القـــــانون الداخلـــــــي

لإقامة تغزاوت 3 المجموعة 2 الهرهورة

ميثاق حسن الجوار

المادة 1:

- يعتبر هذا القانون محددا لمختلف الحقوق والواجبات المتعلقة بالملاك المشتركون في الإقامة، وكذا جميع المتدخلين ومقدمي الخدمات المرتبطين بهم، ومكملا للمقتضيات الواردة في قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية رقم 00-18 الصادر بتاريخ: 3 أكتوبر 2002
- يخول للجمع العام صلاحية حذف أو تغيير أو إضافة مواد إلى هذا القانون كلما دعت الضرورة ذلك.

التسمية والمقر

المادة 2:

تسمى الملكية المشتركة: **إقامة تغزاوت 3 المجموعة 2**

مقرها: **الهرهورة تمارة**

مكونات الملكية المشتركة والغرض منها

المادة 3:

تتكون إقامة تغزاوت 3 المجموعة 2 من:

- **11** عمارة **ABCDEFGHIJK**على مساحة 11186 متر مربع
- سفلي وطابقين وسطح (115 شقة منها 112 شقة كملكية خاصة و3 شقق معدة للاستعمال المشترك، واحدة منها سيتم استعمالها كمكتب لسنديك الاتحاد، والثانية كقاعة للصلاة، والثالثة قصد استغلالها وفق ما سيحدده الجمع العام)

شقق ومرافق إقامة تغزاوت 3 المجموعة 2 مخصصة حصريا للسكن وليس لإيواء أو ممارسة أي نشاط مهني أو تجاري أو حرفي أو إداري أو سياسي، ولا يمكن في أي حال من الأحوال تأجير المرافق والمعدات التي تدخل في إطار الأجزاء المشتركة أو استعمالها في غير الغرض المعدة لأجله.

المادة 4:

تحديد مكونات الاقامة وتعريف الاجزاء المفرزة والاجزاء المشتركة، ووصف تقسيم العقارات الى اجزاء مفرزة طبقا لما ورد في نظام الملكية المشتركة المعد من قبل المالك الاصلي للعقاري في نسخته العربية والفرنسية والمودع لدى المحافظة العقارية بتمارة.

قواعد عامة

المادة 5:

- يلتزم جميع السكان باحترام أخلاقيات التجاور والتعاون والتضامن في السراء والضراء.
- يسهر جميع القاطنين على الهدوء والسكينة وحسن الجوار.
- جميع الملاك مسؤولون على ضمان الهدوء في البناية وعدم إحداث الفوضى بفعلهم أو فعل أفراد أسرهم أو ضيوفهم أو الأشخاص الذين تحت مسؤوليتهم.

- يمنع منعا كليا كل تصرف يخل بالآداب والحياء والأخلاق العامة سواء بالأجزاء المشتركة أو المفرزة.
- يمنع التدخين في الأجزاء المشتركة والتي من الممكن أن تسبب إزعاج للملاك الآخرين خاصة الدرج وممرات ومصاعد العمارات طبقا للقانون 15 – 91 المتعلق بحظر التدخين بالأماكن العامة.

- على كل مالك في نيته التغيب عن شقته لمدة تزيد عن شهر أن يدلي بعنوانه الجديد ورقم هاتفه إلى الوكيل للتواصل معه في حالة الاستعجال.
- يجب الاعتدال في حالة استخدام مستقبلات ومكبرات الصوت، بحيث لا يمكن سماع ضوضاء خارج المباني الخاصة المشغلة فيها.
- لا يسمح باستعمال الأدوات والتجهيزات التقنية التي تخص الساندیك والمحصور استعمالها في الأجزاء المشتركة في أعمال تخص الملكية الخاصة
- يبقى للمكتب المسير لاتحاد الملاك الحق في تقديم شكاية عن كل فعل يكون مخالفة أو جنحة او جناية معاقب عليها من طرف القانون الجنائي المغربي أو القوانين الجنائية الخاصة.

المادة 6:

- لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل ويتصرف في الأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له شريطة الا يلحق أي ضرر بباقي الملاك ولا يجب وضع أي مواد أو حاجيات بالدرج أو الممرات أو المداخل وكذا بسطح العمارة
- يمنع منعا باتا تركيب اللافتات أو الملصقات أو المكيفات أو ما شابه ذلك، وكل الأشياء التي من شأنها أن تلحق أضرارا على المنازل أو الجدران أو تغير معالم الواجهات ما لم يقرر الجمع العام ذلك.

قواعد خاصة بموقف السيارات

المادة 7:

- يمنع استعمال موقف السيارات لغير الغرض المخصص له بما في ذلك غسل السيارات أو القيام بأعمال ميكانيكية كتبديل زيوت المحركات.
- لا يجوز وضع أي حاوية تحتوي على بنزين أو مواد قابلة للاشتعال بمرآب السيارات
- يمنع ركن واستعمال الدراجات الهوائية أو النارية ولو لفترة مؤقتة بالأجزاء المشتركة وتوضع فقط بالمكان المخصص للدراجات بالمراب.
- لا يمكن بأي حال من الأحوال ركن السيارات الخاصة والعامة أمام الأبواب الرئيسية للإقامة إلا في حالة الطوارئ أو من أجل نقل مريض أو نقل أثاث وأمتعة ثقيلة والكل تحت مراقبة ومسؤولية حارس الإقامة.

قواعد خاصة بتدبير النفايات

المادة 8:

- يمنع رمي كل أنواع الأزبال سواء بداخل الإقامة أو بمحيطها حفاظا على نظافتها
- يمنع كليا وضع قمامات الأزبال أمام أبواب المنازل أو أبواب العمارات أو في الدرج أو السطح أو في الساحات المحيطة بالمسابح أو في موقف السيارات أو ما شابه ذلك
- يجب إخراج القمامة والمخلفات المنزلية إلى الحاويات مساء حتى يتمكن وكلاء جمع القمامة من جمعها في الصباح
- صناديق القمامة المثبتة في ساحة الإقامة هي للنفايات الصغيرة فقط
- يحظر إخراج المياه المستعملة في تنظيف الشقق إلى ممرات العمارة أو سلالمها، ولا يسمح بتصريف مياه الغسيل أو التنظيف من النوافذ والشرفات

قواعد الحق في تعديل البناء

المادة 9:

- في كل الأحوال يمنع أي تعديل على العناصر الإنشائية الحاملة (الأعمدة، العارضات، الجدران)
- لا يمكن تغيير أبواب مداخل العمارات والنوافذ والشرفات والممرات والستائر المعدنية وكل ما هو متعلق بالأجزاء المشتركة إلا بإذن من طرف المكتب المسير للساندیك. **ويجب على هذا الأخير تبليغ أية مخالفة إلى ممثل السلطة لاتخاذ التدابير اللازمة**
- يسمح استثناء وبعد موافقة المكتب المسير للساندیك لقاطني إحدى العمارات القيام ببعض الإصلاحات المشتركة الخاصة بعمارتهم على نفقتهم، شريطة الحفاظ على المنظر العام للإقامة وجماليتها.
- كل الأشغال المتعلقة بالترميم أو الصيانة داخل الشقق والتي يمكن أن تمس براحة أو نظافة الإقامة تستلزم إذنا مسبقا مكتوبا من طرف المكتب المسير للساندیك وترخيص من البلدية على أن يتحدد توقيت الأشغال من الساعة الثامنة والنصف صباحا إلى حدود السابعة مساءا مع احترام مواقيت الراحة من الساعة 12 والنصف إلى 2 زوالا وأيام الاحد
- يجب ألا يكون لتنفيذ جميع الأعمال الخاصة أي انعكاسات على المناطق المشتركة والمعدات المشتركة، وبخلاف ذلك، سيخضع هذا العمل لموافقة الشركاء في الملكية المشتركة من خلال اجتماع عام غير عادي ويخضع للفحص المسبق للمهني المعين من قبل الساندیك، ويتحمل صاحب الإصلاح مصاريف المهني.
- يجب على الشريك في الملكية تقديم رخصة بدء الأشغال مسلمة من الساندیك للحارس بباب الإقامة من أجل السماح بدخول العمال والمعدات.
- يتحمل كل مالك مشترك مسؤولية الأضرار الناجمة عن وقوع تسربات للمياه إذا كان مصدرها إصلاحات قام بها في شقته.

قواعد خاصة بالسطح

المادة 10:

- يستعمل السطح لنشر الغسيل مع الحرص على إغلاق الباب عند نهاية الاستعمال تفاديا لضياع الغسيل أو غيره
- يراعى في استعمال أسلاك نشر الغسيل حقوق باقي قاطني العمارة في استعمالها ولا يجوز بأي حال من الأحوال استعمالها لغير الغرض المعدة له
- يمكن إقامة حفلات الزفاف، العقيقة، الختان او غيرها من الحفلات بعد إذن موقع من قبل الساندیك شرط الحفاظ على الملك المشترك وعدم تجاوز الساعة منتصف الليل نهاية الأسبوع والحادية عشر ليلا خلال الأسبوع
- لا يسمح بتركيب أجهزة استقبال جديدة على السطوح أو الشرفات باعتبار أن الإقامة تتوفر على صحون وهوائيات جماعية لالتقاط القنوات التلفزيونية والاذاعية موزعة على جميع الشقق

قواعد خاصة بمداخل الاقامة والعمارات

المادة 11:

- يجب إغلاق أبواب العمارات وأبواب السطوح وأبواب مداخل الإقامة الرئيسية بعد كل استعمال حفاظا على أمن الساكنة وسلامة ممتلكاتهم.
- يمنع الصاق كل المنشورات الدعائية أو التوعوية على أبواب العمارات وأبواب السطوح وأبواب مداخل الإقامة الرئيسية إلا بإذن صريح من المكتب المسير.

قواعد خاصة بالمصعد

المادة 12:

- يجب احترام إرشادات الشركة المصنعة المعروضة في المقصورة لاستخدام جيد للمصعد والحرص على نظافته

- يمنع حمل الأمتعة الثقيلة والامتعة التي قد تسبب اعطابا في مقصورات المصاعد ويتحمل كل مستعمل تبعات كل الخدوش والأضرار المادية والتقنية التي قد تنتج عن ذلك
- يمنع على الأطفال الذين تقل أعمارهم عن 10 سنوات استخدام المصعد بدون أولياء أمورهم وذلك تجنبا للمخاطر التي قد تعترضه
- من أجل سلامة الجميع وسلامة المصاعد , يجب عدم التسبب في تبليل المقصورات بما في ذلك ارتيادها بأجساد او ملابس مبللة أو مشروبات مفتوحة او غير ذلك
- في حالة علق أحد المستعملين داخل المصعد نتيجة وقوع عطب، وجب غليه أولاً الاتصال بأرقام الساندیك وحراس الأمن الموجودة في الملصق داخل المصعد، وتشغيل صفارة الإنذار.

قواعد خاصة المسبح

المادة 13:

- لكل شريك في الملكية الحق في استخدام المسبح الخاص بالإقامة، صيفا وشتاءا, باستثناء الأطفال الغير مصحوبين بذويهم
- لأسباب تتعلق بالسلامة والأمن يجب احترام الساعات المحددة من طرف الساندیك، وهي كالتالي:
  - من 9 إلى 10: ممارسة رياضة السباحة للراشدين فقط عدا يوم الأحد تبتدأ السباحة على العاشرة صباحا
  - من 10 إلى 14: للجميع
  - من 14 الى 16: وقت للراحة عدا خلال شهري يوليوز وغشت تكون فترة الراحة من الساعة 13 إلى 14
  - من 16 إلى 19: للجميع
  - من 19 إلى 20: ممارسة رياضة السباحة للراشدين فقط يتحمل الراشدون مسؤولية المسبح عندما لا يكون معلم السباحة
  - لا يسمح بالسباحة في اليوم المخصص لصيانة المسبح (يوم الاتنين)
- يوضع رهن إشارة كل الشقة 4 أساور معصمية يتغير لونها كل سنة تخول لمرتديها استعمال المسبح. ويحق للمسؤولين منع كل من من لا يرتدي السوار من السباحة.
- لون السوار يتغير كل سنة في الفترة الصيفية, ويمنع من السباحة كل من لا يرتدي السوار أو يرتدي سوار السنة الفارطة.
- لا يسمح للأشخاص الخارجيين وكذلك أولئك الذين لا يحترمون هذه القواعد بالدخول إلى المسبح.
- لا يسمح للأطفال الذين تقل أعمارهم عن عشر سنوات دخول المسبح سوى برفقة والديهم أو أحد أقربائهم وتحت إشرافهم.
- لا يسمح بدخول الأشياء الضخمة أو الحادة داخل المسبح باستثناء العوامات طالما يتم استخدامها دون إزعاج الناس ويجب إخراجها بمجرد الخروج من المسبح ويبقى للحارس ومراقب المسبح إخراجها ووضعها بمستودع الحاجيات الضائعة أو غير المطلوبة.
- يحظر إدخال كل الأجسام الزجاجية إلى محيط ومرافق المسبح كما يمنع اللعب بالكرة وكل أشكال الدراجات.
- يمنع دخول المسبح بالأحذية.
- ارتداء ملابس السباحة إلزامي، كما يمكن للنساء ارتداء البوركيني الخاص بالسباحة
- يجب على المستحمين أخذ حمام رشاش قبل دخول المسبح.
- يمنع التواجد داخل المسبح خارج أوقات السباحة المحددة أعلاه.
- لتسهيل صيانة المسبح ونظافته، يجب احترام القواعد التالية:

✓ تجنب ادخال كل أنواع المأكولات إلى المسبح أو المحيط القريب منه
✓ تجنب وضع واقي الشمس أو الزيت قبل السباحة مباشرة.
✓ التأكد من ذهاب الأطفال إلى المرحاض قبل دخولهم إلى المسبح.
✓ التأكد من ارتداء الحفاضات الملائمة للسباحة بالنسبة للأطفال الصغار.
✓ يجب أخذ حمام رشاش قبل السباحة.

قواعد خاصة بالمساحات الخضراء

المادة 14:

- يمنع قطف الزهور واقتلاع الأغصان أو الشجيرات التي تشكل مساحات الاستجمام ولا يمكن إضافة أشجار أو تزهير الا بموافقة الساندیك

قواعد خاصة بلعب الأطفال

المادة 15:

- يجب على أولياء الأمور التأكد من عدم تسبب أطفالهم في تدهور تجهيزات الإقامة ومن عدم التسبب في أي متاعب أو إزعاج لقاطني المجمع السكني أثناء لعبهم.
- يمنع اللعب بالكرة بكل أنواعها فوق المساحات الخضراء
- يمنع اللعب في درج العمارات وممراتها والمصاعد ومواقف السيارات، وبصفة عامة في جميع الأجزاء المشتركة خارج الأماكن المخصصة لهذا الغرض.
- يكون أولياء الأمور مسؤولين عن أي ضرر يحدثه أطفالهم بالأجزاء المشتركة ومعداتها.
- يظل الأطفال مهما كانت أعمارهم أثناء اللعب تحت إشراف ومراقبة أولياء أمورهم ومسؤوليتهم

قواعد خاصة بالحيوانات الأليفة

المادة 16:

- لا يسمح بتربية الحيوانات التي تحدث الضجيج والفوضى والأوساخ داخل الإقامة
- لا يسمح بامتلاك كلاب الهجوم أو الحراسة أو الرعي أو الصيد داخل الإقامة
- يجب على الكلاب أن تكون مدربة على المجتمع البشري, ويجب على أصحابها ان يمتلكوا اوراقها الطبية
- كل من يرغب في تربية بعض الحيوانات الأليفة هو ملزم بتحمل تبعات ذلك بعدم الإضرار بجيرانه وبعدم تقديم الطعام لها بالأجزاء المشتركة وتنظيف الفضلات والأوساخ المترتبة عنها.
- لا يسمح بالتجول بالكلاب داخل الإقامة الا إذا كانت مقيدة ولا تشكل أي خطر ووجب على صاحبها تنظيف ما قد تخلفه من فضلات

قواعد خاصة بالشرفات والنوافذ

المادة 17:

- يمنع استعمال النوافذ والشرفات لنشر الملابس أو السجاد أو الزرابي وكل ما يمكنه أن يؤثر على انسجام وجمالية واجهات الإقامة، أو وضع أشياء بها من شأنها المساس بسلامة الأشخاص والإضرار بهم، أو رمي أي شيء عبرها كفضلات وبقايا الطعام حتى ولو كانت للطيور او الحيوانات الأليفة
- يسمح باستعمال الألمنيوم أو اليونكس في النوافذ والشرفات كمواد وقائية توفر الأمن والسلامة شريطة الالتزام بالحفاظ على انسجام وجمالية الواجهات والتقيد بالنموذج المتفق عليه والتنسيق مع المكتب المسير للساندیك.
- لا يمكن إجراء أي تعديل على الهيكل أو الأعمدة أو العارضات خارج السكن والنوافذ والشرفات والفواصل الا بموافقة من الساندیك.
- يحظر تركيب المظلات الحائطية في الشرفات ومواد التعتيم للنوافذ والشرفات أو تغليف زجاجها الا بموافقة من الساندیك.

مهام الجهاز الوصي على تسيير شؤون الإقامة "الساندیك"

المادة 20:

- يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية التي يمكن بها تعيين وكيل من الملاك والمنصوص عليها في القانون 00-18 المتعلق بأحكام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو معنويا يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.
- تخضع أنظمة ومهام الشخص الذاتي أو المعنوي المفوض إليه تسيير شؤون الإقامة للقانون 00-18 المتعلق بأحكام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وكذلك لمقتضيات عقد التفويض المحدد لقواعد تسيير شؤون الإقامة.
- يدخل في اختصاصات الساندیك سواء كان من الملاك المشتركين أو من الأغيار المهام التالية:
- مراقبة المداخل الرئيسية للإقامة والمرافق المشتركة؛
- ضمان الاستخدام السليم للمناطق المشتركة من خلال ضمان صيانتها وحراستها
- الحزم في فرض احترام نظام الملكية المشتركة من قبل الملاك المشتركين أو من قبل مكتريهم أو غيرهم من ذوي الحقوق
- اتخاذ كل الإجراءات والوسائل القانونية من أجل إجبار المتهاونين على أداء نصيبهم من التكاليف المشتركة والسهر على تنفيذ قرارات الجمع العام وتتبعها وتطبيقها.
- العمل على توفير الأمن والسلامة في كل مرافق الإقامة.
- فض النزاعات التي قد تحدث بين الساكنة حول كيفية استغلال الأجزاء المشتركة.
- التدخل من أجل إجراء الإصلاحات العاجلة.
- إعداد مشروع ميزانية التسيير العامة لدراسته وإقراره من قبل الجمع العام.
- تحصيل مساهمات الشركاء في الملكية مقابل وصل استلام النقدي للساندیك لكل شريك في الملكية.
- إبلاغ الوضع المالي للساندیك إلى الشركاء في الملكية.
- إصدار وصل للشريك في الملكية في حالة البيع إذا لم يكن مدينا تجاه الساندیك.
- وضع ميزانية الاتحاد على أساس منتظم والاحتفاظ بحسابات توضح الوضعية المالية للاتحاد
- مسك الربائد و السجلات والوثائق الخاصة بالعقار وبالساندیك وتمكين الملاك من الاطلاع عليها لاسيما قبل انعقاد الجمع العام الذي يحتوي جدول أعماله فحص الحسابات المالية للساندیك وكلما طلب ذلك أحد الملاك المشتركين
- اتخاذ الإجراءات الإدارية المخولة له وتلك التي يتم تفويضها إليه
- تمثيل الساندیك أمام المحكمة بأمر من الجمع العام
- مسك حسابات تدبير شؤون الملكية المشتركة.
- دفع أجور الموردين.
- إبرام عقود الصيانة والخدمات المتعلقة بالمناطق المشتركة.
- تنسيق تدخل مختلف مقدمي الخدمات المتخصصين والإشراف على خدماتهم ومراقبتهم.
- حماية الحقوق المعنوية لمستخدميه ومقدمي الخدمات المتعاقد معهم، واتخاذ كل الإجراءات التي يخولها القانون في حال تعرضهم للاهانة أو الاعتداء أثناء أداء مهامهم
- يمكن للجهاز المسير لأعمال الساندیك - بعد ترخيص الجمع العام - التعاقد مع شركة أو عدة شركات لتفويض تسيير كل أو بعض شؤون تدبير الملك المشترك داخل الإقامة كالنظافة، الأمن الصيانة، البستنة، تحصيل المتأخرات والمساهمات الشهرية وذلك في إطار الميزانية المصادق عليها في الجمع العام.
- كل الإصلاحات والأشغال التى يشرف عليها الساندیك ترتبط بالأجزاء المشتركة فقط. ولا يجوز استعمال أدوات الاشتغال التي ترجع ملكيتها للساندیك لأغراض أخرى إلا بموافقة المكتب المسير
- يمكن فسخ العقد مع الجهاز المسير للساندیك في الحالات التالية:
  - قرار قضائي.
  - اغلبية لا تقل عن ثلثي اعضاء الجمع العام.

ويسلم الجمع العام مهام تدبير شؤون الإقامة إلى وصي جديد

لجنة ممثلي الشركاء في الملكية المشتركة

المادة19:

- ينتخب الجمع العام خمسة أعضاء منهم لتشكيل لجنة ممثلى الشركاء في الملكية المشتركة لمدة سنتين، ويشترط في هؤلاء:
  - ✓ الإقامة الدائمة بالإقامة
  - ✓ ألا يكون عليه أي تأخير في الواجبات الشهرية للساندیك.
  - ✓ ألا يكون لديه أي نزاع مع الساندیك وأي تضارب في المصالح.
-

مهام لجنة ممثلي الشركاء في الملكية المشتركة

المادة 20:

- مهام ممثلى الشركاء في الملكية المشتركة تطوعية لا يتقاضى عنها أي أجر
- تحدد مهام ممثلي الشركاء في الملكية فيما يلي:
  - ✓ مساعدة الجهاز الوصى على الساندیك في تنفيذ التدابير المناسبة لضمان الحفاظ على الأمن والسلامة والحفاظ على التمتع الجيد بالمناطق المشتركة.
  - ✓ المساهمة في فرض احترام نظام الملكية المشتركة من قبل الملاك المشتركين أو من قبل المكترين أو غيرهم من ذوي الحقوق بكل لباقة وحزم.
  - ✓ المساهمة في حل المشاكل والخلافات، وفض النزاعات التي قد تنجم بين السكان، وإصلاح ذات البين.
  - ✓ التحقق من صحة الميزانية التقديرية للمشاريع التي سيتم تقديمها إلى الجمع العام.
  - ✓ العمل على ضمان وحفظ المصالح المادية والمعنوية الخاصة والمشتركة لأعضاء الاتحاد.
  - ✓ المساهمة في تسيير شؤون الإقامة، والحفاظ على نظافتها وصيانة منشآتها ومعداتها.
  - ✓ المساهمة في الحفاظ على أمن سكان الإقامة وطمأنينتهم عن طريق إشعار الساندیك أو طلب تدخل عناصر الأمن الخاص كل ما كان ذلك ضروريا.

موارد الإتحاد

المادة 21:

- تتكون موارد الاتحاد من المساهمة الشهرية التي يحددها الجمع العام والمساهمات والتكاليف الاستثنائية التي يقررها الجمع العام عند الاقتضاء وتشتمل على:

- المساهمة الشهرية المحددة في 400 درهم شهريا، تؤدى من طرف الملاك المشتركين، وتؤدى لزوما بصفة نصف سنوية (أي 2400 درهم)، يؤدى القسط الأول منها في فاتح يناير من كل سنة، والقسط الثاني في فاتح يوليوز، وتخصص عموما لتغطية نفقات تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة (فواتير الماء والكهرباء-النظافة-الحراسة)

- المساهمة الاستثنائية المحددة في 100 درهم شهريا، تؤدى بصفة نصف سنوية (أي 600 درهم)، تودع في حساب خاص، تخصص للاستثمار و للاقتناء تجهيزات أو معدات خاصة أو لتهيئ مرافق جديدة بالإقامة او القيام بإصلاحات ظرفية طارئة تستلزمها حالة الاستعجال للحد من ضرر يمكن أن يلحق بالإقامة أو بتجهيزاتها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال التصرف في هذا الحساب إلا بموافقة من الجمع العام.

- يمكن للشركاء في الملكية المشتركة أداء المساهمات المذكورة أعلاه بصفة نصف سنوية أو سنوية.
- لا يسمح لأي مالك حضور الجمع العام إلا بعد تصفية ما بذمته من مستحقات للاتحاد كما يلتزم المالك في حالة عزمه بيع العقار أو إكرائه للغير بإخبار المكتب المسير للساندیك لتصفية كل الحسابات ويسلم له حينها وصل إبراء الذمة.

قواعد خاصة بالكراء

المادة 22:

- يجب على الشريك في الملكية المؤجر لشقته ان يسلم نسخة من هذا القانون للمكتري، وأن يدلي للوكيل او المسير ما يفيد قيامه بذلك

- لا يمكن كراء الشقق سواء كان لمدة طويلة أو قصيرة للعزاب الباحثين عن اللهو والمجون
- يجب أن يملأ المكري بطاقة تتضمن معلومات عن المكتري وعن أفراد أسرته يحدد نموذجها المكتب المسير
- يجب على المكري أن يتأكد من كون عدد أفراد عائلة المكتري تتناسب مع حجم الشقة المراد كرائها

قواعد خاصة بالدخول إلى الإقامة

الزيارات

المادة 23:

- يتكلف حراس الأمن الخاص بتأمين الدخول إلى الإقامة وذلك بالتحقق من وجهة الزوار والحصول على موافقة مضيفهم قبل السماح لهم بالولوج إلى الإقامة.
- يجب على الشركاء في الملكية الذين يؤجرون ممتلكاتهم منح المستأجرين بطاقات دخول مؤقتة إلى الإقامة سيتم توفير هذه البطاقات المدفوعة الثمن من قبل الساندیك.

يمكن لأي مالك أو مستأجر إدخال الضيوف إلى الإقامة شريطة الالتزام بالتعليمات التالية:

- لا يمكن السماح لأي زائر بالدخول الى الإقامة إلا إذا قام المضيف باستقباله بمدخل الإقامة، أو اشعار حارس الأمن بكونه ينتظر ضيوفا وترك أسمائهم لديه.

- بالنسبة لبعض الضيوف "الدائمين"، يمكن للمضيف منحهم ترخيصا دائما صالح لمدة عام واحد، مصادق عليه ومختوم من طرف الساندیك يسلم لحارس الأمن بمدخل الإقامة.

- يتحمل المالك مسؤولية احترام ضيوفه للقوانين الداخلية للإقامة.

قواعد دخول مقدمي الخدمات

المادة 24:

- يعهد لحراس الأمن، طلب البطاقة المهنية أو بطاقة العمل لوكلاء REDAL و ONEP المسؤولين عن قراءة عدادات المياه والكهرباء ووكلاء MAROC TELECOM وكذا مستخدمي شركات نقل الأثاث والمعدات والتوصيل والتسليم وتسجيل هويتهم في سجل معد من طرف السنديك لهذا الغرض قبل السماح لهم بالدخول إلى الإقامة. ويضع الساندیك رهن إشارتهم وكيلا لمرافقتهم خلال جولتهم عند الإقتضاء.
- يجب تسجيل البيانات المتعلقة بهوية المنفذين وتسجيل أرقام العربات المستعملة بالإضافة إلى تاريخ وساعة التسليم أو الرحيل في السجل المذكور.
- يمكن للساندیك تحديد أوقات خاصة لتنفيذ عمليات التسليم الثقيلة للمعدات أو الأثاث أو نقلها إذا كانت العمليات من شأنها أن تؤثر على سلامة وهدوء الساكنة.

قواعد خاصة بالطوارئ حالة الحريق

حالات الحريق أو أضرار المياه أو الفيضان

المادة 25:

- يجب على حراس الأمن وعمال البستنة وعمال التنظيف وعموم الأشخاص الذين يعملون في الإقامة, **وكذا جميع الساكنة** إبلاغ الساندیك بشكل فوري بأي اندلاع حريق أو وجود مادة يحتمل أن تؤدي إلى اندلاع حريق، وكذا في حالة حدوث فيضان جزئي أو كلي بالإقامة كما يجب عليهم تبليغ رجال المطافئ والمصالح المعنية التي يرونها ضرورية (الوقاية المدنية، الأمن ..... إلخ)

- يجب على حراس الأمن وقف أي محاولة لإطفاء الحرائق بمجرد تدخل رجال الإطفاء

- يجب على حراس الأمن إخطار الساندیك على الفور بأضرار المياه الملحوظة.

- يقوم الساندیك بإكمال الإجراءات الإدارية اللازمة وإخطار شركة التأمين بعد اطفاء الحريق أو وقف تسرب المياه أو الحد من الفيضان.

حالات السرقة

المادة 26:

- يجب على رجال الأمن تبليغ الساندیك فورا بأية سرقة لممتلكات مشتركة موجودة في المناطق المشتركة وتحرير تقرير بذلك.

- يقوم الساندیك بالتحقق من طبيعة الممتلكات المشتركة المسروقة قبل اتخاذ أي إجراء.

- في حالة سرقة ممتلكات مشتركة (معدات، ...) يقوم الساندیك بجميع الإجراءات الضرورية بما في ذلك تقديم شكوى ومتابعة الإجراءات القانونية.

- في حالة سرقة ممتلكات شخصية، يمكن للساندیك أن يسلم الضحية تسجيلات الكاميرات وشهادات مكتوبة للحراس التي يمكن أن تساعده في الإجراءات القانونية الرامية الى القبض على الفاعل.

الاعتداءات الجسدية

- يجب على حراس الأمن إخطار الساندیك بأي اعتداء جسدي يقع ضحيته المقيمون أو المستخدمون الذين يعملون في الإقامة.

- يتخذ الساندیك حسب خطورة القضية الخطوات اللازمة لتقديم شكوى الى الجهات المختصة.

- يتم تسوية الاعتداءات الجسدية التي قد يكون الزائرون أو الموصلون أو أطراف أخرى ضحايا لها من قبل الأطراف المعنية بمبادرتهم الخاصة عن طريق تقديم شكوى أو أي عملية أخرى

- إذا تعرضت الممتلكات المشتركة أثناء الاعتداء الجسدي إلى ضرر، يجب على الوصى على الساندیك حسب الحالة، اتخاذ جميع الخطوات للحصول على تعويض.

الهرهورة في :