

## الاجهزة الإدارية للملكية المشتركة وطريقة عملها

### ١. جمعية المالكين:

عندما يزيد عدد مالكي القسام الخاصة في بناء ما عن ثلاثة، تنشأ حكماً فيما بينهم جمعية تسمى جمعية المالكين العامة، تتمتع بالشخصية المعنوية.

### ٢. صلاحيات الجمعية العامة:

يعود لها أوسع الصلاحيات لتسيير الأعمال تأميناً لمصلحة أعضائها المالكين، ومحافظة على ملكيتهم المشتركة للبناء كل ذلك ضمن ما تنصّ عليه أحكام القانون الإلزامية وبنود نظام الملكية.

### ٣. أعمال الجمعية: على نوعين الإداري والتصرفية:

#### ✓ الأعمال الإدارية:

عدّتها أحكام المادة ٣٥ من المرسوم الإشتراعي رقم ٨٣/٨٨ تاريخ ٨٣/٩/١٦ المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، على سبيل المثال لا الحصر على الوجه التالي:

#### تعتبر أموراً ذات طابع إداري، على الأخصّ دون حصر:

#### ١ - 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.
- المجاري المشتركة المعدة لتصريف المياه الأسنة ومياه الحمامات ومياه المزاريب والسطوح.
- مجاري التهوية ووسائلها والمناور والمداخن.

- المنشآت الرياضية والترفيهية والتتقيفية وكلّ ما يلزمها من أدوات ولوازم ومواد تجعلها صالحة للإستعمال، وذلك إذا كانت معدة للإستعمال المشترك.

٢ - استثمار بعض الأقسام المشتركة بعقود لا تتجاوز مدتها سنة واحدة.

٣ - تصليح جميع الأعطال الطارئة على الأقسام المشتركة أو على بعض عناصرها

وبالإجمال، كلّ ما ليس من شأنه أن ينقص حقوق المالكين في ملكية الأقسام المشتركة أو في استعمالها

#### ✓ الأعمال التصرفية:

#### أعمال تصرفية بطبيعتها:

⇨ تركيب تجهيزات أو آلات ضرورية أو نافعة، غير متوفرة أصلاً في البناء.  
⇨ إضافة بناء جديد على أرض القسم المشترك، كإنشاء غرفة لناطق أو قاعة الإحتفالات والإستقبالات.

⇨ بيع أرض العقار، في حال أن تهدم البناء القائم عليها  
⇨ إعادة بناء مماثل للبناء المتهدم إذا كان هناك تعويض يغطّي ٦٠% من نفقاته.

#### أعمال بحكم التصرفية:

⇨ تعديل حصص مالك القسم الخاص في الأقسام المشتركة، وواجباته تجاهها.  
⇨ حرمان مالك القسم الخاص أو الإنتقاص من إنتفاعه وإستعماله للأقسام المشتركة.  
⇨ إلزامه بتغيير وجهة إستعمال قسم الخاص.  
⇨ حرمانه من حقّ التصويت بأصوات مساوية للحصص التي يملكها في الأقسام المشتركة.

⇨ حرمانه من حق الطعن بقرارات الجمعية العامة لدى المحكمة الصالحة، أو من حقّه بملاحقة رئيس الجمعية وأعضاء مجلس الإدارة بمسؤوليتهم المدنية أو الجزائية.  
⇨ تعديل نسي ما يصيب المالكين من نفقات الأقسام المشتركة، إذا كانت هذه النسب محدّدة في نظام الملكية، ولم يطرأ ما يبرّر هذا التعديل.

(مراجعة كتاب الملكية المشتركة للأبنية للأستاذ أنطوان ميلاد كيروز ص. ١٠٦-١٠٧)

#### ٤. التصويت في إجتماع الجمعية العامة:

- ◀ لكل مالك قسم خاص عدد من الأصوات يساوي حصصه في الأقسام المشتركة، وفق ما هو محدد في نظام الملكية.
- ◀ يتم التصويت على المواضيع المطروحة لإتخاذ قرارات بشأنها، برفع اليد للإعلان عن الموافقة.
- يصبح الإقتراع سرياً إذا طلب ذلك أحد المالكين. ويكون سرياً في جميع المسائل التي لها صفة شخصية، كعزل رئيس الجمعية أو أحد أعضاء مجلس الإدارة.
- ◀ لا يحق لأحد المالكين الإشتراك في التصويت عند إتخاذ قرار من قبل الجمعية بالتعاقد معه، كالتعاقد معه للقيام بأشغال في الأقسام المشتركة.

#### ٥. في الأكثرية المطلوبة لإتخاذ القرارات:

##### في الأمور الإدارية:

- ◀ تتخذ الجمعية العامة قراراتها في هذه الأمور بالأكثرية المطلقة من أصوات المالكين في الدورة الأولى، وبالأكثرية النسبية (أي أكثرية عدد أصوات الحاضرين) في الدورة الثانية.

##### في الأمور التصرفية أو ذات الطابع التصرفي:

##### ◀ إجماع الشركاء في الأمور التالية:

- تعديل نسب حقوقهم في الأقسام المشتركة وواجباتهم تجاهها
- إلزام أحدهم أو بعضهم بتغيير وجهة إستعمال قسمه الخاص وشروط الإنتفاع به.

##### ◀ أكثرية ٧٥% من مجموع أصوات المالكين تطلب في الأمور التالية:

- تعديل نظام الملكية (ما عدا من البنود منه التي تتطلب الإجماع)
- نقل مكان الإجتماع إلى خارج نطاق المحكمة الواقع في نطاقها العقار.
- تحديد تعويضات لرئيس وأعضاء مجلس الجمعية أو مجلس الإدارة.
- إضافة بناء جديد في الأقسام المشتركة، أو إدخال تجهيزات أو آلات ضرورية نافعة عليها.
- بيع أرض العقار في حال تهدم البناء القائم عليه.
- إقامة بناء مماثل للبناء المتهتم في حال الحصول على تعويض يمثل ٦٠% على الأقل من كلفته.