

تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية

مرسوم اشتراعي رقم 88 - صادر في 16/9/1983

ان رئيس الجمهورية،
بناء على الدستور،
بناء على القانون رقم 82 /36 تاريخ 17 /11 /1982 (منح الحكومة حق إصدار مراسيم
اشتراعية)،
بناء على القانون رقم 83 /10 تاريخ 21 /5 /1983 (تمديد العمل بأحكام القانون رقم 82 /36
تاريخ 17 /11 /1982)،
وبعد استشارة مجلس شورى الدولة،
بناء على اقتراح وزير العدل،
وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ 24 /8 /1983،
يرسم ما يأتي:

الفصل الأول - أصول القيد وشروطه

المادة 1- لمالك كامل العقار المبنى، أن يقيد في سجلات الدوائر العقارية، الإنشاءات القائمة على
عقاره، مقسمة كل وحدة على حدة، وفاقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي، فتكون عندئذ أرض
العقار وجميع العناصر والأجزاء، وكل ما هو معد للاستعمال المشترك، أقساماً مشتركة بين
المالكين، ويكون كل قسم معد للاستعمال الخاص، ملكاً للشخص العائد له، مع الاحتفاظ بالأحكام
الخاصة المحددة في هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 2- تعتبر ملكية كل قسم مؤلفة من 2400 سهم.

المادة 3- يقصد بكلمة بناء أينما وجدت في هذا المرسوم الاشتراعي، البناء الواحد أو مجموعة الأبنية القائمة على العقار، ويقصد بكلمة «عقار» العقار الواحد أو مجموعة العقارات التي تؤلف وحدة عقارية حسب أحكام القانون البناء. وفي هذه الحالة الأخيرة تعرف الوحدة العقارية بأصغر رقم بين أرقام العقارات التي تتألف منها. لا يستفيد من هذا المرسوم الاشتراعي البناء الذي يشيد على مجموعة عقارات اعتبرت وحدة عقارية بعد صدوره، إلا إذا كان هناك حائل قانوني يحول دون ضم العقارات التي تتألف منها الوحدة، كلياً أو جزئياً إلى بعضها لتصبح عقاراً واحداً.

المادة 4- يعطى كل قسم رقماً معيناً، يضاف إلى رقم العقار، وتحدد له صحيفة عينية تكميلية خاصة، تدون عليها القيود المتعلقة به حسب الأصول.

- تعتبر أرض العقار والأجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين جميع مالكي العقار، قسماً مشتركاً بينهم جميعاً، ويعطى دائماً الرقم 1.
- تعتبر الأجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين مجموعة محددة من مالكي العقار، قسماً مشتركاً بين هذه المجموعة، ويعطى دائماً الرقم 2.
- تعتبر الأجزاء والعناصر والمنشآت وكل ما هو معد للاستعمال المشترك بين مجموعة مالكي البناية الواحدة، قسماً مشتركاً بين هذه المجموعة، يعطى دائماً الرقم 3.
- تعتبر بقية الأقسام، أقساماً خاصة، وترقم بالتسلسل ابتداءً من الرقم 4.

المادة 5- في حالة تعدد الأبنية، يعرف كل منها، بحرف تسلسلي من حروف الأبجدية اللاتينية، ابتداءً من الحرف الأول، يضاف إلى رقم العقار وتتبعه أرقام الأقسام من الرقم 2 فصاعداً في كل بناية حسب مقتضى الحال، وفاقاً لما ورد في المادة السابقة.

المادة 6- لا يجوز قيد الإنشاءات أقساماً إلا إذا كانت مطابقة لأحكام قوانين البناء.

المادة 7- إن الأقسام المشتركة، تكون كذلك إما بطبيعتها وإما بحسب تخصيصها:

- أ - تشمل الأقسام المشتركة بطبيعتها، بصورة خاصة ومحتمة:
 - 1 - أرض العقار.
 - 2 - هيكل البناء والأساسات والركائز والأعمدة والجدران التي تحمل البناء أو تحمل السقوف.
 - 3 - المداخل والواجهات والسلالم وأقفاسها.
 - 4 - مجاري ومناور التهوية والمداخن.
 - 5 - المصاعد.
 - 6 - السطوح الأخيرة حسب أحكام قوانين البناء.

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

- 1 - الأنفاق والتجاويف والمرائب.
 - 2 - الطرقات والساحات والفسحات والحدائق والمرات والمماشي على اختلافها.
 - 3 - المنشآت الرياضية والسياحية والمنشآت المعدة للتسوية وما شاكلها.
 - 4 - التمديدات على اختلاف أنواعها.
 - 5 - غرف البوابين.
- وجميع التجهيزات والأجهزة التي تقدم خدمات مشتركة والأماكن التي توجد فيها هذه الأشياء.
- توزع هذه العناصر على الأقسام المشتركة 1 و2 و3 في نظام إدارة العقار المنصوص عليه لاحقاً حسب الوضع ومقتضى الحال - ويمنع قيد القسم المشترك، في السجل العقاري، إلا كذلك.

المادة 8- إن الحواجز أو الجدران التي تفصل بين قسمين أو أكثر، والتي لا تعتبر جزءاً من هيكل البناء تكون مشتركة بين الأقسام التي تفصلها عن بعضها.

المادة 9- يجب أن تكون عناصر كل قسم خاص، متصلة ببعضها، وإذا وجدت لهذا القسم عناصر منشأة ملحقة به، غير أنها منفصلة عنه، يمكن قيدها أقساماً مستقلة تكون ملكيتها تابعة لملكية القسم الخاص، ولا يمكن التصرف بها أو ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن القسم الأساسي.

المادة 10- تعتبر ملكية الأقسام المشتركة تابعة لملكية الأقسام الخاصة، وبالتالي فإنها لا تقبل التجزئة أو القسمة ولا يمكن ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن الأقسام الخاصة التي هي ملحقة بها.

في سبيل تنظيم استعمال القسم المشترك غير المنشأ لجمعية المالكين فقط تعيين ذلك بالإشارة إليه على صورة عن خريطة القسم المشترك تلحق بالنظام كتعديل له وينوه بذلك فيه.

المادة 11- يحق لكل مالك، ضمن شروط النظام، أن يستعمل القسم المشترك في ما أعد له، على ألا يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين، ولا يجوز لأي مالك أن يقوم بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو أن يغير في شكله أو مظهره الخارجي.

لا يجوز إحداث أي تعديل في القسم المشترك، حتى عند تجديد البناء، وفي كل ما هو ضروري لتألف وتناسق البناء، وإن كان من الأجزاء غير المشتركة. كأبواب المداخل والشبابيك والشرفات وسواها، إلا بقرار تصدره الجمعية بأكثرية 75% على الأقل من أصوات المالكين.

الفصل الثاني - نظام إدارة العقار

المادة 12- عندما يكون الأقسام الخاصة، ثلاثة أو أكثر، وكذلك في الحالة الموصوفة في المادة 15 من هذا المرسوم الاشتراعي، يجب أن يضم إلى طلب القيد، نظام لإدارة العقار، يتألف من المستندات التالية: مصدقة لدى الكاتب العدل حسب الأصول:

أ- جدول يبين الأمور التالية في حقل لكل منها:

- 1 - رقم العقار.
 - 2 - المنطقة العقارية.
 - 3 - أرقام الأقسام بالتسلسل.
 - 4 - تعيين البناية التي يقع فيها القسم، عند الاقتضاء.
 - 5 - الطابق، عند الاقتضاء (تؤخذ التسمية عن رخصة البناء).
 - 6 - محتويات القسم وملحقاته، والأقسام التابعة له، وفقاً لما ورد في المادتين 9 و10.
 - 7 - نسبة حقوق القسم الخاص، في كل من الأقسام المشتركة رقم 1 و2 و3 وموجباته تجاه كل منها، بحسب مقتضى الحال، وذلك بعدد من أصل ألف ويكون لكل مالك من مالكي الأقسام الخاصة، عدد من الأصوات مساو لما له من حصص في الأقسام المشتركة، كل على حدة، وعند الشيوخ في ملكية قسم خاص يكون حق التصويت لصاحب أكثرية الأسهم في هذا القسم وإن تساوت الأنصبة، فبأكبرهم سناً. إذا لم يحضر صاحب الأكثرية في القسم رغم دعوته، يصح تمثيل القسم بمن يليه في ملكية عدد الأسهم.
 - 8 - الملاحظات في حال وجودها.
- ب - خريطة للبناء المطلوب قيده، تبين موقع وشكل وعناصر كل قسم.
- ج - الأحكام المتعلقة بإدارة العقار، على أن تحدد في هذه الأحكام، دون حصر الأمور التالية:
- 1 - تأليف جمعية المالكين وانتخاب رئيس لها.
 - 2 - الدعوات والتبليغات.
 - 3 - عقد الاجتماعات.
 - 4 - تنظيم المحاضر.
 - 5 - الانتخابات على اختلافها.
 - 6 - اتخاذ القرارات وتنفيذها.
 - 7 - عند الاقتضاء تعيين المدراء وهيئة مكتب الإدارة، وتحديد الصلاحيات والتعويضات والأجور، وكيفية ممارسة العمل، وكيفية العزل، كما هو مبين في الفصل الخامس من هذا المرسوم الاشتراعي.
 - 8 - إنشاء مجالس الإدارة وتحديد صلاحياتها وكيفية عزلها.
 - 9 - إدارة البناء وصيانته والمحافظة عليه.
- تحدد ضمن هذا البند الأخير:
- حقوق المالكين في أقسامهم الخاصة والأقسام المشتركة، وكيفية مدى استعمال هذه الحقوق.

- التعديلات الداخلية التي يجوز لكل مالك أن يجريها في القسم العائد له، وبيان شروط إجراء هذه التعديلات.

- شروط ضمان العقار ضد المخاطر، ولا سيما خطر الحريق.
- الأعمال والإضافات التي يحق للجمعية إجراؤها على الأقسام المشتركة، والتي تزيد في قيمة العقار كله أو بعضه، على نفقة جميع الشركاء، على أساس ما تضعه الجمعية من الشروط عليهم أو على بعضهم، أو لمصلحة بعضهم على البعض الآخر.
- الأصوات التي تعود لكل من مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع، في حال وجودهما. وإذا لم يلحظ النظام هذا الأمر، تطبق أحكام المادة 36، البند 2، من المرسوم الاشتراعي رقم 146 تاريخ 13 / 6 / 1959.

- أصول استيفاء السلفات وتحصيل الديون، والصرف والقبض.
- أصول استخدام الموظفين والأجراء والعمال وصرفهم من العمل.
- كيفية فصل الخلافات التي قد تنشأ بين المالكين.
- تمثيل الجمعية أمام المحاكم والدوائر وتجاه الغير.
- أصول تعديل النظام، على أن تكون التعديلات مصدقة لدى الكاتب العدل، وتضم إلى النظام الأساسي المحفوظ في ملف العقار، والإشارة إليها على الصفحة الأولى من النظام، وذلك تحت طائلة بطلانها حتى بين أصحاب العلاقة.
وكل ما من شأنه أن يؤدي إلى حسن إدارة العقار والانتفاع به على الوجه الأفضل، ضمن الأحكام المرعية.
تحفظ هذه المستندات في ملف العقار، وتضم نسخة عنها إلى كل سند أو شهادة قيد ملكية.

المادة 13- لا يجوز أن يتضمن النظام، أي نص يتعارض مع أحكام القوانين والأنظمة الإلزامية، ولا سيما أحكام قوانين وأنظمة البناء، وإذا ورد، يعتبر غير نافذ حتى بين الفرقاء.

المادة 14- إذا كان البناء مستنفذاً عامل الاستثمار العام، لا يجوز لطالب القيد أن يحتفظ لنفسه أو لغيره بحق خاص على عناصر الأقسام المشتركة ولا سيما السطوح والمرائب وغرف البوابين والفسحات الكائنة بين الأعمدة.

المادة 15- إذا كان البناء غير مستنفذ عامل الاستثمار العام، يحق للمالك طالب القيد أن يحتفظ لحسابه الخاص، بما تبقى من عامل الاستثمار المذكور، وفي هذه الحالة، يجب أن يتضمن النظام، توضيحاً لهذا الحق وما يتمثل به من حقوق في الأقسام المشتركة وما يترتب عليه من موجبات عند الاقتضاء، وفقاً لما ورد في الفقرة أ، البند 7 من المادة 12. وكذلك يجب أن يتضمن النظام كيفية استعمال هذا الحق والتفرغ عنه، والطريقة الواجب أو الممكن إتباعها في طلب قيد الإنشاءات الجديدة وتعديل نسبة الحقوق والموجبات وسائر الأمور التي لها علاقة بالملكية المشتركة، وأن يشار إلى هذا

الحق في الصحيفة العينية للعقار وفي الصحائف التكميلية العائدة للأقسام التي يتألف منها.

المادة 16- إذا كان مالك العقار شخصاً واحداً بتاريخ القيد، أو بمثابة الشخص الواحد، فإنه يعتبر بمثابة رئيس الجمعية، إلى أن تنشأ الجمعية ويُنخب رئيس لها. يعتبر بمثابة الشخص الواحد، الزوج والزوجة والأولاد القاصرون.

المادة 17- يجوز لطالب القيد، إذا كان لم يكمل مشروعه بعد، أن يحتفظ لنفسه برئاسة الجمعية بمجرد تصريح منه، ويبقى كذلك حتى إكمال المشروع على ألا تتعدى المدة خمس سنوات.

الفصل الثالث - جمعيات المالكين

المادة 18- يؤلف مالكو العقار، حالما يزيد عدد الأقسام الخاصة عن ثلاثة، حكماً، جمعية تسمى جمعية المالكين العامة، تتولى إدارة العقار والقيام بما خول لها من أعمال التصرف به حسب الأحكام المحددة في هذا المرسوم الاشتراعي وفي نظام إدارة العقار.

المادة 19- في حالة تعدد الأبنية، يمكن إنشاء جمعية خاصة لكل منها أو لكل مجموعة منها، تؤلف وحدة حسب نظام الإدارة، تكون مهمتها مبدئياً إدارة 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 أو تناقض قراراتها، تفصل محكمة البداية الواقع ضمن نطاقها العقار بقرار مبرم يتخذ في غرفة المذاكرة بعد الاستماع إلى ممثلي كل منها.

المادة 21- يقصد كلمة «جمعية» أينما وردت في هذا المرسوم الاشتراعي، الجمعية العامة أو الجمعية الخاصة، بحسب مكان ورودها.

المادة 22- مع الاحتفاظ بما ورد في المادة 17، على الجمعية العامة فور نشوئها أن تنتخب رئيساً لها بطريقة الاقتراع السري، بناء على دعوة ممن له أكبر عدد من الأصوات في القسم المشترك رقم 1. وإذا كانت كثافة أعمال الجمعية تقضي ذلك، يمكن إنشاء مكتب لها، برئاسة الرئيس، يحدد عدد أفراده وتوزيع العمل بينهم وأجورهم عند الاقتضاء، وكل ما هو متعلق بهم، في قرار تتخذه الجمعية.
أما الدعوة لانتخاب رئيس للجمعية الخاصة فيقوم بها رئيس جمعية المالكين العامة.

المادة 23- يتولى رئيس الجمعية تنفيذ قراراتها واتخاذ جميع التدابير والإجراءات التي تمنحه الجمعية صلاحية اتخاذها وتنفيذها. ويكون له في جميع الأحوال، تصريف الأمور العادية اليومية والقيام بجميع الإجراءات والأعمال المستعجلة، التي تقتضيها سلامة العقار، وسلامة الغير، ومن الأضرار التي قد تصيبهم بسببه.

المادة 24- تعقد الجمعية اجتماعاً عاماً مرة واحدة على الأقل كل سنة، ويتلو رئيس الجمعية في بدايته تقريراً عن أوضاع الجمعية للمداولة بشأنه. وتعد الاجتماعات بناء على دعوة خطية يوجهها رئيس الجمعية إلى كل مالك أو بناء على عريضة موقعة من أصحاب ربع الأصوات على الأقل.

المادة 25- على كل مالك أن يبلغ تملكه إلى رئيس الجمعية وأن يتخذ محل إقامة في نطاق محكمة الحاكم المنفرد التابع لها العقار، وإلا اعتبر مقيماً حكماً في القسم الذي يملكه أو يملك فيه. وإذا كان يملك في أكثر من قسم، يتم تبليغه في القسم الذي يسكنه. وإذا لم يكن ساكناً في العقار، يتم تبليغه في أي من الأقسام التي يملك فيها.

المادة 26- تبلغ الدعوات بواسطة البريد المضمون، إذا كان المطلوب إبلاغه متخذاً محل إقامة في نطاق المحكمة التابع لها العقار، وإلا فلفصاً على مدخل القسم، ويدون حصول التبليغ لفصاً في محضر يوقعه رئيس الجمعية مع اثنين من المالكين. كما يمكن إبلاغه في محل إقامته الحقيقي، إما بالذات وإما بواسطة الأشخاص المحددين في المادة 353 من أصول المحاكمات المدنية.

المادة 27- يجب أن يتم التبليغ قبل عشرة أيام على الأقل من التاريخ المعين لانعقاد الاجتماع وأن يتضمن تاريخ الانعقاد والمكان والموضوع.

المادة 28- لا يجوز أن يعقد الاجتماع خارج نطاق المحكمة التابع لها العقار، إلا لأسباب قاهرة، وبموافقة مسبقة من أكثرية 75% من الأصوات على الأقل.

المادة 29- ما لم يكن هناك نص خاص يحدد أكثرية معينة لاتخاذ قرار ما، لا يعتبر الاجتماع قانونياً إلا بحضور الأكثرية المطلقة من أصوات المالكين على الأقل، في الجلسة الأولى ويكون قانونياً بمن حضر في الجلسة اللاحقة.

المادة 30- يدير رئيس الجمعية الجلسات ويضبط الوقائع والإجراءات ويدون القرارات في محاضر تنظم وفقاً للأصول. ترقم المحاضر والقرارات، كل منها بالتسلسل، وتحفظ في ملفات الجمعية، بعد توقيعها من المالكين الحاضرين، وإذا رفض أحدهم التوقيع، يشار إلى ذلك إزاء اسمه.

المادة 31- لا يجوز أن تناقش في جلسة إلا المواضيع المحددة لها، ما لم توافق رئاسة الجمعية على مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة.

المادة 32- تتخذ الجمعية قراراتها بالأكثرية وفاقاً لما هو منصوص عليه ويتم التصويت على الموضوع المطروح برفع اليد للإعلان عن الموافقة.

المادة 33- إن الأعمال التصرفية مبدئياً، لا يمكن اتخاذ قرار بشأنها من قبل جمعية المالكين العامة إلا بإجماع أصوات المالكين، ما خلا الحالتين التاليتين:

- 1 - إضافة بناء أو تركيب تجهيزات أو آلات ضرورية أو نافعة.
- 2 - بيع العقار، إذا تهدم البناء الوحيد في العقار أو تخرب بحيث أصبح غير صالح للاستعمال وكذلك إذا تهدمت الأبنية عند تعددها أو تخربت بحيث أصبحت غير صالحة للاستعمال، ولم يكن هناك من تعويض عنه يغطي ستين بالمئة على الأقل من نفقات إعادة بناء مماثل، وذلك في حالة عدم إجماع المالكين على إعادة البناء.

ففي هاتين الحالتين، يمكن اتخاذ القرارات بأكثرية لا تقل عن 75% من أصوات جميع المالكين في العقار.

وإذا كان هناك جمعية خاصة فلا بد أيضاً من موافقة 75% من الأصوات فيها، على الأقل لأعمال البند 1 من هذه المادة.

إن البناء المضاف بحسب البند 1 من هذه المادة، يمكن قيده بحسب ما أعد له، إما ضمن محتويات القسم المشترك أو قسماً خاصاً عائدة ملكيته للجمعية، وفي حال قيده قسماً خاصاً للجمعية فلا يكون لها أصوات من جرائه.

المادة 34- تتخذ القرارات في الأمور ذات الطابع الإداري بالأكثرية المطلقة من أصوات المالكين في الدورة الأولى، وبأكثرية الحاضرين في الدورة الثانية.

المادة 35- تعتبر أموراً ذات طابع إداري، على الأخص دون حصر:

- 1 - صيانة وتصليح واستبدال:
 - جميع التجهيزات الموجودة والتي تؤمن خدمة مشتركة، كالمحركات والمصاعد وأجهزة التدفئة والتبريد، مع تأمين لوازم ومواد تشغيلها.
 - التمديدات المشتركة على اختلاف أنواعها، كتمديدات المياه والهاتف والكهرباء وسواها.
 - خزانات المياه والمحروقات مع تأمين وصول المياه أو المحروقات إلى كل منها، وذلك إذا كانت مشتركة.
 - المجاريير المشتركة المعدة لتصريف المياه الاسنة ومياه الحمامات ومياه المزاريب والسطوح.
 - مجاري التهوية ووسائلها والمناور والمدخن.
 - المنشآت الرياضية والترفيهية والتنقيفية وكل ما يلزمها من أدوات ولوازم ومواد تجعلها صالحة للاستعمال، وذلك إذا كانت معدة للاستعمال المشترك.
 - 2 - استثمار بعض الأقسام المشتركة بعبود لا تتجاوز مدتها سنة واحدة.
 - 3 - تصليح جميع الأعطال الطارئة على الأقسام المشتركة أو على بعض عناصرها.
- وبالإجمال، كل ما ليس من شأنه أن ينقص حقوق المالكين في ملكية الأقسام المشتركة أو في استعمالها.

المادة 36- إذا تهدم البناء وكان هناك تعويض يغطي 60% على الأقل من نفقات إعادة بناء مماثل له. يمكن الجمعية أن تقرر إعادة البناء بأكثرية 75% على الأقل من أصوات المالكين، ويخصص التعويض لهذه الغاية.

وإذا رفض أحد المالكين الإذعان لقرار الجمعية، فهو ملزم ببيع حقوقه من باقي المالكين أو بعضهم، في حال موافقتهم على الشراء، بالثمن الذي تقررته محكمة البداية في غرفة المذاكرة بناء على استدعاء من رئيس الجمعية وبعد الاستماع لهما.

المادة 37- في حال تعدد الأبنية، وهلاك أحدها أو بعضها هلاكاً كلياً، وتمنع مالكي هذا البناء عن إعادته خلال مهلة ثلاث سنوات من تاريخ حصول الهلاك، وإذا وافقت أكثرية هؤلاء المالكين المبينة في المادة 33 على بيع حقوقهم من باقي المالكين في العقار عينه، ألزم هؤلاء المالكون الذين تشكلت منهم الأكثرية بالبيع وباقي المالكين في العقار بالشراء بالثمن الذي تقررته محكمة البداية في غرفة المذاكرة بعد الاستماع إلى رئيس الجمعية العامة ورئيس الجمعية الخاصة في حال وجودها وإلا فإن المحكمة تسمى ممثلاً خاصاً لجماعة مالكي البناء الهالك.

المادة 38- يجوز للمالكين الذين لا يستطيعون حضور الاجتماعات، أو يوكلوا عنهم من يمثلهم، وذلك بموجب وكالات رسمية أو 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- إذا طلب أحد المالكين الاقتراع السري، فإن هذا الاقتراع يصبح إلزامياً في جميع المسائل التي لها صفة شخصية، كعزل أعضاء الإدارة مثلاً أو إلقاء التبعة عليهم.

المادة 41- إذا زاد ما يعود لأحد المالكين على النصف من عدد الأصوات، ومارس حقه في التصويت، يمكن لكل مالك من شركائه، الطعن بقرار الجمعية خلال خمسة عشر يوماً من صدوره أمام محكمة البداية التابع لها العقار، بوجهه وبوجه رئيس الجمعية لأبطاله، كونه استهدف مصلحة المالك المذكور على حساب مصلحة شركائه، فجاء مخالفاً لمبادئ العدل والإنصاف، ويكون قرار المحكمة مبرماً.

للمالك المذكور تلافي مثل هذا الطعن إذا صرح قبل التصويت واتخاذ القرار، بأنه يستعمل حقه بالتصويت في ما لا يجاوز نصف أصوات المالكين.

المادة 42- في حال وجود موانع من أي نوع كانت، لا تسمح لرئيس الجمعية بممارسة واجباته، أو في حال تخلفه لأي سبب كان من القيام بهذه الواجبات، يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم بعريضة من رئيس محكمة البداية التابع لها العقار، يشرح فيها الوضع، ويطلب تعيين رئيس مؤقت من بين المالكين يقوم بالمهام، ويدعو هذا إلى اجتماع خلال مهلة شهر على الأكثر للنظر في الأمر وانتخاب رئيس عند الاقتضاء.

المادة 43- على رئيس الجمعية أن يمسك:

- 1 - لائحة بأسماء المالكين يبين فيها الأقسام التي يملكونها أو يملكون فيها، وهويتهم ومحل إقامتهم وفاقاً لما ورد في هذا المرسوم الاشتراعي، ووضعيتهم القانونية والمالية تجاه الجمعية.
- 2 - ملفات الجمعية والسجلات ومجمل المستندات المتعلقة بها، وأن يحتفظ بنسخ عن جميع الاتفاقات والعقود والأوراق الرسمية والتصاميم وكل ما هو متعلق بإدارة العقار.
- 3 - السجلات التي تحتوي على محاضر الاجتماعات والأوراق والقيود المتعلقة بها.
- 4 - محاسبة الجمعية بجميع علاقاتها مع الغير وخاصة مع الدولة والإدارات الرسمية، وعليه أن يحضر الموازنة السنوية ويعرضها على موافقة الجمعية قبل نهاية كل سنة بشهر على الأقل وثلاثة أشهر على الأكثر.

المادة 44- يمكن رئيس الجمعية أن يطلب من المالكين:

- 1- دفع سلفة شهرية أو فصلية في الصندوق الدائم للجمعية.
- 2- تسديد المصاريف المتعهد بها والمصاريف المدفوعة فعلاً.
- 3- دفع سلفات خاصة وفاقاً للشروط المحددة في قرارات الجمعية لتنفيذ الأعمال والأشغال.

تقرر الجمعية عند الاقتضاء طريقة توظيف وتوزيع الأموال المكتسبة أو الفائضة في صندوق الجمعية.

المادة 45- على رئيس الجمعية أن يودع في حساب مصرفي خاص باسم الجمعية ولحسابها جميع الأموال المقبوضة.
يحدد بقرار من الجمعية المبلغ الأقصى الذي يجوز لرئيس الجمعية أن يحتفظ به نقداً للمصاريف الثرية.

المادة 46- تحدد تعويضات رئيس الجمعية عند الاقتضاء بقرار تتخذه الجمعية بأكثرية 75% على الأقل من أصوات المالكين.

المادة 47- إذا لم يدفع المالك ما يصيبه من النفقات المشتركة، ولا سيما المنصوص عليها في المادة 44 من هذا المرسوم الاشتراعي خلال عشرة أيام من تبليغه الإنذار بدفعها بالطريقة المعينة في المادة 26 من هذا المرسوم الاشتراعي، يعتبر الإنذار بمثابة سند خطي، ويحق لرئيس الجمعية، أو للمدير، أن يراجع دائرة الإجراء، لتحصيلها وفقاً لأحكام قانون تحصيل الديون الثابتة بسند خطي، والمنفذ بالمرسوم رقم 9793 تاريخ 1968/5/4. وفي هذه الحالة، يؤجل استيفاء الرسوم القضائية إلى حين انتهاء التنفيذ أو ترقين المعاملة.

المادة 48- كل قرض تمنحه جمعية المالكين أو بعض أصحاب الأقسام الخاصة إلى أحد المالكين لتمكينه من القيام بالتزاماته، يكون مضموناً بامتياز على ما يملكه المقترض في العقار. يسجل هذا القرض في السجل العقاري حسب الأصول المتعلقة بتسجيل التأمينات العقارية.

المادة 49- إن النظام المنصوص عليه في الفصل الثاني من هذا المرسوم الاشتراعي يمكن تعديله بأكثرية 75% على الأقل من أصوات المالكين، ما خلا حالتني:
- تعديل نسب حقوق الأقسام الخاصة في الأقسام المشتركة وواجباتها تجاهها.
- تغيير وجهة استعمال القسم الخاص وشروط الانتفاع به. ففي هاتين الحالتين لا بد من إجماع أصوات المالكين.

الفصل الرابع - مجالس الجمعيات

المادة 50- يمكن جمعية المالكين، بناء على طلب رئيسها، أن تنتخب مجلساً لها من بين المالكين أو أزواجهم أو ممثليهم الشرعيين أو القانونيين، لا يقل عن ثلاثة ولا يزيد عن اثني عشر عضواً، تكون مهمته مساعدة رئيس الجمعية وإعطاءه الرأي ومراقبة أعماله، ويسمى هذا المجلس مجلس الجمعية.

المادة 51- ما لم يكن هناك مجلس إدارة كما هو وارد في الفصل الخامس من هذا المرسوم الاشتراعي، يصبح انتخاب مجلس الجمعية إلزامياً عندما يكون عدد الأقسام الخاصة أكثر من خمسين قسماً.

المادة 52- يكون رئيس جمعية المالكين حكماً رئيساً لمجلس الجمعية.

المادة 53- يتم إنشاء مجلس الجمعية وانتخاب أعضائه بالأكثرية اللازمة للأعمال ذات الطابع الإداري.

المادة 54- إذا تعذر انتخاب مجلس الجمعية، فللرئيس أن يطلب بعريضة تعيين هذا المجلس من قاضي الأمور المستعجلة.

المادة 55- يمكن انتخاب أو تعيين أعضاء بديلين لأعضاء مجلس الجمعية بالطريقة عينها التي يتم فيها الانتخاب أو التعيين، ويحل العضو البديل محل العضو الأصلي الذي توقف عن متابعة مهمته للمدة الباقية للعضو الأصلي، ويمكن عزل أعضاء مجلس الجمعية بالطريقة التي يتم فيها انتخابهم أو تعيينهم.

المادة 56- يعتبر مجلس الجمعية محلولاً حكماً وينتخب سواه إذا انخفض عدد الأعضاء من أصليين وبديلين إلى أقل من نصف العدد الأساسي المحدد في النظام.

المادة 57- يقوم مجلس الجمعية مقام الجمعية في جميع الأمور التي لها طابع الإدارة ويتخذ بشأنها القرارات بالأكثرية المقررة لها، وتكون قراراته نافذة كأنها صادرة عن الجمعية.

المادة 58- على مجلس الجمعية أن يعقد اجتماعاً على الأقل كل ثلاثة أشهر يطلع فيه على الأعمال التي قام بها الرئيس، أما من ضمن صلاحياته الخاصة، أو من ضمن تنفيذ القرارات المتخذة، وعلى النفقات التي صرفها والمبالغ التي قبضها وعلى كيفية مسك المحاسبة وإعداد وتنفيذ الموازنة، وعلى كل ما له علاقة بإدارة العقار.

المادة 59- إن مهمة رئيس وأعضاء مجلس الجمعية لا تعطي أساساً الحق بالتعويض لمن يقوم بها، إلا إذا ارتأت الجمعية خلال ذلك، وفي هذه الحالة، فإن الجمعية تحدد التعويضات بقرار يتخذ بأكثرية 75% من أصوات المالكين.

المادة 60- على مجلس الجمعية أن يضع على الأقل في نهاية كل سنة تقريراً عن أعماله وإنجازاته وعلى الرئيس أن يطرح التقرير في الاجتماع السنوي العام.

الفصل الخامس – مجلس الإدارة

المادة 61- في المشاريع غير السكنية، أو التي تغلب فيها الصفة غير السكنية، يمكن جمعية المالكين العامة أن تنتخب مجلس إدارة يؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل واثنى عشر على الأكثر لإدارة العقار. وفي هذه الحالة تنتهي ولاية رئيس الجمعية حكماً وعلى مجلس الإدارة أن يعين أحد أعضائه للرئاسة، ويمكن أن يكون رئيس الجمعية بالذات.

المادة 62- إن مهمة رئيس مجلس الإدارة وأعضائه هي في الأساس مجانية، ما لم ينص النظام على خلاف ذلك.

المادة 63- يجب أن يكون رئيس وأعضاء مجلس الإدارة كلهم من المالكين، ولا يمكن أن تتجاوز مدة ولايتهم ثلاث سنوات، قابلة للتجديد.

المادة 64- يقوم رئيس مجلس الإدارة بوظيفة مدير، ويعود له أن يقترح على المجلس تعيين مدير سواه. إلا أن هذا المدير يقوم بوظيفته لحساب الرئيس وعلى مسؤوليته الشخصية.

المادة 65- عندما يكون الرئيس في حالة يتعذر عليه معها القيام مؤقتاً بوظائفه، يمكن أن ينتدب لها كلها أو لجزء منها أحد أعضاء مجلس الإدارة على أن هذا الانتداب يجب أن يكون على الدوام لمدة محدودة. أما إذا كان الرئيس في حالة لا يستطيع معها القيام بوظائفه بوجه نهائي، فلمجلس الإدارة أن يعتبره مستقبلاً وأن ينتخب سواه للمدة الباقية من ولاية المجلس.

المادة 66- إذا كانت وظائف الرئيس قد أحييت كلها أو بعضها إلى أحد أعضاء مجلس الإدارة فإن هذا العضو يتحمل المسؤوليات بنسبة ما أحييل إليه من تلك الوظائف بدلاً من رئيس مجلس الإدارة.

المادة 67- لكي تكون قرارات المجلس قانونية يجب أن يحضر الجلسة أو أن يمثل فيها نصف الأعضاء على الأقل، ولا يجوز أن يمثل العضو إلا عضواً واحداً.

المادة 68- لمجلس الإدارة الصلاحيات الواسعة لإنفاذ مقررات جمعية المالكين والقيام بجميع الأعمال التي تستوجبها إدارة العقار على الوجه المألوف والتي لا تعد من الأعمال اليومية. وليس لهذه الصلاحيات من حد أو تحفظات إلا ما هو منصوص عليه في القانون أو في النظام. إن رئيس مجلس الإدارة وعن الاقتضاء المدير أو العضو المنتدب يمثل الجمعية لدى الغير ويقوم بإنفاذ مقررات مجلس الإدارة وبتسيير الأعمال اليومية كما هي مبينة في النظام تحت إشراف ومراقبة مجلس الإدارة. لمجلس الإدارة، أن يفوض بعض صلاحياته للرئيس أو للمدير لمدة قصيرة ومحدودة. تلزم الجمعية بما يجريه ممثلوها ضمن نطاق صلاحياتهم إما في ما يتجاوز هذا النطاق فلا تلزم إلا بالأعمال التي ترخص بها أو تصادق عليها فيما بعد.

المادة 69- يجب أن يخضع لترخيص الجمعية المسبق كل اتفاق يعقد بين مجلس الإدارة وأحد أعضاء مجلس الإدارة سواء كان هذا الاتفاق بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أو تحت ستار شخص ثالث.

يخضع كذلك لترخيص الجمعية المسبق كل اتفاق بين مجلس الإدارة ومؤسسة أخرى إذا كان أحد أعضاء مجلس الإدارة مالكاً لهذه المؤسسة أو شريكاً متضامناً فيها أو مديراً لها أو عضواً في مجلس إدارتها.

يجب تجديد الترخيص كل سنة إذا كان يختص بعقود ذات موجبات متتابعة طويلة الأجل.

المادة 70- يجب على مجلس الإدارة أن يضع في نهاية الستة أشهر الأولى من السنة المالية بياناً موجزاً للوضع المالي وأن ينظم في آخر السنة جردة وموازنة مع حساب النفقات والخسائر أو الوفر في حالة وجودهما.
يجب أن تكون الموازنة جلية منسقة وكل تغيير يحدث بين سنة وأخرى في طريقة وضعها أو تقديمها يجب أن يقترن بإيضاحات في تقرير خاص.
إن مجلس الإدارة هو الذي يدعو المالكين لانعقاد الجمعيات حسب الأحكام المبينة في هذا المرسوم الاشتراعي، كما تعقد أيضاً بناء على عريضة موقعة من أصحاب ربع الأصوات على الأقل.

المادة 71- إن أعضاء مجلس الإدارة مسؤولون حتى لدى الغير عن خطأهم الإداري وعن جميع أعمال الغش وعن كل مخالفة للقانون أو النظام.
أما الدعوى التي يحق للمتضرر أن يقيمها في دعوى فردية، فلا يجوز ولو بالنظر إلى المالكين، إيقافها باقتراح من الجمعية ببرىء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.

المادة 72- تكون التبعة إما فردية مختصة بعضو واحد من أعضاء مجلس الإدارة، وإما مشتركة في ما بينهم جميعاً، وفي هذه الحالة يكونون ملزمين كلهم على وجه التضامن بأداء التعويض، إلا إذا 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- إن الأحكام الواردة في هذا الفصل لا تحول دون تطبيق أحكام قانون التجارة غير المتعارضة معها.

الفصل السادس - أحكام مختلفة

المادة 74- مع الاحتفاظ بالحقوق المكتسبة قبل العمل بهذا المرسوم الاشتراعي، لا تطبق على العقارات الخاضعة لأحكامه، القوانين المتعلقة بالشفعة أو بحق الرجحان، أو أي حق آخر مماثل، وإنما لكل شريك في قسم خاص حق الشفعة لشراء الحصة الشائعة التي يراد بيعها بالتراضي من

شخص آخر غير شريك، وفاقاً لأحكام الشفعة المنصوص عليها في القرار رقم 3339 تاريخ 1930/11/12.
لا ينشأ حق الشفعة هذا في البيع الحاصل بين الزوجين والأصول والفروع أو الأخوة والأخوات وفروعهم.

المادة 75- على كل من يكتسب حق ملكية أو حق انتفاع في أي من الأقسام الخاصة، أن يبلغ المسؤول عن إدارة العقار خلال الثلاثين يوماً على الأكثر وأن يودعه جميع المستندات الرسمية التي تثبت اكتسابه الحق، وإلا بقي المالك السابق مستمراً في تمثيل هذا القسم تجاه الجمعية التي يمكنها تحصيل جميع النفقات من أي واحد منهما، ما لم يكن المالك قد أبلغ المسؤول عن إدارة العقار ما يثبت تفرغه عن هذا الحق.

المادة 76- في حال وجود عقار مبني ومملوك على الشيوع موضوع دعوى قسمة ولم يكن بالإمكان القسمة عيناً على وجه من الوجوه المعينة في المادة 942 المعدلة من قانون الموجبات والعقود ولم يصبح موضوعاً لشركة مساهمة بحسب قانون إزالة الشيوع في العقارات الصادر في 1982/3/16 على المحكمة قسمته بين الشركاء بإخضاعه لنظام الملكية لمشاركة موضوع هذا المرسوم الاشتراعي أن طلب ذلك أكثرية شركاء الشيوع وكانوا يملكون أكثر من نصف الأسهم فيه. ويمكن المحكمة عند الاقتضاء الجمع بين الحصص الضئيلة وضمها إلى نصيب واحد أو أكثر وكذلك تعديل الأنصبة بالنقد لغاية الخمس من قيمتها كما هو مبين في البندين 3 و4 من المادة 942 المذكورة.
لإجراء القسمة على الوجه المبين أعلاه تعين المحكمة خبيراً لإجراء توزيعه أقساماً خاصة وأخرى مشتركة واقتراح نظام لإدارة العقار يكمل ما لم ينص عليه في هذا المرسوم الاشتراعي من أحكام، أن توجب وجود النظام قانوناً.

المادة 77- معدلة وفقاً للقانون رقم 671 تاريخ 1998 / 2 / 5.
إذا كان طلب القيد يتناول بناء «مسجلاً» على الصحيفة العينية حسب الأصول أو يتناول في أن واحد قيد الإنشاءات أقساماً وفقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي، فإن الرسم المترتب هو (1%) واحد بالمائة.

المادة 78- إن 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 أحكام المادة 72 من القرار رقم 3339 تاريخ 1930 / 11 / 12 على الأبنية المقيدة في السجل العقاري وفاقاً لأحكام هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 80- تعطى مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ العمل بهذا المرسوم الاشتراعي، للمالكين أقساماً خاصة في ظل قانون 1962 /12 /24، لتعيين محل الإقامة حسب ما هو منصوص عليه في المادة 25 من هذا المرسوم الاشتراعي.

المادة 81- تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم الاشتراعي أو غير المتفقة ومضمونة ولا سيما قانون 1962 /12 /24 المتعلق بتنظيم ملكية الأبنية المؤلفة من عدة طوابق أو شقق.

المادة 82- يعمل بهذا المرسوم الاشتراعي فور نشره في الجريدة الرسمية.

بعيدا في 16 أيلول سنة 1983
الإمضاء: أمين الجميل

صدر عن رئيس الجمهورية
رئيس مجلس الوزراء
الإمضاء: شفيق الوزان

وزير العدل
الإمضاء: روجيه شيخاني