القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

صيغة محينة بتاريخ 16 يوليو 2026

adala.justice.gov.ma

القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

كما تم تعديله ب:

- القانون رقم 041.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.30 الصادر في 17 من محرم 1448 (3 يوليو 2026) بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛ الجريدة الرسمية عدد 7526 بتاريخ فاتح صفر 1448 (16 يوليو 2026)، ص 4425؛

- القانون رقم 39.24 الصادر بتنفيذه الظهيرالشريف رقم 1.24.37 الصادرفي 2 صفر1446 (7 أغسطس 2024)، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص 5367؛

- القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من رجب 1437(27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص3781؛

- القانون 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.233 الصادر في 2 ربيع الأول 1377(27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432(25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية [1]

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 ولاسيما الفصلين 26 و58 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

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

وحرر بمراكش في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

وقعه بالعطف:

الوزير الأول،

الإمضاء : عبد الرحمن يوسفي.

1 - الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002) ، ص 3175.

ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الباب الأول: أحكام عامة

المادة 1[2]

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

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

المادة 2[3]

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

---

2 - تم تغيير المادة الأولى أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من رجب 1437(27 أبريل 2016) المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 6465 بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016) ، ص 3781.

3 - تم تغيير المادة 2 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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 3

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

المادة 4[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 والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك؛
- المداخل والسراديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛
- الجدران والحواجز 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.

4 - تم تغيير المادة 4 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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

المادة 4 مكرر[5]

تعد الجدران والحواجز، غير الحاملة للبناء، الفاصلة بين جزأين مفرزين أو أكثر، أجزاء مشتركة بينهما فقط.

المادة 5[6]

تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة، مع مراعاة أحكام المواد 22 و44 و45 مكرر بعده:

- الحق في تعلية البناء المخصص للاستعمال المشترك؛
- الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سراديبها؛
- الحق في الحفر.

المادة 6[7]

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 أو يقرر الجمع العام غير ذلك.

---

5 - تمت إضافة المادة 4 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

6 - تم تغيير المادة 5 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

7 - تم تغيير المادة 6 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[8]

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 الأجزاء المفرزة. كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز أو تأجيره 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 تسلم نسخة منه لكل مالك مشترك.

في غياب نظام للملكية المشتركة، يتم تطبيق نظام نموذجي للملكية المشتركة يحدد بنص تنظيمي[9].

يمكن للملاك المشتركين التنصيص على شروط خاصة أو التزامات معينة في نظام الملكية المشتركة مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية أعلاه.

8 - تم تغيير المادة 7 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

9 - انظر المرسوم رقم 2.17.354 بتاريخ 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017) بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة، الجريدة الرسمية عدد 6635 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1439 (فاتح يناير 2018)، ص 3.

المادة 9[10]

يتضمن نظام الملكية المشتركة[11] لزوما ما يلي :

- الغرض المعدة له أجزاء العقار المفرزة والمشتركة وشروط استعمالها ؛
- القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الانتفاع المتعلق بها ؛
- توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفرز في الأجزاء 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 كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيوداً على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفرزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصوصياته وموقعه.

---

10 - تم تغيير المادة 9 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

11 - أنظر مقتضيات ختامية الواردة في المادة الرابعة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 4

" 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".

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

المادة 10[12]

يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بملف تقني يتم إعداده وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية ولاسيما المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري[13].

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

- التصميم المعماري الحامل لعبارة «غير قابل للتغيير»؛
- التصاميم الطبوغرافية المبنية 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؛

---

12 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

13 - أنظر المادة 17 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119.

المادة 17

"يقوم كل طالب للتقسيم أو التجزئة أو تطبيق نظام الملكية المشتركة أو الإدماج أو مطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار أو إعادة الأنصاب بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ الذي تم إنجاز تصميمه العقاري، بإعداد ملف تقني ينجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص، مسجل بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

يتضمن الملف التقني، التصميم العقاري ومحضر التحديد الموقع من الأطراف المعنية والمهندس المساح الطبوغرافي المذكور، مع ضرورة مطابقتهما للمعطيات المضمنة في العقود والوثائق المتعلقة بالعملية المطلوبة.

يودع الملف التقني لدى مصلحة المسح العقاري المختصة التي تقوم بمراقبته ونقله على خريطة المسح العقاري والتأشير عليه وحفظه."

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

المادة 11[14]

يجب أن يودع ويقيد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفظة بمرفقاته وسائر التعديلات التي قد تلحقه 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 غير محفظ، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تلحقه، مرفقا عند الاقتضاء، بالوثائق المشار إليها في المادة 10 أعلاه، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

المادة 12[15]

يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان.

تستثنى من أحكام هذه المادة العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.

---

14 - تم تغيير المادة 11 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

15 - تم تغيير المادة 12 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر؛
- تم تغيير أحكام المادة 12 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 041.25 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.30 الصادر في 17 من محرم 1448 (3 يوليو 2026) بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار؛ الجريدة الرسمية عدد 7526 بتاريخ فاتح صفر 1448 (16 يوليو 2026)، ص 4425.

الباب الثاني: إدارة وتسيير الملكية المشتركة[16]

الفرع الأول: اتحاد الملاك المشتركين

المادة 13[17]

ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين 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 والوساطة التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين.

يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل الاتحاد ونائبه.

يسأل اتحاد الملاك عل 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[18]

---

16 - تم تغيير عنوان الباب الثاني أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

17 - تم تغيير المادة 13 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص 5367.، وبمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

18 - تم تغيير المادة 14 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يكون كل مالك مشترك عضوا في اتحاد الملاك 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 مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في جزء العقار المفرز العائد له.

يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز.

إذا تعدد ملاك جزء مفرز وجب عليهم أن يعينوا 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.

المادة 14 مكرر[19]

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 15[20]

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

19 - تمت إضافة المادة 14 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

20 - تم تغيير المادة 15 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 16[21]

ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر. ويستدعى إليه الملاك بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية ،خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع وجدول الأعمال.

المادة 16 مكرر1[22]

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[23]

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 بكل الوسائل القانونية المتاحة، تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال.

المادة 16 مكرر3[24]

21 - تم تغيير أحكام المادة 16 بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 39.24، كما تم نسخ وتعويض أحكام المادة 16 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

22 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

23 - تم تغيير أحكام المادة 16 مكرر2 بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 39.24،

- تمت إضافة المادة 16 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

24 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 3أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[25]

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك بكل وسيلة من 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.

25 - تم تغيير أحكام المادة 16 مكرر4 بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 39.24،
- تمت إضافة المادة 16 مكرر 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[26]

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 مكرر 6[27]

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[28]

26 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 5 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
27 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 6 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
28 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 7 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[29]

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[30]

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 الاتحاد أو 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.

29 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 8 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

30 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 9 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 16 مكرر 10[31]

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 17[32]

ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله، ويعين كاتبا لتحرير محضر الاجتماع ويتداول في القضايا المدرجة في جدول أعماله بعد 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[33]

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 العام القرارات والتدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة وبصفة عامة تلك الخاصة بتسيير العقار المشتركة ملكيته بالإجماع أو بأغلبية أصوات الملاك المشتركين

---

31 - تمت إضافة المادة 16 مكرر 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

32 - تم تغيير المادة 17 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

33 - تم تغيير المادة 18أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

الحاضرين أو الممثلين، وبحسب الحالة، تبعا لما هو منصوص عليه في المواد 20 و21 و22 و24 و39 من هذا القانون.

المادة 19[34]

يعين الجمع العام من بين الملاك الحاضرين أو الممثلين وكيلا للاتحاد ونائبا له بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو معنويا 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.

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

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

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

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

المادة 20[35]

تتخذ بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم القرارات المتعلقة بما يلي:

- صيانة العقار المشترك وضمان أمن وطمأنينة سكانه؛

34 - تم تغيير المادة 19 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

35 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 20 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- 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 أو تجهيزات مماثلة؛
- تهيئة أماكن مخصصة لذبح الأضاحي؛
- اتخاذ ما يلزم لتسيير ولوج 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 الصادر بتاريخ 24 من شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) والمتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى[36].

المادة 21[37]

يبت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين فيما يلي:

- 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؛
- - تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما؛
- مراجعة توزيع التكاليف المشتركة المنصوص عليها في المادة 37 من هذا القانون بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفرزة ؛
- تحديد أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء؛

36- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.258 بتاريخ 24 شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) يتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى؛ الجريدة الرسمية عدد 3388 مكرر بتاريخ 26 شوال 1397 (10 أكتوبر 1977)، ص 2855.

37 - تم تغيير المادة 21 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- 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.

المادة22[38]

يشترط إجماع الملاك المشتركين في اتخاذ القرارات الآتية:

- تشييد مبنى جديد أو تعلية مبنى موجود أو إحداث أجزاء مفرزة للاستعمال الخاص؛
- إبرام التصرفات الرامية إما لتفويت جزء من العقار وإما لاكتساب حقوق عقارية، شريطة أن تكون لفائدة اتحاد الملاك ومجاورة للملك المشترك ومخصصة للارتفاق المتعلق به؛
- 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 تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة؛

38 - تم تغيير المادة 22 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- 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 23

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

المادة 24[39]

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية 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 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.

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 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.

39 - تم تغيير المادة 24 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[40]

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، 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.

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، بعد إثبات تصويت الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين على الميزانية التقديرية والتحقق من انصرام الأجل، أن يصدر أمرا بأداء المساهمات المستحقة ويكون هذا الأمر مشمولا بالنفاذ المعجل رغم الطعن فيه بالاستئناف.

المادة 25 مكرر[41]

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؛

40 - تم تغيير المادة 25 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

41 - تمت إضافة المادة 25 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- 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.

الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه [42]

المادة 26[43]

تناط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

- تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة الموكول إليه القيام بها؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل ؛
- منح وصل إبراء 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 ؛
- إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛
- مسك الربائد والسجلات الخاصة بالعقار والاتحاد وتمكين كافة الملاك من الاطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات ؛
- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة به أو المفوض له بإجرائها؛
- فتح حساب بنكي باسم الاتحاد تودع فيه على الفور المبالغ النقدية والقيم المحصل عليها لفائدة الاتحاد؛

42 - تمت إضافة الفرع الثالث بمقتضى المادة الأولى أعلاه، من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

43 - تم تغيير المادة 26 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

المادة 26 مكرر 1[44]

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 مكرر2[45]

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 مكرر4 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.

44 - تمت إضافة المادة 26 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

45 - تمت إضافة المادة 26 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 27[46]

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 الخلاف، يجب على الوكيل ونائبه الرجوع إلى الجمع العام الذي ينعقد بصفة طارئة.

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

المادة 27 مكرر 1[47]

يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

المادة 27 مكرر 2[48]

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 28[49]

يجب على كل وكيل الاتحاد أو نائبه تقديم تقرير إلى الجمع العام عن حصيلة عملهما.

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 والربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية وكل أموال الاتحاد بما فيها المبالغ النقدية.

---

46 - تم تغيير المادة 27 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

47 - تمت إضافة المادة 27 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

48 - تمت إضافة المادة 27 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

49 - تم تغيير المادة 28 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهديدية.

الفرع الرابع: مجلس الاتحاد [50]

المادة 29[51]

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 29 مكرر1[52]

50 - تمت إضافة الفرع الرابع أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

51 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 29 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

52 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

تتخذ قرارات مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء اتحاد المجمع العقاري ونوابهم الحاضرين أو الممثلين بالجمع العام.

المادة 29 مكرر2[53]

لا تخول مهام أعضاء مجلس الاتحاد الحق في الحصول على أجر، ويحاسبون بصفة شخصية عن الإخلال بواجباتهم.

المادة 29 مكرر3 [54]

تقع على عاتق اتحادات المجمع العقاري مصاريف تدبير وصيانة الأجزاء المشتركة بين هذه الاتحادات.

المادة 30[55]

يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد المنصوص عليه في المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه 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 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 وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها ويبت في الطعن بإجراءات استعجالية.

يمكن لوكيل اتحاد الملاك أو وكيل مجلس الاتحاد، حسب الحالة، استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتذييل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

---

53 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

54 - تمت إضافة المادة 29 مكرر 3 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

55 - تم تغيير المادة 30 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

الباب الثاني مكرر: حقوق والتزامات الملاك المشتركين[56]

الفرع الأول: حقوق الملاك المشتركين [57]

المادة 31[58]

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 المعدة له، شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار.

على المالك المكري الذي أجر الجزء المفرز له أن يسلم للمكتري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكتري باحترام مضمونه وكذا قرارات اتحاد الملاك المشتركين.

المادة 32

لكل مالك مشترك الحق في الاطلاع على الربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد ولاسيما ما يتعلق منها بالوضعية المالية.

المادة 33[59]

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.

---

56 - تمت إضافة الباب الثاني مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

57 - تم تغيير عنوان الفرع الأول أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

58 - تم تغيير المادة 31 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

59 - تم تغيير المادة 33 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يجب على وكيل الاتحاد أن يخبر المالك 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 للبت فيها.

المادة 34[60]

يحق للمالك المشترك أو لأي متضرر 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 35 مكرر1[61]

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 مكرر2[62]

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

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

---

60 - تم تغيير المادة 34 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

61 - تمت إضافة المادة 35 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

62 - تمت إضافة المادة 35 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

الفرع الثاني: التزامات الملاك المشتركين[63]

المادة 36[64]

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها 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 36 مكرر[65]

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.

الفرع الثالث: حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين [66]

المادة 37[67]

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 37 مكرر1[68]

63 - تمت إضافة الفرع الثاني أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
64 - تم تغيير المادة 36 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
65 - تمت إضافة المادة 36 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
66 - تمت إضافة الفرع الثالث أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
67 - تم تغيير المادة 37 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
68 - تمت إضافة المادة 37 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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 بهذا الإجراء كتابة.

المادة 37 مكرر 2[69]

يجب على الملاك المشتركين أن يدفعوا لوكيل الاتحاد مساهماتهم في الحساب الاحتياطي خلال التاريخ المحدد لاستحقاقها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

المادة 38[70]

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

المادة 39[71]

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.

---

69 - تمت إضافة المادة 37 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

70 - تم تغيير المادة 38 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

71 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 39 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 40[72]

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.

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 40 مكرر 1[73]

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، أمر 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[74]

---

72 - تم تغيير المادة 40 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

73 - تمت إضافة المادة 40 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

74 - تمت إضافة المادة 40 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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 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[75]

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 عليهما في المادتين 25 و25 مكرر أعلاه.

المادة 43[76]

تتقادم ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك المشتركين على التكاليف المشتركة إذا لم تتم المطالبة بها خلال خمس (5) سنوات من تاريخ إقرارها من قبل 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.

75 - تم تغيير المادة 42 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

76 - تم تغيير المادة 43 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 45[77]

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

وفي حالة النزاع، يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.

تخصص العائدات المترتبة عن تهدم العقار لإعادة بنائه أو إصلاحه.

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

المادة 45 مكرر[78]

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 الرابع: التعاونيات والجمعيات السكنية

المادة 46

تسري أحكام هذا القانون على التعاونيات[79] والجمعيات السكنية، مع مراعاة الأحكام التالية.

المادة 47

77 - تم تغيير المادة 45 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

78 - تمت إضافة المادة 45 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

79 - القانون رقم 24.83 المتعلق بتحديد النظام الأساسي العام للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.83.226 بتاريخ 9 محرم 1405 (5 أكتوبر 1984)؛ الجريدة الرسمية عدد 3773 بتاريخ 29 جمادى الأولى 1405 (20 فبراير 1985)، ص 219، كما تم تغييره.

يجب على التعاونيات والجمعيات السكنية أن تضع نظاما للملكية المشتركة، وفقا 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: مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحفظة[80]

المادة 49[81]

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 50[82]

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[83]

80 - تم نسخ وتعويض الباب الخامس أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

81 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 49 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

82 - تم تغيير المادة 50 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

83 - تم تغيير المادة 51 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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

- إعراب المالك عن نيته في التقيد بنظام الملكية المشتركة وتقييده بالسجل العقاري ؛
- وصفا مختصرا لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات أو فيلات، مع بيان لائحة الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة وموقعها في البناء ومساحاتها وارتفاعها ومشتملاتها؛
- جدولا يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.

المادة 52[84]

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[85].

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[86]

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.

---

84 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 52 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

85 - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

86 - تم نسخ وتعويض أحكام المادة 54 أعلاه، بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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

المادة 55[87]

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

كما يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين، وفق النصوص التشريعية والتنظيمية 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 56

تتضمن الرسوم العقارية المستقلة الخاصة بالأجزاء المفرزة وصفا لها وبيانا لمساحتها وعلوها ووصفا 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 مفرزة أن يطلب ضمها في رسم عقاري واحد.

87 - تم تغيير المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

يقيد الرسم العقاري الأصلي في اسم الشخص الذي أصبح مالكا لمجموع الأجزاء المفرزة، وانقضى تبعا لذلك اتحاد الملاك وضمت الرسوم العقارية الخاصة بهذه الأجزاء إلى الرسم العقاري الأصلي.

المادة 58

لا يجوز تقسيم أي جزء مفرز إلا بموافقة اتحاد الملاك وبأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك.

المادة 59[88]

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

الباب الخامس مكرر: إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة[89]

المادة 59 مكرر 1[90]

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.

---

88 - تم تغيير المادة 55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

89 - تمت إضافة الباب الخامس مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

90 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 1 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 59 مكرر2[91]

يحدد أمر رئيس المحكمة مهمة المسير المؤقت ومدتها التي لا يجوز أن تتجاوز السنة. ويمكنه تعديل هذه المهمة أو تمديدها أو إنهاؤها.

المادة 59 مكرر 3[92]

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 مكرر8.

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

المادة 59 مكرر 4[93]

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[94]

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[95]

91 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 2 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
92 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 3 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
93 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 4 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
94 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 5 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.
95 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 6 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

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[96]

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 مكرر8 [97]

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.

96 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 7 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

97 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 8 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

المادة 59 مكرر 9[98]

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[99]

المادة 59 مكرر 10[100]

تختص المحكمة الابتدائية لمحل الملكية المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا القانون.

المادة 59 مكرر 11[101]

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[102]

يختص رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع الملكية المشتركة في دائرة نفوذها بإصدار الأوامر القضائية التالية:

- الأمر بأداء المساهمات المستحقة في إطار الميزانية التقديرية؛

---

98 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 9 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

99 - تمت إضافة الباب الخامس مكرر مرتين أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

100 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 10 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

101 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 11 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

102 - تمت إضافة المادة 59 مكرر 12 أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12، السالف الذكر.

- الأوامر المبنية على الطلبات المتعلقة بتقييد الرهون العقارية لضمان أداء التكاليف؛
- الأمر بإلزام وكيل الاتحاد الذي انتهت مدة انتدابه بتسليم الوثائق المحاسبية والربائد 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.

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.