

حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة و الدور المقيد للمتصرف

Protecting the common property between the direct role of the General assembly and the restricted role of the administrator

بريك اميرة* ، بن شرطية سناء

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر)، amira.brik1@doc.umc.edu.dz

جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 (الجزائر) benchertioua.sana@umc.edu.dz

مخبر العقود و قانون الاعمال

تاريخ النشر: 2024/06/20

تاريخ القبول: 2024/02/14

تاريخ الاستلام: 2023/07/08

ملخص:

امام التطور المعماري الذي أفرز مركبات عقارية ضخمة، ظهرت الملكية المشتركة المتمثلة في العمارات ذات الطبقات التي تساعد على رفع عدد الملاك بالعقار الواحد، و تتيح للعديد من أفراد المجتمع الحصول على سكن لائق و محترم. و تتميز البنية المادية للملكية المشتركة بخصوصية تميزها عن غيرها، و تتمثل في تركيبها المادية المتكونة من حصص تتضمن أجزاء خاصة و نصيبا في الأجزاء المشتركة.

و لقد سعى المشرع الجزائري إلى تكريس الجمعية العامة للنهوض بالأجزاء المشتركة تختص باتخاذ القرارات، بالإضافة إلى المتصرف و الذي يسهر على تنفيذ هذه القرارات. حيث تم تنظيم هذا النظام أولا في القانون المدني، لتأتي بعده مجموعة من المراسيم التنظيمية التي أقرت بوجود الملكية المشتركة بصفة اختيارية في المرسوم 83-666، ليعطيه الطابع الانزامي في المرسوم 14-99.

كلمات مفتاحية: الملكية المشتركة، العقار، الجمعية العامة، المتصرف.

Abstract:

In front of the architectural development that produced huge real estate compounds, the Common property appeared represented in the buildings with layers that help to raise the number of owners per property and allow many members of society to obtain decent and respectable housing. The physical structure of common property is characterized by a specificity that distinguishes it from others, and it is represented in its physical composition consisted of shares that include private parts and a share in the common parts.

And the Algerian law has sought to dedicate the General Assembly to the advancement of the joint penalty concerned with making decisions, in addition to the administrator, who is watching over the implementation of these decisions. Where this system was regulated first in the Civil Code, then came a set of regulatory decrees that recognized the existence of joint ownership in an optional capacity by Decree No. 83-666, to give it the compulsory character in Decree No. 14-99.

Keywords: Shared ownership; real estate; General Assembly; disposer.

مقدمة:

يعتبر البناء العمودي جزءا من التطورات العمرانية الحديثة و المستدامة، حيث يمثل نمط البناء الذي يتم فيه إنشاء المباني على شكل عمارة متعددة الطبقات و متعددة المالكين بدلا من الانتشار الأفقي، و يتم استخدام البناء العمودي عندما تكون المساحة الأفقية محدودة أو عندما يكون هناك طلب عالي للعقارات في المناطق الحضرية الكثيفة ، بدلا من تخصيص مساحات كبيرة من الأرض لبناء المنازل أو المباني على شكل فيلات أو منازل منفصلة ، يتم بناء البنايات العمودية من أجل أن يستغل الارتفاع بشكل أفضل .

و يفترض البناء العمودي إذا كان ملكا لشخصين أو أكثر نوعين من أنواع الملكية : أولا ملكية خاصة؛ يمارس فيها المالك مبدئيا جميع عناصر الملكية من استعمال و استغلال و تصرف ، و ثانيا ملكية مشتركة أو مشاعة ، تتمثل في الأجزاء و العناصر المخصصة لاستعمال و انتفاع كافة الشركاء .

إذا كان المبدأ في الملكية المشاعة لا يجبر أحدا على البقاء في حالة الشيوخ ، فإن خصوصية الملكية المشتركة فرضت صورة خاصة من الملكية الشائعة تتسم بالاستقرار و الدوام .

و لقد لجأت العديد من الدول إلى وضع قوانين تنظم من خلالها الملكية المشتركة على غرارها المشرع الجزائري الذي نظم أحكامها بالأمر 58_75 المتضمن للقانون المدني و ذلك في المواد من 743 إلى 772 ، ليليه المرسوم التنفيذي 666_83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية الملغى جزئيا بموجب المرسوم 99_14 المؤرخ في 4 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية .

و لقد عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة بأنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ، و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة .

فالأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة لا يتصور قسمتها ، ذلك أن الغرض الذي أعد له العقار الشائع يقتضي بأن تبقى على الشيوخ . و لإدارة هذا النوع من العقار كان لزاما على المشرع الجزائري تآطير سبل التعايش في الملكية المشتركة و التي تفترض تعايش صنفين من أصناف الملكية بالنسبة لعقار واحد ، حيث نظم المؤسسات الكفيلة بتطبيق الحماية اللازمة لهذا العقار ، فكل هيئة منوطة بمهمة محددة تسهر على تسييره ، و تضمن كل الحقوق سواء كانت فردية أو جماعية .

تظهر أهمية الإدارة المشكولة من مختلف الهيئات التي يقع عبء تأسيسها على الشركاء في وضع قواعد منظمة لحسن التسيير و الاعتناء بمختلف شؤون هذا العقار في العلاقات بين المالك و الشركاء بعضهم ببعض أو علاقاتهم بعمارتهم و تتمثل هذه الهيئات في كل من الجمعية العامة و المتصرف ، و هذا ما يخول لنا طرح التساؤل التالي :

" كيف كرس المشرع الجزائري اسس حماية الملكية العقارية المشتركة في اطار الدور المنوط لأجهزة ادارتها ؟ "
و للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم هذه الدراسة إلى محورين :

المحور الأول : الدور المباشر للجمعية العامة في حماية الملكية المشتركة .

المحور الثاني: الدور المقيد للمتصرف في حماية الملكية المشتركة .

و قد اتبعنا في تناولنا لهذا الموضوع المنهج الوصفي لعرض محتوى النصوص القانونية ، و المنهج التحليلي من أجل تحليل هذه النصوص .

المحور الأول: الدور المباشر للجمعية العامة في حماية الملكية المشتركة

لا تتم إدارة أو تسيير العقار المبني في إطار الملكية المشتركة إلا بموافقة مالكيه الذين يتكثرون و يجتمعون في شكل هيئة تضمن حقوقهم ، و تحقق لهم مطالبهم ، هؤلاء الذين تنشأ بينهم رابطة بقوة القانون تجعلهم مشتركين في إدارة الأجزاء المشتركة ، كما هو الحال في الشيوخ العادي ¹ . و سوف يتم تقسيم هذا المحور الى عنصرين :

أولا : المهام العامة للجمعية العامة:

لقد نظم المشرع الجزائري حديثا هيئات الملكية المشتركة ، إذ أحدث وجوبا جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له ، حيث تضع هذه الهيئات بنفسيها نظاما للانتفاع بالعقار المشترك و حسن إدارته ² .

ولقد عرف المشرع الجزائري الجمعية في المادة رقم 2 من القانون 31/90 المتعلقة بالجمعيات ³ بأنها اتفاق يخضع للقوانين السارية ، حيث يجتمع في إطارها افراد طبيعيين أو معنويون على أساس تعاقدية و غير مريح، كما يشتركون في تسخير معارفهم ومواردهم لفترة محددة أو غير محددة لتعزيز الأنشطة ذات الطابع المهني والاجتماعي والعلمي والديني والتربوي والرياضي بشكل خاص. كما يجب تحديد اهداف الجمعية بدقة و ينبغي ان يتناسب اسمها مع تلك الأهداف . و عليه تكون الجمعية العامة الإطار الذي يتم فيه التعبير عن الإرادة المشتركة للملاك الراغبين في إنشاء الجمعية ، و بكل حرية مع احترام كل الشروط القانونية ⁴ .

لم يعرف المشرع الجزائري في القانون المدني جمعية الشركاء في الملكية المشتركة ، إلا أنه نص في المادة 756 مكرر⁵ "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية . تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة "

و لقد نص المرسوم 14-99⁶ على : تتولى مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له صيانة المبنى او مجموعة المباني وكذلك تنظيم و إدارة الأجزاء المشتركة .. ، و نص أيضا على : ⁷ " تشكل جماعة الشركاء في الملاك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها "

و أيضا نص ⁸ على : " و هي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الغير بسبب العيب في البناء او عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها ، و هي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك "

وتأسيسا على ما سبق نجد أن المشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية في ظل الجمعية التي يكونونها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية ، بالإضافة إلى أنه اشترط وجود العمارة من أجل تأسيس الجمعية دون اشتراط وجود ملاك أو شاغلين بأية صفة من صفات الحياة .

1: مهام إدارة الأجزاء المشتركة في العقار المشترك

فرض المشرع الجزائري بموجب المادة 5 من المرسوم 99-14⁹ تعيين المرقي للهيكل المسير للملكية المشتركة والذي يتكون من جمعية عامة ومتصرف دورهم الأساسي هو إدارة وحماية العقار المشترك، بالإضافة إلى أنه فرض وجوب نشأة أجهزة إدارة الملكية المشتركة في سنة 2014 بعد صدور المرسوم 99-14 على خلاف ما كان حيث كان تنصيبها أمرا اختياريا، أما في القانون المقارن فإن مسألة تكوين الجمعية هو أمر وجوبي عند البعض منها ، و اختياري ثم إجباري حسب الحالات عند البعض الآخر .¹⁰

نصت المادة 756 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني على أنه ".....تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه ، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة ."

و نلاحظ بناء على هذه المادة أن إدارة الأجزاء المشتركة تعتبر مجموعة الأعمال المتعلقة بحفظها بهدف ضمان استعمالها من طرف المالكين فيما أعدت له، ويشمل حفظ الأجزاء المشتركة الحفظ المادي والحفظ القانوني وهذا ما سوف يتم تبياناه.

أ:الحفظ المادي للأجزاء المشتركة

يقصد بالحفظ المادي للأجزاء المشتركة مجموعة الأعمال المادية التي تهدف إلى ضمان استدامتها واستمرار صلاحيتها والحفاظ على وظائفها ، و يتضمن ذلك القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع المساحات المشتركة¹¹ ، و هذا حسب نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالقانون 99/14¹².

للمحافظة على قيمة العقار المشترك تهتم الجمعية العامة بصيانة العقار والمحافظة على ممتلكاته بحالة جيدة، وتوفير بيئة مريحة وآمنة للسكان ، وتعد الصيانة من أهم القضايا التي يتم مناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها في اجتماعات الجمعية العامة¹³ ، فقد أقر المشرع الجزائري للجمعية العامة الشخصية المدنية التي تحول لها إبرام جميع العقود الضرورية لضمان صيانة العقار و حراسته وتعهد¹⁴ ، حيث تقوم بتحليل الحالة الحالية للعقار وتحديد الاحتياجات للصيانة الحالية والمستقبلية، وقد تشمل هذه الإصلاحات صيانة وتصليح واستبدال جميع التجهيزات، وكذلك التمديدات على اختلاف أنواعها ومجاري التهوية ووسائلها ، إلى جانب إصلاح الأسقف والسطوح المشتركة ، وتقليم الواجحات وإصلاح الجدران والأدراج أو تدعيم أساس الدار وإصلاح قنوات تصريف المياه أو إصلاح المصعد واستبدال الأجزاء التالفة في العقار بالإضافة إلى سعي الجمعية إلى تأمين حسن استعمال الأجزاء المشتركة كإثارة السلم والمحافظة على المنشآت الترفيهية والرياضية .¹⁵

إضافة إلى أن الجمعية العامة تقوم بتحديد الميزانية المخصصة للصيانة وتحديد الرسوم والدفعات المشتركة المطلوبة من الملاك لتغطية تلك التكاليف،¹⁶ أيضا تقوم باختيار المقاولين والشركات المتخصصة لتنفيذ أعمال الصيانة، ومراقبة تنفيذ هذه الأعمال وضمان الجودة وتبليغ الملاك بتطورها والتفاصيل الفنية للأعمال المقترحة. بشكل عام يهدف اهتمام الجمعية العامة في العقار المشترك بالصيانة إلى الحفاظ على قيمة العقار وتحسين جودة الحياة في المجتمع، من خلال الاهتمام بالصيانة الدورية والتنظيمية وبحول للجمعية توفير بيئة مستدامة ومرحبة للملاك والسكان على المدى الطويل.

ب: الحفظ القانوني للأجزاء المشتركة:

يقصد بالحفظ القانوني للأجزاء المشتركة حفظها من كل شغب أو تعسف في الاستعمال من قبل أحد الشركاء أو الغير¹⁷، أي أن الجمعية العامة تضمن حسن انتفاع المالكين بالأجزاء المشتركة واستعمالهم لها، مما يحتم ضرورة مراقبة هذا الاستعمال¹⁸، مع السهر على استخدام هذه الأجزاء جميعا دون استثناء أحد المالكين باستعمالها لوحده دون باقي المالكين الشركاء¹⁹، ويجد واجب الحفظ القانوني للأجزاء المشتركة أساسه القانوني في المرسوم 14-99 الذي بين انه يمكن لكل الشركاء أو الشاغلين له أن يستعملوا بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكونها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين.²⁰

ومنه فالجمعية العامة ملزمة بضمان حسن الاستعمال للأجزاء المشتركة دون إفراط. فعلى كل شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على أن لا يحول ذلك دون استعمال بقية الشركاء لحقوقهم، أو أن يلحق بهم ضرر²¹، إضافة إلى أنه لا يجوز إدخال أي تعديل على الأجزاء دون موافقة الجمعية العامة.

إذن في الملكية العقارية المشتركة يتمتع كل شريك بحق الانتفاع بالأجزاء المشتركة في العقار؛ أي أن كل شريك له الحق في استخدام الأجزاء المشتركة والاستفادة منها، مثل الممرات والسلالم والمساح والحدائق والمرافق العامة الأخرى، ومع ذلك يجب أن يتم استخدام الأجزاء المشتركة بطريقة لا تعرق استخدامها من طرف بقية الشركاء، ويعني هذا أنه لا يجب على أي شريك أن يحول الأجزاء المشتركة لاستخدامه الشخصي فقط، ويجب أن يحترم حقوق الشركاء الآخرين²²

إن الجمعية العامة كشخص مدني لها حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد أحد المتتمين لها بقوة القانون²³ وتمثل هاته النزاعات في المواضيع التالية:

- ضد أشغال البناء ضمن العقار نتيجة سوء البناء والأضرار.
- ضد الملاك الشركاء أو الغير من أجل وضع حد للاعتداءات على الأجزاء المشتركة.
- ضد الملاك الشركاء من أجل الوصول إلى إجبارهم على ضرورة احترام نظام الملكية العقارية المشتركة.²⁴

2 : دور الجمعية العامة في حماية العقار بالكامل

تتعلق مهام الجمعية العامة أساسا بالأجزاء المشتركة ، غير أنه يمكن أن يمتد نفوذها إلى كامل العمارة ، فيشمل الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة على السواء ، و لا يمكن اعتبار شمولية مهام الجمعية العامة للأجزاء الخاصة تجاوزا لصلاحياتها ، حيث أن طبيعة الملكية المزوجة في إطار الملكية المشتركة تفرض ذلك.²⁵

و من بين مهام الجمعية و التي تشمل كامل العقار ما نص عليه نظام الملكية المشتركة في المرسوم 14-99 و هو التسيير الجيد و إدارة الأجزاء المشتركة و يمكن لها ان تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة؛ أي إجراء كل الأشغال أو التجهيزات التي من شأنها ألا يترتب عليها إلا زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه،²⁶ و كذلك تسهر على جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ،²⁷ إضافة إلى أن الجمعية العامة تهتم بالتعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق و الذي بدوره يحافظ على العقار و يزيد من قيمته ، كما تقوم الجمعية العامة بوضع الأساسيات و اللوائح التي تحدد حقوق و واجبات المالكين و السكان و تنظم استخدام العقار المشترك ، هذا يساعد في حماية حقوق المالكين و الحفاظ على النظام و السلامة داخل المجمع السكني و منه الحفاظ على العقار ككل ، و تعمل الجمعية العامة على ضمان الأمن و السلامة داخل العقار المشترك ، و قد تتضمن هذه المهام توظيف حراس أمن ، و تركيب أنظمة مراقبة و اتخاذ إجراءات للوقاية من الحرائق ، و تحديد الإجراءات الأمنية اللازمة لحماية الممتلكات .

ثانيا : قرارات الجمعية العامة كآلية مباشرة لحماية الملكية المشتركة:

إن مهام الجمعية العامة و المتمثلة في إدارة و تسيير العقار المشترك تجعل من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعدها في القيام بمذم المهام على أحسن وجه ، و من ضمن الصلاحيات التي تتمتع بها الجمعية اتخاذ كافة الإجراءات و التدابير اللازمة للقيام بما هي مكلفة به و ذلك عن طريق عقد جلسات مناقشة كل المسائل المتعلقة بحماية العقار تنتهي بإصدار قرارات.

و سوف يتم تقسيمها إلى عنصرين ، يتمثل الأول في اشتراط اتخاذ القرارات في اجتماع تتوفر فيه الشروط القانونية ، أما الثاني فيتمثل في تقييد اتخاذ القرارات بموافقة أغلبية قانونية من الأعضاء.

1 : اشتراط اتخاذ القرارات في اجتماع تتوفر فيه الشروط القانونية :

إن الأعمال الموكلة للجمعية العامة تكتسي أهمية بالغة مما يستوجب على المشرع وضع كل الترتيبات لانعقادها بداية بأخذ القرارات و تطبيقها نهاية .²⁸

أ: انعقاد الجمعية العامة :

إن الجمعية العامة كهيئة استشارية مكلفة باتخاذ القرارات الضرورية تتطلب عقد اجتماعات للملاك الشركاء في العقار المبني ، و قبل ذلك يجب عليها اتباع إجراءات تنظيمية محددة و لازمة .²⁹

ويجب على الجمعية أن تنعقد مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاء السنة ، و قد نص عليه نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 99/14³⁰ و أيضا المادة 763 ف 1³¹ من القانون المدني ، و تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.³²

ب - الاستدعاء :

أول مرحلة تتخذ قبل انعقاد أي اجتماع للجمعية العامة للملاك الشركاء ضمن العقار المبني للاشتراك هو الاستدعاء الذي يعد الوسيلة الإعلامية التي تمكن الملاك الشركاء وبقية المعنيين من شاغلي أو وكلاء من معرفة مكان وتاريخ وساعة انعقاد هذا الاجتماع، بل وحتى المسائل التي ستناقش فيه، فإذا لم يحدد النظام هذه العناصر فإن ذلك يتم ممن يتلقى منه الاستدعاء، حتى يتسنى لهم الحضور في الموعد المحدد والمشاركة في هذه الأعمال.³³

وهناك نوعين من الاجتماعات:

اجتماع عادي والذي ينعقد مرة في السنة، واجتماع استثنائي ينعقد كلما دعت الضرورة لذلك، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 763 من القانون المدني.

و نلاحظ أن المشرع لم يوضح حالات انعقاد كل منهما .

وذهب المشرع المغربي بدوره إلى إقرار نوعين من الاجتماعات: الجمع العام العادي والجمع العام الاستثنائي وذلك حسب نص المادة 16 من القانون 00-18 المغربي، أما المشرع الفرنسي فإنه لم يتكلم عن أي تقسيم بل إنه يعتمد على دورة واحدة عادية فقط.³⁴

إن الشخص المكلف بالاستدعاء عادة ما يكون المتصرف، غير أنه يمكن للشركاء في الملكية أو الشاغلين تقرير ذلك في بعض الأحيان ، يقوم المتصرف باستدعاء الجمعية مرة واحدة على الأقل في السنة لعقد اجتماع عادي، كما يتمتع بسلطة استدعاء الجمعية كلما كان ذلك ضروريا، ويمكن للشركاء في الملكية أو الشاغلين لها أن يطلبوا من المتصرف استدعاءها إذا اقتضى الأمر ذلك حسب نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 99/14³⁵ و حسب المادة 763 فقرة 2 من القانون المدني³⁶ ، وخارج هذه الحالات فإنه لا يمكن لهم دعوة الجمعية العامة للانعقاد، وكل قرار يؤخذ في هذا الشأن يكون باطلا.³⁷

ويتم تبليغ الاستدعاء، بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الاشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء للشاغل يدا بيد، مع ضرورة توقيع هؤلاء في السجل المخصص لذلك وتكون المهلة المحددة ب 15 يوما قبل انعقاد الجمعية العامة، غير أنه في حالات الاستعجال يستبعد الأجل القانوني ويختصر حفاظا على العقار، مع إمكانية تمديده دون الإخلال بنظام الملكية المشتركة وذلك حسب نموذج عقد نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 99/14.

وإذا كان المتصرف لا يعلم بتبديل الحيازة على حصة ما وانتقالها إلى شاغل آخر فإن الاستدعاءات التي يوجهها للشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد.³⁸ اما إذا كانت الملكية حصة مجزأة بين مالك الرقبة

وصاحب الانتفاع و لم يعينوا وكلا مشتركا فيجب على المتصرف أن يستدعيهم معا لحضور اجتماع الملكية ، ويجب استدعاء كل مالك شريك لعقد الجمعية العامة، فهذه الأخيرة لا تعقد فعلا إلا إذا استدعى كل المالكين المشتركين بصفة منتظمة، ولا يمكن استثناء أي مالك في ذلك لأي سبب كان، فانعقاد الجمعية يكون باطلا إذا لم يستدع كل المالكين المشتركين ،³⁹ أما في حالة الشيوخ بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم، وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات، يقوم المتصرف بتبليغهم في منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره، ويعتبر هذا التبليغ صحيحا.⁴⁰

إضافة إلى أنه لا بد أن يبين الاستدعاء يوم وساعة ومكان الانعقاد والذي يكون المتصرف هو المسؤول عن تحديدهم، ويجب أن يكون المكان في الدائرة التي يقع فيها العقار المملوك على الاشتراك، إلى جانب أن يبين الاستدعاء المسائل المسجلة بجدول الأعمال.⁴¹

ج- جدول الأعمال:

لا بد على الجمعية العامة أن تسجل المواضيع المزمع مناقشتها في الاستدعاء عن طريق جدول الأعمال الذي يتضمن كل المسائل الموضوعية في مداوات الجمعية حيث لا يتم التداول إلا حول المواضيع المسجلة فيه وتكون الصيغ غير المضبوطة التي لا تحدد بوضوح ملغاة، ويمكن لأي شخص معني بالاجتماع أن يطلب من المتصرف تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها في جدول الأعمال وذلك قبل 15 يوما من يوم بدء الاجتماع كي يقوم بتبليغ المعنيين بهذا التبديل،⁴² ويجب أن تكون المسائل التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، محل تبليغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. ولا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت:

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 ما أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفة لإنجاز الأشغال.⁴³

و نشير إلى استفسار حول مدى كفاية الإجراءات التي اتخذها المشرع لبدء انعقاد الجمعية ، حيث يجب التنويه الى ان الفقه الفرنسي أضاف إجراء آخر يتعين اتخاذه لإكمال عملية انعقاد الجمعية ، وهو اجراء الاستعلام و الاستدلال . يأتي ذلك لأن هناك وثائق يجب أن تعلن في نفس الوقت الذي يحدد في جدول الأعمال .

د- سير الأعمال:

إن بداية حضور اجتماع الجمعية العامة والمباشرة الفعلية في مناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، تتطلب جملة من القواعد الشكلية يجب على الجميع مراعاتها دون إهمال⁴⁴ تتمثل بداية في أنه لا تصح مداوات الجمعية العامة⁴⁵

الا بحضور ثلثي اعضائها ، و تصح مداولاتها بعد الأيام الثمانية الموالية و تصح مداولاتها مهما كان عدد أعضاء الحاضرين ،أيضا لا تصح هذه المداولات قانونا في الأعمال غير المسجلة في جدول الأعمال⁴⁶ .

و بعد دخول المعينين لجلسة الجمعية العامة ،يقوم كل شخص بتوقيع ورقة الحضور ، حيث يسجل فيها اسم كل واحد منهم و مقر سكناه أيا كانت الصفة القانونية التي يتصف بها ، سواء كان مالكا ، شريكا، شاغلا أو وكيلًا، وبعدها يشهد رئيس الجلسة بصحة هذه الوثيقة و يوافق عليها لتكون حجة بالنسبة للأشخاص الذين حضروا و وقعوا عليها، ذلك أن الموقع يعتبر كأنه حضر جميع المناقشات، ولو غادرها قبل انتهاء الجلسة، إلا إذا تمت الإشارة لذلك في المحضر ، ويسلم لكل مالك شريك نسخة من ورقة الحضور إذا طلب ذلك ،⁴⁷ ويتم تعيين رئيس الجلسة من بين الأعضاء المكونين للجمعية العامة و ذلك بالتصويت عليه برفع الأيدي ، و في حالة عدم تعيينه أو عدم إمكانية ذلك يعين بحكم القانون أكبر الشركاء سنا رئيسا . باستثناء المتصرف أو زوجه اللذان لا يمكن لهما أن يكونا رئيسا مهما كان الأمر⁴⁸ . وهذا ما نصت عليه المادة 763 مكرر قانون مدني⁴⁹ .

نرى ان استثناء المتصرف و زوجته من رئاسة الجمعية هو امر منطقي ، و ذلك ان من مهام الجمعية العامة مراقبة المتصرف من جهة ، و تكليفه باللوائح الصادرة عن الجمعية من جهة أخرى .

ولا يجوز لأي واحد من الحضور أن يقترح مسائل وقضايا خارج إطار ما هو مسجل في جدول الأعمال حسب المادة 763 ف 3 من القانون المدني ، و فيما عدا ذلك تتم الأشغال بشكل طبيعي في جو من الهدوء و الانسجام، للوصول إلى اتخاذ القرارات المناسبة حسب الشروط المطلوبة .

2: تقييد اتخاذ القرارات بموافقة أغلبية قانونية من الأعضاء :

بعد مناقشة كل المواضيع و اتخاذ القرارات ، فإنه يتم إخضاع كل موضوع للتصويت بانفراده من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك ، و يحق لكل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية ، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها ، بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة و التسيير العادي ، و كذا أشغال الترميم التي تعترف بأغلبية الأعضاء بضرورتها ، و التي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحق بها⁵⁰ .

إضافة إلى أن المشرع قد منح للمستأجر الصلاحية في التصويت محل المالك في حالة غيابه، وهذا ما نص عليه نظام الملكية المشتركة⁵¹ " و لكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الاعمال أعباء الصنف الأول ، و اشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها و كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا او غير ممثل تمثيلا قانونيا ، و هذا ما يفهم من المادة 764 مكرر ف 2 من القانون المدني⁵² .

أ : اتخاذ القرارات و تسجيلها:

يتم إخضاع كل المواضيع للتصويت بعد مناقشتها من قبل الشركاء ، فإذا حصل القرار على نسبة الأصوات المطلوبة من هؤلاء فإنه يكون مقبولا ، أما في حالة المعاكسة فإن القرار يسقط . و على هذا الأساس يظهر جليا أن عدد

أصوات الحاضرين في الجمعية العامة الذين يملكون حق التصويت هو العامل المقرر لمصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال.⁵³

وعليه فإن المشرع صنف ثلاث أنواع من مجاميع التصويت المقررة فوزعت حسب طبائع المسائل المراد إقرارها وهي: الأغلبية البسيطة، وأغلبية الثلثين، ثم الإجماع⁵⁴. وسوف يتم توضيح ذلك.

1. الأغلبية البسيطة:

إن المسائل الأقل خطورة تتخذ بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين، أو الممثلين، وهي الأغلبية الأكثر ضعفاً⁵⁵. ومن المعروف أن الأغلبية البسيطة تتمثل في الحصول على نسبة 50 + 1.

تشتط الأغلبية البسيطة من طرف المشرع بغرض تطبيقها على قرارات الأعضاء في الملكية المشتركة العادية و لم يحدد المشرع الجزائري في نص المادة 764 من الق الم المسائل التي تنقرر بالأغلبية البسيطة، إلا أنه في النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم 14-99 و الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية عليه و تتمثل في ما يلي -على سبيل المثال و ليس الحصر - :

- تنظيم الملكية المشتركة والتنظيم الداخلي و جميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة مثل مسألة تحديد مبني
- تنفيذ الأعمال التي من شأنها إلحاق الضرر بالأجزاء المشتركة ، او بالمظهر الخارجي للبناء وفقا لما هي معدة له
- إنجاز الأشغال الضرورية للعقار المبني ، حيث يمكن لاحد الملاك الشركاء القيام بالأشغال الضرورية للعقار على نفقته الخاصة بشرط الحصول على ترخيص من طرف الجمعية العامة بقرار تتخذه بالأغلبية البسيطة
- تغيير توزيع الأعباء إذا ما تغيرت وجهة استعمال المكونات الخاصة بها .⁵⁶

2. أغلبية الثلثين :

وتمثل هذه الأغلبية نسبة 66 من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين مالكين وشاغلين ، حيث يقر المشرع الجزائري مسألة المصادقة على قرارات الجمعية العامة و في بعض المسائل على اغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين او الممثلين ، و لقد تم النص على هذه المقررات في نموذج الملكية المشتركة الملحق للمرسوم 14-99 وهي :

- تعيين المتصرف وعزله حيث ان عملية تعيين المتصرف و عزله تتم بواسطة الأغلبية المحددة قانونا و هي ثلثي الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين او الممثلين
 - إجراء أشغال لتحسين داخل العقار المبني وتبديل عناصر التجهيز المشتركة التابعة ، وتعديل المحلات ذات الطابع الاجتماعي واستحداث مثل هذه الخدمات و لكن بشرط ان تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله العمارة .
 - توزيع مختلف أعباء الصيانة وتسيير الأجزاء المشتركة ، او العناصر المحولة او المستحدثة و صيانتها و استبدالها .
- و نلاحظ ان هذه المقررات ذكرت على سبيل الحصر وليس المثال .⁵⁷

3-الإجماع:

لا يمكن للجمعية العامة أن تفرض على أي واحد من أعضائها، و بأي أغلبية كانت أي تغيير للغرض الذي رصد له العقار أو لأغلبيات الانتفاع بالأجزاء الخاصة.⁵⁸ فاجتماع الملاك الشركاء أمر ضروري في كل ما يتعلق ب:

- إقرار كافة الشؤون التي تمس التصرف بالأجزاء المشتركة و بالحقوق التابعة لها .
- تشييد بنايات ملحقة من أجل إنشاء محلات ذات استعمال خاص .
- تعلق طوابق العقار المبني أو التخلي عن هذا الحق مع ضرورة الموافقة الصريحة للشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه .⁵⁹

و منه فإن كل ما هو مغاير لما رصد له العقار أو كل ما يمس بحقوق الملاك الشركاء أو بأحدهم ، لا يمكن أن يقرر في شأنه إلا بالإجماع .

إن هذا الإجماع يمثل 100 من أصوات كافة أعضاء الجمعية العامة من الملاك المشتركين مع ضرورة حضور كافة هؤلاء في الجلسة أي أن المشرع متشدد في ما يتعلق بأعمال المتصرف سواء قانونية أو مادية بحيث اشترط إجماع الشركاء كلهم و ليس الحاضرين فقط .⁶⁰ و بالتالي تغيب مالك أو شريك أو أكثر أو امتناع احد الملاك الشركاء عن التصويت او الغاء تصويته يحول دون اتخاذ القرار او ابطاله .

إضافة إلى أن المشرع قد اشترط الموافقة الصريحة للملاك في الطابق العلوي في حالة إعلاء البناية ، و نلاحظ ان المشرع الجزائري اشترط قبول الشركاء في الطابق الأعلى عند التعلية بالرغم من ان القول القبول بالإجماع كاف ، و لعل المشرع يشترط في هذا الشرط ان القبول يجب ان يكون شخصي للملاك ، أي ان الوكالة لا تكون مقبولة في عملية التعلية .

ب: تسجيل القرارات :

عند انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بفتح محضر يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجمعية العامة ، ومكان و تاريخ و ساعة عقد الاجتماع و عدد الأعضاء الذين حضروا سواء فعليا أو بواسطة ممثلهم ، و عدد الأشخاص المصوتين والذين لهم الحق في ذلك ، وكل مواضيع جدول الأعمال ،ليدون بالأخير النصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء و صفات المصوتين سواء الذين أيدوا القرار أو الراضين له، و حتى الساكتين عن التصويت ، و بعد استكمال كل هذه الإجراءات ،يقوم رئيس الجلسة و كاتبها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة، ليتم بعدها نسخه لتبليغه لكل الحاضرين ، وحتى الغائبين ، و يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصة التي يملكها ، و يتم إعلام الشركاء بالقرارات المتخذة في الاجتماع حتى يعرف كل واحد منهم التزامه لكونها ملزمة لهم و لذوي حقوقهم.⁶¹

إن كل من المشرع المغربي في القانون 18_00 المغربي و بالضبط في المواد 17 - 18 - 19. و المشرع الفرنسي في المواد 24 و ما بعدها من قانون 10 يوليو 1965 قد قسموا الأغلبية إلى الأغلبية البسيطة و الأغلبية المطلقة و الأغلبية القوية و أغلبية الإجماع ، بينما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أغفل هذه الفئات .

المحور الثاني: الدور المقيد للمصرف في حماية الملكية المشتركة:

لقد نظم المشرع الجزائري منصب المصرف في اطار تسيير الملكية المشتركة للبنابات المنجزة من طرف المرفقين العقاريين و ذلك لأهميته في إدارة العقار المشترك ، فهو يعتبر الجهاز التنفيذي و الممثل الرسمي لجمعية الملاك الشركاء ، و حسب نظام الملكية المشتركة الملحق للمرسوم 14-99 يمكن تعريف المصرف بأنه ذلك الشخص الطبيعي المسؤول على إدارة العقار المشترك ، و القائم على تنفيذ قرارات الجمعية العامة بعد ان تم تعيينه بأغلبية ثلثي الأعضاء كما يعزل بنفس طريقة تعيينه .

يعد المصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك⁶² حيث يتولى المهام و الاختصاصات الموكلة له بمقتضى القانون و نظام الملكية المشتركة ، و يجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ، و لا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية فهو مكلف بتطبيق احكام نظام الملكية المشتركة و احترام بنوده و تطبيق العقوبات في هذا المجال و ذلك باعتباره ممثلا للجمعية إزاء الغير و جميع الإدارات⁶³ حيث و يمثلها أمام القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليه و لو ضد بعض الشركاء⁶⁴ بالإضافة الى انه يكلف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين.⁶⁵

و ما نلاحظه أن المشرع لم يبين كيفية تحديد زمان تنفيذ القرارات و كان الأجدر به أن ينص على ضرورة التنفيذ الفوري لقرارات الجمعية العامة مع اختيار الوقت المناسب من طرف المصرف بعد إعلام المالكين ، و هو الرأي الذي اقترحه الأستاذ المنصف الكشو .

ولقد نص نظام الملكية المشتركة الملحق للمرسوم 14-99 على انه يقدم المصرف باعتباره وكيلًا تقريرا عن تسييره ، و لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها و صرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.⁶⁶ من خلال ما سبق يبدو لنا جليا أن أساس أداء المصرف لمهامه هو عقد الوكالة ، و تهدف نيابة المصرف إلى إنشاء تصرف قانوني لحساب الغير ، بحيث تنصرف آثار هذا التصرف إلى الغير كما لو باشره بنفسه ، وهو بهذه الصفة يكون وكيلًا.⁶⁷

إن المصرف هو ذلك الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك لتسيير شؤونه بموجب وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك إذ يتم اتقاؤه من قبل الملاك الشركاء أو الشاغلين ، اذ انه يعد عونًا مفوضًا نائبًا عن جماعة الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للاشتراك لتسيير أموره ، مما يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة.⁶⁸ يكون المصرف ملتزما تجاه العقار و اتجاه المالكين و الشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام سواء في الجانب الإداري و التنظيمي و السهر على تطبيق نظام الملكية المشتركة أو من الجانب المالي ، من خلال إعداده للميزانية العامة الملكية المشتركة و هذا ما سوف يتم تبيانه.

أولاً: الدور الإداري التنظيمي للمصرف:

يسند للمصرف مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ، ومداولات الجمعية⁶⁹ ، و بذلك يعتبر ملزما بفرض احترام بنود هذا التنظيم و تطبيق العقوبات في هذا المجال ، و كذلك إخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم

يكن لتدخله أي مفعول،⁷⁰ بالإضافة إلى أنه يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لا سيما الأشغال التي تقررها وتكون لها أهمية لا يمكن التقاعس عنها، وفي حالة واجهته عوائق لم تكن متوقعة ، فله أن يستدعي الجمعية العامة أو رفع القضية للمحكمة .

كما أن المتصرف يكلف بالتسيير التنظيمي للعقار ، بتولييه مهمة كتابة الجلسة واستدعائه للجمعية العامة كلما ارتأى ضرورة لذلك ، ويوجه المتصرف استدعاءات للجمعية العامة، و يعد جدول الأعمال الذي تناقشه الجمعية العامة، فضلا عن دعوته لعقد جلساتها.⁷¹ و يكون له صلاحيات فيما يخص أخذ التدابير اللازمة لا سيما المتابعة القضائية في حالة إحلال أحد المالكين أو الشاغلين بالتزام يؤدي إلى تهديد جماعة الشركاء أو الملكية وهذا دون اللجوء للجمعية إذا كان ذلك يتطلب وقتا ، الشيء الذي يستدعي عدم انتظار الاجتماع.⁷²

يعتبر المتصرف وثائقي الملكية المشتركة ، بمسكه ووثائق الجمعية العامة المتمثلة فيما يلي :

- جميع الاتفاقيات و الأوراق و المراسلات و التصاميم و الوثائق المتعلقة بالعمارة ، و جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

-دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر و القطع الملحقه بها، و التي هو مؤهل بتسليم نسخ و مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل.

-القائمة التي يتولى إعدادها و ضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له مع ذكر الحصص التي يملكونها.⁷³

-الوثائق التي تهم التسيير المحاسبي كالفواتير التي اقتنى بها المواد و الأدوات الضرورية للقيام بعملية الصيانة بالإضافة إلى كشوف الرواتب الخاصة بالعمال و كل الوثائق التي تثبت تسديد أي مبلغ أو قبضه.⁷⁴

- بالإضافة إلى أن المتصرف مكلف بالصيانة الضرورية للأجزاء المشتركة ، و السهر على نظافة العمارة و على أمنها ، وهو بذلك مسموح له بتوظيف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة، وتسريحهم، وتحديد شروط عملهم وفق النصوص المعمول بها، أي القوانين المتعلقة بذلك بما في ذلك التأمين أما فيما يخص تحديد عدد العمال فقد ترك المشرع ذلك لصلاحيات الجمعية.⁷⁵

إضافة إلى أن المشرع الجزائري أعطى للمتصرف دور تمثيل الجمعية إزاء الغير و كذا جميع الإدارات ، وهو الممثل القانوني لها كذلك أمام القضاء سواء كان مدعيا أو مدعى عليه ، حتى ولو كان ذلك ضد بعض الشاغلين بحيث يمكنه أن يلجأ إلى العدالة بجمعية أحد أو عدد من الملاك للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعمارة .⁷⁶

إضافة إلى أن المتصرف يلعب دورا تنظيميا حيث يقوم بترتيب و تنظيم الاجتماعات الدورية لمجلس إدارة الملكية المشتركة و الاجتماعات العامة للمالكين ، ويقوم بإعداد جدول الأعمال الذي تناقشه الجمعية ، كما له استدعاء الجمعية لتعقد جلساتها، و يقوم بوظيفة الكاتب لأشغالها.

كما يقع على عاتق المتصرف أن يقوم باسم الجمعية بتأمين العقار ضد الأخطار التي يمكن أن تواجهه ، هذا الالتزام غير وارد في القانون غير أنه لا بد أن يأمر به في نظام الملكية المشتركة.
وعلى المتصرف استشارة الجمعية قبل تحديد مختلف الأمور الخاصة بهذا التأمين ، وعادة التأمين يشمل تغطية الأخطار المادية التي قد تنجم عن حريق أو انفجار...

كما يتوجب عليه حفظ أرشيف الجمعية العامة ، ويقصد بحفظ الأرشيف⁷⁷ الحفظ المادي له من التلف، كما يشمل واجب الحفظ ، الحفظ القانوني له، أي أن يكون الأرشيف محفوظا لدى من له الصفة قانونا لمسكه، و أن يتم تسليمه لمن له الصفة بصفة رسمية.⁷⁸ إذن فالمتصرف عليه احترام الأحكام الخاصة الواردة في هذا الصدد.

ثانيا: الدور المالي للمتصرف:

إلى جانب الدور الإداري والتنظيمي الذي يلعبه المتصرف في إدارة العقار المبني للاشتراك فإنه يلعب أيضا دورا ماليا، فهو طبقا لهذا الدور المنوط به يتولى:

إدارة وتسجيل حسابات كل مالك شريك، حيث يتحمل المسؤولية عن الحفاظ على الحسابات الخاصة به ، وهو مكلف بضمان سلامة الخزينة التي تحتوي عادة على مبالغ كبيرة يتلقاها من الشركاء الملاك و هذا ما نص عليه نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99. إضافة إلى مراقبة كل عضو من أعضاء الجمعية إذا ما أدى ما عليه من المبالغ المستحقة أولا، ويقوم بإجبار الأشخاص المتخلفين عن الوفاء بالتزاماتهم المالية ودفع ما عليهم.⁸⁰

يقوم المتصرف بتمثيل جماعة الملاك في المعاملات المدنية، حيث أن للمتصرف الاعتراض على عملية بيع حصة من الحصص خلال 8 أيام من ذلك، إذا لم يتم دفع الأعباء والديون المتعلقة بهذا الجزء لصالح جماعة الشاغلين للمحلات من طرف المالك الشريك البائع، وهذا ما نص عليه نظام الملكية المشتركة.⁸¹

لقد وضع المشرع الجزائري كل التسهيلات اللازمة لتحصيل الديون نظرا لأهميته في الحفاظ على المباني، وبالتالي السكان ، و منح مهلة 15 يوما للمتصرف لكي يعترض على عمليات البيع، وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 754 من القانون المدني وعليه فإن الأجدد به القيام بتطبيق مدة 15 يوما عوض 8 أيام باعتبار أن القانون أكثر قوة من المرسوم وفقا لنظرية توازي الأشكال.⁸²

إضافة إلى أن المتصرف ملزم بالعمل على دفع تأمين العقار المبني ضد الأخطار التي قد تلحق به وبماليه أو شاغليه، وذلك لتغطية المسؤولية المدنية لهؤلاء اتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمون واتجاه كل ضرر ناشئ عن استعمال الأجزاء المشتركة.⁸³ و هو ملزم بإعداد ميزانيات الأموال المطلوب دفعها وتفصيلها، مع تحديد الأعمال المراد إنجازها، ومن ثم يعرض هذه الميزانية على الجمعية، وفي حال إقرار هذه الأخيرة على ذلك، يقوم المتصرف بتحصيل المبالغ عن طريق تسبيقات مالية اعتيادية أو استعجالية ليتم دفعها لتحقيق الغرض الذي حصلت من أجله

وقبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب إقفال السنة المالية، يلزم المتصرف بتقديم حساب تسييره خاصة كشف الأموال التي تلقاها، أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك، أو الشاغلين له، وهذا الحساب ملزم بتقديمه سنويا، وهو يعرض على الجمعية للمصادقة عليه، هذه الأخيرة تمنحه البراءة في تسييره.⁸⁴

وعليه يمكن القول أن المتصرف كي يتم مهامه، عليه أن يضمن حسن التسيير المالي للملكية المشتركة، و هذا يتطلب إدراك الشركاء لمسؤولياتهم وتسخيرهم لأموال كافية لأعمال الصيانة، ولقيام المتصرف بدوره على أكمل وجه. هذا وتأسيسا على ما سبق ومن خلال دراستنا لمهام المتصرف نجد أنها تركز على الجانب الإداري أكثر، ويظهر لنا جليا أنه دور كبير، وعليه فإنه يستحسن من المشرع أن يفرض على المتصرف أن يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية.

خاتمة:

الملكية المشتركة هي نظام قانوني ينظم من خلالها المشرع عقارات مقسمة إلى عدة طوابق أو شقق أو غيرها من الحالات، تتواجد فيها مجموعة من المالكين، هذه المجموعة تكون فيما بينها وجوبا وبحكم القانون جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية يكون الهدف منها الحفاظ على ذلك العقار وإدارة الأجزاء المشتركة به.

تمثل عملية إدارة العقار الخاضع للملكية المشتركة أهم جانب لها، حيث أنها تعد الضمان الوحيد لانتفاع المالكين بالأجزاء المشتركة واستعمالها فيما أعدت لها دون استثناء أحد المالكين أو الشاغلين بما لوحد.

والجمعية العامة هي هيئة تتكون من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، وتتمتع بالشخصية المدنية ولها ذمة مالية مستقلة بالإضافة إلى أنها تتحلى بأهلية التقاضي سواء كانت مدعي أو مدعى عليه، حتى ولو كان ذلك ضد بعض الملاك في البناء أو الشاغلين له، وتتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وضمان حسن تسيير الأجزاء المشتركة، وحماية الحقوق فيها.

ويخضع عملها لإجراءات تنظيمية من أجل إعدادها، كالاستدعاء وجدول الأعمال بالإضافة إلى إجراءات التوقيع على ورقة الحضور وتعيين رئيس للجلسة، والالتزام بالمواضيع المطروحة للنقاش، من أجل اتخاذ القرارات وفق أغلبية مطلوبة يتم تسجيلها في المحضر.

هذه القرارات يتم تنفيذها من قبل الوكيل الرسمي لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو المتصرف. والمتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك بتسيير شؤونه ويكون ممثلا للجمعية العامة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كمدعي أو مدعى عليه ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو أحد الشاغلين.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع تم التوصل إلى النتائج التالية:

- لا تقتصر العضوية في الجمعية العامة على الملاك الشركاء، بل تتعداهم إلى الشاغلين، إضافة إلى إمكانية توكيل الغير لحضور أشغال الجمعية.
- عملية انعقاد الجمعية العامة تتم باستدعاء أعضائها ثم تحديد جدول أعمالها بوثيقة تتضمن كل المقررات الموضوعة في مداوات الجمعية.
- مجاميع الأصوات التي اعتمدها المشرع اقتصرت على ثلاث فئات فقط: الأغلبية البسيطة، أغلبية الثلثين، الإجماع. وإغفاله فئات أخرى مثل الأغلبية القوية، والأغلبية المطلقة.

- يمارس المتصرف عمليا عديدا من المهام الإدارية والمالية دون أساس قانوني صريح، حيث يستند في ذلك إلى أحكام الوكالة وما تفرضه مهمته كممثل قانوني لذات معنوية.

- الدور المالي للمتصرف جد خطير مما يبرر الحاجة لجهاز يراقب مدى التزامه بالمهام المنوطة به.

وعلى ضوء هذه النتائج ارتأينا أن نقدم بعض الاقتراحات التي نراها مفيدة في مجال ترقية إدارة وتسيير الملكية المشتركة وهي:

- تفعيل تنصيب اجهزة ادارة الملكية المشتركة في الواقع ، مع الزام المرقى العقاري بتنصيبها عند بيع اول حصة وليس عند بيع آخرها كما جاء في المرسوم 14-99 .

-رفع درجة الوعي للمواطنين إعلاميا . عن طريق لجان على مستوى البلديات . بهذا النظام غير المعروف عند الأغلبية والغائب عن ذهنهم وتفكيرهم، إضافة إلى توزيع مناشير عن هذا الموضوع ثم حثهم على تطبيقه عمليا، كما يجب تنظيم لقاءات مع الخبراء من القانونيين وعلماء الاجتماع وكذا المجتمع المدني للقيام بشرح نظام الملكية المشتركة وتحسيس المالكين بحقوقهم وواجباتهم.

- النص على بعض البنود الجنائية وكذا على عقوبات مالية في حالة الاخلال بنظام الملكية المشتركة او قرارات الجمعية العامة او التأخير في تنفيذها ضد الملاك الشركاء كالتأخرين منهم على أداء أعباء الملكية المشتركة ، وذلك بهدف حماية العقار المشترك وحتى يعود الجمال المعماري والنظافة والأمن.

-الأفضل لو نص القانون على هيئة تسند لها مهمة مراقبة المتصرف عند قيامه بمهامه لكونه عضوا فعالا في الملكية المشتركة، وأي تقصير منه سيؤدي حتما إلى فشل الإدارة في مثل هذه الملكية، وذلك لعدم تمكن الجمعية من ممارسة هذه الرقابة ، ولما لا تفعيل دور رقابة المالكين في هذا الاطار .

-بما أن منصب المتصرف منصب حساس، خاصة في المهام الإدارية فيتوجب تعيين متصرفين محترفين يكون لهم دراية واسعة في مجال التسيير العقاري والحفاظ على الممتلكات على أن يتمتعوا بمؤهلات علمية تشتمل على معظم المهام المنوطة بهم.

قائمة المراجع:

(1)- الكتب :

-لوي مارصيل بوماري ، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة الى شقق ، تعريب ادريس ملين ، المملكة المغربية ، وزارة العدل ، المعهد الوطني للدراسات القضائية

-محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع ، الرباط ، د ط ، 2012

-مریم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر ، دار الكتاب الحديث للنشر ، القاهرة ، ط 1 ، سنة 2015

(1)- الرسائل والأطروحات الجامعية

-بوليلة فضيلة ، إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، كلية الحقوق 2006-2007

-دروازي عمار ، البات إدارة الملكية العقارية المشتركة ، و حمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة
-صالح شراك ، نظام الجمعيات في القانون المدني ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق
2002

- سنية العرفاوي ، نقابة المالكين في ملكية الطبقات ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في قانون البيئة و التعمير ، جامعة تونس المنار ، 2005-2006

-شعلي سفان ، الملكية العقارية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، في القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، سنة 2007-2008

-مراد وريمي ، الشيوخ الاجباري ، مذكرة للحصول على شهادة الدراسات المعمقة في قانون الاعمال ، جامعة 7 نوفمبر بقرطاج ، سنة 2002-2003

-نزار شيخ روحه ، نقابة المالكين حسب القانون المنظم للملكية الطبقات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير المهني في قانون الشؤون العقارية ، كلية الحقوق بصفاقس ، سنة 2017-2018

- ⁽¹⁾ المقالات :

فؤاد بن عياد ، الملكية المشتركة للعقارات المقسمة طابق و آفاق ، دراسة قانونية محلية ، صادرة عن كلية الحقوق بصفاقس ، العدد الخامس سنة 1997

المنصف كشو ، رئيس نقابة المالكين ، مجلة بحوث و دراسات قانونية ، مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفاقس ، سنة 2008 عدد 3

- ⁽¹⁾ الوثائق القانونية :

-المرسوم التنفيذي 14-99 ، مؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، و الذي قام بإلغاء المرسوم 83-666 الغاء جزئي

-المرسوم رقم 83-666 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، جريدة رسمية رقم 47-83 ،

-القانون رقم 90-31 المؤرخ في 5 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالجمعيات ، جريدة رسمية رقم 53-90

-الامر 75-58 ، المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 ، الصادرة في 30 ديسمبر 1975 ،

معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ج ر عدد 31 سنة 2007

التهميش :

¹ المادة 715 من الامر 75-58 ، المؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78 ، الصادرة في 30 ديسمبر 1975 ، معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ج ر عدد 31 سنة 2007 .

و التي تنص على " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ."

- ² بوليلة فضيلة ، إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص ، جامعة الجزائر
- يوسف بن خدة ، كلية الحقوق 2006-2007 ، ص 7
- ³ انظر المادة 2 من القانون رقم 90-31 المؤرخ في 5 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالجمعيات ، جريدة رسمية رقم 53-90 .
- ⁴ صالح شرك ، نظام الجمعيات في القانون المدني ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق 2002 ، ص 13
- ⁵ انظر المادة 756 مكرر2 من القانون المدني ، مرجع سابق
- ⁶ المرسوم التنفيذي 14-99 ، مؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، و الذي قام بإلغاء المرسوم 83-666 الغاء جزئي ص 22 ، و لقد نصت عليها المادة 14 من المرسوم رقم 83-666 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، جريدة رسمية رقم 47-83
- ⁷ نص عليها المرسوم 14-99 ص 22 و نصت عليها المادة 15 من المرسوم 83-666
- ⁸ نص عليها المرسوم 14-99 ص 22 و نصت عليها المادة 16 من المرسوم 83-666
- ⁹ المرسوم التنفيذي 14-99 ، مؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، و الذي قام بإلغاء المرسوم 83-666 الغاء جزئي
- ¹⁰ على غرار المشرع الجزائري ، اقر المشرع التونسي أيضا بالزامية تكوين الجمعية العامة -نقابة المالكين- ، حيث نص عليها صراحة في المادة 89 من مجلة الحقوق العينية " تكون وجوبا و بحكم هذا القانون مجموعة المالكين المشار اليهم بالفقرة الأولى من الفصل 85 من مجلة نقابة المالكين ..."
- و كذلك بالنسبة لكل من القانون المغربي و الفرنسي ، هناك تنصيب على وجوب تكوين الجمعية العامة -اتحاد الملاك- للملكية المشتركة في العمارات
- اما بالنسبة لكل من القانون المصري و اللبناني ، فان الامر يختلف حسب عدد الطوابق او الأقسام التي تتكون منها العمارة ، ففي القانون المصري ينص الفصل 73 من قانون ايجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 انه اذا تجاوز عدد الطوابق او الشقق خمسة ، اصبح تكوين اتحاد المالكين امرا وجوبيا ، و بذلك نستنتج انه اذا كان عدد الطوابق اقل من العدد المنصوص عليه ، فان امر تكوين اتحاد المالكين لا يكون الزاميا ، اما في القانون اللبناني فقد نص الفصل 18 من المرسوم عدد 88 لسنة 1983 المؤرخ في 16 سبتمبر 1983 على وجوبية تكوين اتحاد للمالكين في حالة ما اذا تجاوز عدد الأقسام الخاصة أي الطبقات ثلاثة ، اما فيما عدى ذلك فمسألة تكوين اتحاد المالكين تبقى اختيارية
- ¹¹ نزار شيخ روجه ، نقابة المالكين حسب القانون المنظم للملكية الطبقات ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير المهني في قانون الشؤون العقارية ، كلية الحقوق بصفاقس ، سنة 2017-2018 ص 80
- ¹² الفقرة 3 من الجزء الثاني ، الباب الأول ، من نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 22 ، مرجع سابق
- ¹³ مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر ، دار الكتاب الحديث للنشر ، ط 1 القاهرة ، سنة 2015 ص 129
- ¹⁴ مراد ورمي ، الشيوخ الاجباري ، مذكرة للحصول على شهادة الدراسات المعمقة في قانون الاعمال ، جامعة 7 نوفمبر بقرطاج ، سنة 2002-2003 ص 76

- 15 سنية العرفاوي ، نقابة المالكين في ملكية الطبقات ، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في قانون البيئة و التعمير ، جامعة تونس المنار ، 2005-2006 ص 66،65
- 16 د محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع ، الرباط ، د ط ، 2012 ص 291
- 17 نزار شيخ روحه ، مرجع سابق ص 82
- 18 مريم تومي ، مرجع سابق ص 129
- 19 فؤاد بن عياد ، الملكية المشتركة للعقارات المقسمة طوابق و آفاق ، دراسة قانونية محلية ، صادرة عن كلية الحقوق بصفاقس ، العدد الخامس سنة 1997 ص 257
- 20 نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، استعمال الأجزاء المشتركة ، الفقرة 1 ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 22
- 21 لقد نص المشرع التونسي على هذا في الفصل 87 من مجلة الحقوق العينية ، مع احكام الامر عدد 46 16 المؤرخ في اوت 1998
- 22 فؤاد بن عياد ، مرجع سابق، ص 259
- 23 نظام الملكية المشتركة ، الجزء الثاني ، الباب الأول ، الفقرة 5 الملحق بالمرسوم 14-99 ص 22
- 24 شعلي سفان ، الملكية العقارية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، في القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، سنة 2007-2008 ص 137
- 25 نزار شيخ روحه ، مرجع سابق ص 88
- 26 انظر نموذج الملكية المشتركة ، و لقد نصت عليها المادة 16 ف 3 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق ، و هو ما نص عليه المشرع التونسي في الفصل 96 من مجلة الحقوق العينية
- 27 نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية ، ف 3 الملحق بالمرسوم 14-99 ص 24
- 28 دروازي عمار ، اليات إدارة الملكية العقارية المشتركة ، و حمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، ص 81
- 29 مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 122
- 30 نصت الفقرة 1 من الباب الثاني ، الجمعية العامة ، اجتماع الجمعية العامة على " تنعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاء السنة " و هي نفس ما نصت عليه المادة 763 قانون مدني و لقد نصت المادة 19 من المرسوم 83-666 " تنعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الأقل ، خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاء السنة الموالية ، و يمكن استدعاءها للانعقاد كلما كان ضروريا "
- 31 تنص المادة 763 ف 1 من ق م " تنعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة اشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف "
- و لقد كانت هذه المادة اكثر وضوحا من المادة 19 من المرسوم 83-666 ، حيث حصرت الدورة في الأشهر الثلاث بالفترة التي تلي نشاط نهاية السنة .

- ³² انظر الى نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، اجتماع الجمعية العامة ، الفقرة 2 ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- ³³ انظر المادة 22 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
- ³⁴ د محمد الوكاري ، مرجع سابق ص 344
- ³⁵ و لقد نصت عليها أيضا المادة 20 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
- ³⁶ انظر المادة 763 ف 2 من القانون المدني ، مرجع سابق
- ³⁷ تنص الفقرة 1 من الباب الثاني ، الاستدعاء ، من نظام الملكية المشتركة على " يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناءة او مجموعة البناءات و بمبادرة منه كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك او الشاغلون له ذلك "
- ³⁸ مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 123
- ³⁹ بوليلة فضيلة ، إدارة و تسيير الملكية المشتركة ، رسالة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، يوسف بن خدة ، سنة 2006-2007 ص 21-22
- ⁴⁰ نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-666 ، مرجع سابق ص 23
- ⁴¹ نصت عليه المادة 22 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق ، و نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- ⁴² نصت على ذلك المادة 763 ف 3 من القانون المدني ، و المادة 23 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق ، و نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- انظر مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 124
- ⁴³ نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23 و الملاحظ ان المرسوم 83-666 لم ينص على هذه المسائل .
- ⁴⁴ مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 125
- ⁴⁵ مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 125
- ⁴⁶ نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- ⁴⁷ نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- ⁴⁸ نص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ، ص 23
- ⁴⁹ انظر المادة 763 مكرر من القانون المدني ، مرجع سابق
- ⁵⁰ دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 88
- ⁵¹ نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99 ، الباب الثاني ، سير الجمعية العامة ، ف9 ، و تنص المادة 26 من المرسوم 83-666 " يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها ، و لكل مكثر حق التصويت عندما يتضمن جدول اعمال الجمعية أعباءعندما يكون الشريك في الملك المبني غائبا او غير ممثل تمثيلا قانونيا

- 52 تنص المادة 764 مكرر ف 2 قانون مدني " كما يشارك المستأجر في جميع اعمال الجمعية ، و له الحق في الادلاء بصوت
تقريري فيعندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا ، او لم يمثله احد لدى الجمعية بصفة نظامية ".
53 شعيلي سفيان ، مرجع سابق ، ص 130
54 يجب التنويه الى ان نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99 و المرسوم 83-666 قسم الأغلبية الى بسيطة و أغلبية
الثلثين و الاجماع ، اما المادة 764 من القانون المدني نصت على ان قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاغلبية
البسيطة او الأغلبية المحددة
55 شعيلي سفيان ، مرجع سابق ، ص 130
56 نص عليه نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99، و نلاحظ ان المادة 28 من المرسوم 83-666 نصت على نفس
المقررات ، مرجع سابق
57 نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99 ص 24 ، و نصت عليه المادة 29 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
58 لوي مارصيل بوماري ، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة الى شقق ، تعريب ادريس ملين ، المملكة المغربية ، وزارة
العدل ، المعهد الوطني للدراسات القضائية ، ص 119
59 نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99، و نصت عليه المادة 30 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
60 دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 93
61 نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم 14-99 ص 24 مرجع سابق
62 ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، دور المتصرف ، ف2 الملحق بالمرسوم 14-99 ص 25
63 ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، دور المتصرف ، ف3 الملحق بالمرسوم 14-99 ص 25
64 ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، دور المتصرف ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26
65 ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، دور المتصرف ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26
66 ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الباب الثاني ، الجمعية العامة ، دور المتصرف ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26
67 المنصف كشو ، رئيس نقابة المالكين ، مجلة بحوث و دراسات قانونية ، مجلة تصدرها جمعية الحقوقيين بصفافس ، سنة 2008
عدد 3 ص 17
68 ينص عليه نظام الملكية المشتركة، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26 و المادة 37 ف 4 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
69 انظر المادة 764 من القانون المدني
70 دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 103
71 مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 144
72 ينص عليه نظام الملكية المشتركة، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26 والمادة 39 ف 1 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
73 مريم تومي ، مرجع سابق ص 144
74 دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 104
75 دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 103،104

- ⁷⁶ ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26 و المادة 42 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
- ⁷⁷ يعرف الأرشيف بأنه مجموع الوثائق التي انشأها او تحصل عليها أثناء ممارسة نشاطه كل شخص طبيعي او معنوي ... مهما كان تاريخ هذه الوثائق و شكلها و وعاءها
- ⁷⁸ و يقصد بهذا ان المتصرف المنتهية صلاحيته ان يتمتع عن تسليم ما بحوزته من أرشيف خاص بالجمعية العامة للمتصرف الذي تم تعيينه في إطار جلسة عامة لم تحترم إجراءات انعقادها
- ⁷⁹ ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26 و المادة 40 ف5 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
- ⁸⁰ مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 144
- ⁸¹ ينص عليه نظام الملكية المشتركة ، الملحق بالمرسوم 14-99 ص 26 انظر المادة 43 من المرسوم 83-666 ، مرجع سابق
- ⁸² دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 105
- ⁸³ ، انظر مريم تومي ، مرجع سابق ، ص 145
- ⁸⁴ بوليلة فضيلة ، مرجع سابق ، ص 39