

المادة 671 : إذا وفي الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق تجاه المدين. ولكن إذا لم يوف الا بعض الدين، فلا يرجع بما وفاه الا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين.

المادة 672 : يكون للكفيل الذي وفي الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه.

ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير أنه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل الا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالاجراءات التي اتخذت ضده.

المادة 673 : إذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين فللكفيل الذي ضمنهم جميعا أن يرجع على أي منهم بجميع ما وفاه من الدين.

الكتاب الثالث الحقوق العينية الاصلية

الباب الأول حق الملكية

الفصل الأول حق الملكية بوجه عام

القسم الأول نطاقه ووسائل حمايته

المادة 674 : الملكية هي حق المتمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

المادة 675 : مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا.
ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

المادة 676 : لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

المادة 677 : لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته الا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي الا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة.

المادة 678 : لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.

المادة 679 : (معدلة) يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.
إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.
ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن.(1)

المادة 680 : (معدلة) يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.
يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر.(2)

المادة 681 : (معدلة) ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.
ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الاخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به.(3)

(1) عدلت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988.(ج.ر.ص. 18 ص.750)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يجوز الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد إما باتفاق رضائي أو عن طريق الاستيلاء وفقا للحالات والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أنه لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن.

(2) عدلت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988.(ج.ر.ص. 18 ص.750)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتم إجراءات الاستيلاء كتابية وبطريقة فردية أو جماعية ويبين الأمر الذي يوقعه الوالي طبيعة وكمية الأشياء المستولى عليها، وكذلك مبلغ وطرق دفع التعويض كما يجب أن يوضح الأمر إذا كان ذلك يتعلق بالاستيلاء بقصد الملكية، أو الاستعمال، أو الخدمات. أما الاستيلاء فقد يتم مباشرة أو ينفذ بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(3) عدلت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988.(ج.ر.ص. 18 ص.751)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يحدد مبلغ تعويض الاستيلاء باتفاق الأطراف على أنه قد يحدد من طرف القاضي في حالة خلاف وفقا لشروط ستحدد بمرسوم لاحق.

المادة 681 مكرر 1 : (جديدة) في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبقاً مجرد.

وينفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد. (1)

المادة 681 مكرر 2 : (جديدة) يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف. وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة. (2)

المادة 681 مكرر 3 : (جديدة) يعد تعسفاً كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانوناً وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح. (3)

القسم الثاني

تقسيم الأشياء والأموال

المادة 682 : كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلاً للحقوق المالية. والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجية بحكم القانون فهي التي يجيز القانون أن تكون محلاً للحقوق المالية.

المادة 683 : كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص.

المادة 684 : يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

(1) أضيفت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988. (ج.ر.ص. 18 ص. 751)

(2) أضيفت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988. (ج.ر.ص. 18 ص. 751)

(3) أضيفت بالقانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988. (ج.ر.ص. 18 ص. 751)

المادة 685 : الأشياء القابلة للاستهلاك هي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له، في استهلاكها أو انفاقها.

ويعتبر قابلاً للاستهلاك كل شيء يكون جزءاً من المحل التجاري وهو معد للبيع.

المادة 686 : الأشياء المثلية هي التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء والتي تقدر عادة في التعامل بين الناس بالعدد، أو المقياس أو الكيل، أو الوزن.

المادة 687 : تنظم قوانين خاصة الحقوق التي ترد على أشياء غير مادية.

المادة 688 : تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية.

المادة 689 : لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لاحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها.

القسم الثالث

القيود التي تلحق حق الملكية

المادة 690 : يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة. وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية.

المادة 691 : يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له.

المادة 692 : الأرض ملك لمن يخدمها. وتعتبر جميع موارد المياه ملكاً للجماعة الوطنية. تحدد اجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع، واستعمال، واستغلال المياه.

المادة 693 : يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

المادة 694 : يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار.
ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الاضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الاباحة ما دام لم يمنع استعماله.

المادة 695 : لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو.
وليس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الاباحة ما دام المرور الاتفاقي لم ينقض بعد، وحق الاباحة لم يزل.

المادة 696 : يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالمالك المجاورين.

المادة 697 : إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو مبادلة، أو قسمة، أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور الا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات.

المادة 698 : إن القاعدة والكيفية التي يتم بهما ارتفاع حق المرور بسبب الحصر تحددان بتقادم خمسة عشرة (15) سنة فإذا اكتملت هذه المدة فلا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاع، ولا تحويلها أو نقلها من طرف صاحب العقار المرتفق به دون إذن من صاحب العقار المحصور.

المادة 699 : أن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشرة (15) سنة، يعد بمثابة سند ملكية للارتفاع ويصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله وإذا كان ارتفاع المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان، أو نهائيا.

المادة 700 : لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحيازة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشرة (15) سنة.

المادة 701 : إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضا، فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر.

المادة 702 : إن ارتفاع المرور في حالة العقار المحصور، ولو كان غير متواصل، تترتب عليه دعوى الحيازة حتى ولو يتم لصاحب العقار المحصور التقادم من حيث القاعدة وكيفية الارتفاق.

المادة 703 : لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

المادة 704 : للمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته.
فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له فإن نفقة ترميمه، وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه.

المادة 705 : للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تغطية الحائط المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، وعليه أن يتحمل وحده نفقة التغطية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادراً على حمل زيادة العبء الناشئ عن التغطية دون أن يفقد شيئاً من متانته.
فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التغطية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركاً دون أن يكون للجار الذي أحدث التغطية حق في التعويض.

المادة 706 : يمكن للجار الذي لم يسهم في نفقات التغطية أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا هو دفع نصف ما انفق عليه بقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة.

المادة 707 : يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين مشتركاً حتى مفرقهما هذا ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك.

المادة 708 : ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697.
غير أنه ليس للمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قانوني إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

المادة 709 : لا يجوز للجار أن يكون له على جاره له مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتوء.
وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

المادة 710 : لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين (60) سنتيمترا من حرف المطل على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام.

المادة 711 : لا تشترك أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها. ولا يقصد بها الا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الاطلاع منها على العقار المجاور.

المادة 712 : يجب أن تنشأ المصانع، والآبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبينة في اللوائح والشروط التي تفرضها.

القسم الرابع الملكية الشائعة

المادة 713 : إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك.

المادة 714 : كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء. وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة. وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة.

المادة 715 : تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

المادة 716 : يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة. فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا، كما أن لها أن تضع للادارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما، أو خاصا. وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.

المادة 717 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (3/4) المال الشائع، يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان.

وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقر مع هذا كل ما تراه مناسبا من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر باعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

المادة 718 : لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

المادة 719 : يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع، وحفظه، والضرائب المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

المادة 720 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (3/4) المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الاعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا.

المادة 721 : للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال المنقول، أو العقار أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي، وذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلامه، ويتم الاسترداد بواسطة تصريح يبلغ إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما انفق. وإذا تعدد المستردون فلكل منهم أن يسترد بنسبة حصته.

المادة 722 : لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشروع بمقتضى نص أو اتفاق.

ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس (5) سنوات فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من خلفه.

المادة 723 : يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الاجراءات التي يفرضها القانون.

المادة 724 : إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشروع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

المادة 725 : يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو كانت القسمة جزئية. وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه.

المادة 726 : تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص.

المادة 727 : تجري القسمة بطريق الاقتراع، و تثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما باعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

المادة 728 : إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الاجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالاجماع.

المادة 729 : لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يبيع المال بالمزاد بغير تداخلهم. وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ويترتب عليها التزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الاجراءات، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم ويجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة. أما إذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها الا في حالة الغش.

المادة 730 : يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشبوع، وأنه لم يكن مالكا على الاطلاق لباقي الحصص الأخرى.

المادة 731 : يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة، ويكون كل منهم ملزما بنسبة حصته أن يعوض المتقاسم المتعرض له أو المنتزع حقه على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فإذا كان أحد المتقاسمين معسرا، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين. غير أنه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالاعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها، ويمتنع الضمان أيضا إذا كان الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 732 : يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس (1/5)، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة. ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة. وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عينا ما نقص من حصته.

المادة 733 : يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس (5) سنوات. فإذا لم تشترط لها مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة (3) أشهر أنه لا يرغب في التحديد. وإذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك. وإذا حاز الشريك على الشبوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمسة عشرة (15) سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة.

المادة 734 : يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته.

المادة 735 : تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الاثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة 736 : يمكن للشركاء أن يتفقوا أثناء اجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية. فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للمحكمة أن تأمر بها إذا طلب منها ذلك أحد الشركاء وبعد الاستعانة، إذا اقتضى الأمر ذلك.

المادة 737 : ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائما على الشبوع.

المادة 738 : لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة. وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة وإما من أي مال آخر لهم.

المادة 739 : يجوز الاتفاق على انشاء ملكية لمدة لا تزيد على خمسة عشرة (15) سنة، غير أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك.

وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين، كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة (6) أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء الآخرين عن رغبته في ذلك.

المادة 740 : ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة الا بموافقة الشركاء جميعا. وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاء هذا الشريك أو جبرا عليه، فلا يكون الأجنبي شريكا في ملكية الأسرة الا برضاء باقي الشركاء.

المادة 741 : للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للادارة واحدا أو أكثر، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال.

ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناء على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل.

المادة 742 : فيما عدا الأحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة.

القسم الخامس

الملكية المشتركة في العقارات المبنية

1 - أحكام عامة

المادة 743 : الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

المادة 744 : تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

وتعد أجزاء خاصة :

- كل من تبليط الأرض والأرضية، والتغطية،
 - الأسقف والاحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء،
 - الحواجز الداخلية وأبوابها،
 - أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبائيك والمصارع أو الستائر وتوابعها،
 - قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات،
 - الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت،
 - الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها،
 - إطار وأعلى المداخن والخزائن، والخزائن المموهة،
 - الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض،
 - أدوات المطبخ،
 - الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.
- وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء.

المادة 745: تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم.

وتعد أجزاء مشتركة ما يلي :

- الأرض والأفنية، والبساتين، والجنائن، والمداخل،
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة،
- الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،
- الرواق الخارجي، والدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد،

- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة،

- القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :

- حق تغطية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة،
- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

المادة 746 : (معدلة) تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الاجمالية النافعة لمجموع القسمة التي تشكل الوحدة العقارية. (1)

المادة 747 : لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

المادة 748 : (معدلة) يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها. (2)

المادة 749 : لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار.

المادة 750 : (معدلة) تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1 - تكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسيير العادي، للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها. يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا. وتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

2- تكاليف من النوع الثاني وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها.

ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة. (3)

المادة 750 مكرر : (جديدة) يجب على المجموعات والمصالح والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الاعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها. (4)

(1) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة والخاصة لكل قسمة مع القيمة النسبية لكل جزء خاص فيما يتعلق بمجموع قيمة هذه الأجزاء كما كان ذلك حين إقامة الملكية المشتركة والتكوين والمساحة وموضع الأجزاء بقطع النظر عن الاستعمال.

(2) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يحدد الاتفاق بين الشركاء في الملكية، مصير الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وكذلك كيفية الانتفاع بها، كما يبين قواعد إدارة الأجزاء المشتركة، سواء ذكر فيه بالتفصيل ما يجب على كل منهم، أو لم يذكر ولا يفرض نظام الملكية المشتركة أي قيد على حقوق الشركاء، إلا بما كان مبررا بما خصص له العقار أو بخاصياته أو بوضعه.

(3) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يكلف الشركاء في الملكية بالمشاركة في نوعين من التكاليف :
- التكاليف التي تأتي كنتيجة حتمية للخدمات العامة، وآلات التجهيز المشتركة وذلك بنسبة الفائدة التي تعدد على كل جزء.
- تكاليف الحفظ والصيانة والإدارة للأجزاء المشتركة تتناسب مع قيمة الأجزاء الخاصة.
يحدد نظام الملكية المشتركة مقدار ما يدفعه كل جزء بالنسبة لنوعي النفقة السابقين.

(4) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

2 - حقوق وواجبات الشركاء في الملكية / أو الشاغلين لها (1)

المادة 750 مكرر 1 : (جديدة) في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى اجراءات التحصيل الجبري.(2)

المادة 750 مكرر 2 : (جديدة) في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية ولم يدفع التكاليف المستحقة بعد الانذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الاثباتات، لا سيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر. يتم الخصم في أجل شهر بعد الاحالة على المحاسب المختص.(3)

المادة 751 : (ملغاة) (4)

المادة 752 : (ملغاة) (5)

(1) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي : "حقوق وواجبات الشركاء في الملكية"

(2) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.308)

(3) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.308)

(4) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يجوز أن يغير توزيع التكاليف الا بموافقة أغلبية ثلثي الشركاء في الملكية، غير أنه إذا أجريت أعمال أو أبرمت عقود اكتساب أو طراً تغيير على الوضع القائم بأمر من الجمعية العامة وبالأغلبية المطلقة فإن لهذه الجمعية أن تقرر بنفس الأغلبية تعديل نسبة التوزيع للضرورة الملحة. وعند عدم وجود قرار من الجمعية العامة يعدل قواعد توزيع التكاليف، فإنه يجوز لكل شريك في الملكية أن يبلغ المحكمة بحالة العقار للقيام بتوزيع التكاليف الجديدة اللازمة.

(5) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لكل شريك في الملكية الحق في المطالبة عن طريق العدالة بإعادة النظر في توزيع التكاليف إذا كانت الحصة التي تتناسب مع نصيبه تفوق بأكثر من الربع الحصة الناتجة عن التوزيع المطابق لمقتضيات المادة 750 وكذلك الحال إذا كانت الحصة التي تتناسب مع نصيب أحد الشركاء في الملكية تقل بأكثر من الربع وذلك في أي صنف من أصناف التكاليف المشار إليها. وللمحكمة الحق في أن تعيد النظر في توزيع التكاليف. ويجب على كل شريك في الملكية أن يقوم بتلك الدعوى في أجل خمسة أعوام من يوم إشهار نظام الشركة في الملكية لدى مصلحة حفظ الرهون كما يكون لمشتري حصة، الحق في القيام بنفس الدعوى قبل انقضاء عامين من يوم أول نقل ملكية الحصة لقاء عوض.

المادة 753 : (ملغاة) (1)

المادة 754 : (معدلة) في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، والواجب دفعها نقداً سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع (2).

المادة 755 : (ملغاة) (3)

المادة 756 : (معدلة) تضمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك في الملكية برهن قانوني على قسمته.

وتستفيد هذه الديون بالإضافة إلى ذلك من الامتيازات الخاصة بمؤجر العقار (4).

المادة 756 مكرر : (جديدة) للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الانتفاع بأملاكهم منعاً بليغاً ولو مؤقتاً أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون. وهذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية و يوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة (5).

(1) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يحتج المتلقى بالتخصيص من الشركاء في الملكية بنظام الملكية المشتركة ولا بالتغييرات التي قد تطرأ عليه إلا من يوم إشهار ذلك لدى مصلحة حفظ الرهون.

(2) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن حصته بعرض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جمعية الشركاء. ويجب إخطار الوكيل بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول. ويجوز للوكيل بطلب من المشتري أن يعترض في مدة ثمانية أيام ابتداءً من إعلان التخلي، بدفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.

(3) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتكون جماعة الملاكين الشركاء من جمعية لها شخصية مدنية.

(4) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.307)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تعتبر الديون على اختلاف أنواعها التي تكون لجمعية الشركاء على مالك شريك رهناً ثابتاً على ملكه. وتستفيد تلك الديون من الامتياز المخصص لصالح مؤجر العقار.

(5) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.308)

المادة 756 مكرر 1 : (جديدة) إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للشركاء المالكين للاجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الاصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.
وتخصص بالدرجة الاولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين.(1)

3 - تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي (2)

المادة 756 مكرر 2 : (جديدة) تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية.
تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.(3)

المادة 756 مكرر 3 : (جديدة) ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.
وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار.(4)

المادة 757: (ملغاة) (5)

المادة 758: (ملغاة) (6)

(1) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

(2) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي : "تسيير وإدارة الأملاك المشتركة"

(3) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

(4) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

(5) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يعين الوكيل من طرف جمعية الملاكين في جلستها الأولى ويمكنها أن تعين له نائبا، فإن لم تعين الجمعية العامة الوكيل فإن لرئيس المحكمة أن يعينه بناء على طلب عضو أو أعضاء من الملاكين الشركاء.

(6) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يتكلف الوكيل على الخصوص:

- بتنفيذ ما يقتضيه نظام الملكية المشتركة وما تتخذه الجمعية من قرارات،
- بالتصرف في العقار والمحافظة عليه وحراسته وصيانته وأن يقوم تلقائيا في حالة الاستعجال بالاصلاحات الضرورية لحفظ العقار،
- النيابة عن جمعية الشركاء في جميع التصرفات المدنية، والقضائية وفي الأشهر بالتعديلات التي تلحق نظام الملكية المشتركة دون حاجة موافقة كل مالك شريك.
ويعتبر الوكيل المسؤول الوحيد عن تصرفه، ولا يجوز له أن ينوب عنه غيره.

المادة 759: (ملغاة) (1)

المادة 760: (ملغاة) (2)

المادة 761: (ملغاة) (3)

المادة 762: (ملغاة) (4)

المادة 763 : (معدلة) تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة (3) أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف .
كما تعقد الاجتماعات استثنائيا عند الاقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.
ولا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا الا القضايا المقيدة في جدول الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والاضطرابات المثبتة بصورة نظامية.(5)

(1) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يجوز أن يعين الوكيل لمدة تزيد عن سنتين غير أنه يمكنه أن ينتخب لهذا الوظيف مرة أخرى.
يجوز أن تسند الوكالة لأي واحد من الملاكين الشركاء كما يمكن أن يقوم بها غيرهم من غير الملاكين.
إذا تعذر على الوكيل أن يقوم بعمله أو عجز عن القيام بالمأمورية المسندة إليه عين من طرف المحكمة متصرف بصفة مؤقتة.

(2) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يمكن للجمعية العامة أن تعين بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 766 مجلس جمعية الشركاء المتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل، وإذا تعذر ذلك عين من طرف رئيس المحكمة بطلب عضو، أو عضوين من الملاكين الشركاء.
لا يجوز للوكيل أو زوجه أن يكونا أعضاء في مجلس جمعية الشركاء ولو كانا شريكين في الملكية.

(3) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتمثل مأمورية مجلس جمعية الشركاء في القيام بالوساطة بين الملاكين، والوكيل، وتعيين الوكيل والإشراف على أعماله.
يجتمع مجلس جمعية الشركاء مرة على الأقل في كل ستة أشهر بطلب من رئيسه أو بدعوة من أحد أعضائه كلما اقتضى الحال ذلك. تتخذ قرارات المجلس بالأغلبية البسيطة للمصوتين بشرط حضور ثلاثة على الأقل من أعضائه.

(4) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يحدد نظام الملكية المشتركة قواعد التسيير وسلطات الجمعيات العامة مع مراعاة أحكام المادتين 764 و765 .
ويكون لكل مالك عدد من الأصوات يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة.

(5) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر.5 ص.308)

حررت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تستدعي الجمعية العامة للملاكين من طرف وكيلها كلما دعت الضرورة لذلك وعلى الأقل مرة في السنة. ولو وكيل الجمعية أن يستدعيها أيضا كلما طلب منه ذلك مجلس جمعية الشركاء أن كان موجودا أو من طرف واحد أو أكثر من الملاكين الشركاء الذين يمثلون على الأقل ربع أصوات كل الشركاء. تعين الجمعية رئيسا في مستهل كل جلسة.
يقوم وكيل الجمعية بدون كاتب الجلسة الا إذا قضت الجمعية خلاف ذلك وعلى كل لا يسوغ لوكيل الجمعية، أو زوجه ولو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة كما ليس لهما أن يتلقيا وكالة من مالك شريك لينوبيا عنه.
لا يجوز للجمعية أن تناقش الا القضايا المقيدة في جدول الأعمال.

المادة 763 مكرر : (جديدة) تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد، وإن تعذر ذلك، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل، لها، الأكبر سنا.

يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه ولو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة. (1)

المادة 764 : (معدلة) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية.

يعد هذا المتصرف، وكيلا للجمعية، ويمثلها لدى القضاء. (2)

المادة 764 مكرر : (جديدة) يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة.

كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الإدلاء بصوت تقريره في الحالات التالية:

- 1) عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،
- 2) عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،
- 3) عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية. (3)

المادة 764 مكرر 1 : (جديدة) يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت.

في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف. (4)

المادة 764 مكرر 2 : (جديدة) تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفائهم.

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم، إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات، تحت طائلة سقوط الحق. (5)

(1) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

(2) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.308)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتخذ قرارات الجمعية في المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة، والنقاط التي لم يشر إليها النظام وبصفة عامة جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين والمنوب عنهم.

(3) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

(4) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

(5) أضيفت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

المادة 765 : (ملغاة) (1)

المادة 766 : (ملغاة) (2)

المادة 767 : (معدلة) لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة. (3)

المادة 768 : (ملغاة) (4)

(1) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا تتخذ قرارات الجمعية العامة إلا بأغلبية أصوات جميع الشركاء بما فيهم الحاضرون وغير المنوب عنهم فيما يخص:
- الإذن لبعض الشركاء في القيام على نفقتهم بأعمال تمس الأجزاء المشتركة أو مظهرها الخارجي بشرط أن تكون تلك الأعمال مطابقة لما أعد له العقار،
- تعيين أو عزل الوكيل وأعضاء مجلس جمعية الشركاء،
- الشروط اللازمة لانجاز التصرفات في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء،
- إذا كانت تلك التصرفات ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية،
- كيفية انجاز وتنفيذ الأعمال اللازمة حسب مقتضيات الأحكام التشريعية أو التنظيمية،
- تغيير توزيع التكاليف المشار إليها في المادة 750 الذي أصبح لازماً بسبب تحويل استعمال جزء أو بعض الأجزاء الخاصة،
- وعند عدم وجود اجراء متخذ حسب شروط الأغلبية المقررة في هذه المادة تتعقد الجمعية العامة للشركاء من جديد حسب الشروط المقررة في المادة 766.

(2) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتخذ قرارات الجمعية بأغلبية لا تقل عن ثلاثة أرباع أصوات أعضاء جمعية الشركاء فيما يخص الأمور الآتية:
- اكتساب العقارات والتصرفات غير المنصوص عليها في الفقرة الرابعة من المادة 765 .
- تغيير أو إذا اقتضى الحال إقامة نظام الملكية المشتركة إذا كان ذلك يمس بالانتفاع والاستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة.
- الأعمال التي تتضمن التغيير أو الزيادة أو التحسين دون ما هو منصوص عليه في الفقرة 5 من المادة 765 .

(3) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.308)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغيير كيفية الانتفاع كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة.
كما يجوز لها أن تقرر التصرف في الأجزاء المشتركة التي تكون صيانتها ضرورية لحفظ ما أعد له العقار ما لم يقع الاجماع بين الشركاء على خلاف ذلك.

(4) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983. (ج.ر.5 ص.309)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يمكن للجمعية العامة للشركاء أن تقرر بالأغلبية المزدوجة المنصوص عليها في المادة 766 كل تحسين مثل تغيير واحد أو أكثر من عناصر التجهيز الموجودة، أو إلحاق عناصر جديدة، أو إعداد محلات للاستعمال المشترك، أو إنشاء محلات أخرى مماثلة بشرط أن تكون صالحة لما أعد له العقار. ولها في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع نفقات الأشغال ومبالغ التعويضات المنصوص عليها في المادة 770 بقدر المنافع الناجمة عن الأشغال المقررة في حق كل واحد من الشركاء. كما تقرر بنفس الأغلبية توزيع مصاريف التسيير والصيانة واستبدال الأجزاء المشتركة التي غيرت أو أنشئت. ويلزم قرار الجمعية العامة للشركاء أن يسهموا بالنسبة التي قررتها الجمعية في تسديد ثمن الأشغال ومبلغ التعويضات المنصوص عليها في المادة 770 وفي مصاريف تسيير الإدارة والصيانة واستبدال الأجزاء المشتركة والأدوات التي غيرت أو أنشئت.

المادة 769 : (معدلة) لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص الا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد اتخذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية.
ويقتضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي للعمارة المذكورة.(1)

المادة 770: (ملغاة) (2)

المادة 771 : (ملغاة) (3)

المادة 772 : (معدلة) تتقادم بعشرة (10) أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف.
أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف وإلا سقطت الدعوى.(4)

(1) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.308)

حرت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يجوز انجاز تغطية أو تشيد مبنى بقصد إحداث محلات جديدة للاستعمال الخاص بواسطة الجمعية الا إذا تقرر ذلك بين الأعضاء بالإجماع. ويتطلب قرار التصرف في الحق بتغطية مبنى موجود لنفس القصد، زيادة على الأغلبية المنصوص عليها في المادة 767 موافقة الشركاء المالكين للطابق الأعلى من المبنى الذي يراد تغطيته.

(2) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

حرت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
أن للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات، سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى إلى نقصان في قيمة أملاكهم، أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الانتفاع بأملاكهم منعا بليغا ولو مؤقتا أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون.
وهذا التعويض الذي يترتب على جميع الشركاء في الملكية يوزع بقدر مساهمة كل واحد في ثمن الأشغال إذا كانت قد نفذت وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 769 واما إذا كانت الأشغال تتعلق بالتغطية فيوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة حسبما هو منصوص عليه في المادة 769 .

(3) ألغيت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.309)

حرت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للجمعية العامة للشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى والمهدم أن تقرر بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر. وتخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين.

(4) عدلت بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983.(ج.ر5 ص.308)

حرت في ظل الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تتقادم بعشرة (10) أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ من تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشركاء في الملكية، أو بين أحد الشركاء والجمعية. أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية العامة فيجب أن تقدم من طرف الشركاء في الملكية للمعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلان قرارات الجمعية من طرف الوكيل وإلا سقطت الدعاوى.

الفصل الثاني طرق اكتساب الملكية

القسم الأول الاستيلاء والتركة

المادة 773 : تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الاموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الاشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

المادة 774 : تسري أحكام قانون الاحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد انصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة.

القسم الثاني الوصية

المادة 775 : يسري على الوصية قانون الاحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها.

المادة 776 : كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضافا إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف. وعلى ورثة المتصرف ان يثبتوا ان التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق، ولا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا. إذا اثبت الورثة ان التصرف صدر عن مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف خلاف ذلك، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه.

المادة 777 : يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك.

القسم الثالث الالتصاق بالعمارة

المادة 778 : الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين.

المادة 779 : تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر.

لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة.

المادة 780 : أن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طغت عليها المياه.

المادة 781 : الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها.

المادة 782 : كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له.

غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد حول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها.

المادة 783 : يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها ولكن لم ترفع الدعوى بالاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها اندمجت في هذه المنشآت. إذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك.

وفي حالة استرداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض.

المادة 784: إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها. ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها أن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة.

المادة 785 : إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

المادة 786 : إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأجر نزعا إحدى القيمتين المنصوص عليهما في الفقرة الأولى من المادة 785.

المادة 787 : تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784 و785 و786.

المادة 788 : إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل.

المادة 789 : المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاؤها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها.

المادة 790 : إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.

المادة 791 : إذا التصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف قضت المحكمة أن لم يكن هناك اتفاق بين المالكين مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

القسم الرابع

عقد الملكية

المادة 792 : تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية.

المادة 793 : لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

القسم الخامس الشفعة

1 - شروط الشفعة

المادة 794 : الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

المادة 795 : يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،
- للشريك في الشبوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

المادة 796 : إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية :

- إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه،
- وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقتهم أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

المادة 797 : إذا اشترى شخص عقارا تجوز الشفعة فيه ثم باعه قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة 801 فلا يجوز الأخذ بالشفعة الا من المشتري الثاني وحسب الشروط التي اشترى بها.

المادة 798 : لا شفعة :

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون،
- وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية،
- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة.

2 - إجراءات الشفعة

المادة 799 : على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الانذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري والا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة أن اقتضى الأمر ذلك.

المادة 800 : يجب أن يشتمل الانذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية والا كان باطلا :

- بيان العقار الجائر أخذه بالشفعة بيانا كافيا،
- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون (30) يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799.

المادة 801 : يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، والا كان هذا التصريح باطلا. ولا يحتج بالتصريح ضد الغير الا إذا كان مسجلا.

يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين (30) يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.

المادة 802 : يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ الاعلان المنصوص عليه في المادة 801 والا سقط الحق.

المادة 803 : يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالاشهار العقاري.

3 - آثار الشفعة

المادة 804 : يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته الا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن الا برضاء البائع، ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

المادة 805 : إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجارا قبل الاعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي انفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الاعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الازالة وإذا اختار أن يستبقى البناء أو الغراس فلا يلزم الا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس.

المادة 806 : لا تكون حجة على الشفيع، الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبته المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الاعلان بالرغبة في الشفعة على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم ما لهم من حقوق الأفضلية فيما آل للمشتري من ثمن العقار.

4 - سقوط الحق في الشفعة

المادة 807 : لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية :

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع،
- إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع،
- في الأحوال التي نص عليها القانون.

القسم السادس

الحياسة

1 - كسب الحياسة وانتقالها وزوالها

المادة 808 : لا تقوم الحياسة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح.

إذا اقترنت الحياسة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحياسة أو لبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

المادة 809 : يجوز لغير المميز أن يكسب الحياسة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية.

المادة 810 : تصح الحياسة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلاً به اتصالاً يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياسة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية. وعند الشك يفترض أن مباشر الحياسة إنما يحوز لنفسه فإن كانت الحياسة استمراراً للحياسة سابقة افتراض أن هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها.

المادة 811 : تنتقل الحياسة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحياسة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلّم مادي للشيء موضوع هذا الحق.

المادة 812 : يجوز نقل الحياسة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحياسة أو استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه.

المادة 813 : تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها.

غير أنه إذا تسلم شخص السندات وتسلم آخر البضائع ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضائع.

المادة 814 : تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته، ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليلبغ التقادم.

المادة 815 : تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

المادة 816 : لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق. غير أن الحيازة تزول إذا استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية.

2 - حماية الحيازة

المادة 817 : يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك. ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره.

المادة 818 : إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدتها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة الا ممن لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل، والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني. فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سندتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ. للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها.

المادة 819 : للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية.

المادة 820 : من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض.

المادة 821 : يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لازالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

المادة 822 : إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية الا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس.

المادة 823 : الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

المادة 824 : يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل انه يتعدى على حق الغير الا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم.

وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله.
ويقترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس.

المادة 825 : لا تزول صفة حسن النية من الحائز الا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير. ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سبب النية من اغتصب حيازة الغير بالاكراه.

المادة 826 : تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

3 - آثار الحيازة والتقادم المكسب

المادة 827 : من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة بدون انقطاع.

المادة 828 : إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر (10) سنوات.

ولا يشترط توافر حسن النية الا وقت تلقي الحق.
والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم.
ويجب إشهار السند.

المادة 829 : لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية الا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين (33) سنة.

المادة 830 : إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ما لم يقدّم دليل على خلاف ذلك.

المادة 831 : ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه.
غير أنه يستطيع أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك ولكن في هذه الحالة لا تسري مدة التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير.

المادة 832 : تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة الأحكام التالية.

المادة 833 : يوقف التقادم المكسب أيا كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه.

المادة 834 : ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير.
غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد.

4 - تملك المنقول بالحيازة

المادة 835 : من حاز بسند صحيح منقولا أو حقا عينيا على المنقول أو سندا لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

إذا كان حسن النية والسند الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خاليا من التكاليف والقيود العينية فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف والقيود العينية.
والحيازة في ذاتها قرينة على وجود السند الصحيح وحسن النية ما لم يقدّم دليل على خلاف ذلك.

المادة 836 : يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقدته أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزا له بحسن النية وذلك في أجل ثلاث (3) سنوات من وقت الضياع أو السرقة.
إذا كان الشيء الضائع أو المسروق قد وجد في حيازة من اشتراه بحسن النية في السوق بالمزاد العلني أو اشتراه ممن يتجر في مثله فإن له أن يطالب ممن يسترد الشيء أن يرد الثمن الذي دفعه.

5 - تملك الثمار بالحيازة

المادة 837 : يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية.
وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها. أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما.
المادة 838 : يكون الحائز سيئ النية مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيئ النية. غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها.

6 - استرداد المصروفات

المادة 839 : على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة.
وفيما يرجع إلى المصروفات النافعة تطبق المادتان 784 و785.
وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقبها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.
المادة 840 : يجوز لمن تلقى الحيازة من مالك أو حائز سابق وأثبت أنه دفع إليه ما أنفق من المصاريف أن يطالب بها من يسترد الشيء.

المادة 841 : يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسباً للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و840 وله أيضا أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة، وللمالك أن يتحلل من هذا الالتزام إذا سبق مبلغا يساوي قيمة هذه الأقساط.

7 - المسؤولية في حالة الهلاك

المادة 842 : إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد الشيء إليه عن أي تعويض بسبب هذا الانتفاع.

ولا يكون الحائز مسؤولاً عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا الهلاك أو التلف.

المادة 843 : إذا كان الحائز سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه.

الباب الثاني

تجزئة حق الملكية

الفصل الأول

حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن

1 - حق الانتفاع

المادة 844 : يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

يجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن.

المادة 845 : يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد التالية.

المادة 846 : ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839.

المادة 847 : على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة. وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء. فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك في استعمال الشيء استعمالاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

المادة 848 : يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.

أما التكاليف غير المعتادة والاصلاحات الجسيمة التي لم تنشأ عن خطأ المنتفع فانها تكون على المالك ويلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما انفق في ذلك، وإذا كان المنتفع هو الذي قام بالانفاق، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

المادة 849 : يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي، وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه أن تأخر عن رده إلى مالكة بعد انتهاء حق الانتفاع.

المادة 850 : إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى اصلاحات كبرى مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته أو احتاج إلى اتخاذ اجراء يقيه من خطر غير متوقع فعلى المنتفع أن يبادر باخطار المالك وعليه اخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه.

المادة 851 : إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها، وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع، وله نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة.

المادة 852 : ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررًا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجره إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

المادة 853 : ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من شيء الهالك إلى ما قد يقابل قيمته، وإذا لم يكن الهالك راجعاً إلى خطأ المالك فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهالك بسببه وفي هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848.

المادة 854 : ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمسة عشرة (15) سنة.

2 - حق الاستعمال وحق السكن

المادة 855 : نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الاخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق.

المادة 856 : لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن الا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.

المادة 857 : تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة.

3 - استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة

المادة 858 : (ملغاة) (1)

المادة 859 : (ملغاة) (2)

المادة 860 : (ملغاة) (3)

المادة 861 : (ملغاة) (4)

(1) ألغيت بالقانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
منح الأرض من الدولة إلى المجموعات وغيرها من الهيئات الاشتراكية يكون مجاناً ولاجل غير مسمى كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يخالف ذلك.

(2) ألغيت بالقانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يمكن التصرف في الأراضي والبناءات والمؤسسات الفلاحية المسيرة ذاتياً ولا اكتسابها بالتقادم كما لا يمكن أن تكون موضوعاً للإيجار، ولا تكون طريقة استغلالها الأجماعية.

(3) ألغيت بالقانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يرد الحجز على المنقولات والعقارات المخصصة لخدمة الاستغلال أو المؤسسة المسيرة ذاتياً.
على أن كل ما وُظف فيهما يصبح أياً كانت طبيعته جزءاً لا يتجزأ منهما.

(4) ألغيت بالقانون رقم 19-87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تسأل مجموعات العمال على حسن المحافظة على المال المسلم إليها وتكون ملزمة بالسهر على نموه.
كما تسأل أيضاً عن إدارة الاستغلال أو المؤسسات المسلمة إليها.

4 - حق استعمال الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات

المادة 862 : (ملغاة) (1)

المادة 863 : (ملغاة) (2)

المادة 864 : (ملغاة) (3)

المادة 865 : (ملغاة) (4)

المادة 866 : (ملغاة) (5)

(1) ألغيت بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
لا يجوز لأعضاء المجموعات أن يستعملوا في غير حاجاتهم المنزلية الأراضي الممنوحة لهم للاستفادة منها عينا.
كما لا يمكن أن يكون حق الاستعمال المذكور محلا للمعاملة، ولا يمارسه إلا المستفيد منه وأفراد أسرته الملزمون له.

(2) ألغيت بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
تكون ملكا للمستعمل، البناءات والمنشآت التي يقيمها في الأرض التي منحت له، وكذلك منتجات هذه الأرض.

(3) ألغيت بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يكلف المستعمل بالمصروفات التي تنشأ عن استعمال القطعة الممنوحة إليه.

(4) ألغيت بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يكون باطلا ولا يترتب أي أثر على نقل حق الاستعمال أو إيجار الأرض الممنوحة وهذا ما لم يوجد نص يخالف ذلك. غير أن نقل الدار المبنية في الأرض سواء إلى عضو آخر من أعضاء المجموعة، أو بطريق الإرث، ينشأ عنه نقل حق الاستعمال مجانا إلى المالك الجديد، وذلك من أجل ضمان المسكن للمواطنين.

(5) ألغيت بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987. (ج.ر.ص 50 ص.1924)

حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :
يجوز للهيئة التي تمنح حق الاستعمال المنصوص عليه في المواد 862 و831 و864 أن تبطله إذا كان المستعمل لا يمارس حقه بسبب خطأ منه وبصفة دائمة، أو كان قد نقل حقه إلى الغير دون ترخيص له، أو خالف بطريقة أخرى الالتزامات المتعلقة بالاستعمال بالرغم من الإنذار الموجه إليه في هذا الموضوع.
وفي حالة إبطال حق الاستعمال، أو إنهائه تنقل البناءات المقامة على الأرض وكذلك الزراعة القائمة والثمار المتصلة إلى الهيئة الماتحة أو إلى المستفيد الجديد لاستعمال الأرض مقابل تعويض وللمستعمل القديم أو ورثته الحق في أخذ أموالهم الأخرى.

الفصل الثاني حق الارتفاق

المادة 867 : الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال أن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

المادة 868 : ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

المادة 869 : يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي. ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فانشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود ارفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين. ففي هذه الحالة إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في حالتها عد الارتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك.

المادة 870 : إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كان يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق ارفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك. وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعل محلا للمطالبة بإصلاحها عينا إلا أنه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى رأي المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض.

المادة 871 : تخضع حقوق الارتفاق للقواعد المقررة في سند تأسيسها ولما جرى به عرف الجهة، وللأحكام التالية.

المادة 872 : لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق ويحفظه، ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الارتفاق.

المادة 873 : لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بمنشآت لمصلحة العقار المرتفق إلا إذا كانت المنشآت إضافية يقتضيها استعمال الارتفاق على الوجه المألوف ما لم يوجد شرط يخالف ذلك.

المادة 874 : تكون نفقة المنشآت اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه على مالك العقار المرتفق، ما لم يشترط خلاف ذلك.

وإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك المنشآت على نفقته جاز له دائماً أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق. وإذا كانت المنشآت نافعة أيضاً لمالك العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود على كل منهما من الفائدة.

المادة 875 : لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاقاً، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل الموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر.

غير أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق، أو أصبح الارتفاق مانعاً من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي الأجنبي بذلك، كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق.

المادة 876 : إذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه ما لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به.

غير أنه إذا كان الارتفاق لا يفيد في الواقع الا جزءاً من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الأجزاء الأخرى.

المادة 877 : إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق واقعا على كل جزء منه. غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء وكان لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الجزء الذي يملكه.

المادة 878 : تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تاماً أو باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الارتفاق إذا زال اجتماع العقارين.

المادة 879 : ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر (10) سنوات، كما ينتهي أيضاً بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة إذا كان الارتفاق مقرراً لمصلحة مال موروث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها. وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفاً لمصلحة الباقيين.

المادة 880 : ينتهي حق الارتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الاستعمال.

المادة 881 : يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به.

الكتاب الرابع

الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية

الباب الأول

الرهن الرسمي

المادة 882 : الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

الفصل الأول

انشاء الرهن

المادة 883 : لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون. وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.

المادة 884 : يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين. وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.

المادة 885 : يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته، أو فسخه، أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن.

المادة 886 : لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك. ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيننا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا.