

قانون استعمال الوحدات السكنية التابعة للدولة

العنوان الأول: مقتضيات عامة

المادة 1: الموضوع

ينظم هذا القانون الأساسي استعمال الوحدات السكنية التابعة للدولة وعموماً تلك التي يطبق عليها قانون LRT 2/2019 و التعديلات الطارئة عليه.

يتمتع هذا القانون الأساسي بالقوة الإلزامية تجاه جميع السكان المرتبطين بعقد كراء عادي مع مؤسسة ERP، بغض النظر عن وقت وطريقة منح السكن.

مقتضيات هذا القانون الأساسي تعتبر مكتملة لعقد الكراء، وبعبارة أخرى تحل محل هذا الأخير كلياً أو في الأجزاء الغير متوافقة معه.

القانون الأساسي للإستعمال الذي أصدر تطبيقاً للفصل 15 فقرة 2 من القانون LRT 2/2019 يعتبر مادة إستثنائية للقاعدة العامة المتعلقة بموضوع الكراء و التي يشار إليها فقط بصفة ملحقية و في الحدود التي تكون مقتضياتها ملائمة.

فيما يخص العلاقة بين الجهة المسؤولة عن السكن (soggetto gestore) و المستفيد من السكن (assegnatorio) تطبق أيضا المقتضيات القانونية التي تتضمنها الاتفاقيات والبروتوكولات المبرمة على الصعيد الوطني أو الجهوي بين تمثيلات المستفيدين من السكن و بين الإدارة العمومية بحكم أنها تعتبر من طرف الجهة المسؤولة عن السكن نفسها مطابقة للتشريعات الجاري بها العمل.

تشكل استثناءً للاتفاقيات والبروتوكولات المبرمة أو التي سيتم إبرامها بين الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) و بين oo.ss (تمثيلات المستفيدين من السكن) المتعلقة بالاستعمال على المستوى المحلي بحكم مطابقتها للمقتضيات القانونية السارية المفعول.

بهذا الخصوص يحال على المادة 35 من القانون LRT 2/2019 التي تنظم كيفية مشاركة وتمثيل المستفيدين من السكن وخدمة الوساطة الاجتماعية و الثقافية (أي خدمة الترجمة).

الواجبات المنصوص عليها في هذا القانون و العقوبات الجزرية المرتبطة بها، رغم أنها موجهة بشكل صريح إلى الأشخاص الذين تسلموا السكن، فإنها، وبحكم ملائمتها، تسري أيضا، في جميع الأحوال، على كل أولئك الذين يتمتعون بالوحدات السكنية التابعة للدولة.

يقصد بالمستفيد من السكن (assegnatorio) كل أفراد الأسرة كما هو محدد في عقد تسليم السكن، و يستثنى من ذلك ما هو

منصوص عليه في المادة 17 فقرة 8 من القانون LRT 2/2019

العنوان II: الحقوق والواجبات التي يتضمنها القانون الأساسي.

المادة 2: استعمال السكن والمسؤوليات المترتبة عنه

تمنح الوحدات السكنية (المنازل) وتستعمل فقط للسكن. يتعين على المستفيد من السكن أن يستعمل هذا الأخير وملحقاته بشكل لائق وسليم، كما تقع على عاتقه جميع الأشغال التي تعتبر ضرورية والتي هي، على كل حال، تلك المشار إليها بشكل مفصل في هذا القانون الأساسي. يتعرض المستفيدون من السكن للمسائلة عن جميع الأضرار التي تلحق بالوحدة السكنية (المنزل)، العمارة وملحقاتها التي تسببوا فيها شخصيا أو تسبب فيها أشخاص آخرون الذين يستعملون السكن بإذنهم ولو مؤقتا. إلا أنهم يعفون من المسؤولية، بموجب المادة 1588 للقانون المدني، فقط عند إثباتهم أنهم لم يتسببوا في تلك الأضرار (أي نجمت عن أسباب لا دخل لهم فيها).

عند نهاية مدة الكراء، يجب إرجاع العقار محل السكن فارغا من الأفراد والأغراض وفي حالة جيدة، تستثنى من ذلك الأضرار الناجمة عن الاستعمال، بناءً على ما سيتضمنه المحضر الخاص بذلك الموقع من الطرفين (طرفي عقد الكراء). يتعين على المستفيد من السكن (المكثري) أن يوقف أو يلغي عقود التزود بالكهرباء، الغاز، الماء والعدادات المتعلقة بها كما توجب ذلك الشركة المزودة لتلك الخدمات. في حالة عدم وقف تلك العقود سيتم خصم المصاريف المحتملة والمتعلقة بوقفها.

المادة 3: استعمال المساحات الخارجية التابعة للسكن

في حالة توفر السكن على مساحات خارجية تابعة له، على سبيل المثال، حديقة؛ مرآب للسيارة؛ بهو، فناء؛ يتعين على المستفيد من السكن التقيد بما يلي:

- الحفاظ على نظافة وجمالية منظر هذه الأماكن؛
- عدم إدخال أي تغييرات على المرافق الموجودة أو إضافة أخرى جديدة بدون ترخيص من الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)، وذلك حتى إذا تعلق الأمر فقط بحائط نباتي.

عند إخلاء السكن و الأماكن المرتبطة به فإن الهيئة المسؤولة عن السكن غير مطالبة بدفع أي تعويض عن الأشغال التي تم إنجازها بالبيت.

المادة 4: عقد الكراء

بالإضافة إلى مقتضيات القانون الجهوي الحالي، تسري على عقد الكراء أيضا مقتضيات العقود غير المحددة الأجل إذا تعلق بالجراءات العادية لمنح السكن ومقتضيات العقود محددة الأجل إذا تعلق الأمر بنظام الإستعمال المرخص.

كضمانة للالتزامات المنصوص عليها في هذا القانون، يطلب من المستفيد من السكن، لحظة إبرام عقد الكراء، أداء مبلغ مالي يساوي قيمة سومة كراء شهرين (تعادل قيمة الشهر الأول)، و الذي لا يتغير بتغير سومة الكراء و لا يراكم فوائد، يستثنى من ذلك ما إذا قررت الجهة المسؤولة عن السكن خلاف ذلك. يعتبر هذا المبلغ تسبقاً سيتم استرجاعه عند نهاية عقد الكراء بعد تعداد و حساب مختلف المصاريف العالقة بذمة المكتري لفائدة الجهة المسؤولة عن السكن، و فقط في حالة حصول أي أضرار للسكن راجعة إلى إهمال و عدم العناية من المستفيد من السكن.

عقود الكراء يجب تسجيلها حسب المقتضيات القانونية المعمول بها.

تأكيداً على العدد الأولي الذي تتكون منه الأسرة صاحبة الحق في الإستفادة من السكن و مقتضيات المادة 17 فقرة 8 من القانون، LRT 2/2019، فإن القانون الجهوي ينظم إحتتمالات التغييرات التي تطرأ على عدد أفراد الأسرة والتي يجب على المستفيد من السكن أن يخبر بها الهيئة المسؤولة عن السكن (Gestore) وذلك لإمكانية الحصول على ترخيص.

باستثناء الاحتمالات المنصوص عليها صراحة في المادة 17 من القانون LRT 2/2019، فإن تأكد غياب الشروط التي يتطلبها القانون، تأكيداً لإمكانية توقيع عقوبات جزرية المتعلقة بشغل السكن، يتحتم على الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) إبلاغ البلدية في الوقت المناسب وذلك من أجل تفعيل المسطرة المنصوص عليها في المادة 37 من القانون LRT 2/2019.

المادة 5: الإنتقال وتغيير السكن

تأكيداً لما هو منصوص عليه بالمادة 4 لهذا القانون الأساسي، و في حالة التأكد من حدوث تغييرات في عدد أفراد الأسرة فإنه ومن أجل الاستفادة من الشروط المنصوص عليها في القانون LRT 2/2019 و من أجل تحديد الآثار والوقت الضروري المتطلب تلجأ البلدية إلى مسطرة الانتقال الخاصة بالبيوت الممنوحة بطريقة عادية .

و كما هو منصوص عليه في المادة 15 فقرة 2 من القانون LRT 2/2019 و في حالة ما إذا برزت ظروف تفويت الإستعمال على أفراد الأسرة الانخراط في مسطرة الانتقال وتغيير السكن الموضوعة من طرف البلدية. عدم قبول السكن الملائم المقترح يفضي إلى إعادة تقييم سومة الكراء حسب ما هو منصوص عليه في المادة 27 فقرة 1، 2، 3، من القانون LRT 2/2019.

بما أنه لا يمكن للبلديات تسليم وحدات سكنية من شأنها خلق حالات اكتظاظ، فإنه إذا تم رصد وضعيات من هذا القبيل خلال فترة سريان عقد الكراء، تلتزم البلدية، وبناء على الموارد المتاحة، بإيجاد سكن مناسب لعدد أفراد الأسرة، باستثناء ما هو منصوص عليه في المادة 12 فقرة 8 من القانون LRT 2/2019.

المقتضيات المتعلقة بمختلف الاحتمالات الخاصة بالانتقال للأسر في الوحدات السكنية التابعة للدولة المنصوص عليها في العنوان III Capo II لقانون LRT 2/2019، يتم تطبيقها سواء بطلب من المستفيد من السكن أو من الإدارة.

المادة 6: سومة الكراء

تطبق على الوحدات السكنية التابعة للدولة سومة الكراء المنصوص عليها في العنوان III Capo II لقانون LRT 2/2019 و التعديلات التي تطرأ عليه و أيضا المقتضيات الخاصة بالتنفيذ الإداري. نفس القانون ينظم التعديلات التي تطرأ على سومة الكراء و تلتزم المستفيدين من السكن الكشف عن قيمة دخلهم من أجل معرفة الخانات الموافقة والتي تحدد بناء عليها سومة

الكراء، و يتم ذلك كل سنتين (السنوات الفردية). في حالة عدم الإدلاء بذلك، تطبق سومة الكراء الجزرية المشار إليها في المادة 28 فقرة 3 لقانون LRT 2/2019.

يتعين أداء سومة الكراء حسب الطرق و في الآجال المحددة من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (il gestore) كما هو منصوص عليه في المادة 25 أسفله. وعليه لا تقبل أي طريقة أخرى للأداء.

المادة 7: ما يمنع القيام به

تحت طائلة تعرضهم لعقوبات جزرية بموجب المادتين 24 و 26، يمنع على المستفيدين من السكن القيام بالآتي:

- أ) المبالغة في ملء الأرضية (بلاط البيت) الشرفات أو بصفة عامة الإضرار ببنية السكن و/أو بملحقاته؛
- ب) السماح فقط لأفراد الأسرة دون غيرهم باستعمال الأماكن المشتركة (مثلًا : ، فناء ، حدائق، تحت الدرج، مخازن، شرفات، حيطان خارجية، نوافذ، ممرات، مدخل مرآب السيارات (الكراج) أسفل الدرج، المساحة الموجودة تحت سقف العمارة) و أيضا احتلالهم وملئهم بأغراض من أي نوع و منع أو الحد وتقليص إستعمال غيرهم من السكان لهذه الأماكن؛
- ت) القيام بأشغال كما هو منصوص عليه في الفصل 15 أسفله دون ترخيص كتابي من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)؛

ث) الإحتفاظ بأغراض و/أو حيوانات مختلفة من حيث النوع أو العدد مما يمكن أن يتسبب معه في الإزعاج أو في أضرار بالسكن و/أو بآخرين، كما يمكن أن يضر بالنظافة و الصحة؛

ج) ممارسة أنشطة أو حرف - رغم أن ذلك لا يخرق الإلتزام المنصوص عليه بالمادة 2 - التي من شأنها إثارة ضجيج، أو أنها خطيرة و تسبب إزعاجا لباقي السكان أو لآخرين بصفة عامة؛

ح) وضع و دون احتراز مزهريات أو أي شيء آخر على شرفة النوافذ أو على شرفات البيت؛

خ) رمي أي شيء كيفما كان سواء من الباب أو من النوافذ؛

د) الإستعمال الغير الملائم للأجهزة الكهربائية المنزلية و/أو الأجهزة الإلكترونية، الذي من شأنه أن يتسبب في إزعاج الآخرين والذي يتجاوز الحد المطاق؛

ذ) الإحتفاظ في السكن أو بملحقاته مواد قابلة للإشتعال (مثلًا قنينات غاز، وقود، إلخ..) بكميات وطرق غير متلائمة مع تلك المسموح بها قانونيا للإستعمال المنزلي؛

ر) التجول بالمركبات (سيارة، دراجة نارية، إلخ...) أو ركنها بالتجمع السكني أو في الأماكن الغير مسموح فيها صراحة بذلك؛

ر - 1) ركن و/أو التخلي عن أي نوع من المركبات (سيارات، دراجات نارية، إلخ..) الغير مرغوب في إستعمالها بعد، في المساحات المشتركة أو في الأماكن التابعة للسكن؛

ر - 2) ترك و/أو التخلي، بالمساحات المشتركة أو في الأماكن الملحقة بالسكن، عن أي شيء كيفما كان نوعه الغير مرغوب في إستعماله بعد، (مثلًا: آلة تصيبين، ثلاجة، تلفاز، معدات منزلية صغيرة، أجزاء من السيارات و حطامات بصفة عامة).

ز) غسل و القيام بعمليات الصيانة و الإصلاح لأي نوع من المركبات (سيارات، شاحنات، دراجات نارية، إلخ..). في الأماكن المشتركة للتجمع السكني أو بالأماكن التابعة للسكن، إلا إذا ما تم تخصيص مكان خاص بذلك؛

س) القيام بعمليات تسجيل أو وضع منشورات في الدرج أو في أي مكان آخر بالتجمع السكني، باستثناء الإعلانات و الإشعارات المسموح وضعها في أماكن خاصة من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)، أجهزة هيآت التدبير الذاتي والشركات المزودة بالغاز، والكهرباء، والماء، إلخ؛

ش) ترك التجمع السكني (العمارة)، المنزل و ملحقاتهم في حالة لا تتلاءم مع شروط النظافة و/أو جمالية المنظر الذي يجب أن يكونوا عليه؛

ص) القيام بسلوكات لا تتلاءم مع الهدوء اللازم للتجمع السكني؛

ض) القيام بسلوكات تتناقض مع مقتضيات القانون أو الأنظمة الأساسية أو الإجراءات الإدارية المتعلقة بذلك.

عدم التقيد بالأمر الممنوع القيام بها والمفصلة أعلاه أو في الحالات الأخرى التي يتم الوقوف فيها، قياساً على الحالات المذكورة أعلاه، على نفس الآثار الضارة التي لحقت بأغراض أو بأشخاص فإنه، وبعد إشعار مسبق من الجهة المسؤولة عن السكن، يتم تسليط غرامة جزرية بقيمة تتراوح ما بين سومة كراء شهر واحد كحد أدنى و سومة 4 أشهر كحد أقصى، أما إذا تعلق الأمر بحالات شديد الخطورة فإنه سيتم تفعيل مسطرة إفراغ السكن.

المادة 8: حالة السكن عند تسلمه

الوحدات السكنية الممنوحة، تمنح و تقبل على الحالة التي توجد عليها فعلياً وقانونياً وقت عملية التسليم والتي تكون صالحة للسكن. يجب أن يستجيب السكن الممنوح للشروط العامة للسكن، و التي تستوجب وجود البيت في حالة جيدة.

و عليه، بعد تسليم السكن، ليس للمستفيدين منه أي حق عند الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) في طلب تركيب أو إضافة خدمات و/أو أجهزة إلى تلك الموجودة بالسكن أو بالتجمع السكني أو بإدخال تعديلات هيكلية و عازلة (للبرودة، للحرارة أو للضجيج) أو ماشابهها، يستثنى من ذلك الأشغال المبرمجة مسبقاً من طرف الجهة المسؤولة عن السكن وذلك في حدود ما تسمح به المقتضيات القانونية السارية المفعول.

بخصوص الوحدات السكنية المزمع تسليمها والتي لم يتم إعادة تهيئتها من طرف الجهة المسؤولة عن السكن، أو بخصوص أشغال خاصة خلال فترة الكراء، يمكن إبرام اتفاقات خاصة بين الجهة المسؤولة عن السكن و المستفيد منه.

هذه الإتفاقيات يتم تحديد تفاصيلها ومضامينها ويصادق عليها في مقر LODE، حيث تحدد فيها نوعية الأشغال المزمع القيام بها و المصاريف المتعلقة بها (وذلك في إحترام تام للشروط التقنية المتبعة في مؤسسة ERP و لقواعد السلامة بأماكن

العمل) كما تنص عليه المادة 16 قانون 2/2019 LRT

المادة 9: أشغال على عاتق المستفيد من السكن

يجب على المستفيدين من السكن القيام بأشغال الصيانة التي تكون مفيدة للحفاظ على الحالة الجيدة للبيت وذلك فيما يخص الجانب الذي يقع على عاتقهم بموجب القانون و بموجب هذا القانون الأساسي.

يتوفر السكن الذي تم تسليمه على تجهيزات وضعت وفق المقتضيات والقواعد التنفيذية السارية المفعول وقت البناء و/أو إعادة الهيكلة.

يتعين على المستفيدين من السكن إستعمال هذه المعدات والتجهيزات بشكل سليم وملائم لخصائصها التقنية وسلامة تلك التجهيزات نفسها. وعلى الخصوص، يمنع أي نوع من العبث أو تغيير التجهيزات الكهربائية و معدات الغاز. يتعين على المستفيدين من السكن إستعمال أجهزة ومعدات كهربائية منزلية (وملحقاتها) ملائمة للتجهيزات الموجودة بالسكن في احترام تام للمقتضيات المعمول بها. في غياب ذلك (أي هذا الاستعمال المعقلن والسليم) تكون الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) معفاة من أي مسؤولية، حيث تلقى هذه الأخيرة على عاتق المستفيدين من السكن بخصوص كل الأضرار التي تسبب فيها. في حالة ما إذا قامت الجهة المسؤولة عن السكن، عند الحاجة أو في حالة طارئة، بإصلاحات مقام المستفيد من السكن الذي كان يجب عليه القيام بها، فإن الجهة المسؤولة عن السكن ستتوجه إلى المستفيد و إلى المستفيدين من السكن غير الملتزمين لمطالبتهم بأداء مصاريف تلك الأشغال.

المادة 10: أشغال الصيانة الاعتيادية الخاصة بكل سكن على حدة

خلال كل مدة كراء السكن، إضافة إلى إصلاح جميع الأضرار كما هو منصوص عليه بالمادة 3، تقع على عاتق المستفيد من السكن الأشغال التالية المتعلقة بالبيت وملحقاته محل الإستعمال:

أ) إصلاح، إضافة وصيانة الجهاز الكهربائي، بما في ذلك تغيير الخيوط والأسلاك الكهربائية (كابلات) والموصلات (مفاتيح، مقابس وأجراس، إلخ..). من طرف مقابلة متخصصة ومرخص لها؛

ب) إصلاح، إضافة وتغيير المعدات الفردية الخاصة بكل سكن على حدة لاستقبال البث التلفزيوني T.V، أو في حالة وجود معدات مشتركة، فقط الأجزاء الخاصة بكل شقة على حدة من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

ت) إصلاح، إضافة وتغيير المعدات المتعلقة بالهاتف والهاتف الداخلي (جرس الباب) المتعلقة بكل شقة؛

ث) إصلاح وتغيير الأبواب والنوافذ الخارجية (مصاريع النوافذ، الستائر المعدنية والملفوفة، صندوق الستائر، مظلات (واقيات من الشمس)، حاجبة فينيسية، إلخ..).؛

ج) صيانة وإصلاح الأبواب والنوافذ الداخلية (الباب الرئيسي، أبواب الغرف، النوافذ، إلخ...). بما في ذلك الأجزاء التي تحتوي على زجاج من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

ح) صيانة وإعادة دهن وطلاء الأبواب والنوافذ الداخلية والخارجية (درفات خشبية، مصاريع النوافذ، الأبواب الرئيسية للدخول والأبواب الداخلية وأجزائها، إلخ..).؛

خ) دهن وطلاء الدرفات الخشبية وغيرها من الأجزاء الخشبية أو الحديدية، بما فيها الدرابزين الداخلي، شبابيك حديدية وغيرها، أما تلك الموجودة على الواجهة الخارجية للسكن فيجب الحفاظ على لونها الأصلي؛

د) إصلاح وتغيير بعض أجزاء أرضية البيت، لوح أسفل الحائط، إضافة إلى ترميم الأجزاء المتآكلة من الجدران؛

ذ) الطلاء الكامل للحيطان، إضافة إلى إعادة تغليفها بورق الحائط أو ماشابه؛

ر) الأجهزة المتعلقة بالنظافة والصحة: إصلاح أو تغيير المعدات الصحية بصفة عامة (أحواض، أحواض غسيل، دورة المياه، الدش، حوض الاستحمام، حوض غسل القدم، خزان ماء المراض، صنابير المياه وملحقاتها، وغيرها، عدادات الماء الخاصة بكل سكن وذلك من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

ز) أنابيب الغاز وملحقاتها من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

س) قنوات تفريغ معدات الصرف الصحي والتي تمتد إلى الأنابيب العمودية الرئيسية للعمارة، بما فيها وصلات الصرف العمودية، غرفة التفتيش للصرف الصحي وما يرتبط بها من أشغال صيانة وتطهير من طرف شركة مؤهلة لذلك؛

ش) إصلاح وتغيير جهازي قياس وتنظيم حرارة البيت، صمامات أمان جهاز قياس الحرارة، وغيرها من أجهزة ضبط تشغيل جهاز التدفئة، وذلك من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

ص) صيانة ومراقبة دورية، بموجب المقتضيات القانونية الخاصة بذلك، لأجهزة التدفئة الخاصة بكل سكن و/أو إنتاج الماء الساخن، من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها؛

ض) الصيانة الدورية (مع إمكانية تغيير بعض أجزائها الضرورية للإستعمال) للسخانة، الموقد و الأجزاء الأخرى: مبادل حراري، مانع التسرب (جوانات) مضخات، جهاز قياس الحرارة، إلخ... وأيضا صيانة جهاز التدفئة الخاص بكل سكن و/أو التزود بالماء الساخن، من طرف مقابلة مؤهلة ومرخص لها. أما تغيير السخانة فيكون على عاتق الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)، في حالة تدهور حالتها الراجع لقدمها، وذلك بالطرق المحددة من قبلها؛

ظ) صيانة المشعاعات (الرادياتيرات) و/أو أجهزة تدفئة بصفة عامة وقطع غيرها. إعادة تقويم وضبط نظام إشتغال الجهاز المُعطّل بسبب الهواء أو بصفة عامة تنظيف وغسل الصفايات و باقي الأجزاء الأخرى لجهاز التدفئة بما فيها الانابيب و المشعاعات (رادياتيرات). كل ذلك تقوم به مقابلة مؤهلة ومرخص لها،

ع) صيانة و/أو إصلاح الشفافات، معدات وفتحات التهوية اليدوية أو الأوتوماتيكية. صيانة وتغيير الشفافات من طرف شركة مؤهلة ومتخصصة؛

غ) أشغال صيانة و تنظيف أجهزة المياه ومضخاتها من طرف شركة مؤهلة ومتخصصة؛

ف) وضع المواد الخاصة بتحلية وتعقيم المياه من طرف شركة متخصصة ومرخص لها؛

ق) وضع المواد المضادة للحموضة من طرف شركة متخصصة ومرخص لها؛

بالنسبة للوحدات السكنية (البيوت) التي تتوفر على مساحات خضراء (حدائق) خاصة بها، فإن الصيانة و الإعتناء بهذه الأخيرة تقع على المستفيدين من السكن (البيت)، وهي كالاتي: قَصُ العشب، التشذيب، تخصيب التربة، غرس شجيرات و القيام بكل ما يلزم للإحتفاظ و الإعتناء السليم بهذه المساحات؛

كما يتعين أيضا على المستفيد من السكن الإحتفاظ في البيت بالوثائق التي تثبت مصاريف الأشغال المشار إليها أعلاه بالحروف أ - ب - ت - ح - ر - ز - س - ش - ص - ض - ظ - ع - غ - ف - ق، والوثائق المتعلقة بها المسلمة من طرف الشركة المؤهلة و المتخصصة التي قامت بتلك الأشغال؛

في حالة ما إذا قامت الجهة المسؤولة عن السكن (il gestore) ، عند الضرورة أو في حالة طارئة، بأشغال من المفترض أن يقوم بها المستفيد من السكن، فإن الجهة المسؤولة عن السكن ستتوجه إلى المستفيد و إلى المستفيدين من السكن غير الملتمين لمطالبتهم بأداء مصاريف تلك الأشغال.

المادة 11: أشغال الصيانة الخاصة بالمساحات المشتركة

باستثناء المسؤولية المباشرة لكل مستفيد من السكن على حدة بموجب المادة 2 لهذا القانون الأساسي، تقع على عاتق كل سكان البيوت الموجودة بالتجمعات السكنية التابعة للدولة جميع تكاليف الصيانة العادية للمساحات المشتركة، وعلى الخصوص:

الجهاز المركزي للتدفئة و/أو إنتاج الماء الساخن،

* صيانة الجهاز المركزي للتدفئة و/أو إنتاج الماء الساخن الصحي، بما في ذلك مصاريف تديره، المنوط بجهة ثالثة، و المتمثل في أنظمة التعميم؛ التوزيع، التزويد و التنظيم، إضافة إلى الأنظمة التكميلية المحتملة (مثل: ألواح الطاقة الشمسية، أجهزة توليد الطاقة من حرارة الأرض، إلخ؛

* صيانة (مع إمكانية تغيير بعض أجزائها) السخانة و الموقد و غيرها من قطع الغيار: صمام فتح و غلق الغاز، مضخات، منظم الحرارة، لوحات إلكترونية، إلخ... و قطع غيار جهاز الجهاز المركزي للتدفئة و/أو تسخين الماء؛

* تنظيف الغلاية، المدخنة و خزانات الوقود و صيانة أجهزة معالجة المياه؛

* صيانة أنظمة الحساب (التدفئة، التبريد و الماء الساخن)، الموجودة أصلا مع ما يتضمن ذلك من تكاليف تعداد الاستهلاك و التقسيم حسب توجيهات UNI 1020؛

* تكاليف خاصة بواجب الخدمات المتوفرة على مدار الساعة 24/24h.

جهاز التزويد بالماء و جمع النفايات

* صيانة قنوات و محطات المياه، أي الأحواض، خزانات، مضخات، قنوات التوزيع، الأجزاء الكهربائية و الإلكترونية، معالجة المياه، بما فيها عمليات التحلية و التعقيم، مضخات، إلخ...؛

* صيانة و تغيير، عدادات توزيع الماء التي لا تشكل جزءا من أنظمة حساب الإستهلاك و موضوعة رهن لخدمة العمارات؛

* صيانة أنظمة تصريف المياه (الخزانات البيولوجية بجميع أنواعها، آبار المياه الصافية، أحواض جمع مياه الأمطار، إلخ.) و جميع القنوات، الأفقية و العمودية إلى غاية الوصول إلى طرحها في المجاري العمومية. تشمل الأشغال أعمال التطهير العادية، الإفرار و التنظيف، عمليات من شأنها الإحتفاظ بالتجهيزات في حالة جيدة و غيرها من أعمال التفريغ و التطهير لهذه القنوات؛

* صيانة صنابير و منابع المياه الخاصة بالمساحات المشتركة؛

* صيانة أنظمة معالجة مياه المطر لإعادة استعمالها و تجنب طرحها في قنوات الصرف الصحي العمومية؛

* تكاليف تعقيم و مراقبة و تحليل جودة الماء؛

* تكاليف خاصة بالخدمات المتاحة على مدار الساعة 24h/24h؛

أجهزة المصاعد الكهربائية

- * إصلاح جميع الأجزاء الميكانيكية، الكهربائية والإلكترونية، مع تغيير أجزاء الإستهلاك و الملحقات؛
- * مصاريف الخاصة بالاشتغال و الإشتراكات الخاصة بالصيانة الدورية، والخاصة بعمليات التفقد و المراقبة من طرف المكلفين بذلك وتجديد الرخص البلدية؛
- * مصاريف الخاصة بالاشتغال و الإشتراكات الخاصة بالصيانة الدورية، حسب الطرق المحددة من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)؛
- * مصاريف تدبير أنظمة طلب الإغاثة (خط الهاتف و الشبكة القارة المرتبطة به أو GSM، بما في ذلك تدبير SIM)
- * تكاليف خاصة بالخدمات المتاحة على مدار الساعة 24h/24h؛

الجهاز المركزي لاستقبال البث التلفزيوني SAT و DTV

- صيانة الجهاز كله، بما فيها احتمال تغيير، عند الضرورة بعض الأجزاء المكونة له: هوائي، أجهزة إستقبال الإرسال، وحدة التحكم، كابلات، و كذلك إضافة أجهزة إستقبال إضافية؛

أجهزة الإضاءة، كهربائية وإلكترونية

- * صيانة، وتغيير، أجهزة التحكم المشترك وهي: حاسبات الوقت الكهربائية (تايمر). الانارة المرتبطة بضوء الشمس (مصابيح تضيء تلقائيا مع الغروب وتنطفئ مع الشروق) أو ما شابهها؛
- * صيانة، وتغيير، معدات الإضاءة للأماكن المشتركة و ملحقاتها، و المتمثلة في مصابيح، حاسبات الوقت الكهربائية (تايمر)، موصلات كهربائية (أسلاك ربط و توصيل التيار)، علبه توزيع الأسلاك الكهربائية، قاطع التيار (أي مفاتيح فتح و إغلاق التيار)؛
- * صيانة، وتغيير، جهاز هاتف الإتصال الداخلي (الجرس) و فتح الباب؛
- * صيانة، وتغيير، أزرار الأجراس، الألواح التي تحمل أسماء الساكنين، مصابيح، إلخ؛
- * صيانة معدات التحكم عن بعد الخاصة بفتح الأبواب الخارجية الرئيسية بطريقة أوتوماتيكية؛
- * تكاليف تشغيل الأنظمة الأوتوماتيكية لفتح بوابات مرآب السيارات؛
- * صيانة أجهزة الطاقة الشمسية لإنتاج الطاقة الكهربائية الخاصة بالاستعمال المشترك؛

معدات إطفاء الحرائق

- * جميع معدات إطفاء الحريق، الموجودة أصلا أو تمت إضافتها بالعمارة. تلقى على عاتق السكان التكاليف المتعلقة بالصيانة العادية للمعدات حسب الطرق و المواعيد المحددة من طرف المقتضيات القانونية السارية المفعول (مثلا طفايات الحرائق،

أبواب مكافحة الحرائق، مصابيح الطوارئ، بكرات خراطيم المياه وملحقاتها، جهاز التهوية، أجهزة كشف و إنذار الحريق، محطات إمدادات المياه (صنابير المياه) ومضخات ضغط المياه لإطفاء الحريق، أجهزة كشف و إنذار الحريق، أنظمة التشغيل والتوقيف، إلخ...؛ تتضمن المصاريف أيضا تكاليف صيانة لوحات وعلامات التنبيه والإرشاد؛

* مصاريف التحقق و الزيارات التفقدية الدورية، إذا كان منصوص عليها قانونيا، و كل ما يلزم للحفاظ على المعدات في حالة جيدة و متوافقة مع المقتضيات القانونية.

في حين تكون على عاتق الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) التكييفات القانونية و التدخلات ذات طابع إستثنائي؛

معدات كاميرا المراقبة

صيانة جميع معدات جهاز المراقبة بالكاميرا (كاميرات الرصد، كابلات، قنوات الأسلاك، سيرفر، لوحات وعلامات التنبيه والإرشاد، أبواب وأقفال التي تتواجد فيها وحدات التسجيل، إلخ...) بما فيها المصاريف الخاصة بالتدبير و إستخراج الصور، فضلا عن احتمال خدمات المراقبة عن بعد (مثلا فيديو روند، التدبير عن بعد الذي يتم من وحدات مراقبة خارجية... إلخ).

في حالة ما إذا كان تدبير جهاز المراقبة سيتم بطريقة مستقلة من طرف السكان فإن الالتزامات القانونية المنصوص عليها بالقوانين الأساسية الخاصة بحماية البيانات الشخصية تكون على عاتق و مصاريف ومسؤولية السكان أنفسهم؛

معدات الحماية والوقاية من السقوط.

* تأكيدا للالتزامات المتعلقة بوسائل الحماية من السقوط، تبقى على عاتق المستفيدين من السكن مصاريف صيانة أنظمة مراقبة الدخول للبنانية (أقفال الباب بجميع أنواعها... إلخ) ولوحات وعلامات التنبيه والإرشاد، وأيضا الأداء الواجب الخاص بالسهر على المراقبة الدورية لوسائل الوقاية من السقوط الموجودة. تكون على الجهة المسؤولة عن السكن ملائمة المقتضيات القانونية، التدخلات الإستثنائية، مراقبة تقنية و التغييرات المحددة قانونيا؛

أشغال أخرى

إصلاح وصيانة الأبواب والنوافذ المشتركة بالعمارة، و التي تحتوي على زجاج مع تغيير الأقفال، معدات غلق الابواب سواء الميكانيكية او الإلكترونية، الإغلاق الأوتوماتيكي للباب، إلخ...؛

* صيانة، وتغيير، جميع معدات الأثاث وملحقاتها، و المتمثلة في: لوحات وعلامات التنبيه والإرشاد، علب البريد و ما يتعلق بها من لوحات الإسم و الترقيم الداخلي، ممسحة أرجل للمدخل (توضع في عتبة البيت)، زرابي، وسلات القمامة و ما يرتبط بها من أكياس بلاستيكية كراسي و مزهريات؛

* صيانة، دهن وطلاء الأماكن الداخلية، بما في ذلك عمليات ترميم بسيطة، إعادة الصباغة و عمليات ترميم بسيطة بالطابق الأرضي، إلخ...؛

* صيانة الشبابيك الحديدية، سياجات، درابزين داخلية و خارجية، الأبواب و النوافذ مع إعادة دهنها و طلاؤها؛

* صيانة جميع المساحات الخضراء المشتركة، بما في ذلك قص العشب، التشذيب، السقي، التخصيب و الغرس، أما قطع و طرح الأشجار ذات الجذوع الطويلة فتكون على عاتق الجهة المسؤولة عن السكن (il gestore)؛

* رغم كل ما تم ذكره أعلاه/سابقا، فإن جميع هذه الأشغال المنصوص عليها في هذه المادة و في المادة السابقة، و التي تعتبر عامة والأكثر تداولاً، يمكن أن تقوم بها الجهة المسؤولة عن السكن وذلك في إطار برامج ملاءمة شاملة (الصيانة الإستثنائية والترميم).

في حالة ما إذا قامت الجهة المسؤولة عن السكن، عند الحاجة أو حالة طارئة، بإصلاحات مقام المستفيد من السكن الذي كان يجب عليه القيام بها، فإن الجهة المسؤولة عن السكن ستوجه إلى المستفيدين من السكن غير الملتزمين لمطالبتهم بأداء مصاريف تلك الأشغال.

المادة 12: زيارات تفقدية للوحدات السكنية

يحق للجهة المسؤولة عن السكن (gestore) عن طريق موظفيها، أو عن طريق تكليف آخرين القيام بزيارات تفقدية للبيوت التي منحتها و إلى مرافقها و القيام أو الأمر بالقيام بأشغال تراها ضرورية.

يتعين على المستفيد من السكن السماح للجهة المسؤولة و موظفيها بدخول البيت وذلك في مجال تخصصهم و مهامهم. في حالة عدم الإمتثال لذلك، إضافة إلى دفع التعويض عن الضرر ستطبق المادتان 24 و 26.

من أجل الحد من تدهور حالة المساحات المشتركة الراجعة إلى الإستعمال الغير السليم و المنافي للمقتضيات القانونية السارية المفعول، و يطلب من الجهة المسؤولة عن السكن، تقوم البلديات الشريكة بزيارات تفقدية لتحديد المسؤولين عن طرح النفايات في غير مكانها، التخلي عن مركبات (سيارات، دراجات، إلخ..) أو غيرها من السلوكات المناقضة للقوانين الحضرية للبلدية، ويتم ذلك بتدخل الشرطة التابعة للبلدية.

المادة 13: المسؤولية عن الأضرار

تقع على عاتق المستفيدين من السكن كامل المسؤولية عن الأضرار المحتملة التي لحقت بالسكن بسبب الأشغال التي قاموا بها و على الخصوص تلك المتعلقة بسقف العمارة.

يتحمل المستفيدون من السكن المسؤولية كاملة عن أي ضرر محتمل تم إلحاقه بالجهة المسؤولة عن السكن أو بالجيران أو بالآخرين وذلك عند عدم القيام في الوقت المحدد بالأشغال الملقاة على عاتق المستفيدين من السكن أنفسهم.

في حالة تجاهل ذلك، وبناء على حجم الضرر الحاصل تقوم الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) بالأشغال التي ترتبها ضرورة. في هذه الحالة جميع المصاريف المتعلقة بالمواد اللازمة و اليد العاملة تقع على عاتق المستفيدين من السكن الغير الملتزمين، إضافة إلى حصة المصاريف العامة و جميع الأداءات الأخرى التي قامت بها الجهة المسؤولة عن السكن، ويستثنى من ذلك ما تم النص عليه في المادتين 24 و 26 أسفله.

يتعين على المستفيدين من السكن إشعار، في الوقت المناسب، الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) بالإصلاحات و التغييرات التي تدخل في مجال اختصاصها. في غياب هذا الإشعار تسقط أي مسؤولية للجهة المسؤولة عن السكن عن الأضرار المحتملة وقوعها.

يتحمل المستفيدون من السكن كامل المسؤولية عن الأضرار التي لحقت بالسكن، بالعمارة، بالأجهزة، أو بممتلكات أفراد آخرين، والتي تسببوا فيها بسلوكهم اللامسؤول أو بإهمالهم، بما في ذلك الأضرار الناتجة عن حرائق تسببوا فيها.

المادة 14: أشغال تقع على عاتق الجهة المسؤولة عن السكن (il gestore)

تقوم الهيئة المسؤولة عن السكن بأشغال الصيانة التي تدخل في مجال تخصصها و في حدود الموارد المخصصة لهذا الغرض، وذلك بموجب المقتضيات القانونية السارية المفعول و حسب الأولويات المشار إليها في برامج الصيانة المصادق عليها قانونيا. الأشغال التي لا تعتبر بالغة الأهمية لضمان سلامة الوحدات السكنية (أي البيوت) سوف لن تنجز في حالة توقف المستفيد من السكن عن أداء واجباته المالية، إلا إذا إرتأت الجهة المسؤولة عن السكن غير ذلك بناء على ترخيص البلدية صاحبة الملكية. في حالة ما إذا كانت الأشغال المشار إليها في المادتين 10 و 11 ضرورية بسبب وجود عيوب في البناء أو التركيب (للأجهزة و المعدات)، فإن الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)، عند توفر الشروط القانونية، تقوم بإجبار المقاول المتعاقد معها بالقيام بأشغال الصيانة و جبر العيوب أو تعويض المستفيدين من السكن عن الأشغال التي قاموا بها لإصلاح تلك العيوب.

المادة 15: الترخيص للقيام بأشغال متنوعة

إذا رغب المستفيدون من السكن في القيام بأشغال بالسكن أو بالأماكن التابعة له والمختلفة عن أشغال الصيانة المزمين بها بموجب المواد السالفة الذكر، يتعين عليهم التوجه بطلب ترخيص كتابي إلى الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) و تقديم الوثائق التي سوف تطلب منهم.

في فترة القيام بالأشغال المرخص بها، يلزم على المستفيدين من السكن الامتثال لكل المقتضيات التي من الممكن أن تأمر بها الجهة المسؤولة عن السكن و لجميع مقتضيات القانون و مقتضيات القانون الأساسي السارية المفعول، زيادة على الحصول على مختلف التراخيص المطلوبة عند الاقتضاء.

عند غياب كل هذا، تعتبر جميع الأشغال و كأنها أنجزت بدون ترخيص، وبناء عليه سيتم تطبيق ما هو منصوص عليه في المادتين 24 و 26.

يسهر المستفيدون من السكن على جميع الأشغال و يتحملون مصاريفها و أيضا أداءات أخرى متعلقة بأشغال الصيانة و التسيير وغيرها.

في حالة ما إذا تم تسليم السكن الذي ستم إعادة هيكلته على حساب المستفيد منه، فإن العلاقة بين الطرفين ستنظمها اتفاقية خاصة والتي سترم بينهما و ذلك بموجب المادة 3 قانون LRT n.2/2019.

التوقف عن دفع سومة الإيجار سوف يشكل عائقا و عرقلة أمام الحصول على ترخيص القيام بالأشغال السالفة الذكر.

المادة 16: تحسينات أو إضافات مرخص بها

في حالة ما إذا قام المستفيدون من السكن، و بترخيص مسبق، بإدخال تحسينات أو إضافات على السكن أو على الأجهزة، فإن موافقة الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) لا تخول للمستفيد من السكن الحق في الحصول على أي تعويض، وبالتالي فهذه التحسينات و الإضافات ستترك بالمجان إلى الجهة المسؤولة عن السكن عند نهاية عقد الكراء، أما إذا قام المستفيد من السكن بإزالة كل ما أضافه للبيت فسيتم خصم، من المستفيد، جميع المصاريف المتعلقة بأشغال إعادة السكن إلى ماكان عليه سابقا.

التحسينات والإضافات التي يتم إدخالها على السكن من طرف المستفيدين منه لا يجب أن تغير من الخصائص أو الحالة التي يجب أن يكون عليها السكن أصلا وذلك من أجل تحديد قيمة سومة كراء السكن المتعاقد بشأنه.

العنوان IV: الخدمات

المادة 17: مصاريف الخدمات على عاتق المستفيدين من السكن

تكون على عاتق المستفيدين من السكن مصاريف:

- (1) جميع الخدمات المتعلقة بالسكن وملحقاته باستثناء المصاريف المتعلقة بالتسيير الإداري؛
 - (2) المصاريف الخاصة بجمع النفايات والأزبال و تراكم المواد و الأغراض؛
 - (3) مصاريف إزالة المركبات بكل أنواعها (سيارات، دراجات نارية، إلخ...) التي تم تركها دون وجه حق سواء داخل البيوت أو بملحقاتها أو بالمساحات المشتركة.
- هذه المصاريف المشار إليها في الفقرات 1، 2، 3، في حالة وفاة المستفيد من السكن و/أو تغييره السكن تبقى على عاتق أفراد أسرته و/أو ورثته.
- تكون على عاتق جميع الساكنين في نفس التجمع السكني كل الخدمات المتعلقة بالمساحات المشتركة المتمثلة على الخصوص في:

* إستهلاك الطاقة الكهربائية بالأماكن المشتركة؛

* إستهلاك الماء؛

* إستهلاك الوقود أو الغاز الخاص بالتدفئة؛

* نظافة الدرج، الممرات، ممرات اللوج والأماكن المشتركة؛

* عمليات التطهير والتعقيم بصفة عامة؛

* تفقد وإفراغ الخزانات البيولوجية للصرف الصحي، أو الآبار المخصصة لجمع المياه البيضاء والسوداء، إعادة فتح وتطهير المجاري الرئيسية، المزاريب "أي أنابيب، سواء عمودية أو أفقي" تصريف مياه الأمطار) تنظيف حاويات القمامة المفروزة؛

* الرسوم الخاصة بالأماكن الممنوع فيها ركن السيارات أو غيرها من المركبات (أي الممرات الواجب تركها شاغرة و عدم ركن أي مركبة بها)؛

إذا ما تم تحويل عدادات الماء من عدادات مشتركة إلى عدادات فردية خاصة بكل بيت على حدة، يتعين على المستفيدين من السكن التجاوب مع هذا التغيير من خلال إبرام عقود منفردة مع الشركة المزودة؛ وفي حالة عدم الإمتثال لذلك، وبدون تسليط عقوبة، يمكن التوقف عن منح هذه الخدمة، تأكيداً لما هو منصوص عليه في **العنوان V** أعلاه، حيث أن السكن يشكل جزءاً من عمارة خاضعة للتدبير المشترك، يتعين على المستفيدين من السكن أداء المصاريف الواجبة عليهم مباشرة إلى المسؤول عن ادارة شؤون العمارة، الا في حالة ما وجدت مقتضيات مغايرة للجهة المسؤولة عن السكن (gestore).

المادة 18: عدم أداء مصاريف الخدمات

لا تحل الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) محل المستفيدين من هذا الأخير في حالة عدم أداء المصاريف الواجبة عليهم، و المنصوص عليها بالمادة 17 السابقة الذكر، أو غيرها من الأداءات المفروضة من طرف هذا النظام الأساسي أو غيره من المقتضيات القانونية والإجراءات الإدارية.

لكن و لأسباب قاهرة إذا ما اضطرت الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) إلى التدخل مؤديّة المستحقة و المتعلقة بما ذكر أعلاه، فإن المستفيد من السكن المعني بالأمر يتعين عليه دفعها، بنفس الطرق ، وما يترتب عن التوقف عن أداء سومة للإيجار.

العنوان V هيئة التدبير الذاتي

المادة 19: واجبات المستفيدين من السكن

بالنسبة للوحدات السكنية التابعة للدولة، يتطلب القانون، من المستفيدين منها، التدبير الذاتي لكل من الخدمات والمساحات المشتركة. وعليه، فالمستفيدين من السكن يلزمهم الانخراط في أجهزة هيئة التدبير الذاتي كما يتعين عليهم عدم الإمتناع، كلياً أو جزئياً، عن أداء المصاريف المتعلقة بها أو التنازل عن الإستفادة من حقوقهم المرتبطة بالأجهزة أو الخدمات أو المساحات المشتركة.

الإمتناع أو التأخر في أداء هذه الواجبات المذكورة أعلاه، تماشياً مع القانون الأساسي لهيئة التدبير الذاتي، إضافة إلى دعوة المستفيد من السكن للأداء، أيضاً عن طريق القضاء، ما بذمته لفائدة هيئة التدبير الذاتي، فإن هذا الإمتناع يعتبر إخلالاً و خرقاً للإلتزامات المتعاقد عليها و المعاقب عليها بمقتضى المادتين 24 و 26 لهذا القانون الأساسي.

يتم اقتسام مصاريف هيئة التدبير الذاتي بناء على الحصة الألفية الخاصة بكل سكن، مع إمكانية تطبيق، عن طريق القياس، لمقتضيات القانون المدني المتعلقة بجمعية السكان بالعمارات.

المادة 20: مهام هيئة التدبير الذاتي

هيئة التدبير الذاتي، التي تم تكوينها، وتمويلها وتشغيلها وفقا للطرق المحددة في هذا القانون الأساسي، إضافة إلى القانون الأساسي الخاص بهيئة التدبير الذاتي، تسهر على تأمين جميع الخدمات المتعلقة بالمساحات المشتركة للتجمع السكني وملحقاته وكذلك القيام بأشغال الصيانة العادية. للإشارة الأدق للمهام المنوطة بهيئة التدبير الذاتي فيما يخص الخدمات، يحال على المادة 17 من هذا القانون الأساسي، مع التقييد بما هو منصوص عليه بالمادة 32، فقرة 1، حرف (ب) قانون LRT 2/2019.

المادة 21: تمويل هيئة التدبير الذاتي

نظرا للمهام المنوطة بها و المصاريف المنصوص في هذا **العنوان V**، فإن هيئة التدبير الذاتي، المشكلة قانونيا، يرخص لها بتحصيل الحصص (أي حصص المساهمة) المحددة بموجب المادة 32 قانون LRT 2/2019. هذا المبلغ المالي سيتم صرفه مباشرة إلى هيئة التدبير الذاتي من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (gestore).

المادة 22: عمليات التفقد والمراقبة من طرف الجهة المسؤولة عن السكن

يمكن للجهة المسؤولة عن السكن (il gestore) و في أي لحظة تفقد سير عمل هيئة التدبير الذاتي، سواء تعلق الأمر بالإدارة أو بالتدبير أو بصيانة العقارات التي تم وضعها تحت إدارتها. في حالة الوقوف على خروقات كبيرة، تتدخل الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) في حق هيئة التدبير الذاتي وفقا لما ينص عليه القانون الأساسي لهيئة التدبير الذاتي.

المادة 23: المستفيدون من الوحدات السكنية الخاضعة لنظام الإدارة والتدبير المشترك

المستفيدون من الوحدات السكنية المتواجدة بالبنائيات الخاضعة لنظام الإدارة المشترك يتمتعون بحق التصويت، في مقر الجهة المسؤولة عن السكن (gestore)، بخصوص القرارات المتعلقة بالمصاريف وعلى طريقة تدبير الخدمات، بما فيها تدفئة السكن. المصاريف المرتبطة بهذه الخدمات يجب أداؤها مباشرة لإدارة العمارة، المخول لها التحرك أيضا قضائيا من أجل إستخلاص المبالغ العالقة بذمة المستفيدين من السكن الممتنعين عن الأداء. بخصوص أي مبلغ يتعين على الجهة المسؤولة عن السكن دفعه، والمتعلق بخرق الإلتزام السالف ذكره، ستطبق مقتضيات المادة 18 لهذا القانون الأساسي.

العنوان VI أسباب إنهاء العقد

المادة 24: إلغاء أو سقوط الحق في السكن

بقوة القانون يحق للبلدية إلغاء منح السكن مع ما يترتب عن ذلك من حل لعقد الكراء، وذلك في الحالات الآتية:

أ) إذا ما تم تسليم السكن بشكل يخرق المقتضيات القانونية السارية المفعول وقت منح هذا السكن؛

ب) الحصول على السكن بناءً على تصاريح كاذبة أو وثائق مزورة.

و عليه، وبقوة القانون، يسقط حق الأسرة في الاستفادة من السكن مع ما يترتب عن ذلك إبطال وفسخ عقد الكراء وذلك في الحالات المنصوص عليها في المادة 38 قانون LRT 2/2019.

سيتم تطبيق المقتضيات القانونية للبلديات و التي تستوجب، بطلب من الرئيس(ة)، فحص ودراسة، من طرف لجنة RRP، الحجج المضادة والوثائق المُدلى بها في مسطرة الإبطال واحتلال السكن دون وجه حق أو سند.

المادة 25: حل العقد بسبب عدم أداء واجب الكراء

التوقف عن أداء واجب الكراء و الحصص المرتبطة به لمدة تفوق 6 أشهر، يشكل سبباً لحل العقد و/أو سقوط الحق في منح السكن.

بمقتضى المادة 15، فقرة 5، لقانون LRT 2/2019، فإن جميع أفراد الأسرة، كما تم تحديدهم في المادة 12، فقرة 2 لنفس القانون، هم مطالبون بأداء الواجب المفروض مقابل الاستفادة من السكن الذي تم منحه لهم.

بموجب الفقرة 4 للمادة 30 من قانون LRT 2/2019، لا يتم إنهاء أو حل العقد إذا كان التوقف عن أداء واجب الكراء يرجع فقط للأسباب المذكورة في الفقرة 3 للمادة 4 للقانون LRT 2/2019 و المبررة بوثائق، و هي كالاتي:

* فقدان العمل بسبب التسريح أو إنهاء العقد من طرف رب العمل؛

* إتفاقيات على مستوى الشركات أو اتفاقات نقابية مع تقليص كبير في عدد ساعات العمل؛

* كاسا انتكرا تسيوني العادية أو الإستثنائية التي نتج عنها تقلص كبير لحجم الدخل؛

* عدم تجديد العقود المحددة الأجل أو العقود المسماة؛

* توقف الأعمال الحرة أو مقاولات مسجلة لأسباب قاهرة أو خسارة كبيرة في معاملاتها؛

* مرض عضال أو إصابة بتوعك أو وفاة أحد أفراد الأسرة مما نتج عنه انخفاض مؤثر للدخل العام للأسرة نفسها أو ضرورة تخصيص نسبة مهمة من الدخل لمواجهة ما يترتب عن ذلك من نفقات طبية وعلاجية.

لاسترجاع المبالغ غير المؤداة من طرف المستفيدين من السكن الغير ملتزمين بالأداء، تقوم الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) بالإجراءات، القضائية أيضاً، لاسترجاع تلك المبالغ غير المؤداة.

يجب التأكيد على أنه حتى الأداء الجزئي لواجب الكراء و للحصص الملحقة يعتبر إخلالاً و عدم إلتزام معاقب عليه بالطرق المشار إليها في الفقرات السابقة.

من جهة أخرى، و بموجب القانون لا يمكن للمستفيدين من السكن تعويض أداء واجب الكراء و الحصص الملحقة به بطلب اقتطاع قيمة الواجب من أرصدهم التي هي بذمة الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) إلا في الحالات التي تكون فيها هذه المبالغ قد سبق تأكيدها قضائياً.

تحدد الجهة المسؤولة عن السكن كيفية أداء واجب الكراء و الحصص الملحقة به التي على المستفيد من السكن الامتثال لها.

ولهذا فإنه يسوى، بما يترتب عن ذلك من آثار، بالمستفيدين من السكن الممتنعين عن أداء الكراء، أولئك المستفيدين الذين يؤدون واجب الكراء و الحصص الملحقة بطرق مختلفة عن تلك التي تم تحديدها مسبقاً من طرف الجهة المسؤولة عن السكن، إلا إذا أدلى المستفيد من السكن بما يثبت أن الأداء تم فعلاً.

المادة 26: عقوبات ومسؤوليات

يترتب عن عدم احترام بنود عقد الكراء و مقتضيات هذا القانون الأساسي، تسليط عقوبات جزرية و المنصوص عليها في الفقرة 6 للمادة 15 من قانون LRT 2/2019.

في حالة ما إذا ترتب أيضا عن هذه الخروقات تبعات جنائية أو إدارية، يمكن للجهة المسؤولة عن السكن (gestore) إعلام، و بدون أي إشعار مسبق، السلطات المختصة من أجل التحقق من الحالة. في حالة جبر الضرر (أي عودة الوضع إلى ما كان عليه قبل الإخلال بالالتزامات، أي قبل حدوث الضرر) و/أو التوقف عن خرق الإلتزامات (أي المتعاقد عليها)، فإنها تبقى على عاتق المستفيدين من السكن مسؤولية جميع الأضرار التي تسببوا فيها للجهة المسؤولة عن السكن و للجيران أو، بصفة عامة، لأي شخص آخر. نظراً للمسؤولية المباشرة والحصرية، المشار إليها في الفقرة السابقة، يمكن للمستفيدين من السكن المحتمل تضررهم التصرف باستقلالية عن الجهة المسؤولة عن السكن بخصوص أي مطلب أو دعوى تعويض عن الضرر.

المادة 27: إخلاء السكن

عند نهاية عقد الكراء، يتعين على المستفيد من السكن إخلاء المنزل و ملحقاته و إفراغهما من جميع الأفراد و الأغراض و ذلك في الآجال المحددة لهم من طرف الجهات الإدارية المختصة. إخلاء العقار (أي السكن) يعتبر في حد ذاته تنازلاً ضمنياً عن كل ما يحتويه (من أثاث، أو أشياء أخرى كيفما كان نوعه) و بالتالي يخول للجهة المسؤولة عن السكن (gestore) إجلاء تلك الأغراض المتخلى عنها. تترك للجهة المسؤولة عن السكن الحرية في التصرف في حق الأسرة المعنية بالأمر من أجل استرجاع المصاريف المحتملة الخاصة بإجلاء تلك الأغراض. إضافة إلى المبالغ المستحقة، لأي سبب كان، و التي لازالت في ذمتهم، تظل على عاتق المستفيدين من السكن أيضا سومة الكراء و/أو التعويضات و الحصص الملحقة التي تتراكم إلى غاية إعادة منح السكن. وعليه يظل قائماً حق المتابعة من طرف الجهة المسؤولة عن السكن (gestore) بخصوص المصاريف التي قام بها والمطالبة بالتعويض عن الأضرار المحتملة التي يمكن أن تلحق به.

تمت المصادق عليه من طرف الجمعية العامة L.O.D.E بتاريخ 22/12/2020