الهيئة الوطنية للمحامين الفرع الجهوي بتونس



محاضرة ختم تمرين ملكبة الطبقات

المشرف على التمرين الأستاذ المنصف

الأستاذ عبد الكريم راجح

المحاضر الأستاذة ماجدة الحفصى عوينتي الباروني

السنة القضائية 2011/2010

شکر خاص

يسعدني في نماية فترة تربطي أن أعبر
غن عميق إمتناني وشكري إلى الأستاذ
المنطق الباروني على رحابة صدره وحسن
تأطيره.

كما لا يغوتني أن أشكر الأستاذ عبد الكريم راجع الذي رافق خطواتي الأولى في مصنة المحاماة.

الإهداء

إلى أسرة المحاماة التي أعتز بالإنتساب إليها إلى والدي الأكرمين إلى زوجي العزير إلى إبني محمد عزيز إلى عائلتي وأصدقائي أهدى هذا العمل أهدى هذا العمل

المقدمة

أصبح البناء العمودي شكلا طاغيا في المعمار الحديث لما يوفره من إيجابيات خاصة في ظل تتاقص الأراضي الصالحة للبناء وإرتفاع ثمنها وزحف المناطق العمرانية على حساب الأراضي الصالحة للزراعة والمناطق الخضراء والغابات هذا بالإضافة إلى تدني تكلفة هذا النوع مقارنة بالبناء الأفقي إذ تتخفض تدريجيا كلفة الأسس والأرض وقد تزايد اللجوء إلى البناء العمودي عقب الحرب العالمية الثانية وفي مرحلة إعادة الإعمار بالدول المتضررة من الحرب خاصة في ظل تزايد أزمة السكن والحاجة الملحة إلى المرافق التجارية والإدارية.

ويمكن إستخلاص تعريف لملكية الطبقات من أحكام الفصل 85 م.ح.ع الذي يحدد مجال إنطباق الأحكام المتعلقة بملكية الطبقات على العمارة أو مجموعة العمارات المملوكة لعدة أشخاص والمشتملة على عدة طبقات أو شقق أو محلات تجارية أو مهنية أو غيرها، كما تنطبق هذه الأحكام على المركبات العقارية التي تكوّن وحدة معمارية متكاملة تختص بأجزاء ومرافق مشتركة.

ونستخلص من هذا التعريف أن مفهوم ملكية الطبقات يتطلب 3 شروط أولها أن يكون العقار عمارة وهي مبدئيا كل بناء يتجاوز الطابق الأرضي، أما الشرط الثاني فهو توفر أجزاء مشتركة ومشاعة إلى جانب الأجزاء المفرزة وهي جميع الأجزاء المشتركة بين جميع الأجزاء المفرزة بحكم الهيكلة المعمارية والتي يعود حق استعمالها لكافة المالكين أو تقتضي طبيعة البناء أن تكون مشتركة، ويعتبر توفر الأجزاء المشتركة والمشاعة المعيار الأساسي في انطباق نظام ملكية الطبقات، ويتمثل الشرط الثالث في تعدد المالكين حيث يشترط الفصل 85 أن يملك الأجزاء المفرزة داخل العمارة شخصان فأكثر، بغطع النظر عما إذا كان الجزء المفرز الواحد ملكا لشخص واحد أو أكثر، لكن يجب التأكيد على أن غياب تعدد الملكين لا ينفي عن العمارة صبغتها تلك على اعتبار أن الأجزاء المشتركة والمشاعة توجد لارتباطها بالهندسة المعمارية للعقار التي تغرضها بإنشاء أجزاء مفرزة, ولا يهم في ذلك أن تكون لمالك واحد أو أكثر.

ووجود الأجزاء والمرافق المشتركة هو معيار التفرقة بين ملكية الطبقات وما سواها من الملكيات الجماعية وقد أكد فقه القضاء هذا المبدأ كما يلى "حيث إتضح أن الدعوى

تهدف إلى قسمة دار عربي يعتلوها علو وطابق جزئي بين أخوين مما يخرج النزاع عن ملكية الطبقات والتي تتعلق بملكية عدة أشخاص لعمارة واحدة وما ينوب كل واحد منهم من الأجزاء المشتركة بإعتبارها غير قابلة للقسمة"1

وقد عرفت تونس هذا الشكل من البناء منذ العصر البربري (القصور بالجنوب التونسي) قبل أن يتدعم في نهاية القرن 19، وقد عرف التنظيم التشريعي للبناء العمودي بدوره تطورا مرّ بخمس مراحل أساسية:

المرحلة الأولى بدأت مع صدور قانون غرة جويلية 1885 المتعلق بالملكية العقارية والذي جاء في الفصل 173 منه أنه إذا إشتملت العمارة على عدة طبقات يملكها عدة أشخاص فإن الجدران والشقق تكون على كاهل جميع المالكين وأن مالك كل طبقة يقيم الأرضية التي يمشي عليها وأن مالك الطابق الأول يقيم المدارج التي توصله إلى طابقه وأن مالك الطابق الثاني يقيم المدارج التي توصله إلى طابقه إنطلاقا من الطابق الأول وهكذا... وقد تأسس نظام ملكية الطبقات على ملكية مركبة للطوابق مع جملة من الإرتفاقات التي تخول الإستعمال المشترك للأجزاء المشتركة مثل المدارج والممرات التي تضل ملكا لمن أقامها ولكن بقية المالكين لهم حق إرتفاق يمكنهم من إستعمالها للوصول إلى ملكياتهم.

المرحلة الثانية جاءت بعد الإستقلال بصدور الأمر العلي المؤرخ في 19 فيفري 1957 والمتعلق بتنظيم القانون الأساسي المتعلق بالملكية المشتركة للعمارات المنقسمة إلى طوابق والذي ينطبق حسب فصله الأول فقط على العقارات المسجلة وقد غير الفصل 10 مفهوم ملكية الطبقات ففرّق بين الأجزاء الخاصة مثل الطوابق والشقق التي تكون ملكيتها خاصة بكل مالك والأجزاء المشتركة مثل المدارج والمصاعد والممرات وأرض العمارة والتي تكون ملكيتها مشتركة بين كل المالكين.

المرحلة الثالثة جاءت بصدور مجلة الحقوق العينية بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والذي ألغى القانون العقاري لسنة 1885 وكذلك أمر 1967 والذي أدمجت أحكامه بالباب المتعلق بملكية الطبقات (الفصول 85 إلى 102) ولكنه مفهوم التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة بقي دون تغيير.

 $^{^{-1}}$ قرار تعقيبي مدني عدد 29382 بتاريخ 31 مارس 2005، نشرية محكمة التعقيب لسنة $^{-1}$ القسم المدني، ص 307. (ملحق عدد 4)

المرحلة الرابعة جاءت متأخرة بمقتضى القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في المرحلة الرابعة جاءت متأخرة بمقتضى القانون عدد 68 لسنة 1997/10/27 والذي وإن لم يغير مفهوم ملكية الطبقات فإنه أدخل تحويرا على إدارتها وخاصة الأجزاء المشتركة إذ لوحظ بعد إنتشار البناء العمودي أن الأجزاء المشتركة لا تتلقى أي صيانة أو تعهد لعدة سنوات مما يؤدي إلى إنهيار بعضها مع ما يشكله ذلك من مخاطر على المتساكنين والمارة، هذا بالإضافة إلى الآثار الجمالية والبيئية لقلة الصيانة والتعهد فأعاد المشرع تنظيم الهياكل المكلفة بإدارة الأجزاء المشتركة وهي نقابة المالكين وتحسين نظام الإشتراك في الملكية لضمان تعهد هذه الأجزاء.

المرحلة الخامسة هي في الواقع نتيجة لإدراك المشرع لعدم نجاح تتقيح 1997 في تفادي المظاهر السلبية المذكورة آنفا فتدخل بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 لإحداث مؤسسة النقيب العقاري المحترف لضمان عدم حصول فراغ على مستوى هياكل إدارة ملكية الطبقات بسبب إشكاليات التطبيق.

ورغم تكرار تدخل المشرع في عدة مناسبات إلا أن النظام القانوني لملكية الطبقات لا يزال منقوصا ويطرح إشكاليات جمة على مستوى التطبيق وهو ما يعطي للموضوع أهمية نظرية وأخرى تطبيقية.

فمن جانب نظري، تعتبر ملكية الطبقة حالة من حالات الشيوع في الملكية حيث نظمتها مجلة الحقوق العينية ضمن الباب الثالث من الجزء الثاني المعنون "الشيوع" ضمن العنوان الثاني المتعلق بحق الملكية، ولكن ملكية الطبقات في الواقع تمثل نظاما قانونيا منفردا متفردا هو خليط بين الملكية الخاصة والملكية المشاعة إذ أن المالك يملك منابا مفرزا يتمثل في شقته أو محله ومنابا مشاعا في بقية أجزاء العمارة فملكية الأجزاء المشتركة تخضع لأحكام الملكية المشاعة حسب صريح الفصل 86 م.ح.ع مع مراعاة بعض الخصوصيات ومنها أن ملكية الطبقات تتعلق بحالة شيوع وجوبي وهي إستثناء للفصل 71 م.ح.ع الذي ينص أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع طالما أنه لا يمكن قسمة المشاع وهي الأجزاء المشتركة التي يحجر الفصل 100 طلب قسمتها أو بيعها منفردة.

الأهمية التطبيقية للموضوع تكمن حتما في مجال تدخل المحامي وسنركز هنا على نقطتين تتعلقان بالتسجيل العقاري وتحرير الصكوك، فإذا إعتبرنا أن ملكية الطبقات هي ملكية مشاعة فقد يتبادر إلى الذهن أن تسجيلها سيتم كتسجيل سائر العقارات المملوكة

على الشياع إذ يكفى إدراج أسماء كل المالكين في رسم عقاري واحد وبيان نسب إستحقاقهم دون إفراز مناب كل واحد منهم وهو أمر قد يصعب تطبيقه على العمارات إذ أن المحامي والحالة تلك سيكتفي بتسجيل الأرض التي أقيمت عليها العمارة وهو أمر لا يستقيم إذ أن العمارة هي أكثر من مجرد أرض دون نسيان أن مالك شقة في عمارة يملك في الواقع منابا مفرزا ومحددا وقد يصعب إقناعه بأن يحشر أسمه في الرسم العقاري وسط كوكبة من المالكين دون تحديد ما هو راجع إليه بدقة وهو ما يتطلب عملا شاقا على مستوى تحديد نسب الإستحقاق ضمن الرسم العقاري بالنسبة للأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة. ومشاكل التسجيل تجرنا للحديث عن تحرير الصكوك المتعلقة بالعمارات المسجلة وهي من إختصاص المحامي فإذا كانت غير مقسمة أي في حالة وجود رسم عقاري واحد لكامل العقار وسنجد في أغلب الحالات أنه يتعلق بأرض بيضاء أقيمت فوقها عمارة فكيف للمحامى المحرر في حالة بيع شقة أو محل أن ينفذ الواجبات المحمولة عليه حسب مجلة الحقوق العينية وخاصة الفصل 377 ثالثا من مجلة الحقوق العينية كالإطلاع على الرسم تقديم الصك للتسجيل بالقباضة والترسيم إذ كان الرسم العقاري متعلقا بكامل العمارة في حين يقتصر المبيع على جزء مفرز ولكنه في الآن نفسه مشاع طالما أن نسبة الإستحقاق من كامل الرسم العقاري غير واضحة، هذا دون الحديث عن مشكلة الرسوم المجمدة، وهذه الوضعيات تنبع من خصوصية ملكية الطبقات وهو ما يطرح الإشكالية التالية:

كيف يمكن تنظيم ملكية الطبقات بإعتبارها حالة من حالات الشيوع والحال أنها تشتمل في الواقع على منابات مفرزة ومحددة؟

ويتجه البحث للإجابة على هذه الإشكالية إلى بيان خصوصيات ملكية الطبقات إذ أنها ورغم تنظيمها صلب الباب المتعلق بالشيوع فإنها تشتمل على أجزاء مشتركة وهي التي تخضع في الواقع لحالة الشياع وأجزاء مفرزة تتمثل في الشقق أو المحلات أو الطبقات والتي تخضع لقواعد الملكية الخاصة على أن خصوصية حق الملكية في ملكيات الطبقات تكمن في العلاقة بين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة (الجزء الأول) هذا بالإضافة إلى أن مالك الجزء المفرز يملك منابا في الأجزاء المشتركة وإذا إعتبرنا أن المالك له حقوق على جزئه الخاص وهو حر في التصرف فيه وإدارته فإن المالك لمناب في الأجزاء المشتركة له حقوق فيها وله أيضا رأي في إدارتها وعليه واجبات تخص تعهد

وصيانة هذه الأجزاء وهو ما ينتج خصوصيات على مستوى إدارة ملكية الطبقات (الجزء الثاني)

الجزء الأول

خصوصية حق الملكية في ملكية الطبقات الطبقات

تكمن خصوصية حق الملكية في ملكيات الطبقات في العلاقة بين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة والتي تخضع إلى نظام ملكية خاص للأجزاء المفرزة والمشتركة (المبحث الأول) يمزج بين المفرز والمشاع وهذا النظام يؤثر أساسا على الوضعية العقارية لكامل ملكية الطبقات (المبحث الثاني)

المبحث الأول: نظام ملكية الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

تشتمل العمارة على أجزاء خاصة وهي الطبقات والشقق وعلى أجزاء مشتركة وهي بقية المكونات المعدة للإستعمال الجماعي وقد وضع المشرع قاعدة للتفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة (الفقرة الأولى) على أن التفرقة في الواقع لا تنفي وجود علاقة تبعية بين مكونات ملكية الطبقات (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: قاعدة التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

تمثل قاعدة التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في معيار تشريعي للتمييز بينها (أ) ويمثل المبدأ الذي يمكن مخالفته في حالة إستثنائية (ب)

أ- المبدأ: معيار التفرقة

ينص الفصل 85 م ح ع مثلما وقع تنقيحه بمقتضى القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 1997/10/27 أنه: " إذا كانت العمارة أو مجموعة العمارات ملكا لعدة أشخاص ومشتملة على عدة طبقات أو شقق أو محلات تجارية أو مهنية أو غيرها عدوا شركاء في ملكية الأرض المقام عليها البناء وفي أجزائه المشتركة غير المعدة للإستعمال الخاص لأحدهم أو لمنفعته... "

ونلاحظ من هذا التعريف معيار تفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وهو معيار "الإستعمال" فالأجزاء الخاصة هي الاجزاء المعدة لإستعمال المالك لوحده دون بقية الشركاء وتشمل الطبقات والشقق والمحلات أما الأجزاء المشتركة فهي الأجزاء غير المعدة للإستعمال الخاص بأحد المالكين أو لمنفعته بل هي معدة لإستعمال كل المالكين ولا يمكن أن يستبد أحدهم بها لمنفعته الخاصة.

وبالإضافة إلى هذا المقياس أعطى المشرع في نفس الفصل أمثلة من الأجزاء المشتركة وهي أولا الأرض المقام عليها البناء المذكورة بالفقرة الأولى من الفصل 85 والأجزاء المذكورة بالفقرة الثانية من نفس الفصل وهي "أجزاء المباني وكذلك الأراضي والمساحات والفضاءات والممرات والمعابر والتجهيزات والقنوات وبيوت الحراسة والمصاعد والمدارج والسطوح والصحون وغيرها من الأجزاء والعناصر المخصصة لإستعمال أو لمنفعة كافة الشركاء أو بعضهم"

وتقتضي هذه التفرقة إبداء بعض الملاحظات أولها أن المشرع كان بإمكانه أن يكتفى بمعيار موضوعي أي النظر لما أعد له الجزء لإعتباره خاصا أو مشتركا بدلا من

إعطاء أمثلة قد لا تكون دقيقة أو تعبر عن حقيقة الوضع فالفقرة الثانية تعتبر من قبيل التزيد خاصة وأن المشرع قد ختمها بعبارة "وغيرها من الأجزاء والعناصر المخصصة لإستعمال أو لمنفعة كافة الشركاء أو بعضهم" أي أنه عاد إلى المعيار الذي ذكره في الفقرة الأولى والذي كان بإمكانه أن يكتفي به بدلا من ذكر أجزاء قد تكون خاصة وقد تكون مشتركة فالفيصل فيها هو معيار "الإستعمال الخاص أو المشترك"

وثانيها أن معيار النظر لما أعد له الجزء لإعتباره خاصا أو مشتركا لا يبدو دقيقا وموضوعيا حيث أن أحد المالكين يمكن مثلا أن يغير صبغة أحد الأجزاء المشتركة ويعتبره معدا للإستعمال الخاص كأن يقيم مأوى لسيارته في حديقة العمارة ويستبد بإستعماله وهو ما يضع معيار الإستعمال على المحك إذ قد يظل الجزء مشتركا نظريا ولكنه غير ذلك في الواقع.

وقد طبق فقه القضاء هذا المعيار في قضية تمثلت وقائعها في قيام الطاعنة طالبة إلزام مالك الطابق الأول من بناية من طابقين بالسماح لها بتركيز هوائي بسطح البناية إستنادا لى أحكام الفصل 85 الذي يعد السطح من الأجزاء المشتركة، فردت محكمة التعقيب طعنها بالقول: "إن من شروط إندراج سطح محل ضمن الأجزاء المشتركة وجود مدخل موحد للرسوم العقارية ومدارج موحدة تفضي من الطابق السفلي إلى سطح العقار "2 وهذا الموقف يبدو وجيها إذ أنه يميز بين ملكية الطبقات القائمة على وجود أجزاء مشتركة وحقوق كاملة على هذه الأجزاء وملكية السفل والعلو التي توجد فقط حق إرتفاق موظف على عقار لفائدة آخر 6

ب- إستثناء معيار التفرقة

وضع الفصل 85 إستثناء لمعيار التفرقة بين الأجزاء الخاصة والمشتركة ويتمثل في النص على خلاف ذلك بسند التملك أي أنه يمكن لأحد المالكين أن ينص بسند التملك على ملكية جزء خارج عن شقته أو محله أي أن جزءا قد يبدو من الأجزاء المشتركة ولكنه في الواقع جزء خاص بأحد المالكين أو بعضهم.

مدنى عدد 2147 بتاريخ 26 سبتمبر 2006، نشرية محكمة التعقيب 2006، القسم المدنى، ص1.(الملحق عدد 5)

 $^{^{-3}}$ البشير محمود، "النظام القانوني للعقارات المقسمة إلى طوابق: السفل والعلو" مجلة الأخبار القانونية، عدد 81/80 ديسمبر 2009، -3

وهو ما يدل على أن معيار التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء مشتركة مبني على قرينة بسيطة فالمالكون يمكنهم الإتفاق على تحدي الأجزاء الخاصة أو المشتركة للعمارة دون الإعتماد على المعيار الذي يحدده الفصل 85 كأن يقسموا سطح العمارة إلى أجزاء خاصة يتبع كل منها أحد الشقق كما أن الباعث العقاري مثلا يمكنه أن يخصص مكانا بالمأوى لكل شقة فالمأوى رغم أنه في الأصل من الأجزاء المشتركة ولكنه قد يقع تقسيمه إلى أمكنة او أجزاء يرتبط كل منها بأحد الأجزاء الخاصة.

على أن الباعثين العقاريين يتعسفون عادة في إستغلال الإستثناء الوارد بالفصل 85 إذ يبيعون للمشتري الشقة ومكانا بالمأوى بل ويقع إحتساب الأجزاء المشتركة إذ أن المشتري الذي يتملك بشقة مساحتها 100 متر مربع ويدفع ثمنها بحساب المتر المربع يجد أنه قد تحصل في الواقع على 90 مترا والحال أنه دفع ثمن 100 متر فالباقي هو مساهمته في الأجزاء المشتركة التي تبقى مشتركة رغم أنه قد وقع دفع ثمنها من قبل المالكين ولكنه لا يمكن لأحد منهم الإستئثار بملكيتها حتى وإن وقع التنصيص على ذلك بعقد البيع.

وإرادة المالكين في وصف الأجزاء بأنها خاصة أو مشتركة ليست مطلقة بدورها إذ أن معيار الإستعمال لا يخلو من منطق يجعل بعض الأجزاء مشتركة بطبيعتها ولا يمكن جعلها خاصة إذ أن المالكين يمكن أن يتفقوا على قسمة المأوى وتخصيص مكان لكل مالك شقة وجعله ملكا له وتابعا لشقته ولكنه لا يمكنهم ذلك بالنسبة للمدارج أو أرضية العمارة التي لا يتصور أنها قابلة لأن تكون من الأجزاء الخاصة.

ولكن مبدإ التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة لا ينفي وجود صلة بينها وتتمثل في تبعية الأجزاء الخاصة للأجزاء المشتركة.

الفقرة الثانية: تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة

لم يفرق الفصل 85 م ح ع بين الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات بل جعلها صنفا واحدا يخضع لنظام قانوني موحد إذ أن مالك شقة بالطابق الأرضي يشترك في ملكية المدارج والمصاعد رغم أنه لا يستعملها للوصول إلى شقته وملك شقة بالطابق الثالث مثلا يشترك في ملكية أرضية العامرة رغم أنه لا يلامسها، وهو ما يبرز الرابطة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة فكل من يملك جزاء خاصا مهما كانت نسبته يعتبر شربكا في

الأجزاء المشتركة، وتنتج عن ذلك حالة شيوع الأجزاء المشتركة (ب) بسبب القواعد المجسمة لتبعية الأجزاء المشتركة (أ) للأجزاء الخاصة.

أ- القواعد الجسمة لتبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة

تضع م.ح.ع مجموعة من القواعد التي تجسم تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة وأول هذه القواعد ما جاء بالفقرة 2 من الفصل 87 الذي ينص على أن "حقوق المالك في الأجزاء المشتركة تقدر بنسبة الجزء المفرز الذي له بالعمارة" فتحديد الأجزاء المشتركة يتم بالرجوع إلى الأجزاء المفرزة أي أن من يملك شقة تمثل عُشر العمارة يشترك في ملكية عشر الأجزاء المشتركة على أن المالكين يمكن أن يتفقوا على قاعدة مخالفة لتحديد نسبة حقوق المالك في الأجزاء المشتركة مثل موقع الشقة أو المحل (الطابق) أو طبيعتها (سكني – مهني – تجاري)4

أما القاعدة الثانية المجسمة لتبعية المشترك للخاص فجاء بها الفصل 88 م.ح.ع الذي يضبط مساهمة كل مالك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وترميمها بحسب نسبة الجزء المفرز من العمارة ويمكن للمالكين الإتفاق على خلاف ذلك، وقد جرت العادة أن التكاليف المذكورة تقسم على الشقق أو المحلات بالتساوي أي بغض النظر عن مساحتها ونسبتها من كامل العمارة ذلك أن تحديد نسبة جزء مفرز وما يمثله من عمارة كاملة هو أمر تقني بحت وقد لا يمكن إلا بالنسبة للعمارات المسجلة وهي للأسف الشديد قليلة في بلادنا.

والقاعدة الثالثة هي أهم القواعد المجسمة لتبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة إذ أنها تتعلق بالجانب العملي للرابطة وقد جاء بها الفصل 100 م.ح.ع والذي يقتضي أن الكل تفويت أو قسمة أو إنشاء حق عيني على جزء مفرز يشمل قانونا ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة فمن يقوم بتسويغ شقة يسوغ معها الأجزاء المشتركة ورهن شقة يشمل رهن الحقوق على الأجزاء المشتركة حتى وإن لم يتم التنصيص على ذلك بعقد الرهن أو التسويغ إذ نلاحظ أن المشرع إستعمل عبارة "قانونا" أي أن التبعية في هذه الحالة هي بحكم القانون وهي تسري وإن لم يقع التنصيص عليها بالصكوك الخاصة وهو ما يدفعنا للقول بأن هذه القاعدة وخلافا للقاعدتين الأوليين هي قاعدة آمرة ولا يمكن الإتفاق على خلافها وتعزز الفقرة 2 من الفصل 100 هذا القول حيث تحجر طلب قسمة

⁴⁻ الأستاذ الحبيب الشطي، "بيع الشقة" من كتاب دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثانية، دار الميزان للنشر، سوسة، 2001، ص 166.

الأجزاء المشتركة أو بيعها منفردة أي أن الأمر يتعلق بحالة شيوع وجوبي كإستثناء للفصل 71 م.ح.ع ونصه أنه "لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع" ولا يمكن بالتالي للمالكين الإتفاق على بيع المدارج أو المصاعد.

وتطرح هذه الحالة إشكالية عقلة أو تبتيت شقة وإمكانية عقلة وبيع الأجزاء المشتركة، و لا يمكن مبدئيا عقلة الأجزاء المشتركة منفردة بل أن عقلتها تتم حتما عبر عقلة الجزء الخاص ويتدعم هذا القول بإعتماد حجتين الأولى أن الفصل 100 يحجر قسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها ولا يمكن بالتالي عقلتها لأنها غير محددة وغير مفرزة ولا يمكن بالتالي تحويز المشتري بها، والثانية هي أن الفصل 87 و 100 يستعملان عبارة "حقوق على الأجزاء المشتركة" أي أن عقلة الجزء الخاص تشمل عقلة حقوق مالكها على الأجزاء المشتركة وليس عقلة الأجزاء المشتركة بالمعنى المادي للكلمة، وهو ناجمة عن حالة شيوع الأجزاء المشتركة.

ويعتبر البعض أن ملكية الأجزاء المشتركة هي في الواقع ملكية منقوصة مقارنة بالملكية في الفصل 17 م.ح.ع إذ أن الحق المسلط على الأجزاء المشتركة لا يمنح صاحبه حق التفويت فيه.5

ب- شيوع الأجزاء المشتركة

إن ملكية الطبقات تمثل إزدواجا في النظام القانوني المنطبق إذ أن المالك يملك منابا مفرزا يتمثل في شقته أو محله ومنابا مشاعا في بقية أجزاء العمارة فملكية الأجزاء المشتركة تخضع لأحكام الملكية المشاعة حسب صريح الفصل 86 م.ح.ع وتختلف حالة الشيوع بحسب الجزء المقصود إذ نجد نوعين من الإشتراك في الملكية الأول إشتراك جماعي ويشمل الأجزاء التي تنطبق عليها معايير الفصل 85 م.ح.ع وتنطبق عليها قواعد الملكية المشاعة مع إعتبار الخصوصيات التي سبق بيانها ومن أهمها أن حالة الشيوع هي إجبارية طالما أنه لا يمكن قسمة المشاع خلافا لقاعدة الفصل 71 وثانيها تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة عند التفويت إذ لا يملك الشريك حق التفويت في منابه من المشترك أو إحالته أو رهنه خلافا لقاعدة الفصل 59 م.ح.ع ولكن يمكنه فقط إحالة

⁵⁻ البشير محمود، "النظام القانوني لملكية العقارات المقسمة إلى طوابق" مجلة الأخبار القانونية، عدد 79/78 نوفمبر 2009، ص 32.

أو رهن حقوقه في الأجزاء المشتركة عند رهن أو إحالة أو التقويت في الجزء المفرز الخاص به طبقا لمبدإ تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء المفرزة وقد فسرت محكمة التعقيب حالة الشيوع الإجباري الذي لا يمكن تنهيته كما يلي: "إنه من المسلم به قانونا أن إشتراك شخصين فأكثر في ملكية بناء متكون من طوابق يفرض حتما بقاءهم في حالة شيوع في ملكية بعض الأجزاء التي يشتركون في الإنتفاع بها وعليه فطالما أن شراء المعقب إنحصر في بعض أجزاء محدودة من العمارة وبقاء أجزاء أخرى على ملك البائعين فإن بقاء بعض الأجزاء بحالة شيوع لضرورة الإنتفاع لتشترك بها أمر طبيعي ولا يعتبر قانونا شيوعا يجب تنهيته."

وإذا إعتبرنا أن الشيوع هو إشتراك شخصين أو أكثر في ملكية عين أو حق عيني وأنه إذا لم يعين مناب كل من الشركاء يحمل على التساوي بينهم حسب قاعدة الفصل 57 م.ح.ع فإن الأجزاء المشتركة بما في ذلك الحائط المشترك تعتبر محمولة على التساوي بين المالكين على أنه يمكن الإتفاق على خلاف ذلك مثلما سبق بيانه إلا بالنسبة للأجزاء الخاضعة للشيوع الإجباري مثل المدارج والمصاعد.

على أن حالة شيوع الأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات تتمتع بالإضافة إلى كونها إجبارية بخاصية منع الشفعة بين الشركاء إذ لا يمكن للأحد المالكين أن يطالب بالحلول محل مشتر جزء مفرز بموجب الشفعة لأن الشيوع يتسلط فقط على الأجزاء المشتركة وهو مبدأ أكدته محكمة التعقيب في قرار تميزت وقائعه في قيام الطاعن طالبا إحلاله محل مشترية شقة في عمارة بموجب الشفعة بإعتباره مالكا لجزء على الشياع من كامل الرسم العقاري للعمارة ورفضت المحكمة طعنه مبررة قضاءها كما يلي:" نص الفصل 101 من م.ح.ع على أنه لا شفعة في ملكية الطبقات وإستنادا إلى هذا الفصل ذهب فقه القضاء إلى أن الشقة هي وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق الأخرى التي تتركب منها العمارة ولا شيوع إلا في المرافق كالمدخل والمدرج والسلم ونحو ذلك غايتها في ذلك الإستقرار وحفظ الحق"

 $^{^{-6}}$ قرار تعقيبي مدني عدد 20050 بتاريخ $^{-6}$ 1989/05/16، مجلة القضاء والتشريع، عدد 7 لسنة 1990 ص 45.

 $^{^{-7}}$ قرار تعقيبي مدنى عدد 22867 بتاريخ 4 ماي 1989، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1990، القسم المدنى، ص

ونجد نوعا ثانيا من الإشتراك في الملكية وهو الإشتراك الثنائي الذي تنطبق عليه قواعد الحائط المشترك حسب الفصل 86 ويتضح منه أن الحدود بين الشقق أو المحلات تخضع لقواعد الحائط المشترك ولا تعتبر بالتالي من الأجزاء المشتركة بل أن ملكيتها والحقوق المتعلقة بها ترجع فقط إلى مالكي الشقق أو المحلات التي تفصل بينها ويخضع بالتالي إلى أحكام الفصل 72 وما بعده من م.ح.ع.

وينظم الفصل 87 في فقرته الأولى إستعمال الأجزاء المشتركة إذ ينص أنه " لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على أن لا يحول دون إستعمال باقي المالكين لحقوقهم" وذلك يعني أن حرية المالك في إستعمال الأجزاء المشتركة محددة فقط بضرورة إحترام حرية بقية المالكين في إستعمال المشترك وهو ما يطرح إشكالا بالنسبة للأجزاء التي يقع الإتفاق على أن تمنح حقوق عليها لبعض المالكين دون سواهم أو في حالة المالك التي تمثل مناباته المفرزة أغلبية وتعطيه حقوقا أكثر من بقية المالكين. ويمكن القول بأن قاعدة الفقرة الثانية من الفصل 86 وإن منحت حقوقا غير متساوية لأحد المالكين أو لبعضهم لا تلغي حقوق بقية المالكين في إستعمال الأجزاء المشتركة طالما غير مفرزة.

وتمتع المالك بحقوقه على الأجزاء المشتركة تقابله واجبات تتمثل خاصة في حفظ هذه الأجزاء والمساهمة في صيانتها وترميمها وإدارتها حسب صريخ الفصل 88 م.ح.ع ولنا أن نتساءل عن حالة المالك الذي يرفض المساهمة في تكاليف هذه العمليات أو يسيء إستعمال الأجزاء المشتركة فهل يحق لبقية المالكين تجريده من حقوقه ؟

نلاحظ أن الفصل 88 لا يرتب جزاء عن مخالفة أحكامه ولا يمكن تصوّر تجريد أحد المالكين من حقوقه في الأجزاء المشتركة كمنعه مثلا من إستعمال المدارج أو المصاعد على أنه يمكن إلزامه بأداء التكاليف المطلوبة إستنادا إلى القواعد العامة للشيوع بالفصل 63 م.ح.ع الذي يلزم الشريك بحفظ المشترك كإعتنائه بملكه الخاص وإلا فعليه ما ينشأ عن تقصيره أي أنه يمكن إلزام المالك الذي يسيء إستعمال الأجزاء المشتركة بأداء التكاليف الضرورية لإصلاحها وترميمها كما أن الفصلين 64 و65 م.ح.ع يستعملان عبارة "لكل شريك أن يلزم شركاءه على قدر مناباتهم" و"كل شريك ملزوم على قدر منابه" بالنسبة لمصاريف الحفظ والإدارة والإستغلال أما المصاريف النافعة أو التحسينية فستوجب موافقة الشريك قبل إلزامه بها.

ونستخلص من هذا أنه يمكن للشركاء جبر المالك المتقاعس على أداء منابه في تكاليف الصيانة والحفظ والترميم، وهذا الحق مكفول لنقابة المالكين وفق الإجراءات والسلطة الممنوحة لها والتي نتعرض إليها لاحقا عند التطرق لإدارة ملكية الطبقات.

المبحث الثانى: خصوصية الوضعية العقارية لملكية الطبقات

ينص الفصل 99 م.ح.ع أنه إذا كانت العمارة مشتملة على طبقات أو شقق وكانت الثنتان منها على الأقل ملكا لمالكين مختلفين فإنه تستخرج من الرسم العقاري الأصلي رسوم عقارية على عدد الأجزاء المفرزة إعتمادا على أمثلة هندسية معدة من قبل ديوان قيس الأراضي ومسح الخرائط أو من قبل مهندس مساح مصادق عليه طبق الصيغ القانونية المعمول بها" وهو ما يميز ملكية الطبقات بخصوصية على مستوى إجراءات التسجيل (فقرة أولى) وعلى مستوى تحرير الصكوك المتعلقة بها (فقرة ثانية)

الفقرة الأولى: خصوصية إجراءات تسجيل ملكية الطبقات

يمثل التسجيل مجالا لتدخل المحامي بإعتبار أن إنابته وجوبية في مادة التسجيل الإختياري حسب صريح الفصل319 مثلما نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في3 نوفمبر 2008 وتختلف إجراءات التسجيل بحسب حالة العقار الأصلي

أ- إستخراج الرسوم الخاصة

تختلف مهمة المحامي عند تسجيل ملكية طبقات بحسب حالة العقار الأصلي فإذا كان العقار غير مسجل فإنه يمكن إعتماد طريقتين الأولى وهي تسجيل كامل العمارة ثم إستخراج الأجزاء المفرزة من الرسم الأصلي وهي إمكانية تبدو معقدة إذ تتطلب مرحلتين ولكنها تتميز ببقاء الرسم الأصلي المشتمل على الأجزاء المشتركة وتبقي العمارة كوحدة عقارية مترابطة في حين أن الطريقة الثانية تستلزم إعداد أمثلة للأجزاء المفرزة ومثال للأجزاء المشتركة وتسجيلها منفردة.

أما إذا كان ملكية الطبقات مسجلة فتخرج العملية عن إطار التسجيل وتتطلب فقط مرحلة إستخراج الرسوم الخاصة بالأجزاء المفرزة، إذ أن العمارة بإعتبارها رسما عقاريا موحدا يشمل الأرض التي أقيمت عليها ولكنه لا يشمل الشقق أو المحلات والطبقات على أنه بإعتبار أن الأرض تعتبر من الأجزاء المشتركة بين كل المالكين تطبيقا لأحكام

الفصل 85 م.ح.ع، فإنهم سيرسمون بإعتبارهم مالكين على الشياع في كامل الرسم العقاري وهو ما ينتج في الواقع عديد الإشكاليات في حالات إنتقال الملكية بأي شكل من الأشكال أو تسجيل رهون أو إنشاء أي حق عيني على المناب المشاع فرغم أن الشقة تعد منابا مفرزا واضحا معلوم الحدود فإن وضعيته العقارية تتسم بالغموض خاصة وأنه لا يمكن مبدئيا تسليم شهادة ملكية منفردة بل يكون ذلك في إطار الرسم الأصلي لكامل العقار إن وجد، مع ما يثيره ذلك من إشكاليات بالنسبة لتحرير الصكوك أو إدراج العمليات العقارية بالإضافة إلى جمود الرسوم العقارية لأغلب ملكيات الطبقات في بلدنا بسبب عدم حرص المالكين على إدراج عمليات التداول أو إنتقال الملكية بسبب عجزهم على الحصول على شهادة ملكية منفردة.

وللحصول على شهادات ملكية منفردة، يجب إقامة رسوم عقارية للأجزاء المفرزة بعد القيام بعملية إستخراج، وينص الفصل 360 م.ح.ع أنه إذا جزئ عقار إثر عملية تقسيم أو قسمة فإنه يقع تحديد كل جزء منه على حده بواسطة مهندس محلف. ينص على هذه العملية بنظير من المثال. ويقام رسم خاص ومثال مستقل لكل جزء مفرز من أجزاء العقار." وهو ما يطرح إشكالا في كيفية تقسيم العمارة بإعتبارها شكلا من أشكال البناء العمودي فالتقسيم سيكون عموديا وليس أفقيا؟ ويرى الأستاذ الحبيب الشطي أن تقسيم العمارة لا يتم إلا بعد تكوين ملف يقدم إلى رئيس البلدية أو الوالي حسب موقع العقار للمصادقة عليه بعد عرضه على اللجنة الفنية للتقسيمات حسب إجراءات الفصل 58 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير 8 وأستسمح أستاذنا الجليل في أن أختلف معه في رأيه بإعتماد حجج ثلاث:

الحجة الأولى مستمدة من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي تنص في الفصل 58 أنه " يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر معدة بعد التهيئة لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية... " ثم تنص الفصول الموالية على إجراءات المصادقة على التقسيم من قبل رئيس لبحملعي ابمحلية المختصة بعد موافقة اللجنة المشار إليها فالأمر يتعلق بتقسيم أرض بيضاء إلى مقاسم معدة للبناء ولا ينطبق مبدئيا على عمارة تامة البناء كما أن الفصل 58 يستعمل عبارة "قطعة أرض"

_

⁸⁻ الأستاذ الحبيب الشطي، "بيع الشقة" من كتاب دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثانية، دار الميزان للنشر، سوسة، 2001، ص 168.

وليس عبارة "عقار" فهو لا يقصد حتما العقارات المبنية فعملية التقسيم هي عملية فنية بالأساس.⁹

الحجة الثانية هي ما ورد بالفصل 360 م.ح.ع الذي ينص على أنه إذا جزئ عقار إثر عملية تقسيم أو قسمة فالقسمة تكون أكثر وجاهة في وضعية الحال وستغني المالكين أو المحامي عن إجراءات التقسيم وتكوين ملف وإنتظار مصادقة البلدية أو الوالي ورأي اللجنة الفنية للتقسيمات.

الحجة الثالثة مستمدة من نص الفصل 99 م.ح.ع الذي ينص على أنه "إذا كانت العمارة مشتملة على طوابق أو شقق وكانت إثنتان منها على الأقل ملكا لمالكين مختلفين فأكثر، فإنه يستخرج من الرسم العقاري الأصلي، أو من الرسم العقاري الموحد رسوم عقارية على عدد الأجزاء المفرزة إعتمادا على أمثلة هندسية معدة من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أومن قبل مهندس مساح مصادق عليه طبق الصيغ القانونية المعمول بها" ونلاحظ أن الفصل المذكور يسنعمل عبارة "يستخرج" أي أن الأمر يتعلق بعملية إستخراج وليس بعملية تقسيم وهي لا تتطلب بالتالي إجراءات التقسيم بل هي عملية تقوم بها الإدارة الجهوية للملكية العقارية الكائن بدائرتها العقار بعد الإدلاء بأمثلة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة التي يعدها ديوان قيس الأراضي أو المهندسون المصادق عليهم وفق الصيغ القانونية المعمول بها وهو ما تؤكده أحكام الفصل 5 من القانون عدد الحقوق العينية وتشمل مثال كل شقة ومثال أو أمثلة الأجزاء المشتركة، ثم يتم إقامة رسم عقاري ومثال مستقل لكل جزء مفرز من أجزاء العمارة مع التنصيص بها على الحقوق التابعة في الأجزاء المشتركة.

وتعتمد عملية الإستخراج تقنيا على تقسيم البناءات ذات الطابع العمودي إلى مقاسم مفرزة يمثل كل منها طابقا أو شقة إستنادا إلى خصوصيات الهندسة في الفضاء وإلى علامات التقاطع بين مكونات الأفق، فيقع تخصيص كل محل بمثال هندسي يكون قاعدة

 $^{^{-9}}$ الأستاذ الحبيب الشطي، "النقسيم العقاري" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996 ، ص $^{-9}$

أساسية لإحداث رسم عقاري خاص به دون تخصيص بأجزاء مشتركة ومشاعة من باقي البناء وما حوله. 10

وكل هذه الإجراءات تتطلب أن تكون العمارة مسجلة ويطرح إشكال إذا لم تكن كذلك فهل يمكن لأحد المالكين تسجيل شقته بصورة منفردة إذ لم يوجد رسم للعمارة ككل؟ ويمكن القول بأنه يمكن لمالك الشقة أن يسجل شقته بإعتماد إجراءات التسجيل العادية كحالة تسجيل طابق من فيلا ولكن الرسم العقاري لا يمكن أن يشمل حقوق المالك على الأجزاء المشتركة إلا إذا وقع تسجيل هذه الأجزاء على الشياع وهو أمر مستبعد لأن مالك الشقة عليه أن يتحمل مصاريف تسجيل الأجزاء المشتركة أو إذا وجد تنصيص بسندات الملكية على نسبة حقوق كل مالك شقة أو محل في الأجزاء المشتركة.

على أنه توجد وسيلة لترسيم الحقوق المفرزة بغير القسمة، إذ مكن القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أفريل 2001 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية الذي نظم اختصاص المحكمة العقارية في مجال التحيين واستحدث هيئتين مختصتين بالنظر في مطالب التحيين، الأولى فردية وتهم قاضي السجل العقاري الذي تم تنظيم اختصاصه لينظر في تجاوز الصعوبات المتعلقة أساسا بتصحيح الوثائق والثانية مجلسية وتتمثل في دائرة الرسوم المجمدة التي أحيل لها النظر في مختلف الطلبات وتمكينها من إجراء التخليصات اللازمة للرسوم العقارية، وقد نظمت الفصول 5 و 6 و 11 من قانون 2001 إختصاص الدائرة وأسند لها على وجه الخصوص صلاحية النظر في طلبات التخصيص بقطعة أو قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري، ويقصد بطلبات التخصيص جملة المطالب الرامية إلى امتياز الطالب بقطعة أو قطع يتم إفرادها برسوم مفرزة بعد استخراجها من الرسم الأم فالتخصيص بهذا المعنى هو إنهاء لحالة الشيوع و ترسيم الحق المفرز للشريك بغير طريق القسمة 11

ب- إقامة الرسوم الخاصة وبقاء الرسم الأصلي

⁻¹⁰ مصطفى بو عفيف، "ترسيم الطابق أو الشقة غير الخاضعة لنظام ملكية الطبقات بالسجل العقاري" ملتقى السجل العقاري والبناءات ذات الطوابق، المدرسة القومية للإدارة، 8 أفريل 2002، ص3.

¹¹⁻ الأستاذة سلمي بن إبراهيم "التحيين بالتخصيص" محاضرة ختم تمربن، السنة القضائية 2009-2010.

⁻ محمد الهادي المقنين، القسمة وترسيم الحقوق المفرزة، رسالة تخرج من المعهد الأعلى للقضاء، الفوج 14، السنة القضائية 2002-2003، ص86.

ينص الفصل 360 م.ح.ع على تجزئة العقار إثر عملية تقسيم أو قسمة وتفضي هذه الحالات إلى تأثيرا مختلفة بالنسبة للرسم الأصلي وتشمل أساسا عمليتين الأولى عملية التقسيم (lotissement) وهي تفضي إلى تقسيم العقار إلى أجزاء وبالتالي إلى تعويض الرسم والمثال الأصلي برسمين ومثالين أو أكثر مما يؤدي إلى إضمحلال المثال والرسم الأصلي لأن التقسيم يؤثر على الوضعية العقارية والإستحقاقية وليس هناك داع لإبقاء الرسم الأصلي طالما أن الرسوم الجديدة ستستغرق كامل الرسم الأصلي هذا بالإضافة إلى أن إبقاء هذا الرسم يشكل مخالفة لمبدإ تطابق الرسم مع المثال لأن عملية التقسيم ستؤدي حتما إلى تغيير المثال الهندسي بحيث يصبح غير متطابق مع الرسم.

أما العملية الثانية التي تؤثر على الرسم فهي عملية "الإستخراج" (extraction) أي إستخراج رسوم فرعية من رسم أصلي وتختلف عن التقسيم في أن الرسم الأصلي يبقى موجودا وقائما مع التنصيص به على الأجزاء التي أستخرجت منه لأن هذه الأجزاء لا تستغرق مبدئيا كامل الرسم العقاري و الذي يبقى موجود إلى جانب الرسوم المستخرجة، وهذه الحالة تنطبق على ملكية الطبقات فإذا وقع إفراد كل شقة برسم عقاري خاص فإن الرسم الأصلي يبقى مشتملا على الأجزاء المشتركة مثلما تنص عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 99 م.ح.ع.12

ويوجب الفصل 90 م.ح.ع على نقابة المالكين أن تعتمد نظام إشتراك في الملكية يتضمن تفصيل وتحديد وتشخيص الأجزاء المشتركة ويضمن حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته... وتودع نسخة من نظام الإشتراك في الملكية بمقر الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار كما تودع نسخة أخرى لدى إدارة الملكية العقارية إذا تعلق الأمر بعقار مسجل للتنصيص عليه بالرسوم العقارية المعنية أي بالرسم الأصلي للعقار والرسوم المستخرجة منه.

الفقرة الثانية: تحرير الصكوك المتعلقة بملكية الطبقات

تخضع الصكوك المتعلقة بملكية الطبقات إلى حرية التحرير إذا ما تعلقت بملكية غير مسجلة، أما إذا كانت الملكية المسجلة فإنها تتطلب تحريرها بواسطة أحد المحامين من غير المتمرنين أو عدول إشهاد أو محرري إدارة الملكية العقارية طبقا لأحكام الفصل 377

21

 $^{^{-12}}$ محمد الهادي المقنين، القسمة وترسيم الحقوق المفرزة، رسالة تخرج من المعهد الأعلى للقضاء، الفوج 14، السنة القضائية $^{-2002}$ - $^{-2003}$ ص 57.

مكرر من م.ح.ع وتحرير الصكوك من غير المذكورين جزاؤه البطلان المطلق للمحررات، وبإعتبار أن المحامي هو من الأشخاص المعنيين بالتحرير فمن المجدي إستعراض الحالات التي قد تعترض المحرر لأحد الصكوك المتعلقة بملكية الطبقات

أ- حالة وجود رسوم عقارية خاصة للأجزاء المفرزة

تعتبر هذه الحالة مثالية بالنسبة للمحامي محرر الصك إذ أن عمله سيقتصر على التثبت من الوضعية العقارية للشقة أو المحل أو الطبقة المراد التصرف فيه طبقا لأحكام الفصل 377 ثالثا من م.ح.ع الذي يوجب على محرر الصكوك الخاضعة للترسيم بالسجل العقاري أن يعتمد في التحرير على ما تثبته بيانات الرسم العقاريو أن ينص بالصك أنه إطلع على الرسم العقاري وأشعر الأطراف بحالته القانونية وبعدم وجود أي مانع قانوني للتحرير وأن يمضي بالصك وينص به على اسمه ولقبه ومهنته وعنوانه وعدد بطاقة تعريفه الوطنية، ثم أن يتولى تقديم الصك ومؤيداته بما في ذلك سند الملكية المسلم لصاحب الحق إلى قابض التسجيل ويقوم بالإجراءات اللازمة للترسيم.

وتجدر الإشارة إلى أن محرر الصك يكون طبق نفس النص مسؤولا عن مخالفته لأحكامه وللأحكام التشريعية والترتيبية المتعلقة بالترسيم وهي مسؤولية مدنية ترتب إمكانية قيام كل شخص تضررت حقوقه من مخالفة الأحكام المذكورة بدعوى في غرم الضرر ضد محرر الصك الذي لا يمكنه التفصي من المسؤولية في حالة عدم إطلاعه على الرسم العقاري أو في حالة عدم تنبيه الأطراف إلى موانع الترسيم إذ أن الفصل 377 ثالثا يعتبر كل شرط مانع للمسؤولية لاغيا ولا عمل به.

وينص الفصل 377 على التنصيصات الوجوبية بكل صك يقدم للترسيم ومنها هوية أطراف الصك بحسب ما إذا كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنوبين وموضوع الصك وخاصة إسم العقار ومساحته ومحتواه وعدد القطع الخاصة والمشتركة المكونة له إذا كان مجزءا ونسب الملكية إذا كان مشاعا و معرف الرسم العقاري وعدد سند الملكية وتاريخه إن سبق تسليمه وموضوع الترسيم والتحملات والارتفاقات الموظفة له أو عليه ومراجع إيداعها بالرسم العقاري وذلك ببيان تاريخ الترسيم والإيداع والمجلد والعدد 13.

22

 $^{^{13}}$ انظر: الأستاذ الحبيب الشطي، "الصكوك بين محررها وتحريرها" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996، ص 154.

وتطبيقا لما سبق يجب التنصيص بالصك على الرسم العقاري الخاص والنسبة الراجعة له من الرسم العقاري المخصص للأجزاء المشتركة ويطرح هنا إشكال بالنسبة لمحرر الصك الذي يوجب عليه الفصل 377 ثالثا أن يتولى تقديم الصك ومؤيداته بما في ذلك سند الملكية المسلم لصاحب الحق إلى قابض التسجيل ويقوم بالإجراءات اللازمة للترسيم ولنا أن نتساءل في حالة وجود رسم عقاري خاص بالجزء المفرز من ملكية الطبقات ووجود رسم عقاري للأجزاء المشتركة فهل يجب على محرر الصك أن يطلع على الرسم المتعلق بالأجزاء المشتركة وأن يرسم الصك بالرسم المتعلق بالأجزاء المشتركة.

ويمكن إجابة على هذا الإشكال القول بأنه ليس على المحرر الإطلاع على الرسم المتعلق بالأجزاء المشتركة وذلك إستناد إلى حجة واقعية وحجة قانونية ، فأما الحجة الواقعية فتتمثل في أن الأجزاء المشتركة تخضع لحالة شيوع إجباري حسب الفقرة الثانية من الفصل 100 م.ح.ع والتي تحجر طلب قسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها منفردة وطالما أن الأمر كذلك فأن الرسم المتعلق بالأجزاء المشتركة لا يمكن أن يحتوي تحملات أو موانع من شأنها أن تؤثر على عمل المحرر فليس هناك مصلحة في الإطلاع على هذا الرسم أو السعي إلى ترسيم الصك المزمع تحريره به، أما الحجة القانونية فتتمثل في مبدإ يحكم ملكية الطبقات وهو تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة إذ ينص الفصل مبدإ يحكم ملكية الطبقات أو قسمة أو إنشاء حق عيني على جزء مفرز يشمل قانونا ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة" وهو ما يعني أن مجرد ترسيم الصك المتعلق بالجزء المفرز يؤدي إلى ثبوت الحقوق المتعلقة به طبقا لمبدإ المفعول المنشئ للترسيم ويمتد ذلك قانونا إلى ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة ويتجه القول تبعا لذلك المتعلق بالجزء المفرز وهو يحتوي على حقوق المالك في الأجزاء المشتركة والنسبة المتعلق بالجزء المفرز وهو يحتوي على حقوق المالك في الأجزاء المشتركة والنسبة المتعلق بالجزء المفرز وهو يحتوي على حقوق المالك في الأجزاء المشتركة والنسبة المتعلق بالجزء المفرز وهو يحتوي على حقوق المالك في الأجزاء المشتركة والنسبة المتعلق بالجزء المفرز وهو يحتوي على حقوق المالك في الأجزاء المشتركة والنسبة المتعلق بالرسم العقاري المخصص لهذه الأجزاء.

ب- حالة العمارات غير المقسمة

تتعلق هذه الحالة للأسف بأغلب ملكيات الطبقات في بلادنا وهي ترجع إلى سياسة المشرع بعد الإستقلال إذ أن التشجيع على البناء العمودي خاصة من قبل الباعثين العموميين (أساسا الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية SNIT وشركة النهوض بالمساكن الإجتماعية SPROLS أدى إلى إنتشار هذا النوع من البناء دون أن يتم تقسيم

العمارات بسبب المجهود والتكاليف الإضافية هذا إن وقع الحرص أصلا على تسجيل الأرض التي تقام فوقها العمارة.

ويضاف إلى ذلك غموض الحالة الإستحقاقية للأراضي التي تقام فوقها العمارات والتي يقع تخصيصها من الأراضي التابعة لملك الدولة أو يتم إنتزاعها لفائدة الوكالة العقارية للسكنى والتي تتولى تهيئتها وبيعها إلى الباعثين الخواص أو العموميين دون الحصول على شهائد الملكية أو الحرص على تسجيلها، وهو ما أدى إلى قلة العمارات المرسمة خاصة القديمة منها وقلة الرسوم العقارية لملكيات الطبقات.

وحيث والحالة تلك فإن المحرر سيجد نفسه أمام إشكال يتمثل في أن محرَّرَه لن يقع ترسيمه وهو ما قد ينتج مسؤوليته المدنية حسب الفصل 377 ثالثا م.ح.ع ويعتبر البعض أن الإلتزام المحمول على عاتق المحامي أثناء التحرير هو من قبيل الإلتزام بتحقيق نتيجة ولا ببذل عناية ولا يعفى من هذه المسؤولية إلا إذا توصل المشتري إلى ترسيم عقده بالسجل العقاري، وتبقى الأسباب والصعوبات التي حفت بعدم ادراج الكتب ومدى مسؤولية كل طرف في ذلك الموضوع أمرا راجعا لتقدير المحكمة كلما وقعت إثارة المسؤولية المدنية أمامها، والأخطاء التي يمكن أنّ تنسب للمحامي وتثير مسؤوليته المدنية.

وهذا الأمر جعل العديد من المحررين يرفضون تحرير الصكوك المتعلقة بملكية الطبقات، وهذا الموقف على سهولته يبقى سلبيا ومعطلا لتداول الشقق والمحلات بالعمارات ويمكن بدلا من ذلك إتخاذ مواقف أكثر مرونة كتحرير الصك والتنصيص به أن الكتب لا يقبل الترسيم على حاله وهو رهين تقسيم العمارة بعد إعلام الأطراف بذلك ولكن ذلك يبقى رهين موافقتهم كما أن هذا الموقف قد يخالف أحكام الفصل 305 م.ح.ع المتعلق بمبدإ المفعول المنشئ للترسيم والذي ينص على أن "كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وإبتداء من تاريخ ذلك الترسيم" وبناء عليه فإن الصك المحرر لن يؤدي دوره في تكوين الحق العيني ومثال ذلك أنه إذ تعلق الأمر بعمارة غير مقسمة وهي في الآن نفسه مقامة فوق أرض مسجلة فسنجد أن بيع إحدى شققها سيكون محكوما من في الآن نفسه مقامة فوق أرض مسجلة فسنجد أن بيع إحدى شققها سيكون محكوما من م.ح.ع وإجبارية ترسيمه بالسجل العقاري لإنشاء مفعول إنتقال الملكية وهو أمر غير ممكن طالما أن العمارة غير مقسمة ويؤدي حتما إلى جمود الرسم الأصلي للعمارة.

 $^{-14}$ سامي القعليش، المسؤولية المدنية للمحامي، رسالة تخرج من المعهد الأعلى للقضاء، الفوج $^{-15}$ ، السنة القضائية $^{-2004}$ ، ص

ويقبل بعض المحررين تحرير الصكوك المتعلقة بالحالة المذكورة إذا كان المالك الأصلي من الباعثين العموميين المذكورين أنفا وكان تسلسل إنتقال الملكية منه إلى البائع غير منفصم وهو ما قد يسهل ترسيم الصك عند تقسيم العمارة وهذا الحل لا يبدو متناغما مع أحكام الفصل 305 المتعلق بمبدإ المفعول المنشئ للترسيم وأحكام الفصل 392 المتعلق بمبدأ التسلسل والذي يشترط على كل شخص أن يطلب ترسيم حق عيني أو تشطيب ترسيم أو الحط منه أو تعديله، أن يكون هذا الحق منجرا مباشرة ممن سبق ترسيمه بإسمه.

وإذ حاول المشرع تجنب هذه الإشكاليات بإحداث مبدأ المفعول المنشئ للترسيم الذي ورد بالفصل 305 م.ح.ع مثلما نقح بموجب القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والذي يجبر المتداولين على ترسيم صكوكهم بالسجل العقاري، وبإعتبار أن أكبر نسبة من ملكيات الطبقات تتأتى من عمليات البعث العقاري قام المشرع بتحوير التشريع المتعلق بالبعث العقاري بموجب القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 151990 وقد صدر تطبيقا له الأمر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26 أوت 1991 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري 16 والذي جاء بالفصل 16 منها أنه "يلتزم الباعث العقاري بالقيام بالإجراءات الرامية إلى تحجير عقارات المشروع وبإبرام وإمضاء العقد التوضيحي بعد إنتهاء ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط من تلك الأشغال. كما يتكفل إثر إمضاء العقد المذكور من طرف المشتري بتسجيل وإدراج البيع بالرسم العقاري بإسم المشتري وإقامة رسم خاص مستقل لكل قطعة أو جزء مفرز مباع وإحداث رسم عقاري في الأجزاء المشتركة وذلك عندما يكون العقار خاضعا لملكية الطبقات. وتحمل مصاريف التحجير وترسيم عقد البيع وإقامة الرسم العقاري الجديد على المشتري." ورغم نية للمشرع في حماية المشترين لملكيات الطبقات من الباعثين العقاريين ورغم تشجيعه لهؤلاء على تسجيل العقارات التي يعملون عليها بتخفيف المصاريف عنهم وحملها على كاهل المشترين فإن طول عملية التسجيل وتشعب إجراءات التقسيم وغموض الوضعية الإستحقاقية للمقاسم المقتناة من الوكالات العقارية لا تسهل عملية تقسيم ملكيات

مارس 1990، ص $^{-15}$ الرائد الرسمي عدد 17 المؤرخ في 6 مارس 1990، ص

 $^{^{-16}}$ الرائد الرسمي عدد $^{-64}$ المؤرخ في $^{-20}$ سبتمبر $^{-16}$ م $^{-16}$

الطبقات هذا بالإضافة إلى غياب الجزاء لمخالفة أحكام الفصل 16 مما يمكن الباعث من التفصى من التزاماته في مجال تسجيل وتقسيم ملكية الطبقات.

على أن الفصل 366 م.ح.ع جاء بحل وقتي بالنسبة للصكوك التي تتعلق بالتفويت في قطع مستخرجة من رسم ملكية والتخصيص بها وكذلك حقوق الارتفاق الموظفة على قطع غير محددة بشرط الإدلاء بما يثبت تقديم مطلب في التقسيم والتي يمكن طلب قيدها قيدا إحتياطيا ومرد ظرفية الحل أن القيد الإحتياطي لا يدوم إلا 3 سنوات وإن كانت تبدو مدة كافية لإتمام التقسيم.

وقد يبدو منطقيا بالنظر إلى أحكام الفصل 85 م.ح.ع الذي يعتبر المالكين لشقق أو محلات في عمارة شركاء في الأرض التي أقيمت عليها، أنه يمكن تطبيق الفصل 59 م.ح.ع الذي يجيز لكل من الشركاء ببع منابه وإحالته ورهنه والتغويت فيه بعوض أو بدونه الا إذا كان حقه مختصا بذاته فإذا إعتبرنا أن مالك شقة أو محل في عمارة هو مالك على الشياع للأرض التي أقيمت فوقها العمارة وأن حقوقه فيها تقدر بحسب نسبة منابه المفرز فإنه يمكن تحرير الصك المتعلق بالشقة أو بالمحل بإعتبارها منابات مشاعة من الرسم العقاري لكامل العمارة مع تحديد المناب المفرز وهو الشقة أو المحل ونسبته من كامل العمارة ويمكن لمن آل إليه الحق أن يطلب ترسيمه بالرسم العقاري لكامل العمارة، ويعتبر الأستاذ الشطي أنه يمكن التنصيص بالصك على أن العملية تتعلق بمنابات مشاعة وأن حافظ الملكية العقارية معفى من إعتبار التشخيص أو التحديد والمساحة الواردة بالصك. ¹⁷ ورغم أن هذه الحلول تستند في الواقع على أساس قانوني ومنطقي فإن البعض يرى أن ترسيم شقة كمنابات مشاعات من كامل الرسم العقاري للعمارة هي عملية غير صحيحة ترسيم شقة كمنابات مشاعات من كامل الرسم العقاري للعمارة هي عملية غير صحيحة فنيا 18 وإن كانت إدارة الملكية العقارية تقبل بها بإعتماد الترسيم على الشياع 19 وقد سبق لمحكمة التعقيب أن رفضت هذه العملية في قرار جاء فيه: "طلب ترسيم عقد شراء شقة لمحكمة التعقيب أن رفضت هذه العملية في قرار جاء فيه: "طلب ترسيم عقد شراء شقة

مقتطعة من عمارة يستوجب الإدلاء بالأمثلة الهندسية لكل شقة كقطعة مفرزة والأمثلة

¹⁷⁻ الأستاذ الحبيب الشطي، "تحرير الصكوك وجمود الرسوم العقارية" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996، ص 140.

¹⁸⁻ البشير محمود، "النظام القانوني لملكية العقارات المقسمة إلى طوابق" مجلة الأخبار القانونية، عدد 79/78 نوفمبر 2009، ص32.

⁻ الأستاذة سلمي بن إبراهيم "التحيين بالتخصيص" محاضرة ختم تمرين، السنة القضائية 2009-2010، ص 11.

¹⁹ البشير محمود، "ترسيم العقود المتعلقة بالبناءات ذات الطوابق بالسجل العقاري" ، ملتقى حول السجل العقاري والبناءات ذات الطوابق، المدرسة القومية للإدارة، أفريل 2002، ص 12.

الهندسية للأجزاء المشاعة ونسبة إستحقاق كل شقة من الأجزاء المشاعة وإبرام إتفاق يمثل نظام الإشتراك في الملكية ينظم إلتزام الشركاء في الملك"20

الجزء الثاني خصوصية إدارة ملكية الطبقات

 $^{^{20}}$ قرار تعقيبي مدني عدد $^{2003/1957}$ بتاريخ $^{2003/01/08}$ مجلة القضاء والتشريع، عدد 73 لسنة 200 ص 205

وضع المشرع التونسي تقنية لإدارة ملكيات الطبقات وخاصة الأجزاء المشتركة إذ لوحظ بعد إنتشار البناء العمودي أن الأجزاء المشتركة لا تتلقى أي صيانة أو تعهد لعدة سنوات مما يؤدي إلى إنهيار بعضها مع ما يشكله ذلك من مخاطر على المتساكنين والمارة، هذا بالإضافة إلى الآثار الجمالية والبيئية لقلة الصيانة والتعهد مما دعى المشرع إلى التدخل بموجب القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997 والذي أدخل تحويرا على الهياكل المكلفة بتسيير ملكية الطبقات بتعويض إتحاد المالكين بنقابة المالكين (المبحث الأول) وإحداث مؤسسة النقيب العقاري المحترف (المبحث الثاني)

المبحث الأول: نقابة المالكين

إستعمل المشرع مفهوم نقابة المالكين في مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والتي خصصت الفصول 45 إلى 57 لتنظيم نقابات المالكين التي تتولى تطبيق أمثلة التهيئة العمرانية وإعادة بناء وضم أو تقسيم الممتلكات وتهيئة الطرقات الخاصة وتوابعها والقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية الوضعية العقارية بالمنطقة وهو نظام أراد به المشرع حل الوضعيات العقارية الشائكة كحالات البناء الفوضوي أو البناء على عقارات تقسم إعتباطيا وتباع على الشياع دون إحترام الإجراءات والتراتيب المعمول بها، ويبدو أن هذا الخيار قد وجد إستحسانا من المشرع فعمد إلى تنقيح م.ح.ع في 1997 لتنظيم إحداث وتسيير نقابة المالكين بملكية الطبقات وتحديد واجباتها وسلطتها

الفقرة الأولى: تكوين وتسيير نقابة المالكين

أ- تكوين نقابة الملكين

نظم الفصل 89 م.ح.ع تكوين نقابة تضم المالكين المشار إليهم بالفقرة الأولى من الفصل 85 من المجلة وتجدر الإشارة إلى أن المشرع إستعمل عبارة " تكون وجوبا وبحكم

هذا القانون..." أي أن كل ملكية طبقات تخضع للمعايير المنصوص عليها بالفصل 85 يجب أن يكون مالكوها نقابة بصفة إجبارية وذلك لتجنب الإشكاليات التي سبق التطرق إليها في خصوص قلة الصيانة والتعهد ونلاحظ هنا الإختلاف بين م.ح.ع ومجلة التهيئة الترابية والتعمير التي يستعمل الفصل 45 منها عبارة "يمكن إحداث نقابة للمالكين..." كما أن الفصل 85 م.ح.ع في صيغته الأصلية كان يستعمل عبارة "يتكون من المالكين قانونا إتحاد..." أي أن المشرع قبل تنقيح 1997 لم يستعمل صيغة الوجوب بل أنه كان يعتبر إتحاد المالكين موجودا بحكم القانون حتى وإن لم يباشر مهامه ولم يعين "مديرا للإتحاد" كما أنه لم يرتب جزاء على عدم المباشرة أو تعيين المدير وهو أمر تلافاه المشرع في 1997 ثم في 2005 بتنقيح الفصل 97 م.ح.ع الذي ينص أنه إذا "لم يتم اختيار رئيس نقابة المالكين أو لم يتم تعويضه عند عزله أو حدوث مانع له أو لم يتم إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف، يتعيّن على رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار، بعد توجيه إنذار في الغرض للمالكين بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبقائه بدون مفعول مدّة شهرين، إتخاذ قرار في تعيين رئيس مؤقت لنقابة المالكين من بينهم أو من بين النقباء العقاربين المحترفين لمدّة لا تقل عن ستة أشهر تتواصل إلى حدّ حصول اختيار رئيس للنقابة أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف من قبل نقابة المالكين" ويتضمن قرار تعيين الرئيس المؤقت لنقابة المالكين أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف تحديد أعمال الإصلاح والترميم والصيانة والتعهد التي تكتسي صبغة التأكد طبق ما تقتضيه تراتيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل وكذلك ضبط مقدار المساهمة الماليّة الواجب على كلّ شريك أو على من يقوم مقامه كالمتصرف في المحل بوجه التسويغ وغيره دفعها لتغطية هذه المصاريف. كما مكّن الفصل 97 مكرر الذي وقعت إضافته في 1997 رئيس الجماعة المحلية المعنية أن يأذن بإنجاز أعمال الصيانة والإصلاح والتي تقتضيه القوانين والتراتيب الجاري بها العمل على نفقة المالكين أو من حل محلهم، وتستخرج النفقات التي تكون الجماعة المحلية قد سبقتها وفقا للتشريع والتراتيب المتعلقة باستخلاص ديون الجماعات المحلية أي أنه يمكن إستخدام بطاقات الجبر في شأنها. وهو ما يبرز حرص المشرع على حسن تعهد وصيانة ملكيات الطبقات وإستمرار هياكل إدارتها.

ب- تسيير نقابة المالكين

تتمتع نقابة المالكين بالشخصية المدنية وهي تتكون أساسا من جهاز تسيير وجهاز مداولة.

1- جهاز التسيير

يتمثل جهاز تسيير ملكية الطبقات في رئيس النقابة الذي يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنيابة عن نقابة المالكين لدى القضاء سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، وكذلك لدى مختلف الإدارات والمنشآت العمومية حسب ما ينص عليه الفصل 89 م.ح.ع الذي يحيل إلى الفصل 97 في كيفية إختيار رئيس نقابة المالكين وتعويضه إذ يتم ذلك بإعتماد الأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 أي أغلبية المالكين الحاضرين أو الممثلين، ولكل واحد منهم عدد من الأصوات يقابل نسبة ملكيته في الأجزاء المشتركة والمشاعة، وتضبط مهمة رئيس النقابة بأحكام م.ح ع وبنظام الاشتراك في الملكية.

ويمكن الفصل 89 من إختيار هيئة تتركب من ثلاثة إلى تسعة من المالكين لمساعدة رئيس النقابة في مهامه ويقع اختيارهم بنفس أغلبية وشروط إختيار رئيس النقابة.

وينص الفصل 97 على إمكانية تعيين رئيس النقابة من قبل رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار في حالة عدم توصل المالكين لإختيار رئيس النقابة أو في حالة عدم تعويضه عند عزله أو حدوث مانع له أوإذا لم يتم إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف، بعد توجيه إنذار في الغرض للمالكين بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبقائه بدون مفعول لمدة شهرين.

ويتولى رئيس النقابة تمثيل النقابة لدى القضاء والإدارات العمومية كما يتولى دعوة الجلسة العامة للمالكين للإنعقاد وذلك للنظر في المواضيع المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة أو كلما دعت المصلحة لذلك.

على أن الفصل 97 م.ح.ع وإن تحدث عن عزل رئيس النقابة فإنه وبقية الفصول لم تتطرق إلى إجراءات عزله وهو ما يطرح إشكالا في حالة إختلاف رئيس النقابة مع بعض المالكين، ويمكن عملا بمبدإ توازي الصيغ والشكليات القول بأن عزل رئيس النقابة يتطلب نفس الأغلبية التي عين بها أي المنصوص عليها بالفصل 89 ولكن ذلك يتطلب عقد الجلسة العامة والتي يدعو إليها رئيس النقابة أي المطلوب عزله.

وإذ يمكن الفصل 92 المالكين إذ بلغوا نصاب الثلث أن يطلبوا عقد جلسة عامة فإنه لا يضع في الحسبان حالة رفض رئيس النقابة الدعوة إليها أو حالة عدم التوصل إلى

أغلبية كافية خاصة وأن نظام التصويت بالجلسة العامة مرتبط بنسبة الملكية في الأجزاء المشتركة فإذا كان رئيس النقابة يملك نصف الأجزاء المشتركة فعزله مستحيل وربما كان من الأجدر بالمشرع أن يضيف فقرة تمكن المالكين من التوجه إلى رئيس الجماعة المحلية التي بدائرتها العقار أو اللجوء القضاء في حالات الإختلاف.

2- جهاز المداولة

تعتبر الجلسة العامة جهاز المداولة في نقابة المالكين وهي مكلفة بإتخاذ القرارت الهامة المتعلقة بإدارة العقار وخاصة الأجزاء المشتركة وتجدر هنا التفرقة بين الجلسة العامة ورئيس النقابة الذي لا يملك في الواقع أي سلطة لإتخاذ القرارت بل هو مجرد ممثل للنقابة أمام القضاء أو الإدارات كما أنه جهاز لتنفيذ قرارت الجلسة العامة وهو يستمد منها شرعيته وسلطته بدليل ما ورد بالفصل 92 الذي ينص أن الجلسة العامة تقرر تفويض ما تراه من صلاحيات إلى رئيس النقابة لإدارة العقار بمقتضى نظام الاشتراك في الملكية أي أن رئيس النقابة له سلطات محددة بموجب تفويض الجلسة العامة ونظام الإشتراك في الملكية.

وتنعقد الجلسة العامة بمبادرة من رئيس النقابة أو بطلب من ثلث المالكين على الأقل أو بإذن من رئيس الجماعة المحلية التي بدائرتها العقار إذا دعت الحاجة لذلك، وذلك للنظر في المواضيع المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة، وتكون الدعوة بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بمقتضى استدعاءات كتابية تبلغ مباشرة الى المعنيين مقابل إمضائهم على وصولات.

ولا تقتصر عضوية نقابة المالكين وحضور الجلسة العامة على المالكين إذ أن الفصل 93 م.ح.ع ينص على أن صاحب حق الإنتفاع في جزء من العمارة كمتسوغ شقة أو محل يكون قانونيا عضوا في نقابة المالكين بنفس شروط عضوية مالك الرقبة فإذ إختلفا فلا يعتد إلا بصوت من كان ملزما بالمساهمة الفعلية في التكاليف كما ينظم الفصل 94 الحالات التي يصبح فيها جزء من العمارة ملكا شائعا بين عدة مالكين كوفاة مالك شقة أو محل وبجب على الورثة تعيين وكيل عنهم ليمثلهم داخل النقابة.

وتتطلب شرعية الجلسة العامة نصابا يتمثل في نصف المالكين بأنفسهم أو بطريق التمثيل وتتخذ القرارات بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة وفي حالة عدم توفر النصاب، توجه دعوة ثانية خلال الخمسة عشرة يوما من التاريخ المحدد للجلسة

العامة الأولى وتتخذ القرارات خلال الجلسة العامة الثانية بأغلبية الحاضرين مهما كان عددهم ونسب تمثيلهم لبقية المالكين، وتبدو صياغة الفصل 92 غامضة فهل تتطلب الجلسة حضور أو تمثيل نصف المالكين كأشخاص أم كأصوات فإذا كان مالك واحد يملك نصف العقار أو أكثر ويملك بالتالي نصف الأصوات فهل أن حضوره لوحده يكفي لجعل الجلسة العامة قانونية، وتبدو فرضية الحضور الشخصي أقرب إلى المنطق لأن الفصل 92 فرق بين نصاب الحضور ونصاب التصويت إذ تتطلب شرعية الجلسة العامة حضور نصف المالكين شخصيا ولكن نصاب التصويت يقاس بحسب نسبهم في الأجزاء المشتركة.

وينص الفصل 91 على الأغلبية اللازمة لإتخاذ القرارت أي أغلبية المالكين الحاضرين أو الممثلين، ولكلّ واحد منهم عدد من الأصوات يقابل نسبة ملكيته في الأجزاء المشتركة والمشاعة غير أنه إن تجاوزت نسبة إشتراك أحد المالكين النصف، فإن عدد أصوات هذا المالك يخفض إلى مجموع أصوات بقيّة المالكين، وفي هاته الصورة وكذلك في بقية صور تعادل الأصوات ترجح الكفة التي بها صوت رئيس النقابة ولا يبدو هذا النصاب منصفا بالنسبة للأقلية إذ أنه في حالة تجاوز نسبة أحد المالكين النصف وكان هو رئيس النقابة (وهو أمر وارد طالما أنه يملك نصف الأصوات) فإننا سنجد أن شخصا واحدا سيتخذ كل القرارات وينفذها حتى وإن تجمّع ضده كل المالكين بإعتبار أنه ولو في حالة تخفيض عدد أصواته إلى النصف فإن كفته سترجح بإعتباره رئيس النقابة كما أن عزله من رئاسة النقابة أمر مستحيل لأن أغلبية العزل لن تتوفر أبدا لبقية المالكين، ويبدو أن منح صوت لكل مالك مهما كانت نسبته أمر أكثر إنصافا أو فتح إمكانية لبقية المالكين المجوء إلى القضاء بالإعتماد على القواعد العامة للملكية المشتركة حيث أكدت محكمة للجوء إلى القضاء بالإعتماد على القواعد العامة للملكية المشتركة حيث أكدت محكمة التعقيب في قرار جاء بمبدئه: "أوجب الفصل 68 م.ح.ع العمل برأي الأغلبية في خصوص إدارة المشترك وإستغلاله غير أنه لا يكون ملزما للأقلية إذا ثبت إستبداد الأغلبية بالتصرف فيه" 12

الفقرة الثانية: واجبات وسلطة نقابة المالكين

²¹⁻ قرار تعقيبي مدني عدد 15343 بتاريخ 9 أكتوبر 1986، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1987 ، القسم المدني، عدد 2، ص 259 (الملحق عدد 2)

أ- واجبات نقابة المالكين

تتحمل نقابة المالكين عديد الواجبات إذ تتولى حسب الفصل 89 م.ح.ع بالأساس الحفاظ على العمارة أو مجموعة العمارات أو المركب العقاري، وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها، طبق أحكام م.ح.ع، وطبق نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 ويمكن لنقابة المالكين أن تبرم مع المؤسسات المحترفة جميع العقود الضرورية لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده، كما تتولى القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها.

ويوجب الفصل 90 على نقابة المالكين أن تعتمد نظاما يطلق عليه "نظام الإشتراك في الملكية" يتضمن تفصيل وتحديد وتشخيص الأجزاء المشتركة، ويضمن حسن الإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته، وهذا النظام يلزم جميع المالكين وكل من إنجر له حق منهم في العقار، وذلك طبق نظام نموذجي يصادق عليه بأمر بناءا على إاقتراح من الوزير المكلف بالشؤون العقارية مع إمكانية إضافة قواعد خصوصية تستجيب إلى خصائص العقار المشترك تتم المصادقة عليها من قبل مجموعة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها في الفصل 91 الذي ينص أنه لا يمكن وضع أو تعديل القواعد الخصوصية لنظام الإشتراك في الملكية إلا بأغلبية المالكين الحاضرين أو الممثلين، ولكل واحد منهم عدد من الأصوات يقابل نسبة ملكيته في الأجزاء المشتركة والمشاعة غير أنه إن تجاوزت نسبة إشتراك أحد المالكين النصف، فإن عدد أصوات هذا المالك يخفض إلى مجموع أصوات بقية المالكين. وتودع نسخة من نظام الإشتراك في الملكية بمقر الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار كما تودع نسخة أخرى منه لدى إدارة الملكية العقارية إذا تعلق الأمر بعقار مسجل للتنصيص عليه بالرسوم العقارية المعنيّة. 22

وقد صدر الأمر عدد 1646 لسنة 1998 المؤرخ في 19 أوت 1998 المتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للإشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة وهو يفصّل القواعد الواردة بم.ح.ع حول ملكية الطبقات ومنها كيفية منح نسبة الإستحقاق في الأجزاء المشتركة وتنظيم علاقات المالكين ببعضهم وبالنقابة وتنظيم تسيير النقابة.²³

-22 أنظر رياض الجمل، نظام الإشتراك في الملكية في إطار ملكية الطبقات، الأخبار القانونية، عدد 99/98 أكتوبر 2010، ص 14.

 $^{^{-23}}$ الرائد الرسمي عدد 69 مؤرخ في 28 أوت 1998، ص 1855 (الملحق عدد 7)

ب- سلطة نقابة المالكين

تملك نقابة المالكين عديد السلطات بإعتبار أنها تمثل إرادة أغلبة المالكين ويمكنها أن تفرض على الأقلية ما تفرضه مصلحة العقار المشترك لضمان حسن تسييره والإنتفاع به، إذ بالإضافة إلى إمكانية التعاقد مع المؤسسات المحترفة لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده، وإمكانية القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها، يمكن للنقابة حسب الفصل 95 أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في مجموعهم.

ويمكن حسب الفصل 96 لنقابة المالكين أيضا أن تأذن في إجراء أية أشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ويكون ذلك على نفقة من يطلبه من المالكين وبما تضعه من شروط لمصلحة الشركاء.

ورغم أن رئيس نقابة المالكين هو المخول لتمثيل النقابة أمام المحاكم فإن محكمة التعقيب أكدت أنه "لا يمكن الجزم بان النقابة هي وحدها التي لها صفة القيام ضد المقاول أو الباعث العقاري لطلب إصلاح العيوب الطارئة على الأجزاء المشتركة والمتمثلة أساسا في الأعمدة والأسس والهيكل العام للبناية ذلك أن هذه الأعمال تخرج عن أنشطة الإدارة والصيانة"²⁴

ويمنح الفصل 98 لنقابة الماكين سلطة القرار في حالة هلاك البناء بسبب الحريق أو بسبب آخر، فإذا لم يوجد شرط مخالف كان المالكون ملزمين من حيث إعادته بما تقرره نقابة المالكين بالأغلبية المزدوجة المنصوص عليها بالفصل 91، فإذ قررت نقابة المالكين إعادة البناء خصص التعويض المستحق بسبب هلاك العقار لأعمال الإعادة مع مراعاة حقوق أصحاب الديون التي تم ترسيمها.

وتملك نقابة المالكين سلطة جبر المالكين على خلاص مساهماتهم، إذ يمكنّها الفصل 97 م.ح.ع في حالة تأخر أو مماطلة أحد المالكين أو المتصرفين في دفع الأقساط والمساهمات المحمولة عليه طبق أحكام المجلة ونظام الإشتراك في الملكية أن تطالبه بدفع ما تخّلد بذمته عن طريق إجراءات الأمر بالدفع وللمتصرف في العقار أن يرجع على المالك بما دفعه، وينفذ الأمر بالدفع بعد أربع وعشرين ساعة من الإعلام به وفقا للإجراءات المنصوص عليها بم.م.م.ت، والاستئناف لا يوقف التنفيذ، وتذكرنا هذه

⁻²⁴ قرار تعقيبي مدني عدد 15722 مؤرخ في 24 مارس 2008، نشرية محكمة التعقيب لسنة 2008، الجزء المدني، ص 128 (الملحق عدد 6)

الإجراءات بما ورد في الفصل 408 من المجلة التجارية المتعلق بالشيك المحرر فيه شهادة في عدم الدفع وهو ما يبرز الأهمية التي يعطيها المشرع لتنفيذ النقابة لدورها القائم أساسا على مساهمات المالكين وتمكينها من هذه الإجراءات الإستثنائية فمن يماطل في دفع مساهماته فكأنه أصدر شيكا بدون رصيد مع غياب المؤاخذة الجزائية بالطبع.

كما تملك نقابة المالكين حسب الفصل 102 م.ح.ع سلطة القرار في حالة رغبة أحد المالكين في تقسيم الجزء المفرز الراجع له إذ أن ذلك يتطلب ترخيصا من نقابة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 ومع مراعاة القوانين والتراتيب العمرانية الجاري بها العمل، وقد تدخل المشرع بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 لإضافة فقرتين للفصل 102 بالتنصيص على أن تغيير صبغة الجزء المفرز يتطلب رخصة من السلطة الإدارة المختصة وفق أحكام الفصل 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وبعدّ تغييرا لصبغة العقار على معنى هذا الفصل تحويل هذه الأجزاء إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية أو امتهان كرائها شققا مؤثثة لمدد قصيرة لا تتجاوز الشهر، وهذه الإضافة في الواقع غير واضحة لأنها لا تبرز دور نقابة المالكين في تغيير صبغة العقار وهو ما ينتج إشكالا ذو حدين، يتمثل الحد الأول في أن الفقرة الأولى من الفصل 102 تحدثت فقط عن دور النقابة عند تقسيم الجزء المفرز في حين لم تتطرق الفقرات المضافة إلى دور النقابة عند تغيير صبغتها ويمكن بالتالى القول بأن نقابة المالكين ليس لها سلطة عند تغيير صبغة الجزء المفرز لأن النص لم يسند لها صراحة أي إختصاص في هذا المجال وهو ما يقودنا إلى الحد الثاني المتمثل في جدوي هذا التنقيح إذ أنه طالما أن تغيير الصبغة خاضع الأحكام الفصل 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أي أنه من إختصاص السلطة المؤهلة لتسليم رخص البناء ووفق نفس الإجراءات المتبعة للحصول عليها فما هي الجدوي من إضافة الفقرتين إلى الفصل 102 م.ح.ع طالما أنه ليس لنقابة المالكين أي دور في حالة تغيير الصبغة.

بالعودة إلى مداولات مجلس النواب وشرح أسباب قانون 2005 يتضح ان الهدف من إضافة الفقرتين الجديدتين هو تنظيم كراء الشقق المؤثثة لمدة لا تتجاوز شهرا وذلك بجعله شكلا من اشكال تغيير الصبغة ومن ثم جعله خاضعا لترخيص مسبق من السلطة الإدارية، "وهو تحجير يجد تبريرا له في طبيعة هذا الكراء وما له من تأثير على بقية

شاغلي العقار بما يستدعي وضع الآليات الكفيلة لضمان ممارسته في كنف الشرعية وتجنب استعماله لغير الأغراض التي شرّعت من أجله، لذلك اتجه تنظيم هذا الصنف من الكراء الذي لا يشمل إلاّ الحصص المفرزة من عقار خاضع لملكية الطبقات على معنى الفصل 85 من مجلة الحقوق العينية على أن يكون المكرى مؤثثا ومهيئا للمبيت وأن لا يتجاوز أمد الكراء الواقع ممارسته على سبيل الامتهان شهرا." وقد أقر المشرع عقوبة جزائية في حالة تغيير الصبغة دون إحترام الإجراءات القانونية وذلك بالإحالة إلى العقوبات المستوجبة لتغيير صبغة العقارات بدون رخصة على معنى الفصل 84 مكرر من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

على أن ذلك لا يمنع المتضرر من القيام في حالة تغيير صبغة شقة في عمارة وهو ما أكدته محكمة التعقيب في قرار جاء في مبدئه: " الشقة في العمارة تطلق على محل السكنى إذا خلى عقد الكراء من بيان الغرض الواقع من أجله تسويغها فإستعمالها كمحل تجاري فيه خلاف لمقتضيات العقد يوجب فسخه على معنى القانون العام وبذلك فإن الحكم به لا مطعن فيه "25

المبحث الثانى: النقيب العقاري المحترف الفقرة الأولى: دور النقيب العقاري المحترف

تعتبر مؤسسة النقيب العقاري المحترف حديثة إذ وقع إضافتها بموجب القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 وقد جاء بشرح أسباب هذا القانون أنه يجب "سنّ التشاريع المناسبة لمزيد أخذ هذا الصنف من البنايات بالعناية والصيانة والتصدّي لشتّى مظاهر الإهمال التي يمكن أن تنال منها وتجعلها قاصرة عن أداء وظيفتها وضمان عدم حصول فراغ على مستوى هياكل إدارتها وذلك من خلال إقرار مؤسسة النقيب العقاري المحترف" إذ أنه بالرغم من وجود إطار تشريعي متكامل للغرض يساعد على المحافظة على المظهر الجمالي للعمارات ويكفل تأمين صيانتها وحمايتها فإن نظام التصرف في ملكية الطبقات ما يزال يشكو عديد الصعوبات على مستوى التطبيق ناتجة عن عقلية بعض المواطنين وسلوكياتهم التي لا تتناسب مع مقتضيات السكن الجماعي وما يتطلبه من ضرورة المساهمة في المصاريف الضرورية للصيانة والتصرف الأجدى

(1

²⁵ قرار تعقيبي مدني عدد 8024 بتاريخ 28 أفريل 1983، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1984 ، القسم المدني، عدد 2، ص 271 (ملحق عدد

في العقار، كما أن الممارسة أكّدت الصعوبات التي يلاقيها رئيس النقابة لاستخلاص المصاريف المتعلقة بالخدمات الخاصة بصيانة العقار وحراسته والعناية بالأجزاء المشتركة وهو ما يجرّ في غالب الأحيان النقابة إلى التخلي عن مهامها فيحدث الفراغ وبالتالي يتدهور المحيط السكني.

وما يزيد في تعقيد العملية بالنسبة للجماعة المحلية المعنية هو عدم توفر مؤسسة مختصة يمكن اللجوء إليها عند الاقتضاء من قبلها أو من قبل نقابة المالكين للقيام بمهام الصيانة والتعهد والتصرف، لذلك بحث المشرع عن حل بإستحداث مؤسسة "النقيب العقاري المحترف" والذي يعرفه الفصل 97 م.ح.ع بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى على وجه الاحتراف وبمقابل إدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري، وبخضع عند ممارسته لنشاطه لكراس شروط تتم المصادقة عليه بقرار من وزير الداخلية والتنمية المحلية. وقد صدر القرار المذكور بتاريخ 30 جانفي 2010 وقد حدد الفصل 2 من كراس الشروط دور النقيب العقاري المحترف ما يلي: "يمارس النقيب العقاري المحترف بتكليف من نقابة المالكين لعمارة أو مركب عقاري أو من رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار في الحالات المحددة قانونا، على وجه الاحتراف وبمقابل، كلا أو بعضا من مهام رئيس النقابة المنصوص عليها بالفصل 89 وما بعده من مجلة الحقوق العينية وبنظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 من نفس المجلة" وبنظم الفصل 5 العلاقة بين النقيب المحترف ونقابة المالكين، إذ يحدد العقد بين الطرفين إلتزامات وحقوق كل طرف، فإن لم يفعل فيمكن تطبيق الفصل 7 من كراس الشروط الذي يحدد أهم واجبات النقيب المحترف إذ يكون عليه، بعد موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين، القيام بكل الأعمال التي يختص بها رئس النقابة وفق أحكام الفصل 89 وما بعده من مجلة الحقوق العينية ونظام الإشتراك في الملكية، وخاصة:

- تمثيل نقابة المالكين لدى المحاكم ولدى الإدارة والمنشآت العمومية،
- القيام في حق المالكين، بالإجراءات القانونية لدى إدارة الملكية العقارية ومتابعتها وإنجاز كل اتفاقية عقارية أخرى،
- دعوة الجلسات العامة للنقابة للانعقاد بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو باستدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين، وإعداد جداول أعمالها ومحاضر أشغالها،

- إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة العمارة أو المركب العقاري،
- إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وإبرام كافة العقود اللازمة لإنجاز الأشغال الضرورية وخاصة:
 - 1. التنظيف ورفع الفضلات المنزلية والأوحال،
 - 2. تنوير العمارة وحراستها،
 - 3. صيانة أو تعويض شبكات الماء والكهرباء والغاز والتطهير والتكييف،
 - 4. ترميم العمارة والمحافظة على الأسيجة والحيطان،
- 5. إستخلاص مساهمات المالكين والتسبقات المحمولة عليهم، بمقتضى قرارات الجلسة العامة لنقابة المالكين، ومسك الحسابات،
 - 6. دفع المصاريف الناجمة عن العناية بالأجزاء المشتركة وصيانتها.

الفقرة الثانية: تنظيم مؤسسة النقيب العقاري المحترف

يخضع النقيب العقاري المحترف إلى أحكام م.ح.ع وكراس الشروط المتعلق بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف والمصادق عليه بقرار من وزير الداخلية والتنمية المحلية بتاريخ 30 جانفي 2010 الذي ينظم شروط ممارسة هذا النشاط وعلاقة النقيب العقاري المحترف بالمالكين.

أ- شروط ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف

تنقسم الشروط المتعلقة بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف إلى شروط شخصية وهيكلية وشروط مهنية.

1- الشروط الهيكلية والشخصية

تناغما مع التعريف الوارد بالفصل 97 م.ح.ع، ينص الفصل 3 من كراس الشروط المتعلق بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف أنه يمكن ممارسة هذا النشاط من قبل شخص طبيعي أو معنوي.

فإذا كان النقيب المحترف شخصا طبيعيا فيتعين عليه أن يودع لدى قابض المالية المكلف بمهمة المخاطب الوحيد والمختص ترابيا، التصريح المنصوص عليه بالأمر عدد 2000 لسنة 2000 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 والمتعلق بالإجراء الموحد لبعث

الرائد الرسمي عدد 10 المؤرخ في 3 فيغري 2006، ص 716. (الملحق عدد 8

المشاريع الفردية مرفوقا بنسخة من كراس الشروط بعد الإطلاع على مضمونه وإمضائه ، ويجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف الشروط التالية :

- 1- أن يكون متمتعا بالجنسية التونسية،
- 2- أن لا يقل سنه عن عشرين سنة كاملة،
- 3- أن يكون قد أتم بنجاح السنة الثانية من التعليم العالى على الأقل،
 - 4- أن يكون نقى السوابق العدلية حسب بطاقة السوابق عدد ، 3
- 5- أن لا يكون مكلفا بوظيفة عمومية أو انتخابية مأجورة أو ممارسا لنشاط حر بمقابل أو لعمل مأجور، باستثناء مهنة الوكيل العقاري.

وتطبيقا لهذا الإستثناء، تدخل المشرع بموجب القانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 23 جوان في 4 أوت 2005 والمتعلق بتنقيح القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري وذلك بإضافة الفصل 10 (مكرر) لتوسيع مجال تدخل الوكيل العقاري عند ممارسته لنشاط التصرف العقاري بتمكينه من القيام بمهام النقيب العقاري المحترف بإعتبار أن مؤسسة الوكيل العقاري قائمة الذات منذ سنة 1981 ولها تجربة في مجال التصرف العقاري الأمر الذي يجعلها مؤهلة للاضطلاع بالمهام الموكولة للنقيب العقاري المحترف.

وتجدر الإشارة إلى أنه في صورة فقدان الشخص الطبيعي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف لأحد الشروط الشخصية المنصوص عليها بالفصل 4، فعليه التوقف فورا عن ممارسة النشاط وإعلام الجماعة المحلية المختصة ترابيا بذلك.

أما إذا كان الراغب في ممارسة النشاط شخصا معنويا، فإن ممثله القانوني يودع لدى رئيس مكتب مراقبة الأداءات المختص ترابيا، عند التصريح بالوجود، نسخة من كراس الشروط مشفوعة بإمضائه، مع التنصيص على صفته بالنسبة للشخص المعنوي. ويجب أن يتوفر في الشخص المعنوي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف شرط الجنسية التونسية وأن يكون مسجلا بالسجل التجاري لدى المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا وأن يتعاطى أي نشاط آخر باستثناء مهنة الوكيل العقاري، وان لا يكون محل حكم بالتفليس، كما يتعين على ممثلي الشخص المعنوي أن يستجيبوا للشروط الأربعة الأولى المتعلقة بالشخص الطبيعي أن لا يكونوا محل تحجير للتصرف في الشركات أو إدارتها.

وعلى غرار الشخص الطبيعي، يفرض الفصل 19 على الشخص المعنوي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف إعلام الجماعة المحلية المختصة ترابيا بكل تغيير يطرأ على ممثله القانوني، إما لفقدانه لأحد الشروط الشخصية المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا الكراس أو لأي سبب آخر، وذلك في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ حدوث التغيير.

2- الشروط المهنية

يوجب الفصل 9 من كراس الشروط على النقيب العقاري المحترف، إذا كان شخصا طبيعيا، أن يدير نشاطه بنفسه كما يشترط الفصل 11 أن يباشر النقيب نشاطه في حدود الدائرة الترابية للجماعة المحلية التي بها مركز انتصابه. وعليه إعداد محل ملائم لذلك، يضم على الأقل مكتب النقيب وحجرة للكتابة وحفظ الملفات وقاعة لاستقبال الحرفاء مع دورة مياه، وعليه أن يعلم بعنوان المحل الجماعة المحلية المختصة ترابيا التي تعد قائمة في أسماء النقباء العقاريين المحترفين تضعها على ذمة العموم، وله حسب نفس الفصل أن يضع معلقة من الحجم المتداول على المدخل الخارجي للبناية التي تضم مكتبه تتضمن اسمه وصفة "نقيب عقاري محترف".

ويستلزم عمل النقيب العقاري المحترف بعض الوثائق المهنية ومنها مسك دفتر مرقم ومؤشر على كل صفحاته من قبل رئيس الجماعة المحلية المختصة ترابيا، ويسمى دفتر الخدمات وهو مطالب بحفظ دفاتر الخدمات مدة خمس سنوات على الأقل، يتولى بعدها إيداعها لدى الجماعة المحلية المختصة ترابيا.

ويتضمن دفتر الخدمات التنصيص خاصة على الخدمات التي باشرها النقيب وعلى تواريخها وعلى نقابات المالكين المستفيدة منها وعلى العقود أو القرارات التي كلف بمقتضاها بهذه الخدمات والأجرة التي تقاضاها عن كل تكليف، ومبالغ أموال مساهمات أعضاء نقابات المالكين (الفصل 12 من كراس الشروط) ويستخلص من هذا الفصل أن النقيب العقاري المحترف بإمكانه إسداء خدماته لأكثر من نقابة مالكين في نفس الوقت وهو أمر قد يؤثر على جودة هذه الخدمات خاصة وأن النقيب المحترف مطالب بإدارة نشاطه بنفسه هذا مع الأخذ بعين الإعتبار حالة جمعه بين مهنتي وكيل عقاري ونقيب عقاري محترف وربما كان من الأجدر وضع سقف لعدد النقابات التي يمكنه مباشرتها في نفس الوقت، خاصة وأنه مطالب حسب الفصل 13 بفتح حساب بنكي أو بريدي خاص

باسم كل نقابة مالكين، يودع به أموال مساهمات أعضاء النقابة ويسمى حساب الصيانة والتعهد أي أنه مطالب بالتصرف في أكثر من حساب بنكي مع ما يتطلبه ذلك من مسؤولية. على أن الفصل 16 من كراس الشروط يحمّل النقيب العقاري المحترف المسؤولية المدنية عن كل ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة تقصيره في القيام بمهامه التعاقدية إزاءها أو في القيام بالمهام الموكولة إليه بمقتضى قرار رئيس الجماعة المحلية المعنية.

وأخيرا فإن الفصل 14 يوجب على الأشخاص الممارسين لنشاط نقيب عقاري محترف، التنصيص بكل الوثائق الصادرة عنهم إعلامية كانت أو إشهارية أو تعاقدية وبإعلاناتهم ومراسلاتهم على اسم النقيب، إذا كان شخصا طبيعيا، أو إسم الشخص المعنوي وعلى مقره وصفة "نقيب عقاري محترف" أو "وكيل عقاري ونقيب عقاري محترف" حسب الحال.

ب- علاقة النقيب العقاري المحترف بالمالكين

تحدد إلتزامات وحقوق النقيب العقاري المحترف بحسب طريقة تعيينه إما من العقد الذي يربطه بنقابة المالكين أو من قرار تعيينه من قبل رئيس الجماعة المحلية المختص.

وقد وردت حالة التعاقد بالفصل 5 من كراس الشروط والذي يلزم الأطراف بإبرام عقد كتابي بين النقيب العقاري المحترف وممثل مفوض من قبل الجلسة العامة، ويحدد العقد خاصة المهام التي أوكلتها إليه ومدة تكليفه ومبلغ المقابل المالي لخدماته الذي يتعين عليها تسديده له وآجال دفعه، كما يجب ينص العقد على تسلم النقيب العقاري المحترف للوثائق اللازمة لمباشرة مهامه ولمبالغ المساهمات المالية للماليكن ويمكن التنصيص على مدة العقد وقابليته للتجديد الضمني أو الصريح، فإذا لم يحدد العقد الأعمال الموكولة إلى النقيب العقاري المحترف فإنه يقع تطبيق الفصل 7 من كراس الشروط المشار إليه سابقا والذي يعدد أهم مهام النقيب العقاري المحترف

أما في صورة تعيين النقيب العقاري المحترف بصفة وقتية طبق أحكام الفصل 97 من م.ح.ع، أي بقرار من رئيس الجماعة المحلية التي يقع بدائرتها العقار، فيحدد القرار

أعمال الترميم والصيانة المتأكدة ومدة التكليف، ومقدار المساهمة المالية لكل شريك أو من يقوم مقامه، بما فيها المساهمة في المبلغ المتعين دفعه إلى النقيب العقاري المحترف مقابل خدماته.

ويتولى النقيب العقاري فتح حساب بنكي أو بريدي خاص باسم كل نقابة مالكين، يودع به أموال مساهمات المالكين ويسمى حساب الصيانة والتعهد ويمكنه جبر كل مالك يماطل في دفع مساهماته بإعتماد إجراء الأمر بالدفع لاستخلاص ما تخلد بذمته، بعد التنبيه عليه برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ومنحه أجلا للخلاص لا يقل عن خمسة عشر يوما، أما إذا تعلقت المساهمات، المحمولة على الشريك أو من مقامه، بإنجاز أشغال أو بناءات فإنه يتم تقسيط مبلغ المساهمة بحسب تقدم الأشغال.

ويوجب الفصل 9 من كراس الشروط على النقيب العقاري المحترف أن يقدم تقريرا كل ثلاثة أشهر أو عند الإقتضاء إلى الجلسة العامة لنقابة المالكين أو إلى رئيس الجماعة المحلية، يتضمن ما أنجزه من أعمال وما بذله من مصاريف لذلك لتمكين المالكين من متابعة أعماله وتصرفه في حساب الصيانة والتعهد على أن آليات الرقابة تظل منقوصة لأن الفصل 13 المتعلق بحساب التعهد والصيانة لا ينص على من هو مخول للسحب من الحساب بل فقط على عمليات الإيداع من قبل النقيب العقاري الذي يكون مبدئيا هو المخول للتصرف في الحساب طالما أنه يملك صلاحيات رئيس نقابة المالكين وهو الممثل لها وربما يكون من الأجدر وضع شكلية الإمضاء المزدوج على الصكوك بين النقيب العقاري المحترف وممثل عن المالكين ليتمكن هؤلاء من التفطن للإخلالات في التصرف النوجب تقديم مؤيدات الصرف بحيث يمكن النقيب المحترف تقديرها بصورة مشطة أو تسجيل مصاريف لم يبذلها أصلا ويكون من الأصلح تنقيح هذا الفصل بإضافة عبارة "مصحوبا بالمؤيدات".

ج- مسؤولية النقيب العقاري المحترف

تنقسم مسؤولية النقيب العقاري المحترف إلى مسؤولية مدنية ومسؤولية تأديبية ومسؤولية خرائية فأما المسؤولية المدنية فقد ورد ذكرها بالفصل 16 من كراس الشروط الذي يحمله المسؤولية المدنية عن كل ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة تقصيره في القيام بمهامه التعاقدية إزاءها أو في القيام بالمهام الموكولة إليه بمقتضى قرار رئيس الجماعة المحلية المعنية، أو نتيجة ارتكابه لأي فعل آخر ضار بمصالح المالكين،

سواء عمدا أو خطأ، ونلاحظ أن المشرع لم يفرق بين المسؤولية الناجمة عن الجنحة وشبه الجنحة ويضل الأمر موكولا لإجتهاد القضاء في تحديد نطاق المسؤولية ومقدار التعويض عن الأضرار. ويوجب الفصل 17 على النقيب العقاري المحترف تأمين مسؤوليته المدنية المنصوص عليها بالفصل 16 وتوفير ضمان بنكي لا يقل مبلغه عن خمسة آلاف دينار يغطي كل ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة أي فعل منه لا يغطيه عقد تأمين المسؤولية المدنية. كما يجب عليه أن يبقى على هذا الضمان أو يتولى تجديده ما دام ممارسا لنشاطه.

وأما المسؤولية التأديبية فقد وردت بالفصل 97 ثالثا الذي وقع إضافته بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 الذي يرتب عن عدم إحترام الأحكام الواردة بمجلة الحقوق العينية أو بكراس الشروط المتعلق بممارسة النشاط، تسليط إحدى العقوبات التالية:

- الإنذار،
- التوقيف الوقتي عن العمل كنقيب عقاري محترف من ستة أشهر إلى سنة،
 - التوقيف النهائي عن ممارسة نشاط نقيب عقاري محترف.

وتمارس السلطة التأديبية من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية بالنسبة للإنذار الذي يوجّه إلى للنقيب العقاري المحترف عند حصول تقصير متكرر وملحوظ في تنفيذ المهام الموكولة له، وذلك بعد التنبيه عليه وعدم تدارك التقصير في أجل أقصاه عشرة أيام، أما عقوبة التوقيف الوقتي فتسلط بقرار من والي الجهة المعنية بناء على شكاية ترفع إلى رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار من قبل ثلث المالكين على الأقل أو من يقوم مقامهم كالمتصرفين في المحل بوجه التسويغ، وذلك بعد مطالبة النقيب العقاري المحترف المعني بتقديم ملحوظاته خلال عشرة أيام، كما تسلط عقوبة التوقيف الوقتي عن العمل عند توجيه أكثر من إنذاري إلى النقيب العقاري.

كما يختص والي الجهة المعنية أيضا بإختصاص تسليط عقوبة الإيقاف النهائي عن ممارسة النشاط وذلك ضد للنقيب العقاري الذي صدرت ضده ثلاث قرارات في التوقيف الوقتي عن العمل خلال خمس سنوات وتبدو هذه الحالة غير كافية إذ أن النص يكتفي بحالة واحدة للتوقيف النهائي عن العمل أي عند تكرر التوقيف الوقتي وهو ما لا يمكن معه مبدئيا تسليط عقوبة التوقيف النهائي مباشرة عند إرتكاب خطإ فادح،

وينص الفصل 97 ثالثا أنه يتم إعلام المعني بالأمر بالعقوبة المسلطة عليه في أجل أقصاه 15 يوما بواسطة مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ ونلاحظ بالتالي غياب الإجراءات والضمانات التأديبية بإستثناء تمكين النقيب العقاري المحترف من تقديم ملحوظاته على أن قرار تسليط العقاب يبقى رهين السلطة التقديرية تقدير الإدارة، وإذا إعتبرنا أن نشاط النقيب العقاري المحترف هو مهنة حرة وليس هناك علاقة تبعية أو شغلية مع الجماعة العمومية المحلية فإن منح هذه الأخيرة السلطة التأديبية يعتبر غير منطقي وربما يكون من الأجدر إحداث هيكل مهني للنقباء العقاريين ومنحه هذه السلطة وتوفير ضمانات مجلس التأديب وحق الدفاع، وفي إنتظار ذلك يمكن للنقيب العقاري المتضرر اللجوء إلى المحكمة الإدرية بإعتبار أن أي قرار تأديبي صادر عن رئيس الجماعة المحلية أو الوالي هو مقرر إداري يقبل الطعن بتجاوز السلطة.

كما يتم في أجل الـ15 إعلام رئيس الجماعة المحلية ونقابة المالكين بقرار تسليط العقوبة على النقيب العقاري المحترف ويتوّلى رئيس الجماعة المحليّة المعنيّة تعيين نقيب عقاري محترف مؤقت لنيابة وكيله عند التوقيف الوقتي أو تصفية مكتبه عند التوقيف النهائي عن ممارسة النشاط.

وأخير فقد وردت بالفصل 97 رابعا م.ح.ع الأحكام المتعلقة بالمسؤولية الجزائية للنقيب العقاري المحترف، إذ يعاقب بالسجن من 16 يوما إلى شهرين وبخطية من ثلاثمائة إلى ثلاثة آلاف دينار أو بإحدى العقوبتين كل من يمارس هذه المهنة خلافا لأحكام الفقرة 4 من الفصل 97 والتي تتعلق بخضوع ممارسة النشاط لكراس الشروط ويعاقب بنفس العقاب كل من لا يمتثل لقرار التوقيف الوقتي أو النهائي عن العمل، ومن الملاحظ أن المسؤولية الجزائية لا تتعلق بمحتوى النشاط بل بشكليات ممارسته وقد حاول المشرع تلافي ذلك بالتنصيص في الفصل 20 من كراس الشروط على تعرض النقيب العقاري المحترف إلى العقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها بالفصلين 97 (ثالثا) و79 (رابعا) م.ح.ع عند مخالفته لكراس الشروط وهذا التجريم بالإحالة يبدو مخالفا لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فطالما أن الفصل 97 رابعا وهو الصادر بقانون يحدد حالات شرعية الجرائم والعقوبات فطالما أن الفصل 97 رابعا وهو الصادر بقانون يحدد حالات التجريم والمؤاخذة فكيف لكراس الشروط ويطبق عليه بقرار وزاري أن يخلق جريمة جديدة وهي مخالفة أحكام كراس الشروط ويطبق عليها العقوبات بالإحالة.

الخاتمة

رغم أن ملكية الطبقات حالة من حالات الشيوع في الملكية، فإنها تمثل نظاما قانونيا منفردا هو خليط بين الملكية الخاصة والملكية المشاعة حيث أن المالك يملك منابا مفرزا يتمثل في شقته أو محله ومنابا مشاعا في بقية أجزاء العمارة فملكية الأجزاء المشتركة تخضع لأحكام الملكية المشاعة حسب صريح الفصل 86 م.ح.ع مع مراعاة بعض الخصوصيات التي وقع بيانها.

وإذ يبدو من المهم للمحامي أن يدرك هذه الخصوصيات إذ أنها تمس مجال عمله بصورة مباشرة مثلما وقع بيانه بالنسبة للتسجيل العقاري وتحرير الصكوك مع ما قد ترتبه الأخطاء المحتملة من مسؤولية مهنية ومدنية.

وقد حاولنا في هذا البحث الإحاطة بكل جوانب ملكية الطبقات بما في ذلك إدارة الأجزاء المشتركة التي تبدو من الوهلة الأولى بعيدة عن مجال تدخل المحامي ولكنها في الواقع مصدر للإشكاليات التي قلما تصل إلى المحاكم بسبب عدم نجاح الهياكل المكلفة بهذه الإدارة في إستعمال حقها في النقاضي إذ قلما تلجأ نقابات المالكين إلى إستصدار الأوامر بالدفع لجبر المالكين المتقاعسين على أداء مساهماتهم رغم أن هذا الحق مكفول لها قانونيا وذلك بسبب قلة وعي المالكين بدور النقابة وعدم حرص المسييرين على ضمان حقوق النقابة بإعتبار أنها ليست حقوقهم الشخصية المباشرة بالإضافة إلى تفاهة المبالغ التي تجعل النقابات زاهدة عن الدخول في "مشاكل" و"مصاريف" لإستخلاصها على أن بعض النقابات تبرم إتفاقيات مع محامين تمكنها من إستخلاص حقوقها بدون جهد.

ولعل زهد النقابات في التقاضي جعل فقه القضاء في هذه المادة قليلا ولكن محكمة التعقيب أحسنت تطبيق القانون في عديد القرارات ولم تدخر جهدا في توضيح بعض المفاهيم المتعلقة أساسا بمعايير التمييز بين ملكية الطبقات وسائر الملكيات المشاعة.

ورغم المجهود القضائي فإن النصوص تخذل القاضي في عديد الحالات حيث أن التطبيق أثبت عدم فاعلية الإصلاحات التي حاول المشرع إدخالها على نظام ملكية الطبقات، وقد كان الهدف من تنقيح مجلة الحقوق العينية بمقتضى القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 1997/10/27 هو تحسين التصرف في الأجزاء المشتركة التي لا تتلقى أي صيانة أو تعهد لعدة سنوات وتدعيم دور الجماعات المحلية في هذا الصدد بمنحها إمكانية التدخل في حالات الإهمال والخطر، لكن فترة قصيرة من التطبيق جعلت المشرع يدرك عدم نجاح تنقيح 1997 في تفادي هذه المشاكل، فتدخل بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 لإحداث مؤسسة النقيب العقاري المحترف لضمان عدم حصول فراغ على مستوى هياكل إدارة ملكية الطبقات، وقد لا تمر فترة مماثلة قبل أن يحتاج الأمر إلى تنقيح جديد إذ أن مؤسسة النقيب العقاري المحترف أفرزت مشاكل جديدة ناجمة عن عزوف الباعثين على الإستثمار في هذا النشاط وعدم تقبل المالكين لدفع أموال إلى شخص "أجنبي" عن العقار خاصة مع غياب الرقابة لمدى تنفيذ الأطراف لإلتزاماتها بسبب عجز الجماعات المحلية عن لعب دورها لأسباب مختلفة. حيث جاء في تقرير صادر عن وزارة الداخلية والتنمية المحلية أن عدد النقابات المالكين لا يتجاوز 6500 نقابة وهو نسبة ضئيلة ودون المأمول إذا ما إعتبرنا أن عدد عمارات والمركبات الخاضعة لأحكام ملكية الطبقات تتجاوز 100 ألف عمارة حسب نفس التقرير والذي جاء فيه أن عدد النقباء العقاربين المحترفين بلغ 862 نقيبا سنة 2009 وهو في تناقص بسبب تخلى العديد من النقباء المحترفين عن مهامهم بسبب إعتداءات بالعنف وسرقة وتكسير معداتهم بما يستوجب تنقيح الفصول المتعلقة بهذا النشاط لمزيد تحفيز الباعثين على الإستثمار فيه. 27

-27 المصدر: مقال "خطة النقيب العقاري المحترف: القانون يفرضها والسكان يتجاهلونها" جريدة الصباح، 22 ماي 2009، ص3.

الملاحق

الملحق عدد 1: قرار تعقيبي مدني عدد 8024 بتاريخ 28 أفريل 1983، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1984، القسم المدني، عدد 2، ص 271.

الملحق عدد 2: قرار تعقيبي مدني عدد 15343 بتاريخ 9 أكتوبر 1986، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1987 ، القسم المدني، عدد 2، ص 259.

الملحق عدد 3: قرار تعقيبي مدني عدد 22867 بتاريخ 4 ماي 1989، نشرية محكمة التعقيب لسنة 1990، القسم المدني، ص 187

الملحق عدد 4: قرار تعقيبي مدني عدد 29382 بتاريخ 31 مارس 2005، نشرية محكمة التعقيب لسنة 2006، القسم المدنى، ص 307.

الملحق عدد 5: قرار تعيقيبي مدني عدد 2147 بتاريخ 26 سبتمبر 2006، نشرية محكمة التعقيب 2006، القسم المدنى، ص 1.

الملحق عدد 6: قرار تعقيبي مدني عدد 15722 مؤرخ في 24 مارس 2008، نشرية محكمة التعقيب لسنة 2008، الجزء المدنى، ص 128

الملحق عدد 7: أمر عدد 1646 لسنة 1998 مؤرخ في 19 أوت 1998 يتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للإشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقاربة المحتوبة على أجزاء مشتركة.

الملحق عدد 8: قرار وزير الداخلية والتنمية المحلية مؤرخ في 30 جانفي 2006 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط الخاص يممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف

قــراد تعقیبی مدنی عــدد 8024 مــــــؤرخ فـــی 28 افــریــــل 1983

صندر برئاسسة السيند الطينب بسيس

نشريسة : محكمة التعقيب القسم المدنى ع 2 س 84 ص

مــادة: مـدنى ٠

الرجع :أهر 15 ديسمبر 1906 •

مفاتيے : شقة ، عمارة ، محل سكنى ، عقد كراء ، عقد تسويغ ، محل تجارى ، مخالفة العقد

المسلدا :

 الشقة في العمارة تطلق على محل السكني اذا خلى عقد الكراء من بيان الغرض الواقسع من اجله تسويغها فاستعمالها محلا تجارى فيه خلاف لقتضيات العقد يوجب فسخه على معنى القانون العام وبذلك فان الحكم به لا مطعن فسه

: نصـــه

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المسجل تحت عدد 8024 المرفوع في 6 سبتمبر 1982 من الاستاذ الحسين العرضاوي المحامى لدى التعقيب نيابة عن الطاعن مسعود القاطن بعين دراهم . ضد محمد القاطن بالمكان . طعنا في الحكم المدنى النهائي عدد 5032 الصادر في 21 جوان سنة 1982 مسن محكمة ناحية عين دراهم نهائيا بفسسخ عقدة التسويسخ المنبرمة بين الطرفين والمؤرخة في 10 اوت 1974 والمسجلة في 27 مارس سنة 1982 والزام المطلوب او من حل محله بالخروج من المكرى وتسليمه للمدعى شاغرا من كل الشواغل كالزام المطلوب بان يؤدى للطالب مبلغ ثلاثمائة وستة وخمسين دينارا معينات الكراء الغيسر الخالص عن المدة المتراوحة بين غرة جانفي سنة 1981 ونهاية فيفرى سنة 1982 منها التقاضى واجرة سنة 1982 منها التقاضى واجرة

المحاماة غرامة معدلة من المحكمة وحمل المصاريف القانونية عليمه .

وبعد الاطلاع على الحكم المذكور .

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن والرد عليها من طرف الاستاذ رحال نائب المطعون ضده .

وبعد الاطلاع على بقية الوثائق التي اوجب تقديمها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة من طرف ممثلها .

وبعد التأمل من كافة الاوراق والمداولة القانونية .

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعـه وصيغه القانونية لذا فهو ممكن القبول شكلا

ومن جهة الاصل:

حيث افادت وقائع القضية كما اثبتها الحكم المنتقد قيام المطعون ضده في 24 فيفرى سنة 1981 لــدى محكمة ناحية عين دراهم عارضا انه سوغ للمطلوب (الطاعن) جمير عالشقة الكاثنة بشارع الحبيب بورقيبة بعين دراهم بمقتضى الكتب الخطى المؤرخ في 10 أوت سنة 1974 بمعين شهرى قدره خمسة وعشرون دينارا يشغلها بالسكني لكنه عمد الى احداث تغيرات بالمكري وحولمه الى محل تجارة كما احاله بدون علمه ولا موافقتــه الى الغير وامسك عن دفع الكراء منذ غرة جانفي سنـــة 1981 الى شهر فيفرى سنة 1982 وقد تضمن الفصل 6 من عقدة التسويغ انه لا يمكس تغيير استعمال المكسرى او ادخال تغييرات عليه الا بأذن كتابي من المالــك وبما ان المتسوغ خالف الشرط المذكور بعقدة الكراء فانه يطلب الحكم بفسخ العقد والزام المدعى عليه بالخروج من المكسرى وارجاعه للمدعى كالزامه باداء ثلاثماثة وسنتسة وخمسين دينارا معين الكراء المتخلد بذمته حتى موفى فيفرى سنة 1982 وتغريمه بمائة دينار لقاء الاتعاب واجــرة المحامــاة وحمل المصاريف القانونية عليه ب

معين الكراء المطلوب على المدعى فرفض قبوله مما اضطره واجاب المطلوب عن الدعوى بواسطة محاميه بانه عرض الى التحصيل على أذن بتأمينه وفعلا وقع تأمينه بالقباضة المالية وأنه مستعد لعرض بأقى معينات الكراء التى حلت بعد المدة الواقع تأمين كرائها أما فيما يخص دعوى التغيير فأن عقدة التسويغ لم يقع التنصيص بها هل أن المكرى معد للتجارة أو السكنى ومن المعلوم أن تأويل المعقد يكون بما هو احق على المدين حسب منطوق الفصل و25 من المجلة المدنية بالإضافة الى أن المدعى على علم بالتغيير الواقع احصاله على المكرى وكان قدم مطلبا في الغرض الى بلدية المكان منذ سنة 1974 وطلب الحكم بعدم سماع الدعوى .

ورد على ذلك نائب المسدعى مؤكدا بان المطلوب قسام بتغيير المكرى بدون موافقة منوبه مخالفا بذلك احكما الفصل 6 من عقد التسويغ فضلا على كونه غادر بلدة عين دراهم الى مسقط رأسه جربة واحسال المكرى للغيسر وان طبيعة المحل تجعله من محلات السكنى لا من محلات التجارة اذ ان المكرى عبارة عن شقة ومن المعلوم ان لفظ الشقة ينصرف الى محل السكنى دون اى شيء آخر وان سكوته عن التغيير لا يعتبر مصادفة منه على ذلك وطلب فى

النهاية الحكم لصالح الدعوى

وبعد استيفاء الملحوظات قضت المحكمة بالحكم المضمن نصه بالطالع بناء على ثبوت تغيير المكرى من محل سكنى الى محل تجارة بدون موافقة المالك الكتابية حسب الفصل 6 من عقدة التسويغ وهذا الحكم هو محل الطعن الآن

حيث تعقبه الطاعن ناسبا اليه:

 ت) مخالفة احكام الفصل 529 من المجلة المدنية ذلك ان العقد لم ينص على كيفية استعمال المكرى وكان من واجب المحكمة تفسير العقد بما هو احق على المدين عملا بالفصل المذكور

مخالفة احكام القانون عدد 35 لسنة 1976 والقانون
 عـدد 37 لسنة 1977 الواجب تطبيق احدهما على المكرى
 فى حين طبق الحكم المطعون فيه القانون العام .

3) ضعف التعليل حيث اهمل الحكم المنتقد الرد على دفوعات الطاعن ونظرا لما اشتمل عليه الحكم المنتقد من اخطاء ومخالفات قانونية فمن المتجه نقضه مع الاحالة .

عن المطعسن بجميع فروعسه :

حيث يتضع من الحكم المطعون فيه انه استعرض وقائع القضية ودفوعات الطرفين باسهاب واستنتج من الادلة المعروضة عليه وخاصة كتب التسويخ ومحضر المعاينة ان الطاعن قد احدث تغييرات بالمكرى مخالفا بذلك الفصل 6 من عقدة التسويغ ورتب على ذلك النتيجة التي انتهى اليها.

وحيث تضمن كتب التسويغ ان المكرى يتمثل فى شقة ومن المعلوم ان لفظ الشقة ينصرف عادة الى محل السكنى وان ما تمسك به الطاعن من خلو العقد من بيان كيفية استعمال المكرى يخوله استعماله فى التجارة مردود عليه بما تقضيه طبيعة الشقة فى الاستعمال .

وحيث أن قيام المطعون ضده بطلب الفسسخ لمخالفة أشرط على أساس القواعد العامة له ما يبرره ولا وجه للطعن في ذلك لمخالفة القوانين الاستثنائية خاصة وأن الطاعن لم يوضح أى القانونين وقع خرقه هل هو قانون الاكرية التجازية أو قانون اكرية محلات السكني .

وحيث كان الحكم المخدوش فيه معللا تعليلا مستمدا مما له اصل ثابت بالاوراق وحينئذ فقد اضحى المطعن بجميع فروعه في غير محله وتعين رده

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه

اصلا وحجز المال المؤمن .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 28 افريل سنة 1983 عن الدائرة المدنية الرابعة المتركبة من رئيسها السيد محمد الطيب بسيس وعضوية المستشارين السيدين عبد الحفيظ بوذينة وعمر سعيد بمحضر المدعى العام السيد الصادق القفصى ومساعدة كاتب الجلسة السيد عمر حميدى ـ وحرر فى تاريخه

قرار تعقیبی مدنی عدد 15343

مـــؤدخ في 9 اكتوبــر 1986

صدر برئاسة السيد عبد الله القصاطي

نشرية : محكمة التعقيب ، القسم المدنى ، ع 2 ، س 87

مادة: عيني .

الرجع : قـانون عدد 5 ، مؤرخ في 12 فيفـري 1965 ، الفصل 88 .

مفاتيح : عمادة ، مؤتمن عدلي ، مشترك ، سوء تصرف، تقرير خبير ، ادارة مشترك .

البدأ:

- أوجب الفصل 68 م ح ع العصل برأي الأغلبية في خصوص إدارة المسترك واستغلاله غير أنه لا يكون ملزما للأقلية إذا ثبت استبداد الاغلبية بالتصرف فيه وبهداخيله .

نصه:

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرضوع فى 25 فيفرى 1986 من طرف الاستاذ اسماعيل الكوكي نيابة عن المبروك وعلى ، القاطنين بساحة العملة بتونس، ضد: المنجى ، القاطن بنهج عدد 605 بالمنزه الحامس بتونس وعبد الوهاب ، القاطن بنهج تطوان بتونس.

طعنا في القرار الاستعجالي الاستثنافي عدد 63947 الصادر عن محكمة الاستثناف بتونس بتاريخ 14 جانفي 1985 والقاضي بقبول الاستثناف شكلا ورفضه أصلا واقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستانفين بالمال المؤمن وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن وعلى الحكم المطمون فيه وعلى بقية الوئائق التي أوجب تقديمها المفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية .

وبعد الاطلاع على طلبات ممثل النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعد المفاوضة طبق القانون .

من جهة الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية فهو بذلك حري بالقبول من هاته الناحيه .

من جهة الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالحكم المطعون فيه قيام الطاعنين لدى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتونس بقضية استعجالية تحت عدد 34391 عرضا فيها انه صدر حكم استعجالي من نفس المحكمة تحت عدد 33410 بتاريخ 31 أوت 1984 قاض بتسمية المعقب ضده الثانى عبد اروهاب مؤتمنا عدليا على العمارتين المتلاصقتين الكائنتين بنهج ابن الجزار وبنهج اامرلق بتونس وبما أن الطالبين يملك ان سبعة أثمان من المسترك ومن مصلحتها تنصيب احدهما مؤتمنا عدليا عليه حفاظا على حقوقهما فانهما يطلبان الحكم بتعويض المؤتمن عبه الوهباب بالطبالب المبسروك والانن بالتنفيبذ على المسود وأجاب المطلوب المنجي بواسطة نائبته الاستاذة محجوب بأن الاختبار المجرى في القضية عمد 6913 أثبت تعمد الطالبين الاستيلاء على الارباح وأخفا المعينات الحقيقية للكراء وانه توجد قضية أصليــة في اجراء الحساب وطلب الحكم برفض المطلب وبعد استيفاء الاجراءات القانونية صدر الحكم برفض المطلب وتقرر استئنافيا حسب صيغة الحكم السالفة الذكر وهو محل الطعن الآن .

وحيث تعقبه الطاعنان وطلب نقضه ناعيين عليته بما يلي:

أولا: خرق القانون ذلك ان الفصل 68 من مجلنة الحقوق العينية اقتضى ان ما يستقر عليه أغلبية السركا، يلزم الباقين فيما يتعلق بادارة المسترك واستغلاله على شرط ان تبلغ الاغلبية الثلاثة ارباع من جعلة الانصباء وانه اذا لن تبلغ الاغلبية النسبة المذكورة فلكل شريك عرض الخلاف على المحكمة .

وبما أن الطاعنين يملكان سبعة أثمان من المستدرك فان فى أخراجه منهما واسناد أدارت للغير خشية الاضرار به منهما فيه خرق لاحكام الفصل 68 المذكور علاوة على أنه فىوضعه تحت يد الغير خسارة لهما من جراء أجرة الائتمان بغير وجه شرعى وحرمان المسترك من حسن أدارته التى لا تتحقق الامن طرف مالكيه الطاعنين اللذين يملكان فيه أغلبية الحصص.

كانيا: ضعف التعليل بمقولة أن الحكم المطعون فيه وقع تعليله بأن المؤتمن الواقع تسميته حديثاً لم يظهر أى تقصير في انجاز المهمة المسندة اليه توجب تعويضه بصرف النظر عن المنابات الراجعة للطرفين وقد سبق للمستأنف أن أظهر انحيازا أو سوء تصرف كانا سببا في تعويضه ولم تقع الاشارة بشيء في خصوص الاولية للاغلبية التي أشار اليها الفصل 68 المذكور وكان تعليل الحكم المطعون فيه لذلك ضعيفا وفي حكم المفعود مما يستوجب نقضه .

عن الطعنين معا لتداخلهما :

حيث يتبين من الحكم المنتقد ومن الوثائق التي انبني عليها أن المعقب على كان يدير المسترك بوصفه المالك للاغلبية الحصص فيه وقد قام المعقب ضده الاول بقضية استعجالية لدى رئيس محكمة تونس الابتدائية تحت عدد 33210 في طلب تصبب مؤتمن عدلي على المشترك ناسبا لشريك الطاعن على الاستبداد بالتصرف والاعلام بمداخيل غير مداخيل الحقيقية واستند في ذلك الى تقرير الحبير المنتدب في القضية عدد 43697 السيد محمد الصغير الميعادي المؤرخ في 20 أكتوبر 1983 الذي أثبت صحة ذلك فصدر الحكم فيها بتاريخ 31 أوت 1984 بتعويضه كمؤتمن عدلي على محلات النزاع بالسيد عبد الوهاب وهو المعقب ضده الشاني ليتولى القيام بنفس المهمة المسندة الى المؤتمن السابق وزيادة على ذلك محاسبته عن كامــل مــدة تصــرفه . وتقرر هذا الحكم لدى الاستئناف تحبت عبد 62731 بتاريخ 4 أكتوبر 1984 .

ولم يرض ذلك الطاعنان اللذان قاما بقضية الحال طالبين نزع الانتمان عن المؤتمن عبد الوهاب واسناده

لاحدهما وهو الطاعن المبروك مستنسدين فسى ذلك الى الفصل 68 من مجلة الحقوق العينية .

وحيث ان هذا الفصل وان أوجب العمل بما يستقر عليه رأى الاغلبية في خصوص ادارة المسترك واستغلاله غير أنه لا يلزم الاقلية أن اثبت استبداد الاغلبية بالتصرف فيه وبمداخيله . وقد وقع اقصاء المعقب الاول عن ادارة المسترك كمؤنمن عليه من جراء سوء تصرفه حسبما أثبت الاختبار ذلك وتعويضه بالمعقب ضده الثاني الذي كلف بموجب الحكم المذكور زيادة عن الانتمان بمحاسبة المؤتمن السابق ولم ينه مهمته في ذلك ولم يقع الحدش فيه حتى يقع السعى في تعويضه بغيره وهو الطاعن الثاني الذي كانت حصت في المسترك تماثل حصة المعقب ضده الاول وهو لذلك ليست له أغلبية الحصص وان انضمام والده اليه في المسوء المطلب لا تأثير له لعزله عن الائتمان ذلك نسوء تصرفه .

وحيث كان الحكم المطعون فيه لذلك قائما على أسس صحيحة واقعا وقانونا ويتعين لذلك رد كلا المطعنين لعدم قيامهما على أساس صحيح .

ولهده الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكـــلا ورفضـــه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 9 أكتوبر 1986 عن الدائرة الثانية المتركبة من رئيسها السيد عبد الله القساطي وعضوية الستشاريان السيديان محرز الاساو وعبد السلام التركي بمحضار الماعي السام المتحدد الماحكمة السيد عبد الحميد النخلي ـ وحرد في الريخة .

قرار تعقيبي مدني عدد 22867 مسؤرخ فسسي 4 مسساي 1989 مسدر برئاسة السيد محمد الفالسدي نشرية محكمة التعقيب، القسم المدني ،

مسادة : عيني،

مفاتيح: شفعة ، شفعة في ملكيّة الطبقات، المبدأ :

- نص الفصل 101 من م.ج.ع. على أنه لا شفعة في ملكية الطبقات واستنادا الى هذا الفصل ذهب فقه القضاء الى أن الشقة هي وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق الاخرى التي تتركب منها العمارة ولا شيوع الا في المرافق كالمدخل والمدرج والسلم ونحو ذلك غايتها في ذلك الاستقرار وحفظ الحق.

: **نم**ن

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي: بين المنصف ضد: 1) منجية 2) ماسا انجيل 3) باسكون مارغري طعنا في القرار المدني القاضي بقبول مطلب الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى وحمل المصاريف القانونية على القائم بها وتغريم المستأنف عليه للمستأنفة بمائة وخمسين دينارا اتعاب محاماة عن الطورين واعفاء الطاعنة من الفطية وارجاع المال المؤمن اليها.

* as \$ v.

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي العام لدى هذه المكمة والاستماع لشرحه بالجلسة .

وبعد المفاوضة طبق القانون.

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه القانونية لذللك فهو حري بالقبول من هاته الناحية.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المطعون فيه قيام المعقب لدى ابتدائية سوسة مدعيا انه يملك بمعية المرأة ماسا انجيل والمرأة باكوى مارغريت وغيرهما 25 جزءا على الشياع من تجزئة العقار عـ203459دد الى مائتى جزء وباعت المرأتان المذكورتان خمسة عشر جزءا من مائتي جزء على الشياع الى المعقب ضدها الاولى منجية بموجب كتب خطى مؤرخ في 1987/8/4 و مسجل في /1987 12/17 فتولى القيام بالشفعة وعرض الثمن والمساريف على المشترية لكنها رفضت فقام بتأمينه وطلب الحكم باحلاله محل المشترية والاذن لحافظ الملكية العقارية بتأمينه بالرسم العقاري المذكور وبعد انجاز اطوار القضية قضت المحكمة ابتدائيا لصالح الدعوى بصحة اجراءات الشفعة وباحلال المدعى الشفيع محل المدعى عليها في الشراء موضوع الكتب الخطى المؤرخ في /1987/8 4 والمسجل في 1987/12/16 في مقابل المال المؤمن على ذمنها بالقباضة العامة بسوسة حسب الوصل المؤرخ في 1987/12/30 والاذن لحافظ

الملكية العقارية بادراج هذا الحكم بالرسم العقاري عـ203459عدد وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليها.

فاستأنفت هذا الحكم المعقب ضدها منجية فقضت محكمة الاستئناف بنقضه حسب القرار السالف الذكر بناء على انه لا شفعة في ملكية الطبقات حسب الفصل 121 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث تعقبه الطاعن ناسبا اليه ما يلى:

1) ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع.

اثار المستأنف ضده (المعقب) وجوب سقوط الاستئناف شكلا لانه لم يشمل جميع الاطراف الذين شملهم النزاع في الطور الابتدائي لكن محكمة القرار المطعون فيه لم ترد على الدفع بشيء.

كما ان الدعوى المعارضة كان موضوعها طلب الحكم بعدم سماع الدعوى في حين ان الصواب يكون طلب الحكم ببطلان اجراءات الشفعة.

ثم أن المحكمة أعطت وصفا للعقار لا أساس له استهدته من شهادة الملكية في حين أن هذه الشهادة تعرضت لملكية المعقب لجزء مشاع من كامل العقار فقط دون أن تفرق بين الارض وما عليها.

2) خرق القانون والفصول 71/103/104 111/ و90/101/85/305 و 308/307 من مجلة الحقوق العينية.

خلافا لما ذهبت فيه محكمة الاستئناف فان المعقب يملك خمسة وعشرين جزءا على الشياع من

تجزئة كامل العقار الى مائتي جزء بدون تغرقة بين الارض وما عليها من بناء معتمده في ذلك شهادة مادرة عن البلدية تشير الى ان العقار المذكور هو عمارة ذات طابق سفلي و أخر علوي في حين ان العقار في حالة شيوع ولم تقع قسمته حسب شهادة الملكية والتي لا تتضمن تخصيص اي شريك بجزء معين وكل حق عيني غير مرسم بدفاتر الملكية العقارية لا يعارض به الغير ومن ثم ان القانون يقتضي تكرين اتحاد يكون هو الممثل القانوني يقتضي تكرين اتحاد يكون هو الممثل القانوني للمالكين في عمارة ذات طوابق ويجب ترسيم ذلك النظام بالسجل العقاري ليكون عاملا بين المالكين ولا شيء بالملف يثبت هذا النوع من الملكية والترسيم وبناء على ذلك فان كل حق عيني غير مرسم يكون ملغى.

عن المطعن الاول بجميع قروعه :

حيث انه خلافا لما تضمنه هذا المطعن فان محكمة القرار المطعون فيه قد تعرضت للدفوعات الشكلية وردت عنها بما هو مستساغ قانونا وواقعا ذاكرة بالخصوص ان الخصم الوحيد للمستأنف هو المستأنف عليه وما دامت قد تولت استدعاءه طبق الفصل 134 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية فان استئنافها غير مختل قانونا واتجه رد هذا الدفع الشكلي.

وحيث انه فيما يتعلق بالدعوى المعارضة فان الغاية منها هي رد الدعوى الا صلية حسب الفصل 227 من تلك المجلة وعندما طلب صاحبها الحكم بعدم سماع الدعوى الاصلية فهو عين الصواب وهو ما قضت به محكمة القرار المطعون فيه نفسها

واما عن تحريف الوقائع فان المحكمة لم تهمل مؤيدات المدعي المتمثلة في شهادة الملكية بل اعتمدتها مع ما قدم إليها من مؤيدات المدعي عليها التي تعتبر في حقيقة الامر والواقع توضيحا للعقار موضوع النزاع وهذا لا يعد تحريفا موجبا للنقض وحيث كان هذا المطعن غير متجه فينبغي رده.

عن المطعن الثاني المتمثل في خرق القانون.

حيث يتضع من اوراق القضية ومستنداتها ان النزاع في الواقع انما يتعلق بقيام الطاعن بالشفعة في اجزاء من عقار مرسم بدفاتر الملكية العقارية تتمثل في شقة من عمارة وهي حالة واقعية ثابتة لا يمكن ان ينكرها اويتجاهلها احد.

وحيث تعدد المالكين للعمارة يجعل هذا النوع من الملكية يتميز بطابع خاص يختلف تماما عن بقية انواع ملكية العقارات على الشياع في حالات اخرى.

وعلى هذا الاساس تعرضت مجلة الحقوق العينة في بعض من فصولها الى تنظيم الحياة بالعمارة التي يملكها عدة اشخاص على الشياع

وكيفية ضمان حقوقهم من ذلك نص الفصل الى ان الشقة هي وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق ولا شيوع الا في المرافق كالمدخل والمدرج والسلم ونحو ذلك غايتها في ذلك الاستقرار وحفظ الحق.

وحيث أنه بناء على ما تقدم فان القرار المخدوش فيه كان معللا تعليلا قانونيا صحيحا لا يشوبة تقصير في التسبب او خرق للقانون وبذلك اضحى هذا المطعن غير متجه ووجب رده ايضا.

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الضطية .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 4 ماي 1989 عن الدائرة المدنية الثانية المتركبة من رئيسها السيد محمد الخالدي والمستشارين السيدين حمودة السعيدي والمبروك السالمي بمحضر المدعي العام السيد صلاح الدين الدويش ومساعدة كاتب الجلسة السيد العربي السهيلي وحرر في تاريخه.

قرار تعقيبي مدني عدد 29382 مؤرخ في 31 مارس 2005 صدر برئاسة السيدة ناجية بلحاج على

المادة : عيني.

المراجع: الفصل 85 من م.ح.ع.

المفاتيح : قسمة دار، نزاع حول السطح، مفهوم

الأجزاء المشتركة.

المبدأ :

طالما أن الدعوى تهدف إلى قسمة دار عربي يعتليها علو وطابق سفلي بين اخوين فإن النزاع يخرج عن ملكية الطبقات والقصول التي تنضمها.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت العدد 29382 والمقدم من الاستاذة نجاة الدواس بتاريخ 2003/8/26.

في حق : النوري.

ضد : محمد محاميه الأستاذ عز الدين بن عمر .

طعنا في الحكم الإستحقاقي الصادر عن محكمة الإستئناف بسوسة تحت العدد 30762 بتاريخ 2003/4/16 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الإبتدائي مع تعديل نصه وذلك بإلزام المستانف ضده بان يؤدي المستانف مبلغ الإختبار التكميلي المؤرخ في 2003/1/31 وإعفاء المستانف من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية على المستانف ضده.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 2004/9/19.

وبعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م.م.م.ت. تقديمها وعلى ملحوظات النيابة العمومية والإستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد المنتقد وعلى كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرح بما يلى:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تغيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل ضده الآن لدى محكمة البداية عارضا انه استقر على ملك والدة الطرفين المدعوة خديجة جميع الدار الكائنة بالصور الجملية عدد 11 بسوسة بموجب الشراء بالحجة العادلة المحررة في 1960/10/13 وتوفيت المورثة في 198/1/11 وقد استبد المطلوب بالمحل لذا فإن العارض يطلب الإذن تحضيريا بقسمة العقار انصافا بين الطرفين انهاء لحالة الشيوع بعد إجراء قسمته بواسطة خبير في البناء.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 8196 بتاريخ 2001/10/30 قاضي بقسمة العقار محل النزاع طبق تقرير الإختبار المحرر في 2001/1/31 بواسطة الخبير فوزي الدبابي مع الأخذ بالتعديلات النقدية الواردة وتتصيف المصاريف القانونية بين الطرفين.

فاستانفه المطلوب بدعوى ان الخبير اسند العلو الى المدعي في الاصل دون ان يبين وضعية السطح الذي يعتلي ذلك العلو وانه تطبيقا لاحكام الفصل 85 من م.ح.ع. فإن السطح يعتبر مشتركا بين الطرفين طالبا إرجاع المامورية للخبير لتحديد وضعية السطح ثم الحكم طبق الطلبات التي سيتم تقديمها.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المبين نصه بالطالع فتعقبه المطلوب في الاصل بو اسطة محاميته ناسبة له.

خرق النظام الوجوبي لتنظيم ملكية الطبقات قو لا بان الفصل 85 من م.ح.ع. في فقرته الثانية يعتبر مشتركة اجزاء المبنى وكذلك الاراضى والمساحات والفضاءات والمدارج والسطوح والصحون وغيرها من الأجزاء المخصصة لمنفعة كافة الشركاء كما اخضع الفصل 86 من م.ح.ع. ملكية الطبقات إلى أحكام الملكية المشاعة واوجب الفصل 89 من م.ح.ع. على مجموعة المالكين تكوين نقابة مالكين تتمتع بالشخصية المدنية كما اقتضى الفصل 99 من م.ح.ع. انه إذا كانت العمارة مشتملة على عدة طوابق او شقق فإنه يستخرج من الرسم الأصلى رسوم عقارية على عدد الأجزاء المفرزة وتحديد نسبة الإستحقاق في الأجزاء المشاعة لكل جزء مفرز بسند تملك كما حجر الفصل 100 من نفس المجلة طلب قسمة الأجزاء المشتركة او بيعها الامر الذي يجعل ما قضت به محكمة القرار المعقب من تخصيص كامل لطابق العلوي للمعقب ضده بما سماه الخبير الطابق الجزئى الثانى مخالفا لاحكام الفصول المشار إليها.

خرق الفصل 191 من م.ح.ع. قولا بان تخصيص الطابق الجزئي الثاني للمعقب ضده من قبل

محكمة الأصل من شانه ان ينشئ له حق الهواء وإمكانية اقامة طوابق اخرى فوقه وحرمان الطاعن من التصرف في الأجزاء المشتركة خلافا لاحكام الفصل 191 من م.ح.ع. وهي قاعدة تهم النظام العام وتمسك بها الطاعن منذ الطور الإبتدائي.

عدم مراعاة مصلحة الشركاء والمشترك قولا بان الفصل 119 من م.ح.ع. اوجب احترام هذه القاعدة في قسمة المشترك وبما ان محل النزاع هو دار عتبقة تم تهديمها فهي معدة لاستعمال سطوحها في تجفيف مواد الأكل وفي الأفراح إضافة إلى تركيز الهوائي فوقها دون تناسي السطوح وحرمان الطاعن من استعمالها الأمر الذي يجعل حرمان الطاعن من ذلك فيه خرق لاحكام الفصل 191 من م.ح.ع. موجبا لنقض قضاء محكمة القرار المعقب.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها:

حيث يؤخذ بتمحيص مستندات الطعن انها تتمحور جميعا حول مآل سطح المنزل المراد قسمته وخرق محكمة القرار المنتقد للأحكام القانونية المتعلقة بالأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات طبق ما اقتضته احكام الفصول 85 وما بعده من م.ح.ع.

وحيث اتضح بالإطلاع على الحكم المنتقد ان الدعوى تهدف إلى قسمة دار عربي يعتليها علو وطابق جزئي بين اخوين مما يخرج النزاع عن ملكية الطبقات التي نصت عليها الفصول المتمسك بها من الطاعن والتي تتعلق بملكية عدة اشخاص لعمارة واحدة وما ينوب كل واحد منهم من الأجزاء المشتركة باعتبارها غير قابلة للقسمة وهو غير موضوع قضية الحال مما يجعل المطعن واهيا.

وحيث وحسما لكل نزاع بين الطرفين وانهاء لحالة الشيوع بينهما في محل النزاع اقتضى نظر المحكمة إرجاع المامورية للخبير المنتدب حتى ياخذ بعين الإعتبار الفضاء الغير مسقف الذي يعتلي العلو لان اسناده سيكون وجوب الطرف الذي سيتميز بالطابق العلوي لاتحاد المدرج واستقلالهما عن الطابق السفلي وقد تم ادماج القسمة وهو ما انتهت إليه المحكمة في قضائها معتبرة بذلك مصلحة الشركاء والمشترك وكان بإمكان الطاعن طلب تمييزه بالطابق العلوي المذكور وما تبعه.

وحيث كانت مطاعن المعقب والحالة ما ذكر تهدف إلى مناقشة محكمة القرار المنتقد في فهمها للوقائع واستخلاص النتائج القانونية منها وهو نقاش موضوعي تختص به محكمة الاصل التي عللت وجهة نظرها تعليلا سليما له سند صحيح من الواقع والقانون ومستمد مما له اصل ثابت بالملف لا خرق فيه للقانون خلافا لما دفع به الطاعن واتجه رد جملة هذه المطاعن.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2005/3/31 عن الدائرة المدنية السابعة برئاسة السيدة ناجية بالحاج على وعضوية المستشارين السيدين منجية الجبالي والمنصف ذويب بحضور المدعي العمومي السيدة رجاء الشواشي وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) فيصل الربعاوي.

وحرر في تاريخه

قرار تعقيبي مدني عدد 2147 مؤرخ في 26 سبتمبر 2006 صدر برئاسة السيد محمد العفاس

المادة : عيني.

المراجع: الفصل 85 من مجلة الحقوق العينية.

المفاتيح: ملكية مشتركة، سطح عقار، شروط، مدخل مشترك، مدارج مشتركة.

المسدأ:

من شروط إندراج سطح محل ضمن الأجزاء المشتركة وجود مدخل موحد للرسوم العقارية ومدارج موحدة تفضي من الطابق السفلي إلى سطح العقار.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت العدد 2147 والمقدم من الأستاذ محمد الأمين البحري يتاريخ 4 مارس 2006.

في حق : صبيحة.

ضـــد: الناصر وفريدة.

محامي الناصر الأستاذ سليمان الجلاصي ومحامية فريدة الأستاذة سميرة كراولي.

طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت المدد 30896 بتاريخ 2006/1/17 والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض المطلب وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه كإرجاع الحالة لما كانت عليه قبل التنفيذ.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهما بتاريخ 31 مارس 2006.

وبعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م.م.م.ت تقديمها وعلى ملحوظات النيابة العمومية والاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الإطّلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرّح بما يلي : من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيعه القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تغيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المعقبة المدعية في الأصل لدى البداية عارضة انه على ملكها 90 جزءا من 104 جزءا في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 62971 وتتمثل الأجزاء في محل معد للسكنى كائن بالطابق السفلي في حوزها وتصرفها مسوغ للغير وأن المدعى عليه الأول يملك بالطابق الأول وقد عمد إلى إزالة الهوائي الذي تم تركيزه بسطح البناية كما عمد قطع الأسلاك الرابطة والمؤدية إلى آلة النقاط الصور حسب محضر المعاينة عدد 7783 لذا فهي تطلب الحكم بإلزام المستأنف ضدهما بتمكينها من تركيز هوائي فوق سطح البناء محل النزاع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 35289 بتاريخ 8/15/2005 القاضي استعجاليا بإلزام المطلوبين بتمكين الطالبة من تركيز هوائي فوق سطح البناية للمقار والتابعة للأجزاء المشتركة والمشاعة لمحلي سكنى الطالبة والمطلوب

الناصر موضوع الرسمين العقارين عدد 62971 وعدد 62972 .

فاستأنف المحكوم عليهما الحكم إستنادا إلى أن السطح ملك من أملاك المدعو الناصر وهو تابع للرسم العقاري عدد 122660 وله وحده حق الانتفاع به عملا بالفصلين 17 و 20 من م.ح.ع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 30896 كيفما يتضح من نصها المضمن أعلاه استنادا إلى أن لا شيء يثبت ملكية المدعية للسطح محل النزاع بينما أدلى المدعى عليه بشهادة ملكية تثبت ادعاءه.

فتعقبه الطاعن ناسبا له ما يلي : المطعن الأول : هضم حقوق الدفاع :

قولا بأن السطح الموضوع به الهوائي يندرج ضمن الأجزاء المشتركة للطابق السفلي والطابق العلوي حسبما جاء بالرسم العقاري عدد 57183 وخاصة ما ورد به من انه وقع تحديد الأجزاء المشتركة بموجب عقد المقاسمة المؤرخ في 6/12/1999 فالمحكمة تكون قد هضمت حق الدفاع عندما اعتبرت أن الطاعنة لم تدل بما يفيد أن السطح مشترك بين الطرفين والحال أن الرسم العقاري عدد 57183 ينظم تلك الأجزاء المشتركة.

إعتبر أن سطوح البنايات التي تشتمل على عدة طبقات أو شقق تعتبر مشتركة بين جميع المالكين.

وحيث أجاب الأستاذ الجلاصي نائب المعقب ضده الناصر أن شروط إنطباق الفصل 85 غير متوفرة باعتبار أنه لا يوجد مدخل موحد للرسوم العقارية المعنية بالأمر ولا مدارج موحدة تفضي من الطابق السفلى إلى سطح عقار المعقب ضده فالرسوم مستقلة

هيكليا ولا شيء يثبت خلاف ذلك كما أن منازعة الطاعنة تقتضي أبحاثا موطنية واستقراءات ومعاينات تعهد إلى محكمة الموضوع لأن القاضي الاستعجالي غير مؤهل مما يتجه رفض الطعن.

وحيث أجابت الأستاذة كراولي نائبة المعقب ضدما الثانية إلى عقار النزاع راجع بوجه الملك المستقل للمدعو الناصر ولا حق لأي كان في الرسم العقاري عدد 122662 كما أن مقتضيات الفصل 83 من م.ح.ع خارجة عن موضوع النزاع مما يتجه رفض المطلب.

المحكمـــة عن المطعنين معا لوحدة القول فيهما:

حيث إقتضى الفصل 85 من م.ح.ع أنه إذا كانت الممارة ملكا لعدة أشخاص ومشتملة على عدة طوابق أو شقق ويملك كل منها شخص واحد أو أكثر عدوا شركاء في ملكية الأرض المقام عليها البناء وفي أجزائه المشترك غير المعدة للاستعمال الخاص لأحدهم أو لمنفعته وتعتبر مشتركة المبانى والمدارج والسطوح.

وحيث يؤخذ من مفهوم النص القانوني المذكور أن الشروط التي وضعها المشرع لاندراج سطح محل النزاع ضمن الأجزاء المشتركة منعدمة باعتبار أنه لا يوجد مدخل موحد للرسوم العقارية المعنية بالأمر ولا مدارج موحدة تفضي من الطابق السفلي إلى سطح عقار المعقب ضده كما أن الرسوم المقارية لأطراف النزاع مستقلة أساسا فضلا عن خلو الملف مما يفيد خلاف ذلك بمقتضى اختبار مأذون به قضائيا.

وحيث طالما أن المعقب ضده هو المالك الوحيد للرسم العقاري عدد 122660 فإنه لا يحق لغيره في استغلاله وتركيز هوائى بسطحه وهو ما انتهت إليه

محكمة القرار المنتقد عن صواب فجاء قرارها مؤسسا على ما له أصل ثابت بالأوراق ومطابقا القانون وغير هاضم لحق الدفاع مما يتعين معه رفض الطعن أصلا. ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 26 سبتمبر 2006 عن الدائرة الرابعة المتألفة من رئيسها السيد محمد العفاس والمستشارين السيدين أسماء فرحات ومحسن الذوادي وبمحضر المدعي العام السيد محمد بوبكر وبمساعدة كانبة الجلسة السيدة سنية عبداوي.

وحرر في تاريخه

قرار تعقيبي مدني عدد 15722 مؤرخ في 24 مارس 2008 صدر برئاسة السيد محمد جمال مطيميط

المادة : عيني.

المراجع: الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية والمرسوم عدد 4 لسنة 1986 المتعلق بالمسؤولية وبالتأمين في ميدان البناء وقانون 31 جانفي 1994 المتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء.

المفانيح : صفة القيام، أجل القيام، نقابة، عيوب طارئة، أجزاء مشتركة.

المبدأ:

*لا يمكن الجزم بأن النقابة هي وحدها التي لها صفة القيام ضد المقاول أو الباعث العقاري لها صفة القيام ضد المقاول أو الباعث العجزاء لطلب إصلاح العيوب الطارئة على الأجزاء المشتركة والمتمثلة أساسا في الأعمدة والأسس والهيكل العام للبناية ذلك أن هذه الأعمال تخرج عن أنشطة الإدارة والصيانة.

*إن أجل القيام مرتبط بالضرورة على مدة الضمان وقائم عليها ومرتبط بها.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآق :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 19 ماى 2007 من طرف الأستاذ عبد السلام شطورو.

في حق : شركة الدراسات والتنمية العقارية في شخص ممثلها القانوني.

ضد: 1) نور الدين، 2) إلهام، 3) إبراهيم، 4) مريم، 5) محمد، 6) سميرة و7) صالح.

طعنا في القرار الإستئنافي المدني الصادر عن محكمة الإستئناف تونس بتاريخ 2007/2/20 في القضية عدد 39988 والقاضي بإقرار الحكم الابتدائي.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات التعقيب الواردة على المحكمة بتاريخ 11 جوان 2007 والمبلغة إلى المعقب ضدهم بتاريخ 5 جوان 2007 بموجب رقيم عدل التفيذ الأستاذ عماد حويج عدد 86139.

وبعد الإطلاع على مجمل الوثائق التي إقتضى الفصل 185 من م.م.م.ت تقديمها وخاصة المطعون فيه.

وبعد الإطلاع على مختلف أوراق الملف بما في ذلك ملحوظات الادعاء العام المحررة بتاريخ 2008/1/26 والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد المداولة القانونية بحجرة الشورى صرّح بما ى :

من حيث الشكل:

حيث كان الطمن في الأجل وطبق الصيغ والإجراءات القانونية المعمول بها ويتجه قبول مطلب التعقيب شكلا.

من حيث الأصل:

تفيد أوراق القضية بأنه سبق للمعقب ضدهم أن رفعوا ضد المعقبة قضية مدنية نشرت أمام محكمة تونس الابتدائية تحت عدد 45290 ورد فيها بأنهم اشتروا من الخصيمة شققا تقع بأريانة، إلا أن عيوبا جمة ظهرت بالعمارة المذكورة الأمر الذي دفعهم إلى تكليف عدل التنفيذ الأستاذ عبد الله بن سالم بمعاينة نلك فتم الأمر بموجب رقيمه عدد 5436 المحرر بتاريخ 2000/4/21 ثم سعوا بعد ذلك في طلب تكليف خبير مختص في شؤون الاسمنت المسلح والبناء قصد

معاينة جميع الأضرار الحاصلة بالعمارة وتحديد أسبابها ووصف الطريقة المثلى لإصلاحها ، فتم تكليف الخبير الحبيب المذارى بموجب الإذن على المريضة عدد 27186 وقد أنهى الخبير أعماله وانتهى بتشخيص الأضرار وإرجاع أسبابها إلى ضعف عمق الأسس وعدم إنجاز حائط إسناد ثابت ومتين وعدم انجاز حيطان إسناد من الخرسانة المسلحة والضعف الشديد للفرشة الأرضية وسوء نوعية الخرسانة وقد انتهى الخبير المذكور إلى أن الطريقة المثلى لرفع الأضرار تكون بالهدم وإعادة البناء وبناء على ذلك قاموا بقضية مدنية في طلب الهدم وإعادة البناء انتهت بالرفض الأمر الذى دفعهم إلى رفع قضية الحال وطلبوا إلزام الخصيمة بالقيام بجميع أشغال التقوية والإصلاح لجميع الميوب والأضرار الملحقة بمحلاتهم طبقا للمواصفات التى قررها الخبير الحبيب العذاري وتحت إشرافه كإلزامها بأداء جميع مصاريف ذلك في صورة إمتناعها والتي قدر ها الخبير المذكور بـ 532.096,000 مع المصاريف اللازمة لإقامتهم بمحلات مشابهة طيلة فترة الإصلاح مع 20.000,000 أتعاب تقاضى وأجرة

وبتاريخ جلسة 15 جوان 2005 صدر الحكم لصالح الدعوى فطمنت فيه المحكوم ضدها بالإستثناف للأسباب التالية:

إنمدام صفة القيام لدى الخصوم لأن الجهة المخول لها قانونا القيام هي نقابة المالكين كيفما اقتضى ذلك الفصل 89 من م.ح.ع.

– سقوط الدعوى بمرور الزمن.

ذلك أن القانون المنطبق هو قانون 1994 وليس مرسوم 1986 والذي اقتضى بان دعوى المسؤولية

العشرية تسقط بمضي مدة سنة من تاريخ معاينة الأضرار وبما أن الخصوم قاموا بمعاينة الأضرار بتاريخ 2000/4/21 فيما القيام الأول وقع بتاريخ 2001/5/12

وبتاريخ جلسة 20 فيفري 2007 صدر الحكم بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به.

فتعقبته المحكوم ضدها ناعية عليه ما يلي: المطعن الأول: خرق القانون (الفصل 19 من م.م.م.ت)

باعتبار أنها دفعت أمام محكمة الموضوع بانعدام صفة الخصوم في القيام ضدها باعتبار أن أشغال التقوية والإصلاح المطلوبة تخص الأجزاء المشتركة من العمارة وأن الجهة الوحيدة التي خولها الفصل 89 من م.ح.ع القيام في ذلك هي نقابة المالكين، إلا أن محكمة القرار المنتقد حصرت دور نقابة المالكين في حماية الأجزاء المشتركة من العمارة ومطالبة المالكين بدفع مساهماتهم لحفظها وصيانتها إلا أن ذلك كان مخالفا لصريح الفصل 89 من م.ح.ع الذي خول لهذه النقابة الحفاظ على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها ويدخل في ذلك المطالبة قضائيا بانجاز وصيانتها ويدخل في ذلك المطالبة قضائيا بانجاز الأشغال المتعلقة بالأسس والدعائم والعوارض والجدران وبالتالي فإنه لا صفة للخصوم في القيام على معنى الفصل 19 من م.م.م.ت.

المطعن الثاني: فقدان التعليل وذلك في وجهين * الوجه القانوني:

إذ تمسكت أمام محكمة الدرجة الثانية بان القانون المنطبق هو قانون 1994 وليس مرسوم 1986 المتعلق بالمسؤولية والتامين في ميدان البناء ذلك أن أحكام الفصل 9 من قانون 1994 وردت أمرة وبما أن أجل السقوط مختلف في النصين فإن الحكم المنقد

لم يحدد موقفه من النص المنطبق واكتفى بالقول بأن مرور الزمن قد انقطع بالقواصل المتمثلة في معاينة الأضرار وبالإذن الصادر عن المحكمة في تكليف خبير وفى ذلك فقدان للتعليل.

* الوجه الواقعى:

ذلك أنها تمسكت أمام محكمة القرار المطمون فيه بأن الحكم الإبتدائي تبنى ما تضمنه تقرير الإختبار دون أي تعليل ودون الرد على دفوعاتها المثارة بشأنه والمتعلقة بالأخطاء الثقنية الواردة فيه وقد دعمت موقفها بتقرير إختبار ثان أنجز أثناء نشر القضية المدنية الأولى المنتهية بالرفض، إلا أن محكمة الدرجة الثانية لم ترد على ذلك خاصة في ظل وجود إختبارين عاينا البناء دون الإنتهاء إلى رأي واحد بشأن كيفية الإصلاح وقيمة ذلك، ولم تبين أسباب اعتمادها الختبار دون الأخر.

المطعن الثالث: سوء تطبيق القانون

ذلك أنها تمسكت أمام محكمة الموضوع بسقوط الدعوى بمرور الزمن بموجب أحكام قانون 1994 لأمرة والتي ألغت أحكام مرسوم 1986 فقد ورد بالقصل 5 منه بأن دعوى المسؤولية العشرية تسقط لمضي سنة كاملة من يوم ثبوت إنهيار المنشأة أو ظهور تداعيها أو المس بمتانتها إلا أن محكمة الدرجة الثانية إرتأت أن مرور الزمن قد إنقطع بموجب المعاينة المجراة بتاريخ 2000/4/21 والإذن على المريضة الصادر بتاريخ 2000/10/5 والقيام بالقضية عدد 22527 الصادر حكمها بتاريخ 2003/1/3 والان مخالف القانون من جهتين:

فمن جهة أولى:

فإذا كان الحكم قد إعتمد مرسوم 1986 فقد أساء بذلك تطبيق قانون 1994 التي ألغت أحكامه أحكام

مرسوم 1986 والذي حدد مدة السقوط بسنة واحدة وليس سنتان كما اقتضى ذلك المرسوم المذكور.

وعلى فرض أن الحكم إعتمد المدة المحددة بالمرسوم فان المسؤولية العشرية تحسبت بدايتها من تاريخ إستلام الأشغال وبما أن الخصوم تسلموا المباني قبل سنة 1992 وقاموا بالدعوى في 2004/3/1 فقد إنقضت المدة المعينة كما أن القيام وقع بعد مرور عامين من حصول الوقائع التي أوجبت حصول تلك الدعوى زد على ذلك أن مدة الضمان المشري غير قابلة للقطع أو الوقف كما أن مدة السنتين المحددة بمرسوم 1986 القيام قد انقضت أيضا وبدون القواطع التي أتى عليها الحكم المطعون فيه ذلك أن الدعوى الأولى المنتهية بالرفض كان موضوعها مختلفا عن قضية الحال ولا يمكن أن تكون القواطع التي أوردها الحكم مقبولة قانونا.

ومن جهة ثانية :

أما إذا كان الحكم قد اعتمد قانون 1994 فإن أجل القيام (سنة) قد سقط لان المعاينة تمت خلال سنة 2000 بينما القيام بدعوى الحال تم في غرة مارس 2004 باعتبار أن الدعوى المدنية الأولى كانت مختلفة في موضوعها عن هذه الدعوى ولا تعد تبعا لذلك من القواطع وحتى على فرض اعتبار ذلك فان الحكم صدر بتاريخ 2003/1/3 بينما القيام بقضية الحال تم في 1/2004 أي بعد سنة من زوال القاطع.

المحكمــة

أولا: عن المطعن الأول

وحيث نص الفصل 89 من م.ح.ع على أنه "تكون وجوبا وبحكم هذا القانون مجموعة المالكين المشار إليهم بالفقرة الأولى من الفصل 85 من هذه المجلة

نقابة مالكين تتمتع بالشخصية المدنية ولها رئيس يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنيابة عن نقابة المالكين لدى القضاء سواء كانت مدعية أو مدعى عليها وكذلك لدى مختلف الإدارات والمنشآت العمومية وتتولى نقابة المالكين بالأساس الحفاظ على العمارة أو مجموعة العمارات أو المركب العقاري وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها طبق أحكام هذه المجلة طبق نظام الإشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 ويمكن لنقابة المالكين أن تبرم مع المؤسسات المحترفة جميع العقود الضرورية لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده كما تتولى القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها ..."

وحيث يفهم من صيغة الفصل المذكور بأن مهمة نقابة المالكين تدور أساسا في فلك إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وحراستها وتغطية مصاريف ذلك من مساهمات المالكين.

وحيث أن صيغة الفصل المذكور لا تدفعنا إلى الجزم بأن هذه النقابة هي وحدها التي لها صفة القيام ضد المقاول أو الباعث المقاري لطلب إصلاح الميوب الطارئة على الأجزاء المشتركة والمتمثلة أساسا في الأعمدة والأسس والهيكل العام للبناية ذلك أن هذه الأعمال تخرج عن أنشطة الإدارة والصيانة التي عناها الفصل المذكور.

وحيث أن ما ادعته المعقبة من انعدام صفة المعقب ضدهم في القيام ضدها على معنى الفصل 19 من م.م.ت هو إدعاء لا يؤيده صريح الفصل 89 من م.ح.ع الذي تمسكت بمخالفته، ذلك أنه لا شك ولا خلاف في أن المدعين في الأصل (المعقب ضدهم)

يشتركون جميعا في ملكية العقار موضوع الاختبار المأذون به بسعي منهم وان العيوب بأسس البناء وهيكله العام كما شخصها الخبير هي التي أدت إلى ظهور العيوب بالأجزاء الخاصة وأن هذه العيوب لا يمكن تداركها إلا بإعادة تعهد أسس البناية وأعمدتها الهيكلية وبالتالي فان شرط الصفة في القيام متوفر في جانبهم ولا مجال لإدعاء خلاف ذلك على الوجه الذي تمسكت به المعقبة وعلى الوجه الذي ذكر وبتجه بذلك رد هذا المطعن.

ثانيا: المطعنين الثاني والثالث لارتباطهما

وحيث انه من الثابت حسب أوراق القضية أن تسليم المساكن لمالكيها تم خلال سنة 1992 أو قبل ذلك وهو ما أكدته المعقبة نفسهما في مستندات طعنها.

وحيث إذا كان الأمر كذلك فإن مسؤولية الضمان العشري نشأت في ظل أحكام المرسوم عدد 4 لسنة 1986 المتعلق بالمسؤولية وبالتامين في ميدان البناء والذي نص في فصله العاشر على أن "كل شخص مادي أو معنوي يمكن أن تحمل عليه المسؤولية بمقتضى القصول من 2 إلى 6 من هذا المرسوم يعفى من المسؤوليات والضمانات المحمولة عليه بمقتضى القصول من 2 إلى 4 بعد مضي عشرة أعوام من تاريخ إستلام الأشغال ... وتسقط دعوى الضمان بمرور عامين من يوم حصول الوقائع التي أوجبت تلك بالدعه عن "..

وحيث يفهم من صيغة الفصل المذكور أنه حدد أمدين زمنيين مرتبط ثانيهما بالأول وقائم عليه :

 أمد الضمان وهو عشرة أعوام من تاريخ استلام الأشغال (في صورة الحال من تاريخ استلام المساكن من مالكيها).

 مدة القيام أي أن دعوى القيام في الانتفاع بالضمان تسقط بمضي عامين من تاريخ حصول الوقائع التي أوجبت تلك الدعوى وهي معاينة العيوب الملحقة بالمبنى.

وحيث أنه تبين بالرجوع إلى أوراق الملف بأن المعقب ضدهم (المدعي في الأصل) قاموا بالأعمال القانونية التالية:

- بتاريخ 2000/4/21 تمت معاينة الأضرار عن طريق عدل التنفيذ الأستاذ عبد الله بن سالم بموجب رقيمه عدد 5436.

- بتاريخ 5 أكتوبر 2000 صدر الإذن على المريضة عدد 27186 مكلفا الخبير المختص الحبيب المذاري بمعاينة الأضرار الطارئة على البناء وتحديد أسبابها.

بتاريخ 2001/5/12 رفع المعقب ضدهم ضد
 المعقبة القضية المدنية عدد 22527 المنتهية بالحكم
 الصادر بتاريخ 2003/1/3 قاضيا برفض الدعوى.

بتاريخ 1 مارس 2000 قام المعقب ضدهم
 برفض قضية الحال أمام المحكمة الإبتدائية بتونس.

وحيث يتبين من خلال ما سبق عرضه بان بداية إحتساب أجل سقوط الدعوى بمرور الزمن تعود إلى تاريخ معاينة الأضرار بموجب محضر عدل التنفيذ.

وحيث أن هذه المعاينة تمت بعد دخول قانون 31 جانفي 1994 المتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء حيز التنفيذ .

وحيث أنه بالرجوع إلى القانون المذكور يتبين ما يلى :

أنه ألغى أحكام مرسوم 1986 وهو ما نص
 عليه فصله الحادي عشر.

أنه حدد مدة سقوط دعوى المسؤولية العشرية بمضي سنة كاملة من يوم ثبوت انهيار المنشاة أو ظهور تداعيها أو المس بمتانتها.

وحيث أن الإشكال القانوني في هذه القضية وفي هذا المستوى هو التالى :

مل أن أجل سقوط الدعوى بمرور الزمن يحدد بالرجوع إلى مرسوم 1986 والذي ضبطه بسنتين من تاريخ حصول الوقائع التي أوجبت تلك الدعوى أم بالرجوع إلى قانون 1994 الذي حل محله والذي ضبطه بسنة واحدة فقط ؟.

وحيث جوابا على هذا الإشكال جاز القول بأن أجل القيام مرتبط بالضرورة على مدة الضمان وقائم عليها ومرتبط بها.

وحيث لا خلاف (كما سبق أن بينا) بين الطرفين في أن تسلم المباني تم بتاريخ سنة 1992 أو قبل ذلك وان هذا التاريخ هو الذي ننطلق منه في إحتساب مدة الضمان المشري وبالتالي فإن القانون المنطبق على دعوى الضمان هو مرسوم 1986 ويسري ذلك أيضا على أجل سقوط الدعوى حتى وإن نشأت الواقعة التي تنطلق منها في إحتساب هذا الأمد في ظل قانون تنطلق منها في إحتساب هذا الأمد في ظل قانون ومدة القيام لارتباطهما بواقعة أساسية وهي واقعة تسليم المنشاة لمالكيها.

وحيث أن ما ذهبت إليه المعقبة من الإصرار على إنطباق قانون 1994 على أجل السقوط لا ينسجم مع القراءة الصحيحة لكل من مرسوم 1986 وقانون 1994 لان المنطق القانوني يقتضي إخضاع بداية

سريان مدة الضمان المشري وبداية إحتساب مدة سقوط الدعوى إلى ذات المرجمية النصية لارتباط ذلك بواقمة مركزية هي تاريخ تسلم المبنى.

وحيث إذا كان الأمر كذلك فإن دعوى المعقب ضدهم تسقط بعد مضي سنتين من تاريخ زوال القاطع، أي من يوم 2003/1/3 تاريخ صدور الحكم برفض الدعوى الأولى، وإذا اعتبرنا أن القيام مجددا تم بتاريخ 1 مارس 2004، فإن أجل السنتين لم ينقض بعد ولا مجال للدفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن.

وحيث أنه بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه تبين بأنه طبق أحكام مرسوم 1986 على أجل القيام بالدعوى وأن لم يصرح بذلك حرفيا ولا مجال لاتهام محكمة الموضوع بخرق أحكام قانون 1994.

وحيث أن اعتماد محكمة الموضوع لتقرير الخبير الحبيب المذاري كان مرده حسبما ورد في حيثيات الحكم أن أعماله كانت معللة تعليلا سليما من الناحية الفنية ومستندا على وقائع صحيحة وثابئة وهذا ما يفسر عدم أخذها بما انتهى إليه الخبير الثاني المحتج بتقريره من المعقبة وقد أشارت محكمة القرار المطعون فيه إلى ذلك بما يعنيه من إقرار ضمني لمبررات محكمة الدرجة الأولى في ترجيح أحد الاختبارين على الثاني وفي ذلك رد على دفوعات المستأنفة (المعقبة) المثارة أمامها بهذا الشأن، ويتجه بذلك رد المطعنين لعدم وجاهتهما.

و لهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 24 مارس 2008 عن الدائرة المدنية الأولى برئاسة السيد محمد جمال مطيمط وعضوية المستشارين

السيدين محمد الطاهر الحمدي وعدنان الهاني وبحضور ممثل الإدعاء العام السيدة نور الهدى المبخوت وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ليلى الرياحي. وحرر في تاريخه

وعلى القانون عدد 120 لسنة 1993 المـؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بإصدار مجلة تشجيع الإستثمارات وخاصة الفصل 52 منها.

وعلى الأمر عدد 2542 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993. المتعلق بضبط تركيبة اللجنة العليا للإستثمارات وتنظيمها وطرق سيرها.

وعلى رأي اللجنة العليا للإستثمارات المؤرخ في 25 ماي 1998.

وعلى رأي وزير الفلاحة.

وعلى رأي وزير التذمية الإقتصادية.

يصدر الأمر الآثي نصه:

الفصل الأول - تنتفع التعاضدية المركزية للجذور والمشاتل المتبازة بمنحة استثمار تساوي 5٪ من الكلفة الجملية للإستثمار.

الفصل 2 ـ وزير المالية ووزير الفلاحة ووزير التنمية الاقتصادية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الامر الذي يذشر بالراث الرسمي للجمهورية التونسية. تونس في 19 أوت 1998.

زين العابدين بن علي

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

أمر عدد 1646 لـسنة 1998 مؤرخ في 19 أوت 1998. يتـعلق بالمصادنــة على النظام النموذجي لــلاشتراك في الملكية للعمارة أو مجمــوعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة.

إنْ رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

وبعد الإطلاع على مجلة الحقوق العينيـة وجملة النصوص التي تـقحتها أو تممتها وخاصة على القانون عدد 68 لسنة 1997 الؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

وعلى رأي وزراء العدل والداخلية والتجهيز والإسكان،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه:

الفصل الأول - تصب المصادقة على النظام النموذجي للإشتراك في الملكية المنطبق على العمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة والملحة لهذا.

الفسصل 2 ـ وزراء البعدل والبداخلية وأملاك البدولة والبشؤون البعقبارية والتجهيز والإسكان مكلفون كل في ما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمى للجمهورية التونسية.

تونس في 19 أوت 1998.

زين العابدين بن علي

النظام النموذجي للإشتراك في الملكية

الباب الأول أحكام عامة

الفصل 1 ـ ينطبق هذا النظام على (العمارة) ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾ المحددة والموصسوفة بالفصلين 4 و 5 من هذا النظام وفقا لاحكام الفصل 85 وما بعده من مجلة الحقوق العينية.

النصب 2 ـ يهدف هذا النظام إلى ضمان حسن الإنتقاع وإدارة وصيبانة الأجزاء المشتركة بالعمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾ مخاصة :

- تعيين وتشخيص العمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾

(1) يقع الحتيار اللفظة الناسبة.

- تحديد الأجزاء الشتركة المخصصة لاستعمال كنافة الشركاء أو بعنضهم والأجزاء الراجعة باللكية الخاصة لكل واحد منهم.

- ضبط حقوق المالكين على الاجزاء المفرزة والاجتزاء المشتركة والـواجبات المصولة عليهم.

 $_{-}$ تنظيم إدارة العمارة $^{(1)}$ أو $_{-}$ (مجموعة العمارات $_{-}$ أو $_{-}$ (المركب العقاري) $_{-}$.

ـ ضبط تواعد حسن الجوار والإشتراك في اللكية بين مختلف المالكين لتجنب. كل الشاكل التي يتعين في صورة حدوثها فضها طبقا للقانون.

الفصل 3 ـ يكون هذا النظام في الإشتراك في الملكية وكل التعديـــلات التي تدخل عليه ملزما لكل المالكين أو من يقوم مقامهم وخاصة المتسوغين.

> الباب *الثاني* مكونات العمارة ⁽¹⁾ أو مجموعة العمارات ⁽¹⁾ أو الركب العقاري ⁽¹⁾

الفصل 4 ـ أوصاف العمارة (1) أو (مجموعة العمارات) (1) أو (الركب العقاري) (1) تحدد كما يلى :

ـ الولاية

الفصل 5 ـ تحتوي العمارة (1) أو (مجموعة العمارات) (1) أو (المركب العقاري) (1) موضوع هذا النظام على الطوابق والمحلات التالية :

ـ طابق أول يحتوي على ـ طابق ثاني يحتوي على

ـ طابق رابع يحدّوي على افتصل 6 ـ تاليف العمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)

الفصل 6 - تتالف العمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾ موضوع فذا النظام من الأجزاء المغرزة من نسب الإستحقاق المقابلة لها بالأجزاء المشتركة طبق سندات التملك الأصلية والواقع ضبطها أو الصادنة عليها طبق المقاييس والتراتيب الجاري بها العمل، والمبنية بالجدول الملحق بهذا النظام.

وتحتوي خاصة على:

1 -المساحة الجملية للأرض المقامة عليها العمارة $^{(1)}$ أو (مجموعة العمارات) $^{(1)}$ أو (المركب العقاري) $^{(1)}$.

2 ـ المساحات الخضراء الخاصة بالعمارة (1) أو (مجموعة العمارات) (1) أو (المركب العقاري) (1) ومريض وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثال الهندسي الملحق لهذا الذهام والمعتمد في رخصة البناء ومصحوب بمحضر المطابقة لإنتهاء الإشغال.

عـدد 69

3 - الأسس والركائز والأصل من الأرضيات.

4 ـ المدارج والمصاعد ذات الأرقام

5 ـ جميع قنوات وتجهيزات تزويد الأجزاء المفرزة بالماء الصالح للشراب والتيار الكهربائي وبالغاز وجميع تنوات ومنشآت تصريف المياه المستعملة فيما يتواجد بين الأجزاء المفرزة والملك العمومي إضافة إلى الأجزاء التي تعتبر مشاعة بحكم القانون.

6 - ألات التسخين أو التكبيف.

7 - الهوائيات المشتركة للتلفزة.

B - البيوت والأماكن المخصصة للحراسة.

9 ـ الطرقـات والممرات الخاصة بالـعمارة $^{(1)}$ أو $^{(n)}$ مجموعـة العمارات $^{(1)}$ أو $^{(1)}$ رائركب العقاري $^{(1)}$.

10 ـ ويصفة عامة جميع النضاءات والتجهيزات والأجزاء المشتركة التعار ف عليها قانونا والتابيعة للعمارة (1) أو (مجموعة العمارات) (1) أو (المركب العقاري)(1).

الفصل 8 ـ تعتمد نسب الإستحقاق البيئة بالجدول المسار إليه بالنفصل السادس قناعدة لتوزيع النتحملات من منصاريف صيائنة وتعهد وأيضنا لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

الباب الثالث

في قواعد الإنتفاع بالاجزاء المفرزة وبالاجزاء المشتركة

الفصل 9 بيحق لكل شريك التمتع وفي نطاق احترام القوانين والتراتيب الجاري بها العمل وخاصة منها التراتيب البلدية المتعلقة بالنظافة وحفظ الصحة، بالاجزاء المفرزة البراجعة له بالملكية وفسقا لما أعدت له، على آلا يمس بحسقوق بقية الشركاء وألا يضر بالعمارة وينظافتها وسلامتها وحسن مظهرها.

الفصل 10 ـ على كل شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول ذلك دون استعمال بفية الشركاء لحقوقهم أو يلحق بنهم ضررا، ولا يجوز إدخال أي تعديل على الأجزاء المشتركة دون صوافقة الجلسة العاصة لنقابة الملكة،،

الفصل 11 - يجب على كل شريك الإمتناع عن فعل أي شيء من شأنه أن يعكر راحة شركائه وأجواره وألا يحدث أي شغب بنفعل أحد أفراد عاشته أو أتربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

الفصل 12 ـ في حالة تسويغ المالكين لأجزائهم المفرزة، يتعين عليهم إعلام رئيس النقابة بسابرام عقد الكراء في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إشغال الجزء المفرز.

ويبقى المالك المسوغ مسؤولا إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل المتسوغ ويستحمل وحده المسؤولية المنجرة عن عدم احترام القوانين والستراتيب المتعلقة بتسويغ المحلات للأجانب.

النصل 13 ـ كل شبريك مطالب بالمحافظة على نظافة المحل الذي يملكه من البداخيل والخارج وهبو مطالب بالساهمة في المسارييف الناتجة عين كل عملية تنظيف أو تلهير أصبحت واجبة وتتعلق بالإجزاء المفرزة أو الإجزاء المشتركة.

الباب الرابع

في المصاريف المشتركة

الفصل 14 ـ تتمثل المساريف المشتركة في :

ـ المعاليم والاتاوات المصولة قانونا على النقابة أو التي يقرر المالكون تكليفها بدفعها طبق الإجراءات المنصدوص عليها بالفصل 92 من منجلة الحقوق العندة.

> ـ مصاريف التنطيف واستهلاك الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة. ـ مصاريف تطهير وترميم وتعهد الأجزاء المشتركة.

> > (1) يقم اختيار اللفظة الناسبة.

مصاريف الحراسة والتأمين الذي يفرضها القانون الجاري به العمل أو الذي يتفق عليها الشركاء بالإغلبية المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العبنية.

- المنع المضولة سنويا لرشيس نقابة المالكين طبق منا تقرره الجلسة المعامة وبصفة عامة المصاريف الضرورية لتسيير النقابة.

الفصل 15 ـ توزع المساريف المنجرة عن عقود التعهد والنصيانة والحراسة على جميع المالكين أو كل من إنجنز له حق منهم، كل حسب نسبة استحقاقه في الإجزاء المشتركة حسب ما هو مين بالفصل السادس من هذا النظام.

الفصل 16 ـ يتحمل الشريك دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المغرزة الراجعة له باللكية.

ويتحمل كل شبريك مع جاره نفقات صبيانة وإصلاح الصواجز المشتركة بينهما.

ويتحمل كنافة المشتركين نفقات الإنتفاع وصيانة وتجديد الإجبزاء المشتركة حسب نسبة استحقاق كل واحد منهم وخاصة مصاريف استهلاك الماء والتسخين والتنظرف.

الفصل 17 ــ على كل شريك دفع تسبقة مالية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالسكين وذلك حتى يتسندى لرئيس المنقابة دفع المصاريف المشتركة الذي يقع تسويتها حالما تتوفر الإمكانيات المالية للنقابة.

القصل 18 ـ يمسك رئيس نقابة المالكين حسابا يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة، كما يمسك كشفا إسميا يعكس الوضعية الحسابية لكل شريك في الملكية. ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادفة الجلسة العامة.

الباب الخامس

في نقابة المالكين

النصل 20 ـ تدير نقابة المالكين الأجزاء المشتركة للعمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾ وتتضد في إطار الجلسة العامة جميع القرارات المتعلقة بحسن الانتفاع بها وخاصة :

- المصادقة على نظام الاشتراك في الملكية وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك. - إنتخاب رئيس النقابة ومساعديه لدة سنة قبابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات الذي تفوضها له وتحديد منحة أتعابه.

- مراقبة إجراء الأشغال أو التعديلات الذي يتردّب عليها الزيادة في قليمة العقار كلها أو يعضها.

- تحديد الإلتزامات والشروط التي تفرض على الاعضاء.

ـ تحديد الإشتراكات أو الـتسبقات المحمولة على الاعضاء لمواجهة مصاريف النقابة.

ـ تنظيم إستغلال الأجزاء المشتركة للعمارة (1) أو (مجموعة العمارات) (1) أو (المركب العقاري) (1).

ـ المصادقة على الحسابية النهائية للنقابة.

الفحصل 21 - يتولس رئيس نقابة المالكين إستدعاء جميع أعضاء النقابة لحضور الجلسة العامة مع تحديد تاريخ الاجتماع سنة وشهرا ويوما وساعة لحبقا لاحكام الفصل 92 جديد من مجلة الحقوق العينية.

ويجب أن يشمل الإستدعاء جدول أعمال الجلسة العامة.

كما يتولى رئيس النقابة تعليق منضمون الإستدعاء قبل تاريخ الجلسة العامة بأسبوع على الاقل بمدخل العقار أو بالإماكن المخصصة لذلك.

الفصل 22 ـ لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينيب عنه عضوا أخر بتوكيل رسمي.

ولا يجوز للعضو أن ينوب أكثر من عضو واحد.

الفصل 23 ـ تقوض النقاية إلى رئيسها إلى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية ، النصلاحيات اللازمة لحسن التصوف في العمارة (أ) أو (مجموعة العمارات) (أ) أو (الركب العقاري) (أ) وخاصة :

- تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلط الإداري، والقضائية.

_الإنن باستخلاص اشستراكات المالكين والتسبيقات الحمولة عليهم ودفع المصاريف الناتجة عن العناية بالعمارة أو صيانتها وترميمها.

- إبرام عقود التأمين الضرورية للمصافظة على سلامة العمارة (1) أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾.

الفصل 24_يسهر رئيس نقابة المالكين على تنفيذ القرارات التي تنتخذها الجاسة العامة للمالكين وله إبرام عقود التعهد وصيانة الأجزاء المشتركة قصد إنجاز الاشفال الضرورية وخاصة:

.. رفع الفضلات المنزلية والأوحال.

- تنوير للعمارة (1⁵) أو (مجموعة العمارات) (1¹) أو (المركب العقاري) ⁽¹⁾ وحراستها وبصفة عامة أي عمل تقتضيه مصلحة العقار.

- صيانة الحداثق والمساحات المشتركة ومآوي السبارات والمرات والمرات والمرات

_ صيانة أو تعويض شيكات الماء والتطهير والتسخين

ترميم الـممارة ${\tilde {(}}^{()}$ أو ${(}^{()}$ مجموعة العمارات ${)}^{(1)}$ أو ${(}^{()}$ لركب العقاري ${)}^{(1)}$ والمحافظة على الأسيجة والحيطان.

الفصل 25 ـ يتولى رئيس نقابة المالكين مسك وتحيين قائمة إسمية في مالكي جميع الاجزاء المفرزة المصددة بالفصل 6 من هذا النظام أو من يقـوم مقامهم على معنى الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية.

كما يتولى رئيس النقابة إيداع نظير من القائمة المذكورة لدى الجماعة للحلية التي توجد بدائرتها العمارة ⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات) ⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

الباب السادس

في القيام بالإجراءات القانونية والإدارية

الفصسل 26 ـ تكلف نقسات المالكين بسالعمل على تسوية الوضيعية القاشونية للعقسارات وتباشر لذلك كبل الإجراءات الإداوية والقضائية والفنية لبدى القضاء والمؤسسات العموميية والخاصة حسيما يقتيضيه الفصيل 89 جديد من مسجلة المقوق العينية

وتسهر نقبابة المالكين على إتمام مختلف العمليات العقبارية من ضم وإفراز واستخراج وغير ذلك لتسوية وضعية الأراضي المقام عليها البناء.

ويمكن لنقابة المالكين أن تطلب تسجيل الأراضي غير السجلة والقام عليها البناء باسم الشركاء في الملكية مع العمل على إتمام إجراءات إقامة الرسوم العقارية المفرزة.

الفصل 27 _ يتعين على كل عضو بالنقابة إعلام رئيسها بمقره المختار أو الحقيقي حتى يتسفى له توجيه الإعلامات الخاصة به:

الفصل 29_ تعلق نسخة من هذا النظام للإشتراك في الملكية في الأماكن

صفحة 1857

ملح

	0	ملح	
نسبة الإستحقاق		الأجزاء المقرزة	العمارة
ي الاجزاء المشتركة	<u> </u>		
ي الاجزاء المشتركة النسبة لكل محل			grades included as
ALCON ACCOUNT	1000		الطابق السفلر
250		الدهليز 1	
250		الدهليز 2	
250		الدهليز 3	
250		الدهليز 4	
	2000		الطابق الأرخس
1700		الحريش السقلي	
150		الدكان 1	
150		الدكان 2	
	700		الطابق الأول
200		الشقة أ_1	
250		الشقة أ 2	
250		الشقة أنا 3	
	2000		الطابق الثاني
500		الشقة ب _1	
500		الشفة ب 2	
500		الشقة بـ 3	
500		الشقة ب ـ4	
	800		الطابق الثالث
250		الشقة ع ـ 1	
250	Same	الشقة ع ـ 2	
300	a Lavara	الشقة ع ــ3	•
11100 and a 1211 and a	3500	``	الطابق الرابع
750		الشقة د ــ1	
750		الشقبة د_2	
1250		الشقة د ـ 3	
750	8	الشقة د ـ4	
10.000	10.000		العجموع:

(1) يقع اختيار اللفظة المناسبة.

الرائد الرسمي للجمهورية التونسية ـــ 28 أوت 1998

عـدد 69

وزارة الداخلية والتنمية المحلية

قرار من وزير الداخلية والتنمية المحلية مؤرخ في 30 جانفي 2006 يتعلق بالمصادقة على كراس الشروط الخاص بممارسة نشاط النقيب العقارى المحترف.

إن وزير الداخلية والتنمية المحلية،

بعد الاطلاع على المرسوم عدد 14 لسنة 1961 المؤرخ في 30 أوت 1961 المتعلق ببيان شروط مباشرة بعض أنواع من النشاط المتجاري المصادق عليه بالقانون عدد 46 لسنة 1961 المؤرخ في 6 نوفمبر 1961 والمنقح بالقانون عدد 84 لسنة 1985 المؤرخ في 11 أوت 1985 وخاصة الفصل 3 منه،

وعلى مجلة الحقوق العينية الصادرة بالقانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965، وعلى جميع النصوص التي تقحتها أو تممتها وخاصة الفصل 97 منها،

وعلى القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري المتمم بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005 وخاصة الفصل 10 مكرر منه،

وعلى القانون عدد 44 لسنة 1995 المؤرخ في 2 ماي 1995 المتعلق بالسجل التجاري،

وعلى الأمر عدد 1646 لسنة 1998 المؤرخ في 19 أوت 1998 المتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للاشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة،

وعلى الأمر عدد 2475 لسنة 2000 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 المتعلق بالإجراء الموحد لبعث المشاريع الفردية.

قرر ما يلي :

الفصل الأول - تمت المصادقة على كراس الشروط الملحق بهذا القرار والمتعلق بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف.

الفصل 2. ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية. تونس في 30 جانقي 2006.

وزير الداخلية والتنمية المحلية رفيق بالحاج قاسم

> اطلع عليه الوزير الأول محمد الغنوشي

كسراس الشسروط المتعلق بممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف

القسم الأول أحكام عامـــــة

الفصل الأول - يهدف هذا الكراس إلى ضبط شروط ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف وفقا لأحكام الفصل 97 من مجلة الحقوق العبنية.

الفصل 2 - يمارس النقيب العقاري المحترف بتكليف من نقابة المالكين لعمارة أو مركّب عقاري أو من رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار في الحالات المحددة قانونا، على وجه الإحتراف وبمقابل، كلا أو بعضا من مهام رئيس النقابة المنصوص عليها بالفصل 89 وما بعده من مجلة الحقوق العينيّة وبنظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90 من نفس المجلة.

الفصل 3 - يتعين على الشخص الطبيعي الراغب في ممارسة نشاط نقيب عقاري محترف أن يودع، لدى قابض المالية المكلّف بمهمة المخاطب الوحيد والمختص ترابيّا، التصريح المنصوص عليه بالأمر عدد 2475 لسنة 2000 المؤرخ في 31 أكتوبر 2000 والمتعلق بالإجراء الموحد لبعث المشاريع الفرديّة مرفوقا بنسخة من هذا الكراس، يتولّى سحبها من القباضة المعنية أو عن طريق شبكة الأنترنات أو يتولّى نسخها من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، مع كتابة عبارة "إنّى الممضي أسفله (الإسم واللّقب) صاحب بطاقة التعريف الوطنية عدد.....المسلّمة بتاريخ......أشهد أنّى اطلعت على مضمون هذا الكراس"، متبوعة بإمضائه.

إذا كان الراغب في ممارسة النشاط شخصا معنويًا، فإنّ ممثّله القانوني يودع لدى رئيس مكتب مراقبة الأداءات المختص ترابيًا، عند التصريح بالوجود، نسخة

من هذا الكراس يتولّى سحبها بنفس الطرق وكتابة ذات العبارة المنصوص عليها بهذا الفصل متبوعة بإمضائه، مع التنصيص على صفته ممثلا للشخص المعنوي.

القسم الثانسي الشــروط الشخصيـــة

الفصل 4 - يجب أن تتوفّر في الشخص الطبيعي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف الشروط التالية:

- 1- أن يكون متمتّعا بالجنسية التونسية،
- 2- أن لا يقلّ سنّه عن عشرين سنة كاملة،
- 3- أن يكون قد أتم بنجاح السنة الثانية من التعليم العالى على الأقل،
- 4- أن يكون نقي السوابق العدلية حسب بطاقة السوابق عدد 3،
 ومتمتعا بحقوقه المدنية،
- 5- أن لا يكون مكلّفا بوظيفة عمومية أو انتخابية مأجورة أو ممارسا لنشاط حرّ بمقابل أو لعمل مأجور، باستثناء مهنة الوكيل العقاري.

يجب أن يتوفّر في الشخص المعنوي الراغب في ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف شرط الجنسية التونسية وأن يكون مسجّلا بالسجل التجاري لدى المحكمة الإبتدائية المختصّة ترابيًا وأن لا يتعاطى أي نشاط آخر باستثناء مهنة الوكيل العقاري، وأن لا يكون محلّ حكم بالتفليس.

يتعيّن على ممثّى الشخص المعنوي أن يستجيبوا للشروط من 1 إلى 4 المنصوص عليها بالفقرة الأولى من هذا الفصل وأن لا يكونوا محلّ تحجير للتصرف في الشركات أو إدارتها.

القسم التالث الشروط المتعلقة بممارسة النشاط

الفصل 5 – يمكن أن يكلّف النقيب العقاري المحترف من قبل نقابة المالكين، بقرار من الجلسة العامة، بكلّ أو بعض مهام رئيس النقابة، وفي هذه الحالة يكون على النقيب العقاري المحترف أن يبرم مع نقابة المالكين، بواسطة ممثلها المفوض من قبل الجلسة العامة ،عقدا كتابيا يحدّد خاصة المهام التي أوكلتها إليه ومدّة تكليفه ومبلغ المقابل المالي لخدماته الذي يتعيّن عليها تسديده له وآجال دفعه، كما ينص العقد على تسلّم النقيب العقاري المحترف للوثائق اللازمة لمباشرة مهامّه ولمبالغ المساهمات الماليّة للمالكين.

يمكن التنصيص على أنّ مدّة العقد المشار إليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل قابلة للتجديد الضمني أو الصريح.

الفصل 6 – عند تعيين النقيب العقاري المحترف بصفة وقتية، بقرار من رئيس الجماعة المحلية التي يقع بدائرتها العقار وفق أحكام الفصل 97 من مجلة الحقوق العينية ، يتقيد النقيب بما حدده له القرار من أعمال الترميم والصيانة المتأكدة ومدة التكليف، ومقدار المساهمة المالية لكل شريك أو من يقوم مقامه، بما فيها المساهمة في المبلغ المتعين دفعه إلى النقيب العقاري المحترف مقابل خدماته.

الفصل 7 – إذا لم يحدد العقد المشار إليه بالفصل 5 من هذا الكراس الأعمال الموكولة إلى النقيب العقاري المحترف فإنّه يكون عليه، بعد موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين، القيام بكلّ الأعمال التي يختص بها رئيس النقابة وفق أحكام الفصل 89 وما بعده من مجلّة الحقوق العينيّة ونظام الإشتراك في الملكية، وخاصة : ___ تمثيل نقابة المالكين لدى المحاكم ولدى الإدارة والمنشأت العمومية،

صفحة 719

- القيام، في حق المالكين، بالإجراءات القانونية لدى إدارة الملكية العقارية ومتابعتها و إنجاز كل اتفاقية عقارية أخرى،
- دعوة الجلسات العامة للنقابة للإنعقاد بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو باستدعاءات كتابية تبلّغ مباشرة إلى المعنبين، وإعداد جداول أعمالها ومحاضر أشغالها،
- _ إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة العمارة أو المركب العقارى،
- _ إدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وإبرام كافة العقود اللازمة لإنجاز الأشغال الضرورية وخاصة:
 - * التنظيف ورفع الفضلات المنزلية والأوحال،
 - * تنوير العمارة وحراستها،
- * صيانة الحدائق والمساحات المشتركة ومآوي السيارات والممرات والتجهيزات الملتصقة بها،
 - * صيانة أو تعويض شبكات الماء والكهرباء والغاز والتطهير والتكبيف،
 - * ترميم العمارة والمحافظة على الأسيجة والحيطان،
- * إستخلاص مساهمات المالكين والتسبقات المحمولة عليهم ، بمقتضى قرارات الجلسة العامة لنقابة المالكين ، ومسك الحسابات،
 - * دفع المصاريف الناجمة عن العناية بالأجزاء المشتركة وصيانتها.

الفصل 8 – في صورة مماطلة أحد الشركاء أو من يقوم مقامه في دفع المساهمة المحمولة عليه قانونا أووفق نظام الإشتراك في الملكية، يستصدر النقيب العقاري المحترف ضدة أمرا بالدفع لاستخلاص ما تخلّد بذمته ، بعد التبيه عليه برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ ، ومنحه أجلا للخلاص لا يقلّ عن خمسة عشر يوما.

إذا تعلقت المساهمات، المحمولة على الشريك أو من قام مقامه ، بإنجاز أشغال أو بناءات فإنه يتم تقسيط مبلغ المساهمة بحسب تقدم الأشغال.

الفصل 9 - على النقيب العقاري المحترف القيام بالمهام الموكولة إليه عن حسن نيّة وطبقا لما يقتضيه التشريع الجاري به العمل وتراتيب الصحة والمسلامة والوقاية، وعليه تقديم تقرير بصفة دوريّة إلى الجلسة العامة لنقابة المالكين أو إلى رئيس الجماعة المحليّة، عند الاقتضاء وكلّ ثلاثة أشهر، في ما أنجزه من أعمال وما بذله من مصاريف لذلك.

على النقيب العقاري المحترف، إذا كان شخصا طبيعيا، أن يدير نشاطه بنفسه.

الفصل 10 - ليس للنقيب العقاري المحترف حق التصويت في الجلسات العامة لنقابة المالكين.

الفصل 11 - يباشر النقيب العقاري المحترف نشاطه في حدود الدائرة الترابية للجماعة المحلية التي بها مركز انتصابه. وعليه إعداد محل ملائم لذلك، يضم على الأقل مكتب النقيب، وحجرة للكتابة وحفظ الملفات وقاعة لاستقبال الحرفاء مع دورة مياه. وعليه أن يعلم بعنوان المحل الجماعة المحلية المختصنة ترابيًا التي تعد قائمة في أسماء النقباء العقاريين المحترفين تضعها على ذمة العموم.

للنقيب العقاري المحترف أن يضع معلّقة، من الحجم المتداول، على المدخل الخارجي للبناية التي تضم مكتبه، تتضمن اسمه وصفة "نقيب عقاري محترف".

الفصل 12 - على النقيب العقاري المحترف أن يمسك دفترا للخدمات، مرقما ومؤشرا على كلّ صفحاته من رئيس الجماعة المحلية المختصة ترابيًا.

يتضمن الدفتر التنصيص خاصة على الخدمات التي باشرها النقيب وعلى تواريخها وعلى نقابات المالكين المستفيدة منها وعلى العقود أو القرارات التي كلّف بمقتضاها بهذه الخدمات والأجرة التي تقاضاها عن كلّ تكليف، ومبالغ أموال مساهمات أعضاء نقابات المالكين.

الفصل 13 - على النقيب العقاري المحترف فتح حساب بنكي أو بريدي خاص باسم كل نقابة مالكين ، يودع به أموال مساهمات أعضاء النقابة ويسمّى حساب الصبانة والتعهد.

الفصل 14 - يجب التنصيص بكل الوثائق إعلامية كانت أو إشهارية أو تعاقدية الصادرة عن الأشخاص الممارسين لنشاط نقيب عقاري محترف وبإعلاناتهم ومراسلاتهم على إسم النقيب، إذا كان شخصا طبيعيا، أو إسم الشخص المعنوي وعلى مقره وصفة "نقيب عقاري محترف" أو "وكيل عقاري ونقيب عقاري محترف"، حسب الحال.

الفصل 15 - يجب على النقيب العقاري المحترف حفظ دفاتر الخدمات مدّة خمس سنوات على الأقلّ، يتولّى بعدها إيداعها لدى الجماعة المحليّة المختصيّة ترابيّا.

الفصل 16 - يتحمل النقيب العقاري المحترف المسؤولية المننية عن كلّ ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة تقصيره في القيام بمهامه التعاقدية إزاءها أو في القيام بالمهام الموكولة إليه بمقتضى قرار رئيس الجماعة المحلية المعنية، أو نتيجة ارتكابه لأيّ فعل آخر ضار بمصالح المالكين، سواء عمدا أو خطأ.

الفصل 17 – على النقيب العقاري المحترف تأمين مسؤوليته المدنية المنصوص عليها بالفصل 16 من هذا الكراس، وعليه توفير ضمان بنكي لا يقل مبلغه عن خمسة ألاف دينار يغطّي كلّ ضرر يلحق بنقابة أو نقابات المالكين نتيجة أي فعل منه لا يغطّيه عقد تأمين المسؤولية المدنية. كما يجب عليه أن يبقي على هذا الضمان أو يتولّى تجديده ما دام ممارسا لنشاطه.

الفصل 18 – في حالة فسخ عقد تكليف النقيب العقاري المحترف أو انتهاء مدّته أو انقضاء مدّة التكليف الوقتي المنصوص عليها بقرار رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار، يسلم النقيب العقاري المحترف إلى من حلّ محلّه أو إلى الممثل المفوّض من قبل الجلسة العامّة لنقابة المالكين باقي أموال مساهمات المالكين وجميع وثائق الحسابات الخاصة بإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة وحراسة العقار وتعهده، ومحاضر الجلسات العامّة للنقابة وكلّ العقود التي أبرمها

في حقّها والوثائق المتعلّقة بالإجراءات لدى إدارة الملكية العقاريّة وبكلّ اتفاقيّة عقاريّة أخرى، ويتمّ ذلك بمقتضى محضر تسليم ممضى من الطرفين.

الفصل 19 - على الشخص المعنوي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف إعلام الجماعة المحلية المختصة ترابيًا بكل تغيير يطرأ على ممثّله القانوني، إمّا لفقدانه لأحد الشروط الشخصيّة المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا الكرّاس أو لأيّ سبب آخر، في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ حدوث التغيير.

على الشخص الطبيعي المباشر لنشاط النقيب العقاري المحترف، في صورة فقدانه لأحد الشروط الشخصية المنصوص عليها بالفصل 4 من هذا الكراس، التوقف فورا عن ممارسة النشاط وإعلام الجماعة المحلية المختصة ترابيًا بذلك.

القسم الرابع

الفصل 20 - يتعرّض النقيب العقاري المحترف إلى العقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها بالفصلين97 (ثالثا) و97 (رابعا) من مجلة الحقوق العينيّة، عند مخالفته لشروط هذا الكراس.

قائمة المراجع

المراجع بالعربية:

<u>01- كتب</u>

- على المغازي، ملكية طبقات المنازل في القانون الفرنسي والقانون المصري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1949.

02- مقالات ودراسات

- الأستاذ الحبيب الشطي، "بيع الشقة" من كتاب دراسات في القانون العقاري، المجموعة الثانية، دار الميزان للنشر، سوسة، 2001، ص 161 وما بعدها
- الأستاذ الحبيب الشطي، "تحرير الصكوك وجمود الرسوم العقارية" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996، ص 140.
- الأستاذ الحبيب الشطي، "التقسيم العقاري" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996، ص 188.
- الأستاذ الحبيب الشطي، "الصكوك بين محررها وتجريرها" من كتاب دراسات في القانون العقاري، دار الميزان للنشر، سوسة، 1996، ص 154.
- البشير محمود، "النظام القانوني لملكية العقارات المقسمة إلى طوابق" مجلة الأخبار القانونية، عدد 79/78 نوفمبر 2009، ص32.
- البشير محمود، "النظام القانوني للعقارات المقسمة إلى طوابق السفل والعلو" مجلة الأخبار القانونية، عدد 81/80 ديسمبر 2009، ص27.
- البشير محمود، "ترسيم العقود المتعلقة بالبناءات ذات الطوابق بالسجل العقاري"، ملتقى حول السجل العقاري والبناءات ذات الطوابق، المدرسة القومية للإدارة، 8 أفريل 2002، ص 12.
- رياض الجمل، نظام الإشتراك في الملكية في إطار ملكية الطبقات، الأخبار القانونية، عدد 99/98 أكتوبر 2010، ص 14.
- مصطفى بو عفيف، "ترسيم الطابق أو الشقة غير الخاضعة لنظام ملكية الطبقات بالسجل العقاري" ملتقى حول السجل العقاري والبناءات ذات الطوابق، المدرسة القومية للإدارة، 8 أفريل 2002، ص3.

03- رسائل ومذكرات

- سامي القعليش، المسؤولية المدنية للمحامي، رسالة تخرج من المعهد الأعلى للقضاء، الفوج 15، السنة القضائية 2003-2004.
- الأستاذة سلمى بن إبراهيم "التحيين بالتخصيص" محاضرة ختم تمرين، السنة القضائية 11. 2009-2010، ص 11.
- محمد الهادي المقنين، القسمة وترسيم الحقوق المفرزة، رسالة تخرج من المعهد الأعلى للقضاء، الفوج 14، السنة القضائية 2002-2003، ص57.

المراجع بالفرنسية

- Rekik (Noomen) La copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements ; Mémoire de DEA en droit privé; Faculté de Droit et des Sciences Politiques de Tunis , 1991.
- Dibos-Lacroux (Sylvie) La copropriété de A à Z ; éditions Issy-les-Moulineaux ; 2ème édition; 2005.

الفهرس

01	ص	المقدمة
06	أول خصوصية حق الملكية في ملكية الطبقاتص	الجزء اا
(الأول: نظام ملكية الأحزاء الخاصة والأحزاء المشتركة	المرحث

ترکهص / 0	الفقرة الأولى: قاعدة التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشة
ص 07	أ- المبدأ: معيار التفرقة
ص 09	ب- إستثناء معيار التفرقة
ص 10	الفقرة الثانية: تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة
ص 10	أ- القواعد المجسمة لتبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة
12	ب- شيوع الأجزاء المشتركة
ص 14	المبحث الثاني: خصوصية الوضعية العقارية لملكية الطبقات
	الفقرة الأولى: خصوصية إجراءات تسجيل ملكية الطبقات
ص 14	أ- إستخراج الرسوم الخاصة
ص 18	ب- إقامة الرسوم الخاصة وبقاء الرسم الأصلي
ص 19	الفقرة الثانية: تحرير الصكوك المتعلقة بملكية الطبقات
ص 19	أ- حالة وجود رسوم عقارية خاصة للأجزاء المفرزة
	ب- حالة العمارات غير المقسمة
ص 25	الجزء الثاني خصوصية إدارة ملكية الطبقات
	الجزء الثاني خصوصية إدارة ملكية الطبقات
26ص	<u> </u>
26 26 صص	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 مص 26 مص 26 مص 26 مص	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 صــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 صــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 ص	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 صــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 صــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 ص 26 ص 27 ص 28 ص 29 ص 31 ص 31 ص 32 ص	المبحث الأول: نقابة المالكين
26 صــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	المبحث الأول: نقابة المالكين. الفقرة الأولى: تكوين وتسيير نقابة المالكين. أ- تكوين نقابة الملكين. ب- تسيير نقابة المالكين. 1- جهاز التسيير. كافقرة الثانية: واجبات وسلطة نقابة المالكين. أ- واجبات نقابة المالكين. المطة نقابة المالكين.

ملكية الطبقات

أ- شروط ممارسة نشاط النقيب العقاري المحترف	•
1- الشروط الهيكلية والشخصية	3
2- الشروط المهنية	3
0 ب- علاقة النقيب العقاري المحترف بالمالكين	4
ج- مسؤولية النقيب العقاري المحترف	4
الخاتمة	44
الملاحقص	
قائمة المراجعص	7
الفهرسمن (