

نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الصادر بتنفيذ نصه الظهير الشريف رقم 298.02.1 المؤرخ ب 25 من رجب 1423
3 أكتوبر 2002

2002 *Law Pertaining to the Status of Joint Ownership of Built Buildings*

{Loi N° 18.00 relative au Statut de la copropriété des Immeubles bâtis}

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصه في الأجزاء المشتركة.

كما تسري هذه الأحكام على مجموعات العقارات المبنية وعلى مختلف الإقامات المؤلفة من بنايات متلاصقة أو منفصلة وبها أجزاء مشتركة مملوكة على الشيوع لمجموع الملاك.

وتسري هذه الأحكام على العقارات سواء أكانت محفوظة أو في طور التحفيظ أو غير محفوظة.

المادة 2

تعتبر أجزاء مفرزة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص. وتعتبر الأجزاء المذكورة خاصا لكل مالك مشترك.

المادة 3

تعتبر أجزاء مشتركة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعضا منهم.

المادة 4

تعد أجزاء مشتركة:

- الأرض؛
 - هيكل العقار والأساسات والجدران الحاملة له والأقبية مهما كان عمقها؛
 - واجهة البناية؛
 - السطوح المعدة للاستعمال المشترك؛
 - الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك؛
 - مساكن الحراس والبوابين؛
 - المداخل والسراريب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛
 - الجدران والحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين؛
 - التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر الأجزاء المفترزة؛
 - المخازن والمداخن ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك.
- وتعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على ذلك في سندات الملكية أو في حالة وجود تعارض بينها:
- الغماعات والشرفات غير المعدة أصلا للاستعمال الشخصي؛
 - الساحات والحدائق؛

- المحلات المعدة للاستعمال الجماعي.

وبصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا، أو تقتضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

المادة 5

تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة:

- الحق في تعلية البناء؛

- الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سراديبها؛

- الحق في الحفر.

وذلك مع مراعاة أحكام المادتين 22 و44 من هذا القانون.

المادة 6

يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة إلى مجموع مساحة الأجزاء المفرزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة، ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية.

المادة 7

لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلا للقسمة بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضا منهم، أو موضوع بيع جبيري بمعزل عن الأجزاء المفرزة. كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز أو تأجيريه أو رهنه بمعزل عن الجزء الشائع العائد له.

المادة 8

يوضع نظام للملكية المشتركة لكل بناء مشترك خاضع لأحكام هذا القانون.

يلزم المالك الأصلي أو الملاك المشتركون باتفاق فيما بينهم بوضع نظام للملكية المشتركة، مع وجوب التقيد بأحكام هذا القانون لاسيما المادتان 9 و51 منه. ويجب أن تسلّم نسخة منه لكل مالك مشترك.

في غياب نظام للملكية المشتركة، يتم تطبيق نظام نموذجي للملكية المشتركة يحدد بنص تنظيمي.

يمكن للملاك المشتركين التنصيب على شروط خاصة أوالتزامات معينة في نظام الملكية المشتركة مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية أعلاه.

المادة 9

يتضمن نظام الملكية المشتركة لزاما ما يلي :

- الغرض المعدة له أجزاء العقار المفزة والمشاركة وشروط استعمالها؛
- القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الانتفاع المتعلق بها؛
- قواعد تسيير اتحاد الملاك وعقد الجمع العام ، ومعايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعند الاقتضاء مجلس الاتحاد. غير أن هذا المقتضى الأخير غير إلزامي إذا كان عدد الملاك المشتركين أقل من ثمانية ؛
- توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة؛
- يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصائصه وموقعه.

المادة 10

والتبوغرافية يجب أن ترفق بنظام الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ التصاميم المعمارية المصادق عليها التي تحدد الأجزاء المفزة والمشاركة.

المادة 11

يجب أن يودع ويقيّد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفوظة بمرفقاته وسائر التعديلات التي قد تلحقه وفقا للقانون بالمحافظة على الأملاك العقارية التي يقع بدائرة نفوذها العقار المعني.

ويضاف لزاما إلى عقد شراء جزء العقار نظير من نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به ويشار في عقد الشراء إلى أن المشتري قد اطلع على مقتضيات نظام الملكية المشتركة والوثائق المرفقة به.

إذا كان العقار غير محفظ، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تلحقه لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

المادة 12

يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقتيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام المجلس الأعلى طبقا للفصل 34 من الظهير الشريف رقم 1.93.162 الصادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتنظيم مهنة المحاماة.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

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

يتم تصحيح الإمضاءات بالنسبة للعقود المحررة من طرف المحامي لدى رئيس كتابة الضبط للمحكمة الابتدائية التي يمارس المحامي بدائرتها.

الباب الثاني

الملكية المشتركة

الفرع الأول

اتحاد الملاك المشتركين

المادة 13

ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية عقارات مقسمة إلى شقق وطبقات ومحلات كما هو منصوص على ذلك في المادة الأولى من هذا القانون اتحاد للملاك، يمثل جميع الملاك المشتركين، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يكون الغرض منه الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة.

ويحق لاتحاد الملاك التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين.

يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل للاتحاد.

يسأل اتحاد الملاك عن الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها. كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه.

يحق لاتحاد الملاك الرجوع على الغير المسؤول عن الضرر.

المادة 14

يكون كل مالك مشترك عضوا في اتحاد الملاك بقوة القانون. ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولاسيما في القرارات التي يتخذها الجمع العام بالتصويت.

يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في جزء العقار المفرز العائد له.

يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز.

يمكن للمالك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه، على أن لا ينوب شخص واحد عن أكثر من مالك واحد، ويكون هذا التفويض كتابة.

إذا تعدد ملاك جزء مفرز، وجب عليهم أن يهيئوا من يمثلهم لدى الاتحاد.

المادة 15

يتولى الجمع العام تسيير العقار المشترك وفقا للقانون ولنظام الملكية المشتركة، ويتخذ قرارات يعهد بتنفيذها على وكيل الاتحاد أو عند الاقتضاء إلى مجلس الاتحاد.

المادة 16

يتعقد أول جمع بمبادرة من أحد الملاك أو أكثر. يتولى الجمع العام في أول اجتماع يعقده وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، وانتخاب الجهاز المسير للعقار المشترك وفق لأحكام هذا القانون والنصوص التشريعية الجاري بها العمل.

ويعقد الجمع العام العادي مرة كل سنة على الأقل. ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك يدعى إليه جميع الملاك المشتركين.

يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي يتضمن مشروع جدول الأعمال.

المادة 17

يحدد نظام الملكية المشتركة الصلاحيات المخولة للجمع العام والقواعد التي تنظم سيره وفقا لأحكام هذا القانون.

ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله، ويعين كاتباً لتحرير محضر الاجتماع ويتداول في القضايا المدرجة في جدول أعماله بعد المصادقة عليه.

المادة 18

يتخذ الجمع العام القرارات والتدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة وبصفة عامة تلك الخاصة بتسيير العقار المشتركة ملكيته بالأغلبية المطلقة لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين ما لم ينص على خلاف ذلك في نظام الملكية المشتركة.

وإذا لم يتوفر نصاب نصف أصوات الملاك المشتركين في الاجتماع الأول يتم في أجل ثلاثين يوماً انعقاد جمع عام ثانٍ تتخذ فيه القرارات بالأغلبية المطلقة للأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين.

المادة 19

يعين الجمع العام بالأغلبية المطلقة لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين وكيلاً للاتحاد ونائباً له من بينهم.

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصاً ذاتياً أو

معنوياً يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.

وإذا تعذر تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، يقوم بالتعيين المذكور رئيس المحكمة الابتدائية بناء على طلب واحد أو أكثر من الملاك المشتركين، بعد إعلامهم جميعاً وسماع أقوال الحاضرين منهم.

يحدد الجمع العام أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء، وإلا فيحدها الأمر القضائي الصادر بتعيينه.

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

يعين الجمع العام عند الاقتضاء أعضاء مجلس الاتحاد.

ويتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة.

المادة 20

يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك:

- اتخاذ القارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمان الانتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينته؛

- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على سلامة مستعمليها وضمان حسن الانتفاع بها والحفاظ على جمالية العقار ورونقه؛

- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما؛

- تعيين ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس الاتحاد المشار إليه في المادة 31 بعده؛

- منح إذن التقاضي لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛

- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛

- المصادقة على الميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

المادة 21

يشترط أن تتوافر أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين ليبيت الجمع العام في المسائل التالية:

- وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها واستعمالها؛
- إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز واتخاذ ما يلزم لتسيير تنقل الأشخاص المعاقين؛
- تعيين حارس البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته؛
- مراجعة توزيع التكاليف المشتركة المنصوص عليها في المادة 37 من هذا القانون بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفردة؛
- الترخيص لبعض الملاك المشتركة بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض الذي خصص له العقار أصلا؛
- القيام بأشغال الصيانة الكبرى؛
- تثبيت هوائيات وصحون جماعية وكل معدات أو تجهيزات مماثلة؛
- اتخاذ الإجراءات التي من شأنها ضمان أمن السكان وممتلكاتهم، وذلك بإبرام تأمين مشترك لدرء كل الأخطار.

المادة 22

يشترط إجماع الملاك في اتخاذ القرارات الآتية:

- تشييد مبنى جديد أو تعلية مبنى موجود أو إحداث أجزاء مفردة للاستعمال الخاص؛
- إبرام التصرفات الرامية إما لتفويت جزء من العقار وإما لاكتساب حقوق عقارية، شريطة ومخصصة للارتفاق المتعلق به؛
- بناء أو إعداد محلات للاستعمال المشترك؛
- تفويت حق التعلية أو إعداد أماكن جديدة لإقامة بنايات جديدة؛

-القيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة.

المادة 23

لا يمكن للجمع العام بأي حال من الأحوال أن يلزم أحد الملاك المشتركين بتغيير تخصيص الأجزاء المفزة أو شروط استعمالها والانتفاع بها.

المادة 24

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات الجارية المتعلقة بصيانة الأجزاء والتجهيزات المشتركة للعقار وضمان سيرها وإدارتها 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.

يؤدي الملاك المشتركون للاتحاد مساهمات مالية لتمويل الميزانية المصوت عليها. ويمكن للجمع العام أن يحدد المقدار وكيفية الأداء.

وتصبح المساهمة مستحقة ابتداء من اليوم الأول لكل ثلاثة أشهر أو ابتداء من اليوم الأول للمدة التي يحددها الجمع العام.

تنجز حسابات الاتحاد التي تشمل الميزانية التقديرية والتكاليف والعائدات برسم السنة المالية والوضعية المالية وكذا ملاحق الميزانية التقديرية وفقا لقواعد محاسبية خاصة تحدد بنص تنظيمي. ويتم تقديم هذه الحسابات مقارنة مع حسابات السنة المنصرمة المصادق عليها.

يتم تقييد تكاليف وعائدات الاتحاد المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات. ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

المادة 25

في حالة عدم أداء المساهمة المستحقة في المادة 24 أعلاه عند حلول أجلها، تصبح باقي المساهمات المنصوص عليها في نفس المادة والتي لم يحل أجلها بعد مستحقة فورا، بعد إنذار المعني بالأمر برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بقيت دون جدوى، لما يزيد عن ثلاثين (30) يوما ابتداء من اليوم الموالي لليوم الأول لتبليغ الرسالة المضمونة إلى موطن المرسل إليه.

يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية، بعد إثبات تصويت الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين على الميزانية التقديرية والتحقق من انصرام الأجل أن يصدر أمرا بأداء المساهمات المستحقة ويكون هذا الأمر مشمولاً بالإنفاذ المعجل رغم الطعن فيه بالاستئناف.

المادة 26

تناط بوكيل الاتحاد على وجه الخصوص المهام التالية:

- تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة الموكول إليه القيام بها؛
- تنفيذ مقررات الجمع العام ما لم يتقرر إسنادها لمجلس الاتحاد أو للمالك أو للأغيار؛
- السهر على حسن استعمال الأجزاء المشتركة وذلك بصيانتها وحراسة المداخل الرئيسية للعقار والمرافق المشتركة؛
- القيام بالإصلاحات الاستعجالية ولو تلقائياً؛
- تحضير مشروع ميزانية الاتحاد قصد عرضه على الجمع العام للتصويت عليه؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل؛
- منح وصل للمالك المشترك في حالة البيع إذا لم تكن عليه ديون تجاه اتحاد الملاك؛
- وضع ميزانية منتظمة للاتحاد ومسك المحاسبة المتعلقة به والتي تبين فيها الوضعية المالية للاتحاد ولكل مالك مشترك؛
- إشعار الملاك المشتركين كل ثلاثة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛
- مسك الربا ئد والسجلات الخاصة بالعقار والاتحاد و تمكين كافة الملاك من الاطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات؛
- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة أو المفوض له بإجرائها؛
- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم بإذن خاص من الجمع العام.

المادة 27

يتولى نائب وكيل الاتحاد نفس المهام المنوطة بالوكيل وذلك في حالة وفاته أو عزله أو استقالته.

يتولى نائب وكيل الاتحاد مؤقتا نفس المهام إذا امتنع الوكيل القيام بها أو إذا أشعره الوكيل بتغيبه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه.

في حالة التنازع يجب على الوكيل ونائبه الرجوع إلى الجمع العام الذي ينعقد بصفة طارئة.

يعتبر وكيل الاتحاد أو نائبه مسؤولا عن الإخلال بالمهام المنوطة به.

المادة 28

يتعين على وكيل الاتحاد أو نائبه فور انتهاء مهمتهما وعلى أبعد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوما يبتدئ من تاريخ تعيين الوكيل الجديد أن يسلم لهذا الأخير جميع الوثائق والربا ئد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية وكل أموال الاتحاد بما فيها المبالغ النقدية.

يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية وهو يبيت في شكل استعجالي أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهديديه.

المادة 29

يجب، في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد واحد للملاك، إحداث مجلس يدعى مجلس الاتحاد يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع.

يضم مجلس الاتحاد ممثلا أو أكثر عن كل اتحاد للملاك المشتركين ينتخبون في الاجتماع وفقا لمقتضيات المادة 19.

ينتخب مجلس الاتحاد في أول جلسة يعقدها رئيسا له من بين أعضائه لمدة سنتين، ويعقد اجتماعاته بطلب من رئيسه أو بطلب من عضوين من أعضائه كلما دعت الضرورة إلى ذلك وعلى الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر.

يعين مجلس الاتحاد وكيلا له بالأغلبية المطلقة.

يقوم مجلس الاتحاد بتنفيذ المهام المسندة إليه بموجب نظام الملكية المشتركة أو قرارات الجمع العام.

المادة 30

يجب على وكيل الاتحاد أو وكيل مجلس الاتحاد أن يقوم بتبليغ جميع القرارات المتخذة من طرف الجمع العام مشفوعة بمحاضر الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها.

يتم التبليغ برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة عون قضائي.

يمكن للمتضرر من القرارات السالفة الذكر أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها ويبت في الطعن بإجراءات استعجاليه.

يمكن لاتحاد الملاك ووكيله عند الاقتضاء استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتذليل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

الفرع الثاني

حقوق والتزامات خاصة بالملاك المشتركين

المادة 31

لكل مالك مشترك الحق في أن يتصرف دون قيد أو شرط في الجزء المفرز له من العقار وكذا في الأجزاء المشتركة المرتبطة به بحسب الغرض المعد له، كالبيع والهبة وما إلى ذلك.

لكل مالك مشترك أو من يحل محله من مكتر أو غيره أن يستعمل ويتصرف في الأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له، شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار.

على المالك المكري الذي أجر الجزء المفرز له أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام النظام الذي اطلع عليه وعلى القرارات التي اتخذت من طرف اتحاد الملاك المشتركين.

المادة 32

لكل مالك مشترك الحق في الاطلاع على الربا ئد والسجلات الخاصة بالاتحاد ولاسيما ما يتعلق منها بالوضع المالية.

المادة 33

لا يجوز للمالك أو لذوي حقوقه أو لمن يشغل المحل أن يمنع إنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررها الجمع العام ولو داخل الجزء المفرز له.

يجب على وكيل الاتحاد أن يخبر المالك أو ذوي حقوقه أو من يشغل المحل بنوع الأشغال، ثمانية أيام قبل الشروع فيها، ما لم يتعلق الأمر بأشغال ذات طابع استعجالي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وعلى أمن ساكنته.

في حالة اعتراض أحد الملاك على إنجاز الأشغال المذكورة، يعرض النزاع على قاضي المستعجلات الذي له أن يصدر الأمر بإنجاز الأشغال اللازمة لرفع الضرر.

المادة 34

يحق للمالك المشترك المتضرر من الأشغال المذكورة في المادة السابقة الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

المادة 35

لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار.

المادة 36

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها. تحدد التكاليف المترتبة على الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها على أساس نصيب كل مالك في الجزء المفرز من العقار كما هي محددة في المادة 6 من هذا القانون، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة 37

لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا من طرف الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك وفق لأحكام المادتين 21 و36 من هذا القانون.

يقرر الجمع العام كل تعديل لتوزيع التكاليف المشتركة بنفس الأغلبية، وإلا قرره المحكمة المختصة بناء على طلب أحد الملاك المشتركين.

المادة 38

يحق لكل مالك، إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما ينوبه، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها.

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

في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمراً بالأداء، كما هو منصوص عليه في المادة 25 من هذا القانون.

المادة 39

يمكن للملاك بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين أن ينشئوا حق الأفضلية فيما بينهم في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعوض والتنصيص على كيفية ممارسة هذا الحق وآجاله في نظام الملكية المشتركة.

المادة 40

تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الجبري المنصوص عليه في الفصل 136 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بالتشريع المطبق على العقار المحفظ.

يتم رفع الرهن وشطبه بأمر يصدره رئيس المحكمة إذا ثبت له أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة المختصة لفائدة الدائن المرتهن.

يمكن لمن أقام الرهن أن يرفعه.

المادة 41

تستفيد ديون الاتحاد من حق الامتياز على المنقولات الموجودة داخل الشقة أو المحل وعلى السومة الكرائية وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 1250 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

المادة 42

في حالة تفويت جزء مفرز يبقى المفوت له مسؤولا بالتضامن مع المفوت تجاه اتحاد الملاك وذلك لضمان أداء ديون الاتحاد المترتبة في ذمة العضو المفوت.

ويحق للاتحاد ممارسة دعوى استخلاص الديون المستحقة على المفوت له وفقا للمساطر المنصوص عليها في المادتين 25 و38 أعلاه.

المادة 43

تتقادم ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك المشتركين على التكاليف المشتركة إذا لم تتم المطالبة بها خلال سنتين من تاريخ إقرارها من الجمع العام.

الباب الثالث

حق التعلية وحق الحفر وإعادة بناء العقار

المادة 44

لا يكون الحق في التعلية أو الحق في الحفر صحيحين إلا إذا تم الترخيص بهما صراحة بموجب القوانين الجاري بها العمل وقبولهما بالإجماع من طرف الملاك المشتركين.

المادة 45

إذا تهدم العقار كلياً، يتخذ قرار إعادة بنائه بإجماع الملاك. وإذا تهدم جزئياً، يتخذ قرار إصلاح الجزء المتهدم بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

وفي حالة النزاع، يتم اللجوء إلى المحكمة المختصة.

تختص العائدات المترتبة عن تهدم العقار لإعادة بنائه أو إصلاحه.

الباب الرابع

التعاونيات والجمعيات السكنية

المادة 46

تسري أحكام هذا القانون على التعاونيات والجمعيات السكنية، مع مراعاة الأحكام التالية.

المادة 47

يجب على التعاونيات والجمعيات السكنية أن تضع نظاماً للملكية المشتركة، وفقاً لأحكام هذا القانون.

المادة 48

إذا تم حل التعاونية أو الجمعية السكنية، يتم بقوة القانون تأسيس اتحاد للملاك من أعضاء التعاونية أو الجمعية، ما دامت هناك أجزاء شائعة مخصصة للاستعمال المشترك.

الباب الخامس – أحكام خاصة

أحكام خاصة تتعلق بالعقارات المحفظة

المادة 49

في حالة تقسيم عقار إلى طبقات أو شقق أو محلات، يؤسس عن طريق الاقتطاع من الرسم العقاري الأصلي رسم عقاري مستقل لكل جزء مفرز.

يؤسس عند الاقتضاء رسم عقاري خاص في اسم مالك حق الانتفاع.

المادة 50

يجب أن يشهر نظام الملكية المشتركة بتقييده في الرسم العقاري وأن يرفق بالوثائق المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه وكذا بنظير الرسم العقاري وبمحضر التقسيم وبالوثائق التقنية التي تحدد بنص تنظيمي.

المادة 51

يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة علاوة على البيانات المنصوص عليها في المادة 9 أعلاه مايلي :

- إعراب المالك عن نيته في التقييد بنظام الملكية المشتركة وتقييده بالسجل العقاري؛

- وصف العقار ومراجعته العقارية؛

- وصف مختصر لتقسيم العقار إلى طبقات أو شقق أو محلات وبيان مختلف الأجزاء المفرزة والمشاركة التي يتكون منها كل مستوى؛

- جدول يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.

المادة 52

تقيد الحقوق العينية والتحملات العقارية المتعلقة بكل جزء مفرز في الرسم العقاري الخاص به.

المادة 53

يقيد تلقائيا الرسم العقاري الأصلي إذا صار لا يخص إلا الأجزاء المشتركة في اسم اتحاد الملاك، مباشرة بعد تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفرزة.

المادة 54

يتضمن الرسم العقاري الأصلي وصفا للأجزاء المشتركة وبيانا للبنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

المادة 55

يسلم نظير الرسم العقاري الأصلي لاتحاد الملاك المشتركين.

المادة 56

تتضمن الرسوم العقارية المستقلة الخاصة بالأجزاء المفروزة وصفا لها وبيانا لمساحتها وعلوها ووصفها مختصرا للأجزاء المشتركة المرتبطة بها.

ويشار فيها كذلك صراحة إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

المادة 57

يمكن للشخص الذي أصبح وحده مالكا لعدة أجزاء مفروزة أن يطلب ضمها في رسم عقاري واحد.

يقيّد الرسم العقاري الأصلي في اسم الشخص الذي أصبح مالكا لمجموع الأجزاء المفروزة، وانقضى تبعاً لذلك اتحاد الملاك وضمّت الرسوم العقارية الخاصة بهذه الأجزاء إلى الرسم العقاري الأصلي.

المادة 58

لا يجوز تقسيم أي جزء مفروز إلا بموافقة اتحاد الملاك و بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك.

المادة 59

إذا تهدم العقار الخاضع لأحكام هذا القانون كلياً، يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية بناء على طلب من ذوي الحقوق شطب الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفروزة وتقييد الرسم العقاري الأصلي الخاص بالأجزاء المشتركة في اسم كافة الملاك بحسب النسب المبينة في نظام الملكية المشتركة، مع وجوب نقل الحقوق والتحملات المقيدة إلى الرسم العقاري الأصلي.

الباب السادس

أحكام ختامية

المادة 60

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ سنة كاملة ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

المادة 61

تنسخ ابتداء من نفس التاريخ أحكام الظهير الشريف الصادر في 21 من ذي الحجة 1365 (16 نوفمبر 1946) بشأن سن القانون الأساسي الخاص بالعمارات المشتركة ذات المساكن، كما وقع تغييره وتتميمه.