 من القانون المدني

50-المادة 497 من القانون المدني

51-أنظر في هذا الشأن: رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 309، كذلك:
هلال شعوة، المرجع السابق، ص 164.

52-المادتين 502 و 503 من القانون المدني

53-لمزيد من التفصيل أنظر: هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 193 وما بعدها .

54-أنظر لمزيد من التفصيل: درر المتصرف في الباب الثالث من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية المشار إليه سابقاً

55-المادة 752/2 من القانون المدني.

56-مريم تومي ، المرجع السابق، ص 175 وما بعدها.

57-الباب الأول من الجزء الثالث، المتعلق بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية المشار إليه سابقا

58-وتجدربنا الإشارة إلى أن المستأجر غير معني بالأعباء من الصنف الثاني ، حيث يرتبط هذا الصنف من الأعباء بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء أو الشاغلين في الملك ، ويتحملها الشركاء في الملك وحدهم .

59-المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني.

60-أنظر:المادة 764/2 مكرر 2 من القانون المدني،راجع كذلك الفقرة الأخيرة من شروط إتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة في الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14/99 السابق الذكر

61-فضيلة بوليلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 76.

62- أنظر الفقرة المتعلقة بالإيجار من الباب الأول من الجزء الرابع من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية المشار إليه سابقا.

63-المادة 749 من القانون المدني

64-أنظر العنصرين 7 و5 من الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة والمدرجة في الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 14/99 السابق الذكر

65-أنظر:المادة 749 من القانون المدني، و كذا الفقرة رقم 2-2-2 المتعلقة باستعمال الأجزاء الخاصة من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة السابق الذكر.

- 66- التيجاني عبيد، حقوق وواجبات المالك في ملكية الطبقات، دراسات قانونية، مجلة صادرة عن كلية الحقوق بصفافس، العدد الخامس، 1997، ص 139.
- 67- مريم تومي، المرجع السابق، ص 168.
- 68- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 229.
- 69- أنظر في هذا الشأن بشئ من التفصيل: عبد الحق صافي، الملكية المشتركة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2009، ص 73. وكذا: محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 229.
- 70- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 280.
- 71- الفقرة رقم 1-2-2-2 المتعلقة بالتعديلات من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة السابق الذكر.
- 72- أنظر في هذا الشأن: الفقرة المتعلقة بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة المدرجة في الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم رقم 99/14 السابق الذكر
- 73- بوليلة فضيلة، المرجع السابق، ص 76.
- 74- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 277.
- 75- عبد الحق صافي، المرجع السابق، ص 94.
- 76- محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 277.
- 77- أنظر قرار الغرفة المدنية لمحكمة النقض الفرنسية الصادر بتاريخ 9 يونيو 1993 المنشور في:
- . Bulletin des arrers de la cour de cassation (chambres civiles) III ,n° 82