

## تسيير الأملاك السكنية المشتركة: قراءة في عينة من التجارب الدولية

### Management of joint residential properties: A reading of a sample of international experiences

عبلة زعروري<sup>1\*</sup> ، شوقي قاسمي<sup>2</sup>

<sup>1</sup>مخبر التغير الاجتماعي والعلاقات الاجتماعية، جامعة بسكرة (الجزائر)، [abla.zaarouri@univ-biskra.dz](mailto:abla.zaarouri@univ-biskra.dz)

<sup>2</sup>جامعة بسكرة، (الجزائر)، [chaouki.gasmi@univ-biskra.dz](mailto:chaouki.gasmi@univ-biskra.dz)

تاريخ الاستقبال: 2025/02/05؛ تاريخ القبول: 2025/06/15؛ تاريخ النشر: 2025/10/08

**ملخص:** تستهدف أوراق هذا المقال تسليط الضوء على نظام تسيير الملكية المشتركة في العالم، وتبين جانب من السياق الاجتماعي والسياسي والقانوني الحاضن لها، وذلك من خلال استعراض عينة من التجارب الدولية في هذا المجال. نبتدئها بالتجربة الأوروبية ممثلة في كل من فرنسا، ألمانيا، إسبانيا وإنجلترا، ثم من بعدها تجربة أمريكا الشمالية من خلال حالي كند والولايات المتحدة الأمريكية، تتلوها التجربة الآسيوية ممثلة في تجرّتي هونغ كونغ وماليزيا، مختتمين تفاصيل هذا المقال بتحليل ومقارنة لهذه التجارب، حيث تم تناول أوجه التشابه والاختلاف بينها.

**الكلمات المفتاح:** الملكية المشتركة ؛ التجربة الدولية ؛ المتصرف ؛ مجلس الإدارة

**Abstract:** The papers of this article aim to shed light on the system of managing joint ownership in the world, and to show an aspect of the social, political and legal context that embraces it, through reviewing a sample of international experiences in this field. We begin with the European experience represented by France, Germany, Spain and England, then the North American experience through the cases of Canada and the United States of America, followed by the Asian experience represented by the experiences of Hong Kong and Malaysia, concluding the details of this article with an analysis and comparison of these experiences, where the similarities and differences between them were addressed.

**Keywords:** Joint Ownership ; joint ownership ; international experience ; manager ; board of directors

تعد قضية صيانة الأملاك العقارية المشيدة وتسييرها إحدى المسائل الجوهرية التي تبنى عليها سياسات الإسكان في مختلف دول العالم، كونها تتعلق بضمان أمن وسلامة هذه الثروة العقارية، والحفاظ عليها من كل أشكال التردّي والانحطاط التي قد تتعرض لها جراء عوامل طبيعية وبشرية مختلفة، الأمر الذي دعا لإيلائها قدر واسع من الاهتمام. وإحدى صور هذا الاهتمام تجلّت في بروز "نظم الملكية المشتركة" كنهج مبتكر للتعامل مع التحديات التي يطرحها الإسكان الجماعي كخيار استراتيجي انتهجته الكثير من دول العالم، حيث يهدف إلى تحقيق توازن بين حقوق الملاك الفردية والمصالح الجماعية من جهة، فضلا عن تخفيف التكافل بين أفراد المجتمع وزيادة الاستفادة الشاملة من الممتلكات المشتركة من جهة أخرى. إلى جانب تفادي الحكومات تحمل الأعباء المالية الناجمة.

هذه الاعتبارات، حفزت الكثير من الدول على الأخذ بهذا الخيار تباعا، وإقراره كسياسات وطنية تؤطرها حزمة من التشريعات النازمة له، وذلك في ضوء اشتراكها في الانشغالات المنجزة عن تنامي الحظائر السكنية الجماعية بها. إلا أن العثرات التي شهدتها هذه النظم بعد تطبيقها في عدد من الدول خلال مراحل زمنية معينة، استوجبت إحداث إصلاحات وإدخال تعديلات عليها بما يتناسب ووضع كل دولة، وهو ما جعل شكل التعاطي الدولي مع هذا الموضوع يتسم بالتباين من دولة إلى أخرى، وإن تشابهت في بعض التفاصيل، حيث يمثل بعضها نماذج رائدة في هذا المجال.

هذه التجارب، ومن خلال مسار إعادة التصحيح الذي خضعت له عدت نماذج رائدة، مشكلة لنا مصدر لثروة علمية ثمينة، يمكننا الاستزادة منها في إطار سعينا لفهم أفضل لنظام تسيير الأملاك المشتركة.

وبناء على ذلك، وفي ضوء ما تشهده الكثير من الدول عبر العالم من خيرات في هذا المجال، فإن أوراق هذا المقال تسعى لتبسيط الضوء على تفاصيل تجارب بعض الدول في مجال تسيير الأملاك المشتركة، مستهدفين من وراء ذلك الإجابة على التساؤل الآتي: ما هي الطرق المتبعة عالميا في مجال تسيير الأملاك السكنية المشتركة من خلال عينة من التجارب الدولية؟

## 2. الملكية المشتركة في التشريعات الغربية: المفهوم والنشأة:

إن محاولة التوصل إلى بلورة مفهوم جامع للملكية المشتركة يحظى برضى وتوافق عام ظل أمر غير ممكن عمليا، نظرا لاختلاف التجارب الدول وظروفها وسياساتها. لذا سنكتفي بعرض تعريفات مختلفة له من تجارب بعض الدول والمجتمعات والتي تشكل جزءا من العينات المستهدفة بالعرض في هذا الموضوع. ففي فرنسا، تعرف الملكية المشتركة بحسب نص المادة الأولى من قانون العقارات المؤرخ 10 يوليو 1965، على أنها تمثل أي عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية، تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أفراد من خلال وحدات، وتشمل كل وحدة جزءا خاصا يمتلكه الفرد، إضافة إلى حصة في الأجزاء المشتركة. (Paquet, 2016, p. 03)

أما التشريع الألماني فيعرفها من خلال استبعاد الأرض والأجزاء المشتركة التي تكون جزءا من الوحدة السكنية أو تكون مملوكة لطرف ثالث. بمعنى آخر تعتبر الأرض، بما في ذلك المرافق مثل حمامات السباحة وملاعب التنس، ملكية مشتركة، وينطبق الأمر ذاته على جميع أجزاء المبنى التي لا تعتبر جزءا من الوحدات السكنية. (Paquet, 2016, p. 08)

وفي الكيبك تعرف الملكية المشتركة وفقا لنص المادة 1009، كحالة يمتلك فيها عدة أشخاص حقوقا مشتركة في نفس العقار، يقوم كل فرد بالاستثمار الفردي في نصيبه من هذا الحق، ويتم توزيع حقوق الملكية بين الملاك عبر تقسيمات تشمل جزءا خاصا من العقار بشكل مادي ونصيبيا من الأجزاء المشتركة. تعبر الملكية العقارية السطحية عن ملكية المباني أو المنشآت أو الزراعات الموجودة على عقار

يملكه شخص آخر. في كيبك تمثل الملكية المشتركة مزيجاً بين الملكية المشتركة مع التعدد فيما يتعلق بحقوق الملاك في الأجزاء المشتركة، والملكية العقارية السطحية فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة. تقع فوق بعضها البعض، مع فصلها بواسطة هياكل مشتركة تدعم الأرضيات والأسقف، ويكون كل مالك مالكا سطحيا لشقته. (Brochu.F, 2011, p. 19)

أما فيما يتعلق بسياق التاريخي لنشأة وتطور هذا المفهوم، فيمكن القول أنه في البداية، كانت فكرة الملكية المشتركة غير معروفة وغير شائعة في الكثير من الدول. قبل أن تظهر لأول مرة كنظام ومفهوم في التشريعات الفرنسية، بعدما تم تضمينه في القانون الفرنسي لسنة 1804، والذي قدم إذناً لامتلاك طوابق منفصلة، وأوجد تنظيماً لصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة للمباني. لتصبح هذه البنود جزءاً من القوانين المدنية النابليونية الفرنسية، والتي كان لها تأثير كبير على باقي دول العالم فيما بعد. حيث جرت ترجمة فكرة الملكية المشتركة إلى معظم اللغات، وانتقلت إلى دول أوروبية أخرى، لتمتد بعدها إلى أجزاء أخرى من العالم.

في تلك الحقبة، كانت المصطلحات المستعملة للدلالة على الملكية المشتركة مختلفة من دولة لأخرى. ففي ألمانيا كانت معروفة باسم "ملكية الشقق"، أما في إسبانيا فاتخذت مفهوم "الملكية الأفقية". بينما في إنجلترا، تم استخدام مصطلح "الملكية المشتركة". هذا (التباين في التسميات) يعكس التأثير الفعال للتشريعات الفرنسية على تطور الملكية المشتركة وانتشارها على مستوى عالمي. (Paquet, 2016, p. 08)

### 3. التجربة الأوروبية في تسيير الملكية المشتركة:

تسببت الاختلافات العديدة حول مفهوم الملكية، وتأثير الظروف الاجتماعية ونقص الإسكان بعد الحربين العالميتين، في دفع التشريعات الأوروبية إلى التركيز على مفهوم الملكية المشتركة. حيث قامت بعض الدول بتضمين هذا النوع من الملكية في قوانينها المدنية من خلال إصدار مراسيم قانونية. وعلى الرغم من تنوع الأنظمة القانونية في هذه الدول، فإن العديد منها يتفق على تبني النظام المشترك كأساس لتنظيم الملكيات المشتركة، مع وجود بعض التشريعات المحلية الخاصة بكل دولة.

#### 1.3 التجربة الفرنسية:

تنتشر الملكية المشتركة على نحو واسع في فرنسا، حيث تخضع حوالي 8.4 مليون وحدة سكنية لنظام الملكية المشتركة، وتوزع هذه الملكيات أساساً في المناطق الحضرية وضواحيها. ويخضع تنظيمها لأحكام القانون رقم 65-557 المؤرخ 10 يوليو 1965 ولوائحه التنفيذية التي تمت الموافقة عليها في 17 مارس 1967 (Unis Collection, 2015, p. 07). والذي يحدد وضع العقارات المشتركة. وكيفية الحفاظ على حقوق كل مالك مشترك في الملكية، كما ينظم إدارة المبنى المشترك بشكل شامل (Galn, 2015)

يعرف هذا النظام في القانون الفرنسي بـ "النظام الثنائي" (Tomasin, 2015, p. 63)، وهو يقوم على تقسيم المباني إلى أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، حيث يحدد القانون الفرنسي، بموجب المادة 01 من القانون سالف الذكر، معايير تقسيم الملكيات، القطاعات المشتركة تشمل العناصر المشتركة لجميع أصحاب الملكية، مثل السقف والجدران والسلام والممرات. بينما القطاعات الخاصة هي تلك المخصصة للاستعمال الفردي لكل مالك. وتؤكد المادتين 08 و09 من هذا القانون على حرية أصحاب الملكية المشتركة في أجزائها الخاصة. ويعتمد تحديد مستحقات الصيانة على عدة اعتبارات، كحجم النشاط، وسمات المبنى، وإدارة الملكية المشتركة، والسمات الفردية للمشاركين في الملكية.

هذا القانون، شهد خلال نصف قرن إدخال أكثر من أربعين (40) تعديلاً عليه، بغرض تكيفه مع حيثيات التطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، ما أنجر عنه تضاعف عدد مواده من 48 إلى 107، مما أدى إلى تعقيد النصوص الخاصة بالملكيات المشتركة، نتج

عن ذلك تباين في النزاعات بسبب صعوبة صيانة وتسيير الممتلكات على الأمد المتوسط والطويل، وللحد من هذه العراقيل، تم اعتماد تنظيم هيكلي لإدارة الملكيات المشتركة، يتألف من الثلاث (03) هيئات الآتية (Galn, 2015).

**الجمعية العامة:** تعتبر أعلى سلطة، ولها الحكم في ملكية المشتركين، حيث لا يتسنى للأفراد فعل ما يشاؤون. تجتمع هذه الجمعية على الأقل مرة واحدة في السنة، حيث ينص القانون على أن بعض القرارات لا يمكن اتخاذها إلا بواسطة عدد معين من المالكين المشتركين. ويمكن في حالة عدم قدرة مالك مشترك على حضور الاجتماع بسبب حالة طارئة، توكيل فرد مكلف بتمثيله، وعدم الحضور في الجمعية العامة من دون تمثيل يمكن أن يؤدي إلى مشاكل متعددة، منها تعثر أو تأجيل اتخاذ القرارات وارتفاع في المستحقات المالية. (Vassiliades, 2008)

**المتصرف (المدير العقاري):** هو الوكيل الذي تختاره الجمعية العامة لاتحاد المالكين، يقوم بتنفيذ قرارات الجمعية ويكون أحد شركاء الملكية المشتركة. يكون عادة خبيراً تم اختياره من خارج المجموعة. يعتمد تعيينه على موافقة الجمعية العامة، ويقدم تقارير حول تسييره لجميع مالكي الملكية المشتركة. وهو المسؤول عن إصدار الأوامر ومراقبة الأعمال في المبنى، ويعتبر الوحيد الذي له الصلاحية للتحرك نيابة عن مالكي الملكية المشتركة. يدير المبنى ويقوم بالحفاظ عليه وصيانته، وفي حالات الطوارئ، يتخذ الإجراءات الضرورية لإنقاذ المبنى، وبعد المتحدث الرئيسي باسم جميع مالكي الملكية المشتركة. (Unis Collection, 2015)

**مجلس الإدارة:** يتألف من الملاك المشتركين، ويتولى زمامه رئيس منتخب، يقوم هذا المجلس بتوجيه المتصرف (الوكيل) وتنظيم الأمور الروتينية للملكية المشتركة بين اجتماعات الجمعية العامة. كما يمكن زيادة صلاحيات المجلس وفقاً لقوانين المالكين، مما يشمل القدرة على انجاز أعمال بناء دون الحاجة لاستشارة الجمعية العامة. ومن الناحية الاجتماعية، تبرز الأبحاث أهمية تفاعل جميع المعنيين في هذا السياق.

### 2.3 التجربة الألمانية:

شهدت ألمانيا إلغاء نظام الملكية المشتركة في سنة 1900، هذا الإلغاء دام إلى غاية نهاية الحرب العالمية الثانية، وبعد الخراب الكبير الذي شهدته البلاد جراء ذلك، وما أنجر عنه من نقص عروض الإسكان، أعاد المشرع الألماني تقييم نوعية امتلاك الشقق، كأداة لتعزيز امتلاك المنازل لعدد أكبر من السكان، انطلاقاً من أن امتلاك المنازل يساهم في الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، حيث انتشرت الملكية المشتركة، لتشهد سنة 1951، إصدار ألمانيا الغربية لقانون خاص بملكية الشقق، استردت به الملكية المشتركة. هذا القانون لم يكن محط إجماع، حيث كانت هناك معارضة شديدة لمفهوم ملكية الشقة من قبل رجال القانون والشرطة والجهات الضريبية، مما أستوجب إجراء تعديل جذري للقانون الألماني الجديد "WEG" اعتباراً من يوليو 2007. (Merwe, 2002, p. 110)

ويعترف النظام الألماني الجديد بنظامين للإسكان، وهما "ملكية الشقق" وحق "الإقامة الدائمة" (Paquet, 2016, p. 08)، كما يقر بإمكانية تعديل أو تدمير أو إضافة أجزاء من المبنى بدون انتهاك حقوق مالكي الوحدات الأخرى، أو تغيير الهيكل الخارجي للمبنى. كما تطال تفاصيل هذا القانون أيضاً نظام التعاونيات السكنية التي تنتشر في ألمانيا، حيث تشير المعايير القانونية إلى أن الشقق يجب أن تكون منفصلة عن بعضها البعض، وعن الملكية المشتركة بعناصر محددة. وأن المكونات الهيكلية للشقق لا يمكن أن تكون جزءاً منها، حيث يعتبر التشريع الألماني أن الشقة يجب أن تكون أكثر من غرفة واحدة، ويمكن أن تتضمن بعض الأجزاء المجاورة للمبنى كجزء من الشقة (Merwe, 2002, pp. 112-115).

وعلى غرار بقية نظم الملكية المشتركة في العالم، يقر القانون الألماني بدور المتصرف في الملكية المشتركة والذي تتحدد فترة تعيينه بخمس (05) سنوات كأقصى حد، مع إمكانية إنهاء العقد قبل ذلك بدفع الرسوم حتى نهاية المدة، كما يمكن للمجموعة العقارية إجبار مالك عقار على بيع شقته إذا لم يتم بالتزاماته لمدة تزيد عن سنة، في حين تتطلب أعمال التحديث في الأجزاء المشتركة موافقة 4/3 من الملاك، بينما تتطلب التعديلات على البناء الإجماع.

كما يسمح هذا القانون، بتطبيق عقوبات على المالكين غير الملتزمين أو زيادة التزامات المدير أو اتخاذ تدابير وقائية لحماية المبنى. ويجب على كل مالك مشترك الحفاظ على أجزاء المبنى واستخدامها بطريقة قانونية، أما في حالة خرق خطير لالتزاماته، يمكن للمالكين المشتركين طلب بيع شقته، وفي التشريع الألماني تتطلب قرارات الصيانة التصويت بأغلبية بسيطة، بينما يتطلب تعديلات البناء التصويت بالإجماع أو أغلبية مؤهلة. (Dhont, 2007, p. 24)

### 3.3 التجربة الإسبانية:

يتبع نظام الملكية المشتركة في إسبانيا هرمية قانونية تبدأ بالقانون وتتبعه الوثيقة التأسيسية التي تصف الملكية المشتركة وحصصها، ثم تأتي اللوائح الخاصة بتوجيه الملكية المشتركة، وأخيرا اللوائح الداخلية التي تحدد أساسيات التعايش في المجتمع الداخلي للملكية المشتركة.

وخضع نظام تسيير الأملاك المشتركة في إسبانيا أول الأمر إلى أحكام قانون الملكية الأفقية الصادر في 21 يوليو 1960، والذي يسمح بدمج مهام المسؤول الإداري وأمين السجلات والرئيس بنفس الشخص، وكذا بعض مواد القانون المدني الإسباني على غرار المادة 396 والمعروفة باسم "الملكية المشتركة"، والتي يمكن مقارنتها بنظام الامتلاك المشترك. يطبق على كل الملكيات المشتركة المتكونة من أقل من خمس (05) وحدات. أما بالنسبة لتلك التي تحتوي على خمس (05) وحدات أو أكثر، فقد نص عليها قانون 06 أبريل 1999 والمعروف باسم "الملكية الأفقية"، حيث تنظم المادة (01) من هذا القانون وتحدد تفاصيل تنظيم الملكية المشتركة. (Aguilar, 2007, p. 11)

وعلى الرغم من القوانين الصارمة التي فرضتها إسبانيا للحفاظ على الملكية المشتركة، إلا أنها واجهت تحديات في إدارتها، حيث تنص العديد من أحكام قانون سنة 1999 على تدابير لمعالجة بعض الحالات الصعبة في الملكيات المشتركة، على غرار إجراءات لحظر التصويت لأصحاب الملكية الذين لديهم ديون غير مبررة تجاه الملكية. كما قدم توصيات لتسهيل اتخاذ القرارات وتعزيز تحديد المباني .. إلخ. (Paquet, 2016, p. 09)

كما شكل الهيكل التنظيمي الذي يحكم تسيير الأملاك المشتركة، أحد متضمنات هذا النص القانوني، حيث تحدده أحكام المادة (13) من قانون سنة 1999، والتي تنص:

 الجمعية العامة لأصحاب الملكية المشتركة: تمثل السلطة العليا لاتخاذ القرارات في الملكية المشتركة، وتجتمع مرة في السنة على الأقل باستدعاء من الرئيس، كما يمكن عقد الاجتماع بطلب من الرئيس أو ربع أصحاب الملكية المشتركة، يمارس أعضاء الجمعية حق الاقتراع بناء على الأجزاء المشتركة المملوكة، باستثناء أصحاب الملكية المدينين بدون مبرر، ومع ذلك يمكنهم المشاركة في المناقشات.

وتمنح للجمعية العامة صلاحيات تعيين هياكل إدارة الملكية المشتركة، والموافقة على ميزانية العام القادم، وبرنامج الأعمال ولائحة الملكية المشتركة. كما تتلقى الجمعية المعلومات حول التدابير العاجلة المتخذة من طرف المدير لحفظ المبنى، وتتخذ قرارات تخص المصلحة العامة للملكية المشتركة، في حين يتطلب تعديل نصوص ملكية المشتركة موافقة بالإجماع. (senat.fr, 2007)

**الرئيس (المتصرف):** هو فرد يقوم بتنفيذ القرارات دون اتخاذها بشكل مستقل، يكمن دوره في الحفاظ على حالة المبنى وتنفيذ قرارات الجمعية العامة، فهو لا يمتلك هوية إدارية ويحتاج إلى موافقة الجمعية العامة لاتخاذ قرارات، باستثناء القرارات الضرورية المتعلقة بحفظ سلامة المبنى. (Aguilar, 2007, p. 27) ويعين الرئيس في الملكية المشتركة لمدة عام، ويختار من بين الملاك عن طريق الانتخاب أو بطرق أخرى. ولا يستطيع الاستقالة، ولكن يمكن إعفاؤه بقرار قضائي، كما يمكن تعيين نائب للرئيس، والسكرتير الذي يمارس دور الرئيس أيضا، ويمكن للسكرتير أن يكون من أصحاب الملكية أو من خارجها. فالرئيس يمارس دور المدير، وإذا لزم الأمر، يمكن تعيين مدير تطوعي من أصحاب الملكية، حيث أن المدير إذا كان من خارج الملكية يجب أن يكون لديه مؤهل معين، فتعيين السكرتير والمدير يتم بموافقة الجمعية العامة. (senat.fr, 2007)

ولأن طبيعة نظام الحكم في إسبانيا تقوم على منح الإقليمية حكما ذاتيا واسعا، مما يتيح لها تكييف قوانينها المدنية بما يتناسب مع واقعها المحلي. فإن كاتالونيا كولاية إقليمية، استغلت هذه السلطة لتغيير قانون الملكية المشتركة، حيث يقر النظام في كاتالونيا بنظام أخذ القرارات بأغلبية 5/4 بدلا من الإجماع، وذلك بهدف زيادة الفعالية. كما أن هناك بعض التعديلات الطفيفة الأخرى، مثل متطلبات الأغلبية واللغة المستعملة في محاضر الجمعية العامة. (Aguilar, 2007, p. 10)

### 4.3 التجربة الإنجليزية:

يشكل نظام الملكية المشتركة في إنجلترا نموذج مغاير في تفاصيله عن النماذج الأوروبية السابقة. فبعدما كان ساكنة الشقق في الماضي لا يملكون الحق في الملكية الكاملة لسكنهم، بل كانوا يكتفون بعقود استئجار طويلة المدى، شهد هذا النظام اليوم إعادة النظر في تفاصيله، بعدما باتت الملكية المشتركة تخضع لأحكام "قانون الشركات"، أين يتم تنظيم هذه الملكيات على شكل شركة ذات مسؤولية محدودة تحوز الأملاك المشتركة، وهذه الشركات ذات طبيعة غير ربحية وتخضع لقوانين الشركات.

وأظهرت إحصائيات الإسكان في إنجلترا لسنة 2008، وجود 34 ألف منزل يحتوي على شقة في نظام الملكية المشتركة. خلال الفترة ما بين (2002 إلى 2007)، تم تنفيذ 15 نظاما للملكية المشتركة يحتوي على 161 وحدة سكنية. (Dilain, 2013)

هذه التحولات، أظهرت لنا أن عديد المستأجرين في إنجلترا بات يحق لهم امتلاك ممتلكاتهم، ولكن تتفاوت حقوق الاستئجار للفترات الطويلة عن تلك التي تنطبق على الفترات القصيرة؛ حيث يمكن أن يستمر عقد الإيجار لفترة تتراوح بين 25 و200 سنة، مع دفع أجرة ثابتة تقل تدريجيا مع مرور الوقت. الأمر الذي يتيح للمستأجرين الذين يمتلكون عقود إيجار طويلة الأمد أن يعتبروا أنفسهم ملاكا، حيث يشاركون في ملكية شركة تابعة تسمح لهم بالمشاركة المجتمعية في العقد الطويل للإيجار. (Ball, 2007, pp. 11-12)

### 4. التجربة الآسيوية في تسيير الملكية المشتركة:

شهدت دول آسيا نموا ديمغرافيا سريعا وتحولا نحو التحضر، مما دفع تلك الدول إلى اتخاذ إجراءات لمواجهة زيادة الكثافة السكانية وحل مشكلة أزمة السكن، فكانت إحدى الاستراتيجيات التي اتبعت هي تبني نمط البناء العمودي، بهدف تقليل الضغط الناتج عن النمو السكاني السريع، ونتيجة لتطبيق هذا النمط العمودي، نشأت تحديات إدارة الأملاك المشتركة في المجتمعات السكنية. وجاء هذا

التحول لتحقيق أهداف متعددة، منها التصدي لضغط النمو السكاني، وضمان توفير سكن جماعي يلبي احتياجات السكان بشكل فعال، حيث تبنت عدد من الدول آليات وأساليب لإدارة وتسيير الأملاك المشتركة، بهدف تحقيق توازن ما بين تلبية احتياجات السكان، وتحسين جودة الحياة في المجتمعات السكنية.

#### 1.4 التجربة الصينية:

شهدت الصين خلال العقود الأخيرة تحولا حضريا هائلا، والذي كان من مظاهره انشاء معظم المباني على شكل أجزاء متعددة، تضم شققا وسلاسل ومصاعد، وتتضمن مرافق مشتركة مثل: الحدائق ومواقف للسيارات وممرات الوصول.. إلخ. حيث أقر قانون الملكية الجديد الذي تم استصداره في سنة 2007، بوجود ملكية مركبة جديدة يطلق عليها اسم "الملكية المستقلة على مبنى مقسم". وتتضمن هذه الملكية أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، ويعتبر مالك المبنى المشترك مالكا كاملا للجزء المقسوم من قطعه، حيث لا تواجه ملكية المباني السكنية صعوبة فيما يتعلق بمكونات القطعة . (Paquet, 2016, p. 12)

تفاصيل التجربة الصينية يمكن تبينها بشكل أكثر وضوحا في حالة إقليم هونغ كونغ، والذي شهد في تسعينيات القرن الماضي تزايد مفرط لعمليات التملك المشترك، وذلك بسبب التخصيص السابق لوحدة الإسكان العامة، مما أدى إلى تمكين حق الملكية بدون إطار قانوني ومؤسسي مناسب، الأمر الذي نتج عنه مشاكل عديدة فيما بعد. ولحل هذه القضايا، جرى تمكين الملكية الخاصة بواسطة المادة (71) من قانون المبادئ العامة للقانون المدني الصيني المؤرخ في 12 أبريل 1986. وفي 23 مارس 2007، بعد صدور القانون الخاص بالملكية، والذي تضمن في الفصل السادس (06) منه تحديدا الأحكام الخاصة بالملكية المشتركة، بات هناك فصل واضح بين هذه الأخيرة كمفهوم عام، وبين الملكية المشتركة للمباني السكنية، كما حدد شروط تقسيم قطع الأراضي التي تظل ملكيتها بأول إلى الدولة. (Paquet, 2016, p. 11)

ونظرا لأن أكثر من 95% من سكان هونغ كونغ يقطنون في أحياء سكنية جماعية، فإن عمليات إدارة وتسيير المباني السكنية وصيانتها أصبحت أمورا ذات أهمية، لا سيما بعد تنامي سلسلة الحوادث المتعلقة بالمباني (e-monsite.com, 2015). حيث أظهرت نتائج عدة دراسات حديثة في هذا الإقليم، أن مشكلة إهمال المباني لمدة طويلة الأمد تؤدي إلى نتائج وخيمة. لذا قامت الحكومة المحلية في هونغ كونغ بإنشاء استشاريتين عامتين، حول كيفية ضمان خدمة المباني بشكل مناسب في الإقليم، وتعزيز ثقافة العناية بها، بهدف الحفاظ على بيئة حضرية صحية وآمنة. ففي الأحياء السكنية ذات الطوابق المتعددة، تكون ملكية الأجزاء المشتركة ملكا جماعيا لأصحاب الشقق الفردية، على أن يكون جميع المالكين مسؤولين مشتركين عن إدارتها وصيانتها، كما يلعب الحفاظ على سجلات الحوادث واستقبال ملاحظات السكان بشأن حالة المبنى دورا هاما في بلورة إدارة وصيانة وتحديد المباني (Yau, 2008, pp. 157-158)

ولأن ضمان التنسيق الفعال بين أصحاب الشقق الفردية في إدارة أجزاء المباني المشتركة مسألة حتمية، كان يجب أن يكون هناك تنظيم خاص لإدارة تلك المباني. لذا اقترحت دائرة الشؤون المحلية في سنة 2001، على أصحاب الشقق المشاركة تشكيل جمعيات مالكي العقارات القانونية (Ho Wei .C.W)، حيث أظهرت التجربة أن المباني التي شهدت وجود جمعيات مالكي العقارات القانونية عانت من مشاكل أقل، وتمتعت بظروف أفضل . (Yau, 2008, p. 159) دون أن يجعل ذلك منهم المديرين الشرعيين لإدارة الأجزاء المشتركة في العقارات السكنية الجماعية. لا سيما أن التنظيم الساري، يجيز لهم إمكانية اللجوء إلى تعيين وكلاء خارجيين لإدارة مبانيهم السكنية نيابة عنهم، مما يساهم في تسهيل العمليات الإدارية وضمان فعالية الإدارة الشاملة للممتلكات (Ho Wei .C.W)، حيث يساعد الإطار

القانوني المعمول به في هذا الإطار، على تمديد حدود صلاحيات هؤلاء الوكلاء من الأعمال البسيطة المتعلقة بتوفير خدمات الأمان والتنظيف، إلى الجانب الإداري الخاص بدعم أصحاب الشقق في عقد اجتماعاتهم وتنسيق أنشطتهم، وصولاً إلى مسؤولية الحفاظ على حالة المباني وصيانتها من خلال تدابير وقائية روتينية . (Yau, 2008, p. 159)

ولأن فعالية نظام إدارة المباني يعتمد بشكل خاص على تأمين الموارد المالية الكافية للتعامل مع حالات الطوارئ التي قد تحدث، بالإضافة إلى ضمان تأمين الصيانة المستقبلية للمباني، فإن دائرة الشؤون المحلية أوصت بشراء تأمين المسؤولية المدنية، وتأمين الممتلكات من كل المخاطر للأجزاء المشتركة في المباني. حيث تحفز تلك التأمينات أصحاب المنازل على الاهتمام الذاتي بصيانة ممتلكاتهم. (Régénérer les copropriétés Connaître et comprendre les copropriétés, 2021, p. 09)

هذا النظام المتبع في إدارة وتسيير الأملاك العقارية الجماعية، كان موضوع اهتمام العديد من الدراسات، التي حاولت تحديد الفعالية الإدارية للممارسات المتبعة في إدارة المباني وتأثيرها على قيمة العقارات في هونغ كونغ. أين تم فحص 189 مبنى سكنياً. حيث أظهرت النتائج، أهمية إدارة الممتلكات في حالة المباني وراحة السكان. وأن مباني الأحياء الجماعية التي تتمتع بممارسات جيدة مثل الاحتفاظ بالوثائق والتصاميم المعمارية وسجلات الحوادث، والتأمين الشامل، وتنفيذ خطط الطوارئ بانتظام، قد زادت قيمتها بشكل واضح. في حين أظهرت نتائج دراسة أخرى، أن وجود وكيل إدارة ممتلكات خارجي أو جمعية مالكي العقارات يشكل مؤشراً هاماً لقيمة العقار. في الوقت الذي أظهرت فيه نتائج دراسة ثالثة، أن العقارات السكنية الجماعية التي يديرها وكلاء إدارة الممتلكات الخارجيين تتمتع بقيمة مضافة . (Yau, 2008, p. 159)

## 2.4 التجربة الماليزية:

تعد العقارات المشتركة شائعة في ماليزيا، حيث يعيش أكثر من 06 ملايين شخص فيها، وهو ما يعادل 20% من السكان. تم إقرار قانون حقوق الملكية في الأجزاء المشتركة لأول مرة بموجب قانون العقار الوطني لسنة 1965، ليتم تعديله عدة مرات بعد ذلك في إطار تحسين أحكامه، كما حدث في سنوات: 1990، 1996، 2001، وصدر قانون 2007 لتعديل قانون الملكية المشتركة ليشمل أي أرض مخصصة تشمل على بناء لا يتجاوز الأربع (04) طوابق.

أما في سنة 2013، فقد تم استبدال القانون رقم 663 بقانون إدارة العقارات المشتركة لتحسين التشريعات، وتم تعديل قانون الملكية المشتركة لتلبية متطلبات هذا القانون. في هذا السياق، شهدت العقارات المشتركة تغييرات كبيرة في ملامح التشريعات، بما في ذلك تسليم الاستحواذ الفارغ، وتصدير عناوين الطوابق، وتأسيس محكمة إدارة العقارات المشتركة. (Vern, 2019, pp. 798-801)

أما قانون عناوين الطوابق لعام 1985 في ماليزيا الغربية والمعروف اصطلاحاً بقانون رقم 318، فهو يلزم وضع الشركة الإدارية (MC) لجميع المخططات المشتركة. يتكون أعضاء اللجنة الإدارية من مالكي وحدات العقار، وللشركة الإدارية دوراً هاماً في مجال حوكمة المخططات المشتركة في ماليزيا؛ حيث تعتبر إحدى المؤسسات الرئيسية المخولة بالصلاحيات والمهام وفقاً لقوانين عناوين الطوابق لعام 1985 وقانون إدارة العقارات المشتركة لعام 2013.

هذه الشركة الإدارية تعمل كمالك للملكية المشتركة، حيث يكون المالكون أيضاً مستأجرين مشتركين، فالمالك لا يمكنه فصل مصلحته في وحدته العقارية عن مصلحة الملكية المشتركة، وليس لديه الحق في بيع حصته في الملكية المشتركة بشكل منفصل، على أن

تتحمل الشركة الإدارية مسؤولية الحفاظ على المرافق في المخطط المشترك، والحفاظ على الممتلكات المشتركة بحالة جيدة وصالحة للخدمة. (Bennett, 2011, p. 250)

## 5. التجربة الأمريكية في تسيير الأملاك المشتركة:

في ظل التطورات الاقتصادية والاجتماعية المستمرة في أمريكا الشمالية، صار تسيير الأملاك المشتركة في دول هذا الفضاء القاري المكون من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا، تحديا يتطلب التصرف بشكل استراتيجي، وتحديد أفضل الإجراءات في تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية. كما سنقف عليه أكثر في التفصيل اللاحق.

### 1.5 تجربة الولايات المتحدة الأمريكية:

بعد الحرب العالمية الأولى وخلال فترة الكساد الاقتصادي الكبير، أفلس العديد من المشاريع الإسكانية الأولية. فجرى إنشاء التعاونيات الشعبية كاستجابة لنقص الإسكان، وأصبحت بذلك أنماط المجتمعات ذات الملكية المشتركة منتشرة في المناطق الحضرية الكبيرة خاصة في فترة الخمسينات والستينات، بالأخص في بعض مناطق ولاية فلوريدا.

وفي سنة 1966، زاد انتشار "الشقق المشتركة" وتجاوز نمو "التعاونيات" في كل المناطق باستثناء نيويورك. (Bennett, 2011, p. 255) في المباني التعاونية للإسكان، يمتلك التعاونيون مبنى بأكمله، ويملك المشتري أسهما وفقا لحجم شقته ويكون شريكا في الشركة مع الجيران. عوض امتلاك الممتلكات مباشرة، حيث يتمثل "عقد الملكية" أو الإيجار الامتلاكي في شكل آخر للملكية المشتركة، فكل مشترك يمتلك جزءا نسبيا في الأجزاء المشتركة، ويتيح هذا النموذج للأفراد الاستفادة من فوائد الإيجار لمدى حياتهم ويعتبر نهجا تعاونيا في ملكية العقار. (Paquet, 2016, p. 11)

تطور قانون الملكية المشتركة بسرعة في الولايات المتحدة بعد مرور قانونين في سنة 1961، تم سن قانون الإسكان الوطني، الذي أقر بمفهوم الملكية المشتركة، حيث تم اعتماد تشريعات تمكن من إنشاء الشقق المشتركة، وبحلول سنة 1969، اعتمدت جميع الولايات قوانين للشقق المشتركة؛ حيث توفر القاعدة القانونية لتطوير الشقق المشتركة وتعترف بالملكية المقسمة. فقانون الشقق المشتركة الموحد (UCA)، الذي وافق عليه المؤتمر الوطني لمفوضي الولايات المتحدة للقوانين الموحدة في عام 1977، كان موضحا للحقوق والواجبات لأصحاب وحدات الشقق المشتركة وينظم الإجراءات ويحدد المسؤوليات في حالة الأضرار أو التدمير أو الاحتجاز. (Bennett, 2011, pp. 263-264)

### 2.5 التجربة الكندية (كيبيك):

يقر القانون المدني الكيبيكي بنوعين من الحقوق العقارية المميزة وهما "التقسيم المشترك" و"الملكية السطحية". يؤكد القانون المدني بشكل صريح على وجود "الملكية السطحية"، التي يمكن أن تنشأ عن طريق التقسيم بالأقساط. وعلى الرغم من وجود قواعد تؤكد وجودها، إلا أن الملكية السطحية نادرا ما تطبق بشكل مستقل على المجمعات العقارية. فالمجمعات العقارية المعقدة تخضع عادة لـ "ملكيات مشتركة مرحلية"، وتشمل إنشاء ملكية مشتركة أفقية في المرحلة الأولى على العقارات الشاغرة. يمكن للمروج في المرحلة الثانية أن يخضع كل من المباني التي بينها لقواعد ملكية مشتركة بالتقسيم. فالملكية "قابلة للانقسام والتقسيمات" وفقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 947 من القانون المدني الكيبيكي، وهذا يميزه عن القانون المدني الكندي القديم. (Brochu.F, 2011, pp. 10-12)

يفصل قانون الشيوخ المدني الكيبيكي بين الملكية المقسمة والملكية المشتركة غير المقسمة، في الملكية المقسمة، المعروفة بـ "الشقق المشتركة"، يسمح بتقسيم المبنى إلى أجزاء مستقلة، تشمل أجزاء خاصة (الشقق السكنية) وأجزاء مشتركة للمبنى، كما ينظم إعلان الملكية المشتركة العلاقات بين المشتركين، ولكنهم لهم الحرية في التصرف في ممتلكاتهم كما يرون مناسبا، بما في ذلك تأجيرها أو بيعها. ويمكن تطبيق الملكية المشتركة على العقارات غير مبنية، مما يسهم في تطوير مشاريع معقدة دون الحاجة للمطور.

وتعتبر الملكية المشتركة سارية المفعول عند نشر إعلان الملكية، حتى قبل إكمال البناء. في سياق الملكية المشتركة الأفقية، يمكن نشر إعلان الملكية حتى في حالة عدم وجود بناء. أما بالنسبة للملكية المشتركة العمودية، فيتوقف نشر إعلان الملكية على إكمال البناء الرئيسي للمبنى، وتوزع السلطات بين الجمعية العامة للملاك وممثلها ووكيلها القانوني والمدير، بموجب اختيار اللجان القانونية في تلك الفترة. (Brochu.F, 2011, pp. 13-19)

وتقوم بنية نظام الملكية المشتركة في كندا على مكونين أساسيين، وهما:

 **المسير (الوكيل الإداري):** هو هيئة إلزامية يمتلك بموجب الأحكام القانونية على غرار المادة 18 من القانون، سلطات تنفيذية وسلطات خاصة. يمكن أن يكون محترفا أو غير محترف، وشخصا طبيعيا أو معنويا. مهمته تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، ويتم تحديد دوره بناء على الحاجة وفقا للاتفاق العقدي. فمهمة مدير العقارات تتطور نظرا لارتفاع مستوى الملكية المشتركة في كيبك. ومن واجب المدير دعوة الجمعية العامة، وإعداد سجلات الاجتماعات، وإعداد الميزانية وتوقيع العقود مع الشركات، وضمان تنفيذ عملية تحصيل الرسوم، وتنفيذ قرارات الجمعية العامة.

 **مجلس اتحاد الملاك:** هو واجهة تواصل بين الملاك والمدير، حيث يتم اختيار أعضائه من بين الملاك أو ممثليهم في الجمعية العامة. يقوم المجلس بمساعدة المدير وتقديم استشارات، ويكون لاستشارته دور إلزامي في تحديد جدول أعمال الجمعية العامة. بالإضافة إلى ذلك، يشمل دور المجلس تنفيذ أعمال طارئة، والمشاركة في التنافس على الصفقات وتوقيع العقود نيابة عن اتحاد الملاك. (Brochu.F, 2011)

### III- النتائج ومناقشتها :

**مقارنة وتقييم نماذج إدارة الملكيات المشتركة:** أصبحت الملكية المشتركة شائعة في العديد من بلدان العالم، خاصة فيما يتعلق بالشقق السكنية والممتلكات المشتركة مثل المباني والجمعيات السكنية، إدارة الملكية المشتركة تختلف من بلد لآخر وتتبع قوانين وأنظمة مختلفة حسب الدولة، يظهر تحليل ومقارنة نظام تسيير الأملاك المشتركة بين الدول المعروضة في هذا المقال أن:

1. هناك اختلاف فيما يتعلق بالمشاركة في الجمعيات العامة، حيث يتمتع اتحاد مالكي الملكية المشتركة في فرنسا ونظام الملكية المشتركة في الصين بالشخصية القانونية، كذلك الحال في كيبك وفي ألمانيا، كما لا يعتبر إنشاء مجلس أصحاب الملكية المشتركة واجبا.
2. في نظام الملكية المشتركة، تختلف قرارات الجمعية العامة ودورها من دولة إلى أخرى، ففي فرنسا قرارات الجمعية في نظام الملكية المشتركة إلزامية، في حين دور الجمعية العامة في كندا (كيبك) يكون استشاريا. أما في ألمانيا، فإن إنشاء مجلس أصحاب الملكية المشتركة غير الزامي. بينما في إسبانيا، يتم اتخاذ القرار بأغلبية 4/5 من المشتركين في الجمعية،
3. أما من ناحية تعيين المتصرف في نظام الملكية المشتركة في بعض الدول، فيختلف تعيين المتصرف حسب التنظيم الاجتماعي للدولة، ففي إسبانيا لتعيين المتصرف يجب أن تكون لديه مؤهلات محددة ولا يستطيع الاستقالة إلا بقرار من القاضي. وعلى العكس

فتعين المتصرف في كندا، ليس شرطاً أن يكون المتصرف محترفاً في مجال العقارات، ويمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً. في حين لا يتطلب نظام الملكية المشتركة في ألمانيا أن يكون للمتصرف كفاءة مهنية، ويتم تنظيمها بموجب قانون الشركات (الجمعيات).

4. أما من الناحية التشريعية: ففي إسبانيا وألمانيا، يظهر التباين في التشريعات المتعلقة بتحديد عقد المتصرف، ففي إسبانيا تحدد بفترة سنة واحدة، مما يعكس الالتزام بفترة زمنية قصيرة لهذا النوع من الالتزامات. أما في ألمانيا تحدد ولاية المتصرف بفترة تصل إلى خمس سنوات كحد أقصى، مما يظهر التسهيلات الزمنية الممنوحة لهذا الدور، هذا التنوع في المدد الزمنية المحددة في القوانين العقارية يعكس كيف يمكن للتشريعات واللوائح المحلية أن تعكس وتتأثر بالسياق الاجتماعي والقانوني لكل بلد، مما يبرز الاختلافات والتحولات في أنظمة الإدارة العقارية.

5. أما من جهة الاهتمام بالملكية المشتركة يعزز نظام الملكية المشتركة في ألمانيا الصيانة السليمة للأجزاء الهيكلية والمرافق المشتركة، أما الملكية في إسبانيا لا تقتصر فقط على حق الاستمتاع بالملكية، وإنما تشمل أيضاً الملكية الفعلية للوحدات السكنية، وفي إنجلترا تتبع الملكية المشتركة نظام الجمعية الاشتراكية المستقلة؛ حيث يشمل هذا النظام جمعية عامة ومجلس إدارة. ويمنح المجلس سلطات أكبر بكثير من تلك الممنوحة لمجلس الإدارة والمدير العقاري في نظام الملكية المشتركة. لا تلزم كل الملكيات المشتركة بنفس القوانين إذا كانت تحتوي على أربع وحدات أو أقل، مما يظهر التفاوت والاستثناءات في التشريعات بناء على حجم وتكوين الممتلكات المشتركة في المجتمع الإسباني. كما يعد التنظيم القانوني والاجتماعي للملكية المشتركة في إنجلترا جزءاً من نموذج الجمعيات الاشتراكية المستقلة، ويتم تنظيمه بموجب القوانين المتعلقة بالجمعيات غير الربحية، ويهدف هذا النوع من الملكية عادة إلى تحقيق أهداف اجتماعية أو خدمة دون تحقيق ربح مالي. وتظهر مبادئ عدم الربح والتعاون في سياق الملكية المشتركة وتطبق "القانون المشترك" كإطار قانوني لتنظيمها.

أما في ماليزيا، فإن تأسيس الشركة الإدارية (MC) إلزامي لجميع المخططات المشتركة وهو من واجب المطورين، بإنشاء هيكل إداري يتولى إدارة وصيانة المجتمع العقاري أو المجمع السكني الذي يتألف من عدة وحدات، ومسؤولية اجتماعية بضمان توفير بنية إدارية فعالة للمجتمع العقاري، مما يعكس اهتماماً بتنظيم وصيانة فعالة للمجمعات السكنية في ماليزيا. في حين في الصين وبعض البلدان التي اتبعت نموذجاً شيوعياً، يعتبر نظام الملكية المشتركة جزءاً من الممتلكات الفعلية ويمتلكه المالك بحق ملكية كاملة. ويراعى أن أرضية العقار الذي تقع عليه الملكية المشتركة تظل ملكية الدولة، وعليه يجب على المشتري دفع رسوم التنازل للدولة للحصول على حق الاستخدام. فلا يمكن تغيير استخدام الأرض دون موافقة الإدارة المعنية. ويمنح حق استخدام المباني السكنية لمدة 70 عاماً، وغالباً ما يحدد هذا الحق عند انتهاء صلاحيته، كما نجد نظام الملكية المشتركة في فرنسا الذي يعتمد على المعيار المادي.

#### IV- الخلاصة:

من خلال عرض وتحليل ومقارنة التجارب الدولية في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، يتبين لنا أن جميع الدول قامت بمحاولات لتنظيم وإدارة هذا النوع من الملكية عبر إصدار قوانين وتنظيمات خاصة، بهدف ضمان فعالية إدارتها والحفاظ على الممتلكات المشتركة، يتبين بوضوح أن معظم التنظيمات مستوحاة من التشريعات الفرنسية، ولكن تم تعديلها وتكييفها لتناسب مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي لكل دولة، تهدف هذه الجهود إلى مواجهة التحديات والصعوبات التي تواجه الملكية المشتركة تظهر تشابهات واختلافات بين تشريعات الدول المختلفة حول الملكية المشتركة، مع وجود نقاط قوة وضعف في كل نظام قانوني. كما يمكن أن يكون التحليل الاجتماعي والاقتصادي والسياسي لهذه التجارب مفتاحاً لتطوير نظام شامل ملائم لجميع الدول، يجب أن يغطي هذا النظام التحديات التي تواجه الملكية المشتركة، ويتعامل مع النواقص التي قد تفرضها أنظمة كل دولة تجاه هذا النوع من الملكية.

## Bibliographie

- Aguilar, D. (2007). « Lois et règlement » Colloque La copropriété en Europe. l'Association des Responsables de Copropriétés (2007, 09 21 ), 10.
- Ball, J. (2007). « Lois et règlement » Colloque La copropriété en Europe r , pp. 11-12 (2007, 09 21 ). l'Association des Responsables de Copropriétés .
- Bennett, D. S. (2011). Condominium Homeownership in the United States: A Selected Annotated Bibliography of Legal Sources . LAW LIBRARYJOURNAL Vol. 103 :2 , , p. 255.
- Brochu.F. (2011, septembre 08-09). La Copropriété DIVISE ET La PROPPRI2T2 Superficiare en Droit Civil Québécois. Coloque international France-Québec sur La mise en Copropriété de L'immeuble, Toulouse, pp. 10-12.
- Dhont, B. (2007). "Gestion" Colloque La copropriété en Europe. l'Association des Responsables de Copropriétés (2007, 09 21 ) , 24.
- Dilain, C. (2013). Note sur Les copropriétés en difficulté, Allemagne – Espagne – Italie –Royaume –Uni (Angleterre et Pays de Galles). République Française.: Direction De L'initiative Parlementaire et des Délégations l c 236 (2013, Mai).
- Galn, D. (2015, 11 20 ). vers une transition juridiquePlan Urbanisme Construction Architecture. recherche Copropriétés .
- Merwe, C. G. (2002). Comparative study of the distriution of ownership rights in property in an apartment or condominium scheme in common. Civil law and mixed law systems,. GA. J. INT'L & COMP. L Vol. 3 1 , 110.
- Paquet, Y. (2016). Le lot de copropriété, entre complexité et illusion-Analyse de la nature juridique du lot de copropriété, These Pour obtenir le grade de Docteur de. . Grenoble: l'université Grenoble.
- Paquet, Y. (2016). Le lot de copropriété, entre complexité et illusion-Analyse de la nature juridique du lot de copropriété, These Pour obtenir le grade de Docteur.Spécialité : Droit Privé. Grenoble, École Doctorale SISEO (Sciences et Ingénierie des, L'UNIVERSITÉ GRENOBLE ALPES.
- Régénérer les copropriétés Connaître et comprendre les copropriétés. (2021, Juin ). les mobiliser pour la ville durable Programme de recherche en sciences sociales. Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropri.

senat.fr. (2007, mai ). La copropriété en Espagne l'étude du Sénat. Retrieved from . Récupéré sur  
senat.fr: <http://www.senat.fr/lc/lc172/lc1726.html>

Tomasin, D. (2015). La division en lots de copropriété, Dans Droit et Ville 2011/2 (N° 72). Institut des  
Études Juridiques de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Environnement.

Unis Collection. (2015). Tout Savoir Sur Le fonctionnement de la copropriété octobre 1. (p. 07). Union  
des Syndicats de l'Immobilier.

Vassiliades, M. (2008, Janvier 30 ). Les travaux en Copropriété au regard de la Loi et de la Jurisprudence.

Vern, T. W. (2019, May ). Analysis Towards the Current Management of Limited Common Property in  
Malaysia, . International Journal of Engineering and Advanced Technology (IJEAT) ISSN: Volume-8 Issue-5C  
, pp. 2249 – 8958.

Yau, Y. (2008, November 6th ). The effects of building management practices on residential property  
prices in Hong Kong. pp. 157–158.