**نظام الاشتراك في الملكية**

**ديار الحمامات**

**الباب الأول**

**أحكام عامة**

**الفصل 01**– ينطبق هذا النظام, الملزم لجميع المالكين والمتصرفين الذين اختاروا وصادقوا على نظام الاشتراك المنصوص عليه بالفصول 85 إلى 102 من مجلة الحقوق العينية, على المركب العقاري ديار الحمامات المحدد و الموصوف بالفصلين 4 و5 من هذا النظام.

**الفصل 02-** يهدف هذا النظام إلى ضمان حسن الانتفاع وادارة وصيانة الأجزاء المتعلقة بالاستغلال الجماعي بالمركب العقاري وخاصة:

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

-         ضبط شروط التصرف في المركب.

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

-         تنظيم إدارة المركب العقاري.

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

**الفصل 03-** يكون هذا النظام في الاشتراك قي الملكية وكل التعديلات التي تدخل ملزما لكل المالكين أو من يقوم مقامهم وخاصة المتسوغين.

**الباب الثاني**

**مكونات المركب العقاري**

**الفصل 04-** يقع المركب العقاري ديار الحمامات ببلدية الحمامات الجنوبية من ولاية نابل.

**الفصل 05-** يحتوي المركب العقاري موضوع هذا النظام على 117 مقسما مساحة الواحد بين 540م² و 1420 م² وهي معدة لبناء محلات سكنية مستقلة ذات طابق علوي وسبعة مقاسم مشتركة تفصلها ممرات وأرصفة مشتركة مثلما هو مبين بالمثال الهندسي المصاحب.

**الفصل 06-** يتألف المركب العقاري موضوع هذا النظام من الأجزاء المفرزة ومن ملاعب رياضية و نادي ومسلك صحي  ومساحات خضراء و بيتين حراسة  ومسلك مؤدي  إلى الشاطئ ومرابط سيارات وطرقات وأرصفة معدة للاستعمال الجماعي داخل الإقامة وذلك بمقتضى اتفاق بين شركة الدراسات والنهوض بالسياحة (SEPTH) ونقابة مالكي ديار الحمامات المبرم في شهر أكتوبر 2008 بعد تفويض من أغلبية المالكين نص فيه  على استغلال هده المكونات بصفة مجانية.

كما يلحق بالمركب بيت حراسة ثالث اسند التصرف فيها للنقابة لمدة 10 سنوات.

**الفصل 07-** تتمثل مجموع الأجزاء المشتركة للمركب العقاري موضوع هذا النظام في العناصر المنصوص عليها بالفصل 85 من مجلة الحقوق العينية, والتي توزع حسب نسبة استحقاقها على الأجزاء المفرزة المحددة بالفصل 05 من هذا النظام ’طبق التراتيب الجاري العمل بها.

وتحتوي خاصة على:

1.     المساحة الجملية للأرض المقام عليها المركب العقاري.

2.     المساحة الخضراء الخاصة بالمركب العقاري ومربض وقوف السيارات وكل المساحات المشتركة المحددة بالمثال الهندسي الملحق لهذا النظام و المعتمد في رخصة البناء ومصحوب بمحضر المطابقة لانتهاء الأشغال.

3.     الأسس و الركائز و الأصل من الأرضيات.

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

5.     البيوت و الأماكن المخصصة للحراسة.

6.     الطرقات والممرات الخاصة بالمركب العقاري.

7.     وبصفة عامة جميع الفضاءات والتجهيزات و الأجزاء المشتركة المتعارف عليها قانونيا والتابعة للمركب العقاري.

**الفصل 08**- تعتمد نسب الاستحقاق قاعدة لتوزيع التحملات من مصاريف صيانة وتعهد وايضا لاتخاذ القرارات التي هي من مشمولات نقابة المالكين.

**الباب الثالث**

**في قواعد الانتفاع بالأجزاء المفرزة وبالأجزاء المشتركة**

**الفصل 09-**  يحق لكل شريك التمتع وفي نطاق احترام القوانين و التراتيب الجاري بها العمل وخاصة منها التراتيب البلدية المتعلقة بالنظافة وحفظ الصحة , بالأجزاء المفرزة الراجعة له بالملكية وفقا لما أعدت له, على إلا يمس بحقوق بقية الشركاء وإلا يضر بالمركب العقاري وبنظافته وسلامته وحسن مظهره.

**الفصل 10-** على كل شريك إن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له ,على إلا 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 الامتناع عن  أي فعل من شانه أن يعكر راحة شركائه واجواره وإلا يحدث أي شغب بفعل احد أفراد عائلته أو أقربائه أو مدعويه أو المكترين منه.

**الفصل 12-** في حالة تسويغ المالكين لأجزائهم المفرزة, يتعين عليهم إعلام رئيس النقابة بإبرام عقد الكراء في اجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إشغال الجزء المفرز .

ويبقى الملك المسوغ مسؤولا إزاء بقية المالكين عن كل ضرر يحصل لهم بفعل المتسوغ ويتحمل وحده المسؤولية المنجرة عن عدم احترام القوانين و التراتيب المتعلقة بتسويغ المحلات للأجانب.

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

**الباب الرابع**

**في المصاريف  المشتركة**

**الفصل 14**- تتمثل المصاريف المشتركة في :

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

-         مصاريف التنظيف واستهلاك الماء و الكهرباء للأجزاء المشتركة.

-         مصاريف تظهير وترميم وتعهد الأجزاء المشتركة.

-         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 المنجرة عن عقود التعهد  والصيانة والحراسة على جميع المالكين أو كل من انجر له حق منهم, كل حسب نسبة استحقاقه في الأجزاء المشتركة  حسب ما هو مبين بالفصل السادس من هذا النظام.

ويقع تسديد حصة كل مالك من هذه المصاريف بعد أن يقع ضبطها من طرف النقابة وذلك بقطع النظر على أن المقسم قد وقع بناؤه أم لم يقع البناء.

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

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

ويتحمل كافة المشتركين نفقات الانتفاع وصيانة وتجديد الأجزاء المشتركة حسب نسبة استحقاق كل واحد منهم وخاصة المصاريف المذكورة بالفصل 14.

**الفصل 17-** على كل شريك دفع مساهمة مالية سنوية تضبط مقدارها الجلسة العامة للمالكين وهذه المساهمة  تسدد من طرف المعنيين بالأمر بقطع النظر على وقوع البناء من عدمه.

ويكون المالك هو المطالب بها بصفة شخصية وإذا ماسوغ عقاره فانه يبقى هو الملتزم بها ويتعين عليه قبل إجراء عملية التفويت الحصول على شهادة في إبراء الذمة من طرف النقابة.

**الفصل 18-**عند عدم خلاص المساهمة المالية المشار إليها بالفصل  17 فانه يكون من حق النقابة القيام على الشريك المتقاعس عن الدفع لدى القضاء وذلك لإلزامه بخلاص ما تخلد بذمته ويمكن أن يتم القيام في إطار قضية أصلية أو أمر بالدفع ويتحمل الشريك المتقاعس المصاريف القانونية وأجرة المحاماة وتكون المحاكم التابعة لمرجع النظر الترابي للمحكمة الابتدائية بتونس واحد هي المختصة بالنظر في كل الدعاوى التي تنشأ بين النقابة والشركاء مهما كانت عناوينهم.

**الباب الخامس**

**في نقابة المالكين**

**الفصل 19**-يتولى رئيس نقابة المالكين مسك وتحيين قائمة اسمية في مالكي جميع الأجزاء المفرزة المحددة بالفصل 06 من هذا النظام أو من يقوم مقامهم على من الفصل 90 من مجلة الحقوق العينية.

كما يتولى رئيس النقابة ابداع نظير من القائمة المذكورة لدى الجماعة المحلية الذي يوجد بدائرتها المركب العقاري

**الفصل20 -** يمسك رئيس نقابة المالكين حسابا يسجل فيه مداخيل ونفقات النقابة ,كما يمسك كشفا اسميا يعكس الوضعية الحسابية لكل شريك في الملكية .

ويقدم رئيس النقابة الحساب عند نهاية كل سنة لمصادقة الجلسة العامة.

**الفصل 21-** تطلق على نقابة مالكي المركب العقاري الموصوفة بالفصل 04 من هذا النظام النموذجي تسمية: نقابة ديار الحمامات الكائن مقرها بديار الحمامات منارة الحمامات ولاية نابل.

**الفصل 22 -**تدير نقابة المالكين الأجزاء المشتركة للمركب العقاري وتتخذ في إطار الجلسة العامة جميع القرارات المتعلقة بحسن الانتفاع بها وخاصة:

-         مصادقة على نظام الاشتراك في الملكية وتعديله كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

-         انتخاب رئيس النقابة ومساعديه لمدة سنة قابلة للتجديد وتحديد الصلاحيات التي تفوضها له وتحديد منحة إتعابه.

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

-         تحديد الالتزامات و الشروط التي تفرض على الأعضاء.

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

-         تنظيم استغلال الأجزاء المشتركة للمركب العقاري.

-         المصادقة على الحسابات النهائية للنقابة.

**الفصل 23-** يتولى رئيس نقابة المالكين استدعاء جميع أعضاء النقابة لحضور الجلسة العامة مع تحديد تاريخ الاجتماع سنة و شهرا ويوما وساعة طبقا لإحكام الفصل 92 جديد من مجلة الحقوق العينية.

ويجب أن يشمل الاستدعاء جدول أعمال الجلسة العامة.

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

**الفصل 24-** لكل عضو أن يحضر الجلسة العامة بنفسه أو ينيب عنه عضوا بموجب توكيل ولا يجوز للعضو أن ينوب أكثر من عضو واحد ويكون في نفس الوقت مالكا.

**الفصل 25-** تفوض النقابة إلى رئيسها إلى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية , الصلاحيات اللازمة لحسن التصرف في المركب العقاري وخاصة:

-         تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلط الإدارية والقضائية .

-         الإذن باستخلاص اشتراكات المالكين والتسبيقات المحمولة عليهم  ودفع المصاريف الناتجة عن العناية بالمركب العقاري أو صيانته أو ترميمه.

-         إبرام عقود التأمين الضرورية للمحافظة على سلامة المركب العقاري.

**الفصل 26-**يسهر رئيس نقابة المالكين على تنفيذ القرارات التي تتخذها الجلسة العامة للمالكين وله أبرام عقود التعهد وصيانة الأجزاء المشتركة قصد إنجاز الأشغال الضرورية وخاصة:

-         رفع الفضلات المنزلية و الأوحال.

-         تنوير المركب العقاري وحراسته وبصفة عامة أي عمل تقتضيه مصلحة العقار.

-         صيانة الحدائق والمساحات المشتركة ومأوى السيارات والممرات والتجهيزات الملتصقة بها.

-         صيانة أو تعويض شبكات الماء والتطهير و التسخين.

-         ترميم المركب العقاري والمحافظة على الآسية و الحيطان..

**الفصل 27-** يحجر على كل الشركاء:

-         ترك مقاسمهم دون بناء لمدة تتجاوز 5 سنوات من تاريخ الشراء.

-         عدم البناء خلال المدة المنصوص عليها ب5 سنوات يخول للمالك الأصلي القيام بإجراءات إسقاط الحق وذلك لفسخ البيع والتفويت في المقسم لراغب أخر في الشراء.

-         تتولى النقابة عند معاينة عدم البناء التنبيه على صاحب المقسم وذلك للمبادرة حالا بتسييج المقسم وإذا لم يسفر هذا التنبيه عن أية نتيجة بعد مرور 3 أشهر فإن النقابة تتولى التنبيه على المعني بالأمر لإقامة سياج على الطريق فإذا انقضى أجل 15 يوما دون نتيجة تتولى النقابة تسييج المقسم ويكون من حقها الرجوع على صاحبه لاسترجاع المصاريف التي انفقتها.

**الفصل 28-**يمنع على كل شريك فتح حظيرة أشغال خلال العطلة الصيفية التي تمتد من 01/07 إلى 30/08 وعند عدم الامتثال لذلك يكون من حق النقابة استصدار حكم استعجالي لإيقاف الأشغال فضلا على عدم السماح للشاحنات و الآليات المتدخلة في عملية البناء للدخول إلى الإقامة و يكون من حق النقابة فرض هذا الاجراء دون استصدار أي حكم في ذلك

**الباب السادس**

**في القيام بالإجراءات القانونية والإدارية**

**الفصل 29-** تتكفل نقابة المالكين بالعمل على تسوية ال