

تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية

عدد المواد: 82

تعريف النص: مرسوم إشتراعى رقم 88 تاريخ: 16/09/1983

عدد الجريدة الرسمية: 39 | تاريخ النشر: 29/09/1983 | الصفحة: 23-34

فهرس القانون

الفصل الاول : - اصول القيد وشروطه (1-11)

الفصل الثاني : - نظام ادارة العقار (12-17)

الفصل الثالث : - جمعيات المالكين (18-49)

الفصل الرابع : - مجالس الجمعيات (50-60)

الفصل الخامس : - مجلس الادارة (61-73)

الفصل السادس : - احكام مختلفة (74-82)

ان رئيس الجمهورية,

بناء على الدستور,

بناء على القانون رقم 36/82 تاريخ 17/11/1982 (منح الحكومة حق اصدار مراسيم اشتراعية),

بناء على القانون رقم 10/83 تاريخ 21/5/1983 (تمديد العمل باحكام القانون رقم 36/82 تاريخ 17/11/1982),

وبعد استشارة مجلس شورى الدولة,

بناء على اقتراح وزير العدل,

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ 24/8/1983,

يرسم ما يأتى :

الفصل الاول : - اصول القيد وشروطه

المادة 1

لمالك حامل العقار المبني, ان يعيد في سجلات الدوائر العقارية, الانشاءات القائمة على عقاره, مفسمه حل وحدة على حدة, وفاقا لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي, فتكون عندئذ ارض العقار وجميع العناصر والاجزاء, وكل ما هو معد للاستعمال المشترك, اقساما مشتركة بين المالكين, ويكون كل قسم معد للاستعمال الخاص, ملكا للشخص العائد له, مع الاحتفاظ بالاحكام الخاصة المحددة في هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 2

تعتبر ملكية كل قسم مؤلفة من 2400 سهم.

المادة 3

يقصد بكلمة بناء اينما وجدت في هذا المرسوم الاشتراعي, البناء الواحد او مجموعة الابنية القائمة على العقار. ويقصد بكلمة "عقار" العقار الواحد او مجموعة عقارية حسب احكام قانون البناء. وفي هذه الحالة الاخيرة تعرف الوحدة العقارية بأصغر رقم بين ارقام العقارات التي تتألف منها. لا يستفيد من هذا المرسوم الاشتراعي البناء الذي يشيد على مجموعة عقارات اعتبرت وحدة عقارية بعد صدوره, الا اذا كان هناك حائل قانوني يحول دون ضم العقارات التي تتألف منها الوحدة, كليا او جزئيا الى بعضها لتصبح عقارا واحدا.

المادة 4

يعطى كل قسم رقما معيناً, يضاف الى رقم العقار, وتحدد له صحيفة عينية تكميلية خاصة, تدون عليها القيود المتعلقة به حسب الاصول.

- تعتبر ارض العقار والاجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين جميع مالكي العقار, قسما المشترك بينهم جميعاً, ويعطى دائما الرقم 1 .
- تعتبر الاجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين مجموعة محددة من مالكي العقار, قسما مشتركا بين هذه المجموعة, ويعطى دائما الرقم 2 .
- تعتبر الاجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين مجموعة مالكي البناية الواحدة, قسما مشتركا بين هذه المجموعة, يعطى دائما الرقم 3 .
- تعتبر بقية الاقسام, اقساما خاصة, وترقم بالتسلسل ابتداء من الرقم 4 .

المادة 5

في حالة تعدد الابنية, يعرف كل منها, بحرف تسلسلي من حروف الابدجية اللاتينية, ابتداء من الحرف الاول, يضاف الى رقم العقار وتتبعه ارقام الاقسام من الرقم 2 فصاعدا في كل بناية حسب مقتضى الحال, وفاقا لما ورد في المادة السابقة.

المادة 6

لا يجوز قيد الانشاءات اقساما الا اذا كانت مطابقة لاحكام قوانين البناء.

المادة 7

ان الاقسام المشتركة, تكون كذلك اما بطبيعتها واما بحسب تخصيصها:

أ- تشمل الاقسام المشتركة بطبيعتها, بصورة خاصة ومحتمة:

1- ارض العقار.

2- هيكل البناء والاساسات والركائز والاعمدة والجدران التي تحمل البناء او تحمل السقوف .

3- المداخل والواجهات والسلالم واقفاصها.

4- مجاري ومناور التهوية والمداخن.

5- المصاعد.

6- السطوح الاخيرة حسب احكام قوانين البناء.

ب - وتشمل الاقسام المشتركة بحسب تخصيصها, كل ما هو معد للاستعمال المشترك, ولا سيما العناصر التالية:

1- الانفاق والتجاويف والمرائب .

2- الطرقات والساحات والفسحات والحدائق والممرات والمماشي على اختلافها.

3- المنشآت الرياضية والسياحية والمنشآت المعدة للتسلية وما شاكلها.

4- التمديدات على اختلاف انواعها.

5- غرف البوابين. وجميع التجهيزات والاجهزة التي تقدم خدمات مشتركة والاماكن التي توجد فيها هذه الاشياء.

توزع هذه العناصر على الاقسام المشتركة 1 و2 و3 في نظام ادارة العقار المنصوص عليه لاحقا حسب الوضع ومقتضى الحال - ويمنع قيد القسم المشترك, في السجل العقاري, الا كذلك.

المادة 8

ان الحواجز او الجدران التي تفصل بين قسمين او اكثر, والتي لا تعتبر جزءا من هيكل البناء, تكون مشتركة بين

الاقسام التي تفصلها عن بعضها.

المادة 9

يجب ان تكون عناصر كل قسم خاص , متصلة ببعضها, واذا وجدت لهذا القسم عناصر منشأة ملحقة به, غير انها منفصلة عنه, يمكن قيدها اقساما مستقلة تكون ملكيتها تابعة لملكية القسم الخاص , ولا يمكن التصرف بها او ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن القسم الاساسي.

المادة 10

تعتبر ملكية الاقسام المشتركة تابعة لملكية الاقسام الخاصة, وبالتالي فانها لا تقبل التجزئة او القسمة ولا يمكن ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن الاقسام الخاصة التي هي ملحقة بها.

في سبيل تنظيم استعمال القسم المشترك غير المنشأ لجمعية المالكين فقط تعيين ذلك بالاشارة اليه صورة عن خريطة

القسم المشترك تلحق بالنظام كتعديل له وينوه بذلك فيه.

المادة 11

يحق لكل مالك, ضمن شروط النظام, ان يستعمل القسم المشترك في ما عدا له, على الا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين. ولا يجوز لاي مالك ان يقوم باي عمل من شأنه ان يهدد سلامة البناء او ان يغير في شكله او مظهره الخارجي.

لا يجوز احداث اي تعديل في القسم المشترك, حتى عند تجديد البناء, وفي كل ما هو ضروري لتألف وتناسق البناء, وان كان من الاجزاء غير المشتركة. كأبواب المداخل والشبابيك والشرفات وسواها, الا بقرار تصدره الجمعية بأكثرية 75% على الاقل من اصوات المالكين.

الفصل الثاني : - نظام ادارة العقار

المادة 12

عندما يكون عدد الاقسام الخاصة, ثلاثة او اكثر, وكذلك في الحالة الموصوفة في المادة 15 من هذا المرسوم الاشتراعي, يجب ان يضم الى طلب القيد, نظام لادارة العقار, يتألف من المستندات التالية, مصدقة لدى الكاتب العدل حسب الاصول:

أ- جدول يبين الامور التالية في حقل خاص لكل منها:

1- رقم العقار.

2- المنطقة العقارية.

3- ارقام الاقسام بالتسلسل.

4- تعيين البناية التي يقع فيها القسم, عند الاقتضاء.

5- الطابق, عند الاقتضاء (تؤخذ التسمية عن رخصة البناء).

6- محتويات القسم وملحقاته, والاقسام التابعة له, وفاقا لما ورد في المادتين 9 و 10 .

7- نسبة حقوق القسم الخاص , في كل من الاقسام المشتركة رقم 1 و 2 و 3 وموجباته تجاه كل منها, بحسب مقتضى

الحال, وذلك بعدد من اصل الف ويكون لكل مالك من مالكي الاقسام الخاصة, عدد من الاصوات مساو لما له من حصص في الاقسام المشتركة, كل على حدة, وعند الشروع في ملكية قسم خاص يكون حق التصويت لصاحب اكثرية الاسهم في هذا القسم وان تساوت الانصبة, فبأكبرهم سنا. اذا لم يحضر صاحب الاكثرية في القسم رغم دعوته, يصح تمثيل القسم بمن يليه في ملكية عدد الاسهم.

8- الملاحظات في حال وجودها.

ب - خريطة للبناء المطلوب قيده, تبين موقع وشكل وعناصر كل قسم.

ج- الاحكام المتعلقة بادارة العقار, على ان تحدد في هذه الاحكام, دون حصر الامور التالية:

1- تأليف جمعية المالكين وانتخاب رئيس لها.

2- الدعوات والتبليغات .

3- عقد الاجتماعات .

4- تنظيمه المحاض

المشتركة وما يترتب عليه من موجبات عند الاقتضاء, وفاقا لما ورد في الفقرة أ, البند 7 من المادة 12 .
وكذلك يجب ان يتضمن النظام كيفية استعمال هذا الحق والتفرغ عنه, والطريقة الواجب او الممكن اتباعها في طلب قيد
الانشاءات الجديدة وتعديل نسبة الحقوق والواجبات وسائر الامور التي لها علاقة بالملكية المشتركة, وان يشار الى هذا
الحق في الصحيفة العينية للعقار وفي الصحائف التكميلية العائدة للاقسام التي يتألف منها.

المادة 16

اذا كان مالك العقار شخصا واحدا بتاريخ القيد, او بمثابة الشخص الواحد, فانه يعتبر بمثابة رئيس الجمعية, الى ان تنشأ
الجمعية وينتخب رئيس لها. يعتبر بمثابة الشخص الواحد, الزوج والزوجة والاولاد القاصرون.

المادة 17

يجوز لطالب القيد, اذا كان لم يكمل مشروعه بعد, ان يحتفظ لنفسه برئاسة الجمعية بمجرد تصريح منه, ويبقى كذلك
حتى اكمال المشروع على الا تتعدى المدة خمس سنوات .

الفصل الثالث : - جمعيات المالكين

المادة 18

يؤلف مالكو العقار, حالما يزيد عدد الاقسام الخاصة عن ثلاثة, حكما, جمعية تسمى جمعية مالكين العامة, تتولى ادارة
العقار والقيام بما خول لها من اعمال التصرف به حسب الاحكام المحددة في هذا المرسوم الاشتراعي وفي نظام ادارة
العقار.

المادة 19

في حالة تعدد الابنية يمكن انشاء جمعية خاصة لكل منها او لكل مجموعة منها, تؤلف وحدة حسب نظام الادارة, تكون
مهمتها مبدئيا ادارة ما هو تابع لها, ضمن الشروط التي يحددها هذا النظام.

المادة 20

تتمتع كل من جمعية المالكين العامة, وجمعيات المالكين الخاصة, بالشخصية المعنوية ضمن نطاق صلاحياتها, وعند
تنازع السلطات بينها او تناقض قراراتها, تفصل محكمة البداية الواقع ضمن نطاقها العقار بقرار مبرم يتخذ في غرفة
المذاكرة بعد الاستماع الى ممثلي كل منها.

المادة 21

يقصد بكلمة "جمعية" اينما وردت في هذا المرسوم الاشتراعي, الجمعية العامة او الجمعية الخاصة, بحسب مكان
ورودها.

المادة 22

مع الاحتفاظ بما ورد في المادة 17 , على الجمعية العامة فور نشوئها ان تنتخب رئيسا لها بطريقة الاقتراع السري, بناء على دعوة ممن له اكبر عدد من الاصوات في القسم المشترك رقم 1 .
وإذا كانت كثافة اعمال الجمعية تقضي ذلك, يمكن انشاء مكتب لها, برئاسة الرئيس , يحدد عدد افراده وتوزيع العمل بينهم واجورهم عند الاقتضاء, وكل ما هو متعلق بهم, في قرار تتخذه الجمعية. اما الدعوة لانتخاب رئيس للجمعية الخاصة فيقوم بها رئيس جمعية المالكين العامة.

المادة 23

يتولى رئيس الجمعية تنفيذ قراراتها واتخاذ جميع التدابير والاجراءات التي تمنحه الجمعية صلاحية اتخاذها وتنفيذها. ويكون له في جميع الاحوال, تصريف الامور العادية اليومية والقيام بجميع الاجراءات والاعمال المستعجلة, التي تقتضيها سلامة العقار, وسلامة الغير, من الاضرار التي قد تصيبهم بسببه.

المادة 24

تعقد الجمعية اجتماعا عاما مرة واحدة على الاقل كل سنة, ويتلو رئيس الجمعية في بدايته تقريرا عن اوضاع الجمعية للمداولة بشأنه.
وتعقد الاجتماعات بناء على دعوة خطية يوجهها رئيس الجمعية الى كل مالك او بناء على عريضة موقعة من اصحاب ربع الاصوات على الاقل.

المادة 25

على كل مالك ان يبلغ تملكه الى رئيس الجمعية وان يتخذ محل اقامة في نطاق محكمة الحاكم المنفرد التابع لها العقار, والا اعتبر مقيما حكما في القسم الذي يملكه او يملك فيه.
وإذا كان يملك في اكثر من قسم, يتم تبليغه في القسم الذي يسكنه. وإذا لم يكن ساكنا في العقار, يتم تبليغه في اي من الاقسام التي يملك فيها.

المادة 26

تبليغ الدعوات بواسطة البريد المضمون, اذا كان المطلوب ابلاغه متخذاً محل اقامة في نطاق المحكمة التابع لها العقار, والا فلصقا على مدخل القسم, ويدون حصول التبليغ لصقا في محضر يوقعه رئيس الجمعية مع اثنين من المالكين. كما يمكن ابلاغه في محل اقامته الحقيقي, اما بالذات واما بواسطة الاشخاص المحددين في المادة 353 من اصول المحاكمات المدنية.

المادة 27

يجب ان يتم التبليغ قبل عشرة ايام على الاقل من التاريخ المعين لانعقاد الاجتماع وان يتضمن تاريخ الانعقاد والمكان

المادة 28

لا يجوز ان يعقد الاجتماع خارج نطاق المحكمة التابع لها العقار, الا لاسباب قاهرة, وبموافقة مسبقة من اكثرية 75% من الاصوات على الاقل.

المادة 29

ما لم يكن هناك نص خاص يحدد اكثرية معينة لاتخاذ قرار ما, لا يعتبر الاجتماع قانونيا الا بحضور الاكثرية المطلقة من اصوات المالكين على الاقل, في الجلسة الاولى ويكون قانونيا بمن حضر في الجلسة اللاحقة.

المادة 30

يدير رئيس الجمعية الجلسات ويضبط الوقائع والاجراءات ويدون القرارات في محاضر تنظيم وفاقا للاصول. ترقم المحاضر والقرارات, كل منها بالتسلسل, وتحفظ في ملفات الجمعية, بعد توقيعها من المالكين الحاضرين, واذا رفض احدهم التوقيع, يشار الى ذلك ازاء اسمه.

المادة 31

لا يجوز ان تناقش في الجلسة الا المواضيع المحددة لها, ما لم توافق رئاسة الجمعية على مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة.

المادة 32

تتخذ الجمعية قراراتها بالاكثرية وفاقا لما هو منصوص عليه ويتم التصويت على الموضوع المطروح برفع اليد للاعلان عن الموافقة.

المادة 33

ان الاعمال التصرفية مبدئيا, لا يمكن اتخاذ قرار بشأنها من قبل جمعية المالكين العامة الا باجماع اصوات المالكين, ما خلا الحالتين التاليتين:

1- اضافة بناء او تركيب تجهيزات او الات ضرورية او نافعة.

2- بيع العقار, اذا تهدم البناء الوحيد في العقار او تخرب بحيث اصبح غير صالح للاستعمال وكذلك اذا تهدمت الابنية عند تعددها او تخربت بحيث اصبحت غير صالحة للاستعمال, ولم يكن هناك من تعويض عنه يغطي ستين بالمئة على الاقل من نفقات اعادة بناء مماثل, وذلك في حالة عدم اجماع المالكين على اعادة البناء. ففي هاتين الحالتين, يمكن اتخاذ القرارات باكثرية لا تقل عن 75% من اصوات جميع المالكين في العقار.

واذا كان هناك جمعية خاصة فلا بد ايضا من موافقة 75% من الاصوات فيها, على الاقل لاعمال البند 1 من هذه

المادة.

ان البناء المضاف بحسب البند 1 من هذه المادة, يمكن قيده بحسب ما اعد له, اما ضمن محتويات القسم المشترك او قسما خاصا عائدة ملكيته للجمعية, وفي حال قيده قسما خاصا للجمعية فلا يكون لها اصوات من جرائه.

المادة 34

تتخذ القرارات في الامور ذات الطابع الاداري بالاكثرية المطلقة من اصوات المالكين في الدورة الاولى, وبأكثرية الحاضرين في الدورة الثانية.

المادة 35

تعتبر امورا ذات طابع اداري, على الاخص دون حصر:

1- صيانة وتصليح واستبدال:

- جميع التجهيزات الموجودة والتي تؤمن خدمة مشتركة, كالمحركات والمصاعد واجهزت التدفئة والتبريد, مع تأمين لوازم ومواد تشغيلها.

- التمديدات المشتركة على اختلاف انواعها, كتمديدات المياه والهاتف والكهرباء وسواها.

- خزانات المياه والمحروقات مع تأمين وصول المياه او المحروقات الى كل منها, وذلك اذا كانت مشتركة.

- المجاري المشتركة المعدة لتصريف المياع الاسنة ومياه الحمامات ومياه المزاريب والسطوح.

- مجاري التهوية ووسائلها والمناور والمداخن.

- المنشآت الرياضية والترفيهية والتنقيفية وكل ما يلزم من ادوات ولوازم ومواد تجعلها صالحة للاستعمال, وذلك اذا كانت معدة للاستعمال المشترك.

2- استثمار بعض الاقسام المشتركة بعقود لا تتجاوز مدتها سنة واحدة.

3- تصليح جميع الاعطال الطارئة على الاقسام المشتركة او على بعض عناصرها. وبالاجمال, كل ما ليس من شأنه ان ينقص حقوق المالكين في ملكية الاقسام المشتركة او في استعمالها.

المادة 36

اذا تهدم البناء وكان هناك تعويض يغطي 60% على الاقل من نفقات اعادة بناء مماثل له, يمكن الجمعية ان تقرر

اعادة البناء بأكثرية 75% على الاقل من اصوات المالكين ويخصص التعويض لهذه الغاية.

واذا رفض احد المالكين الاذعان لقرار الجمعية, فهو ملزم ببيع حقوقه من باقي المالكين او بعضهم, في حال موافقتهم

على الشراء, بالثمن الذي تقررره محكمة البداية في غرفة المذاكرة بناء على استدعاء من رئيس الجمعية وبعد الاستماع لهما.

المادة 37

في حالة تعدد الابنية, وهلاك احدها او بعضها هلاكا كليا, وتمنع مالكي هذا البناء عن اعدته خلال مهلة ثلاث سنوات

من تاريخ حصول الهلاك, اذا وافقت اكثرية هؤلاء المالكين المبنية في المادة 33 على بيع حقه من يد المالكين

من تاريخ حصول الهبة، واما وقت ابرياء سورة المئين الميب في الما رر سى بيع حورهم من بيى المسين في العقار عينه، الزم هؤلاء المالكون الذين تشكلت منهم الاكثرية بالبيع وباقي المالكين في العقار بالشراء بالثمن الذي تقرره محكمة البداية في غرفة المذاكرة بعد الاستماع الى رئيس الجمعية العامة ورئيس الجمعية الخاصة في حال وجودها والا فان المحكمة تسمى ممثلا خاصا لجماعة مالكي البناء الهالك.

المادة 38

يجوز للمالكين الذين لا يستطيعون حضور الاجتماعات , ان يوكلوا عنهم من يمثلهم, وذلك بموجب وكالات رسمية او لدى المختار, تجيز لهم التصرف باسم المالك الموكل.

المادة 39

لا يجوز للمالك الاشتراك بالتصويت عند اتخاذ قرار من قبل الجمعية بالتعاقد معه.

المادة 40

اذا طلب احد المالكين الاقتراع السري, فان هذا الاقتراع يصبح الزاميا في جميع المسائل التي لها صفة شخصية, عزل اعضاء الادارة مثلا او القاء التبعة عليهم.

المادة 41

اذا زاد ما يعود لاحد المالكين على النصف من عدد الاصوات , ومارس حقه في التصويت , يمكن لكل مالك من شركائه, الطعن بقرار الجمعية خلال خمسة عشر يوما من صدوره, امام محكمة البداية التابع لها العقار, بوجهه وبوجه رئيس الجمعية, لابطاله, كونه استهدف مصلحة المالك المذكور على حساب مصلحة شركائه, فجاء مخالفا لمبادئ العدل والانصاف , ويكون قرار المحكمة مبرما. للمالك المذكور تلافي مثل هذا الطعن اذا صرح قبل التصويت واتخاذ القرار, بأنه يستعمل حقه بالتصويت في ما لا يجاوز نصف اصوات المالكين.

المادة 42

في حال وجود موانع من اي نوع كانت , لا تسمح لرئيس الجمعية بممارسة واجباته, او في حال تخلفه لاي سبب كان عن القيام بهذه الواجبات , يمكن لكل ذي مصلحة ان يتقدم بعريضة من رئيس محكمة البداية التابع لها العقار, يشرح فيها الوضع, ويطلب تعيين رئيس موقت من بين المالكين يقوم بالمهام, ويدعو هذا الى اجتماع خلال مهلة شهر على الاكثر للنظر في الامر وانتخاب رئيس عند الاقتضاء.

المادة 43

على رئيس الجمعية ان يمسك:

1- لائحة باسماء المالكين يبين فيها الاقسام التي يملكون فيها, وهويتهم ومحل اقامتهم وفاقا لما ورد في هذا المرسوم

الاشتراعي, ووضعيتهم القانونية والمالية تجاه الجمعية.

2- ملفات الجمعية والسجلات ومجمل المستندات المتعلقة بها, وان يحتفظ بنسخ عن جميع الاتفاقات والعقود والاوراق الرسمية والتصاميم وكل ما هو متعلق بادارة العقار.

3- السجلات التي تحتوي على محاضر الاجتماعات والاوراق والقيود المتعلقة بها.

4- محاسبة الجمعية بجميع علاقاتها مع الغير وخاصة مع الدولة والادارات الرسمية, وعليه ان يحضر الموازنة السنوية ويعرضها على موافقة الجمعية قبل نهاية كل سنة بشهر على الاقل وثلاثة اشهر على الاكثر.

المادة 44

يمكن رئيس الجمعية ان يطلب من المالكين:

1- دفع سلفة شهرية او فصلية في الصندوق الدائم للجمعية.

2- تسديد المصاريف المتعهد بها والمصارف المدفوعة فعلا.

3- دفع سلفات خاصة وفاقا للشروط المحددة في قرارات الجمعية لتنفيذ الاعمال والاشغال.

تقرر الجمعية عند الاقتضاء طريقة توظيف وتوزيع الاموال المكتسبة او الفائضة في صندوق الجمعية.

المادة 45

على رئيس الجمعية ان يودع في حساب مصرفي خاص باسم الجمعية ولحسابها جميع الاموال المقبوضة. يحدد بقرار من الجمعية المبلغ الاقصى الذي يجوز لرئيس الجمعية ان يحتفظ به نقدا للمصارف النثرية.

المادة 46

تحدد تعويضات رئيس الجمعية عند الاقتضاء بقرار تتخذه الجمعية باكثرية 75% على الاقل من اصوات المالكين.

المادة 47

اذا لم يدفع المالك ما يصيبه من النفقات المشتركة, ولا سيما المنصوص عليها في المادة 44 من هذا المرسوم الاشتراعي خلال عشرة ايام من تبلغه الانذار بدفعها بالطريقة المعينة في المادة 26 من هذا المرسوم الاشتراعي, يعتبر الانذار بمثابة سند خطي, ويحق لرئيس الجمعية, او المدير, ان يراجع دائرة الاجراء, لتحصيلها وفاقا لاحكام قانون تحصيل الديون الثابتة بسند خطي, والمنفذ بالمرسوم رقم 9793 تاريخ 4/5/1968. وفي هذه الحالة, يؤجل استيفاء الرسوم القضائية الى حين انتهاء التنفيذ او ترقين المعاملة.

المادة 48

كل قرض تمنحه جمعية المالكين او بعض اصحاب الاقسام الخاصة الى احد المالكين لتمكينه من القيام بالتزاماته, يكون مضمونا بامتياز على ما يملكه المقترض في العقار. يسجل هذا القرض في السجل العقاري حسب الاصول المتعلقة بتسجيل التأمينات العقارية.

المادة 49

ان النظام المنصوص عليه في الفصل الثاني من هذا المرسوم الاشتراعي يمكن تعديله بأكثرية 75% على الاقل من اصوات المالكين, ما خلا حالتي:

- تعديل نسب حقوق الاقسام الخاصة في الاقسام المشتركة وواجباتها تجاهها.
- تغيير وجهة استعمال القسم الخاص وشروط الانتفاع به.
- ففي هاتين الحالتين لا بد من اجماع اصوات المالكين.

الفصل الرابع : - مجالس الجمعيات

المادة 50

يمكن جمعية المالكين, بناء على طلب رئيسها, ان تنتخب مجلسا لها من بين المالكين او ازواجهم او ممثليهم الشرعيين او القانونيين, لا يقل عن ثلاثة ولا يزيد عن اثني عشر عضوا, تكون مهمته مساعدة رئيس الجمعية واعطاءه الرأي ومراقبة اعماله. ويسمى هذا المجلس مجلس الجمعية.

المادة 51

ما لم يكن هناك مجلس ادارة كما هو وارد في الفصل الخامس من هذا المرسوم الاشتراعي, يصبح انتخاب مجلس الجمعية الزاميا عندما يكون عدد الاقسام الخاصة اكثر من خمسين قسما.

المادة 52

يكون رئيس جمعية المالكين حكما رئيسا لمجلس الجمعية.

المادة 53

يتم انشاء مجلس الجمعية وانتخاب اعضائه بالاكثرية اللازمة للاعمال ذات الطابع الاداري.

المادة 54

اذا تعذر انتخاب مجلس الجمعية, فللرئيس ان يطلب بعريضة تعيين هذا المجلس من قاضي الامور المستعجلة.

المادة 55

يمكن انتخاب او تعيين اعضاء بدلين لاعضاء مجلس الجمعية بالطريقة عينها التي يتم فيها الانتخاب او التعيين. ويحل العضو البديل محل العضو الاصيل الذي توقف عن متابعة مهمته للمدة الباقية للعضو الاصيل. ويمكن عزل اعضاء مجلس الجمعية بالطريقة التي يتم فيها انتخابهم او تعيينهم.

المادة 56

يعتبر مجلس الجمعية محلولا حكما وينتخب سواه اذا انخفض عدد الاعضاء من اصليين وبديلين الى اقل من نصف العدد الاساسي المحدد في النظام.

المادة 57

يقوم مجلس الجمعية مقام الجمعية في جميع الامور التي لها طابع الادارة ويتخذ بشأنها القرارات بالاكثرية المقررة لها. وتكون قراراته نافذة كأنها صادرة عن الجمعية.

المادة 58

على مجلس الجمعية ان يعقد اجتماعا على الاقل كل ثلاثة اشهر يطلع فيه على الاعمال التي قام بها الرئيس , اما من ضمن صلاحياته الخاصة, او من ضمن تنفيذ القرارات المتخذة, وعلى النفقات التي صرفها والمبالغ التي قبضها وعلى كيفية مسك المحاسبة واعداد وتنفيذ الموازنة, وعلى كل ما له علاقة بادارة العقار.

المادة 59

ان مهمة رئيس واعضاء مجلس الجمعية لا تعطي اساسا الحق بالتعويض لمن يقوم بها, الا اذا ارتأت الجمعية خلاف ذلك. وفي هذه الحالة, فان الجمعية تحدد التعويضات بقرار يتخذ بأكثرية 75% من اصوات المالكين.

المادة 60

على مجلس الجمعية ان يضع على الاقل في نهاية كل سنة تقريرا عن اعماله وانجازاته وعلى الرئيس ان يطرح التقرير في الاجتماع السنوي العام.

الفصل الخامس : - مجلس الادارة

المادة 61

في المشاريع غير السكنية, او التي تغلب فيها الصفة غير السكنية, يمكن جمعية المالكين العامة ان تنتخب مجلس ادارة يؤلف من ثلاثة اعضاء على الاقل واثنى عشر على الاكثر لادارة العقار. وفي هذه الحالة تنتهي ولاية رئيس الجمعية حكما وعلى مجلس الادارة ان يعين احد اعضائه للرئاسة, ويمكن ان يكون رئيس الجمعية بالذات .

المادة 62

ان مهمة رئيس مجلس الادارة وعضائه هي في الاساس مجانية, ما لم ينص النظام على خلاف ذلك.

المادة 63

يجب ان يكون رئيس واعضاء مجلس الادارة كلهم من المالكين, ولا يمكن ان تتجاوز مدة ولايتهم ثلاث سنوات , قابلة التجديد.

المادة 64

يقوم رئيس مجلس الادارة بوظيفة مدير, ويعود له ان يقترح على المجلس تعيين مدير سواه. الا ان هذا المدير يقوم بوظيفته لحساب الرئيس وعلى مسؤوليته الشخصية.

المادة 65

عندما يكون الرئيس في حالة يتعذر عليه القيام مؤقتا بوظائفه, يمكن ان ينتدب لها كلها او لجزء منها احد اعضاء مجلس الادارة, على ان هذا الانتداب يجب ان يكون على الدوام لمدة محدودة. اما اذا كان الرئيس في حالة لا يستطيع معها القيام بوظائفه بوجه نهائي, فلمجلس الادارة ان يعتبره مستقبلا وان ينتخب سواه للمدة الباقية من ولاية المجلس .

المادة 66

اذا كانت وظائف الرئيس قد احيلت كلها او بعضها الى احد اعضاء مجلس الادارة فان هذا العضو يتحمل المسؤوليات بنسبة ما احيل اليه من تلك الوظائف , بدلا من رئيس مجلس الادارة.

المادة 67

لكي تكون قرارات المجلس قانونية يجب ان يحضر الجلسة او ان ان يمثل فيها نصف الاعضاء على الاقل, ولا يجوز ان يمثل العضو الا عضوا واحدا.

المادة 68

لمجلس الادارة الصلاحيات الواسعة لانفاذ مقررات جمعية المالكين والقيام بجميع الاعمال التي تستوجبها ادارة العقار على الوجه المألوف والتي لا تعد من الاعمال اليومية. وليس لهذه الصلاحيات من حد او تحفظات الا ما هو منصوص عليه في القانون او في النظام. ان رئيس مجلس الادارة, وعند الاقتضاء المدير او العضو المنتدب يمثل الجمعية لدى الغير ويقوم بانفاذ مقررات مجلس الادارة وبتسيير الاعمال اليومية كما هي مبينة في النظام تحت اشراف ومراقبة مجلس الادارة. لمجلس الادارة, ان يفوض بعض صلاحياته للرئيس او للمدير لمدة قصيرة ومحدودة. تلزم الجمعية بما يجريه ممثلوها ضمن نطاق صلاحياتهم اما في ما يتجاوز هذا النطاق فلا تلزم الا بالاعمال التي ترخص بها او تصادق عليها فيما بعد.

المادة 69

يجب ان يخضع لترخيص الجمعية المسبق كل اتفاق يعقد بين مجلس الادارة واحد اعضاء مجلس الادارة, سواء كان

هذا الاتفاق بصورة مباشرة او غير مباشرة, او تحت ستار شخص ثالث .
يخضع كذلك لترخيص الجمعية المسبق كل اتفاق بين مجلس الادارة ومؤسسة اخرى اذا كان احد اعضاء مجلس
الادارة مالكا لهذه المؤسسة او شريكا متضامنا فيها او مديرا لها او عضوا في مجلس الادارتها. يجب تجديد الترخيص
كل سنة اذا كان يختص بعقود ذات موجبات متتابعة طويلة الاجل.

المادة 70

يجب على مجلس الادارة ان يضع في نهاية الستة اشهر الاولى من السنة المالية بيانا موجزا للوضع المالي وان ينظم
في آخر السنة جردة وموازنة مع حساب النفقات والخسائر او الوفر في حالة وجودهما.
يجب ان تكون الموازنة جلية منسقة وكل تغيير يحدث بين سنة واخرى في طريقة وضعها او تقديمها يجب ان يقترن
بايضاحات في تقرير خاص .
ان مجلس الادارة هو الذي يدعو المالكين لانعقاد الجمعيات حسب الاحكام المبينة في هذا المرسوم الاشتراعي, كما
تعقد ايضا بناء على عريضة موقعة من اصحاب ربع الاصوات على الاقل.

المادة 71

ان اعضاء مجلس الادارة مسؤولون حتى لدى الغير عن خطاهم الاداري وعن جميع اعمال الغش وعن كل مخالفة
للقانون او النظام. اما الدعوى التي يحق للمتضرر ان يقيمها في دعوى فردية, فلا يجوز ولو بالنظر الى المالكين,
ايقافها باقتراح من الجمعية يبرىء ذمة اعضاء مجلس الادارة.

المادة 72

تكون التبعة اما فردية مختصة بعضو واحد من اعضاء مجلس الادارة, واما مشتركة في ما بينهم جميعا, وفي هذه
الحالة يكونون ملزمين كلهم على وجه التضامن باداء التعويض , الا اذا كان فريق منهم قد اعترض على القرار المتخذ
بالرغم منه وذكر اعتراضه في المحضر. ويكون توزيع التبعة النهائي بين المسؤولين بحسب قسط كل منهم في الخطأ
المرتكب .

المادة 73

ان الاحكام الواردة في هذا الفصل لا تحول دون تطبيق احكام قانون التجارة غير المتعارضة معها.

الفصل السادس : - احكام مختلفة

المادة 74

مع الاحتفاظ بالحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا المرسوم الاشتراعي, لا تطبق على العقارات الخاضعة لاحكامه,
القوانين المتعلقة بالشفعة او بحق الرجحان او اي حق آخر مماثل, وانما لكل شريك في قسم خاص حق الشفعة لشراء

الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من شخص آخر غير شريك, وفاقا لاحكام الشفعة المنصوص عليها في القرار رقم 3339 تاريخ 12/11/1930 .
لا ينشأ حق الشفعة هذا في البيع الحاصل بين الزوجين والاصول والفروع او الاخوة والاخوات وفروعهم.

المادة 75

على كل من يكتسب حق ملكية او حق انتفاع في اي من الاقسام الخاصة, ان يبلغ المسؤول عن ادارة العقار خلال ثلاثين يوما على الاكثر وان يودعه جميع المستندات الرسمية التي تثبت اكتسابه الحق, والا بقي المالك السابق مستمرا في تمثيل هذا القسم تجاه الجمعية التي يمكنها تحصيل جميع النفقات من اي واحد منهما, ما لم يكن المالك قد ابلىغ المسؤول عن ادارة العقار ما يثبت تفرغه عن هذا الحق.

المادة 76

في حال وجود عقار مبني ومملوك على الشيوع موضوع دعوى قسمة ولم يكن بالامكان القسمة عينا على وجه من الوجوه المعينة في المادة 942 المعدلة من قانون الموجبات والعقود ولم يصبح موضوعا لشركة مساهمة بحسب قانون ازالة الشيوع في العقارات الصادر في 16/3/1982 على المحكمة قسمته بين الشركاء باخضاعه لنظام الملكية المشتركة موضوع هذا المرسوم الاشتراعي ان طلب ذلك اكثرية شركاء الشيوع وكانوا يملكون اكثر من نصف الاسهم فيه.

ويمكن المحكمة عند الاقتضاء الجمع بين الحصص الضئيلة وضماها الى نصيب واحد او اكثر وكذلك تعديل الانصبة بالنقد لغاية الخمس من قيمتها كما هو مبين في البندين 3 و4 من المادة 942 المذكورة.
لاجراء القسمة على الوجه المبين اعلاه تعين المحكمة خبيرا لاجراء توزيعه اقساما خاصة, اخرى مشتركة واقترح نظام لادارة العقار يكمل ما لم ينص عليه في هذا المرسوم الاشتراعي من احكام, ان توجب وجود النظام قانونا.

المادة 77 (عدلت بموجب قانون 671 / 1998)

اذا كان طلب القيد يتناول بناء مسجلا على الصحيفة العينية حسب الاصول او يتناول في آن واحد قيد الانشاءات اقساما وفقا لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي, فان الرسم المترتب هو (1%) واحد بالمائة.

المادة 78

ان المواد 25 و26 و27 و29 و33 و36 و41 و47 و48 و49 و73 من هذا المرسوم الاشتراعي هي في عداد النصوص المتعلقة بالنظام العام.

المادة 79

لا تطبق احكام المادة 72 من القرار رقم 3339 تاريخ 12/11/1930 على الابنية المقيدة في السجل العقاري وفاقا لاحكام هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 80

تعطى مهلة ستة اشهر ابتداء من تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي, للمالكين اقساماً خاصة في ظل قانون 24/12/1962, لتعيين محل الاقامة حسبما ما هو منصوص عليه في المادة 25 من هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 81

تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم الاشتراعي او غير المتفقة ومضمونه ولا سيما قانون 24/12/1962 المتعلقة بتنظيم ملكية الابنية المؤلفة من عدة طوابق او شقق.

المادة 82

يعمل بهذا المرسوم الاشتراعي فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعدا في 16 ايلول 1983

الامضاء: امين الجميل

صدر عن رئيس الجمهورية

رئيس مجلس الوزراء

الامضاء: شفيق الوزان

وزير العدل

الامضاء: روجيه شيخاني