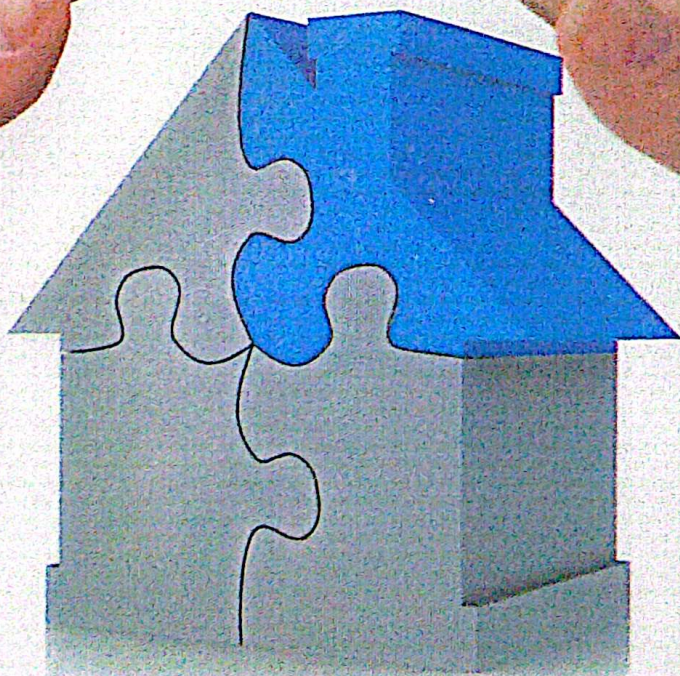


النظام القانوني للملكية المشتركة

إعداد

مريم تومي
أستاذ القانون المدني
الجزائر



دار الكتاب الحديث

7	المقدمة
13	الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة
16	المبحث الأول: نشأة الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية
16	المطلب الأول: التطور التاريخي لتشريع الملكية المشتركة في الجزائر
17	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي
18	الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي
21	الفرع الثالث: مرحلة ما بعد الاستقلال
28	المطلب الثاني: تعريف الملكية المشتركة
28	الفرع الأول: التعريف اللغوي
29	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي
34	المطلب الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن الأنظمة المشابهة
34	الفرع الأول: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة
41	الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق
44	المطلب الرابع: طبيعة حق المالك الشريك على حصته
45	الفرع الأول: موقف الفقه
49	الفرع الثاني: موقف المشرع والقضاء الجزائريين
50	المبحث الثاني: شروط تطبيق الملكية المشتركة
51	المطلب الأول: الحالة المادية والقانونية للعقار

51	الفرع الأول : الحالة المادية للعقار
54	الفرع الثاني : الحالة القانونية للعقار
55	المطلب الثاني : تجزئة العقار
56	الفرع الأول : معيار تمييز أجزاء العقار
57	الفرع الثاني : الأجزاء الخاصة للعقار
62	الفرع الثالث : الأجزاء المشتركة للعقار
71	المبحث الثالث : وسائل تعيين أجزاء الملكية المشتركة
71	المطلب الأول : الجدول الوصفي للتقسيم
72	الفرع الأول : مفهوم الجدول الوصفي للتقسيم
78	الفرع الثاني : إعداد الجدول الوصفي للتقسيم
84	الفرع الثالث : تعديل الجدول الوصفي للتقسيم
85	المطلب الثاني : نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
85	الفرع الأول : أهمية النصيب في الأجزاء المشتركة
88	الفرع الثاني : تحديد وحساب النصيب في الأجزاء المشتركة
90	خاتمة الفصل الأول
93	الفصل الثاني : إدارة الملكية المشتركة
96	المبحث الأول : نظام الملكية المشتركة
96	المطلب الأول : ماهية نظام الملكية المشتركة
97	الفرع الأول : تعريف نظام الملكية المشتركة

98	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة
100	الفرع الثالث : مضمون نظام الملكية المشتركة
103	المطلب الثاني : حجية نظام الملكية المشتركة
104	الفرع الأول : شهر نظام الملكية المشتركة
105	الفرع الثاني : إلزامية نظام الملكية المشتركة
107	المبحث الثاني : الجمعية العامة
108	المطلب الأول : مفهوم الجمعية العامة والعضوية فيها
108	الفرع الأول : مفهوم الجمعية العامة
113	الفرع الثاني : العضوية في الجمعية العامة
118	المطلب الثاني : مهام الجمعية العامة
118	الفرع الأول : دور الجمعية العامة
120	الفرع الثاني : حدود سلطات الجمعية العامة
122	المطلب الثالث : إعداد الجمعية العامة
123	الفرع الأول : الاستدعاء
124	الفرع الثاني : جدول الأعمال
125	المطلب الرابع : إجراءات انعقاد الجمعية العامة
125	الفرع الأول : سير الأعمال
129	الفرع الثاني : اتخاذ القرارات وتسجيلها
134	المبحث الثالث : المتصرف في الملكية المشتركة

134	المطلب الأول : تعريف منصب المتصرف
135	المطلب الثاني : تعيين المتصرف وإنهاء مهامه
136	الفرع الأول : تعيين المتصرف
139	الفرع الثاني : إنهاء مهام المتصرف
143	المطلب الثالث : مهام المتصرف
143	الفرع الأول : تسيير المتصرف للعقار
146	الفرع الثاني : سلطة المتصرف
149	خاتمة الفصل الثاني
153	الفصل الثالث : آثار الملكية المشتركة
156	المبحث الأول : الحقوق والواجبات في الملكية المشتركة
156	المطلب الأول : الحقوق في الملكية المشتركة
157	الفرع الأول : حقوق المالك الشريك على جزئه الخاص
169	الفرع الثاني : حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة
175	المطلب الثاني : واجبات الملاك الشركاء
175	الفرع الأول : واجبات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة
186	الفرع الثاني : واجبات المالك الشريك تجاه بقية الملاك الشركاء
192	المبحث الثاني : حماية الملكية المشتركة
192	المطلب الأول : تحديد المسؤولية
193	الفرع الأول : مسؤولية جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له

195	الفرع الثاني : المسؤولية الفردية للمالك الشريك
198	الفرع الثالث : مسؤولية موظفي الجمعية العامة
206	المطلب الثاني : التنازع في الملكية المشتركة
207	الفرع الأول : اختصاص النظر في المنازعات
208	الفرع الثاني : الدعاوى القضائية في الملكية المشتركة
215	خاتمة الفصل الثالث
218	الخاتمة
231	المراجع والمصادر

هذا الكتاب



يحوي موضوعا تظهر أهميته في تطور الحاجة للبناءات ذات الاستعمال الجماعي، كالعمارات التي تمثل الصورة الأكثر شيوعا لها، كما أنه يهدف إلى بعض من الدوافع الموضوعية والتي تمثلت أساسا في الوضعية الملموسة التي آلت إليها معظم الملكيات المشتركة إن لم أقل كلها، ومظاهر انعدام الصيانة وإهمال المالكين للعمارات والواجبات الملقاة على عاتقهم، وعطفاً على ما تقدم فإن له أيضاً بعض الأهداف العملية والتي تجسدت من خلال دراسة موضوع النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر لمحاولة الوقوف عند أهم مواطن الخلل التي يعرفها هذا النظام، وصولاً إلى:

- إصلاح النظام القانوني للملكية المشتركة.
- إظهار أن المالك الشريك أو الشاغل، ورغم تمتعه بأحكام الملكية الفردية داخل جزئه، إلا أنه محكوم عليه بالتعايش مع الآخرين في كنف أحكام الشيوع، وعليه يكون كل من يهمل العقار عالماً بحقوقه وواجباته.
- السعي لإيجاد الحلول بإبداء المقترحات بغية المحافظة على هذه الثروة العقارية الهامة.
- إظهار الشروط القانونية لتطبيق هذه الوضعية.
- عدم جعل قانون الملكية المشتركة ميداناً خاصاً لمن لهم دراية بالموضوع كالإدارات مثلاً، إذ إن موضوعه يهم الجميع.