مرسوم بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة

adala.justice.gov.ma

مـرسـوم رقم 2.17.354 صادر في 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017) بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة[1]

رئيس الحكومة،

بناء على القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب1423 (3 أكتوبر 2002)، كما تم تغييره وتتميمه، ولاسيما المادة 8 منه؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 محرم 1439 (28سبتمبر2017)،

رسم ما يلي:

المادة الأولى

تطبيقا للمادة 8 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه، المتعلق بسن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يحدد في الملحق المرفق بهذا المرسوم، النظام النموذجي للملكية المشتركة.

المادة 2

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

وحرر بالرباط في 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017).

الإمضاء: سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف:

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير

والإسكان وسياسة المدينة،

الإمضاء: محمد نبيل بنعبد الله.

الجريدة الرسمية عدد 6635 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1439 (فاتح يناير 2018)، ص 3.

النظام النموذجي للملكية المشتركة

الباب الأول

وصف العقار وشروط استعمال الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

الفصل الأول

وصف لتقسيم العقار الى أجزاء

المادة الأولى

مراجع العقار

العقار موضوع نظام الملكية المشتركة المسمى «.....» الواقع في.....، موضوع الرسم العقاري الأصلي (عند الاقتضاء) رقم .....

المادة 2

وصف مختصر للعقار

الـعـقـار مـوضوع نظام الملكية المشتركة هو عبارة عن شقق أو طبقات أو محلات أو فيلات.....الخ. ويتكون من:

- مستوى تحت أرضي؛
- مستوى أرضي؛
- «X» طوابق؛
- سطح واحد؛
- عمارات من .....

المادة 3

مكونات العقار

ينقسم العقار الى«X» أجزاء، منها «Y» أجزاء مفرزة و«Z» أجزاء مشتركة، وفيما يلي تفصيلها:

المستوى 1 (المستوى الأرضي على سبيل المثال):

ينـقـسـم الـمستوى 1 الواقع بين الضلع «N» والضلع «M» إلى «X» أجزاء مفرزة و«Y» أجزاء مشتركة، وفيما يلي وصفها:

الجزء المفرز رقم ..... ومساحته.....

الجزء المشترك رقم .....ومساحته.....

المادة 4

غرض استعمال الأجزاء المفرزة والمشتركة

تخصص الأجزاء المفرزة والمشتركة المحددة في جدول توزيع الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة الوارد في هذا الباب، للسكنى أو للتجارة أو ....

المادة 5

جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها

رقم الأجزاء المفرزة	رقم الأجزاء المشتركة	محتوى مقتضب	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعقار	مساحة كل جزء خارج الرسم	حصة البقعة بالمتر المربع	الحصة غير المفرزة	عدد الأصوات (*)	التخصيص	ملاحظات
		مستوى X للضلع m إلى P							

الحصة غير المفرزة = مساحة الجزء المفرز x n

المساحة الإجمالية للأجزاء المفرزة

n=عدد الأجزاء من الألف (1.000 أو 10.000)

(*) يخفض عدد الأصوات المملوكة للملاك المشتركين، الذين يتوفرون على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك، إلى حدود نصف أصوات مجموع الملاك المشتركين.

الفصل الثاني
تحديد الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

الفرع الأول
الأجزاء المفرزة

المادة 6

مكونات الأجزاء المفرزة

تتكون الأجزاء المفرزة على الخصوص من:

- الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها (حالة الفيلات والمحلات المؤسس لها رسم عقاري واحد)؛
- التبليطات والبلاطات والأسطح الخشبية وبصفة عامة كل التكسيات الأرضية؛
- أبواب البسطات أو النوافذ أو النوافذ - أبواب أو المصاريع أو الستارات وكذا كفائفها وهياكلها وتوابعها وبصفة عامة فتحات وشرفات الأجزاء المفرزة؛
- جدران دعم النوافذ والشرفات والسطوح والمخادع وكذا جميع توابعها؛
- الفواصل الداخلية مع أبوابها؛
- التجهيزات الصحية لدورات الماء والمراحيض؛
- تجهيزات المطبخ والسهوات والمعلقات والرفوف؛
- تجهيزات الماء الساخن والتكييف؛
- الأقفال والصنابير وتوابعها؛
- كل ما يتعلق بالديكور: المرايا والصباغة والخشب ...

وبصفة عامة، كل ما يوجد داخل الشقق والمحلات وغيرها المعدة للاستعمال الشخصي.

الفرع الثاني
الأجزاء المشتركة

المادة 7

مكونات الأجزاء المشتركة

تتكون الأجزاء المشتركة على الخصوص من:

- الأرض: مجموع الأرض؛

- القنوات الأرضية: جميع القنوات الموجودة تحت الأرض وغير تابعة للأجزاء المفرزة والمعدة لإيصال الماء والكهرباء ولصرف مياه الأمطار والمياه المنزلية والمياه العادمة نحو قنوات المجاري العمومية؛

- شبكات الاتصال والتجهيزات الهاتفية وما شابههما؛

- المعدات المشتركة المخصصة لصيانة الساحات الشاغرة؛

- هيكل البنايات: الأساسات والهيكل من الإسمنت المسلح والجدران الحاملة التي ترتكز عليها البنايات والسواري وأعمدة الدعم والعناصر الأفقية للهيكل وعناصر الأرضيات وتغطيات البناء وكل الوسائل التي تحول دون التسرب؛

- الواجهات: تزيين الواجهات والظلات وأغطية الشرفات والأسطح باستثناء ما يعتبر ملكا خاصا؛

- التهوية: صناديق التغشية ومخارج الدخان وأنابيب تهوية المراحيض والحمامات والمطابخ؛

- السطوح المعدة للاستعمال المشترك؛

- المساحات الخضراء المشتركة مع تجهيزاتها؛

- المسابح المشتركة مع تجهيزاتها؛

- فضاءات اللعب والملاعب الرياضية مع تجهيزاتها؛

- المداخل والممرات والدهاليز والسراديب والأقبية والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛

- المرائب تحت – أرضية والمواقف فوق – أرضية المعدة للاستعمال المشترك المخصصة لركن – السيارات؛

- القنوات: كل القنوات والأعمدة الصاعدة أو النازلة والمعدة للتوزيع ولاسيما للماء والكهرباء وأنابيب الإسقاط وتصريف مياه الأمطار والمياه المنزلية باستثناء أجزاء القنوات المعدة للاستعمال الشخصي والخاص لكل مالك مشترك والتي توجد داخل الأجزاء المفرزة وكذلك الأنابيب المؤدية الى المجاري العمومية وأنابيب التهوية وأغشيتها مع صناديقها؛

- العدادات المشتركة للماء والكهرباء وبصفة عامة كل الأجهزة الموضوعة لخدمة العقار؛

- تجهيزات الإضاءة الموجودة في البنايات أو في الممرات الخارجية التي يستعملها الملاك المشتركون؛

- شبكة استقبال الإرسال التلفزي: الهوائيات الجماعية والقنوات المتفرعة عنها، باستثناء القنوات المعدة للاستعمال الخاص بمالك مشترك والموجودة داخل الأجزاء المفرزة؛

- محلات النفايات مع توابعها؛

- الأماكن المخصصة لذبح الأضاحي؛

- أدوات وتجهيزات مكافحة الحريق؛

- محلات البواب وملحقاتها وغيرها من المحلات المعدة للخدمات الجماعية؛

- بهو المداخل الى المباني وأقفاص الدرج ومنبسطات الطوابق والأبواب والنوافذ والهياكل والزجاج وغيرها التي توجد في كل الأجزاء المشتركة. وبصفة عامة كل الأماكن الخالية والممرات والمسالك والمحلات التي ليست معدة لينتفع بها مالك مشترك واحد بما في ذلك توابعها مثل صوانات الماء والكهرباء.

الفصل الثالث

شروط استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء المفرزة

الفرع الأول

شروط استعمال الأجزاء المشتركة

المادة 8

أحكام عامة

لكل مالك مشترك أو من يحل محله أن يستعمل الأجزاء المشتركة شريطة أن لا يضر بحقوق الملاك المشتركين الآخرين وذلك في احترام تام للغرض المعدة له ولتخصيص العقار.

المادة 9

التخزين في الأجزاء المشتركة

تترك جميع الأجزاء المشتركة خالية، لاسيما المسالك والممرات والمداخل والساحات والأبهية والدرج.

المادة 10

استعمال المسالك والممرات والمداخل

تخصص المسالك والمداخل والممرات للراجلين فقط.

المادة 11

أعمال التنظيف المنزلي

لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال التنظيف المنزلي مثل تمشيط ونفض الزرابي والأفرشة والأثاث في الدرج والممرات والأبهية.

المادة 12

قواعد الصحة والنظافة

يجب على الملاك المشتركين أن يتقيدوا بقواعد الصحة والنظافة وأن يتجنبوا إتلاف المساحات الخضراء والحدائق المشتركة ووضع أسيجة بداخلها تحول دون استعمالها.

المادة 13

أجهزة استقبال البث التلفزي

لا يجوز تثبيت الأجهزة المستقبلة للبث التلفزي كالهوائيات أو الصحون في واجهات البناية وفي شرفاتها.

المادة 14

مرآب السيارات

يخصص المرآب لوقوف العربات، ويمنع أن يستعمل في إصلاح العربات أو غسلها أو استعمال المنبهات بداخله.

الفرع الثاني

شروط استعمال الأجزاء المفرزة

المادة 15

أحكام عامة

يحق لكل مالك مشترك أو من يحل محله استعمال الأجزاء المفرزة التي يمتلكها واستغلالها والتصرف فيها شريطة أن يتقيد بالغرض الذي أعدت له وأن لا يضر بحقوق الملاك المشتركين الآخرين.

المادة 16

سلامة العقار

لا يحق للمالك المشترك أو من يحل محله أو كل شخص يوجد تحت مسؤوليته الإخلال بسلامة العقار.

المادة 17

الحفاظ على الهدوء في العقار

لا يجوز للمالك المشترك أو من يحل محله أن يحدث أو يسمح بإحداث ضجيج يخل بهدوء العقار.

يجب أن تستعمل الآلات المحدثة للصوت باعتدال حتى لا يتم سماع أي ضجيج من خارج المحلات التي تشغّل فيها.

يقترح وكيل الاتحاد وقت بدء وتوقف أشغال الإصلاح غير المستعجلة التي ينتج عنها ضجيج، وله أن يميز فيها بين الأيام العادية وأيام العطل.

المادة 18

إيواء الحيوانات

لا يـتـم إيواء الحيوانات الخطيرة أو التي يترتب عليها إخلال بهدوء المبنى ونظافته أو بسلامة القاطنين.

يتحمل أصحابها جميع الأضرار التي تتسبب فيها للملكية المشتركة.

المادة 19

استعمال النوافذ والشرفات

يمنع نفض وتمشيط الزرابي في الشرفات والنوافذ. كما يمنع صرف المياه الناتجة عن التنظيف من خلالها.

المادة 20

التناسق الجمالي للمبنى

يجب الحرص على التناسق الجمالي للمبنى، خاصة في الأشغال التي تخص عناصر المنظر الخارجي، كالنوافذ والستائر وقضبان الدعم والشرفات ودرابيز الواجهات والأسطح ولوحات الهوية وبصفة عامة كل الأجزاء المرئية من الخارج.

الباب الثاني
أجهزة اتحاد الملاك المشتركين وقواعد تسييره

المادة 21

هياكل اتحاد الملاك المشتركين

تتكون هياكل اتحاد الملاك المشتركين من:

- الجمع العام؛
- وكيل الاتحاد ونائبه.

الفصل الأول
الجمع العام العادي

المادة 22

أحكام عامة

يعتبر الجمع العام أعلى هيئة تقريرية لاتحاد الملاك.

ينعقد الجمع العام العادي مرة كل سنة على الأقل، داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما من انتهاء السنة الجارية.

الفرع الأول
الدعوة للجمع العام

المادة 23

توجيه الاستدعاء

يوجه وكيل الاتحاد الاستدعاء لجميع الملاك المشتركين.

عند عدم توجيه الاستدعاء من طرف وكيل الاتحاد، يمكن لثلث الملاك المشتركين أن يوجهوا له طلبا في الموضوع.

في حالة عدم الاستجابة لطلب ثلث (1/3) الملاك المشتركين، يمكن لمالك واحد أن يوجه الدعوة للجمع العام، وذلك بعد انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار لوكيل الاتحاد، وذلك بكل وسائل التبليغ القانونية.

المادة 24

مضمون الاستدعاء للجمع العام

يتضمن الاستدعاء، لزوما:

- مكان وتاريخ وساعة الاجتماع؛
- نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام؛
- المشاريع المقترح البت فيها.

كما يحدد هذا الاستدعاء مكان وتاريخ وساعة الاجتماع الثاني في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول.

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.

المادة 25

تبليغ الاستدعاء

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك مشترك خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، قبل التاريخ المحدد لانعقاد الجمع العام.

ويتم هذا التبليغ بواسطة طرق التبليغ القانونية.

المادة 26

الاطلاع على الوثائق

تـوضـع رهن إشارة الملاك المشتركين، طبقا للآجال المنصوص عليها في 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) كما تم تغييره وتتميمه، 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 الى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب إذا تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

كما توضع رهن إشارة الملاك المشتركين جميع العقود والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

الفرع الثاني
سير أعمال الجمع العام

المادة 27

مكان انعقاد الجمع العام

ينعقد الجمع العام في العقار موضوع الملكية المشتركة أو بمكان داخل حدود الجماعة التي توجد الملكية المشتركة بدائرة نفوذها.

المادة 28

جدول الأعمال

يبت الجمع العام في نقط جدول الأعمال المرفق بالاستدعاء، غير أنه في حالة الاستعجال، يمكن البت في نقطة غير مدرجة في جدول الأعمال.

مع مراعاة المادة 26 أعلاه يجب أن تحرر نقط جدول الأعمال المرفق بالاستدعاء بطريقة واضحة تغني على اللجوء إلى وثائق أخرى.

المادة 29

ورقة الحضور

يتم إعداد ورقة حضور تتضمن اسم كل مالك مشترك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة له.

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

المادة 30

النصاب

يشترط لصحة انعقاد الجمع العام أن يحضره ما لا يقل عن نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم. وفي حالة عدم اكتمال هذا النصاب، يعقد اجتماع ثان خلال الثلاثين يوما الموالية لهذا الاجتماع.

ينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

المادة 31

تسيير أشغال الجمع العام

ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله.

يضبط الرئيس سير اجتماع الجمع العام ويسهر على ألا تحيد المناقشات عن النقط المدرجة في جدول الأعمال المصادق عليه.

يعين الجمع العام كاتبا لتحرير محضر الاجتماع.

يجوز تعيين وكيل الاتحاد أو نائبه كاتبا للجمع العام غير أنه لا يمكن له في أي حال من الأحوال أن يرأس الجمع العام.

المادة 32

عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز

يتمتع كل مالك مشترك بعدد أصوات بحسب حقوقه في الجزء المفرز العائد له كما هو مبين في جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام الخاص بالملكية المشتركة.

في حال توفر أحد الملاك على نسبة تفوق النصف يخفض عدد الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

المادة 33

التصويت

مع مراعاة نسب التصويت الواجبة التطبيق بموجب المواد 20 و21 و22 و24 و39 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه، يتخذ الجمع العام القرارات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين لهم.

المادة 34

التفويض

يمكن للمالك المشترك أن يفوض، كتابيا، غيره من داخل أو من خارج اتحاد الملاك المشتركين، للتصويت نيابة عنه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) ملاك لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من مجموع أصوات الملاك المشتركين.

يسري التفويض الممنوح من أجل التمثيل في جمع عام واحد على كل الاجتماعات المتتابعة التي تدعى للتداول بشأن نفس جدول الأعمال.

الفرع الثالث
تبليغ قرارات الجمع العام

المادة 35

تبليغ محضر الجمع العام

يبلغ وكيل الاتحاد محضر اجتماع الجمع العام، إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ انتهاء الجمع العام.

يتم التبليغ بجميع وسائل التبليغ القانونية.

الفصل الثاني
الجمع العام الاستثنائي

المادة 36

يمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة إلى ذلك ويستدعى إليه جميع الملاك المشتركين.

وينعقد ويتخذ قراراته بنفس كيفيات الجمع العام العادي.

الفصل الثالث
وكيل الاتحاد ونائبه

الفرع الأول
تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 37
قواعد تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يعين الجمع العام من بين الملاك المشتركين وكيلا للاتحاد ونائبا له.

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو اعتباريا يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.

يتم تعيين وكيل الاتحاد ونائبه بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

المادة 38
معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يجب على وكيل الاتحاد ونائبه أن يتوفرا على الكفاءة اللازمة وأن يتحليا بالنزاهة والاستقامة.

يمكن أن تتحدد معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، في ما يلي:

- أن يتوفرا على عنوان للمخابرة؛
- ألا يكونا موضوع إدانة قضائية عن أفعال تخل بالشرف والكرامة أو النزاهة؛
- بالنسبة للشخص الاعتباري، أن لا يكون محل تسوية أو تصفية قضائية.

المادة 39
مدة ولاية الوكيل ونائبه

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

الفرع الثاني
مهام وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 40
قائمة مهام وكيل الاتحاد ونائبه

يتولى وكيل الاتحاد على وجه الخصوص:

- تنفيذ قرارات الجموع العامة؛

- تنفيذ مقتضيات هذا النظام الخاص بالملكية المشتركة؛

- 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؛

- إنذار الملاك المشتركين الذين لم يقوموا بدفع المساهمة المستحقة برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، ومباشرة المسطرة القضائية في حقهم وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه؛

- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

المادة 41

تقديم تقرير للجمع العام

يجب على وكيل الاتحاد أو نائبه، حسب الحالة، تقديم تقرير إلى الجمع العام عن حصيلة عملهما.

الفرع الثالث

انتهاء مهام الوكيل أو نائبه

المادة 42

حالات انتهاء مهام الوكيل أو نائبه

تنتهي مهمة وكيل الاتحاد في الحالات التالية:

- الاستقالة؛

- انتهاء المدة القانونية ما لم يتم تجديدها؛

- العزل؛

- الوفاة؛

- الحل في حالة ما إذا كان الوكيل شخصا اعتباريا.

المادة 43

الاستقالة

يقوم وكيل الاتحاد، الذي يرغب في الاستقالة، بإخبار جميع الملاك مسبقا ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدئ من تاريخ التبليغ.

يبت الجمع العام في حصيلة وكيل الاتحاد المستقيل ويعين وكيلا جديدا خلفا له.

المادة 44

تسليم الوثائق

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل، خلال نفس الأجل المنصوص عليه في المادة 43 أعلاه، أن يسلم لنائبه:

- جميع الوثائق والربائد؛
- جميع السجلات الخاصة بالاتحاد والعقار؛
- بيان الوضعية المالية للاتحاد؛
- وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.

يقوم وكيل الاتحاد أو نائبه المنتهية مهامه بتسليم هذه الوثائق والأموال إلى الوكيل الجديد داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تعيين الوكيل الجديد.

المادة 45

عزل وكيل الاتحاد

يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا من طرف الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

المادة 46

نائب وكيل الاتحاد

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

إذا امتنع وكيل الاتحاد عن القيام بمهامه أو إذا أشعر نائبه بتغيبه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه، يتولى مؤقتا نائب وكيل الاتحاد القيام بالمهام المنوطة بوكيل الاتحاد.

الباب الثالث
مالية الاتحاد

الفرع الأول
أحكام عامة

المادة 47

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

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

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف المقررة.

لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام.

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

الفرع الثاني
ميزانية الاتحاد

المادة 48

السنة المالية

تبدأ السنة المالية للاتحاد في ..... وتنتهي في .....من كل سنة، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ أول جمع عام وتنتهي في 31 دجنبر من السنة التالية.

المادة 49

موارد الاتحاد

تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من:

- مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف؛
- المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد.

المادة 50

التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها

تتحدد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها في ما يلي:

1- تكاليف المحافظة على الملكية المشتركة:

- تكاليف مواد البناء واليد العاملة اللازمة لإنجاز أشغال التمليط وتحديث الواجهة، وإعادة تأهيل الهيكل الحامل والسقف والأنابيب، والممرات، ...الخ.

2- تكاليف صيانة الملكية المشتركة:

- تكاليف منتجات الصيانة واستبدال الأجهزة التالفة ومنتجات التنظيف، وأجر المكلفين بصيانة وتنظيف الأجزاء المشتركة والمناطق الخضراء المشتركة، وتكاليف الماء والكهرباء...إلخ.

3- تكاليف إدارة الملكية المشتركة:

- تكاليف مكتبية، أتعاب أو أجر وكيل الاتحاد (عند الاقتضاء)، أقساط التأمين والرسوم وتكاليف التبليغات وعقد الجموع العامة، ...الخ.

المادة 51

التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية

وتكاليف الخدمات الجماعية

تتحدد التكاليف، على سبيل المثال، في ما يلي:

- تكاليف خدمة الحراسة؛
- تكاليف اشتغال وصيانة المصعد؛
- تكاليف اشتغال وصيانة الهاتف الداخلي؛
- تكاليف اشتغال وصيانة أجهزة الأمن وكاميرات المراقبة...إلخ؛
- تكاليف اشتغال جهاز التكييف المركزي؛
- تكاليف خدمة الشبكات الجماعية لاستقبال البث التلفزي.

المادة 52

حصة كل مالك في التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية

المشتركة وصيانتها وإدارتها

تحدد حصة كل مالك في التكاليف اللازمة للمحافظة على الأجزاء المشتركة وتسييرها وصيانتها حسب الحصة غير المفرزة التي تنوب عن كل جزء مفرز، المبنية في الجدول الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام.

المادة 53

حصة كل مالك في تكاليف التجهيزات المشتركة وتكاليف الخدمات الجماعية

تحدد حصة المالك في تكاليف التجهيزات المشتركة وتكاليف الخدمات الجماعية حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة للجزء المفرز.

المادة 54

أداء المساهمات

يحدد الجمع العام مبالغ وآجال وكيفيات أداء المساهمات.

توقيع المالك الأصلي: توقيع الملاك المشتركين: