

الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري

Common parts of the construction in the light of algerian legislation

روميساء تباي¹

جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة

roumaissateb19@gmail.com

تاريخ الوصول 2019/06/20 القبول 2020/09/04 النشر على الخط 2021/01/15

Received 20/06/2019 Accepted 04/09/2020 Published online 15/01/2021

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى محاولة معرفة سلطة التصرف في الأجزاء المشتركة و هل يستطيع التصرف في الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة؟ وفي حالة القيام بذلك ما هي الدعاوى التي يلجأ إليها الشريك لحماية حقه من الشريك الآخر؟ و للإجابة على التساؤل المطروح فإننا سنعرض لسلطة التصرف في الأجزاء المشتركة في مطلبين نعرض في الأول الشروط القانونية الواجبة للتصرف في الأجزاء المشتركة و في الثاني الدعاوى الناشئة بالتصرف .

و قد خلصنا بأنه للمالك المشترك أن ينتفع بالأجزاء المشتركة حسب الغرض المعدة له دون أن يعيق باقي الشركاء و الشاغلين ، و أن لا يتصرف بها إلا بموافقة وإجماع باقي الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة ، و في حالة الإخلال بذلك يكون للشريك الآخر اللجوء للقضاء من خلال الدعاوى القضائية .

الكلمات المفتاحية: الانتفاع الجماعي ، سلطة التصرف ، إجماع المالكين، الدعاوى الناشئة ، الاختصاص .

Abstract:

The purpose of this study is to try to know the power to act in the common parts ، Apart from the special parts and in the case of doing so . what are the cases that the partner resorts to protect his right from the other partner.

To answer the question, we will be exposed to the power to act in the common parts. In order to answer the question, we shall expose the power to act of the common parts in two requirements in the first , the legal conditions for the acting of the common parts, and in the second proceedings arising from the disposition , and we have concluded that the joint owner may benefit from the common parts according to the intended purpose without hindering the other partners and occupants except with the consent and unanimity of the other partners and the members of the general assembly , in case of violation the other partner shall have recourse to the judiciary through judicial proceedings.

Keywords : collective use، power to act، consensus .owners.emerging suits،jurisdiction.

¹ المؤلف المرسل: روميساء تباي الايميل roumaissateb19@gmail.com:

مقدمة :

بعد ان اتسعت الجماعات و ازدهرت و نمت على مر الزمان و ازدادت مصالحها و تشعبت و اصبحت الحاجة الى سن تشريعات جديدة تتلاءم و التطور الحاصل على جميع المستويات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية و مع تطور و توسع العمران برز نوع جديد من الملكية يسمى الملكية المشتركة والذي جاء نتيجة النمو المتسارع للحواضر نتيجة تقلص المساحات العقارية و ظهور ملكيات جماعية .

فالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص يملكه كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي و الخاص بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة التي يملكها على الشياح جميع الشركاء في الملك و المخصصة لانتفاع و استعمال جميع الشركاء .

و قد أحاط التشريع العقاري للمالك المشترك بمجموعة من الحقوق والالتزامات فهو من خلال حقه في الانتفاع والتصرف في الملكية المشتركة يتمتع عن أي تصرف من شأنه الإضرار بباقي الشركاء أو حرمانهم من الانتفاع أو الإنتقاص من حقهم في الإنتفاع، فالمشروع الحق الاجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، اذ لا يجوز التصرف في الاجزاء المشتركة باستقلال عن الجزء الخاص .

ويخضع أي تصرف صادر عن المالك في الملكية المشتركة للموافقة القبلية من باقي الشركاء في الإطار التشريعي والإجرائي المنظم للملكية المشتركة بحيث أنه يراعي في ذلك نظام الملكية المشتركة باعتباره من القواعد المقررة التي اتفق واجتمع عليها باقي الشركاء ومع ذلك وفي حالة المس بهذه الحقوق من قبل أحد الشركاء في إطار الانتفاع بالملك المشترك ، فإن القاعدة الحقوقية تقتضي أن لكل مالك على الشيوع سلطة المبادرة في اتخاذ الإجراء القانوني لحماية الملك المشترك وحماية حقوق باقي الشركاء.

وتعتبر الدعوى القضائية المباشرة أهم وسيلة قانونية لحماية الملك المشترك ومباشرة هذه الدعوى من قبل المالك على الشيوع في الملكية المشتركة يخضع كذلك لإجراءات شكلية تتعلق بالدعوى في حد ذاتها باعتبار أنها تتم أمام قضاء مختص وهو القضاء العقاري ولذلك فمراعاة الإجراءات الشكلية يحدد صميم الدعوى ومؤداها .

فإنه يتمتع على كل طرف المساس بالجزء المشترك أو تغيير معاملة حتى الفصل النهائي في النزاع على أن أي إجراءات لاحقة بالدعوى القضائية تعتبر باطلة ولا يمكن الإعتداد بها.

وانطلاقاً مما سبق ونظراً لأهمية هذا الموضوع سواء من الناحية التطبيقية أو من الناحية النظرية وقلة الدراسات في هذا الجانب على الرغم من التوسع الكبير في المعاملات العقارية بحيث أن الملك المشترك أصبح السمي البارزة في نظام العمران المدني، هذا مايدفعنا إلى محاولة فهم وتحديد واستقطار الإشكالات المطروحة واقتراح المعالجات الصائبة مادفعنا إلى بحث هذا الموضوع إسهاما منا في تجلي ولو بشكل يسير للإشكالية الكبرى المطروحة في السياسة العمرانية الحديثة ، وغنا عن البيان أن التطور الحاصل سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي قد أظهر بشكل بارز نظام الملكية تجاوز الحدود الفردية في التملك إلى الجماعية في التملك والإسهامية في التسيير والإدارة.

والإشكالية البارزة في هذا الموضوع تعتبر من الصعوبة إمكان معالجتها وإيجاد الحلول لها وهي تصرف المالك المشترك في الجزء المشترك ذات الطابع التعسفي، ومن هنا تطرح الإشكالية التالية :

الى اي مدى تقييد سلطة المالك في التصرف في الاجزاء المشتركة؟

وقد رأينا انه لدراسة موضوع سلطة التصرف في الأجزاء المشتركة لابد من تقسيم الكلام إلى مطلبين :

نعرض في الأول الشروط القانونية الواجبة للتصرف في الأجزاء المشتركة ، وندرس في الثاني الدعاوى الناشئة للتصرف.

المطلب الأول: الشروط القانونية الواجبة للتصرف في الأجزاء المشتركة :

إن فكرة تقسيم نفس عقار مبني إلى أجزاء خاصة يستأثر بها الفرد دون غيره و أجزاء مشتركة يشترك في ملكيته لها مع غيره ، و بذلك للمالك الدور الأساسي في تسيير العقار المشترك و صيانة أجزائه و تجهيزاته المشتركة ، بالإضافة إلى الحفاظ على البناء و بذلك على المالك المشترك أن يكون أكثر يقظة لتفادي إيقاع أي ضرر بالأجزاء المشتركة ، وأن يستعمل الأجزاء المشتركة بحرية بحسب الغرض المعدة له دون أي تعرض لحقوق باقي الملاك المشتركين ، و هذا ما سنتطرق له من خلال تقسيم المطلب الأول إلى فرعين نتناول في الفرع الأول خصوصية الأجزاء المشتركة ، و في الفرع الثاني اشتراط إجماع المالكين في أنواع التصرفات:

الفرع الأول: خصوصية الأجزاء المشتركة (الانتفاع الجماعي):

تنص المادة 749 من القانون المدني على مايلي: ((لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته ، كما له أن يتمتع و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما اعد له العقار)).

نستنتج مما سبق أن للمالك في الملكية المشتركة أن ينتفع بالمال المشترك على حسب تخصيصه المعد له و الذي يظهر من طبيعة الشيء أو الذي اعد له بالفعل ، و له أن يحدث فيه تعديلات أو تغييرات ، طالما⁽¹⁾ كان ذلك متفقا مع الغرض المخصص له دون أن يعيق حقوق باقي الشركاء أو الشاغلين⁽²⁾ ، و إذا كان من حق المالك المشترك أن يمارس على هذه الحصة الصلاحيات المترتبة عن حق الملكية فانه لا يمكنه أن يتصرف فيها بصفة مستقلة بكل حرية مادامت أنها في حالة شيوع إجباري ، أو بمعنى آخر مادامت الملكية المشتركة قائمة فان صلاحيات المالك المشترك على الأجزاء المشتركة تتحدد فقط في حق استعمالها و الانتفاع بها و عدم إلحاق الضرر بها حتى تبقى صالحة للجميع، بينما لا يمكنه التصرف فيها لان حالة الشيوع تمنعه من ذلك⁽³⁾ . وفي هذا الصدد فان الطبيعة المشتركة لحق الانتفاع تجعل من الحق الشائع مقيد بمبدأ الالتزام التشاركي سواء تعلق الأمر بالانتفاع أو التصرف و هذا ما سنتطرق له في مايلي :

¹ دكتور محمد كامل مرسي باشا : شرح القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية ، الإسكندرية 2005 ، ص 231.

² بن حبيلس أمينة ، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحرية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، عدد 2 ، جامعة الجزائر كلية الحقوق ، بن عكنون ، جوان 2016 ، ص 323.

³ د. محمد الوكاري الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي ، الطبعة الأولى 2008 ، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع الرباط ، ص 247 - 248 .

أولاً : حق استعمال و استغلال الأجزاء المشتركة :

من خلال المادة 749 من القانون المدني المذكورة سابقا ، و المرسوم 666.83 الذي خص القسم الثالث من الباب الثاني المعنون بحقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم لاستعمال الأجزاء المشتركة بنص المادة 12 و التي جاء فيها ((يمكن كل شريك في الملك أو شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها للأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و /أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف و لا يترك أي شيء لمدة ما)) .

من خلال ما سبق نجد أن كل شريك له الحق في استعمال و الانتفاع⁽¹⁾ بالأجزاء المشتركة على الوجه الذي لا يضر بها وفيما أعد له شرط أن لا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين⁽²⁾ ، و يجب أن يفهم من حق الانتفاع في هذا السياق بمفهوم خاص يتجاوز المعنى المتعارف عليه و الذي بموجبه يحق لصاحب حق الانتفاع أن يبنى عليه الأمر غير المقبول في الملكية المشتركة ، و يجب أن يفهم بمعنى الاستعمال على أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع الهدف المتعارف عليه الموضوع له البناء ، بحيث يجب تحديد وجهة استعمال القسم المشترك بشكل حصري لا يجوز تجاوزه⁽³⁾ ، و أن لا يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين وأن لا يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف⁽⁴⁾ ، كما له أن يستعمل المبنى للمرور أو لإيقاف سيارته مؤقتا ، و أيا كان نوع الاستعمال فهي من مسائل الواقع التي لا تتفاوت تفاوتنا بينا حسب طبيعة العقار و موقعه و ساكنيه و طبيعة الحي ، و لا يجوز للمالك استعمال هذه الأجزاء المشتركة على نحو يضر بالعقار أو بساكنيه وان يعطل من حقهم في الاستفادة من هذه الأجزاء⁽⁵⁾ فهو يمنع في الغالب نشر الغسيل على الشرفات كما يمنع استعمال السلم في نقل مواد البناء و غيرها فهي معدة للصعود و النزول ، كما يمنع بيع السلع خارج أوقات معينة⁽⁶⁾ ، و لا يجوز أن يضع منقولات أو بضائع في الممرات المشتركة و

¹ الاستعمال و المنفعة مفهومان متقاربان الواحد من الآخر ، و لكنهما مع هذا متباينان ، و هكذا فترتين مدخل العمارة بنوع من الرخام النادر قد وضع للترفيه على الملاك الشركاء إذن لمنفعتهم و ليس لاستعمالهم ، أما المصعد فهو على العكس من ذلك موضوع لاستعمال الملاك الشركاء وفي هذه الحالة تمتزج المنفعة بالاستعمال .

² د . بيار أميل طويبا ، سلسلة القضاء العقاري ، الجزء الخامس ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق و الشقق) ، الطبعة الأولى 2013، ص 125 .

⁶د. نعيم مغيب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية ، دراسة في القانون المقارن ، طبعة 2008 ، ص. 253 .
⁷فقرة 2 المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة.

⁸أحمد عبد العال أبو قرين : حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية للملكية الشقق ، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر ، 1419 هـ ، ص 347 .

⁶عبد الحق صافي : الملكية المشتركة (شرح نصوص القانون 00 : 18) ص 68.

لباقى الملاك المشتركين الاعتراض على هذه الممارسات التي تعوقهم أو تمنعهم من حريتهم و يكون اعتراضهم هذا مقبولا بمجرد إحداث الضرر لهؤلاء المالكين⁽¹⁾.

و في إطار الشريك في الأجزاء المشتركة ، يجب عليه الالتزام بالانتفاع بالأجزاء المشتركة في إطارها المادي بما تتضمنه من مكونات مادية، و أن يحترم حقوق شركائه من الملاك في الانتفاع المماثل و المتعارض على الأجزاء المشتركة،⁽²⁾ و ذلك طبقا لما حددته المادة 745 ق م ج من جهة و ما يتضمنه نظام الملكية المشتركة من جهة أخرى، و يعلل ذلك بان الشيوخ الإجباري لم يوجد إلا لان كل شريك هو في حاجة إلى الأجزاء المشاعة جميعها ، وعلى هذا يجب أن يكون في إمكانه أن يستعمل الشيء جميعه مع بقاء إمكانية تخصيص بعض المالكين .

أما فيما يخص استغلال⁽³⁾ الأجزاء المشتركة فانه لا يمكن استغلالها بغنى عن الأجزاء الخاصة ، فتأجير الجزء الخاص⁽⁴⁾ يمكن المستأجر من استغلال الأجزاء المشتركة، حيث لا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لان هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة ، فللمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة وعلى المستأجر احترام الملكية المشتركة في حالة خضوع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة و هذا حسب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 69.94⁽⁵⁾ .
و تعتبر أجزاء مشتركة كل الأجزاء المخصصة لاستعمال أو لمنفعة كل الشركاء أو بعضهم⁽⁶⁾.

ثانيا: حق التصرف :

أول ما يتبادر إلى الذهن في تحديد المقصود بحق التصرف هو أن يكون للمالك في الملكية المشتركة أن يجري عليها كل صور التصرف سواء كان ناقلا للملكية كلياً أو جزئياً أو ترتيب حقا عينيا عليها و ليس لجيرانه أن يتضرروا من ذلك ، إذ أن سلطة التصرف هي جوهر حق الملكية⁽⁷⁾ فيما يتعلق بالجزء الخاص ، غير انه لا يجوز للمالك أن يتصرف في نصيبه المفرد أو المشترك بكيفية مستقلة ، فهما حقان ملازمان و مرتبطان لا يقبلان الانفصال عن بعضهما ، و هو شيء منطقي لان الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين⁽⁸⁾ ، و بالتالي فمن غير الجائز أن يقوم احد الملاك ببيع أو تأجير أو رهن نصيبه المفرد بمعزل عن

¹ مراد الخمار ، نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية السويس الرباط، 2012، 2011، ص. 113.

² مراد الخمار ، مرجع سابق، ص. 109.

³ الحق في الحصول على غلة الشيء و ثماره.

⁴ محمد محروك ، الوجيز في العقود المسماة ، البيوعات و الاكزية الواردة على العقار في ضوء اخر التعديلات ، الطبعة الاولى ، 2017، مراكش، ص. 195.

⁵ يمكن للمستأجر التصرف المادي في العين المؤجرة ، بشرط الحصول على إذن مكتوب من المؤجر مع مراعاة القيود المفروضة على هذا الأخير باعتباره المالك المشترك و الذي يجب على المستأجر احترامها.

⁶ -د- بن حبيلى أمينة ، حماية حق الجوار في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، جامعة منتوري، كلية الحقوق ، قسنطينة ، 2016/2017، ص. 364.

⁷ أحمد عبد العال أبو قرين: مرجع سابق ، ص. 326.

⁸ محمد محروك ، مرجع سابق ص. 197.

الجزء الشائع ، حيث لا يجوز لأي مالك أن يقوم بتثبيت علامات اشهارية فوق سطح العمارة إلا بموافقة باقي الشركاء⁽¹⁾ فالتصرف في الأجزاء المشتركة أو إنشاء حق عيني عليها لا يكون إلا بمعية الأجزاء المفروزة و ذلك تطبيقا لمبدأ عدم الفصل بين الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و احتراماً لعلاقة التبعية التي تربط بين الأجزاء المذكورة فالجزء المشترك يعتبر من توابع الجزء المفروز و مكملاته ،فليس للشريك أن ينقل ملكية نصيبه من الأجزاء المشتركة و لا أن يتقله برهن أو بأبي حق عيني آخر ما لم يرد التصرف بصفة أصلية على الجزء المفروز⁽²⁾ ، و أي تصرف يكون بموافقة باقي الشركاء ، و علة ذلك أن هذه الأجزاء ليست ملكاً لشريك دون البقية بل هي مملوكة لكل الشركاء⁽³⁾ ، و يجوز للمالك الطبقة السفلى من الدار أن يفتح باباً في الجدار الرئيسي و أن أن يحول نافذته إلى باب شرط أن لا يخل ذلك بمثانة البناء و لا بمظهره الخارجي ، و لكن لا يجوز للمالك الطبقة السفلى أن يحفر تحت الدار بخلاف صاحب العلو فقد رآته يستطيع أن يبني فوق علوه بناءً جديداً إذا كان ذلك لا يضر بالشغل⁽⁴⁾ و يحق لجميع الملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة بهدف توفير مصادر مالية بشرط موافقة و إجماع كل الشركاء ، أو تصرفاً مادياً و ذلك بالقيام ببعض التعديلات في الأجزاء، و يمنع على المالك الشريك التصرف في الجزء المشترك بمعزل عن حصته و هذا ما أخذت به المحكمة العليا في غرفتها المدنية بتاريخ 1990.05.09 و التي قضت بما يلي⁽⁵⁾ ،

من المقرر قانوناً أن الأسطح و المحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاءً مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك الشركاء، و من تم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

ومن جهة فإن استعمال أحد الملاك الشركاء للجزء المشترك أو تعديله جائز و غير مقيد ما لم يحدث ضرر فيه ، و إعاقه ممر بوضع سلع أو أشياء يملكها المالك الشريك هو تصرف مخالف لقواعد استعمال الأجزاء المشتركة⁽⁶⁾.

كما نلاحظ من خلال الممارسات انه في كثير من الاحيان تتدخل مصالح مديرية أملاك الدولة⁷ و تقوم بإحداث تعديلات تمس تمس بالأجزاء المشتركة للعمارة¹ و تمس حتى بالمساحة الخاصة للجزء المفروز دون مراعاة لحقوق الملاك و دون استشارتهم و هذا ما يؤدي الى المساس الصارخ بحق المالك في الجزء المشترك يتمثل في تغيير رقم حصته و اجزائه .

¹ د. مصطفى أشيبان : تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي ، دراسة تحليلية للملكية الشقق والطبقات والمحلات ، الطبعة الأولى 2009 ، ص. 67.

² سامي جليل ، ملكية الطبقات ، رسالة لنيل شهادة ختم الدروس بالمعهد الأعلى للقضاء ، تونس الفوج العاشر ، السنة القضائية 1998-1999 ص 62

³ بن حيبس أمينة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، مرجع سابق ص. 324.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 8 ، ص 1053.

⁵ أنظر قرار الغرفة المدنية رقم 50937 المؤرخ في 09-05-1990 ، المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، الجزائر العاصمة، العدد 2 لسنة 1991.

⁶ لوي مارصيل بوماري ، تعريب إدريس ملين ، نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة لشقق ، المملكة المغربية ، وزارة العدل ، المعهد الوطني للدراسات القضائية ، ص. 18.

⁷ هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري مكلفة بتسيير و رقابة املاك الدولة بطريقة مباشرة كالسكنات الوظيفية ، او بطريقة غير مباشرة عن طريق المصالح .

ان هذه الممارسات التي لا تستند الى اي مشروعية قانونية مما يؤدي الى ان مديرية املاك الدولة بهذا التصرف تكون قد تجاوزت صلاحياتها و تجاوزت كذلك عرفا دورها باعتبارها هيئة تحرص على ضبط الملكية و حمايتها .

ان هذه التصرفات الصادرة من مديرية املاك الدولة في التدخل في الملك المشترك يضرب بالأساس حق الملكية من حيث حرية الممارسة و حرية التنظيم .

الفرع الثاني: اشتراط إجماع المالكين في أنواع التصرفات:

إن طبيعة الملكية المشتركة تستوجب للملاك المشتركين أن يكونوا فيما بينهم جمعية لتصرف في الأجزاء الشائعة في البناء و ذلك إذا رغبوا في الانتفاع بها مما يكون للاتحاد في إدارة الأجزاء المشتركة من سلطات أوسع و تسييرات أكثر⁽²⁾ ، و لقد تم النص في القانون المدني وفق المادة 756 مكرر 2 ف 2⁽³⁾ على أن جمعية الشركاء في الملكية المشتركة يشكلون جمعية تتولى إدارة العقار و المحافظة عليه و تسيير الأجزاء المشتركة.

و حسب الملحق الخاص بنموذج الملكية المشتركة في الترقية العقارية نجد أن مجموعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له تتشكل في شكل جمعية ذات شخصية معنوية⁽⁴⁾ و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها ، و تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل ، و هي مسؤولة على التسيير و الإدارة الجيدة ، و هي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ضد بعض الشركاء في الملك⁽⁵⁾ ، و يحق لجميع الملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة و في الحقوق التابعة لها بهدف توفير مصادر مالية بشرط موافقة وإجماع كل الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة ، و تكون القرارات النافذة باغلبية الشركاء⁽⁶⁾ ، كما انه لا يجوز إدخال أي تغيير إلا بموافقة باقي الشركاء و هذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 666.83 حيث جاء فيها ما يلي: (لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و على الخدمات المشتركة مثل المصاعد قنوات توزيع المياه و الغاز و الكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين)).

بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة و جعل ذلك من قبل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 فقرة 9 على: (.....و تعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة مايلي :

¹ ان ادارة املاك الدولة لولاية الجزائر قامت بمخالفة المادة 88 من قانون 1965/07/10 و المرسوم المؤرخ في 17 جويلية 1975 و المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 و ما بعدها باقتطاع نسبة من الاجزاء المشتركة مملوكة لاصحاب العمارة و منحه لصاحب القطعة الوهمية لتصبح نسبة من الاجزاء المشتركة بمساحة وهمية .

² عبد الرزاق أحمد السنهوري : مرجع سابق ، ص. 1027 .

³ المادة 756 مكرر 2) تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسليم الأجزاء المشتركة .

⁴ نشرة الموثق أبريل 2012 ، عرض بالملتقى الجهوي للموثقين المنعقد بقصر العدالة بجاية ، ص. 46 .

⁵ الجريدة الرسمية عدد 14 ، ملحق من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 هـ الموافق ل 4-3-2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ص 22.

⁶ dalloz 18 -08- 2015 / FR p 16 /28 .

الفقرة 3.2.2 من الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم رقم 99.14 ، العدد 14 ، ص 22 .

حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة. الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية و البساتين و الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة). فالمشرع لم ينص صراحة على منع إحداث تعديلات على الأجزاء المشتركة بين الشركاء و إنما اشترط موافقة الشركاء في الملك (1).

لكن السؤال المطروح هل موافقة الشركاء تكون بإجماعهم أم بأغلبهم؟ عند تفحص المرسوم 666/83 نجد انه سمح بتعديل الأجزاء المشتركة بموافقة الشركاء التي يجب أن تكون بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين (2).

أولاً: الإجماع في التصرفات المادية :

الأجزاء المشتركة كما تقدم بيانا تعتبر مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الطبقات و الشقق و هي معدة للاستعمال المشترك و لا تقبل القسمة أبدا حيث أنها في حالة شيوع إجباري (3)، و بالتالي على الشريك في الملكية المشتركة إدارة المال الشائع سواء إدارة عادية التي تعتبر حقا من الحقوق بل إنها واجب عليه أن يقوم بصيانة المال المشترك كما يصون أشيائه الخاصة و يكون ذلك بالقيام بالأعمال المادية كالترميم فيعتبر أصيلا عن نفسه باعتباره احد المالكين ووكيلا عن سائر الشركاء إذ لم يعترض واحد منهم.

أما إذا اعترض باقي الشركاء فان هذا لا يمنع هذا الشريك من اتخاذ كافة الوسائل اللازمة لحفظ الأجزاء المشتركة و هو أمر ألزمه به القانون، و ما يدفعه الشريك من نفقات في سبيل المال المشترك يحق له أن يجبر باقي الشركاء على أن يدفعوا ما يعود عليهم هذا فيما يخص الإدارة العادية.

أما الإدارة غير معتادة هي التي تخرج عن نطاق الصيانة و الحفظ و التمتع بالشيء المشترك عن الوجه الذي هو عليه فتتعدى إلى نطاق التصرف و نذكر على سبيل المثال : إنشاء حقوق عينية على الأجزاء المشتركة . تركيب مصعد في العقار . إعطاء الغير حق ارتفاق على هذه الأجزاء .

و نظرا لأهمية هذا الموضوع فان الأقلية لا تجبر على قبول قرارات الغالبية. و إن عدم إجبار الأقلية على قبول قرارات الغالبية يعني أن الأمر هنا يتطلب الإجماع من الشركاء من اجل القيام بأعمال الإدارة غير العادية (4).

¹ دروازي عمار ،آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،جامعة الحاج لخضر ،باتنة ص 49.

² دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 47- 48

³ محمدحسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية ،دار الجامعة الجديدة للنشر ،2013، ص. 168.

⁴ د. عفيف شمس الدين : الوسيط في القانون العقاري، الجزء 2 الطبعة 2 ، منشورات زين الحقوقية ،2011، ص. 257- 261 .

ثانيا : الإجماع في التصرفات القانونية:

إذا كان حق المالك المشترك أن يمارس على هذه الحصة الصلاحيات المترتبة عن حق الملكية فإنه لا يمكنه أن يتصرف فيها بصفة مستقلة بكل حرية مادامت أنها في حالة شيوع إجباري ، أو بمعنى آخر مادامت الملكية المشتركة قائمة فان صلاحيات المالك المشترك على الأجزاء المشتركة تتحدد فقط في حالة الاستعمال و الانتفاع ، بينما لا يمكنه أن يتصرف فيها لان حالة الشيوع تمنعه من ذلك⁽¹⁾ ،

و يتطلب الإجماع من الشركاء⁽²⁾ للقيام بالتصرفات القانونية، ولا يمكن بصفة انفرادية إحداث تغييرات بها من شأنها أن تضر بمصالح المالكين إلا بموافقة هؤلاء⁽³⁾.

المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن التصرف في الملكية المشتركة:

حتى يتحقق احترام نظام الملكية المشتركة و الواجبات المنصوص عليها به يتعين أن يلقي كل إحلال الأجزاء الملائم الذي يفرض بالردع و من ثمة تحقيق الأهداف المرسومة لذلك النظام.

إن عدم تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها مثل أن يقوم احد الملاك ببيع أو تأجير أو رهن الجزء المشترك تترتب عليه دعاوى⁽⁴⁾ . تتحدد الدعاوى الناشئة للتصرف من خلال قيام احد الشركاء بالتصرف في الجزء المشترك و يكون ذلك من خلال إحداث تغييرات على شكل العقار من خلال إدخال تعديلات على الأجزاء المشتركة و هذا دون اخذ رأي الأغلبية، و ينسحب هذا كذلك على التصرف القانوني للشريك في الملكية المشتركة لان مظهر التصرف في حد ذاته يتخذ بعدا ماديا و قانونيا كبيع الشريك للجزء المشترك ، وعليه فان الإشكال القانوني يتجلى في مظهر التصرف الذي يقوم به الشريك اتجاه باقي الشركاء من خلال الدعاوى القضائية التي يلجأ إليها الشريك لحماية حقه الذي قام الشريك الآخر بالاعتداء عليه ، وهذا يقودنا إلى تحديد طبيعة الدعاوى الناشئة عن هذا التصرف سواء كان ماديا أو قانونيا ، و الجهة القضائية صاحبة الولاية في مثل هذه القضايا.

الفرع الأول: موضوع الدعاوى:

من خلال المقدمة تتجلى لنا بوضوح أن الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الملاك ، و الشيوع هنا إجباري ودائم ولا يجوز لأي مالك شريك أن يتصرف في الأجزاء المشتركة تصرفا ماديا أو قانونيا، ومظهر التصرف المادي أو القانوني يكمن في الضرر الحاصل الذي تسبب فيه احد الشركاء في الأجزاء الشائعة سواء في حالة التصرف المادي أو القانوني الذي ينتج عنه دعاوى وهذا ما سنتطرق له في مايلي:

أولا: في حالة التصرف المادي :

¹ محمد الوكاري : مرجع سابق ، ص.248.

² د. عفيف شمس الدين ، مرجع سابق ، ص. 261.

³ د. مصطفى أشيبان : مرجع سابق، ص. 47.

⁴ سامي جليل ، مرجع سابق ، ص. 100.

تحدد الطبيعة القانونية للتصرف المادي من خلال قيام الشركاء بإحداث تعديلات مادية في الأجزاء المشتركة، و قد اقر المشرع في المرسوم التنفيذي 99.14 بان يكون تعديل الأجزاء المشتركة بإجماع الشركاء في الملك، أما في حالة القيام بالتعديلات في الأجزاء المشتركة و هذا من خلال إحداث تغييرات على شكل العقار وينتج عن هذا إحداث أجزاء جديدة مثلا دون اخذ موافقة باقي الشركاء و بذلك يحق للمالك المشترك التقاضي و إقامة دعوى قضائية في حالة الاعتداء على الأجزاء المشتركة التي يملك فيها حصة⁽¹⁾ وذلك إذا ما احدث الشريك في الملكية المشتركة ضررا كالاعتداء على الملكية المشتركة بالبناء في الجزء المشترك، أو ترك بقايا الهدم من رمل أو أحجار البناء أو تقسيم الأجزاء المشتركة أو نشر الغسيل على شرفات العمارة مثلا، وبناءا على ذلك نجد أمثلة مختلفة للدعاوى التي يمكن رفعها في هذا المجال .

ثانيا: في حالة التصرف القانوني :

من حق كل مالك مشترك أن يدافع عن مصالحه ضمن الملكية المشتركة و له أن يرفع بهذا الخصوص عدة دعاوى لمواجهة كل تعرض قانوني يأتيه الغير على الأجزاء الشائعة، و يستند إلى ادعاء حقا عليها و يقوم بتصرف قانوني عليها. ومظهر التصرف القانوني يكون من خلال قيام احد الشركاء في الملكية المشتركة ببيع جزء مشاع أو قسمته بمعزل عن الأجزاء الخاصة⁽²⁾ أو ادعاء الغير حق على أجزاء مشتركة مثل الساحة المشتركة أو موقف السيارات الجماعي. و من الطبيعي انه يحق لكل واحد من الملاك المشتركين أن يطلب التعويض في مواجهة كل من تسبب في الاضرار بالأجزاء المشتركة. و لا شك أن للملاك المشتركين الصفة لممارسة الدعاوى السالفة المتعلقة بحماية العقار، لان ملكية الأجزاء المشتركة موضوع الاعتداء تكون مقسمة بينهم على وجه الشئوع كما بينا⁽³⁾، و بالتالي للمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار فانه يجب الاعتراف بحق إقامة دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الاختصاص:

إن الاختصاص في رفع الدعاوى المتعلقة بالملكية المشتركة يقتضي التطرق للاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي. و قبل هذا لا بأس من التذكير بان الاختصاص هو صلاحية المحكمة في الدعوى المعروضة عليها⁽⁵⁾....

أولا:الاختصاص النوعي:

إن الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها⁽⁶⁾ من الجهات القضائية الأخرى، و ينصب الاختصاص النوعي على نوعية الجهة القضائية التي يجوز لها النظر في المنازعات .

¹ محمد الوكاري : مرجع سابق ، ص. 553.

² المادة 747 من القانون المدني : (لا يجوز ان تكون الاجزاء المشتركة او الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم او بيعا بالمزايدة بمعزل عن الاجزاء الخاصة).

³ د. عبد الحق صافي : مرجع سابق ، ص 175.

⁴ مريم تومي : النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دار الكتاب الحديث، الطبعة الأولى، 2014، ص. 211.

⁵ أ. سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية، نضا و تعليقا و شرحا و تطبيقا، دار هومه، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى، السنة 1421هـ-2001م

ص.9.

⁶ د. مصطفى أشيبان : مرجع سابق ، ص.166.

يحدد الاختصاص للمحكمة التي يقع العقار المبني في دائرة اختصاصها، زيادة على ذلك فان جميع النزاعات التي تكون مؤسسة على خلافات حاصلة حول العقارات يكون القضاء العقاري ممثلا في القسم العقاري مجالا للنظر فيها⁽¹⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 512 من القانون المدني التي حددت القسم العقاري كجهة للبت في النزاعات ذات الصلة: ((ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

1. في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية .
2. في الحياة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق السكن .
3. في نشاط الترقية العقارية .
4. في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع.
5. في إثبات الملكية العقارية.
6. في الشفعة.
7. في الهبات و الوصايا المتعلقة بالعقارات .
8. في التنازل عن الملكية و حق الانتفاع .
9. في القسمة و تحديد المعالم.
10. في إيجار السكنات و المحلات المهنية.
11. في الإيجارات الفلاحية.

من خلال المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتضح لنا أن القسم العقاري باعتباره جهة خصومة بين أطراف الدعوى القضائية فهو كذلك جهة اختصاص نوعي من خلال الفقرة الرابعة من المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاءت أن القسم العقاري في أقسام المحاكم ينظر في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع ، و من أهم هذه النزاعات في هذا المجال و التي تتولى المحكمة باعتبارها صاحبة الولاية العامة البت فيها هي المنازعة التي تشكل تعسفا في استعمال السلطة ، و تعود سلطة تقدير التعسف للقاضي ، كما يمكن رفع دعوى إلغاء قرار الجمعية⁽²⁾ كاعتبار انه مشوب بعيب الشكل كحالة عدم الحصول على الأغلبية المطلوبة، حدوث اضطراب في الانتفاع بالأجزاء المشتركة . مخالفة نظام الملكية المشتركة أو المساس بالحقوق المتعلقة بالعقار المشترك، فكل هذه الدعاوى يعقد الاختصاص فيها للقاضي العقاري بالمحكمة⁽³⁾.

¹ مريم تومي : مرجع سابق ، ص. 207-208.

² الجمعية هي التي تضع النظام للإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

³ بوليلة فضيلة ، إدارة و تسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، السنة 2006/2007 ص95.94.

و هذا التحديد كما أوردته المادة يحصر كل النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة بمفهومها المادي و القانوني في القضاء العقاري حصريا ،بالإضافة إلى القسم الاستعجالي الذي يختص بالبت في القضايا التي تتوفر فيها حالة الاستعجال ، وحالة الاستعجال هذه تتطلب إما رفع دعوى استعجالية و إما اللجوء مباشرة الى رئيس المحكمة الابتدائية طبقا لما هو محدد قانونا ، و عادة ما تكون النزاعات الناشئة في العقار الخاضع لنظام الملكية المشتركة ذات طبيعة استعجالية بالنظر إلى ما يمكن أن يشكل عدم البت فيها بسرعة من خطر على الأشخاص المعنية بها⁽¹⁾ خاصة وان واقع هذه الملكية في بلادنا حدث و لا حرج .

على أن هذا التحديد لا يجعل من القضاء العقاري و الاستعجالي قضاء مستقل بذاته ، بل إن هذا يندرج في إطار تسهيل عملية التقاضي وتقريبها للمتقاضين باستحداث أقسام في إطار المحكمة الواحدة التي تنظر في قضايا القانون الخاص.

ثانيا : الاختصاص الإقليمي :

هو ولاية جهة ما للنظر في النزاعات التي تقع على مستوى الإقليم التي تتواجد فيه هذه الجهة القضائية ، سواء كانت محكمة أو مجلس قضائي و هو ما يسمى بالاختصاص المحلي⁽²⁾.

وتأسيس أي خلاف ما داخل العقار المبني للاشتراك لا يمكن أن يتم بصفة عشوائية ، إذ لا بد أن يكون هناك هيئات معينة بذاتها تقوم بحل هذا الخلاف الناشئ حتى يكون ما يصدر عنها ساريا عن المتنازعين .

والاختصاص في رفع الدعاوى المتعلقة بالتصرف في الأجزاء المشتركة يرجع للجهة القضائية صاحبة الولاية للنظر في مثل هذه القضايا ،.

حيث نصت المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك).

مما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري قد حسم الأمر في مسألة الاختصاص الإقليمي فيما يخص الملكية المشتركة و في جميع المسائل المتعلقة بالعقار المشترك ، و عليه فان الدعوى العينية المتعلقة بالعقار المبني للاشتراك يرجع الاختصاص المحلي فيها إلى محكمة موقع العقار ، لكن ما تجدر الإشارة إليه أن جل الأحكام الحديثة لم تشر إلى هذه المسألة⁽³⁾ على غرار المرسوم 146/76 الذي خصص الفصل الرابع و عنوانه بالنزاع حيث نصت المادة 112 منه على (يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحددة بموجب هذا النظام في اختصاص الجهة القضائية لمكان البناية).

و هكذا فاختصاص موقع العقار يساير مبدأ إقليمية القوانين في مجال العقار⁽⁴⁾.

خاتمة:

¹ بوليلة فضيلة ،مرجع سابق ،ص 92.

² ،سائح سنقوقة ،المرجع نفسه ،ص.9.

³ بوليلة فضيلة ،مرجع سلبق ،ص 96

⁴ د. مصطفى أشيبان : مرجع سابق ، ص. 166 .

وفي الختام فإن التشريع العقاري قد حاول من خلال مجموعة النصوص إلى التصدي من خلال المعالجة الوقائية أو الردعية لكل التصرفات التعسفية الصادرة من الملاك، وهذا حماية لمبدأ الحقوق الجماعية في الملك المشترك على أن ذلك حسب رأينا لا يعتبر كافيا أمام التطور الهائل للعمران وغياب الوعي وروح المسؤولية للملاك في الملكية المشتركة و غياب ثقافة الملكية المشتركة في إطار تنظيم الانتفاع بالأجزاء المشتركة لان المجتمع الجزائري لازال ذا نزعة فردية على خلاف ماهو الحال في فرنسا و حتى في بلدان المغرب العربي مثل المغرب و كثرة التدخلات السلبية من طرف المتعاملين العقاريين ، على أن حركة التشريع العقاري قد أسهمت بشكل بارز في التقليل من التعسفات التي تمس بالملك المشترك في حد ذاته أو بحقوق ملاكه .

و بنظرة إحصائية لتدخل القضاء عن طريق أقسامه العقارية نجد أن كثيرا من التعسفات قد وضع حدا لها و أن الوعي الردعي قد أصبح أكثر اتساعا لدى كثير من الملاك المشتركين و لضمان تدخل أسرع في معالجة التعسفات التي تحصل فإننا نقترح :

أن يتخذ النظام الداخلي ما بين الملاك صفة العقد الملزم ما بين المالك المشترك و المرقي العقاري يكون مهور بالصيغة التنفيذية في حالة الإخلال بينوده يرتب تعويضات مادية دون حاجة لدعوى قضائية .
الصيانة و الحفاظ على الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة و تشديد العقوبات في حالة التصرف فيها بمعزل عن الأجزاء الخاصة.
تطبيق أفضل للقانون الذي يحكم الملكية المشتركة .
تجنب البناء بالشكل الجماعي و الإبقاء على البناء الفردي و تشجيع البناء النصف الجماعي مع وضع القواعد القانونية الخاصة بذلك و عدم تركها للقواعد العامة.

قائمة المراجع:

الكتب:

1. أحمد عبد العال أبو قرين ، حق الملكية في الفقه والقضاء والتشريع مع دراسة تطبيقية لملكية الشقق ، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر ، 1419 هـ .
2. السنهوري (احمد عبد الرزاق) : الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 8.
3. بيار اميل طويبا ، سلسلة القضاء العقاري ، الجزء الخامس ، الملكية المشتركة في العقارات المبنية (ملكية الطوابق و الشقق) ، الطبعة الأولى 2013.
- 4- سائح سنقوقة ، قانون الإجراءات المدنية ، نصا و تعليقا و شرحا و تطبيقا ، دار هومه ، عين مليلة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، السنة 1421هـ-2001م .
5. عبد الحق صافي : الملكية المشتركة (شرح نصوص القانون 00 : 18) .
6. عفيف شمس الدين : الوسيط في القانون العقاري ، الجزء 2 الطبعة 2 ، منشورات زين الحقوقية ، 2011،

- 7- لوي مارصيل بوماري، تعريب إدريس ملين، نظام الملكية المشتركة في العقارات المقسمة لشقق، المملكة المغربية، وزارة العدل، المعهد الوطني للدراسات القضائية.
- 8- محمد كامل مرسي باشا: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الإسكندرية 2005.
9. محمد الوكاري الملكية المشتركة للعقارات المبنية، دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي، الطبعة الأولى 2008، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط.
- 10- مصطفى أشييان: تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي، دراسة تحليلية لملكية الشقق والطبقات والمحلات، الطبعة الأولى 2009،
- 11- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دار الكتاب الحديث، الطبعة الأولى، 2014،
12. محمد محروك، الوجيز في العقود المسماة، البيوعات والأكرية الواردة على العقار في ضوء آخر التعديلات، الطبعة الأولى 2017، مراكش.
- 13- محمد حسين منصور الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2013.
14. نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، طبعة 2008، نموذج نظام الملكية المشتركة.

15/dalloz 18 -08- 2015 / FR

المذكرات و الرسائل:

1. بن حيبلس أمينة، حماية حق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة 2017/2016،
- 38 بوليلة فضيلة، ادارة و تسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، السنة 2006-2007 ص 94-95.
- 2- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- 2 سامي جليل، ملكية الطبقات، رسالة لنيل شهادة ختم الدروس بالمعهد الأعلى للقضاء، تونس الفوج العاشر، السنة القضائية 1998-1999
3. مراد الخمار، نظام العقار في ضوء القانون الجديد للملكية المشتركة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية السويس الرباط، 2012، 2011.

المجلات:

- المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية، عدد 2، جامعة الجزائر كلية الحقوق، بن عكنون، جوان 2016.

مجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، الجزائر العاصمة ، العدد 2 لسنة 1991 .
نشرة الموثق أبريل 2012 ، عرض بالملتقى الجهوي للموثقين المنعقد بقصر العدالة بجاية.
النصوص القانونية:

الامر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

المرسوم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة بين العقارات المبنية و
مجموع العقارات المقسمة الى اجزاء .

المرسوم 666.83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية .

المرسوم التنفيذي رقم 69.94

المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 هـ الموافق ل 4-3-2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية
المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.