

مؤلف التوثيق في القضاء و القانون  
المغربيين

- 58 -

نظام الملكية المشتركة للعقارات  
المبنية

إعداد مصطفى علاوي المستشار  
بمحكمة الاستئناف بفاس المغرب  
حاصل على الإجازة جامعة القرويين  
فاس المغرب

له العديد من المؤلفات



الجريدة الرسمية عدد 7517 - بتاريخ 15 يونيو 2026 صفحة 3245  
ظهير شريف رقم 1.26.19 صادر في 16 من ذي الحجة 1447  
( 2 يونيو 2026 ) بتنفيذ القانون رقم 56.24 القاضي بتحويل  
المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن إلى شركة مساهمة.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله :

( محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه )

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور و لا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا ، القانون رقم 56.24  
القاضي بتحويل المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن إلى شركة مساهمة، كما  
وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 16 من ذي الحجة 1447 (2 يونيو 2026) .

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

\*

\*\*

قانون رقم 56.24

يقضي بتحويل المكتب الوطني للهيدروكاربورات

والمعادن إلى شركة مساهمة

الباب الأول

تحويل المكتب الوطني للهيدروكاربورات  
والمعادن إلى شركة مساهمة  
المادة الأولى  
يحول المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن، المؤسسة العمومية المحدثة  
بموجب القانون رقم 33.01 الصادر بتنفيذه  
الظهير الشريف رقم 1.03.203 بتاريخ 16 من رمضان 1424 ( 11 نوفمبر  
2003 ) ، إلى شركة مساهمة ذات مجلس إدارة، تدعى «م.و.ه.م - ش.م» ويشار  
إليها بعده ب " الشركة " .

تخضع الشركة لأحكام القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة و لأحكام هذا  
القانون ولنظامها الأساسي.

## المادة 2

يتم اكتتاب الرأسمال الأولي للشركة بأكمله من طرف الدولة.  
ويحدد مبلغه بنص تنظيمي.

يمكن للشركة أن تفتح رأسمالها وفقا للنصوص التشريعية المعمول بها في هذا  
المجال.

تحتفظ الدولة، بصفة مباشرة، بحق الأغلبية في التصويت داخل أجهزة التداول  
بالشركة.

## الباب الثاني

### غرض الشركة

## المادة 3

تحدد الأنشطة الرئيسية للشركة، فيما يلي :

- القيام في المناطق المرخصة لها :

- بجميع الدراسات وأشغال البحث و الاستكشاف الرامية إلى اكتشاف وتقييم حقول  
الهيدروكاربورات والهيدروجين الطبيعي و أي محروقات أخرى ؛
- بجميع الدراسات وأشغال البحث و الاستكشاف الرامية إلى اكتشاف وتقييم المكامن  
المنجمية وأي مادة معدنية أخرى،  
باستثناء الفوسفات ؛

- مباشرة تنمية واستغلال حقول الهيدروكاربورات وممارسة جميع  
الأنشطة المتعلقة بها وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبحث واستغلال  
حقول الهيدروكاربورات ؛

- مباشرة استكشاف المكامن المنجمية وأي مادة معدنية، باستثناء الفوسفات ؛

وَقَفًا لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها، دون التقيد بتلك المتعلقة بعدد أو نوع السندات أو بتحديد المساحات المرخصة للاستكشاف ؛  
- وضع نظام للمعلومات جيو-علمي خاص بالأنشطة المذكورة أعلاه.  
يتم تزويد هذا النظام، علاوة على المعطيات المتوفرة لدى الشركة، بالمعطيات الصادرة عن الإدارة المكلفة بالمعادن بهدف تحديد المؤشرات المعدنية الواعدة التي يمكن الترويج لها لدى المستثمرين الخواص. وتحدد طبيعة هذه المعطيات وكيفيات موافاة الشركة بها ومنح الرخص المنجمية المتعلقة بالمناطق المعنية بالمؤشرات المعدنية الواعدة المذكورة بموجب اتفاقية إطار بين الشركة والدولة .  
الترويج، لفائدة الدولة، بكامل التراب الوطني لمجال الاستكشاف والبحث واستغلال الهيدروكربونات والهيدروجين الطبيعي والموارد المنجمية أو المواد المعدنية باستثناء الفوسفاط، لدى المؤسسات أو الهيئات العمومية أو المستثمرين الخواص المغاربة والأجانب، مع مراعاة المهام المسندة إلى مؤسسات أو هيئات عمومية أخرى.  
تحدد الأنشطة التي تمارسها الشركة لفائدة الدولة وكذا كيفيات مزاولتها بموجب اتفاقية إطار تبرمها مع الدولة.  
ويجوز للشركة أن تزاوّل بشكل ثانوي :  
- مهام أخرى مرتبطة مباشرة بغرضها وغير منصوص عليها أعلاه، تفوض الدولة للشركة إنجازها بموجب اتفاقيات خاصة بين الدولة والشركة ؛  
- الأنشطة المرتبطة مباشرة بغرضها، خارج التراب الوطني بعد الترخيص لها بذلك وذلك في إطار الاتفاقيات المبرمة مع دول أخرى ؛  
- التكوين المستمر لمستخدميها واقتراح دورات تكوينية متخصصة للفاعلين في مجالات أنشطتها ممن يبدون الحاجة إليها.

#### المادة 4

لأجل أداء المهام المسندة إليها، يجوز للشركة الحصول على جميع السندات أو التراخيص المنصوص عليها والمنظمة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبحث واستغلال الهيدروكربونات والهيدروجين الطبيعي أو البحث واستكشاف الموارد النجمية، دون التقيد في هذا الصدد بالأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتحديد عدد أو نوع السندات أو التراخيص أو الحد الأقصى للمساحات المتعلقة بها.  
تتمتع الشركة بأهلية إجراء جميع العمليات المدنية والتجارية والصناعية والمالية سواء تعلقت بمنقولات أو عقارات، والتي تتوافق مع مهامها وتمكنها من ممارسة

أنشطتها.

#### المادة 5

يمكن للشركة في إطار ممارستها لأنشطتها، إحداث فروع لها أو الحصول على مساهمات في مقاولات خاصة أو عامة على المستوى الوطني والدولي الغرض منها، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، إنجاز

جميع أو بعض من مهامها وفقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل مع مراعاة أهداف السياسة المساهماتية للدولة.

#### الباب الثالث

#### حكمة الشركة

#### المادة 6

يدير الشركة مجلس إدارة يضم من بين أعضائه متصرفين مستقلين يعينون وفقاً للتشريع الجاري به العمل.

استثناء من أحكام القانون رقم 17.95 المتعلق بشركات المساهمة، يحدد النظام الأساسي الأول للشركة، الذي يتضمن قائمة أعضاء مجلس الإدارة الأوائل، بنص تنظيمي.

#### المادة 7

يحدث مجلس الإدارة داخله جميع اللجان الاستشارية ويحدد تركيبها واختصاصاتها وكيفية اشتغالها.

#### المادة 8

يسير الشركة مدير عام يعين وفق التشريع الجاري به العمل.

#### الباب الرابع

#### الذمة المالية ومستخدمي الشركة

#### المادة 9

تتكون الذمة المالية الأولية للشركة من مجموع أصول وخصوم المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن كما هو محدد في آخر موازنة سنوية. تتطابق موازنة افتتاح الشركة مع آخر موازنة للمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن باعتباره مؤسسة عمومية، كما هو مشار إليها في الفقرة السابقة.

#### المادة 10

يحتفظ العاملون بالمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن، في تاريخ تحويله إلى شركة مساهمة، بوضعيتهم داخل الشركة في نفس التاريخ.

لا يمكن بأي حال من الأحوال، أن تكون الوضعية التي يخولها النظام الأساسي الخاص للعاملين في الشركة المشار إليهم في الفقرة الأولى أعلاه، أقل فائدة من وضعية المعنيين بالأمر في تاريخ التحويل، بما في ذلك الحق في نظام المعاشات والتغطية الصحية. تعتبر فترة الخدمة التي قضاها العاملون المذكورون بالمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن كما لو أنجزت داخل الشركة. يحتفظ العاملون بالمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن المحالون إلى التقاعد قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ بحقوقهم المكتسبة.

الباب الخامس

أحكام مختلفة وانتقالية

المادة 11

يمكن للشركة أن تقوم، بصفة انتقالية وغير حصرية، بأنشطة نقل وتخزين الغاز الطبيعي والهيدروجين الطبيعي مع احترام مبدأ الحياد التنافسي ومتطلبات تطوير المبادرة الخاصة وذلك إلى حين نشر النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بنقل وتخزين الغاز الطبيعي والهيدروجين الطبيعي في الجريدة الرسمية.

المادة 12

لا يترتب عن تحويل المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن إلى شركة مساهمة، أي توقف عن مزاولة النشاط. تعتبر ممتلكات الشركة وحقوقها والتزاماتها وامتيازاتها وتصرفاتها واتفاقياتها وعقودها والنظام الأساسي والعقود الخاصة بمستخدميها، والتراخيص الممنوحة لها، هي تلك التي كانت للمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن عند تاريخ تغيير شكله القانوني. لا يخول هذا التحويل إعادة النظر في هذه الممتلكات والحقوق والالتزامات والعقود والتراخيص وليس له على وجه الخصوص، أي أثر على العقود المبرمة بين المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن والغير.

المادة 13

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ التحويل الفعلي للمكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن إلى شركة مساهمة وتنصيب أجهزة الإدارة والتسيير الخاصة بالشركة، وتنسخ في هذا التاريخ أحكام القانون رقم 33.01 القاضي بإحداث المكتب الوطني للهيدروكاربورات والمعادن الصادر بتنفيذه الظهير الشريف

رقم 1.03.203 بتاريخ 16 من رمضان 1424 ( 11 نوفمبر 2003 ) .

ظهير شريف رقم 1.26.15 صادر في 16 من ذي الحجة 1447  
( 2 يونيو 2026 ) بتتميم الظهير الشريف رقم 1.57.090 الصادر  
في 21 من رمضان 1376 ( 22 أبريل 1957 ) المتعلق بإحداث  
المراكز الدبلوماسية والقنصلية.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

( محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه )

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بعد الاطلاع على الظهير الشريف رقم 1.57.090 الصادر في

21 من رمضان 1376 ( 22 أبريل 1957 ) المتعلق بإحداث المراكز

الدبلوماسية والقنصلية، كما وقع تغييره وتتميمه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

المادة الأولى

يتم، على النحو التالي، الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.57.090 الصادر

في 21 من رمضان 1376 ( 22 أبريل 1957 )

المشار إليه أعلاه :

«الفصل الأول : .....

«1 - سفارات المملكة المغربية :

.....»

«جمهورية الإكوادور

«2 - البعثات والتمثليات الدائمة :

.....»

«3 - القنصليات العامة :

.....»

«الولايات المتحدة الأمريكية : لوس أنجلوس.»

( الباقي بدون تغيير. )

المادة الثانية

ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 16 من ذي الحجة 1447 ( 2 يونيو 2026 ).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

.....  
.....  
.....

المملكة المغربية

وزارة السياحة والصناعة التقليدية والاقتصاد الاجتماعي والتضامني كتابة الدولة الم  
المكلفة بالصناعة التقليدية والاقتصاد الاجتماعي والتضامني كاتب الدولة

1543--

2026 يونيو 22

الى

السيدة والسادة رؤساء غرف الصناعة التقليدية والسيدات والسادة المديرين الجهويين  
والإقليميين

الموضوع: منع استعمال القطران في انتاج الأواني الفخارية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، في إطار الجهود التي تبذلها كتابة الدولة المكلفة بالصناعة التقليدية والاقتصاد  
الاجتماعي والتضامني من أجل الرفع من جودة المنتجات الفخارية المخصصة  
للاستعمال الغذائي، ومن أجل حماية المستهلك، تم وضع برنامج عمل يهدف إلى  
ضمان توفير منتجات سليمة وأمنة تستجيب لمتطلبات السلامة الصحية بالسوق  
الوطنية والدولية.

وفي هذا السياق، تم إخضاع مجموعة من عينات الفخار المخصص للاستعمال  
الغذائي والمزينة بمادة القطران، لتحاليل مخبرية من طرف المختبر المختص، حيث

أظهرت النتائج احتواء هذه العينات على نسب مرتفعة من بعض العناصر الكيميائية السامة والضارة بصحة الإنسان من بينها الألومنيوم والكوبالت والزرنيخ، مما يؤكد أن استعمال مادة القطران في هذا النوع من المنتجات يشكل خطراً على صحة المستهلك.

وعليه، وحرصاً على حماية صحة المواطنين وضمان سلامة منتجات الفخار، أطلب منكم اتخاذ التدابير اللازمة لتنظيم حملات تحسيسية وتوعوية لفائدة الصناع والحرفيين العاملين في مجال الفخار والخزف، وخاصة المخصص للاستعمال الغذائي، قصد التعريف بالمخاطر الصحية المرتبطة باستعمال مادة القطران، وحثهم على التوقف عن استعمالها.

مع خالص التحيات.

كاتب الدولة المكلف بالصناعة التقليدية و الاقتصاد الاجتماعي والتضامني

الحسن السعدي

.....  
.....

.....  
ИСПОСΘ<sup>ε+1</sup> +. ХИЛ

المملكة المغربية

محكمة الاستئناف بفاس

الرئيس الأول

عدد : 1369/2/2026

فاس في : الأربعاء 8 محرم 1448 الموافق 24 يونيو 2026

إلى السيدات والسادة المستشارين

المكلفين بالبت في قضايا الجنحي سير بهذه المحكمة

الموضوع: دعوة للمشاركة في لقاء توافلي

المرجع: كتاب السيد الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد

فتنفيذا لكتاب السيد الرئيس المنتدب المشار إليه أعلاه حول تنظيم لقاءات تواصلية وتأطيرية تجمع بين غرف محكمة الاستئناف وقضاة المحاكم الابتدائية الممارسين لنفس المادة أو التخصص.

واعتبار لما تتيحه هذه اللقاءات من امكانيات عملية لتدارس الاشكاليات المثارة على مستوى العمل القضائي وتبادل الرؤى بشأن الصعوبات التي تعترض حسن تطبيق القانون، وكذا استحضار التوجهات القضائية المعتمدة بمحكمة الاستئناف في ضوء ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض بما يسهم في تحقيق قدر أكبر من الانسجام في المعالجة القضائية للدعاوى سواء من حيث الشكل أو من حيث الموضوع سنتظم محكمة الاستئناف بفاس لقاء تواصليا حول موضوع : توحيد العمل القضائي على ضوء الظهير الشريف رقم 1-84-177 الصادر في 6 محرم 1405 الموافق 2 أكتوبر 1984 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتعويض المصابين في حوادث تسببت فيها مركبات برية ذات محرك كما تم تغييره وتنميته بموجب القانون رقم 27.70 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1447.02.26.1 الصادر في 2 شعبان 22 يناير 2026 وذلك يوم الاربعاء فاتح يوليوز 2026 ابتداء من الساعة الواحدة والنصف بعد الزوال بخزانة محكمة الاستئناف بفاس قصر العدالة طريق صفرو.

لأجله أدعوكم للمشاركة في هذا اللقاء التواصلي وإنجاز تقرير في الموضوع يتضمن مخرجات هذا اللقاء وموافاتي به

مع خالص تحياتي. والسلام.

الرئيس الأول

.....  
.....

مجلة قضاء محكمة النقض - الإصدار الرقمي 2012 - العدد 75 - مركز النشر و

التوثيق القضائي ص 32

القرار عدد 3531

الصادر بتاريخ 23 غشت 2011

في الملف المدني عدد 2010/7/1/1098

التقادم - دعوى إتمام إجراءات البيع - عقار محفظ.

دعوى إتمام إجراءات بيع عقار محفظ بتحرير ملحق لعقد البيع واستخراج رسم عقاري خاص به هي مطالبة بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، فهي وإن كانت في مبدئها دعوى شخصية فإنها تؤول إلى دعوى عقارية تستهدف ضمان نقل الملكية إلى المشتري، والتي لا تتحقق إلا بالتسجيل في الرسم العقاري، ولهذا تعتبر دعوى تسجيل غير خاضعة للتقادم، ولا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود لتعلقها بتقادم الدعاوى الناشئة عن الالتزام.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف، ومن القرار عدد 2009/868 الصادر بتاريخ 2009/6/1 عن محكمة الاستئناف بفاس في الملف رقم 4/9/288 المطعون فيه بالنقض أن الطالب محمد (ك) تقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بصفرو بتاريخ 2008/8/13، يعرض فيه أنه اشترى من موروث المدعى عليهم (المطلوبين في النقض) بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 1977/12/25 القطعة الأرضية الكائنة ببلدية رباط الخير مساحتها 400 متر مربع بالملك المسمى "لاكار"، وأن البائع المذكور قام بتحفيظ القطعة وأصبحت تحمل رقم

18820/ف. وأن المدعى عندما حاول تحفيظ مشتراه، اتضح أنها جزء من الرسم العقاري المذكور ومسجلة في اسم موروث المطلوبين مما يجعل البيع غير تام، ملتصا بالحكم له على المدعى عليهم بأن يتموا معه إجراءات البيع، وذلك بتحرير عقد ملحق يتضمن مراجع الرسم العقاري عدد 18820/ف واستخراج ما اشتراه مع الإدلاء بشهادة إدارية خاضعة لقانون 90/25 المتعلق بالتجزئات العقارية تحت طائلة غرامة تهديدية. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة برفض الدعوى بحكم استأنفه الطالب وبعد المناقشة أصدرت محكمة الاستئناف بفاس قرارها المشار إليه أعلاه والقاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال توصل به المطلوبون بتاريخ 2010/4/28 ولم يدلوا بأي جواب.

في الوسيلة الثانية للطعن بالنقض:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق القانون وخرق الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المحكمة طبقت هذا الفصل على النازلة تطبيقا خاطئا، إذ أنها لم تميز بين العقد والالتزام، فعقد البيع الذي هو موضوع النزاع بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للأخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم الآخر بدفعه له، ويكون البيع

تاما بمجرد تراضي عاقديه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن طبقا للفصل 488 من قانون الالتزامات والعقود، وأن البيع في هذه النازلة انصب على قطعة أرضية مساحتها 400 متر مربع ثمنها 5000 درهم حدودها من الشرق والغرب والشمال البائع ومن اليمين الطريق، وأن العقد بذلك قد استوفى جميع شروطه ولا يسري عليه أي تقادم وهو عكس ما ينص عليه الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود، وأن دعوى المدعي ترمي إلى إتمام إجراءات البيع بعد أن اتضح للطاعن أن القطعة المباعة له جزء من الرسم العقاري عدد 18820/ف، وأن المحكمة لما اعتبرت أن الأمر يتعلق بالالتزام يتقادم بمضي 15 سنة فإنها تكون قد طبقت الفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود تطبيقا خاطئا وجاء قرارها فاسد التعليل ملتصا نقضه.

حيث تبين صحة ما عاب به الطاعن القرار المطعون فيه، ذلك أن طلب إتمام إجراءات البيع بتحرير عقد ملحق لعقد البيع يتضمن رقم الرسم العقاري للعقار المبيع واستخراج رسم عقاري خاص بالقطعة المباعة هي مطالبة بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، وبالتالي فهي وإن كانت في مبدئها دعوى شخصية فإنها تؤول إلى دعوى عقارية تستهدف ضمان نقل الملكية إلى المشتري والتي لا تتحقق إلا بالتسجيل في الرسم العقاري، وبالتالي فهي دعوى غير خاضعة للتقادم، وأن المحكمة لما صنفت دعوى الطاعن ضمن الدعوى الناشئة عن الالتزام وأخضعتها للفصل 387 من قانون الالتزامات والعقود، والحال أنها دعوى عقارية مالا، مناطها نقل الملكية بالتسجيل بالصك العقاري لا يطالها التقادم، فإنها تكون قد أساءت تطبيق مقتضيات الفصل المذكور وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضى اجمللس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد بوشعيب البوعمرى - المقرر: السيد سعد غزيول برادة - المحامي العام: السيد الحسن البوعزاوي.

أشهر من ألف في "الاجتهاد القضائي المغربي" بشكل متخصص ومفصل هو الباحث والمستشار القضائي مصطفى علاوي، والذي أصدر سلسلة قانونية ضخمة ومعروفة تضم أجزاء متعددة لتوثيق وتحليل قرارات وتوجهات محاكم المملكة المغربية .

- تتضمن سلسلته الشهيرة عدة مؤلفات متخصصة، من أبرزها:
- الاجتهاد القضائي المغربي في الحيازة والملكية العقارية
  - الاجتهاد القضائي المغربي في الوثيقة
  - الاجتهاد القضائي المغربي في الصلح والتنازل
  - الاجتهاد القضائي المغربي في حماية تراث المملكة المغربية
- إلى جانب هذه السلسلة، توجد مؤلفات أخرى لمستشارين وباحثين قانونيين مغاربة ترصد القرارات الصادرة عن أعلى محكمة في البلاد.
- .....
- .....

جميع مؤلف البطلان والإبطال في الاجتهاد القضائي المغربي الأجزاء من 1 إلى 5 -  
إعداد مصطفى علاوي المستشار بمحكمة الاستئناف بفاس المغرب؛ حاصل على  
الاجازة

هذا مؤلف قانوني متخصص من إعداد الأستاذ مصطفى علاوي (مستشار بمحكمة  
الاستئناف بفاس، حاصل على الإجازة في الشريعة)، يتناول موضوع البطلان  
والإبطال في الاجتهاد القضائي المغربي. يُعتبر عملاً محمياً بحقوق المؤلف، ولا  
يجوز نشره أو توزيعه كاملاً بدون إذن.

booksfer.net

كيف تحصل على الكتاب بشكل قانوني؟

• ابحث عنه في المكتبات القانونية المغربية أو مكتبات كليات الحقوق (مثل فاس أو  
طنجة).

• تواصل مع الناشر أو المؤلف مباشرة (من خلال محكمة الاستئناف بفاس أو  
المنصات القانونية المغربية).

• بعض المواقع مثل [foulabook.com](http://foulabook.com) أو [noor-book.com](http://noor-book.com) أو  
[sajplus.com](http://sajplus.com) تعرض نسخاً (ملخصة أو كاملة)، لكن تأكد من شرائها أو الحصول  
عليها قانونياً.

foulabook.com

الأستاذ مصطفى علاوي له العديد من المؤلفات القيمة الأخرى في الاجتهاد القضائي  
المغربي (مثل سلسلة تدوين الاجتهادات، الإثبات، النفقة، إلخ)، وغالباً ما تكون متاحة  
في الأوساط الأكاديمية والقضائية.

coursdroitarab.com

هل تعلم؟

أن المبدع أحمد علاوي اللذي ينحدر من أزغنغان هو أول من ألف وأخرج مسرحية أمازيغية موجهة بالكامل للأطفال بمنطقة الريف، وهي مسرحية " Tasghart n Uhenjir ad Yeddar ad Yemghar" وذلك سنة 1992، مما يجعلها من المحطات الرائدة في تاريخ مسرح الطفل الأمازيغي بالريف.

يشير مصطلح "سلسلة التوثيق في القضاء والقانون" غالباً إلى المؤلفات المرجعية الشهيرة للفقهاء والقاضي المغربي مصطفى علاوي المستشار بمحكمة الاستئناف بفاس، والتي تُعد دليلاً عملياً وقانونياً شاملاً للمشتغلين بالحقل القانوني والقضائي، وتناقش المعاملات وإجراءات التوثيق والإثبات في التشريع المغربي.

مؤلف السلسلة القانونية "الأساسيات والضروريات في مختلف المناحي في ظل الاستقرار توثيقاً وتصحيحاً" هو الباحث والمستشار القضائي المغربي مصطفى علاوي.

نبذة عن المؤلف والكتاب

- المؤلف: المستشار بمحكمة الاستئناف بفاس والحاصل على الإجازة من كلية الشريعة بالمدينة نفسها.
- المحتوى: تُعد السلسلة من أهم المراجع في العمل القضائي المدني والمعاملات العقارية والقانونية في المغرب.
- المجالات: تغطي أجزاء الكتاب ومجلداته المتعددة جوانب المسؤولية المدنية، أحكام البيع، الاستقرار القضائي، والتوثيق.
- التوافر: تصدر السلسلة في عدة مجلدات وملحقات، ويمكن الاطلاع عليها أو تحميلها قانونياً عبر منصات ومكتبات رقمية مثل موقع فولة بوك.

.....  
.....  
مؤلف السلسلة القانونية "الأساسيات والضروريات في مختلف المناحي في ظل  
الاستقرار توثيقاً وتصحيحاً"

مصطفى علاوي (Mustapha Alloui).

sajplus.com

هو مؤلف سلسلة "الأساسيات والضروريات في مختلف المناحي في ظل الاستقرار  
توثيقاً وتصحيحاً"، وهي سلسلة قانونية مغربية متعددة المجلدات تتناول مواضيع  
قانونية مدنية وقضائية متنوعة مثل النيابة، تعارض المصالح، والمسؤولية، بالإضافة  
إلى ملاحق خاصة.

sajplus.com

يُشار إليه غالباً بـ "إعداد وتنسيق مصطفى علاوي" في الطبقات المختلفة، وهو  
مستشار بمحكمة الاستئناف (حسب بعض الإصدارات). السلسلة متوفرة على مواقع  
مثل Noor-Book و FoulaBook وغيرها.

.....  
.....  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية المديرية العامة للشؤون القضائية قطب القضاء  
المتخصص

رقم 103/9-12/26/2/1007-103/9 / ف خ

الرباط في : 2026 يونيو 15

إلى

السيد الرئيس الأول المحكمة الاستئناف بفاس

الموضوع بشأن تعميم تقرير تشخيص وضعية تنزيل الأجل الاسترشادية بالقضاء  
المتخصص برسم سنة 2025.

وبعد :

سلام نام بوجود مولانا الإمام

علاقة بالموضوع المشار إليه أعلاه، وتنفيذاً لتوجيهات السيد الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية، يشرفني أن أضع رهن إشارتكم بالفضاء الخاص بكم بالموقع الإلكتروني الرسمي للمجلس، التقرير المتعلق بتشخيص وضعية تنزيل الأجل الاسترشادية بالقضاء المتخصص برسم سنة 2025، والذي يتضمن قراءة تحليلية لمستوى التقيد بالأجل الاسترشادية حسب أصناف القضايا، ورصداً لأهم الإكراهات والصعوبات التي تعترض حسن تنزيلها، فضلاً عن عدد من المقترحات العملية الرامية إلى دعم هذا الورش وتجاوز الصعوبات المرصودة.

ويشكل هذا التقرير أداة مساعدة على التشخيص واستشراف مجالات التحسين ودعامة لاتخاذ التدابير المناسبة الكفيلة بتعزيز النجاعة القضائية والارتقاء بجودة الأداء القضائي.

لذا، نعول على ما راكمته محمكتكم من خبرات وتجارب في هذا المجال، من أجل مواصلة تطوير المؤشرات المحققة بخصوص الأجل الاسترشادية، وترسيخ ثقافة التدبير المبني على التقييم المستمر واستثمار الممارسات الفضلى، بما يخدم أهداف النجاعة القضائية ويعزز جودة الخدمات المقدمة للمتقاضين.

وتفضلوا بقبول خالص التحيات ، والسلام  
السيد الرئيس الأول

اطلع عليه وارسل تحت عدد :

26/2/ 1367

بتاريخ : موافق 23 يونيو 2026

الرئيس الأول

قطب القضاء المتخصص

المحور الأول واقع تنزيل الأجل الاسترشادية للبت بالقضاء المتخصص :

تكشف المعطيات الإحصائية عن تفاوت ملحوظ في مستوى المحكوم المحترم للأجل الاسترشادية بحسب نوعية القضايا المحكومة أمام محاكم الاستئناف التجارية، حيث

تم تسجيل أعلى مستوى للمؤشر بنسبة كاملة (100%) في قضايا تمديد التسوية القضائية، متابعة تنفيذ المخطط، وتحديد أتعاب السنديك. في المقابل، سجلت بعض القضايا نسبا منخفضة، مثل تحويل التسوية إلى تصفية منازعات ظهير 24 ماي 1955، الأوامر الاستعجالية المستأنفة، الطعن بالبطلان في الأحكام التحكيمية الأوامر المبنية على طلب المستأنفة. كما شهدت فئات أخرى من القضايا تعثرا واضحا في احترام الآجال، ويتعلق الأمر بقضايا الحجز لدى الغير المستأنف (7,62%)، صعوبات المقاوله (3,7%) الأوامر بالأداء المستأنفة (1,83) الطعن في مقررات مكتب الملكية الصناعية (0,96%). أما القضايا المتعلقة بالتسوية القضائية، ومنازعات السجل التجاري، والتصفية القضائية، واعداد الحل، فقد تم البت فيها جميعا خارج الآجال الاسترشادية (0%) ، وهو ما يشير إلى وجود صعوبات أثرت على وتيرة البت في هذا النوع من القضايا.

ويمكن تفسير هذا التعثر المسجل في بعض أصناف القضايا على النحو الآتي:

فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بمنازعات ظهير 24 ماي 1955 (الرمز 8206): يغلب على هذا الصنف طابع القضايا المزمّنة، على اعتبار أن الظهير المذكور قد تم نسخه بموجب القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي الذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من 11 فبراير 2017، وأصبح واجب التطبيق على جميع عقود الكراء الجارية بتاريخ نفاذه. وعليه، فإن المنازعات المتبقية الخاضعة للمقتضيات السابقة

تكون قد تجاوزت الأجل الاسترشادي

بالنسبة لمنازعات السجل التجاري (الرمز 8214): يتعين التمييز داخل هذا الصنف بين نوعين من المنازعات

أولاً: المنازعات التي تنشأ بين طالب إجراء التقييد ومصلحة السجل التجاري والتي أسند المشرع الاختصاص للبت فيها لرئيس المحكمة بمقتضى المادة 78 من مدونة التجارة، وغالبا ما يتم الفصل فيها وفق مسطرة سريعة بالنظر إلى طابعها الإجرائي

ثانياً: المنازعات الموضوعية التي تقوم بين صاحب التقييد والأغيار بخصوص صحة التقييدات وأثارها القانونية وحجيتها، كدعوى بطلان التقييد أو التشطيب عليه، وهي المنازعات المقصودة بالرمز 8214. وهذا الصنف يتسم بطابع نزاعي يقتضي تبادل المذكرات وإجراء التحقيق عند الاقتضاء، مما يجعله في الغالب غير قابل للبت داخل

الأجل الاسترشادي المحدد له في عشرة أيام، وهو ما يفسر نسبة التجاوز المرتفعة المسجلة بهذا الخصوص.

هذا، مع العلم أن المقررات القضائية الصادرة سواء في إطار المادة 78 السالفة الذكر، أو في إطار المنازعات الموضوعية، تكون قابلة للاستئناف أمام هيئة جماعية ووفق مسطرة الموضوع.

9

A تشخيص

ثانيا- وضعية القضايا المحكومة داخل وخارج الأجل الاسترشادية بالمحاكم الابتدائية التجارية

جدول (5) ترتيب المحاكم الابتدائية التجارية حسب مؤشر المحكوم داخل الأجل الاسترشادية

عدد القضايا المحكومة

المحكمة الابتدائية التجارية ب:

المحكوم داخل الأجل الاسترشادي

المحكوم خارج الأجل الاسترشادي

نسبة المحكوم داخل الأجل الاسترشادي (%)

معدل أجل البت (بالأيام)

نسبة المحكوم خارج الأجل الاسترشادي (%)

المشمولة بالأجل الاسترشادية)

أكادير

وجدة

37,65

14,75

85,25  
836  
4831  
1623  
9734  
11357  
5667  
مراكش  
40,78  
16,89  
83,11  
2457  
12093  
14550  
الدار البيضاء  
طنجة  
33,94  
27,49  
72,51  
28406  
74927  
103333

71,23

32,39

67,61

4344

9067

13411

84,18

الرباط

32,67

67,33

5435

11202

16637

69,98

فاس

36,95

63,05

4395

7498

47496

11893

المجموع

36,53

14,29

85,71

44,77

26,86

73,14

129352

176848

تشير المعطيات الإحصائية إلى أن المحاكم الابتدائية التجارية حققت بوجه عام، نتائج مقبولة مع تسجيل تفاوت في مستويات الأداء؛ إذ بلغت نسب الالتزام بالأجال الاسترشادية أعلى معدلاتها بالمحاكم الابتدائية التجارية بكل من أكادير (85,71%) ، وجدة (85,25) ، ومراكش (83,11%) ، في حين تراوحت النسب المسجلة بباقي المحاكم الدار البيضاء، طنجة، الرباط، وفاس) بين 63,05%

والجدير بالذكر أن تحليل المعطيات الإحصائية المرتبطة بمؤشر المحكوم داخل الأجل الاسترشادية يتم في ضوء استحضار نسبة القضايا المخلفة والمزمنة التي تم البت فيها خلال سنة 2025، لما لها من تأثير مباشر على النسبة الإجمالية للقضايا المحكومة داخل هذه الأجل، كما يوضحه المبيان التالي:

توزيع نسبة القضايا المحكومة داخل وخارج الأجل الاسترشادية حسب سنة تسجيلها

بالمحاكم الابتدائية التجارية

21,70

78,30

2025

(%) نسبة القضايا المحكومة خارج الأجل الاسترشادية -

النسبة العامة للمحكوم داخل الأجل

الاسترشادية %73,14

77,45

22.55

2024 و ما قبل

(%) نسبة القضايا المحكومة داخل الأجل الاسترشادية .

10

- المحور الثاني -

إشكالات تنزيل الأجل الاسترشادية بالقضاء المتخصص وسبل تجاوزها :

| المحور الثاني - إشكالات تنزيل الأجل الاسترشادية بالقضاء

المتخصص وسبل تجاوزها :

يشكل هذا المحور مدخلا لعرض الإشكالات التي تواجه المحاكم التجارية والمحاكم الإدارية والقضاء الأسري فيما يتعلق بتنزيل الأجل الاسترشادية، حيث أظهر تتبع قطب القضاء المتخصص التفاعل هذه المحاكم مع مضامين قرار المجلس الأعلى للسلطة القضائية عدد 7/1244، ودوريتي السيد الرئيس المنتدب المتعلقة بالأجل الاسترشادية للبت في القضايا، وجود العديد من المعوقات التي تؤثر سلبا على البت في القضايا المعروضة عليها داخل هذه الأجل.

ومن أبرز الإشكالات المسجلة، سواء عبر النظام المعلوماتي لتدبير القضايا المدنية «ساج 2» أو من خلال المراسلات الواردة من مختلف المحاكم المتخصصة، تلك المرتبطة بإجراءات التبليغ وتعثر إنجاز الخبرات، وكيفية إدارة الملف القضائي، إضافة إلى طبيعة بعض القضايا والخصائص المسجل في الموارد البشرية واللوجستية.

والمعالجة هذه الإشكالات وتذليل مختلف الصعوبات التي تحول دون التقيد بالأجل الاسترشادية اتخذت المحاكم مجموعة من التدابير والإجراءات العملية، واعتمدت

ممارسات فضلي، بما يمكن من حسن تجهيز القضايا وتسريع وتيرة البت فيها، بهدف تعزيز النجاعة القضائية وتجويد الخدمة القضائية.

الفرع الأول - الإشكالات والحلول المرتبطة بتجهيز القضايا:

تكشف الممارسة العملية عن مجموعة من الإكراهات التي تعيق تجهيز القضايا والبت فيها داخل الأجل المعقول، ويمكن إجمالها في ثلاث مستويات رئيسية: إكراهات التبليغ، إكراهات الخبرة وإكراهات إدارة الملف القضائي.

توزيع أسباب تعثر البت في القضايا داخل الأجل الاسترشادية حسب أنواع المحاكم  
أولا - على مستوى التبليغ:

تواجه مسطرة التبليغ عدة صعوبات على المستوى العملي، الأمر الذي ينعكس سلبا على وتيرة البت في النزاعات ويساهم في إطالة أمدها. وهو ما دفع بالمحاكم المتخصصة إلى اعتماد مجموعة من الإجراءات والتدابير الرامية إلى تذليل هذه الصعوبات، واقتراح حلول عملية تهدف إلى تعزيز فعالية التبليغ والارتقاء بنجاعة الأداء القضائي.

توزيع نسبة تأخير القضايا بسبب إجراء التبليغ حسب أنواع المحاكم

محاكم الاستئناف التجارية

69,14%

المحاكم الابتدائية التجارية

66,53%

محاكم الاستئناف الإدارية

55,69%

المحاكم الابتدائية الإدارية

17,69%

غرف الأحوال الشخصية والميراث

أقسام قضاء الاسرة المراكز القضائية

المحاكم التجارية

المحاكم الإدارية

11 القضاء الأسري

81,40%

51,15%

أ. الإشكالات المرتبطة بالتبليغ:

يمكن إجمال أهم هذه الإشكالات المعبر عنها من طرف المحاكم، في النقاط التالية:

عدم دقة العناوين المدلى بها من قبل أطراف الدعوى، خاصة في المجال القروي والأحياء غير المهيكلة، حيث غالبا ما تكون العناوين غير مضبوطة أو تفتقر إلى معطيات كافية

تغيير عناوين بعض أطراف النزاع عقب هدم مجموعة من الأحياء في إطار إعادة هيكلة المدينة ونقل ساكنتها إلى وجهات غير معروفة

شساعة الدائرة القضائية وصعوبة الولوج إلى بعض المناطق، وهو ما يؤدي إلى استغراق إجراءات التبليغ وقتا أطول، وقد يتعذر إنجازها في بعض الأحيان

التقاعس عن إنجاز التبليغ في الوقت المناسب وارجاع الطيات قبل تاريخ الجلسة

بطء وتعقيد مسطرة القيم وعدم فعاليتها في عدد من القضايا

إرجاع بعض شواهد التسليم بملاحظة « المحل مغلق، رغم التردد المرات عديدة، أو بملاحظة عدم العثور على المعني بالأمر أو أي شخص آخر في موطنه وعدم تفعيل الفقرة الثانية من الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية بتعليق أو إصاق الإشعار بمحل الطرف المعني بالاستدعاء

عدم إلزامية تعيين المفوض القضائي عند تسجيل المقالات في القضايا الإدارية والقضايا الأسرية، مما يتقل كاهل كتابة الضبط، ويؤدي إلى تراكم طيات التبليغ وتأخير تسليم الاستدعاءات:

عدم التزام الدفاع بالسهر على التبليغ في أحيان كثيرة

عدم إرجاع مرجوع البريد أو إرجاعه خال من أي بيان يفيد التوصل أو تعذره

ضعف نجاعة التبليغ بواسطة السلطة المحلية نتيجة تعدد المهام المسندة لأعاونها،  
ومحدودية تكوينهم القانوني وانعدام الإلمام الدقيق بالمساطر والإجراءات القضائية

محدودية الوسائل اللوجستية الموضوعية رهن إشارة المحكمة لإنجاز الإجراءات  
القضائية، لا سيما ما يتعلق بوسائل النقل

تعقد مسطرة التبليغ خارج التراب الوطني، حيث تواجه المحاكم عدة صعوبات عند  
تبليغ الأطراف المقيمين بالخارج كثرة الجهات والمؤسسات المتدخلة في عملية  
التبليغ، وما يصحب ذلك من ضرورة احترام التراتبية الإدارية في توجيه التبليغات  
البطء في عملية إرسال وإرجاع شهادة التسليم بعد القيام بالتبليغ عدم ملء شهادة  
التسليم بالكيفية المنصوص عليها قانوناً، إشكالية ترجمة الوثائق إلى اللغات الأجنبية).

ب الإجراءات المتخذة من طرف المحاكم بشأن التبليغ:

سعيها لتحسين عملية التبليغ، اتخذت العديد من المحاكم إجراءات عملية لضمان  
فعالية أكبر للتبليغ، وذلك من خلال:

1 تعزيز آليات التبليغ وتسريع وتيرته

الدراسة القبليّة للملفات، مع التحقق من العناوين الكاملة والصحيحة للأطراف  
والشهود منذ تسجيل الدعوى، وإنذار المدعي عند الاقتضاء للإدلاء بعنوان دقيق تحت  
طائلة ترتيب الأثر القانوني

تتبع مرجوعات التبليغ قبل انعقاد الجلسات بفترة زمنية كافية للتأكد من التوصل  
بالاستدعاءات، وتكليف كاتب الضبط بإعداد لوائح دقيقة تضم جميع الملفات التي لم  
ترجع بشأنها شواهد التسليم داخل الأجل القانونية

الاستفادة من المبادرات الطوعية للمحامين أو ممثلي الإدارات العمومية قصد السهر  
على تبليغ الجهة المخاطبة بالإجراء، خصوصاً في الحالات التي يصعب فيها  
الوصول إلى الأطراف أو تستغرق إجراءات التبليغ وقتاً طويلاً

الحرص على إنجاز الاستدعاءات وإخراجها بمجرد تسجيل الدعوى، مع تحديد أجال  
تقريبية مرجعية لإنجاز التبليغ داخل الوسط الحضري والقروي، قصد تمكين القاضي  
من مراقبة آجال التنفيذ

تفعيل مقتضيات الفصل 39 من قانون المسطرة المدنية، خاصة ما يتعلق بالتعليق أو  
الإلصاق عند تعذر العثور على المبلغ إليه

استثمار وسائل الاتصال الحديثة لتسهيل عملية التبليغ الهاتف الفاكس الإشعارات  
الإلكترونية):

35

تكليف موظفين من كتابة الضبط بتبليغ الاستدعاءات ذات الطابع الاستعجالي داخل  
المدار الحضري، مع توفير الوسائل اللوجستية اللازمة

تكليف موظف للسهر على تبليغ الاستدعاءات الموجهة للمحامين بتنسيق مع نقيب  
هيئة المحامين :

تسليم الاستدعاءات مباشرة للمدعي عند إيداع المقال أو دفاعه عند الاقتضاء لتسريع  
المسطرة.

2 - التنسيق المؤسسي والتدخل المباشر:

تعزيز آليات التواصل الإلكتروني مع مختلف الإدارات والمؤسسات المعنية بالتبليغ،  
لتسهيل تبادل الاستدعاءات والمستندات القضائية بسرعة وأمان. ويهدف هذا الإجراء  
إلى تقليص زمن التبليغ، وتفادي التأخير الناتج عن التبليغ الورقي التقليدي، وضمان  
توثيق كامل للإشعارات المرسلة والمستلمة. كما يمثل خطة أولى نحو اعتماد منصة  
رقمية مؤمنة

اعتماد المنصة الرقمية للوكالة القضائية للمملكة لتأمين التبادل الإلكتروني بين  
المحاكم والوكالة، وذلك من خلال تبليغ المقالات والمذكرات والمقررات القضائية  
ومختلف الإجراءات الموجهة إليها من المحكمة، والحصول على شهادة تسليم خاصة  
تشهد بتوصل الوكالة القضائية بها؛

التنسيق المباشر مع المسؤولين القضائيين والإداريين بالمحاكم المناهبة لضمان إنجاز التبليغ بشكل أسرع وفعال للأطراف المقيمين خارج النفوذ الترابي للمحكمة

تعزيز التعاون مع السلطات المحلية لتسهيل عملية تبليغ الاستدعاءات، لاسيما في المناطق النائية أو القروية. ويتيح هذا التعاون تجاوز العقبات اللوجستية وصعوبة الوصول إلى الأطراف، وضمان إنجاز التبليغ في الآجال القانونية.

### 3 - التتبع والرقابة

إحداث سجلات خاصة لتتبع نجاعة التبليغات ومراقبة أجال إرسال الطيات القضائية وإرجاعها

عقد اجتماعات دورية مع المفوضين القضائيين، وتفعيل المراقبة المهنية في حالات الإخلال أو التقصير

تتبع إرجاع شواهد التسليم قبل انعقاد الجلسات لضمها إلى الملفات تقاديا لأي تأخير غير مبرر

36

ج - الحلول المقترحة من طرف المحاكم لحل الإشكالات المرتبطة

بالتبليغ :

اقترحت المحاكم مجموعة من التدابير العملية والتشريعية لمعالجة الإكراهات المرتبطة بعملية التبليغ، باعتبارها أحد أبرز أسباب تعثر الالتزام بالآجال الاسترشادية، ومن أهم هذه التدابير:

السعي إلى اعتماد التبليغ الإلكتروني، مع ترتيب الآثار القانونية عليه؛

السعي إلى مراجعة مسطرة القيم بالنظر لتعقيدها وطول أجالها، واقتراح تبسيطها أو الاستغناء عنها لعدم نجاعتها؛

استغلال قواعد البيانات المتوفرة لدى الإدارات العمومية والأمن الوطني للتحقق من صحة العناوين

تفعيل المنصات الرقمية الخاصة بمساعدةي القضاء، بما فيها منصة المفوضين القضائيين بهدف ضمان انسيابية سير إجراءات التبليغ

اعتماد منصة للتواصل الرقمي بين المحاكم والسفارات والقنصليات بهدف تيسير وتسريع تبليغ المواطنين المقيمين بالخارج بكل إجراء قضائي، مع حفظ وتوثيق إلكتروني للوثائق المرسلة والمستلمة.

و يرى قطب القضاء المتخصص أن عددا من هذه الاقتراحات قد تم إدراجها ضمن قانون المسطرة المدنية الجديد على غرار اعتماد التبليغ الإلكتروني وحذف مسطرة القيم.

ثانيا: على مستوى الخبرة

تكتسي الخبرة القضائية أهمية خاصة باعتبارها آلية تقنية مساعدة للقضاء في الفصل في النزاعات ذات الطابع الفني، إلا أن اللجوء إليها يطرح في الواقع العملي عدة إشكالات تؤثر على أمد التقاضي وحسن تدبير الزمن القضائي.

أ - الإشكالات المرتبطة بالخبرة

يمكن حصر أبرز هذه الإشكالات فيما يلي:

النقص المسجل في عدد الخبراء، خاصة في بعض التخصصات كالطبوغرافيا العقار، والطب النفسي، العقلي، والجيني، مما يستلزم أحيانا تعيين خبراء خارج الدائرة القضائية، وينتج عن هذا الوضع تعقيد مسطرة التبليغ وإطالة مدة إنجاز الخبرة

عدم أداء صائر الخبرة داخل الآجال المحددة أو ارتفاع قيمة الأتعاب، مما يتقل كاهل المتقاضين الذين يتأخرون أحيانا في أداء المصاريف

عدم توصل الخبير بالمقرر التمهيدي بإجراء الخبرة في الوقت المناسب

تأخر الخبراء في إيداع تقارير الخبرة داخل الآجال القانونية المحددة

ضعف تتبع تنفيذ المقررات القضائية بإجراء الخبرة، وعدم تفعيل الجزاءات في حال تقصير أو إخلال الخبراء بواجباتهم؛

عدم التزام الخبراء بإشعار الجهات المختصة بأي تغيير يطرأ على وضعيتهم المهنية، مما يعرقل تبليغهم في الوقت المناسب بكل إجراء يهمهم ؛

عدم تحيين جداول الخبراء، مما قد يؤدي إلى تعيين خبراء متوفين أو مجهولي العنوان أو ممن صدرت في حقهم عقوبة الإيقاف، الأمر الذي يستدعي تدخل المحكمة لاستبدال الخبير المعين

تعقد بعض القضايا التي يتوقف فيها إنجاز الخبرة على توفر مجموعة من الوثائق يصعب الحصول عليها في أوقات معقولة

توقف إنجاز بعض الخبرات على ضرورة انتقال الخبير إلى عدد من المدن والمؤسسات الجمع المعطيات المتعلقة بالنزاع

تقديم تقارير خبرة ناقصة أو غير دقيقة لا تجيب عن جميع النقاط الواردة في المقرر التمهيدي بإجراء الخبرة، مما يلزم القاضي بإعادتها إلى الخبير المعني، الأمر الذي ينعكس سلباً على مدة التقاضي ويهدر الزمن القضائي للقضية المعروضة

لجوء المحاكم إلى إجراء خبرة مضادة في بعض القضايا، قد يؤدي إلى تأخير استئناف سير الإجراءات وانتظار نتائج الخبرة الجديدة.

38

ب - الإجراءات المتخذة من طرف المحاكم بشأن الخبرة:

المواجهة الإشكالات المرتبطة بتأخر إنجاز الخبرات القضائية، شرعت العديد من المحاكم في اعتماد مجموعة من التدابير المبنية على الترشيح والمواكبة، وكذا تفعيل الجزاءات القانونية. ومن أبرز هذه التدابير

حث القضاة على عدم الأمر بإجراء الخبرة إلا عند الضرورة القصوى، وبعد تحديد دقيق للنقاط المطلوب البحث فيها؛

تفادي تعيين خبراء غير مختصين أو اللجوء إلى خبرات مضادة دون مبرر قانوني؛

تكليف قاض بالإشراف على شعبة الخبرة وتتبع مساطرها، واتخاذ التدابير اللازمة لتسريع سير الإجراءات، وإعداد تقارير دورية حول الخبراء المتأخرين أو المتقاعسين؛

إنشاء حساب إلكتروني للتواصل مع الخبراء لتبليغهم بالمقررات التمهيدية بإجراء الخبرة وتمكينهم من كافة المستندات المتعلقة بسير الإجراءات، ومن إيداع تقارير الخبرة

دراسة تقارير الخبرة فور التوصل بها للتأكد من استيفائها للشروط القانونية قبل حجز الملف للمداولة، تفادياً لإخراجه لاحقاً

تجنب تأجيل القضية لأكثر من مرة واحدة بغرض أداء صائر الخبرة

عقد اجتماعات دورية مع الخبراء القضائيين ومناقشة الصعوبات التي تواجههم

التنسيق مع النيابة العامة لتوفير المؤازرة عند مواجهة صعوبات ميدانية أثناء إنجاز الخبرة حيث يهدف هذا الإجراء إلى تمكين الخبراء من إنجاز مهامهم في ظروف آمنة وفعالة، وتجاوز العقبات الميدانية، وضمان استمرارية إجراءات الخبرة دون تأخير

تفعيل مقتضيات القانون رقم 54.00 ، ولا سيما المادة 38 عبر اللجوء إلى الإنذار الاستبدال وتطبيق الجزاءات القانونية عند الاقتضاء، حيث يهدف هذا الإجراء إلى ضمان التزام الخبراء بواجباتهم، ومعالجة أي إخلال أو تقصير، والحفاظ على انسيابية سير إجراءات الخبرة.

ج الحلول المقترحة من طرف المحاكم لمعالجة الإشكالات المرتبطة بالخبرة

وعياً بالدور المحوري للخبرة في الفصل في العديد من القضايا، وما قد ينتج عنها من تأخير في الإنجاز، تم اقتراح مجموعة من الحلول العملية، من أبرزها:

إخضاع الخبراء لدورات تكوينية بهدف رفع كفاءتهم القانونية والفنية، وتعزيز التواصل المؤسساتي معهم؛

تحيين جدول الخبراء بشكل دوري، وتوسيع قاعدة الخبراء داخل الدوائر القضائية، خاصة في التخصصات التي تعرف خصاصاً.

39

ثالثاً: على مستوى إدارة الملفات

يساهم التدبير المحكم للملفات القضائية في ترشيد الزمن القضائي وتحقيق الفعالية المطلوبة غير أن بعض الممارسات المعتمدة في تجهيز الملفات تؤدي إلى إطالة أمد البت فيها.

أ. الإشكالات المرتبطة بإدارة الملفات:

ضعف الدراسة القبلية للملفات

عدم ترشيد المهل القضائية

إخراج الملفات من المداولة أو التأمل أو تمديد المداولات دون مبرر قانوني

التأخر في تجهيز المقررات القضائية التمهيدية.

ب الإجراءات المتخذة من طرف المحاكم بشأن إدارة الملفات:

الحرص على الدراسة القبلية للملفات

توزيع الملفات بتساوي لتخفيف العبء

الحرص على تفادي تمديد المداولة أو التأمل إلا لأسباب مبررة

الحرص على عدم الإخراج من المداولة والتأمل إلا في الحالات التي تكون فيها  
المذكرات المدلى بها مشفوعة بمستندات أو وثائق من شأنها التأثير في النزاع، بما  
يستوجب عرضها على الطرف الآخر صوتا لحق الدفاع

ترشيد المهل القضائية

ضرورة مراجعة القضاة للأحكام المحررة وتنقيحها قبل النطق بها، لتفادي تقديم  
طلبات تصحيح الأخطاء المادية

التحري عند إحالة الملفات على الهيئات القضائية تفاديا لحالات رفع اليد عن القضية.

40

الفرع الثاني - الإشكالات والحلول المرتبطة بطبيعة بعض القضايا:

تطرح بعض القضايا، بحكم تعقيدها أو خصوصيتها المسطرية أو تعدد أطرافها،  
إكراهات موضوعية تؤثر على احترام الآجال الاسترشادية. وتظهر هذه الإشكالات  
في عدة صور تستدعي الوقوف عندها بالتفصيل.

أن الإشكالات المرتبطة بطبيعة بعض القضايا:

تتجلى أهم الإشكالات المرتبطة بطبيعة بعض القضايا، والمعبر عنها من طرف  
المحاكم فيما يلي:

عدم ملاءمة بعض الآجال الاسترشادية لخصوصية وطبيعة بعض القضايا التي  
تستلزم إجراءات ومساطر خاصة من قبيل قضايا استرجاع المحلات المهجورة،  
والطلبات الأخرى في صعوبات المقاول، قضايا الكفالة، التطبيق للغيبة، الحكم  
بالتمويت، ودعاوى ثبوت النسب.....

عدم الأخذ بالاعتبار الآجال القانونية المحددة لبعض القضايا بموجب نصوص تشريعية بما يطرح إشكال الملاءمة بين المقترضات التنظيمية المؤطرة للأداء القضائي وبين الضوابط القانونية الواجبة التطبيق، ومن بين الأمثلة على ذلك قضايا الطلاق الخلعي والاتفاقي وقضايا التصريح بالإهمال :

إشكالية تصنيف النزاعات التي تثار في إطار القوانين التنظيمية المتعلقة بالجهات أو بالعمال والأقاليم أو بالجماعات النظام التأديبي للمنتخبين المحليين، عزل الرؤساء حيث يتم إدراجها تارة ضمن الرمز (7212) المتعلق بالمنازعات الانتخابية فتخضع للأجل

4 - يستلزم البت في طلبات فتح المحلات المهجورة الأمر بإجراء بحث حول واقعة ومدة إغلاق المحل الذي يعهد به لجهات أخرى، وهو ما يتطلب وقتا لانتظار إنجاز البحث الذي يتأخر في غالب الأحيان على الرغم من توجيه تذاكير في الموضوع، وكذا التواصل المستمر مع النيابة العامة من أجل المساعدة في إنجاز الأبحاث مع الضابطة القضائية، مما يجعل آجال البت في هذه الملفات تتجاوز الآجال الاسترشادية المحددة في أغلب الحالات.

5 - يتطلب البت في الطلبات الأخرى في صعوبات المقابلة التي تندرج ضمن الرمز 8319، إجراءات قانونية تستغرق وقتا لاستكمالها، كطلب تعديل مخطط الاستمرارية وفقا للمادة 629 من مدونة التجارة، والذي يتوقف على إنجاز تقرير من طرف السنديك حول موضوع الطلب، وإذا كان من شأن تغيير أهداف ووسائل مخطط الاستمرارية التأثير سلبا على التخفيضات أو الآجال التي وافق عليها الدائنون، وجب على السنديك استدعاء جمعية الدائنين وفقا للمادتين 609 و 610 من نفس المدونة، وتبت المحكمة بعد الاستماع للأطراف وأي شخص يعنيه الأمر أو بعد استدعاتهم بشكل قانوني). وطلب تمديد المسطرة لتدخل الذمم، طلب الإذن بتقويت بعض الأصول رفعا للمنع الوارد في الحكم بحصر مخطط الاستمرارية، طلب تحويل مسطرة الإنقاذ إلى تسوية قضائية.....

6 - تقسم مساطر الكفالة ذات البعد الدولي بالتعقيد، لاسيما عندما يتعلق الأمر بإجراءات التبليغ بالخارج أو بتفعيل مقتضيات الاتفاقيات الدولية. إذ يقتضي الأمر استيفاء مجموعة من الإجراءات المسطرية، بعضها موكول لجهات وطنية وأخرى معهود بها إلى سلطات أجنبية في إطار اتفاقية لاهاي أو بموجب اتفاقيات ثنائية، وهي إجراءات لا تملك المحكمة بشأنها سوى صلاحية توجيه التذكيرات قصد الاستفسار

عن المال. ويترتب عن ذلك امتداد أجال الإنجاز الأشهر عديدة، بما يفوق الأجل الاسترشادي المحدد دون أن يكون للمحكمة أي تدخل فعلي في تسريع وتيرتها.

7- تعارض الأجال الاسترشادية الخاصة بقضايا الطلاق الاتفاقي (1635) والطلاق الخلي (1636) المحددة في 21 يوما، في حالة وجود أبناء، حيث تنص المادة 82 من مدونة الأسرة بخصوص قضايا الطلاق أنه للمحكمة أن تقوم بكل الإجراءات، بما فيها انتداب حكمين أو مجلس العائلة، أو من تراه مؤهلا لإصلاح ذات البين، وفي حالة وجود أطفال تقوم المحكمة بمحاولتين للصلح تفصل بينهما مدة لا تقل عن ثلاثين يوما.

8- عدم كفاية الأجل الاسترشادي المحدد في 90 يوما للبت في قضايا التصريح بالإهمال، والذي يكفي لتعليق الحكم التمهيدي فقط دون باقي الإجراءات، حيث تنص المادة السادسة من القانون رقم 15.01 المتعلق بكفالة الأطفال المهملين على أنه إذا تبين للمحكمة أن الطفل مجهول الأبوين، فإنها تصدر حكما تمهيديا يتضمن بيانات الطفل... يعلق لمدة ثلاثة أشهر.

41

تشخيص الوضع الاسترشادي المحدد له، وتارة أخرى ضمن الرمز «7205» فتخضع للأجل الاسترشادي الخاص بقضايا الإلغاء، وهو ما يطرح إشكال توحيد المعايير المعتمدة في التصنيف وانعكاس ذلك على احتساب الأجال

الإشكالية المرتبطة ببعض القضايا التجارية غير المدرجة ضمن الأصناف المحددة بموجب قرار المجلس الأعلى للسلطة القضائية، والتي يتم تدبيرها في إطار الرموز المتاحة، رغم عدم ملاءمة إجراءاتها وطبيعتها للأجال الاسترشادية المعتمدة. ومن بين هذه القضايا: طلبات تذييل الأحكام التحكيمية بالصيغة التنفيذية الطعن في الحكم القاضي بتحديد أتعاب المحكمين طلبات التجريح ضد المحكمين أو تعيين محكم، ومنازعات السجل التجاري المرفوعة إلى رئيس المحكمة استنادا إلى المادة 78 من مدونة التجارة، والتي يتم تدبيرها جميعها في إطار الرمز «8101» المخصص للقضايا الاستعجالية.

ب - الحلول المقترحة من طرف المحاكم لمعالجة الإشكالات المرتبطة بطبيعة بعض القضايا

تمثلت أهم الاقتراحات المقدمة من طرف المحاكم لمعالجة الإشكالات المطروحة بخصوص طبيعة بعض القضايا فيما يلي:

مراجعة الأجل الاسترشادية المتعلقة ببعض القضايا مثل قضايا الطلاق الاتفاقي والطلاق الخلعي في حالة وجود أبناء التصريح بالإهمال، وقضايا الكفالة

حذف الرمز «1114» المتعلق بقضايا التكافل العائلي من اللائحة المرفقة بقرار السيد الرئيس المنتدب حول الأجل الاسترشادية

إحداث رموز جديدة لبعض القضايا التي يتم تدبيرها ضمن الرموز المتاحة، والتي لا تتناسب إجراءاتها مع الأجل المحددة لها، مثل النزاعات المتعلقة بالقوانين التنظيمية للجهات أو العمالات والأقاليم أو الجماعات، وذلك لتجاوز الإشكالات المرتبطة بتصنيفها وضبط الأجل الاسترشادية الخاصة بها.

9 - تنص المادة 78 من مدونة التجارة على أن تعرض المنازعات المتعلقة بالتقييدات في السجل التجاري أمام رئيس المحكمة الذي يبت بمقتضى أمر .

42

الفرع الثالث - توصيات قطب القضاء المتخصص:

استنادا إلى الإشكالات المرصودة والممارسات العملية المعتمدة، يمكن اقتراح جملة من التوصيات الرامية إلى تعزيز النجاعة القضائية وتحسين مؤشرات الأداء، وذلك على النحو الآتي:

مراجعة القرار الصادر عن المجلس الأعلى للسلطة القضائية تحت عدد 7/1244 بتاريخ 21 دجنبر 2023 المتعلق بتحديد الأجل الاسترشادية للبت في القضايا، وذلك عبر ما يلي:

- إعادة تقييم مدى ملاءمة الأجل الاسترشادية المحددة لعدد من القضايا، بما يضمن توافقها مع خصوصية وطبيعة الإجراءات والمساطر القانونية الخاصة بكل نوع من

القضايا، مثال ذلك منازعات السجل التجاري (8214)، كفالة الأطفال (1635) المهملين (1617)، التصريح بالإهمال (1625)، الطلاق الاتفاقي

إدراج القضايا غير المصنفة حاليا ضمن القرار، مع تحديد أجال استرشادية خاصة بها وفق طبيعتها القانونية والإجرائية، مثال ذلك الأوامر المبنية على طلب في المادة الأسرية (1151)

ترشيد توزيع القضايا داخل المحكمة وفق معايير موضوعية تضمن التوازن في العبء القضائي وتحسين وتيرة البت.

السعي إلى تعزيز المحاكم بالموارد البشرية بما يتناسب وحجم القضايا المسجلة، خاصة على مستوى أعوان التبليغ

إحداث تطبيق معلوماتي مخصص لتدبير الإنابات في مجال التبليغ، يهدف إلى تتبع الإجراءات إلكترونيا وضمان سرعة الإنجاز ودقة الأداء القضائي

حث مساعدي القضاء على تفعيل استخدام المنصات الإلكترونية لتعزيز التواصل، تسريع تبادل المعلومات، وضمان تتبع دقيق للإجراءات القضائية

السعي إلى اعتماد آلية للتواصل الإلكتروني بين المحاكم وقنصليات المملكة المغربية بالخارج لتسهيل معالجة الانتدابات الموجهة إليها وضمان سرعة تنفيذها ومتابعتها بفعالية

السعي إلى تعميم إلزامية تعيين المفوض القضائي في جميع القضايا، لضمان فاعلية عمليات التبليغ وتسريع مسار الإجراءات القضائية

حث المحاكم على مناقشة الإشكاليات والصعوبات التي تحد من حسن تنزيل الأجال الاسترشادية للبت في إطار لجنة بحث صعوبات سير العمل

السعي إلى تحفيز المكلفين بالتبليغ سواء كانوا تابعين للسلطة المحلية أم للمحكمة لضمان انخراطهم بشكل فعال في مسطرة التبليغ عن طريق التنصيب على تعويض عن التبليغ أو منح دورية يقدر مبلغها على أساس عدد التبليغات المنجزة.

وفي الختام، ينبغي التأكيد على أن تفعيل هذه التوصيات في إطار مقاربة قائمة على التحليل الإحصائي والتقييم الدوري من شأنه الإسهام في تنزيل السليم للأجال الاسترشادية، وترشيد آجال البت، وتعزيز فعالية المرفق القضائي.

قال الله تعالى: ﴿ وَمَنْ أَحْسَنُ قَوْلًا مِّمَّنْ دَعَا إِلَى اللَّهِ وَعَمِلَ صَالِحًا وَقَالَ إِنَّنِي مِنَ الْمُسْلِمِينَ ﴾ (13).

ولفظ [مَنْ] في الآية وإن ذكر بعض المفسرين أن المراد به رسول الله صلى الله عليه وسلم الذي كان غاية في الدعوة حالا ومقالا، لكن يمكن أن يعمم اللفظ وينسحب على كل من يدعو إلى الله ببصيرة ويعمل الصالحات، ويكون أسوة بفعله قبل قوله. وعلى هذا العموم نبه الإمام ابن عطية بقوله: «وهو لفظ يعم كل من دعا قديما وحديثا إلى الله تعالى وإلى طاعته من الأنبياء والمؤمنين، والمعنى: لا أحد أحسن قولاً ممن هذه حاله» (14).

اعتماد القول اللين والملاطفة في الخطاب

القول اللين والمنطق الجميل والملاطفة في الخطاب من الأسس المطلوبة في التبليغ؛ لما لها من تأثير بالغ في النفوس، والانطلاق من التشديد في الألفاظ والتجريح يتنافى مع الحكمة المطلوبة في الدعوة، قال تعالى: ﴿فَبِمَا رَحْمَةٍ مِنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَانْفَضُّوا مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ وَاسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ ﴾ (15).

والمعنى: برحمة من الله لنت لهم يا رسول الله، فكلمة [ما] زائدة بعد الباء، ولم تكف حرف الباء عن عمل الجر، عملاً بقول ابن مالك رحمه الله:

وبعد من وعن وباء زيد ما \* فلم يعق عن عمل قد علما

قال العلامة ابن عاشور في معرض بيان اللين الذي اتصف به الرسول صلى الله عليه وسلم في دعوته وتبليغه: «اللين هنا مجاز في سعة الخلق مع أمة الدعوة والمسلمين، وفي الصفح عن جفاء المشركين وإقالة العثرات، فخلق الرسول مناسب لتحقيق حصول مراد الله تعالى من إرساله، لأن الرسول يجيء بشريعة يبلغها عن الله تعالى، فكان لينه رحمة من الله بالأمة في تنفيذ شريعته بدون تساهل، وبرفق وإعانة على

تحصيلها، فذلك جعل لئنه مصاحبا لرحمة من الله أودعها الله فيه، إذ هو قد بعث للناس كافة، ولكن اختار الله أن تكون دعوته بين العرب أول شيء؛ لحكمة أرادها الله تعالى في أن يكون العرب مبلغى الشريعة للعالم» (16).

قال عز وجل لما أرسل موسى وأخاه هارون لدعوة فرعون مع ما وصل إليه من الطغيان والكبر والجحود: ﴿فَقُولَا لَهُ قَوْلًا لَّيِّنًا لَّعَلَّهُ يَتَذَكَّرُ أَوْ يَخْشَى﴾ (17).  
قال المفسرون والمعنى: قولا له قول لطيفا رقيقا؛ وذلك بأن تكون البداء معه بالرغبة قبل الرهبة لئلين بها ويستجيب، ومن ثمة قال بعض العارفين: يا رب هذا رفقك لمن عاداك، فكيف رفقك بمن والاك؟

ومن هذه النصوص ينجلي أن من الأسس المهمة في تبليغ الدين دعوة الناس بالرحمة واللين، وتقريب شعائر الدين إليهم بحكمة ويسر؛ فإن هذا أدهى للانقياد والقبول، وأما من شدد على الناس في القول، وأدخل عليهم العسر والعنت حسا أو معنى، فلا شك أنهم سينفرون من دعوته، وسينفضون من حوله تاركين ما جاء به ولو كان في نفسه صالحا مفيدا.

أسس تبليغ الدين لما ينفع المسلمين؛ مقالة بمجلة دعوة الحق، كتبها الأستاذ حدو أموني: عضو المجلس العلمي المحلي لإقليم مولاى يعقوب؛ ضمن مقالات العدد 450 بتاريخ ذو القعدة 1446 / أبريل 2025

.....  
.....

قرار محكمة النقض

رقم : 180

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف المدني رقم : 1661/1/7/2022

نزاع عقاري - بيع ملك الغير - تمسك البائع بالبطلان - أثره.

لا يجوز إطلاقا للبائع أن يتمسك ببطلان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير عملا

بمقتضىات الفصل 485 من قانون الالتزامات والعقود.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على عريضة النقض المرفوعة بتاريخ 17/02/2022 من طرف الطالب المذكورة أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ن)، الرامية إلى نقص رقم 568/2021 الصادر عن محكمة الاستئناف بسطات بتاريخ 21/09/2021 في الملف 14/2021

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها  
وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2/02/2023  
وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21/03/2023.  
وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.  
وبعد تلاوة المستشارية المقررة السيدة السعدية فنون لتقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي.  
وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية ببرشيد بتاريخ 15/11/2019 عرض فيه أنه أبرم اتفاقاً مع المدعى عليه يبيعه بمقتضاه جميع القطعة الأرضية المسماة "أرض ح. ح. ح"، مساحتها 53 و 26 آر و 35 س، الكائنة بدوار العيايطة دائرة سيدي المكي إقليم برشيد حدودها المذكورة بالمقال بثمن إجمالي قدره 640000 درهم توصل منه البائع بمبلغ 10000 درهم كعربون على أن يؤدي باقي الثمن عند كتابة العقد النهائي بعد أن يصبح الملك المذكور رسماً عقارياً في أجل لا يتعدى السنة والنصف، إلا أنه لم ينفذ

1

1/3

التزامه ملتصقاً بالحكم بالإلزام المدعى عليه بالوفاء بوعده وإنجاز رسم عقاري للبقعة الأرضية المباعة حتى يتمكن من مطالبته بإتمام البيع النهائي، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ابتداءً من تاريخ الامتناع وبعد الجواب وتمام الإجراءات صدر حكم ابتدائي بتاريخ 7/12/2020 بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعى، فصدر القرار المشار إليه بإلغاء الحكم الابتدائي والحكم على المستأنف عليه من جديد بتنفيذ التزامه الوارد بعقد الوعد بالبيع المؤرخ في

28/02/2014 وإعمال المتعين من أجل تأسيس رسم عقاري للأرض المباعة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطاعن على القرار في وسيلة النقض خرق القانون، بدعوى أن الحكم الابتدائي علل ما ذهب إليه بكون الطاعن يعتبر مدينا في حالة مطل لإخلاله بالتزامه بدون مبرر مقبول، وأن ما تمسك به من أن تأسيس رسم عقاري للأرض موضوع الوعد بالبيع يتطلب إجراءات خاصة يقوم بها المحافظ ولا تتوقف على تدخله الشخصي مردود عليه لعدم إدلائه بما يفيد قيامه بإنجاز رسم ملكية للأرض المباعة رغم التزامه بإنجازها داخل أجل ستة أشهر من تاريخ الوعد بالبيع ولا دخل للمحافظ في ذلك ولا بما يفيد تقديم طلب للمحافظ العقاري من أجل تحفيظها وهو إجراء يتوقف على إرادته حتى يثبت حسن نيته لذلك فمن حق المطلوب إجباره على الوفاء بالتزامه بعد ثبوت مطله وتحقيق التزامه تمهيدا للتحرير عقد البيع النهائي، مما يتعين معه إلغاء الحكم الابتدائي والحكم على المستأنف عليه بالوفاء بتعهدده مع المطلوب وذلك بإعمال المتعين من أجل تأسيس رسم عقاري للأرض موضوع الوعد بالبيع، في حين أنه كان ضحية نصب وتزوير من طرف المطلوب وكذا العدل (ج. ف) في إذ ان ما تم تضمينه بالإشهاد لا علاقة له بما تم الاتفاق عليه لكون الطاعن لا يملك الأرض موضوع النزاع بكاملها لأنه مجرد وارث في أرض والده الذي يعتبر بدوره مالكا على الشياخ مع إخوته بناء على رسم الشراء عدد 582 ص وتاريخ 13/11/1961، ثم إنه بالرجوع لعقد الوعد بالبيع فإنه تضمن التزامات متبادلة، وطبقا للفصل 234 من ق. ل. ع، فإن المطلوب التزم بأداء المبلغ المتبقى من الثمن بناء على العقد المذكور فإنه ليس من حقه مطالبته بتنفيذ التزامه مادام هو لم ينفذ التزامه والقرار المطعون فيه لم يجب على دفعه، ولم يناقش الوثائق المدلى بها والتي تفيد أن العقار مملوك على الشياخ مع مالكين آخرين وان تأسيس الرسم العقاري لم يسبق أن التزم به مادام أن ما تم تضمينه بالإشهاد غير صحيح مما يتعين معه الحكم بنقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 230 من ق. ل. ع فإن: "الاتفاقات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا.." وطبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 485 من نفس القانون فإنه: "لا يجوز إطلاقا للبائع أن يتمسك ببطلان البيع بحجة أن الشيء مملوك للغير"، والمحكمة لما عللت قرارها بالتعليق المنتقد ضمن الوسيلة فإنها

2

استندت عن صواب لما ثبت لها من الإشهاد العدلي المضمن بعدد 614 صحيفة 365

كناش المختلفة 42 أن الطاعن قد التزم ببيعه المطلوب جميع القطعة الأرضية المدعى فيها بثمن محدد في مبلغ 640000 درهم، أدى منه الموعد له بالبيع تسبقا قدره 10000 درهم على أن يؤدي الباقي عند كتابة العقد النهائي بعد أن يصبح الملك المذكور رسما عقاريا في أجل لا يتعدى السنة والنصف، وبأن ينجز رسم الملكية في أجل لا يتعدى الستة أشهر من تاريخ العقد، وبعد أن ثبت لها من الوثائق المعروضة عليها أن الطاعن لم ينفذ أيًا من التزاماته لا داخل الأجل المحدد ضمن الإشهاد ولا خارجه، وردت ما تمسك به الطاعن من عدم أداء جميع الثمن مادامت الدعوى لا ترمي إلى إتمام البيع وإنما إلى إلزام الطاعن بتنفيذ التزامه المضمن بالإشهاد المشار إليه، كما ردت ضمنيا ما تمسك به الطاعن من كون المدعى فيه ليس في ملكه وحده استنادا للفقرة الأخيرة من الفصل 485 من ق. ل. ع، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا صحيحا وغير خارق للقانون والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلمية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت البهية الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد سعيد رياض رئيسا والمستشارين السادة السعدية فنون مقررة، نحية يوجنان، محمد لمنور ونجوى الهواس أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتب الضبط السيد المصطفى المملكة المغربية العامري.

3

3/3

.....  
.....  
.....

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

القرار عدد : 364/2

المؤرخ في : 18/2/2026

ملف جنحي عدد

2025/2/6/27663-27662

ذوي حقوق اسامة العلوي الصوصي ضد

شركة التأمين أكسا المغرب ومن معها

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ 18/2/2026

إن الغرفة الجنائية - الهيئة الثانية -

بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين ذوي حقوق الهالك اسامة العلوي الصوصي

13

ينوب عنهم الأستاذ عبد الواحد حنيف المحامي بهيئة فاس والمقبول للترافع أمام

محكمة النقض

وبين شركة التأمين أكسا المغرب ومن معها

الطالبون

المطلوبون

364-2026-2-6

بناء على طلب النقض المقدم من طرف ذوي حقوق الهالك اسامة العلوي الصوصي بمقتضى تصريح أفضوا به بواسطة نائبيهم بتاريخ 30/04/2025 لدى كتابة ضبط محكمة الاستئناف بفاس والرامي إلى نقض القرار الصادر عن غرفة الجرح الاستئنافية بها بتاريخ 23/04/2025 في القضية عدد 1341/2606/2025 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من أداء المسؤول المدني عبد الحق الحيوني مع إحلال شركة التأمين أكسا المغرب من تعويض الفائدة المطالبين بالحق المدني حسب نسبة المسؤولية والحكم من جديد برفض الطلبات الموجهة ضدتهما وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتحميل المتهم عبد الرحيم المزكلاي كامل مسؤولية الحادثة وتخفيض التعويض المحكوم به لفائدة المطالبين بالحق المدني الى مبلغ 23905 درهم بالنسبة لوالد الهالك محمد العلوي الصوصي والى مبلغ 13905 درهم بالنسبة لوالدة الهالك فاطنة العلوي الصوصي .

إن محكمة النقض

بعد أن تلا السيد المستشار محمد رضوان التقرير المكلف به في القضية

وبعد الإنصات إلى السيد ناجم بنسامي المحامي العام في مستنتجاته

وبعد المداولة طبقا للقانون . وضم الملفين لارتباطهما

نظرا للمذكرة المدلى بها من لدن الطاعنين بواسطة نائبيهما الأستاذ عبد الواحد حنيف المحامي بهيئة فاس والمقبول للترافع أمام محكمة النقض ، والمستوفية للشروط المتطلبة وفقا للمادتين 528 و 530 من قانون المسطرة الجنائية.

في شأن وسيلة النقض الفريدة و المتخذة منعدم ارتكاز القرار على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن القرار المطعون فيه اعتمد في حيثياته في رفض التعويض المادي على كون الهالك لم يبلغ سن الثامنة عشرة سنة وقت الحادثة في حين ان الطاعنين أدليا بحجتين رسميتين لم يتم الطعن فيهما ولم يكونا محل منازعة وهما الليفي العدلي المضمن بعدد 433 المعنون بموجب تحمل عائلي يشهد شهوده بكون الهالك هو المعيل لوالديه بالإضافة الى شهادة إدارية تفيد أن والد الهالك لا يمارس أي عمل أو نشاط مدر للدخل وانه وفي ظل عدم وجود أية وثيقة أو تصريح أمام الضابطة القضائية بدحض الحجتين المستدل بهما في الملف فانه كان الزاما على المحكمة اعتمادها في الحكم بالتعويض المادي مما يبقى معه تعليل المحكمة غير سليم ويتعين نقض القرار المطعون فيه .

بناء على المادتين 365 في فقرتها الثامنة و 370 في فقرتها الثالثة من قانون المسطرة الجنائية وبمقتضاهما يجب أن يكون كل حكم أو قرار معللا من الناحيتين الواقعية والقانونية وإلا كان باطلا وينزل سوء التعليل منزلة انعدامه.

حيث عللت المحكمة المطعون في قرارها ما انتهت إليه من رفض التعويض المادي لوالدي الهالكة بقولها ان أساس التعويض المادي هو ثبوت فقد مورد العيش بالنسبة لمن كانت تجب عليه نفقة الهالك وفق نظام أحواله الشخصية أو من كان الهالك يعوله وما يثبت عوزة وحاجته للإنفاق وان كان اللفيف العدلي شهد شهوده

364-2026-2-6

2

الهالك هو المنفق على والديه فإن ذلك يتناقض مع معطيات الملف ذلك أن الهالك مزداد بتاريخ 03/06/2003 اي انه بتاريخ الحادثة 21/02/2021 لم يتم من 18 سنة كما انه وبالرجوع إلى هويته لم يرد بها ما يفيد ان كان له عمل او مال ينفق منه على نفسه وعلى والديه كما أن شهود اللفيف لم يشهدوا بعوز الاب وحاجته للإنفاق عليه .. ، والحال أن المادة 4 من ظهير 2/10/1984 إنما استوجبت لاستحقاق التعويض عن الضرر المادي من جراء وفاة المصاب في حادثة ، إثبات طالب ذلك التعويض فقده لمورد عيشه بسبب تلك الوفاة ، وهو الفقد الذي أثبتته الطاعنان بمقتضى اللفيف العدلي المدلى به في الملف والذي يشهد شهوده بأن أبوي الهالك كانا تحت كفالة ونفقة ابنتهما الهالك اسامة العلوي الصوصي وأنه كان المعيل الوحيد لهما علما أن ملاءة الذمة تبقى مفترضة الى حين اثبات العكس عملا بالمادة 188 من مدونة الأسرة ، الأمر الذي تكون معه المحكمة المطعون في قرارها لما رفضت طلب التعويض المادي للطاعنين استنادا إلى التعليل أعلاه ، تكون قد أساءت تطبيق المادة الرابعة من ظهير 2/10/1984 وجعلت قرارها مشوبا بسوء التعليل الموازي لانعدامه مما يتعين معه نقضه وابطاله بهذا الخصوص .

من أجله

قضت بنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 23/04/2025 في القضية ذات الرقم 1341/2606/2025 ، وذلك بخصوص طلب التعويض عن فقد موارد العيش للطاعنين معا ، وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد

طبقا للقانون وهي مؤلفة من هيئة أخرى ، وبرد الودیعة لمودعیها وعلی المطلوبین بالمصاریف القضائیه تستخلص طبقا للإجراءات المقررة فی قبض صوائر الدعوى الجنائیه.

وبه صدر القرار وتلی بالجلسة العلنیة المنعقدة بالتاریخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادیه بمحكمة النقض الكائنة بشارع النخیل حی الریاض بالرباط و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : سمیرة نقال رئیسة ، والمستشارین : محمد رضوان مقررا ، وطاهر طاهوری وجمال سرحان وعائشة شرقي وبحضور المحامي العام السید ناجم بنسامی الذی كان یمثل النیابة العامة وبمساعدة كاتبة الضبط السیده خدیجة بلحرار.

الرئیسة

المستشار المقرر

كاتبة الضبط

محكمة النقض

نسخة مشهود بمطابقتها للأصل الحامل لتوقيعات الرئیس والمستشار المقرر

عن رئیس كتابة الضبط

فائزة بازرا ل

3

364-2026-2-6

.....  
.....  
.....

المملكة المغربية

محكمة الإستئناف بفاس

المحكمة الابتدائية بفاس

ملف جنحي سير

أصل الحكم محفوظ بكتابة الضبط بالمحكمة

2025/2406/181

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

صدر بتاريخ 2026/134

بتاريخ 25 شوال 1447 هجرية الموافق 4/2026/

أصدرت المحكمة الابتدائية بفاس في جلستها العلنية وهي تبث في قضايا حوادث السير الجنحية الحكم الآتي نصه.

83

بين السيد وكيل الملك لدى هذه المحكمة

والمطالب بالحق المدني :

ينوب عنه الأستاذ نبيل الفايز المحامي بفاس والمتهم

والمسؤول المدني

والمدخلة في الدعوى شركة التأمين أطلنطا سند في شخص ممثليها القانوني مقرها الإجتماعي بالدار البيضاء ينوب عنها الأستاذ بنمخلوف وشركاؤه المحامون بفاس بفاس

من جهة أخرى

بناء على متابعة النيابة العامة للمتهم من أجل أفعال تجاوز السرعة المسموح بها بما يعادل أو يفوق 50 كلم في الساعة والجرح الخطأ وعدم استعمال الخوذة الواقية وهي الأفعال المنصوص عليها وعلى عقوبتها في المواد 87 ، 167 ، 168 ، 184 و 186 من ظهير 2016/8/11 .

الوقائع

بناء على ما جاء في محضر الضابطة القضائية عدد 202 م ح س وتاريخ  
6/3/2025 الصادر عن شرطة فاس والذي مفاده أنه بتاريخ 19/2/2025 على  
الساعة الثامنة ليلا تمت معاينة حادثة سير بجروح وقعت بشارع الجيش الملكي بين  
دراجة نارية من نوع هيلاند يسوقها ..... يرافقه مروان حاج مزار والراجل عزيز  
الفتتالي المهلهل وذلك في الوقت الذي كان فيه سائق الدراجة النارية قادما من جهة .  
ملتقى 16 نونبر متوجها نحو مدارة المسيرة وأثناء سيره بشارع الجيش الملكي  
اصطدم بالراجل الذي كان يعبر الطريق عرضا من اليمين إلى اليسار  
وعند الإستماع إلى الظنين من قبل الضابطة القضائية صرح في محضر قانوني  
مؤكد الوقائع أعلاه

وبناء على الوقائع أعلاه تابع السيد وكيل الملك المتهم من أجل المنسوب إليه وأحاله  
على هذه المحكمة

وبناء على مذكرة الطلبات المدنية مع إدخال الغير في الدعوى المقدمة من طرف  
المطالب بالحق المدني أعلاه والتي يلتمس فيها الحكم له بتعويض مؤقت قدره  
(5000) درهم مع عرضه على خبرة طبية وحفظ حقها في للقيام بها الدكتور عز  
العرب بنشقرن تقديم طلباتها الختامية على ضوء الخبرة 21/4/2025 والقاضي  
بعرض الضحيتين على خبرة طبية ينتدب

وبناء على وضع الخبر لتقريره في النازلة والذي حدد بمقتضاه للضحية عجزه الدائم  
في 25% والمؤقت

في 90 يوم والآلام مهمة جدا

الحكم له بتعويض إجمالي قدره (101692) درهم وبناء على مذكرة الطلبات الختامية  
المقدمة على ضوء الخبرة والتي ت يلتمس فيها المطالب بالحق المدني

وبناء على عرض القضية بعدة جلسات منها جلسة 6/4/2026 تخلف عن حضورها  
المتهم رغم الإشعار

وبناء على اعتبار القضية جاهزة للحكم أعطيت الكلمة لدفاع المطالب بالحق المدني  
الذي أكد طلباته المدنية وتناول الكلمة السيد ممثل النيابة العامة فالتمس إذانة المتهم  
وتناول الكلمة دفاع شركة التأمين فأكد مذكرته في المرافعة والتمس أساسا براءة  
المتهم وعدم الاختصاص في الطلبات المدنية واحتياطيا في حالة توزيع المسؤولية

تحميل المتهم القسط اليسير منها وبإعادة الخبرة وتطبيق مقتضيات ظهير  
2/10/1984 فقررت المحكمة حجز القضية للتأمل لجلسة 20/4/2026

وبعد التأمل طبقا للقانون

في الدعوى العمومية:

حيث تابعت النيابة العامة الظنين وفق المبين أعلاه، وحيث إنه بعد اطلاع المحكمة  
على وثائق الملف ومحتوياته خاصة محضر البحث التمهيدي وتصريحات الأطراف  
الواردة به والرسم البياني المرفق به اتضح لها أنه كان على المتهم أثناء قيادته  
لمركوبه أن يتخذ الحيطة والحذر وأن يضبط سرعته بالشكل الذي يجعله يتحكم في  
زمامه وأن لا يتجاوز السرعة المسموح بها وذلك للقيام بكل المناورات الضرورية  
لتفادي أي طارئ وبالتالي تفادي الحادث

وحيث إن المتهم لم يكن يستعمل الخوذة الواقية وهو يقود دراجته النارية وقد أكد هذا  
باعترافه أمام الضابطة القضائية وأمام السيد وكيل الملك

وحيث تبعا لذلك يتعين معه مؤاخذته من أجل المنسوب إليه

وحيث إن عدم تبصر الظنين وعدم انتباهه ومخالفته للنظم والقوانين كان السبب في  
وقوع الحادثة وإصابة الضحية بجروح تطلب علاجها مدة تفوق 30 يوما حسب  
الشهادة الطبية المضافة للملف مما يتعين معه مؤاخذته بجنحة الجرح الخطأ.

حيث إن مبلغ الكفالة وضع كضمانة للحضور

وحيث إن المتهم تخلف عن الحضور أمام المحكمة رغم الإشعار دون إبدائه لأي  
عذر مقبول مما يتعين معه مصادرة هذا المبلغ لفائدة الخزينة العامة

في الدعوى المدنية التابعة

في الشكل حيث إن الطلبات المدنية قدمت على الصفة والشكل المتطلبين قانونا فهي  
مقبولة شكلا

في الموضوع:

حيث إن إدانة المتهم يستتبع مسؤوليته مدنيا عن الأضرار اللاحقة بالغير مادامت  
العلاقة السببية بين الخطأ والضرر علاقة مباشرة طبقا لمقتضيات الفصل 78 من ق ل

ع

وحيث إن المحكمة بعد دراستها لوثائق الملف ومحتوياته خاصة الرسم البياني المرفق به اتضح لها أن خطأ

المتهم لم يكن هو السبب المباشر في وقوع الحادثة

وحيث إن المحكمة بعد أعمالها لسלטتها التقديرية وبعد موازنتها لأخطاء الطرفين اقتضى نظرها تحميل المتهم ثلثي (3/2) مسؤولية الحادث وتسجيل المسؤولية المدنية للمسمى زيد

حول التأمين والحلول حيث إن المسؤول المدني كان وقت الحادث مؤمن لدى شركة التأمين أطلنطا سند بمقتضى عقدة تأمين صالحة

وحيث إن شركة التأمين تضمن المسؤولية المدنية بمقتضى العقد المبرم بينهما طبقاً لمقتضيات ظهير 1934 مما يتعين معه إحلالها محل مؤمنها في الأداء

حول العلاقة السببية : حيث إن هذه العلاقة ثابتة بمقتضى تصريحات المتهم نفسه أثناء المعاينة والشهادة الطبية الأولية وتقرر الخبير المنتدب وكذا ممثل شركة التأمين مما يتعين معه رد هذا الدفع

حول الخبرة: حيث إن الخبرة جاءت مطابقة لما نص عليه الفصل 63 من ق م م ولما نص عليه مرسوم 14/1/1985 فإنه يتعين المصادقة عليها ورفض طلب إعادتها

حول التعويضات حيث إن هذه التعويضات يطبق عليها ظهير 2/10/1984 المتعلق بالتعويض عن الأضرار التي تتسبب فيها عربات برية ذات محرك

وحيث إن سن الضحية ..... وقت الحادث كان هو 68 سنة

وحيث إن دخل الضحية حسب المدلى به هو (164227.32) درهم

فيكون رأسماله هو 334625

وحيث إن نقطة العجز البدني الدائم على أساس الرأسمال المذكور تقل عن المبلغ الذي يمثل خمس مبلغ الأجرة الدنيا مما يتعين معه احتساب التعويض عن العجز الدائم على أساس المبلغ المذكور فتكون

التعويضات على الشكل التالي

عن العجز الدائم (334625) = 100 (83656.25) درهم

عن الآلام : ( 87035 × 10 × 100 = 8703.5) درهم

عن المصاريف الطبية : (5358) درهم حسب الثابت من خلال المدلى به

فيكون مجموع التعويض المستحق له هو (97717.75) درهم

وبعد إعمال قسط المسؤولية يصبح الصافي هو (65145.16) درهم

حول النفاذ المعجل والصائر : حيث إنه بالنظر إلى طول الإجراءات ولكون الضرر والمسؤول عنه أصبح ثابتا لدى المحكمة فإنها ارتأت شمول 50% من المبالغ المحكوم بها بالنفاذ المعجل وفقا للمادة 392 من ق م ج

وحيث يتعين جعل الصائر على النسبة

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وبمثابة الحضوري في حق المتهم وحضوريا في حق الباقي

في الدعوى العمومية بمؤاخذة المتهم من أجل المنسوب إليه ومعاقبته بغرامة نافذة قدرها (1500) درهم من أجل الجرح الخطأ وغرامة نافذة قدرها (2000) درهم من أجل تجاوز السرعة المسموح بها بما يعادل أو يفوق 50 كلم في الساعة وغرامة نافذة قدرها (300) درهم من أجل عدم استعمال الخوذة الواقية مع تحميله الصائر دون إجبار وبمصادرة مبلغ الكفالة لفائدة الخزينة العامة

في الدعوى المدنية التابعة :

في الشكل : بقبولها

في الموضوع : في المسؤولية بتحميل المتهم ثلثي (3/2) مسؤولية الحادث وتسجيل المسؤولية المدنية للمسمى زيد حليمي

في التأمين وبإحلال شركة التأمين أطلنطا سند في شخص ممثلها القانوني محله في الأداء

وبالمصادقة على خبرة الدكتور عز العرب بنشقرن

وبأداء المسؤول المدني وبنفس الحلول أعلاه لفائدة المطالب بالحق المدني :

مبلغ (65145.16) درهم

تعويضاً مدنياً صافياً عن مجموع الأضرار اللاحقة به من جراء الحادث الواقع له بتاريخ 19/2/2025 والكل مع شمول 50% بالنفاذ المعجل مع الفوائد القانونية من تاريخ الحكم وبجعل الصائر على النسبة

وبرفض باقي الطلب

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت الهيئة مكونة من السادة .

نسخة الحكم طبق الأصل

السيدة لطيفة لحو رئيساً

بحضور السيدة سعيذة الرطب ممثل النيابة العامة

بمساعدة السيد إبراهيم الجنائي كاتباً للضبط

الرئيس

.....  
.....

قرار محكمة النقض

رقم : 364/9

الصادر بتاريخ 03 مارس 2021

في الملف الجنائي رقم 15359/6/9/2020

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناءً على طلب النقض المرفوع من المسمى (ص.ع) بمقتضى ثلاث تصاريح أفضى بأولها وثانيهما بواسطة دفاعه لدى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 13 و 17 مارس 2020 وبثالثها شخصياً لدى مدير السجن المحلي بنفس المدينة بتاريخ 19 مارس 2020، الرامي إلى نقض القرار الصادر عن غرفة الجنايات الاستئنافية بالمحكمة المذكورة بتاريخ عاشر مارس 2020 في القضية ذات العدد 28/2612/2020 ، القاضي بتأييد القرار المستأنف المحكوم عليه بمقتضاه من أجل جنائتي تكوين عصابة إجرامية والسرقة بالسلاح بعشر سنوات سجناً.

إن محكمة النقض

بعد أن تلا المستشار السيد عبد الواحد الراوي التقرير المكلف به في القضية.

وبعد الإنصات إلى المحامي العام السيد محمد الحيمر في مستنتاجاته.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

المملكة المغربية

في الشكل

حيث إن طالب النقض كان يوجد رهن الاعتقال خلال الأجل المضروب لطلب النقض، فهو معفى بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 530 من قانون المسطرة الجنائية من الإيداع المقرر بالفقرة الأولى من نفس المادة.

وحيث إنه أدلى بمذكرة لبيان أوجه الطعن بالنقض بإمضاء الأستاذ (م.ص) المحامي بهيئة القنيطرة، والمقبول للترافع أمام محكمة النقض.

وحيث كان الطلب موافقاً لما يقتضيه القانون، فهو مقبول.

وفي الموضوع

في شأن وسيلتي النقض، مجتمعتين، والمتخذتين في مجموعهما من انعدام التعليل ومن خرق مقتضيات الفصلين 293 و 507 من القانون الجنائي، ذلك أن الطاعن يعيب على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عدم جوابها على العديد من الدفوع التي تقدم بها ومنها استدعاء المشتكي الذي أدلى بإشهاد ضمن به أن الطاعن لم يعرضه للسرقة، واستدعاء الشهود والجواب على الدفع المتعلق بشهادة أولئك المستمع إليهم في التحقيق الإعدادي بأن الأمر تعلق فقط بالضرب والجرح والسكر ولم تكن هناك سرقة، كما يعيب عليها عدم الإشارة في تعليلها إلى أية وسيلة إثبات معتمدة في تكوين قناعتها ولا سبب استبعادها لوسائل دفاعه، وإدانتها له من أجل جنائية تكوين عصابة إجرامية رغم عدم وجود اتفاق بينه وبين باقي المحكوم عليهم معه على اقتراف السرقة، ثم إنه كان عليها الاستماع إلى الشهود الإضافيين الذين أدلى لها بأسمائهم لإثبات عدم ارتكابه السرقة ولا حتى نية ارتكابها والقرار المطعون فيه بصدوره على النحو المذكور لم يجعل لما قضى به أساساً من القانون، مما يجعله ناقص التعليل الموازي لانعدامه وهو ما يعرضه للنقض والإبطال.

لكن حيث من جهة أولى، فإن ما أثاره الطاعن إنما يتعلق بأوجه دفاعه الموضوعي ولا يشكل دفعا من قبيل ما هو منصوص عليه في المادة 323 من قانون المسطرة الجنائية حتى تكون المحكمة ملزمة بالرد عليه، ومن جهة ثانية، فإنه لما كان إثبات الجرائم يمكن أن يتم بأية وسيلة من وسائل الإثبات ما عدا في الأحوال التي يقضي القانون فيها بخلاف ذلك، ويحكم القاضي حسب اقتناعه الصميم - طبقا لما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 286 من قانون المسطرة الجنائية، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، لما أدانت الطاعن من أجل المنسوب إليه معتمدة في ذلك على اعترافه التمهيدي - المنسجم مع الاعتراف التمهيدي لباقي المحكوم عليهما معه على ذمة نفس القضية (إ.هـ) و (إ.ب) - بأنهم اتفقوا ومعهم شخص آخر، على اعتراف سرقة في حق الضحية (ع.ط)، وبأن المتهم (ب) ارتقى على سيارة الضحية وأجبره على التوقف وأدخل يده فيها واستولى على هاتف، فيما أصاب الطاعن الضحية بواسطة سكين وعصا وقام المتهم (إ.هـ) بإحكام قبضته، هذا الاعتراف الذي بعد تقييمها له بحكم ما تستقل به من سلطة في تقدير ما يعرض عليها من وسائل إثبات، تكونت لديها القناعة الكافية بارتكاب الطاعن للمنسوب إليه، بعدما أبرزت عناصرها القانونية، وأمام قوة الدليل المعتمد لم تكن المحكمة في حاجة إلى ما سواه، الأمر الذي لم يخرق معه قرارها أي مقتضى قانوني وكان معللا تعليلا كافيا وتبقى الوسيلتان على غير أساس.

وحيث إن القرار المطعون فيه سالم من كل عيب شكلي، وأن الأحداث التي صرحت المحكمة بثبوتها بما لها من سلطان ينطبق عليها الوصف القانوني المأخوذ به كما أنها تبرر العقوبة المحكوم بها.

لهذه الأسباب

قضت برفض الطلب المرفوع من المسمى (ص.ع) ضد القرار الصادر عن غرفة الجنايات الاستئنافية بمحكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ عاشر مارس 2020 في القضية ذات العدد 28/2612/2020، وحكمت على صاحبه بالمصاريف تستخلص طبق الإجراءات المقررة في قبض مصاريف الدعاوى الجنائية، مع تحديد الإجماع في أدنى أمده القانوني.

الجريدة الرسمية عدد 5712 - 30 صفر 1430 (26) فبراير 009z

ظهير شريف رقم 1.09.39 صادر في 22 من صفر 1430 (18) فبراير (2009)  
بتنفيذ القانون رقم 07.09 الرامي إلى تعديل الفصل 5 من الظهير الشريف رقم  
1.58.376 الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15) نوفمبر (1958) بتنظيم حق  
تأسيس الجمعيات كما تم تغييره وتتميمه.

الحمد لله وحده.

الطابع الشريف - بداخله :

محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وأبيه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و 58 منه

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 07.09 الرامي  
إلى تعديل الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر في 3 جمادى  
الأولى 1378 (15) نوفمبر (1958) بتنظيم حق

الجريدة الرسمية عدد 5712 - 30 صفر 1430 (26) فبراير 2009

تأسيس الجمعيات كما تم تغييره وتتميمه، كما وافق عليه مجلس النواب  
ومجلس المستشارين.

وحرر بفاس في 22 من صفر 1430 (18) فبراير (2009).

وقعه بالعطف :

الوزير الأول

الإمضاء : عباس الفاسي.

## قانون رقم 07.09

يرمي إلى تعديل الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.58.376

الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15) نوفمبر (1958)

بتنظيم حق تأسيس الجمعيات كما تم تغييره وتتميمه

مادة فريدة

يغير ويتم الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.58.376 الصادر في 3 جمادى الأولى 1378 (15) نوفمبر (1958) بتنظيم حق تأسيس الجمعيات كما تم تغييره وتتميمه كالتالي :

الفصل 5 :

يجب أن تقدم كل جمعية تصريحا

وعند استيفاء التصريح

ويتضمن التصريح ما يلي :

- اسم الجمعية وأهدافها :

لائحة بالأسماء الشخصية

- الصفة التي يمثلونها

- صوراً من بطائهم الوطنية أو بطائق الإقامة بالنسبة للأجانب :

- مقر الجمعية :

- عدد ومقار ما أحدثته الجمعية من فروع

يمكن للسلطات العمومية التي تتلقى التصريح بتأسيس الجمعيات إجراء الأبحاث والحصول على البطاقة رقم 2 من السجل العدلي للمعنيين بالأمر.

وتضاف إلى التصريح المشار إليه في الفقرة الأولى من هذا الفصل القوانين الأساسية

(الباقي لا تغيير فيه.)

قرار محكمة النقض

رقم 93/5

09/02/2021 الصادر بتاريخ

في الملف المدني رقم 1277/1/5/2019

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 01/10/2018 من طرف الطالب المذكور  
أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع. م.ت) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف  
بالجديدة عدد 1103 الصادر بتاريخ

1726/1202/2015 23/05/2016 في الملف عدد

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 19/01/2021

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/02/2021.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة بهيجة الإمام والاستماع إلى  
ملاحظات

المحامي العام السيد نجيب بركات

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، ادعاء طالب النقض أنه  
تعرض بتاريخ 10/05/2013 لحادثة سير عندما كان يسوق سيارته من نوع بوجو  
205 المسجلة تحت عدد (...) تسببت فيها شركة (ل) للهندسة المدنية لتعبيد الطرق

التي كانت تقوم بتعبيد الطريق وإصلاحها وتوسيعها وذلك بعدم وضع علامات التشوير والأشغال الجارية أو وضع مصابيح الإنارة فيها، كما أنها تركت بها كمية هائلة من الحصى تسببت في انزلاق وقلب العربات بشكل مفاجئ بالإضافة إلى بعض الحفر وكميات من الأحجار، وأن الحادثة خلفت له أضراراً جسمانية وخسائر مادية بسيارته والتمس الحكم لفائدته بالتعويض عن الأضرار البدنية والخسائر المادية اللاحقة بسيارته. كما تقدم بمقال إدخال شركة التأمين (ز) في الدعوى. وبعد إجراء خبرة طبية على الضحية بواسطة الدكتورة (ث.ع) وأخرى تقنية بواسطة الخبير (ع.ل.ت) وتمام المناقشة قضى الحكم الابتدائي بتحميل شركة (ل) للهندسة المدنية لتعويض الطرق ثلاثة أرباع مسؤولية الحادثة وترك الربع على المدعي - الطالب - وبأدائها لفائدة هذا الأخير ومحلها مؤمنتها تعويضاً عن الأضرار البدنية قدره 67537,53 درهم ومبلغ

1

26250 درهما عن الخسائر المادية. استأنفته شركة التأمين (ز) استئنفاً أصلياً واستأنفه الطالب استئنفاً فرعياً فصدر القرار الاستئنافي بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي وبتأييد الحكم المستأنف وهو موضوع الطعن بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار في الوسيلة الثانية عدم تطبيق مقتضيات الفقرة "ج" من المادة 10 من ظهير 02/10/1984 بشكل سليم، ذلك أن الخبرة الطبية قد حددت التشويه الجسماني في 5/7 أي على جانب من الأهمية، وأن هذا التشويه الجسماني له آثار سيئة على حياته المهنية، وأن الفقرة "ج" من المادة 10 أعلاه تنص بشكل صريح على أنه إذا كان التشويه الجسماني على جانب من الأهمية وله آثار سيئة على حياة المصاب المهنية فإن التعويض على ذلك يحسب على أساس 25% من الرأسمال المعتمد وليس 5 كما ذهب إلى ذلك الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي رغم توضيح العارض ذلك في مذكرته التعقيبية في المرحلة الابتدائية وفي مقال استئنافه الفرعي، وباعتبار أن المسؤولية تقع كاملة على المطلوبة واستناداً للفقرة ج من المادة 10 أعلاه فإن التعويضات المستحقة له هي كما يلي:

عن العجز الجزئي الدائم 72450 درهم.

عن الألم الجسماني : 4662,55 درهم.

عن التشويه الجمالي: 64687,50 درهم.

عن الخسائر اللاحقة بالسيارة : 35000 درهم ليكون المجموع هو 176800,05 درهم خلافا لما حددته محكمة الاستئناف بتأييدها للحكم الابتدائي القاضي بما مجموعه 93787,53 درهم فخرقت بذلك المادة 10 المذكورة وجانبت الصواب، وأنه يستحق التعويض عن التشويه الجسماني بحسب 25% من الرأسمال المعتمد المقابل لسنة ودخله السنوي وليس 5% مما يتعين معه نقض القرار.

لكن، حيث إنه وخلافا لما أثير ، فإن الخبرة الطبية المعتمدة في احتساب التعويضات لم تربط الضرر المهني بتشويه الخلقة والمحكمة لما عوضت الطالب عن تشويه الخلقة بنسبة 5% من الرأسمال المعتمد كان قرارها مطابقا للقانون والوسيلة بدون أساس.

ويعيب عليه في الوسيلة الأولى تشطير مسؤولية الحادثة دون أساس واقعي صحيح وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة الابتدائية وكذا محكمة الاستئناف ذهبا إلى تحميل العارض ربع مسؤولية الحادثة التي تعرض لها بتاريخ 10/05/2013 وابقاء ثلاثة أرباعها على عاتق المطلوبة شركة الأشغال (ل) والحال أن المحكمة يجب أن تؤسس سلطتها التقديرية وهي تنظر في المسؤولية على أسس واقعية صحيحة وأن تعلق قضاءها تعليلا صحيحا قبل القول بتشطيرها أو عدم تشطيرها، الأمر الذي لم تقم به رغم توضيح العارض ذلك من خلال المقالين الابتدائي والاستئنافي وأن سنده في القول بتحميل المطلوبة كامل المسؤولية هو الواقع والظروف التي وقعت فيها الحادثة وأن السبب الرئيسي في وقوعها

2

هو التقصير الكامل للمطلوبة شركة الأشغال بعدم وضعها علامات أو إشارات تشير إلى أن الطريق لازالت بها أشغال لم تتم بعد، كما أنه عندما غادر عمالها المكان تركوا على الطريق كميات مهمة من الحصى وتسبب انزلاقا للعجلات، وهذا ما وقع فعلا لسيارة العارض رغم أنه فعل كل ما في وسعه من تحكم ومناورة لتفادي انقلابها وخروجها عن السيطرة، ولا يتحمل بالتالي أي جزء من المسؤولية مما يتعين معه نقض القرار

حقا حيث صح ما أثير، ذلك أن محكمة الاستئناف عللت قرارها: أنه بالرجوع إلى محضر الضابطة القضائية والرسم البياني المرفق به تبين على أن سبب الحادثة يعود إلى شركة تعبئة الطرق والتي تركت أكواما من الحصى من دون إشعار مستعملي الطريق بعلامات التشوير ..... وأيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من تشطير مسؤولية الحادثة بين الطرفين دون أن تبين الأخطاء الثابتة في حق الطالب المبررة

لتحميله قسطاً منها، فجاء قرارها غير مرتكز على أساس من القانون ومعللاً تعليلاً ناقصاً، ويتعين معه نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقاً للقانون.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه فيما قضى به بخصوص مسؤولية الحادثة وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها وهي متكونة من هيئة أخرى وبرفض الطلب في الباقي وتحميل المطلوبتين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد الناظفي اليوسفي رئيساً والمستشارين السادة بهيجة الإمام مقررة ولطيفة أهضمون ونجاة مسعودي وعمر الحمداوي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نجيب بركات وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نجاة مروان.

3

.....  
.....  
.....  
.....  
sajplus.com

المنصة القانونية

شهادة شكر وتقدير

للأستاذ مصطفى علاوي المستشار بمحكمة الاستئناف بفاس

لمشاركاتكم الفعالة و المتميزة

في إغناء محتوى المنصة القانونية بالعديد من كتبكم و عرفاناً منا بإنجازاتكم الكبيرة  
وعطائكم اللامحدود، متمنين لكم مزيداً من الإبداع والتميز.

.....  
.....

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

+ХИЛЕ+ |

ИСУОЕӨ

ОГРЕС. ХИЙ. | НӨ.Е+ Н.ЖОХ.+

المديرية العامة للشؤون القضائية

## قطب القضاء الجنائي

### شعبة نجاعة القضاء الجنائي

#### النشرة الإحصائية الشهرية لنجاعة القضاء الجنائي

- الفترة الممتدة من فاتح يناير إلى متم ماء 2026 -

#### النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائي - ماء 2026

#### أولا - المؤشر المختلط لنجاعة القضاء الجنائي

في إطار تنزيل اختصاصاته ذات الصلة بتتبع العمل القضائي في المجال الجنائي بالمحاكم واتخاذ الإجراءات المناسبة لتحسينه وتأطيره من أجل الرفع من النجاعة القضائية، ولا سيما تتبع المؤشرات المرتبطة بتصريف القضايا وتدبير الزمن القضائي، وفي إطار إغناء دليل مؤشرات النجاعة القضائية، وضع قطب القضاء الجنائي المؤشر المختلط لنجاعة القضاء الجنائي والذي تم اعتماده كأداة تقييم مركبة تمكن من إعطاء نظرة عامة وملخصة حول مستوى أداء المحاكم.

ويتم التوصل لهذا المؤشر باحتساب مؤشر المحكوم من الرائج دون احتساب قضايا الرادار الثابت ومؤشر المحكوم داخل الأجال الاسترشادية دون احتساب قضايا الرادار الثابت)، ويهدف إلى تقديم قراءة أكثر توازنا وشمولية للأداء القضائي، من خلال الجمع بين بعد تصريف القضايا وبعد احترام الزمن القضائي، كما يتميز

المؤشر المختلط بقدرته على تجاوز محدودية الاعتماد على مؤشر واحد وكذا بإمكانية تحويله لاسلم يتم تنقيط المحاكم حسب درجاته.

وفي هذا السياق، قام قطب القضاء الجنائي باستخراج المعطيات المتعلقة بوضعية محاكم الاستئناف والمحاكم الابتدائية استنادا لهذا المؤشر خلال الفترة الممتدة من 01 يناير 2026 إلى 31 ماي 2026، وذلك بالاعتماد على البيانات المضمنة بنظام ساج

2

وفيما يلي جداول تفصيلية توضح ترتيب محاكم الاستئناف والمحاكم الابتدائية وفق المؤشر المختلط لنجاعة القضاء الجنائي خلال الفترة الممتدة من فاتح يناير إلى متم ماي 2026.

ثانيا - نجاعة القضاء الجنائي في أرقام

تندرج حصيلة مؤشرات النجاعة القضائية في المادة الزجرية خلال الفترة الممتدة من فاتحيناير إلى متم شهر ماي 2026 في إطار ما دأب عليه قطب القضاء الجنائي من تتبع منتظم لمؤشرات أداء المحاكم وقياس منحى تطورها في تحقيق أهداف النجاعة القضائية المحددة برسم سنة 2026.

ويشكل هذا التتبع آلية أساسية لرصد دينامية سير العدالة الزجرية، وتقييم أداء المحاكم على ضوء الأهداف المحددة لها، ويعتمد هذا المسار على تحليل المعطيات الكمية والزمنية المستخرجة من النظام المعلوماتي ساج 2، من خلال مؤشرات محورية تضم نسبة المحكوم من المسجل، ونسبة المحكوم من الرائج، ونسبة المحكوم داخل الأجل الاسترشادي، إضافة إلى معدل أمد البت في القضايا الزجرية.

ا على مستوى نسبة المحكوم من المسجل

تكتسي الأحكام القضائية في

المادة الجزرية أهمية خاصة

باعتبارها المؤشر العملي الذي يعكس

قدرة المحاكم على تصريف القضايا

المسجلة لديها، والرفع من وتيرة البت داخل آجال معقولة، بما يساهم في تعزيز  
النجاعة القضائية وتحسين مردودية العدالة الجنائية. ومن هذا

المنطلق، يشكل مؤشر نسبة المحكوم من المسجل أحد المؤشرات الأساسية لقياس  
مدى تقدم المحاكم في تحقيق الأهداف المحددة لها برسم 2026 سنة

وفي هذا الإطار، تبين المعطيات المستخرجة إلى متم شهر ماي 2026 أن نسبة  
المحكوم من المسجل بلغت %86,55 على مستوى محاكم الاستئناف، مقارنة مع نسبة  
مستهدفة عند متم سنة 2026 حددت في %112,19، فيما سجلت المحاكم الابتدائية  
نسبة %88.31 مقارنة مع نسبة مستهدفة

النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائى - ماء 2026

حددت في 108,98%. أما بالنسبة للمراكز القضائية، فقد بلغت النسبة المحققة 71,41%، مقابل

نسبة مستهدفة قدرها 116,72%.

... على مستوى نسبة المحكوم من الراج

بلغ مؤشر المحكوم من الراج، على مستوى محاكم الاستئناف نسبة 58,70%، في حين سجلت المحاكم الابتدائية نسبة 64,48%. أما على صعيد المراكز القضائية، فقد بلغت هذه النسبة 52,76%.

|||. على مستوى نسبة المحكوم داخل الأجل الاسترشادي

يظهر من خلال معطيات مؤشر نسبة المحكوم داخل الأجل الاسترشادي إلى متم ماي 2026 أن النتائج المسجلة تظل قريبة نسبيا من الأهداف المحددة، حيث بلغت هذه النسبة على مستوى محاكم الاستئناف 74,29% مقابل هدف محدد في 80,00% عند متم السنة، فيما سجلت المحاكم الابتدائية نسبة 75,59% مقابل هدف محدد في 85,00%. أما على صعيد المراكز القضائية، فقد

8

النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائى - ماء 2026

بلغت النسبة المحققة 74,18% مقابل نسبة مستهدفة في حدود 80,00% ، مع الإشارة إلى أن هذه النسبة استقرت متم سنة 2025 في 70,81% بمحاكم الاستئناف و 77.67% بالمحاكم الابتدائية و 68,57% بالمراكز القضائية

أعلى مستوى معدل أمد البت في القضايا

بلغ معدل أمد البت في القضايا إلى متم ماي 2026، على مستوى محاكم الاستئناف، 88 يوماً، فيما بلغ على مستوى المحاكم الابتدائية 64 يوماً، بينما استقر هذا المعدل عند 50 يوماً بالمراكز القضائية. مع الإشارة إلى أن هذا المؤشر استقر متم سنة 2025 في 101 يوماً بمحاكم الاستئناف و 63 يوماً بالمحاكم الابتدائية و 59 يوماً بالمراكز القضائية.

9

النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائي - ماء 2026

خامساً: خلاصات تقييم مؤشرات نجاعة القضاء الجنائي

أولاً: على مستوى محاكم الاستئناف

على مستوى مؤشر المحكوم من المسجل، سجلت محاكم الاستئناف، إلى متم ماي 2026 نسبة أداء بلغت 86,55 ، مقابل نسبة مستهدفة لسنة 2026 حددت في 112,19% ، وقد تصدرت محكمة الاستئناف بمراكز قائمة الأعلى أداء بنسبة 121,57% مقابل نسبة مستهدفة بلغت 115,58%، تليها محكمة الاستئناف بالقنيطرة

بنسبة 119,33% مقابل 120,80% ، ثم محكمة الاستئناف بورزازات بنسبة  
97,68 111,85 مقابل

في المقابل، سجلت أدنى النسب في نفس المؤشر بمحكمة الاستئناف بأسفي بنسبة  
61,46% مقابل نسبة مستهدفة حددت في 105,65% ، ومحكمة الاستئناف بكلميم  
بنسبة 63,16% مقابل نسبة مستهدفة قدرها 104,94% ، ثم محكمة الاستئناف ببني  
ملال بنسبة 64,69% مقابل نسبة مستهدفة قدرها 112,40%.

وعلى مستوى مؤشر المحكوم من الرائج، بلغت النسبة الإجمالية بمحاكم الاستئناف  
58,70% إلى متم ماي 2026 وسجلت أعلى النسب بمحكمة الاستئناف بالجديدة  
بنسبة 72,84%، تليها محكمة الاستئناف بفاس بنسبة 72,24% ، ثم محكمة الاستئناف  
بالحسيمة بنسبة 68,54%.

أما أدنى النسب في مؤشر المحكوم من الرائج، فسجلتها محكمة الاستئناف ببني ملال  
بنسبة 44,03% ، تليها محكمة الاستئناف بالرباط بنسبة 47,39%، ثم محكمة  
الاستئناف بتطوان بنسبة 47,85%.

بلغت النسبة الإجمالية للأحكام الصادرة داخل الأجل الاسترشادي، إلى متم ماي  
2026 بمحاكم الاستئناف 74,29%، مقابل نسبة متوخاة لسنة 2026 محددة في  
80,00%. وقد تصدرت محكمة الاستئناف بالحسيمة قائمة الأعلى أداء بنسبة  
93,59% مقابل نسبة متوخاة بلغت 93,28%، تليها محكمة الاستئناف بفاس بنسبة  
92,52% مقابل 89.32% ، ثم محكمة الاستئناف بالرشيديية بنسبة 89,88% مقابل  
88,69%.

في المقابل، سجلت أدنى النسب في نفس المؤشر بكل من محكمة الاستئناف بالرباط  
بنسبة 58,29% مقابل نسبة متوخاة بلغت 75,53%، ومحكمة الاستئناف بمراكش

بنسبة 58,87% مقابل 68,83 75,86%، ثم محكمة الاستئناف بتطوان بنسبة  
61,55% مقابل

38

النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائى - ماء 2026

يتبين من استقراء المعطيات المتعلقة بمعدل أمد البت في القضايا بمحاكم الاستئناف إلى مام 2026 وجود تفاوت ملحوظ بين المحاكم، حيث تراوح معدل أمد البت بين 34 يوما كأدى مدة مسجلة بمحكمة الاستئناف بالحسيمة، و 167 يوما كأعلى مدة مسجلة بمحكمة الاستئناف بالرباط، تليها محكمة الاستئناف بتطوان بـ 134 يوما، ثم محكمة الاستئناف بالقنيطرة بـ 132 يوما، ومحكمة الاستئناف ببني ملال بـ 118 يوما، ومحكمة الاستئناف بمراكش بـ 111 يوما.

في المقابل، سجلت أقصر آجال البت بكل من محكمة الاستئناف بالحسيمة بـ 34 يوما، تليها محكمة الاستئناف بفاس بـ 37 يوما، ثم محكمة الاستئناف بالجديدة بـ 39 يوما، ومحكمة الاستئناف بالعيون بـ 41 يوما، ومحكمة الاستئناف بكلميم بـ 43 يوما.

ثانيا: على مستوى المحاكم الابتدائية

على مستوى مؤشر المحكوم من المسجل، سجلت المحاكم الابتدائية إلى مام 2026 نسبة أداء بلغت 88,31 ، مقابل نسبة متوخاة لسنة 2026 محددة في 108,98%، حيث سجلت أعلى نسب الأداء في مؤشر المحكوم من المسجل بكل من المحكمة الابتدائية بتازة بنسبة 158,32% مقابل نسبة مستهدفة بلغت 122,66% ، تلتها المحكمة الابتدائية بتطوان بنسبة 142,64% مقابل 124,52%، ثم المحكمة الابتدائية بالقصر الكبير بنسبة 130,78% مقابل 120,57%.

في المقابل، سجلت أدنى النسب في نفس المؤشر بكل من المحكمة الابتدائية بقصبة تادلة بنسبة 62,34% مقابل نسبة مستهدفة بلغت 107,53% ، تلتها المحكمة الابتدائية بسيدي بنور بنسبة 102,45 67,01% مقابل 105,65%، ثم المحكمة الابتدائية بتارجيست بنسبة 67,40% مقابل

وعلى مستوى مؤشر المحكوم من الرائج، بلغت النسبة الإجمالية بالمحاكم الابتدائية 64,48%. وسجلت أعلى النسب بكل من المحكمة الابتدائية ببوجدور بنسبة 84,07%، تلتها المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بنسبة 83,51 ، ثم المحكمة الابتدائية لفجيج ببوعرفة بنسبة 83,17%. أما أدنى النسب في مؤشر المحكوم من الرائج، فسجلتها المحكمة الابتدائية بمكناس بنسبة 38,44% ، تلتها المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بنسبة 39,74% ، ثم المحكمة الابتدائية بسوق الأربعاء بنسبة 43,42%.

بلغت النسبة الإجمالية للأحكام الصادرة داخل الأجل الاسترشادي، إلى متم ماي 2026 بالمحاكم الابتدائية 75,59%، مقابل نسبة مستهدفة برسم سنة 2026 محددة في 85,00%. وقد تصدرت

39

النشرة الشهرية لنجاعة القضاء الجنائى - ماء 2026

المحكمة الابتدائية لفجيج ببوعرفة قائمة الأعلى أداء بنسبة 99,31% مقابل نسبة مستهدفة حددت في 98,85%، تلتها المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بنسبة 96,41% مقابل 96,61% ، ثم المحكمة الابتدائية بالداخلة بنسبة 93,90% مقابل 94,72%

في المقابل، سجلت أدنى النسب في نفس المؤشر بكل من المحكمة الابتدائية بسوق الأربعاء بنسبة 39,06% مقابل نسبة مستهدفة بلغت 76,14%، تلتها المحكمة الابتدائية بالقصر الكبير بنسبة 69,53 41,51% مقابل 77,84%، ثم المحكمة الابتدائية بتطوان بنسبة 43,49% مقابل

يتبين من المعطيات المتعلقة بمعدل أمد البت بالمحاكم الابتدائية إلى متم ماي 2026 وجود تفاوت واضح بين المحاكم، حيث سجلت أعلى آجال البت بكل من المحكمة الابتدائية بتطوان بـ 205 أيام تليها المحكمة الابتدائية بمكناس بـ 162 يوماً، ثم المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بـ 158 يوماً.

في المقابل، سجلت أدنى معدلات آجال البت بكل من المحكمة الابتدائية لفجيج ببوعرفة بـ 13

يوماً، تليها المحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بـ 14 يوماً، ثم المحكمة الابتدائية بالسمارة بـ 15 يوماً، فالمحكمة الابتدائية بالصويرة بـ 18 يوماً.

40

قرار محكمة النقض

2/466

23/07/2014 الصادر بتاريخ

في الملف الشرعي رقم 925/2/2/2023

الأصل في الإنسان كمال الأهلية، والإصابة بأحد عوارضها لا تثبت إلا بحكم التحجير.

لا مجال لاحتجاج المتصدق بحالة العجز عن الإنفاق على نفسه المنصوص عليها بمقتضى المادة 283 من مدونة الحقوق العينية المتعلقة بأحكام الاعتصار في الهبة، طالما أنه لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا طبقا للمادة 291 من نفس المدونة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، أن المدعين (ك بن ع) و(ك.م) قدما مقالا افتتاحيا بتاريخ 09/12/2021 وآخر إصلاحيا بتاريخ 23/02/2022 في اسمهما بالإضافة إلى المدعي (ع.ك بن م) (المتصدق) أمام المحكمة الابتدائية بابن سليمان، عرضوا فيه أن المدعي الثالث (أي ع.ك) الذي هو والد المدعين الأول والثاني يعاني من مرض فقدان الذاكرة والخرف وقام بالتصدق بتاريخ 19/09/2021 على زوجته المدعى عليها (ح.ب) بالرسم العقاري عدد (5...) بمقتضى رسم الصدقة المضمن تحت عدد 97 كناش الأملاك عدد 193، والتمسوا الحكم بإبطاله والتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد (...). والأمر تمهيديا بإجراء بحث وخبرة طبية على المدعي الثالث. وأرفقوا مقالهم بصورة لرسم الصدقة عدد 97 وشهادة طبية للدكتور (ح.ح) وشهادة الملكية للرسم العقاري عدد (5...). وأجابت المدعى عليها بمذكرة مؤرخة في 01/03/2022 أنه لا يعقل أن يكون المتصدق وقت إنجاز الصدقة فاقد الإدراك ثم يتقدم بعد ذلك بمقال إصلاحي بواسطة نائبه يطالب بإبطال رسم الصدقة، وأن الشهادة الطبية المستند إليها تؤكد فقط كونه يعاني اكتئابا وبالتالي فإن تصرفاته تبقى صحيحة إذ أنه قام بعد زيارته للطبيب بتاريخ 21/12/2006 بمجموعة من التصرفات القانونية من بينها بيع هكتار ونصف في الملك المسمى "ح.غ" بتاريخ 28/01/2002 للسيد (ب) كما تصدق ب 2500 متر مربع بنفس الرسم العقاري على ابنه ( بن ع.ك) بتاريخ 09/06/2017، وأن رسم الصدقة يعتبر وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور طبقا للفصل 419 من قانون الالتزامات والعقود ولا يكفي الدفع بفقدان الذاكرة لأن المتصدق حضر لدى العدلين وأشهدهما على الصدقة، وأنه عملا بمقتضيات المادة 291 من مدونة الحقوق العينية لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا، والتمست رفض الطلب. وبعد انتهاء الإجراءات، قضت المحكمة بتاريخ 06/04/2022 في الملف عدد 15/2022

يقبول الطلب المقدم من طرف (ع.ك) وبعدم قبول طلب باقي الأطراف شكلا وبرفضه موضوعا.

فاستأنفه المدعي (ع.ك بن م) ، وأيدته محكمة الاستئناف، بقرارها ذي المراجع أعلاه، والمطعون فيه بالنقض من طرف الطالب بمقال من وسيلتين أجابت عنه المطلوبة بمذكرة بواسطة نائبها التمسست فيها رفض الطلب.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الثانية بخرق مقتضيات الفصل 55 وما يليه من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، وخرق القواعد الفقهية المتعلقة بالصدقة وعدم الرد على مستنتجات مثارة بصفة نظامية وعدم الرد على طلب إجراء بحث وخبرة وخرق حقوق الدفاع، ذلك أن المحكمة مصدرته درته . قضت بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلب إبطال عقد الصدقة بعلّة أن الاحتجاج على الغير بفقدان العقل وانعدام الأهلية يحتاج إلى حكم بالتحجير على المعني وثبوت تقديم مقدم عليه طبقا للمواد 220 إلى 224 من مدونة الأسرة، وأن الارتكاز على شهادة طبية لا يمكن أن تدحض ما ورد في عقد الصدقة الذي أشار إلى أتميته عند تلقي الشهادة وهي شهادة رسمية منتجة لآثارها. إلا أن هذا التعليل مجانب للصواب وفيه خرق لمقتضيات الفصل 55 وما يليه من قانون المسطرة المدنية الذي فتح المجال أمام المحكمة لاتخاذ كل إجراءات التحقيق للوقوف على الحقيقة والتأكد من السلامة الصحية للطاعن ومدى أهليته للتبرع بصرف النظر عن وجود حكم بالتحجير عليه من عدمه، وأن المشرع أجاز للمحكمة إمكانية اللجوء إلى الأمر بإجراء خبرة أو أي إجراء آخر من إجراءات التحقيق سواء بناء على طلب الأطراف أو بصفة تلقائية، وأنه أدلى خلال المرحلة الابتدائية بشهادة طبية مؤرخة في 03/01/2022 صادرة عن الدكتور (ج.ح) تفيد متابعته العلاج من أجل مرض الرعاش ومعاناته من الاكتئاب الحاد، إلا أن المحكمة لم تعتبر هذه الشهادة كافية لإثبات مدى خطورة المرض الذي يعاني منه ومدى تأثيره على أهليته وقدراته العقلية واستبعدتها كحجة في الإثبات معتمدة على رسم الصدقة وما ورد فيه من أتمية المتصدق، والحال أن شهادة العدلين بالأتمية إنما تنصرف إلى ظاهر حال

المتصدق، وأن فقدان الذاكرة وانعدام الإدراك والتمييز وغيرهما من الأمراض العقلية هي من المسائل العلمية التي يرجع أمر التأكد منها إلى الأطباء ذوي الاختصاص،

وأن إثبات مرض المتصدق الذي من شأنه أن يعيب إرادته، وبالتالي عدم أهليته لإبرام عقد الصدقة جائز بكل الوسائل المقررة شرعا وقانونا بما في ذلك الشهادات الطبية والخبرة ولا ينحصر الإثبات في الإدلاء بالحكم بالتحجير على المتصدق لأن حالة المرض تكون سابقة للحكم بالتحجير، وبالتالي فإن التبرع في حال المرض الذي يؤثر في إرادة المتعاقد يكون باطلا حتى في حالة عدم وجود أي حكم بالتحجير وفي حالة صدور هذا الحكم في فترة لاحقة لإبرام تصرف، فإن أثره يمتد إلى تاريخ الإصابة بالمرض ويؤدي إلى إبطال التصرف الذي أنجز في حالة المرض، فالحكم بالتحجير هو كاشف فقط لحالة المرض الموجود سابقا، كما أن

2

2/4

المحكمة استبعدت الشهادة الطبية المدلى بها بدعوى أنها تشير إلى بداية العلاج النفسي منذ سنة 2005 وأن المتصدق أبرم بعدها مجموعة من التصرفات من ذلك عقد بيع خلال سنة 2008 وعقد صدقة خلال 2017 سنة، غير أن إبرام تلك التصرفات لا يفيد حتما صحة عقد الصدقة المطلوب إبطاله ما دام أنه (أي العقد أنجز بتاريخ لاحق عن التصرفات المذكورة أعلاه وبعده سنوات، وأن الإشارة في الشهادة الطبية إلى كون المتصدق كان يتابع العلاج النفسي منذ سنة 2005 تعد دليلا على أن هذا التاريخ هو بداية مرضه الذي اشتد وتفاقم مع مرور الوقت، وأن حالته الصحية ازدادت تدهورا مع تقدمه في السن إلى أن وصل به الأمر إلى الإصابة بالخرف وفقدان الذاكرة وأفقده الإدراك والتمييز فأصبح غير قادر على تسيير شؤونه ورعاية مصالحه والتمييز بين ما يضره وما ينفعه، إلا أن المحكمة لم تعتمد الشهادة الطبية ورجحت عليها ما ورد في رسم الصدقة دون القيام بإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى وإخضاع المتصدق للخبرة الطبية للوقوف على حقيقة مرضه وتاريخ بدايته أو عند الاقتضاء الأمر بإجراء بحث بحضور جميع أطراف النزاع، فخرقت بذلك القواعد الفقهية المعمول بها في الصدقة ولم تجب على دفعه وملتمساته المثارة بصفة نظامية وخرقت حقوق الدفاع، والتمس نقض قرارها.

لكن، ردا على ما ورد بالنعي أعلاه، فإن الأصل في الإنسان كمال الأهلية طبقا للمادة 210 من مدونة الأسرة، وبمقتضى المادة 220 من نفس المدونة، فإن الإصابة بأحد عوارض الأهلية لا تثبت إلا بحكم بالتحجير، وأن اتخاذ محكمة الموضوع إجراءات التحقيق من خبرة أو بحث، موكول لسلطتها التقديرية، وأنها غير ملزمة بالرد على جميع الدفوع إلا ما كان منها منتجا وله تأثير على وجه قضائها. وإذ هي أيدت الحكم الابتدائي فيما قضى به من رد دعوى الطاعن استنادا إلى العلة المنتقدة، فإنها طبقت

القانون، ولم تخرق قواعد الفقه والمواد المحتج بها، وعلت قرارها تعليلا سليما وكافيا، والنعي دون أساس.

### محكمة النقض

ويعييه في الفرع الثاني من الوسيلة الثانية بخرق القواعد الفقهية المتعلقة بالصدقة وعدم الرد على مستنتجات مثارة بصفة نظامية، ذلك أنه أثار كذلك أن من شروط صحة الصدقة عدم إحاطة الدين بمال المتصدق، وأنه بعد إنجاز الصدقة أصبح معوزا ولا يجد ما ينفقه، ولم يعد يتوفر على أي دخل، فأصبح عاجزا حتى عن توفير مصاريف العلاج والتطبيب وتكاليف إجراء التحاليل والفحوصات وما تقتضيه حالته الصحية من متابعة للعلاج بشكل مستمر ومنتظم، والتمس نقض القرار.

لكن ردا على النعي أعلاه، فضلا عن كون الطاعن لم يسبق له الدفع بإحاطة الدين بماله وبالتالي لا يسوغ له قانونا إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط القانون بالواقع، فإن الدفع المذكور مقرر لفائدة الدائن وليس لفائدة مدينه المتصدق، وأنه لا مجال لاحتجاج الطاعن

3

3/4

بحالة العجز عن الإنفاق عن نفسه المنصوص عليها بمقتضى المادة 283 من مدونة الحقوق العينية المتعلقة بأحكام الاعتصار في الهبة، طالما أنه لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا طبقا لمقتضيات المادة 291 من نفس المدونة، وبالتالي لم تكن المحكمة ملزمة للرد على ما أثاره بخصوص ما ذكر لعدم جديته، ويبقى النعي دون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطرف الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد محمد بنزهة رئيسا والسادة المستشارين مصطفى زروقي مقررا ولطيفة أرجدال والمصطفى أقبيب بوقرابة ومحمد الزركي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الفتاح الزهاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أو بهوش.

.....  
.....  
.....  
.....  
الظهير الشريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024) بتنفيذ  
القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية  
المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22  
أغسطس 2024)، ص. 5367.

الظهير الشريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024) بتنفيذ  
القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية  
المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22  
أغسطس 2024)، ص. 5367.

ظهير شريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 ( 7 أغسطس 2024 )  
بتنفيذ القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير و تنظيم القانون  
رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله :

( محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف هلا وليه )

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور و لا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا،

القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00

المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما وافق عليه

مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بتطوان في 2 صفر 1446 ( 7 أغسطس 2024 ) .  
وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،  
الإمضاء : عزيز أخنوش.

\*

\*\*

قانون رقم 39.24

يقضي بتغيير و تتميم القانون رقم 18.00  
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية  
المادة الأولى

تغير وتتم على الشكل التالي أحكام المواد 13 و 16 و 16 مكرر 2  
و 16 مكرر 4 و 30 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة  
للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من  
رجب 1423 ( 3 أكتوبر 2002 ) :

«المادة 13. - ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في  
«ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون  
«منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع  
«بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

«يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة  
«وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك،  
«ترتبط بتدبير الملكية المشتركة.

«يحق لاتحاد الملاك في حالة تعذر الصلح والوساطة التقاضي  
«ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع  
«المالكين المتضررين.

( الباقي بدون تغيير. )

«المادة 16. - ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر.  
«ويستدعى إليه الملاك بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية،  
«خمسة عشر ( 15 ) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين  
«الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع وجدول الأعمال.  
«المادة 16 مكرر 2. - ينعقد الجمع العام العادي على الأقل مرة كل  
«سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين ( 30 ) يوما من انتهاء السنة الجارية.

«ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى  
«إليهما جميع الملاك المشتركين.  
«يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي  
«إلى جميع الملاك بكل الوسائل القانونية المتاحة، تتضمن مكان وتاريخ  
«وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال.  
«المادة 16 مكرر 4 - يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك  
«بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية بأخر عنوان شخصي أو مهني  
« أشعر به وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ على الأقل خمسة عشر ( 15 )  
«يوما قبل التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.  
( الباقي بدون تغيير. )

«المادة 30 - يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد « المنصوص عليه في  
المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه أن يقوم بتبليغ « جميع القرارات المتخذة من طرف  
الجمع العام مشفوعة بمحاضر «الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى  
ثمانية أيام من تاريخ « اتخاذها.  
«يتم التبليغ بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.  
( الباقي بدون تغيير. )  
المادة الثانية

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

.....  
.....  
.....  
مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025 بتحديد  
القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقا للقانون رقم 18.00  
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الجريدة الرسمية عدد 7391 - فاتح شوال 1446 (31) مارس 2025  
صفحة : 1917

مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025 بتحديد  
القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقا للقانون رقم 18.00  
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

رئيس الحكومة

بناء على القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره وتتميمه.

ولا سيما المادة 24 منه :

وبعد استطلاع رأي المجلس الوطني للمحاسبة :

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 جمادى الآخرة 1445 ( 21 ) ديسمبر 2023

رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقا للمادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 18.00 ، تحدد في هذا المرسوم والملاحق المرفقة به القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين وكيفيات إنجاز بياناتها.

يجب على اتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية خمسمائة ألف (500.000) درهم إنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق من 3 إلى 10

يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية مائتي ألف (200.000) درهم وتقل عن خمسمائة ألف (500.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق

12 11 10

كما يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تقل عائداتها في الدورة المحاسبية عن مائتي ألف (200.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق 10 و 1-13 و 2-13

المادة الثانية

يدخل هذا المرسوم حيز التنفيذ ابتداء من بداية الدورة المحاسبية الموالية لتاريخ نشره  
في الجريدة الرسمية.  
الرسمية

المادة الثالثة

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزيرة إعداد التراب  
الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزيرة الاقتصاد والمالية كل واحدة  
منهما فيما يخصها.

وحرر بالرباط في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025

وقعه بالعطف :

الإمضاء : عزيز أخنوش.

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

الإمضاء: فاطمة الزهراء المنصوري.

وزيرة الاقتصاد والمالية

الإمضاء : نادية فتاح.

ملاحق تتعلق بالقواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين

الملحق 1

القواعد المحاسبية الخاصة باتحادات الملاك المشتركين

المادة الأولى

حسابات اتحادات الملاك المشتركين

تشمل حسابات اتحاد الملاك المشتركين :

1 - الميزانية التقديرية (الملحق 5) التي يتعين أن يصادق عليها الجمع العام للملاك  
المشتركين.

تتكون الميزانية التقديرية من بيانات تفصيلية بالإضافة إلى الوضعيات التقديرية والتكاليف والعائدات.

2 - يتكون حساب التسيير العام (الملحق (4) من حسابات متعلقة بتدبير وإدارة الملكية المشتركة :

- حسابات التكاليف :

حسابات العائدات.

3 - الوضعية المالية لاتحاد الملاك (الملحق (3) :

(أ) حصيلة أصول وخصوم اتحاد الملاك، وتشمل :

- المستحقات والديون :

- حسابات الخزينة (صندوق، بنك وغيرها ... ) :

- أصول وخصوم أخرى.

ب تمثل الحسابات الفردية لكل مالك مشترك وضعيته المالية تجاه اتحاد الملاك، والملحقة بحصيلة الاتحاد (الملحق (10)

تتكون البيانات الختامية لاتحاد الملاك من الحسابات المنصوص عليها في الفقرتين 2 و 3 أعلاه وكذلك في الملاحق من 5 إلى 13

المادة 2

تعريف عائدات و تكاليف اتحاد الملاك المشتركين

تشمل عائدات اتحاد الملاك المشتركين جميع المبالغ المحصلة أو المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقاً للالتزامات التي تقع على عاتقه والمسجلة في تاريخ الاستحقاق، كما هي محددة في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من

رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره وتنظيمه.

تشمل العائدات المثبتة للعمليات الجارية والمبالغ المحصلة أو التي يجب تحصيلها المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقاً للالتزامات التي تقع على عاتقه، والمقيدة في تاريخ الاستحقاق.

تضم العائدات كذلك مختلف العائدات الخاصة بالعمليات الجارية، حسب التخصيص المقرر أو المصادق عليه من طرف الجمع العام للملاك المشتركين بالإضافة إلى المبالغ غير الجارية المتأتية من كراء الجدران للإشهار، تفويت أو إيجار أملاك الاتحاد عند الاقتضاء.

تشمل التكاليف مجموع المبالغ المؤداة أو الواجب أدائها. والمتعلقة بالأشغال واللوازم والخدمات المقدمة لاتحاد الملاك المشتركين والمصادق عليها أثناء الجمع العام.

عندما يتم إنجاز الأشغال أو الخدمات على عدة دورات محاسبية. تقيد المبالغ المخصصة للأشغال والخدمات التي تم التصويت عليها. برسم الدورة المحاسبية التي أنجزت فيها هذه الأشغال أو الخدمات.

تطبيقاً للمادة 24 من القانون رقم 18.00 ، تقيد تكاليف وعائدات اتحاد الملاك المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات، ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد. تشمل التكاليف أيضاً الدائنيات المشكوك فيها إزاء أشخاص من غير الملاك المشتركين يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بعرض تقدير تدني الدائنيات المشكوك فيها أمام الجمع العام للتصويت.

### المادة 3

#### الدورة المحاسبية

تغطي الدورة المحاسبية لاتحاد الملاك المشتركين فترة اثني عشر (12) شهراً. ويجوز أن تكون أقل من ذلك بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى والأخيرة. يتم حصر الحسابات في نهاية الدورة المحاسبية.

يحدد الجمع العام للملاك المشتركين بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى، تاريخ إقفال الدورة المحاسبية ومدة هذه الدورة، والتي لا يمكن أن تتجاوز ثمانية عشر شهراً. يمكن تعديل تاريخ نهاية الدورة المحاسبية بقرار من الجمع العام للملاك المشتركين.

تطبيقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 18.00، يصادق الجمع

العام على حسابات السنة المنتهية وبصوت من جهة على الميزانية التقديرية الخاصة بالنفقات الجارية الخاصة بالمحافظة على الأجزاء المشتركة للمبنى والخدمات الجماعية والتجهيزات المشتركة، وتشغيلها وصيانتها وإدارتها، ومن جهة أخرى على نفقات الأشغال المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 18.00 وعلى العمليات الاستثنائية وفقاً للقواعد وكيفيات التقديم المحددة أدناه، وذلك بهدف إخبار الملاك المشتركين والأغيار

#### المادة 4

##### حصر الحسابات

تكون الحسابات المحصورة في نهاية الدورة المحاسبية موضوع بيانات ختامية يتم تقديمها إلى الملاك المشتركين، والتي تشمل بالضرورة بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك الملحق (3) حساب التسيير العام لاتحاد الملاك المشتركين (الملحق 4)، الميزانية التقديرية (الملحق 5) وكذا الملاحق المعدة على شكل جداول وفق النماذج المشار إليها في الملاحق 6 و 7 و 8 و 9 و 12 والمنصوص عليها إلزامياً في هذا المرسوم.

يتضمن بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك بيان مستحقات وديون اتحاد الملاك المشتركين وكذا وضعية الخزينة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 18.00

يتضمن حساب العائدات والتكاليف عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية. ويشمل الفصول المتعلقة بالعمليات الجارية وتلك المتعلقة بالعمليات غير الجارية.

يظهر بيان المعاملات غير الجارية الخارجة عن الميزانية التقديرية المصوت عليها والتي لم يتم اختتامها بعد في نهاية الدورة، ما تم إنجازه في نهاية الدورة وكذا الرصيد المنتظر إنجازه.

يجب إلحاق البيانات المتعلقة بالمعدات الموضوعه رهن إشارة اتحاد الملاك المشتركين الملحق (9) وبتتبع الديون (الملحق 8) بالبيانات الختامية لتتم المصادقة عليها.

يجب تقديم حسابات السنة المنتهية للمصادقة عليها في الجمع العام مرفقة بالميزانية المصوت عليها لهذه الدورة وبمنجزات السنة المنتهية التي ستتم المصادقة عليها، والحسابات التي ستتم المصادقة عليها مع مقارنتها مع حسابات السنة المنصرمة وكذا الميزانية التقديرية التي سيتم التصويت عليها.

#### المادة 5

##### الميزانية التقديرية

تكون تكاليف العمليات الجارية والعائدات المرتقبة من العمليات الجارية موضوع ميزانية تقديرية وتعرض في وثيقة موجزة مطابقة للنموذج الوارد في الملحق 5 من أجل التصويت عليها في الجمع العام.

#### المادة 6

##### عرض حساب العائدات والتكاليف

تعرض تكاليف العمليات الجارية والتكاليف غير الجارية للأشغال والعمليات الاستثنائية في وثيقة مطابقة للملحق 4.

يجب أن يكون مجموع تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية في الملحق 4 مساويا لمجموع التكاليف الواردة في الملحق 7، حتى تتم المصادقة على الحسابات.

#### المادة 7

##### الحساب الاحتياطي

يمكن بقرار الجمع العام إحداث حساب احتياطي يخصص لتغطية التكاليف غير العادية أو الطارئة، تتم تعبئته بشكل دوري من طرف مجموع الملاك المشتركين.

يحدد الجمع العام قيمة المساهمات وكيفيات استعمال هذا الحساب الاحتياطي.

يقدم بيان تتبع وضعية الحساب الاحتياطي (الملحق 7) إلى الجمع العام.

#### المادة 8

##### السجلات المحاسبية

يجب على اتحاد الملاك المشتركين مسك :

(أ) دفتر اليومية : تسجل فيه جميع العمليات يوما بيوم و عملية بعملية. يمكن إحداث دفاتر يومية مساعدة.

ب دفتر الأستاذ : يتكون من حسابات فردية وجماعية ويحدد لكل حساب بشكل مستقل ما يلي :

الرصيد في بداية الدورة المحاسبية :

حركات الجانب المدين والجانب الدائن منذ بداية الدورة :

الرصيد عند نهاية الدورة.

(ج) دفتر الجرد : يسجل فيه بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك وحساب التسيير العام لكل دورة محاسبية.

## المادة 9

التقييد في السجلات المحاسبية

تقيد عائدات وتكاليف الاتحاد المضمنة في المخطط المحاسبي اعتبارا من تاريخ التزام الاتحاد بها بغض النظر عن تسويتها أو منذ تاريخ تسلم الاتحاد العائدات تتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

يتم القيد بالسجلات المحاسبية طبقا للقواعد العامة للمحاسبة ولا سيما :

- تقيد العمليات بدفتر اليومية تبعا لتسلسلها الزمني عملية بعملية ويوما بيوم وتنقل إلى سجل دفتر الأستاذ :

يجب أن يكون مجموع مبالغ العمليات الناتجة عن المعاملات المقيدة في دفتر اليومية ودفتر الأستاذ متساويا :

- يجب مسك الدفاتر بدون تشطيب أو إضافة مهما كان نوعها :

- يجب أن يظل القيد الخاطئ الأولى مقروءا أثناء تصحيح الأخطاء :

تجب الإشارة إلى مصدر القيد ومرجع الوثيقة.

يمكن مسك المحاسبة بطريقة إلكترونية وفقا للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل مع مراعاة القواعد العامة للمحاسبة المشار إليها أعلاه.

## المادة 10

### مسك المحاسبة

تمسك حسابات اتحاد الملاك وفق قواعد محاسبية تمكن من إعطاء بيان ذي مصداقية للميزانية والوضعية المالية والعائدات والتكاليف.

توضع رهن إشارة الملاك الحسابات المحصورة من طرف وكيل الاتحاد عند نهاية الدورة المحاسبية. ويتعلق الأمر ب:

- بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك الذي يتضمن أصول وخصوم اتحاد الملاك المشتركين :

حساب التسيير العام الذي يتضمن عائدات وتكاليف ونتائج الدورة المحاسبية :

الميزانية التقديرية للسنة الجارية والسنة الموالية المصادق عليها من طرف الجمع العام الذي يحدد النفقات والأشغال خلال السنة المالية.

يجب على وكيل الاتحاد كذلك أن يكون قادرا على تفصيل المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك وذلك حسب الفصول التالية :

دائنيات عن العمليات الجارية :

دائنيات عن الأشغال والعمليات الاستثنائية :

دائنيات عن التسبيقات :

دائنيات عن القروض التي يحصل عليها الاتحاد عند الاقتضاء.

## المادة 11

### الوثائق الثبوتية

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 9 (الفقرة 3)، يحتفظ وكيل الاتحاد ولمدة خمس (5) سنوات بالمستندات الإثباتية الأصلية المتعلقة بكل قيد محاسبي والتي يجب أن تحمل اسم وعنوان الاتحاد وأن تكون مؤرخة.

في حالة تغيير وكيل الاتحاد، تسلم الوثائق المحاسبية والمستندات الإثباتية الأصلية إلى خلفه يتخذ وكيل الاتحاد الإجراءات الخاصة الكفيلة بالحفاظ على المستندات الإثباتية طبقاً للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

## المادة 12

### المراقبة

تكون حسابات اتحاد الملاك التي تتجاوز عائداتها مليون (1.000.000) درهم في السنة موضوع تقرير يعد من طرف مهني مؤهل لمزاولة مهام مراقبة الحسابات ويشهد على صدقية الحسابات.

يحتفظ بالقوائم التركيبية والميزانيات التقديرية والتقارير المذكور أعلاه عند الاقتضاء وكذا الملاحق المشار إليها أعلاه رفقة نسخة من محضر الجمع العام الذي صادق على الحسابات وصوت على الميزانية التقديرية.

ترتب هذه الوثائق في أرشيف الاتحاد طبقاً للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

## الملحق 2

### المخطط المحاسبي الخاص باتحاد الملاك المشتركين

#### الباب الأول

#### أحكام عامة

#### المادة الأولى

تسجل القيود وفق نظام القيد المزدوج» ووفق هذا النظام يتم تسجيل كل حركة أو تغيير بواسطة قيد يضمن المعادلة بين المبالغ المسجلة في الجانب المدين والمبالغ المسجلة في الجانب الدائن لمختلف الحسابات.

## المادة 2

يمسك وكيل اتحاد الملاك دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المتعلقين بحسابات الاتحاد.

تقيد بدفتر اليومية وفق تسلسل زمني العمليات التي لها أثر مالي على اشتغال اتحاد الملاك.

يتم تجميع مجموع الحسابات المستعملة من طرف اتحاد الملاك في دفتر الأستاذ عملية تلو الأخرى. يرقم دفتر اليومية ودفتر الأستاذ بدون انقطاع.

يمكن لدفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين باستخدام وسائل معلوماتية مرقمة ومؤرخة منذ إحداثها وموفرة لكافة الضمانات المتعلقة بالإثبات أن يحلا محل دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين في شكل ورقي.

يمكن مسك محاسبات مساعدة عند الحاجة.

### المادة 3

يتضمن كل قيد محاسبي صيغة تمكن من تحديد المستند الذي يثبتته، ولا سيما تاريخ ورقم الفاتورة وتاريخ ومرجع دفع التكاليف وكذا مدة طلب الأموال والغرض منها. يمكن أن يشار إلى تاريخ دفع التكاليف في الفاتورات وفي بيانات المبالغ المستحقة وفي الوضعيات المالية.

### المادة 4

يجب إعداد ومسك الوثائق المحاسبية دون تحريف أو بياض.

يتم إلغاء القيد الخاطئ بقيد عكسي.

في تاريخ حصر الحسابات تعتمد مسطرة اختتامية بهدف ختم التسلسل الزمني للتسجيلات وضمان عدم المساس بها.

### الباب الثاني

المصنف المحاسبي وكيفية تسيير حسابات

اتحاد الملاك المشتركين

### المادة 5

يتكون المصنف المحاسبي من لائحة الحسابات المرتبة والمرقمة والمحددة بواسطة مصطلحات وقواعد تسيير.

### الفصل الأول

المصنف المحاسبي

### المادة 6

تتوزع الحسابات على الشكل التالي :

classe ( ) 1 ( 1 القسم

المؤن المال الاحتياطي والنتيجة

111 مال احتياطي

1111 احتياطات لتغطية النفقات غير المتوقعة

1112 احتياطات لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل

119 نتيجة

1191 نتيجة (فائض)

1199 نتيجة (عجز)

131 الإعانات

1311 الإعانات المحصل عليها

151 المؤن

1511 مؤن عن أشغال مقررة

1512 مؤن عن منازل

1513 مؤن عن مخاطر

1514 مؤن عن تكاليف

classe ( ) 3 ( 3 القسم

دائنيات الأصول المتداولة

341 موردون مدينون

3411 موردون مدينون

3412 موردون، تسبيقات عن أشغال

- 3413 تسبيقات أخرى
- 342 جماعة الملاك المشتركين
- 3421 مالك مشترك فرد
- 3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية
- 3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية
- 3424 مالك مشترك - دائنات مشكوك فيها
- 345 الدولة و هيئات أخرى
- 3451 الدولة وهيئات أخرى - إعانات للقبض
- 3452 الدولة وهيئات أخرى مدينة
- 348 مدينون مختلفون
- 3481 مدينون آخرون
- 349 حساب التسوية
- 3491 تكاليف معاينة مسبقا
- 3497 حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة
- 394 مؤن عن التدني
- 3942 مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين
- 3943 مؤن عن تدني حسابات لغير الملاك المشتركين
- classe ( )4( 4 القسم
- ديون الخصوم المتداولة
- 441 موردون
- 4411 موردون

- 4412 موردون فواتير لم تصل بعد
- 4413 موردون آخرون
- 442 جماعة الملاك المشتركين دائنين
- 4421 مالك مشترك . تسبيقات
- 443 مستخدمون
- 4431 جازيات واجبة الأداء
- 444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى
- 4441 ضمان اجتماعي
- 4442 هيئات اجتماعية أخرى
- 445 الدولة وهيئات أخرى
- 4452 الدولة - ضرائب ومدفوعات مماثلة
- 4453 الدولة و هيئات أخرى دائنة
- 448 دائنيون آخرون
- 4481 دائنيون آخرون
- 449 حساب التسوية
- 4491 حساب في انتظار إدراج آخر - دائن
- 4492 حساب عائدات محصلة مسبقا
- 4497 حسابات انتقالية أو للانتظار دائنة
- classe ( ) 5 القسم
- حسابات الخزينة
- 511 الأموال الموظفة

- 5111 حساب لأجل
- 5112 حسابات أخرى
- 512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد الملاك
- 5121 بنوك
- 5122 شيكات
- 516 صندوق
- 5161 صندوق
- 554 بنك رصيد دائن
- 5541 بنك
- classe ( )6 (6 القسم
- حسابات التكاليف
- 611 مشتريات مواد ولوازم
- 6111 ماء (العداد العام)
- 6112 كهرباء
- 6113 تدفئة وطاقة ومحروقات
- 6114 مشتريات مواد الصيانة وتجهيزات بسيطة
- 6115 معدات بسيطة
- 6116 لوازم
- 612 تكاليف أخرى
- 6121 تسديد الاقتراضات

614/613 شراء خدمات خارجية

6131 تنظيف المحلات

6132 كراءات عقارية

6133 كراءات المنقولات

6134 عقود الصيانة

6135 صيانة وإصلاحات بسيطة

6136 أقساط التأمينات

6137 جازيات وكيل اتحاد الملاك مقابل تسيير الملكية المشتركة

6138 جازيات أخرى

6140 المصاريف البريدية

6141 مصاريف بنكية

6142 أتعاب

6143 تكاليف أخرى

6144 تكاليف الفوائد البنكية

616 ضرائب ورسوم ومدفوعات مماثلة

6161 ضرائب ورسوم

617 مصاريف المستخدمين

6171 أجور

6172 تكاليف اجتماعية وهيئات اجتماعية

6173 مصاريف أخرى طب الشغل، تعاضديات، إلخ...

- 6174 تأمين عن حوادث الشغل
- 651 تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية
- 6511 أشغال مقررة من طرف الجمع العام
- 6512 أشغال مستعجلة
- 6513 دراسات تقنية وتشخيص واستشارة
- 6514 خسائر عن دائنيات غير قابلة للاستيفاء
- 6515 تكاليف غير جارية
- 691 مخصصات لتدني دائنيات مشكوك فيها
- classe ( ) 7 القسم
- حسابات العائدات
- 711 طلب الأموال
- 7111 مؤن عن عمليات جارية
- 7112 مؤن عن أشغال
- 7113 تسبيقات
- 712 عائدات أخرى
- 7121 اقتراضات
- 7122 إعانات
- 7123 تعويضات التأمين
- 7124 عائدات أخرى
- 7125 عائدات مالية
- 751 عائدات الأشغال والعمليات غير الجارية

7511 عائدات أخرى مقررة من طرف الجمع العام

7512 عائدات التفويطات المقبوضة

7513 هيئات مقبوضة

7514 مداخيل عن دائنات مصفاة

7515 عائدات أخرى غير جارية

791 استردادات من مؤن عن تدني دائنات مشكوك فيها

الجريدة الرسمية عدد 7391 - فاتح شوال 1446 (31) مارس 2025  
صفحة : 1917

## الفصل الثاني

كيفية تسيير حسابات اتحاد الملاك المشتركين

### الفرع الأول

القواعد العامة لاستعمال الحسابات

#### المادة 7

تعد أقسام الحسابات والحسابات المعتمدة في هذه القواعد الخاصة الوحيدة التي يمكن استعمالها من طرف وكيل الاتحاد لتسجيل العمليات التي ينجزها اتحاد الملاك المشتركين. لا يمكن تطبيق قواعد التصميم المحاسبي العام للمقاولات من أجل تفصيل الحسابات المعتمدة في هذا المخطط. إذا لم تكف الحسابات المنصوص عليها في هذا المصنف المحاسبي لتسجيل كافة العمليات بصفة متباينة يمكن للاتحاد أن يدخل تقسيمات جزئية كلما دعت الضرورة لذلك.

#### المادة 8

يمنع القيام بأية مقاصة بين الحسابات ذات الرصيد المدين والحسابات ذات الرصيد الدائن.

### الفرع الثاني

القواعد الخاصة لاستعمال الحسابات

تستعمل الحسابات وفق القواعد الخاصة التالية :

classe ( ) 1) 1 القسم

المؤن والمال الاحتياطي والنتيجة

تقيد في الجانب الدائن من الحسابات 1111 احتياطيات لتغطية النفقات غير المتوقعة و 1112 احتياطيات لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل مبالغ المخصصات الاحتياطية المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة أو المقررة من طرف الجمع العام لتغطية هذه النفقات مقابل تقييدها في الجانب المدين من حساب للخزينة.

في حالة إذا تقرر إنجاز أشغال وإذا تم تمويلها بإدراج جزئي للأموال الاحتياطية في الحساب 1111 أو في الحساب 1112، يسجل في الجانب المدين من هذه الحسابات المبلغ المخصص لتمويل هذه الأشغال مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة».

يتم القيد في الجانب المدين من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة بالتدرج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال».

تقيد نتيجة الدورة المحاسبية في الحسابين 1191 و 1199 حسب ما إذا كان فائضا 1191 : فائض أو عجزا 1199 : عجز». يستعمل اتحاد الملاك هاته الحسابات من أجل معاينة الفرق بين عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية في انتظار قرار الجمع العام السنوي لإرصاد هذه النتيجة.

عندما يوزع الفائض أو العجز في العائدات والتكاليف المتعلقة بالعمليات الجارية عند حصر الحسابات بين الملاك المشتركين حسب حصصهم في كل فئة من تكاليف أجزاء الملكية المشتركة، يجب أن توجه الفوارق المحتملة بين عائدات وتكاليف الدورة العائدات معاينة مسبقا أو لعائدات للقبض حسب ما إذا كان فائضا أو عجزا.

يستخدم الحساب 1311 الإعانات المحصل عليها لتسجيل دعم الأشغال المبلغ عنها خلال الدورة المحاسبية عند الإخطار بقرار منحالدم، يتم القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 مبلغ المساهمة الممنوحة مقابل القيد في الجانب المدين من الحساب 345 «الدولة وهيئات أخرى بحسب مصدر الأموال».

يتم بالمقابل خصم الحساب 7122 «إعانات» بالتدريج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة.

classe (3) 3 القسم

دائنيات الأصول المتداولة

تتضمن حسابات القسم 3 الدائنيات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود التسوية الحسابات العائدات والتكاليف.

تسجل في الجانب المدين من الحسابات 3411 و 3412 و 3413 التسبيقات والدفوعات المؤداة للموردين عن الأشغال والخدمات المقررة، مقابل القيد في الجانب الدائن من حساب للخزينة.

يضم البند 342 جماعة الملاك المشتركين» مجموع حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين تقيد في هذا البند الدائنيات وعند الاقتضاء، ديون الاتحاد المترتبة في ذمة كل مالك مشترك. كما يجب أن يتضمن القيد المحاسبي صيغة تمكن من تحديد اسم المالك المشترك وطبيعة دائنياته تجاه اتحاد الملاك.

في حالة موافقة الجمع العام، يفصل البند 342 مجموعة من الحسابات الفرعية :

3421 مالك مشترك فرد

3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية

3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية

. 3424 مالك مشترك - دائنيات مشكوك فيها

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3421 مالك مشترك فرد مبالغ المؤن المطلوبة من طرف الاتحاد مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 7111 مؤن عن عمليات جارية». يسجل تسديد هذه المبالغ في الجانب الدائن من الحساب 3421، مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

عندما لم يتم بعد التصويت على ميزانية الدورة تسجل إسهامات الملاك المشتركين في الحساب 3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية» بعد المصادقة على الميزانية يتم نقل هذه الإسهامات إلى الحساب 3421

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3423 مالك مشترك -أشغال و عمليات غير جارية المبالغ التي ستدفع لتغطية الأشغال غير الجارية وغير المتوقعة، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال».

يسجل تسديد هذه الدائنيات في الجانب الدائن من الحساب 3423 مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3424 مالك مشترك . دائنيات مشكوك فيها الدائنيات المشكوك فيها تجاه الملاك المشتركين. مقابل القيد، حسب كل حالة في الجانب الدائن من الحسابات 3421 34239 34229

يسجل في الجانب المدين من البند 345 الدولة وهيئات أخرى» مختلف الدائنيات تجاه الدولة والهيئات الأخرى المدرجة في إطار الإعانات المستحقة القبض للاتحاد، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 إعانات محصل عليها».

يستعمل البند 349 لعمليات التسوية بالأصول الجارية ويتفرع إلى حسابين على النحو التالي : الحساب 3491 تكاليف معاينة مسبقا» والحساب 3497 حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة».

تسجل على التوالي في الجانب المدين من الحسابات 3942 «مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين» و 3943 مؤن عن تدني حسابات لغير الملاك المشتركين» تدني حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين والأغيار مقابل القيد في الجانب الدائن من البند 691 مخصصات لتدني دائنيات مشكوك فيها. ويتم استرداد هذه المؤن بقيدها في الجانب الدائن من الحسابات 3942 و 3943، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 791 استردادات من مؤن عن تدني دائنيات مشكوك فيها».

(classe) 4 (4 القسم

ديون الخصوم المتداولة

تتضمن حسابات القسم 4 الديون المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود النسوية لحسابات العائدات والتكاليف.

يتضمن البند 441 موردون ثلاثة حسابات على النحو التالي : 4411 «موردون» و 4412 موردون فواتير لم تصل بعد» و 4413 موردون آخرون».

تقيد في الحساب 4411 موردون الفاتورات وبيانات مشتريات السلع والخدمات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية وكذا الفاتورات والعمليات غير الجارية دون تمييز طبيعة هاته العمليات. تحدد طبيعة العمليات في صيغة القيد المحاسبي التي تشير إلى حساب التكاليف المعني.

يقيد في الجانب الدائن من الحساب 4411 مبلغ الفاتورات وبيانات المبالغ المستحقة والوضعيات المالية المتوصل بها قبل اختتام الدورة مقابل القيد في الجانب المدين من حسابات التكاليف المعنية.

يقيد في الحساب 4412 موردون فواتير لم تصل بعد مبلغ اللوازم المستلمة والخدمات المقدمة والأشغال المنجزة خلال الدورة المحاسبية عندما لم يتم بعد التوصل بالفاتورات المتعلقة بها خلال هذه الدورة.

تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4421 «مالك مشترك تسبيقات التسبيقات المحصلة من الملاك مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تقيد في الجانب الدائن من البنود 443 مستخدمون» و 444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى المبالغ الواجبة الأداء للمستخدمين والهيئات الاجتماعية مقابل القيد في الجانب المدين من حسابات البند 617 مصاريف المستخدمين».

تقيد في الجانب المدين من البند 445 المبالغ الواجبة الأداء للدولة عن الضرائب والرسوم.

تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4481 دائنيون آخرون» مختلف ديون اتحاد الملاك.

يستعمل البند 449 لعمليات التسوية بالخصوم الجارية ويتفرع إلى ثلاث حسابات على النحو التالي : الحساب 4491 «حساب في انتظار إدراج آخر - دائن و الحساب

4492 «حساب عائدات محصلة مسبقا والحساب 4497 حسابات انتقالية أو للانتظار - دائنة».

classe (5) 5 القسم

حسابات الخزينة

تسجل حسابات الخزينة عمليات الخزينة بالمعنى الدقيق للكلمة.

وتسجل بالخصوص حركات القيم نقدا أو شيكات أو تحويلات، وكذا العمليات المنجزة مع البنوك غير العمليات التي تمت محسبتها في ديون التمويل.

تقتصر محاسبة الاقتراضات على تسجيل التدفقات المالية المقابلة لها من خلال القيود المحاسبية التالية :

. عند تسلم الأموال المقترضة تسجل هذه الأموال في الجانب الدائن من الحساب 7121 «اقتراضات»، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد

الملاك :

. عند أداء أقساط القروض السنوية تسجل هذه الأقساط في الجانب المدين من الحساب 6121 تسديد الاقتراضات»، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 5121 بنوك».

يضم البند 511 «الأموال الموظفة حسابات الودائع لأجل تسجل هذه الودائع في الجانب المدين من الحسابات التي تكون البند 511 وتسجل في الجانب الدائن من هذه الحسابات مبالغ عمليات سحب الودائع.

لا يجمع البند 512 إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد المدين.

يقيد في الجانب المدين من الحسابات المكونة للبند 512 مبلغ إدخلات الأموال كما يقيد مبلغ إخراجات الأموال في الجانب الدائن من هذه الحسابات.

يقيد المبلغ المقبوض نقدا من طرف الاتحاد في الجانب المدين من الحساب 5161 «صندوق». كما يقيد المبلغ المدفوع نقدا في الجانب الدائن من هذا الحساب ويكون رصيد هذا الحساب دائما إما مدينا أو يساوي صفرا.

لا يجمع البند 554 «بنك رصيد دائن) إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد الدائن.

الباب الثالث

إعلام الملاك المشتركين

المادة 10

تحرر الوثائق المحاسبية باسم اتحاد الملاك مع تضمينها عنوان الملكية المشتركة. كما تحدد هذه الوثائق محتواها ومرجع الدورة المحاسبية المتعلقة بها.

يضع وكيل الاتحاد دفتر الأستاذ ودفتر اليومية والميزان وعند الاقتضاء الدفاتر المساعدة رهن الإشارة أثناء كل تحقق محاسبي.

تتسخ بوضوح الفصول المستعملة خلال الدورة المحاسبية لقيد العمليات، في الوثائق المحاسبية المحررة لإعلام الملاك المشتركين.

.....  
.....  
.....

المرسوم رقم 2.17.354 الصادر في 3 صفر 1439 (23) أكتوبر 2017 بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة.

رئيس الحكومة

بناء على القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره و تتميمه ولاسيما المادة 8 منه ؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 محرم 1439 (28) سبتمبر 2017)

رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقا للمادة 8 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه المتعلق بسن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية يحدد في الملحق المرفق بهذا المرسوم النظام النموذجي للملكية المشتركة.

## المادة 2

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

وحرر بالرباط في 3 صفر 1439 (23 أكتوبر 2017).

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف :

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير

والإسكان وسياسة المدينة

الإمضاء : محمد نبيل بنعبد الله.

1- تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6635 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1439 (فاتح يناير 2018، الصفحة رقم 3

45

النظام النموذجي للملكية المشتركة

الباب الأول

وصف العقار وشروط استعمال الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة

الفصل الأول

وصف لتقسيم العقار إلى أجزاء

المادة الأولى

مراجع العقار

العقار موضوع نظام الملكية المشتركة المسمى ..... الواقع في

موضوع الرسم العقاري الأصلي ( عند الاقتضاء رقم .

المادة 2

وصف مختصر للعقار

العقار موضوع نظام الملكية المشتركة هو عبارة عن شقق أو طبقات أو محلات أو فيلات ..... الخ. ويتكون من :

مستوى تحت أرضي :

مستوى أرضي

X \* « طوابق :

سطح واحد ؛

..... عمارات من

المادة 3

مكونات العقار

ينقسم العقار «X» إلى أجزاء منها « ل » أجزاء مفرزة و « Z » أجزاء مشتركة، وفيما يلي تفصيلها :

المستوى 1 المستوى الأرضي على سبيل المثال) :

ينقسم المستوى 1 الواقع بين الضلع « N » والضلع « M » إلى « X » أجزاء مفرزة، و «Y»

أجزاء مشتركة، وفيما يلي وصفها :

الجزء المفرز رقم . ومساحته.

46

الجزء المشترك رقم ..... ومساحته.

المادة 4

غرض استعمال الأجزاء المفرزة والمشاركة

تخصص الأجزاء المفرزة والمشاركة المحددة في جدول توزيع الأجزاء المفرزة و الأجزاء

المشتركة الوارد في هذا الباب للسكنى أو للتجارة

.....

المادة 5

رقم الأجزاء

رقم

الأجزاء

جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها

ملاحظات

التخصيص

عدد الأصوات (+)

المفرزة

مساحة

مساحة

محتوى

مقتضب

كل جزء

المشتركة

حسب المساحة الإجمالية للعقار

المفرزة

حصة البقعة بالمتر

الحصة

كل جزء خارج

غير

الرسم

المربع

مستوى

للضلع

m إلى p

مساحة الجزء المفرز nx

الحصة غير المفرزة

المساحة الإجمالية للأجزاء المفرزة

n = عدد الأجزاء من الألف (1.000 أو 10.000)

(\* ) يخفض عدد الأصوات المملوكة للملاك المشتركين الذين يتوفرون على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك، إلى حدود نصف أصوات مجموع الملاك المشتركين.

47

الفصل الثاني

تحديد الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

الفرع الأول

الأجزاء المفرزة

المادة 6

مكونات الأجزاء المفرزة

تتكون الأجزاء المفرزة على الخصوص من :

الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها حالة الفيلات والمحلات المؤسس لها

رسم

عقاري واحد)

- التبليطات والبلاطات والأسطح الخشبية وبصفة عامة كل التكسيات الأرضية :
- أبواب البسطات أو النوافذ أو النوافذ - أبواب أو المصاريح أو الستارات وكذا كفافها وهياكلها وتوابعها وبصفة عامة فتحات وشرفات الأجزاء المفترزة :
- جدران دعم النوافذ والشرفات والسطوح والمخادع وكذا جميع توابعها
- الفواصل الداخلية مع أبوابها :

التجهيزات الصحية لدورات الماء والمراحيض

تجهيزات المطبخ والسهوات والمعلقات والرفوف

- تجهيزات الماء الساخن والتكييف

الأقفال والصنابير وتوابعها ؛

كل ما يتعلق بالديكور المرايا والصبغة والخشب....

وبصفة عامة، كل ما يوجد داخل الشقق والمحلات وغيرها المعدة للاستعمال الشخصي.

48

الفرع الثاني

الأجزاء المشتركة

المادة 7

مكونات الأجزاء المشتركة

تتكون الأجزاء المشتركة على الخصوص من :

الأرض: مجموع الأرض

- القنوات الأرضية : جميع القنوات الموجودة تحت الأرض وغير تابعة للأجزاء المفترزة 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 البنيات : الأساسات والهيكل من الإسمنت المسلح والجدران الحاملة التي ترتكز عليها البنيات 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 التغطية ومخارج الدخان وأنابيب تهوية المراحيض والحمامات والمطابخ

السطوح المعدة للاستعمال المشترك

- المساحات الخضراء المشتركة مع تجهيزاتها

المسابح المشتركة مع تجهيزاتها

فضاءات اللعب والملاعب الرياضية مع تجهيزاتها

المداخل والممرات والدهاليز والسراديب والأقبية و المصاعد المعدة للاستعمال المشترك :

- المرائب تحت أرضية والمواقف فوق أرضية المعدة للاستعمال المشترك المخصصة لركن السيارات :

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 المفترزة وكذلك الأنابيب المؤدية إلى المجاري العمومية وأنابيب التهوية وأغشيتها مع صناديقها :

- العدادات المشتركة للماء والكهرباء وبصفة عامة كل الأجهزة الموضوعه لخدمة العقار

- تجهيزات الإضاءة الموجودة في البنايات أو في الممرات الخارجية التي يستعملها الملاك المشتركون ؛

- شبكة استقبال الإرسال التلفزيوني : الهوائيات الجماعية والقنوات المتفرعة عنها، باستثناء القنوات المعدة للاستعمال الخاص بمالك مشترك والموجودة داخل الأجزاء المفترزة ؛

محلات النفايات مع توابعها

الأماكن المخصصة لذبح الأضاحي

أدوات وتجهيزات مكافحة الحريق

محلات البواب وملحقاتها وغيرها من المحلات المعدة للخدمات الجماعية

بهو المداخل إلى المباني وأقفاص الدرج والدرج ومنبسطات الطوابق والأبواب والنوافذ والهيكل 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.

الفصل الثالث

شروط استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء المفترزة

الفرع الأول

شروط استعمال الأجزاء المشتركة

المادة 8

أحكام عامة

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.

المادة 9

التخزين في الأجزاء المشتركة

تترك جميع الأجزاء المشتركة خالية، لاسيما المسالك والممرات والمداخل والمساحات والأبهاء والدرج.

50

المادة 10

استعمال المسالك و الممرات و المداخل

تخصص المسالك و المداخل و الممرات للراجلين فقط.

المادة 11

أعمال التنظيف المنزلي

لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال التنظيف المنزلي مثل تمشيط و نفض الزرابي والأفرشة والأثاث في الدرج و الممرات و الأبهاء.

المادة 12

قواعد الصحة و النظافة

يجب على الملاك المشتركين أن يتقيدوا بقواعد الصحة و النظافة و أن يتجنبوا إتلاف المساحات الخضراء و الحدائق المشتركة و وضع أسبجة بداخلها تحول دون استعمالها.

المادة 13

أجهزة استقبال البث التلفزيوني

لا يجوز تثبيت الأجهزة المستقبلية للبث التلفزيوني كالهوائيات أو الصحون في واجهات البناية و في شرفاتها.

المادة 14

مرآب السيارات

يخصص المرآب لوقوف العربات، و يمنع أن يستعمل في إصلاح العربات أو غسلها أو استعمال المنبهات بداخله.

## الفرع الثاني

### شروط استعمال الأجزاء المفروزة

#### المادة 15

##### أحكام عامة

يحق لكل مالك مشترك أو من يحل محله استعمال الأجزاء المفروزة التي يمتلكها واستغلالها والتصرف فيها شريطة أن يتقيد بالغرض الذي أعدت له وأن لا يضر بحقوق الملاك المشتركين الآخرين.

#### 51

#### المادة 16

##### سلامة العقار

لا يحق للمالك المشترك أو من يحل محله أو كل شخص يوجد تحت مسؤوليته الإخلال بسلامة العقار.

#### المادة 17

##### الحفاظ على الهدوء في العقار

لا يجوز للمالك المشترك أو من يحل محله أن يحدث أو يسمح بإحداث ضجيج يخل بهدوء العقار.

يجب أن تستعمل الآلات المحدثّة للصوت باعتدال حتى لا يتم سماع أي ضجيج من خارج المحلات التي تشغل فيها.

يقترح وكيل الاتحاد وقت بدء و توقف أشغال الإصلاح غير المستعجلة الي ينتج عنها ضجيج، وله أن يميز فيها بين الأيام العادية وأيام العطل.

#### المادة 18

##### إيواء الحيوانات

لا يتم إيواء الحيوانات الخطيرة أو التي يترتب عليها إخلال بهدوء المبنى ونظافته أو بسلامة القاطنين.

يتحمل أصحابها جميع الأضرار التي تتسبب فيها للملكية المشتركة.

## المادة 19

استعمال النوافذ والشرفات

يمنع نفض وتمشيط الزرابي في الشرفات والنوافذ. كما يمنع صرف المياه الناتجة عن التنظيف من خلالها.

## المادة 20

التناسق الجمالي للمبنى

يجب الحرص على التناسق الجمالي للمبنى، 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.

## 52

الباب الثاني

أجهزة اتحاد الملاك المشتركين وقواعد تسييره

## المادة 21

هياكل اتحاد الملاك المشتركين

تتكون هياكل اتحاد الملاك المشتركين من :

- الجمع العام :

وكيل الاتحاد و نائبه

الفصل الأول

الجمع العام العادي

## المادة 22

أحكام عامة

يعتبر الجمع العام أعلى هيئة تقريرية لاتحاد الملاك.

ينعقد الجمع العام العادي مرة كل سنة على الأقل داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً من انتهاء السنة الجارية.

الفرع الأول

الدعوة للجمع العام

المادة 23

توجيه الاستدعاء

يوجه وكيل الاتحاد الاستدعاء لجميع الملاك المشتركين.

عند عدم توجيه الاستدعاء من طرف وكيل الاتحاد، يمكن لثلث الملاك المشتركين أن يوجهوا له طلباً في الموضوع.

في حالة عدم الاستجابة لطلب ثلث (3/1) الملاك المشتركين، يمكن لمالك واحد أن يوجه الدعوة للجمع العام، وذلك بعد انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار لوكيل الاتحاد، وذلك بكل وسائل التبليغ القانونية.

53

المادة 24

مضمون الاستدعاء للجمع العام

يتضمن الاستدعاء، لزوماً :

مكان وتاريخ وساعة الاجتماع

نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام

المشاريع المقترحة 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 إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

## المادة 25

### تبليغ الاستدعاء

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك مشترك خمسة عشر (15) يوماً، على الأقل، قبل

التاريخ المحدد لانعقاد الجمع العام.

ويتم هذا التبليغ بواسطة طرق التبليغ القانونية.

## المادة 26

### الاطلاع على الوثائق

توضع رهن إشارة الملاك المشتركين طبقاً للأجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبينة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002) كما تم تغييره وتتميمه الوثائق التالية :

بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير للسنة المنتهية المصادق عليها في حال دعوة الجمع العام للمصادقة على الحسابات :

- مشروع الميزانية التقديرية مرفقا بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من

قبل الجمع العام

- الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة

## 54

الجمع العام إلى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب إذا تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

كما توضع رهن إشارة الملاك المشتركين جميع العقود والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

الفرع الثاني

سير أعمال الجمع العام

المادة 27

مكان انعقاد الجمع العام

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

المادة 28

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.

مع مراعاة المادة 26 أعلاه يجب أن تحرر نقط جدول الأعمال المرفق بالاستدعاء بطريقة واضحة تغني على اللجوء إلى وثائق أخرى.

المادة 29

ورقة الحضور

يتم إعداد ورقة حضور تتضمن اسم كل مالك مشترك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة له.

تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع الجمع العام إلى كل مالك مشترك حاضر أو ممثله موقعة من طرف رئيس وكاتب الجمع العام.

المادة 30

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 خلال الثلاثين يوماً الموالية لهذا الاجتماع.

ينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

55

## المادة 31

### 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.

يعين الجمع العام كاتباً لتحرير محضر الاجتماع.

يجوز تعيين وكيل الاتحاد أو نائبه كاتباً للجمع العام غير أنه لا يمكن له في أي حال من الأحوال أن يرأس الجمع العام.

## المادة 32

عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز

يتمتع كل مالك مشترك بعدد أصوات بحسب حقوقه في الجزء المفرز العائد له كما هو مبين في جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام الخاص بالملكية المشتركة.

في حال توفر أحد الملاك على نسبة تفوق النصف يخفض عدد الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

## المادة 33

### التصويت

مع مراعاة نسب التصويت الواجبة التطبيق بموجب المواد 20 و 21 و 22 و 24 و 39 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه، يتخذ الجمع العام القرارات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين لهم.

## المادة 34

### 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 ثلاثة (3) ملاك لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من مجموع أصوات الملاك المشتركين.

يسري التفويض الممنوح من أجل التمثيل في جمع عام واحد على كل الاجتماعات المتتالية التي تدعى للتداول بشأن نفس جدول الأعمال.

56

الفرع الثالث

تبليغ قرارات الجمع العام

المادة 35

تبليغ محضر الجمع العام

يبلغ وكيل الاتحاد محضر اجتماع الجمع العام، إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا

يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ انتهاء الجمع العام.

يتم التبليغ بجميع وسائل التبليغ القانونية.

الفصل الثاني

الجمع العام الاستثنائي

المادة 36

يمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة إلى ذلك ويستدعى إليه جميع الملاك المشتركين.

و ينعقد ويتخذ قراراته بنفس كفايات الجمع العام العادي .

الفصل الثالث

وكيل الاتحاد ونائبه

الفرع الأول

تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

### المادة 37

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 الملاك المشتركين.

### المادة 38

معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يجب على وكيل الاتحاد ونائبه أن يتوفرا على الكفاءة اللازمة وأن يتحلوا بالنزاهة  
والاستقامة.

### 57

يمكن أن تتحدد معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، في ما يلي :

أن يتوفرا على عنوان للمخابرة ؛

ألا يكونا موضوع إدانة قضائية عن أفعال تخل بالشرف والكرامة أو النزاهة :

بالنسبة للشخص الاعتباري، أن لا يكون محل تسوية أو تصفية قضائية.

### المادة 39

مدة ولاية الوكيل ونائبه

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

الفرع الثاني

مهام وكيل الاتحاد ونائبه

### المادة 40

قائمة مهام وكيل الاتحاد و نائبه

يتولى وكيل الاتحاد على وجه الخصوص

- 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

- إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛

- مسك الرائد 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 18.00 المشار إليه أعلاه

تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

58

المادة 41

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 42

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 43

الاستقالة

يقوم وكيل الاتحاد الذي يرغب في الاستقالة، بإخبار جميع الملاك مسبقا ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدىء من تاريخ التبليغ.

يبت الجمع العام في حصيلة وكيل الاتحاد المستقيل ويعين وكيلا جديدا خلفا له.

### المادة 44

تسليم الوثائق

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل خلال نفس الأجل المنصوص عليه في المادة 43

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) يوماً من تاريخ تعيين الوكيل الجديد.

#### المادة 45

عزل وكيل الاتحاد

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

#### المادة 46

نائب وكيل الاتحاد

يتولى نائب وكيل 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 بتغييره أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه، يتولى مؤقتاً نائب وكيل الاتحاد القيام بالمهام المنوطة بوكيل الاتحاد.

الباب الثالث

مالية الاتحاد

الفرع الأول

أحكام عامة

#### المادة 47

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

يمكن لوكيل اتحاد الملاك، في حالة الضرورة، أن يطلب من الملاك المشتركين دفع مساهمة تكميلية خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك للمصادقة في الجمع العام الموالي.

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف المقررة.  
لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام.  
يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحصيل المساهمات المستحقة ولا يحتاج للمطالبة  
بها قضائياً، لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع العام.

60

الفرع الثاني

ميزانية الاتحاد

المادة 48

السنة المالية

تبدأ السنة المالية للاتحاد في . . . . . وتنتهي في . . . . . من كل سنة، على أن تبدأ  
السنة

الأولى من تاريخ أول جمع عام وتنتهي في 31 دجنبر من السنة التالية.

المادة 49

موارد الاتحاد

تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من :

- مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف

المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد.

المادة 50

التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها

تحدد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها في مايلي  
:

1 - تكاليف المحافظة على الملكية المشتركة :

تكاليف مواد البناء واليد العاملة اللازمة لإنجاز أشغال التمليط وتحديث الواجهة

وإعادة تأهيل الهيكل الحامل والسقف والأنابيب، والممرات... إلخ.

## 2 - تكاليف صيانة الملكية المشتركة

- تكاليف منتجات الصيانة واستبدال الأجهزة التالفة ومنتجات التنظيف، وأجر المكلفين بصيانة وتنظيف الأجزاء المشتركة والمناطق الخضراء المشتركة، وتكاليف الماء والكهرباء... إلخ.

## 3 - تكاليف إدارة الملكية المشتركة :

- تكاليف مكتبية، أتعاب أو أجر وكيل الاتحاد عند الاقتضاء، أقساط التأمين والرسوم وتكاليف التبليغات وعقد الجموع العامة... إلخ.

61

## المادة 51

التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية وتكاليف الخدمات الجماعية

تحدد التكاليف، على سبيل المثال، في مايلي :

تكاليف خدمة الحراسة

تكاليف اشتغال وصيانة المصعد

- تكاليف اشتغال وصيانة الهاتف الداخلي

تكاليف اشتغال وصيانة أجهزة الأمن و كاميرات المراقبة ... إلخ ؛

- تكاليف اشتغال جهاز التكييف المركزي

- تكاليف خدمة الشبكات الجماعية لاستقبال البث التلفزيوني.

## المادة 52

حصة كل مالك في التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها

تحدد حصة كل مالك في التكاليف اللازمة للمحافظة على الأجزاء المشتركة وتسييرها وصيانتها حسب الحصة غير المفروزة التي تنوب عن كل جزء مفرز ، المبينة في الجدول الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام.

#### المادة 53

حصة كل مالك في تكاليف التجهيزات المشتركة

وتكاليف الخدمات الجماعية

تحدد حصة المالك في تكاليف التجهيزات المشتركة وتكاليف الخدمات الجماعية حسب

منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة للجزء المفرز.

#### المادة 54

أداء المساهمات

يحدد الجمع العام مبالغ وأجال و كفيات أداء المساهمات.

توقيع المالك الأصلي:

توقيع الملاك المشتركين

62

نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

صيغة محينة بتاريخ

( 7 أغسطس 2024 )

القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

كما تم تعديله

.....  
.....  
الظهير الشريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024) بتنفيذ  
القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية  
المشتركة للعقارات المبنية، الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22  
أغسطس 2024)، ص 5367.

ظهير شريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 ( 7 أغسطس 2024 )  
بتنفيذ القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير و تنظيم القانون  
رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله :

( محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف هلا وليه )

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور و لا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا،

القانون رقم 39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00

المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما وافق عليه

مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بتطوان في 2 صفر 1446 ( 7 أغسطس 2024 ) .

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

\*

\*\*

قانون رقم 39.24

يقضي بتغيير و تتميم القانون رقم 18.00  
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية  
المادة الأولى

تغير وتتم على الشكل التالي أحكام المواد 13 و 16 و 16 مكرر 2  
و 16 مكرر 4 و 30 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة  
للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من  
رجب 1423 ( 3 أكتوبر 2002 ) :

«المادة 13. - ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في  
«ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون  
«منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع  
«بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

«يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة  
«وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك،  
«ترتبط بتدبير الملكية المشتركة.

«يحق لاتحاد الملاك في حالة تعذر الصلح والوساطة التقاضي  
«ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع  
«المالكين المتضررين.

( الباقي بدون تغيير. )

«المادة 16. - ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر.

«ويستدعى إليه الملاك بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية،  
«خمسة عشر ( 15 ) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين  
«الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع وجدول الأعمال.  
«المادة 16 مكرر 2. - ينعقد الجمع العام العادي على الأقل مرة كل  
«سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين ( 30 ) يوما من انتهاء السنة الجارية.  
«ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى  
« إليهما جميع الملاك المشتركين.

«يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي  
«إلى جميع الملاك بكل الوسائل القانونية المتاحة، تتضمن مكان وتاريخ  
«وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال.

«المادة 16 مكرر 4. - يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك  
«بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية بأخر عنوان شخصي أو مهني

« أشعر به وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ على الأقل خمسة عشر ( 15 )  
«يوما قبل التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.

( الباقي بدون تغيير. )

«المادة 30 - يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد « المنصوص عليه في  
المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه أن يقوم بتبليغ « جميع القرارات المتخذة من طرف  
الجمع العام مشفوعة بمحاضر « الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى  
ثمانية أيام من تاريخ « اتخاذها.

«يتم التبليغ بكل وسيلة من وسائل التبليغ القانونية.

( الباقي بدون تغيير. )

المادة الثانية

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

.....  
.....

القانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.49 بتاريخ 19 من  
رجب 1437 (27 أبريل 2016)؛ الجريدة الرسمية عدد 6465 من 9 شعبان 1437  
(16 ماي 2016)، ص 3781؛

القانون 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم  
1.57.233 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس  
الأعلى، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة  
1432 (25 أكتوبر 2011)؛ الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة  
1432 (26 أكتوبر 2011) ص 5228.

ظهير شريف رقم 1.02.298 صادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)  
بتنفيذ القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الحمد لله وحده ؛

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولاسيما الفصلين 26 و58 منه ؛

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 18.00  
المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما وافق عليه مجلس المستشارين  
ومجلس النواب.

وحرر بمراكش في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : عبد الرحمن يوسف

قانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الباب الأول: أحكام عامة

## المادة 1

تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءاً مفرزاً وحصّة في الأجزاء المشتركة.

كما تسري هذه الأحكام على المجموعات العقارية المبنية المؤلفة من عمارات أو فيلات أو محلات، متلاصقة أو منفصلة، والمقسمة إلى أجزاء مفرزة وأجزاء مشتركة مملوكة على الشياع لمجموع الملاك.

وتسري هذه الأحكام على العقارات سواء أكانت محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة.

## المادة 2

تعتبر أجزاء مفرزة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها كل واحد من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي والخاص. وتعتبر الأجزاء المذكورة ملكاً خاصاً لكل مالك مشترك.

تعد كذلك أجزاء مفرزة، الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها عند الاقتضاء والمخصصة للفيلات أو المحلات المؤسس لها رسم عقاري واحد، في حال إخضاع مجموعة من الفيلات أو المحلات لهذا القانون.

## المادة 3

تعتبر أجزاء مشتركة من العقار الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعضاً منهم.

## المادة 4

تعد أجزاء مشتركة:

الأرض مع مراعاة الفقرة 2 من المادة 2 أعلاه؛

هيكل البناء والأساسات والجدران الحاملة له؛

الأقبية مهما كان عمقها إذا كانت معدة للاستعمال المشترك؛

واجهة البناية؛

السطوح المعدة للاستعمال المشترك؛

الدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك؛

المداخل والسراديب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك؛

الجران والحواجز الفاصلة بين جزأين مفرزين؛

التجهيزات المشتركة بما فيها الأجزاء التابعة لها والتي تمر عبر الأجزاء المفترزة؛

المخازن والمداخن ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك؛

الأماكن المخصصة لوضع النفايات المنزلية.

وتعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في سندات الملكية أو في حالة وجود تعارض بينها:

الساحات والحدائق؛

المحلات المعدة للاستعمال الجماعي.

وبصفة عامة، كل جزء يعتبر مشتركا، أو تقتضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

المادة 4 مكرر

تعد الجدران والحواجز، غير الحاملة للبناء، الفاصلة بين جزأين مفرزين أو أكثر، أجزاء مشتركة بينهما فقط.

المادة 5

تعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة، مع مراعاة أحكام المواد 22 و44 و45 مكرر بعده:

الحق في تعلية البناء المخصص للاستعمال المشترك؛

الحق في إحداث أبنية جديدة في الساحات أو الحدائق أو في سراديبها ؛

الحق في الحفر.

المادة 6

يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة إلى مجموع مساحة الأجزاء المفرفة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة، ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية أو يقرر الجمع العام غير ذلك.

إذا تعلق الأمر بمشروع عقاري، منجز على مراحل متتالية، يجوز تحديد النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة للجزء المنتهية الأشغال به بصفة مؤقتة في نظام الملكية المشتركة، على أن يتم تحديده نهائياً عند إتمام المشروع العقاري، ويشار إلى ذلك في نظام الملكية المشتركة وفي الرسم العقاري الأم وفي الرسوم العقارية المستقلة في حالة العقار المحفظ أو في طور التحفيظ .

#### المادة 7

لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلاً للقسمة أو الحجز أو التفويت بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضهم، أو موضوع بيع جبري بمعزل عن الأجزاء المفرفة. كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفرز أو تأجيرها أو رهنه بمعزل عن الجزء الشائع العائد له.

#### المادة 8

يوضع نظام للملكية المشتركة لكل بناء مشترك خاضع لأحكام هذا القانون.

يلزم المالك الأصلي أو الملاك المشتركون باتفاق فيما بينهم بوضع نظام للملكية المشتركة، مع وجوب التقيد بأحكام هذا القانون، لاسيما المادتان 9 و51 منه، ويجب أن تسلّم نسخة منه لكل مالك مشترك.

في غياب نظام للملكية المشتركة، يتم تطبيق نظام نموذجي للملكية المشتركة يحدد بنص تنظيمي.

يمكن للملاك المشتركين التنصيص على شروط خاصة أو التزامات معينة في نظام الملكية المشتركة مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية أعلاه.

#### المادة 9

يتضمن نظام الملكية المشتركة لزوماً ما يلي :

الغرض المعدة له أجزاء العقار المفرفة والمشاركة وشروط استعمالها ؛

القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الانتفاع المتعلق بها ؛  
توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة؛  
قواعد تسيير اتحاد الملاك وعقد الجمع العام للملاك المشتركين وصلاحياته؛  
قواعد ومعايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه؛  
تحديد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها؛  
تحديد التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية؛  
تحديد تكاليف كل خدمة جماعية يقررها اتحاد الملاك؛  
تحديد حصة كل مالك في التكاليف، حسب الحصة الشائعة التي تنوب كل جزء مفرز.  
يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيوداً على حقوق الملاك  
المشاركين في الأجزاء المفترزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار  
المشترك وبخصوميته وموقعه.  
يوقع نظام الملكية المشتركة من طرف المالك الأصلي أو الملاك المشتركين أو من  
يقوم مقامهم مع مراعاة أحكام المادة 21 بعده.

#### المادة 10

يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بملف تقني يتم إعداده وفق الشروط والكيفيات  
المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية ولاسيما المادة 17 من المرسوم  
رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن  
إجراءات التحفيظ العقاري.

وإذا كان العقار غير محفظ يجب أن يرفق نظام الملكية المشتركة بالوثائق التالية:

التصميم المعماري الحامل لعبارة "غير قابل للتغيير"؛

التصاميم الطبوغرافية المبنية لموقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمات الأجزاء  
المفترزة والأجزاء المشتركة في كل مستوى من البناء؛

رخصة البناء؛

دفتر التحملات عند الاقتضاء؛

محضر التقسيم موقع من طرف المالك يبين موقع وحدود ومساحة وارتفاع ومشمات الأجزاء المفترزة والأجزاء المشتركة، وكذا مساحة القطعة التي أنشئ عليها البناء الخاضع لنظام الملكية المشتركة؛

محضر أول جمع عام اتحاد الملاك المشتركين، عند الاقتضاء.

## المادة 11

يجب أن يودع ويقيد نظام الملكية المشتركة الخاص بالعقارات المحفظة بمرفقاته وسائر التعديلات التي قد تلحقه وفق القانون بالسجل العقاري لدى المحافظة على الأملاك العقارية التي يقع العقار المعني بدائرة نفوذها.

يجب على البائع تمكين المشتري من نسخة من نظام الملكية المشتركة، ونسخ من التصاميم المعمارية الحاملة لعبارة "غير قابل للتغيير" والتصاميم الطبوغرافية المتعلقة بالجزء الذي تم اقتناؤه المشار إليها في المادة 10 أعلاه، وباقي الوثائق المرفقة به.

يشار لزوما في عقد التفويت إلى أن المشتري قد اطلع على نظام الملكية المشتركة والتصاميم المعمارية والطبوغرافية وأنه على علم بمقتضياته.

إذا كان العقار غير محفظ، يودع نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي قد تلحقه، مرفقا عند الاقتضاء، بالوثائق المشار إليها في المادة 10 أعلاه، لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية الواقع العقار بدائرة نفوذها.

## المادة 12

يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود وذلك تحت طائلة البطلان.

يحدد وزير العدل سنويا لائحة بأسماء المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يقيد باللائحة المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض طبق القانون المنظم لمهنة المحاماة.

يحدد نص تنظيمي شروط تقييد باقي المهنيين المقبولين لتحرير هذه العقود.

يجب أن يتم توقيع العقد والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف ومن جهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المختصة، ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها في سجل خاص يحدد بمقتضى قرار لوزير العدل.

تستثنى من أحكام هذه العقارات التابعة للملك الخاص للدولة.

تطبق مقتضيات هذه المادة، مع مراعاة المقتضيات التي تنص على إلزامية تحرير بعض العقود في شكل رسمي.

الباب الثاني: إدارة وتسيير الملكية المشتركة

الفرع الأول: اتحاد الملاك المشتركين

### المادة 13

ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك، ترتبط بتدبير الملكية المشتركة.

يحق لاتحاد الملاك في حالة تعذر الصلح التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين.

يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل الاتحاد ونائبه.

يسأل اتحاد الملاك عل الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها. كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه.

يحق لاتحاد الملاك الرجوع على الغير المسؤول عن الضرر.

### المادة 14

يكون كل مالك مشترك عضوا في اتحاد الملاك بقوة القانون ويتعين عليه المشاركة في أعمال الاتحاد ولا سيما بالتصويت على القرارات التي يتخذها الجمع العام، مع مراعاة الفقرة الثانية من المادة 16 مكرر 4 بعده.

يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في جزء العقار المفرز العائد له.

يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز.

إذا تعدد ملاك جزء مفرز وجب عليهم أن يعينوا من يمثلهم لدى الاتحاد.

وفي حالة عدم الاتفاق يعين من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، طبقا للمساطر القانونية المعمول بها، بناء على طلب من أحد هؤلاء الملاك.

#### المادة 14 مكرر

تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من:

مساهمات الملاك في التكاليف حسب ما هو محدد من طرف الجمع العام وفي نظام الملكية المشتركة؛

المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد، عند الاقتضاء.

يحق للاتحاد امتلاك أجزاء مفرزة من دون أن تفقد هذه الأجزاء طابعها الخاص.

الفرع الثاني: الجمع العام

#### المادة 15

يتولى الجمع العام تسيير العقار المشترك وفقا للقانون ولنظام الملكية المشتركة، ويتخذ قرارات يعهد بتنفيذها إلى وكيل الاتحاد أو نائبه.

#### المادة 16

ينعقد أول جمع عام بدعوة من أحد الملاك أو أكثر. ويستدعى إليه الملاك بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو المفوض القضائي، أو بكل وسائل التبليغ القانونية خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع. ويبين الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع.

ويعلن عن ذلك بواسطة ملصقات، تتضمن لائحة الملاك المشتركين يتم تعليقها في أماكن بارزة بالبناء المشترك.

#### المادة 16 مكرر 1

يتولى الجمع العام في أول اجتماع يعقده وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، كما يقوم بتعيين الوكيل المسير للعقار المشترك ونائبه وفقا لأحكام هذا القانون والمصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل مالك مشترك في الاتحاد إن لم تكن محددة في نظام الملكية المشتركة.

#### المادة 16 مكرر 2

ينعقد الجمع العام العادي على الأقل مرة كل سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما من انتهاء السنة الجارية. ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى إليهما جميع الملاك المشتركين.

يوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي إلى جميع الملاك، تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال.

#### المادة 16 مكرر 3

عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد الجمع العام، يمكن توجيه هذا الطلب إليه من طرف ثلث (1/3) الملاك المشتركين. وتحدد في هذا الطلب النقاط التي يتعين إدراجها في جدول أعمال الجمع العام.

وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه، يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد، وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده، وذلك بعد انصرام أجل ثمانية (8) أيام على توجيه إنذار بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية إلى وكيل الاتحاد.

#### المادة 16 مكرر 4

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك بالبريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي، أو بكل وسائل التبليغ القانونية بآخر عنوان شخصي أو مهني أشعر به وكيل الاتحاد. ويتم هذا التبليغ على الأقل خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.

يتضمن الاستدعاء مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وكذا نقط جدول الأعمال المعروف للتداول بالجمع العام والمشاريع المقترح البت فيها، عند الاقتضاء. كما يتضمن الاستدعاء المذكور، التذكير بأن عدم الالتزام بأداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة، يترتب عنه عدم قبول حضوره في الاجتماع.

وينعقد الجمع العام بمكان داخل حدود الجماعة التي توجد الملكية المشتركة بدائرة نفوذها.

يجب، في حالة البت في الحسابات السنوية والمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية، أن يشار في الاستدعاء إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

يجب على وكيل الاتحاد في أجل لا يقل عن ثلاثة (3) أيام من انعقاد الجمع العام أن يضع رهن إشارة الملاك جميع العقود ولا سيما عقود التوريد والاستغلال الجارية وملحقاتها والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

#### المادة 16 مكرر 5

يجوز لكل مالك موافاة وكيل الاتحاد مباشرة بالنقط التي يرغب في إدراجها في جدول أعمال الجمع العام، أربعة وعشرين (24) ساعة على الأقل قبل انعقاد الجمع العام، وفي حالة رفض وكيل الاتحاد لذلك يجوز للجمع العام النظر في النقط المذكورة.

#### المادة 16 مكرر 6

توضع رهن إشارة كل مالك وذلك قبل خمسة عشر (15) يوما من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع الوثائق التالية:

بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير للسنة المنتهية المصادق عليها، في حال دعوة الجمع العام للمصادقة على الحسابات؛

مشروع الميزانية التقديرية مرفقا بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من قبل الجمع العام؛

الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة الجمع العام إلى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب في حال تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

#### المادة 16 مكرر 7

لا تعد القرارات المتخذة من طرف الجمع العام صحيحة إلا إذا تعلقت بالنقط المدرجة في جدول الأعمال وكانت الاستدعاءات إلى الملاك قد تمت طبقاً لأحكام هذا القانون.

غير أنه يمكن للجمع العام في حالة الاستعجال أن يبيت في نقطة غير مدرجة في جدول الأعمال. وذلك مع مراعاة أحكام المواد 21 و 22 و 24.

#### المادة 16 مكرر 8

يجب إعداد ورقة حضور تتضمن إسم كل مالك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة لكل مالك.

تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع الجمع العام إلى كل مالك أو ممثله موقع من طرف رئيس وكاتب الجمع العام.

يجب على وكيل الاتحاد تبليغ محضر إجتماع الجمع العام، المتضمن لجميع القرارات المتخذة إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ اتخاذها.

#### المادة 16 مكرر 9

يتمتع كل مالك بعدد من الأصوات بحسب حقوقه في الجزء المفرز العائد له. غير أنه في حالة توفر أحد الملاك على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك يخفض عدد الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

يحدد نظام الملكية المشتركة عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز طبقاً لأحكام الفقرة الأولى أعلاه.

يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء كان عضواً في الاتحاد أو خارجه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) ملاكين لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من مجموع أصوات ملاك الاتحاد ويكون هذا التفويض كتابياً.

#### المادة 16 مكرر 10

في حالة تحديد التكاليف الواقعة على الملاك بشأن مصاريف صيانة جزء من الملكية المشتركة أو تجهيز معين، مخصصين للاستعمال من طرف بعض الملاك، يجوز

التنصيب في نظام الملكية المشتركة على أن هؤلاء الملاك يشاركون وحدهم في التصويت المتعلق بهذه المصاريف.

يصوت كل مالك في هذه الحالة بحسب عدد الأصوات العائدة له.

#### المادة 17

ينتخب الجمع العام في كل اجتماع من بين أعضائه رئيسا لتسيير أشغاله، ويعين كاتباً لتحرير محضر الاجتماع ويتداول في القضايا المدرجة في جدول أعماله بعد المصادقة عليه.

لا يجوز لوكيل الاتحاد أو نائبه ترؤس الجمع العام سواء بصفة مباشرة أو بواسطة شخص آخر مفوض من طرفه.

غير أنه يمكن تعيين وكيل الاتحاد كاتباً لجلسة الاجتماع إذا وافق الجمع العام على ذلك.

#### المادة 18

يكون انعقاد اجتماع الجمع العام صحيحاً بحضور نصف الأعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب المذكور، يعقد اجتماع ثان بمن حضر من الملاك المشتركين أو من يمثلهم وذلك خلال الثلاثين يوماً الموالية، وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

يتخذ الجمع العام القرارات والتدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة وبصفة عامة تلك الخاصة بتسيير العقار المشتركة ملكيته بالإجماع أو بأغلبية أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين، وبحسب الحالة، تبعا لما هو منصوص عليه في المواد 20 و 21 و 22 و 24 و 39 من هذا القانون.

#### المادة 19

يعين الجمع العام من بين الملاك الحاضرين أو الممثلين وكيلا للاتحاد ونائبا له بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصا ذاتيا أو معنويا يمارس تسيير العقارات كمهنة حرة.

وإذا تعذر تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، يقوم بالتعيين المذكور رئيس المحكمة الابتدائية بناء على طلب واحد أو أكثر من الملاك المشتركين.

يحدد الجمع العام أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء وإلا فيحدها الأمر القضائي الصادر بتعيينه.

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في الفقرتين الأولى والثانية من هذه المادة.

تبلغ السلطة الإدارية المحلية المختصة، بنتيجة تعيين الأجهزة المسيرة للملكية المشتركة.

## المادة 20

تتخذ بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم القرارات المتعلقة بما يلي:

صيانة العقار المشترك وضمان أمن وطمأنينة سكانه؛

السماح لبعض الملاك المشتركين بإنجاز أشغال على نفقتهم تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار، دون المساس بالغرض الذي خصص له العقار أصلاً؛

تثبيت هوائيات وصحون جماعية وكل معدات أو تجهيزات مماثلة؛

تهيئة أماكن مخصصة لذبح الأضاحي؛

اتخاذ ما يلزم لتسيير ولوج الأشخاص في وضعية إعاقة؛

تعيين بواب البناية وعزله وتحديد شروط عمله وكذا توفير محل لإقامته دون الإخلال بمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.76.258 بمثابة قانون الصادر بتاريخ 24 من شوال 1397 (8 أكتوبر 1977) والمتعلق بتعهد البنايات وتخصيص مساكن للبوابين في البنايات المعدة للسكنى.

## المادة 21

يبت الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين فيما يلي:

وضع نظام الملكية المشتركة إن لم يكن موجودا أو تعديله عند الاقتضاء، لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها واستعمالها ؛

- إدخال تحسينات على العقار كاستبدال أو إضافة أداة أو أكثر من أدوات التجهيز؛

- تعيين وكيل الاتحاد ونائبه وعزلهما؛

مراجعة توزيع التكاليف المشتركة المنصوص عليها في المادة 37 من هذا القانون بسبب تغيير الغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفروزة ؛

تحديد أتعاب وكيل الاتحاد وأجرته عند الاقتضاء؛

المصادقة على ميزانية الاتحاد وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى؛

القيام بأشغال الصيانة الكبرى؛

إبرام تأمين مشترك لضمان الأخطار التي قد تلحق العقار كالحريق والانفجار وتسرب المياه وغيرها؛

تفويض اتخاذ بعض الإجراءات لوكيل الاتحاد أو للأغيار؛

إنشاء حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة بعوض مع التنصيص على كيفية ممارسة هذا الحق وآجاله في نظام الملكية المشتركة؛

الهدم الجزئي للعقار.

## المادة 22

يشترط إجماع الملاك المشتركين في اتخاذ القرارات الآتية:

تشديد مبنى جديد أو تعلية مبنى موجود أو إحداث أجزاء مفروزة للاستعمال الخاص ؛

إبرام التصرفات الرامية إما لتفويت جزء من العقار وإما لاكتساب حقوق عقارية، شريطة أن تكون لفائدة اتحاد الملاك ومجاورة للملك المشترك ومخصصة للارتفاق المتعلق به ؛

تفويت حق التعلية أو إعداد أماكن جديدة لإقامة بنايات جديدة بالأجزاء المنتهية الأشغال بها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة الأولى أعلاه؛

القيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة؛

تحويل بعض الأجزاء المشتركة إلى أجزاء مفرزة للاستعمال الخاص باستثناء الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه؛

الحق في التعلية أو الحفر؛

الهدم الكلي للعقار.

## المادة 23

لا يمكن للجمع العام بأي حال من الأحوال أن يلزم أحد الملاك المشتركين بتغيير تخصيص الأجزاء المفرزة أو شروط استعمالها والانتفاع بها.

## المادة 24

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات المشار إليها في المادة 36 أدناه، وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى. ولهذه الغاية، ينعقد الجمع العام داخل أجل ستة أشهر يبتدئ من اليوم الأخير من السنة المحاسبية السابقة، ويتخذ قراراته وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

يؤدي الملاك المشتركون للاتحاد مساهمات مالية لتمويل الميزانية المصوت عليها. ويمكن للجمع العام أن يحدد المقدار وكيفية الأداء. وتصبح المساهمة مستحقة ابتداء من اليوم الأول لكل ثلاثة أشهر أو ابتداء من اليوم الأول للمدة التي يحددها الجمع العام.

في حالة الضرورة، يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين أن يطلب منهم دفع مساهمة تكميلية خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك للمصادقة في الجمع العام الموالي.

تنجز حسابات الاتحاد التي تشمل الميزانية التقديرية والتكاليف والعائدات برسم السنة المالية والوضعية المالية وكذا ملاحق الميزانية التقديرية وفقا لقواعد محاسبية خاصة تحدد بنص تنظيمي ويتم تقديم هذه الحسابات مقارنة مع حسابات السنة المنصرمة المصادق عليها.

يتم تقييد تكاليف وعائدات الاتحاد المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات. ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

## المادة 25

يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحصيل المساهمات المستحقة ولا يحتاج لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع العام للمطالبة بها قضائياً.

في حالة عدم دفع المساهمة المستحقة المشار إليها في المادتين 24 و36 من هذا القانون عند حلول أجلها، تصبح باقي المساهمات المنصوص عليها في نفس المادة والتي لم يحل أجلها بعد مستحقة فوراً، بعد إنذار المعني بالأمر برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بقيت دون جدوى، لما يزيد عن ثلاثين (30) يوماً ابتداء من اليوم الموالي لليوم الأول لتبليغ الرسالة المضمونة إلى موطن المرسل إليه.

في حالة توصل المالك المدين بالإنذار بالأداء دون الاستجابة لذلك، يباشر وكيل الاتحاد مسطرة الأمر بالأداء المنصوص عليها في المادة 25 مكرر بعده.

يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية، بعد إثبات تصويت الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين على الميزانية التقديرية والتحقق من انصرام الأجل، أن يصدر أمراً بأداء المساهمات المستحقة ويكون هذا الأمر مشمولاً بالنفذ المعجل رغم الطعن فيه بالاستئناف.

## المادة 25 مكرر

استثناء من أحكام الفصل 155 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة الأمر بالأداء بناء على الوثائق التالية:

محضر الجمع العام المصادق بموجبه على مبلغ تكاليف السنة المعنية؛

كشف حساب ديون المالك المدين مصادق عليه من طرف وكيل الاتحاد؛

شهادة الملكية التي تثبت حصة المالك المدين في الأجزاء المشتركة؛

شهادة تثبت تبليغ المالك، بالإنذار المشار إليه في المادة 25 أعلاه.

يكون هذا الأمر مشمولاً بالنفذ المعجل.

الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه

## المادة 26

تناط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة الموكل إليه القيام بها؛  
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 ؛  
إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛  
مسك الرائد 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؛

تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

المادة 26 مكرر 1

تنتهي مهمة وكيل الاتحاد في الحالات التالية:

الاستقالة؛

انتهاء المدة القانونية مالم يتم تجديدها طبقا لنظام الملكية المشتركة؛

العزل؛

الحل في حالة ما إذا كان الوكيل شخصا معنويا؛

الوفاة.

المادة 26 مكرر 2

يجب على وكيل الاتحاد، الذي يرغب في الاستقالة، القيام مسبقا بإخبار جميع الملاك  
ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدئ من تاريخ التبليغ  
حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 من هذا القانون.

يبت الجمع العام في تدبير وكيل الاتحاد المستقيل، خلال فترة انتدابه وتعيين وكيل اتحاد جديد خلفا له.

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل خلال نفس الأجل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة، أن يسلم لنائبه جميع الوثائق والريائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية للاتحاد وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.

يمكن لنائب وكيل الاتحاد إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية، وهو يبت استعجاليا، أن يأمر الوكيل المستقيل بالقيام بذلك تحت طائلة فرض غرامة تهديدية عليه.

#### المادة 27

يتولى نائب وكيل الاتحاد نفس المهام المنوطة بالوكيل وذلك في حالة وفاته أو عزله أو استقالته.

يتولى نائب وكيل الاتحاد مؤقتا نفس المهام إذا امتنع الوكيل القيام بها أو إذا أشعره الوكيل بتغيبه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه.

في حالة الخلاف، يجب على الوكيل ونائبه الرجوع إلى الجمع العام الذي ينعقد بصفة طارئة.

يعتبر وكيل الاتحاد أو نائبه مسؤولا عن الإخلال بالمهام المنوطة بهما.

#### المادة 27 مكرر 1

يتم عزل وكيل الاتحاد أو نائبه أو هما معا بنفس الأغلبية المنصوص عليها في المادة 21 أعلاه.

#### المادة 27 مكرر 2

في حالة استقالة نائب وكيل الاتحاد، يوجه وكيل الاتحاد دعوة إلى الملاك لانعقاد الجمع العام داخل أجل شهر (30 يوما) يبتدئ من تاريخ الاستقالة بقصد تعيين نائب جديد.

#### المادة 28

يجب على كل وكيل الاتحاد أو نائبه تقديم تقرير إلى الجمع العام عن حصيلة عملهما.

يتعين على وكيل الاتحاد أو نائبه فور انتهاء مهمتهما وعلى أبعاد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوما يبتدىء من تاريخ تعيين الوكيل الجديد أن يسلم لهذا الأخير جميع الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية وكل أموال الاتحاد بما فيها المبالغ النقدية.

يمكن للوكيل الجديد بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه إذا لم يقع التسليم المذكور أن يطلب من رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات أن يأمر الوكيل السابق بذلك تحت طائلة غرامة تهيديية.

الفرع الرابع: مجلس الاتحاد

## المادة 29

ينشأ بقوة القانون، في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد ملاك، مجلس الاتحاد، يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة لمجموع الاتحادات والقرارات الصادرة عن المجموع العامة لهذه الاتحادات.

يضم مجلس الاتحاد تلقائيا وكيل الاتحاد ونائبه عن كل اتحادات المجمع العقاري.

يعين مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة في أول جلسة يعقدها، وكيلا له ونائبا له من بين أعضائه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

يعقد مجلس الاتحاد اجتماعاته بطلب من عضوين من أعضائه أو أكثر، مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، وكلما دعت الضرورة إلى ذلك.

تتم الاستدعاءات إلى الجمع العام لمجلس الاتحاد وينعقد، حسب نفس الكيفيات المحددة بالنسبة لاتحاد الملاك المشتركين.

يعزل وكيل مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء الاتحادات ونوابهم الحاضرين أو من يمثلهم بالجمع العام.

## المادة 29 مكرر 1

تتخذ قرارات مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة لوكلاء اتحاد المجمع العقاري ونوابهم الحاضرين أو الممثلين بالجمع العام.

## المادة 29 مكرر 2

لا تخول مهام أعضاء مجلس الاتحاد الحق في الحصول على أجر، ويحاسبون بصفة شخصية عن الإخلال بواجباتهم.

### المادة 29 مكرر 3

تقع على عاتق اتحادات المجمع العقاري مصاريف تدبير وصيانة الأجزاء المشتركة بين هذه الاتحادات.

### المادة 30

يجب على وكيل الاتحاد ووكيل مجلس الاتحاد المنصوص عليه في المادة 29 أعلاه، كل فيما يخصه أن يقوم بتبليغ جميع القرارات المتخذة من طرف الجمع العام مشفوعة بمحاضر الاجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها.

يتم التبليغ برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة مفوض قضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية.

يمكن للمتضرر من القرارات سالفة الذكر، أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يتواجد العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها ويبت في الطعن بإجراءات استعجالية.

يمكن لوكيل اتحاد الملاك أو وكيل مجلس الاتحاد، حسب الحالة، استصدار أمر من رئيس المحكمة الابتدائية لتنفيذ قرارات الجمع العام وذلك بتذليل هذه القرارات بالصيغة التنفيذية.

الباب الثاني مكرر: حقوق والتزامات الملاك المشتركين

الفرع الأول: حقوق الملاك المشتركين

### المادة 31

لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في الجزء المفرز العائد له من العقار بحسب الغرض المعد له.

لكل مالك مشترك أو من يشغل محله من مكرر أو غيره أن يستعمل الأجزاء المشتركة المنتهية بها الأشغال والمتعلقة بالعقارات المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، بحسب الغرض المعدة له، شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار.

على المالك المكري الذي أجر الجزء المفرز له أن يسلم للمكثري نسخة من نظام الملكية المشتركة. ويلتزم المكثري باحترام مضمونة وكذا قرارات اتحاد الملاك المشتركين.

### المادة 32

لكل مالك مشترك الحق في الاطلاع على الربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد ولاسيما ما يتعلق منها بالوضعية المالية.

### المادة 33

لا يجوز للمالك أو لذوي حقوقه أو لمن يشغل المحل أن يمنع إنجاز الأشغال المتعلقة بالأجزاء المشتركة التي قررها الجمع العام ولو داخل الجزء المفرز له.

يجب على وكيل الاتحاد أن يخبر المالك أو من يشغل المحل بنوع الأشغال، ثمانية أيام قبل الشروع فيها، ما لم يتعلق الأمر بأشغال ذات طابع استعجالي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك وعلى أمن ساكنته.

في حالة اعتراض أحد الملاك على إنجاز الأشغال المذكورة، يعرض النزاع على قاضي المستعجلات للبت فيها.

### المادة 34

يحق للمالك المشترك أو لأي متضرر من الأشغال المذكورة في المادة السابقة الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

### المادة 35

لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار.

### المادة 35 مكرر 1

يحق للمالك المتضرر من الأشغال المذكورة في المادة 33 أعلاه، الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر.

## المادة 35 مكرر 2

يحق لكل مالك إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما يجوز له، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها.

وفي هذه الحالة، تقام الدعوى ضد اتحاد الملاك بحضور وكيل الاتحاد عند الاقتضاء.

الفرع الثاني: التزامات الملاك المشتركين

## المادة 36

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها.

كما يجب على كل مالك مشترك المساهمة في تكاليف الخدمات الجماعية المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والتجهيزات المشتركة حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة لكل جزء مفرز.

## المادة 36 مكرر

في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة أمرا بالأداء كما هو منصوص عليه في المادة 25 مكرر أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر على الأكثر.

الفرع الثالث: حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين

## المادة 37

لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام وفق أحكام المادتين 21 و 24 من هذا القانون، وإلا حكمت به المحكمة المختصة بناء على طلب من أحد الملاك المشتركين.

## المادة 37 مكرر 1

يجوز إحداث حساب احتياطي لتغطية المصاريف غير العادية أو الطارئة، يتم تمويله دوريا من قبل كل الملاك المشتركين بدفعات إضافية، تحدد قيمتها وأوجه صرفها من طرف الجمع العام وفق أحكام المادة 21 أعلاه.

في الحالات الطارئة يجوز لوكيل اتحاد الملاك أن يستعمل الحساب الاحتياطي شريطة إخبار كل مالك بهذا الإجراء كتابة.

#### المادة 37 مكرر 2

يجب على الملاك المشتركين أن يدفعوا لوكيل الاتحاد مساهماتهم في الحساب الاحتياطي خلال التاريخ المحدد لاستحقاقها، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

#### المادة 38

يحق لكل مالك، إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما ينوبه، أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها.

#### المادة 39

يمكن للملاك المشتركين في العقارات المكونة من عشرين (20) رسماً عقارياً مستقلاً كحد أقصى أن ينشئوا، فيما بينهم، بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو من يمثلهم، حق الأفضلية في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعوض.

لا يجوز ممارسة هذا الحق من قبل الملاك المشتركين بالنسبة للعقار الذي يكون موضوع ائتمان إيجاري أو أي إيجار مشابه بعد تفويته للمكثري الممتلك.

كما لا يجوز ممارسة هذا الحق بشأن التفويتات بعوض الحاصلة بين أحد الملاك المشتركين وزوجه أو فروعه أو أصوله أو إخوته.

#### المادة 40

تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الإيجاري على جزئه المفرد وحصته في الأجزاء المشتركة وفقاً لمقتضيات المادة 171 من القانون رقم 39.08 المتعلقة بمدونة الحقوق العينية.

تتمتع ديون اتحاد الملاك المترتبة في ذمة أحد أعضائه بالرهن الجبري المنصوص عليه في الفصل 163 من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتشريع المطبق على العقار المحفظ.

يتم رفع الرهن وشطبه بأمر يصدره رئيس المحكمة إذا ثبت له أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة المختصة لفائدة الدائن المرتهن.

يمكن لمن أقام الرهن أن يرفعه.

#### المادة 40 مكرر 1

في حالة امتناع المالك المشترك عن تقييد رهن اتفاقي لفائدة اتحاد الملاك يقوم وكيل الاتحاد بإعداد بيان يحدد فيه مبلغ الدين الواجب. ويرفقه بنسخة من قرار الجمع العام الذي يحدد مبلغ الميزانية وكذا توزيع النفقات مشهود بمطابقته للأصل.

تبعث هذه الوثائق برسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية إلى عنوان المالك بالملكية المشتركة أو إلى عنوان المراسلة، المصرح به إلى وكيل الاتحاد.

يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة، بعد انقضاء أجل ثمانية (8) أيام بعد التوصل بالرسالة المذكورة، بناء على طلب وكيل الاتحاد، أمر بإجراء تقييد رهن جبري بالرسم العقاري المستقل الخاص بالمالك المدين.

يحق لوكيل الاتحاد طلب رفع اليد عن الرهن الجبري أو التشطيب عليه عند انقضاء الدين وبدون أي قيود خاصة.

#### المادة 40 مكرر 2

يتم رفع اليد عن الرهن وشطبه بأمر من رئيس المحكمة المختصة، إذا ثبت أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة لفائدة الدائن المرتهن.

#### المادة 41

تسفيد ديون الاتحاد من حق الامتياز على المنقولات الموجودة داخل الشقة أو المحل وعلى السومة الكرائية وذلك طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل 1250 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود.

#### المادة 42

في حالة تفويت جزء مفرز يبقى المفوت له مسؤولا بالتضامن مع المفوت تجاه اتحاد الملاك وذلك لضمان أداء ديون الاتحاد المترتبة في ذمة العضو المفوت.

ويحق للاتحاد ممارسة دعوى استخلاص الديون المستحقة على المفوت له وفقا للمساطر المنصوص عليهما في المادتين 25 و 25 مكرر أعلاه.

#### المادة 43

تتقادم ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك المشتركين على التكاليف المشتركة إذا لم تتم المطالبة بها خلال خمس (5) سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام.

الباب الثالث: حق التعلية وحق الحفر وإعادة بناء العقار

#### المادة 44

لا يكون الحق في التعلية أو الحق في الحفر صحيحين إلا إذا تم الترخيص بهما صراحة بموجب القوانين الجاري بها العمل وقبولهما بالإجماع من طرف الملاك المشتركين.

#### المادة 45

إذا تهدم العقار كلياً، يتخذ قرار إعادة بنائه بإجماع الملاك. وإذا تهدم جزئياً، يتخذ قرار إصلاح الجزء المتهدم بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

وفي حالة النزاع، يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.

تخصص العائدات المترتبة عن تهدم العقار لإعادة بنائه أو إصلاحه.

يجب على الملاك المشتركين الذين تضررت تجهيزاتهم وبنياتهم أن يساهموا في مصاريف الأشغال حسب نسب حقوقهم.

#### المادة 45 مكرر

إذا قرر أغلبية الملاك المشتركين المعنيين بالأجزاء المتهدمة من العقار عدم إعادة البناء، يمكنهم أن يطلبوا من اتحاد الملاك المشتركين تصفية حقوقهم في الملكية المشتركة، وتعويضهم في حدود المبالغ المحصلة جراء الهدم وفي حال النزاع يتم اللجوء إلى المحكمة الابتدائية المختصة.

الباب الرابع: التعاونيات والجمعيات السكنية

#### المادة 46

تسري أحكام هذا القانون على التعاونيات والجمعيات السكنية، مع مراعاة الأحكام التالية.

#### المادة 47

يجب على التعاونيات والجمعيات السكنية أن تضع نظاما للملكية المشتركة وفقا لأحكام هذا القانون.

#### المادة 48

إذا تم حل التعاونية أو الجمعية السكنية، يتم بقوة القانون تأسيس اتحاد للملاك من أعضاء التعاونية أو الجمعية، ما دامت هناك أجزاء شائعة مخصصة للاستعمال المشترك.

الباب الخامس: مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحفظة

#### المادة 49

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية رسما عقاريا مستقلا يتكون من الجزء المفرز مع الحصة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، ويشار فيه كذلك إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

تنقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة ويشطب عليها تلقائيا من الرسم العقاري الأصلي فيما يؤجل هذا التشطيب التلقائي في حالة الملكية المشتركة المنجزة على مراحل إلى حين استخراج آخر رسم عقاري مستقل.

#### المادة 50

يجب أن يشهر نظام الملكية المشتركة بواسطة تقييده في السجلات العقارية وفي الرسم العقاري الأصلي ونظيره مرفقا بالوثائق المنصوص عليها في المادتين 10 و11 أعلاه.

#### المادة 51

يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة علاوة على البيانات المنصوص عليها في المادة 9 أعلاه ما يلي:

إعراب المالك عن نيته في التقييد بنظام الملكية المشتركة وتقييده بالسجل العقاري ؛

وصفا مختصرا لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات أو فيلات، مع بيان لائحة الأجزاء المفروزة والأجزاء المشتركة وموقعها في البناء ومساحتها وارتفاعها ومشمولاتها؛

جدولا يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرز.

#### المادة 52

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية، عند الاقتضاء، رسما عقاريا خاصا في اسم المستفيد من أحد الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية المنصوص عليها في المادة 9 من القانون رقم 39.08 المتعلق بالحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) كما تم تنميته.

#### المادة 53

يقيد تلقائيا الرسم العقاري الأصلي إذا صار لا يخص إلا الأجزاء المشتركة في اسم اتحاد الملاك، مباشرة بعد تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفروزة.

#### المادة 54

يشتمل الرسم العقاري الأصلي على كل الأجزاء المشتركة بأرقامها المضمنة بنظام الملكية المشتركة وموقعها ومساحتها وعدد مستويات البناء المقسم ورقم الرسم العقاري المخصص لكل جزء مفرز.

تضمن بالرسم العقاري الأصلي كذلك التقسيمات الخاصة بالأجزاء المفروزة عند إجرائها.

#### المادة 55

يسلم، عند الاقتضاء، نظير الرسم العقاري لوكيل اتحاد الملاك المشتركين بعد موافقة الجمع العام.

كما يمكن لوكيل اتحاد الملاك المشتركين، وفق النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، الحصول على الوثائق التالية:

التصميم الطبوغرافي المبين لحدود ومساحة الأرض المقام عليها الملكية المشتركة؛

التصميم أو التصاميم الطبوغرافية الخاصة بجميع الأجزاء المشتركة والمبين لمساحتها؛

التصاميم الطبوغرافية الخاصة بالأجزاء المفروزة بالملكية المشتركة.

#### المادة 56

تتضمن الرسوم العقارية المستقلة الخاصة بالأجزاء المفروزة وصفها وبيانها لمساحتها وعلوها ووصفا مختصرا للأجزاء المشتركة المرتبطة بها.

ويشار فيها كذلك صراحة إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

#### المادة 57

يمكن للشخص الذي أصبح وحده مالكا لعدة أجزاء مفروزة أن يطلب ضمها في رسم عقاري واحد.

يقيد الرسم العقاري الأصلي في اسم الشخص الذي أصبح مالكا لمجموع الأجزاء المفروزة، وانقضى تبعا لذلك اتحاد الملاك وضمّت الرسوم العقارية الخاصة بهذه الأجزاء إلى الرسم العقاري الأصلي.

#### المادة 58

لا يجوز تقسيم أي جزء مفروز إلا بموافقة اتحاد الملاك وبأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك.

#### المادة 59

إذ تهدم العقار الخاضع لأحكام هذا القانون كلياً، يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية بناء على طلب من ذوي الحقوق شطب الرسوم العقارية الخاصة بالأجزاء المفروزة وتقييد الرسم العقاري الأصلي الخاص بالأجزاء المشتركة في اسم كافة الملاك على الشياخ بحسب النسب المبيّنة في نظام الملكية المشتركة، مع وجوب نقل الحقوق والتحملات المقيدة إلى الرسم العقاري الأصلي.

الباب الخامس مكرر: إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة

#### المادة 59 مكرر 1

في حالة وجود اتحاد ملاك في وضعية يستحيل معها مواجهة الديون المستحقة عليه، أو المحافظة على العقار المشترك، يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية وهو بيت

استعجاليا، أن يعين مسيرا مؤقتا بناء على طلب وكيل الاتحاد أو 10% من مجموع الملاك المشتركين.

لا يمكن أن يكون وكيل الاتحاد أو زوجه أو أصوله أو فروعه أو العاملون تحت إمرته مسيرا مؤقتا.

#### المادة 59 مكرر 2

يحدد أمر رئيس المحكمة مهمة المسير المؤقت ومدتها التي لا يجوز أن تتجاوز السنة. ويمكنه تعديل هذه المهمة أو تمديدها أو إنهاؤها.

#### المادة 59 مكرر 3

يتخذ المسير المؤقت التدابير التي من شأنها تصحيح وضعية الملكية المشتركة. ولهذه الغاية يتمتع بنفس سلطات وكيل الاتحاد.

يوقف بقوة القانون، في هذه الحالة، انتداب كل من وكيل الاتحاد ونائبه وانعقاد الجمع العام مع مراعاة المادة 59 مكرر 8.

لا ينهي تعيين المسير المؤقت مع ذلك اختصاصات مجلس الاتحاد الخاص بالمجمعات العقارية.

#### المادة 59 مكرر 4

يتم إخبار الملاكين المشتركين بأمر تعيين المسير المؤقت إما من طرف وكيل الاتحاد أو المسير المؤقت نفسه بواسطة رسالة مضمونة، مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة مفوض قضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية داخل أجل شهر من صدور قرار المحكمة الابتدائية.

#### المادة 59 مكرر 5

ينفذ المسير المؤقت المهمة الموكولة إليه إما بصفة شخصية أو بالاستعانة بأي شخص آخر يعينه رئيس المحكمة بناء على اقتراح منه إذا كانت استمرارية اتحاد الملاك تستدعي ذلك.

#### المادة 59 مكرر 6

يترتب عن تعيين المسير المؤقت بقوة القانون داخل أجل لا يتجاوز مدة انتدابه، توقيف سريان كل دعوى قضائية أقامها الدائنون قبل اتخاذ قرار تعيين المسير المؤقت والتي تهدف إلى:

الحكم على الاتحاد بسداد مبلغ مالي؛

فسخ العقود، ولا سيما عقود التوريد أو التأمين لعدم سداد مبلغ مالي.

ويمنع كذلك، بقوة القانون خلال نفس المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه، كل تنفيذ يقيمه هؤلاء الدائنون ضد الاتحاد وكذا الآجال الممنوحة تحت طائلة عدم القبول.

المادة 59 مكرر 7

يجب على المسير المؤقت، قبل اتخاذ القرارات التي تبدو له ضرورية لإنجاز مهمته وماعدا في حالة الاستعجال، أن يستشير مجلس الاتحاد كما يمكنه استدعاء الملاكين المشتركين بقصد إخبارهم وسماع آرائهم.

ولهذه الغاية يجب عليه أن يحدد كيفية التمويل لتفعيل القرار أو القرارات المزمع اتخاذها.

تبلغ القرارات المتخذة بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية من قبل المسير المؤقت إلى الملاكين المشتركين داخل أجل ثمانية (8) أيام، بيتدىء من تاريخ إقرارها وتدون في سجل مرقم خاص بها يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة.

المادة 59 مكرر 8

يجب على المسير المؤقت قبل انتهاء مدة انتدابه أن يستدعي الجمع العام وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 أعلاه، للمصادقة على مشروع الميزانية التقديرية وعلى تعيين الوكيل الجديد لاتحاد الملاك المشتركين ونائبه.

المادة 59 مكرر 9

يقدم المسير المؤقت تقريرا كتابيا عن حصيلة مهمته بناء على أمر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة وفي جميع الأحوال عند انتهاء مدة انتدابه.

يودع المسير المؤقت التقرير بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية المختصة كما يقوم بإخبار الملاكين المشتركين بمكان وكيفية الاطلاع على هذا التقرير.

الباب الخامس مكرر مرتين: منازعات الملكية المشتركة

المادة 59 مكرر 10

تختص المحكمة الابتدائية لمحل الملكية المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا القانون.

المادة 59 مكرر 11

يجب أن ترفع الدعاوى التي يكون موضوعها الطعن في قرارات الجمع العام تحت طائلة التقادم داخل أجل شهرين من تاريخ الإخبار بها سواء من طرف وكيل الاتحاد أو من أي شخص آخر معني.

المادة 59 مكرر 12

يختص رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع الملكية المشتركة في دائرة نفوذها بإصدار الأوامر القضائية التالية:

الأمر بأداء المساهمات المستحقة في إطار الميزانية التقديرية؛

الأوامر المبنية على الطلبات المتعلقة بتقييد الرهون العقارية لضمان أداء التكاليف؛

الأمر بإلزام وكيل الاتحاد الذي انتهت مدة انتدابه بتسليم الوثائق المحاسبية والربائد والأموال إلى خلفه؛

أمر المالك المشترك بالسماح بإنجاز الأشغال الخاصة بالأجزاء المشتركة التي يتم إنجازها كلياً أو جزئياً داخل جزئه المفرز؛

الأوامر الاستعجالية المبنية على طلبات بتعيين مسير مؤقت للملكية المشتركة التي تعاني صعوبات في التسيير.

الباب السادس: أحكام ختامية

المادة 60

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ سنة كاملة ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

المادة 61

تنسخ ابتداء من نفس التاريخ أحكام الظهير الشريف الصادر في 21 من ذي الحجة 1365 (16 نوفمبر 1946) بشأن سن القانون الأساسي الخاص بالعمارات المشتركة ذات المساكن، كما وقع تغييره وتتميمه.

## الفهرس

- قانون رقم 18.00 يتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية 4  
الباب الأول: أحكام عامة 4  
الباب الثاني: إدارة وتسيير الملكية المشتركة 10  
الفرع الأول: اتحاد الملاك المشتركين 10  
الفرع الثاني: الجمع العام 11  
الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه 19  
الفرع الرابع: مجلس الاتحاد 21  
الباب الثاني مكرر: حقوق والتزامات الملاك المشتركين 23  
الفرع الأول: حقوق الملاك المشتركين 23  
الفرع الثالث: حقوق والتزامات اتحاد الملاك المشتركين. 25  
الباب الثالث: حق التعلية وحق الحفر وإعادة بناء العقار 27  
الباب الرابع: التعاونيات والجمعيات السكنية 28  
الباب الخامس: مقتضيات خاصة تتعلق بالعقارات المحفظة 29  
الباب الخامس مكرر: إجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة 31  
الباب الخامس مكرر مرتين: منازعات الملكية المشتركة 33  
الباب السادس: أحكام ختامية 34  
الفهرس 35

.....  
.....  
مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025 بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقاً للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الجريدة الرسمية عدد 7391 - فاتح شوال 1446 (31) مارس 2025  
صفحة 1917  
مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025 بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقاً للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

رئيس الحكومة

بناء على القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره وتتميمه.

ولا سيما المادة 24 منه :

وبعد استطلاع رأي المجلس الوطني للمحاسبة :

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 جمادى الآخرة 1445 (21) ديسمبر 2023  
رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقاً للمادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 18.00 ، تحدد في هذا المرسوم والملاحق المرفقة به القواعد المحاسبية الخاصة

باتحاد الملاك المشتركين وكيفية إنجاز بياناتها.

يجب على اتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية خمسمائة ألف (500.000) درهم إنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق من 3 إلى

10

يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية مائتي ألف (200.000) درهم وتقل عن خمسمائة ألف (500.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق

12 11 10

كما يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تقل عائداتها في الدورة المحاسبية عن مائتي ألف (200.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق 10 و 1-13 و 2-13

#### المادة الثانية

يدخل هذا المرسوم حيز التنفيذ ابتداء من بداية الدورة المحاسبية الموالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة الثالثة

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزيرة الاقتصاد والمالية كل واحدة منهما فيما يخصها.

وحرر بالرباط في 22 من رجب 1446 (23) يناير 2025

وقعه بالعطف :

الإمضاء : عزيز أخنوش.

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

الإمضاء: فاطمة الزهراء المنصوري.

وزيرة الاقتصاد والمالية

الإمضاء : نادية فتاح.

ملاحق تتعلق بالقواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين

الملحق 1

القواعد المحاسبية الخاصة باتحادات الملاك المشتركين

المادة الأولى

حسابات اتحادات الملاك المشتركين

تشمل حسابات اتحاد الملاك المشتركين :

1 - الميزانية التقديرية (الملحق (5) التي يتعين أن يصادق عليها الجمع العام للملاك المشتركين.

تتكون الميزانية التقديرية من بيانات تفصيلية بالإضافة إلى الوضعيات التقديرية والتكاليف والعائدات.

2 - يتكون حساب التسيير العام (الملحق (4) من حسابات متعلقة بتدبير وإدارة الملكية المشتركة :

- حسابات التكاليف :

حسابات العائدات.

3 - الوضعية المالية لاتحاد الملاك (الملحق (3) :

(أ) حصيلة أصول وخصوم اتحاد الملاك، وتشمل :

- المستحقات والديون :

- حسابات الخزينة (صندوق، بنك وغيرها ...) :

- أصول وخصوم أخرى.

ب تمثل الحسابات الفردية لكل مالك مشترك وضعيته المالية تجاه اتحاد الملاك، والملحقة بحصيلة الاتحاد (الملحق (10)

تتكون البيانات الختامية لاتحاد الملاك من الحسابات المنصوص عليها في الفترتين 2 و 3 أعلاه وكذلك في الملاحق من 5 إلى 13

المادة 2

تعريف عائدات و تكاليف اتحاد الملاك المشتركين

تشمل عائدات اتحاد الملاك المشتركين جميع المبالغ المحصلة أو المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقا للالتزامات التي تقع على عاتقه والمسجلة في تاريخ الاستحقاق، كما هي محددة في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من

رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره وتنظيمه.

تشمل العائدات المثبتة للعمليات الجارية والمبالغ المحصلة أو التي يجب تحصيلها المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقا للالتزامات التي تقع على عاتقه، والمقيدة في تاريخ الاستحقاق.

تضم العائدات كذلك مختلف العائدات الخاصة بالعمليات الجارية، حسب التخصيص المقرر أو المصادق عليه من طرف الجمع العام للملاك المشتركين بالإضافة إلى المبالغ غير الجارية المتأتية من كراء الجدران للإشهار، تفويت أو إيجار أملاك الاتحاد عند الاقتضاء.

تشمل التكاليف مجموع المبالغ المؤداة أو الواجب أدائها. والمتعلقة بالأشغال واللوازم والخدمات المقدمة لاتحاد الملاك

المشتركين والمصادق عليها أثناء الجمع العام.

عندما يتم إنجاز الأشغال أو الخدمات على عدة دورات محاسبية. تقيد المبالغ المخصصة للأشغال والخدمات التي تم التصويت عليها. برسم الدورة المحاسبية التي أنجزت فيها هذه الأشغال أو الخدمات.

تطبيقا للمادة 24 من القانون رقم 18.00 ، تقيد تكاليف وعائدات اتحاد الملاك المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات، ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد. تشمل التكاليف أيضا الدائيات المشكوك فيها إزاء أشخاص من غير الملاك المشتركين يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بعرض تقدير تدني الدائيات المشكوك فيها أمام الجمع العام للتصويت.

### المادة 3

#### الدورة المحاسبية

تغطي الدورة المحاسبية لاتحاد الملاك المشتركين فترة اثني عشر (12) شهرا. ويجوز أن تكون أقل من ذلك بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى والأخيرة. يتم حصر الحسابات في نهاية الدورة المحاسبية.

يحدد الجمع العام للملاك المشتركين بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى، تاريخ إقفال الدورة المحاسبية ومدة هذه الدورة، والتي لا يمكن أن تتجاوز ثمانية عشر شهرا. يمكن تعديل تاريخ نهاية الدورة المحاسبية بقرار من الجمع العام للملاك المشتركين.

تطبيقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 18.00، يصادق الجمع

العام على حسابات السنة المنتهية وبصوت من جهة على الميزانية التقديرية الخاصة بالنفقات الجارية الخاصة بالمحافظة على الأجزاء المشتركة للمبنى والخدمات الجماعية والتجهيزات المشتركة، وتشغيلها وصيانتها وإدارتها، ومن جهة أخرى على نفقات الأشغال المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 18.00 وعلى العمليات الاستثنائية وفقا للقواعد وكيفية التقديم المحددة أدناه، وذلك بهدف إخبار الملاك المشتركين والأغيار

### المادة 4

#### حصر الحسابات

تكون الحسابات المحصورة في نهاية الدورة المحاسبية موضوع بيانات ختامية يتم تقديمها إلى الملاك المشتركين ، والتي تشمل بالضرورة بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك الملحق (3) حساب التسيير العام لاتحاد الملاك المشتركين (الملحق 4) ، الميزانية التقديرية

(الملحق 5) وكذا الملاحق المعدة على شكل جداول وفق النماذج المشار إليها في الملاحق 6 و 7 و 8 و 9 و 12 والمنصوص عليها إلزاميا في هذا

المرسوم.

يتضمن بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك بيان مستحقات وديون اتحاد الملاك المشتركين وكذا وضعية الخزينة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 18.00

يتضمن حساب العائدات والتكاليف عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية. ويشمل الفصول المتعلقة بالعمليات الجارية وتلك المتعلقة بالعمليات غير الجارية.

يظهر بيان المعاملات غير الجارية الخارجة عن الميزانية التقديرية المصوت عليها والتي لم يتم اختتامها بعد في نهاية الدورة، ما تم إنجازه في نهاية الدورة وكذا الرصيد المنتظر إنجازه.

يجب إلحاق البيانات المتعلقة بالمعدات الموضوعة رهن إشارة اتحاد الملاك المشتركين الملحق (9) وبتتبع الديون (الملحق 8) بالبيانات الختامية لتتم المصادقة عليها.

يجب تقديم حسابات السنة المنتهية للمصادقة عليها في الجمع العام مرفقة بالميزانية المصوت عليها لهذه الدورة وبمنجزات السنة المنتهية التي ستتم المصادقة عليها، والحسابات التي ستتم المصادقة عليها مع مقارنتها مع حسابات السنة المنصرمة وكذا الميزانية التقديرية التي سيتم التصويت عليها.

المادة 5

الميزانية التقديرية

تكون تكاليف العمليات الجارية والعائدات المرتقبة من العمليات الجارية موضوع ميزانية تقديرية وتعرض في وثيقة موجزة مطابقة للنموذج الوارد في الملحق 5 من أجل التصويت عليها في الجمع العام.

المادة 6

عرض حساب العائدات والتكاليف

تعرض تكاليف العمليات الجارية والتكاليف غير الجارية للأشغال والعمليات الاستثنائية في وثيقة مطابقة للملحق 4.

يجب أن يكون مجموع تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية في الملحق 4 مساويا لمجموع التكاليف الواردة في الملحق 7، حتى تتم المصادقة على الحسابات.

المادة 7

الحساب الاحتياطي

يمكن بقرار الجمع العام إحداث حساب احتياطي يخصص لتغطية التكاليف غير العادية أو الطارئة، تتم تعبئته بشكل دوري من طرف مجموع الملاك المشتركين.

يحدد الجمع العام قيمة المساهمات وكيفيات استعمال هذا الحساب الاحتياطي.

يقدم بيان تتبع وضعية الحساب الاحتياطي (الملحق (7) إلى الجمع العام.  
المادة 8

### السجلات المحاسبية

يجب على اتحاد الملاك المشتركين مسك :

(أ) دفتر اليومية : تسجل فيه جميع العمليات يوما بيوم وعملية بعملية. يمكن إحداث دفاتر يومية مساعدة.

ب دفتر الأستاذ : يتكون من حسابات فردية وجماعية ويحدد لكل حساب بشكل مستقل ما يلي :

الرصيد في بداية الدورة المحاسبية :

حركات الجانب المدين والجانب الدائن منذ بداية الدورة :

الرصيد عند نهاية الدورة.

(ج) دفتر الجرد : يسجل فيه بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك وحساب التسيير العام لكل دورة محاسبية.

### المادة 9

### التقييد في السجلات المحاسبية

تقيد عائدات وتكاليف الاتحاد المضمنة في المخطط المحاسبي اعتبارا من تاريخ التزام الاتحاد بها بغض النظر عن تسويتها أو منذ تاريخ تسلم الاتحاد العائدات تتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

يتم القيد بالسجلات المحاسبية طبقا للقواعد العامة للمحاسبة ولا سيما :

- تقيد العمليات بدفتر اليومية تبعا لتسلسلها الزمني عملية بعملية ويوما بيوم وتنقل إلى سجل دفتر الأستاذ :

يجب أن يكون مجموع مبالغ العمليات الناتجة عن المعاملات المقيدة في دفتر اليومية ودفتر الأستاذ متساويا :

- يجب مسك الدفاتر بدون تشطيب أو إضافة مهما كان نوعها :

- يجب أن يظل القيد الخاطئ الأولي مقروءاً أثناء تصحيح الأخطاء :

تجب الإشارة إلى مصدر القيد ومرجع الوثيقة.

يمكن مسك المحاسبة بطريقة إلكترونية وفقاً للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل مع مراعاة القواعد العامة للمحاسبة المشار إليها أعلاه.  
المادة 10

مسك المحاسبة

تمسك حسابات اتحاد الملاك وفق قواعد محاسبية تمكن من إعطاء بيان ذي مصداقية للميزانية والوضعية المالية والعائدات والتكاليف.

توضع رهن إشارة الملاك الحسابات المحصورة من طرف وكيل الاتحاد عند نهاية الدورة المحاسبية. ويتعلق الأمر ب:

- بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك الذي يتضمن أصول وخصوم اتحاد الملاك المشتركين :

حساب التسيير العام الذي يتضمن عائدات وتكاليف ونتائج الدورة المحاسبية :

الميزانية التقديرية للسنة الجارية والسنة الموالية المصادق عليها من طرف الجمع العام الذي يحدد النفقات والأشغال خلال السنة المالية.

يجب على وكيل الاتحاد كذلك أن يكون قادراً على تفصيل المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك وذلك حسب الفصول التالية :

دائنيات عن العمليات الجارية :

دائنيات عن الأشغال والعمليات الاستثنائية :

دائنيات عن التسبيقات :

دائنيات عن القروض التي يحصل عليها الاتحاد عند الاقتضاء.

المادة 11

الوثائق الثبوتية

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 9 (الفقرة 3)، يحتفظ وكيل الاتحاد ولمدة خمس (5) سنوات بالمستندات الإثباتية الأصلية المتعلقة بكل قيد محاسبي والتي يجب أن تحمل اسم وعنوان الاتحاد وأن تكون مؤرخة.

في حالة تغيير وكيل الاتحاد، تسلم الوثائق المحاسبية والمستندات الإثباتية الأصلية إلى خلفه يتخذ وكيل الاتحاد الإجراءات الخاصة الكفيلة بالحفاظ على المستندات الإثباتية طبقاً

للتشريعات  
المادة 12

والأنظمة  
الجاري

بها

العمل.

المراقبة

تكون حسابات اتحاد الملاك التي تتجاوز عائداتها مليون (1.000.000) درهم في السنة موضوع تقرير يعد من طرف مهني مؤهل لمزاولة مهام مراقبة الحسابات ويشهد على صدقية الحسابات.

يحتفظ بالقوائم التركيبية والميزانيات التقديرية والتقرير المذكور أعلاه عند الاقتضاء وكذا الملاحق المشار إليها أعلاه رفقة نسخة من محضر الجمع العام الذي صادق على الحسابات وصوت على الميزانية التقديرية.

ترتب هذه الوثائق في أرشيف الاتحاد طبقاً للتشريعات والأنظمة الجارية بها العمل.

الملحق 2

المخطط المحاسبي الخاص باتحاد الملاك المشتركين

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تسجل القيود وفق نظام القيد المزدوج» ووفق هذا النظام يتم تسجيل كل حركة أو تغيير بواسطة قيد يضمن المعادلة بين المبالغ المسجلة في الجانب المدين والمبالغ المسجلة في الجانب الدائن لمختلف الحسابات.

المادة 2

يمسك وكيل اتحاد الملاك دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المتعلقين بحسابات الاتحاد.

تقيد بدفتر اليومية وفق تسلسل زمني العمليات التي لها أثر مالي على اشتغال اتحاد الملاك.

يتم تجميع مجموع الحسابات المستعملة من طرف اتحاد الملاك في دفتر الأستاذ عملية تلو الأخرى. يرقم دفتر اليومية ودفتر الأستاذ بدون انقطاع.

يمكن لدفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين باستخدام وسائل معلوماتية مرقمة ومؤرخة منذ إحداثها وموفرة لكافة الضمانات المتعلقة بالإثبات أن يحلا محل دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين في شكل ورقي.

يمكن  
مسك  
محاسبات  
مساعدة  
عند  
الحاجة.

المادة 3

يتضمن كل قيد محاسبي صيغة تمكن من تحديد المستند الذي يثبتته، ولا سيما تاريخ ورقم الفاتورة وتاريخ ومرجع دفع التكاليف وكذا مدة طلب الأموال والغرض منها. يمكن أن يشار إلى تاريخ دفع التكاليف في الفاتورات وفي بيانات المبالغ المستحقة وفي الوضعيات المالية.

#### المادة 4

يجب إعداد ومسك الوثائق المحاسبية دون تحريف أو بياض.

يتم إلغاء القيد الخاطئ بقيد عكسي.

في تاريخ حصر الحسابات تعتمد مسطرة اختتامية بهدف ختم التسلسل الزمني للتسجيلات وضمان عدم المساس بها.

#### الباب الثاني

المصنف المحاسبي وكيفية تسيير حسابات

اتحاد الملاك المشتركين

#### المادة 5

يتكون المصنف المحاسبي من لائحة الحسابات المرتبة والمرقمة والمحددة بواسطة مصطلحات وقواعد تسيير.

#### الفصل الأول

المصنف المحاسبي

#### المادة 6

تتوزع الحسابات على الشكل التالي :

classe ( ) 1 ( 1 القسم

المؤن المال الاحتياطي والنتيجة

111 مال احتياطي

1111 احتياطيات لتغطية النفقات غير المتوقعة

1112 احتياطيات لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل

119 نتيجة

1191 نتيجة (فائض)

1199 نتيجة ( عجز )

131 الإعانات

1311 الإعانات المحصل عليها

151 المؤمن

1511 مؤن عن أشغال مقررة

1512 مؤن عن منازعات

1513 مؤن عن مخاطر

1514 مؤن عن تكاليف

classe ( ) 3) 3 القسم

دائنيات الأصول المتداولة

341 موردون مدينون

3411 موردون مدينون

3412 موردون، تسبيقات عن أشغال

3413 تسبيقات أخرى

342 جماعة الملاك المشتركين

3421 مالك مشترك فرد

3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية

3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية

3424 مالك مشترك - دائنيات مشكوك فيها

345 الدولة و هيئات أخرى

3451 الدولة وهيئات أخرى - إعانات للقبض

3452 الدولة وهيئات أخرى مدينة

348 مدينون مختلفون

3481 مدينون آخرون

- 349 حساب التسوية
- 3491 تكاليف معاينة مسبقا
- 3497 حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة
- 394 مؤن عن التدني
- 3942 مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين
- 3943 مؤن عن تدني حسابات لغير الملاك المشتركين
- classe ( )4( 4 القسم
- ديون الخصوم المتداولة
- 441 موردون
- 4411 موردون
- 4412 موردون فواتير لم تصل بعد
- 4413 موردون آخرون
- 442 جماعة الملاك المشتركين دائنين
- 4421 مالك مشترك . تسبيقات
- 443 مستخدمون
- 4431 جازيات واجبة الأداء
- 444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى
- 4441 ضمان اجتماعي
- 4442 هيئات اجتماعية أخرى
- 445 الدولة وهيئات أخرى
- 4452 الدولة - ضرائب ومدفوعات مماثلة
- 4453 الدولة و هيئات أخرى دائنة
- 448 دائنيون آخرون
- 4481 دائنيون آخرون

- 449 حساب التسوية
- 4491 حساب في انتظار إدراج آخر - دائن
- 4492 حساب عائدات محصلة مسبقا
- 4497 حسابات انتقالية أو للانتظار دائنة
- classe ( )5 ( )5 القسم
- حسابات الخزينة
- 511 الأموال الموظفة
- 5111 حساب لأجل
- 5112 حسابات أخرى
- 512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد الملاك
- 5121 بنوك
- 5122 شيكات
- 516 صندوق
- 5161 صندوق
- 554 بنك رصيد دائن
- 5541 بنك
- classe ( )6 ( )6 القسم
- حسابات التكاليف
- 611 مشتريات مواد ولوازم
- 6111 ماء (العداد العام)
- 6112 كهرباء
- 6113 تدفئة وطاقة ومحروقات
- 6114 مشتريات مواد الصيانة وتجهيزات بسيطة
- 6115 معدات بسيطة

			6116 لوازم
			612 تكاليف أخرى
			6121 تسديد الاقتراضات
خارجية	خدمات	شراء	614/613
			6131 تنظيف المحلات
			6132 كراءات عقارية
			6133 كراءات المنقولات
			6134 عقود الصيانة
			6135 صيانة وإصلاحات بسيطة
			6136 أقساط التأمينات
			6137 جازيات وكيل اتحاد الملاك مقابل تسيير الملكية المشتركة
			6138 جازيات أخرى
			6140 المصاريف البريدية
			6141 مصاريف بنكية
			6142 أتعاب
			6143 تكاليف أخرى
			6144 تكاليف الفوائد البنكية
			616 ضرائب ورسوم ومدفوعات مماثلة
			6161 ضرائب ورسوم
			617 مصاريف المستخدمين
			6171 أجور
			6172 تكاليف اجتماعية وهيئات اجتماعية
			6173 مصاريف أخرى طب الشغل، تعاضديات، إلخ...

- 6174 تأمين عن حوادث الشغل
- 651 تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية
- 6511 أشغال مقررة من طرف الجمع العام
- 6512 أشغال مستعجلة
- 6513 دراسات تقنية وتشخيص واستشارة
- 6514 خسائر عن دائنيات غير قابلة للاستيفاء
- 6515 تكاليف غير جارية
- 691 مخصصات لتدني دائنيات مشكوك فيها
- classe ( )7( القسم
- حسابات العائدات
- 711 طلب الأموال
- 7111 مؤن عن عمليات جارية
- 7112 مؤن عن أشغال
- 7113 تسبيقات
- 712 عائدات أخرى
- 7121 اقتراضات
- 7122 إعانات
- 7123 تعويضات التأمين
- 7124 عائدات أخرى
- 7125 عائدات مالية
- 751 عائدات الأشغال والعمليات غير الجارية
- 7511 عائدات أخرى مقررة من طرف الجمع العام
- 7512 عائدات التفويطات المقبوضة
- 7513 هيئات مقبوضة

7514 مداخيل عن دائنات مصفاة

7515 عائدات أخرى غير جارية

791 استردادات من مؤن عن تدني دائنات مشكوك فيها

الجريدة الرسمية عدد 7391 - فاتح شوال 1446 (31) مارس 2025  
صفحة : 1917

## الفصل الثاني

كيفية تسيير حسابات اتحاد الملاك المشتركين

### الفرع الأول

القواعد العامة لاستعمال الحسابات

#### المادة 7

تعد أقسام الحسابات والحسابات المعتمدة في هذه القواعد الخاصة الوحيدة التي يمكن استعمالها من طرف وكيل الاتحاد لتسجيل العمليات التي ينجزها اتحاد الملاك المشتركين. لا يمكن تطبيق قواعد التصميم المحاسبي العام للمقاولات من أجل تفصيل الحسابات المعتمدة في هذا المخطط. إذا لم تكف الحسابات المنصوص عليها في هذا المصنف المحاسبي لتسجيل كافة العمليات بصفة متباينة يمكن للاتحاد أن يدخل تقسيمات جزئية كلما دعت الضرورة لذلك.

#### المادة 8

يمنع القيام بأية مقاصة بين الحسابات ذات الرصيد المدين والحسابات ذات الرصيد الدائن.

### الفرع الثاني

القواعد الخاصة لاستعمال الحسابات

#### المادة 9

تستعمل الحسابات وفق القواعد الخاصة التالية :

classe ( )1 ( 1 القسم

المؤن والمال الاحتياطي والنتيجة

تقيد في الجانب الدائن من الحسابات 1111 احتياطي لتغطية النفقات غير المتوقعة و 1112 احتياطي لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل مبالغ المخصصات الاحتياطية

المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة أو المقررة من طرف الجمع العام لتغطية هذه النفقات مقابل تقييدها في الجانب المدين من حساب للخزينة.

في حالة إذا تقرر إنجاز أشغال وإذا تم تمويلها بإدراج جزئي للأموال الاحتياطية في الحساب 1111 أو في الحساب 1112، يسجل في الجانب المدين من هذه الحسابات المبلغ المخصص لتمويل هذه الأشغال مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة».

يتم القيد في الجانب المدين من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة بالتدرج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال».

تقيد نتيجة الدورة المحاسبية في الحسابين 1191 و 1199 حسب ما إذا كان فائضا 1191 : فائض أو عجزا 1199 : عجز». يستعمل اتحاد الملاك هاته الحسابات من أجل معاينة الفرق بين عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية في انتظار قرار الجمع العام السنوي لإرصاد هذه النتيجة.

عندما يوزع الفائض أو العجز في العائدات والتكاليف المتعلقة بالعمليات الجارية عند حصر الحسابات بين الملاك المشتركين حسب حصصهم في كل فئة من تكاليف أجزاء الملكية المشتركة، يجب أن توجه الفوارق المحتملة بين عائدات وتكاليف الدورة العائدات معاينة مسبقا أو لعائدات للقبض حسب ما إذا كان فائضا أو عجزا.

يستخدم الحساب 1311 الإعانات المحصل عليها لتسجيل دعم الأشغال المبلغ عنها خلال الدورة المحاسبية عند الإخطار بقرار منحالدم، يتم القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 مبلغ المساهمة الممنوحة مقابل القيد في الجانب المدين من الحساب 345 «الدولة وهيئات أخرى بحسب مصدر الأموال».

يتم بالمقابل خصم الحساب 7122 «إعانات» بالتدرج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة.

classe ( )3 (3 القسم

دائنيات الأصول المتداولة

تتضمن حسابات القسم 3 الدائنيات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود التسوية الحسابات العائدات والتكاليف.

تسجل في الجانب المدين من الحسابات 3411 و 3412 و 3413 التسبيقات والدفعات المؤداة للموردين عن الأشغال والخدمات المقررة، مقابل القيد في الجانب الدائن من حساب للخزينة.

يضم البند 342 جماعة الملاك المشتركين» مجموع حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين تقيد في هذا البند الدائنيات وعند الاقتضاء، ديون الاتحاد المترتبة في ذمة كل مالك مشترك. كما يجب أن يتضمن القيد المحاسبي صيغة تمكن من تحديد اسم المالك المشترك وطبيعة دائنياته تجاه اتحاد الملاك.

في حالة موافقة الجمع العام، يفصل البند 342 مجموعة من

الحسابات الفرعية :

3421 مالك مشترك فرد

3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية

3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية

. 3424 مالك مشترك - دائنات مشكوك فيها

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3421 مالك مشترك فرد مبالغ المؤن المطلوبة من طرف الاتحاد مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 7111 مؤن عن عمليات جارية». يسجل تسديد هذه المبالغ في الجانب الدائن من الحساب 3421، مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

عندما لم يتم بعد التصويت على ميزانية الدورة تسجل إسهامات الملاك المشتركين في الحساب 3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية» بعد المصادقة على الميزانية يتم نقل هذه الإسهامات إلى الحساب 3421

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية المبالغ التي ستدفع لتغطية الأشغال غير الجارية وغير المتوقعة، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال».

يسجل تسديد هذه الدائنيات في الجانب الدائن من الحساب 3423 مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3424 مالك مشترك . دائنات مشكوك فيها الدائنيات المشكوك فيها تجاه الملاك المشتركين. مقابل القيد، حسب كل حالة في الجانب الدائن من الحسابات 3421 34239 34229

يسجل في الجانب المدين من البند 345 الدولة وهيئات أخرى» مختلف الدائنيات تجاه الدولة والهيئات الأخرى المندرجة في إطار الإعانات المستحقة القبض للاتحاد، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 إعانات محصل عليها».

يستعمل البند 349 لعمليات التسوية بالأصول الجارية ويتفرع إلى حسابين على النحو التالي : الحساب 3491 تكاليف معاينة مسبقا» والحساب 3497 حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة».

تسجل على التوالي في الجانب المدين من الحسابات 3942 «مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين» و 3943 مؤن عن تدني حسابات لغير الملاك المشتركين» تدني حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين والأغيار مقابل القيد في الجانب الدائن من البند 691 مخصصات لتدني دائنات مشكوك فيها. ويتم استرداد هذه المؤن بقيدها في الجانب الدائن

من الحسابات 3942 و 3943، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 791 استردادات من مؤن عن تدني دائنات مشكوك فيها». classe (4) القسم

ديون الخصوم المتداولة

تتضمن حسابات القسم 4 الديون المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود النسوية لحسابات العائدات والتكاليف.

يتضمن البند 441 موردون ثلاثة حسابات على النحو التالي : 4411 «موردون» و 4412 موردون فواتير لم تصل بعد» و 4413 موردون آخرون».

تقيد في الحساب 4411 موردون الفاتورات وبيانات مشتريات السلع والخدمات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية وكذا الفاتورات والعمليات غير الجارية دون تمييز طبيعة هاته العمليات. تحدد طبيعة العمليات في صيغة القيد المحاسبي التي تشير إلى حساب التكاليف المعني.

يقيد في الجانب الدائن من الحساب 4411 مبلغ الفاتورات وبيانات المبالغ المستحقة والوضعيات المالية المتوصل بها قبل اختتام الدورة مقابل القيد في الجانب المدين من حسابات التكاليف المعنية.

يقيد في الحساب 4412 موردون فواتير لم تصل بعد مبلغ اللوازم المستلمة والخدمات المقدمة والأشغال المنجزة خلال الدورة المحاسبية عندما لم يتم بعد التوصل بالفاتورات المتعلقة بها خلال هذه الدورة.

تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4421 «مالك مشترك تسبيقات التسبيقات المحصلة من الملاك مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تقيد في الجانب الدائن من البنود 443 مستخدمون» و 444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى المبالغ الواجبة الأداء للمستخدمين والهيئات الاجتماعية مقابل القيد في الجانب المدين من حسابات البند 617 مصاريف المستخدمين».

تقيد في الجانب المدين من البند 445 المبالغ الواجبة الأداء للدولة عن الضرائب والرسوم.

تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4481 دائنيون آخرون» مختلف ديون اتحاد الملاك.

يستعمل البند 449 لعمليات التسوية بالخصوم الجارية ويتفرع إلى ثلاث حسابات على النحو التالي : الحساب 4491 «حساب في انتظار إدراج آخر - دائن و الحساب 4492 «حساب عائدات محصلة مسبقا والحساب 4497 حسابات انتقالية أو للانتظار - دائنة».

class (5) القسم 5

حسابات الخزينة

تسجل حسابات الخزينة عمليات الخزينة بالمعنى الدقيق للكلمة.

وتسجل بالخصوص حركات القيم نقداً أو شيكات أو تحويلات، وكذا العمليات المنجزة مع البنوك غير العمليات التي تمت محسبتها في ديون التمويل.

تقتصر محسبة الاقتراضات على تسجيل التدفقات المالية المقابلة لها من خلال القيود المحاسبية التالية :

. عند تسلم الأموال المقترضة تسجل هذه الأموال في الجانب الدائن من الحساب 7121 «اقتراضات»، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد

الملاك :

. عند أداء أقساط القروض السنوية تسجل هذه الأقساط في الجانب المدين من الحساب 6121 تسديد الاقتراضات»، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 5121 بنوك».

يضم البند 511 «الأموال الموظفة حسابات الودائع لأجل تسجل هذه الودائع في الجانب المدين من الحسابات التي تكون البند 511 وتسجل في الجانب الدائن من هذه الحسابات مبالغ عمليات سحب الودائع.

لا يجمع البند 512 إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد المدين.

يقيد في الجانب المدين من الحسابات المكونة للبند 512 مبلغ إدخلات الأموال كما يقيد مبلغ إخراجات الأموال في الجانب الدائن من هذه الحسابات.

يقيد المبلغ المقبوض نقداً من طرف الاتحاد في الجانب المدين من الحساب 5161 «صندوق». كما يقيد المبلغ المدفوع نقداً في الجانب الدائن من هذا الحساب ويكون رصيد هذا الحساب دائماً إما مديناً أو يساوي صفراً.

لا يجمع البند 554 «بنك رصيد دائن) إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد الدائن.

الباب الثالث

إعلام الملاك المشتركين

المادة 10

تحرر الوثائق المحاسبية باسم اتحاد الملاك مع تضمينها عنوان الملكية المشتركة. كما تحدد هذه الوثائق محتواها ومرجع الدورة المحاسبية المتعلقة بها.

يضع وكيل الاتحاد دفتر الأستاذ ودفتر اليومية والميزان وعند الاقتضاء الدفاتر المساعدة رهن الإشارة أثناء كل تحقق محاسبي.

تنسخ بوضوح الفصول المستعملة خلال الدورة المحاسبية لقيد العمليات، في الوثائق المحاسبية المحررة لإعلام الملاك المشتركين.

.....  
.....  
.....  
.....  
المرسوم رقم 2.17.354 الصادر في 3 صفر 1439 (23) أكتوبر 2017 بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة.

رئيس الحكومة

بناء على القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002)، كما تم تغييره و تتميمه ولاسيما المادة 8 منه ؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 محرم 1439 (28) سبتمبر 2017)

رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقا للمادة 8 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه المتعلق بسن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية يحدد في الملحق المرفق بهذا المرسوم النظام النموذجي للملكية المشتركة.

المادة 2

يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة.

وحرر بالرباط في 3 صفر 1439 (23) أكتوبر 2017).

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف :

وزير إعداد التراب الوطني والتعمير

والإسكان وسياسة المدينة

الإمضاء : محمد نبيل بنعبد الله.

1- تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6635 بتاريخ 13 ربيع الآخر 1439 (فاتح يناير 2018،

## النظام النموذجي للملكية المشتركة

## الباب الأول

وصف العقار وشروط استعمال الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

## الفصل الأول

وصف لتقسيم العقار إلى أجزاء

## المادة الأولى

## مراجع العقار

العقار موضوع نظام الملكية المشتركة المسمى ..... الواقع في

موضوع الرسم العقاري الأصلي ( عند الاقتضاء رقم .

## المادة 2

## وصف مختصر للعقار

العقار موضوع نظام الملكية المشتركة هو عبارة عن شقق أو طبقات أو محلات أو

فيلات ..... الخ. ويتكون من :

مستوى تحت أرضي :

مستوى أرضي

X \* « طوابق :

سطح واحد ؛

..... عمارات من

## المادة 3

## مكونات العقار

ينقسم العقار «X» إلى أجزاء منها « ل » أجزاء مفرزة و « Z » أجزاء مشتركة، وفيما يلي

تفصيلها :

المستوى 1 المستوى الأرضي على سبيل المثال) :

ينقسم المستوى 1 الواقع بين الضلع « N » والضلع « M » إلى « X » أجزاء مفرزة, و  
«Y»

أجزاء مشتركة، وفيما يلي وصفها :

الجزء المفرز رقم . ومساحته.

46

الجزء المشترك رقم ..... ومساحته.

المادة 4

غرض استعمال الأجزاء المفرزة والمشاركة

تخصص الأجزاء المفرزة والمشاركة المحددة في جدول توزيع الأجزاء المفرزة و الأجزاء

المشاركة الوارد في هذا الباب للسكنى أو للتجارة

.....

المادة 5

رقم الأجزاء

رقم

الأجزاء

جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها

ملاحظات

التخصيص

عدد الأصوات (+)

المفرزة

مساحة

مساحة

محتوى

مقتضب

كل جزء

المشتركة

حسب المساحة الإجمالية للعقار

المفرزة

حصة البقعة بالمتر

الحصة

كل جزء خارج

غير

الرسم

المربع

مستوى

للضلع

m إلى p

مساحة الجزء المفرز nx

الحصة غير المفرزة

المساحة الإجمالية للأجزاء المفرزة

n = عدد الأجزاء من الألف (1.000 أو 10.000)

(\* ) يخفض عدد الأصوات المملوكة للملاك المشتركين الذين يتوفرون على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك، إلى حدود نصف أصوات مجموع الملاك المشتركين.

47

الفصل الثاني

تحديد الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة

الفرع الأول

الأجزاء المفرزة

المادة 6

مكونات الأجزاء المفرزة

تتكون الأجزاء المفرزة على الخصوص من :

الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها حالة الفيلات والمحلات المؤسس لها رسم

عقاري واحد)

- التبليطات والبلاطات والأسطح الخشبية وبصفة عامة كل التكسيات الأرضية :

- أبواب البسطات أو النوافذ أو النوافذ - أبواب أو المصاريع أو الستارات وكذا كفافها

وهيكلها وتوابعها وبصفة عامة فتحات وشرفات الأجزاء المفرزة :

جدران دعم النوافذ والشرفات والسطوح والمخادع وكذا جميع توابعها

الفواصل الداخلية مع أبوابها :

التجهيزات الصحية لدورات الماء والمراحيض

تجهيزات المطبخ والسهوات والمعلقات والرفوف

- تجهيزات الماء الساخن والتكييف

الأقفال والصنابير وتوابعها ؛

كل ما يتعلق بالديكور المرايا والصباعة والخشب....

وبصفة عامة، كل ما يوجد داخل الشقق والمحلات وغيرها المعدة للاستعمال الشخصي.

48

الفرع الثاني

الأجزاء المشتركة

المادة 7

مكونات الأجزاء المشتركة

تتكون الأجزاء المشتركة على الخصوص من :

## الأرض: مجموع الأرض

- القنوات الأرضية : جميع القنوات الموجودة تحت الأرض وغير تابعة للأجزاء المفترزة 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 البناءات : الأساسات والهيكل من الإسمنت المسلح والجدران الحاملة التي تركز عليها البناءات 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 التغطية ومخارج الدخان وأنابيب تهوية المراحيض والحمامات والمطابخ

السطوح المعدة للاستعمال المشترك

- المساحات الخضراء المشتركة مع تجهيزاتها

المسابح المشتركة مع تجهيزاتها

فضاءات اللعب والملاعب الرياضية مع تجهيزاتها

المداخل والممرات والدهاليز والسراريب والأقبية و المصاعد المعدة للاستعمال المشترك :

- المرائب تحت أرضية والمواقف فوق أرضية المعدة للاستعمال المشترك المخصصة لركن السيارات :

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 المفترزة وكذلك الأنابيب المؤدية إلى المجاري العمومية وأنابيب التهوية وأغشيتها مع صناديقها :

49

- العدادات المشتركة للماء والكهرباء وبصفة عامة كل الأجهزة الموضوعه لخدمة العقار

- تجهيزات الإضاءة الموجودة في البناءات أو في الممرات الخارجية التي يستعملها الملاك المشتركون ؛

- شبكة استقبال الإرسال التلفزيوني : الهوائيات الجماعية والقنوات المتفرعة عنها، باستثناء القنوات المعدة للاستعمال الخاص بمالك مشترك والموجودة داخل الأجزاء المفترزة ؛

محلات النفايات مع توابعها

الأمكان المخصصة لذبح الأضاحي

أدوات وتجهيزات مكافحة الحريق

محلات البواب وملحقاتها وغيرها من المحلات المعدة للخدمات الجماعية

بهو المداخل إلى المباني وأقفاص الدرج والدرج 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.

الفصل الثالث

شروط استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء المفترزة

الفرع الأول

شروط استعمال الأجزاء المشتركة

المادة 8

أحكام عامة

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.

المادة 9

التخزين في الأجزاء المشتركة

تترك جميع الأجزاء المشتركة خالية، لاسيما المسالك والممرات والمداخل والمساحات والأبوية والدرج.

50

المادة 10

استعمال المسالك و الممرات والمداخل

تخصص المسالك والمداخل والممرات للراجلين فقط.

## المادة 11

### أعمال التنظيف المنزلي

لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال التنظيف المنزلي مثل تمشيط ونفض الزرابي والأفرشة والأثاث في الدرج والممرات والأبهاء.

## المادة 12

### قواعد الصحة والنظافة

يجب على الملاك المشتركين أن يتقيدوا بقواعد الصحة والنظافة وأن يتجنبوا إتلاف المساحات الخضراء والحدائق المشتركة ووضع أسيجة بداخلها تحول دون استعمالها.

## المادة 13

### أجهزة استقبال البث التلفزيوني

لا يجوز تثبيت الأجهزة المستقبلية للبث التلفزيوني كالهوائيات أو الصحن في واجهات البناية وفي شرفاتها.

## المادة 14

### مرآب السيارات

يخصص المرآب لوقوف العربات، ويمنع أن يستعمل في إصلاح العربات أو غسلها أو استعمال المنبهات بداخله.

### الفرع الثاني

### شروط استعمال الأجزاء المفرزة

## المادة 15

### أحكام عامة

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.

## 51

## المادة 16

### سلامة العقار

لا يحق للمالك المشترك أو من يحل محله أو كل شخص يوجد تحت مسؤوليته الإخلال  
بسلامة العقار.

#### المادة 17

الحفاظ على الهدوء في العقار

لا يجوز للمالك المشترك أو من يحل محله أن يحدث أو يسمح بإحداث ضجيج يخل بهدوء  
العقار.

يجب أن تستعمل الآلات المحدثه للصوت باعتدال حتى لا يتم سماع أي ضجيج من خارج  
المحلات التي تشغل فيها.

يفترح وكيل الاتحاد وقت بدء و توقف أشغال الإصلاح غير المستعجلة الي ينتج عنها  
ضجيج، وله أن يميز فيها بين الأيام العادية وأيام العطل.

#### المادة 18

إيواء الحيوانات

لا يتم إيواء الحيوانات الخطيرة أو التي يترتب عليها إخلال بهدوء المبنى ونظافته أو بسلامة  
القاطنين.

يتحمل أصحابها جميع الأضرار التي تتسبب فيها للملكية المشتركة.

#### المادة 19

استعمال النوافذ والشرفات

يمنع نفض وتمشيط الزرابي في الشرفات والنوافذ. كما يمنع صرف المياه الناتجة عن  
التنظيف من خلالها.

#### المادة 20

التناسق الجمالي للمبنى

يجب الحرص على التناسق الجمالي للمبنى، 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.

52

الباب الثاني

أجهزة اتحاد الملاك المشتركين وقواعد تسييره

## المادة 21

هياكل اتحاد الملاك المشتركين

تتكون هياكل اتحاد الملاك المشتركين من :

- الجمع العام :

وكيل الاتحاد و نائبه

الفصل الأول

الجمع العام العادي

## المادة 22

أحكام عامة

يعتبر الجمع العام أعلى هيئة تقريرية لاتحاد الملاك.

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 23

توجيه الاستدعاء

يوجه وكيل الاتحاد الاستدعاء لجميع الملاك المشتركين.

عند عدم توجيه الاستدعاء من طرف وكيل الاتحاد، يمكن لثلث الملاك المشتركين أن يوجهوا له طلبا في الموضوع.

في حالة عدم الاستجابة لطلب ثلث (3/1) الملاك المشتركين، يمكن لمالك واحد أن يوجه الدعوة للجمع العام، وذلك بعد انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار لوكيل الاتحاد، وذلك بكل وسائل التبليغ القانونية.

53

## المادة 24

مضمون الاستدعاء للجمع العام

يتضمن الاستدعاء، لزوماً :

مكان وتاريخ وساعة الاجتماع

نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام

المشاريع المقترحة 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 إلى كيفية الاطلاع على الوثائق المثبتة للتكاليف المحددة من طرف الجمع العام.

المادة 25

تبليغ الاستدعاء

يبلغ الاستدعاء للجمع العام إلى كل مالك مشترك خمسة عشر (15) يوماً، على الأقل، قبل

التاريخ المحدد لانعقاد الجمع العام.

ويتم هذا التبليغ بواسطة طرق التبليغ القانونية.

المادة 26

الاطلاع على الوثائق

توضع رهن إشارة الملاك المشتركين طبقاً للأجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبينة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3) أكتوبر (2002) كما تم تغييره وتتميمه الوثائق التالية :

بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك والحساب العام للتسيير للسنة المنتهية المصادق عليها في حال دعوة الجمع العام للمصادقة على الحسابات :

- مشروع الميزانية التقديرية مرفقاً بنظير لآخر ميزانية تقديرية تم التصويت عليها من

قبل الجمع العام

- الشروط الأساسية للعقود أو العقود المقترحة بمناسبة وجود مناقصة، في حالة دعوة

54

الجمع العام إلى المصادقة على العقود أو كشوفات الحساب إذا تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

كما توضع رهن إشارة الملاك المشتركين جميع العقود والوثائق المثبتة للمصاريف المتعلقة بكل صنف من التكاليف الواجبة.

الفرع الثاني

سير أعمال الجمع العام

المادة 27

مكان انعقاد الجمع العام

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

المادة 28

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.

مع مراعاة المادة 26 أعلاه يجب أن تحرر نقط جدول الأعمال المرفق بالاستدعاء بطريقة واضحة تعني على اللجوء إلى وثائق أخرى.

المادة 29

ورقة الحضور

يتم إعداد ورقة حضور تتضمن اسم كل مالك مشترك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة له.

تسلم نسخة من هذه الورقة مرفقة بنسخة من محضر اجتماع الجمع العام إلى كل مالك مشترك حاضر أو ممثله موقعة من طرف رئيس وكاتب الجمع العام.

المادة 30

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 خلال الثلاثين يوماً الموالية لهذا الاجتماع.

ينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

55

## المادة 31

### 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.

يعين الجمع العام كاتباً لتحرير محضر الاجتماع.

يجوز تعيين وكيل الاتحاد أو نائبه كاتباً للجمع العام غير أنه لا يمكن له في أي حال من الأحوال أن يرأس الجمع العام.

## المادة 32

### عدد الأصوات بالنسبة لكل جزء مفرز

يتمتع كل مالك مشترك بعدد أصوات بحسب حقوقه في الجزء المفرز العائد له كما هو مبين في جدول توزيع الأجزاء المفرزة والحصص المشاعة المرتبطة بها الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام الخاص بالملكية المشتركة.

في حال توفر أحد الملاك على نسبة تفوق النصف يخفض عدد الأصوات المملوكة له إلى حدود نصف أصوات مجموع عدد الملاك.

## المادة 33

### التصويت

مع مراعاة نسب التصويت الواجبة التطبيق بموجب المواد 20 و 21 و 22 و 24 و 39 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه، يتخذ الجمع العام القرارات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة بالأغلبية النسبية لأصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين لهم.

## المادة 34

### التفويض

يمكن للمالك المشترك أن يفوض كتابياً، غيره من داخل أو من خارج اتحاد الملاك المشتركين للتصويت نيابة عنه، على ألا ينوب شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) ملاك لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10% من مجموع أصوات الملاك المشتركين.

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 35

تبليغ محضر الجمع العام

يبلغ وكيل الاتحاد محضر اجتماع الجمع العام، إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ انتهاء الجمع العام.

يتم التبليغ بجميع وسائل التبليغ القانونية.

### الفصل الثاني

الجمع العام الاستثنائي

المادة 36

يمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة إلى ذلك ويستدعى إليه جميع الملاك المشتركين.

و ينعقد ويتخذ قراراته بنفس كليات الجمع العام العادي .

### الفصل الثالث

وكيل الاتحاد ونائبه

الفرع الأول

تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 37

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 الملاك المشتركين.

المادة 38

معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه

يجب على وكيل الاتحاد ونائبه أن يتوفرا على الكفاءة اللازمة وأن يتحلوا بالنزاهة والاستقامة.

57

يمكن أن تتحدد معايير تعيين وكيل الاتحاد ونائبه، في ما يلي :

أن يتوفرا على عنوان للمخابرة ؛

ألا يكونا موضوع إدانة قضائية عن أفعال تخل بالشرف والكرامة أو النزاهة :

بالنسبة للشخص الاعتباري، أن لا يكون محل تسوية أو تصفية قضائية.

المادة 39

مدة ولاية الوكيل ونائبه

يعين الوكيل ونائبه لمدة سنتين قابلة للتجديد.

الفرع الثاني

مهام وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 40

قائمة مهام وكيل الاتحاد و نائبه

يتولى وكيل الاتحاد على وجه الخصوص

- 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

- إخبار الملاك المشتركين كل ستة أشهر على الأقل بالوضعية المالية للاتحاد؛

- مسك الرائدات 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 والأجال المنصوص عليها في القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه

تمثيل الاتحاد لدى المحاكم.

58

المادة 41

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 42

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 43

الاستقالة

يقوم وكيل الاتحاد الذي يرغب في الاستقالة، بإخبار جميع الملاك مسبقا ودعوتهم إلى جمع عام ينعقد داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدىء من تاريخ التبليغ.

يبت الجمع العام في حصيلة وكيل الاتحاد المستقيل ويعين وكيلا جديدا خلفا له.

## المادة 44

### تسليم الوثائق

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل خلال نفس الأجل المنصوص عليه في المادة 43 أعلاه أن يسلم لنائبه :

جميع الوثائق والربائد :

- جميع السجلات الخاصة بالاتحاد والعقار

بيان الوضعية المالية للاتحاد ؛

59

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 45

### عزل وكيل الاتحاد

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

## المادة 46

### نائب وكيل الاتحاد

يتولى نائب وكيل 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.

### الباب الثالث

### مالية الاتحاد

### الفرع الأول

### أحكام عامة

## المادة 47

يصوت الجمع العام للملاك المشتركين كل سنة على ميزانية تقديرية لتحمل النفقات وعلى رصيد مالي خاص لتحمل أشغال الصيانة الكبرى.

يمكن لوكيل اتحاد الملاك، في حالة الضرورة، أن يطلب من الملاك المشتركين دفع مساهمة تكميلية خلال السنة الجارية على أن يعرض ذلك للمصادقة في الجمع العام الموالي.

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف المقررة.

لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة إلا بقرار يتخذه الجمع العام.

يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بتحصيل المساهمات المستحقة ولا يحتاج للمطالبة بها قضائياً، لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع العام.

60

الفرع الثاني

ميزانية الاتحاد

المادة 48

السنة المالية

تبدأ السنة المالية للاتحاد في . . . . . وتنتهي في . . . . . من كل سنة، على أن تبدأ السنة

الأولى من تاريخ أول جمع عام وتنتهي في 31 دجنبر من السنة التالية.

المادة 49

موارد الاتحاد

تتكون موارد الاتحاد على الخصوص من :

- مساهمات الملاك المشتركين في التكاليف

المبالغ المتأتية من تفويت أو كراء إحدى الأملاك الخاصة للاتحاد.

المادة 50

التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها

تحدد التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها في مايلي :

1 - تكاليف المحافظة على الملكية المشتركة :

تكاليف مواد البناء واليد العاملة اللازمة لإنجاز أشغال التمليط وتحديث الواجهة

وإعادة تأهيل الهيكل الحامل والسقف والأنابيب، والممرات.... إلخ.

## 2 - تكاليف صيانة الملكية المشتركة

- تكاليف منتجات الصيانة واستبدال الأجهزة التالفة ومنتجات التنظيف، وأجر المكلفين بصيانة وتنظيف الأجزاء المشتركة والمناطق الخضراء المشتركة، وتكاليف الماء والكهرباء... إلخ.

## 3 - تكاليف إدارة الملكية المشتركة :

- تكاليف مكتبية، أتعاب أو أجر وكيل الاتحاد عند الاقتضاء، أقساط التأمين والرسوم وتكاليف التبليغات وعقد الجموع العامة.... إلخ.

61

## المادة 51

التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية وتكاليف الخدمات الجماعية تتحدد التكاليف، على سبيل المثال، في مايلي :

تكاليف خدمة الحراسة

تكاليف اشتغال وصيانة المصعد

- تكاليف اشتغال وصيانة الهاتف الداخلي

تكاليف اشتغال وصيانة أجهزة الأمن و كاميرات المراقبة ... إلخ ؛

- تكاليف اشتغال جهاز التكييف المركزي

- تكاليف خدمة الشبكات الجماعية لاستقبال البث التلفزيوني.

## المادة 52

حصة كل مالك في التكاليف المتعلقة بالمحافظة على الملكية المشتركة وصيانتها وإدارتها

تحدد حصة كل مالك في التكاليف اللازمة للمحافظة على الأجزاء المشتركة وتسييرها وصيانتها حسب الحصة غير المفروزة التي تنوب عن كل جزء مفرز ، المبينة في الجدول الوارد في المادة الخامسة أعلاه من هذا النظام.

## المادة 53

حصة كل مالك في تكاليف التجهيزات المشتركة

وتكاليف الخدمات الجماعية

تحدد حصة المالك في تكاليف التجهيزات المشتركة وتكاليف الخدمات الجماعية حسب  
منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة للجزء المفرز.

المادة 54

أداء المساهمات

يحدد الجمع العام مبالغ وأجال و كيفيات أداء المساهمات.

توقيع المالك الأصلي:

المشتركون

الملاك

توقيع

62

.....  
.....  
.....

دعوة لعقد جمع عام تأسيسي لاتحاد الملاك

بتاريخ

في

تحية وبعد.

طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 (7) أغسطس  
(2024) بتنفيذ القانون رقم

39.24 القاضي بتغيير وتنظيم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات  
المبنية.

الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22) أغسطس 2024، ص 5367.

تعلم اللجنة التحضيرية لتأسيس مكتب اتحاد الملاك (سانديك) :

انه سيعقد جمع عام تأسيسي لمكتب الاتحاد و ذلك:

يومه

على الساعة

## جدول الأعمال

1- وضع نظام الملكية المشتركة تقديم مشروع القانون التنظيمي والداخلي ومناقشته والمصادقة عليه.

2 - انتخاب مكتب الإتحاد: تعيين الوكيل المسير للعقار المشترك ونائبه وفقا لأحكام المادة 16 مكرر 1.

3 - المصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل مالك مشترك في الإتحاد.

وقد تم هذا الإعلان خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع طبقا لمقتضيات المادة 16 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وبه الإعلام والسلام.

ملحوظة

الحضور سيكون ضروري و مرفق بنسخة من شهادة الملكية أو نسخة من بطاقة التعريف الوطنية و يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء كان عضوا في الإتحاد أو خارجه، على ألا ينوب

شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) مالكين ويكون هذا التفويض كتابيا طبقا للمادة 16 مكرر 9.

عن اللجنة التحضيرية :

.....  
.....



## المادة 2

جنود توزيع الأجزاء المنزوعة والحصى المنسحقة المرتبطة بها

رقم الأجزاء المنزوعة	رقم الأجزاء المشتركة	مستوى مقاسم	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعبار	مساحة كل جزء خارج الرسم	حجم النقرة بمترا المربع	الحصة عن المنزوعة	عدد الأسيوت (١٠)	لتخصيص	ملاحظات
		مستوى المقاسم							

مساحة الجزء المنزوع  $n \times$

الحصة غير المنزوعة - المساحة الإجمالية للأجزاء المنزوعة

$n =$  عدد الأجزاء من كلف (1.200 أو 10000)

(١) يخص عدد الأسيوت المملوكة للملاك المشتركين الذين يدفعون على نسبة من الأسيوت تنطبق لنفس العائد لمن يملك إلى

حدود نصف أسيوت مجموع الملاك المشتركين



.....  
.....  
.....  
دعوة لعقد جمع عام تأسيسي لاتحاد الملاك

بتاريخ

في

تحية وبعد.

طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.24.37 صادر في 2 صفر 1446 (7)  
أغسطس (2024) بتنفيذ القانون رقم

39.24 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة  
للعقارات المبنية.

الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22) أغسطس 2024، ص  
5367.

تعلن اللجنة التحضيرية لتأسيس مكتب اتحاد الملاك (سانديك) :

انه سيعقد جمع عام تأسيسي لمكتب الاتحاد و ذلك:

يومه

على الساعة

جدول الأعمال

1- وضع نظام الملكية المشتركة تقديم مشروع القانون التنظيمي والداخلي ومناقشته  
والمصادقة عليه.

2 - انتخاب مكتب الاتحاد: تعيين الوكيل المسير للعقار المشترك ونائبه وفقا لأحكام  
المادة 16 مكرر 1.

3 - المصادقة على الميزانية التقديرية وتحديد حصة كل مالك مشترك في الاتحاد.

وقد تم هذا الإعلان خمسة عشر (15) يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع طبقا لمقتضيات المادة 16 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وبه الإعلام والسلام.

ملحوظة

الحضور سيكون ضروري و مرفق بنسخة من شهادة الملكية أو نسخة من بطاقة التعريف الوطنية و يمكن للمالك المشترك أن يفوض غيره للتصويت نيابة عنه سواء كان عضوا في الاتحاد أو خارجه، على ألا ينوب

شخص واحد عن أكثر من ثلاثة (3) مالكين ويكون هذا التفويض كتابيا طبقا للمادة 16 مكرر 9.

عن اللجنة التحضيرية :

.....  
.....



## المادة 2

جدول توزيع الأجزاء المخرقة والحصى المضافة المرتبطة بها

رقم الأجزاء المخرقة	رقم الأجزاء المشتركة	مستوى مقاسم	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعبار	مساحة كل جزء وخرج الرسم	حجم النقرة بمترا المربع	الحصة عن المخرقة	عدد الأصوات (١٠)	لتخصيص	ملاحظات
		مستوى المقاسم							

مساحة الجزء المخرق  $n \times$ 

الحصة غير المخرقة - المساحة الإجمالية للأجزاء المخرقة

n = عدد الأجزاء من كلف (1.200 أو 10000)

(١) يخص عدد الأصوات المملوكة للمالك المشتركين الذين يدفعون على نسبة من الأصوات تصوق لنفسه العائد لبقى مالك، إلى

حدود نصف أصوات مجموع المالك المشتركين



## المحلل 1-13: بيان الوضعية المالية

تبرأج به بيطة

1 - وضعية الحسابات الاعتيادية

- (الورة المحاسبية (ن)

ملاحظات	محصول (-)	محصول (+)	الورة محاسبية 10	صافي الايجاز
الورة محاسبية 0				

2- وضعية الائتوت

ملاحظات	الورة المحاسبية 0	الورة المحاسبية 10	الائتوت
			صافي العشر كون
			الكون

3- وضعية الون

ملاحظات	الورة المحاسبية 0	الورة المحاسبية 10	الون
			الون كون
			المحظون
			الورة
			الكون

4- وضعية الورية

ملاحظات	الورة المحاسبية 0	الورة المحاسبية 10	الوسمة	اسم المحسب
				الرك
				المحظون

\* \* \*



الجزء المشارك رقم..... ومساحته.....

#### المادة 4

غرض استعمال الأجزاء المفززة والمشاركة

تخصص الأجزاء المفززة والمشاركة المحددة في جدول توزيع الأجزاء المفززة و الأجزاء المشاركة الوارد في هذا الباب، للسكنى أو للتجارة أو.....

#### المادة 5

جدول توزيع الأجزاء المفززة والحصص المشاعة المرتبطة بها

رقم الأجزاء المفززة	رقم الأجزاء المشاركة	محتوى مقتضب	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعتار	مساحة كل جزء خارج الرسم	حصة البقعة بالمتر للزوج	الحصة غير المفززة	عدد الأصوات (٠)	التخصيص	ملاحظات
		مستوى x للزوج m إلى p							

مساحة الجزء المفززة x =

الحصة غير المفززة =

المساحة الإجمالية للأجزاء المفززة

n = عدد الأجزاء من الألف (1.000 أو 10.000)

(\*) يخفض عدد الأصوات المملوكة للملاك المشتركين، الذين يتوفرون على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك، إلى حدود نصف أصوات مجموع الملاك المشتركين.

