القانون الأساسي لساندیك الملكية المشتركة

الباب الأول: أحكام عامة

الفصل 1:
يُحدث بموجب هذا القانون الأساسي تنظيم لتسيير الملكية المشتركة للعقار الكائن بـ:

.....
ويخضع لمقتضيات القانون رقم 18.00 كما تم تغييره وتتميمه، وكذا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

الفصل 2:
يهدف هذا القانون الأساسي إلى تنظيم تسيير الأجزاء المشتركة، وضمان حسن استغلالها وصيانتها، والحفاظ على سلامة البناية وحقوق الملاك.

الباب الثاني: الساندیك **(Syndic)**

الفصل 3:
يُعيَّن الساندیك من طرف الجمع العام لملاك الشقق، ويمكن أن يكون شخصًا ذاتيًا أو معنويًا، لمدة ..... قابلة للتجديد.

الفصل 4:
يمثل الساندیك الملكية المشتركة تجاه الغير، ويسهر على تنفيذ قرارات الجمع العام، وله الصلاحيات التالية:

- **تسيير الأجزاء المشتركة وصيانتها.**
- **تحصيل واجبات الاشتراك من الملاك.**
- **أداء المصاريف المشتركة.**
- **تمثيل الملكية المشتركة أمام الإدارات والمحاكم.**

- **إبرام العقود اللازمة (حراسة، نظافة، صيانة...).**

الفصل 5:

يلتزم الساندیك بتقديم تقرير أدبي ومالي سنوي للجمع العام، ويتحمل المسؤولية القانونية عن أي إخلال بمهامه.

الباب الثالث: الجمع العام

الفصل 6:

يتكون الجمع العام من جميع الملاك، ويُعقد مرة واحدة على الأقل في السنة، بدعوة من الساندیك أو بطلب من الملاك وفق القانون.

الفصل 7:

يتداول الجمع العام في:

- **المصادقة على التقارير الأدبية والمالية.**
- **تحديد واجبات الاشتراك.**
- **تعيين أو عزل الساندیك.**
- **اتخاذ القرارات المتعلقة بالأشغال والصيانة.**

الباب الرابع: الموارد المالية

الفصل 8:

- **تتكون موارد الملكية المشتركة من:**
- **مساهمات الملاك حسب نسب الملكية.**
- **الغرامات أو الموارد الأخرى المشروعة.**

الفصل 9:

تودع الأموال في حساب بنكي خاص بالملكية المشتركة.

الباب الخامس: أحكام ختامية

الفصل 10:
كل ما لم يرد به نص في هذا القانون الأساسي يُرجع فيه إلى مقتضيات القانون رقم 18.00.

الفصل 11:
يصبح هذا القانون الأساسي ساري المفعول ابتداءً من تاريخ المصادقة عليه من طرف الجمع العام.

حرر بـ.....
بتاريخ: ...../...../.....

توقيعات الملاك الحاضرين:

1. .....
2. .....
3. .....

ملاحظات مهمة:

يمكن تعديله حسب عمارة / إقامة سكنية / مجمع
يمكن إضافة فصول خاصة بـ العقوبات – التأخر في الأداء – النزاعات