

وعلى القانون عدد 120 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بإصدار مجلة تشجيع الإستثمارات وخاصة الفصل 52 منها، وعلى الأمر عدد 2542 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993، المتعلق بضبط تركيبة اللجنة العليا للإستثمارات وتنظيمها وطرق سيرها، وعلى رأي اللجنة العليا للإستثمارات المؤرخ في 25 ماي 1998، وعلى رأي وزير الفلاحة، وعلى رأي وزير التنمية الإقتصادية، يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول - تنتفع التعاضدية المركزية للبذور والمشاتل الممتازة بمنحة استثمار تساوي 5٪ من الكلفة الجمالية للإستثمار.

الفصل 2 - وزير المالية ووزير الفلاحة ووزير التنمية الإقتصادية مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية. تونس في 19 أوت 1998.

زين العابدين بن علي

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

أمر عدد 1646 لسنة 1998 مؤرخ في 19 أوت 1998، يتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للإشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة.

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

وبعد الإطلاع على مجلة الحقوق العينية وجملة النصوص التي نقحتها أو تمتتها وخاصة على القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997،

وعلى رأي وزراء العدل والداخلية والتجهيز والإسكان،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول - تمت المصادقة على النظام النموذجي للإشتراك في الملكية المنطبق على العمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة والملحق لهذا.

الفصل 2 - وزراء العدل والداخلية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان مكلفون كل في ما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 19 أوت 1998.

زين العابدين بن علي

النظام النموذجي للإشتراك في الملكية

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل 1 - ينطبق هذا النظام على (العمارة)⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ المحددة والموصوفة بالفصلين 4 و 5 من هذا النظام ووفقا لأحكام الفصل 85 وما بعده من مجلة الحقوق العينية.

الفصل 2 - يهدف هذا النظام إلى ضمان حسن الإنتفاع وإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة بالعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ وخاصة :

- تعيين وتشخيص العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾

(1) يقع اختيار اللفظة المناسبة.

- تحديد الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال كافة الشركاء أو بعضهم والأجزاء الراجعة بالملكية الخاصة لكل واحد منهم.

- ضبط حقوق المالكين على الأجزاء المفردة والأجزاء المشتركة والواجبات المحمولة عليهم.

- تنظيم إدارة العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾،

- ضبط قواعد حسن الجوار والإشتراك في الملكية بين مختلف المالكين لتجنب كل المشاكل التي يتعين في صورة حدوثها فضها طبقا للقانون.

الفصل 3 - يكون هذا النظام في الإشتراك في الملكية وكل التعديلات التي تدخل عليه ملزما لكل المالكين أو من يقوم مقامهم وخاصة المتسوغين.

الباب الثاني

مكونات العمارة⁽¹⁾ أو مجموعة العمارات⁽¹⁾

أو المركب العقاري⁽¹⁾

الفصل 4 - أوصاف العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ تحدد كما يلي :

- الولاية
- المنطقة البلدية
- الدائرة البلدية
- النهج أو الأنهج والأرقام المسندة من قبل السلطة المختصة :
- تاريخ إنتهاء البناء
- من قبل :
- المساحة الجمالية للأرض
- سند إنجرار ملكية الأرض :
- الحجة العادلة المحررة من قبل العدلين
- بتاريخ
- أو الكتب الخطي المؤرخ في
- والمسجل في
- الرسم أو الرسوم العقارية الأصلية ذات الأعداد
- المحورة
- في الرسم الموحد ذي الإسم
- والعدد

الفصل 5 - تحتوي العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ موضوع هذا النظام على الطوابق والمحلات التالية :

- طابق سفلي يحتوي على

- طابق أرضي يحتوي على

- طابق أول يحتوي على

- طابق ثاني يحتوي على

- طابق ثالث يحتوي على

- طابق رابع يحتوي على

الفصل 6 - تتألف العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ موضوع هذا النظام من الأجزاء المفردة من نسب الإستحقاق المقابلة لها بالأجزاء المشتركة طبق سندات التملك الأصلية والواقع ضبطها أو المصادقة عليها طبق المقاييس والتراتب الجاري بها العمل، والمبنية بالجدول الملحق بهذا النظام.

الفصل 7 - تتمثل مجموع الأجزاء المشتركة للعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ موضوع هذا النظام في العناصر المنصوص عليها بالفصل 85 من مجلة الحقوق العينية، والتي توزع نسب استحقاقها على الأجزاء المفردة المحددة بالفصل 6 من هذا النظام، طبق التراتيب الجاري بها العمل وذلك على قاعدة

1 - المساحة الجمالية للأرض المقامة عليها العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

2 - المساحات الخضراء الخاصة بالعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ ومربض وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثال الهندسي الملحق لهذا النظام والمعتمد في رخصة البناء ومصحوب بمحضر المطابقة لإنهاء الأشغال.

3 - الأسس والركائز والأصل من الأرضيات.

4 - المدارج والمصاعد ذات الأرقام

5 - جميع قنوات وتجهيزات تزويد الأجزاء المفروزة بالماء الصالح للشرب والتيار الكهربائي وبالغاز وجميع قنوات ومنشآت تصريف المياه المستعملة فيما يتواجد بين الأجزاء المفروزة والملك العمومي إضافة إلى الأجزاء التي تعتبر مشاعة بحكم القانون.

6 - آلات التسخين أو التكييف.

7 - الهوائيات المشتركة للتلفزة.

8 - البيوت والأماكن المخصصة للحراسة.

9 - الطرقات والممرات الخاصة بالعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

10 - وبصفة عامة جميع الفضاءات والتجهيزات والأجزاء المشتركة المتعارف عليها قانونا والتابعة للعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

الفصل 8 - تعتمد نسب الإستحقاق المبينة بالجدول المشار إليه بالفصل السادس قاعدة لتوزيع التحملات من مصاريف صيانة وتعهّد وأيضا لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

الباب الثالث

في قواعد الإنتفاع بالأجزاء المفروزة

وبالأجزاء المشتركة

الفصل 9 - يحق لكل شريك التمتع وفي نطاق احترام القوانين والتراتيب الجاري بها العمل وخاصة منها التراتيب البلدية المتعلقة بالنظافة وحفظ الصحة، بالأجزاء المفروزة الراجعة له بالملكية وفقا لما أعدت له، على ألا يمس بحقوق بقية الشركاء وألا يضر بالعمارة وبنظافتها وسلامتها وحسن مظهرها.

الفصل 10 - على كل شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، على ألا يحول ذلك دون استعمال بقية الشركاء لحقوقهم أو يلحق بهم ضررا، ولا يجوز إدخال أي تعديل على الأجزاء المشتركة دون موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين.

الفصل 11 - يجب على كل شريك الإمتناع عن فعل أي شيء من شأنه أن يعكر راحة شركائه وأجواره وألا يحدث أي شغب بفعل أحد أفراد عائلته أو أقربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

الفصل 12 - في حالة تسويغ المالكين لأجزائهم المفروزة، يتعين عليهم إعلام رئيس النقابة بإبرام عقد الكراء في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إشغال الجزء المفروز.

ويبقى المالك المسوغ مسؤولا إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل المتسوغ ويتحمل وحده المسؤولية المنجزة عن عدم احترام القوانين والتراتيب المتعلقة بتسويغ المحلات للأجانب.

الفصل 13 - كل شريك مطالب بالمحافظة على نظافة المحل الذي يملكه من الداخل والخارج وهو مطالب بالمساهمة في المصاريف الناتجة عن كل عملية تنظيف أو تطهير أصبحت واجبة وتتعلق بالأجزاء المفروزة أو الأجزاء المشتركة.

الباب الرابع

في المصاريف المشتركة

الفصل 14 - تتمثل المصاريف المشتركة في :

- المعاليم والأتاوات المحمولة قانونا على النقابة أو التي يقرر المالكون تكليفها بدفعها طبق الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.

- مصاريف التنظيف واستهلاك الماء والكهرباء للأجزاء المشتركة.

- مصاريف تطهير وترميم وتعهّد الأجزاء المشتركة.

(1) يقع اختيار اللفظة المناسبة.

- مصاريف الحراسة والتأمين التي يفرضها القانون الجاري به العمل أو التي يتفق عليها الشركاء بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 92 من مجلة الحقوق العينية.

- المنح المخولة سنويا لرئيس نقابة المالكين طبق ما تقرره الجلسة العامة وبصفة عامة المصاريف الضرورية لتسيير النقابة.

الفصل 15 - توزع المصاريف المنجزة عن عقود التعهد والصيانة والحراسة على جميع المالكين أو كل من إنجر له حق منهم، كل حسب نسبة استحقاقه في الأجزاء المشتركة حسب ما هو مبين بالفصل السادس من هذا النظام.

الفصل 16 - يتحمل الشريك دون سواه نفقات صيانة وإصلاح الأجزاء المفروزة الراجعة له بالملكية.

ويتحمل كل شريك مع جاره نفقات صيانة وإصلاح الحواجز المشتركة بينهما.

ويتحمل كافة المشتركين نفقات الإنتفاع وصيانة وتجديد الأجزاء المشتركة حسب نسبة استحقاق كل واحد منهم وخاصة مصاريف استهلاك الماء والتسخين والتنظيف.

الفصل 17 - على كل شريك دفع تسبقة مالية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالكين وذلك حتى يتسنى لرئيس النقابة دفع المصاريف المشتركة التي يقع تسويتها حالما تتوفر الإمكانيات المالية للنقابة.

الفصل 18 - يمسك رئيس نقابة المالكين حسابا يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة، كما يمسك كشفا إسميا يعكس الوضعية الحسابية لكل شريك في الملكية. ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادقة الجلسة العامة.

الباب الخامس

في نقابة المالكين

الفصل 19 - تطلق على نقابة المالكين العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ أو (الموصوفة بالفصل 4 من هذا النظام النموذجي تسمية : نقابة عمارة أو نقابة مجموعة العمارات أو نقابة المركب العقاري وعنوانها

الفصل 20 - تدير نقابة المالكين الأجزاء المشتركة للعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ وتتخذ في إطار الجلسة العامة جميع القرارات المتعلقة بحسن الإنتفاع بها وخاصة :

- المصادقة على نظام الإشتراك في الملكية وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

- إنتخاب رئيس النقابة ومساعديه لمدة سنة قابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات التي تفوضها له وتحديد منحة أتعابه.

- مراقبة إجراء الأشغال أو التعديلات التي يترتب عليها الزيادة في قيمة العقار كلها أو بعضها.

- تحديد الإلتزامات والشروط التي تفرض على الأعضاء.

- تحديد الإشتراكات أو التسبقات المحمولة على الأعضاء لمواجهة مصاريف النقابة.

- تنظيم إستغلال الأجزاء المشتركة للعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

- المصادقة على الحسابية النهائية للنقابة.

الفصل 21 - يتولى رئيس نقابة المالكين إستدعاء جميع أعضاء النقابة لحضور الجلسة العامة مع تحديد تاريخ الإجتماع سنة وشهرا ويوما وساعة طبقا لأحكام الفصل 92 جديد من مجلة الحقوق العينية.

ويجب أن يشمل الإستدعاء جدول أعمال الجلسة العامة.

كما يتولى رئيس النقابة تعليق مضمون الإستدعاء قبل تاريخ الجلسة العامة بأسبوع على الأقل بمدخل العقار أو بالأماكن المخصصة لذلك.

الفصل 22 - لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينيب عنه عضوا آخر بتوكيل رسمي.

ولا يجوز للعضو أن يذوب أكثر من عضو واحد.

الفصل 23 - تقوض النقابة إلى رئيسها إلى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية، الصلاحيات اللازمة لحسن التصرف في العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ وخاصة :

- تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلط الإدارية والقضائية.
 - الإذن باستخلاص اشتراكات المالكين والتصيقات المحمولة عليهم ودفع المصاريف الناتجة عن العناية بالعمارة أو صيانتها وترميمها.
 - إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.
 - الفصل 24 - يسهر رئيس نقابة المالكين على تنفيذ القرارات التي تتخذها الجلسة العامة للمالكين وله إبرام عقود التعهد وصيانة الأجزاء المشتركة قصد إنجاز الأشغال الضرورية وخاصة :
 - رفع الفضلات المنزلية والأحوال.
 - تنوير للعمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ وحراستها وبصفة عامة أي عمل تقتضيه مصلحة العقار.
 - صيانة الحداثق والمساحات المشتركة ومآوي السبارات والممرات والتجهيزات المتصلة بها.
 - صيانة أو تعويض شبكات الماء والتطهير والتسخين
 - ترميم العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾ والمحافظة على الأسيجة والحيطان.
- الفصل 25 - يتولى رئيس نقابة المالكين مسك وتحيين قائمة إسمية في مالكي جميع الأجزاء المفروزة المحددة بالفصل 6 من هذا النظام أو من يقوم مقامهم على معنى الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية.

كما يتولى رئيس النقابة إيداع نظير من القائمة المذكورة لدى الجماعة المحلية التي توجد بدائرتها العمارة⁽¹⁾ أو (مجموعة العمارات)⁽¹⁾ أو (المركب العقاري)⁽¹⁾.

الباب السادس

في القيام بالإجراءات القانونية والإدارية

الفصل 26 - تكلف نقابة المالكين بالعمل على تسوية الوضعية القانونية للعقارات وتباشر لذلك كل الإجراءات الإدارية والقضائية والفنية لدى القضاء والمؤسسات العمومية والخاصة حسبما يقتضيه الفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية.

وتسهر نقابة المالكين على إتمام مختلف العمليات العقارية من ضم وإفراز واستخراج وغير ذلك لتسوية وضعية الأراضي المقام عليها البناء.

ويمكن لنقابة المالكين أن تطلب تسجيل الأراضي غير المسجلة والمقام عليها البناء باسم الشركاء في الملكية مع العمل على إتمام إجراءات إقامة الرسوم العقارية المفروزة.

الفصل 27 - يتعين على كل عضو بالنقابة إعلام رئيسها بمقره المختار أو الحقيقي حتى يتسنى له توجيه الإعلانات الخاصة به :

الفصل 28 - تم اعتماد هذا النظام للإشتراك في الملكية في الجلسة العامة المنعقدة في وتم إيداعه بمقر بلدية بتاريخ وحسب الوصل عدد المؤرخ في

الفصل 29 - تعلق نسخة من هذا النظام للإشتراك في الملكية في الأماكن التالية :

ملحق

العمارة	الأجزاء المفروزة	نسبة الإحتقاق في الأجزاء المشتركة النسبة لكل محل
الطابق السفلي	الدهليز 1	250
	الدهليز 2	250
	الدهليز 3	250
	الدهليز 4	250
الطابق الأرضي	المريض السفلي	1700
	الدكان 1	150
	الدكان 2	150
الطابق الأول	الشقة أ-1	200
	الشقة أ-2	250
	الشقة أ-3	250
الطابق الثاني	الشقة ب-1	500
	الشقة ب-2	500
	الشقة ب-3	500
	الشقة ب-4	500
الطابق الثالث	الشقة ج-1	250
	الشقة ج-2	250
	الشقة ج-3	300
الطابق الرابع	الشقة د-1	750
	الشقة د-2	750
	الشقة د-3	1250
	الشقة د-4	750
المجموع :		10.000

(1) يقع اختيار اللفظة المناسبة.

