

## القانون ٥٥ لعام ٢٠٠٢

### هيئات شاغلي الأبنية ولجانها الإدارية

رئيس الجمهورية  
بناءً على أحكام الدستور .  
وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ ١١/٨/٢٠٠٢ هجرية الموافق ١٧/١٠/٢٠٠٢ م  
يصدر ما يلي:

#### المادة ١

يقصد بالتعبير الواردة في هذا القانون المعاني المبينة إزاء كل منها :  
الوزير : وزير الإدارة المحلية والبيئة .  
الشقة : جزء البناء الذي يكون وحدة مستقلة ضمن كتلة البناء وفق ما هو مسجل في القيود العقارية أو ما يماثلها سواء كان للسكن أو لغيره .  
الأجزاء المشتركة : هي ( الأرض - الأساسات - المداخل - الممرات - الأدراج - الأقبية - الأسطح - المصاعد - الأنابيب - المناور المشتركة ) وكذلك الأجزاء والتجهيزات المعدة للاستعمال المشترك لجميع شاغلي البناء ما لم تكن ملكية خاصة .  
الشغل : هو من يشغل الشقة سواء كان مالكاً أو مستأجراً أو صاحب حق بالانتفاع أو الاستثمار .  
الهيئة : شاغلو الشقق في كتلة البناء الواحد أو من يمثلهم .  
اللجنة : اللجنة الإدارية المنتخبة من الهيئة .  
الحارس : المكلف من قبل اللجنة بحراسة البناء أو الإشراف على الأجزاء أو التجهيزات المشتركة وتشغيلها والمحافظة عليها وغير ذلك مما يكلف به .  
النظام الداخلي : النظام الداخلي للهيئة واللجنة .

#### المادة ٢ :

- ١ . يعقد الاجتماع التأسيسي للهيئة بدعوة من رئيس الوحدة الإدارية أو من يفوضه بذلك وبحضور مندوب عنه .
- ٢ . تنتخب الهيئة اللجنة بالأكثريّة المطلقة من الحاضرين .
- ٣ . تعقد هيئة الشاغلين الاجتماع السنوي أو الطارئ بدعوة من اللجنة أو بناءً على طلب ربع أعضاء الهيئة .
- ٤ . تعتبر اجتماعات الهيئة قانونية بحضور أكثرية الشاغلين المطلقة وفي حال عدم اكتمال النصاب تدعى الهيئة إلى اجتماع آخر خلال أسبوع .

#### المادة ٣ :

يكون لشاغلي كل شقة في البناء ممثل واحد في الهيئة التي تنتخب لجنة إدارية مهمتها تنفيذ الخطة المقررة من قبل الهيئة وفق النظام الداخلي .

#### المادة ٤ :

- ١ . تقر الهيئة الخطة السنوية والموازنة المقترحة من اللجنة وتعلن قراراتها في مكان بارز في البناء .
- ٢ . يتم إيداع نسخة عن محضر اجتماع الهيئة لدى اللجنة والوحدة الإدارية أو البلدية المختصة .

#### المادة ٥ :

- ١ . تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء وتنتخبهم الهيئة من بين أعضائها لمدة سنتين .
- ٢ . تنتخب اللجنة رئيساً لها وأميناً للسر وأميناً للصندوق ويحدد النظام الداخلي مهام كل من هؤلاء ويمثل اللجنة رئيسها أمام القضاء والغير .
- ٣ . تتخذ قرارات اللجنة بالأكثريّة .
- ٤ . تودع اللجنة أموال الهيئة في أحد المصارف الحكومية المعتمدة وفق أحكام النظام الداخلي .
- ٥ . اللجنة مسؤولة عن أعمالها أمام الهيئة وللهيئة حجب الثقة عن كل أو بعض أعضاء اللجنة بالأكثريّة المطلقة للحاضرين ويتم انتخاب البديل في جلسة حجب الثقة .

المادة ٦ :

١. تترتب على الشاغلين التكاليف التي يقتضيها تنفيذ هذا القانون .
٢. لا يعود الشاغل على المالك إلا بما هو مشمول بالتزامات المالك المنصوص عليها في القانون المدني وقانون الإيجار .

المادة ٧ :

١. تحدد اللجنة التكاليف على الشاغلين وتفرض بقرار منها وينفذ خلال ٣٠ يوماً من إبلاغهم به وفق النظام الداخلي .
٢. لصاحب العلاقة خلال ٣٠ يوماً من إبلاغه أن يعترض على قرار اللجنة أمام الهيئة بعد دفع نصف قيمة التكاليف ويكون قرار الهيئة بهذا الشأن مبرماً .
٣. في حال امتناع أحد الشاغلين عن تنفيذ قرار اللجنة أو الهيئة بالتسديد ينظم صك بتكليفه توقعه اللجنة ويعتبر من الأسناد القابلة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ .

المادة ٨ :

تعتبر قرارات اللجنة بإزالة التجاوزات أو الإشغالات غير المحققة المخالفة للأنظمة والقوانين التي يرتكبها أحد الشاغلين على الأجزاء المشتركة من القرارات الموجبة للتنفيذ مباشرة لدى دوائر التنفيذ .

المادة ٩ :

تطبق أحكام هذا القانون على :

١. البناء المؤلف من ثماني شقق فأكثر .
٢. البناء الذي تقل شققه عن هذا العدد بناءً على طلب أكثرية شاغلي البناء .

المادة ١٠ :

يصدر وزير الإدارة المحلية النظام الداخلي ويتضمن بصورة خاصة :

١. أصول الدعوة لاجتماعات الهيئة واللجنة وتنظيم محاضر جلساتها وإيداعها كما يتضمن مهام الهيئة و اللجنة وأسلوب ممارستها المهام المناطة بها وشروط عضوية اللجنة وإجراءات انتخابها .
٢. تحديد أسلوب عقد النفقة وتصفيتهما وصرفها والوثائق المثبتة للصرف وإبراء ذمة اللجنة .
٣. تحديد أسس فرض وتوزيع النفقات السنوية على الشاغلين وكيفية تحقيقها وتحصيلها وكذلك الحد الأدنى والأعلى للاشتراكين الشهري والسنوي .
٤. الحالات الضرورية التي تجيز للهيئة التأجير أو الاستثمار بشرط ألا تكون مخالفة للقوانين المرعية دون أن يخضع ذلك للتمديد القانوني .
٥. أصول تبليغ القرارات الصادرة عن اللجنة والهيئة .

المادة ١١ :

يعد الحارس من فئة خدم المنازل ويحدد النظام الداخلي مهامه وكيفية استخدامه .

المادة ١٢ :

تلغى الأحكام المخالفة لهذا القانون .

المادة ١٣ :

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعتبر نافذاً من أول الشهر الذي يلي تاريخ صدوره .

دمشق ١٤٢٣/٨/٢٣ هجرية والموافق ل ٢٩/١٠/٢٠٢٢ م

رئيس الجمهورية

