



محضر معاينة

مرجعنا : 2023/436

نحن عمر اليملاحي المفوض القضائي لدى محاكم طنجة .
بناءا على طلب السيد: أحمد حنين المغربي، الكامل الاهلية الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم C993351.
السكن : مجمع الإخلاص بلوك 10 عمارة 59 طنجة .
والرامي معاينة وقائع أشغال الجمع العام العادي لاتحاد الملاكين المشتركين مجمع الإخلاص بلوك 10 عمارة 59 طنجة
،المزمع عقده ب مجمع الإخلاص بلوك 10 عمارة 59 طنجة وذلك يومه 2023/06/04 على الساعة السابعة مساء .
وتحرير محضر بذلك للرجوع إليه عند الحاجة .
وبناءا على مقتضيات المادة 15 من الظهير الشريف رقم 23.06.1 الصادر في 15 محرم 1427 الموافق
ل 14 فبراير 2006 من تنفيذ القانون 81.03 المنظم لمهنة المفوضين القضائيين .

تنفيذا للطلب أعلاه

فانه بتاريخ 2023/06/04 في حدود الساعة السابعة مساء تواجدنا بمجمع الإخلاص بلوك 10 عمارة 59 طنجة ، لأجل
معاينة وقائع أشغال الجمع العام العادي لاتحاد الملاكين المشتركين مجمع الإخلاص بلوك 10 عمارة 59 طنجة .
وقد تم إعداد ورقة الحضور وقعها الحاضرون لأشغال الجمع العام العادي من ملاك ونواب عن الملاك ،وبعد إقفال
التسجيل بلائحة الحضور والتأكد من شرط النصاب القانوني من طرف اللجنة التحضيرية ،حيث تم التأكد من شرط
النصاب القانوني ،وقد صادق الحاضرون على صحة انعقاد الجمع العام العادي الذي قام بانتخاب السيد AHMED
GOURRISSE الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم Z471289 رئيسا للجلسة ،والسيد OMAR KHALIDI الحامل
لبطاقة التعريف الوطنية رقم X274814 كاتباً للجلسة .
ووفقا لمقتضيات القانون المتعلق بالملكية المشتركة وحسب القانون المسير لمكتب الاتحاد ،
عرض مشروع جدول الأعمال والمكون من النقاط التالية :
- 1- عرض مشروع القانون الأساسي والنظام الداخلي لاتحاد الملاك المشتركين .
- 2- انتخاب أعضاء مكتب الاتحاد .
وبعد طرح جميع الملاحظات والمشاكل ومناقشة جميع النقاط المدرجة في جدول أعمال الاجتماع ودراستها من كل
الجوانب من طرف الحضور تم الاتفاق بالاجماع على مايلي :
- ضرورة التزام كل المشتركين (سكان العمارة ملاك أو مكترين) بالقرارات والتوصيات مادامت ترمي إلى المنفعة
العامة وتضمن الحفاظ على جمالية العمارة بما في ذلك المرافق المشتركة ، وبعد مناقشة مستفيضة تمت
المصادقة على مشروع القانون الأساسي والنظام الداخلي بالاجماع من طرف الحاضرين .
- المساهمة (50) درهم شهريا لكل شقة .
- الميزانية السنوية التقديرية :- المداخيل المحتملة مبلغ 6000 درهم - النفقات الروتينية المحتملة :5000 درهم .
- وبعد تلقي الترشيحات التي اوكلت للسيد الكاتب وتنظيم عملية انتخابية لذلك وبعد اغلاق باب الترشيح العام بترشح
لائحة مكونة من السيد أحمد حنين لمنصب وكيل الاتحاد .
- والسيد Azeddine cherak الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم D741847 لمنصب نائب وكيل الاتحاد .
- Fouad EL AMRANI الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم I527367 أمين المال .
وبعد طرح اللائحة المترشحة للتصويت ،تم انتخاب مكتب اتحاد الملاكين المشتركين مجمع الإخلاص بلوك
10 عمارة 59 طنجة ،بالاجماع من اصوات اعضاء الجمع العام مشكل من السيد أحمد حنين وكيل الاتحاد .
والسيد : Azeddine cherak نائب وكيل الاتحاد .والسيد : Fouad EL AMRANI أمين المال .
وقد تم انتهاء أعمال الجمع العام في حدود الساعة الثامنة والربع مساء من نفس اليوم .
وبمضمونه حرر هذا المحضر بتاريخ 2023/06/04 للرجوع عند الاقتضاء .

طنجة في : 15/06/2023

اللجنة التحضيرية مكتب اتحاد الملاك
المشتركون للعمارة رقم 59 بلوك 10
المجمع السكني الضحي الإخلاص طنجة

السيد :

أحمد حنين الحامل ل ب.ت.و : C993351

إلى السيد رئيس الملحقة الإدارية التاسعة مكرر بطنجة

الموضوع : إيداع الوثائق المتعلقة بتجديد مكتب إتحاد الملاك المشتركين للعمارة رقم 59 بلوك 10 الضحي الإخلاص
طريق تطوان طنجة

وبعد ، علاقة بالموضوع المشار إليه أعلاه ، نخبركم على أنه تم الجمع العام

لتجديد مكتب اتحاد الملاك المشتركين الذي انعقد يوم الأحد 04/06/2023 في أحسن حال .

وهذه الوثائق المرافقة :

- نسخة من ب.ت.و مصادق عليها للسيد أحمد حنين C993351 بصفته وكيلا للإتحاد
- نسخة من ب.ت.و مصادق عليها للسيد عز الدين شراك D741847 بصفته نائبا لوكيل الإتحاد
- نسخة من ب.ت.و مصادق عليها للسيد فؤاد العمراني I527367 بصفته أمين المال
- نسخة من محضر معاينة العون القضائي
- محضر الجمع العام للسادة أعضاء مكتب الإتحاد مصادق عليه
- القانون الداخلي لاتحاد الملاك المشتركين مصادق عليه
- القانون الأساسي مصادق عليه
- محضر الجمع العام المتضمن لإمضاءات الملاك المشتركين
- نسخ توكيلات الملاك المشتركين

وتقبلو سيدي فائق الإحترام والتقدير

57
2023 1006 15



محضر الجمع لتجديد مكتب اتحاد الملاك المشتركين للعمارة رقم 59 بلوك 10 إقامة الإخلاص ليوم الأحد 2023/06/04 طبقا لمقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية »

« بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.02.293 الصادر بتاريخ 25 رجب 1423 الموافق 03 أكتوبر 2002 »

انعقد يوم الأحد 04 يونيو 2023 على الساعة السابعة مساءً بمقر العمارة ، الاجتماع التجديدي لمكتب اتحاد الملاك المشتركين 59 .

للعمارة 59 بلوك 10 إقامة الإخلاص طريق تطوان طنجة بحضور السادة: أعضاء اتحاد الملاك المشتركين بالعمارة

وقد تضمن مشروع جدول أعمال الاجتماع التجديدي ما يلي :

الإتفاق بالإجماع على تعيين المكتب التجديدي لاتحاد الملاك المشتركين للعمارة وهم السادة

أحمد حنين C993351 بصفته وكيلًا للاتحاد

عزالدين شراك D741847 بصفته نائبًا لوكيل الاتحاد

فؤاد العمراني I527367 بصفته أمين المال

طرح ومناقشة ملاحظات بعض الملاك المشتركين (سكان العمارة) التي تم وضعها لدى مكتب الإتحاد والمتعلقة

بتسيير وتدبير الأجزاء المشتركة بالعمارة من جهة ، وإعطاء اقتراحات مستقبلية يمكن إنجازها في الفترة المقبلة إن شاء الله من جهة ثانية

افتتح الاجتماع رئيس الجلسة السيد Ahmed GOURRISSE الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 2471289

وكذلك بحضور كاتب الجلسة السيد Omar KHALIDI الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم X274814

متوجها بالشكر للسادة الحاضرين على تلبية الدعوة ، ومؤكدا على ضرورة حضور جميع الملاك المشتركين (سكان العمارة) قصد طرح ومناقشة

آرائهم فيما يخص تدبير وتغيير شؤون العمارة ، بعد ذلك أعطى الكلمة للسادة أعضاء الإتحاد اتباعه ليبيدي كل واحد برأيه وملاحظات

وفتح باب النقاش الذي تميز بالنضج والجدية وروح المسؤولية في كل مايتعلق بتسيير العمارة ماديا ومعنويا ، وبالسلامة الكفيلة بضمان شروط .

السكن العادي والهادي داخل العمارة ، وكذا بالصيانة والمحافظة على مرافقه وفق مشروع برنامج عمل تمت الموافقة عليه

وقد صودق بالإجماع على القانون التنظيمي الداخلي بعد تعديله وتصويبه من طرف جل أعضاء الإتحاد المشتركين الحاضرين .

ومن بين ما اقترح من قرارات ما يلي :

احترام قانون الملكية المشتركة رقم 18:00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

المساهمات الشهرية حددت في خمسون درهما (dh 50) وتؤدى داخل 1 إلى 5 من كل شهر ، أو خمس مائة درهما (dh 500) سنويا تؤدا في أول السنة .

كما تمت الإشارة إلى أنه يمكن رصد مساهمات استثنائية حسب ما قد تكلفه عملية مفاجئة وضرورية من إصلاحات عند اقتناء الحاجة لذلك من مجلس مقاطعة مغوغة

عمر الوردغي
Pour le Président du conseil
de l'arrondissement Mghogha
Omar Querdighi

بعد ذلك تمت المصادقة بالإجماع على القانون الأساسي واختتام الاجتماع التجديدي

لمكتب اتحاد الملاك المشتركين للعمارة 59 بلوك 10 على الساعة الثامنة والرابع مساء من نفس اليوم

وكيل الإتحاد	نائب وكيل الإتحاد	أمين المال
أحمد حنين	عزالدين شراك	فؤاد العمراني
الإمضاء	الإمضاء	الإمضاء

9447

Commune de Tanger
Arrondissement Mghogha
9ème Annexe Administrative bis
طنجة في
Tanger le 13 JUN 2023
Vue pour la légalisation de signature
Mr. عزالدين شراك
Régistrement

9447

Commune de Tanger
Arrondissement Mghogha
9ème Annexe Administrative bis
طنجة في
Tanger le 13 JUN 2023
Vue pour la légalisation de signature
Mr. عزالدين شراك
Régistrement

9447

Commune de Tanger
Arrondissement Mghogha
9ème Annexe Administrative bis
طنجة في
Tanger le 13 JUN 2023
Vue pour la légalisation de signature
Mr. عزالدين شراك
Régistrement

APPRT	NOM	N° CIN	Signature
1			
2			
3	Fouad EL AMRANI		
4			
5	Miloud MERBAHI (Bakr Staifa)		
6			
7	Ahmed HANINE		
8	Azeddine CHERAK		
9	Abderrahim <i>SAYEK</i> (AWATEF <i>SAYEK</i>)		
10	Abdelaziz EL MASOUDI		
11			
12	Rachid MIRA		
13	Hicham DOUAB		
14	Zahra HASSANI		
15	Rachida BOULAAJAJ		
16	Ahmed GOURRISSE		
17	Khadija SAMIH		
18	Zakia ALOUCH		
19	OMAR KHALIDI		
20	EL Hachemi Mehdioui		
21	Hamid EL MANSOURI		
22	SAID KENFAOUI		
23	Rachid MADIH (<i>Bahia Horre</i>)		

النظام الداخلي لاتحاد الملاك المشتركين

العمارة رقم 59 بلوك 10 المجمع السكني "الإخلاص - الضحى" طريق تطوان طنجة
تجدد، بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.02.298 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 18.00
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، مجلس اتحاد الملاك المشتركين للعمارة رقم 59 بلوك 10

الباب الأول: الاسم - الهدف - المهمة والعضوية:

1- الفصل الأول: الاسم

لقد أطلق على هذا السانديك اسم: مجلس اتحاد الملاك المشتركين للعمارة رقم 59 بلوك 10 مجمع الاخلاص

2- الفصل الثاني: الهدف

يسعى هذا السانديك إلى تحقيق الأهداف التالية:

- خلق ودعم أواصر الأخوة والصداقة وحسن الجوار والتضامن بين سكان العمارة؛
- السهر والإشراف على حسن تسيير وتدبير شؤون العمارة المذكورة أعلاه والحفاظ على نظافتها ورونقها طبقا لمقتضيات نظام الملكية المشتركة.

3- الفصل الثالث:

يدخل تحت مسؤولية مكتب السانديك كل أجزاء العمارة التي تكون مخصصة للاستعمال المشترك وذلك مثل : الأرض بمجموعها
- الأساسات - الجدران الرئيسية - جيوب التهوية - القنوات الرئيسية سواء المخصصة للماء الحار أو العذب أو لتصريف مياه
المطر أو الكهرباء - قنوات الهاتف (باستثناء القنوات المخصصة للاستعمال الخاص لكل شقة) - مؤقتة الإنارة - الأروقة و
البهووات - مدخل العمارة - بابها - عدادات الكهرباء والماء الخاصة بالأماكن المشتركة كالدرج - السطح وبابه - المساحات
الخضراء وبصفة عامة كل الأجزاء المخصصة للاستعمال المشترك.

4- الفصل الرابع:

تقرر أهمية العمارة من مدخلها لذا وجبت المحافظة عليه والاعتناء بنظافته وحرص كل واحد من السكان ومن يحل محلهم على
تطبيق ذلك بحيث يمنع الغسيل، الصابون أو نشر الملابس بمدخل العمارة أو خزن أي أشياء أخرى في بهوها أو تحت درجها،
كما يمنع نشر الملابس والأغطية والزرابي وكل ما شابه ذلك خارج شرفات الشقق أو على الأسوار والنوافذ المطلّة على
الواجهات.

يمنع على الساكنة الإخلال بالحياء والآداب العامة قولية أو سلوكية داخل العمارات وفي كل المرافق المشتركة للإقامة.

5- الفصل الخامس:

يخصص السطح لكل الأعضاء أو من يحل محلهم، وذلك قصد مد غسيلهم مع منع كل استعمال يضر بالمصلحة العامة، كما يمنع
تخزين الأشياء كيفما كانت طبيعتها أو إضافة بناء غير مقرر لأنه فضاء مشترك. ويجب على الجميع العناية بنظافته، وإغلاق
الباب تجنباً لكل الأفات كالسرقة مثلاً.

يمنع منعاً كلياً استعمال سطح العمارة لإقامة الحفلات والمناسبات وما شابه ذلك لغير ملاكي الشقق.

الباب الثاني: في واجبات السكان أعضاء السانديك.

6- الفصل السادس:

لا يجوز إدخال المواد الغير الصحية أو الخطيرة أو التي من شأنها أن تهدد سلامة السكان؛

ويمنع منعاً كلياً تربية الحيوانات بمختلف أنواعها في الأجزاء المشتركة للعمارة.

7- الفصل السابع:

لا يجوز استعمال الشقة إلا للسكن، ويمنع مزاوله أي نشاط له صبغة سياسية، تجارية أو دينية لقاطني العمارة بداخلها.

8- الفصل الثامن:

يجب على كل قاطن أن يساهم في تكاليف النظافة وحفظ الصيانة، وإدارة كل الأجزاء المشتركة مادياً ومعنوياً.

9- الفصل التاسع:

يجب على كل قاطن أن يتجنب القيام بتصرفات من شأنها إلحاق ضرر براحة السكان بدون سبب معقول في جميع الأوقات
وبالأخص في الأوقات المتأخرة من الليل أو في أوقات القيلولة.

ويطلب من جميع السكان اجتناب رمي الأزبال أو إخراجها إلى باب الشقة أو العمارة، بل يجب عليهم وضعها في المكان
المخصص لذلك، كما أنه يرجى إحكام إغلاق الأكياس البلاستيكية قبل إخراجها، ويجب على الجميع العناية بمرافق الإقامة
والمحافظة على نظافتها وهدوئها.

ضرورة الاكتفاء بمسح النوافذ وتفادي رمي الماء أو الأزبال (أعقاب السجائر، الأوراق، المنشفة.....) من النوافذ احتراماً للجيران؛

كل خلاف ينشب بين ساكنة الإقامة يعرض في بداية الأمر على مكتب السانديك، وفي حالة عدم التمكن من إيجاد حل توافقي يعرض النزاع على الجهات الإدارية المختصة.

10- الفصل العاشر:

إن لمكتب السانديك كامل الصلاحية أن يبدي رأيه في الأشخاص الذين يرغبون في كراء شقة شاغرة. كما يمنع كرائها للمهنيين ولغير المغاربة المتزوجين وذلك حفاظاً على مصلحة وسمعة العمارة الأخلاقية، بحيث يجب إشعار السانديك بكل نية تصرف في الشقة. كما يمنع منعاً كلياً كراء الشقق المفروشة.

عند كراء شقة يجب على كل مكتري الادلاء بنسخة من بطاقة التعريف الوطنية و بنسخة من عقد الزواج للسانديك .

11- الفصل الحادي عشر:

يمكن لهذا القانون الداخلي أن يتم أو يغير في أي وقت من الأوقات أو تضاف له الفصول القانونية للمصلحة العامة.

12- الفصل الثاني عشر:

يجب على جميع الملاكين أو من يحل محلهم أو من يقوم بزيارتهم أن يعملوا على تطبيق واحترام مقتضيات هذا النظام بمثابة قانون داخلي للإقامة قصد بلوغ الهدف المنشود المتمثل في مستقبل زاهر تسوده المودة والاحترام والجدية والنزاهة والشفافية والديمقراطية.

13- الفصل الثالث العاشر:

إن السانديك له كامل الصلاحية في الاطلاع على جميع المداخل والمصارف مع أمين المال بنزاهة وشفافية لتفادي أية خروقات، مع ضرورة إشعار الأعضاء كل ستة أشهر بنتيجة ذلك.

14- الفصل الرابع عشر:

يجب على سكان العمارة أن يلتزموا حين استدعائهم للحضور في أي اجتماع يعقده مكتب السانديك والحرص على عدم التلاعب والتهاون للخروج بنتيجة إيجابية. وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني أي النصف + واحد، يعقد اجتماع آخر في غضون 15 يوماً لاتخاذ القرارات مهما كان عدد الحضور.

15- الفصل الخامس عشر:

لكل ساكن الحق في تقديم شكاية مكتوبة لأعضاء المكتب إذا لحقه ضرر من أحد جيرانه.

16- الفصل السادس عشر:

يمنع منعاً كلياً التدخين بالمرافق المشتركة للعمارة طبقاً لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.91.112 الصادر في 27 من محرم 1416 (26 يونيو 1995) بتنفيذ القانون رقم 15.91 المتعلق بمنع التدخين والإشهار.

17- الفصل السابع عشر:

كل قاطن يقوم بتصرفات تقلق راحة السكان كالإزعاج ورمي الأزبال في غير الأماكن المخصصة لها، أو غيرها أو يرفض احترام مقتضيات القانون الأساسي والداخلي يكون مسؤولاً أمام المكتب الذي يمكن أن يتخذ في حقه ما يناسب، وإن اقتضى الأمر تقديم شكاية ضده لدى السلطات المختصة.

18- الفصل الثامن عشر:

على كل من يريد القيام بإصلاحات داخل شقته أو محله التجاري أن يتصل بالمكتب المسير قصد إشعاره وموافقته على ذلك، وأن يلتزم بمواقيت العمل من الساعة التاسعة صباحاً إلى السادسة مساءً ويمنع منعاً كلياً ممارسة أشغال البناء يوم الأحد. ولا يجوز أبداً إدخال أي ترميمات أو تعديلات داخل الشقق تضر بالبنية الأساسية للعمارة.

19- الفصل التاسع عشر:

يخصص سطح العمارة العلوي لتثبيت الصحن الهوائية للبربول والتجهيزات الخارجية للتلفزة الأرضية وذلك تحت إشراف ومراقبة المكتب المسير للإقامة.

20- الفصل العشرون:

يتكلف المكتب بوضع الإعلانات المختلفة عند مدخل الإقامة كلما دعت الضرورة إلى ذلك وعلى السكان الالتزام بالاطلاع عليها وتنفيذ مقتضياتها. وكل من تسبب في خسارة أو إتلاف الأجزاء المشتركة سواء من طرفه أو من أحد زواره فهو ملزم بصيانتها وفي حالة امتناعه يتابع قضائياً.

وفي حالة الاقتضاء يحق لمكتب اتحاد الملاك أن يطلب من أي ساكن بالإقامة نسخة من شهادة الملكية.

الباب الثالث: في الموارد المالية والنفقات.

21- الفصل الواحد والعشرون:

تتكون مداخل السانديك من المساهمات الشهرية ويحدد مبلغها الجمع العام وهو مبلغ قابل للتغيير عند الضرورة. تحدد قيمة المساهمات الشهرية حسب ما يقرره الجمع العام بأغلبية الأصوات وذلك مراعاة للمصلحة العليا للعمارة. يقوم السانديك بصرف جميع النفقات المتعلقة بشؤون العمارة سواء المتعلقة بالتسيير والصيانة واستخلاص فاتورة الماء والكهرباء حسب ما يراه مناسباً لصالح العمارة. وفي حالة ما إذا دعت الضرورة بأشغال استثنائية كصباغة الواجهة أو الجدران الداخلية أو غيرها أو إجراء إصلاح بصفة عامة تعطي الصلاحية للمكتب لتحديد مبالغ تكميلية إضافية يسدها السكان. وقد حدد الجمع العام هذا المبلغ في 50 درهماً عن كل شقة، تؤدي آخر كل شهر إلى غاية العاشر من الشهر الموالي. ويمكن دفع هذا المبلغ كل شهر أو ثلاثة أشهر أو ستة أشهر أو سنة في حساب السانديك لدى البنك أو مباشرة لأمين المال لاتحاد الملاك مقابل وصل، ويعتبر كل تماطل عن الأداء خارج عن النظام العام ويمكن للمكتب مطالبته بالأداء طبقاً لمقتضيات القانون 00-18.

تمت المصادقة على النظام بإجماع ملاك العمارة 59 بلوك 10 المجمع السكني إقامة الإخلاص،
خلال الاجتماع العام المنعقد بعين المكان يوم الأحد 04 يونيو 2023 .

توقيع وكيل العمارة

أحمد حنين

9447



القانون الأساسي

انطلاقاً من حسن الجوار وضماناً لراحة وسلامة السكان ، ورغبة في تحقيق نظافة وجمالية العمار المتطلبات القانونية والمادية والمعنوية ولحين تدبير المرافق والتجهيزات المشتركة ، جدد ملاك 10 إقامة الإخلاص طريق تطوان - طنجة واضعوا هذا القانون والذي ينظمه القانون 18:00 بتاريخ الملكية المشتركة والعقارات المقسمة إلى شقق

الفصل 1

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

ويحق لاتحاد الملاك التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين. يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل للاتحاد. يسأل اتحاد الملاك عن الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها. كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه. يحق لاتحاد الملاك الرجوع على الغير المسؤول عن الضرر.

الفصل 2

يكون كل مالك مشترك عضواً في اتحاد الملاك بقوة القانون. ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولا سيما في القرارات التي يتخذها الجمع العام بالتصويت. يمكن للمالك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه، على أن لا ينوب شخص واحد عن أكثر من مالك واحد، ويكون هذا التفويض كتابة.

الفصل 3

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

الفصل 4

يعقد أول جمع بمبادرة من أحد الملاك أو أكثر. يتولى الجمع العام في أو لاجتماع يعقده وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجوداً أو تعديله عند الاقتضاء، وانتخاب الجهاز المسير للعقار المشترك وفق لأحكام هذا القانون والنصوص التشريعية الجاري بها العمل. ويعقد الجمع العام العادي مرة كل سنة على الأقل. ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك يدعى إليه جميع الملاك المشتركين. يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي يتضمن مشروع جدول الأعمال.

الفصل 5

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

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

الفصل 6

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

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصاً ذاتياً أو مغنوياً يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.

يعين الوكيل ونائبه لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.
يعين الجمع العام عند الاقتضاء أعضاء مجلس الاتحاد.
ويتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها أعلاه.

الفصل 7

يتولى الجمع العام لاتحاد الملاك :
- اتخاذ القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وصيانته والحفاظ عليه وضمن الانتفاع به وكذا على أمن سكانه وطمأنينته؛
- تسيير الأجزاء المشتركة باتخاذ الإجراءات المناسبة للحفاظ على سلامة مستعملها وضمن حسن الانتفاع بها والحفاظ على جمالية العقار ورونقه؛
- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما؛
- تعيين ممثل اتحاد الملاك لدى مجلس الاتحاد المشار إليه،
- منح إذن التقاضي لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛
- تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛
- المصادقة على الميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

الفصل 8

يشترط أن تتوفر أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين لبيت الجمع العام في المسائل التالية:
- وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها واستعمالها؛
- إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز واتخاذ ما يلزم لتسيير تنقل الأشخاص المعاقين؛
- مراجعة توزيع التكاليف المشتركة المنصوص عليها في المادة 17 من هذا القانون بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفروزة؛
- الترخيص لبعض الملاك المشتركة بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض الذي خصص له العقار أصلا؛
- القيام بأشغال الصيانة الكبرى؛
- تثبيت هوائيات وصحون جماعية وكل معدات أو تجهيزات مماثلة؛
- اتخاذ الإجراءات التي من شأنها ضمان أمن السكان وممتلكاتهم، وذلك بإبرام تأمين مشترك لدرء كل الأخطار.

الفصل 9

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات الجارية المتعلقة بصيانة الأجزاء والتجهيزات المشتركة للعقار وضمن سيرها وإدارتها وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى. ولهذه الغاية، ينعقد الجمع العام داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من اليوم الأخير من السنة المحاسبية السابقة.
يؤدي الملاك المشتركون للاتحاد مساهمات مالية لتمويل الميزانية المصوت عليها. ويمكن للجمع العام أن يحدد المقدار وكيفية الأداء.
وتصبح المساهمة مستحقة ابتداء من اليوم الأول لكل ثلاثة أشهر أو ابتداء من اليوم الأول للمدة التي يحددها الجمع العام.
تنجز حسابات الاتحاد التي تشمل الميزانية التقديرية والتكاليف والعائدات برسم السنة المالية والوضعية المالية وكذا ملاحق الميزانية التقديرية وقال قواعد محاسبية خاصة تحدد بنص تنظيمي. ويتم تقديم هذه الحسابات مقارنة مع حسابات السنة المنصرمة المصادق عليها.

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

الفصل 10

في حالة عدم أداء المساهمة المستحقة في المادة 17 عند حلول أجلها، تصبح باقي المساهمات المنصوص عليها في نفس المادة والتي لم يحل أجلها بعد مستحقة فوراً، بعد إنذار المعني بالأمر برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بقيت دون جدوى، لما يزيد عن ثلاثين (30) يوماً ابتداء من اليوم الموالي لليوم الأول لتبليغ الرسالة المضمونة إلى موطن المرسل إليه.

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

الفصل 11

تناط بوكيل الاتحاد على وجه الخصوص المهام التالية :

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

الفصل 12

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

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

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

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

الفصل 13

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

الفصل 14

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

الفصل 15

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

الفصل 16

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.

الفصل 17

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها. وكذلك أداء واجب قدره 50 درهما عن كل شهر تؤدى في أول كل شهر ميلادي.

الفصل 18

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.

الفصل 19

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

الفصل 20

الجميع ملزم باحترام القانون المنظم للملكية المشتركة للعقارات المبنية وكذا القانون الداخلي المتفق عليه.

الفصل 21

لتسهيل الأداء الشهري أو المساهمات في الإصلاحات سيتم فتح الحساب البنكي للسانديك أي سحب يكون بموافقة الوكيل ونائبه أو الوكيل و امين المال او نائب الوكيل و امين المال. اطلعت عليه وأوافق عليه.

الاسم والتوقيع

أحمد حسين

9447



عن رئيس مجلس مقاطعة مغوغة

عمر الوردغي

Pour le Président du conseil
de l'arrondissement Mghogha
Omar Ouerdighi