النظام الداخلي
لإقامة تاغزاوت3 شطر 1

الباب الأول : اتحاد الملاك المشتركين لإقامة تاغزاوت 3 الشطر1

المادة الأولى: الإحداث

طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.02.298 الصادر بتاريخ 25 من رجب 1423 الموافق لـ 3 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما وقع تغييره وتتميمه، تم تأسيس اتحاد الملاك المشتركين إقامة تاغزاوت 3 شطر 1 الكائنة بالهرهورة، أطلق عليه اسم: **"اتحاد الملاك المشتركين لإقامة تاغزاوت 3 شطر 1"**.

المادة 2: العنوان

عنوان إقامة تاغزاوت 3 الشطر1 هو التالي: إقامة تاغزاوت 3 شطر 1 الكائنة بسهب الذهب بالهرهورة، تمارة.

المادة 3: مكونات الإقامة

تتكون الإقامة من :

- 17 عمارة بها شقق سكنية، أسطح العمارات؛
- طابق أرضي به فضاءات خضراء، مسبح خارجي، إضافة الى أجزاء أخرى مشتركة؛
- طابق سفلي به مرأب للسيارات يتضمن أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة، ومسبح مغطى.
- محلات تجارية.
- شقة للخدمات.

الباب الثاني: تحديد الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة وشروط استعمالها

الفصل الأول: تحديد الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

المادة 4 : مكونات الأجزاء المفرزة

تتكون الأجزاء المفرزة بصفة عامة بالإضافة الى ما تضمنته المادة 6 من المرسوم رقم مـرسـوم رقم 2.17.354 صادر في 3 صفر 1439 (23أكتوبر 2017)بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة ، من كل ما يوجد داخل الشقق والمعدة للاستعمال الشخصي لغرض السكن وليس لأغراض أخرى، ومن مكان أو أماكن لركن السيارات المعدة لهذا الغرض وليس لغرض أخر.

المادة 5 : مكونات الأجزاء المشتركة

تتكون الأجزاء المشتركة (المادة 7 من المرسوم رقم مـرسـوم رقم 2.17.354) على الخصوص من:

- الأرض: مجموع الأرض؛
- القنوات الأرضية: جميع القنوات الموجودة تحت الأرض وغير تابعة للأجزاء المفرزة والمعدة لإيصال

الماء والكهرباء ولصرف مياه الأمطار والمياه المنزلية والمياه العادمة نحو قنوات المجاري العمومية؛
- شبكات الاتصال والتجهيزات الهاتفية وما شابههما؛
- المعدات المشتركة المخصصة لصيانة الساحات الشاغرة؛
- هيكل البنايات: الأساسات والهيكل من الإسمنت المسلح والجدران الحاملة التي ترتكز عليها البنايات والسواري وأعمدة الدعم والعناصر الأفقية للهيكل وعناصر الأرضيات وتغطيات البناء وكل الوسائل التي تحول دون التسرب؛
- الواجهات: تزيين الواجهات والظلات وأغطية الشرفات والأسطح باستثناء ما يعتبر ملكا خاصا؛
- التهوية: صناديق التغشية ومخارج الدخان وأنابيب تهوية المراحيض والحمامات والمطابخ؛
- السطوح المعدة للاستعمال المشترك؛
- المساحات الخضراء مع تجهيزاتها؛
- المسابح مع تجهيزاتها؛
- فضاءات اللعب مع تجهيزاتها؛
- المداخل والممرات والدهاليز والسراديب والأقبية والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛
- المرائب تحت – أرضية المعدة للاستعمال المشترك باستثناء أماكن ركن السيارات المفرزة لكل شقة في الرسم العقاري.
- القنوات: كل القنوات والأعمدة الصاعدة أو النازلة والمعدة للتوزيع ولاسيما للماء والكهرباء وأنابيب الإسقاط وتصريف مياه الأمطار والمياه المنزلية باستثناء أجزاء القنوات المعدة للاستعمال الشخصي والخاص لكل مالك مشترك والتي توجد داخل الأجزاء المفرزة وكذلك الأنابيب المؤدية الى المجاري العمومية وأنابيب التهوية وأغشيتها مع صناديقها؛
- العدادات المشتركة للماء والكهرباء وبصفة عامة كل الأجهزة الموضوعة لخدمة العقار؛
- تجهيزات الإضاءة الموجودة في البنايات أو في الممرات الخارجية التي يستعملها الملاك المشتركون؛
- شبكة استقبال الإرسال التلفزي: الهوائيات الجماعية والقنوات المتفرعة عنها، باستثناء القنوات المعدة للاستعمال الخاص بمالك مشترك والموجودة داخل الأجزاء المفرزة؛
- أدوات وتجهيزات مكافحة الحريق؛
- بهو المداخل الى المباني وأقفاص الدرج ومنبسطات الطوابق والأبواب والنوافذ والهياكل والزجاج وغيرها التي توجد في كل الأجزاء المشتركة. وبصفة عامة كل الأماكن الخالية والممرات والمسالك والمحلات التي ليست معدة لينتفع بها مالك مشترك واحد بما في ذلك توابعها مثل صوانات الماء والكهرباء.
- منازل الحراس.

الفصل الثاني: استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء المفرزة

الفرع الأول: استعمال الأجزاء المفرزة وضوابط الإيجار بالإقامة

المادة 6 : استعمال الأجزاء المفرزة

يحق لكل مالك مشترك أو من يحل محله استعمال الأجزاء المفرزة التي يمتلكها واستغلالها والتصرف فيها شريطة أن يتقيد بالغرض الذي أعدت له وأن لا يضر بحقوق الملاك المشتركين الآخرين. وعليه يُطلب من كافة الملاك المشتركين احترام قواعد حسن الجوار والحس المدني وإظهار حس الإيثار.

المادة 7 : استعمال النوافذ والشرفات و الاسطح.

1. يمنع نفض وتمشيط الزرابي ونشر الغسيل في النوافذ و درابيز الشرفات كما يمنع صرف المياه الناتجة عن التنظيف من خلالها.
2. يمنع تركيب اطباق الأقمار الصناعية على واجهات المباني والاسطح.

المادة 8 : إيواء الحيوانات

1. يمنع إيواء الحيوانات التي يترتب عليها إخلال بهدوء المبنى ونظافته أو بسلامة القاطنين.
2. يمنع التجول بالحيوانات داخل الأجزاء المشتركة للإقامة كالممرات والمساحات الخضراء والمصاعد ويتحمل أصحابها جميع الأضرار التي تتسبب فيها للملكية المشتركة.

المادة 9 : التناسق الجمالي للمبنى

1. يجب الحرص على التناسق الجمالي للإقامة، خاصة في الأشغال التي تخص عناصر المنظر الخارجي، كالنوافذ والستائر وقضبان الدعم والشرفات ودرابيز الواجهات والأسطح ولوحات الهوية وبصفة عامة كل الأجزاء المرئية من الخارج بما في ذلك واجهات المحلات التجارية والرصيف المقابل لها.
2. لا يسمح بالقيام باي من هذه الاشغال دون تصريح مسبق من وكيل الاتحاد.

المادة 10: أوقات الراحة و الهدوء بالإقامة

1. تُعرّف أوقات الراحة بأنها الفترات التي يجب على المقيمين خلالها احترام الهدوء والسكينة في المبنى، وكذلك الساعات التي يتم خلالها الحد من الأنشطة المزعجة سواء في الأجزاء المشتركة والمفرزة.
2. أوقات الراحة محددة من الساعة 8 مساءً إلى 8 صباحًا طيلة أيام الأسبوع.
3. يتم الحد من استخدام الأجهزة السمعية والبصرية أو الآلات الموسيقية أو أي جهاز آخر يُصدر ضوضاء خلال أوقات الراحة (خفض الصوت).
4. تُحظر أعمال الترميم أو الأعمال اليدوية أو الأعمال الصاخبة أثناء أوقات الراحة، عادا أيام السبت والأحد بإذن من وكيل الاتحاد.
5. - تنظم الحفلات والمناسبات الخاصة داخل الشقق بين الساعة 15 عصرا والساعة 23 ليلا.
6. تحتفظ إدارة الاتحاد بالحق في مراقبة الالتزام بأوقات الراحة.
7. لا يجوز للمالك المشترك أو من يحل محله أن يحدث أو يسمح بإحداث ضجيج يخل بهدوء العقار.

مادة 11 : الإيجار والامتثال للقانون الداخلي من قبل المستأجرين

1. يمنع كراء الشقق دون احترام الضوابط القانونية خاصة المنصوص عليها في القانون رقم 67.12 والقوانين الأخرى.
2. يجب تفادي تأجير المساكن لمدة قصيرة (Airbnb مثلا) حفاظا على الخصوصية السكنية للإقامة. وان كان لا بد، يمنع التأجير قصير الأمد او ما يسمى قانونا ب«الايواء البديل» دون الحصول على كافة التراخيص القانونية من الجهات المعنية والأمنية.
3. يُمنع أي تأجير بدون عقد وتحتفظ إدارة الاتحاد بالحق في اعلام السلطات المختصة عن أي خروقات قانونية او اخلاقية.
4. يلتزم مالك الشقة بإبلاغ المستأجر الجديد بوجود قانون داخلي للإقامة وبإلزامية الامتثال له.

5. يجب على كل مالك يخصص شقته او شققه للكراء اخبار وكيل الاتحاد بذلك، مع تحديد عدد الافراد المكترين.
6. يلتزم المستأجر(تحت مسؤولية مالك الشقة) بملء استمارة توضع رهن إشارة المشرف على الإقامة.
7. يجب على جميع المستأجرين قراءة القانون الداخلي والمصادقة عليه والالتزام به وباللوائح المعمول بها في الاقامة.
8. يمنع كراء مكان الباركينغ بالمرأب لوحده دون كراء الشقة. يستثنى من هذا المنع الكراء لاحد الملاك المشتركين القاطنين **بإقامة تاغزاوت 3 شطر 1.**

الفرع الثاني: ضوابط وشروط استعمال الأجزاء المشتركة

المادة 12: القواعد العامة

آخذا بعين الاعتبار الطبيعة السكنية للإقامة، يحق لكل مالك مشترك أو من يحل محله أن يستعمل الأجزاء المشتركة شريطة أن لا يضر بحقوق الملاك المشتركين الآخرين وذلك في احترام تام للغرض المعدة له ولتخصيص العقار. ولهذا الغرض:

1. يُطلب من السكان احترام قواعد حسن الجوار والحس المدني وإظهار حس الإيثار والحياء.
2. يُمنع منعاً باتاً أي سلوك يعطل أو يضر بسلامة وهدوء السكان الآخرين.
3. يتعين على كافة الملاك المشتركين أو من يحل محلهم تجنب كل ما يعكر الصفو والسكينة بالإقامة سواء من طرفهم أو بفعل أشخاص من عائلاتهم أو ضيوفهم أو من لدن من يتولى خدمتهم أو أداء أشغال لفائدتهم.
4. يُحظر أي تصرف من شأنه تعريض سلامة الأشخاص أو الممتلكات للخطر.
5. يُحظر تنظيم فعاليات أو تجمعات في الأجزاء المشتركة من شأنها أن تعكّر صفو وهدوء الاقامة دون تصريح مسبق من وكيل الاتحاد.
6. يمنع منعا باتا تناول أي مشروبات كحولية أو مخدرات أو التدخين أو شيشة بجوانب المسابح او في المساحات الخضراء أو في الأجزاء المشتركة الأخرى.
7. يجب على المقيمين احترام الهدوء في الأجزاء المشتركة، وخاصةً المساحات الخضراء وممرات الراجلين وممرات المباني المختلفة، وذلك بتجنب أي سلوك صاخب أو مزعج.
8. المساحات الخضراء هي مساحة مشتركة. يُطلب من السكان الحفاظ على النباتات والأشجار وعدم ترك القمامة أو الأغراض الشخصية بها.
9. يجب أن تترك جميع الأجزاء المشتركة خالية ويمنع ترك المتلاشيات او النفايات بها، لاسيما المسالك والممرات والمداخل والساحات والأبهية والدرج سواء داخل أو خارج العمارات لأسباب تتعلق بالسلامة ولتسهيل حركة السكان.
10. يمنع الجلوس في كافة الأدرج منعا باتا سواء من طرف الراشدين أو الأطفال.
11. تخصص المسالك والمداخل والممرات للراجلين فقط. و بالتالي يمنع استعمال الدراجات الهوائية و trotinettes أو ما شابههما داخل الإقامة. يستثنى الأطفال دون سن 7 مع احترام اوقات اللعب المنصوص عليها في باحة اللعب.

المادة 13: قواعد السلامة

1. للحفاظ على الأمن والسلامة داخل الإقامة، تظل أبواب مداخل الإقامة وكذا المرآب تحت الأرضي وأسطح المباني مقفلة في جميع الأوقات، كما تظل أبواب العمارات مغلقة.
2. يُمنع دخول الغرباء الغير المرفقين بأحد المقيمين بالإقامة أو بأدنه إلى الإقامة منعاً باتاً.

3. لا يجوز لأي زائر الدخول إلى الإقامة إلا بعد إخطار حراس الأمن من قِبل المقيم المعني الذي يبقى مسؤولاً عن سلوك زواره ويجب عليه التأكد من التزامهم بالقانون الداخلي.
4. يُحظر استخدام المعدات الخطرة أو حيازة المنتجات المتفجرة أو القابلة للاشتعال بخلاف تلك المخصصة للاستخدام المنزلي العادي.
5. يجب الحفاظ على معدات السلامة، مثل مطافئ الحريق، في حالة عمل جيدة ويجب استخدامها فقط في حالات الطوارئ. يُحظر تماماً أي استخدام غير لائق لهذه المعدات.
6. يُحظر على المقيمين او من في عهدتهم الدخول إلى مباني الخدمات الفنية تحت أي ظرف من الظروف.
7. يمنع منعا باتا لعب الأطفال في المرأب وسلاليم العمارات خفاظا على سلامتهم.
8. الإقامة مجهزة بأجهزة مراقبة، بما في ذلك الكاميرات، لضمان سلامة المقيمين.
9. يُشجَّع المقيمون على إبلاغ السلطات المختصة عن أي سلوك مشبوه أو أي خلل أمني مع إخبار وكيل الاتحاد بالضرورة.
10. يجب على المقيمين الامتثال لجميع تعليمات السلامة بالإقامة.
11. لا يحق للمالك المشترك أو من يحل محله أو كل شخص يوجد تحت مسؤوليته الإخلال بسلامة العقار أو الممتلكات أو الأشخاص.

المادة 14: قواعد الصحة والنظافة

يجب على الملاك المشتركين أن يتقيدوا بقواعد الصحة والنظافة وأن يتجنبوا إتلاف المساحات الخضراء وباقي الأجزاء المشتركة الأخرى، ولهذا الغرض:

1. يحظر إلقاء الورق والقمامة وأطراف السجائر أو أي أشياء أخرى من خلال النوافذ والأبواب والشرفات أو في الأجزاء المشتركة.
2. يجب على المقيمين التخلص من نفاياتهم المنزلية في أكياس مغلقة في الحاويات العامة المخصصة لهذا الغرض خارج الإقامة.
3. يُحظر التدخين في أي منطقة يمكن أن يؤثر فيها الدخان على الجيران بما في ذلك الشرفات أو التراسات terrasses.
4. لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال التنظيف المنزلي مثل تمشيط ونفض الزرابي والأفرشة والأثاث في الدرج والممرات والأبهية.
5. أثناء عيد الأضحى، يُحظر وضع الأغنام داخل الشقق أو على أسطح المباني. يتولى وكيل الاتحاد إنشاء منطقة خاصة داخل الإقامة لحفظ الأغنام بشكل مؤقت قبل ذبحها. وإبلاغ جميع الساكنين بها قبل موعد الأضحية.
6. يمنع منعا باتا إعطاء الاكل للحيوانات، بما في ذلك القطط داخل الأجزاء المشتركة للإقامة حفاظا على النظافة.

المادة 15: ضوابط مرآب السيارات التحت أرضي

1. يخصص المرآب لوقوف العربات، ويمنع أن يستعمل في إصلاح العربات أو غسلها.
2. لا يسمح بالدخول إلى المرآب إلا لسكان الإقامة وكذا الأشخاص المصرح لهم من قبل المقيمين.
3. يُمنع إيقاف سيارة في مكان مقيم آخر إلا في حالة الحصول على تصريح مسبق من صاحب المكان.
4. يمنع التزمير داخل المرأب منعا باتا.
5. السرعة القصوى المسموح بها في المرآب تحت الأرضي هي 10 كم في الساعة.
6. يُمنع منعاً باتاً تجاوز الحد الأقصى للسرعة المسموح بها أو القيام بمناورات خطيرة أو تجاهل قواعد السلامة في المرآب.

7. يجب على المقيمين الالتزام بقواعد المرور، وخاصةً فيما يتعلق باتجاهات المرور وأولويات المرور والتقاطعات.
8. لا يسمح بإيقاف السيارات إلا في الأماكن المخصصة لهذا الغرض مع عدم إعاقة خطوط المرور أو المداخل المؤدية إلى المعدات والعمارات.
9. يُمنع منعاً باتاً التدخين أو إشعال النيران أو استخدام المواد القابلة للاشتعال في المراب.
10. يجب على السكان الامتثال لتعليمات السلامة الموضوعة في المرآب، وخاصةً فيما يتعلق باستخدام مطافئ الحريق.
11. يُمنع منعاً باتاً سكب السوائل أو وضع النفايات أو التصرف بأي طريقة قد تضر بنظافة المرآب.
12. يمنع منعا كليا وضع المتلاشيات في المرآب.
13. يتحمل المقيمون مسؤولية أي ضرر يلحق بمرافق المرآب تحت الأرضي من جانبهم أو من جانب ضيوفهم أو سياراتهم.
14. يُنصح السكان بإغلاق سياراتهم وعدم ترك الأشياء الثمينة بداخلها.
15. يمنع على الاطفال اللعب بالمرأب حفاظا على سلامتهم الجسدية.
16. يمنع استعمال الدراجات الهوائية و trotinettes أو ما شابههما داخل المرآب.
17. ان المرأب مجهز بأجهزة مراقبة، بما في ذلك الكاميرات، لضمان سلامة المقيمين.

المادة 16: استعمال المصاعد

1. يمنع استعمال المصاعد لنقل الأثاث او أي تجهيزات ثقيلة.
2. يمنع استعمال المصاعد لنقل الحيوانات والمعدات الخطيرة.
3. يمنع استعمال المصاعد لنقل الأزبال إلا في دلو القمامة أو أكياس خاصة حفاظا على نظافتها.
4. يمنع تجاوز الطاقة الاستيعابية للمصاعد.
5. يمنع اللعب في المصعد.
6. يمنع استعمال المصاعد من طرف الأطفال دون سن 12 عاماً دون مرافق بالغ.
7. يمنع ولوج المصاعد في حالة بلل.

المادة 17 : ضوابط باحة اللعب وأوقات استعمالها

1. **استخدام باحة اللعب**:

- باحة اللعب مخصصة لاستخدام الأطفال المقيمين في المجمع السكني.
- يجب أن يكون الأطفال دون سن 7 سنوات بصحبة شخص بالغ مسؤول عند استخدام باحة اللعب من أجل الحفاظ على سلامتهم.

2. **أوقات اللعب**:

- تفتح باحة اللعب من الإثنين إلى الأحد من 11 صباحاً حتى 2ظهراً ومن 4 عصراً حتى 6 مساءً.
- خلال العطل المدرسية وكذا شهر يونيو، يوليوز وغشت، تفتح باحة اللعب من الإثنين إلى الأحد من 10 صباحاً حتى 2ظهراً ومن 4 عصراً حتى 7 مساءً
- قد تخضع الأوقات للتغيير خلال شهر رمضان ويتم عرضها من طرف وكيل الاتحاد بالقرب من باحة اللعب.

3. **إجراءات السلامة:**

- يجب على الأطفال استخدام معدات باحة اللعب بشكل مناسب.
- يجب على مرافقيهم التأكد من احترام الأطفال لقواعد السلامة وتجنب السلوكيات الخطيرة.

4. **السلوك اللائق:**

- تُحظر الألعاب الصاخبة وأي سلوك مزعج.

- يحظر أي سلوك غير لائق، سواء كان لفظياً أو جسدياً.

5. **منع اللعب بالكرة:**

- لأسباب تتعلق بالسلامة واحترام السكان الآخرين، يُحظر تماماً ممارسة ألعاب الكرة في منطقة اللعب أو في المناطق الخضراء والممرات.
- لا يُسمح بالألعاب التي تتضمن الكرات النطاطة أو كرات القدم أو كرات السلة أو كرات التنس أو أي معدات أخرى مماثلة.

6. **صيانة منطقة اللعب:**

- يُطلب من السكان الحفاظ على نظافة باحة اللعب من خلال عدم ترك القمامة أو الأشياء غير المستخدمة في الموقع.

7. **المسؤولية:**

- لا يتحمل وكيل الاتحاد أي مسؤولية عن أي حادث أو إصابة تحدث في باحة اللعب.
- يتحمل المقيمون مسؤولية أي ضرر يلحق بباحة اللعب ومعداتها من جانبهم أو من جانب أطفالهم او ضيوفهم. ويتحملون بذلك تكلفت إصلاحها أو تعويضها.
- يجب على جميع المقيمين وأطفالهم وضيوفهم الامتثال لهذه القواعد لضمان سلامة وراحة جميع مستخدمي باحة اللعب.

المادة 18: ضواب المسبح الخارجي

1. **أوقات العمل:**

- طيلة السنة يفتح المسبح من الثلاثاء إلى الأحد من الساعة 10 صباحاً حتى الساعة 14 ظهراً ومن الساعة 16 عصراً حتى الساعة 19 مساءً **(بدون** حارس الإنقاذ maitre-nageur**)**.
- خلال فصل الصيف (يونيو، يوليوز وغشت)، يفتح المسبح من الثلاثاء إلى الأحد من 10 صباحاً حتى الساعة 14 ظهراً ومن الساعة 16 عصراً حتى الساعة 19 مساءً **(بوجود** حارس الإنقاذ maitre-nageur**)**.
- خلال فصل الصيف (يونيو، يوليوز وغشت)، يخصص المسبح للراشدين فقط من الثلاثاء إلى الأحد من الساعة 7 صباحاً الى غاية الساعة 10صباحا ومن الساعة 19 مساءا الى غاية الساعة 20 مساءً**(بدون** حارس الإنقاذ maitre-nageur**)**
- يُغلق المسبح أيام الاثنين للتنظيف.

2. **الدخول بأساور المعصم:**

- يتم تخصيص 4 أساور لكل شقة في الإقامة من أجل الدخول إلى المسبح.
- يتم توزيع الأساور من قِبل إدارة اتحاد الملاك عند بداية كل موسم صيفي بمقابل مادي يحدده وكيل الإتحاد.
- يجب ارتداء سوار المعصم في جميع الأوقات قبل الولوج الى المسبح، ويؤدي عدم ارتداء السوار إلى المنع من الدخول الى المسبح.
- يجوز لحارس الإنقاذ maitre-nageur وحراس الأمن وأعضاء إدارة اتحاد التأكد من ارتداء سوار المعصم.
- في حالة الضياع لايتم تعويض الإسور.

3. **إجراءات السلامة:**

- يشرف على المسبح حارس إنقاذ maitre-nageur خلال ساعات العمل الرسمية.
- يجب أن يكون الأطفال دون سن 7 سنوات بصحبة شخص بالغ مسؤول.
- يُسمح للأطفال باستخدام أجهزة تعويم dispositifs de flottaison شخصية، مثل شرائط الذراع brassards، ولكن لا ينبغي أن تعوض إشراف الكبار.

4. **الملابس والسلوك:**

- يجب ارتداء لباس خاص بالسباحة يراعي الضوابط القانونية والطبيعة السكنية للإقامة.
- الاستحمام قبل دخول حوض السباحة إلزامي لأسباب صحية.
- يجب ارتداء غطاء الرأس bonnet حفاظا على نظافة المسبح.
- لا يسمح بارتداء ملابس السباحة إلا في محيط المسبح بينما لا يُسمح بارتدائها في باقي الأجزاء المشتركة.
- تمنع السباحة بمواد ذهنية على الجسم.
- يُحظر القفز أو أي سلوك خطير آخر.
- يحظر أي سلوك غير لائق، لفظياً كان أو بدنياً.
- لا يُنصح بالركض حول المسبح لتجنب الحوادث.
- يُنصح المقيمون بارتداء حذاء خاص بالمسبح عند التنقل في منطقة المسبح تفاديا للانزلاق.
- يحظر تناول الطعام أو الشراب (باستثناء الماء) في محيط المسبح.
- يمنع ولوج الحيوانات الى المسبح.
- يمنع اللعب بالكرة او الرش بالماء.
- يمنع استعمال معدات الكترونية داخل المسبح.
- يمنع حجز المظلات او الكراسي او الطاولات لأشخاص غائبين باي وسيلة كانت؛ ويحق لحارس الإنقاذ maitre-nageur إزالة الحجز عند معاينته المخالفة.
- يمنع ولوج العمارات والمصاعد في حالة بلل.
- يُطلب من المستخدمين احترام نظافة المسبح من خلال عدم ترك القمامة في محيطه.

5. **المسؤولية:**

- لا يتحمل وكيل الاتحاد أي مسؤولية عن أي حادث أو ضرر يقع في المسبح أو في محيطه.
- يجب على جميع المقيمين الامتثال لهذه القواعد لضمان سلامة وراحة جميع مستخدمي المسبح.

المادة 19 : ضوابط المسبح المغطى

1. **الدخول إلى المسبح:**

- تتم إدارة الدخول إلى المسبح من طرف وكيل الاتحاد وفق نظام تفويج بين الرجال والنساء مع تحديد الأوقات المخصصة لكل منهم وعرضها عند مداخل المسبح.
- يفتح المسبح للراشدين من الثلاثاء إلى الأحد من الساعة 7 صباحاً حتى الساعة 12 زوالا ومن الساعة 14 بعد الزوال حتى الساعة 21 مساءًا بحضور حارس الإنقاذ maitre-nageur .
- يفتح المسبح للأطفال فوق 14 عاما من الثلاثاء إلى الأحد من الساعة 10 صباحاً حتى 12 الساعة زوالا ومن الساعة 14 بعد الزوال حتى الساعة 18 مساءًا بحضور حارس الإنقاذ maitre-nageur.
- يُغلق المسبح أيام الاثنين للتنظيف.
- يخصص المسبح المغطى حصريا للساكنة المقيمة ولا يشمل باقي افراد العائلة غير المقيمين بشكل دائم أو الزوار من الاقارب وغيرهم.

2. **القيود العمرية:**

- لأسباب تتعلق بالسلامة، يقتصر دخول المسبح المغطى على المقيمين الذين تبلغ أعمارهم 14 عاماً فأكثر.
- يجب أن يكون الأطفال الذين تبلغ أعمارهم 14 عاماً فأكثر مصحوبين بأولياء أمورهم.

3. **الملابس المناسبة:**

- يجب على المقيمين ارتداء ملابس خاصة بالسباحة حفاظا على نظافة المسبح.
- يجب على المقيمين ارتداء غطاء الرأس bonnet حفاظا على نظافة المسبح.
- لا يُسمح بارتداء ملابس السباحة إلا في محيط المسبح المغطى.

- يُنصح المقيمون بارتداء حذاء خاص بالمسبح عند التنقل في منطقة المسبح تفاديا للانزلاق.

4. **السلامة**:

- يشرف على المسبح المغطى حارس إنقاذ maitre-nageur.
- يجب على المقيمين احترام قواعد السلامة المُعلنة حول المسبح.
- لا ينصح المقيم بالسباحة منفردا.
- ينصح من لا يجيد السباحة بعدم السباحة في المسبح المغطى نظرا لعمقه الكبير.

5. **السلوكات:**

- الاستحمام قبل دخول حوض السباحة إلزامي لأسباب صحية.
- يُمنع منعاً باتاً أي سلوك مزعج أو خطير، مثل اللعب الصاخب أو القفز من حواف المسبح.
- يحظر أي سلوك غير لائق، سواء كان سلوكاً لفظياً أو بدنياً.
- يحظر تناول الطعام أو الشراب (باستثناء الماء) في المسبح لتجنب الحوادث والحفاظ على النظافة.
- يمنع ولوج الحيوانات الى المسبح.
- يمنع اللعب بالكرة او رش الناس بالماء.
- يمنع استعمال معدات الكترونية داخل المسبح المغطى.
- يُطلب من المستخدمين احترام نظافة المسبح من خلال عدم ترك القمامة في محيطه.
- تمنع السباحة بمواد ذهنية على الجسم.

6. **المسؤولية**:

- لا يتحمل وكيل الاتحاد أي مسؤولية في حالة وقوع حادث أو إصابة في محيط المسبح.
- المستخدمون مسؤولون عن متعلقاتهم الشخصية وسلوكهم في المسبح.
- يتحمل المستخدمون مسؤولية أي ضرر يلحق بالمسبح المغطى ومعداته من جانبهم أو من جانب أطفالهم، ويتحملون بذلك تكلفت إصلاحها أو تعويضها.

الباب الثالث: أجهزة اتحاد الملاك المشتركين وقواعد تسييره

المادة 20: أجهزة الاتحاد

يتكون الاتحاد من الأجهزة التالية:

1. الجمع العام.
2. الجهاز المسير (وكيل الاتحاد ونائبه).
3. لجنة استشارية من ممثلي العمارات أو متطوعين من السكان، يخول لهم مد يد المساعدة لوكيل الاتحاد ونائبه.

الفصل الأول: الجمع العام العادي

المادة 21 : أحكام عامة

1. يعتبر الجمع العام أعلى هيئة تقريرية لاتحاد الملاك.
2. ينعقد الجمع العام العادي مرة كل سنة على الأقل، داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما من انتهاء السنة الجارية.

الفرع الأول: الدعوة للجمع العام

المادة 22: توجيه الاستدعاء

1. يوجه وكيل الاتحاد الاستدعاء لجميع الملاك المشتركين.

2. يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك مشترك خمسة عشر(15) يوما، على الأقل، قبل التاريخ المحدد لانعقاد الجمع العام. ويتم هذا التبليغ بواسطة طرق التبليغ القانونية بما في ذلك البريد الالكتروني.
3. عند عدم توجيه الاستدعاء من طرف وكيل الاتحاد، يمكن لثلث الملاك المشتركين أن يوجهوا له طلبا في الموضوع.
4. في حالة عدم الاستجابة لطلب ثلث الملاك المشتركين، يمكن لمالك واحد أن يوجه الدعوة للجمع العام، وذلك 15 يوما قبل نهاية السنة الثانية من ولاية وكيل الاتحاد أو بعد انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار لوكيل الاتحاد وذلك بكل وسائل التبليغ القانونية.

المادة 23: مضمون الاستدعاء للجمع العام

يتضمن الاستدعاء، لزوما:
1. مكان وتاريخ وساعة الاجتماع.
2. نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام.
3. المشاريع المقترح البت فيها.

كما يحدد هذا الاستدعاء مكان وتاريخ وساعة الاجتماع الثاني في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول.
يجب، في حالة البت في الحسابات السنوية والمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية أن يشار في الاستدعاء الى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

المادة 24 : الاطلاع على الوثائق

تـوضـع رهن إشارة الملاك المشتركين، طبقا للآجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298بتاريخ 25من رجب 1423 (3 أكتوبر2002) كما تم تغييره وتتميمه، الوثائق التالية:
1. بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير للسنة المنتهية المصادق عليها، في حال دعوة الجمع العام للمصادقة على الحسابات؛
2. مشروع الميزانية التقديرية مرفقا بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من قبل الجمع العام؛
3. الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة الجمع العام الى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب إذا تعلق الأمر بإنجاز أشغال.
4. كما توضع رهن إشارة الملاك المشتركين جميع العقود والوثائق المثبتة للمصاريف.

الفرع الثاني: سير أعمال الجمع العام

المادة 25: مكان انعقاد الجمع العام

ينعقد الجمع العام في العقار موضوع الملكية المشتركة أو بمكان داخل حدود الجماعة التي توجد الملكية المشتركة بدائرة نفوذها.

المادة 26 : جدول الأعمال

يبت الجمع العام في نقط جدول الأعمال المرفق بالاستدعاء، غير أنه في حالة الاستعجال، يمكن البت في نقطة غير مدرجة في جدول الأعمال.
ويمكن خلال الجمع العام إضافة نقط أخرى، تقترح من طرف الحضور، يتم التصويت عليها أولا بالأغلبية الحاضرة.

المادة27 : ورقة الحضور

يتم إعداد ورقة حضور تتضمن اسم كل مالك مشترك حضر الجمع أو اسم نائبه.
تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع الجمع العام الى كل مالك مشترك حاضر أو ممثله موقعة من طرف الرئيس وكاتب الجمع العام، بناءا على طلب من المعني بالأمر.

المادة 28 : النصاب

يشترط لصحة انعقاد الجمع العام أن يحضره ما لا يقل عن نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم.
وفي حالة عدم اكتمال هذا النصاب، يعقد اجتماع ثان دخل أجل الثلاثين يوما الموالية لهذا الاجتماع.
ينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

المادة 29 : تسيير أشغال الجمع العام

- ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله.
- يضبط الرئيس سير اجتماع الجمع العام ويسهر على ألا تحيد المناقشات عن النقط المدرجة في جدول الأعمال المصادق عليه، وله أتخاد جميع الإجراءات المناسبة لضمان سير الجمع بما فيها ضبط وتنظيم وقت المداخلات.
- يعين الجمع العام كاتبا لتحرير محضر الاجتماع.
- يجوز تعيين وكيل الاتحاد أو نائبه كاتبا للجمع العام غير أنه لا يمكن له في أي حال من الأحوال أن يرأس الجمع العام.

المادة 30: التصويت

مع مراعاة نسب التصويت الواجبة التطبيق بموجب المواد 20 و21 و22 و24 و39 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعاله، يتخذ الجمع العام القرارات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة بالأغلبية النسبية لأصوات المالك المشتركين الحاضرين أو الممثلين لهم.

المادة31 : التفويض

يمكن للمالك المشترك أن يفوض، كتابيا، غيره من داخل أو من خارج اتحاد الملاك المشتركين، للتصويت نيابة عنه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من 3 ملاك.
يسري التفويض الممنوح من أجل التمثيل في جمع عام واحد على كل الاجتماعات المتتابعة التي تدعى للتداول بشأن نفس جدول الأعمال.

الفرع الثالث: تبليغ قرارات الجمع العام

المادة 32 : تبليغ محضر الجمع العام

يبلغ وكيل الاتحاد محضر اجتماع الجمع العام، إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى 8 أيام من تاريخ انتهاء الجمع العام يتم التبليغ بجميع الوسائل القانونية؛
كما يمكن تعليقه في المكان المخصص لذلك أو في أي مكان أخرى يراه مناسبا.

الفصل الثاني: الجمع العام الاستثنائي

المادة 33

يمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة إلى ذلك ويستدعى إليه جميع الملاك المشتركين،و ينعقد ويتخذ قراراته بنفس كيفيات الجمع العام العادي.

الفصل الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه

الفرع الأول: تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 34 : قواعد تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يعين الجمع العام من بين الملاك المشتركين وكيلا للاتحاد ونائبا له.
يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو اعتباريا يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.
يتم تعيين وكيل الاتحاد ونائبه بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الحضور .
في حالة تعيين وكيل إتحاد ملاك مهني يتعين إنتخاب عضو من اللجنة الملاك لتسيير المزانية.

المادة 35 : معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يجب على وكيل الاتحاد ونائبه أن يتوفرا على الكفاءة اللازمة وأن يتحليا بالنزاهة والاستقامة.
يمكن أن تتحدد معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، في ما يلي:
- أن يتوفرا على عنوان للمخابرة وان يكونا قاطنين دائمين في الاقامة؛
- ألا يكونا موضوع إدانة قضائية عن أفعال تخل بالشرف والكرامة أو النزاهة؛
- بالنسبة للشخص الاعتباري، أن لا يكون محل تسوية أو تصفية قضائية.

المادة36 : مدة ولاية الوكيل ونائبه

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد، وتحدد أتعابه عملا بأحكام القانون 18.00.

الفرع الثاني: مهام وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 37 : مهام وكيل الاتحاد ونائبه

- تنفيذ قرارات الجموع العامة؛
- تنفيذ مقتضيات هذا النظام الخاص بالملكية المشتركة؛
- تحصيل مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف مقابل وصل ؛
- منح وصل إبراء للمالك المشترك في حالة البيع إذا لم تكن عليه ديون تجاه اتحاد الملاك؛
- وضع ميزانية منتظمة للاتحاد ومسك المحاسبة المتعلقة به والتي تبين فيها الوضعية المالية للاتحاد ولكل مالك مشترك؛
- تحديد كيفية إبلاغ الملاك بالوضعية المالية للاتحاد؛
- مسك الربائد والسجلات الخاصة بالعقار والاتحاد وتمكين كافة الملاك من الاطلاع عليها ولاسيما قبل انعقاد الجمع العام المخصص جدول أعماله لفحص الحسابات؛

- القيام بالإجراءات الإدارية المنوطة به أو المفوض له بإجرائها؛
- فتح حساب بنكي باسم الاتحاد تودع فيه على الفور المبالغ النقدية والقيم المحصل عليها لفائدة الاتحاد؛
- إنذار الملاك المشتركين الذين لم يقوموا بدفع المساهمة المستحقة برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل، ومباشرة المسطرة القضائية في حقهم وفق الشروط والآجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00المشار إليه أعلاه؛
- تمثيل الاتحاد لدى المحاكم بعد استنفاذ مسطرة الصلح والوساطة.
- التعاقد مع الشركات لإنجاز التحسينات والترميمات بالإقامة.
- التعاقد والتعاون مع الجمعيات في مجالات تهم مصالح الإقامة والساكنة.

المادة 38 : تقديم تقرير للجمع العام

يجب على وكيل الاتحاد أو نائبه، حسب الحالة، تقديم تقرير إلى الجمع العام عن حصيلة عملهما.

الفرع الثالث: انتهاء مهام الوكيل أو نائبه

المادة 39 : حالات انتهاء مهام الوكيل أو نائبه

تنتهي مهمة وكيل الاتحاد في الحالات التالية:
- الاستقالة؛
-انتهاء المدة القانونية ما لم يتم تجديدها؛
-العزل؛
-الوفاة؛
-الحل في حالة ما إذا كان الوكيل شخصا اعتباريا.

المادة 40 : الاستقالة

يقوم وكيل الاتحاد، الذي يرغب في الاستقالة، بإخبار جميع الملاك مسبقا ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدئ من تاريخ التبليغ.
يبت الجمع العام في حصيلة وكيل الاتحاد المستقيل ويعين وكيلا جديدا خلفا له.

المادة 41 : تسليم الوثائق

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل، خلال نفس الأجل المنصوص عليه في المادة أعلاه، أن يسلم لنائبه:
-جميع الوثائق والربائد؛
-جميع السجلات الخاصة بالاتحاد والعقار؛
-بيان الوضعية المالية للاتحاد؛
-وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.
يقوم وكيل الاتحاد أو نائبه المنتهية مهامه بتسليم هذه الوثائق والأموال إلى الوكيل الجديد داخل أجل أقصاه خمسة عشر(15) يوما من تاريخ تعيين الوكيل الجديد.

المادة 42 : عزل وكيل الاتحاد

يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا من طرف الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

المادة 43 : نائب وكيل الاتحاد

يـتـولـى نـائـب وكـيل الاتحاد نفس المهام المنوطة بوكيل الاتحاد وذلك في حالة وفاته أو عزله أو استقالته.
إذا امتنع وكيل الاتحاد عن القيام بمهامه أو إذا أشعر نائبه بتغيبه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه، يتولى مؤقتا نائب وكيل الاتحاد القيام بالمهام المنوطة بوكيل الاتحاد.
في حالة تغيب نائب الوكيل لأي سبب من الأسباب أو تقديم باستقالته أو عزله يعين الوكيل نائب له خلال المدة المتبقية إلى غاية عقد الجمع العام المقبل.

الفصل الرابع: اللجنة الاستشارية و المشرف Gérant

الفرع الأول : اللجنة الاستشارية

المادة 44

تتكون اللجنة الاستشارية من أعضاء يعينهم الجمع العام بعد تعيين وكيل الاتحاد.
يتم تجديد هذه اللجنة بالتوازي مع تجديد الجمع العام
دور اللجنة هو استشاري وبالتالي يمكن لوكيل الاتحاد الرجوع إليها كلما دعت الحاجة إلى ذلك. وبشكل استثنائي يمكن اعتبار دورها أساسيا عند إبرام أي عقد أو اتفاقية (ذات طبيعة مهمة) من قبل وكيل الاتحاد مع أطراف اخرى.

المادة 45

يتولى وكيل الاتحاد مسؤولية دعوة جميع أعضاء هذه اللجنة لحضور أي اجتماع ذي طبيعة استشارية. يتم تسجيل التقدم المحرز في هذه الاجتماعات في محضر يمكن الرجوع إليه إذا لزم الأمر.

المادة 46

يمكن للجنة أن تجتمع بمبادرة منها لدراسة أي مقترح وتقديمه كمشروع إلى وكيل الاتحاد.

الفرع الثاني: المشرف على الإقامة Gérant

المادة 47

يتم مساعدة وكيل الاتحاد في وظائفه من قبل مشرف على الإقامة يعمل تحت رقابته وتبعا لأوامره.

1. يتم تكليف المشرف على وجه التحديد بالمهام التالية:
2. الإشراف على ضبط سير الأشغال الموكلة إلى المستخدمين وإخطار وكيل الاتحاد بجميع أوجه القصور والتجاوزات والتدخل إذا لزم الأمر لإعادة الأوضاع إلى نصابها.
3. مراقبة جميع المعدات والتجهيزات التابعة للإقامة وإخطار وكيل الاتحاد عند إصابتها بأي ضرر أو تدهور والتدخل في الحالات الاستعجالية لإصلاح الوضع.
4. التأكد من تطبيق كافة قرارات وكيل الاتحاد
5. التنسيق بين وكيل الاتحاد والمقاولين او العمال في حالة وجود اشغال قيد الإنجاز داخل الإقامة.
6. جمع كافة المراسلات والتظلمات من الملاك المشتركين وإبلاغها إلى وكيل الاتحاد.
7. استقبال مكالمات الملاك المشتركين الهاتفية والإجابة على كافة الأسئلة المتعلقة بالإقامة بشكل عام.
8. التأكد من حسن تطبيق النظام الداخلي للإقامة والتدخل لفرض تطبيقه على المالكين المشتركين أو من يحل محلهم برفقة حراس الأمن بالإقامة، وحل جميع الخلافات التي قد تنشأ حول هذا الموضوع وفقا لقواعد الآداب واللياقة وإبلاغ وكيل الاتحاد عند الاقتضاء.
9. القيام بالمهام الإدارية لوكيل الاتحاد وفقًا للتعليمات والتوجيهات المحددة مسبقًا من قبل الأخير.
10. التأكد من تحديث عناوين جميع الملاك المشاركين وأرقام هواتفهم وعناوين بريدهم الإلكتروني.
11. الإشراف على مراقبة تأجير للشقق والتأكد من التزام المستأجرين بالقانون الداخلي للإقامة.

الباب الرابع : مالية الإتحاد

الفرع الأول : موارد الإتحاد وطريقة الاستخلاص

المادة 48 : موارد الإتحاد

توزع موارد الاتحاد على:

- مساهمات قارة يؤديها الملاك؛
- مداخيل متأتية من كراء مساكن الحراسة؛
- مساهمات ظرفية يؤديها الملاك؛

المادة 49 : مبلغ المساهمة

بناءا على قرار الجمع العام المنعقد بتاريخ ..... فقد حدد مبلغ المساهمة في .....درهم شهريا.

المادة 50 : استخلاص المساهمات

1. تبدأ السنة المالية للاتحاد في 01 يناير من كل سنة وتنتهي في 31 دجنبر من كل سنة، على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ أول جمع عام وتنتهي في 31 دجنبر من السنة التالية.
2. تؤدى المساهمات مباشرة الى وكيل اتحاد الملاك مقابل وصل، أو عبر تحويل بنكي الى الحساب الخاص باتحاد الملاك.
3. تؤدى المساهمات كل 3 أشهر كما هو منصوص عليه في قانون الملكية المشتركة رقم 18.00. ويستحسن أداؤها كل 6 أشهر أو سنوياً.
4. تؤدى المساهمات في بداية السنة أو الأشهر وليس بعد نهايتها.
5. يعتبر متماطل عن الأداء كل مالك أو مقيم لم يؤدي واجب المساهمة داخل أجل 15 يوما من تاريخ استحقاقها.
6. في حالة التأخير في أداء المساهمات، يملك وكيل اتحاد ملاك الإقامة كافة الصلاحيات للمطالبة بها قضائيا ولا يحتاج في ذلك لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع العام.
7. في حالة تماطل المستأجر أو المقيم مكان المالك، في أداء واجب المساهمة، يتحمل المالك مسؤولية أداء واجب المساهمة ولو تضمن عقد الكراء خلاف ذلك.

الفرع الثاني : التكاليف

إضافة الى التكاليف المنصوص عليها في المواد 50 و51 من النرسوم رقم 2.17.354 أعلاه ،توزع تكاليف الاتحاد على:

- أجور المستخدمين؛
- مصاريف الفواتير؛
- مصاريف الصيانة والإصلاح؛
- مصاريف التأمين؛
- أتعاب وكيل الاتحاد ونائبه؛
- مصاريف اقتناء وسائل التنظيف ومعدات العمل؛

- مصاريف معدات المسابح وفضاءات الألعاب.

الباب الخامس : أحكام عامة

المادة 51

يدخل هذا النظام حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ المصادقة عليه من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين **لإقامة تاغزاوت 3 شطر 1".**