

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

*

وزارة التعليم العالي

*

جامعة عنابة

*

معهد العلوم القانونية والادارية

*

ملكية الشقق

بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون

اشراف :

— الأستاذ بن عزى الأخضر

اعداد :

— بن شارف خديجة

عنابة — سبتمبر 1988

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

—*—

وزارة التعليم العالي

—*—

جامعة عنابة

—*—

09/05/88

معهد العلوم القانونية والادارية

—*—



ملكية الشقق

بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون

اشراف :

— الأستاذ بن عزى الأخضر

اعداد :

— بن شارف خديجة

عنابة — سبتمبر 1988

ملاكية

الشقة

المقدمة

ليست الملكية الفردية الصورة الوحيدة للملكية الخاصة بل ناهت
التشريعات المتعلقة عدّة صور للملكية المشتركة ومنها الملكية
الثائعة وملكية الأسرة والملكية المشتركة للعقارات المبنية (1)
الملكية الفردية تحتوي على مجموعة واحدة من العلاقات ينبغي تنظيمها
هي العلاقة بين المالك والملاك المجاورين في إطار ما يفرضه
النظام العام والآداب للمجتمع وما يقتضيه من حماية للمصلحة الخاصة
بينما في الملكية المشتركة توجد مجموعة أخرى من العلاقات.

بالإضافة للعلاقة الموجودة بين المالك وما جاوره من المالك ،
توجد علاقة المالك الشركاء في الملكية المشتركة ، وهذه العلاقة تدور
حول تدابير الاستغلال والاستعمال لهذه الملكية وكيفية إدارتها
وباختلاف وجه هذا التنظيم يختلف شكل وطبيعة الملكية المشتركة
ومن صور الملكية المشتركة التي عرفت لها معظم التشريعات ،
ملكية الشقق تحت تسميات مختلفة ، سواء ملكية المشتركة للعقارات
المبنية أو ملكية الطبقات أو الملكية العمودية ،

(1) القانون المدني الجزائري : الملكية المشتركة للعقارات المبنية

من المادة 713 إلى المادة 742 .

القانون المدني المصري : ملكية الطبقات : المادة 856 إلى المادة

869 .

القانون الفرنسي الصادر بمرقم 65 - 557 بتاريخ 1⁰ جويلية 1965

Le copropriété des immeubles bâtis : الملكية المشتركة للعقارات المبنية .

الولاية المدنية الفقية (2)

لم تهتم ما تلا التدرجات لهذا النوع من الولاية اللم تعرفه من تطور مستمر ، ولقد حثت بتنظيم فصل في القانون الفرنسي بصورة خاصة وبالاستوداه المشرح الجزائري من هذا القانون دليل على أهمية هذه الولاية ومدى توسعها . (3)

أ تيار اصطلاح طاية الشقق يظهر ا ثر دقة و دبط عن غيره من ال برمال حات المتعلقة بهذه الولاية المشتركة .
زيادة ان لفظ شقة اصطلاح ألون دون ان يكون له مفهوم خاص بالنسبة بالنسبة لما اعدت له المقارات المبنية التي ينطبق عليها نظام هذه الولاية المشتركة ، فهو يتسع لافة ال غرا التي يمكن ان تعد لها ال بنية المقسمة الى شقق .

واصالح شقة يمتاز عن اصطلاح ال بقات ، ان ال بقة الوسطى

(2) ابوستولوبريا

APOSTOLOS BOURNIAS : Revue internationale de droit comparé
N°3 Année 1979
"les formes juridiques de la propriété
d'étage ou d'appartement en droit
comparé P 580 - P 601".

(3) مرسوم رقم 76 - 146 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 و
الذي من النظام النوني للولاية المشتركة للمقارات المبنية و مرسوم
المقارات المقسمة الى اجزاء ثم اعيد تنظيم شامل لهذه الولاية لمرسوم
رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 المتعلق بالولاية
المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .

ANNE MARIE PATAULT : Revue Historique de droit français et
étranger N°2 - AVRIL - JUIN 1983 Sirey
"le propriété non exclusive aux XIX Siècle
histoire de la dissolution juridique de
l'immeuble P. 217 à 237".

في المباني الحديثة تتسع لأكثر من شقة. إن المالك المشقة لا يملك كامل الطبقة والتي تصبح عندئذ ملكا لعدة أشخاص إلا إذا كان الشخص يملك كل الشقق الموجودة في الطابق حتى يصبح المالك الوحيد للطبقة ، وأكثر من ذلك إن اصطلاح ملكية الطبقات يقتصر على المباني التي تتعدد فيها الطبقات وهذا ليس ضروري إن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية لا يتطلب تعدد الطبقات إنما من الضروري تعدد الشقق أي على الأقل شقتين حتى لو كان العقار ارضي دون طبقات لأن الشقة كملكية مفرزة هي الهدف الأساسي مهما زادت قيمة الاجزاء المشتركة. (4)

وعلى هذا نتناول دراسة ملكية الشقق في ثلاثة ابواب .
الباب الاول نخصه لدراسة طبيعة هذه الملكية ، والباب الثاني نطرق فيه للتأميم القانوني لملكية الشقق وفي الباب الاخير نبين كيفية ادارة هذه الملكية المشتركة .
وقبل هذه الدراسة لا بد من فصل تمهيدي نلقي فيه نارة على تاسور ملكية الشقق .

(4) مصنفى عبد السيد الجارحي : ملكية الشقق : دراسة علمية

وفقهية بر. رقم 8 الى 10 -

الطبعة الاولى سنة 1977

دار النهضة العربية القاهرة.

DANIEL SIZAIRE : Règlements de copropriété et états descriptifs
division : Formules commentées P. 25

Libraire Techniques 1972

PARIS 1ER

فصل تمهيدي : تطور ملهية الشقشق :

الفرع الاول : التطور التاريخي :

من يبارق، بعمد ملهية الشقشق يتصور ان هذا النوع من الملهية حديث
النشأة لعم يوبعد الا مع وجود الطارات الشاهقة للحادارة الحديثة ،
ولكن بعمد الا طلاع يتاحق بحقيقة اخرى ترجع وجود هذا النوع
من الملهية الى التطور القديم .

فعمد تصور أهمية هذا النوع من الملهية الى المجتمعات
الانسانية الا وليس التي سبقت وان عرست الهرة ووجود الملنات
الفرزة التي تعلق بعضها البعض . (5) .

ففي عصر الكهوف نجد ان الصنرة الواحدة قد قسمت الى البقين

وكل البق كان مأوى لملكه غير ملكه المأوى الاخرى . (6)

في هذه الحالة جميعا كان يمكن ان يكون الا بق العلق محسلا

لعقد بيع مستقل عن الدابة السفلي واستند هذا الرأي الى

ما ورد في بعض الكتب القديمة ، من ان الدابة المتوسطة

(5) - جعفر فخلي : التظيم الثاني للا سكان المصري . ص 8 الى

ص 10 الا بعة الا ولى سنة 1985 بنداد .

(6) - مصافي عبد السيد البراري : الموضع السابق . ص 312 الى ص 317

JEAN LOUIS MOUREY : Les équilibres Socio-Psychologiques de la
Copropriété P. 36 L.G.D.J.

PARIS 5EME 1970.

- برنيا - ابوستولو : المالة السابقة . 582 - 583

في المجتمع كانت تعبد في مدينة الطبقات حلا لإشباع رغبتهما في التملك
وتفادي اللجوء إلى الاستعانة بأفراد هذه الطبقة لبناء أو شراء منازل
متعددة الطبقات وتقسيم شققها فيما بينهم (7) ولذلك نكتشف
أن ملكية الطبقات والشقق عاصرت الملكية الفردية المفردة منذ حاجة
الإنسان للمساكن إذ زيادة على ما سبق أكدت البحوث في التاريخ
القديم لهذا النوع من الملكية العثورة على عقدين يثبت وجودهما
بيع منزلين مكونين من طابقين أحدهما يرجع إلى عام 99 قبل الميلاد
والآخر إلى بداية القرن الثالث الميلادي (8)
واقدم عرض الفقه الإسلامي هذا النوع من الملكية في صورة العلو
السفل والتي تتلخص في أن يكون كل من صاحب السفل وصاحب
العلو مالكا للطبقة بنائه ملكية خالصة من حوائط وأرضية وسقف
ونوافذ وأبواب، ويملك صاحب السفل الأرض التي يقيم عليها البناء
كله ولصاحب العلو حصة التمسار على السفل (وسوف نتطرق بالتفصيل
إلى ملكية السفل والعلو في الباب القادم).

(7) - اسماعيل خانم : مجلة إدارة تجاريا الحكومة عدد 8 سنة 1964، 19

" ملكية الطبقات والشقق " 23

- عبد الحميد محمود طالب : مجلة العلوم القانونية والاقتصادية :

ملكية الطبقات والشقق : دراسة مقارنة في الفقه

الإسلامي والقانون الوضعي رقم 8 سنة 1967

302 إلى 509

(8) دراسة مذكورة في مبحث مصطفي السيد الجارحي سابق الذكر 318

تحت عنوان دراسة Guq الشهيرة المتعلقة بحقود الدولة البابلية

Etude sur les contrats de l'époque de la première dynastie
Babylonienne.

وان كان وجود ملكية الشقة ثابتا في التاريخ إلا انه لم يكن بالا تساع
الذي يمهده الوقت الحالي حيث يلا حثا تطورا فائقا وسريحا لملكية
الشقة نظرا لتطوّر عوامل عديدة في مختلف الدول اقتصاديا واجتماعيا
ومن الأسباب الرئيسية لهذا التطور الحروب التي تحطم البنايات
فتظهر ضرورة إعادة البناء وفي بعض الأحيان إعادة بناء مدن كاملة
ونظرا لسرعة الانجاز وعدم امان املاك الجميع في منازل منفردة تتقدم
المباني المحتوية على عدة شقق ان لم تكن عمارات شامخة ككل لهذه
الوضعية .

وحتى دون الحروب فأزمة السكن الناجمة عن تزايد السكان في العالم
تحتّم وجود الحلول السريعة وهي اقامة احياء من العمارات رجا
للوقت ولمساحات الارض
وهناك ظروف خاصة تجعل ملكية الشقة تبرز أكثر مثل ان يشب
حريق يهدم جزءا كبيرا من بنايات المدينة مثل ما حصل سنة 1720
لمدينة باريس في فرنسا (9)
وغالبا ما يكون مدخول الشقة محدودا (وهذا حتى في الدول
الرأسمالية) فلا يستطيع تملك مسكنا منفردا للاسعار الخيالية
لمواد البناء أو

(9) - جيفورد و جيفورد - 54 François GIVORD et Claude GIVERDON
La copropriété 2è édition Dalloz 1974

بروكيز اكيشنيسك ص 9 و 10 EKISCHINEWSKY BROQUISE :
La copropriété des immeubles batis 3è édition 1978 - Libraire Techniq

Alain PIEDELIEVRE : l'immeuble à 184 - الا ن بيد رولينر
usage d'habitation : la copropriété par appartement étude de droit
privé L.G.D.J. 1963 Paris.

للمباني القائمة وبالتالي لا يبقى له الا إمكانية تملك شقة ، ونظرا
للتشريعات الخاصة بحقد الإيجار والتي تجعل مردود الإيجار محدودا ،
يفضل أصحاب العقارات بيعها مما يؤدي الى زيادة ملكية الشقق .
ومما زاد في اتساع ملكية الشقق تنازل الدولة عن الأمانة العقارية
التابعة لها للمواطنين مثل ما حصل في الجزائر (10)
كذلك إمكانية تكوين تعاونية عقارية ليمتلك كل عضو فيها جزءا من المبنى زاد
في اتساع ملكية الشقق (11)
وما زالت ملكية الشقق في تطور مستمر ولا يفاجئنا ان تناهى على كل
انواع الملائمة الفردية في مجال السكن بصورة خاصة (12)

-
- (10) - القانون الصادر بأمر رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير 1981
والمتمم من التنازل عن الأمانة العقارية ذات الاستعمال السكني او
المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة او الجماعات المحلية و
مكتب التسيير العقاري .
(11) - مرسوم رقم 76 - 92 المؤرخ في 25 أكتوبر 1976 المتعلق
بتنظيم التعاون العقاري .
(12) - بروكيز : المربع السابق ص 14

الفرع الثاني : التطور القانوني :

التطور التاريخي للملكية الشققة لا يأتون له معنى اذا لم يعرّف وينظم

بقوانين واضحة .

فالمبادئ القانونية السائدة في كل حقبة دليل على اهتمام المشرع بهذا النوع من الملكية لما تشيّر به من مشاكل وتعقيدات ، ودليل قاطع انهما اخذت مكانتهما بعد ان كانت مرفوضة من طرف الكثير من المشرعين سواء في الدول الرأسمالية التي كانت مشبعة بالمبادئ الفردية وتخشي من أي تجميع معها كان شكله ولذلك نلاحظ ان قانون نابليون لم يلتفت الى هذه الملكية الا من خلال مادة واحدة وهي المادة 664 من القانون المدني الفرنسي والتي لم تكن تكفي لتواجه الاتساع السريع لهذه الملكية . الدول الاشتراكية ترفض فكرة الملكية وخاصة مبدأ التبعية للأرض الذي يقضي بالضرورة في حالة ملكية الشققة بملكية الأرض الملائكة الشققة وهذا ما يتنافى مع المبادئ الاشتراكية (13)

ولكن سرعان ما واجهت التفسيرات المختلفة في معظم الدول الملكية

الجديدة بتدابير قانونية خاصة بها (14)

(13) - هذا ما نلمسه من خلال المادة 10 من دستور الاتحاد السوفياتي .

(14) - استلوس : المقالة السابقة من 585 : ذكر التشريعات التي صدرت

في بعض الدول والمتعلقة بتدابير ملكية الشققة .

ففي بلجيكا صدر قانون 8 جويلية سنة 1924 والذي أضاف إلى التقنين المدني البلجيكي المادة 577 لتتأيم العلاقات بين ملاك الشقق ، وتأثيرا بهذا القانون صدر القانون اليوناني رقم 3741 لسنة 1929 والحكام كذلك لمطية الشقق .

في فرنسا صدر قانون 28 جوان 1938 ثم قانون 10 جويلية 1965 ليكون اشمل وأدنى لمواجهة المشاكل التي تطرحها ملكية الشقق ، و صدرت اللائحة التنفيذية لهذا القانون برقم 17 في 17 مارس 1967

في النمسا صدر قانون 8 جويلية 1941 وفي هولندا صدر قانون 20 ديسمبر 1951 معدك بقانون 28 نوفمبر 1958 .

والتقنين المدني الألماني الفيدرالي والقانون المدني السويسري ، الحدي كان كل منهما يحرم ملكية الشقق، لم يستلح ان يستمر في تحريم هذه الملكية و صدر في ألمانيا الفيدرالية قانون 15 مارس سنة 1951ء بالنسبة للمكسيك صدر فيه قانون سنة 1954 ، وفي اسبانيا صدر قانون 21 جويلية 1960 وقبله صدر قانون 26 أكتوبر سنة 1939 وفي اليابان صدر قانون رقم 69 سنة 1962 .

وفي الدانمارك صدر قانون رقم 199 في 8 جوان 1966 (15) في النرويج الانجلوسكسونية تسيطر قواعد التورنوالث والتي تقبل فكرة انفصال ملكية الار عن ملكية ما فوقها اي ملكية

(15) -- هذه التشريعات موجودة كذلك في حوليات التشريع الفرنسي و

الاجنبي لسنة 1960 - 1962 - 1966 .

الفناء (1957) ، فكانت ملكية الشقق وضعا قانونيا مشروعا ودون حاجة الى تصور تمييزها ولذلك تأخرت حركة التشريع في القانون الأمريكي حول ملكية الشقق وأول قانون صدر في ولاية هاواي سنة 1961 ثم تتابعت القوانين في بقية الولايات .
وحتى الان لم يصدر في انجلترا تشريعا ينظم ملكية الشقق رغم ان بيع الشقق منتشر فيها . (16)

المبادئ الاشتراكية و ملكية الشقق

ملكية السكن لم تعد متعارضة مع مبادئ الاشتراكية مما أدى الى اهتمام المشرع الاشتراكي بها مما زاد في التاثر القانوني لملكية الشقق ، لان السكن اعتبر من الاموال المخصصة لاشباع الحاجات المادية والذهنية للمواطن وبالتالي يجوز ان يكون له ملكية خاصة .
وقد نصت المادة العاشرة من دستورات اتحاد الجمهوريات الاشتراكية السوفياتية على حق المواطن في الملكية الخاصة لمنزل او جزء من منزل وان هذا الحق قابل للإنتقال بالبيع .
وفي يونسلافيا لا تبد والطلبية الخاصة للسكن متعارضة مع الملكية المشتركة وقد صدر قانون خاص بملكية الشقق وهو قانون 16 اغريل سنة 1959 .
وتذلت صدر في كوبا قانون رقم 407 في 17 سبتمبر 1952 لتتأيم هذه الملكية (17) .

(16) مصنف في عبد السيد الجارحي : المربع السابق من 214

GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNAUD : Les biens P. 294 : " Les origines , et developpement de la copropriété par étage ou par appartement " 2ème édition 1980 SIREY.

مشار الى هذه التشريعات في دوليات التشريع الفرنسي والالابني

وبهذا يلاحظ ان الدول الاشتراكية تعمل على تشجيع امتلاك المسكن ،
غير ان المبادئ الاشتراكية تفسر اتجاها نحو تحديد عدد المساكن
التي يمكن ان يمتلكها الشخص ، فمثلا في القانون اليوغسلافي لا
يمكن ان يمتلك الشخص اكثر من شقتين او ثلاث صغار ، كما
ان هذه المبادئ تفسر اتجاها آخر لتفصيل ملكية الشقق على
المنزل الفردي فمثلا في الاتحاد السوفياتي لوحظت مساوئ المنازل
الزردية لأنها تتضمن مساحات كبيرة من الارض فضلا عن زيادة
اعباء الدولة الخاصة بأعمال المرافق التعميرية (صرف المياه وطرق)
ما يضعف القدرة على البناء ومواجهة حاجة الإسكان (18)
انما في الدول الاشتراكية تنسج الارض عن الملكية الخاصة و
يكتفي بأن يمنح للأفراد حق الاستعمال الدائم ، ففي القانون
اليوغسلافي تكون الارض ملكا للمجتمع وتكون ملكا للدولة في القانون
السوفياتي (19) كذلك نلاحظ انتقالا بالوضع حتى في الدول
الاشتراكية التي اوردت معايير لتوزيع وتوزيع ملكية الشقق .
- ونفس التطور عرفته معظم الدول العربية ، فنالمت ملكية الشقق
بنص قانونية .

ف نجد القانون المدني المصري يحتوي على نص صريح خاصة بملكية الابقاط
وكذلك نظام السفلى والعلسى وهذا من المادة 856 الى المادة 869
نجد نفس المنهج في القانون المدني السوري من المادة 814 الى المادة
822 .

(18) . مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 316

(19) . ستلور : المرجع السابق ص 586 - 587

جعفر الفعلي : المرجع السابق ص 9 .

من المادة 823 الى المادة 871 ، انما القانون الحراقي مازال
معتادا بنظام السفلى والعلوي فقط ، ولم يتخذ المشرع الجزائري
عن مواكبة تطور هذا النوع من الملكية ، وبالإضافة الى القواعد العامة
المتضمنة في القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات
المبنية من المادة 743 الى المادة 772 ، صدر مرسوم رقم 76 -
146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن احكام النظام النموذجي
للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المنسمة الى اجزاء ،
و صدر أخيرا مرسوم رقم 83 - 666 مؤرخ في 12 نوفمبر 1983
ليكون أكثر شمولية ودقة من المرسوم السابق ، يحدد القواعد
المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير الصارات الجماعية .

الباب الأول : الطبيعة القانونية لملكية الشقق .

المقصود بتحديد الطبيعة القانونية لملكية الشقق ، معرفة طبيعة ونسج
يدن الشان في هذه الملكية على نحو يفسر أحكامها ، فتحدد
طبيعتها القانونية توصلنا الى بيان مفهوم هذه الملكية حتى نستطيع
تطبيق الأحكام المتعلقة بها ، لذا يبقى التساؤل منحصراً في معرفة
هذا النام القانوني وكيفية تطبيقه .

الطبيعة القانونية لملكية الشقق فتحت المجال لاختلاف آراء الفقهية
فترددت بين فريقين .

الفريق الأول : يلحق ملكية الشقق بالنام الناح بالحقوة العينية

الفريق الثاني : يلحق الناح بها بقانون الالتزامات .

الفصل الأول ملكية الشقق والحقوة العينية .

إلحاق ملكية الشقق بالحقوة العينية يعادي لكل ماله ميزة حق الملكية ،

انما يبقى مدين هذا الحق محل اختلاف بين الفقهاء وهذا مما

تبرزه عدة من الناليات (20)

(20) عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شن القانون المدني المصري

حق الملكية، الجزء رقم 8، ص 1007

دار احياء التراث العربي - بيروت -

- بروكيسر : المربح السابق ص 25

- جيجور و جيفوردن : المربح السابق ص 53

- حامد صباغتي : الملكية العقارية في العراق في مقارنة بالقانون المدني

المصري والسوري الحقوق العينية الاصلية ص 47

الى ص 145 الجزء الاوّل سنة 1974

- زهدي يكم : شن فصل جديد لقانون الملكية العقارية ، الملكية

والحقوة العينية الاصلية ص 124 - 126 الطبعة الثانية

منشورات المكتبة المصرية - بيروت سنة 1980 .

الفرع الأول : نارية الشريعة إلى سلا مية

المبحث الأول : عر وتعليق نارية تطفئة السفلى والعلو

النتج الإ سلا مي من بين الأ نظمة الإ ولي التي سبقت ان اهتمت بأبيعة

هذه الملكية فاد التها في شكل معين تعديا لكأ المشاكل فعرفت ملكية

الشقق بطنية السفلى والعلو (21)

يقصد بانسفل الطابق، الأرضي بالنسبة للطابق الإ ول والطابق الإ ول

بالنسبة للطابق الثاني والأ بيق الثاني بالنسبة للطابق الثالث وهكذا،

الآن هذا النظام ليس مقصورا على المنزل المكون من الباقين وكذلك،

يعبر هذا النوع من الملكية بالملكية الأ فقية ، ويجوز في الشريعة أن

الإ سلا مية طبقا للرأي الراجح ان يكون السفل ملكا لشخص والعلو ملكا

لشخص آخر وبالتالي يمكن ان يحدث بيع العلو والسفل .

فالتصوير الذي بقي على اساسه تنظيم علاقة صاحب العلو بصاحب السفلى،

في الفقه الإ سلا مي هو اعتبار هيكل البناء نفسه مقسما الى ملكيات مفرزة

بين الملاك بحيث تشمل الملكية المفرزة لصاحب كل طبقة اجزاء من

(21) وعيد الدين سوار : حق الملكية - شرح الحقوق العينية

الاصلية الجزء الإ ول الطبعة الثالثة - ص

461 و 482

- اسماعيل خانم : المرجع السابق : ص 22 مطبعة الداودي دمشق

سنة 1980 .

- مصالي عبد السيد الجازي : المرجع السابق ص 20 الى ص 101

- جعفر الفضي : المرجع السابق ص 22

- عبد الحميد محمود الب : المقالة السابقة ص 509

الجدران الرئيسية المكونة لميكل البناء يتدر ارتفاع الأبنية اي الجدران المحيطة بها ، فذلك عن سق الأبنية بدا في ذلك قاعدته ، ان ان الفقه الاسلامي لم يطبق مبدأ التبعية للذرا المعروف في الفقه الغربي في اول محاولاته في معرفة الطبيعة القانونية لطاية الشقوق ان اعتبار ان الهواء دون الار لا يتطلبه .

والنصيحة الأساسية للحق العيني في نالام السفلى والعلو متحققة

في حق القرار الذي يكون للملوك والسفل (21)

حق القرار على السفلى يتميز عن غيره من الحقوق العينية بأنه يتضمن بذاته فرض التزامات ايجابية على عاتق صاحب السفلى فعليه بالاكمال والترميمات الا زمة لمنع سقوط العلو عليه اذا انهدم البناء ان يعيد بناء سفله لأن لا سبيل لصاحب العلو الى استعمال حقه في القرار في حالة انهدام

البناء الا اذا اعيد بناء السفلى (22)

اولا : اعادة البناء :

يثتر اولا ان انهدام البناء لا يرجع الى صاحب العلو ، ففي هذه الحالة يكون صاحب السفلى ملتزم باعادة بناء سفله سواء كان الانهدام بعائه او كان بسبب اجنبي ويلتزم في حالة التفتيح بصاحب العلو ابقا للتواعد العامة .

اما اذا كان الانهدام بناء صاحب العلو يلتزم بتحويل صاحب السفلى .

(21) — المادة 64 من المرشد العيران

(22) — المادة 66 والمادة 67 من المرشد العيران

— المادة 1515 من مجلة الاحكام العدلية .

— المادة 860 من الفقه المدني المصري .

وكيلتكم هذا الأخير باعادة بناء سفله على انه اذا اعاد بناءه من تلقاء نفسه كان لصاحب العلو بعد ان يكون اوفى بالتصويت ان يستعمل حقه في القرار فيعيد بناء علسوه .

ويشترط لإعادة البناء ان يكون البناء قد تهدم فعلا ، فلا يجوز لصاحب العلو طلب إعادة البناء خشية سقوطه المتحقق ، ففي هذه الحالة يجب الإلتجاء الى السلطة المختصة لتقرير هدم بناء ايل للسقوط ، وفي حالة امتناع صاحب السفلى باعادة بناءه يجوز للقاضي ان يأمر ببيع السفلى حتى يتم المشتري باعادة البناء ، إلا اذا طلب صاحب العلو ان يعيد البناء على نفقة صاحب السفلى اي يعيد البناء ثم يملكه صاحبه بما انفق ، وفي هذه الحالة لصاحب العلو ان يمنع صاحب السفلى من السكن والإنتفاع حتى يوفى ما في ذمته وهذا تطبيقا لحق الحبس المقرر في القواعد العامة .

وأستثناء من القواعد العامة يجوز لصاحب العلو في الشريعة الإسلامية ان يحصل على اذن من القضاء لإيجار السفلى او سكنه استثناء لحقه ، انما هذه القاعدة اذا كانت مقررة لصالح صاحب العلو فيمكن ان تمنع بصفة نهائية صاحب السفلى من الإنتفاع بسفله لصعوبة اخراج المستأجر بعد اقامته في السفلى (23)

ثانيا : ترميم السفن .

فان كان كل واحد من الملاك يطبق طبقته ففرز قعبده يهي ان لا يلتزم صاحب السفن الا بترميم سفله و اجراء ما يلزم لصيانة السفن منعا لستورطه لانه متعلق بأرضية العلو (24)

و اذا لم يتم ماله السفن بالأعمال اللازمة لسفله كان لصاحب العلوان يلجأ للقضاء لاجراء الترميمات العاجلة على حساب صاحب السفن كما يستأيد القاضين أن يأمر ببيع السفن اذا تعنت صاحبها في عدم القيام بالترميمات اللازمة ويكون في هذه الحالة على المشتري القيام بهذه الأعمال الضرورية لصيانة أرضية العلو .

وان كان هذا النظام يفر بالتزامات ايجابية على صاحب السفن فهو من وجهة اخرى يقيد صاحب العلو بالتزامات سلبية و المتمثلة اساسا في عدم ارتفاع بنائه بحيث لا يضرر بالسفن .

مما اول فتماء الشريعة الإسلامية التوسع في هذا الحكم ان تقرر لصاحب العلو إمكانية ان يزيد في ارتفاع بنائه بأن يضاف طبقات جديدة بشرط ان لا يلحق اي ضرر بالسفن و بمعنى اذا كانت البدران و الأساسات صالحة لتحمل العبء الجديد .

(24) - المادة 859 من القانون المدني المصري

• المادة 814 من القانون المدني السوري

المادة 863 من القانون المدني الليبي

المادة 1085 من القانون المدني العراقي

أما إذا كان حق القرار قد كُتبت له المصلحة لصالح العلو مؤيداً بارتفاع معين
فلا يصح تعايضة البناء فيما يتجاوز هذا الارتفاع حتى لو كانت التعلية
لا تفتر بالسفل، (25)

كما أن التعلية لا تمنح لصاحب العلو حتى ولو لم يكن حقه مقيداً بارتفاع
معين إذا كان الثقل يتجاوز طاقة السفل .

بالإضافة إلى هذا الالتزام السلبي الذي تتحدد به حدود حق صاحب
العلو عليه التزاماً إيجابياً بتسراؤ المتمثل في صيانة مباح أرضية
سفلته حتى لا تتدهور وتتغير القاعدة الكريمة لسفل السفل، (26)

المبحث الثاني : تقديس نظام التملك للسفل والعلو .

تتعلق الفكرة بقرينة وجود مسود حقوق منية متبادلة بين السفل والعلو
وهذه الحقوق متبادلة في حيز الملكية على كل المباحين . كما يلازم هذا
التقسيم وجود حق من ارتفاع السفل لصالح كل من العلو والسفل وهي
منه المالك في احتمال الأجزاء المشتركة الواقعة في ملك المالكين كحق
مالك العلو وفي احتمال مسلم السفل وحق صاحب السفل في احتمال
سلم العلو للمرور إلى السفل .

(25) - المادة 680 من المرسوم الديري : ومحاولة تفسيرها في

المرجع سابق الذكر .

(26) - عبد المنعم ، في حق الملكية - الحقوق العينية الأصلية

ج 4 الطبعة الثالثة سنة 1968 .

وعبد الدين سوار : المرجع السابق ، ص 462 .

وبذلك يمكن استخلاص أن ملأية الأبنية في الفقه الإسلامي هي ملكيات مفرزة متبادلة عينية متبادلة يتولد عنها التزامات عينية ويعتبر كل من صاحب السفن والعلو في حكم البحار ولكن بحواراً رأسياً وليس أفقياً وبالتالي يكون لكل منهما التمسك بحق الشفعة (27) .

وبعد هذا التحليل يطرح السؤال : إلى أي حد يمكن الاعتماد على نظام السفن والعلو في إقامة الهيكل القانوني لمطية الشقق ؟ في حقيقة الأمر أخذت أهمية ملكية العلو والسفن تتناقص بانحدار العمارات الكبيرة التي لا يتلاءم معها هذا النظام لأنه نظام تنمى فيه إلى حد كبير الملكية الشائعة وتتعلق بأجزاء ليست من المبنى بل لا توجد في أغلب الأحيان وتعد معلماً حقوق ارتفاق ، والتزامات عينية متبادلة بين الملكيات المفرزة وتناقض بذلك كل المشاكل المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة ، وبذلك نشأ تعدد الأعباء المشتركة (28) ،

(27) - المادة 130 من القانون المدني العراقي " إذا كان السفن والعلو لشخصين مختلفين اعتبر كل منهما بحاراً ملاصقاً للآخر "

(28) - مصدق حامد : المربع السابق ، 88 " إنما نظام السفن و

العلو لا يستبعد مطلقاً أمان وجود ملكيات شائعة فيمكن أن

يكون منزل معاً بسور فيكون السور والجانب الخارجي

الموجود به وارثاً للفناء ملكية شائعة بل يمكن أن تكون أراض

السفن والعلو مطوقة للخير "

- المادة 65 من المرسوم الخيريان : " إذا كان باب السفن

والعلو واحداً فلتأمن من صاحبهما استعماله استعمالاً

مشترئاً " .

وبهذا يكون من الصعب تأييد النظام بهذا النظام على بناء يشمل عشرات الأوابق ، ويزداد الأمر تعقيدا لو تصورنا ان كل طابق يشمل على أكثر من شقة سيه يلتزم ملاك الشقق بكل الالتزامات التي تتعلق بهذا الطابق حيث يكون كل واحد مائة لسه .

فنظام السفلى والعلوي يمكن الأخذ به على ارضى حد في المباني التي تتكون من طابقين لا أكثر والتي يكون فيها كل طابق لمالك واحد ، هذا ما يلجأ اليه كثيرا من الملاك في انجلترا لتملك منازلهم المتكونة من الطابقين وكذلك نجد له تطابقا في العراة القديمة في فرنسا ، وبقاءة في كثير من الدول العربية الى جانب التنظيم الجديد لملكية الشقق . (29)

عدم تلاءم هذا النظام مع الأوضاع الحالية للمباني لا يرجع الى عيب فني ما مونه انما لعدم امكانية تملك ملاك العمارة الكبيرة ، لأنه من الأمر المثالي أن يفتح تطبيق هذا النظام على المباني الحديثة ، ان يجعل من المبني وحدة معمارية لا تتميز في إنشائها وفي هيانتها او اعادة بنائها حتى يصح الميكل القانوني بيع الملاك في جماعة حقيقية ، زيادة انه لا بد من تقدير هذا النظام في زمان انه سره حيث كانت ملكية الشقق نادرة وأمر استثنائي ، مبدأ الملكية الفردية (30) .

(29) - مصافي عبد السيد البارحي : المراجع السابق ص 206

(30) - وحيد الدين سوار : المراجع السابق ص 462

جعفر الفيلسفي : المراجع السابق ص 23

الفرع الثاني : النظرية التأسيسية الموحدة .
المبحث الأول : حق النافذة (المبنى لا ينقسم الى ملكيات مجزئة)
لفهم هذه النظرية لا بد من الاشارة أنها ظهرت في بداية القرن 19
في فرنسا حيث بدأت الملكية الفردية في أوسع نطاقها فكان يصعب
الإعتراف بوجود ملكية مشتركة متباعدة في ملكية الشقق لذلك كان
أمر منطقي اعتبارها ملكية شائعة من نوع خاص .
وبالتالي يرى أصحاب هذه النظرية ان المبنى الواحد يجب ان يكون
محملاً لعدد واحد مقسماً الى ملكيات مجزئة وملاك الحقوق متعددة من نفس
الطبيعة (31) .

فحسب هذه النظرية فلا بد ان الشقق يملكون المبنى بجميع اجزائه الخاصة
والمشتركة ملكية شائعة ميزتها أنها تقوم الى استعمال المبنى والدائم
لكل ملاك أي أن هناك تسييدا المصلحة الشائعة في المبنى وهذه الحصص
تعتبر ذاتا عينيا غير مسحور تتحدد بطبيعة حقوق الملاك بانكارة حقوق ارتفاق
متبادلة (32) .

(31) - ليفر وجينوردن : المرجع السابق ص 141 "Les théories Unitaires

- بيار ريبوز : المرجع السابق ص 299 "Les théories Unitaires

- بروكينز : المرجع السابق ص 119 "Nature Juridique de la copropriété par appartement.

- مصافى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 306

(32) - هذه المادة تفسر المادة 664 من القانون المدني الفرنسي .

تراجع بعد الفناء عن فكرة الشيوع لعدم تماثلتها مع ما هو ملكية الشقة ، واقترنت الفكرة الجديدة مع تصور الفقه الإسلامي إذ اعتبر هذا النوع من الملكية قابل مقابله حقوق ملكية فردية منوطة بعملية من قوة الإرشاد تأكيداً لحق الملكية (33)

اندام تستمر فكرة الارتفاق إذ انضمت المادة 664 من القانون المدني الفرنسي المعتمد عليها في هذا التفسير في 28 جوان سنة 1938 بصدد ور قانون المباني المقسمة الى شقق .

المبحث الثاني : تقدير النارية :

من تضارب آراء هذه النارية يفهم انها لم تعط ملكية الشقق مفهومها الدقيق ، فالتقول انها ملكية شائعة يتعارف مع جوهر هذه الملكية لان الشيوع أمر مؤقت و ملكية الشقق أمر دائم زيادة على استعالة البقسمة بين الملاكين كل واحد منهم يملك شقة منفرداً عن باقي الملاكين فلا علاقة له بملكية الشقق الأخرى حتى تخضع لفكرة الشيوع ، وبذلك تكون الملكية المفترزة وانحصار في إطار ملكية الشقة وحتى منح اعتبار المبنى وحدة فلا يمكن اعتبارها ملكية شائعة بل تتأكد الملكية الفردية (34)

(33) - Labbé - HUC Demolombe - Voreilles Sommieres tribierge

مذكورين في المراجع سابقة الذكر

(34) - بيار رينورد المرجع السابق ص 242 "Le rattachement de la copropriété par appartement à l'idée plus générale de copropriété ou d'indivision conduirait à la reconnaissance à chaque copropriétaire le droit de demander le partage, mais une telle conception aboutirait à la négation d'un véritable régime de copropriété organisée".

كذلك لا يمكن اعتبارها ملكية فردية معدومة بحقوق ارتفاق لأن الأجزاء
المشتركة جبراً لا يتجزأ من ملكية الشقق، وليست حقوقاً عينية منفصلة
عنها - (35)

ونظراً لعدم دقة هذه النازية أقرت تحقيقات أخرى لتعدد
الناحية القانونية لملكية الشقق .

وبعدنا عن اعتبارات أخرى أكثر ملاءمة لهذا النوع من الملكية
برزت نازية ازدواج الحق .

الفرع الثالث : نازية ازدواج الحق

المبحث الأول : تقديم النازية .

يذهب الرأي الغالب في تحليل أبيعة حقوق الملاك إلى إلغاء
فكرة حقوق الارتفاق المتبادلة في مباح الملاك، يستعملون الأجزاء
المشتركة ويستفيدون منها ليس على أساس الارتفاق وإنما على
أساس أن هذه الأجزاء المشتركة ملكية شائعة ، وحيث أنها
ملكية شائعة فليست محسلة لإلتزامات خاصة ، إنما تكون بجميع
الإلتزامات المتعلقة بها، الإلتزامات مشتركة وتكون إدارتها كذلك
مشتركة .

(35) محمد حامد مصالحي : الموضع السابق ص 141

مصطفى السيد الجارحي : الموضع السابق ص 198

جعفر الفهلي : الموضع السابق ص 21

أما الأجزاء الخاصة لمبي وسندها معدل ملكية مفرزة إذ أن للمالك
الحق في ملكية أحد هما ملكية مفرزة تأسس للمالك كل السلطات
من استعمال واستغلال وتصرفه والآخـر حق ملكية شائعة
بين ملاك الشقق ويكون مملوفا الأجزاء المشتركة ، ولم هذا
سميت هذه النارية بنارية الإزدواج - (36)

إن هذه النارية التقليدية كانت في الحقيقة منطلقا للتعدد السليم
لأبيعة ملكية الشقق وبعض التعديلات جعلتها تسير نموا
الفهم الحقيقي والحد يحد لهذه الملكية .
إنما هذه النارية نازت إلى الملكية المفرزة على أساس أنها حق مستقل
عن ملكية الأجزاء المشتركة ولكن مفهوم ملكية الشقق ما انفك لذلك
حيث إن للمالك حق ملكية واحد وإن كان محله يحتوي على نوعين من
الملكية وعلى هذا الأساس انحل القانون الفرنسي فكرة جديدة على أن
الجزء الخاص والحصة في الأجزاء المشتركة تكون معا قسما " *co-propriété* "
وبذلك وعد المشرع محل العمل الذي يكون للمالك الحق (57)

(36) - جينور وجينوردن : المرجع السابق ، ص 142 " *la théorie Dualiste* " .

بروكينز : المرجع السابق ، ص 120

بيار رينورد : المرجع السابق ، ص 300 و 303

مينا في عبد السيد الهارفي : المرجع السابق ، ص 206

بجنسرافسني : المرجع السابق ، ص 37

مشار إلى هذه النارية بانتهارفي ، مقالة اسماعيل غانم المرجع

السابق ، ص 24 .

(37) - قانون 10 جمادى الأولى 1365 ، مادة الذكر المادة الأولى منه .

للعمارة او المبنى مقسم الى اقسام وليس الى ملكيات مفرزة وأخرى

شائعة. (38)

وبهذا يكون لكل مالء حصه في الأجزاء المشتركة مفروضة بحقه على الشقة انما ممارسة الملاء لسدائمه على الأجزاء الخاصة فتكون سلاسل استثنائية (أي حقه في الاستعمال والإستغلال والتصرف) بعكس سلاسله على الأجزاء المشتركة والتي ينحصر الحق فيها على الاستعمال فقط وبصفة مشتركة .

زيادة ان حق الملاء على ملكيه المفرزة لا يجعل له سلطة التصرف في الأجزاء الخاصة دون الحصه في الأجزاء المشتركة ، فالحق واحد وماله واحد غير قابل للإنفصال في جميع الاعمال القانونية. (39)

أخيراً انصار نظرية الإزدواج عدم انفصال الحقين على اساس تبعية ملكية الأجزاء المشتركة المطلية المفرزة لأن الأجزاء المشتركة أعدت لخدمة الأجزاء الشائعة. (40)

(38) انزل بعد الفقهاء اصطلاح شقة عن اصطلاح قسم لأن حق الملكية يرد على الشقة - بينما نجد المشرع الجزائري استعمل اصطلاح حصه : انظر المادة 743 من القانون المدني الجزائري .

(39) - بيسروكينز : المرجع السابق ص 121

جعفر الفنيلي : المرجع السابق ص 35

(40) - بينور وجيفوردن : ص 144

مصطفى عبد السيد البارجي : المرجع السابق ص 208

المبحث الثاني : تقدير مفهوم نارية الإزدواج
بعد تأويل مفهوم هذه النارية أصبحت محللا لكثير من التساؤلات
القهيبة ، فهل يمكن اعتبار ملائمة الشقق ، ملائمة متعددة المحل
المتبسط في القسم (41) ؟
ونقدا لهذه النارية اعتبر من المبالغة القول بأن الأجزاء المشتركة و
هي تشكل مجموع المبنى وأهم جزء فيه أنها تابعة للأجزاء الخاصة ،
الأمر الذي يؤدي إلى القول أن حق الملكية على القسم ليس حقا
تقليديا للملكية الخاصة إنما مقاعينا جديدا يحول حق الإنتفاع الخاص
على الأجزاء الخاصة وحده إلى إنتفاع مشترك على الأجزاء المشتركة .
وبالتالي اعتر على هذه النارية بأن المبنى الواحد يجب أن يكون محلا
لحق واحد ولا يمكن أن يتكون أجزاءه الماتلفة محلا لحقوق متعددة
من نفس الطبيعة .

اننا إلى تجاه الغالب ايد هذه النارية بعد تداركها ان ملكية الشقق
ملكية تامة تشتمل على صاحبها حقا عينيا يشمل الشقة وعضة من الأجزاء
المشتركة وهذا لا يعني ازدواجا في حق الملكية (41)

الفصل الثاني : ملكية الشقق والحقوق الشخصية

الذم الاول : عن النارية

نظرا للخلل الذي وقع في الناريات السابقة بين الملكية المفززة و الملكية الشائعة اتجهت بعض الفقهاء الى مجال الالتزامات لحصل مشكلة البايعة القانونية لملكية الشقق (42)

فحسب هذه النارية يتم تكوين جمعية تكون هي المالكة للأجزاء المشتركة وتتولى ادارتها .

وأكثر من ذلك ذهب بعض انصار هذه النارية ان هذه الجمعية المكونة تعتبر مالكة لكل المبنى وليس للملاك الاعاقوا شخصية .

أولا : الشقق المعنوي مال لكل المبنى :

من صعوبة تحديد البايعة ملية الشقق ذهب التفكير في أن تكون الجمعية التي تتكون حتما لئلا يفرغ على الأجزاء المشتركة هي المالكة لكل المبنى ولأ يبقى للملاك الاعاقوا شخصية تكون مصدر الثقات الإستشارية والمشاركة . ومصدر حقوقهم في الإدارة والتداول مصدر التزامات العباء المشتركة وهذه الحقوق نجد أساسها في القانون الجزائري بالترخيص لنشاء تعاونيات عقارية . (43)

(42) - مصانفي عبد السيد الجارعي : المربع السابق ، ص 37 و 320

- جيفور وجيغوردن : المربع السابق ، ص 6

- بياررينورد : المربع السابق ، ص 244

- جعفر الفضي : المربع السابق ، ص 35 " فعلا اتخذت بعض

الدول هذا المفهوم مثل انجلترا وبعض ولايات من الولايات

المتحدة "

(43) - 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 متعلق بتدعيم

التعاون الساري المادة الثانية منه " ان التعاونية العقارية هي

شركة اشخاص مدنية وذات رأس مال بتسيير ، هدفها الأساسي

هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن الملائم .

ولقد اعترف القانون الفرنسي بهذا النوع من الجمعيات (44)، وينتشر في أمريكا نظام الجمعيات هذه بكثرة .

سبب هذه النازية ليس للشريكتي هذه الجمعية عند الملكية انما حقوق شخصية تاول له حق الانتفاع بالأجزاء الخاصة فيقع عليه عبء صيانتها والثاني حق انتفاع مشترك متمثل في الأجزاء المشتركة والتي تقع نفقات حفظها على جميع الشركاء .

ثانيا : الشئ المعني بطلب الأجزاء المشتركة .

نارا ان الطلب الذي وقع فيه أصحاج هذه النازية بين نظام الجمعية التعاونية وبين الملكية الفردية للشئ تراجع هذا الرأي عن فكرة ملكية الشئ المعني لكل المبنى بما فيه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ، و اعتبر أن الجمعية تملك الأجزاء المشتركة فتتولى ادارتها ، أما الأجزاء الخاصة فهي مدية لمصاحبها .

وبالتالي يكون من السهل تفسير سندات المالك على جزئه الحفرز وتفسير سندات الجمعية على الأجزاء المشتركة ، وبهذه الصورة يتم تحديد

الأبيعة القانونية لملكية الشئ (45)

(44) - قانون رقم 519 - 71 المؤرخ في 17 جويلية 1971 . المادة

11 تواجه بصفة عامة الشركات التي تهدف الى تكوين الشركاء من الانتفاع بالشئ ثم ملكيتها او الاقتدار على الانتفاع بها فقط .

(45) بروكيسنر : المراجع السابق ص 123

النسبة الثاني : تمديد النارية

إذ إن مزية الشق بآنون الإلتزامات أمر لا يستقيم ومفهوم الحماية هي بعد أدائها ، فهو يمدد ما عدا التحقيق التي تؤكد الملكية النامية للشقة ، فلا يمكن اعتبار العمل الوارد على الشقة - إذا شخصيا لأن صاحب الشقة مالكها وليس مستأجرا متى يدخل حقه في آثار ميدان الإلتزامات زيادة على هذا إن العمل الشخصي لا يعطي لصاحبه إلا حق الانتفاع بالعين دون بقية الحقوق المنفردة عن حق الملكية بينما يمدد أن صاحب الشقة له كل السلطات التي يحولها له محل الشقة .

فالرأى المساند لهذه النارية لم تميز بين طبيعة ملكية الشق ، وبحث العلاقات الخاصة التي تتم بها هذه الملكية (أي مصدرها) أي من دارق تكوين جمعية تعاونية أو شركة عقارية) والتي تنضج أثناء إدارتها ، فإذا تم تملكه الأجزاء للشقة فنصبح أمام ملكية فردية والتي تشمل لصاحبها كل سلطات الملكية وليس سلطة الانتفاع التي تشمل للمستأجر فقط .

زيادة على ذلك نلاحظ في مجال البحث عن طبيعة ملكية الشق وليس من طبيعة إيجار الشق التي تشوبه في حالة ما اعتبرنا أن الجمعية كشخص معنوي يملك المبنى والشاغلين للشقة مستأجرين لديهم .

وكذلك القول أن الشخص المعنوي يملك الأجزاء المشتركة بذات هو مع وجود طبيعة الشق لأنه لا يمكن فصل الأجزاء المشتركة عن الأجزاء الخاصة وبالتالي لا يجوز التسليم بالبيعة لأكثر من مالكين مختلفين ونحن أمام ملكية واحدة .

وأخيرا نلاحظ أن الصعوبة في تحديد الابعدة القانونية
لملكية الشقق ترجع اساسا الى التمسك بابقائهما داخل
الفهم التقليدي للملكية والذي لا يعرف الا نوعين :
ملكية فردية و ملكية شائعة ، ولهذا السبب لا توجد ملكية
الشقق مكانها المستقل بين هذين النوعين من الملكية .
في حقيقة الامر ملكية الشقق نوع آخر من الملكية ولذلك
يجب البحث عن طبيعتها القانونية بعيدا عن الفهم
التقليدي للملكية ، حتى لربقت دائما في اطار الحقوق
العينية .

فهو حق عيني يات من احدى سلطتين ، سلطة على ملكية
مفرزة متمثلة في الأجزاء الخاصة ، وسلطة أخرى على
ملكية مشتركة متمثلة في الأجزاء المشتركة ، انما دائما
في اطار حق عيني واحد .

الفرع الثالث : التكييف القانوني لملكية الشقق حسب التشريع الجزائري .

من خلال تعريف المادة 743 من القانون المدني والتي تنص

” الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها

العقار المبنى او مجموع العقارات المبنية والتي تكون

ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة اشخاص تشمل

كل واحدة منهما على جزء خاص ، ونصيب في الأجزاء

المشتركة ” يتضح لنا ان المشرع الجزائري حدد الابعدة

القانونية لملكية الشقق باعتبارها ملكية تحتوي على جزئ

مفرز وجزء مشترك ، اي أن الأجزاء الخاصة والنصيب في

الأجزاء المشتركة يكونان الحق العيني للمالك ، اذ ان المشرع
الجزائري ادرج المحتوى المركب لهذه الملكية دون التغير في الحق
العيني للجزء الخاص الذي يخوله لصاحبه كل سلطات الملكية
الفردية، (46)

اما بالنسبة ما يخوله هذا الحق العيني للأجزاء المشتركة
فهذا ما عتبر عنه المشرع الجزائري بالنصيب في الأجزاء
المشتركة ، أي ملكية مشتركة بين جميع الملاك .
ولم يفسح المشرع الجزائري جماع الجزئين لتعديده هذه
الملكية باصطلاح القسم أو الحصص كما فصل المشرع
الفرنسي باصطلاح سمية القسم (46) .

(46)

إنظر كذلك المواد 2 والمادة 5 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 12 نوفمبر 1983 .

الجزء الثاني : التليم القانوني لملكية الشقق .
تتميز ملكية الشقة عن غيرها من صور الملكية المشتركة .
أنها حسب أحكامها الخاصة يوجد فيها نوعان من
الأجزاء ، أجزاء معدة لتحتل الخلاء وتسمى بالأجزاء الخاصة ،
و أجزاء معدة لتحتل المرافق المشتركة أو بعضها وتسمى بالأجزاء
المشتركة التفرقة تتحدد حقوق وسلطات مالك الشقة (47)
الفصل الأول : التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .
لتمييز الأجزاء الخاصة عن الأجزاء المشتركة لا بد من الإشارة
إلى المبنى السكني يكون محلا لملكية الشقق .
حسب العديد من التشريعات (48) ليست ملكية الشقق نظاما
لتملك الأراضي الزراعية أو الأراضي المعدة للبناء ، بل وليست
إلا طارئا قانوني السكني يتعلم ذوي الشأن قبل انتهائها

(47) . عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق ص 1018

وحيد الدين سوار : المرجع السابق ص 350

زهدي يكن : المرجع السابق ص 125 ، ص 128

مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 20

يوسف الفضلي : : المرجع السابق ص 23 ، إلى ص 27

حامد مصدقي : المرجع السابق ص 141

بروكيز : المرجع السابق ص 120

زينور وبيوردن : المرجع السابق ص 8

بيار رينورد : المرجع السابق ص 250

CHRISTIAN ATIAS :

La copropriété des im-
meubles bâtis dans la
jurisprudence: P. 98 le rôle
de la distinction des
parties privative et com-
munes.

(48) - المادة 743 من القانون المدني الجزائري

المادة 863 من القانون المدني المصري

المادة 811 من القانون المدني السوري

المادة 860 من القانون المدني الليبي

المادة الأولى من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965

البناء ، اذ ان ملكية الشقق تفتقر مسبقا وجود مبنى (العقارات المبنى

في حالة عدم وجود مبنى) ولكن ليس لكل مبنى يصلح أن يكون محلا

لملكية الشقق ، انما يجب أن تتوافر فيه اوصاف معينة .

يجب أن تتعدد فيه المحلات أي تحتوي على الأقل على محلين والمحل

في هذه الحالة عبارة أو عدة حجرات لها مدخل رئيسي مستقل . (49)

يجب ملاحظة ان المبنى الواحد يمكن أن يتضمن أكثر من جناح بل يمكن

ان تتعدد المباني وهذا ما نفهمه من عبارة مجموع العقارات المبنية التي

اشار اليها المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي . (50)

ولا يشترط ان تكون الارض المصنوع فيها الشقق ملكا لملك الشقق فيمكن

ان تكون الارض ملكا للدولة او ملكا لشخص آخر غير الملك اذ ان يمكن

ان تكون المباني المشيدة على أرض مطوكة لغيرهم ، وحسب الملكية في هذه

الحالة يمتد الى الارض بل يصحرفي المبنى .

وتبقى العلاقة الموجودة بين ملك الارض وملك المحلات في اطار

آخرين أمهما القانون اولا فتأني ببيان علاقة الملاك فيما بينهم .

(49) - التعريف الذي اخذ به المشرع اليوناني : (ذكر في مقالة

بورتياس سابقة المذكور)

(50) - في الحقيقة لقد ميز القانون الفرنسي بين فرضين اطلاقا لأول

مجموعة العقارات المبنية والتي على الثاني الوحدة العقارية

(voir l'article 1033 du Code de Commerce) والاختلاف الوارد بينهما ان

الوحدة العقارية يوجد فيها بجانب الذات المشتركة أو

الممرات المشتركة تابع أمر مطوكة ملكية خاصة ، هذه القطع

الأرضية قد تكون مبنية اولا (المادة الاولى من قانون 10

جويلية 1965)

نجد فكرة الوحدة العقارية في مرسوم رقم 4676 الصادر بتاريخ

1965 المذكور سابقا ، والمضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة

للعقارات ومجموع العقارات المقسمة الى اجزاء ، انما حذف عبارة

مجموع العقارات في مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1965

والذي تضمن " تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير

العقارات الجماعية " وان نذكر ان المشرع الجزائري بهذه التعريف

لقد اعتمد في الوحدة العقارية الموجودة في القانون الفرنسي .

ولا يملك الأركان أحد مطلق الشئ شخصي تمثل في إحدى
المؤسسات العامة فهي تملكها أي مالك فادي من طرف القانون ،
خاصة فيما يتعلق بالأعباء المشتركة .

الفرع الأول : تحديد الأجزاء الخاصة

يقصد بالأجزاء الخاصة في ملكية العقار أجزاء المبنى المصنوعة للاستعمال
الشخصي لكل مالك على حدسي . (51)

ولذلك يوجب البحث أولا دائل المثل عن هذه الأجزاء إذ ليس كل
الأجزاء التي تحدد هي أجزاء خاصة أي لائدة مالك الممثل دون غيره
من الملاك . (52)

ولقد حددت الأجزاء الخاصة حسب المادة 744 الفقرة الثانية من
القانون المدني الجزائري بالمثل الآتي :

(51) - المادة 744 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري " تعتبر
أجزاء خاصة ه الأجزاء المقاربات المبنية أو غير المبنية والمطوونة بالتقسيم
لكل واحد من الملاك الرءاء بغير الإستعمال الشخصي والذات
المادة 2 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983
" الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية
والخاصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع
جميع الحرافق التابعة له ."

(52) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المراجع السابق ص 20 من المادة

865 من القانون المدني المصري .

بروكيميز : المراجع السابق ص 58 " المادة 2 من قانون 10 جويلية 1965

لم تفصل في تحديد أنواع الأجزاء الخاصة بل نصت على انه كل ما هو

خاص بالإستعمال الذاتي " - جيبثور وجينوردن : المراجع السابق ص 118

- دنيان سيزار : المراجع السابق ص 20 - وعيد الدين سوار : المراجع

السابق ص 456 .

- كل تبايط الأبر والارضية والتضائية .
 - الاسقف والحواسر بالا استثناء الدورات الاساسية في البناء .
 - الحواجز الداخلية وابوابها .
 - ابواب المساطح والنوافذ والابواب النافذة ومداخل الشبائيه و
المصارج والستائر وتوابعها .
 - قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات .
 - الالات الداخلي للحيطان والحواجز ميهما كانت .
 - الانابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالآجهزة من مجموع
الحنفيات واللوانم المتصلة بها .
 - اطار واعلى المداخن والغازين والغازين المموهة .
 - الالات الصحية للحمامات والمنسلية والمرحاض .
 - أدوات الطبخ .
 - الالات الخاصة بالمتدفئة والماء الساخن التي يمكن ان توجد داخل
المحل الخاص .
 - وتعتبر مشتركة بين الملاك المتجاورين الحواجز والحيطان الفاصلة بين
المحلات الخاصة دون الجدران الرئيسية في البناء . (53)
-

(53) اشار اليها المشرع الجزائري في المادة 744 الفقرة الثالثة من القانون
المدني لا زالة أي التباعد بينهما وبين الاجزاء الخاصة ان في
تحديد طبيعتها القانونية فهي تعتبر اجزاء مشتركة انما
هي حواجز مشتركة بين الملاك الذين تفصل شققهم فقط .

تعتبر الأجزاء الخاصة بالعنصر الأساسي في ملكية الشقة وان كانت أقل قيمة من الناحية الاقتصادية من الأجزاء المشتركة (54)
(انظر الفصل القادم من البحث) .

لم تذكر الأجزاء الخاصة على سبيل العنصر بل يمكن ان تعتبر
أجزاء خاصة ككل جزء من المبنى معد للإستعمال الخاص للمالك
دون بقية الملاك ، وهذه الأجزاء خاضعة لسلطة المالك
فيما لا يلحق القرار ببقية الملاك (55)

(54) - اسماعيل فانم : المراجع السابق ص 48 " الأجزاء الخاصة تمثل

الشقة التي تعتبر المبدأ الأساسي مهما زادت قيمة الأجزاء

المشتركة في حجمها وصلتها بمقايير البناء وسلامتها ومهما

بلغت ثنائيا بناهما "

محكمة النقض - باريس - القسم المدني - الخرفة الثالثة 12 . 7 . 71

(55) - المادة 13 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12

نوفمبر 1983 " وبشكل عام كان ما هو مندرج داخل

العقارات مما هو مخصص لإستعمال ساكنها لا غير "

وتلاحظ طالمة المشرق الجزائريان المشرفين الفرنسي والمصري في
تمتاده للجزء الخاصة وهذا دليل على اهتمامه بهذا
النوع من الملكية .

الا أن هذه الأجزاء المادية قد لا تكون موجودة بهذا التفصيل
فيمكن أن يوجد الحد الأدنى منها ومع ذلك تعتبر الشقة
تامة (56)

لان حصة المالك على شقته لا يقع على هذه الأجزاء المادية فقط بينما
هناك النشاء الذي يحدد الحوائط والأبواب لا يجب أخذه .
فهذا النشاء شيء غير مادي يشكل مع غيره من الأجزاء المادية الموجودة
الوحدة التي تكون المصل الذي تمارس عليه حقوق الملكية المفترزة للمالك .

(55) - مصافي عبد السيد الجارحي : المراجع السابق ص 21

- بـمـفـرـاـتـمـلـي : المراجع السابق ص 25

(57) - جينور و جينورد : المراجع السابق ص 79 GIVORD et GIVERDON :

" Le droit de copropriété d'appartement existe même si son appartement
livré nu c'est à dire au moment où seul le gros oeuvre est construit
l'appartement existe et peut faire l'objet du droit dont il s'agit
nus sans parquet ni plafond".

BROQUISE :

"C'est l'espace compris entre des murs et non ces murs eux même que l'on
pour un commerce, une industrie, une profession liberale comme l'
habitation, il ne faut pas oublier que la propriété d'appartement
guere que celle d'un espace, c'est une nouvelle sorte de propri
pour objet non une chose corporelle mais un espace, il s'agit d
répartir un espace entre des copropriétaires à l'interieur des
plafonds et des planchers".

انما لا يمكن أن ندخل في أهمية هذا الفناء إذ كيف يمكن ان تتحدد مراسم الفناء دون أدنى جزء من الأجزاء المادية ، فهو مجرد تصوير ذهني ، يصعب ادراكه حتى المالك على مجرد الفناء وممارسة سلطاته عليه ، وان تم التسليم بوجوب هذا الفناء دون الأجزاء المادية فهو مؤقت إلى حين اقامة الأجزاء المادية لا اعتبار الأجزاء الخاصة بوجوبه فصلا .

والا لا يمكن الكلام عن ملكية الشقق بوجوب فناء بين الاملاك (بمعنى المبنى) إذ أن المبنى يحصل عنده الملكية شرطه بوجوبه لتحدد مفهومها ، والمبنى لا تأنهر معالسه الا بوجوب اقلية الأجزاء المادية. (58)

هذا الخلاص في الرأي يؤكده مدى تاور ملكية الشقق وفعلا أطلق عليها مساكن الفناء "مسكن الفناء" إلا ما الحذي يؤكد لنا أنها ملكية ذات مفهوم ذاتي لا تدخل في معنى الملكية التقليدية سواء فردية منها أو المشتركة .

الدرج الثاني : تحديد الأجزاء المشتركة

يحدد بالأجزاء المشتركة هذه الأجزاء من المبنى المعدة للا استعمال لخدمة المصلحة لكل الملاكين او لبعضهم .

فمصارف الأجزاء المشتركة الا استعمال و منفعة الملاك (59)

(58) - برنيانر ابوستلوس - المقالة السابقة 597 . " L'espace à lui seul ne suffit pas pour désigner un appartement".

(59) - برزوكيز : المربع السابق ص 53

مضانى عبد السيد الجارحي : المربع السابق ص 12

اسماعيل فانم : المربع السابق ص 28

واسهل من ذلك يمكن تحديد الأجزاء المشتركة بعد عنصر الأجزاء
الخاصة (60). كذلك بمجرد الدخول الى البناء من الناحية المعمارية يمكن
تحديد الأجزاء المشتركة لأنها أولا وقبل كل شيء تساهم في إقامة
البناء وتكون هيكله. (61)

معظم القوانين نصت على الأجزاء المشتركة على سبيل المثال وبذلك
يبسوز أن تعدد في العقد المنشع للملكية او اثباته لا حتى يقضي بخير
ذلك. (62)

وبصفة عامة يمكن اعتبار الأجزاء المشتركة حسب المادة 745 الفقرة
الثانية من القانون المدني الجزائري كما يلي :

- الأجزاء الفنية والبساتين والجنائن والمداهل .
- الجدران الرئيسية في البناء وادوات التجهيز المشتركة بها غيرها جزئيا
- الأنايب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة .
- الخزائن وخلافتها ورؤوس المداهل المعدة للاستعمال المشترك .
- الخزائن الخارجية والدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها او بعضها
للاستعمال الخاص من طرف مالك واحد .
- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة .

(60) المادة 2 من القانون الفرنسي رقم 557 الصادر في 10

جويلية 1965 .

" Tout ce qui n'est pas privetif est donc commun".

(61) - جعفر الفضي : المربع السابق، ص 6 " تام المشرع السويسري

بتحديد الأقسام المشتركة على سبيل العصور وهي أرب البناء والساحية

والإنشآت الرئيسية من البناء والإنشآت والتحديدات المعدة

للاستعمال المشترك " .

(62) المادة 745 الفقرة الاولى من القانون المدني الجزائري

المادة 856 من القانون المدني المصري .

التاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد .
تلا ذلك ان الأثر هي البروز الأول من الأجزاء المشتركة لانها الوحدة
التانونية التي يقيم عليها المبنى .
المشروع الميزاني يباء بقائمة الأجزاء المشتركة أكثر تفصيلاً من المشروع
الفرنسي الذي لم يفرغ الدرايينزوالأسطح والسدرج والمصاعد ضمن
القائمة التي حدد فيها الأجزاء المشتركة . (63)
وبذلك حاول الفقه اعطاء صفة لهذه الأجزاء التي لم يذكرها المشروع
الفرنسي ، وبالنسبة للدرج اعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأجزاء المشتركة
بمفرده البعد ضمن أدوات التجهيز المشتركة (les éléments communs)
والبعد الآخر يجعله جزءاً لا يتجزأ من الجدران
الأساسية . (64) اما المصعد فاعتبره الفقه ضمن أدوات التجهيز
المشتركة . (65)
وبالنسبة للدرابيز ، في حقيقة الأمر نستغرب أن نجد ضمن الأجزاء
المشتركة مع العلم أن هذا البرز مناصر للأستعمال الناس .

(63) - المادة الثالثة من القانون الفرنسي رقم 65-557 الصادر بتاريخ

10-جويلية 1965 .

(64) - جيفور و: يفوردين : المربع السابقة ، 68

"Il n'ya pas ... 73 - 61 ...
d'immeuble à étage sans escaliers, celui-ci est une partie essentiel
maison, liée à son existence même".
- د نيار: سبيلار : المربع السابقة ، 73
" La définition des parties communes : Les ascenseurs et leurs accessô.
(cage, machinerics, cables est...).

المشروع الجزائري فنحن ما نرى عليه الفقه والقضاء في فرنسا لا يبراز أهمية هذا الجزء في إعلاء روثنة للمباني الطونة من شقها للمحافظة على الملمر الجزائري للحمارات (56)

وكذلك بالمشيئة للأسطح لم يذخرها المشروع الفرنسي ضمن الأجزاء المشتركة (57) ونأرا للمشاكل التي يظن ان تنجر عن سكوت المشرم من اعتبار الأسطح جزءا مشتركا لم يتأخر المشروع الجزائري بوضعها ضمن الأجزاء المشتركة.

(66) - مطامعة النقا 10 مارس 1973 : التأكيد أن الدرايو جزء

مشترك

-- بروكيز : المربع السابق 85

"Les balcons de pierres sculptées qui par ailleurs leur disposition et leur élégance concourent à l'ornement de la façade de l'immeuble doivent être rattachés dans les ornements réputés parties communes par le règlement de copropriété".

د استماعيل فانم : المربع السابق 26 " ان مسألة التوافذ

والشرفات مسألة خلافية ان يرى البعض أنها من الأجزاء الخاصة و

البعض الآخر يراها من الأجزاء المشتركة ، ان هي تابعة للجدران

الرئيسية التي توجد بها ولكن هذا الخلاف محدود الأهمية ان أنه حتى

بالنسبة للرأي القائل بأنها من الأجزاء الخاصة ان هي مخصصة

لا استعمال مالك الشقة او الشقة فان المالك ليست له حرية مملقة فمسي

التعديل فيها ان يوزله أن يقوم بأي عمل يغفل بانسجام مظهر البناء "

(67) يرجع الأمر الى الفقه والقضاء في اعتبار الأسطح من الجدران

الأساسية Gros Oeuvre ولا بد من تقديرها في النظام الداخلي .

بالإضافة إلى التقسيم العام الذي ورد في القانون المدني الجزائي ،
جعل مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 الأجزاء
المشتركة في ثلاثة أصناف .

أولاً - الأجزاء المشتركة من المبنى الأول

- هي الأجزاء المخصصة لا استعمال جميع الشركاء في المبنى وتشمل :
- كل الأرض المشيد بموجب العقار عليها والأرض التابعة له ولا سيما
القاع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة .
 - البوابات وطرق المرور .
 - شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز
والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية .
 - مسكن أو مساكن الدوابين الموصولة في أحد المباني أو في كثير منها .
 - المصلات الموصولة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة
مقانب معدة لمصالح إدارة المجموع العقاري .
 - وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والإستعمال المشتركة
بين جميع المباني .

ثانياً : الأجزاء المشتركة من المبنى الثاني

هي الأجزاء المخصصة لا استعمال الذين ينفصلون وحده بحينها و
تشمل :

- الأسس والبدان الخشبية الخاصة بالواجهة أو بواجهة المقتد أو
الواجهة الأخرى والبدان الخشبية للأرضيات (السقائف ، العوارض
الروافد) ، والبدان الأعلى من الحصار السني يشكل سقفها و
بنا ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم .

- نوافذ الزوايا المثلثة والزاوية المعكرونة والمثلثية والروانحة
مخصصة كلها أو بعضها لمنفعة أحد الملاكين باستثناء الدرابيز والأعمدة
الدائمة للنوافذ والشرفات فالأخرى المزججة أو مغالقة الدبابيلك بأنواعها
التي هي جميعها ملك المالك .
- المحلات والمساحات والإرتفاعات المشتركة والأبواب والأبواب
وممرات الدخول والأدراج واروقة الأفساح أو أماكن الخدمات العامة
مثل أماكن التمدادات وصناديق القمامة ومساحات الأوابق وأقفاس
السلا لم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي
توجد في الأجزاء المشتركة .
- جميع مساحات الأفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لا ستعمال
أحد الملاكين وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة .
- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق السرداية
ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المصالح .
- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط
مياه الآسفلت والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تناليمها .
- قنوات مساقط وممرات المياه المستعملة ومجاري المراحيض والمجاري
ومأخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء
والغاز والكهرباء .
- أبعاد أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة
والمخصصة لا ستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم .
- سرديب هذه القنوات المبنية
- التفرينات الثانوية المؤدية الى العمارة المعينة والتي تصلها

ان اقتضى الحال بنشآت الماتشي العامة والثغوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتأجير ومشاعب المواسير.

- جميع الاجزاء والمئات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك جميع الاشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الاجزاء المشتركة، مثل تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة وصناديق التمام.

- جميع الاشياء او الاجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص لعينه من اجزاء المبنى المقسم او الاشياء والاجزاء التي ينص القانون أو الحرف على أنها مشتركة، مع العلم أن جميع الاجزاء المعدة للمعدة ليست على سبيل الحصر.

ثالثا : الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

تتضمن الاجزاء المشتركة من هذا الصنف على المصاعد خاصة وآلاتها وأقناص المصاعد الموجودة في العمارات .

لقد انورد المشرع الجزائي بوضعه هذه التصنيفات لتعدد أكبر قدر ممكن للاجزاء المشتركة تمديدا لاي خلاف فينبأ بين الملاك بشأنها وضع ذلك لم يجعلها على سبيل الحصر بل تراه المبال مفتوحا للدوام الدائلي الذي يمكن ان يتفق عليه ملاك الشقة بادراج كل ما هو متعلق سواء

بالاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة . (68)

المفرد الثالث : العلاقة الموجودة بين الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة .

قد يرحب الفقيه بين الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة وذلك عند

(68) - المشرع الفرنسي لم يعد هذه الاجزاء المشتركة .

ومسود عناصر خاصة في داخل الأجزاء المشتركة (مثال ذلك الأجزاء

سواء أجزاها مناديات البريد أو أجزاها من الشقق والوضوح في الباب الثاني

الخارجي (69)

وكذلك يذكر أن توجد الأجزاء الخاصة للمالك آخر كود مدونة

الإستعمال الخاص في سرد الأجزاء للمالك آخر .

ويوزن مساحة أو بناء لم يكن جزءا من المبنى ه هذا ما يظهر عادة

عندما يقوم مالك الطابق الأرضي بتطيان مساحة ملاصقة لطابقه أو بتملكه

مبنى مما هو يقوم بربطها بشقته ولكن هذه المساحة أو البناء يبقى اجنيا عن

المبنى ولا خصه في الأجزاء المشتركة بالنسبة لهذه المساحة أو البناء

المطبق ان يعتبر جزءا خاصا (70)

وبذلك يكون التباين واضحاً بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ان

حتى بالنسبة للأجزاء التي لم تحدد بنص قانوني فيبقى للدائم الداخلي

لملكية الشقق تعدد ما او يكون مزار الإستعمال والإنتفاع المشترك

هو الفاصل ه فكلما كان الإستعمال والإنتفاع مشتركا كانت أجزاء مشتركة

زيادة أنه في غالب الأحيان تكون الأجزاء الخاصة مبنية في سنبلين

الملكيسة (71)

انما يتباين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة تثار مسألة العلاقة القائمة

بين الجزئين على الترتيبات التي تناولت تنظيم ملية الشقق اعتبرت الأجزاء

(69) - بيار رينورد : المربع السابق من 245

- بيغور رينورد : المربع السابق من 308

- بروكس : المربع السابق من 62 الى من 3

(70) - بيمبراندلي : المربع السابق من 5

- مصافى عبد السيد البحارحي : المربع السابق من 46

- اسماعيل خانم : المربع السابق من 40

(71) - لويس مورلي : المربع السابق من 3

الخاصة والأجزاء المشتركة شيئان أحدهما واحد وإن اختلفت طبيعتهما (72)

فالأجزاء المشتركة لا تكون معك لتصرفات مستقلة عن الأجزاء الخاصة. (73)

بهذا التصور يمكن إبراز حقيقة العلاقة القائمة بين الأجزاء الخاصة

والأجزاء المشتركة : هما عنصران لشيء واحد وأهم من التمييز بينهما

هو إبراز حق العلية الوارد على الجزئين معاً .

الفصل الثاني : حقوق والتزامات المالكين .

لكل مالك حقوق خاصة تمنعها إياه ملكية شئته ، كذلك له حقوق

مشتركة ترمح إلى نصيبه في الأجزاء المشتركة .

ومن مهمة المالك عليه التزامات خاصة وأخرى مشتركة .

الفرع الأول : حقوق والتزامات المالك المتعلقة بالأجزاء الخاصة .

المبحث الأول : حقوق المالك المتعلقة بالأجزاء الخاصة .

"Les parties communes ne peuvent faire part isolée des parties privatives car elles sont indissolublement liées".

(73) - انظر المادة 746 من القانون المدني الجزائري

- المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر

بتاريخ 10 جويلية 1965 .

(راجع الجزء المتعلق بالطبيعة القانونية لملكية الشقق . الباب الأول

للبحث) .

لحالة الشقة ما للمالك من حقوق ، حقه العيني له خصائصه الخاصة ،
فبصفة بصفة الدوام ويخول له كافة السلطات التي تحظى لاي مالك
أخر بملكه مبنى منفرد ، (74)
فله أن يستعمل شقته ليستكنها بنفسه أو يستكنها شخصاً آخر وله
ان يشغلها سيؤجرها لغيره وله ان يتصرف فيها بالبيع والهبة والرهن
وغير ذلك من أنواع التصرفات تشمل الشقة بجميع أجزائها الخاصة و
العامة في الأجزاء المشتركة ،
وله كذلك أن يشارك فيها غيره على الشيوع فتكون مملوكة على الشيوع
لشخصين أو أكثر ، هذا ما لم يثبت الملاك على من التصرف فيه فيكون

(74) - عبد الرزاق السنهوري : المربع السابق ، ص 1019

- اسماعيل خانم : المربع السابق ، ص 29

- عبد الحميد محمود الحلبي : المربع السابق ، ص 510

- محسن كيدرة : الحقوق العينية الاصلية - الجزء الأول -

حق الطائفة - ص 446 ، منشأة المعارف ،

الاستدريعية 1968 ،

- عبد المنعم فرج الصدة : : حق الطائفة : شرح الحقوق العينية

الأصلية ، ص 285 الى اربعة الثالثة 1973 ،

- وحيد الدين سوار : المربع السابق ، ص 456

- مصطفى عبد السيد البارحجي : المربع السابق ، ص 48

- بهنر الفضلي : : المربع السابق ، ص 8

- زهدي نجيب : المربع السابق ، ص 127

- حامد مصافي : المربع السابق ، ص 141

لكل شقة مالكا واحدا منعا من تأثير الطائفة وانخفاض قيمة المبنى (75)

فلا تغفل، وارد على حق الملكية الكامل لحالة الشقة ومطابقا لهذا الحق

لمعابه .

يتأكد هذا الحق بنصوص قانونية يستند عليها المالك في مواجهة
الطائفة . (76)

(75) - جينور وجينوردن : المراجع السابق ص 310

- بروكييز المراجع السابق ص 91 " من المادة 23 فقرة 2
من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر في 10
يولييه 1965 .

- بيار رينورد : المراجع السابق ص 311

- دنيال سيزار : المراجع السابق ص 24 .

(76) - المادة 749 من القانون المدني الجزائري " لكل شريك في
الملكية الحق في ان يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة له حصته ،
كما له ان يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء المشتركة "

- المادة 11 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1983

" لكل شريك في الملكية الحق ان يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها

وان ينتفع بها كما يبدوله لكن بشرط الا ينزع بحقوق الشركاء

الآخرين في الملكية "

- المادة 2 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 .

"Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque
copropriétaire".

المادة 9 من نفس القانون
"Chaque copropriétaire dispose
des parties privatives comprise dans son lot".

كذلك لا يمكن ان يغير مالك الشركة من تغيير ما أعدت له شقته او كيفية
الانتفاع بها . (77)

اي انه لا يتجسس لي نفذا على المال حتى من طرف الجمعية الدائرية
لممارسة حقوقه وانما اعتبارا من تعديا على ملكية الغير مما يستوجب
مطابقتها .

اولا : حيث المالك في التعديلات والتغييرات
للك مال له مسجلا في ان يهني كافة اعمال التهيئة الدائرية
مما يبراه مناسباً والتجهيزات الضرورية لشتته . (78)

فله اجراء تعديلات او تغييرات في شقته ، مثلا ان يفصل جزء
من شقته ليبيته مستقلا او ليضم الى شقته اشقة اخرى .

(مع فر انه اصبح مالكا للثقتين) ، او الحاق تزويق في الجدران
او تصميم نوافذ فيها ، او تغيير بلاط الارض ، وكل انواع التغييرات

(77) - المادة 767 من القانون المدني الجزائري

- المادة 18 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ

12 نوفمبر 1983 .

- المادة 26 من القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 10 يوليوية

سنة 1865 .

(78) - المادة 11 فترة 2 من مرسوم رقم 83 - 666 المشار اليه اعلاه ،

" يمكن للمالك تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتسايمات ان

يعدل كما يبدونه ، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها " .

والتعديلات التي يريد مالكة الشقة اجرائها في جزئه الخاص انما
يلحق المالك هذه التغييرات والتعديلات في جزئه الخاص دون العاسر
بالجزء المشتركة بينه وبين غيره .

واذا لم يكن التغيير او التعديل يحدث ضررا بمتانة البناء فلا بد أن
يمنتج من انجاز الاعمال الا تحت مراقبة رجل مهنة متخصص مع أخذ كل
التدابير اللازمة للمحافظة على البناء . (79)

واذا حدث اي ضرر من جراء هذه التعديلات للمالك اخري يبقى المالك
المحدث للضرر مسؤولا عن هذه الاعمال . (80)

ثانيا : حق المالك في التصرف .
حق التصرف هو الأحرار الذي يبرز بوضوح سداات المالك على شقته ،
فامكانية اجراء كل انواع التصرفات القانونية دليل على وجود الحق العيني
المأول لصاحب الشقة .

(73) - مصافى عبد السيد البحارعي : المربع السابق ص 98
" للمالك ان يبيع كافة التعديلات بشرط عدم الاعمال ببنية الملاك
لان ملية الشق تحتج فيها الملنية المفزة بالملنية المشتركة "
(80) - بروكيسز : المربع السابق ص 93 شرحا للمادة 36 من القانون

الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 "Si les travaux entraînent
un prejudice soit du fait d'une diminution definitive de la valeur
lot, soit du fait d'un trouble grave, entraînent à une indemnité".

- انظر المادة 756 من القانون المدني الجزائري .

1 - البيع :

لا يمكن النفاذ الدائمي لملاكية الشقق ان يفرض على المالك الا متناع
عن بيع شقته وذلك من يوم ان يصبح مالكا لها . (81)
فله الحرية ان ينقل حقه العيني بنوعه كأي مالك آخر لملاكية مستقلة
ولا تخضع حرته في هذا التصرف لاي تخطيط مهما كان فمبدأ احترام الملكية
الفردية يكون عارضا لاي منع في ممارسة هذا الحق .
انما البيع في حالة ملكية الشقق يخضع مالكها الى التزام دفع التكاليف
المتعلقة بالأعباء العامة قبل انتقال الملكية . (82)

(81) مرسوم رقم 76 - 146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن
النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات
المتسمة الى أجزاء كان لا يسمح بالتصرف بالبيع في الشقة ال بعد
خمس سنوات من تملكها ما عدا اعادة بيعها الى هيئة عمومية
انما مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 اعاد
تنظيم هذه الملكية والغى ذلك الشرط .

(82) - المادة 754 من القانون المدني الجزائري

- المواد 21 و 60 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر
1983 .

- المادة 46 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ في 10
جويلية 1965 ، والمادة 4 من مرسوم رقم 67 - 223 الصادر
في 17 مارس 1967 تطبقا للقانون سابق الذكر .

- محكمة النقض، الغرفة الثالثة - 17 جويلية 1972 . - لبيس

لذلك يكون مالكة الشقة ملتمم باخبار جمعية الملاك بانتقال ملكية الشقة حتى يصبح بنية الملاك على علم بتغيير المالك والتعامل مع المالك

الجديد .

ونظراً للطبيعة الخاصة لملكية الشقق ، وعرضاً على تسوية وضعيتة المالك البائع قبل اخذ ثمن الشقة ، فهو ملتمم بتسليم الى الموثق شهادة لا تزيد عن شهر يؤكد فيها وضعيته السليمة اتجاه جمعية الملاك و الا جاز للمتصرف بالطلب من المشتري - الذي يمهده ان يشغل محلاً خالياً من النزاع - ان يعترف في مدة لا تزيد عن خمسة عشرة يوماً ابتداءً من اعلان التالي على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع .

(المواد 21 و 60 المشار اليهما) .

ويبقى ما لبنا بالنقطة الناقصة عن استخدام الأجزاء المشتركة حتى بعد البيع وهذا تأكيداً على ارتباط الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة ، فلا يمكن ان ينتقل الجزء الخاص دون الأجزاء المشتركة او تنتقل مثقلة بديون يتحملها المشتري وهوام يستند بها لاستفاد بها المالك السابق .
زيادة على ذلك خروج بيع الشقة الى التواعد العامة في البيع العقاري اي احترام الاجراءات الشكلية (83)

(83) - القانون الصادر بأمر رقم 70 - 91 المؤرخ في 12 / 51 /

1970 ، المتعلق بالتوثيق .

- التواعد العامة التي ينص عليها القانون المدني الجزائري من

المادة 351 الى المادة 410 .

- القانون الصادر بأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975

المتعلق بالتسجيل .

فإذا حصل ان المشرع لم يجعل تعقيدات خاصة بملك الشقة اذا اراد بيعها ، حتى في نطاق السفل والعلو رأينا امكانية صاحب السفل او صاحب العلو ان يبيع شقته وبالتالي ينتقل السفل والعلو من شخص الى آخر .

واخيرا نستنتج ان حق التصرف بالبيع هو نتيجة لتقرير حق الطئية لماحب الشقة ، ملكية كاملة ان التصرف بالبيع هو جوهر السلطات فدون هذه السلسلة ملكية الشقة متسورة .

ب- السر من :

زيادة عن امكانية انتقال ملكية الشقة بالبيع يستأج صاحبها الا استفادة من الحق العيني المقرر له بتقديم شقته ضمانا عينيا للحصول على ما هو في حاجة له من أموال .

ينضج رهن الشقة الى أحكام الرهن الرسمي . (84)

يستأج الدائن المرتهن ان ينفذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء الدين الراهن لا لتزامه .

انما التنفيذ في هذه الحالة لا يشمل الشقة كجزء من الممتلكات ولكن يشمل التسم اي الجزء الخاص والحصة في الأجزاء المشتركة معا .

(84) - ان ارمواد القانون المدني الجزائري من المادة 882 الى 936 .

والدليل على امانية تقديم الشقة لضمان لديون المالك لدى الخيره
النصوص القانونية التي تؤكد ان الديون المستحقة لجمعية الملاك والتي
تكون في ذمة أحد الملاك ، تكون مضمونة برهن قسمته . (85)

وهنا أكد المشرع أنه لا تعارض مع اجراء هذا الحق العميني التبعي و
طبيعة ملكية الشقق انما يأتي كأمر منتهي لممارسة المالك لسلطاته .
وتصرف المالك بالرهن في قسمه لا يصرف حقوق باقي الملاك حتى لو نفذ
فعلا على الشقة انما عليهم هو احترام القواعد المتعلقة بهذا النوع من
الملكية سواء بقيت الشقة في ذمة المالك او انتقلت الى شخص اخر . (86)

حـ الإيجار:

بالإضافة الى التصرف بالبيع والرهن يستطيع المالك أن يستغل شقته
بإيجارها ويضع عقد الإيجار للقواعد العامة المتعلقة بالإيجار .
في عقد الإيجار تتحدد حقوق المؤجر وواجبات المستأجر في علاقته
مع المؤجر وعلاقته مع باقي الملاك أي مواجهة نظام ملكية الشقق .
ولا حق في اعترا باقي الملاك على الإيجار الا في حالات خاصة تنافس
مع القانون والنظام العام والا دارجا له اساسا حق ملكية الشقق تفوق
لصاحبها جميع التصرفات القانونية .
وعرضا على احترام نظام ملكية الشقق يبقى المالك المؤجر مسؤولا امام

(85) - المشرع قد جعل من حق المالك في اقتراض ديون الملاك كضمان لديون المالك لدى الخيره
(86) - جيفسور وبيفسوردن : المرحوم السابق ص 129

جمعية الملاك عن التزام المستأجر في شغله للشقة والتزامه باستعمال الأجزاء المشتركة حسب ما نصت له . (87)

وبالمقابل يكون المؤجر ملتزما بتوفير الشروط الحسنة لشغل المستأجر للمحل وخاصة عدم عرقلته في الانتفاع بالأجزاء المشتركة ، لأن

ظاهريا ليس هناك علاقة بين المستأجر وجمعية الملاك وإنما بحكم الواقع يخضع المستأجر لأحكام نظام ملكية الشقق سواء للأحكام القانونية أو المتفق عليها في اللائحة الداخلية لجمعية الملاك . (88)

للمستأجر الحق في حضور جميع أعمال جمعية الملاك وله صوت تقريبي فيما يتعلق بتقرير المسائل إذ تنص المادة 764 الفقرة الثانية

من القانون المدني الجزائي انه " يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية الجمعية وله حق في الإدلاء بصوت تقريبي في الحالات الآتية :

1 - عندما تناق الجمعية التكاليف من النوع الأول (يتم شرحها في

الفصل القادم) .

2 - عندما تناق الجمعية أعمال الترميم التي يراها انظمية الأعضاء

ضرورية .

3 - عندما يكون الشريك في الملكية المعني فائبا اولم يمثله احد لدى

الجمعية بصفة دائمية .

(87) المادة 11 من مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر

1983 " كل شريك في الملك لا يشغل هو بنفسه محلا ته يبقى مسؤولا

شخصيا عن تنفيذ هذا التنايم من قبل الذين يشغلونه "

وتأكيدا عن التزام باحترام نظام ملكية الشقق انظر المواد : 10 ، 12

من نفس المرسوم .

(88) - جينور و جيفوردن : المرجع السابق من 172 الى 182

بروكينز : المرجع السابق من 279 - 301

دنيان سينار : المرجع السابق من 87

وهناك حصالات ثنون الجمعية مسؤولة اتجاه المستأجر مثال وقوع حوادث من جراء استعمال الأجزاء المشتركة فتصيبه بأضرار ، لأن مهمة جمعية الملاك المحافظة وصيانة الأجزاء المشتركة وبالتالي اعتبارها البحت في مكان الحارس للشيء وتثبت مسؤولياتها على هذا الأساس. (89)

وبالتالي لا يمكن إعتبار المستأجر غريب عن نظام ملكية الشقق .
كذلك إثارة مسوءولية المستأجر اتجاه جمعية الملاك في حالة الأضرار بالملاك مثال نشوء حريق في الشقة التي يشغلها وإمتداد الحريق الى باقي الشقق الا اذا تبين ان الحادث كان لسبب إهملي او لقوة قاهرة . (90)

بالإضافة الى التزام المستأجر أمام الجمعية ان تم الاتفاق بينه وبين المالك على دفع النفقات الواجبة مقابل الانتفاع بالأجزاء المشتركة . (91)

(89) - بيار رينورد : المرجع السابق - 174 " اثاره مسؤولية الجمعية

في حالة وقوع حوادث المصاعد "

(90) - دنيال سينال : المرجع السابق - 177 "Responsabilité du preneur en cas d'incendie".

(91) - المواد 10 ، 11 ، 12 ، 14 ، 20 ، 21 ، 46 ، 47 ،

50 من مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، هذه المواد

مرفوعة بحبارة الشركاء في الملاك او الشاغلين للمحل ، وهذه الاشارة

في كسل ما يتعلق بتسيير والادارة وتحمل النفقات وتقرير المسؤولية

والشاغل هنا يمكن ان يكون مستأجرا او من ذى المالك .

- المادة 26 من هذا المرسوم لا تخص المالك وحده عند التصويت في

حالة تعدد نفقات الأجزاء المشتركة للمصنفين الا في " ولكل مكره حق

التصويت عندما يتضمن جدول اعمال الجمعية . . . "

والأمر الذي يؤكد التصرف القانوني هذا ، اعتبار الإيجار امتياز يمكن
أن تلحق منه الديون المستحقة للجمعية والتي لم يدفعها المالك . (92)

— أما فيما يتعلق بالتصرفات المادية فالمالك حر في أن يتنازل عن شقته
لغيره أو يتركها دون مقابل .

أما التصرف المادي المتعلق بالهدم فهو غير ممكن نظراً لحدي ترابط
الشق فيهما ، فلا يمكن هدم شقة دون الحاق أضراراً ببقية الشقق
إذا كان لا يمكن للمالك أن يجري التغييرات والتعديلات

بمساس الأعمدة والجدران الأساسية للبنى خوفاً من الحاق الأضرار
بسلامة البناء ، فكيف يصح للمالك هدم الشقة كلها ؟

فالهدم من المبادئ الأساسية التي يجب الإمتناع عنها في مجال ملكية
الشق ، فيمكن أن تتقرر من جراءه المسؤولية البنائية ، ولذا يجب أن
يتضمن النظام الداخلي لملكية الشقق الإمتناع عن إجراء هذا التصرف
المادي نظراً لتأثيره . (93)

(92) - المادة 756 من القانون المدني الجزائري

(93) - برونيوز : المرجع السابق ، ص 91 "Limites au droit de
jouissance des parties privatives".

— بريناس : المقالة السابقة ، ص 592

مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ، ص 31

— جينور وبينوردن : المرجع السابق ، ص 127 "L'acte juridique
n'est pas toujours suivi de l'acte materiel en matière de copropriété
appartements."

وهذا الإلتزام بالإمتناع يبرز التابع الخاص للملكية الشققي ، فمع تقرير ذلك
السلطات التي يخولها حق الملكية ، يبقى هذا الحق مقيد بما هو مشترك
بين جميع الملاكين مما يقيد من ملكيته الفردية. ونلاحظ أن الأجزاء الثلاثة
هي الأخرى مرتبطة بالأجزاء المشتركة ، فكل منهما مقيد بالأخرى.

المبحث الثاني : التزامات المالك المتعلقة بالأجزاء

الخاصة .

بمقابل الحقوق المقررة للمالك على الأجزاء الخاصة ، هناك جملة من
القيود تنبئ صاحب الشقة بحيث تصبح تلك الحقوق رهينة هذه الإلتزامات
التي ترد على حق الملكية بصفة عامة وأخرى مقررة على ملكية الشقق بصفة
خاصة ،

أولاً : احترام القواعد العامة لـ

الملكيات .

تشكل هذه القواعد مجموعة من الإلتزامات يفرضها القانون وترسم الإطار
النظام والعادي لـ

الملكيات . (94)

يشترط مالك الشقة في بعض هذه القيود مع غيره من ملاك العقارات أي
كانت طبيعتها أو موقعها وهي بذلك تمثل الحد الأدنى من التزامات
كل مالك .

(94) - اسماعيل خانم : المرجع السابق ص 29

- مصطفى عبد السيد البارحي : المرجع السابق ص 31

- جينور و بينوردن : المرجع السابق ص 183

- بروكينز : المرجع السابق : ص 94

ومن هذه التيزود العامة عدم استعمال العقار بهدف غير مشروع وعدم
التصديق في استعمال الحق ، فعلى المالك ان يلتزم مسلكه المشرف
المحتاد في ممارسة حريته لعدم إلحاق الأضرار ببقية الملاك ، وهذا
واجب عام يقع على كل الناس مراعاة للقوانين وتحقيقا للمصلحة العامة (95)

فإذا كانت هذه القواعد تنطبق على الملاك بصفة عامة ، فمالك الشقة
مطالب بالالتزام بها بالدرجة الأولى لان جيرانه الضيق من أي جيران إذ
هم الساكنون معه في نفس المبنى . (96)

فعلى المالك عدم ممارسة في المحلات المستعجلة دكاكين أو محلات
تجارية أي تجارة يمكن ان تنادي على أخطار (مثل الإنفجار أو الحريق
أو من شأنها ان يصدر عنها ضوضاء أو روائح تنافي سكان المبنى) . (97)

(95) - عبد المنعم البدراني : المراجع السابق ص 187

- سعيد الدين سوار : المراجع السابق ص 455

- عبد المنعم فرج الصدة : ص 285

(96) - انظر المواد 690 ، 691 ، والمادة 41 من القانون المدني

الجزائري - المادة 11 فقرة 3 من المرسوم المؤرخ في 12

نوفمبر 1983 (تنظيم شامل لإلتزامات مالك الشقة)

(97) - دنياال سيزار : المراجع السابق ص 24

-- محكمة النقض -- الغرفة الثالثة -- 10 أكتوبر 1972 -- باريس

-- محكمة النقض -- الغرفة الثالثة -- 10 جوان 1970 -- باريس

كذلك لا يجوز استعمال الدكاكين أو المتاجر محلات للسكن ويجب
على الشراء في الملكية السهر على عدم تعكير هدوء العمارات أو المبنى
في أي وقت من الأوقات بأهل منهم أو من أفراد أسرهم أو أناس
في خدمتهم .
ويجب الالتزام لأوامر الشرطة المدنية فيما يتعلق باحترام
أمانة واجهات البنايات والعرض على أمن السكان
(مثلا عدم وجود الحيوانات الضالة ، وكذلك عدم رمي
نسخ الزمريات على حافات النوافذ والشرفات دون
تثبيتها لتفادي سقوطها ، أو تثبيتها مما يتسبب في
اتساع جدران البنايات ويضعف المسار والهيكل مصلا .
ولا يجوز استخدام قنوات المدخان إلا للغرض الذي أعدت له
أو كسر اب للتبوية أو استخدام انواع من الوقود التي يمكن
ان تحسد قنوات المدخان بأي صفة من الصفات والآياتي المالك
مسؤولا عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها ، والمالك ملتم
بميانة أجزائه الخاصة وابقائها في حالة جيدة حفاظا
على باقي الأجزاء الخاصة والمشاركة معا . (98)
لم يبالغ المشرع في وجود هذه القيود الخاصة إذ أخذ
بمعين الاعتبار الأضرار المألوفة التي يستتبع المالك تجنبها
بالتزام حدود حوقه دون تصرف في استعماله فتتسى

صرفاته ما البتة للتأمون والعرفك وهذا بالتزامه حدود
مقتضىه .

ثانيا : التأييد بالتخصيص المبنى أعمد لمد له

المبنى .

يتضمن مالك الشقة في مباشرة لسلطات ملكيته بمراعاة
التخصيص الذي أعدت له اجزائه الخاصة وكذلك التخصيص
الذي أعمد له المبنى كله ، هذا القيد يخاف الى القيود العامة
دون ان ينقص منها ولكن يقتصر الإحتجاج به على علاقة
ملاك الشقق ببعضهم البعض . (99)

هذا التقييد يوضح لنا أن حقوق مالك الشقة أضيق من حقوق
مالك آخر له ملكية مستقلة ، إذ يستند الى ارادة الملاك
الآخرين في اعداد ملكهم لتخصيص معين ، ولقد رأينا ان
القانون ابرز بمراعاة فقرة التخصيص الذي أعدت له الصار
وجعله سائبا لقرارات جمعية الملاك فلا يمكن ان يكون
القرار مناقضا لذلك الغير . (100)

(99) - المادة 749 من القانون المدني الجزائري " استعمال الأجزاء

الخاصة بهما ان لا يلحق ضررا لما أعد له العقار "

- المادة 8 فقرة 2 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ

في 10 جويلية 1965 مشروحة في الوز . 3 فيفري

1976 ، 91 .

- محكمة النقذ ، الفرفة الثالثة - 16 ديسمبر 1970 . باريس

(100) - المادة 767 من القانون المدني الجزائري

- المادة 18 و 11 من مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في

12 نوفمبر 1983 .

- المواد 25 ، 26 ، 30 ، من القانون الفرنسي المؤرخ في

10 جويلية 1965 .

- المواد 829 و 850 من القانون المدني المصري .

وإذا كان احترام التخصيص شرطاً لصحة قرار الجماعة فإنه من باب أولي شرط لصحة القرار الفردي بل ليس للمالك أن يحتسي بشرعية النشاط ومدى ما يبتغيه للنظام العام إذا كان يغفل بالقرن المخصص له المبنى الموجود فيه شقته . (101)

هذا المبدأ لا يحد له إلا الموافقة الصريحة لجميع الملاك بالنار في طبيعة الأجزاء الخاصة إذا كانت أساساً معدة للسكن أو لمباشرة مهنة حسرة أو تهيئة معينة . (102)

ويساهم في تحديد التخصيص موقع المبنى وخصائصه أي درجة تجهيز ونوع الصواد المبنى بهما والتصوير الهندسي ووجود خدمات مشتركة (كصعود أو تدفئة مركزية أو حديقة أو منارات . (103)

على ضوء هذه الصوامل يمكن تحديد التخصيص الذي أعدت له الأجزاء الخاصة ومثال ذلك ، إذا كنا أمام مبنى معد للسكن فيكون فتح مقهى في احد الشقق أمراً متعارضاً مع تخصيص هذا المبنى .

(101) - بيرونيز : المرجع السابق ص 510

- مصطفى عبد السيد البارحي : المرجع السابق ص 46 - ص 47

(102) - المادة 748 من القانون المدني الجزائري

- المادة 7 من القانون الفرنسي سابق الذكر ، مشروحة

بالتفصيل في مرجع بيرونيز ص 108 .

(103) - مقالة برنيانهر : سابقة الذكر ص 586

احترام مبدأ التخصيص يضمن حماية ملكية الشقق من أي
تدهور ويحميها من الغوصي .

ثالثا : احترام النظام الداخلي لملكية
الشقق .

هو التزام يختلف من حالة إلى أخرى لأن مصدره النظام
الداخلي لملكية الشقق إذ يجوز لملاك الشقق أن يجمعوا
نظاما مشتركا يفرض على الملاك بعض الالتزامات التي تتعلق
بالاستغلال والتصرف في الأجزاء الخاصة والمشاركة . (104)
بم التقنيات لا تشير للنظام الداخلي إلا بالنسبة للأجزاء
المشاركة . (105)

فبما أن هذا النظام يضمن للملاك الاتفاق على مصير الأجزاء
الخاصة والمشاركة بطريقة الانتفاع بها ، وتحديد قواعد
التسيير والإدارة والصيانة حتى لا يتعثر المبنى لخيار الهدم .
ويهدف النظام الداخلي أساسا إلى تحديد تخصيص الأجزاء
الخاصة لتعريف ممارسة ميسر في الشقق أو بعض أنواع التجارة
سعيها للحفاظ على درجة معينة من السكن وحتى لا يتقلب هذا
الشعور الذي هو مانع من التصرف يجب عدم تاليف الإجماع و
والإكتفاء بأغلبية بسيطة للملاك . (106)

(104) - المادة 748 من القانون المدني الجزائري .

- المادة 8 و 26 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10

جويلية 1965 و المادة 17 من المرسوم السابق له

رقم 57 - 223 المؤرخ في 17 مارس 1967

(105) - المادة 833 من القانون المدني المصري .

(106) - المادة 764 من القانون المدني الجزائري

كذلك يمكن للنظام الداخلي منح الملاك من اجراء أي تغيير أو تعديل في وضع الأجزاء المشتركة الأبوفاقة جميع الملاك . (107)

ولا يجوز ان يكون هدف النظام الداخلي تحقيق امتياز لبعض الملاك دون البعض الآخر مثال ذلك فرض قيد على مالك معين دون بقية الملاك بلا سبب ففي هذه الحالة تتعمل جمعية الملاك نتيجة قرارها . (108)

كذلك لا يجوز للنظام الداخلي ان يفرض قيودا على حقوق الملاك الا بصفتهم مالكا للشقة فاذا كان مالكا لعقار مجاور فلا يمكن ان يفرض أي التزام يقيد على هذا العقار ، انما يمكن ان ينشأ على هذا العقار التزامات اخرى مستقلة (كالتفاسق على انشاء ارتفاع او ارتفاع لتفاسق لمنع التغطية الى حد معين او التفاسق على عدم التمسك بحقه فني الشفعة عند بيع عقار ثالث مجاور لمالكه ولملكية الشقق . (109)

وبالتالي لا يلزم النظام الداخلي لملكية الشقق الا ملائمتها ، وبذلك لا يحتج به على شخص آخر ، فليس للتغير التمسك به ، فاذا كان النظام يبيع مباشرة تجارة معينة في الشقق فلا يكون لهذا الأمر حججية الايضا بين الملاك وليس املاك

(107) - المادة 13 من مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر

. 1983

- محكمة النقض - قرورويل - 6 افريل 1964

(108) - المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري

(109) - عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق ص 1038 شرح

المواد 807 و 948 من القانون المدني المصري

- اسماعيل خانم : المرجع السابق ص 120

العقارات المبسوورة الإحتجاج الأذا كان هذا النظام الداخلي يلحق
بهم لبررا الإحتجاج يأنون طبقا للقواعد العامة .

أذ لك اذا كان النظام يمنع مباشرة تجارة معينة في الشقق ،
فلا يمكن لملاك العقارات المبسوورة التمسك به ضد أحد الملاك
الشقق الذي احد شققه لهذه التجارة . (110)

وبالتالي لا يحتج بلوائح هذا النظام على ملاك الشقق الذين
يملكون عقارات أخرى بالنسبة لسد التمسك على هذه العقارات او على
الغير .

على أن وجود النظام الداخلي لملاكية الشقق لا يمنع من وجود
اتفاقات ثنائية بين بعض الملاك ، فقد ترد هذه الاتفاقات فسي

سورة اشتراكا لمصلحة الغير ؛ ولكن ~~هذه~~ هذه الاتفاقات لا تكون

تكون ملزمة الأطرافها ولا تلزم غيرهم من الملاك بل اذا صار

أحد ملاك الشقق خلفا عاما او خاصا لأحد أطراف الاتفاق

فسيغير ملتم الأ بالنسبة للشقة معمل الاتفاق الثنائي اما

في انتفاسه بالشقة الأخرى التي يملكها من البداية فهو غير

ملتم الأ بالنظام الداخلي المشترك .

وهذه الاتفاقات الثنائية لا تكون جماعزة الأ بتحقيق شرطين :

(1) - الأتتعار مع النظام لأنه ملتم له ، مع الملاك ،

(2) - الأتتعار مع الغير الذي خص له العقار ،

(110) - انظر المادة 11 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر

في تاريخ 12 نوفمبر 1983 .

- بروكينز : المرجع السابق ص 120 .

ويرتب على مخالفة احد الشرطين بطلان الإتفاق الثنائي
لازمية النظام المشترك الذي يتل نافذا في مواجهة خلق ملاك
الشقق لأن حق الخلف لا يمكن أن يكون أوسع من حق السلف (111)
ولذلك لا بد من معرفة الأساس القانوني لالتزام الخلف باحترام
النظام الداخلي ، فالأمر يتوقف على تحديد طبيعة القيود التي
يفرضها هذا النظام ، فهي قيود ترد على سلطات المالك ، وبذلك
ينحصر تكييفها على أنها إما التزامات شخصية أو التزامات عينية (112)

انما الفريق الذي اعتبرها التزامات شخصية لم ينجح في رأيه
لأنه لم يتوفر هذا الشرط ، فهمل يمكن ان يستمر غير ملتزم
بالنظام الداخلي في حين ان الملاك الآخرين يكونون ملتزمين
به ، بينما لا بد أن يسي النظام الداخلي على كل ملاك شقق المبنى .
اما عن ادراجها في طائفة الالتزامات العينية ، فان الارتباط
يتم بالحق العيني لا بدمية صاحب الحق العيني نفسه لأن
الالتزام العيني قيد طارئ على سلطة صاحب الحق العيني الذي
ينشأ بالارادة والقانون .

(111) - بروكينز : المرجع السابق "L'efficacité du règlement dépend de son opposabilité à tous les propriétaires actuels ou futurs"

القانون الفرنسي يشترط علم الخلف بالخام نفاذ النظام الداخلي
في مواجهةتهم .

(112) - سعيد المنعم بن الصدة : المرجع السابق ص 190 " ادراجها

في الالتزامات العينية "

- بيار بيدلر : المرجع السابق ص 198 .

والنظام الداخلي نظام قانوني واجب التطبيق ولذلك لا يشترط علم الخلق النظام، وحتى يلتزم بتطبيقه (إضافة في القانون الفرنسي الذي اعتبر ملكية الحق نظام قانوني إيجابي يتم تباعده مع الحلاك بقوة القانون في هيئة قانونية (باسمية الملاك) وتوسع سلطة الأغلبية في الإدارة لتوسع النظام الداخلي) .

فاحترام النظام الداخلي ينافي إلى الإلتزامات العامة وعند التعارض يجب تنطيط الإلتزامات العامة (113) .

الفرع الثاني : حقوق والتزامات الحالة المتعلقة بالاجزاء المشتركة .

الاجزاء المشتركة التي تقدم بيانها مثلها مثل الاجزاء الخاصة تكون محلا لحقوق والتزامات الحالة وان كانت ملكية شيوع ايجابي دائم لا يقبل التسمية ، ان ان هذه الحقوق والإلتزامات ترافق وجود المبنى فمن الأمور الأساسية تحديد حقوق كل مالك والتزاماته فيما يتعلق بهذه الاجزاء فناديا للإشكال الذي يضمن ان ينتج عن ممارسة هذه الحقوق والقيام بهذه الإلتزامات يضمن استمرار ملية الحق في ادارها السليم (114) .

(113) - مصافي عبد السيد الهارمي : المربع السابق، ص 26

وحيد الدين سوار : المربع السابق، ص 560

برولينز : المربع السابق، ص 115

(114) - بابينور وبيفورد : المربع السابق، ص 194

برولينز : المربع السابق، ص 179 إلى 187

دنيل سينار : المربع السابق، ص 152

لويس مسوري : المربع السابق، ص 308

بيار رينورد : المربع السابق، ص 306

اسماعيل فانم : المربع السابق، ص 30 إلى 36

المبعضة ال اول : حق المالك المتعلقة بالجزء
المشتركة .

أول : استعمال الأجزاء المشتركة .

استعمال الأجزاء المشتركة من حق جميع ملائك الشئ ولا يمكن لمالك

معيّن ان ينفرد باستعمال جزء مشترك الا على سبيل استغلال هذا

الجزء لحساب الجماعة (مثل استغلال مستودع) .

والنصوص القانونية واضحة لتأكيد هذا الحق . (115)

فاستعمال الجزء المشترك ينسول للمالك الى نفع بالجزء الخاص

به ودون هذا الاستعمال فلا يتصور مطلقا إمكانية الإنتفاع

بالملكية المنفردة ، و مرة أخرى يتأكد مدى ارتباط الحقوق

المتعلقة بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

(115) - المادة 747 من القانون المدني الجزائري : " له

وينتفع بالجزء الخاصة والمشاركة "

- المادة 120 من المرسوم المؤرخ في 12 نوفمبر 1983

" . . . يمكن لكل شريك في الملك أو الشاغل له ان يستعمل

بجزء الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له . "

- المادة 857 من القانون المصري " لكل مالك في سبيل الأنتفاع

بالجزء الذي يملكه في الدار حر في ان يستعمل الأجزاء المشتركة "

- المادة 9 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965 . .

Chaque copropriétaire use et jouit librement des parties pruvatives et des parties communes.

وبذلك يكون على جماعة الملاك احترام حق كل مالك في استعمال
الأجزاء المشتركة ولا بد أن تكون قرارات الجمعية العامة متماشية
وهذا الغرض " مثال ذلك تقرير طاق باب العيني أفلا تا مستمرا اثناء
الليل يقع بالليل ، فان مثل هذا القرار لا يتخذ الا بالا جماع . (116)
كذلك لا يمكن الأغلبية ان تقرر عدم ايصال خدمات التدفئة والحياء
الساخنة أو المصعد الى بعض الشقق فلكل مالك أسقنة الحق في ان
يوصل انابيبه بهذه الخدمات المشتركة . (117)

لكن حق المالك في استعمال الأجزاء لا يقف عقبه امام سلطة الجمعية
العامة في اجراء تغييرات يترتب عليها الفاء بعد هذه الأجزاء
والخدمات المتعلقة بها (كإلغاء مصعد معطل ومرهق بالنسبة
لتأليف اصلا حه بالإضافة الى صفته الكمالية في العمارة . (118)

ثانيا : تقدير حصة المالك في الأجزاء
المشتركة .

نتيجة لحق المالك على الأجزاء المشتركة يتم تحديد حصة معينة من
هذه الأجزاء حتى يستطيع ان يطالب بالمشاركة في اعباء هذه الأجزاء .

(116) - نقتة فرنسي 28 جويلية 1972 (منشورة في دالوز جانفي

1973 ص 26) .

(117) - نقتة فرنسي 14 مارس 1974 (منشورة في دالوز 1978

ص 125) .

مؤقتة النقتة - الغرفة الولى - 3 نوفمبر 1975 باريس

(118) - بروكيز : المرجع السابق ص 180 .

فبدون هذه المشاركة لا يمكن له الإستفادة بالندوات المشتركة وبالتالي
يجب الإلتفات بالأجزاء الخاصة (119)
تجدد وأهمية هذا التحديد كذلك في حالة ما اذا استحق المالك
مقابل نقدي عن أحد الأجزاء المشتركة ، فيتميز توزيعه بين
الملاك (مثل ذلك أن يتفق الملاك على بيع هذه الأجزاء كالمصعد
مثلا) .

أو يتسبب أحد الملاك أو الغير في ائتلاف جزء من الأجزاء
المشتركة فيلتزم بالتعويض ، أو تنزع الإدارة ملكية جزء من الارض
المشتركة المحيطة بالمبنى فيستحق تعويض عن نزع الملكية . (120)
في كل هذه الحالات يكون نصيب كل مالك في المقابل النقدي
المستحق حسب قيمة نصيبه . (121)

كذلك على اساس نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يتحدد مدى
نفوذة فيما تتخذ الجمعية من قرارات في إدارة هذه الأجزاء .

(119) - حسن كيرة : المرجع السابق ص 212

- مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 50

- عبد المنعم البدراي : المرجع السابق ص 382

- محكمة النقض - الغرفة الثالثة - ، 12 جويلية 1971 ياويين -

(120) - جينور وجينوردن : المرجع السابق ص 196

(121) - اختلاف في الآراء ، البعض يرى ان المقابل النقدي يحدد

حسب قيمة الجزء الخاص والبعض الآخر يرى أنه يتحدد حسب النسبة

في الأجزاء المشتركة .

وتقدير العصة في الأجزاء المشتركة يرجع في الأصل الى سندات الملكية . (122)

و اذا لم يوجد تقدير العصة في الأجزاء المشتركة يرجع الى النص القانوني الذي حدد في كثير من التشريعات حصة المالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الخاص . (123)

ان لا عبرة بمدى الانتفاع بالأجزاء المشتركة انما المساعدة في النفقات متعلقة بقيمة الجزء الخاص الذي يحدد القيمة الحقيقية للنصيب .
والسؤال المطروح في هذا الصدد هو في أي وقت يجب تقدير قيمة الجزء الخاص؟

لم توضح النصوص القانونية المشار اليها المقصود بالقيمة للجزء الخاص ولا الوقت الذي تحدد فيه .

فاعتبرت القيمة المقدرة تقديرا موسوعيا ، فلا يدخل فيها عناصر التزيين مثل فناء الحيوان وتربية الأرنبيات

والسؤال ما هي عناصر التقدير الموسوعي ؟

حددت هذه العناصر في القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965

(122) - حامد مصافي : المراجع السابق ص 143

(123) - المادة 746 من القانون المدني الجزائري

- المادة 856 من القانون المدني المصري

- المادة 5 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965

نلاحظ أنه بخلاف العصة في الشيوخ العادي التي تحدد بحصص

متساوية ما لم يتم الدليل على غير ذلك .

وهي الموقع والمساحة والتكوين (Consistance) . و
استبعد مساحة نسيم الإستعمال الذي أعد له المحل .
فعنصر الموقع واضح انما المساحة لم يوضح النسي الفرنسي أي مساحة يجب
ان تؤخذ في الاعتبار لأن هناك ثلاثة أنواع من المساحات :

(1) المساحات مخصصة منها ما تشمله الحواجز الفاصلة للحدود والتي
تسمى بالمساح الحقيقي : (Surface réelle) .

(2) المساحة الشاملة لهذه الحواجز ولكن يبدأ قياسها من الداخل أي
لا يدخل في قياس المساحة التي تشغلها الجدران الخارجية للشقة
وتسمى المساح الخاص : (Surface privative) .

(3) المساحة التي تقاس من الخارج شاملة الجدران الخارجية وتسمى
المساح المبني : (Surface hors d'oeuvre) .

من خلال المادة 746 من القانون المدني حدد المشرع الجزائري النصة
في الأجزاء المشتركة بقيمة الجزء الخارج و حدد عناصر هذه القيمة بعنصر
المساحة نقل دون الموقع ، وهي المساحة النافعة بالنسبة للمساحة
الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية .
أما عن عنصر التكوين ، التفسير الذي له يرتبط بأبيعة المحل أي ان
كانت شقة او دكان او محل خدمات ، (124)

ويدخل تحت هذا العنصر كذلك مستوى البناء ودرجة التجهيز (فالشقة
المزودة في جناح مبنى مزودة بأريكة خاصة ومواد خاصة تختلف قيمتها

(124) - برونيز : المرجع السابق ، ص 184 .

- مصطفى و عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ، ص 27 .

عن حققة موجودة في جناح آخر مجهزة تجهيزا عاديا ومبنية من مواد
عادية حتى ولو اتفقت المساحة والموقع بين الشقتين) .

ولا يدخل في التقدير الموضوعي نوع الإستعمال الذي أعد له المحل
- أي استبعاد التخصيص الضيق - .

فلا يفرق بين قيمة المحلات مثلا التجارية المتشابهة في الموقع والمساحة
على أساس نوع التجارة ، ولا يفرق بين قيمة شقتين على أساس أن هذه
للأسكن والأخرى لمباشرة مهنة ، فهذا التخصيص الذي يدخل فيه
الإعتبار الشخصي .

والقيمة مقدرة على هذا الأساس تسمى بالقيمة النسبية لأن تقديرها
موضوعي يختلف عن الثمن الحقيقي للجزء الخاسر الذي يمكن أن تراعى
فيه اعتبارات مختلفة (كالعمر والبناء وشخص المتعاقد ...) ، فهذه
العوامل شخصية لا يحدد على أساسها النصيب في الأجزاء المشتركة .⁽¹²⁵⁾

أما عن وقت تقدير قيمة الجزء الخاسر بل مالكه لتقدير حصته في الأجزاء
المشتركة فلم تمر اليها نصوص القانون الجزائري ، ولذلك اختلفت الإعتبارات
تقد اعتمد على الوقت الذي بدأت فيه ملكية الشقق أي بدئ التقسيم

(125) - عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق ، ص 1021

- اسماعيل فانم : المرجع السابق ، ص 34

- جعفر التلمسي : المرجع السابق ، ص 11

بأول نقل لملاية احدى الشقق وهذا ما اخذ به المشرح الفرنسي في المادة
الخاصة المشار اليها .

(126)

اذ لك اعتبار وقت انشاء المبنى حيث تبقى قيمة الأجزاء الخاصة للبتة .

ومناف من اعتد بالتبصيرات التي تكون نتيجة أعمال خارجية مثل افتتاح
بأريق عام في في أحد جوانب المبنى ترتب عليه زيادة في قيمة الشقق التي
تقع في ذلك الجانب .

(127)

أو الخاء منار عام كانت تعال عليه بعد الشقق ترتب عليه انقاص في قيمتها .

والاعتبار الأخير لا يدخل الأعمال الداخلية التي ترجع إلى إرادة المالك
كما لو زادت قيمة الشقة بسبب تحسينات أحدثها المالك أو انتقصت
قيمتها بسبب إهماله في صيانتها .

الأنه يظن ادخال الأعمال الخارجية والداخلية التي أثرت في القيمة
المتعلقة بالجزء الخارجي لأن وقت تقدير هذه القيمة هو وقت اجراء تعديل
القيمة في الأجزاء المشتركة ولا يمان فصل العوامل الخارجية والداخلية
التي اثرت في قيمة الجزء الخاص وللمالك أن يالب بتخيير هذه القيمة
إذا ما تعدت تغيير في شقته سواء بناء على أعمال داخلية أم أعمال خارجية .
ونفتر أنه وقع تعارض بين منندات المالك والنه من القانونية ، فان بجمعية

(126) - جياور وبيفوردن : المرجع السابق ص 194

(127) - مصدقني عبد السيد الجارعي : المرجع السابق ص 28

الملاك تقوم بتحديد قيمة الجزء الخاص ويلزم إتفاق جميع الملاك لأن
الأمر يتعلق بنسبة حصة الملكية .
وإذا لم تتوصل الجمعية إلى تحديد قيمة الحصة في الأجزاء المشتركة /
يرجع الأمر إلى القضاء الذي ينصل في القضية حسب المعيار الموضوعي (128)

ثالثاً : دائبة حصة المالك المتعلق بالأجزاء
المشتركة .

في حقيقة الأمر تعتبر دابضة هذا الحق من نوع مخصص من أنواع الملكية و
فلقد تبين لنا أنه يعتمد عن المفهوم التقليدي و ان ليس الأجزاء
المشتركة بملكية مفردة و ليست كذلك ملكية شائعة شيوها عابداً الذي يكون
رعيان ارادة الملاك في تقسيم ملكيتهم مما يتتاني مع حق الملكية المتعلق
بالأجزاء المشتركة .

وليس بحق إرتفاق ان لا وجود لمعنى الإرتفاق في ملكية الشقق فملكية
الشقق لها خصائص معينة تدخلها في إطار الشيوخ الإجمالي والدائم
التقسيم بهذه الملكية و الحق العملي فيها متجسد في قيمة الحصة
المعددة لئلا مالكة في الأجزاء المشتركة .

(128) - انار الشرح المفصل لهذه النقطة : بروتيسنر : المراجع

السابق ص 186 .

- انار كذلك زندي نون : شرح مفصل بديت القانون الملكية

المقارنة والحقوق الحديثة غير منقولة من الجزء الأول يتضمن اقسام
التاريخ ومباحثها ص 146 الحديثة والميوس في الملك ص 334 المايعة

الثالثة مدارة النقطة بروتيسنر ص 183

(129)

فهذه النصبة تفول حق الاستعمال والاستغلال، وإدارة هذه الأجزاء .

كذلك لا يمتن الفصل بين النصبة العينية المتمثل في الملكية المفززة والحق العيني المتمثل في ملكية الأجزاء المشتركة ، إذ كل التصرفات التي يجريها المالك على نصيبه تتم لذاته حصته في الأجزاء المشتركة ، وليس لأي مالك البقسمة الأجزاء المشتركة وليس له التصرف في نصيبه فيها مستقلا عن جزئه الخاص . (130)

المبحث الثاني : التزامات المالك المتعلقة

بالأجزاء المشتركة .

مقابل الحقوق المقررة للمالك الشقة من استعمال الأجزاء المشتركة وتحديد قيمة مسيئة تمثل حصته في هذه الأجزاء ، فهو ما البسطة التزامات يجب ان يقوم بها حفاظا على الإستمرار الحسن لملكية الشقق ، وتعاين الملاك في جو سليم يسوده النام المحبكو التفاهم ، إذ ان جوهر هذا النوع من الملكية هو التزام كل مالك بالتواعد القانونية المنامة لهذه الملكية وكذا، لانه الالتزام بما تقرره الجماعة .

(129) -- برونيو : المرجع السابق ص 191, "C'est un droit original, nouveau collectif".

(130) -- المادة 748 من القانون المدني الجزائري

-- المادة 856 من القانون المدني المصري

-- المادة 6 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965

-- جان لويس موري : المرجع السابق ص 102

أولاً : استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت
لها .

هذا الالتزام يبين الحدود التي يتقيد بها المالك في استعماله
للأجزاء المشتركة ، ويجب أن يأتون استعماله لهذه الأجزاء في سبيل
الانتفاع بالجزء الخاص الذي يملكه في المبنى ، والانتفاع يحدد بدوره
الغرض الذي أعد له كل جزء من الأجزاء المشتركة ، وتالياً لذلك
لا يجوز لأي من الحلاك استعمال البدران الرئيسية لكي يستند عليه
بناء يقيمه في أرض مملوكة للمبنى ومملوكة له . (131)

فلذلك إن يدخل من الباب العام للمبنى في أي وقت وأن يستعمل
السلم أو المصعد للوصول إلى شقته ، وإن يوصل أنابيبه ومواسيره
الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة للمبنى في الماء والغاز والكمبرياء
الآفي نارون معينة يحد أن يتسع الغرض الذي أعدت له الأجزاء المشتركة
مثل استخدام التناء لتبقيت الملايس .

وتحدد الغرض الذي أعدت له الأجزاء المشتركة لا ينفصل عن الغرض
الذي أعدت له الأجزاء

(131) - انظر المادة 12 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ

2 نوفمبر 1983

- المادة 857 من القانون المدني المصري - الفقرة الأولى

- المادة 9 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر

بتاريخ 10 جويلية 1965 .

- عبد الرزاق السنهوري : المراجع السابق ، ص 1022

- اسماعيل فاتم : المراجع السابق ، ص 31

- مصطفى عبد السيد الجارحي : المراجع السابق ، ص 50

ولا يكفي ان يستعمل المالك الأجزاء المشتركة للانتفاع بجزءه الخاص،
انما يجب عليه ان لا يتصرف في هذا الاستعمال ويكون استعمالا مشروعا،
وإذا ليس تطابقا للقواعد الملزمة الشقة فقد انما تطابقا للقواعد العامة في
القانون لذلك (132)

وعلى المالك ان يستعمل الأجزاء المشتركة للانتفاع بجزءه الخاص الذي
يطلبه في المبنى الموجود فيه هذه الأجزاء ان لا يوازن يستعملها خدمة
لمتقارات أخرى يطلبها ومجاورة للمبنى المبنى (مثل ان يفتح بابا في
الحائط المشترك بين الشقة الموجودة في المبنى والشقة الأخرى التي
يطلبها بالمبنى الأخرى ليوصل الشقتين) (133)
لذلك لا يجوز للمالك ان يمنع لانتفاع او دعاية متعلقات بمبنته على الحوائط
الرئيسية والتي تسبب اضراراً بالمبنى ، فهذا العمل يعتبر متعارفا
مع الغير الذي أحله العقد مسارا

(132) - المادة 691 من القانون المدني الجزائري

(133) - برونيوز : المرجع السابق ص 121 : "L'obligation du
copropriété de respecter tous les aspects de l'usage des parties commun

- جيفور و جينوردن : المرجع السابق ص 198
"Respecter l'usage de parties communes est chose primordiale pour les
copropriétaires".

نظرا لهذه القيود الواردة على استعمال المالك للأجزاء المشتركة نشعر
باقتراح شيوع هذه الأجزاء من الارتقاء لأنه استعمال يوجب الأصلحة
العقارات وليس لمصلحة الأشخاص بالتالي لا يقيد الألعقارات التي وضع
في خدمتها .

ثانيا : عدم منسج باقبي الملاك من
استعمال حقوقهم .

يجب ان لا ننسى اننا امام شيوع ببيد دائم وبذلك حق الإستعمال
للأجزاء المشتركة يجب ان يكون أوسع منه في الشيوع العادي . (134)
على ذلك الأسس لا يبرز للملاك الإحتياج بمجرد استعمال جزء من
الأجزاء المشتركة ه الأفي حالات يكون الاستعمال على حسابهم مما يلحق
ضررا بهم ه زيادة على هذا منع أحد الملاك من استعمال أحد الأجزاء
المشتركة لا يكون الأبقا نقة جميع الملاك لأن الأصل كل مالك حربي استعمال
الأجزاء المشتركة التي وجدت أساسا لاستعمال ومناحة جميع الملاك او
لأشردد منهم على الأقل . تأ بنص قانونية ه ان المشرع البنائي
في المادة 745 من القانون المدني على الاستعمال الباعى للأجزاء
المشتركة ه ويؤكد في المادة 749 من نفس القانون على حرية المالك او

(134) - مصحافى عبد السيد البارحي : المريج السابق من 49

- ببحرف الفلحي : المريج السابق من 13

- اسماعيل خانم : المريج السابق من 35

- دنيال سيزان : المريج السابق من 46

(135) - لا بد من ملا حنة ان المشرع لم يشترط عدد ادنى للملاك

نقطه يوجب مراعاة المصلحة الباعية .

الشافل في استعمال الأجزاء المشتركة شرطا ان لا يحرق حقوقه باقتسافي
المطالك (136)

ومنع الملاك من استعمال حقوقهم لا يكون منعا ماديا فقط انما يكون كذلك
باستعمال احد الملاك الأجزاء المشتركة لأخرى فير مشروعة ه الأمر
الذي يترقى الآخرين من الانتفاع بها ه وهذا التصرف في استعمالها ه
(137)

فهذا الإلتزام بالامتناع هو جوهر الإلتزامات التي تقع على عاتق المالك ه
فهو يجسد الحرص على إحترام حق كل مالك في التمتع بملكه وتبنييه
المنافعات ه وابداه في استعمال الأجزاء المشتركة لأمر شخصية ه
ثالثا : عدم إبداء تعديلات خاصة
ففي الأجزاء المشتركة ه

تقضي القواعد العامة لهذا النوع من الملكية بأنه لا يجوز لأبي مالك أن

(136) - المادة 857 من القانون المدني المصري

- المادة 9 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر

في 10 جويلية 1965.

(137) - مصطفى خامس : المرحوم السابق بر 445 " التعمير مثال

إدستهار في استعمال المصعد لمة ساريل دون ضرورة أو استعمال
دهليز الإيداع اقتناصية ه أو وضع حزم من الأثاث في الفناء مما
يترقى دول سيارات رقية الطلاء ه

ينفرد بالقيام بتعديلات في الأجزاء المشتركة ولو كانت لمصلحة

(138)

الجمعية .

نكل ما يسمح به هو أعمال الدفع التي يقوم المالك امن تلقاء نفسه وعلى نفقته للمصلحة الجماعية ليس له ان يقوم بهذه الاعمال اذا كانت للمصلحة الخاصة (مثل ان يفتح شبابه او توسعه او إضافة شرفة او باب او ثقب في السقف ليوصل بين شقتين يمتلكهما وتقع احدهما فوق الأخرى) . وقاعدة عدم إجراء تعديلات خاصة في الأجزاء المشتركة ليست مألوفة ان يجوز للجمعية الملائمة ان تسمح بإجراء هذه التعديلات بشرط ان تكون تعديلات تزيد في قيمة العقار كله او بعضه ومن شأنها ان تسهل إستعمال الأجزاء المشتركة وهذا قيد يبعد التعديلات التي تأذن بها جمعية الملائمة للمصلحة الخاصة . (139)

ولكن نظرا لطبيعة ملية الملاك (بأنها وضع دائم ينتقل عن الملكية الشائعة العادية) أجازت النصوص القانونية للجمعية العامة بالترتيب لا إجراء تعديلات خاصة في الأجزاء المشتركة انما بشرط موافقة جميع الملائمة وبشرط ان لا تمس بسلامة البناء وان لا تتعارض مع التخصيص الذي اعد له العقار، زيادة على هذا ان لا تتضمن هذه التعديلات

(138) - المادة 749 من القانون المدني الجزائري - المادة 13 من

من المرسوم المؤرخ في 22 نوفمبر 1983 .

- المادة 865 من القانون المدني المصري

- المادة 25 و 30 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية

.1965

(139) - بروكينز : المرجع السابق، ص 125

- جيفور وجيفوردن : المرجع السابق، ص 200

انقاصا حقيقيا نسي حقوق الملائكة او تكون مشروبة بالتصفى . (140)
وهذه الإجازة يندرج عليها في النظم الداخلي لمثلية الشقق ، للملائكة
الاتفاق على تخصيص معين للأجزاء المشتركة او التعديل فيها
في مدى اجراء تعديلات خاصة في الأجزاء المشتركة . (141)

(140) - المادة 756 مكرر 2. قانون مدني جزائري

المادة 865 من القانون المدني المصري

المادة 7 والمادة 30 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10

جويلية 1965 .

(141) - مصانفي عبد السيد الجارحي : ص 52 " ليهوزك صاحب

المعاملات الموسومة بالدور الأرضي وضع مائة ثابتة (Une marquise)

حيث أنها تلمح، شررا كبيرا بمالك الشقة التي تعلوها ، لا يتناسب

الضرر مع المصلحة التي يبيخها مالك هذه المظلمة فهي تسهل

السرقسات وتحمل القاذورات وتعجب المنظر ، الأمر الذي لم

يهسر العرف التسامح فيه " .

هذا منعا صريحا لاجراء هذا التعديل في الأجزاء المشتركة لان

تركيب مائة ثابتة ليس من قبيل الاستعمال للأجزاء المشتركة

انما تعديلا لها .

رابعاً : الإلتزام بدفع حصة فني
الأعباء المشتركة .

تنص القواعد العامة (أي المادة 674 والمادة 715 من القانون المدني)
على ان يتحمل المالك وحده نفقات حفظ وصيانة وتحسين ملكه ،
ويقع عليه هذا العيب - بالاشتراك مع غيره من الملاك اذا كانت الملكية
شائعة .

وتشير المادة 750 من القانون المدني في فقرتها الثالثة انه لا يفرق
على هذه القواعد العامة في مجال ملكية الشقق ، فمالك الشقة يتحمل
نفقات ملكيته المفردة ، أما بالنسبة لنفقات الملكية المشتركة فيتحملها
جميع الملاك . (142)

وبالتالي يوجد نزاع في إطار ملكية الشقق : اعباء خاصة وانفرادية
مشتركة انما المشاكل تبرز انفرادياً يتعلق بالأعباء المشتركة لأن
الأعباء الخاصة يتحملها كل مالك على حدى .

ولقد قسم المشرع الجزائري من خلال المواد 46 ، 47 ، 48 من
المرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 2 نوفمبر 1983 - الى صنفين ،
كذلك المادة 750 من القانون المدني .

1 - صنف الثاليف من النوع الأول : وهي تتعلق بالتسيير العمادي

(142) - انظر المادة 857 والمادة 858 من القانون المدني المصري
المادة 9 والمادة 10 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557
المؤرخ في 10 جويلية 1965 .

للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها وهي تشمل خاصة
الراتب المخصص للمتصرف، والنقثات اللازمة للتسيير وأجرة البواب
والمستخدم ميسر الذين يمكن أن يستند مهم المتصرف وكل التكاليف
المرتبطة بهذه الأمور . وهذه الأعباء يتحملها ملاك الشقق أو
الشاقطين لها .

ب- التكاليف من الصنف الثاني : تتعلق بالترميمات الكبرى للمبنى و
صيانته وكل نفقات الترميم باختلاف أنواعها وتشمل كذلك أمن الملاك
في استحقاقهم للأجزاء المشتركة .

والأعباء من الصنف الثاني يتحملها الملاك دون غيرهم .
بالنسبة للقانون الفرنسي نجد المادة العاشرة من القانون رقم 65 -
557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 تميز بين مجموعتين من الأعباء
المشتركة .

(1) - المجموعة الأولى : تضم اعباء الخدمات

الجماعية و اعباء التجهيزات المشتركة ،
(Service collectifs - éléments d'équipement commun)

(2) - المجموعة الثانية : تشمل اعباء الحفظ و

الصيانة والادارة للأجزاء المشتركة .

(Conservation, entretien et administration des parties communes).

و تتم مساهمة كل مالك تبعا لنسبة الأعباء وذلك في إطار ميزانية
سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس بيان تقديري عندما

يتعلق الأمر بأعباء أعمال الصيانة ، ونارا لا جمعية هذه الأعباء
المشتركة جعل لها المشرع الجزائري ميزانية خاصة بها تدفع سنويا
من طرف كل مالك وتتمثل نسبة معينة تودع في رصيد لصالح جمعية
الملاك ، هذا ما جاء بالتفصيل في نصوص المواد 52 ، 53 ، 54
من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 12 نوفمبر 1983 ، والإشارة
اليه في المادة 750 مكرر في فقرتها الا ولى من القانون المدني .

ا - معيار تقدير الحصص في الأعباء المشتركة .

محل الالتزام هو حصص معينة في الأعباء المشتركة وطبقا للمشرع
الجزائري تتحدد حصص كل مالك في الأعباء المشتركة على اساس
حصته في الاجزاء المشتركة المتعلقة بقسمته .
وعلى ذلك الا اساس لا تقدر الحصص في الأعباء المشتركة بمقدار الفائدة
التي تعود على صاحب الشقة من الاجزاء المشتركة . (143)
فتتاليه الصنف الا ول تتوزع حسب حصص متساوية بين الملاك او
الشاغليين للشقق .

أما بالنسبة للمشرع المصري ، فقد حدد الحصص في الأعباء المشتركة
بنسبة قيمة الجزء الخاص وليس بمقدار الفائدة التي تعود على المالك

(143) - المادة 750 الفقرة الثالثة من القانون المدني الجزائري

- المادة 48 ، والمادة 51 من مرسوم رقم 83 - 666

المؤرخ في 2 نوفمبر 1983 .

من استعماله للأجزاء المشتركة ، وكل الأعباء المشتركة توزع وفقاً لهذا المعيار . (144)

إلا أن النتيجة واحدة بالنسبة للمشرع الجزائري الذي قدر الحصص في الأجزاء المشتركة على أساس قيمة الجزء الغطى من قبل المالك ، فيما يخبر المشرع الفرنسي فقد وضع معياراً لهذا الحصص حسب نوع الأبناء .

فأعباء المجموعة الأولى (أعباء الخدمات الجماعية وأعباء التجهيزات المشتركة توزع بنسبة الفائدة التي تعود على كل شقة ويعني المالك من أعباء الجزء المشترك الذي لا يعود عليه بفائدة) مثال ذلك ساكن الطابق الأرضي لا يستفيد من المصعد) .
أما أعباء المجموعة الثانية (أعباء الحفظ والصيانة وإدارة الأجزاء المشتركة) فتوزع بنسبة قيمة الجزء الخاص على أن يؤخذ في الاعتبار القيمة النسبية المستندة إلى المعيار الموضوعي (أي النار إلى الموقع والمساحة والتكوين) . (145)

(144) - المادة 858 من القانون المدني المصري

(145) - بروكيسز : المراجع السابق ص 126

- جيفور و جيفوردن : المراجع السابق ص 102 شرح المادة

العاشرة من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965

- انظر كذلك شرح مصطفى عبد السيد الجارحي : المراجع

السابق ص 54

ولقد وردت احكام القانون الفرنسي بصفة آمرة بعكس الاحكام الواردة في القانون الجزائري الذي يعطي صلاحية كبيرة لجمعية الملاك في تحديد حصة التكاليف من النوع الاول (شح المادة 750 المشار اليها) .

تلك فعل المشرع المصري ، فقد اورد احكام ملكية الشقق بتواعد مكملة يجوز الاتفاق على معايير اخرى تخالفها وخاصة لتوزيع الاعباء

المشتركة (شح المادة 357 المشار اليها) .

وبذلك تجنب المشرع الجزائري والمصري محيار النائدة لتحديد الحصة في الاعباء المشتركة فالقى الصعوبات التي تثور في تحديد

معيار قياس النائدة التي تعتبر امرا نسبيا تدخل فيه عدة

عوامل (تثير ما يعطى المصعد مثلا يتطلب فائدة اكبر بالنسبة لملاك الشقق الموجودة في الطابق العالية) .

هذا المثال بالذات يبين لنا نسبة فائدة الجزء المشترك ، فقد يكون

المصعد اكثر اهمية بالنسبة لمالك شقة الدور الثاني او الثالث اذا كان

عدد افراد اسرته متعددتين وخاصة من اطفال صغار ، فهذا المالك

يستفيد اكثر من المصعد بمقارنته بمالك اعزب يسكن الدور العاشر .

فأي خبير يستطيع ان يقدر هذه الفائدة ؟ فلا بد من مواجهة كل حالة

على حدى لتقرير الفائدة كمعيار لتوزيع الاعباء المشتركة بين ملاك الشقق .

ومن جهة اخرى مهما قلت فائدة الاجزاء المشتركة بالنسبة لبعض

الملاك فلا يتصور التخلي عنها بصفة مألوفة ، ان الاجزاء المشتركة في

المبنى الواحد كلها تكمل بعضها البعض ، فلا يتصور تخلي المالك عن

نصيبه في الأثر أو في البدران الرئيسية أو في السلم حتى الذي لا يؤدي
إلى طابقته . (146)

والعلة من عدم تخلي المالك عن نصيبه في هذه الأجزاء المشتركة التي
لا تلزم حتما لوجود شقيقه ، هي ذات العلة التي من أجلها جعلت العبرة
في توزيع نفقات الأجزاء المشتركة بقيمة الجزء الخاص دون الاعتداد بالانتفاع
الفعلي ، ذلك ان مقتضى تخلي المالك عن نصيبه في أحد الأجزاء
المشتركة ان يتمتع عن استعماله ، لكنه من العسير فرض رقابة كافية لمنع
المالك الغير المستفيد من استعمال هذا الجزء ، وحتى لو وجدت هذه
الرقابة فمن شأنها ان تثير منازعات مستمرة بين الملاك . (147)

إذا امتنع المالك عن الوفاء يمكن لجمعية الملاك بواسطة متصرفيها ان تلجأ
إلى التنفيذ الجبري ، فلا بد من الوفاء بدينه لجمعية الملاك .

فبعد الإنذار بالتنفيذ تكون عملية التنفيذ الجبري حسب الطريقة المقررة
بصفة خاصة بملكية الشقق والواردة في نصوص المواد 750 مكرر 1 من

القانون المدني ، و56 ، 57 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 2¹
نوفمبر 1983 . (148)

(146) - دنياي سيزار : المرجع السابق ص 5

(147) - سيفور و جينوردن : المرجع السابق ص 229 الى 232

بروكينز : المرجع السابق ص 132

(148) - انظر كذلك المادة 226 من القانون المدني المصري

المادة 36 من المرسوم الفرنسي رقم 27 - 223 الصادر في

17 مارس 1967

- المادة 750 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري .

- المادة 59 ، والمادة 60 من مرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 12 نوفمبر 1983 .

يتم تحميل الأعباء المشتركة من طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض خاصة إذا كان المالك هيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة مالية . (149)

يتم تسديد على يد المصاحب العمومي بناءً على إحالة المصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات لا سيما منها الفاتورات وقرارات جمعية الملاك وأي مستند أخير يدل على عدم الوفاء بالأعباء المشتركة .
ويتم الخصم في أجل شهرين بعد الإحالة على المصاحب المتخصص .
في حالة ما تصرف المالك في شقته بالبيع وكان عليه دين مستحق ممثل في الأعباء المشتركة يبقى مسؤولاً عنه رغم انتقال الملكية للخير . (150)
ونظراً لأهمية هذه التكاليف ، لم يقتصر المشرع على النظم العام بل جعلها مضمونة برهن قانوني على قسمته بالانفاقة إلى أنها تستفاد من الإمتيازات الخاصة بمؤثري العقار . (151)

(149) - أي نفس الأريثة تستخدم لمواهبه كافة المطلقات أفراداً كانوا أو هيئات ومصلحة عمومية .
(150) - انظر الجزء الخامس بعنوان المالك حق المالك في التصرف بالبيع

- المادة 754 من القانون المدني الجزائري .

- المادة 758 - فقرة 1 ، 2 ، 3 من المرسوم رقم 83 -

666 الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1983 .

(151) - (انظر المواد 19 ، 20 من القانون الفرنسي الصادر بتاريخ

10 جويلية 1965

Article 19 : "Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, si ces deniers font l'objet d'une location non meublée de ce dernier cas il est reporté sur les loyers dus par le locataire".

- انظر الجزء المتعلق بالتصرف .

والأكثر من كمل ذلك بعد ثلاثة أشهر يعتمد إلى المصادرة العقارية للأجزاء
الخاصة التي تعزى للبيع عن طريق القضاء .

والاختلاف الجوهرى بين المشرع الفرنسى والمشرع الجزائرى بالنسبة
للامتياز الممنون به دين الأعباء المشتركة ، ان المشرع الفرنسى اورد
على العقار بما فيه من منقولات الأمر الذى لم يرد في نصوص القانون
الجزائرى .

بالنسبة للقانون المصرى لا يكون لهجمية الملائكى حتى يعنى لا على
الشقة ولا على المنقولات الموجودة بها ، إلا ما يقرره المالك باتفاق مع
الجمعية ، هذا لا يعنى انه ليس لهجمية أي ضمان تتحصل به على
مستحقاتها إنما لها حق امتياز بالنسبة للمبالغ التى تقرضها للمالك لتمويله
من الوفاء بالتزاماته ، ولهجمية الملائك منجز الثمن لدى المشتري اذا تصرف
المالك بالبيع في شقته . (152)

ولا يعنى غياب المالك عن شقته وابتائها غير مسنونة من التزامه من دفع
جميع الأعباء المشتركة . (153)

(152) — مصطفى عبد السيد البارحى : المرجع السابق ص 82 . . .

الى ص 86 : " تعقيب على هذا الضمان الذى يعتبر نسبيًا

لتسديد التأليف التى تكون في ذمة المالك "

(153) — المادة 58 فقرة 4 من المرسوم رقم 83 — 666 الصادر في

2 نوفمبر 1983

— بروكيو : المرجع السابق ص 234

— جينور و جينوردن : المرجع السابق ص 233

بـ ~~المصلحة العامة~~ الالتزام ~~بـ~~ دفع حصة ~~في~~
الأعباء ~~المشتركة~~.

لأن مالك شقة سلطات الإستعمال والاستئصال والتصرف والقيام بكافة الأعمال الداخلي هذه السلطات سوى كانت أعمال حفظ أو صيانة أو تحسين وتعمل المالك لتفقات هذه الأعمال لا يمكن إعتباره التزاما مستقلا عن هذه السلطات ، إذ تعتبر هذه التفقات نهاية ممارسة السلطة ولا يمكن التفار إليها على أنها التزام يقع على المالك .

أما إذا صار المالك مدينا بهذه التفقات لشخص آخر (مالكا ، آخر أو مقاولا) في هذه الحالة يمكن اعتبار أنه التزام يقع على المالك بدفع مبلغ معين هو نفقة أعمال معينة تمت لحسابه على ملكه .

أذن لا يصبح المالك مدينا للجمعية بمجرد كونه مالكا إنما هو ذلك إن تكون هناك أعباء مشتركة لم يتأهبها المالك وتألوه بها الجمعية ، ففي حالة تسديده هذه التفقات بمثل نظام فلا مجال لوجود هذا القيد .
وتعد هذا المصلحة هذا الالتزام اعتبره كثير من الفقهاء التزاما شخصيا . (154)

فالالتزام بدفع حصة في الأعباء المشتركة دين شخصي لا ينتقل إلى الخلف الناس ولا ينتهي بتخلي عن الشقة بل يبقى عالقا بدم المالك ، ولقد

(154) - دنيال سيزار : المرجع السابق ص 7

- جعفر الفعلي : المرجع السابق ص 14

ولقد رأينا أيضا يكون لجمعية الملائكة حق ضمان لإستيفاء مقابل هذه الأعباء
المشتركة .

وهناك من رأي الفقه الفرنسي القديم من يرى ان الالتزام بدفع ضريبة في
الأعباء المشتركة حقا عينيا باعتباره جزءا لا يتجزأ من ملكية العقق . (155)
نارا للامانات التي احاط بها المشرع الجزائري والفرنسي هذا الدين
الاعلى اساس انما حقوق عينية تبعية للحق الشخصي المتمثل في الدين
الذي في ذمة المالك اي التزام الأعباء المشتركة .

(155) - بياريد وليافر : المرجع السابق ص 230

:

الباب الثالث : ادارة ملكية الشقق .

تتضمن ملكية الشقق عدة مصالح مشتركة بين الملاك تتمثل في حفظ وصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة والدفاع عن المصالح المشتركة التي تهتم الجماعة واحترام كل مالك لحدود سلطاته في الإنتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة واحترام الغرض الذي أعدت له مما يوجب ادارة محببة للمبنى الخاضع لملكية الشقق .

بالنسبة لادارة ملكية الشقق هناك فكرتان يتردد الاختيار بينهما وهما تكوين شخص اعتباري يضم جميع الملاك يتولى الإدارة او عدم تكوين مثل هذا الشخص وتولي الملاك الإدارة كما يتولاها الشركاء على الشيوع . (155)

انما الإلتجاه الحديث يدعم تكوين هذا الشخص الاعتباري لانه يسهل علاقة جماعة الملاك مع الغير ويسهل علاقة الملاك فيما بينهم حيث يصير المالك مسئولا أمام الشخص المعني وليس امام الملاك الآخرين . ولكن تكوين هذا الشخص الاعتباري ليس أمرا الزاميا في كل الدول لان بعض التقنيات لم تفرض على الملاك تكوين هذا الشخص بل جعلته امرا اختياريا ، خاصة في بعض الحالات التي يكون فيها عدد الملاك بسيطا الا اذا زاد عن عدد معين . (156)

(155) - مصافى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 104

(156) - مثل ما هو موجود في القانون اللبناني الذي جعل تكوين

جمعية الملاك إجباريا الا اذا زاد عدد شققها عن اربع .

- كذلك المادة 12 من القانون المصري للاسكان الصادر

بتاريخ 14 / 6 / 1975 تنص : " اذا زادت طبقات المبنى او شققه عن

خمسة وجاوز عدد طابقها خمسة اشخاص يتكون بقوة القانون اتحاد

للملاك "

- انظر المادة 862 من القانون المدني المصري .

بينما نجد قوانين أخرى لم تذكر هذا الشخص اطلاقا مثل القانون
الالمانى والسويسرى والبلجيكى . (157)

بالنسبة للقانون الجزائرى ، جاءت احكامه منظمة لهذا الشخص المعنى
المكلف بادارة الاجزاء المشتركة ، فلم يكتف بالنصوص العامة للقانون
المدنى بل جاءت نصوص خاصة متعلقة بملكية الشقق والمتمثلة فى مرسوم
رقم 83 - 666 المؤرخ فى 2 نوفمبر 1983 ، متخذ اصطلاح
(جمعية الملاك) مختلفا بذلك مع القانون المصرى الذى اطلق عليه
(اتحاد الملاك) ومع القانون الفرنسى الذى اعتبره نقابة
(Syndicat) . (158)

اما فيما يخص القانون الفرنسى ، يتم فيه تجميع الملاك فى شخص معنى
(Syndicat) بقوة القانون ، هذا ما جاء فى المادة 14 من القانون رقم
65 - 557 الصادر فى 10 جويلية 1965 ونفترض فى بحثنا وجود هذا
الشخص المعنى باعتبارها الفكرة الجديدة فى القانون كما نلاحظ ان
القانون الفرنسى اجاز انشاء جمعيات ثانوية بجانبه اما بالنسبة للتشريعات
التي مازالت تطبق على ملكية الشقق احكام الملكية الشائعة فيما يتعلق
بادارة الاجزاء المشتركة ، فدراستها ترجع للقواعد الخاصة بالمالي الشائع
الا اذا كانه ، هناك نقاط للمقارنة بين النظامين .

(157) - ابوستلوس بورنياس : المرجع السابق ص 596

(158) - نفس الاصطلاح الذى جاء به المرسوم رقم 76 - 146

المؤرخ فى 23 اكتوبر 1976 الملغى بالمرسوم رقم 83 -

666 الصادر فى 12 نوفمبر 1983 .

الفصل الأول : التنظيم القانوني لجمعية الملاك .

تبين لنا من مقدمة هذا الجزء ان مجموعة الملاك تتولى ادارة وتسيير الأجزاء المشتركة في المبنى وتكون تشكيلة هذه الجماعة في اطار شخص معني يضم جميع الملاك ، وهذا التنظيم لا يكون الا بتشكيل جمعية عمومية يتم فيها التشاور والتحاور والتقرير عن كل امر يتعلق بالأجزاء المشتركة بصفة خاصة وعن كل ما يتعلق بملكية الشقق بصفة عامة . (159)

كما نلاحظ ان القانون الفرنسي اجاز انشاء جمعيات ثانوية بجانب الجمعية العامة لتتولى ادارة بعض مباني المجموعة اذا كان المبنى محل ملكية الشقق يتكون من عدة مباني .

وبالتالي يمكن ان يتكون بين الملاك الذين تكون اقسامهم احد مباني المجموعة ، جمعية ثانوية .

ولكن لم يفرض المشرع الفرنسي انشاء هذه الجمعية الثانوية بل رخص للملاك اذا رغبوا ذلك ، وتكون لهذه الجمعية شخصية قانونية مستقلة هذا ما تبينه المادة 27 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 .

تتكون الجمعية العمومية للجمعية العامة من اعضاء الجمعيات الثانوية وليس من متصرفي هذه الجمعيات ، ونتيجة انشاء هذه الجمعيات هي قصر تحمل اعباء الأجزاء المشتركة التي تتولى ادارتها الجمعية الثانوية على اعضاءها فقط .

(159) - بروكيز : المرجع السابق ص 293 "acheter un appartement c'est entier dans une communauté"

يؤخذ القرار بإنشاء جمعية ثانوية من جمعية عمومية خاصة تضم فقط الملاك الذي تكون اجزأؤ هم مشتركة بينهم دون باقي ملاك مباني المجموعة و لا يحتاج هذا القرار الى اعتماد من الجمعية العمومية لجمعية الملاك هذا ما أكدته المادة 28 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 .

إنشاء جمعية ثانوية بالنسبة لمبنى معين يؤدي بطريقة تلقائية الى تكوين جمعيات ثانوية خاصة بالمباني الاخرى ، لان المبنى المتعدد الاجنحة يعتبر في حكم مجموعة خاصة اذا كان كل جناح مستقل عن الآخر .
لم يشر القانون الجزائري ولا القانون المصبي الى هذه الجمعيات الثانوية انما ليس ما يمنع من وجود هذه الجمعيات اذا كان المبنى متعدد الاجنحة وخاصة اذا وجدت اجزاء مشتركة بين بعض الملاك فقط .
لان الغرض من إنشاء هذه الجمعيات الثانوية هو تشكيل ادارة الاجزاء المشتركة والمحافظة على المبنى بكل اجزائه .

الفرع الأول : الجمعية العمومية

المبحث الأول : تشكيلها وتسييرها

تتكون جمعية الملاك من جمعية عمومية يضم كل ملاك الشقق ، كما هي القاعدة في كل الجمعيات العمومية ولذلك يكون باطلا كل اتفاق يقضي بحرمان بعض الملاك من الإشتراك في الجمعية العمومية لجمعية الملاك . (160)

ولقد وسع القانون الجزائري من دائرة هذه الجمعية حيث لا يقتصر

تكوينها على الملاك إنما يمكن لشافلين الشقق الإشتراك فيها كذلك . كما لا يجوز ان يكون الحرمان من الإشتراك في جمعية الملاك جزءا لا خال بعض الملاك بالتزامتهم سواء المتعلقة بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة .

إذا كان المالك شخص معنوي فلهما الإشتراك في جمعية الملاك وعلى عكس القانون الجزائري نجد ان القانون الفرنسي قد توسع كثيرا في عضوية الجمعية العمومية إذ انه سمح لخير الملاك الإشتراك فيها وهذا في حالة وجود شقق مملوكة لا حدى شركات التمليك فان كل شريك يكون عضوا في

(160) - المادة 765 مكرر من القانون المدني الجزائري

- المادة 14 والمادة 15 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر

في 2 نوفمبر 1983 .

- المادة 864 من القانون المدني المصبي

- المادة 14 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر

بتاريخ 10 جويلية 1965 .

جمعية الملاك ولا تمثل الشركة كشخص معنوي مالك للشقق ، كذلك اذا وجد صاحب حق عيني بالاقتناع على الشقة ، فانه يشارك مع المالك في جمعية الملاك او عليها اختيار وكيل مشترك يمثلها في حالة عدم الاتفاق على تعيينه ، فيكون تعيينه عن طريق القضاء هذا ما لم يرد في النظام الداخلي لملكية الشقق حكم آخر . (161)

وهناك حالة اخرى لا توجد في نصوص القانون الجزائري وينص عليها القانون الفرنسي في المادة 15 من القانون المؤرخ في 10 جويلية 1965 ان توجد وضعية اخرى توسع فيها ملكية الشقق دون ادخال اصحابها في جمعية الملاك ، ان يمكن لهذه الاخير امتلاك بعض الشقق ، انما لا يكون لها مثلا بصفتها مالكة لتلك الشقق وبالتالي ليس لها صوت في الجمعية العمومية مقابل ملكيتها لهذه الشقق .

انما بالنسبة للقانون الجزائري نستطيع ان نستنتج هذه الحالة من إعطاء جمعية الملاك الشخصية الاعتبارية وبذلك نستطيع ان نمتلك العقارات التي يمكن ان تتمثل في إحدى شقق المبنى .

كذلك اذا وجدت بعض الأجزاء المشتركة بين بعض الملاك فقط ، فاما ان تكون ملكيتها شائعة بين هؤلاء الملاك ، وحينئذ لا يشترك في ادارتها الا هؤلاء الملاك ، واما تعتبر مثل بقية الأجزاء المشتركة الشائعة بين الجميع وهذه الحالة الأخيرة تثير أحد الفرضين :

(161) - المادة 13 والمادة 23 من القانون الفرنسي

الصادر في 10 جويلية 1965

- ا - ان يظل الجميع متحملاً لا عبائها و تصويت جميع الملاك بشأنها .
ب - ان يكون هناك نص خاص في اللائحة الداخلية لنظام ملكية الشقق
يقتضي ان يتحمل اعبائها بعض الملاك فقط .

أولاً : حضور الجلسة

تشكيل جمعية الملاك لا يشير مشاكله ، فهي المجال الذي تتبلور داخله
الارادة الجماعية لادارة الاجزاء المشتركة سواء كانت بين جميع الملاك
او بين الملاك والسهر على المحافظة على كل المبنى بما فيه الاجزاء
الخاصة والاجزاء المشتركة .

انما المشكل السني يبرز هو هل يستطيع المالك ان يوكل غيره لينوب عنه
في حضور جلسات الجمعية العمومية ، ان كثير ما يحدث ان يكون
للمالك ظروف كسفر أو مرض يمنعه من الحضور . (162)

خوفا من انتهاز فرصة غياب مالك معين لا تخاذ قرارات يمكن ان يعارضها
وخوفا من استبداد الأغلبية الموجودة ، حرص المشرع على حل هذه
الإشكالات باجازة التوكيل في حضور الجمعية العمومية وادلاء بصوت
نيابة عن المالك او الشاغل المشقة . (163)

(162) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 116

- دنيال سيزار : المرجع السابق ص 180

(163) - المادة 764 مكرر 1 الفقرة الاولى من القانون المدني
الجزائري " يمثل الشركاء في الملكية او الشاغلين لها وكيل يختارونه
باستثناء المتصرف او زوجته "

- المادة 27 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ

12 نوفمبر 1965 - انما المشرع المصري لم يصرح بهذا التوكيل في
اتحاد الملاك انما اجاز التوكيل في حضور الجمعية العمومية للكثير من
الاشخاص المعنوية مثل الجمعية التعاونية) ومنها مد الفقه القياس
الى اتحاد الملاك .

تطبيقا للقواعد العامة يمكن ان تعطى الوكالة في الفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع القرار فيما يتعلق بأعمال الإدارة المعتادة انما يلزم خاصة في كل ما ليس من اعمال الإدارة ويوجه خاص البيع والرهن والتبرعات والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء .

المفروض ان هذه الوكالة معطاة فيما يتعلق بإدارة الاجزاء المشتركة ، وليست من الأعمال غير المعتادة التي تستوجب حضور المالك نظرا لاهميتها وخطورتها ان يصعب على الوكيل ان يقرر في أمور جوهرية دون وكالة خاصة من صاحبها ، ان وكالة حضور الجمعية العمومية لا تستوجب وكالة خاصة .

وينوب عن القاصر والمحجور عليه والغائب الممثل القانوني حسب ما هو مقرر في القواعد العامة . (164)

كذلك عندما تكون احدي الحقوق ملكية شائعة يثور التساؤل هل يمثل كل الشركاء ، ويكون لكل شريك عدد من الاصوات بنسبة حصته في الشقة ؟ ام يترك للشركاء التداول على انفراد في اجتماع خاص بهم حول المواد الواردة في جدول الاعمال ثم يرسلون وكيلا عنهم الى الجمعية العمومية ؟

لقد فصل المشرع الجزائري في هذا الموضوع حيث نص في المادة 764 مكرر 1 فقرة 3 من القانون المدني والمادة 27 فقرة 3 من المرسوم الصادر في 12 نوفمبر 1983 على أنه في حالة ما وجدت شقة على الشيوع فعك الشركاء اختيار وكيل مشترك ليقتلهم في الجمعية العمومية ، فاذا لم يتفقوا

(164) - انظر المادة 12 الى المادة 20 من قانون الاسرة

المادة 27 فقرة 2 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

على تعيين هذا الوكيل وانعدم الممثل المشترك فيتولى تعيينه رئيس المحكمة وذلك بناء على طلب احد الشركاء في الشقة المشاعة او من طرف متصرف جمعية الملاك .

وحرصا على موضوعية القرارات التي تصدر عن الجمعية العمومية منعت النصوص المشار اليها على ان يكون الوكيل المتصرف او زوجه - و هذا يرجح للدور الذي يقوم به المتصرف في جمعية الملاك ان يستطيع ان يؤثر بتصويته في توجيه القرارات في اتجاه معين ان هو المسئول امام الجمعية في تنفيذ هذه القرارات .

كذلك لا يجوز ان يكون للوكيل الواحد اكثر من تفويض واحد للتصويت ، هذا بنسب المواد المشار اليها في فقرتها الثانية ، انما بخلاف المشرع الجزائري وسع المشرع الفرنسي في تمثيل الوكيل حيث يستطيع ان يتلقى ثلاث توكيلات لا أكثر ، وبذلك يستطيع الوكيل في القانون الفرنسي ان يكون مالكا لا عدى الشقق وبالتالي يملك عدد من الاصوات بقدر شقته وعدد من الاصوات بقدر عدد شقق الموكل - ما دام لم يوجد نص يمنع المالك ان يكون وكيلا . (المادة 22 و 23 من القانون الفرنسي) الا أنه يمكن لنظام الإدارة لملكية الشقق منع توكيل الملاك او توكيل بعض الاشخاص لان الغاية من هذه الإدارة هي المصلحة المشتركة لجميع الملاك .

بالنسبة للقانون المصني لم ينص بصفة خاصة على التوكيل في حضور جمعية الملاك ، وبالتالي يبقى الامر خاضعا للقواعد العامة الا أنه تسمح المادة 863 من القانون المدني ان يكون لهذه الجمعية صلاحيات في وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن ادارته . وعلى هذا يستطيع اعضاء هذا الشخص المعنوي تقرير التوكيل او منعه .

و ليس هناك حجة لمنعه مادام ضرورة في كثير من الحالات ، خاصة بالنسبة لقصر والمحجور عليهم والفائبين ، فمؤكد ، لا بد من ممثل لهم . وبالتالي كل من كان لديه مانع اقوا لعدم حضور الجمعية العمومية ان يختار من رنوب عنه .

ولا بد من الملا حظة انه لا يجوز التصويت بالمراسلة وهذا حسب المفهوم العام لانصوص المنظمة لتشكيلة جمعية الملاك والتي تفترض الا استدعاء لل اجتماع والحضور في الجمعية العمومية ، وبذلك نفهم انه لا بد من تمثيل الشخص الغائب ان انه من نظام جمعية الملاك التوقيع على ورقة الحضور من لم يحضر الجمعية العمومية ولم يكن ممثلا فليس له الا احتجاج على قرارات الجمعية ويكون احتجاجه قضائيا . (165)

اذا المراسلة تتعارض وهذه العناصر المستوجبة للمشاركة في جمعية الملاك التي تستند أساسا على حضور كل الملاك او الشاغلين للشقق) وهذا المانع حجته تجنب المشاكل التي يمكن ان تنشأ من مراسلة غير منظمة او غير واضحة زيادة ان الشخص الموجود في عين المكان أدري بالمشاكل .

(165) - : المادة 764 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري

انظر شرح جيفور وجينوردن المرجع السابق ص 416

معكمة النقض، قرونويل القسم المدني - الصفحة الثالثة - 13 ديسمبر 1977

أكد هذا الحكم على أهمية ورقة الحضور لضمان حسن سير جلسة الجمعية

العمومية .

وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة ، فإن الإِستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوماً على الأقل من تاريخ الإِجتماع . (167)

لم يشترط القانون الجزائري أي شرطاً لضرورة الأُوضاع بطلب من الملاك لاعتقاد الجمعية بخلاف القانون الفرنسي الذي اشترط فقهي هو لاء الملاك تمثيل على الأقل ربع اصوات بقيمة الملاك . (168)

زيادة على ذلك ان طلب الإِجتماع في القانون الفرنسي يمكن ان يكون من رئيس مجلس الجمعية الامر الذي لا يوجد في التشريع الجزائري .

ويشترط ان تتم الدعوة بخطاب مسجل بقلم وصول او عن طريق التوقيع في سجل الإِستدعاءات اذا تمت الدعوة عن طريق التسليم ه فهذه الطرق كلها تؤكد على حماية الحقوق الأساسية للمالك ه وتعتبر وسائل ضمانات الخطاب ان لا يمكن للمتصرف ان يففل عن احد الملاك لان الاغفال سيكون ثابتاً بعدم وجود الخطاب المسجل ه كذلك لا يمكن للمالك ان يحتج بعدم وصول الخطاب اذا تم ال شعاعر بالا ستلام او التوقيع فسي سجل الا استدعاءات . (169)

(167) — المادة 20 فقرة 2 من المرسوم رقم 83 — 666

الصادر في 12 نوفمبر 1983 .

— المادة 864 من القانون المدني المصري .

— المادة 9 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965

(168) — المادة 8 من المرسوم الفرنسي رقم 67 — 223 الصادر 17 مارس 1967 .

(169) — ملاحظاً حقيقة ان المشرع المصري اشترط فقط ان تكون الدعوى في كتاب موصي للإِجتماع دون اشتراط الا شعاعر بالا ستلام مثلما فعل المشرع الجزائري والفرنسي .

في حالة نقل ملكية احدى الشقق ، فان الإ استدعاء يوجه الى المالك الجديد الا اذا لم يتم اشعار المتصرف بنقل الحيازة ، فيبقى الإ استدعاء الموجه قانونا الى الشاغل القديم صالحا للشاغل الجديد بسبب عدم الاشعار . (173)

— في حالة شياع ملكية احدى الشقق بين عدة اشخاص ، يجب عليهم اختيار واحد منهم لتمثيلهم ، و اذا لم يخطر المتصرف بشياع الملكية ولم يعينوا ممثلا لهم لكي توجه اليه الإ استدعاءات ، فانها توجه الى مقر سكنى المالك القديم او الى المقرر الذي يتخذ مسكنا له . (174)

في كل الحالات يجب ان يبين في الإ استدعاءات مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته ، وكذلك المسائل المسجلة في جدول الاعمال حتى يكون لاجتماعات جمعية الملاك انضباط وجد كاملين والقضاء على الفوضى والاحتجاجات الهامشية والتأكيد على مدى التنظيم المحبك للجلسة التي تلحق هذه الدعوى . (175)

— اوجب القانون الفرنسي بالاضافة لجدول الاعمال الذي يعلن عنه في الاستدعاء ، الا وراق التي تعين الملاك على دراسة المسائل الواردة في

(173) — المادة 21 الفقرة الا ولى من المرسوم رقم 83 — 666 المؤرخ

في 2/نوفمبر 1983 .

(174) — الفقرة الثانية من المادة المشار اليها اعلاه .

(175) — المادة 22 والمادة 23 من المرسوم رقم 83 — 666 المؤرخ

في 2/نوفمبر 1983 .

— المادة 9 من المرسوم الفرنسي رقم 67 — 223 الصادر في

17 مارس 1967 .

هذا الجدول فمثلا اذا قامت الجمعية بدعوى للتصويت على اعتمادات
الفترة المقبلة ، فتعلن الميزانية التقديرية مع جدول الأعمال ، و
اذا كانت مدعوة لتضع لائحة او تعديلها يعلن مشروع اللائحة
او التعديل ، (176)

لا يوجد مثل هذا الحكم المتعلق بجدول الاعمال في القانون الجزائري ،
وكذلك بالنسبة للقانون المصري انما الفقه يرجح ان يأخذ المشرع
بالمصري بمثل هناه الاحكام . (177)

وبعكس ذلك هناك من الفقهاء من يرى عدم ضرورة وجود جدول اعمال
حتى الناف وجسد فليس من الضروري التقيد به . (178)

— انما كل ما ورد في القانون الجزائري من خلال نص المادة 23 من
المرسوم رقم 83 — 666 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1983 ، ان جدول
الأعمال أمر ضروري لضمان حسن سير الجمعية العمومية ان يحدد
المتصرف جدول الأعمال و يمكن لكل مالك او شاغل ان يبلغ المتصرف
قبل خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يطلب
تسجيلها بجدول الأعمال ، و يجب على المتصرف ان يبلغ الملاك او
الشاغليين كل تعديل يدخل على جدول الاعمال .

(176) — المادة 11 من المرسوم الفرنسي رقم 67 — 223 الصادر
بتاريخ 17 مارس 1965 .

(177) — انظر مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 110
— عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق ص 1032

(178) — اسماعيل غانم : المرجع السابق ص 37

ب- تنظيم الجلسة

بعد دعوى الاعتقاد وتلبية الملاك لها يثور مشكل تنظيم الجلسة .
لقد تعرضت النصوص القانونية لهذا الإشكال ضمنا لحسن سير الاجتماع
وفعالية القرار ، تقوم الجمعية في بداية كل اجتماع بتعيين رئيس
الجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي . (179)

ولقد تنبه المشرع الى إشكال آخر وهو عدم ترشح احد الملاك لرئاسة
الجلسة ففي هذه الحالة يكون المالك او الشاغل الأكبر سنا هو المعين
بحكم القانون رئيسا للجمعية . (180)

ولا يجوز ان يختار غير المالك لأحدى الشقق لرئاسة الجلسة ، فلا يجوز
ان يكون شخصا اجنبيا الا ان المشرع الجزائري يعكس المشرع الفرنسي
لم يرفى شاغل الشقة اجنبيا عن نظام ملكية الشقق لرئاسة الجلسة .

(179) - المادة 25 الفقرة الاولى من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 2 نوفمبر 1983 .

- المادة 15 من المرسوم الفرنسي الصادر في 17 مارس 1967

(180) - الفقرة الثانية من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 2

نوفمبر 1983 .

- مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 126

" لعدم وجود نص في القانون المصبي يفضل ان ينص في نظام الادارة
على ان يختار الرئيس في بداية كل فترة سنة او ستة اشهر ولا يجوز
ان تتكرر مدة الرئاسة أكثر من مرتين " .

حرصا على موضوعية القرار لقد حظر القانون على المتصرف او زوجته ولو كانوا ملاكا لبعض الشقق ان يتولوا رئاسة الجمعية زيادة عن ذلك يصعب على المتصرف القيام بدوره ورئاسة الجلسة التي تتطلب انتباها شديدا لحسن متابعة الاجتماع و فهم بعد القرار .
يقوم اعضاء الجمعية الداخلون بحضور الجلسة بتوقيع ورقة حضور يذكر في هذه الورقة اسم كل مالك او شاغل للشقة ومقر سكناه وكذلك اسم ومقر سكنى الوكيل الذي يمثله ويشهد بصحة هذه الورقة رئيس جلسة الجمعية . (181)

ومن القواعد المتبعة في الجمعيات العمومية تحرير محضر جلسة تثبت فيه المناقشة ويوقع من رئيس الجلسة .
يبين هذا المحضر نتيجة كل تصويت ، وعدد أسماء المعارضين للقرار و المتخيبين و الممتنعين عن التصويت .

ويجب إمسك سجل خاص تحفظ فيه محاضر الجلسات ، ويبقى محفوظا بمقر الجمعية حتى يتمكن كل مالك الإطلاع عليه او طلب نسخا مستخرجات من هذه المحاضر يشهد المتصرف أنها طبق الأصل . (182)

(181) - المادة 24 فقرة 2 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في

2 نوفمبر 1983 .

(182) - المادة 33 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 المؤرخ في

17 مارس 1967 - لم يورد في القانون الجزائري مثل هذا

الحكم إنما ينهم من النصوص المنظمة لجمعية الملاك خاصة

المادة 31 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12

نوفمبر 1983 .

هذه الإجراءات الشكلية تعتبر ضمانا لصحة القرار من الناحية القانونية وفي هذا الصدد يطرح السؤال التالي : هل تنقيد الجمعية العمومية بجدول الأعمال في إصدار قراراتها ؟

لقد أخذ المشرع الجزائري بتنقيد الجمعية بجدول الأعمال إذ تنص المادة 24 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 2 نوفمبر 1963 أنه لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة (183) ومع صراحة النص القانوني فإن كل رأي تنتهي إليه الجمعية ولم يكن مقيد بجدول الأعمال لا يعتبر قرارا إنما مجرد استطلاع .

ونفس الموقف يتخذ المشرع الفرنسي بشأن ضرورة التقيد بجدول الأعمال المرسل مع دعوة الانعقاد للملاك وذلك من خلال المادة 13 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17 مارس 1967 . وأكدت على ذلك محكمة النقض بباريس في حكمها الصادر في 18 ماي 1971 على ضرورة وضع جدول أعمال واحترامه الألف ضرورة المصلحة الجماعية .

أما بالنسبة للقانون المصري فلم يورد حكم خاص بخصوص جمعيات ملاك الشقق ولهذا يرى القسقه أنه يجب على نظام الإدارة تدارك هذه النقاط (184)

(183) - تؤكد على هذا المادة 763 فقرة 3 من القانون المدني

" لا يجوز للجمعية ان تناقش قانونا الألقضايا المقيدة في جدول الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والاطارات المثبتة بصورة نظامية "

(184) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 123

والتقييد بجدول الأعمال له مزايا وعيوب . (185)

1- فمن مزاياه أنه يقلل من دائرة الخش الذي يمكن ان يرتكب ضد بعض الملاك بأخذ قرارات مفاجئة .

2- ومن عيوبه احتمال ان تطرأ بعض المسائل المستعجلة التي لا بد من البت فيها رغم انها لم ترد في جدول الأعمال (مثل عزل المتصرف الذي اكتشفت الجمعية من خلال حساباته ادارته السيئة) .

ولذلك يرجح الأخذ بمبدأ التقييد بجدول الاعمال باستثناء عوارض الجلسة .

(1) - عدد الأصوات التي يملكها

كل مالك .

بعد التقييد بالشكلية المستلزمة لحضور الجلسة ، تبدأ الاقتراحات و المناقشات ، وقبل صدور القرار في شكله النهائي تشور عدة مشاكل منها عدد الأصوات التي تكون لكل مالك ، ففي هذا المجال تتنازع المبادئ الإشتراكية التي تقضي بإعطاء كل مالك صوت ايا كانت قيمة الجزء الخاص به في المبنى وبذلك يفرض رأي الأغلبية ، والمبادئ الرأسمالية التي لا تتجاهل القيمة الاقتصادية للأجزاء الخاصة وبالتالي تعطي لكل مالك عدد من الأصوات يعادل قيمة جزئه في المبنى ونتيجة هذه

(185) - جينور و جيفوردن : المرجع السابق ص 297

- بروكينز : المرجع السابق ص 428

ونظرا لهذه العيوب والمزايا يرى الفقه في فرنسا أنه بجانب ضرورة التقييد بجدول الأعمال فلا يمانع بمناقشة مسائل تظهر خلال المناقشة ولها أهمية بالنسبة للملاك ، هذا ما يوجد في القانون الجزائري ولا في القانون الفرنسي .

المبادئ فتره رأي من يملك أغلبية الأصوات . (186)
في القانون الجزائري نجد ان المشرع اعطى لكل مالك عدد من الأصوات
حسب عدد الحصص التي يملكها ويتم التصويت بأغلبية بسيطة اي نسبة
تحسب على اساس مجموع أصوات الملاك الحاضرين او الممثلين ه أو
بأغلبية محددة تعود الى نوع الموضوع الذي يعالجه القرار ه هذا ما
توضحه لنا المادة 764 من القانون المدني الجزائري والمادة 28 من
المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 2 نوفمبر 1983 على الشكل التالي
يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين
او الممثلين عندما يناقش خاصة ما يلي :

1- المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة و للمصادقة

(186) - انظر : دنيال سيزار - المرجع السابق ص 121

- ابوستولوس بورنياس : المرجع السابق ص 590

- موراي لويس : المرجع السابق ص 372

- انظر المادة 26 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في

12 نوفمبر 1983 .

- انظر المواد 24 ه 25 ه 26 من القانون الفرنسي رقم

65 - 557 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965 ه تنظم التصويت على نحو

يخالف القانون الجزائري .

على التنظيم الداخلي والمواضع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي
تهم الملكية المشتركة .

2 - الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر
بالأجزاء المشتركة او بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له .
3 - كفيات انجاز وتنفيذ اشغال باتت اجبارية بموجب الاحكام
القانونية او التنظيمية .

4 - تغيير توزيع الأعباء المشتركة التي باتت ضرورية بسبب تغيير في
استعمال جزء او عدة أجزاء مشتركة .

هناك مسائل اشترط فيها المشرع الجزائري اغلبيه محددة وهذا حسب
نص المادة 29 من مرسوم 83 - 666 المؤرخ في 2 نوفمبر 1983 .
يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين او الممثلين على القرارات الآتية :

1 - تعيين المتصرف

2 - جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصرا او عدة عناصر من
التجهيزات الموجودة وادخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات
استعمال مشترك او احداث مثل هذه المحلات ، بشرط ان تكون مطابقة
للغرض الذي هيئت العمارة له .

3 - توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة او العناصر الصغيرة او
المستحدثة وصيانتها وتعويضها .

بالإضافة الى هذه الاغلبية المحددة هناك مسائل استلزم فيها المشرع
الجزائري الاغلبية المطلقة وهي اغلبية جميع أصوات الملاك ، وللوكان
بعضهم غائبا ، وهذا بنص المادة 30 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

- يصادق باجماع اعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

- 1 - الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الاجزاء المشتركة في الحقوق التابعة لها عند ما تكون الاعمال ناجمة عن التزامات قانونية او تنظيمية .
- 2 - تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص .
- 3 - اعلاء البناء او قرار التخلي لنفس الغرض عن حق اعلاء بتايمة موجودة على ان الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الا على المراد اعلاؤه امر مطلوب يصب الحاصل الناتج عن اعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية او يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته .

وبذلك نلاحظ ان ارتفاع نسبة الاغلبية المطلوبة تتماشى واهمية المسائل المراد التصويت عليها .

بالنسبة للقانون الفرنسي نجد ان المشرع اعطى لكل مالك عددا من الـ صوات بقدر الحصة الشائعة التي يملكها وخفف من حدة هذه القاعدة بأمريين :

- (1) - تخفيض عدد الـ صوات التي يملكها المالك ، فاذا وجد احد الملاك يملك أكثر من نصف الحصص الشائعة وبالتالي أكثر من نصف أصوات الجمعية العمومية ، فحرصا على عدم ترك هذا المالك يتسلط على الجمعية العمومية فينفرد وحده بمعظم القرارات و هي جميع القرارات التي لا

يتطلب فيها أغلبية عددية محددة ، فتخلف أصوات هذا المالك الى ما يعادل مجموع أصوات الملاك الآخرين . (187)

ولكن بعد التدقيق نجد أن هذا الإجراء (أي التخفيض في عدد الأصوات) فعاليته معدومة لأنه عندما يكون المطلوب هو الأغلبية المطلقة للأصوات فإن هذا المالك الذي خفضت أصواته لن يعجز عن كسب هذه الأغلبية إذا لم يكن جميع الملاك حاضرين أو ممثلين ، ويفرض رأيه على باقي الملاك .

(2) - القيد الثاني متمثل في فرض أغلبية ملك يملكون قدرا بسيطا من الحصص الشائعة رأيتها على أقلية تملك النصيب الا صغر من تلك الحصص وهذا يتحقق باستراط أغلبية مزدوجة بالنسبة لبعض المسائل ذات الأهمية (أي أغلبية الملاك مما يزيد عن نصفهم بواحد على الأقل و الذين يملكون ثلاث ارباع مجموع الأصوات . (188)

أما بالنسبة للمشرع المصري فهو الا يفرق قدر اعطاء كل مالك عددا من الأصوات بقدر الحصص الشائعة التي يملكها ، فمثلا من كان يملك حصة

(187) - المادة 22 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 والمعدلة

بقانون رقم 66 - 100 المؤرخ في 28 ديسمبر 1966 .

- بروكيز : ص 497 - شرح المادة السابقة مع اعطاء مثال " ليكن عدد

الأصوات لمالك له أكثر من نصف الحصص الشائعة 600 من الف ، فتخفيض

أصوات هذا المالك الى 400 ، وبذلك يكون مجموع الأصوات التي تتخذ

أساسا في حساب الأغلبية هو 800 صوت وليس الف وتكون الأغلبية

المطلقة للأصوات هي 401 وليس 501 "

لن نجد هذه العناصر في التشريع الجزائري الذي حدد عدد الأصوات

ما يعادل عدد الحصص التي يملكها كل مالك دون قيد .

(188) - المادة 26 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ في

10 جويلية 1965 .

تدرب 250 من ألف ، يملك عددا من ال صوات هو 250 صوتا من مجموع
الذصوات اذا كانت الفصوت . (189)

واشترط المشرع المصري الاغلبية المطلقة في القرارات التي تأخذها
الجمعية، هذا بخلاف المشرع الفرنسي الذي اخذ كقاعدة عامة بالاغلبية
النسبية للذصوات واشترط الاغلبية المطلقة بالنسبة لبعض القرارات و
نفس الوضع رأيناه بالنسبة للمشرع الجزائري .

وفي حالة اشتراط الاغلبية المطلقة وعدم توفرها تدعي الجمعية العمومية
مرة اخرى ويؤخذ القرار بالاغلبية النسبية ، هذا ما نصت عليه المادة
24 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر بتاريخ 10 جويلية
1965 ، وهذه الوضعية فيرم معالجة في القانون الجزائري ولا في
القانون المصري .

ويرى بعض الفقهاء ان التقيد بالاكثفاء بالاغلبية النسبية في الجمعية
العمومية الثانية يكون بشرط عدم توفر إمكان اخذ القرار بالاغلبية المطلقة
للذصوات مرة اخرى .

ويلاحظ فريق آخر من الفقهاء انه يمكن للمشرع ان يكتفي بالاغلبية
النسبية كقاعدة عامة ، لأن هذه الاغلبية تعتبر علاجا لتعود بعض
الملاك على الغياب مما يعرقل ادارة الشل اذا اشترطت الاغلبية
المطلقة ، كما ان الاغلبية النسبية تعتبر جزاء للمالك الغائب الذي لم

(189) - المادة 864 من القانون المدني المصري : " تصدر

القرارات من اغلبية الملاك على اساس قيمة الانصبه .

- شرح مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 129 .

يحضر او يوكل نائبا عنه ، او يؤخذ الاغلبية المزدوجة في بعض الحالات
وأن ينوع في هذه الاغلبية حسب أهمية القرار . (190)

(2) - اعلان القرار الي الملائكة .

ختاما لجلسة الجمعية العمومية وبعد التصويت على المسائل المدرجة في
جدول الاعمال يتم اعلان القرارات الى كل الملاك .

فمعرض الجلسة يبلغ الى كل مالك او شاغل حضر اجتماع الجمعية او لم
يحضر والعلة في ذلك ان قرار الجمعية ملزم لجميع الملاك او الشاغلين
للشقة او ذبي حقوقهم . (191)

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين او الغائبين الذين
لم يتم تمثيلهم الا امام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ
تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق . (192)

(190) - مصطفى عبد السيد الجارحي - المرجع السابق ص 121

- جيفور وجينوردن : المرجع السابق ص 450

(191) - المادة 31 فقرة 3 ، والمادة 32 من المرسوم رقم 83 -

666 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 1983 .

(192) - المادة 18 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12

نوفمبر 1983 .

- المادة 764 من القانون المدني الجزائري .

بهذه النصوص يكون المشرع الجزائري اوضح الزامية قرارات

جمعية الملاك بالنسبة للملاك او الشاغلين للشقق وحتى خلفائهم .

لم يرد نص خاص بإعلان القرار في القانون المصري بالتالي يتبع على النظام الداخلي لملكية الشقق سد هذا الفراغ .

أما بالنسبة للقانون الفرنسي فلم يشترط إعلان القرار إلى كل الملاك ، وإنما للملاك الذين لهم حق الطعن في القرار وهم الغائبون و المعارضون . (193)

أما يجب أن يعلن القرار إلى كل الملاك إذا كان من حق كل مالك أن يكون لديه سجل بالقرارات فيستطيع أن يقف بدقة على مضمون القرار و يراقب تنفيذه .

كذلك يجب أن تحدد المدة التي يعلن فيها القرار وأن ينص على أن تنفيذ القرار يظل موقوفا إلى فوات مدة الطعن التي تبدأ من إعلان القرار والتي حددها المشرع الجزائري بشهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ القرارات . لم تحدد هذه المدة في القانون المصري وتركها القانون الفرنسي إلى سلطة المتصرف . (194)

وتحديد مدة الإعلان له أهمية لأن القرار قد يبطل مما يقتضي إلغاء الخطوات التنفيذية التي اتخذت ولذلك يجب أن يكون إعلان القرار في مدة قصيرة أي فور صدور القرار يبلغ إلى الملاك .

(193) - المادة 18 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17

مارس 1967 .

(194) - المادة 33 من المرسوم المشار إليه أعلاه .

المبحث الثاني : الشخصية المعنوية لجمعية

الملاك

لقد حرص المشرع الجزائري على النص صراحة ان لجمعية الملاك شخصية معنوية وذلك في المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني : " تشكل جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية " ويؤكد على ذلك النص الخاص الوارد في المادة 15 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 : " تتشكل جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية " اما السؤال الذي يطرح هو أين مكانة هذا الشخص المعنوي من بين الأشخاص الاعتبارية التي نص عليها المشرع الجزائري ؟ لقد عدت المادة 49 من القانون المدني مجموعة من الأشخاص الاعتبارية ولكنها لم تحدها على سبيل الحصر وتركت المجال مفتوحا للاعتراف بأشخاص معنوية اخرى ضمن الشروط التي يقرها القانون بنص خاص . (195) لم يرد في التقنين المدني المصبي اعتراف صريح بالشخصية الاعتبارية لا تحاد الملك مما دعى البعض الى رفض الشخصية الاعتبارية له . (196) اما تجد المادة 869 من القانون المدني المصبي توجي بأن الاتحاد له ذمة مالية حيث يستطيع ان يقرر احد الملك لتمكينه من القيام بالتزاماته

(195) - ان تنص المادة 49 في الفقرة الثالثة " وكل مجموعة

التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية " .

ولقد رأينا المادة 15 من المرسوم الصادر في 2 نوفمبر 1983 ،

هذا ما يسميه الفقه بالا اعتراف الخاص .

(196) - حسن كيرة : المدخل الى القانون : ص 471 الطبعة

الخامسة - منشأة المصاريف - بالا سكندرية .

والذمة المالية لا تكون إلا لشخص القانوني .

كذلك اعتراف نص المادة 866 الفقرة الثانية من القانون المدني بحق التقاضي لإتحاد الملاك بواسطة ممثله (المأموري المتصرف باصطلاح القانون الجزائري) .

وهذا دليل على أن اتحاد الملاك شخص قانوني إذ عندما يتم التقاضي فصحيفة الدعوى توقع فقط من ممثله ولا يذكر اسم كل مالك أي الشخصية القانونية للإتحاد تستر شخصية الملاك .

وبذلك يكون رفض الشخصية المحنوية للإتحاد والإعتراف له في نفس الوقت بذمة مالية وحق التقاضي أمراً متناقضاً ، زيادة أنه مخالفة لمبدأ من مبادئ قانون المرافقات وهو عدم جواز التقاضي باسم مستعاري إن الوكيل بالخصومة يجب أن يعلن اسم الموكل . (197)

أما القانون الفرنسي نص صراحة على شخصية الاعتبارية لجمعية الملاك (198) وبعد أن تم الإعتراف لجمعية الملاك بالشخصية القانونية يحدد القانون الشروط التي يجب أن تتوافر بها . (199)

وسوف نتناول بالشرح بعض عناصر الشخصية القانونية لجمعية الملاك .

(197) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 106

(198) - المادة 14 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر في

10 جويلية 1965 .

(199) - المادة 50 ، والمادة 51 من القانون المدني الجزائري .

انظر شرح بروكينز : المرجع السابق ص 307

أولاً : الأهلية
وتتطرق إلى صورتي الأهلية

أ - أهلية الوجوب

لكل شخص ذمة مالية مستقلة والذمة هي صلاحية الشخص لا اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات .

ويقصد بأهلية الوجوب تحديد مدى هذه الصلححية التي تختلف من حيث مداها من الشخص الطبيعي إلى الشخص الاعتباري .

فالأصل بالنسبة للشخص الطبيعي هو الإطلاق والقيود هو الاستثناء ،
أما بالنسبة للشخص المعنوي فالأصل هو الحصر . (200)

أهلية الوجوب يحدد مداها بالنسبة للشخص المعنوي الغرض الذي أنشئ من أجله في الحدود التي يقرها القانون وهذا ما يسمى بمبدأ التخصيص (201)

وبالتالي لا يمكن لجمعية الملاك كشخص معنوي أن نملك أموالاً إلا بالقدر الذي يسمح لتحقيق غرضها ، ويمكن للمشرع أن يوسع من هذه الأهلية بنص خاص .

وبناءً على ذلك ، فإن جمعية الملاك مقيدة بما هو لا ذمياً وأجيبها في الإدارة فيكون لها أن تمتلك : " عربات قمامة ومكنسات والآلات لتطهير الحشائش ، والوقود والذواري ، والنفايات الموجودة في قاعة الاجتماعات أو مكتب المتصرف " .

(200) - محمد حسنين : نظرية الحق من بين الأبحاث القانونية ، الطبعة الأولى

الجزائر 19 .

(201) - المادة 53 من القانون المدني المصني .
لم يرد تفصيلاً للشخص المعنوي في القانون المدني الجزائري .

ويكفي للجمعية ان تمتلك عقارات اذا كانت تدخل في مقتضيات عرضها ،
وذلك يمكن للجمعية ان تمتلك شقة سواء في المبنى التي تتولى ادارته
او في مبنى اخر يقصد تخصيصها لاجتماعات الجمعية العمومية او كتب
المتصرف او مسكن للبواب ، لكن لا يمكن للجمعية ان تمتلك هذا العقار
بقصد اعداده ناديا مثلا ، لان هذا النشاط الاجتماعي يخرج عن
اغراض ادارة الاجزاء المشتركة وصيانة المبنى ، ولا يقصد امتلاكها
العقارات ، استغلا لها بتخصيصها ليجار لتغطية اعباء الادارة لاننا
رأينا موضوع الابعاء المشتركة يقوم على أساس الترام الملاك في تغطية
اعتماداته . (202)

ونلاحظ ان القانون الفرنسي اعترف له معية الملاك بنص خاص بأهلية
امتلاك بعض الشقق سواء كان هذا الملاك بعوض او بخير عوض وهذا
دون ان تفقد صفتها الخاصة ، بالإضافة الى أهلية التصرف . (203)
وبذلك يكون للجمعية كل سلطات المالك على شقته ، فيكون اعدادها
واستغلا لها بالطريقة التي تناسب ليس فقط عرضها (اي غرض اداري)
وانما اعدادها لنشاط اجتماعي او تأجيرها بقصد تغطية اعباء الادارة ،
وكلي شرط قانوني له أهلية وجوب فيمكن للجمعية الملاك ان تكون دائنة
وهذه اذ بسبب توليها الادارة .

(202) - ان يلزم لحمل هذا الاستغلال نصوص يوسع من أهلية
الجمعية ومثل هذا المنص موجود في القانون اللبناني (قانون 24 جانفي
1982 ، المادة العاشرة منه) مشار اليه في مصطفى عبد السيد الجارحي
المرجع السابق ص 176 .

(203) - المادة 16 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر في

لم يرد في القانون الجزائري نص صريح بإمكانية إمتلاك جمعية الملاك شققا ، انما نادرا للصلاحيات الواسعة التي اعطاها لها للمحافظة على المبنى وتسيير الأجزاء المشتركة ، ونظرا انه لم يرد نص يمنع إمتلاكها للشقق ، فيمكن ذلك انما دائما في سبيل الخرش الذي وجدت من أجله خوفا من التوسع في هذه الصلاحيات ، والا فضل ان يوجد نص صريح مثلما وجد في القانون الفرنسي .

ب- أهلية الداء :

يقصد بأهلية الداء تحديد الاعمال القانونية التي يكون للشخص أهلية ابرامها ، وهي تختلف بالنسبة للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري ، ان هناك من الأراء من لا يعترف للشخص المعني بأهلية الداء ، لأن هذه الأهلية قوامها الادارة وبالتالي هذه الأهلية لا تثبت الا لنائب الشخص المعني . (204)

انما هذا الممثل لا يعتبر شخصا مستقلا وهو يقوم بمهمة تمثيل الشخص المعني وبذلك تتبلور إرادة هذا الأخير في مثله او في اعضاء الممثلين في الجمعية العمومية ،

(204) - حسن كيرة : المرجع السابق ص 510

- مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 177

- محمد وحيد الدين سوار : شرح القانون المدني : النظرية

العامة للالتزام ص 520 الجزء الاول - الطبعة الثانية

1978 - المطبعة الجديدة - دمشق .

- جميل الشرفاي : دروس في اصول القانون ص 410

الكتاب الاول : القاهرة 1971 .

ولكن تنفيذ أهلية أداء الشخص المعني بالغرض الذي وجد من أجله
(اي مبدأ التخصيص) بوله عن أريق مثله أهلية إبرام جميع الأعمال
القانونية فله ان يشتري ويبيع ويتعاقد مع المقاولين والعمال ويقترض
الأموال ويقترض .
جميع هذه الأعمال تكون في حدود غرضه ، كذلك أهلية جمعية الملك
في تقديم القروض للملاك محدودة بالغرض العام وهو الإدارة ، ولهذا
السبب لم يسمح النص القانوني للجمعية الا بتقديم قروض للملاك بغرض
تمكينهم من أداء التزاماتهم المتعلقة بالاجزاء المشتركة ، وعلى هذا
الأساس لا يجوز لجمعية الملك تقديم القروض لغير الملك بقصد تمكينهم
من مواجهة بعض الأعباء الخاصة . (205)

ويخرج حسب أصل مبدأ التخصيص أعمال التصرف في الاجزاء المشتركة او
الحقوق التابعة لهذه الاجزاء ، او شراء بعض الاجزاء المشتركة .
إلا أن القانون الفرنسي وسع استثناء أهلية جمعية الملك فأجاز لها
شراء اجزاء مشتركة او التصرف فيها او ترتيب حقوق عينية لصالح الاجزاء
المشتركة او عليها . (206)

(205) - المادة 756 من القانون المدني الجزائري

- المادة 869 من القانون المدني المصري

- المادة 17 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر في

10 جويلية 1965 .

(206) - المادة 16 الفقرة الولى من القانون الفرنسي السابق الذكر

- المادة 30 من المرسوم رقم 67 - 227 الصادر في 17

مارس 1967 .

و نفس الحل اتخذته المشرع الجزائري / انما أعمال التصرف في الأجزاء
المشتركة تقرر باجماع اعضاء الجمعية العمومية بخلاف القانون الفرنسي
الذي اكتفى ل أخذ قرار التصرف في الأجزاء المشتركة بأغلبية الملاك
الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع الأصوات .
المشرع المصري التزم بنفس الحل المتخذ في القانون الجزائري لأن مثل
هذه التصرفات ليست أعمال ادارة وتأتي استثناءً من الأصل لأن جمعية
الملاك ليست مالكة للأجزاء المشتركة و تصرف الغير لا يكون نافذاً في
مواجهة المالك الأصلي الا أن الإجماع المتطلب في القانون الجزائري
و القانون المصري يخفف من هذا الاستثناء . (207)
والأمثلة كثيرة على هذه التصرفات مثلا شراء قطعة أرض مجاورة للمبنى
لستخدم كغناء او حديقة وقد يحدث العكس كبيع قطعة من الأرض المجاورة
للمبنى يمكن الاستغناء عنها ، وكذلك اكتساب حق ارتفاق بالمرور أو
بالمطل لصالح المبنى او العكس كترتيب مثلاً هذه الحقوق لصالح العقار
المجاور و عندئذ يبيع بعض المحلات المشتركة بعد الاستغناء عن
الخدمات التي كانت معدة لها و بيعها كجزء خاص .
وأهمية شراء أجزاء مشتركة تتسع لحق استعمال الشفعة رغم ان جمعية
الملاك ليست مالكة للعقار المشفوع به ، و ثبوت حق الشفعة للجمعية
لا يلغي حق الشفعة لكل مالك بصفته شريكاً على الشيوع في الأرض و
المباني للعقار المشفوع به .

(207) - المادة 30 من مرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 12 نوفمبر

1983 .

- المادة 26 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965

- المادة 864 من القانون المدني المصري .

ثانيا : حق التقاضي

لجمعية الملاك كأي شخص اعتباري حق التقاضي للدفاع عن المصالح التي تتولى ادارتها . (208)

فلها ان تقف مدعيا او مدافعا في كل الدعاي الناشئة عن هذه ال دارة إلا ان حق التقاضي مثل الأهلية مقيد بمبدأ التخصيص مالم يوسع القانون من هذا الحق استثناءا وبذلك يمكن ان تقسم حدود حق التقاضي الى حدود عادية واخرى استثنائية .

ا - الحدود العادية لحق التقاضي :

(1) دعوى ضد احد الملاك :

وهذه الدعوى تكون في حالتين هما :

الحالة الأولى : دعوى تحصيل الأعباء المشتركة .

قد تضطر جمعية الملاك أمام تخلف احد الملاك عن دفع حصته في الاعباء المشتركة الى رفع دعوى امام القضاء للحصول على سند تنفيذي للتنفيذ الجبري على أموال المالك .

انما القانون الجزائري لا يحتاج الا مر اللجوء الى القضاء لا جبار المالك لتسديد الأعباء المشتركة من الميزان الاول ان بعد انذارين اثنين .

(208) المادة 50 من القانون المدني الجزائري

المادة 53 من القانون المدني المصني

المادة 17 والمادة 55 من المرسوم الفرنسي رقم 67 -

223 الصادر بتاريخ 17 مارس 1967

مصحوبين باشعار بالذستد م والموجهين خلال الشهر الموالي للاجل
المضروب تطلب جمعية الملاك من رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار
أمر بالتنفيذ وينفذ هذا الامر طبقا للاجراء المعمول به في تحصيل
الضرائب . (209)

وان لم يف رخم ذلك بالتزامه فبعد ثلثة أشهر يلجأ للمصادرة العقارية
للملكية ويعرض عقاره للبيع عن طريق القضاء . (210)

كذلك يستطيع متصرف الجمعية ان يلجأ الى حجز أموال المالك لدى
الغير ويكون هذا الحجز بسند قضائي .

اما اذا كان المالك هيئة او مصلحة عمومية ، فان تحصيل الديون المترتبة

عليها يضمنه اجراء الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض
من قبل المحاسبة العمومي بناء على إشعار من المتصرف . (211)

ونفس الوضع نجده في القانون الفرنسي ان تلجأ جمعية الملاك بواسطة
المتصرف الى مقاضاة المالك المتأخر في دفع الأعباء المتعلقة بالاجزاء
المشتركة واتخاذ كل الاجراءات القانونية من اذار وتنفيذ جببي . (212)

(209) — المادة 57 من المرسوم رقم 83 — 666 الصادر بتاريخ 12

نوفمبر 1983 .

(210) — المادة 58 فقرة 2 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

(211) — المادة 59 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

(212) — انظر المواد 17 ، 55 ، 60 ، 63 من المرسوم رقم 67 —

223 الصادر بتاريخ 17 مارس 1967 .

لا يوجد نص خاص في القانون المصبي متعلق بحق التقاضي لجمعية الملاك
انما منحها الشخصية الاعتبارية يخول لها كل الحقوق التي تستتبع بها
ان تضمن حسن الانتفاع بالعقار وحسن ادارته . (213)

الحالة الثانية : دعوى ضد المالك الذي يخرج عن
حدود استعمال الأجزاء الخاصة

والمشتركة .

لجمعية الملاك ان ترفع دعوى ضد المالك الذي خالف احكام استعمال
حقه سواء كان مصدر هذه الاحكام القواعد العامة او لائحة ملكية
الشقق ، حيث تنص المادة 11 والمادة 12 من مرسوم رقم 83 - 666
الصادر في 12 نوفمبر 1983 على حرية المالك في الانتفاع بالأجزاء
الخاصة والأجزاء المشتركة .

وتهدف الدعوى حسب الـسؤال الى التنفيذ العيني او التعويض ، وقد
يتوافر بمناسبة مخالفة معينة ، ضرر شخصي والمقصود به ضرر ينفرد به
احد او بعض الملاك بجانب الضرر الجماعي مثال مخالفة حكم لائحة
داخلية تقضي بأن لا يجوز تركيب مظلة ، فهناك ضرر جماعي وهناك ضرر
شخصي يصيب المالك الذي يعلو المظلة .

كذلك مخالفة احكام استعمال الفناء المشترك كترك العربات فيه مع انه غير
معد لذلك ، فهناك ايضا ضرر جماعي وضرر شخصي على وجه الخصوص

لملاك الدور الراضي بسبب الضوضاء . (214)
والسوء ال مطرح هو هل يجوز للمالك المضرور رفع دعوى ضد المالك
المخالف ام ان دعوى الجمعية تكفي لذلك ؟
الرأي الغالب في القضاء الفرنسي ان دعوى الحماية لا تنفي الدعوى
الفردية و يستند هذا القضاء على المادة الخامسة عشر من القانون الفرنسي
والتي تنص على ان كل مالك له ان يباشر وحده الدعاي الخاصة بالملكية
والإنتفاع بشقته بشرط ان يخبر المتصرف بهذه الدعوى .
وفي القانون المقارن نجد حلول جريئة ضد المالك المائل مثل : حق
الجمعية في طرد المالك من الانتفاع بشقته اذا كانت المخالفة خطيرة و
متكررة . (215)

وكذلك مثل الغرامة المدنية وهي غرامة تستحق نهائيا دون حاجة الى
احداث ضرره و كجزاء لخطأ مدني و بذلك تختلف عن الغرامة التهديدية
التي من خصائصها انها مؤقتة ، والتي يظل اللجوء اليها ممكن طبقا
للقواعد العامة مثل الا مر بيغ الشقة . (216)

(214) - بروكينز : المرجع السابق ص 436

- جيفور و جيفوردن : المرجع السابق ص 320

- دنياي سيزار : ص 84 ،

(215) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 187

" مثل التشريع الدانماركي "

(216) - المرجع المشار اليه اعلاه : " القانون اللماني والقانون

السويسري "

ولجمعية الملاك ان تواجهه اي اعتداء على نظام ملكية الشقق والمسبب
اضرارا للملاك .

وهذه المواجهة لا تكون فقط عند الخرج على حدود الاستعمال للأجزاء
الخاصة والمشاركة بل جمعية الملاك - تصبة لرفع دعاي المسؤولية
ضد احد الملاك أو الخير . (217)

2 - دعوى ضد جمعية الملاك

كما ان لجمعية الملاك الحق في رفع الدعوى سواء على احد الملاك او على
الخير بوصفها شخص قانوني يمثل المصلحة الجماعية ، فانه يقام عليها دعوى و
ذلك طمنا في قراراتها او تحمل المسؤولية بصفتها مكلفة بإدارة الأجزاء
المشاركة والحرص على حسن الانتفاع بالعقار المشترك .

الحالة الولى : الطعن في قرار الجمعية
العمومية .

ترفع دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية ضد جمعية الملاك
من طرف أحد ملاك الشقق ولا ترفع من الخير .

ولكن لا يثبت حق الطعن اكل الملاك ، بل لا يجوز طعن الا من
المعارف او الخائب وهذا حسب المادة 764 مكرر 2 الفقرة الثانية من
القانون المدني الجزائري والمادة 42 من القانون الفرنسي رقم 65 -
557 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965 .

(217) - انظر الشرح الوارد في بيار رينورد : المرجع السابق ص 316

والرأى الغالب انه لا يشبه بالخائب - الممتنع كما انه بامتناعه يدل على عدم اكترائه والا كان قد ابدى اعتراضه او موافقته اذا كان يهيمه القرار . (218)

اما بالنسبة للقانون المصري فلم يحدد من له حق الطعن ولذلك يحدد على ضوء القواعد العامة ، وهذه تقضي بأنه لا يجوز لمن وافق على قرار الطعن فيه ، وبالتالي فان حق الطعن يثبت لأحد الثلاثة :
اما الخائب او المطرأ او الممتنع . وهناك من يرى ان الطعن اذا كان أساسه التعسف فانه يكون مفتوحا للخائب والممتنع والمعارض ، اما اذا كان الطعن لعييب في الشكل فانه يشترط ان يكون الطعن قد أصابه ضرر من العيب الموجود في القرار المراد الطعن فيه . (219)
وترفع دعوى الطعن ضد الشخص الاعتباري وليس ضد الاغلبية التي وافقت على القرار .

ومدة الطعن حددت في القانون الجزائري بشهرين من تاريخ إعلان القرار ، ولم تحدد هذه المدة في القانون المصري . (220)

(218) - بروكينز : المرجع السابق ص 438

(219) - اسماعيل غانم : المرجع السابق ص 23 " عدم امكان

تطبيق النزع العام الوارد بالنسبة للجمعية وهو يقضي بأن ترفع دعوى الطعن من كل شخص اخر غير عضو ما دام له مصلحة في ابطال القرار او من النيابة العامة ، لأن اتحاد الملاك له تنظيم يختلف عن تنظيم الجمعية "

(220) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 184

- المادة 764 مكرر 2 والمادة 772 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري
- المادة 33 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 12

نوفمبر 1983 .

تحديد المدة له اهميته حيث ان بعد فواتها يتحدد المصير النهائي للقرار كذلك تعتبر مدة سقوط لآي احتجاج بعد فواتها وبالتالي لا تقبل وفقا ولا انقطاعا .

وحماية للمالك نص المشرع الفرنسي في المادة 18 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر في 17 مارس 1967 ، على انه يجب ان يذكر في الاعلان

ان فوات مدة شهرين يترتب عليه سقوط الحق في الطعن .

هذا الحكم وارد بصفة آمرة وبذلك يرى البعض ان افعال ذكر البيان لا يترتب عليه بطلان الاعلان وانما يعنى ان المتصرف لا يستطيع ان يدفع بالسقوط اذا رفع الطعن بعد فوات شهرين . (221)

دعوى الطعن من الدعاوي الشخصية تتقادم بمرور عشر سنوات من تاريخ صدور القرار . (222)

ونفي كل الحالات تفترض دعوى الطعن في قرار الجمعية العمومية وجود عيب شاب القرار لان سلطتها في اتخاذ القرارات مقيدة بالإجراءات الشكلية والموضوعية .

(221) - بروكيز : المرجع السابق ص 339

(222) - المادة 772 من القانون المدني الجزائري تفرق بين الدعاوي

الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة وبين

الشاغليين وبين احد الشاغليين والمتصرف اما الدعاوي التي

يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية ، تستقطب بمرور شهرين

ابتداءً من يوم اعلانها من طرف المتصرف .

- المادة 42 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية

يقصد بالعيب الشكلي عيب الاجراءات كمنه الفة قواعد حساب الـ صوات او قواعد انعقاد الجمعية العمومية ، ويستوي ان تكون هذه القواعد نص عليها القانون اولا نحة داخلية لنظام ملكية الشقق ، بصرف النظر عن مدى تأثير هذا العيب على مضمون القرار ، بل ولو انعدم هذا التأثير . اما العيب الموضوعي فهو تحسف الاغلبية في استعمل الـ حقها في قرار ارادتها على الاقلية ، اي اتخاذ القرار لا لتحقيق المصالح المشتركة التي تسعى اليها الجمعية ، بل لتحقيق مصالح معينة ، ويكون هناك تعسف خاصة عندما يكون القرار متعارضا مع التخصيص الذي اعد له المبنى ، ولهذا السبب نفهم اشتراط الاجتماع للتصرف في الـ جزء المشتركة الذي يكون بقاءها ضروريا للحفاظ على المبنى الذي اعد له المبنى . (223)

كذلك يظهر تعسف الاغلبية عندما لا يكون للقرار ما يبرره كما لو اتخذ قرار باجراء تحسينات لها صفة كمالية ، كذلك عندما يكون قصد الـ قرار ببعض الملاك متوافرا مثل عدم اعادة بناء الجزء المنهدم او يكون القرار يخالف احد الحقوق الاساسية للمالك كقرار بعدم ايفال التدفئة او المصعد الى بغير الشقق ، لان من حق كل مالك استعمال الخدمات المشتركة ، او قرار يهدف الى تحقيق بعض المزايا الخاصة لبعض الملاك وهذا مخالفة لمبدأ المساوات بين الشركاء في استعمال المال الشائع مثل تخصيص قطعة من الارض المشتركة للاعمال الخاصة والمجاني لا احد الملاك . (224)

(223) - المادة 26 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر في

17 مارس 1967 .

(224) - انظر المادة 34 من القانون الفرنسي الصادر في 10

جويلية 1965 .

ولا بد من الإشارة انه لا محل للطعن الا اذا كان قد صدر من الجمعية العمومية قرارا له قوة الالتزام (اي لا بد من التحقق اننا بصدور قرار مثلا لا يمكن اعتبار ما انتهت اليه الاقلية قرارا) . (225)

حتى مع اغترافه توافرا الاغلبية المطلوية ، فان تجاوز هذه الاغلبية لسلطاتها يجعل قرارها محط شك اذا انقسمت الراء الفقهية الى اتجاهين :

- فريق يرى انه لا يوجد قرار وبالتالي فلا محل للطعن فيه .
 - رأي آخري يرى انه في حالة تجاوز الاغلبية لسلطاتها ، القرار موجود وعلى الملاك الطعن فيه مع مراعاة المدة المقررة لذلك . (226)
- واذا تم الطعن في قرار جمعية الملاك كانت نتيجة القرار مالم ينص القانون على جزاء آخر كعدم النفاذ ويقع على الطاعن عبث اثبات العيب (227)

وان لكل مالك ، ولولم يكن هو الطاعن ، الحق في التمسك بحكم

البطلان

- (225) - جيفور و جيفوردن : المرجع السابق ص 322
- (225) - دنياي سيزار : المرجع السابق ص 86 : " من المادة 34 من القانون الفرنسي ... " السيد عبد الجبارحي : المرجع السابق ص 182 : " ... اذل محل لتحميل الاقلية عبث الرجوع الى القضاء لا بطلان قرار ليس للاغلبية اصلا الحق في اصداره وبالتالي اعتبار القرار كأنه لم يكن . "
- (227) - برزكينز : المرجع السابق ص 440 : " التزام الاقلية لرأي الاغلبية هو استثناء تقتضيه الضرورة في تسيير بعض النظم المشتركة ومنها ملكية الشقق "

لقرار الجمعية العمومية لأن الحكم يتضمن تقريراً قضائياً له قوته الإلزامية أمام الجميع الملزمون باحترامه ، ولكل مالك أن يبني تصرفاته على أساس وجود هذا الحكم (مثال ذلك امتناع المالك عن دفع حصته في اعباء أعمال قررتها الجمعية العمومية ولكن يبطل هذا القرار) .

وهناك سؤال آخر : هل صدور حكم في دعوى الطعن بالبطلان يسقط حق مالك آخر للطعن في نفس القرار ؟

إذا كانت هناك رابطة قانونية أو مركز قانوني متعدد الأطراف ، لكل طرف أن يرفع الدعوى بشأنه ولكن إذا رفعت الدعوى من أحدهم وفصل فيها ، لا يجوز رفعها مرة أخرى من الأطراف الآخرين إذا انتهت الدعوى لصالح الدعي ، وعلى ذلك متى انتهت دعوى الطعن بالبطلان لا يجوز للمالك الآخرين رفعها مرة أخرى . (228)

الحالة الثانية : دعوى المسؤولية ضد جمعية
المالك .

تولي جمعية المالك إدارة الأجزاء المشتركة بصفتها شخصاً قانونياً يعرضها للمسؤولية المدنية بنوعها العقدية والتقصيرية .

أما بالنسبة للمسؤولية الجنائية فهي تقع على العضو أو التابع الذي ارتكب الخطأ .

ومسؤولية الجمعية أمام الخير أو الملاك عن أخطاء الإدارة في نظر أغلب الفقهاء هي مسؤولية تقصيرية إذ ليس هناك بين الجمعية والملاك

عقد تتولى بقتضاه الادارة وينتج عنه الالتزامات الواقعة على عاتق الجمعية و ان يجب عدم الخلط بين هذا العقد الذي للمسؤولية و العقدية وبين الاتفاق الحاصل بين الملاك على انشاء هذه الجمعية لادارة الاجزاء المشتركة والمحافاة على المبنى خاصة في الحالات التي تنشأ فيها الجمعية بقوة القانون و فالجمعية ليست طرفاً في هذا الاتفاق وبعد انشاءها تتولى ادارة الاجزاء المشتركة بقوة القانون .
فالمسؤولية التقصيرية للجمعية امر مفروضاً خاصة اذا كانت تنشأ بقوة القانون كما هو الحال بالنسبة للقانون الجزائري والقانون الفرنسي و اذا كانت مسؤولية الجمعية امام الملاك و مسؤولية تقصيرية و فهي من باب اولي بالنسبة للخير . (229)

مسؤولية الجمعية عن اضرار الادارة مسؤولية عن الفعل الشخصي اذا كانت هذه الاضرار لبعث اعضاءها و كعدم اتقان الجمعية العمومية القرارات اللازمة للحفاظ والصيانة و كتقاعص المتصرف عن استكمال سبلاته في الادارة و وقد تكون مسؤولية المتبوع اذا كان الخطأ صادراً من احد التابعين كالبواب مثلاً وذلك في حدود القواعد العامة لمسؤولية المتبوع .

اما عن المسؤولية بسبب الحراصة و فيلزم السؤال هل تعتبر الجمعية حارصاً للاجزاء المشتركة ؟ ان من شروط الحراصة السيادة الفعلية للحساب الحارص و ويدخل ان هذا الشرط يتوفر في سلاطة الجمعية

(229) - مصداق عبد السيد الجارسي : المراجعة السابق 189 .
" . . . ومع ذلك ذهب البعض الى ان مسؤولية الاتحاد امام الملاك عن اضرار الادارة مسؤولية عقدية " .

لا دارة الاجزاء المشتركة والتجهيزات المشتركة ، ان لها السيارة
الفعلية عليها وتبعاً لذلك تكون ملتزمة بصيانتها ومنعها من ان تكون
مصدر ضرر .

وما دامت الجمعية تمثل مصلحة الملاك للسيارة على الاجزاء المشتركة
تكون لصالح الملاك ، ولذلك قرر اغلب الفقهاء مسؤولية الجمعية بوصفها
حارصاً للاجزاء المشتركة . (250)

— ~~أخص~~ ~~ال~~ ~~مسؤول~~ ~~مسؤولية~~ ~~بجمعية~~ ~~المسئولة~~ ~~ب~~ ~~سبب~~
الحراسة .

تقوم مسؤولية جمعية الملاك بسبب الحراسة بالنسبة للضرار التي تنتج
عن الاشياء والتي تتطلب حراستها عناية خاصة ، كالحصود ، و
التجهيزات الكهربائية . (231)

كما تقوم مسؤولية الجمعية على اساس الحراسة عن الاضرار الناشئة عن

(230) — مصطفى عبد السيد الجارحي : المراجع السابق ص 190 ، 191

بروكيز : المراجع السابق ص 438

بينيور وبيثوردن : المراجع السابق ص 326

— مجلة النقطة — القسم المدني — الخرفة الثالثة 27 جانفي

1977 . باريس

أكدت في حكمها على مسؤولية الجمعية اتجاه الملاك

او الغير في كل ما هو متعلق بحيوية المبنى والاضرار الناجمة عن ذلك .

(231) — انظر المادة 607 من القانون المدني الجزائري

— المادة 174 من القانون المدني المصري .

انهدام المبنى لعيوب في البناء او نقده في الصيانة او يقدم في البناء ،
اما اذا لم يكن انهدام فلا يمكن القول بمسؤولية الجمعية بصفتها حارسة
عن الضرر الراجع الى عيوب في البناء او قدم .

اما المسؤولية عن عيوب البناء قد يتحملها المقاولون والمهندسون في
حدود القواعد التي تحكم مسؤ وليتهم .

كذلك اذا لم يكن هناك انهدام فلا يمكن اثارك مسؤولية الجمعية عن
نقده في الصيانة الا اذا كان ثابتا ان الجمعية لم تتم بالمحافظة على الأجزاء
المشتركة . (252)

نشير الى ان القانون الفرنسي يجعل جمعية الملاك مسؤولية عن الأضرار
التي يكون سببها عيب من عيوب البناء سواء كان هناك انهدام ام لا ،
مع انه لا يفي بجميع ال حوال كما يكون للجمعية دعاوى الرجوع على
المسؤول الحقيقي .

مع الملاحة ان هذه القاعدة تعتبر استثناء من القواعد العامة ان
المسؤولية عن انهدام يسبب عيب البناء تقع على عاتق المالك وليست
الحارس .

(232) - المادة 756 مكرر 1 من 1 - القانون المدني الجزائري .

بإحدى الأقسام استثنائية لحسن التقاضي :

(1) دعوى الحسب

الأصل أن جمعية الطلائع ليست مالكة للمبنى ، ولا للأجزاء المشتركة وعلى ذلك فإن جميع الدعاوى التي يكون أساسها حق الملكية تكون غير مقبولة من جمعية الطلائع ، فليس لها أن ترفع دعوى ضمان ضد البائع المبنى عن العيوب التي ظهرت في الأجزاء المشتركة ولا ضد المقاولين أو المهندسين ، ولا دعوى إلا استحقاق ولا دعوى منع التصرف أو وقف الأعمال الجديدة إذا كان أساسها الحق ، وليس للجمعية رفع الدعاوى المتعلقة بحقوقها خاصة لحجز الملكية كحق ارتفاق بالمطل أو بالمرور. (233)

انما ورد في المادة 15 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 يعطي لجمعية الملاك بصفة عامة حق التقاضي للدفاع عن الحقوق التي تهم الجماعة ، وبناء على هذا الأمر نجد أن الرأي الذائب يعطي للجمعية رفع دعاوى الحق ودعاوى الحيازة ودعاوى ضمان العيوب ضد البائع وعلى ذلك وسع المشرع الفرنسي من سلطات جمعية الملاك أن دون هذه الدعاوى تكون إرادة الجمعية في إدارة الأجزاء المشتركة مشلولة أمام حيازة أحد الأقسام من غير الملاك لبعض الأجزاء المشتركة وبالتالي دون هذه العهود الاستثنائية لا تستأيد الجمعية رفع دعوى

(233) - مصداق عبد السيد البارقي : المرجع السابق، ص 192

" إذا كان الاتحاد ان يدين بعد التصرفات المادية فهي لا بد ان تكون في معنى التمسكين ، فانه مهما اتسعت سلطات الاتحاد فانه لا يمكن ان يكون حائزا لحساب نفسه " .

لم يتعر المشرع الجزائي لهذه الحدود إلا استثنائية لحق التقاضي .
إنما نجد ان المادة 16 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر في 12
نوفمبر 1983) تعطي صلاحية لجمعية الملاك في رفع الدعاي منفردة
او مشتركة مع احد الملاك او عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة
بالعبنى ، وكذلك اعطيت الصلاحية في اثناء جميع التدابير اللازمة و
الضرورية للحفاظ على العبنى وحسن تسيير الاجزاء المشتركة .

(2) دعوى الحيازة .

إذا لم تكن جمعية الملاك صاحبة حق ملكية فهل هي تحائزة ؟ ويكون لها
بهذه الصفة رفع دعاوي الحيازة ؟ (من الملاحظ ان السؤال يواجه
حيازة الاجزاء المشتركة فذلك انما الاجزاء الاصابة فلا سيارة مادية عليها
تلاء السيارة التي تكون العنصر المادي للحياة)

بالنسبة للاجزاء المشتركة فان السيارة عليها ليست سيطرة كاملة لأن
سلطة الجمعية على الاجزاء المشتركة سلطة مدودة بفرضها وهو
الإدارة ، فان كان لها بعض سلطات المالك على هذه الاجزاء كالحفاظ
والصيانة والتحسينات الا ان العنصر المادي للحيازة اوسع من ذلك ،
ويطالب ان يقوم الحائز باعمال الإستعمال او التصرف التي يقوم بها
المالك .

مهما اتسخت سلطات الجمعية فلا يمكن ان تكون حائزة لحساب نفسها ،
ان حيازة الجمعية للاجزاء المشتركة ليست بقصد اكتسابها حتى على
العبنى ان العنصر المعنوي لا يتوفر كذلك في هذه الحيازة ، ولهذا
لم تشر النصوص القانونية الى تدابير دعوى الحيازة .

الشرح الثماني : المتصرف .

لا بد لجمعية الملاك كأي شخص معني من شخص طبيعي يتولى وضع قراراته على التنفيذ ، ويمثله أمام الملاك أو الغير وأمام القضاء ، وهذا الشخص الطبيعي يسمى المتصرف في القانون الجزائري وسنذكر في القانون الفرنسي وأمور الاتحاد في التشريع المصري .

فهذا المتصرف يعد الحون والحفر الذي ينوب عن جمعية الملاك (235) بالنسبة لممثل هذا الشخص المعنوي ينتسم رأي الفقه بين نظريتين : (236)

النظرية الأولى : نارية النيابة وفادها ان هناك شخصين ، عندما يتعامل باسم غيره فتتصر آثار هذه التصرفات الى هذا الغير على اساس فكرة النيابة (اتفاقية كانت او قانونية) .

النظرية الثانية : فادها ان هناك شخصا واحدا يتعامل هو ذلك الشخص الذي تم التعامل لحسابه وأما الشخص الذي يمثل أمام الغير

(235) - انظر المادة 34 والمادة 37 من المرسوم رقم 83 - 666

المصدر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 .

المادة 366 من القانون المدني المصري .

المادة 48 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر

بتاريخ 17 مارس 1967 .

المادة 17 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر

بتاريخ 10 جويلية 1965 .

(236) - انظر شرح حسن كيرة : الويزني نارية الالتزام : الجزء

الأول : مصادر الالتزام الابعة الثانية 1976 ص 96 .

الإداتة المحبرة عن إرادته ، وبذلك تشمل هذه النارية التصرفات القانونية فقط والرد على هذه النارية يفسر المركز القانوني للمتصرف ، فهو يتسح للأعمال القانونية والمادية مما ولا يحتاج إلى وكالة خاصة .
وعلى ضوء هذا الرأي ينرد المتصرف بإرادته في حدود نيابته ان تقوم الجمعية المطلك على فكرة الأعضاء .

وعلى ذلك تتبلور إرادة الشخص المعنوي داخل الجمعية العمومية ويتولى المتصرف التعبير عن هذه الإرادة والعرض على تنفيذها .
وقد لا تكون للمتصرف سلطات في اتخاذ قرارات بشأن الإدارة ، وإذا كان له هذه السلطات فيمكن ان تتعدل دون إرادته ، وهذه النتائج لا يمكن ان تحصل اذا كان المتصرف وكيل لأن عقد الوكالة لا يعدل الا باتفاق الطرفين ، بينما يستمد المتصرف سلطاته من القانون او النظام الداخلي وسوف نتناول كيفية تعيين المتصرف ومهامه واخيرا انتهاء هذه المهام .

المبحث الأول : تعيين المتصرف

أولاً : تعيين المتصرف الجمعية العمومية .

تد العادة 34 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 ، انه يسند تنفيذ قرارات الجمعية الى متصرف العمارة باريق الإقتراع بأغلبية ثلثي أصوات الأعضاء الحاضرين او الممثلين بغيرهم لمدة سنتين ويضد اختياره من بين اللذين يشغلون العمارة او

من فيهم . فهذه المادة تؤكد ما جاء في المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني انه ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها ان تفصله .

وبذلك يتكون اختيار المتصرف بأغلبية محددة من طرف المالك وتكون وافدة المتصرف قابلة للتبديد لفترة المدد عدة المرات التي تراها الجمعية ضرورة ان المالك أدنى ممن يكون قادرا على القيام بهذه المهام .

وتفهم من النصوص المذكورة ان المتصرف يكون شخصاً طبيعي الأثر الذي ينتقله عن القانون الفرنسي الذي يسبق بأن يكون المتصرف شخصاً طبيعي اوشخص اعتباري . (237)

كذلك بالنسبة للقانون الفرنسي ياتار المتصرف من بين اعضاء الجمعية او من الخير الذي يكون منتصفا بإدارة المباني الجماعية ، ولا تتجاوز مدة مهام المتصرف ثلاثة سنوات ، ويكون تعيينه بالأغلبية المطلقة للمالك (238)

ويكون تعيين المتصرف في القانون المصري بقرار من الجمعية العمومية بأغلبية الملائم محسوبة على أساس شريحة الأنصبة . (239)

ولم يحدد حدا أقصى للمدة التي يجوز ان يعين لها المأمور (المتصرف)

(237) - المادة 28 من المرسوم رقم 67 - 225 الصادر بتاريخ 17

مارس 1967 .

- المادة 17 من القانون رقم 65 - 557 الصادر في 10

جويلية 1965 .

(238) - المادة 25 من القانون الصادر في 10 جويلية 1965 .

(239) - المادة 866 من القانون المدني المصري .

ثانيا : تعيينه من طرف رئيس المجلس

الشعبي البلدي .

حرصا من المشرع على ألا يتراءى الجمعية الملاك بدون عضو يمثلها ، ففي
العدم تعيينه من طرف الجمعية يحين تلقائيا بأمر من رئيس المجلس

الشعبي البلدي للامان الذي يوجد فيه العقار بناء على اشعار من
اغلبية الملاك . (240)

أما في القانون الفرنسي والقانون المصري ، اذا نشلت جمعية الملاك في
تعيين المقصود ، يعين بأمر من رئيس المحكمة الدائن بدائرتها المقصود
ونذلك بناء على طلب احد الملاك .

ويشير القانون المصري انه يجب اعلان الملاك الاخرين لسماع اقوالهم
يؤخذ رأيهم فيمن يرون اختياره . (241)

ولكن هل يلتزم الثاني باختيار المقصود من بين الكشافة الذين اختيروا
من طرف الملاك ؟

يرى النشطاء ذاته والا كما انها فائدة من دعوى الملاك لسماع اقوالهم ،
انما لا يلتزم سماع اقوال جميع الملاك ، ولأن الذين استجابوا للدعوة
وحضروا ، ولم يعدد الندم طبيعة الاصل الصادر من رئيس المحكمة
الابتدائية ، انما لا بد ان ياون امر على عريضة . (242)

(240) - المادة 36 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12
نوفمبر 1983 .

(241) - المادة 46 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17
مارس 1967 .

- المادة 365 نقرة 2 من القانون المدني المصري .

(242) - مصطفى عبد السيد البحارحي : المراجع السابق ص 133 .

- السنهوري : المراجع السابق ص 1040 .

- جعفر الفسلي : المراجع السابق ص 36 .

لقد نزل القانون الفرنسي صراحة على ان التعيين يصدر بأمر على عريضة مقدمة من مالكه او اكثر لرئيس المحكمة الا بتدائية ، ولم يشترط اعلان الملائمة الاخرين لسماح اقوالهم لان في فرنسا ظهرت الملائمة تحترفا مهنة متصرفا والموجود في سجل لدى المحكمة . (243)

وقد يأتي تعيين المأمور في نظام الادارة الموجود عند بدأملية الشغل لي الذي ينزل على الملائمة من جانب البائع ، ولقد نصت المادة 17 فقرة 2 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 في هذا الخصوص على حكم مهم لم يرد في القانون الجزائري ولا في القانون المصري وهو ان هذا التعيين يجب ان يتحقق لتصديق الجمعية العمومية الضعيفة لأول مرة ، فاذا رفض التصديق انتهت مهمة المتصرف ، ويلزم ان تقوم الجمعية العمومية سواء في نفس الجلسة او في جلسة اخرى لتعيين المتصرف ، فاذا نشأت تعيين من التاء على النحو المذكور .

وعدم وجود هذا الحكم في القانون الجزائري والقانون المغربي ، ليس معناه ان المتصرف غير مؤتمن فيه يمكن ان يستمر في مهامه انما للجمعية العمومية ان تحلله متى رأيت ضرورة لذلك . (244)

(243) - المادة 17 فقرة 3 من القانون الصادر في 10 جويلية 1965

- المادة 28 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17

مارس 1967 .

(244) - المادة 34 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12

نوفمبر 1983 .

- المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني الجزائري .

- المادة 867 من القانون المدني المصري .

وإذا خلا موقع المتصرف فبأية كما في حالة الوفاة ، أو إذا أصابه مانع وقتي
يمنحه من تأدية مهامه نص القانون الفرنسي على انه يمكن بناءً على طلب
ذو الشأن تعيين مدير مؤقت بأمر على عريضة من رئيس المحكمة الابتدائية
(246)

ويرى بعد القضاء انه من الأيسر لو نصح المشرع الفرنسي في مثل هذه
الحالات على ان يتولى مهام المتصرف و بصفة مؤقتة رئيس الجمعية
العامة بدلا من اللجوء الى القضاء لتعيين مدير مؤقت ، ففي هذا
الإلتراح مرونة في إدارة مصلحة الملاك بعيدا عن تحديدات القضاء وخاصة
أنها وضعية مؤقتة وسهلة طارئة . (246)

لم يرد مثل هذا الحكم في القانون الجزائري ولا في القانون المصري .
المبحث الثاني : مهام المتصرف
أولاً : تنفيذ قرارات الجمعية
يعبر المتصرف عن ارادة جمعية الملاك ويتولى تنفيذ قراراتها ويمثلها
امام الغير وامام الملاك وامام القضاء ادعاء وقضاء . (247)

(245) - المادة 18 من القانون رقم 65 - 557 الصادر في 10
جويلية 1965

- المادة 48 من المرسوم رقم 67 - 223 المؤرخ في 17
مارس 1967

(246) - مصطفى عبد السيد البارعي : المرجع السابق ص 134

(247) - المادة 764 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري

- مقامة النقطة : التسم المدني - الشرفة الأولى - باريس

13 نوفمبر 1967 أكد هذا الحكم على ان المتصرف يمثل الجمعية
في كل التصرفات المتعلقة بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة .

وهو ملزم بقرآن احترام بنود التنازيم الخاصة بطلنية الشق وتطبيق المحتويات في هذا المجال وانما الرابطة الجمعية لا تخاف جميع التدابير اللازمة اذا لم يكن لتدبيره هو اي مقبول . (248)

في حال القيام عوائق غير متوقعة تمنعه من تنفيذ قرارات الجمعية وخاصة اللجان التي تقررها الجمعية فيجب عليه استدعاء هذه الأخيرة ز
للجتماع اوستى رفع قضية امام القضاء . (249)

وقبل تنفيذ قرارات الجمعية يقوم المتصرف بدور النائب في جلسات الجمعية ان عليه ان يحتفظ بكل اوراق الجمعيات العمومية ، والصفحة على محاضر الجلسات والاوراق الملصقة بها ونسخ من الدفعة ملكية الشقة ، وبيان توزيع الدعاى المشتركة وكذلك الحالة الوصفية للتقسيم ونسخ من الاقفاص المتعلقة باستعمال الحقوق التبعية للجزء المشتركة وجميع المراسلات الخاصة بجمعية الملائكة ، كذلك الضرائب والوثائق والتصاميم المتعلقة بالمبنى ، وترتيب الدفاتر المتضمنة لكل هذه الاوراق والتصديقر على مزاياها للاصل . (250)

(248) - المادة 38 من المرسوم رقم 85 - 666 الصادر بتاريخ 12
نوفمبر 1983 .

(249) - المادة 39 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

(250) - المادة 763 مكرر فقرة 2 من القانون المدني الجزائري

- المادة 40 فقرة 4 والمادة 43 من المرسوم الصادر في 12
نوفمبر 1983 .

- المادة 35 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر

بتاريخ 17 مارس 1967 .

المحصر، مُكلف دائما في إطار تنفيذ قرارات الجمعية العمومية بتروايبا
البوابين والمستندمين المثلثين بالصيانة، فيحدد شروط عملهم و
يسرحهم ولكن يبقى للجمعية وحدنا صلاحية تحديد عدد مناصب العمل،
ونوعها وبصفته العضو المنفذ للجمعية، يقدم الوثائق التي تهتم
التسيير المحاسبي ولا سيما كشف الأموال التي تلتاقا أو قام بصرفها،
زيادة على ذلك أنه مُكلف بتقديم الحساب سنويا حينه يحضر حساباته على
الجمعية العمومية للمصادقة عليها وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة اشهر
عقب قفل السنة المالية وقرار جمعية الملاك أن يمنحه البراءة في تسييره. (251)
وذلك يتم دفع حصة الأعباء المشتركة لدى المحصر قبل، ويدفع لدى
المحصر بصفة عامة جميع الحقوق التي للجمعية في ذمة الغير ولقد تضمن
القانون الفرنسي دون القانون الجزائري نصا مقتضاها أنه على المحصر أن
يقوم فوراً بإيداع المبالغ التي استلمها باسم الجمعية ولحسابها في
حساب لدى بنك أو هيئة بريد، ويمكن له أيضا الشق أن تحين
حدا أقصى من المبالغ التي يضمن أن يحتفظ بها المحصر بدون ايداع،
ويمكن للجمعية العمومية أن تقرر طريقة أخرى لإيداع المبالغ التي استلمها
باسم الجمعية ولحسابه في حساب لدى بنك أو هيئة بريد ويمكن للمحصر
أن يحتفظ بأحد دون ايداع. (252)

(251) - المادة 44 فقرة 2 من الحرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في

12 نوفمبر 1983

- المادة 31 من الحرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 المؤرخ

في 17 مارس 1983.

(252) - المادة 35 والمادة 38 من الحرسوم الفرنسي المذكور أعلاه

يقدم المتصرف القائمة التي يتم اعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الملاكات او الملاكين مع ذكر الخصص التي يطبقونها .
كما يتولى تحوير الميزانية التقديرية التي تنجزها الجمعية ويتولى تنفيذها وعلى هذا الاساس هو ملزم بالتزام جميع الملاكات او الشاغلين للمحلات بالفعل ام لا يدفع العنصر المترتبة .

كذلك يقوم بالتزام الملاكات بدفع مبلغ تقديري خارجي مبالغ السنة التالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال **الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين وزيادة المحلات الخاصة** وعمليات الاعلاء وإعادة البناء . (253)

وكما سبقت الإشارة فهو ملزم بتحويل ديون الملاكات او الشاغلين للمحلات ان يجبر كل واحد منهم مهما كان السبب المتدرج به على الوفاء بالتزامه عن طريق التحويل اليه . (254)

ويمكن له في حالة بيع شقة من الشقق ان يحتر على عملية البيع خلال ثمانية ايام من اطلتها للمحصل على دفع البائع المبالغ المستحقة لجمعية الملاكات وتسديد الاموال ، ول يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يحتر ملك المبنى في الأجل المفطور . (255)

(253) - المادة 40 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 12 نوفمبر 1963

(254) - المادة 43 فقرة 1 من المرسوم المذكور اعلاه

- المادة 32 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر

في 17 مارس 1967 .

(255) - المادة 43 فقرة 2 من المرسوم الصادر في 12 نوفمبر

بمصنفته المنعني له جمعية الخلاء التي تدير الأجزاء المشتركة وتسمى للمصانفة على المبنى ، فهو يحفل على تأمين هذا المبنى ضد التلوث التي يمكن ان تلحق به وبجمعية الملائكة التي يمثلها ، ولتنفيذ هذه الجمعية في مسؤوليتهما المدنية المترتبة بسبب الخلاء مستند ميبا هو القرار التي يمكن ان تتسبب فيها الأجزاء المشتركة . (256)

ثانيا : مسؤولية المتصرف

المتصرف مسؤول وده عن تسييره ولا يمكن ان ينيب عنه احد . (257) ان يرسم القانون اريخ تعيين المتصرف فمذا يعني انه لا يجوز ان يحل شخصا اخر محله لكن اذا معناه فر متصرف على الجمعية بخيرالارية الذي رسمه القانون .

ولكن هذا لا يمنع ان يستعين المتصرف في اداء بعض مهامه بأشخاص يعملون تحت اشرافه ورتابته التي يراد ان يجعلهم تابعين له ، اذا كان المتصرف شخصا معنويا ، فم و يباير مهامه عن اريخ اعضائه فمسؤولية المتصرف في اداء مهامه مرتبابة بده اعدادته الجمعية العمومية ، فبمصنفته مثلا للجمعية فهي التي تتحمل نتيجة الادارة الناجمة عن تنفيذ القرارات ، ان في حدود مهامه لا يتحمل مسؤولية شخصية ، فمثلا لا

(255) - المادة 41 فترة 2 من الحوسم الصادر في 12 نوفمبر 1943 .

(257) - المادة 45 من الحوسم الصادر في 12 نوفمبر 1903 .

- المادة 18 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية

1965 .

- محكمة النقذ ، القسم المدني - الغرفة الثالثة - باريس .

30.11 نوفمبر 1971 .

يتمتع البحث عن مسئوليته في حالة وقوع سرقة أو سرقة في المبنى . (258)
انما الاثر الرافع للامانة عن اعادة الارادة عن حدود مهامه فيتحملها
شخصيا ولا يدخل لجمعية المطرك فيما لم تقره .
اذلته عن التنفيذ السيء لمهامه او امتناعه عن التنفيذ ، يعطيه مسئولية
شخصية . (259)

اما المسئولية البنائية فل تقوم الاعلى الاضواء الشخصية لامتصرفة .
ثالثا : اجبر المتصرف
غالبا ما يتقاضى المتصرف اجرا مقابل تلك المهام ، وعلى القزار او الامور
الصادر بتعيينه ان يحدد ذلك الاجر .

دفا ط جاء سراحة في القانون المدني المصري والقانون الفرنسي . (260)
بالنسبة للقانون الجنائي جاء في المادة 55 من الدستور رقم 83 -
666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 . اصلاح التصويب المنصوص
المتصرف ، وهو يحدد من قبل الجمعية او بقرار من المجلس الشعبي
البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين ، ويجب ان يكون هذا القرار

(257) بروكيز : المرجع السابق ص 519 "le Syndic n'est pas le préposé du syndic mais son mandataire; le syndic agissant dans la limite de ses pouvoirs et en sa qualité de représentant de la copropriété en son mandat".

(258) :- بيغور وبيترودن : المرجع السابق ص 385

"La mauvaise gestion, faute contractuelle à l'égard du syndicat, devient faute delictuelle à l'égard des tiers".

(260) - المادة 367 من القانون المدني المصري : " اجبر الأمور

يحدده القرار او الاثر الصادر بتعيينه "

- المادة 29 من الدستور الفرنسي رقم 67 - 223 المؤرخ

17 مارس 1967 .

هذا التصويب مساويا على الاقل لنسبة 5 ٪ من قيمة كراء المحلات التي
يشتمل عليها المبنى او المجموع العقاري .

ويمكن ان يؤيد في التصويب ذاته بدون اجر لان المتصرف لا يعتبر
عاطلا لدى الجمعية ، وليس عنائه عقد عمل ، كذلك اذا كان العامل يتولى
التيام بأعمال ذهنية او مادية ، فان تمثيل المتصرف يتسع للأعمال
التأنيوية والمادية .

فذلك لا يعتبر المتصرف تابعا للجمعية لانه لا يمكن ان تجتمع هيئة التابع
التابع مع هيئة المصور ، والمتصرف يعتبر عضوا في الجمعية العمومية اذا
كان من أحد الملاك او الشانين للشركة ، بالجماعة الى ذلك لا يعتبر
المتصرف وكلاء الجمعية ، انه ليس مناه عقد وكالة ولا يفتقر الى حياض
المادة 581 التي تنص ان الوأالة تبرؤية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة
او يستدل بضمنا بحالة التزويل .

اذا لا بد من انقضاء تجرد المصور بقرار الجمعية المطلقة او بقرار رئيس
المركز الشعبي او بحكم المحكمة الى بتدائية بالنسبة للتانون الفرنسي
ولم يرد نص متعلق بأجر المتصرف في التانون المدني الجزائري ، ولذلك
يمكن للنظام الداخلي ان يحدد ذلك بالا إضافة الى المادة سابقة الذكر
فان لمادة ان المتصرف يمثل الجمعية المطلقة بصفقتها شخصي ،

فهو يعتبر لسانها وممثلها ويافتح لأحكام النيابة مع التلاميذ في طريقة
تعيينه ان ليس هناك عقد وكالة انما هناك قرار من مجلس تكميلي ، وهذا
القرار او الحكم التكميلي هو الذي يحدد دور المتصرف ومقتضياته لا يجر

معيين .

رابعاً : انتهاء مهلة المتصرف

(1) - تنتهي مهلة التمثيل بانتهاء المدة المحددة لجهام المتصرف ، و عددت في القانون الجزائري بسنتين و تكون قابلة للتجديد عدة مرات متى رأيت الجمعية المطلقة ضرورة ذلك . (261)

حدد القانون الفرنسي الحد الأقصى لمدة تعيين المتصرف ، بثلاث سنوات و تكون هذه المدة قابلة للتجديد ، و حرصاً على عدم تراءس الجمعية بدون متصرف ، نه القانون الفرنسي بالنسبة للمتصرف المسمين من قبل القضاء ان عليه قبل انتهاء مدته بالهذين تولى الدعوة الى الجمعية العمومية لتقوم بتعيين متصرف آخر ، ناذاً فقلت يجب ان يرضى الأمر في القضاء الذي له ان يحدد مدة هذا المتصرف او يقوم بتعيين متصرف آخر . (262)
لم يحدد القانون المصري حداً للمدة التي يجوز ان يمين لها المتصرف ، و على ذلك لا علاقة لانتهاء مهام المتصرف بانتهاء المدة إلا اذا حددت الجمعية المطلقة مدة محددة لتعيينه .

(2) - انتهاء اسبب ابرارثة تنصيبه في مهام المتصرف ، و من افتدانه لانه لاية التمركز عليه يصبح غير قادر على تحمل مسؤوليته و من ذلك ضرورة تعيين متصرف آخر ، لذلك من الأسباب الارثة حالة وفاته او تاليه عن مهامه الذي سبب آخر . (263)

(261) - المادة 34 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 .

(262) - برؤيز : المون السابق ، 528 : شرح المادة 28 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 225 المؤرخ في 17 مارس 1967 .

- ماني عبد السيد البارقي : المون السابق ، 136
(263) - المادة 36 من المرسوم رقم 33 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 .

(3) بصلته مثلا الجمعية الملائكة يستأجر المتصرف ان يت اى عن مهامه بتقديم استقالته ، انما عليه ان يخبر الجمعية الملائكة لمدة كافية للاحتياط وتعيين متصرف آخر ، كذلك ان لا تكون هذه الـ استقالة تعسفية تلحق ضررا بجمعية الملائكة فلا بد ان يكون لها سبب (حالته الصحية ، تخيير المكان ، لذلك فاحاد مع اعضاء الجمعية) .

(4) - عزل المتصرف : تنتهي مهام المتصرف بعزله لانه مثل للشخص ولا يظن ان يستمر اذا نقد ثمنه ولذلك العزل جائز ولو كانت مدة مهامه معدومة ، وتنت المادة نفرة 3 من المرسوم رقم 83 - 666 انه يظهر عزل المتصرف بحسب شروط تعيينه ولا سيما شرط ان اقلية المتصور عليه في المادة 29 من نفس المرسوم التي تنص انه يصادق بأغلبية ثلثي الاعضاء العائرين او المحولين على القرارات الآتية :

- تعيين المتصرف وعزله .

هذا ما تؤكده المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني ان تصرف " ينتجها المتصرف من اثار الجمعية التي يجوز لها ان تفصله عند الاقتضاء " اذا كان المتصرف معين من اثار الجمعية الملائكة فهي صاحبة الصلاحية في عزله بنقد شروط تعيينه والسعي فورا الى تعيينه بمتصرف آخر .

اذا كان المتصرف معين بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الموهوب به المبنى ، فهو المعتمد في عزله لذلك بنفس شروط تعيينه اي بناء على اى حار اقلية الملائكة او الشافلين للشتم ، هذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم الصادر في 12 نوفمبر 1983 .

اما بالنسبة للتانون المصري فلا يلزم التاويل بين اريئة التعيين و اريئة العزل ان تندر المادة 367 من التانون المدني انه : " يعزل المأمور بقرار من الجمعية العمومية بشرط توافر اغلبيه تعيينه المنصوص عليه في المادة 866 من التانون المدني او بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الموارد العقار في دائرتها بعد اعلان الملاك لسطح اقولهم في العزل ."

اما في القانون الفرنسي ، فان المتصرف القضائي لا يعزل ان بنفسه المارئة والراجح في الفقه الفرنسي ان المتصرف المعين بالجمعية العمومية لا يعزل الا بقرار من هذه الجمعية . وكذلك نجد هذا العزل في القضاء الفرنسي ان القانون الفرنسي ندر هذه انه تنتهي بقوة التانون مهمة المتصرف القضائي متى قامت الجمعية العمومية بتعيين متصرف جديد وهذا هو السبيل الوحيد امام الجمعية العمومية بعزل المتصرف القضائي . (264)
من ملاحظه انه لا يجوز التصرف في عزل المتصرف .

(5) - تنتهي مهام المتصرف بزوال الجمعية الملاك وذلك اما لتهدم المبنى وتقرير عدم احادة بناءه او بين المبنى المضمون واحد حينئذ يصبح امام مالك واحد ، وتتحول ملكية الشقة الى ملكية فردية ، لذلك في حالة نزح الملكية للصحة العامة ، فعندما تزول الجمعية فلا مجال لوجود المتصرف (265)

(264) - مجلة الفقه القسم المدني - باريس - الشرفة الثالثة 9

ديسمبر 1970 .

(265) - المادة 46 من المرسوم رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17

مارس 1967 .

انظر شرح بيخور وبيغوردن الموضع السابق ، ص 358 .

وفي كل حالات انتفاء مهام المتصرف ، عليه تسليم كل الوثائق المتعلقة
بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة واطلاع المتصرف الجديد بكل ما يتعلق
بتلك المهام . (265)

الفصل الثالث : من المرسوم رقم 1042 لسنة 1962
أورد : ~~تكوين المجلس البلدي~~ : لم يندرج في
الجزائي على تكوين المجلس بلدية بلدية في المادة 760 من القانون المدني
القانون المدني من المادة 760 إلى المادة 762 إلا أنه نصت هذه
النصوص بقانون الصادر بأمر رقم 83 - المؤرخ في 29 جوان 1983
والمعدل للقانون المدني .

نفس النوع نجد في القانون النص الذي لم يبرر ضرورة في تكوين
هذا المجلس ، إنما لا مانع من أن يؤخذ قرار بانتهاء هذا المجلس ،
فقد لا بد من توافق الأقسام لأن ذلك من نظام الإدارة . (267)
بينما نص القانون الفرنسي على أن انقضاء المجلس من بين الملائم لا يقل
أهميته عن ثلاثة ، وتراء القانون الفرنسي أمر تكوين المجلس اختياريا
إذا أخذت الجمعية الشكل التعاوني ، فيكون عندئذ تكوين المجلس
إجباريا . (268)

-
- (266) - السنهوري : المرحوم السابق في 1042
- وحيد الدين سوار : المرحوم السابق في 480
(267) - المادة 863 من القانون المدني النص
(268) - انظر المادة 17 والمادة 21 من القانون الفرنسي رقم
65 - 557 المؤرخ في 10 جويلية 1965
- المادة 23 الفقرة الأولى والمادة 25 من المرسوم رقم
67 - 223 المؤرخ في 17 مارس 1967 .

ياتار أعضاء المجلس من بين الملائكة على فكر المتصرف الذي يمكن ان يكون من بين الملائكة او اجنبي منهم .
وانذا لم يعين الأعضاء في قرار الإنشاء لنظام ملكية الشئ فيكون تعيينهم بقرار من الجمعية بالأغلبية المزدوجة اي اقلية الملائكة الذين يملكون على الاقل ثلاثة ارباع الأصوات ، ولقد ازال القانون الفرنسي تعيين اعضاء احتياطيين ، وحذف القانون الفرنسي باستثناء الجمعية التعاونية ان ياتار عضوا بالمجلس المتصرف او زوجته او تابعيه ولو كانوا ملوكا لبعنا الشئ . (269)

فاندا لم تتوصل الجمعية العمومية لتعيين اعضاء المجلس ، نصت المادة 21 نقرة 2 من القانون الفرنسي على انه يتم التعيين بأمر على عريضة من رئيس المحكمة الابتدائية وترفع العريضة من المتصرف او احد الملائكة او بعضهم ، ويمكن للقاضي ان يعين مديرا مبحثه دعوة الجمعية بمبدأ تعيين المجلس .

ثانيا : مهم ام مجلس جمعية المسالك :
تتمثل مهمة المجلس في رقابة ادارة المتصرف ، ومساعدته دون التدخل في مهامه ان يبتى رأي اعضاءه استشاريا بالنسبة للمتصرف ، ويستأين اعضاء المجلس ابداء الرأي الى الجمعية العمومية اذا طلب منهم ذلك ، ولتدكين اعضاء المجلس من اداء تلك الرقابة ، لهم تقديم تقرير الى الجمعية

(269) — المادة 23 والمادة 25 من المرسوم رقم 67 — 227

الصادر في 17 مارس 1967 .

— محكمة النقذ — القسم المدني — الخرفة الثالثة — باريس

25 ماي 1976 .

العمومية عن حسابات المتصرف ، وتمتد رقابة المجلس الى ابرام العقود وايداع اموال الجمعية لذلك من حق المجلس في ان يطلب اضافة بعض المسائل الى جدول الأعمال ، وحقه في ان يطلب من المتصرف دعوة الجمعية في اجتماع غير عادي فاذا لم يبادر المتصرف بدعوة الجمعية العمومية مباشرة ، كذلك اذا تقدم احد المطالب الى المتصرف بالطلب دعوة الجمعية العمومية للاجتماع غير عادي فيمكن عند تقاعس المتصرف (270)

بعد اعداره و مرور ثمانية أيام ان يقوم رئيس المجلس بناء على طلب المطالب

بدعوة الجمعية العمومية للاجتماع

ولتطبيق اعداء المجلس من اداء رقابة فعلية ، ندر القانون الفرنسي على التزام المتصرف بناء على طلب احد اعضاء المجلس الممثلين من المجلس بتدوينهم من الابلح على وثائق ومراسلات وسجلات الجمعية الموجودة لدى المتصرف ، والخاصة بالدارة اولهم ان نسخ منها . (271)

لا يتقاضى اعداء المجلس اجرا او مكافأة وذلك على عكس المتصرف كما تبين لنا انما يمكن للمجلس ان يستعين بفنيين من اختياره وتدخل اجورهم ضمن الاعباء المشتركة .

و مدة عمل اعضاء المجلس يجرى ان لا تزيد عن ثلاثة سنوات قابلة للتجديد . (272)

(270) - انظر المواد 8 ، 9 ، 26 من المرسوم رقم 67 - 223

الحوز في 17 مارس 1967

(271) - المادة 27 من المرسوم المشار اليه اعلاه

(272) - المادة 22 من المرسوم المشار اليه اعلاه .

ثالثا : انتهاء مهام المجلس .
تنقضي مهمة أعضاء المجلس بنفس الطريقة انتهاء مهام المتصرف ، وتنتهي
مهمة أعضاء المجلس الصيين بأمر من القضاء بقوة القانون متى قامت الجمعية
الحموية بتعيين أعضاء آخرين انما في الحالات الآتية ، ويجب تاليف
طريقتي التعيين والعزل . (273)

الفصل الثاني : سلطات جمعية الملاك .
ان سلطة جمعية الملاك تقتصر على ادارة الاجزاء المشتركة ، اما
الاجزاء الخاصة فهي تخضع في ادارتها لسدلة المالك بشرط مراعاة ما
يطلب ان يرد في لائحة ملكية الشقة من قيود ، (عقيد المالك او الالتزام
بالبراء ترميمات في بعض الاجزاء الخاصة ، او عدم تجاوز احتمال تدفئة
النجم) ، فليس للمالك ان يقوم بأعمال ادارة الاجزاء المشتركة من تاقاء
نفسه الا بترخيص من جمعية الملاك للتقيام ببعض هذه الاعمال .
ويقدر اقلية الفقهاء انه ليس لكل الاعمال التي تصير الاجزاء المشتركة
تعتبر اعمال ادارة ، انما تدخل في حيز المالك في استحصال الاجزاء
المشتركة .

ويلزم صدور قرار بشأن ادارة الاجزاء المشتركة من الجمعية الحمومية مع
ملاحظة انه لا يلزم صدور قرار في المسائل التي لم يرد لها حكم في
النصوص القانونية المتعلقة بنظام ادارة ملكية الشقق .

(273) - المادة 23 نفرة الأخيرة من المرسوم رقم 67 - 223 المؤرخ

في 17 مارس 1967 .

واعمال الإدارة فيها ما هو معتاد (أي الأعمال العادية) ومنها ما هو غير معتاد بل قد يحاط بتولدها بحتمية الملائمة . (274)

وستنظر لشيء هذه الأعمال في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : أعيد تنظيم الإدارة المحتسمة .

تتضمن هذه الأعمال القرارات المتعلقة بالهناج والعيانة والدراسة

للأجزاء والتعيينات المشتركة ، وقرارات الاستعانة بالأجزاء المشتركة

واستبدال الأجزاء الجديدة في الأجزاء المشتركة المستعملة بالاستعانة ،

أو تركيب آلة أمان للمصعد أو آله بمنتجاتها يربط المصعد عند ما يفتح الباب

الخارجي ، وكذلك وقت تشغيل المصعد لسوء حالته أو تغيير تخصيصه بفتح

الأجزاء المشتركة مثل تحويل مسكن الجواب إلى مكان للإدارة أو البناء

جديدة وتقسيم الأماكن لوقوف السيارات ، تؤجر للملائمة .

في الخط حجة أن الأعمال المفروضة باللوائح أو القوانين السارية تدخل

ضمن أعمال الإدارة إنما لا تتناول البهيمية العمومية بشأنها إنما التداول

يتم فقط حول كيفية تنفيذ هذه الأعمال ويستوي أن تكون هذه الأعمال ،

أعمال حفظ وعيانة أو تعيين أو إضافة . (275)

(274) - مصانق عبد السيد الخارجي : ص 152

- بروكينز : المرجع السابق ص 530

- جيفور و جيفورد : ص 492

(275) - مصانق عبد السيد الخارجي : المرجع السابق ص 149 إلى

ص 154 .

- بروكينز : المرجع السابق ص 536

- جيفور و جيفورد : المرجع السابق ص 497

وسنعره لبعده هذه الأعمال مما تقتضيه من نظرة خاصة :

اولها : اعمد على حساب الادارة البسيطة المستعجلة او المستعجلة
يتمتع باعمال الادارة البسيطة ، تلك الاعمال ذات التكلفة البسيطة
كاصلاح دمن سلم مخمسور او اصلاح بسياني المصعد او ترميم شرح
بسياني الداعما او تدسين انفي اتركيب جبرس كهربائي في الباب يفتحه
او توطايا .

ويوزن اقلية الفقهاء بشان هذه الاعمال الاقلية البسيطة للأصوات
بدلا من الاقلية المحسوبة على اساس الانصبة في الاجزاء المشتركة
كما هو وارد في القانون المصري او اقلية الملائك الذين يدلون ثلاث
ارباع الأصوات كما جاء في القانون الفرنسي ، كذلك اذا لم تكن الجمعية
المحموية في حالة انعقاد ، فانه يكون للحضور القيام من تلقاء نفسه متى
قدر اهميتها ويكون مضافا اذا لم يتم بها . (276)

اما بالنسبة للأعمال البسيطة المستعجلة ، فهي أعمال ضرورية لتفادي
وقوع ضرر بالاجزاء المشتركة او بالمللك او بالنير ، فهي اعمال لا تحدث
التأخير ولا يشترط ان تكون داعما اجابية فقد تكون سلبية كوقف المصعد
عن العمل اذا ظهر فيه خلل يهدد امر المستعملين له ، واذا كان
المصعد ضروريا للمبنى فيكون اصلاحه مهما كان خاله بسيلا امرا مستعجلا
ويكون من الخفاء ان ياعه ، كما يجب ان يحاط ان الاعمال المستعجلة

تد لا تكون مادية وانما يمكن ان تكون قانونية او قضاائية او ادارية مثل
التبليغات الضرورية او رفع دعوى على واه الذ استحجال او قبال التتام .
ونلا حالان القانون الجزائري اعلى السداة للمتصرف في ان يكون من
تلقاء نفسه ما يلزم لحد السهمين الذ جزءا المشتركة وحراستها وصيانتهما
اذا اقتضى الحال ، فياخذ هذه الاعمال المستحيلة بالدرجة الاولى ،
ولذا اعلى القانون الفرنسي و القانون المصري نفا السداة للمتصرف
في حالة الاستحجال . (277)

ولما كانت هذه السلطات المقررة للمتصرف استثناء عن الذ انتصاح العام
للجمعية العمومية من القانون الفرنسي في المادة 37 من المرسوم رقم
67 - 223 الصادر بتاريخ 17 ابريل 1967 انه ذك المتصرف ان يغير
الملاذ بهذه الاعمال وان يدعو الجمعية العمومية للاذ انعقاد حتى يتاح

لها ان تتحقق من توافر حالة الذ استحجال او ااثبات تجاوز المتصرف
لسدااته كما لو رأت الجمعية العمومية ان الاعمال المستهدفة على شأنها
ليست ضرورية ولا مستحيلة ولم يرد مثل هذا التقيد في القانون الجزائري .
وبناء على تلقاء السلطات التلقائية الممنوحة للمتصرف للقيام بهذه الاعمال
نستنتج انه اذا اصاب احد الملاذ او الغير ضرر من مصدر يحصل وفيه
نقل او سقوط احد الملاذ او الغير بسبب ذن السلم المتسور نانه يكون

مؤهل الشسا .

(277) - المادة 40 الفقرة الاولى ، الثانية ، الثالثة من المرسوم

رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1963 .

- المادة 18 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ

في 10 يونيو 1965

- المادة 366 من القانون المدني المصري .

ثانيا : تعيين عمال الجمعية الدلائل .
يتك على رأس قائمة العمال الذين يخطون وتعيينهم جمعية الدلائل ،
البواب ودوره في المبنى مهم حيث يقوم بالحراسة المستمرة والنداعة و
توزيع الدلائل وان ابراء اعلان الدعوة الى الجمعية العمومية بالطريقة المذكورة
التوثيق على اعلان الدعوة ولصحة الدلائل الادارية العامة .
ومن العمال ايضا ميكانيكي الادوات المستخدمة او عامل للعدديتة ، وكلما
زاد حجم ملكية الشقق زادت الحاجة الى العمال .
ويجب عدم التداخل بين عمال الجمعية وبين اعدائها ، فالعضولين
منفصلا عن الشئم الى اعتباري بل هو جزء منه يستخدمه في مباشرة الأعمال
القانونية والمادية والدائلة في حدود ما يتمتع به من شخصية قانونية .
ان الذي يميز العضو عن التابع هو المرز الذي يشغله كل منهما في
الشئم الى اعتباري فاذا نال اليه باعتباره منتما للشئم المعنى لاداعباره
ابنبا عنه او ايريرا لديه كان عضوا لا تابعا . (278)
ويعتبر العمال تابعين للجمعية وليس للعضو الذي يتولى الاشراف
عليهم وتديد شروا عملهم واحيانا تعيينهم وعزلهم ، وذلك لان
العضو ليس ابنبا عن الجمعية وكأنها هي التي تتولى الاشراف و
الحاسبة . (279)

(278) - عبد النعم البدراي : المدخل للعلوم القانونية ص 463

دار النهضة العربية للطباعة والنشر 1962 .

(279) - انار الهمزة المصنوع لمهام المتصرف .

يوجب عدم التمييز بين عمال جمعية الملاك والعمال الفنيين الذين يمكن ان يستعين بهم المتصرف في تأدية بعض مهامه حيث يألون تابعين له ، وعلى اساس هذا التماثل في بيوت مركز المتصرف ومركز التابع كانت مسؤولية الجمعية امام الغير عن اخطاء تابعيها مسؤولية المتصرف ، بينما تكون عن اخطاء اعضائها مسؤولية شخصية و مباشرة كأن الفعل صدر منها هي الشغل القانوني .

نص القانون الجزائري في المادة 40 الفقرة الأولى من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 ، انه تكون سلطة تعيين العمال وتحديد عدد هم ونوعية المناصب موزعة بين الجمعية العمومية والمتصرف حيث يكون من اختصاص الجمعية العمومية تحديد عدد مناصب العمل ونوعها بينما تترك للمتصرف سلطة تعيين العمال وعزلهم وتحديد شروط عملهم على ضوء النصوص المعمول بها ، وبذلك يكون العمال خاضعين لدراسة المتصرف وتعليماته مع مراقبة جمعية الملاك له ومجلس الجمعية في القانون الفرنسي ، ان نجد المادة 31 من المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17 مارس 1967 تحتوي على نفس الأحكام الواردة في نص اربعين من المرسوم الجزائري المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 . اما بالنسبة للقانون المصري فيكون تعيين العمال وتحديد عدد هم ونوعية المناصب من اختصاص الجمعية العمومية و يصدر القرار بأغلبية الملاك محسوبة على اساس الحصة في الأجزاء المشتركة .

الثالث : التأمين من الأخطار .

التأمين عمل من أعمال العفلة لأن المقصود به إعادة الحال إلى ما كان عليه وبالتالي يتم ترتيبه ضمن أعمال الدارة المعتادة ومن أمثلته تأمين تحقده جمعية الملاك بواسطة المتصرف ضد الأضرار الحريق أو التهدم أو ضد المسؤولية ، وليس للجمعية ان تعتقد تأميناً ضد الأضرار تهدد الأجزاء الخاصة أو الأثاث أو المنقولات الخاصة بالمالك ، إنما لها فقط ان تأمين ضد الأخطار التي تهدد الأجزاء المشتركة أي تأمين في حدود الضرر المحددة له .

بناءً على المادة 41 فقرة 2 من المرسوم رقم 83 . 656 المؤرخ في 12 نوفمبر 1903 صريحاً : " يحتمل المتصرف على تأمين الضمان ضد الأخطار التي يظن ان تلحق بها وبالجماعة في المسؤولية المدنية المترتبة بسبب اندلاء مستند فيها والأضرار التي تتسبب فيها للأجزاء المشتركة " . نستنتج من هذه المادة ان لجمعية الملاك ان تؤمن على أي خطر يهدد العقار في بطلته خاصة اذا كان من غير الحكيم قصر الضرر المترتب على العقار المؤمن منه والذي يحصل في الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة أو الأضرار تهدد الملاك في بطلتهم ، وقد المادة حددت منظر المسؤولية المدنية عن اندلاء المستند من الأخطار .

ونقطة الوفاق حدده المشرع المصري في المادة 865 من القانون المدني . هناك نقاشة انتقدت في بين النقاش ان يرى فريق منهم ان التأمين الذي تبرمه جمعية الملاك يكون لمصلحتها رغم انما غير مالكة للعقار أو للأجزاء المشتركة وذلك لأنها تتولى الدارة وهذا يكفي لجعلها ذات

مصلحة فني التأمين ، وبالتالي فإن مبلغ التأمين عند تحقق الخطر يدفع
لجمعية الملاك ، وليس للمالك منفرداً . (280)

بمقتضى ذلك يقرر الفقيه الأخر أن التأمين يحقق لمصلحة الأبناء ، و
العضو هو الذي يستحق مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر المؤمن منه ، أما
النقد الموجه إلى هذا الرأي الذي ييرانه بعد خروج مبلغ التأمين من حوزة
جمعية الملاك قد لا تتكلم من إعادة الحال إلى ما كانت عليه . (281)

وتأيد رأي الأول يكون ذلك أساساً من جمعية الملاك باعتبارها
متولية إدارة الأجزاء المشتركة ، فلها حصة في أن تدفع لديها كل
التأمينات المستحقة للجماعة أياً كان سببها والمدينة بها ، ولا توزع
هذه التأمينات على الملاك ، إنما تنصرف بالذاتوية لأعمال الترميم أو
إعادة البناء أو تفليحة المسؤولية ، مع عدم الإكراه بحق أصحاب
الديون الحقيقية .

ولقد ورد هذا التخصيص بمناسبة التأمينات المتعلقة بسبب تودم البناء
وبالتالي ينطبق هذا الحكم على الحالات الأخرى كاستحقاق
التأمينات . (282)

(280) — مصطفى عبد السيد البرازي : المرجع السابق ص 154

(281) — عبد الرزاق السنهوري : المرجع السابق ص 1033 — 1034

(282) — نهد هذا المفهوم في المادة 868 من القانون المدني

المصري .

الفرع الثاني : اعمال الادارة غير المعتادة .

اعمال الادارة غير المعتادة . هي تلك الاعمال التي تقع من تغيرات اساسية لاجزاء المشتركة او تعديل فتح الفرع الذي اعدت له .

والجمعية العلة في ان تقوم بادارة الاجزاء المشتركة دون تمييز بين ابيعتها وهدفيها ان تقوم باعمال الادارة المعتادة وغير المعتادة دون فصل بينهما . (283)

ولكن لا بد من ضوابط لسلكة الاغلبية ان يكون المقصود بهذه الاعمال هو تمسين الانتفاع بالاجزاء المشتركة دون ان تكون متعارفة مع الفرع الذي اعد له العبنى بل يجب ان يكون لها ما يبررها من هذا الفرع ، الا يكون لها صفة عمالية لان التخصيص الذي اعد له العبنى يستند الى ارادة الملاك بالاجتماع . (284)

مع ملاحظة ان القانون الجزائري والقانون الفرنسي صرحا بقيد التخصيص في كل النصوص التي تعرضت لسلكة الجمعية العمومية .

ونتناول فيما يلي بعض هذه الاعمال :

المبحث الاول : اجراء تعديلات للاجزاء

المشتركة .

(283) - المادة 16 الفقرة الاولى من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 12 نوفمبر 1983 .

المادة 18 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ في

10 جويلية 1965 .

المادة 864 من القانون المدني المصري .

(284) - انظر المادة 29 فقرة 2 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ

في 12 نوفمبر 1983 .

- المادة 30 من القانون الفرنسي الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965

اولا : تحسينات تقوم بها الجمعية .

هذه أعمال او تركيبات مما يتركب عليها زيادة في قيمة العقار كله او بعضه
ولقد نص المشرع على هذه التحسينات في المادة 29 فقرة 2 من المرسوم
رقم 83 - 666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، وتم بمصادقة ثلثي

اعضاء جمعية الملاك .

ونفس التحسينات نور عليها المشرع الفرنسي في المادة 30 من القانون ،

الصادر في 10 جويلية 1965 يؤخذ القرار بأغلبية مزدوجة ، هي

أغلبية الملاك الذين يمثلون على الأقل ثلث ارباع مجموع الاصوات .

ويؤخذ القرار في القانون المصري بالنسبة لهذه التحسينات بأغلبية

الملاك محسوبة على أساس قيمة الانصبه وذلك بناء على نص المادة 865

الفقرة الثانية من القانون المدني .

ذكر المشرع الجزائري والمشرع الفرنسي هذه التحسينات على سبيل

المثال بينما وضع المشرع المصري تعريفا عاما لأعمال التحسينات وهو كل

ما يترتب عليه زيادة في قيمة العقار كله او بعضه .

وتعتبر من التحسينات جميع اشغال التحسين مثل تخيير عنصر او عدة

عناصر من التجهيزات الموجودة وادخال عناصر جديدة مثل اضافة

تجهيزات مشتركة كصعد او تدفئة او مياه ساخنة وتعديل محلات او

تجهيزات ذات الاستعمال المشترك أو احدات مثل هذه المحلات كبناء

محلات للجمع او اضافة شقق، تعدد استعمال الخاص وتعديل للبيع

انما هذه الاعمال الاخرى استلزم فيها المشرع الجزائري الاجماع . (285)

(285) : المادة 30 من المرسوم رقم 83 - 666 الصادر بتاريخ 12

ونظر ان اعمال التحسين ليست اعمال ادارة معتادة ، بل هي اعمال
ليست متوقعة لدم المالك ، وبالتالي احرم المشرع الفرنسي على ان
يوفق بين مصلحة المالك والمصلحة الاجتماعية التي قد تقتضي اجراء هذه
التحسينات ، فنزل على رخصة الدفع على اقساط للمحاربين بالنسبة
لحسبتهم في ثنائيات هذه الاعمال والتحويلات المستحقة بحناستهما للخير
اي يستفيد من التسيط الملائكة الذين لم يعطوا موافقتهم . (286)
ليس هناك مقابل لهذا النص في التشريع الجزائري ولا في التشريع
المصري ، انما عرضا من المشرع الجزائري على المصلحة الواجبة نزل على عدم صلاحية
جمعية الملائكة في فرنسا اي تغيير يمس الاجزاء الناصية مهما كانت اقلية
الأصوات . (287)

وابقا للنص الفرنسي يسقط الادبيل ويصبح الباقي مستحق الأداء لمجرد
اول نقل للملكية فيما بين الأسياء ولعموم النريستي ان يكون النقل
البيع او بالهبة او تقديم الشقة حصة في شركة .

اذلك نصت المادة 24 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965
على حكم آيسرفي صالح المحارب وسوانه يلجأ الى المحكمة الابتدائية

(286) - المادة 53 من القانون الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965

برونيز : المرحح السابق ص 600 : اجماع الفقه على ان

الملائكة الذين لم يعطوا موافقتهم يقصد بهم المعارضين و

الخائبين والمنتعجين .

(287) - المادة 767 من القانون المدني -

المادة 18 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12

نوفمبر 1983 .

ليثبت أمامها الصفة النهائية للتحسينات و تقدر المحكمة هذه الصفة على ضوء حالة ونصائص الدين ، فإذا ثبت المحكمة ذلك كان قرار التحسين غير نافذ بالنسبة للمعاري مع الملاحظة أن هذا النص يذكر فقط المعارض على ذلك في النص المتمم لرخصة التقسيط - وبالتالي يمكن المعارض ، - إذا ثبت عدم ضرورة تلك التحسينات - من تحمل ثقلها هذه التحسينات وتقع على الملائكة الآخرين .

وهناك حكم آخر لصالح الملائكة الذين لا تعود عليهم مزايا من التحسينات حيث نصت المادة 30 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية 1965 على أن قيمة التحسينات توزع على الملائكة بنسبة المزايا التي تعود عليهم وبالتالي فالملائكة الذي لا تعود عليه مزايا يحض من هذه الأعباء .
كما يؤخذ على القانون الفرنسي عرضه لأكثر من حالة بالنسبة لتوزيع الأعباء المشتركة ، فهي بالنسبة لأعمال التحسينات المزايا التي تعود على الملائكة ، وبالنسبة للتعود المستحق لمن أصابهم ضرر من جراء أعمال الحماية فهو يوزع بين الملائكة بنسبة حصصهم الشائعة مقدرة قبل إجراء التولية ، وبالنسبة لأعباء الخدمات المشتركة وعناصر التجهيز الفائدة التي تعود على الشركة . (288)

أحيانا يفرق بين المعيار بين الخدمات المشتركة وعناصر التجهيز ، وغير ذلك من الأجزاء المشتركة ، وأحيانا لا يفرق كما هو الحال بالنسبة لأعمال التحسين .

(288) المادة 10 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية

1965

اما بالنسبة للمشرع الجزائري ، فلا عيب انه وحد حكم توزيع الاعباء سواء
ايما يتعلق بالتحسينات او الخدمات على اساس قيمة نصيب كل مالك فسي
الاجزاء المشتركة التي تقدر هي الاكثر على اساس قيمة الجزء الخاص ،
نفس الوضع نجد في القانون المصري .

و اذا كانت الجمعية الملائمة سلطة ادخال تحسينات بمعنى الاضافة فهل
لها ان تقرر الغاء بعض الخدمات او عناصر تمييز كالفناء بعد او
تدفئة ؟ ففي هذه الحالة يوجب التفرقة بين ما اذا كانت هذه التحسينات
المراد الغاءها مضافة الى البناء بقرار من الجمعية العمومية ، فالاذلية
القادرة على ادخال هذه التحسينات قادرة على الغائها ، اما اذا كانت
هذه التحسينات موجودة من قبل فلا بد من الرجوع الى الفناء . (289)

ثانيا : الترتيب للبيان المطلق بالجراء بعض
التحسينات المشتركة .

اذا رفعت الجمعية العمومية التحسين ، تنبه المشرع الى احتمال وجود
بعض الحوادث الذين يعرضون تنفيذ التحسين على نفقتهم ، ولذلك أجاز
القانون الجزائري في المادة 28 فترة 2 من المرسوم رقم 83 - 666
المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، والقانون المدني المصري في المادة
365 فترة 2 ، والمادة 25 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية
1965 ، لهؤلاء الملاك تنفيذ هذه الاعمال مع تحديد شروط التنفيذ

(289) - مصافى عبد السيد البارصي : المرجع السابق ص 159 .

- أوما يلتزمون به كتصويصات للملاحة الانتخابية . (290)
- فإذا رفضت الجمعية العمومية الترشيح بإجراء هذه التحسينات ، لم تذكر النصوص القانونية ، أمكان الحصول على ذلك الترشيح من المحكمة والظاهر انه لا يمكن ذلك في هذا الرق ، فسلطة الجمعية في هذا الشأن سداة مالتة ، تأذن أولا تأذن وإلا فما هي فائدة انتظار الترشيح لمباشرة هذه الأعمال إذ يمكن للحال ان يلبأ مباشرة للمحكمة .
- بينما نجد المشرع الفرنسي يسير على سياسة تشريعية مختلفة حيث صرحت المادة 30 فقرة 4 من القانون الصادر في 10 جويلية 1965 بأمانية حلول المحكمة احيانا محل الجمعية العمومية ، انما الترشيح الذي يصدر من المحكمة ليس من قبيل الطعن في قرار جمعية الملاحة ولكن من قبيل الاختصاص الولائي للمحكمة في ادارة مصلحة الشق البقا للقانون الفرنسي .
- ودائما طبقا لهذا النهج الفرنسي اذا لم يكن ممكن قصر استعمال التحسينات على الملاحة الذين قاموا بتنفيذها على نفقتهم ، تحدد المحكمة شروط استعمال الملاحة الانتخابية لها .

(290) هذا الترشيح يتم بالأغلبية البسيطة في القانون الجزائري ، المادة 28 فقرة 1 من المرسوم المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 وبأغلبية الأصوات على اساس ائحة الأنصية في المادة 864 من القانون المدني المصنوع ، وفي القانون الفرنسي بأغلبية المطلقة ، المادة 25 من القانون الصادر في 10 جويلية 1965 .

أما إذا كان ممتنعاً فصراً استعمال هذه التعسينات على الملائكة الذين نفذوها على نفقتهم ، فليس للملك أن يلزمهم استعمالها إلا بعد دفع حصصهم في تكلفة الأعمال ، ولذا تقدر هذه التكلفة بالتكلفة الفعلية أي التكلفة مقدرة وقت التنفيذ وإنما التكلفة وقت الدليل .

كذلك يجب ملاحظة أن التراضيء لا يمكن أن يحصل إلا للقيام بتعسينات مشتركة أي تعسينات معدة للإستعمال المشتركة بين الباعين ولو اقتصر استعمالها على الملك الذي قاموا بتنفيذها ، فمثل المصعد الذي عمل على التراضيء بتنفيذها كبد أن يصل إلى جميع الأدوار . (291)

وعنائه سؤال يصرح به على ملية الأجزاء المشتركة التي نفذت على نفقة الباع تكون ملية الأجزاء بين هؤلاء مع إمكان الملائكة الآخرين شراء حصصهم في هذه الأجزاء إذا قاموا بدفع نصيبهم في تكلفة الأعمال ؟ أم تكون ملية الأجزاء بين الجميع ويكون حصة استعمال الأجزاء المشتركة موقوفة على الملك الذي قاموا بدفع ثمنها هذه التعسينات المشتركة ؟ من رأي الفقه أن ملية الأجزاء المشتركة التي نفذت على نفقة الباع تكون بين هؤلاء فقط مع عدم إلزام الآخرين في شراء حصصهم في هذه الأجزاء ويكون استعمالهم لهذه الأجزاء بعد دفع انصبتهم في تكلفة هذه الأعمال هو أخذ سائر المصلحة . (292)

(291) - انارة روح بروايز : الموضع السابق ص 602

مصافي عبد السيد الجارحي : الموضع السابق ص 161

(292) - بيثور وبيثورك : الموضع السابق فقرة 494

المبينة الثاني : إضافة المبنى أو مبانٍ أخرى

بمبنى موجود .

لجمعية الملاك في إدارة الأجزاء المشتركة ، استعمال السلطات التي تعتبر نتيحة للملكية الجماعية لهذه الأجزاء المشتركة ، فهذه السلطات

المشتركة بين الملاك لا تمنح لنفسها نظام إدارة الأجزاء المشتركة .

وتتمثل هذه السلطات في حق تملية المبنى وحق حفر الأرض ، وحق

بناء مباني جديدة على الأرض القائم عليها المبنى المشترك . (293)

ولكن قد يتسبب التبريد هذه الحقوق ، أما بالتصرف من البائع أو

بالتصرف من جماعة ملاك الشقق ، وهناك إشور التساؤل ، هل يتسب

تمثيل الجمعية ليس في التصرف في هذه الحقوق ، ومدى تصرفها في الحقوق

المشتركة .

اولاً : استعمال السلطات المشتركة المضافة .

استعمال السلطات المشتركة من جانب جمعية الملاك تتمثل في إمكانية

هذه الأخيرة بتقرير بناء أبنية جديدة مغطاة في إضافة أو اضافة جديدة أو

بناء أبنية جديدة ، اذا كانت الأبنية القائمة أو المبانى الموجودة غير

كافية لاستغلال الأرض التي أقيم عليها البناء ، أو بناء أبنية مشتركة

لقاعة اجتماعات أو محاسن للبريد ، ويعتبر بناء الجديد ملماً شائعاً لجميع

الملاك التي عين امداده لاستعمال الاستثنائي وبيعه الى ملاك الجدد

(293) - عبد الرزاق السنهوري : المرح السابغ ، 1034

- المادة 2 من القانون الفرنسي الصادر في 10 يولية 1965

"Le droit de surelever, Le droit d'effouiller, Le droit d'édifier".

يؤخذ قرار تشييد بنايات جديدة ذات الاستعمال العام أو اعلاء البناء
باجتماع أعضاء الجمعية وهذا بناء على المادة 30 من المرسوم رقم 83 -
666 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1983 ، والمادة 769 من القانون
المدني .

ويؤخذ هذا القرار في القانون المصير دائما بأغلبية الثلث معسرية
على اساس المادة 864 من القانون المدني) .
بينما نجد ان القانون الفرنسي ميز بين القرارين حيث اشترط الاجتماع
لبناء محلات خاصة سواء بالتعمية او بالبناء على الأرض وانتفى باه أغلبية
المزدوجة (أغلبية الثلث الذين يملكون على الأقل ثلث مساحة الصوت)
بالنسبة لبناء محلات مشتركة سواء بالتعمية او بالبناء على الأرض . (294)
وبالنسبة لتوزيع تكلفة أعمال البناء ، حرج المشرع الجزائري من خلال
المادة 3 من المرسوم المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، ان يتوزع
بين الملاك حسب مساحة كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة .
لم يشر المشرع الفرنسي ولد المشرع المصيري المصارعين بالنسبة لتوزيع
تكلفة أعمال البناء وبالتالي من رأي بعض الفقهاء انه يجب تطبيق الخيار
العام في توزيع الأعباء المشتركة والتي توزع بنسبة المساحة الشائعة
لكل مالك . (295)

(294) - المادة 25 والمادة 25 من القانون الفرنسي رقم 65 -

557 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965 .

(295) - مصدق عبد السيد البارحي : المدين السابق ، ص 162

برونيسز : ص 602

بيفرو وبيفورد : المدين السابق ، ص 496

ملاحظة : رأينا ان هذه المسألة مقدرة على اساس نتيجة الجزء الثاني .

بينما بالنسبة لبناء محلات خاصة يجب ان يكون المعيار واحد سواء بالنسبة لتوزيع ثقلنة البناء او الثمن الناتج عن بيعها (أي قيمة المثةة هي التي تحدد حقوق والتزامات الطالفة بالنسبة لهذه المحلات الخاصة) .
وبنصوح اعمال التعلية ، رغم ان السقف طابق مشترك ، وليس ملنا خاصا لأصحاب الاجزاء الخاصة الواقعة في الدور العلوي ، فلقد اشترط المشرح الجزائري الموافقة الصريحة من مؤلفاء الدلائف الذين يشغلون الطابق الاعلى المراد اعدؤه وهذا حسب المادة 30 فقرة 4 من المرسوم المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ، والمادة 769 من القانون المدني ، بينما لم يشترط المشرح الفرنسي والمشرح الصيني الموافقة الصريحة لأصحاب هذه الأديوار لأجراء التعلية ، وبناء على ذلك رأي بعض الفقهاء ان عدم ضرورة موافقة أصحاب الاجزاء الخاصة الموجودة في الطابق الاعلى والمراد اعدؤها تبرح ان الستة يعتبر من الاجزاء المشتركة ، في حالة تعارض هذه الاعمال مع مصالح الطالفة ، فلقد رأينا مدعي محرر المشرح الجزائري حلو حياية الاجزاء الخاصة وبالتالي لا يمكن اجراء أي تعديل أو التيام بأي عمل من شأنه الحاق ضرر ببيت الطالفة حتى لو توافرت الأغلبية المطلوية لذلك الأجراء او العمل ما دام لم يوجد نص يصح بالزامية هذه الأعمال مع وجود ضرر شخصي لأحد المطلفين

(296) - المادة 18 من المرسوم المؤرخ في 12 نوفمبر 1983

أما بالنسبة للقانون الفرنسي فيمكن إجراء هذه الأعمال إذا توفرت الاغلبية
الغالبية لذلك ، فإذا ترتب عليها ضرر لأحد الدلائل كمنتهى نهايتي في
أية شئته أو تعريضها لغير في الانتفاع مثل قرار ببناء بعض المحلات
المتروكة في المدينة بحيث تصادم مباشرة مع مطالبات المصلحة الموعودة
بالدر الأدر مما يؤدي الى نشر كبير في قيمتها والحاجة تهديد غير
في الانتفاع ، فيكون لهذا الدالة الحق في طلب التصويب من مجموع
الدلائل الذين يتحملون هذا التصويب ككل بحسب مشاركته في تكلفة هذه
الأعمال . (297)

نجد نفس الوضع في القانون المصري وهذا من الدلائل المادة 365
فترة 3 من القانون المدني .

كما في المشرع الجزائري في المادة 363 / 3 من المرسوم الصادر في 12 نوفمبر 1983
انه يصعب ان اصل الناتج عن أعمال التصرف في ميزانية الجمعية ، أو
يوزع بين الدلائل ككل بحسب حصته ولا نجد هذا العظم في القانون الفرنسي
الفرنسي وقد القانون المصري على أنه مفهوم من القواعد العامة ، انما كانت
دائمًا لجمعية الدلائل سلطة القيام في هذه الأعمال ، فانها توازنها
من ميزانيتها العامة .

اما مسألة توزيع المصالح عن هذه الاعمال فينبغي المشكل قائم مثل ما هو
مورد بالنسبة لتوزيع تكلفة هذه الأعمال ، فاما ان يوزع هذا الحاصل
على اساس قيمة الجزء المتأثر او على اساس نتيجة التصويب في الأجزاء المشتركة .

(297) - انظر المادة 36 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10

جويلية 1965 .

وبهذا تكون قد رأينا مدى اطمأنينة الجمعية المطلقة في تقرير اضافة طوابق
ببديدة او انشاء بنايات أخرى سواء لجعلها أجزاء خاصة أو قصرها على
الخدمات المشتركة لتصبح ضمن الأجزاء المشتركة .

ثانيا : ~~تعتبر الجمعية المطلقة في الحقوق~~
المشتركة .

فإن حقيقة الأمر أن التصرف لا يدل في أعمال الإدارة ولو كانت غير
معتادة وبالتالي تعتبر سلطة استثنائية منوطة لجمعية المطلقة .
فإن ان الجمعية ليست مالكة للأجزاء المشتركة إلا أن المشرع وسع في
سلطاتها ، فمضجها المشرع الجزائي بإجماع أعضائها وضع الشروط التي
تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه
الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال الناجمة عن التزامات قانونية او
تدابيرية . (298)

نجد السلطات منحت لجمعية المطلقة في القانون الفرنسي بخلاف الأغلبية
المالوية كإعمال التصرف في الحقوق المشتركة وهي أغلبية الملاك الذين
يملكون ثلثي أربع مجموع الأصوات ، ويتأرجح التصرف في حد التعلية
حد إقامة مباني جديدة . (299)

وبالتالي فإن المشرع الفرنسي قد سهل التصرف في حد التعلية ،
فأنتهى بالأغلبية المزدوجة بينما اعتزل الإجماع لقيام الجمعية بهذه
التعلية لحساب الجماعة ، فإنك في المشرع الجزائي الذي تغلب الإجماع

(298) - المادة 30 من المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 12
نوفمبر 1983 .

(299) - المادة 36 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ
10 جويلية 1965

في التصرف في الحقوق المشتركة ، وكذلك بالنسبة لحدود اطلاق البناء ،
ونظر النهج تبينه في القانون المصري .
ومن الأحكام المهمة التي وردت في القانون الفرنسي ، أن الشخص الذي
اكتسب أحد الحقوق المشتركة يأنم أن يستعمل ذلك الحق في مال
عشر سنوات من تاريخ الاثبات ، والاصح دون أثر (300) و
عاد الحق الى الجماعة ، كما انه قرر للمعية قبل ان يقوم المستفيد
باستعمال الحق وقبل مرور عشر سنوات ان تعارضه ويؤخذ قرار المعارضة
بالأغلبية المطلقة . (300)

المبحث الثاني : اطلاق البنين

أولاً : الإندام الكلي للمبنى .
يعتبر تهدم المبنى او وجوده في حالة تصدح تستدعي الهدم من أهم
مشكلات ملكية الشقة ، فيها تنبني ملكية الشقة ؟ هل تنحل بمعية
الملاك ؟ ما يتسريان النظام القانوني لملكية الشقة ؟
يرى بعض الفقهاء أنه بعد التهدم لم يعد يوجد شيوخ بين غير قابل
للتسمة بالنسبة للأولاد الباقين من العياني ، وذلك لأن الشيوخ البيني
الذي تمته ملكية الشقة ونجح إستثنائي بالنسبة للقواعد العامة بتسره
الشارف الخاصة وهي اجتماع ملكية الشقة لمدة أشغال في مبنى واحد ،
ومنذ أن تعضي هذه الشاروف يجب الرجوع الى القواعد العامة أي نصيح
أمام شيوخ قابل للتسمة وبالتالي تنطبق القاعدة العامة وهي أنه لا يغير

(300) - المادة 37 من القانون رقم 65 - 557 المؤرخ في 10

جويلية 1965 .

أحد على البقاء في الشروع وبذلك لا يجبر أحد على إعادة البناء تحت
نظام مشترك للملك . (301)

ويرى فريق آخر من الفقهاء أن ملكية الشقق لا تنتهي بمجرد الإهدام
وانما تنتهي وتتحل بجمعية الملاك بقرار عدم إعادة البناء ، وبالتالي
فإن نظام ملكية الشقق مستمر إلى أن يتقرر الحيز النهائي لملكية الشقة . (302)
ويجب إذًا حثا أن الإهدام يرجع إلى قوة تاهرة أو إلى امر السلطة
بسبب قدم البناء أو نزع الملكية للمنفعة العامة وفي هاتين الحالتين تنتهي
ملكية الشقق وتتحل الجمعية ويقل سريان نظام ملكية الشقة ولا يمكن أن
يجبر الملاك على البناء مرة ثانية في مكان آخر هذا ما لم يوجد التزامات
شخصية متبادلة بين الملاك تقتضي إلتزام البناء في موقع آخر ليحتل كل
منهما شقة جديدة .

كذلك يرجع الإهدام إلى قرار من الجمعية العمومية بسبب قدم البناء و
عدم صلاحيته للغر الذي أعد له ، وهذا لا يريعتبر من اعمال الإدارة
غير المعتادة ويدخل بذلك في سلطة الجمعية هو الهدم لخير قدم البناء
يلزم له الا جطاق ، كما لو رغب الملاك في هدمه لإعادة بناءه على نمط
آخر أو الا نفاك من هذه الملكية المشتركة .

(301) - انظر دانيال سيزار المرجع السابق ص 90 -

(302) - بروكينز المرجع السابق ص 618 شرح المادة 38 من القانون الفرنسي

الصادر في 10 جويلية 1965 -

— مصطفى عبد السيد البارحي : المرجع السابق ص 168 —

— انظر المادة 868 الفقرة الا ولى من القانون المدني المصري —

فإذا كانت الأرض مملوكة للملاك الشقة ، فإن الحق الذي بمقتضاه يرتفع
البناء فوق الأرض والمقرر لصالحهم لم ينته بعد ، فإن الأرض تبقى
حتى بعد الهدم في شيوخ يهين حينئذ ان قسمتها تتحارب مع النزاع الذي
أعدت له ، ولابد ان يعرف الأمر على الجمعية العمومية ، ويعتبر
قرار إعادة البناء من أعمال الإدارة غير المحتادة التي تثبت لجمعية
الملاك ، وبذلك يعتبر أن الأصل بعد الهدم هو إعادة البناء ما لم
يقرر غير ذلك ، وحينئذ أن ملكية الشقق تعتبر مستمرة التي أن يقرر عدم
الإعادة ، فإن كل مالك يظل مالكا للمبنى من الغناء الذي كونه شقته حتى
بعد الإتهام للحدود العادية لتقسيمات الشقق ، وبالتالي فإذا ما
تمت إعادة البناء امتلاك كل مالك شقته في نفس المستوى والموقع ،
سلطة الجمعية العمومية في تقرير إعادة البناء أو عدم اعادته ، سلطة
مطلقة ولا يجوز الطعن في القرار بالتعسف ، فيجب ان تترك للملاك
الحرية الكاملة في ذلك . (303)

بناء على ما تقدم ، فإنه بعد الإتهام أما أن تكون أمام قرار إعادة
البناء أو قرار بعدم الإعادة وكلاهما يصاحبه عدد من المشكلات
القانونية .

ونعر الفرضين على التوالي :

(303) - - بينور وجينوردن : المراجع السابق ص 499

- بروكينز : المراجع السابق ص 612

- لويس موراي : المراجع السابق ص 320

أ - إعادة البناء

يمكن للجمعية إعادة البناء مع احترام الحقوق الأساسية للمالك وأولمها
حد الملكية وحقه في شقة ذات مساحة معينة ، وعدد حجرات معينة ،
ودائما في إطار إعادة البناء تبقى سلطة جمعية الملاك في إدخال
تحسينات على المبنى بنفس الشروط التي يمكن عك أساسها إدخال هذه
التحسينات أثناء وجود المبنى لأن نظام ملكية الشقق مستمر بقرار إعادة
البناء ، ولكن قد تقتضي بعد التحسينات انقاس مساحة الشقق (يرى
أغلب الفقهاء في هذه الحالة أنه لا اعتراض على ذلك بشرط أن يوزع العبء
بالعدل بين الملاك) . (304)

ولقد أقر القانون الفرنسي صراحة حق الجمعية في إدخال تحسينات
بمناسبة إعادة البناء . (305)

عندما تتولى الجمعية مهنة إعادة البناء لا بد أن تكون ذلك بالكامل أي
بما في ذلك الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة .

(304) - مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 172 :

شرح المادة 868 من القانون المدني المصري .

- اسماعيل خانم : المرجع السابق، ص 36

- بروكييز : المرجع السابق ص 692

- بيغور وبيغوردن : المرجع السابق ص 515

(305) - المادة 39 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 المؤرخ في

10 جويلية 1965 .

نلاحظ ان القانون الجزائري تحرى بحالة اعادة البناء في حالة التهدم الكلي وهذا في المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني ، كذلك نفهمه من سلاطة الهمجية في احدات محلات مشتركة وتشيد بنايات لا نشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص والمشارك .

بالنسبة لتسيب كل مالك في تكاليف إعادة البناء ، لم يذكر المشرع معيارا خاصا لتوزيع هذه الأعباء المشتركة ، ولذلك يطبق العيار العام وهو قيمة الجزء الخاص من المثلوا اليه على ضوء المواصفات الجديدة ، وقد تكون هناك تعويضات مستحقة لمطاعة الملاك بسبب الإتهدام كتعويضات تدفعها الدولة على أثر التوارث أو الحروب أو مبلغ التأمين المستحق من شركة تأمين ، أو مبلغ التعويض المستحق لدى مسؤلا مدنيا ، وغالبا ما تخصم هذه التعويضات لأعمال جديدة . (306)

إذا خصصت بالدروية الأولى التعويضات الواجبة للحقار المهدم لتجديد البناء ، فهذا معناه أن هذه المبالغ تكون مستحقة الدفع لجمعية الملاك ، وإذا قررت إعادة البناء ، خصصت هذه المبالغ للبناء ، وإذا قررت عدم إعادة ، وزعت بين الملاك لأن الوفاء بتعويض الإتهدام مباشرة إلى الملاك يعني أن هذه المبالغ سوف تخرج من يد الجمعية وقد يصعب تهديعها من الملاك ، لذلك استعداد للبناء .

(306) - المادة 756 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري

- المادة 368 فقرة 2 من القانون المدني المصري

- المادة 40 من القانون الفرنسي الصادر في 10 جويلية

لا بد من ملائمة أن تنصيص هذا التصويب لعملية تجديد البناء لا يشمل
المبالغ المستحقة لأحد الملاك بسبب الحرب كما لو كان أحد الملاك
مؤمنا على شقته تأميناً خاصاً .

كذلك أن النصوص القانونية المقيمة إلى هذه النقطة تؤكد أن هذا
التنصيص لا يدخل بحقوق أصحاب الديون المقيدة على العقار وهذا
تطبيقاً للقواعد العامة في التأمينات العينية إذ أن حق التقدم والتتبع
ينتقل إلى المبالغ التي حلت محل العقار المرهون .
ب : عدم إعادة البناء

تستأبح جمعية الملاك أن تقرر عدم إعادة البناء وإذا تقرر هذا فإن
المرء إذا كانت ملائمة الشقة والمباني القائمة والنقطة ، وجميع
المنقولات المشتركة تكون محل شئوع عادي قابل للقسمة .

وقد يتم اتفاق جميع الملاك على طريقة القسمة ، فإذا تعذر الاتفاق كان
من الضروري أن تتم القسمة عن طريق القضاء ، وفي الحالتين تكون القسمة
سبب طبيعة الشيء محل القسمة ، ولقد تباع النقطة ويوزع الثمن بينما
تقسم الأثر قسمة عينية أو تباع هي الأخرى ، أي يدخل الملاك في
مرحلة تصفية الملكية لما تشمل استبقاء الحقوق ووفاء يديون الجمعية .
وتباع كذلك جميع المنقولات المشتركة ويوزع ثمنها على الملاك ، كما
تقسم التعويضات التي يحتمل أن تكون مستحقة للملاك .

أما السؤال الذي يحرر أهل جمعية الملاك صفة في تولي أعمال التصفية
لا يوجد نص قانوني يحسم هذه المسألة ولذلك يمكن القول بأن ليس
لجمعية الملاك صفة في تولي أعمال التصفية لأن بقرار عدم إعادة البناء
انتهت ملكية الشقة وانتهى تمثيل الجمعية للملاك .

كما أن الجمعية سدادات الادارة بينما التصفية تشمل القيام بأعمال تصرفات
(ائتماء التعويضات المستحقة ، واستيفاء الديون او الوفاء بها)
ولكن هذا لا يمنع من ان يتفق الملاك بالاجماع على توسع سلطة الجمعية
وشمولها للتصفية وان يوجد تصرفي لائحة ملكية الشقق يمنحها سلطة
التصفية .

ثانيا : الإتهام الموجه لجمعية للمبنى .

ان الانهدام الذي يضييق فتحة الأجزاء من المبنى يخلق عدة مشاكل
قانونية تكشف عن صعوبة اختيار الحل ، فهل يترك للجمعية العمومية كما
هو الحال في التهدم اللبي تقرير او عدم تقرير اعادة البناء ؟
واذا كان لها هذه السلطة فما نصير ملكية الشقق ، هل يباع المبنى
بأكمله وتبقى ملكية الشقق ام يعادى فقد للملكة الذين انهدمت بقومهم ،
الحق في التعويض ؟

نجد في المادة 756 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري واضح حيث
ينص " اذا حذر هدم كلي او جزئي فانه يكتسب للشراء المالكين للأجزاء
المشكون منها المبنى المهدم ان يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى
او اصلاح الجزء الذي لحقه الضرر " .
ونلاحظ ان المادة 868 من القانون المدني المصري لم تفوق بين المهلاك
الكلي أو المهلاك الجزئي للمبنى ، وبالتالي ففي الحالتين تكون سلطة
الجمعية على أساس الأغلبية المطلوبة ، وهي دائما أغلبية الملاك
معسوبة بقيمة الجزء المستتر ، - تقرير او عدم تقرير التجديد .

ويرى بعض الفقهاء أن عدم التجديد في بعض الحالات الدتية يكون
مطابقة خاصة عندما يكون الإهدام الجزئي بسيما ثم يتفاهم بالتدريج^(الذي).

أما في القانون الفرنسي فقد وضعت وصية الإهدام الجزئي بأنه
الإهدام الذي يبال أقل من النصف ، أما الإهدام الذي بلخ النصف
فأكثر فانه يلحق بالأهدام الطلي .
وإذا كان الإهدام جزئيا فلقد قرر القانون الفرنسي وبمجرد أمراعاة
البناء أو عدم اعادته على جمعية عمومية تضم فقط الملاك الذين تهدمت
شققهم ، وقرارها ملزم للجمعية العمومية العامة سواء بالإعادة أو عدم
الإعادة . (308)

ولكن العمل الفرنسي لم يسلم من النقد ، فإذا قررت الجمعية العمومية
الإعادة بأغلبية اعضاءها عدم اعادة البناء ، فهل يلتزم باقي الملاكين بدفع
تعويض لهم ؟

وكيف يستطيع بعض الملاك وبهدف تحقيق بعض المصالح الخاصة بهم
أن يفرضوا على الآخرين ونسما معيننا يحملهم فيه اعباء مالية ؟
ولهذه المشاكل يرى بعض الفقهاء انه يجب أن يكون اعادة البناء في
حالة الإهدام الجزئي الزامية تقوم بها جمعية الملاك ويتحمل نفقة هذه
الأعمال جميع الملاك .

(307) - السنهوري : المرجع السابق ص 1036

مصطفى عبد السيد الجارحي : المرجع السابق ص 173

(308) - المادة 38 من القانون الفرنسي رقم 65 - 557 الصادر في

10 جويلية 1965

وذهب الرأي الفقهى ابعده من ذلك انه يرى أنه يجب تسلم الشقة بعد
اعادة البناء سواء في الإتهام الكلي او الجزئي دون التشايبات
الداخلية لتنفى ثكاليا اعادة البناء واتاحة الفرصة لكل ذلك في ان
يهيئ شقته على مزاياه . (309)

(309) - بروكينز : المربع السابق من 630

- بيغور و بيغوردن : المربع السابق من 518

- بيار رينورد : المربع السابق من 293

الائتمانية

لقد تبين لنا من خلال هذه الدراسة ، الأساس القانوني لملكية الشقق والمساكن التي تشيها كملكية من نوع خاص يمتزج فيها البيع المملكية المستقلة بالبيع المملكية الشائعة أي ضرورة وجود أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لوجودها ، ومدى تنأيمها بنسوة قانونية تناولت بسيدارادة الملاك في المعاداة على شقتهم .

الأنة قبل ان تحتاج ملكية الشقق الى تنأيم قانوني محبب ينصن تأويرنا وابقائها في حالة بيديته ، فهي في ساداة داسة الى تفاهم مجموعة الملاك ، واستمرارها من دون بدي هذا التفاهم الذي نيه سمي لا نجاح هذا النوع من المملكية . (310)

لأنه في التمليطار مشككات فارة الجماعة ، تدعم مايا ملكية الشقق ، ومن أهم هذه المشككات ، ان تلة الرأي عند نذر المصالح المشتركة ، وكيفية تمثيل الجماعة أطم الشير وأطم اعضاءها وعلاقة الاعضاء ببعضهم البعض والنفور من رئاسة البعض للبعض الأخر ، خروج بعض الاعضاء عن ميثاق الجماعة .

لذلك لا بد من الضرورية تنأيم قانوني عام لمواجهة هذه المشككات لا نجاح نالام ملكية الشقق كبدية ، لملكية المصنوع المستقل .

(310) — بروكيز المرن السابع ، ص 741 .

"Acquerir un appartement ce n'est pas seulement faire un investissement se loger mais entrer dans une communauté, pour l'harmonie de cette communauté, doit regner l'esprit de copropriété"

وبما أن هذه النصوص القانونية لا بد من الإشارة إلى أهمية لائحة ملكية الشقق التي تبرزوعي ومدى مسئولية ملائك الشقق في إظهار نظام الإدارة ونظام الإنتفاع بالجزء المشتركة والخاصة ، وتبيين قواعد توزيع الأعباء المشتركة وما يتعلق بها من مشكلات .

ولهذا فإنه من اللازم أن ينص المشرع على ضرورة إنشاء هذه الوثيقة ، لأنه مهما بلغ حرص المشرع في مواجهة مشاكل ملائك الشقق ، فإن المالك أقرب من هذه المشاكل التي يعيشها ولذلك ، يكون ادري بالحلول الموافقة لها ، فيجب إلزام الهيئة الحكومية الدولى بالقيام بوضع هذه اللائحة ان لم تكن موضوعة من قبله ، وان تقبل هذه اللائحة التمديل والإضافة وتسهيل وضعها وتمديلهما كلما تعلق الأمر بالجزء المشتركة .

ففي أغلب الحالات ينص المشرع على شروط عامة للإنتفاع بالعتار المشترك أو إدارته أو الإنتفاع بالجزء المشتركة ، فلا بد ان يكون تاركا التفصيلات الهامة للائحة ملكية الشقق ، فان هذه التفصيلات لا بد أن تتلوا من مقر الى آخره ، وبهذا لا يمكن فرض قانون نموذجي لملكية الشقق لأنه لا يتقدم وككل الحالات وبالتالي النصوص القانونية من جهة واللوائح التنفيذية من جهة اخرى وبهذه الطريقة يضمن لمستقبل ملكية الشقق .

المحتوى

المقدمة

فصل في تمهيدني : تطور ملكية الشقق

الفرع الأول : التطور التاريخي

الفرع الثاني : التطور القانوني

الباب الأول : الابنية القانونية لملكية

الشقق .

الفصل الأول : ملكية الشقق والحقوق

العينية

الفرع الأول : تاريخية الشريعة الإسلامية

المبحث الأول : عناصر وتحليل تاريخية

«تملك السفلى والعلوى».

أولاً : إحصاء البناء

ثانياً : ترميم السفلى

المبحث الثاني : تقدير نظام التملك للسفلى والعلوى .

الفرع الثاني : النظرية الموحدة

المبحث الأول : شئخ التاريخية

المبحث الثاني : تقدير التاريخية

الفرع الثالث : تاريخية ازدواج الحسق

المبحث الأول : تقدير التاريخية

المبحث الثاني : تقدير مفهوم نظرية الازدواج

الفصل الثاني : ملكية الشقق والحقوق الشخصية

الفرع الأول : عن التاريخية

أولاً : الشئخ المعنى ملكه لكذلك المبنى

ثانياً : الشئخ المعنى يملك الأجزاء المشتركة

الفرع الثاني : تقدير النارية

الفرع الثالث : التكييف القانوني لملكية الشق حسب التشريع

الجزائي

الباب الثاني : التناهي القانوني لملكية

الشقق .

الفصل الأول : التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء

المشتركة

الفرع الأول : تحديد الأجزاء الخاصة

الفرع الثاني : تحديد الأجزاء المشتركة

أولاً : الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

ثانياً : الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

ثالثاً : الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

الفصل الثاني : حقوق والتزامات المالك المتعلقة

بالأجزاء الخاصة

المبحث الأول : حقوق المالك المتعلقة بالأجزاء الـ

الخاصة

أولاً : حق المالك في التعديلات والتغييرات

ثانياً : حق المالك في التصرف

أ - البيع

ب - الرهن

ج - الإيجار

المبحث الثاني : التزامات المالك المتعلقة بالأجزاء المشتركة

أولاً : احترام التواعد العامة لحق الملكية

ثانياً : القيد بالتصريف الذي أعد له المبنى

ثالثاً : احترام النظام الداخلي لملكية الشقق

الفرع الثاني : حقوق المالك والتزامات المالك المتعلقة
بالأجزاء المشتركة .

المبحث الأول : حقوق المالك المتعلقة بالأجزاء
المشتركة

أولاً : استعمال الأجزاء المشتركة

ثانياً : تقدير حصة المالك المالك في الأجزاء
المشتركة

ثالثاً : طبيعة حق المالك المتعلقة بالأجزاء المشتركة

المبحث الثاني : التزامات المالك المتعلقة بالأجزاء
المشتركة

أولاً : استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له

ثانياً : عدم منع باقي الملاك في استعمال حقوقهم

ثالثاً : عدم إبراء تعديلات أصبة في الأجزاء
المشتركة

رابعاً : الالتزام بدفع حصة في الأعباء المشتركة

أ - معيار تقدير الحصة في الأعباء المشتركة

ب - طبيعة الالتزام بدفع حصة في الأعباء المشتركة

الباب الثالث : إدارة ملائمة الشقة

الفصل الأول : التنايم القانوني للمعوية الملاك

الفرع الأول : الجمعية العمومية

المبحث الأول : تشكيلها وتسييرها

أولاً : حضور الجلسة

ثانياً : تسيير الجمعية العمومية

أ - دعوى الانعقاد

ب - تناليم الجمعية العمومية

(1) عدد الاصوات التي يملكها كل مالك

(2) اعلان القرار الى الملائكة

المبحث الثاني : الشخصية المعنوية لجمعية الملائكة

اولا : الأهلية

أ - أهلية التأسيس

ب - أهلية الاداء

ثانيا : حدود التقاضي

أ - الحدود العادية لحد التقاضي

(1) دعوى ضد احد الملائكة

الحالة الاولى : دعوى تحصيل الاعباء المشتركة

الحالة الثانية : دعوى ضد المالك الذي يارج عن حدود

استعمال الأجزاء الخاصة والمشاركة

(2) دعوى ضد جمعية الملائكة

الحالة الاولى : الطعن في قرار الجمعية العمومية

الحالة الثانية : دعوى المسؤولية ضد جمعية الملائكة

ب - الحدود الاستثنائية لحد التقاضي

(1) دعوى العجز

(2) دعوى الديانة

الفرع الثاني : المتصرف

المبحث الاول : تعيين المتصرف

اولا : تعيينه من طرف الجمعية العمومية

ثانيا : تعيينه من طرف رئيس المراد الشعبي البلدي

المبحث الثاني : مهام المتصرف

اولا : تنفيذ قرارات الجمعية

ثانيا : مسؤولية المتصرف

ثالثا : انقضاء مهام المتصرف

رابعا : انتفاء مهام المتصرف

الفصل الرابع : مرافق جمعية الملاك

اولاً : تعيين مرافق الجمعية

ثانياً : مهام مرافق جمعية الملاك

ثالثاً : انتهاء مهام المرافق

الفصل الخامس : سلطات جمعية الملاك

الفرع الأول : أعمال ادارة المتادة

اول : أعمال ادارة البسائط والمستحبات

ثانياً : تعيين عمال جمعية الملاك

ثالثاً : التأمين من الاخطار

الفرع الثاني : أعمال ادارة غير المعتادة

المبحث الاول : اجراء تحسينات للاجزاء المشتركة

اولاً : تحسينات تقوم بها جمعية الملاك

ثانياً : الترخيم لبعث الملاك لاجراء بعض التحسينات

المشتركة .

المبحث الثاني : الحافة طوابق او مباني جديدة

اولاً : استحصال المذات المشتركة

ثانياً : تصرف جمعية الملاك في الحقوق المشتركة

المبحث الثالث : اعادة البناء

اولاً : الانهزام الكلي للمبنى

ا - اعادة البناء

ب - عدم اعادة البناء

ثانياً : الانهزام الجزئي للمبنى

الانتماء

- عبد المنعم البدراري : حق الملكية — الحقوق العينية الأصلية
الطبعة الثالثة 1968
- عبد المنعم البدراري : المدخل للعلوم القانونية دار النهضة العربية
للطباعة والنشر 1968 .
- حسن كيسة : الحقوق العينية الاصلية — الجزء الاول — حق الملكية
منشأة المعارف الاسكندرية 1968 .
- حسن كيسة : الوعيزني نظرية الالتزام — الجزء الاول — مصادر
الالتزام الطبعة الثانية 1976 .
- حسن كيسة : المدخل الى القانون — الطبعة الخامسة منشأة المعارف
الاسكندرية
- عبد المنعم نوح الصدة : حق الملكية — شرح الحقوق العينية الأصلية
الطبعة الثالثة 1973
- بسيم الشرتاني . دروس في اصول القانون — الكتاب الاول — القاهرة
1971 .
- محمد حسنين : نظرية الحق — المدخلية — الطبعة الاولى — الجزائر
1977 .
- اسماعيل خانم : مجلة إدارة قضايا الحكومة عدد 8 سنة 1964
ملكية الطابقت والشقق .
- عبد المجيد محمود طلب : مجلة العلوم القانونية والاقتصادية —
ملكية الطابقت والشقق . دراسة مقارنة في
الفقه الاسلامي والقانون الوضعي رقم 8
سنة 1967

- EKISCHINEWSKY BROQUISE
La copropriété des immeubles bâtis 3ème édition 1978
Librairies Techniques. PARIS
- FRANCOIS GIVORD ET CLAUDE CIVERDON :
La copropriété. 2ème édition DALLOZ 1974
- DANIEL SIZARRE : Règlements de copropriété et états descriptifs de
division : formules commentées Librairies Techniques
PARIS 1ER 1972
- JEAN LOUIS MAUREY : Les équilibres Socio-psychologiques de la
copropriété L.G.D.J. PARIS 5EME 1970
- ALAIN PIEDELIERRE : L'immeuble à Usage d'habitation : La copropriété
par appartement étude de droit privé L.G.D.J. 1963
PARIS.
- GABRIEL MARTYET PIERRE RAYNAUD : Les biens : les origines et développe-
ment de la copropriété par étage ou par apparte-
ment 2ème édition SIREY.
- APOSTOLOS BOURNIAS : revue internationale de droit comparé N° 3 Année
1979 "Les formes juridiques de la propriété
d'étage ou d'appartement en droit comparé P. 580
à P. 601".
- ANNE MARIE PATAULT : Revue historique de droit français et étranger
N° 2 Avril - Juin 1983 Sirey "La propriété non
exclusive au XII^e Siècle, histoire de la dissolution
juridique de l'immeuble P. 217 à 237
- CHRISTIAN ATIAS : La copropriété des immeubles bâtis, Librairies
techniques PARIS 1ER dans la jurisprudence.

النصوص القانونية

- القانون المدني الجزائري ، القانون المدني الفرنسي
- القانون المدني المصري ، القانون المدني السوري ، الليبي العراقي
- القانون الفرنسي الصادر بأمر رقم 65 - 557 الصادر بتاريخ 10
جويلية 1965 المتضمن الملثية المشتركة للعقارات المبنية .
- المرسوم الفرنسي رقم 67 - 223 الصادر بتاريخ 17 مارس 1967
- مرسوم رقم 76 - 146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن
النظام النموذجي الملثية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات
المقسمة الى أجزاء .
- مرسوم رقم 83 - 556 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتعلق بالملثية
المشتركة وتسيير العقارات الجماعية .
- القانون الصادر بأمر رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 نبرابر 1981 والمتضمن
التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او الحرفي او
التجاري او الصناعي ، التابعة للدولة او الجماعات المحلية وماتب التسيير
العقاري .
- مرسوم رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنازل
التعاون العقاري .
- حوليات التصريح الفرنسي والجنبي لسنة 1960 - 1962 - 1966
- المرشد الحيران
- مجلة الامتداد الحديثة
- القانون الصادر بأمر رقم 70 - 91 المؤرخ في 31 / 12 / 1970
المتعلق بالتوثيق
- القانون الصادر بأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975
المتعلق بالتسجيل .