

**مشروع قانون رقم 106.12
بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية**

مشروع قانون رقم 106.12
بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

«وبصفة عامة،المشترك.»

«المادة 5. - تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة، مع مراعاة أحكام المواد 22 و 44 و 45 مكرر بعده :

«- الحق في تعلية البناء المخصص للاستعمال المشترك ؛

«- الحق.....سراديبها ؛

«- الحق في الحفر.»

«المادة 6. - يحدد النصيب.....في عقود الملكية أو يقرر الجمع العام غير ذلك.

«إذا تعلق الأمر بمشروع عقاري، منجز على مراحل متتالية، يجوز تحديد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة للجزء المنتهية الأشغال به بصفة مؤقتة في نظام الملكية المشتركة، على أن يتم تحديده نهائيا عند إتمام المشروع العقاري، ويشار إلى ذلك في الرسم العقاري الأم وفي الرسوم العقارية التجزئية في حالة العقار المحفظ «أو في طور التحفيظ.»

«المادة 7. - لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلا للقسمة أو الحجز أو التفويت بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضهم، أو موضوع بيع جبري بمعزل عنالعائد له.»

«المادة 9. - يتضمن نظام الملكية المشتركة لزوما ما يلي :

«- الغرض.....استعمالها ؛

«- القواعد.....المتعلق بها ؛

«- قواعد تسيير اتحاد الملاك وعقد الجمع العام للملاك المشتركين وصلاحياته ؛

«- قواعد ومعايير تسمية وكيل الاتحاد ونائبه ؛

«- توزيع الحصص.....المشتركة ؛

«- تحديد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها ؛

«- تحديد التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية ؛

المادة الأولى

تغير على النحو التالي أحكام المواد 1 و 2 و 4 و 5 و 6 و 7 و 9 و 11 و 12 و 13 و 14 و 15 و 17 و 18 و 19 و 21 و 22 و 24 و 25 و 26 و 27 و 28 و 30 و 31 و 33 و 34 و 36 و 37 و 38 و 40 و 42 و 43 و 45 و 50 و 51 و 55 و 59 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) :

الباب الأول

« أحكام عامة

«المادة 1. - تسري أحكام هذا القانونالمشتركة.

«كما تسري هذه الأحكام على المجموعات العقارية المبنية المؤلفة «من عمارات أو فيلات أو محلات، متلاصقة أو منفصلة، والمقسمة إلى أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشياخ لمجموع الملاك.»

(الباقي بدون تغيير.)

«المادة 2. - تعتبر أجزاء.....لكل مالك مشترك.

«تعد كذلك أجزاء مفرزة، الأرض المقام عليها البناء والمخصصة للفيلات أو المحلات المؤسس لها رسم عقاري واحد، في حال إخضاع «مجموعة من الفيلات أو المحلات لهذا القانون.»

«المادة 4. - تعد أجزاء مشتركة :

«- الأرض مع مراعاة الفقرة 2 من المادة 2 ؛

«- هيكل البناء والأساسات والجدران الحاملة له ؛

«- الأقبية مهما كان عمقها إذا كانت معدة للاستعمال المشترك ؛

«- واجهة البناية ؛

«- السطوح المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- الجدران والحواجز الفاصلة بين جزأين مفرزين.

«- الأماكن المخصصة لوضع النفايات المنزلية.

«تطبق مقتضيات هذه المادة مع مراعاة المقتضيات التي تنص على إلزامية تحرير بعض العقود في شكل رسمي.»

«الباب الثاني

«إدارة وتسيير الملكية المشتركة

«الفرع الأول

«اتحاد الملاك المشتركين

«المادة 13. - ينشأ بقوة في ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.»

«يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك، ترتبط بتدبير الملكية المشتركة.»

«يحق لاتحاد الملاك التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين.»

«يدير اتحاد الملاك وكيل الاتحاد.»

(الباقى بدون تغيير.)

«المادة 14. - يكون بقوة القانون. ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولا سيما بالتصويت على القرارات التي يتخذها الجمع العام، مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 16 مكرر 4 بعده.»

«يتمتع كل العائد له.»

«يحدد لكل جزء مفرز.»

«إذا تعدد ملاك من يمثلهم لدى الاتحاد. وفي حالة عدم الاتفاق يعين من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، بناء على طلب من أحد هؤلاء الملاك.»

«- تحديد تكاليف كل خدمة جماعية يقرها اتحاد الملاك ؛

«- تحديد حصة كل مالك في التكاليف، حسب الحصة الشائعة التي تنوب عن كل جزء مفرز.

«يعتبر باطلا وموقعه.»

«يوقع نظام الملكية المشتركة من طرف المالك الأصلي أو الملاك المشتركين أو من يقوم مقامهم مع مراعاة أحكام المادة 21 بعده.»

«المادة 11. - يجب أن يودع وفق القانون بالسجل العقاري لدى المحافظة على الأملاك العقارية التي يقع العقار المعني بدائرة نفوذها.

«يشار لزوما في عقد التفويت إلى أن المشتري قد اطلع على مقتضيات نظام الملكية المشتركة والتصاميم المعمارية والطبوغرافية.»

«يجب على البائع تمكين المشتري من نظير نظام الملكية المشتركة، ونسخ من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة «غير قابل للتغيير» والتصاميم الطبوغرافية المشار إليها في المادة 10 أعلاه وباقي الوثائق المرفقة به.»

«إذا كان العقار التي قد تلحقه، مرفقا عند الاقتضاء، بالوثائق المشار إليها في المادة 10 أعلاه، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.»

«المادة 12. - يجب أن تحرر وذلك تحت طائلة البطلان.»

«يحدد وزير العدل هذه العقود.»

«يقيّد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض طبق القانون المنظم لمهنة المحاماة.»

«يحدد هذه العقود.»

«يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن الجهة التي حررتة.»

«تصحح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المختصة، ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار لوزير العدل.»

«تستثنى من أحكام هذه المادة العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.»

«المادة 21. - بيت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك
المشتركين فيما يلي :

«- وضع..... واستعمالها :

«- إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من
أدوات التجيز؛

«- اتخاذ ما يلزم لتيسير تنقل الأشخاص المعاقين :

«- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما :

«- مراجعة.....المفوضة :

«- تحديد أتعاب وكيل الاتحاد :

«- المصادقة على ميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى
«للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة
الكبرى ؛

«- القيام بأشغال الصيانة الكبرى :

«- تقسيم جزء مفرز :

«- تثبيت.....مماثلة :

«- تهيئة أماكن مخصصة لدبح الأضاحي ؛

«- إبرام تأمين مشترك لدرء كل الأخطار؛

«- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛

«- إنشاء حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة بعوض مع
«التنصيب على كيفية ممارسة هذا الحق وأجاله في نظام الملكية
المشتركة ؛

«- الهدم الجزئي للعقار.»

«المادة 22. - يشترط إجماع الملاك المشتركين في اتخاذ القرارات
«الآتية :

«- تشييد.....الخاص ؛

«-.....؛

«- تفويت حق التعلية أو إعداد أماكن جديدة لإقامة بنايات جديدة
«بالأجزاء المنتهية الأشغال بها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المشار
«إليها في الفقرة الثانية من المادة الأولى أعلاه ؛

«الفرع الثاني

«الجمع العام

«المادة 15.- يتولى..... إلى وكيل
«الاتحاد.»

«المادة 17. - ينتخب الجمع..... المصادقة عليه.

«لا يجوز لوكيل الاتحاد أو نائبه ترؤس الجمع العام سواء بصفة
«مباشرة أو بواسطة شخص آخر مفوض من طرفه.

«غير أنه يمكن تعيين وكيل الاتحاد كاتبا لجلسة الاجتماع إذا وافق
«الجمع العام على ذلك.»

«المادة 18. - يكون انعقاد الاجتماع الأول لاتحاد الملاك المشتركين
«صحيحا بحضور نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثلهم على
«الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب المذكور يعقد اجتماع ثان بمن
«حضر من الملاك المشتركين أو من يمثلهم وذلك خلال الثلاثين يوما
«الموالية، وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

«يتخذ الجمع..... المشتركة ملكيته بالإجماع
«أو بأغلبية أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين، وبحسب
«الحالة، تبعا لما هو منصوص عليه في المواد 20 و21 و22 و24 و39 من
«هذا القانون.»

«المادة 19. - يعين الجمع العام من بين الملاك الحاضرين أو الممثلين
«بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة 21 أدناه، وكيلا للاتحاد
«ونائبا له.

«يمكن تعيين..... كمهنة حرة.

«وإذا تعذر..... أو أكثر من الملاك
«المشتركين.

«يحدد..... الصادر بتعيينه.

«يعين..... للتجديد.

«يعين..... مجلس الاتحاد.

«ويتم عزل..... من هذه المادة.

«تبلغ السلطة الإدارية المحلية المختصة، بنتيجة تعيين الأجهزة
«المسيرة للملكية المشتركة.

«- القيام بأشغال.....المشتركة ؛

«- تحويل بعض الأجزاء المشتركة إلى أجزاء مفرزة للاستعمال
«الخاص باستثناء الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة 4
«أعلاه ؛

«- الحق في التعلية أو الحفر؛

«- الهدم الكلي للعقار.»

«المادة 24. - يصوت لتحمل النفقات المشار
«إليها في المادة 36 أدناه، وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال
«الصيانة الكبرى. ولهذه الغاية، ينعقد الجمع العام داخل أجل ستة
«أشهر يبتدئ من اليوم الأخير من السنة المحاسبية السابقة، ويتخذ
«قراراته وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

«يؤدي الملاكالجمع العام.

«في حالة الضرورة، يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين أن يطلب
«منهم دفع مبلغ إضافي خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك
«للمصادقة في الجمع العام الموالي.

«تنجز حساباتالمصادق عليها.

«يتم تقييدعن طريق التسديد.»

«المادة 25. - يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحصيل المساهمات
«المستحقة ولا يحتاج للمطالبة بها قضائياً، لأي ترخيص مسبق من
«طرف الجمع العام.

«في حالة عدم دفع المساهمة المستحقة المشار إليها في المادتين
«24 و36 من هذا القانون، عند حلول أجلها..... المرسل إليه.

«في حالة بقاء الإنذار بالأداء بدون جدوى، يتابع وكيل الاتحاد طلب
«الأداء عن طريق المحكمة، وفق مسطرة الأمر بالأداء المنصوص عليها
«في المادة 25 مكرر بعده.

«يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية،
«الطعن فيه بالاستئناف.»

«الفرع الثالث

«وكيل الاتحاد ونائبه

«المادة 26. - تناط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

«- تنفيذ..... القيام بها ؛

«- تحصيل.....مقابل وصل ؛

«- منح وصل إبراء للمالك.....اتحاد الملاك ؛

«- وضع ميزانيةمالك مشترك ؛

«- إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية
«للاتحاد ؛

«- مسك الريائد.....الحسابات ؛

«- القيام بالإجراءات.....بإجرائها ؛

«- فتح حساب بنكي عند الاقتضاء باسم الاتحاد تودع فيه على
«الفور المبالغ النقدية والقيم المحصل عليها لفائدة الاتحاد ؛

«- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.»

«المادة 27. - يتولى نائب.....أو استقالته.

«يتولى نائب.....مهامه.

«في حالة الخلاف، يجب.....بصفة طارئة.

«يعتبر وكيل الاتحاد أو نائبه مسؤولاً عن الإخلال بالمهام المنوطة
«بهما.»

«المادة 28. - يجب على وكيل الاتحاد أو نائبه تقديم تقرير إلى الجمع
«العام عن حصيلة عملهما.

«يتعين.....النقدية.

«يمكن للوكيل.....الابتدائية بصفته قاضياً
«للمستعجلات أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة
«تهديدية.»

«المادة 30. - يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد المنصوص
«عليه في المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه أن يقوم.....
«من تاريخ اتخاذها.

«يتم التبليغ برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة
«مفوض قضائي.

«يمكن للمتضرر من القرارات سالفه الذكر، أن يطعن فيها
«أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يتواجد العقار في دائرة نفوذها
«.....استعجالية.»

«- القيام بأشغال.....المشتركة ؛

«- تحويل بعض الأجزاء المشتركة إلى أجزاء مفرزة للاستعمال
«الخاص باستثناء الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة 4
«أعلاه ؛

«- الحق في التعلية أو الحفر؛

«- الهدم الكلي للعقار.»

«المادة 24. - يصوت لتحمل النفقات المشار
«إليها في المادة 36 أدناه، وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال
«الصيانة الكبرى. ولهذه الغاية، ينعقد الجمع العام داخل أجل ستة
«أشهر يبتدئ من اليوم الأخير من السنة المحاسبية السابقة، ويتخذ
«قراراته وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

«يؤدي الملاكالجمع العام.

«في حالة الضرورة، يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين أن يطلب
«منهم دفع مبلغ إضافي خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك
«للمصادقة في الجمع العام الموالي.

«تنجز حساباتالمصادق عليها.

«يتم تقييدعن طريق التسديد.»

«المادة 25. - يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحصيل المساهمات
«المستحقة ولا يحتاج للمطالبة بها قضائياً، لأي ترخيص مسبق من
«طرف الجمع العام.

«في حالة عدم دفع المساهمة المستحقة المشار إليها في المادتين
«24 و36 من هذا القانون، عند حلول أجلها..... المرسل إليه.

«في حالة بقاء الإنذار بالأداء بدون جدوى، يتابع وكيل الاتحاد طلب
«الأداء عن طريق المحكمة، وفق مسطرة الأمر بالأداء المنصوص عليها
«في المادة 25 مكرر بعده.

«يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية،
«الطعن فيه بالاستئناف.»

«الفرع الثالث

«وكيل الاتحاد ونائبه

«المادة 26. - تناط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

«- تنفيذ..... القيام بها ؛

«الفرع الثالث

« حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين

«المادة 37. - لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام وفق أحكام المادتين 21 و24 من هذا القانون، وإلا حكمت به المحكمة المختصة بناء على طلب من أحد الملاك المشتركين.»

«المادة 38. - يحق.....بمراجعتها.»

«المادة 40. - تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الإجباري على جزئه المفرز وحصته في الأجزاء المشتركة.

(الباقي بدون تغيير.)

«المادة 42. - في حالة تفويت.....العضو المفوت.

«ويحق للاتحاد..... المنصوص عليهما في المادتين 25 و25 مكرر أعلاه.»

«المادة 43. - تتقادم ديون..... المشتركة إذا لم تتم المطالبة بها خلال أربع (4) سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام.»

«المادة 45. - إذا تهدم العقار.....المشتركون.

«وفي حالة.....المحكمة المختصة.

«تخصص.....إصلاحه.

«يجب على الملاك المشتركين الذين تضررت تجهيزاتهم وبنائاتهم أن يساهموا في مصاريف الأشغال حسب نسب حقوقهم.»

«المادة 50. - يجب أن يشهر ويودع نظام الملكية المشتركة في السجلات العقارية ويقيد في الرسم العقاري الأصلي مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادتين 10 و11 أعلاه، وكذا بنظير الرسم العقاري «الأصلي»

«المادة 51. - يجب أن يتضمن..... في المادة 9 أعلاه مايلي :

«-»

«- وصف مختصر لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات أو فيلات، مع بيان لائحة الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة وموقعها في البناء ومساحتها وارتفاعها ومشمولاتها ؛

«- جدول يبين الحصص المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.»

«يمكن لوكيل اتحاد الملاك أو وكيل مجلس الاتحاد، حسب الحالة، استصدار..... بالصيغة التنفيذية.»

«الباب الثاني مكرر

«حقوق والتزامات الملاك المشتركين

«الفرع الأول

«حقوق الملاك المشتركين

«المادة 31. - لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل ويتصرف دون قيد أو شرط في الجزء المفرز العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له.

«لكل مالك مشترك أو من يشغل محله من مكثري أو غيره أن يستعمل الأجزاء المشتركة المنتهية بها الأشغال والمتعلقة بالعقارات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، بحسب الغرض..... العقار.

«على المالك المكثري..... الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام مضمونه وكذا قرارات اتحاد الملاك المشتركين.»

«المادة 33. - لا يجوز للمالك..... المفرز له.

«يجب على وكيل الاتحاد أن يخبر المالك أو من يشغل المحل بنوع الأشغال،..... ساكنته.

«في حالة اعتراض..... على قاضي المستعجلات للبت فيها.»

«المادة 34. - يحق للمالك المشترك أو لأي متضرر من الأشغال المذكورة في المادة 33 أعلاه..... «الضرر.»

«الفرع الثاني

«التزامات الملاك المشتركين

«المادة 36. - يجب..... وتسييرها.

«كما يجب على كل مالك مشترك المساهمة في تكاليف الخدمات الجماعية المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والتجهيزات المشتركة حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة لكل جزء مفرز.»

«المادة 55. - يسلم نظير الرسم العقاري الأصلي لوكيل اتحاد الملاك المشتركين.»

«كما يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين، وفق النصوص التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل، الحصول على الوثائق التالية :

«- التصميم الطبوغرافي المبين لحدود ومساحة الأرض المقام عليها الملكية المشتركة ؛

«- التصميم أو التصاميم الطبوغرافية الخاصة بجميع الأجزاء المشتركة والمبين لمساحتها ؛

«- التصاميم الطبوغرافية الخاصة بالأجزاء المفزعة بالملكية المشتركة.»

«المادة 59. - إذا تهدم اسم كافة الملاك على الشياح بحسب النسب الأصلي.»

المادة الثانية

تنسخ وتعوض على النحو التالي، أحكام المواد 10 و16 و20 و29 و39 و49 و52 و54 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) :

«المادة 10. - يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بملف تقني يتم إعداده وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية ولا سيما المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري.»

«وإذا كان العقار غير محفظ يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بالوثائق التالية :

«- التصميم المعماري الحامل لعبارة «غير قابل للتغيير»؛

«- التصاميم الطبوغرافية المبينة لموقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمتملات الأجزاء المفزعة والأجزاء المشتركة في كل مستوى من البناء ؛

«- رخصة البناء ؛

«- دفتر التحملات عند الاقتضاء ؛

«- محضر التقسيم موقع من طرف المالك يبين موقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمتملات الأجزاء المفزعة والأجزاء المشتركة، وكذا مساحة القطعة التي أنشئ عليها البناء الخاضع لنظام الملكية المشتركة ؛

«- محضر أول جمع عام اتحاد الملاك المشتركين، عند الاقتضاء.»

«المادة 16. - ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر. ويستدعى إليه الملاك بواسطة البريد المضمون أو المفوض القضائي خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع.»

«ويعلن عن ذلك بواسطة ملصقات، تتضمن لائحة المدعويين يتم تعليقها في أماكن بارزة بالبناء المشترك.»

«المادة 20. - تتخذ بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم القرارات المتعلقة بما يلي :

«- صيانة العقار المشترك وضمان أمن وطمأنينة سكانه ؛

«- السماح لبعض الملاك المشتركين بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض الذي خصص له العقار أصلا ؛

«- تعيين بواب البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته دون الإخلال بمقتضيات الظهير الشريف بمثابة قانون الصادر بتاريخ 24 من شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) والمتعلق «بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى.»

«الفرع الرابع

«مجلس الاتحاد

«المادة 29. - ينشأ بقوة القانون، في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد ملاك، مجلس الاتحاد، يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة لمجموع الاتحادات والقرارات الصادرة عن المجموع العامة لهذه الاتحادات.»

«يضم مجلس الاتحاد تلقائيا وكيل الاتحاد ونائبه كل اتحادات «المجمع العقاري.»

«ينتخب مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة في أول جلسة يعقدها، وكيلا له ونائبا له من بين أعضائه لمدة سنتين قابلة للتجديد.»

«يعقد مجلس الاتحاد اجتماعاته بطلب من عضوين من أعضائه أو أكثر، مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.»

«تتم الاستدعاءات إلى الجمع العام لمجلس الاتحاد وينعقد، حسب نفس الكيفيات المحددة بالنسبة لاتحاد الملاك المشتركين.»

«المادة 54. - يشتمل الرسم العقاري الأصلي على كل الأجزاء المشتركة بأرقامها المضمنة بنظام الملكية المشتركة وموقعها ومساحتها و«عدد مستويات البناء المقسم ورقم الرسم العقاري المخصص لكل جزء مفرز.»

«تضمن بالرسم العقاري الأصلي كذلك التقسيمات الخاصة بالأجزاء المفرزة عند إجرائها.»

المادة الثالثة

تتم أحكام القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بالمواد 4 مكرر و14 مكرر ومن 16 مكرر 1 إلى 16 مكرر 10 و25 مكرر و26 مكرر 1 و26 مكرر 2 و27 مكرر 1 و27 مكرر 2 ومن 29 مكرر 1 إلى 29 مكرر 3 و35 مكرر 1 و35 مكرر 2 و36 مكرر 1 و36 مكرر 2 و37 مكرر 1 و37 مكرر 2 و40 مكرر 1 و40 مكرر 2 و45 مكرر ومن 59 مكرر 1 إلى 59 مكرر 12 التالية :

«المادة 4 مكرر. - تعد الجدران والحواجز، غير الحاملة للبناء، الفاصلة بين جزأين مفرزين أو أكثر، أجزاء مشتركة بينهما فقط.»

«الفرع الأول

«اتحاد الملاك المشتركين

«المادة 14 مكرر. - تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من :

«- مساهمات الملاك في التكاليف حسب ما هو محدد من طرف الجمع العام وفي نظام الملكية المشتركة ؛

«- المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد، عند الاقتضاء.»

«يحق للاتحاد امتلاك أجزاء مفرزة من دون أن تفقد هذه الأجزاء طابعها الخاص.»

«الفرع الثاني

« الجمع العام

«المادة 16 مكرر 1. - يتولى الجمع العام في أول اجتماع يعقده وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، كما يقوم بانتخاب الوكيل المسير للعقار المشترك وفقا لأحكام هذا القانون والمصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل مالك مشترك في الاتحاد إن لم تكن محددة في نظام الملكية المشتركة.»

«يعزل وكيل مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء الاتحادات الحاضرين أو من يمثلهم بالجمع العام.»

«المادة 39. - يمكن للملاك المشتركين في العقارات المكونة من عشرين (20) رسما عقاريا مستقلا كحد أقصى أن ينشئوا، فيما بينهم، بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم، حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعوض.»

«وفي هذه الحالة، يجب على المشتري إخبار باقي الملاك المشتركين بهذا التصرف بمجرد تقييده في الرسم العقاري بواسطة البريد المضمون.»

«يجب على كل مالك مشترك يرغب في ممارسة هذا الحق، أن يعلم الطرف المشتري عن قراره، بنفس الكيفية، داخل أجل شهرين من تاريخ التوصل وأن يودع داخل نفس الأجل الثمن والمصاريف القانونية. وفي حالة تعدد الراغبين في ممارسة حق الأفضلية يتم تعيين المفوت له النهائي عبر إجراء قرعة بحضور موثق.»

«في حالة عدم إخبار الملاك المشتركين بهذا التصرف، يمكن ممارسة حق الأفضلية داخل السنة التي تلي تقييده بالرسم العقاري، ويسقط هذا الحق بمجرد انتهاء هذا الأجل.»

«لا يجوز ممارسة هذا الحق من قبل الملاك المشتركين بالنسبة للعقار الذي يكون موضوع إيجار اتتماني أو أي إيجار مشابه بعد تفويته للمكثري المتملك.»

«كما لا يجوز ممارسة هذا الحق بشأن التفويتات بعوض الحاصلة بين أحد الملاك المشتركين وزوجه أو فروعه أو أصوله أو إخوته.»

«الباب الخامس

«مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحفوظة

«المادة 49. - يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية رسما عقاريا مستقلا يتكون من الجزء المفرز مع الحصة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، ويشار فيه كذلك إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.»

«تنقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة ويشطب عليها تلقائيا من الرسم العقاري الأصلي فيما يؤجل هذا التشطيب التلقائي في حالة الملكية المشتركة المنجزة على مراحل إلى حين استخراج آخر رسم عقاري تجزيئي.»

«المادة 52. - يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية، عند الاقتضاء، رسما عقاريا خاصا في اسم المستفيد من أحد الحقوق العينية المنصوص عليها في القانون رقم 39.08 المتعلق بالحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي القعدة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تميمه.»

«المادة 16 مكرر 6. - تبلغ إلى كل مالك وذلك قبل خمسة عشر(15) يوماً من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع الوثائق التالية:

«- بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير
«للسنة المنتهية المصادق عليها، في حال دعوة الجمع العام
«للمصادقة على الحسابات؛

«- مشروع الميزانية التقديرية مرفقا بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم
«التصويت عليها من قبل الجمع العام؛

«- الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود
«مناقصة، في حالة دعوة الجمع العام إلى المصادقة على العقود
«أو كشوفات الحساب في حال تعلق الأمر بإنجاز أشغال.»

«المادة 16 مكرر 7. - لاتعد القرارات المتخذة من طرف الجمع العام
«صحيحة إلا إذا تعلقت بالنقط المدرجة في جدول الأعمال وكانت
«التبليغات/الاستدعاءات إلى الملاك قد تمت طبقاً لأحكام هذا القانون.

«غير أنه يمكن للجمع العام في حالة الاستعجال أن يبت في نقطة
«غير مدرجة في جدول الأعمال. وذلك مع مراعاة أحكام المواد 21 و22
«و24.»

«المادة 16 مكرر 8. - يجب إعداد ورقة حضور تتضمن إسم وعنوان
«كل مالك أو نائبه وعدد الأصوات التي يتوفر عليها.

«تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع
«الجمع العام إلى كل مالك حاضر أو ممثله موقعة من طرفهم ومن
«طرف رئيس وكاتب الجمع العام.

«يجب على وكيل الاتحاد تبليغ محضر إجتماع الجمع العام،
«المتضمن لجميع القرارات المتخذة إلى كافة الملاك المشتركين داخل
«أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها.»

«المادة 16 مكرر 9. - يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب
«حقوقه في الجزء المفرز العائد له. غير أنه في حالة توفر أحد الملاك
«على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك يخفض عدد
«الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

«يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء
«مفزر طبقاً لأحكام الفقرة الأولى أعلاه.

«يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء
«كان عضواً في الاتحاد أو خارجه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر
«من 5% من مجموع أصوات ملاك الاتحاد. ويكون هذا التفويض
«كتابياً.»

«المادة 16 مكرر 2. - ينعقد الجمع العام العادي على الأقل مرة كل
«سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً من انتهاء السنة الجارية.
«ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى
«إليه جميع الملاك المشتركين.

«يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي
«إلى جميع الملاك، تتضمن مشروع جدول الأعمال.»

«المادة 16 مكرر 3. - عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد
«الجمع العام، يمكن توجيه هذا الطلب إليه من طرف ثلث (1/3)
«الملاك المشتركين. وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين إدراجها في
«جدول أعمال الجمع العام.

«وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار إليه في الفقرة الأولى
«أعلاه، يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد،
«وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده، وذلك بعد
«انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار بذلك إلى وكيل الاتحاد.»

«المادة 16 مكرر 4. - يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك
«بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي،
«بآخر عنوان شخصي أو مهني أشعر به وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ
«على الأقل خمسة عشر(15) يوماً قبل التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.

«يتضمن الاستدعاء مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وكذا نقط
«جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام والمشاريع المقترح
«البت فيها، عند الاقتضاء. كما يتضمن الاستدعاء المذكور، التذكير
«بأن عدم الالتزام بأداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة، يترتب
«عنه عدم قبول حضوره في الاجتماع.

«وينعقد الجمع العام بمكان داخل حدود الجماعة التي توجد
«الملكية المشتركة بدائرة نفوذها.

«يجب، في حالة البت في الحسابات السنوية والمصادقة على الميزانية
«التقديرية أن يشار في الاستدعاء إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة
«للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

«يجب على وكيل الاتحاد في أجل لا يقل عن ثلاثة أيام من تاريخ
«تبليغ الاستدعاء وانعقاد الجمع العام أن يضع رهن إشارة الملاك
«جميع العقود ولا سيما عقود التوريد والاستغلال الجارية وملحقاتها
«والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

«المادة 16 مكرر 5. - يجوز لكل مالك موافاة وكيل الاتحاد مباشرة
«بالنقط التي يرغب في إدراجها في جدول أعمال الجمع العام، أربعة
«وعشرين(24) ساعة على الأقل قبل انعقاد الجمع العام، وفي حالة
«رفض وكيل الاتحاد لذلك يجوز للجمع العام النظر في النقط المذكورة.»

«يجب على وكيل الاتحاد المستقيل خلال نفس الأجل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، أن يسلم لنائبه جميع الوثائق والبرائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية للاتحاد وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.»

«يمكن لنائب وكيل الاتحاد إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية، وهو بيت استعجاليا، أن يأمر الوكيل المستقيل بالقيام بذلك تحت طائلة فرض غرامة تهديدية عليه.»

«المادة 27 مكرر 1. - يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.»

«المادة 27 مكرر 2. - في حالة استقالة نائب وكيل الاتحاد، يوجه وكيل الاتحاد دعوة إلى المالك لانعقاد الجمع العام داخل أجل شهر (30 يوما) يبتدىء من تاريخ الاستقالة بقصد تعيين نائب جديد.»

«المادة 29 مكرر 1. - تتخذ قرارات مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء اتحاد المجمع العقاري الحاضرين أو الممثلين بالجمع العام.»

«المادة 29 مكرر 2. - لا تخول مهام أعضاء مجلس الاتحاد الحق في الحصول على أجر، ويسألون بصفة شخصية عن الإخلال بواجباتهم.»

«المادة 29 مكرر 3. - تقع على عاتق اتحادات المجمع العقاري مصاريف تدبير وصيانة الأجزاء المشتركة بين هذه الاتحادات.»

«المادة 35 مكرر 1. - يحق للمالك المتضرر من الأشغال المذكورة في المادة 33 أعلاه، الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد المالك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.»

«المادة 35 مكرر 2. - يحق لكل مالك إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما يحوزه، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها.»

«وفي هذه الحالة، تقام الدعوى ضد اتحاد المالك بحضور وكيل الاتحاد عند الاقتضاء.»

«المادة 36 مكرر 1. - على المالك المكري الذي أجر الجزء المفز له، أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام النظام الذي اطلع عليه وعلى القرارات التي اتخذت من طرف اتحاد المالك المشتركين.»

«المادة 16 مكرر 10. - في حالة تحديد التكاليف الواقعة على الملاك بشأن مصاريف صيانة جزء من الملكية المشتركة أو تجهيز معين، مخصصين للاستعمال من طرف بعض الملاك، يجوز التنصيب في نظام الملكية المشتركة على أن هؤلاء الملاك يشاركون وحدهم في التصويت المتعلق بهذه المصاريف.»

«يصوت كل مالك في هذه الحالة بحسب عدد الأصوات العائدة له.»

«المادة 25 مكرر. - استثناء من أحكام الفصل 155 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة الأمر بالأداء بناء على الوثائق التالية :

«- محضر الجمع العام المصادق بموجبه على مبلغ تكاليف السنة المعنية ؛

«- كشف حساب ديون المالك المدين مصادق عليه من طرف وكيل الاتحاد ؛

«- شهادة الملكية التي تثبت حصة المالك المدين في الأجزاء المشتركة ؛

«- شهادة تثبت تبليغ المالك، بالإندار المشار إليه في المادة 25 أعلاه. يكون هذا الأمر مشمولاً بالإنفاذ المعجل.»

«يمكن استثناء، أن ينص الأمر بالأداء على منح أجل للمالك المشترك المدين للوفاء بالدين المحكوم به عليه.»

«المادة 26 مكرر 1. - تنتهي مهمة وكيل الاتحاد في الحالات التالية :
- الاستقالة ؛

«- انتهاء المدة القانونية مالم يتم تجديدها طبقا لنظام الملكية المشتركة ؛

«- العزل ؛

«- الحل في حالة ما إذا كان الوكيل شخصا معنويا ؛

«- الوفاة.»

«المادة 26 مكرر 2. - يجب على وكيل الاتحاد، الذي يرغب في الاستقالة، القيام مسبقا بإخبار جميع الملاك ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين يوما يبتدىء من تاريخ التبليغ حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 من هذا القانون.»

«يبت الجمع العام في تدبير وكيل الاتحاد المستقيل، خلال فترة انتدابه وتعيين وكيل اتحاد جديد خلفا له.»

«الباب الخامس مكرر

«إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة

«المادة 59 مكرر1. - في حالة وجود اتحاد ملاك في وضعية يستحيل معها مواجهة الديون المستحقة عليه، أو المحافظة على العقار المشترك، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية وهو بيت استعجاليا، أن يعين مسيرا مؤقتا بناء على طلب وكيل الاتحاد أو % 10 من مجموع الملاك المشتركين.

«لا يمكن أن يكون وكيل الاتحاد أو زوجه أو أصوله أو فروعها أو العاملين تحت إمرته مسيرا مؤقتا.»

«المادة 59 مكرر2. - يحدد أمر رئيس المحكمة مهمة المسير المؤقت ومدتها التي لا يجوز أن تتجاوز السنة. ويمكنه تعديل هذه المهمة أو تمديدتها أو إنهاؤها.

«المادة 59 مكرر3. - يتخذ المسير المؤقت التدابير التي من شأنها تصحيح وضعية الملكية المشتركة. ولهذه الغاية يتمتع بنفس سلطات وكيل الاتحاد.

«يوقف بقوة القانون، في هذه الحالة، انتداب كل من وكيل الاتحاد ونائبه والجمع العام.

«لا ينهي تعيين المسير المؤقت مع ذلك اختصاصات مجلس الاتحاد الخاص بالمجمعات العقارية.»

«المادة 59 مكرر4. - يتم إخبار الملاكين المشتركين بأمر تعيين المسير المؤقت إما من طرف وكيل الاتحاد أو المسير المؤقت نفسه بواسطة رسالة مضمونة، داخل أجل شهر من صدور قرار المحكمة الابتدائية.»

«المادة 59 مكرر5. - ينفذ المسير المؤقت المهمة الموكولة إليه إما بصفة شخصية أو بالاستعانة بأي شخص آخر يعينه رئيس المحكمة بناء على اقتراح منه إذا كانت استمرارية اتحاد الملاك تستدعي ذلك.»

«المادة 59 مكرر6. - يترتب عن تعيين المسير المؤقت بقوة القانون داخل أجل لا يتجاوز مدة انتدابه، توقيف سريان كل دعوى قضائية أقامها الدائنون قبل اتخاذ قرار تعيين المسير المؤقت والتي تهدف إلى :

«- الحكم على الاتحاد بسداد مبلغ مالي ؛

«- فسخ العقود، ولا سيما عقود التوريد أو التأمين لعدم سداد مبلغ مالي.

«المادة 36 مكرر 2. - في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمرا بالأداء كما هو منصوص عليه في المادة 25 مكرر أعلاه.»

«المادة 37 مكرر 1. - يجوز إحداث حساب احتياطي لتغطية المصاريف غير المألوفة، يتم تمويله دوريا من قبل كل الملاك المشتركين بدفعات إضافية، تحدد قيمتها وأوجه صرفها من طرف الجمع العام وفق أحكام المادة 21 أعلاه.

«في الحالات الطارئة يجوز لوكيل اتحاد الملاك أن يستعمل الحساب الاحتياطي شريطة إخبار كل مالك مشترك بهذا الإجراء كتابة.»

«المادة 37 مكرر 2. - يجب على الملاك المشتركين أن يدفعوا لوكيل الاتحاد مساهماتهم في الحساب الاحتياطي خلال التاريخ المحدد لاستحقاقها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.»

«المادة 40 مكرر 1. - في حالة امتناع المالك المشترك عن تقييد رهن اتفائي لفائدة اتحاد الملاك يقوم وكيل الاتحاد بإعداد بيان يحدد فيه مبلغ الدين الواجب، ويرفقه بنسخة من قرار الجمع العام الذي يحدد مبلغ الميزانية وكذا توزيع النفقات مشهود بمطابقته للأصل.

«تبعث هذه الوثائق برسالة مضمونة أو بواسطة المفوض القضائي إلى عنوان المالك بالملكية المشتركة أو إلى عنوان المراسلة، المصرح به إلى وكيل الاتحاد.

«يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، بعد انقضاء أجل ثمانية أيام بعد التوصل بالرسالة المذكورة بناء على طلب وكيل الاتحاد، أمرا بإجراء تقييد رهن جبري بالرسم العقاري المستقل الخاص بالمالك والمدين.

«يحق لوكيل الاتحاد طلب رفع اليد عن الرهن الجبري أو التشطيب عليه عند انقضاء الدين وبدون أي قيود خاصة.»

«المادة 40 مكرر 2. - يتم رفع اليد عن الرهن وشطبه بأمر من رئيس المحكمة المختصة، إذا ثبت أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة لفائدة الدائن المرتهن.»

«المادة 45 مكرر. - إذا قرر أغلبية الملاك المشتركين المعنيين بالأجزاء المتهدمة من العقار عدم إعادة البناء، يمكنهم أن يطلبوا من اتحاد الملاك المشتركين تصفية حقوقهم في الملكية المشتركة، وتعويزهم في حدود المبالغ المحصلة جراء الهدم وفي حال النزاع يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.»

«المادة 59 مكرر 11. - يجب أن ترفع الدعاوى التي يكون موضوعها «الطعن في قرارات الجمع العام تحت طائلة التقادم داخل أجل شهرين من تاريخ الإخبار بها سواء من طرف وكيل الاتحاد أو من أي شخص آخر معني.»

«المادة 59 مكرر 12. - يختص رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع الملكية المشتركة في دائرة نفوذها بإصدار الأوامر القضائية التالية :

«- الأمر بأداء المساهمات المستحقة في إطار الميزانية التقديرية ؛

«- الأوامر المبنية على الطلبات المتعلقة بتقييد رهون العقارية لضمان أداء التكاليف ؛

«- الأمر بإلزام وكيل الاتحاد الذي انتهت مدة انتدابه بتسليم الوثائق المحاسبية والربائد والسيولة النقدية إلى خلفه ؛

«- أمر المالك المشترك بالسماح بإنجاز الأشغال الخاصة بالأجزاء المشتركة التي يتم إنجازها كلياً أو جزئياً داخل جزئه المفرز ؛

« - الأوامر الاستعجالية المبنية على طلبات بتعيين مسير مؤقت للملكية المشتركة التي تعاني صعوبات في التسيير.»

المادة الرابعة

مقتضيات ختامية

يجب على المالك المشتركين في العقارات المبنية المحدثه قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ أن يقوموا بملاءمة نظام الملكية المشتركة الخاص بهم مع أحكام هذا القانون قبل انصرام السنة الموالية لدخوله حيز التنفيذ.

إذا تعذر على الجمع العام للمالك المشتركين القيام بذلك لأي سبب من الأسباب جاز لوكيل الاتحاد أو أي مالك مشترك أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية المختص بصفته قاضياً للأمر المستعجلة التصديق على التعديلات الجديدة.

عند عدم ملاءمة نظام الملكية المشتركة داخل الأجل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، تعتبر بنوده المخالفة لأحكام هذا القانون باطلة.

«ويمنع كذلك، بقوة القانون خلال نفس المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل تنفيذ يقيمه هؤلاء الدائنون ضد الاتحاد وكذا الأجل الممنوحة تحت طائلة سقوط الحقوق.»

«المادة 59 مكرر 7. - يجب على المسير المؤقت، قبل اتخاذ القرارات التي تبدوله ضرورية لإنجاز مهمته وماعدا في حالة الاستعجال، أن يستشير مجلس الاتحاد كما يمكنه استدعاء الملاكين المشتركين بقصد إخبارهم وسماع آرائهم.

«وللهذه الغاية يجب عليه أن يحدد كيفية التمويل لتفعيل القرار أو القرارات المزمع اتخاذها.

«تبلغ القرارات المتخذة بواسطة رسالة مضمونة أو بواسطة المفوض القضائي من قبل المسير المؤقت إلى الملاكين المشتركين داخل أجل ثمانية (8) أيام، يتدئ من تاريخ إقرارها وتدون في سجل مرقم خاص بها يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة.»

«المادة 59 مكرر 8. - يجب على المسير المؤقت قبل انتهاء مدة انتدابه أن يستدعي الجمع العام وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 أعلاه، للمصادقة على الميزانية التقديرية وعلى تعيين الوكيل الجديد لاتحاد الملاك المشتركين ونائبه.»

«المادة 59 مكرر 9. - يقدم المسير المؤقت تقريراً كتابياً عن حصيلة مهمته بناء على أمر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة وفي جميع الأحوال عند انتهاء مدة انتدابه.

«يودع المسير المؤقت التقرير بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية المختصة كما يقوم بإخبار الملاكين المشتركين بمكان وكيفية الاطلاع على هذا التقرير.»

«الباب الخامس مكرر مرتين

« منازعات الملكية المشتركة

«المادة 59 مكرر 10. - تختص المحكمة الابتدائية لمحل الملكية المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا القانون.»