

المحاضرة الثالثة
الملكية المشتركة

المطلب الأول: ماهية نظام الملكية المشتركة:

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة:

أولاً: التعريف القانوني

ثانياً: التعريف الفقهي

الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة:

أولاً: الملكية المشتركة حق ارتفاق:

ثانياً: الملكية المشتركة شيوع عادي:

ثالثاً: الأجزاء المشتركة ملكية جماعية

رابعاً: حق الشريك في الملكية المشتركة شخصي أو عيني:

المطلب الثاني: أجزاء الملكية المشتركة و الأعباء الناجمة عنها

الفرع الأول: أجزاء الملكية المشتركة

أولاً - تعريف الأجزاء المشتركة

ثانياً - أصناف الأجزاء المشتركة

1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

ثالثاً: الأعباء الناجمة عن نظام الملكية العقارية المشتركة

1- أعباء الصنف الأول :

2- أعباء الصنف الثاني

3- تمويل الأعباء :

4- دفع الأعباء :

الفرع الثاني: القيود الواردة على الاجزاء الخاصة

المطلب الثالث : سير نظام الملكية المشتركة

الفرع الأول جمعية الشركاء

أولاً-تشكيل الجمعية :

ثانياً-صلاحيات الجمعية

ثالثاً-تسيير شؤون الجمعية

1- اجتماع الجمعية العامة :

-2- استدعاء الجمعية :

-3- سير الجمعية العامة

-4- كيفية اتخاذ قرارات الجمعية العامة

أ-الأغلبية البسيطة :

ب-أغلبية ثلثي الأعضاء :

ج-التصويت بالاجماع

الفرع الثاني المتصرف

أولا-تعيين المتصرف

ثانيا-دور المتصرف :

ثالثا-انتهاء مهام المتصرف

المطلب الأول: ماهية نظام الملكية المشتركة:

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة: لقد حاول كل من الفقه و القضاء إعطاء تعريف لهذا النظام سنحاول استعراض بعضها على التوالي:

أولاً: التعريف القانوني: تناول المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة في ق.م ب تسعة و عشرون 29 مادة بدءا بالمادة 743 حتى المادة 772. و من خلال ذلك أعطى للملكية المشتركة تعريفا في نص المادة 743 منه بقوله " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة".

يظهر من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حاول تقديم تعريف للملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، باعتبارها حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، ثم تطرق لتكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكليفها في الأجزاء المشتركة ، بحيث لم يعرف هذه الأجزاء بل اكتفى بتعدادها.

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى و الأشخاص المالكين له، بحيث يجب أن يتوفر في ذلك المبنى على عدة شقق وتكون مملوكة لعدة أشخاص تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لا يمكن فصلها عن بعضها البعض في التصرف، أي أن كل واحدة منهما مرتبط بالأخرى. فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استعمالها واستغلالها شخصيا وكذا التصرف فيها، مع عدم الإضرار بالغير في استعمال حقه، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع. يطلق الفقهاء على هذه الحالة القانونية تسمية الشيوع الإجباري، بحيث لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجد في الملكية الشائعة.

ثانيا: التعريف الفقهي: عرفت الملكية المشتركة فقها على أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما جعل من ح م على الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج شمل حق الملكية التامة على الأجزاء الخاصة و حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع للشيوع الإجباري .

وعرفها الفقه الفرنسي على أن الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير القابل للقسمة بينهم، بحيث لا يكون لأي واحد منهم بصفة مفردة، أيضا هي ملكية البناء الذي يتعدد ملاكته بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة.

الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة: لقد اختلفت آراء الفقهاء في تحديد طبيعة الحق الذي يمنح للشريك في هذا النظام، في مقابل ذلك فهو قيد للشريك أو الشركاء الآخرين إذا تعددو تجاه الأول، إذا ما هي طبيعة هذا الحق؟

أولا: الملكية المشتركة حق ارتفاق: يحدد هذا الرأي طبيعة حق الشريك بأنه حق ارتفاق متبادل بين جميع الشركاء باعتبار أن لكل منهم ملكية مفرزة مجتمعة بحق ارتفاق للملكية الشركاء الآخرين، و المعنى بهذا هنا تسهيل الانتفاع بالعقارات المملوكة من كل الشركاء كملكية مفرزة، و هذا ما يمكن الوصول إليه عن طريق تقرير حق الارتفاق على ملكية مفرزة لأحدهم، حيث يستطيع المتنافسون بدل ابقاء الفناء أو الممر المشترك أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق ارتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي احتص بها الباقيون.

لم يسلم هذا الرأي من الانتقاد ذلك لأن الارتفاق حق يرد على ملك الغير أما في الشيوع فليس هناك ملك للغير. فلا يستعمل المالك حقه على ملك شخص آخر بل يستعمل حقه المشاع، أما حق المرتفق فهو حق متفرع عن الملكية تقرر على ملك الغير كما أنه أيضا بعيد عن الصواب، فلا وجود لارتفاق ملك على ملك ولا يوجد عقار مرتفق وعقار مرتفق به بل يوجد لجميع الشركاء حقوق متساوية أو متفاوتة نسبيا على مجموع الشيء يباشرونها في الملك، و هذا ما جعل كل من الفقهاء والقضاة يجمعون على رفضه.

و من أهم الأسباب التي تنفي اعتبار الحق الذي يتمتع به الشريك ليس بحق ارتفاق هو أن حق الارتفاق يسقط بعدم الاستعمال لمدة 10 سنوات عملا بنص المادة 879 من ق م ج، أما حق الشريك لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طالت المدة لاعتباره حق ملكة

كما أن حق الشريك المالك لا يخول له التغيير في الغرض الذي أعد له الشيء و لا إدخال تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المضاعد قنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء الشركاء إلا بموافقة الشركاء عملا بنص المادة 13 من المرسوم 666/83، غير أن مالك العقار المرتفق به يكون له طلب نقل الارتفاق من موضع لآخر طبقا لنص المادة 875 من ق.م.ج.

ثانيا: الملكية المشتركة شيوع عادي: ذهب رأي آخر إلى أن حق الشريك في الملكية المشتركة هو حق ملكية شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع العادي. إلا أنه لم يسلم من الانتقاد.

فاعتبار الملكية الشائعة صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون تعيين نصيب كل منهم ماديا في الشيء، ولكنه تعيين معنويا في الحق نفسه، وبذلك يكون حق الملكية منقسم بين عدة أشخاص لكل منهم نصيب، كالنصف أو الثلث أو الربع.

حق الشريك في الشيوع العادي هو حق ملكية بالمعنى الحقيقي و ينصب على حصته الشائعة وليس على كل المال الشائع وقد عرفت المادة 713 من ق م ج الملكية الشائعة وحددت المادة 714 طبيعة حق الشريك في الملك الشائع بأنه حق ملكية تام بقولها:

"كل شريك في الشيوع الملك حصته ملكا تاما."

و في هذا الصدد يذهب الأستاذ السنهوري إلى القول بأن " الملكية الشائعة هي وسط بين الملكية المفرزة و الملكية الجماعية فالحصصة التي يملكها الشريك في الشيوع شائعة في كل المال لا تتركز في جانب منه بالذات ، و هذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفرزة، و الشيء المملوك في الشيوع لا يملكه الشركاء مجتمعين بل يملك كل شريك حصته فيه، و هذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة."

ثالثا: الأجزاء المشتركة ملكية جماعية: يؤخذ بهذا الرأي في فرنسا خاصة باعتبار أن مالك الشقة أو الطابق يملك منها أجزاء مفرزة و يملك حصة في الأجزاء المشتركة على الشيوع. ولذلك يعرف الفقه الفرنسي الملكية المشتركة بأنها ملكية مجموعة من الأشخاص على الشيء غير القابل للقسمة و يستخلص من هذا الرأي عدة نتائج:

- أن تكون هذه الأجزاء مملوكة لجميع ملاكي الشقق ملكية جماعية.

- أن تبقى الأجزاء على حالة الشيوع الإجباري الدائم لأنها مخصصة لخدمة المبنى كله.

- أن يكون نصيب كل مالك لشقة في هذه الأجزاء المشتركة تابعا لملكيتها المفرزة للشقة ولا يتصرف في نصيبه مستقلا بعيدا عن شقته.

- لا يجوز إحداث تعديل في الأجزاء المشتركة إلا بموافقة جميع ملاكي الشقق في العمارة. الأجزاء المشتركة مخصصة للاستعمال المشترك كل الملاك في تكاليف حفظها و صيانتها .

رابعا: حق الشريك في الملكية المشتركة شخصي أو عيني: يقر المشرع الجزائري بأن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته تماما حسب المادة 714 من ق م ج و هو بالتالي صاحب حق عيني على الشيء رغم عدم وجود محل أو شيء مفرز.

المطلب الثاني: أجزاء الملكية المشتركة و الأعباء الناجمة عنها:

الفرع الأول: أجزاء الملكية المشتركة

أولا - تعريف الأجزاء المشتركة:

نصت المادة 745 من القانون المدني الجزائري على أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك وهي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة للاستعمالها

ثانيا-أصناف الأجزاء المشتركة : تنقسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف:

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: هي الأجزاء المخصصة للاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، إضافة إلى الوعاء العقاري المستعملة كحظيرة أو حديقة،
-الباحات وطرق المرور،

-شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

-مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،

-وعلى العموم هي كل المرافق ذات الاستعمال المشترك بين جميع البنايات المدرجة ضمن نفس نظام الملكية المشتركة.

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الشاغلين لبنانية واحدة وبعينها وتشمل ما يأتي:

-الأسس والجدار الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات السقائف

والعوارض والروافد والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء

الأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبايك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

-المحلات والمساحات و الإرتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات

العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر

المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

-جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغيره المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

-المداخن ومجاري التهوية و رؤوس المداخن و الصناديق والسرديد ومجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.

-القنوات و الأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرديد وقنوات تفرغ النفايات وكذلك اجهزة

تنظيفها.

-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء) باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم. سراديب هذه القنوات المبنية

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

-جميع الأجهزة والمكانات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

-جميع الأشياء أو الأجزاء غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

3-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها أو أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

ثالثا: الأعباء الناجمة عن نظام الملكية العقارية المشتركة: إن الأعباء والتكاليف التي تنشأ عن الانتفاع بالجزء الخاص فيتحمل المالك بصفة فردية كعبيء وتكاليف الصيانة والضرائب والرسوم، اما فيما يتعلق بأعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة. فلقد أقر المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري بين نوعين من التكاليف: تكاليف من النوع الأول وتكاليف من النوع الثاني حسب نص المادة 750 منه، كما أطلق عليها في المرسوم 99/14 مصطلح الأعباء وقسمها إلى صنفين :

1- أعباء الصنف الأول: الأعباء الصنف الأول هي أعباء مرتبطة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، على أن يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلية أو غير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة. وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي.:

-الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية وأجر البواب، و المستخدمين الذي يتم توظيفهم من المتصرف.

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة.

- شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.

- مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

- نفقات صيانة و اصلاح مؤقتة إتارة المداخل والمساطح و جميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.

- دفع مبالغ التامين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.

- وجميع النطاقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة و يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

ثانيا-أعباء الصنف الثاني: أعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له وتمثل فيما يلي:

- نفقات الترميم باختلاف انواعه المتعلقة بالجدران الضخمة.

- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الإمتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

- نفقات تلبيس الواجحات بما في ذلك نفقات طلاء عوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة.

- نفقات صيانة و ترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.

- نفقات وضع و ترميم منشأة الإنارة في الأجزاء المشتركة.

- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.

- فك المصاعد واجهزة التسخين واصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.

- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها.

- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه و غيرها من الأخطار.

- نفقات صيانة واصلاح جميع المصاعد وتوابعها.

- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

- يتم حساب المساهمة في هذه العبء في اطار ميزانية النسوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.

3- تمويل الأعباء : يتم من طرف المالكين او الشاغلين و التمويل يكون بطريقتين :

الطريقة الأولى: إعداد ميزانية تقديرية احتمالية يصادق عليها أعضاء الجمعية العامة وذلك في بداية كل سنة مالية وذلك لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي للجمعية.

الطريقة الثانية: تكون عن طريق إحداث ميزانية تكميلية للأولى في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، وذلك لأداء وتنفيذ الأعمال والانشغال غير المتوقعة ويكون ذلك بواسطة نداء لتوفير أرصدة إضافية .

4- دفع الأعباء : تكون مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في اطار ميزانية سنوية او بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملكية المشتركة. يتم استحداث قصد القيام بالأشغال الضرورية في اطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك. ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة الذي تقرره الجمعية العامة. وفي حالة عدم تسديد الشريك لمبلغ المساهمة يمكن للمتصرف ان يلجأ إلى طريق التحصيل الاجباري.

ففي حالة عدم دفع اجزاء الأعباء من الصنف الأول، ويعد اذارين مصحوبين بأشعار باستلام و مرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، وفي حالة عدم جدوى ذلك يلتمس المتصرف ضد الشاغل المخل بالتزاماته اصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية وخاصة محضر قرار الجمعية ، و إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال 3 أشهر بعد صدور امر بالتنفيذ يتم مصادرة العقار لعرضه للبيع عن طريق القضاء.

الفرع الثاني: الاجزاء الخاصة للمالك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في شقته بنفسه كي يسكن فيها هو وعائلته ويستقبل كل أهله وزواره ، كما يحق لأطفاله اللعب فيها بمنتهى الحرية، ايضا له الحق في ان يسمح لشخص غيره بالسكن فيها وبالمدة التي يريد وذلك دون ادنى مقابل .ويكون مسؤولا عن تصرفات الشاغل ذلك لانه يعد مستعملا للسكن بواسطة غيره. وله حق التصرف في ملكه تصرفا ماديا أو قانونيا.

المطلب الثالث : تسيير الملكية المشتركة

الفرع الأول: الجمعية. حول القانون المدني بموجب المادة 756 المكرر 2 منه لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية تتمتع بالشخصية المدنية والتي تسهر على تسيير وادارة العقار، والحفاظة عليه، فهي المسؤولة عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالشركاء او بالغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها. كما أنها مؤهلة للتقاضي مدعية او مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

أولا-تشكيل الجمعية: لم يترك المشرع الجزائري أمر تشكيل الجمعية للإرادة المالكين بل اعتبرها متشكلة بقوة القانون وهذا بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، نظرا للدور الفعال والأساسي للجمعية وتستمر الجمعية مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك، وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت هذه البناية ملكا لشخص واحد.

ثانيا-صلاحيات الجمعية :لقد أقرت المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني على أنه " تتولى الجمعية ادارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة " إن المهمة الأساسية للجمعية هي المحافظة على البناية او مجموعة البنايات وكذا التسيير الجيد وادارة الأجزاء المشتركة، ومختلف التدابير التي يمكن ان تتخذها. و من أهم صلاحياتها :

- ابرام العقود الضرورية مع المؤسسات و المقاولات المختصة لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده.
- القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل و التسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها، كما يمكن لها أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار او الشركاء.

- لها أن تأذن عند الاقتضاء بإجراء أية اشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قمة العقار كله أو بعضه، تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

ثالثا-تسيير شؤون الجمعية :كي تؤدي الجمعية المهام المسندة إليها وتحقق الأهداف المرجوة من انشائها لابد من اتباع كل القواعد التي وضعها المشرع، وذلك من أجل ضمان أداء مهامها بنجاح بداية بأخذ القرارات إلى غاية تطبيقها.

1-اجتماع الجمعية العامة :تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة الموالية لانهاء السنة، كما يمكن استدعائها كلما كان ذلك ضروريا، فتجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، حيث تعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.م 1/ 763 ق م ج.

2-استدعاء الجمعية :يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنايات وبمبادرة منه، كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك أو الشاغلون له ذلك. يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول العمال والاستدعاء يبلغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الاشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، وإذا لم يكن هناك حالة مستعجلة يبلغ الاستدعاء قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع. وفي حالة عدم تبليغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القدم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة إنعدام التبليغ المذكور سابقا، أما في حالة وجود عدة ملاك على الشيوع، فيستوجب عليهم انتداب شخص لتمثيلهم و إذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوع وتعيين مندوب، توجه الاستدعاءات إلى المالك القدم و تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح .

3- سير الجمعية العامة : لا تعقد الجمعية العامة إلا إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع في الأيام الثمانية 08 الموالية وتصح مداولاتها حينئذ مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين وذلك في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تم الاستدعاء والتبليغ بشأنها.

كما تنص المادة 763 مكرر فقرة أولى من ق م ج على أنه يجب على الجمعية العامة ان تعين رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي، ذلك في بدأ كل الاجتماع، وفي حالة لاستحالة ذلك يتولى تلقائيا رئاستها المالك او الشاغل الأكبر سنا. يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، غير أنه لا يجوز له أو لنوجه ولو كان من الشركاء في الملك أن يترأسا الجمعية العامة طبقا لنص المادة 763 مكرر/2.

4- كيفية اتخاذ قرارات الجمعية العامة : يتم اتخاذ القرارات عن طريق التصويت و لا تصح هذه القرارات إلا إذا روعيت فيها النسب المحددة قانونا و هي:

أ -الأغلبية البسيطة :تم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات اعضاء الحاضرين أو الممثلين في المسائل التالية:
-المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة أو المصادقة على النظام الداخلي و المواضيع التي قد تكون مقررة، و جميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفقا لما هي معدة له.

- كفاءات لإنجاز وتنفيذ أشغال باتت اجبارية بموجب الأحكام التشريعية و التنظيمية.

ب- أغلبية ثلثي الأعضاء: تتم المصادقة بأغلبية ثلثي 3/2 الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرار الآتية:

- تعيين المتصرف أو عزله.

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو لإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو لإحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية.

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة و صيانتها واستبدالها.

ج- التصويت بالاجماع: تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على قرارات المتعلقة بما يلي:

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية.

- تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

اعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض من حق اعلاء بناية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه، يتم ايداع الناتج المتأني عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته. و تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، وفي حالة الاعتراض على قرار الجمعية يجب على الأعضاء ان يرفعوا اعتراضهم إلى المحكمة المختصة اقليميا في اجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

الفرع الثاني: المتصرف: يمكن أن يكون المتصرف شخصا طبيعيا يعمل لحسابه الخاص كما يمكن أن يكون شخصا اعتباريا بحيث يعين هذا

الأخير شخصا ليقوم بأعماله. و هو يعتبر العضو التنفيذي للملكية المشتركة، فضلا عن كونه الممثل القانوني للشخص المعنوي.

أولا: تعيين المتصرف: يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين (02) قابلة للتجديد

والذي يمكن أن يكون من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم، وفي حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو كان هناك مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة له، دون ان تقوم هذه الأخيرة بتعويضه بمتصرف آخر، فيخول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتعيين متصرف للبناية بناء على اشعار من أغلبية الشركاء في الملك، طبقا لنص المادة 756 مكرر3 من ق م ج .

ثانيا: دور المتصرف: تسند للمتصرف مهام كثيرة أهمها:

- تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة ومداوات الجمعية وقراراتها.

- استدعاء الجمعية العامة للانعقاد في دورة عادية أو استثنائية.

- يكلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية، و القيام بالصيانات الضرورية و العمل على حراستها ونظافتها.

- يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة و تسريحهم.

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقررها الجمعية، و يتولى تنفيذها.

- يمثل الجمعية أمام القضاء سواء مدعية أو مدعى عليها

- السهر على تحقق الهدوء في البناية، عن طريق وضع نظام داخلي يتم تعليقه بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية.

- اعداد جدول الأعمال الذي تناقشه الجمعية

- القيام بتأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها

- يسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

- جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات و التصاميم والوثائق المتعلقة بالنيابة و جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ او مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل.
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي
- يتولى اعداد وضبط باستم ا فائمة أسماء جميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها. و بهذه الصفة يطالب المتصرف بما يأتي:
- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعلين وغير الفعلين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من العباء
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاصة في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة وعمليات الاعلاء أو إعادة البناء.
- يقوم في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فوراً للاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصة.
- يكلف المتصرف بتحصيل ديون المالكين الشركاء في الملك أو الشاغلين له كما له سلطة التحصيل الاجباري في حالة عدم التزام احد الشركاء بدفع الأعباء الواقعة على ذمته. كما له امكانية القيام بتحصيل الأموال في حالة بيع قسم من الأقسام، والاعتراض على عملية البيع خلال (08) ثمانية أيام من اعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة و تسديد الموال.
- ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع او تحويل لمجموع الثمن او جزء منه تمت بالتراضي او بالمقاضاة.
- باعتبار المتصرف وكيلا يقوم هذا الأخير بتقديم تقرير تسييره، لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وجميع حسابات التسيير السنوية، بعد اخضاعها للتصويت والمصادقة عليها من طرف الجمعية ذلك قبل انقضاء اجل 03 أشهر قبل افعال السنة المالية.
- ثالثاً-انهاء مهام المتصرف:** تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال يمكن أن تكون ارادية أو غير ارادية، كاتهاء المدة التي حددها المشرع سنتين قابلة للتجديد
- إذا رأَت الجمعية ضرورة لذلك او حالات العزل ان يكون ذلك بنفس شروط التعيين، وسلطة العزل منوطة بالجمعية وحدها خروجاً من القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين والعزل، وتكون الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف إذا قامت بعزله بشكل تعسفي تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة.
- كما انه بالإضافة إلى الحالات اغلسابقة هناك حالات أخرى خاصة للعزل تتمثل في:
- الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.
- فقدانه للأهليته.
- اعلان إفلاسه.
- العجز الكلي أو الجزئي عن العمل.
- كما أنه يمكن للمتصرف باعتباره وكيلا ان يتنازل عن هذه الوكالة في أي وقت على أن يقدم تعويضاً للموكل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب او بعذر غير مقبول.

انتهى

