

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية

Journal of legal and social studies

Issn: 2507-7333

Eissn: 2676-1742

جمعية تسيير الملكية المشتركة بين الخصوصية والنظام العام للجمعيات

**Association joint ownership Management Between Privacy and the Public
Order of Associations**

الأستاذ: سرايش زكرياء *

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر

zakariaseraiche@yahoo.com

تاريخ النشر: 2025/09/01

تاريخ القبول: 2025/07/01

تاريخ ارسال المقال: 2025/06/02

* المؤلف المرسل

الملخص:

اعتمد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج نظام ملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نظام الجمعية كشخص معنوي كوسيلة لتسيير الملكية المشتركة، ولقد حدد المشرع كل القواعد المتعلقة بسير أجهزة الجمعية بشكل مسبق في هذا المرسوم، وجعل النظام المحدد في هذا الأخير ملزما لجميع الملاك، ما يجعل البحث في مدى وجود نظام قانوني متميز عن ذلك المحدد في النظام العام المتعلق بالجمعيات أمرا هاما لتحديد طابع تلك الجمعية المتعلقة بتسيير الأملاك المشتركة وحقوقها.

الكلمات المفتاحية: ملكية مشتركة، جمعية، جمعية عامة، هيئة تنفيذية، متصرف، قانون أساسي.

Summary:

In Executive Decree 14-99 defining the model of a joint ownership system applicable in the field of Real estate promotion, the Algerian legislator adopted the association system as a legal entity as a means of managing joint ownership. The legislator pre-defined all the rules related to the operation of the association's bodies in this decree, and made the system defined in the latter binding on all owners. This makes investigating the existence of a legal system distinct from that defined in the general system relating to associations crucial for determining the nature of that association regarding the management of joint property and its rights.

Keywords: joint ownership, association, general assembly, executive staff, administrator, bylaws.

مقدمة

نظم المشرع الجزائري تسيير الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية¹، حيث ألزم المرقين العقاريين بإعداد نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المحدد في هذا المرسوم، ولقد حدد المشرع الهيئة التي تتولى تسيير الأجزاء المملوكة على الشيوع أو ما يسمى بالأجزاء المشتركة كما حدد هذه الأخيرة والأجزاء الخاصة، وحقوق الملاك وواجباتهم، وقد حدد المشرع نموذجا يتعين الالتزام به.

ونظرا لأن المرسوم سالف الذكر قد حدد نظام الجمعية كشخص معنوي يتولى تسيير الأملاك المشتركة فإن هذا الأمر أثار عدة نقاط من أهمها مدى الخصوصية التي تتمتع بها هذه الجمعية بالمقارنة مع الجمعية المنصوص عليها في النظام العام للجمعيات بموجب القانون 12-2006²، وهل تلك الأجهزة التي تمتلكها الجمعية في إطار هذا المرسوم تتقارب مع ما ينص عليه النظام العام للجمعيات أم أن لها وضعاً مختلفاً، هذا ما يدفعنا إلى التساؤل عن مدى وجود خصوصية في النظام القانوني لأجهزة تسيير الملكية المشتركة في إطار المرسوم التنفيذي 14-99 بالنظر إلى النظام العام للجمعيات؟ أو بمعنى آخر هل نتوقع أن المشرع الجزائري جعل نظام جمعية تسيير الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية مقترنا بوجود قانون أساسي كسائر الجمعيات ووجود هيئة جماعية تتولى تسيير الملكية المشتركة، وجعل عمل

هذه الهيئة التنفيذية تطوعيا كحال النظام العام للجمعيات، أم نتوقع أن لهذه الجمعية خصوصية في أجهزتها تتماشى مع طبيعة الأدوار المنوطة بها.

ولعل طبيعة الموضوع والمادة العلمية المتوفرة فيها تجعلنا نعتد على المنهجين التأصيلي والتحليلي الأكثر شيوعا في الدراسات القانونية، فالقواعد المنظمة لعمل جمعية تسير الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية قد تكون جزئيات ذات خصائص متجانسة تجعل من أعمال التأصيل أمرا مجديا للوصول من حقائق جزئية إلى قواعد عامة، كما أن القواعد الموجودة على مستوى النظام العام للجمعيات قد تحفز اللجوء إلى التحليل من حيث أن ما يطبق على الكل يطبق على الجزء، نستهدف من خلال هذا المقال بيان مدى تأثير نظام الجمعية في إطار المرسوم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية بالقواعد العامة للجمعيات المنصوص عليها في القانون 12-06.

للإجابة على الإشكالية المطروحة نتعرض بداية إلى الجهاز الأول للجمعية متمثلا في الجمعية العامة (المبحث الأول)، لننتهي إلى دراسة الجهاز الثاني متمثلا في المتصرف (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الجمعية العامة

تمتلك الجمعية كشخصية معنوية بشكل عام جهازين جهاز يتخذ القرارات ويسمى الجمعية العامة، وجهاز ينفذ هذه القرارات يسمى بالهيئة التنفيذية، ولا تشد جمعية تسير الملكية المشتركة عن هذا النظام حيث أن هذه الجمعية لها جمعية عامة تتخذ القرارات وتتشكل من جميع المالكين، وجهاز تنفيذي يعهد إليه تنفيذ هذه القرارات هو المتصرف المنتخب من قبل هؤلاء المالكين، لذا يتعين بداية التعرض إلى القواعد المنظمة لعمل الجمعية العامة (المطلب الأول)، ليفرض علينا البحث بعدها التعرض إلى دور الجمعية العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قواعد المنظمة لعمل الجمعية العامة

حدد المشرع مجموعة من القواعد يتعين اتباعها لانعقاد الجمعية العامة بشكل صحيح، إذ أن الجمعية العامة وباعتبارها جهازا هاما جدا ومحوريا في الجمعية فإن المشرع أولى كيفية انعقادها عناية خاصة، هذا الانعقاد الذي ينطلق بداية بالاستدعاء (الفرع الأول)، ليعقب ذلك مناقشة الجمعية العامة لجدول الأعمال و التداول لاتخاذ القرارات والذي نبحث في مدى وجود قواعد حاكمة له من حيث الشكل والمضمون (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قواعد استدعاء الجمعية العامة

بالرجوع إلى القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات سالف الذكر، نجد أن المشرع قد أحال إلى القانون الأساسي³ في خصوص نمط سير أجهزة الجمعية ودورها وقواعد التصويت وغيرها من المسائل الأخرى، وهو ما جاء في المادة 27 من القانون أعلاه هذا ما يجعل تلك القواعد خاضعة لاتفاق الأعضاء المؤسسين.

بينما نجد أن المرسوم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة قد حدد بشكل مسبق تلك القواعد الخاصة بالاستدعاء، حيث يتولى استدعاء الجمعية العامة متصرف البناء، كما يجوز للشركاء أو الشاغلين طلب استدعائها⁴، ورغم أن المشرع لم يحدد النصاب الذي بموجبه يستطيع الشركاء طلب استدعاء الجمعية العامة من المتصرف إلا أننا نرى أن أغلبية الشركاء تملك حق الاستدعاء وذلك استنادا إلى الباب الثالث الوارد تحت عنوان

المتصرف من المرسوم السابق حيث أن المشرع يفترض أن الشركاء لهم حق تعويض المتصرف في حالة تخليه عن منصبه وأنه يمكنهم تعويضه وإذا لم يعوضوه جاز للأغلبية أن تطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تعيين متصرف، هذا ما يفهم منه أن الأغلبية لها حق طلب الاستدعاء من المتصرف ما دامت تملك حق طلب تدخل البلدية ويقصد بذلك الأغلبية المطلقة للملاك.

و إذا رفض المتصرف استدعاءها جاز لذات الأغلبية المبادرة باستدعاء الجمعية العامة دون تدخل من المتصرف، فهذا الأخير ليس إلا وكيلًا عن جمعية الشركاء وأن ما يملكه الوكيل يملكه الأصيل والعكس ليس صحيح⁵، فمن باب أولى أن يملك الأصيل الاستدعاء ما دام يملكه الوكيل.

ويكون الاستدعاء عن طريق رسائل موصى عليها، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء⁶، ويجب تبليغ الاستدعاء 15 يوما قبل تاريخ الاجتماع كما يجب أن يتضمن الاستدعاء جدول الأعمال والتاريخ وساعة ومكان الاجتماع.

الفرع الثاني: القواعد المنظمة لمداوالات الجمعية العامة

يكمن الفرق بين الجمعية في إطار النظام العام المنصوص عليه في القانون 12-06 وبين جمعية تسيير الملكية المشتركة في إطار المرسوم 14-99 في أن الجمعية في نظامها العام لا يعتبر من أعضائها سوى من أسسها أو انخرط فيها ومن ثم من يملك حق التصويت في الجمعية العامة ينحصر في هؤلاء وهو ما تؤكد المادة 26 من القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات، أما في ظل المرسوم التنفيذي 14-99 فإن كل شريك في الملك يعتبر عضوا بحكم القانون في الجمعية العامة ويحق له التصويت، وهذا في الحقيقة أمر منطقي إذ أن المالك وباعتباره مالكا في الشيوع للأجزاء المشتركة تثبت له صفة إدارتها بصفته مالك دون الحاجة إلى أي عضوية في جمعية ما⁷.

ولا تصح مداوالات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي أعضائها 3/2، فإذا لم يكتمل النصاب فإنه يتم استدعاء الجمعية العامة للمرة الثانية، ويجب أن يتم الاجتماع كأقصى حد خلال الثمانية الأيام الموالية للجمعية الأولى الملغاة، وتصح مداوالاتها مهما كان عدد الحاضرين، ويتم تعيين رئيس للجلسة بالتصويت وفي حالة عدم التصويت يتولى رئاستها الشريك الأكبر سنا، ولا يجوز للمتصرف أو زوجه ترأس الجلسة، وإنما يعد المتصرف كاتباً للجلسة.

يكون لكل شريك عدد أصوات بحسب المحلات أو الشقق التي يملكها، ويجوز للشريك أن يوكل غيره في التصويت، ولا يمكن للوكيل أن يحوز سوى وكالة واحدة، ولقد أعطى المشرع للمستأجر حق التصويت عندما يتعلق الأمر بالترميمات الصغيرة والتسيير العادي.

وتتخذ القرارات عن طريق الاقتراع، بحيث تكون كقاعدة عامة جميع المسائل خاضعة للتصويت بالأغلبية البسيطة (أغلبية الحاضرين من الملاك لا كل الملاك)، غير أن هناك مسائل تخضع لأغلبية الثلثين من الحاضرين، وأخرى لإجماع كل الملاك⁸، على النحو الآتي: المسائل الخاضعة لأغلبية ثلثي الحاضرين، هي: 1- تحديد نصيب كل شريك في تسيير الملكية المشتركة 2- تعيين المتصرف وعزله 3- إجراء تحسينات على الأجزاء المشتركة، أما المسائل الخاضعة للإجماع فهي أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة سواء أعمال مادية كتعديلها أو إعادة تشييد بناء جديد، أو أعمال قانونية كالتنازل والبيع وغيره.

ويتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يتضمن التاريخ والساعة والمكان وعدد الأعضاء الحاضرين وجدول الأعمال وعدد الأصوات المرافقة على القرار وتلك المعارضة عليه، والممتنعين عن التصويت، ويبلغ القرار لكل الشركاء في الملك من حضر ومن لم يحضر، ويفهم من المرسوم 14-99 في نصه على وجوب التبليغ إلى الأعضاء غير الحاضرين أن التبليغ لا يكون عن طريق التعليق بل يكون بإرساله إلى عنوان الأعضاء غير الحاضرين، وإلا فقد الشرط كل معنى. ويحق لكل شريك في الملك أن يعترض على القرار في أجل شهرين من تاريخ التبليغ بالقرار أمام المحكمة المختصة وهي محكمة مكان البناية⁹، ولم يتطرق المشرع إلى حالة عزل المتصرف فهل يتم تبليغه بقرار العزل في حالة عدم حضوره أشغال الجمعية العامة أم لا؟؟، نستطيع أن نقول أن روح نصوص نظام الملكية المشتركة تقتضي تبليغه بقرار العزل، إذ أن الحكمة من التبليغ هي حماية الشريك من الخروقات التي قد تعتري إجراءات اتخاذ القرار أو شروط ذلك، وأن المتصرف يكون أيضا جديرا بالحماية من حيث أن العزل قد يتم بالمخالفة لما ينص عليه القانون، هذا ناهيك على أن بعض الشركاء قد يكونون متضررين جراء عزل المتصرف بالمخالفة للقانون، فيفرض المنطق القانوني أن يبلغ و له حق الاعتراض أمام المحكمة كباقي الشركاء.

المطلب الثاني: دور الجمعية العامة

بعد أن عرفنا القواعد المنظمة لانعقاد الجمعية العامة، تلح علينا الدراسة التعرض إلى دور الجمعية العامة، حيث نتطرق في المرحلة الأولى إلى الأدوار الأساسية لها (الفرع الأول)، لتعرض بعدها إلى دور آخر يتمثل في تطهير بعض التصرفات المعيبة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأدوار الأساسية للجمعية العامة

لا يمكن أن يخرج دور الجمعية العامة في إطار المرسوم 14-99 عن المسائل المتعلقة بتسيير الأملاك المشتركة للبنائيات الخاصة بالملك، في حين أن دور الجمعية العامة في إطار القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات قد يكون أوسع إذ أن هذا الدور يحدده القانون الأساسي للجمعية ومن ثم تصبح أهلية الجمعية صالحة لمباشرة جميع تلك الأدوار التي شملها القانون الأساسي¹⁰، ولقد أكدت على هذا الأمر المادة 27 من القانون 12-06.

ومن ثم يمكن القول أن دور الجمعية العامة في إطار المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة يعتبر دورا ضيقا لصيقا بتسيير الملكية المشتركة للبنائيات التي أسست الجمعية لغرض تسييرها¹¹، وبالنتيجة لا يحق للجمعية العامة لجمعية تسيير الأملاك المشتركة أن تضطلع بالتداول في أي مواضيع ثقافية أو اجتماعية تخرج عن إطار تسيير الأجزاء المشتركة، على خلاف دور الجمعية العامة من منظور القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات.

ويمكن القول أن دور الجمعية العامة يشمل كل ما يتعلق بتسيير الملكية المشتركة كتطبيق نظام الملكية المشتركة وتعيين المتصرف وعزله والتصويت على النظام الداخلي، وما يتعلق بالتصرف في الأجزاء المشتركة، سواء كانت أعمال تصرف مادية كتعديلات أو أشغال أو إنشاء محلات جديدة أو أعمال تصرف تكون ناجمة عن التزامات قانونية كحال التسوية مع الإدارة لغرض مشاريع ذات نفع عام.

ومن ثم فإن دور الجمعية العامة في إطار المرسوم 14-99 وإن كان محددا في تسيير الأملاك المشتركة إلا أنه لا يمكن وضع حدود له في إطار هذا التسيير ما دام ذلك لا يتعارض مع القوانين، غير أنه يجب التأكيد أن دور الجمعية العامة

في التسيير لا يمكن أبداً أن يطال الأجزاء الخاصة لأحد المالكين، ومن ثم لا يمكن للجمعية العامة أن تفرض التزامات على أحد الملاك في أجزائه الخاصة مهما كانت الأغلبية المصوتة¹².

الفرع الثاني: دور الجمعية العامة في تطهير المتصرف المعيب

تستند صلاحية الجمعية العامة في تصحيح المتصرف أو الإجراء المعيب إلى النظام العام للملكية الشائعة في القانون المدني والذي يجعل أغلبية الشركاء قادرة على اتخاذ قرارات في خصوص الملك المشاع، صحيح أن هذه الأغلبية تختلف بحسب نوعية القرار إلا أن هذه الأغلبية متى توفرت بحسب ما يتطلبه نوع القرار كان ذلك هو الأساس، كما أن القواعد المنظمة للملكية الشائعة مقررة كقاعدة عامة لمصلحة الشركاء في الملك ومن ثم فكل ما يقررونه لا يمكن إلا أن يأخذ بعين الاعتبار، هذا بالإضافة إلى أن الجمعية العامة في علاقتها مع المتصرف هي علاقة نائب بأصيل والمعروف أن هذا الأخير له حق إقرار التصرفات التي تتجاوز حدود النيابة¹³ ما يجعل الجمعية العامة قادرة على تطهير بعض أعمال المتصرف التي تشوبها عيوب.

وعليه يمكن القول أن قيام الجمعية باتخاذ قرار دون الأغلبية المطلوبة يمكن تصحيحه بجمعية أخرى تقرر القرار الأول بشرط أن تحصل هذه الجمعية الأخيرة على الأغلبية المطلوبة، وإذا قام بعض الشركاء لم تتوفر فيهم الأغلبية باستدعاء الجمعية العامة دون تدخل من المتصرف (الذي بحسب الأصل هو من يستدعيها) كان للجمعية العامة أن تقرر هذا الاستدعاء ما دام ذلك الإقرار متوفراً على الأغلبية المطلوبة.

وإذا قام مجموعة من الشركاء بعمل من الأعمال التي تتطلب بحسب الأصل موافقة الجمعية العامة بأغلبية معينة كان للجمعية العامة في أي مرحلة أن تقرر هذا التصرف فيصبح نافذاً¹⁴، وإذا قام المتصرف بعمل ما خرقاً للقواعد المعمول بها كان للجمعية العامة أن تجيزه فينقلب إلى عمل نافذ.

المبحث الثاني: المتصرف

بعد تعرضنا إلى الجهاز الأول للجمعية المكلفة بتسيير الأملاك المشتركة وهي الجهة المخولة باتخاذ القرارات (الجمعية العامة) يحين الدور لدراسة الجهاز الثاني المكلف بتنفيذ ما ينبثق عن اجتماعات الجمعية العامة وهو المتصرف، حيث يتعين التطرق إلى دوره والتزاماته (المطلب الأول)، ليتم بعدها التعرض إلى صلاحياته وحقوقه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور المتصرف والتزاماته

لا يمكن أن تستقيم دراستنا للجهاز الثاني للجمعية المكلف بتنفيذ قرارات الجمعية العامة، إلا ببيان دوره في عمل الجمعية (الفرع الأول)، ولا شك أن المتصرف له التزامات هذه الأخيرة هي التي تحقق فعالية قرارات الجمعية العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور المتصرف

يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة بحسب القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات إلى هيئة تنفيذية تقوم على تشكيلة جماعية وهو ما تنص عليه المادة 15 من القانون أعلاه، ونجد أن هذه الهيئة تتشكل من رئيس الجمعية ومكتب الجمعية في حين أن المرسوم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة يتصور الهيئة التنفيذية في شكل فردي متمثلاً في المتصرف، حيث لا يوجد أي مكتب يعهد إليه بالتسيير.

ونجد أن الهيئة التنفيذية في إطار القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات لا يمكن تصورها خارج الانتخاب، وأنه لا يمكن لأي شخص معنوي أو طبيعي أن يتدخل في عمل الجمعية بحسب نص المادة 15 و 16 من القانون أعلاه، ومن ثم فإن القانون سالف الذكر قد قام بتحييد أي دور خارجي في عمل الجمعية¹⁵، في حين أن جمعية تسير الأملاك المشتركة وفق المرسوم 14-99 قد أعطت دوراً لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتدخل والقيام بتعيين المتصرف تلقائياً¹⁶ في حالة عدم قيام الجمعية العامة بتعيين متصرف بعد تخليه عن منصبه وذلك بعد قيام الأغلبية بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يعد المتصرف وكيلًا عن مالكي الشقق والمحلات في البناية، ويمثلها أمام القضاء وأمام الغير، وينتخب لمدة سنتين قابلة للتجديد، ولا يشترط أن يكون المتصرف من الملاك إذ قد يكون من غيرهم¹⁷، وعلى خلاف النظام العام للجمعيات فإن المتصرف لا يساعده مكتب في انجاز مهامه ولا يناقش قراراته مع أي جهة سوى الجمعية العامة، وفي حالة عدم تعيين متصرف أو تخليه عن منصبه دون استبداله من الجمعية العامة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يتولى تعيينه بعد أن تشعره أغلبية الشركاء بحالة الشغور، ويستحق حينئذ تعويضاً يحدده رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويعتبر المتصرف الجهة التنفيذية الوحيدة في جمعية تسير الملكية المشتركة، إذ يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة، وفي حالة عدم وجود قرار مخالف من الجمعية العامة فإن المتصرف له القيام بكل عمل يقتضيه الحفاظ على البناية وصيانتها ونظافتها وأمنها، وله أن يوظف في حدود ونوع المناصب التي تحددها الجمعية العامة.

ويمكن القول أن المتصرف يقوم في إطار مهامه بجميع أعمال التسيير العادية دون شريطة الرجوع إلى الجمعية العامة، وتمثل أعمال التسيير العادية في أعمال الصيانة والترميم للأجزاء المشتركة، نظافة الأجزاء المشتركة، أمن الأجزاء المشتركة، تحصيل حصة كل شريك أو شاغل في نفقات التسيير، بما في ذلك اللجوء إلى القضاء، ولعل قدرة المتصرف على القيام بهذه الأعمال دون الرجوع إلى الجمعية العامة، هو أن الشركاء بانتخابهم للمتصرف يكونون قد فوضوه ضمناً للقيام بهذا الحد الأدنى من الأعمال¹⁸، إذ أن هذه الأعمال هي الحد الأدنى الذي يروجوه كل شريك من تعيين المتصرف، أما ما يتجاوز ذلك فيدخل في أعمال التسيير غير العادية، وهي تلك الأعمال التي تتطلب صراحة موافقة الجمعية العامة، سواء بالأغلبية البسيطة، أو الموصوفة 3/2 أو الإجماع، وبالتالي تتطلب قراراً من الجمعية العامة.

ولعل المعيار الذي نراه أكثر سهولة للتمييز بين أعمال التسيير العادية وأعمال التسيير غير العادية (التي تتطلب موافقة الجمعية العامة) هو أن هذه الأخيرة هي تلك التي يمكن أن تنقص من حقوق الشريك في الأجزاء المشتركة أو تزيد من التزاماته، كزيادة مثلاً زيادة قسط التسيير لكل شريك، تعديلاً لميزانية، الإنقاص من الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو التنازل عنها أو تعديلها، فمثل هذه الأعمال تؤثر في حقوق الشريك والتزاماته تستدعي تدخل الجمعية العامة، أما الأعمال التي لا تستدعي تدخلها فهي التي لا تزيد في التزامات الشريك ولا تنقص من حقوقه في الأجزاء المشتركة، فهي أعمال إن لم يستفد الشريك منها فإنها لا تضره.

ومع ذلك يمكن القول أن أعمال التسيير العادية يجوز تقييدها أو تحديد شروط تنفيذها بناءً على قرار من الجمعية العامة¹⁹، أما حيث لا يوجد قرار فالمتصرف له أن يقوم بها دون شريطة رجوعه إلى الجمعية العامة.

الفرع الثاني: التزامات المتصرف

من أهم التزامات المتصرف التحصيل الجبري والاعتراض على بيع الشرك المدين لعقاره، بحيث ينبغي أن يكون الاعتراض خلال الثمانية أيام الموالية لإعلان البيع، ويترتب على تسجيل الاعتراض اعتبار الدفع الذي قام به البائع الشريك كأن لم يكن في مواجهة المشتري بحيث يستطيع المتصرف التنفيذ على المبالغ في يد المشتري وكأنها لم تخرج من ذمة الشريك البائع.

وفي حالة الأعباء من الصنف الأول، فإن المتصرف له صلاحية تحصيل الأقساط من الشركاء والشاغلين ولكن يتعين عليه قبل ذلك أن يوجه إنذارين إلى الشريك المدين أو الشاغل عن طريق البريد بموجب رسالتين موصى عليهما، خلال الشهر الموالي لحلول أجل الدفع²⁰، ويلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح شهر ما يؤدي إلى إثارة لبس إذ أن مصطلح شهر يؤدي إلى معنى مغاير لمصطلح ثلاثون يوما، فمصطلح شهر يعني أن المتصرف يباشر إرسال الإنذارين بحلول الشهر الموالي، فإذا كان الآجل قد حل في بداية شهر ماي مثلاً فعل المتصرف الانتظار إلى حلول شهر جوان لمباشرة الإجراءات أما إذا كان مقصد المشرع هو ثلاثون يوماً فذلك يعني أن المتصرف يجوز له مباشرة الإجراء في اليوم الموالي لحلول الآجل، فإذا انقضى الشهر دون التزام بمضمون الإنذارين، كان للمتصرف اللجوء إلى رئيس المحكمة لموقع البنية واستصدار أمر بالتنفيذ.

ولم يحدد المشرع كيفية الطعن في الأمر بالتنفيذ الصادر من رئيس المحكمة، والذي نراه أجدر أنه لا يمكن مراجعته من قبل رئيس المحكمة قياساً على أوامر الأداء، لاختلاف الأمرين من حيث الشروط والوظيفة، وإنما يمكن للشريك المتضرر أن يثير إشكالا في التنفيذ إذا توفرت شروط الإشكال²¹، أو أن ينازع في الوفاء عن طريق دعوى في الموضوع وفق الإجراءات المعروفة في رفع الدعاوى.

ولقد أعطى المشرع للمتصرف أخذ حق امتياز على عقار الشريك المدين، ولكن الامتياز لا يثبت إلا إذا كان المدين مالكا لا مجرد شاغل، وأن يكون محل الدين قسماً يتعلق بالأعباء من الصنف الأول، وأن يكون هذا العبء قد قرر بموجب قرار من الجمعية العامة، فلا يكفي أن يكون وارداً ضمن المصادقة على الميزانية السنوية إذ يفترض القرار أن هناك أشغال طارئة ومستعجلة استدعت انعقاداً استثنائياً للجمعية العامة.

المطلب الثاني: صلاحيات وحقوق المتصرف

بعد تعرضنا لدور المتصرف والتزاماته تفرض علينا الدراسة بيان صلاحيات المتصرف، وهذه الأخيرة قد تختلط مع معنى دور المتصرف ولكن الفرق بينهما يكمن في أن الدور هو الغاية التي يتوخاها المتصرف في حين أن الصلاحية هي صفة تثبت للمتصرف للقيام بأعمال وليست أهداف أو التزامات عليه بالمعنى الدقيق، لذلك نعالج بداية صلاحيات المتصرف (الفرع الأول)، ليعقب ذلك التعرض إلى حقوقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صلاحيات المتصرف

يعتبر المتصرف وكيلًا عن جمعية تسيير الملكية المشتركة ومن ثم فإن العلاقة التي تربطه بالشركاء هي علاقة تفويض، وبموجب هذا التفويض يحق للمتصرف تمثيل الجمعية أمام جميع الإدارات كما يمثلها أمام القضاء²².

وفي إطار مهامه في التسيير يجوز للمتصرف توظيف العمال الذين يعهد إليهم بصيانة الأملاك المشتركة كما يستطيع التعاقد مع جميع الأشخاص تنفيذاً لمهامه ما دام الأمر يتعلق بتسيير عادي أو بأعمال تتجاوز التسيير العادي وحظيت بموافقة الجمعية العامة²³.

ويمسك المتصرف أرشيف الجمعية والاتفاقيات التي تم إبرامها وكذلك الدفاتر الخاصة بالجمعية وملحقاتها بل أن المشرع أعطى له صلاحية تسليم نسخ منها مع التصديق على مطابقتها للأصل. ومن الصلاحيات الهامة للمتصرف تحضير الميزانية التقديرية والتي تخضع لتصويت الجمعية العامة²⁴، كما أن للمتصرف في حالة الاستعجال استدعاء جمعية عامة لاتخاذ قرار بشأن ورشة وتمويلها مع دفع الشركاء لمبلغ تقديري خاص.

الفرع الثاني: حقوق المتصرف

لم ينص القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات على أي حقوق مالية كمقابل للأعمال التي تعهد إلى الهيئة التنفيذية للجمعية، ويبدو هذا الأمر طبيعياً إذ أن العمل الجماعي يقوم في الأساس على التطوع وهو الأمر الذي تؤكد عليه المادة 02 من القانون أعلاه، ولكن هذا لا يعني بتاتا أن يحرم أحد أعضاء الهيئة التنفيذية من استرداد المصاريف أو التعويض في حالة الضرر تطبيقاً لقواعد الإثراء بلا سبب وقواعد المسؤولية التقصيرية بحسب الحالة²⁵، في حين نجد أن المتصرف في إطار المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة يتلقى مقابلاً عن أعماله في التسيير. إذا للمتصرف أن يتقاضى أجراً نظير أعماله في التسيير ولقد سمى المشرع هذا الأجر بالتعويض، وهو مصطلح قد لا يكون دقيقاً من حيث أن التعويض من منظور القانون له معنى جبر الضرر²⁶ في حين أن الأجر لا يرتبط بالضرر، وعلى كل فإن الجمعية العامة هي المخولة بتحديد هذا التعويض، غير أنه في الحالة التي يكون المتصرف معينا فيها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن هذا الأخير هو من يحدد التعويض على ألا يقل عن خمسة بالمائة من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنية.

وتطبيقاً للقواعد الخاصة بالوكالة فإن المتصرف يحق له طلب تعويض عن كل ضرر لحقه جراء تنفيذ مهامه، أو لنقل التعويض عن كل ضرر أصابه بسبب تنفيذ مهامه في التسيير، كما يحق له أن يطلب استرداد المصروفات التي تكبدها جراء تنفيذ أحد المهام الموكلة إليه²⁷، ما لم يكن هناك اتفاق بينه وبين الجمعية على أن ذلك يدخل في إطار أجره. ويحق للمتصرف طلب الاستقالة ولقد عبر المشرع عن ذلك ضمناً بالتخلي عن المنصب، وهنا يتعين على الجمعية العامة أن تعين متصرفاً آخر لاستكمال مهام التسيير وفي حالة عدم قيامها بتعويضه يؤول الأمر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

خاتمة

يتضح لنا من خلال ما سبق أن أجهزة جمعية تسيير الأملاك المشتركة في إطار المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وإن كانت نفس الأجهزة المنصوص عليها في النظام العام للجمعيات في إطار القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات إلا أن هناك فوارق جوهرية تجعل من الجمعية في إطار المرسوم 14-99 ذا وضع خاص ومتميز عن تلك المنصوص عليها في النظام العام للجمعيات.

لعل أهم ما يؤكد هذا الوضع الخاص هو تلك الفوارق تكمن في أن القانون الأساسي الذي يحدد أدوار الجمعية العامة العامة في النظام العام للجمعيات يتم الاتفاق عليه بين الأعضاء المؤسسين للجمعية ومن ثم فهو ذو طبيعة عقدية في حين أن القانون الأساسي الذي يحدد دور الجمعية العامة في إطار المرسوم 14-99 يحدد سلفا عن طريق التنظيم ما يستبعد معه أي اتفاق آخر موازي يحدد نظاما آخر.

وظهر لنا أن الجمعية العامة في إطار المرسوم 14-99 تتشكل وجوبا من جميع الملاك ما ينفي فكرة الانخراط لاكتساب العضوية، في حين أن أعضاء الجمعية العامة في إطار القانون 12-06 ينحصر في الأعضاء المؤسسين والمنخرطين، كما ظهر لنا أيضا أن دور الجمعية العامة في إطار القانون 12-06 المتعلق بالجمعيات هو دور قد يكون واسعا بحسب تلك الأهداف والأدوار التي حددها القانون الأساسي للجمعية في حين أن دور الجمعية العامة في إطار المرسوم 14-99 هو دور ضيق ينحصر في تسيير الملكية المشتركة، كما تبين لنا أن الجهاز التنفيذي في إطار النظام العام للجمعيات يقوم على تشكيلة جماعية في حين يقتصر على المتصرف الفرد في إطار المرسوم التنفيذي 14-99.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- (1) أنور سلطان، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار المعارف، الاسكندرية 1965.
- (2) بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر 2016.
- (3) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، رقم 07، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر.
- (4) علي فيلال، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر 2014.
- (5) عمار بوضياف، النظرية العامة للحق، الطبعة الأولى، جسر للنشر، الجزائر 2010.
- (6) - عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة، دار بلقيس، الجزائر 2023.
- (7) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر 2009.
- (8) نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2003.

ثانيا: المقالات:

- (1) بن ناصر بوطيب، "النظام القانوني للجمعيات في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، جانفي 2014، العدد 10، ص 253-266.
- (2) بوصفصاف خالد، "تأسيس الجمعيات في القانون الجزائري"، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، جانفي 2011، العدد 17، ص 111-125.

ثالثا: النصوص القانونية:

1- القوانين

- قانون 12-06 مؤرخ في 18 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة 2012 يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 02، صادر بتاريخ: 15 يناير سنة 2012.

2- التصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 04 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادر بتاريخ: 16 مارس سنة 2014.

الهوامش:

- ¹ - مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 04 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14، صادر بتاريخ: 16 مارس سنة 2014.
- ² - قانون 12-06 مؤرخ في 18 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة 2012 يتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 02، صادر بتاريخ: 15 يناير سنة 2012.
- ³ - انظر في أهمية القانون الأساسي ومضمونه: بوصفصاف خالد، "تأسيس الجمعيات في القانون الجزائري"، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، جانفي 2011، العدد 17، ص 115.
- ⁴ - ونجد أن تنظيم الملكية المشتركة في إطار القانون المدني يتبع نفس القاعدة في الاستدعاء، انظر: بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر 2016، ص 234.
- ⁵ - انظر في قدرة الموكل على مباشرة التصرف بدل الوكيل والذي يعتبر بمثابة عزل ضمني في خصوص ذلك العمل: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، رقم 07، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر، ص 662-663.
- ⁶ - وفي إطار تسيير الملكية المشتركة في القانون المدني يتعين استدعاء الجميع بموجب خطاب مسجل، انظر: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 235.
- ⁷ - انظر في حقوق المالك في الشيوع في اتخاذ قرارات في خصوص المال الشائع: نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2003، ص 124.
- ⁸ - ونجد أن النظام الخاص بتسيير الملكية المشتركة في بعض القوانين المقارنة يحدد الأغلبية بحسب مضمون القرار المراد التصويت عليه، انظر: نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 245.
- ⁹ - ولقد اعتمد المشرع في القانون المدني نفس المدة في الاعتراض على قرار جمعية تسيير الأملاك المشتركة: انظر: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 235.
- ¹⁰ - انظر في أهلية الجمعيات: عمار بوضياف، النظرية العامة للحق، الطبعة الأولى، جسور للنشر، الجزائر 2010، ص 108-109.
- ¹¹ - هذا ما ينطبق على جمعية تسيير الملكية المشتركة في إطار القانون المدني، انظر: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 234.
- ¹² - انظر في تطبيق نفس النظام في بعض النظم المقارنة: نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 236-237.
- ¹³ - انظر: محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر 2009، ص 146.
- ¹⁴ - وهو الامر الذي تقره قواعد الشيوع حيث يحق لباقي الشركاء إقرار التصرف المخالف لاحقا، انظر: نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 162.
- ¹⁵ - بن ناصر بوطيط، "النظام القانوني للجمعيات في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، جانفي 2014، العدد 10، ص 261.
- ¹⁶ - نجد نفس الصلاحية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار جمعية الملكية المشتركة في القانون المدني، انظر: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 234.
- ¹⁷ - وهو نفس الامر المتبع في نظام الملكية المشتركة في إطار القانون المدني حيث تجيز المادة 763 مكرر/02 تعيين المتصرف من غير الملاك بشكل غير مباشر.
- ¹⁸ - هذا ما ينطبق مع الفارق مع أعمال الإدارة المعتادة التي يجوز للوكيل القيام بها في حالة الوكالة العامة: انظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 434-435.
- ¹⁹ - حيث يجوز للموكل تقييد الوكالة العامة، انظر: عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 434.
- ²⁰ - هذا الإجراء مطبق في إطار جمعية تسيير الملكية المشتركة في القانون المدني عن طريق الإنذار بالتنفيذ، انظر: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 232.
- ²¹ - انظر في إشكالات التنفيذ: عمر زودة، الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة، دار بلقيس، الجزائر 2023، ص 195-199.
- ²² - انظر: المرسوم التنفيذي 14-99 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 26.
- ²³ - انظر المرجع نفسه، ص 25.
- ²⁴ - أعطى المشرع للمتصرف في جمعية تسيير الأملاك المشتركة في القانون المدني بشكل غير مباشر نفس الصلاحية، انظر في هذه الصلاحيات: بلحاج العربي، المرجع السابق، ص 234.
- ²⁵ - انظر في المسؤولية التقصيرية والإثراء بلا سبب: أنور سلطان، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار المعارف، الاسكندرية 1965، ص 448-590.
- ²⁶ - إذ ينشأ الحق في التعويض من منظور القواعد العامة بوجود الضرر، انظر: علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، الطبعة الثالثة، موفم للنشر، الجزائر 2014، ص 373-374.
- ²⁷ - انظر في حقوق الوكيل في التعويض واسترداد المصروفات: عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 554-565.