

القانون الأساسي لسانديك 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: السانديك (Syndic)

الفصل 3:

يُعَيِّن السانديك من طرف الجمع العام لملاك الشقق، ويمكن أن يكون شخصاً ذاتياً أو معنوياً، لمدة قابلة للتجديد.

الفصل 4:

يمثل السانديك 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 السانديك 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 السانديك أو بطلب من الملاك وفق القانون.

الفصل 7:

يتداول الجمع العام في:

- المصادقة على التقارير الأدبية والمالية.
- تحديد واجبات الاشتراك.
- تعيين أو عزل السانديك.
- 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