نظام الملكية العقارية المشتركة

قريدة محمد

كلية الحقوق. جامعة قسنطينة 1

الملخص:

في ظل الترسخ الدائم والمستمر لواقع الملكية العقارية المشتركة، نشأت علاقات ومعاملات بين كافة المعنيين بهذا العقار، سواء كانوا مالكيه الشركاء، أو شاغليه أو الهيئات أو الأفراد، والهدف منها هو حسن التنظيم والتسيير لهذه الملكية، ولا تكون هذه التعاملات مؤسسة على عامل الاتفاق المنجز بين الملاك الشركاء، الذي يضع الأسس التي تحكم التدبير الدائم لمختلف القضايا الخاصة بالعقار المعني وبشاغليه، فطبيعة البناءات ذات الاستعمال المشترك، تتطلب قيام علاقات من نوع خاص، وحتى تسير هذه العلاقات بشكل جيد لابد من وجود نظام محكم، مؤسس وفق آليات تضمن فعالية التعايش الجماعي، وهذا ما يعرف بنظام الملكية المشتركة.

Résumé

Dans la démarche de l'inculcation permanente et continue de la réalité de la copropriété, il s'est produit des relations et des transactions entre tous les concernés de cet immeuble ; soient ils ses propriétaires solidaires, ses occupants, des institutions ou des individus. L'objectif de ces relations est de garantir la bonne organisation et gestion de cet immeuble. Ces relations sont fondées sur un consensus, réalisé entre les propriétaires solidaires, qui met les bases contrôlant l'arrangement permanent des différentes questions concernant l'immeuble bâti et ses occupants. La nature des immeubles communs nécessite des relations particulières qui, afin qu'elles soient bonne, doivent être contrôlées par un système rigoureux fondé sur des mécanismes qui garantirent l'efficacité de la coexistence commune ; connu comme système de la copropriété.

مقدمة

تعتبر ارتفاع الكثافة السكانية في الجزائر، وتزايد حركة النزوح الريفي إلى المدن، وتمركز الأغلبية الساحقة بها، من بين العوامل التي أثرت سلبا على نقص الأراضي المخصصة لبناء المساكن، ومن ثم نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية العقارية لتصبح أكثر ملائمة مع هذه الوضعية، فظهرت فكرة البناءات المقسمة إلى طابقين في أول الأمر، ثم ما فتأت بعد ظهور التطور التكنولوجي في بداية القرن الماضي، أن ظهرت

البناءات المقسمة إلى عدة طوابق، وكان من ضمن الأسباب التي أدت إلى النقلة النوعية، زيادة على محدودية الأرض في المدن، كلفة هذه المباني التي ساعدت حتى الطبقات المتوسطة من اقتناء مساكن لهم.

هذه الوضعية التي جاءت كضرورة للحد من أزمة ندرة السكن أو من غلاءه، فرضت على التشريعات مواكبتها بظهور قوانين لها، تحد من المشاكل والنزعات التي يمكن أن تنجر عنها، حيث أنه بعد أن كانت الملكية العقارية تتطور وتتوسع أفقيا، أصبحت للضروريات تتوسع عموديا، فظهر ما يعرف بالبناء المتكون من طبقات، والذي أوجب إيجاد نظام قانوني يتكفل بهذه الوضعية الجديدة، وذلك وفق آليات تضمن فاعلية التعايش الجماعي بين الشركاء أو شاغليه.

والهدف من دراسة موضوع الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، كموضوع بحث يستوجب علينا التطرق من خلاله لجوانب عديدة، بداية بدراسة ماهية هذا النظام، وكذا طبيعته القانونية، ثم السعي منا لمعرفة شروطه الشكلية ومدى حجيته، معتمدين في ذلك على التشريعات الأجنبية المتقدمة في هذا المجال لاسيما التشريعات الفرنسية والمصرية واللبنانية، كل ما اقتضى الأمر.

ويرجع السبب الرئيسي لاختيارنا لهذا الموضوع، بالرغم من قلة المراجع المتخصصة، إلى أهمية الأملاك في حد ذاتها، وما تتعرض له من تجاوزات من الأفراد يوميا نظرا لمخالفاتهم للقواعد المنظمة والميسرة لها، وأمام هذا الطرح نجد أنفسنا أمام الإشكالية التالية:

- ما المقصود بنظام الملكية المشتركة؟ وما هي طبيعته القانونية؟
- ما هي شروطه الشكلية؟

- ما مدى حجية هذا الموضوع؟

وبإتباعنا المنهج التحليلي الوصفي،كون نظام الملكية المشتركة، يندرج ضمن البحوث العلمية القائمة على الوصف والتحليل، وذلك لإعطاء قراءة تحليلية تفسيرية ونقدية للنصوص القانونية ومدى مطابقتها للواقع جاء تفصيل هذا البحث في مطلبين، نبين في الأول مفهوم نظام الملكية المشتركة وطبيعته القانونية، ونخصص الثاني لشروطه الشكلية وحجيته.

المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة وطبيعته القانونية:

يعد وضع الملكية العقارية المشتركة، من الأوضاع التي تستلزم تدبيرا وتنظيما محكما لمختلف شؤونها خصوصا وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة، وضوابط يجب أن يتبعها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية.

على ضوء ما سلف سنحاول دراسة هذا المطلب بالتطرق إلى مفهوم نظام الملكية المشتركة(فرع أول)، وفي (فرع ثان) سندرس طبيعته القانونية.

الفرع الأول: مفهوم نظام الملكية العقارية المشتركة

إن نظام الملكية العقارية المشتركة، يعد الركيزة العملية المهمة التي تؤسس تعامل المعنيين بهذا العقار مع بعضهم، إذ من خلال ما يتضمن من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأنا قابلا لاتخاذه كأسلوب تعايش بكل ما فيها من حقوق وواجبات.

وعليه سندرس هذا الطرح بالتطرق إلى التعريف نظام الملكية العقارية

المشتركة(فقرة أولى)، وسنحاول دراسة مضمون هذا النظام في (فقرة ثانية)

الفقرة الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة:

نظام الملكية المشتركة[1]، هو اتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة المجتمعة بأغلبية أعضائها.

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نظام الملكية المشتركة والذي يعمل على تحديد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة، وكيفيات الانتفاع بها، وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وسيرها [2]، أما المرسوم رقم 83-666[3] في المادة الأولى منه فقد نص على ما يلي: "يتضمن المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر 75-58 المؤرخ

---

[1] _ من المتفق عليه، أنه لا داعي لأن يقوم الملاك الشركاء بإعداد نظام الملكية المشتركة يقتصر فقط على مجرد كيفية لإدارة والانتفاع بالعقار المبني للاشتراك، مادام المرسوم رقم 83-666 قد تكفل بذلك، بينكما على النقيض من هذا، فانه يمكن لهؤلاء أن يعدوا هذا النظام، إذا كانوا سيزيدون فيه إضافة غير منصوص عليها في المرسوم آنف الذكر، كأن يضيعوا تحديد الأجزاء الخاصة المشتركة مخالف للتحديد الذي انتهجته المشرع، مع وجوب تسجيل هذا النظام الذي مصلحته التسجيل.

[2] _تنص المادة 748 من القانون المدني على أنه:" يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

[3] _مرسوم رقم 83-666، مؤرخ في 07 صفر عام 1404 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية،ج ر، عدد 47 ،الصادرة في 13 نوفمبر 1983.

26 سبتمبر 1975م المشار إليه أعلاه، مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

الفقرة الثانية: مضمون نظام الملكية المشتركة:

لنظام الملكية المشتركة أهمية خاصة، حيث أنه يحتوي على شروط وأحكام من شأنها وضع هذه الملكية في الإطار الذي يجب أن تكون فيه،و يشتمل نظام الملكية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني للاشتراك، والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم، بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار، وموقعه، رقم منطقته، ونوعه أكان العقار واحدا أم مجمعا عقاريا، وعدد طوابقه بما فيها من حصص، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة ومشتركة، إضافة لخريطته وتصاميمه الهندسية، دون نسيان الوثائق المتعلقة بممارسة الحقوق الملحقة بالأجزاء المشتركة سواء من خلال تعلية طوابق العمارة، أو زيادة بناءات أخرى بجانبها، هذا فيما يخص المعلومات المتعلقة بالعقار، أما فيما يتعلق بتنظيم وإدارة التعايش فيه[1] .فهو ينقسم إلى محتويين:

أولا: المضمون المحدد قانونيا:

نظام الملكية المشتركة يحتوي إجبارا وفق المادة الأولى من المرسوم رقم 83-666 ما يلي:

-مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة.

---

(1)- BARBEROUSSE (Evelyne) -Guibert , topeza (diana), le guide pratique de droit, Nouvelle edition,solar, Paris, 1983,P187-187.

-شروط الانتفاع بالأجزاء المشتركة والخاصة.

-القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة.

وهذا يعني أن نظام الملكية المشتركة يحتوي على كل الوثائق ذات الطابع الإداري والتسييري، فهي تحدد الغاية من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وكذلك شروط الانتفاع بها، إضافة للقواعد التي تسير عليها هذه الملكية، سواء من حيث شؤونها الإدارية الخاصة بتشكيل الجمعية العامة، وعقد جلساتها والدعوة إليها، وسير الانتخابات فيها، وجدول أعمالها ومقرراتها، وتعيين متصرفها، وتحديد مهامه، وعزله، أو التنظيمية الخاصة بتنظيم الحقوق والالتزامات وتوزيع الأعباء وتحصيلها، وإرساء أسس التعايش الجماعي[1]

ثانيا: المضمون المحدد اتفاقا[2] :

من الجائز أن تطرأ على نظام الملكية المشتركة إضافات، أو تغييرات أو حتى نقصان من طرف الجمعية العامة للمالكين المشتركين، إلا أن هذه التعديلات لا يمكن أن تمس كافة بنود هذا التنظيم، فالمسائل الوحيدة التي يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص استعمال وإدارة الأجزاء المشتركة، وبذلك شروط الانتفاع بها.

وليس هناك ما يمنع الشركاء من الاتفاق وفق التنظيم الداخلي الذي يمكن أن يحرر بالأغلبية البسيطة على عدة أمور تهم جماعة الملاك، ويمكن أن نذكر فيما يلي بعض الشروط الممكنة:

---

[1] _ بلقاضي (بلقاسم)، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، غير منشورة، 00-01، ص70.

- Lafond (Jaques) , Bernard Stemmer, code de la copropriété ,
[2]litec, Paris,2000,P 52.

-شرط عدم وجود الحيوانات: بالرغم من أن القواعد العامة لا تمنع تواجد الحيوانات الخطرة، ولكن للمالكين الاتفاق على عدم تربية الحيوانات، بما في ذلك الحيوانات العائلية كالكلاب والقطط، لاسيما إذا كان من الملاك من يتأثر بذلك صحيا.

-شرط بيع الأجزاء الخاصة: يمكن للملاك الشركاء تفاديا لدخول غرباء عليهم، منع كل مالك من بيع ملكه بدون علم المالكين الآخرين، ومن هنا يصبح لأحد الملاك وفق الاتفاق حق الشفعة [1]، هذا الأخير مسموح به في فرنسا بالنسبة للجار.

-شرط قسمة الأجزاء: للشركاء وضع شرط عدم إمكانية قسمة الأجزاء الخاصة ببيع جزء منها، وهو ما يؤدي إلى ظهور ملاك جدد، وقد يكون ذلك على شكل إفراز الحصة أو على الشيوع، مما يؤدي إلى تضاعف عدد الملاك في جزء خاص،وهذا الشيء الذي قد يزعج الملاك الآخرين[2] .

وللملاك المشتركين أن يضعوا أي شرط آخر قد يحافظ على العلاقة بين الملاك، وكذا الحفظ على الأجزاء المشتركة في ملك، والمعيار الذي يمكن الاعتماد عليه هنا، أن كل شرط يوفر نوع من الاستقرار والتفاهم بين المالكين الذي يؤدي بالتالي للإدارة الحسنة، والحد من وجود النزاعات او قلتها بشرط أن لا يكون متعسفا، وفي الحالات الاتفاقية نجد أنفسنا أمام تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالعقد،فيما يخص إلزامية هذه البنود، بداية من نص المادة 106 وما بعدها من

---

[1] _ تنص المادة 794 من القانون المدني على أنه:"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها...".

[2] Lafond(Jaques) , Bernard (Stemmer),Op,Cit,P48. -

القانون المدني[1] .

-بحيث يمكننا أن نصنف الاتفاقية الجماعية على أنها تدخل في إطار العقد الجماعي، بحيث تنصرف آثارها إلى كل الملاك بمجرد تحقق النصاب المطلوب قانونيا، وبالتالي تلتزم الأقلية برأي الأغلبية [2] .

-غير أن مسألة التعديل هته لا تقف عند هذا الحد، إذ يمكن للقضاء أن يقوم بها من خلال اعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة وكأنها لم تكن، وذلك حسب الضرورة [3].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة:

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى بيان طبيعة هذا النظام بشكل صريح في القانون المدني، وكذا المرسوم رقم 83-666 ، إلا انه عند دراستنا للمرسوم رقم 76-146[4] المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة، نجد أنه وصفه باتفاقية جماعية بنص المادة الأولى منه، بينما تعددت آراء الفقهاء في تحديد هذه

---

[1]- الأمر رقم 75-58ن الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني، ج ر،عدد78.

[2]- فيلالي(علي)، الالتزامات" النظرية العامة للعقد"، موقم للنشر،دط،الجزائر،2001.

[3]-من الحالات التي يستطيع فيها القضاء تجاوز بعض البنود الواردة في نظام الملكية المشتركة، الحالة التي يكون فيها أحد أحكام هذا النظام ينص على انه لا يجوز شغل حصص العقار المبني إلا من قبل أشخاص منتمين إلى طبقة الأثرياء، إذ يمكن للقاضي أن يعتبر هذا الشرط وكأنه غير موجود، إذا ما كان أحد الراغبين في شغل إحدى هذه الحصص أوشاغلها فعلا، ينتمي إلى طبقة اجتماعية أدنى من المطلوبة.

[4]-المرسوم رقم 76-146، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر، عدد12، الصادرة في 09 فيفري 1977.

الطبيعة،وعلى ضوء ما تقدم سنحاول دراسة الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة فقها(فقرة أولى)، وفي التشريع الجزائري(فقرة ثانية)

الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في الفقه:

لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، فمنهم من اعتبره ذو طبيعة عقدية منشأة لالتزامات عينية [1]، ومنهم من اعتبره ذا طبيعة تأسيسية وتنظيمية، لأنه أشبه ما يكون بقرار إداري تنظيمي.

ويرى فريق آخر أنه عقد إذعان موجود سلفا، فعندما يملك شخص شقة بأي وسيلة، يصبح عضوا في جمعية المالكين وخاضعا لنظام الملكية المشتركة [2].

ونتيجة لتضارب الآراء بعضها ببعض، ظهرت انتقادات لهم، فالرأي الأول لا يمكن الأخذ به، على اعتبار أن عملية تعديل بنود هذا النظام جائزة بأغلبية معينة من مؤسسيه، بخلاف مسألة تعديل العقد، التي لا يمكن حصولها إلا باتفاق جميع المتعاقدين وليس بعضا منهم.

كما أن الرأي الثاني لا يمكن الأخذ به أيضا، على أساس أن إقرار هذا النظام يسري على كافة من أقروه، في حين أن سيران القرار الإداري يكون على غير المتلقي له، وليس على من أصدره.

لذلك في ظل هذا التصارع، ظهر رأي توفيقي بين تلك الآراء، بحيث اعتبر أن نظام الملكية المشتركة هو النظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، أي أنه أشبه ما يكون بعقد عمل جماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون

---

[1]- شدراوي(جورج)، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، دط، بيروت، 2002، ص114.

[2]- عفيف(شمس الدين)، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة،منشورات الحلبي الحقوقية،ط1، بيروت، 2007، ص80.

إليه [1].

فنظام الملكية المشتركة هذا، يظهر عنصر التعاقد فيه لدى لحظة تأسيسه، بحيث تكون إرادات المؤسسين له هي العامل الوحيد في إبرامه، والموافقة عليه، بينما يظهر عنصر التنظيم فيه لدى ملاحظة آثاره، بحيث يعد رضا كل من وقع عليه التزاما له تجاه الطرف الآخر، ورضا جميع الموقعين عليه حقا لهم على الغير.

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري:

عند تفحصنا للتشريع الجزائري، فإننا نجد أن المشرع أعطى الصيغة التنظيمية لهذا النظام، وذلك بنص المادة 62 من المرسوم 63-666 على أنه:"يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة" هذا من جهة، وكذلك ترك بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء والملكية المشتركة، وهو ما جاءت به المادة 28 من المرسوم ذاته، والتي أقرت على أنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الاتفاق على جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة، بالإضافة لتطبيق نظام الملكية المشتركة.

والقارئ لنص كلا المادتين، يظهر له التناقض الذي وقع فيه المشرع الجزائري، بحيث أنه بنص المادة 62 من المرسوم 83-666، ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم، على ترك

---

[1]- زيادة(طارق)، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، طرابلس، لبنان، 1990، ص156.

صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية، وفق الأغلبية البسيطة، وكذلك كان نفس الشيء في المرسوم رقم 76-146.

وفي اعتقادنا أن قصد المشرع من تطبيق تنظيم الملكية المشتركة، هو إضافة أو تعديل، أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في الاتفاق عليه فقط، أما عدا ذلك فيطبق بقوة القانون.

مما سبق، فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري،يعتبر ذا طابع مزدوج، أي ذو طابع تعاقدي وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة هذا من جهة، وهناك أمور ليس له الحق التدخل فيها، لأنها تخضع لاتفاق الأطراف من جهة أخرى، لاسيما وأن الملاك هم أدرى بمصالحهم، إذ تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض، خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف [1].

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لنظام الملكية المشتركة وحجيته:

بعد أن تعرفنا على مفهوم نظام الملكية المشتركة وطبيعته القانونية، استوجب علينا التطرق في هذا المطلب إلى شروطه الشكلية (فرع أول)، ومدى حجيته (فرع ثاني).

الفرع الأول: الشروط الشكلية لنظام الملكية المشتركة:

عند تفحصنا للمرسوم رقم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم، نجد أنه يلغي ضمنيا المرسوم

---

[1]- بلقاضي(بلقاسم)، النظام القانوني للملكية المشتركة، مرجع سابق، ص69.

146-76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، وهذا وفق ما تنص عليه المادة رقم 2 من القانون المدني بقولها:"... وقد يكون الإلغاء ضمنيا إذا تضمن القانون الجديد نصا يتعارض مع النص القانوني القديم أو نظم من جديد موضوعا سبق أن قرر قواعده ذلك القانون القديم".

ويستفاد من نص المادة السابقة أن المشرع بإعادة الموضوع القديم بشكل جديد ولو لم تتعارض النصوص مع بعضها،فإن نيته اتجهت إل إلغاء القانون القديم، غير انه أغفل بعض المسائل التي كانت منظمة في القانون القديم[1] .

لقد كان المرسوم رقم146-76 الملغى بالمرسوم رقم 83-666 يفترض على المالكين أن يقوموا بتحرير نظام الملكية المشتركة لدى الموثق وفق النموذج القانوني، حيث أن المادة 2 جاء فيها:" أن نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقا للشكل الحقيقي من قبل الموثق..."

واشترط إتمام عملية توثيق العقد وفقا المادة 3 من المرسوم 76-146، والقيام بنشر هذا النظام، والتعديلات التي تلحق به في المحافظة العقارية، ويحتج به ابتداء من تاريخ إشهار العقد من قبل ذوي الحق.

الملاحظ هنا أنه وفق القواعد المتعلقة بإلغاء القانون المذكور سابقا، فإن المرسوم 76-146 قد ألغي ضمنيا، وبالتالي الإجراءات المحددة فيه تعتبر ملغاة، بينما المرسوم 83-666 لم يتطرق لا صراحة ولا ضمنيا للقيام بعملية إشهار النظام المتعلق بإدارة الملكية المشتركة، مما يفيد أن المشرع قد يتراجع على هذا الإجراء في

---

[1]- فيلالي (علي)، مقدمة في القانون، موقع للنشر، الجزائر، 2005، ص 268.

المرسوم الجديد [1].

لكن عندما نتفحص بعض التشريعات الأخرى التي ظهرت بعد المرسوم 83-666 نجدها لازالت تقر بإلزامية وجود نظام الملكية المشتركة، يحرر لدى موثق ويتم إشهاره لدى المحافظة العقارية، وعندما يتم النص على نظام الملكية المشتركة نجد أن هذه القوانين تشترط إرفاق هذا النظام بالمعاملات العقارية على انه وثيقة مرفقة[2]، إلا أن السؤال المطروح، هل يشترط في نظام الملكية المشتركة أن يكون وفق شكلية معينة تستدعي تحريره لدى موثق، وإتمام إجراءات الشهر كما كان منصوصا على ذلك في المرسوم 76-146.

ومن هنا نستطيع القول بان المشرع الجزائري تراجع تماما عن الإجراء الإجباري المتمثل في شهر نظام الملكية، عكس كل ما يتطلبه كل من المشرع الفرنسي [3]

---

[1]- ويعتبر هذا النظام تأكيدا على اعتبار أن تنظيم الملكية المشتركة قد أصبح منذ صدور المرسوم 83-666 نظاما يطبق على الجميع بقوة القانون، ويبقى أن نلاحظ هنا أن الاتفاقية الجماعية المنصوص عليها بنص المادة 28 من المرسوم 83-666 جاءت بصيغة التنظيم الداخلي يخضع للقواعد العامة المتعلقة بالعقد، والمتمثلة أساسا بالمادة 106 من القانون المدمي والتي تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين.

[2]- تنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 23-07-2001م،والمتعلق بالعقد النموذجي لعقد البيع بالإيجار، على أنه من ضمن المرفقات لهذا العقد، والتي يستوجب على الأطراف معرفته هو نظام الملكية المشتركة، المحرر وفق القوانين السارية المفعول، أضف إلى ذلك فإن المشرع الجزائري قد حدد أتعاب الموثق، فيما يخص تحرير نظام الملكية المشتركة في المرسوم التنفيذي رقم 08-243، المؤرخ في 06-08-2008،هذا الشيء الذي يوحي بأن المشرع مازال يخضع لنظام الملكية المشتركة للشكلية،بما فيها التحرير لدى الموثق.

[3]Article 13 de la loi du 10 juillet 1965, presciseque : le réglement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être opport2es

والمشرع اللبناني، حيث فرضت المادة 12 من المرسوم الاشتراعي رقم 88-83، على أن يكون هذا النظام مكتوبا ومصادق عليه من كاتب العدل وأن يسجل فيما بعد في السجل العقاري [1]، بينما هذا الإجراء عند المشرع المصري فهو غير مكتوب، وصلاحية وضع النظام تعود لوزير السكن، هذا بنص المادة 74 من القانون 1977م، "يصدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظاما نموذجيا لإتحاد ملاك العقارات..." [2].

الفرع الثاني: حجية نظام الملكية المشتركة:

لا يكفي أن يتم وضع الملكية المشتركة حتى يقال أن هناك أسسا لهذه الملكية، فالالتزام بأحكام هذا النظام، هو الذي يجسد هذه الأسس على أرض الواقع، لذلك فإن حجية هذا النظام ملزمة وسارية المفعول على مؤسسي نظام الملكية المشتركة وخلفهم(فقرة أولى)، وكذلك الغير(فقرة ثانية).

الفقرة الأولى الحجية اتجاه مؤسسي النظام وخلفهم:

من الطبيعي أن يكون نظام الملكية المشتركة ملزما لكل من أقره ووافق عليه، ولأن الملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك هم المؤسسين لهذا النظام، فالتالي يصبح

---

ne sont opposables aux ayants cause a titre particulier des copropriétaires qu'a dater de leur publication au fichier immobilier »

[1]- مغبغب(نعيم)، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، ددن،دط،لبنان، 2008، ص442.

[2]- العطار(عبد الناصر توفيق)، تمليك الشقق والطبقات،مطبعة السعادة، دط،القاهرة، 1977، ص100.

كل واحد منهم مجبرا على الالتزام به، غير أن الحجة لا تقتصر فقط على المالك الشريك وحده، بل تتعداه إلى خلفه العام والخاص[1] .

إن حجية نظام الملكية المشتركة كونه ذا طابع تعاقدي، فإن الإشكال لا يثار هنا، في مدى حجية هذا النظام سواء للخلف العام، وهم الورثة والموصى لهم، كون هؤلاء من يخلف غيره في ذمته المالية المؤلفة من أمواله وحقوقه وديونه، فالجانب التنظيمي يطبق على كل الناس، بما فيهم الغير، أما الجانب التعاقدي أو الاتفاقي، فإن المشرع أقر ذلك صراحة بنص المادة 32 من المرسوم 83-666 على أنه" تكون القرارات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم"، وهو نفس الإجراء المنصوص عليه في القانون المدني بنص المادة 764 مكرر2 "تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفائهم" [2].

والملاحظ هنا، أن القرارات المصادق عليها هي المتمثلة في الجانب التعاقدي، وهي سارية المفعول ولو لم يوافق عليها المالك الشريك أو كان غائبا، ويشترط فقط أن يتحقق النصاب القانوني، وما على المتضرر من هذه القرارات إذا كانت تعسفية إلا اللجوء للقضاء وتعديلها أو إلغائها، لاسيما إذا تعلق الأمر بتقدير الأعباء[3].

---

[1]- بلقاضي (بلقاسم)، النظام القانوني للملكية المشتركة، مرجع سابق، ص71، غير منشورة.

[2]-دروازي(عمار)، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2006، ص73.

[3]- تنص المادة 110 من القانون المدني على أنه:" إذا تم العقد بطريقة اللإدعان، وكان قد تضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أوأن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

الفقرة الثانية: الحجية اتجاه الغير:

إن حجية نظام الملكية المشتركة، تكون قائمة على كافة الأشخاص المقيمين بشكل دائم في العقار المبني للاشتراك، وتكون قائمة على الغير، ويقصد بالغير كافة الهيئات والأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون هذا العقار، أو من يقيمون فيه، مهما كانت درجة العلاقة هذه، فالشركات أو الأفراد المنتدبون للقيام ببعض الأعمال في العقار المبني، يكونون ملزمين باحترام هذا النظام في حدود ما يقومون به، كما أن الأشخاص الداخلين إلى هذا العقار، سواء بصفتهم ضيوفا أو زوارا، أو بصفاتهم القانونية والمهنية التي يتخذونها، هم ملزمون بالتقيد بقواعد النظام نفسه، بل أن حجية النظام هذا تكون أيضا فاعلة أمام مختلف الهيئات والمؤسسات والإدارات،وحتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار المبني، إذا ما أدعت الضرورة لذلك.

مما سبق نستخلص أن نظام الملكية حجة على الملاك وعلى الخلف وكذا على الغير.

الخاتمة

من خلال دراستنا لنظام الملكية المشتركة استخلصنا بعض النتائج:

أن كل مالك شريك ساهم في التصويت على نظام الملكية المشتركة، يستطيع أن يختص بعدد من الحقوق في الاستفادة بكل المكونات التي يتكون منها العقار المبني للاشتراك، والتي له سلطة عليها، فله أن يستعمل الأجزاء الخاصة المفرزة له، والأجزاء المشتركة الملحقة بها، وكذا عناصر التجهيز المشتركة، وأن ينتفع ويتصرف بها حسب ما هو مسموح به.

كما أن كل أو بعض هذه الحقوق تسري أيضا على خلفاء المالك الشريك،

وتنتقل إلهم مباشرة بمجرد ثبوت أو وقوع الاستخلاف، هذا بالنسبة للحقوق الفردية.

أما بالنسبة للحقوق الجماعية فهي مؤسسة في إطار الجمعية العامة المشكلة على مستوى العقار المعد للاشتراك، فمن خلال حق كل مالك شريك في أن يكون عضوا في هذه الجمعية، يستطيع أعضاء هذه الأخيرة أن يحافظوا على عقارهم ويصونوه كما يرغبون، وأن يتخذوا كافة التدابير والإجراءات اللازمة، والتي من شأنها ضمان حسن إدارته وتسييره.

إن نظام الملكية المشتركة يعد نظاما حاميا لهذه الحقوق من أي اعتداء أو إنقاص قد يلحق بها، إذ أنه يعتبر الأساس الذي يمكن الاحتجاج به للحفاظ على هذه المكتسبات لأي صاحب حق ، ويعتبر الضمان الأساسي لمختلف الحقوق، عدا أنه يضمنها أمام الغير.

وفي الأخير نستطيع القول، بأن تطبيق نظام الملكية المشتركة في المباني الجماعية، بالشكل السليم، سيؤدي بالضرورة إلى وجود وعي اجتماعي واقتصادي لدى الملاك، ولم لا وعي سياسي، لاسيما وأن التعايش داخل هذا النمط المعيشي مبني على المشاركة الجماعية، يكون للأغلبية سلطة على الأقلية، وهو النظام السياسي المتبع في الدول، والتي تتبنى الديمقراطية كمنهج عام.

قائمة المراجع

باللغة العربية:

أولا:الكتب

1- العطار(عبد الناصر توفيق)، تمليك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة،دط، القاهرة، 1977.

2- زيادة(طارق)، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، طرابلس، لبنان، 1990.

3- شدراوي(جورج)، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، دط، بيروت، 2002.

4- عفيف(شمس الدين)، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، منشورات الحلبي الحقوقية،ط1، بيروت، 2007.

5- فيلالي (علي)، الإلتزامات "النظرية العامة للعقد"، موفم للنشر، دط، الجزائر، 2001م.

6- فيلالي (علي)، مقدمة في القانون، موفم للنشر، الجزائر، 2005.

7- مغبغب(نعيم)، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، ددن، دط، لبنان، 2008.

ثانيا: الرسائل الجامعية

8- بلقاضي (بلقاسم)، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، غير منشورة، 00-01م.

9- دروازي(عمار)، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2006م.

ثالثا: النصوص التشريعية

-النصوص القانونية

10- الأمر رقم 75-58 ، الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني، ج ر، عدد78.

-المراسيم

11- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر، عدد12، الصادرة في 09 فيفري 1977.

12- مرسوم رقم 83-666 ،مؤرخ في 07 صفر عام 1404 الموافق ل 12 نوفمبر سنة 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية،ج ر، عدد 47، الصادرة في 13 نوفمبر 1983.

13- مرسوم رقم 08-243، المؤرخ في 03 أ,ت 2008، والمحدد لأتعاب الموثق.

باللغة الفرنسية:

14. Evelyne BARBEROUSSE-Guibert et dianatopeza, le guide pratique de droit, Nouvelle édition, solar, Paris, 1983.
15. Jaques Lafond et Bernard Stemmer, code de la copropriét,litec,Paris,2000.