السنة الخامسة بعد المائة - عدد 6465 — 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)

ISSN 0851 - 1195

المملكة المغربية

الجريدة الرسمية

النشرة العامة

بيان النشرات	تعريفة الاشتراك: في المغرب — ستة أشهر	في المغرب — سنة	في الخارج
النشرة العامة	250 درهما	400 درهم	فيما يخص النشرات الموجهة إلى الخارج عن الطريق العادي أو عن طريق الجو أو البريد الدولي السريع، تضاف إلى مبالغ التعريفة المنصوص عليها يمنته مصاريف الإرسال كما هي محددة في النظام البريدي الجاري به العمل.
نشرة مداولات مجلس النواب	-	200 درهم	
نشرة مداولات مجلس المستشارين	-	200 درهم	
نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية	250 درهما	300 درهم	
نشرة الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري	250 درهما	300 درهم	
نشرة الترجمة الرسمية	150 درهما	200 درهم	

يطلب الاشتراك من المطبعة الرسمية
الرباط - شالة
الهاتف : 0537.76.50.24 - 0537.76.50.25
0537.76.54.13
الحساب رقم :
33 310 810 1014029004423101 المفتوح بالخزينة الإقليمية بالرباط
في إسم المحاسب المكلف بمداخيل المطبعة الرسمية

تدرج في النشرة العامة القوانين والنصوص التنظيمية ونصوص الأوفاق الدولية الموضوعة باللغة العربية وكذلك المقررات والوثائق التي تفرض القوانين أو النصوص التنظيمية الجاري بها العمل نشرها بالجريدة الرسمية

فهرست

صفحة

نصوص عامة

المباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري.

ظهير شريف رقم 1.16.48 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 94.12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري 3772

نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

ظهير شريف رقم 1.16.49 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 106.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية 3781

صفحة

الهندسة المعمارية.- مزاولة المهنة وإحداث هيئة وطنية.

ظهير شريف رقم 1.16.55 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 87.14 القاضي بتغيير القانون رقم 016.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية 3793

ظهير شريف رقم 1.16.56 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 106.14 بتغيير وتتميم القانون رقم 016.89 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المعمارية وإحداث هيئة المهندسين المعماريين الوطنية 3794

الساعة القانونية.

قرار لرئيس الحكومة رقم 3.29.16 صادر في 6 رجب 1437 (14 أبريل 2016) بتغيير الساعة القانونية 3795

أعضاء مجالس جماعية. - تاريخ إجراء انتخابات جزئية.

قرار لوزير الداخلية رقم 1398.16 صادر في 5 شعبان 1437 (12 ماي 2016) بتحديد تاريخ إجراء انتخابات جزئية لانتخاب أعضاء مجالس جماعية. 3796

ظهير شريف رقم 1.16.49 صادر في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016) بتنفيذ القانون رقم 106.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماه الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 106.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 19 من رجب 1437 (27 أبريل 2016).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

*

* *

قانون رقم 106.12

بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00

المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

المادة الأولى

تغير على النحو التالي أحكام المواد 1 و2 و4 و5 و6 و7 و9 و11 و12 و13 و14 و15و17 و18 و19 و21 و22 و24 و25 و26 و27 و28 و30 و31 و33 و34 و36 و37 و38 و40 و42 و43 و45 و50 و51 و55 و59 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 القانون .....

«المشتركة.

«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 الشياع لمجموع الملاك.

(الباقي بدون تغيير.)

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

«تعد كذلك أجزاء مفرزة،الأرض المقام عليها البناء والحدائق «الملحقة بها عند الاقتضاء 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 أعلاه ؛

«- هيكل البناء والأساسات والجدران الحاملة له ؛

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

«- واجهة البناية ؛

«- السطوح المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- الدرج و الممرات و الدهاليز المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- المداخل والسراديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- الجدران و الحواجز الفاصلة بين جزأين مفرزين ؛

«- التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر «الأجزاء المفرزة ؛

«- المخازن والمداخن ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك ؛

«- الأماكن المخصصة لوضع النفايات المنزلية.

«وتعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في سندات
«الملكية أو في حالة وجود تعارض بينها :

«- الساحات والحدائق ؛

«- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي.

«وبصفة عامة، .....المشترك.

«المادة 5. - تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة، مع مراعاة أحكام
«المواد 22 و 44 و45 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 نظام
«الملكية المشتركة وفي الرسم العقاري الأم وفي الرسوم العقارية
«المستقلة 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 عن ..... العائد
«له.

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

«- الغرض.....استعمالها ؛

«- القواعد.....المتعلق بها ؛

«- توزيع الحصص .....المشتركة ؛

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

«- قواعد ومعايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه ؛

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

«- تحديد التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية ؛

«- تحديد تكاليف كل خدمة جماعية يقررها اتحاد الملاك ؛

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

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

«يشار لزوما في عقد التفويت إلى أن المشتري قد اطلع على نظام
«الملكية المشتركة والتصاميم المعمارية والطبوغرافية وأنه على علم
«بمقتضياته.

«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.

«يقيد 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 حررته.

« 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.

«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 في حالة تعذر الصلح التقاضي ولو ضد أحد «الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين.

«يدير اتحاد الملاك .....وكيل الاتحاد ونائبه.

(الباقي 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 للأمور المستعجلة، طبقا للمساطر القانونية المعمول بها، بناء «على طلب من أحد هؤلاء الملاك.»

«الفرع الثاني

«الجمع العام

«المادة 15.- يتولى..... إلى وكيل «الاتحاد أو نائبه.

«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 اجتماع الجمع العام صحيحا بحضور «نصف الأعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم 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 أوالممثلين، 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 «وكيلا للاتحاد ونائبا له بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

«يمكن تعيين..... كمهنة حرة.

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

«يحدد ..... الصادر بتعيينه.

«يعين .....

«للتجديد.

«ويتم عزل.....

«من هذه المادة.

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

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

«- وضع..... واستعمالها ؛

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

«- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما ؛

«- مراجعة.....المفرزة ؛

«- تحديد أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء ؛

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

«- القيام بأشغال الصيانة الكبرى ؛

«- إبرام تأمين مشترك لضمان الأخطار التي قد تلحق العقار كالحريق «والانفجار وتسرب المياه وغيرها ؛

«- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار ؛

«- إنشاء حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة بعوض مع «التنصيص على كيفية ممارسة هذا الحق وآجاله 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 ؛

«- 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 الملاك .....الجمع العام.

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

«تنجز حسابات .....المصادق عليها.

«يتم تقييد .....عن طريق التسديد.»

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

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

«في حالة توصل المالك المدين بالإنذار بالأداء دون الاستجابة «لذلك، يباشر وكيل الاتحاد مسطرة الأمر بالأداء المنصوص عليها في «المادة 25 مكرر بعده.

«يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية، .....

«الطعن فيه بالاستئناف.»

«الفرع الثالث

«وكيل الاتحاد و نائبه

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

«- تنفيذ..... القيام بها ؛

«- تحصيل.....مقابل وصل ؛

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

«- وضع ميزانية .....مالك مشترك ؛

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

«- مسك الربائد.....الحسابات ؛

«- القيام بالإجراءات.....بإجرائها ؛

«- فتح حساب بنكي 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 مسؤولا عن الإخلال بالمهام المنوطة «بهما.

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

«يتعين..... النقدية.

«يمكن للوكيل..... الابتدائية بصفته قاضيا «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 أو بكل وسائل التبليغ القانونية.

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

«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 ويستغل «ويتصرف في الجزء المفرز العائد له من العقار بحسب الغرض المعد «له.

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

«على المالك المكري ..... الملكية المشتركة. ويلتزم «المكتري 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..... 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.»

«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 وفقا «لمقتضيات المادة 171 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق «العينية.

(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 خمس (5) سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام.

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

«وفي حالة .....المحكمة الابتدائية المختصة.

«تخصص ..... إصلاحه.

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

«المادة 50. - يجب أن يشهر نظام الملكية المشتركة بواسطة تقييده «في السجلات العقارية وفي الرسم العقاري الأصلي ونظيره مرفقا بالوثائق «المنصوص عليها في المادتين 10 و11 أعلاه.

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

«- .....

«- وصفا مختصرا لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات «أوفيلات، مع بيان لائحة الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة «وموقعها في البناء ومساحاتها وارتفاعها ومشتملاتها ؛

«- جدولا يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.

«المادة 55. - يسلم، عند الاقتضاء، نظير الرسم العقاري لوكيل «اتحاد الملاك المشتركين بعد موافقة الجمع العام.

«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 المفرزة بالملكية «المشتركة.

«المادة 59. - إذا تهدم ..... اسم كافة الملاك على الشياع 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 (3أكتوبر2002) :

«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 يوليو2014) 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 «ومشتملات الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة في كل مستوى من «البناء ؛

«- رخصة البناء ؛

«- دفتر التحملات عند الاقتضاء ؛

«- محضر التقسيم موقع من طرف المالك يبين موقع وحدود «ومساحة وارتفاع ومشتملات الأجزاء المفرزة 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 مع الإشعار بالتوصل «أو المفوض القضائي، أو بكل وسائل التبليغ القانونية خمسة عشر «(15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين الاستدعاء «تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع.

«ويعلن عن ذلك بواسطة ملصقات، تتضمن لائحة الملاك «المشتركين 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 ؛

«- تثبيت هوائيات وصحون جماعية وكل معدات أوتجهيزات مماثلة ؛

«- تهيئة أماكن مخصصة لذبح الأضاحي ؛

«- اتخاذ ما يلزم لتسييرولوج الأشخاص في وضعية إعاقة ؛

«- تعيين بواب البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل «لإقامته دون الإخلال بمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.76.258 «بمثابة قانون الصادربتاريخ 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 الجموع العامة لهذه الاتحادات.

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

«يعين 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.

«يعزل وكيل مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء الاتحادات «ونوابهم 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.

«لا يجوز ممارسة هذا الحق من قبل الملاك المشتركين بالنسبة «للعقار الذي يكون موضوع ائتمان إيجاري أو أي إيجار مشابه بعد «تفويته للمكتري 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 المحفظة

«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 مستقل.

«المادة 52. - يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية، عند الاقتضاء، «رسما عقاريا خاصا في اسم المستفيد من أحد الحقوق العينية المتفرعة «عن حق الملكية المنصوص عليها في المادة 9 من القانون رقم 39.08 المتعلق «بالحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ «25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تتميمه.

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

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

المادة الثالثة

تتمم 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 مكرر1 و35 مكرر 2 و 36 مكرر 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 أوكراء 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 بتعيين الوكيل المسير للعقار المشترك ونائبه وفقا لأحكام «هذا القانون والمصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل «مالك مشترك في الاتحاد إن لم تكن محددة في نظام الملكية المشتركة.

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

«يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو «الاستثنائي إلى جميع الملاك، تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع «ومشروع 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 (8) أيام على توجيه إنذار بالبريد المضمون مع «الإشعار بالتوصل أو المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ «القانونية إلى وكيل الاتحاد.

«المادة 16 مكرر 4. - يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك «بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي، «أو بكل وسائل التبليغ القانونية بآخر عنوان شخصي أو مهني أشعر به «وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ على الأقل خمسة عشر (15) يوما «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 مشروع «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 (3) أيام من «انعقاد 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.

«المادة16 مكرر6.-توضع رهن إشارة كل مالك وذلك قبل خمسة عشر «(15) يوما 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. - لا تعد القرارات المتخذة من طرف الجمع «العام صحيحة إلا إذا تعلقت بالنقط المدرجة في جدول الأعمال «وكانت الاستدعاءات إلى الملاك قد تمت طبقا 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 كل «مالك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة لكل «مالك.

«تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع «الجمع العام إلى كل مالك أو ممثله موقع من 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 (8) 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 «مفرز طبقا لأحكام الفقرة الأولى أعلاه.

«يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء «كان عضوا في الاتحادأو خارجه، على ألا ينوب شخص واحد عن «أكثر من ثلاثة (3) ملاكين لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من «مجموع أصوات ملاك الاتحاد ويكون هذا التفويض كتابيا.

«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 التنصيص «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، بالإنذار المشار إليه في المادة 25 أعلاه.

«يكون هذا الأمر مشمولا بالنفاذ المعجل.

«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 (30) يوما يبتدئ 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.

«يجب على وكيل الاتحاد المستقيل خلال نفس الأجل المنصوص «عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، أن يسلم لنائبه جميع الوثائق «والربائد 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 يبت 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 الملاك لانعقاد الجمع العام داخل أجل شهر «(30 يوما) يبتدئ من تاريخ الاستقالة بقصد تعيين نائب جديد.

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

«المادة 29 مكرر 2. - لا تخول مهام أعضاء مجلس الاتحاد الحق «في الحصول على أجر، ويحاسبون 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 مكرر1. - يحق للمالك المتضرر من الأشغال المذكورة في «المادة 33 أعلاه، الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا «الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

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

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

«المادة 36 مكرر - 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 في أجل لا يتعدى ثلاثة «(3) أشهر على الأكثر.

«المادة 37 مكرر 1. - يجوز إحداث حساب احتياطي لتغطية «المصاريف غير العادية أو الطارئة، 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 «اتفاقي 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 مع الإشعار بالتوصل «أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية إلى «عنوان المالك بالملكية المشتركة أو إلى عنوان المراسلة، المصرح به إلى «وكيل الاتحاد.

«يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، بعد انقضاء أجل «ثمانية (8) أيام بعد التوصل بالرسالة المذكورة، بناء على طلب وكيل «الاتحاد، أمرا بإجراء تقييد رهن جبري بالرسم العقاري المستقل «الخاص بالمالك المدين.

«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، وتعويضهم في «حدود المبالغ المحصلة جراء الهدم وفي حال النزاع يتم اللجوء إلى «المحكمة الابتدائية المختصة.»

«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 يبت 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 «فروعه أو العاملون 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 تمديدها 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 وانعقاد الجمع العام مع مراعاة المادة 59 مكرر 8.

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

«المادة 59مكرر4. - يتم إخبار الملاكين المشتركين بأمر تعيين المسير «المؤقت إما من طرف وكيل الاتحاد أو المسير المؤقت نفسه بواسطة «رسالة مضمونة، مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة مفوض قضائي «أو بكل وسائل التبليغ القانونية داخل أجل شهر من صدور قرار «المحكمة الابتدائية.

«المادة 59 مكرر 5. - 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 مكرر 6. - 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.

«ويمنع كذلك، بقوة القانون خلال نفس المدة المشار إليها في الفقرة «الأولى أعلاه، كل تنفيذ يقيمه هؤلاء الدائنون ضد الاتحاد وكذا «الآجال الممنوحة تحت طائلة عدم القبول.

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

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

«تبلغ القرارات المتخذة بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار «بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية «من قبل المسير المؤقت إلى الملاكين المشتركين داخل أجل ثمانية (8) «أيام، يبتدئ 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 مشروع الميزانية التقديرية وعلى «تعيين الوكيل الجديد لاتحاد الملاك المشتركين ونائبه.»

«المادة 59 مكرر 9. - يقدم المسير المؤقت تقريرا كتابيا 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 مكرر10. - تختص المحكمة الابتدائية لمحل الملكية «المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا «القانون.

«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 الرهون العقارية «لضمان أداء التكاليف ؛

«- الأمر بإلزام وكيل الاتحاد الذي انتهت مدة انتدابه بتسليم الوثائق «المحاسبية والرسائد والأموال إلى خلفه ؛

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

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

«المادة الرابعة

«مقتضيات ختامية

«يجب على الملاك المشتركين في العقارات المبنية المحدثة 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 للملاك المشتركين القيام بذلك لأي «سبب من الأسباب جاز لوكيل الاتحاد أو لأي مالك مشترك أن يطلب «من رئيس المحكمة الابتدائية المختص بصفته قاضيا للأمور المستعجلة «التصديق على التعديلات الجديدة.

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