

ماستر العقار والتعمير الفوج الخامس

المادة: الملكية المشتركة

عرض تحت عنوان:

ماهية الملكية المشتركة

الأستاذ: احمد لفروجي

من انجاز الطلبة:

- ❖ أيوب المرواني
- ❖ محمد لبحيطي
- ❖ عبد العزيز العمراني
- ❖ المكي الزيتوني
- ❖ ياسين الرحموني
- ❖ أميمة الطويل

المقدمة

نظرا للنمو الديمغرافي الذي شهده العالم عامة و المغرب بشكل خاص في النصف الأخير من القرن 20 و التغيرات الاقتصادية و الاجتماعية التي واكبته نتج عن ذلك الهجرة من البادية إلى المدينة وقد صاحب ذلك نمو للحواضر ، و التوسع في العمران وارتفاع في أئمة العقارات نتيجة الضغط المتزايد للطلب من أجل تغطية حاجيات السكن حيث انتقل الشكل العمراني للبناء الأفقي إلى البناء العمودي بهدف تقليص الاكتساح العمراني للأراضي و للأجل تأمين مسكن لذوي الدخل المحدود و ذلك بالاعتماد على السكن الاجتماعي من خلال بناء عمارات سكنية بالمدن و تقسيمها إلى طبقات و شقق وقد نشأت عن هذا النمط الجديد من السكن علاقات جوار تتسم بصعوبة التعايش و عدم احترام ضوابط الملكية المشتركة مما نتج عن ذلك عدة مشاكل كانت هي الدافع في صدور ظهير 16 نونبر 1946 المتعلق بالملكية المشتركة كما أن هذا القانون بدوره لم يتمكن من الإلمام بجميع المشاكل بسبب الثغرات التي كانت فيه من بينها عدم وجود مقتضى يجبر الملاك المشتركين في العقار لوضع نظام الملكية المشتركة، و لتجاوز هذه الثغرات أصدر المشرع المغربي القانون 18.00 المعدل و المتمم بمقتضى القانون 106.12 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وتتجلى أهمية نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية من خلال الجوانب التي ينظمها حيث يحدد الغرض الذي أعدت له الشقق و الطبقات وشروط و كيفية الانتفاع بالأجزاء الملكية المشتركة و الأجزاء المفردة، و يحدد حقوق و التزامات الملاك المشتركين و ينظم إدارة الحياة اليومية للعقارات المشتركة وكذلك تبرز أهميته في إلزامية وضعه من طرف الملاك المشتركين بحيث لم يبقى الأمر اختياريًا في هذه الحالة سوف يتم تطبيق النظام النموذجي للملكية المشتركة الذي يحدده نص تنظيمي .

لهذا فالمشرع المغربي أهتم بنظام الملكية المشتركة في القانون 18.00 المعدل و المتمم بالقانون 106.12 و اعتبره أداة أساسية و ضرورية للتنظيم الجماعي من هنا يمكن طرح الإشكال التالي:

ما هي ماهية هذا النظام ؟ وما مضمونه؟

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين:

- المبحث الأول : مفهوم الملكية المشتركة وتمييزها عن المؤسسات المشابهة لها .

- المبحث الثاني : نطاق تطبيق الملكية المشتركة ومشمولاتها.

المبحث الأول :

- مفهوم الملكية المشتركة و

تمييزها عن المؤسسات

المشابهة لها.

المبحث الأول : مفهوم الملكية المشتركة و تمييزها عن المؤسسات المشابهة لها.

للحديث عن الملكية المشتركة كنظام قانوني ينبغي تحديد مفهومها القانوني (المطلب الأول) وتمييزها عن باقي المؤسسات أو النظم المشابهة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة.

سنتناول مفهوم الملكية المشتركة من خلا التطرق لتعريفها في الفقرة الأولى في حين نخصص الفقرة الثانية لخصائصها،

الفرقة الأولى: تعريف الملكية المشتركة.

لم يعرف المشرع المغربي الملكية المشتركة للعقارات المبنية ولكن يمكن أن نستشف هذا التعريف بشكل غير مباشر من خلال الإشارة إلى الشروط التي تطلبها المشرع في العقار لكي يكون خاضعا لقانون الملكية المشتركة، و هكذا نصت المادة الأولى من القانون 106-12 على أنه " تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات و المشتركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء مكنها جزءا مفرزا وحصه في الأجزاء المشتركة.

كما تسري هذه الأحكام على المجموعات العقارية المبنية المؤلفة من عقارات أو فيلات أو محلات متلاصقة أو منفصلة والمقسمة إلى أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشياخ لمجموع الملاك ... "1

وعلى عكس المشرع المغربي هناك بعض التشريعات المقارنة من تولت تحديد مفهوم هذه المؤسسة كما هو الحال بالنسبة للمشرع الجزائري الذي عرفها في المادة 743 من القانون المدني على أنها "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها و المقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة. "2

و إلى جانب التعاريف القانونية هناك العديد من التعاريف الفقهية التي أعطيت للملكية المشتركة من بينها تعريف أستاذنا مأمون الكزبري الذي عرفها بأنها "ملكية الطبقات قائمة على تقسيم الدور إلى طبقات، وشقق متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين. "3

وعرفها عبد الحق الصافي بأنها " نظام قانوني بمقتضاه يمتلك شخصان أو أكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية المفرزة و يشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء و القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهم اشتراكا جذريا لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني "4

¹ المادة الأولى من القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله بالقانون 106-12 سنة 2016 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6465 16 ماي 2016 ص 3781-

² محمد محبوبى أساسيات في أحكام الشهر العقاري و الحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغرب مطبعة المعارف الجديدة ص - 162

³ محمد محبوبى م.س. ص - 163

⁴ عبد الحق الصافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي مطبعة النجاح الجديدة ص، 3

كما عرفها أيضا الدكتور محمد محبوبى بأنها "مجموع القواعد القانونية المطبقة على عقار يشتمل على عدة طوابق أو شقق أو محلات، يمتلك كلا منها شخص أو أكثر و مقسم إلى أجزاء مفرزة للاستعمال الشخصي و أخرى شائعة للاستعمال المشترك...⁵

الفقرة الثانية: خصائص الملكية المشتركة.

تنفرد الملكية المشتركة بعدة خصائص يمكن أن نشير إليها فيما يلي:

- الملكية المشتركة هي نظام عقاري جماعي بحيث لا يمكن أن نتصور ملكية مشتركة في مبنى فردي يملكه شخص واحد بل لابد من أن يكون هناك مجموعة من الملاك.
- الملكية المشتركة هي نظام مزدوج بحيث يكون كل مالك مالكا لجزء مفروز كإحدى الشقق أو الفيلات و مالكا لأجزاء أخرى على وجه الشيوخ كالمصعد أو المرائب.⁶
- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال و الاستغلال في ملكيته في حين أن حقه في التصرف فهو مقيد بحيث له حق طلب القسمة أو الحجز و لا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو المفروزة بمعزل عن بعضها البعض،⁷ بحيث نصت المادة 7 من القانون 106.12 في هذا الإطار على أنه " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة و الحقوق التابعة لها محلا للقسمة أو الحجز أو التفويت بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضهم، أو موضوع بيع جبري بمعزل عن الأجزاء المفروزة، كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفروز أو تأجيريه أو رهنه بمعزل عن الجزء الشائع العائد له"
- الملكية المشتركة لا تكون إلا في العقارات المبنية بمعنى أنه لا يمكن أن نتصور ملكية مشتركة في عقارات غير مبنية.
- الملكية المشتركة نظام قانوني خاص أقره المشرع و نظمه بنص خاص هو القانون رقم 106.12.⁸

المطلب الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن الملكيات المشابهة.

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى تمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن بعض الحقوق المشابهة لها، حيث سنقوم بتمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن الملكية المشاعة (الفقرة الأولى) وفي (الفقرة الثانية) نحاول تمييزها عن الملكية المتعددة.

الفقرة الأولى: تمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن الملكية الشائعة.

إن تعدد أشكال و صور الملكية المشتركة بالإضافة إلى اقتراب كل واحدة من الأخرى فرضت على المشرع المغربي أفراد أحكام خاصة لكل نوع منها، وإذا كانت الملكية الشائعة المنظمة وفق ق. ل.ع هي تلك الملكية المشتركة بين عدة أشخاص على شيء يعود فيها لكل من الشركاء حصة

⁵ محبوبى محمد م.س، ص - 163

⁶ محمد محبوبى م.س. ص 163

⁷ إدريس الفاخوري - الحقوق العينية وفق القانون رقم 36.08 مطبعة المعارف الجديدة الرباط طبعة 2013 ص129

⁸ محمد محبوبى م.س. ص 164

محددة القدر في كل جزء من أجزاء الشيء المشترك دون أن تكون هذه الحصة مفرزة عن سواها من الحصص، فأساس هذه الملكية يقوم على وجود حصة غير مفرزة لكل جزء مشاع في مجموع الشيء المشاع، و حالة الشيوع في هذه الملكية حالة طارئة يحق لكل شريك أن يطلب في أي وقت شاء قسمة الشيء موضوع الملكية الشائعة حسب الفصل 978 ق.ل.ع.⁹

فان الملكية المشتركة للعقارات المبنية فهي منظمة وفق القانون رقم 18.00 المعدل و المتمم بالقانون 106.12، بحيث تنقسم إلى أجزاء مفرزة تعود ملكيتها لكل مالك مشترك و حصة في الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة هي وحدها تعتبر شائعة بين الملاك المشتركين، وهو شيوع يتميز بكونه جبري و دائم وتبعي، فملكية المالك المشترك للحصة في الأجزاء المشتركة تابعة لملكية الجزء المفروز بحيث لا تنفصل عنها.¹⁰

وينص الفصل 960 منق.ل.ع على انه "إذا كان الشيء أو الحق لأشخاص متعددين بالاشتراك فيما بينهم و على سبيل الشيعاء فانه تنشأ حالة قانونية تسمى بالشيعاء أو شبه الشركة" ويعرف الشيوع بأنه الجزء الغير المعين أو هو الغير المتميز على حدة.¹¹

أما الملكية فهي أن يبت لكل مالك مشارك من العقار حقان، حق الملكية خاصة يقع على الجزء العائد له بمفرده كشقة مثلا وحق ملكية يشترك فيه مع غيره من الملاك يقع على الأجزاء القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهما ويتمثل في حصة شائعة في ملكية هذه الأجزاء.¹²

و الملكية المشتركة تتميز عن الشيوع العادي بالخصائص التالية :

- فهو شيوع جبري و دائم، ومعنى ذلك أن الشخص عندما يمتلك شقة أو أي محل آخر في أحد العقارات الخاضعة للنظام القانوني للملكية المشتركة يصبح مشاركا بصورة جبرية في ملكية الأجزاء الشائعة في البناء. ولا يستطيع طلب القسمة و إفراز الحصص في هذه الأجزاء التي تكون حسب طبيعتها و إعدادها مخصصة للاستعمال المشترك بين كل الملاك بصورة دائمة.¹³

وذلك مراعاة للغرض الذي اعد له العقار،¹⁴ حيث جاء في المادة 750 من القانون المدني المصري بأنه ليس الشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي اعد له المال انه يجب أن يبقى دائما على الشيوع .

⁹- محمد محبوبى م.س.ص.164

محمد الوكاري - الملكية المشتركة للعقارات المبنية - دراسة مقارنة بين التشريع المغربي و التشريع الفرنسي
¹¹- الدواني الفواكه. لأحمد بن غنيم بن سالم النفراوي ص ، 165 حق الملكية لعبد المنعم فرح الصدد ، شركة مكتبة و مطبعة مصطفى البابلي الحلبي

وأولاده طبعة 1967 ص. 188 طبعة الأولى 2008 دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع الرباط

¹²- عبد الحق الصافي م.س.ص.11 للملكية المشتركة يصبح مشاركا بصورة جبرية في ملكية الاج

¹³- عبد الحق الصافي م.س.ص.10

¹⁴- الدواني الفواكه . لأحمد بن غنيم بن سالم النفراوي ص، 165 حق الملكية لعبد المنعم فرح الصدد، شركة مكتبة و مطبعة مصطفى البابلي الحلبي
وأولاده طبعة 1967 ص. 188 طبعة الأولى 2008 دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع الرباط.

الفقرة الثانية : تمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن الملكية المتعددة.

تتميز الملكية المشتركة حسب القانون 18.00 المعدل و المتمم بالقانون رقم 106.12 بوجود أجزاء مفرزة داخل العقار، ينفرد بها كل مالك مشترك إلى جانب أجزاء مشتركة تعتبر ملكا مشاعا بين جميع الملاك المشتركين بخلاف الملكية المتعددة والتي تقوم على تعدد الملاكين، حيث يمتلك عدد من الأشخاص شقة واحدة يختص كل منهم بالانتفاع بها خلال مدة زمنية من السنة وتختلف مدة الانتفاع بحسب مبلغ مساهمته في هذه الملكية فقد تحدد في أسبوع أو شهر أو سنة.

فانفرق بين كلتا الملكيتين يتجلى في كون الملكية المشتركة للعقارات المبنية تقوم على تملك الشخص لأجزاء مفرزة يحق له التصرف فيها، بالإضافة إلى أجزاء مشتركة بينه و بين الملاك الآخرين، أما الملكية المتعددة فهي تقوم على الانتفاع فقط دون حق التصرف بالإضافة إلى أن الشقة المشتركة بينهم فهي مشاعة بينهم لا يمكن فرز أجزائها.

فأهم ميزة للملكية المتعددة أن المشارك يشتري حصة أو سهما في الشركة التي تبني العقار المقسم إلى شقق أو عدة منازل فردية، ويكتسب بالتالي حقا شخصيا في شغل معين أو خلال وقت معين وخلال وقت محدد في كل سنة مثلا فاتح يوليو إلى فاتح غشت كما يكتسب مشاركون آخرون حصصا أخرى من نفس الشركة، يمكنهم من شغل نفس المحل من خلال أوقات أخرى من السنة وهكذا فالتمييز بين الملكية المشتركة و الملكية المتعددة يرتكز في كون المشارك في الملكية المتعددة لا يكتسب أي حق عيني على المحل الذي ينتفع به، كما توحى بذلك هذه التسمية الخاطئة لهذا النوع من الانتفاع بالأموال العقارية فملكية كامل أجزائه تعود للشركة.¹⁵

ويكتسب المشارك فقط حقا شخصيا. يتعلق بالانتفاع بالمحل خلال وقت معين من كل سنة، ويكون مرتبطا بملكية السهم أو الأسهم التي ثبت له في رأسمال هذه الشركة وذلك بخلاف الأمر بالنسبة للملكية المشتركة. حق الملكية الخاصة يقع على أجزائه الخاصة و حق الملكية الشائع يقع على الأجزاء القابلة للاستعمال المشترك بين كل الملاك.

المبحث الثانى :

-نطاق تطبيق الملكية المشتركة و مشتملاتها.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق الملكية المشتركة و مشتملاتها.

لقد تم توسيع مجال تطبيق قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية المنظم بالقانون رقم 18.00 المغير و المتمم بالقانون 106.12 _ ليشمل العقارات المبنية المحفظة و التي في طور التحفيظ و الغير المحفظة وهذا ما سنتطرق له في (المطلب الأول) كما سنتعرض في عرضنا هذا إلى مشتملات الملكية المشتركة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نطاق تطبيق الملكية المشتركة.

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصه في الأجزاء المشتركة.

كما تسري هذه الأحكام على المجموعات والعقارات المبنية المؤلفة من عمارات أو فيلات أو محلات، متلاصقة أو منفصلة و المقسمة إلى أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشياع لمجموع الملاك .

و تسري هذه الأحكام على العقارات سواء كانت محفظة أو غير محفظة أو في طور التحفيظ.

الفقرة الأولى: نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة على الشقق والمحلات.

لقد أتى القانون الجديد لملكية الشقق و المحلات بمقتضيات مهمة تجعله يختلف في كثير من الجوانب عن ظهير 16 نونبر 1946 الملغى، ومن أهم المقتضيات توسع نطاق تطبيقها¹⁶

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى على أن القانون يسري على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق مبنية أو طبقات المشتركة ملكيتها،¹⁷ وحيث إذا عدنا إلى ظهير 16 نونبر 1946 فإنه كان يسري على تطبيق نظام ملكية الشقق على العمارات المخصصة للسكن وبعضها الآخر المخصص للاستعمال المهني و التجاري يتطلب مقتضيات أخرى خاصة يتم النص عليها في نظم الملكية الخاص بالبنائية المشتركة.¹⁸

وتخضع لأحكام هذا القانون البنايات المقسمة وفق ضوابط التعمير إلى أجزاء مفرزة و أخرى مخصصة للاستعمال المشترك، وذلك دون تمييز بين وقوعها في حي جديد أو حي عتيق،¹⁹ وسواء كانت الأرض التي عليها محفظة أو غير محفظة أو في طور التحفيظ، كذلك الإقامات المؤلفة من بنايات متلاصقة أو منفصلة و بها أجزاء مخصصة للاستعمال المشترك.²⁰

¹⁶مصطفى اشيبان ، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي الطبعة الأولى سنة 2009 ص. 84

¹⁷المادة الأولى من القانون 18.00 المتمم و المغير بالقانون 106.12 المنظم لقانون الملكية المشتركة .

¹⁸انظر المادة 10 من القانون 106.12

¹⁹مصطفى اشيبان م.س.ص. 86

²⁰مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية رقم 62 بتاريخ 13 يناير 2004 إلى المحافظين بشأن مجالات تطبيق قانون الملكية المشتركة .

الفقرة الثانية : نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة على العقارات المؤلفة من عمارات و فيلات.

إن المادة الأولى من القانون 106.12 المنظم للملكية المشتركة حدد لنا في الفقرة الثانية منه بأنه يسري على المجموعات العقارات المؤلفة من عمارات و فيلات ومحلات، فمن حيث وضعيتها فإن نظام الملكية المشتركة نص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أنه يسري هذا القانون على العقارات سواء كانت محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة، ومن هنا يتضح بأن المشرع وضع نطاق تطبيق قانون الملكية المشتركة ليشمل كافة العقارات المبنية سواء كانت محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة.²¹

ومهما كان الأمر يجب أن تكون الوضعية القانونية للعقار وضعية سليمة و ليس بها أي نزاع.²² فالأصل أن هذا القانون يطبق على العقارات المحفظة أو الخاضعة لنظام التحفيظ العقاري و الحجة في ذلك هو أن أحداث تجزئة يقتضي الحصول على رخصة إدارية يسلمها رئيس المجلس الجماعي و ذلك طبقا للقانون رقم 25.90 المعدل و المتمم بالقانون 66.12 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية .

و من خلال التوجه الذي سار عليه المشرع يتضح انه انطلق من تحليل مفاده أن إعادة الاعتبار للعقار الغير المحفظ لن يتم الأمن خلال دمج في مجموعة²³ من التشريعات بما فيها قانون الملكية المشتركة، ويعد نطاق توسيع القانون 106.12 من قبل المشرع محاولة للحد من أزمة السكن التي أصبحت تعاني منها جل المدن نتيجة تقلص الوعاء العقاري خاصة العقار المحفظ وهو مكان له انعكاس سلبي على الفئات الراغبة في الولوج إلى السكن ، ذلك أن اقتناء عقار بثمان مرتفع من قبل المستثمر الذي يرغب في بناء خاضعة لنظام الملكية المشتركة.

21 - عبد الحق الصافي، م.س.ص: 44

22 - مصطفى اشيبان م.س.ص: 86

23 - الطالب رضوان بالشقر، تطبيق القانون رقم 18.00 على العقار الغير المحفظ، بحث لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني

لسنة 2010-2011 ص 20

المطلب الثاني : مشتملات الملكية المشتركة.

تعد تقنية الملكية المشتركة للعقارات المبنية شكلا جماعيا للبناء يبيح لعدد من الملاك الاستفادة من تملك قسم في العقار المشترك، يتضمن أجزاء مفرزة و أجزاء مشتركة. فما هو معيار تمييز هذه الأجزاء؟

سندرس ذلك في فقرتين نخصص الأولى للأجزاء المفرزة، في حين نخصص الثانية الأجزاء المشتركة.

الفقرة الأولى : الأجزاء المفرزة.

من خلال استقراءنا لمقتضيات القانون 106.12 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية يتضح أن المشرع المغربي لم يورد أي تعداد للأجزاء المفرزة ولو على سبيل المثال كما فعل بالنسبة للأجزاء المشتركة، مكتفيا بالاعتماد على معيار الانتفاع الشخصي أو الخاص لتمييزها، تاركا المجال مفتوحا لنظام الملكية المشتركة ليتولى تحديد هذه الأجزاء، و ذلك للأجل صيانة حقوق جميع الملاك المشتركين وتجنب كل ما من شأنه أن يضر بهذه المصلحة.²⁴

ولدراسة الأجزاء المفرزة الخاصة لابد من التطرق لأنواعها، والتي تنقسم إلى أجزاء مفرزة مادية (أولا) ثم أجزاء مفرزة غير مادية (ثانيا).

أولاً: الأجزاء المفرزة المادية.

تعد أجزاء مفرزة الأماكن و الساحات التي يطبق عليها معيار الانتفاع الشخصي أو الخاص لكل مالك مشترك.

وعليه تدخل ضمن هذه الأجزاء المفرزة على سبيل المثال:

- الشقق و الأماكن التجارية و الحرفية و المحلات التابعة لهما (مأوى السيارات، مخازن غرف الغسيل، غرف الخدم ...) المخصصة للاستعمال الشخصي و الخاص للمالك.

- أرضية المحل المصنوعة من الزليج أو الرخام أو البلاط للإسمنت أو غيرها من المواد.

- الجدران الداخلية للمحل، أي التي تفصل بين الغرف إذا لم تكن من الأساسات اغو الجدران الحاملة للبناء .

- النوافذ الداخلية و الخارجية للمحل، و أبواب غرفه و بابها الخارجي وما تحمله هذه الأبواب من مقابض أو زجاج، و أيضا شرفاته و دعامات هذه الشرفات المعدة للاستعمال الشخصي.

- كل ما يوجد بداخل المحل من أنابيب وتوصيلات المياه و الغاز و أسلاك الكهرباء.

وكذلك التجهيزات الصحية مثل الحمامات و أحواض الغسيل و صنابير المياه وتجهيزات المطبخ، و منشآت التدفئة و التزويد بالماء الساخن المخصص للاستعمال الشخصي.²⁵

²⁴ -محمد محبوبوي المرجع السابق الصفحة 166

²⁵ محمد الوكاري - الملكية المشتركة للعقارات المبنية دراسة مقارنة طبعة الأولى 2008 دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع الرباط ص 35

وفي جميع الأحوال تعتبر كل المحتويات و الساحات الموجودة ضمن الحدود الداخلية للمحل والتي تعود ملكيتها الخاصة و استعمالها اشخصي لكل مالك مشترك من الأجزاء المفترزة لهذا نجد المشرع المغربي و على غرار المشرع الفرنسي قد أحسن صنعا عندما لم يضع تعاددا للأجزاء الخاصة، تاركا أمر تحديدها لإرادة الأطراف، و الملزمين بتضمين الملكية المشتركة وصفا مختصرا لتقسيم العقار و بيان مختلف الأجزاء المفترزة.²⁶

وتجدر الإشارة إلى انه إذا لم يتم تحديد احد أجزاء العقار ضمن الأجزاء المفترزة لجئ الملكية العائد لأحد الملاك في نظام الملكية المشتركة و بالوصف المختصر للتقسيم، فذلك لا يعني بأنها تكون مشتركة بين جميع الملاك بل يتعين في هذه الحالة اللجوء إلى معيار تمييز الأجزاء المفترزة ببحث مسألة تخصيصها للاستعمال الشخصي أو الاستعمال أو المنفعة المشتركة.²⁷

ثانيا : الأجزاء المفترزة الغير المادية:

تشكل الأجزاء المفترزة الغير المادية جزءا محددا منه الفضاء الداخلي و المواد الموجودة ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك مشترك و الذي يخضع لتصرفه، ويرى بعض الفقه الفرنسي أن العصر الحاضر عرف عدة ثغرات في تقنيات البناء فقد أصبح حق الهواء موضوعا جوهريا للملكية العقارية على اعتبار أن العمارة تقسم إلى عدة محلات عائدة للمالكين المشتركين، ذلك أن مالك الشقة يستعمل الفضاء دون الجدران سواء للسكن أو لمزاولة التجارة أو غيرها من الأنشطة.

ورغم أن المشرع المغربي لم ينص على حق الهواء في القانون 106.12 فان قانون الالتزامات و العقود قد منح للمالك المشترك حق التصرف في الأجزاء المحددة من الهواء العمودي كما أجاز للمشتري حق البناء فيه لكن شريطة تحديد طبيعة البناء.

وتبقى الأجزاء الغير المادية بمثابة حق عيني ولو لم ينص عليه نظام الملكية المشتركة أو ظهير 3 اكتوبر 2002، لكن بالرجوع إلى البند العاشر من الفصل 8 من ظهير 2 يوليوز 1915 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة، فان حق الهواء من الحقوق الإسلامية المعتبرة قانونا حقوقا عينية و المعتبرة بدورها عقارا بحسب المحل الذي تنسب إليه، وهو ما يؤدي إلى تكريس فكرة الملكية الخاصة للجزء المفترز الغير المادي.

الفقرة الثانية: الأجزاء المشتركة.

تنص المادة 3 من القانون 106.12 الموماً إليه سابقا على انه " تعتبر أجزاء مشتركة من العقار الأجزاء المبنية أو الغير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعضا منهم "

وإذا كانت الأجزاء المشتركة تعتبر كنه الملكية للعقارات المبنية ، فانه كان من الطبيعي أن تحظى بأهمية بالغة من قبل المشرع المغربي، الذي عمل على تنظيمها بشكل مفصل، حيث قام بتحديد

²⁶عبد الحق صافي مرجع سابق الصفحة 47

JAN_MAROC-LEMASSON-COPROPRIETE ET ADMINISTION DES IMMEUBLES –DOSSIER PEDAGOGIQUE POLYOPIE-P-²⁷

27-NONNOTE

أنواعها، فجعل بعضها أصليا حيث يقوم شيوعها بشكل إجباري وجعل البعض الآخر مكملا حيث يمكن أن تكون غير مشتركة، لذلك سنقوم بعرض الأجزاء المشتركة الأصلية (أولا) ثم الأجزاء المشتركة المكملية (ثانياً).

أولاً: الأجزاء المشتركة الأصلية.

تضمنت المادة الرابعة في فقرتها الأولى تعداداً أمراً لمجموعة من الأجزاء المشتركة، وعبرت عن ذلك عندما نصت على أنه "تعد أجزاء مشتركة..." ويهدا الخصوص يرى بعض الفقه بان هناك عاملين اثنين يفسران الطابع الأمر لهذا التعداد: أولهما حماية مصالح الملاك المشتركين في مواجهة المنعش العقاري أو المبادر بالتقسيم الذي يمكن أن يتعسف باشتراطه في نظام الملكية المشتركة الانفراد بملكية أحد الأجزاء المشتركة، والثاني ضمان مصالح أقلية الملاك المشتركين،²⁸

وقد اعتبر المشرع هذه الأجزاء أصلية حيث يكون شيوعها بين جميع الملاك إجبارياً بدون حاجة إلى تنصيب على ذلك في سجلات الملكية وحتى بوجود اتفاق مخالف، ويمكن إجمال هذه الأجزاء في الأصناف التالية:

- أجزاء يتوقف عليها البناء وهي: الأجزاء التي تؤمن ثبات ومتانة العقار المشترك وحفظه، وذلك وفقاً لما تقتضي به التقنيات الحديثة لأساليب التعمير،²⁹

- ويندرج ضمن هذا الإطار بالخصوص: الأرض، هيكل العقار والأساسات والجدران والحوارج الفاصلة بين شقتين أو محلين.

عناصر التجهيز: تضم بالخصوص المصاعد المخصصة للاستعمال المشترك والمداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك وآلات التدخين الجماعية، وجميع القنوات عدا تلك الموجودة داخل الطبقات والشقق والمحلات وجهاز مكيف الهواء المشترك وجهاز دفع الماء إلى الطبقات العليا، وهوائي الراديو والتلفاز الجماعي، وكذلك السطوح المعدة للاستعمال المشترك، إلى غير ذلك من عناصر التجهيز المشتركة التي تتوفر عليها الإقامات الحديثة بما فيها الأجزاء الملحقة بها.³⁰

ثانياً: الأجزاء المشتركة المكملية.

لقد نصت الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون رقم 106.12 على ما يلي: "تعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في سندات الملكية أو في حالة وجود تعارض بينهما:

- الساحات و الحدائق

- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي

²⁸ محمد الوكاري.س.ص40

²⁹ عبد الحق صافي ، م.س ر ص57

³⁰ محمد الوكاري . م.س.ص61

وبصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا، أو تقضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

وقد سميت هذه الأجزاء أجزاء مشتركة مكملة، لأنها ليست شائعة بصفة أمرة حيث يمكن أن تنص سندات الملكية على عدم شيوعها.

و بهذا يكون موقف المشرع المغربي منسجما إلى حد كبير مع قواعد البناء الحديثة التي تجعل أغلب المكونات ومرافق تجهيزات الإقامة المعاصرة بمثابة أجزاء مشتركة.³¹

- خاتمة -

تأسيسا على ما سبق، يمكن القول أن نظام الملكية المشتركة يعتبر وسيلة قانونية تساعد الملاك المشتركين على إحلال نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك المشتركين وبين المصالح الجماعية للملكية المشتركة، ومن هنا يأتي الدور الأساسي الذي يلعبه نظام الملكية المشتركة، كما يتضح أن المشرع المغربي من خلال قانون الملكية المشتركة 18.00 المغير والمتمم بمقتضى القانون 106.12 عمل على تنظيم الجوانب التي تهم هذا النظام أي نظام الملكية سواء من حيث مضامين هذا النظام أو الجهة المكلفة بوضعه أو إيداعه حيث يصبح حجة قاطعة وسندا قانونيا في مواجهة المالكين والغير على ما يتضمنه من حقوق والتزامات، وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة، وكذلك تحديد الغرض المعدة له هذه الأجزاء، كما يمكن أن يواجه به كلما تملص من المساهمة في التحميلات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة، والجدير بالذكر أن قانون الملكية المشتركة أتى بمقتضيات جوهرية، ويعتبر بمثابة الميثاق الجماعي لملاك الشقق والطبقات والمحلات، ولا بد من احترام مقتضياته من خلال الأهمية البالغة التي يحظى بها هذا النظام سواء ما يتعلق بالجهة التي تضبط طبيعته القانونية ومضمونه أو المسطرة الواجبة التطبيق لصيرورته. ومن هنا نطرح التساؤل التالي:

هل فعلا تحقق هدف المشرع في ضبط علاقات الملاك من خلال الإلزامية المنصوص عليها في المادة 8 من القانون 18.00 المغير والمتمم بمقتضى القانون رقم 106.12؟.

لائحة المراجع

- محمد محبوبي، أساسيات في أحكام الشهر العقاري والحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغربي مطبعة المعارف الجديدة .
- عبد الحق الصافي، ملكية الشقق في التشريع المغربي مطبعة النجاح الجديدة .
- إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق القانون رقم 39.08 مطبعة المعارف الجديدة الرباط طبعة 2013.
- محمد الوكاري الملكية المشتركة للعقارات المبنية- دراسة مقارنة بين التشريع المغربي والتشريع الفرنسي.
- الدواني الفواكه. لأحمد بن عنيـم بن سالم النفراوي ص، 165 حق الملكية لعبد المنعم فرح الصدد، شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابلي الحلبي و أولاده طبعة 1967 . طبعة الأولى 2008 دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الرباط.
- مصطفى اشييان، تنظيم الملكية المشتركة في التشريع المغربي الطبعة الأولى سنة 2009 .
- الطالب رضوان بالشقر، تطبيق القانون رقم 18.00 على العقار الغير المحفظ، بحث لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني لسنة 2010-2011.

-JAN_MAROC-LEMASSON-COPROPRIETE ET ADMINISTION DES IMMEUBLES –DOSSIER PEDAGOGIQUE
POLYOPIE-P-27-NONNOTE

Sommaire

الفهرس

المقدمة.....2

المبحث الأول : مفهوم الملكية المشتركة و تمييزها عن المؤسسات المشابهة لها..3

- 4.....المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة.
- 4.....الفقرة الأولى: تعريف الملكية المشتركة.
- 5.....الفقرة الثانية: خصائص الملكية المشتركة.
- 5.....المطلب الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن الملكيات المشابهة.
- 5.....الفقرة الأولى : تمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن الملكية الشائعة.
- 7.....الفقرة الثانية : تمييز الملكية المشتركة للعقارات المبنية عن الملكية المتعددة.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق الملكية المشتركة و مشتملاتها.....8

- 9.....المطلب الاول : نطاق تطبيق الملكية المشتركة.
- 9.....الفقرة الأولى: نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة على الشقق و المحلات.
- 10.....الفقرة الثانية : نطاق تطبيق نظام الملكية المشتركة على العقارات المؤلفة من عمارات و فيلات.
- 11.....المطلب الثاني : مشتملات الملكية المشتركة.
- 11.....الفقرة الأولى : الأجزاء المفروزة.
- 11.....أولا : الأجزاء المفروزة المادية
- 12.....ثانيا : الأجزاء المفروزة الغير المادية :
- 12.....الفقرة الثانية: الأجزاء المشتركة.
- 13.....أولا: الأجزاء المشتركة الأصلية.
- 13.....ثانيا: الأجزاء المشتركة المكملة.

- خلاصة:.....15

لائحة المراجع.....16