

نظام الملكية المشتركة للعقارات
المبينة

صيغة محينة بتاريخ

(7 أغسطس 2024)

- 2026 -

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

له العديد من المؤلفات

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 جزءا مفرزا وحصه 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 الشياخ 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 ملكا خاصا 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 بعضا 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؛

الجدران والحواجز الفاصلة بين جزأين مفرزين؛

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

المخازن والمداخل ومنافذ التهوية المعدة للاستعمال المشترك؛

الأمكان 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 و 44 و 45 مكرر بعده:

الحق في تغطية 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 المفرزة 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 نهائيا 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 محلا للقسمة أو الحجز أو التفويت بين الملاك المشتركين جميعهم أو بعضهم، أو موضوع بيع جبري بمعزل

عن الأجزاء المفروزة. كما لا يجوز لأي مالك مشترك أن يتصرف في نصيبه المفروز أو تأجيريه 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 تسلم نسخة منه لكل مالك مشترك.

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

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

المادة 9

يتضمن نظام الملكية المشتركة لزوما ما يلي :

الغرض المعدة له أجزاء العقار المفروزة والمشاركة وشروط استعمالها ؛

القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة وحق الانتفاع المتعلق بها ؛

توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفروز 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 مفروز.

يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيوداً على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفروزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصوصياته وموقعه.

يوقع نظام الملكية المشتركة من طرف المالك الأصلي أو المالك 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 المفروزة 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 المفروزة 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 المحفوظة 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 التقويت 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 النقط 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 بأخر 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 التنصيص 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، تبعاً 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 وكيلاً للاتحاد ونائباً له بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين.

يمكن تعيين وكيل الاتحاد من غير الملاك المشتركين بنفس الأغلبية، ويجوز أن يكون شخصاً ذاتياً أو معنوياً 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 أصلا؛

تنشيت 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 المفترزة ؛

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 وأجاله في نظام الملكية المشتركة؛

الهدم الجزئي للعقار.

المادة 22

يشترط إجماع الملاك المشتركين في اتخاذ القرارات الآتية:

تشبيد مبنى جديد أو تعلية مبنى موجود أو إحداث أجزاء مفترزة 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 مفترزة 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 المفترزة 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 المشتركين 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 قضائيا.

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 فورا، بعد إنذار المعني بالأمر برسالة مضمونة مع إشعار بالتوصل بقيت دون جدوى، لما يزيد عن ثلاثين (30) يوما ابتداء من اليوم الموالي لليوم الأول لتبليغ الرسالة المضمونة إلى موطن المرسل إليه.

في حالة توصل المالك المدين بالإنداز 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 أمرا بأداء المساهمات المستحقة ويكون هذا الأمر مشمولاً بالنفاذ 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، بالإنداز المشار إليه في المادة 25 أعلاه.

يكون هذا الأمر مشمولاً بالنفاذ المعجل.

الفرع الثالث: وكيل الاتحاد ونائبه

المادة 26

تتأط بوكيل الاتحاد على الخصوص المهام التالية :

تنفيذ مقتضيات نظام الملكية المشتركة الموكول 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 يبتدىء من تاريخ التبليغ حسب الكيفيات والشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 من هذا القانون. يبيت 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 والربائد 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 يبيت 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 مسؤولاً 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 يوماً) 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 أبعد تقدير خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً يبتدئ 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 قاضياً 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 الجموع العامة لهذه الاتحادات.

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

يعين مجلس الاتحاد بالأغلبية المطلقة في أول جلسة يعقدها، وكيلاً له ونائباً 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 مكثر 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 الرائد 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 يجوزه، 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 أمراً 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) رسما عقاريا مستقلا 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 التفويجات 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 وفقا 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 وشطبته 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 وشطبته بأمر من رئيس المحكمة المختصة، إذا ثبت أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة لفائدة الدائن المرتهن.

المادة 41

تستفيد 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 نظاماً للملكية المشتركة وفقاً 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 المحفوظة

المادة 49

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية رسماً عقارياً مستقلاً يتكون من الجزء المفرد مع الحصة المرتبطة به من الأجزاء المشتركة، ويشار فيه كذلك إلى البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة.

تنتقل جميع التحملات المقيدة بالرسم العقاري الأصلي إلى الرسوم العقارية المستقلة ويشطب عليها تلقائياً 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 مرفقاً بالوثائق المنصوص عليها في المادتين 10 و 11 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 مختصراً لتقسيم البناء إلى طبقات أو شقق أو محلات أو فيلات، مع بيان لائحة الأجزاء المفردة والأجزاء المشتركة وموقعها في البناء ومساحاتها وارتفاعها ومشمولاتها؛

جدولاً يبين الحصة المشاعة المرتبطة بكل جزء مفرد.

المادة 52

يؤسس المحافظ على الأملاك العقارية، عند الاقتضاء، رسماً عقارياً خاصاً 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 مفروز.

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 وصفا لها وبيانا 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 المفترزة، وانقضى تبعا لذلك اتحاد الملاك وضمنت الرسوم العقارية الخاصة بهذه الأجزاء إلى الرسم العقاري الأصلي.

المادة 58

لا يجوز تقسيم أي جزء مفترز 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 المفترزة وتقييد الرسم العقاري الأصلي الخاص بالأجزاء المشتركة في اسم كافة الملاك على الشياخ بحسب النسب المبينة 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 يبيت استعجالياً، أن يعين مسيراً مؤقتاً 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 مسيراً مؤقتاً.

المادة 59 مكرر 2

يحدد أمر رئيس المحكمة مهمة المسير المؤقت ومدتها التي لا يجوز أن تتجاوز السنة. ويمكنه تعديل هذه المهمة أو تمديدتها 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 الأجال 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، بيتدئ 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 تقريراً كتابياً 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 الإطلاع 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.

309061645

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 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.

وزارة 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 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 وتتميمه.

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 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) 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 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 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 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 طبقا 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 تغير 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 يحل 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 وكيفيات 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

تنوزع 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 المؤن

- 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 القسم 5

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 القسم 6

حسابات التكاليف

611 مشتريات مواد ولوازم

6111 ماء (العداد العام)

6112 كهرباء

6113 تدفئة وطاقاة 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 هيات مقبوضة
7514 مداخيل عن دائنيات 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 القسم

المؤن والمال الاحتياطي والنتيجة

تفيد 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 المالك المشتركين» مجموع حسابات الدائنيات تجاه المالك 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 المالك.

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 المالك 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 . دائنيات مشكوك فيها الدائنيات المشكوك فيها تجاه المالك 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 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 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 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 إيداعات 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، 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

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

المشاركة

حسب المساحة الإجمالية للعقار

المفرزة

حصة البقعة بالمترا

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 البنايات : الأساسات والهيكل من الإسمنت المسلح والجدران الحاملة التي ترتكز عليها البنايات والسواري وأعمدة الدعم والعناصر الأفقية للهيكل وعناصر الأرضيات وتغطيات البناء وكل الوسائل التي تحول دون التسرب ؛

الواجهات : تزيين الواجهات والظلات وأغطية الشرفات والأسطح باستثناء ما يعتبر ملكا خاصا

- التهوية صناديق 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

المدخل 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 :

49

- 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
والأبوية والدرج.

50

المادة 10

استعمال المسالك و الممرات و المداخل

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 أسبجة بداخلها تحول دون استعمالها.

المادة 13

أجهزة استقبال البث التلفزيوني

لا يجوز تثبيت الأجهزة المستقبلية للبث التلفزيوني كالهوائيات أو الصحون 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 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 المحدثه 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)

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 وتنميمة 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 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 يوما 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 المتتابعة التي تدعى للتداول بشأن نفس جدول الأعمال.

56

الفرع الثالث

تبليغ قرارات الجمع العام

المادة 35

تبليغ محضر الجمع العام

يبليغ 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 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 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 كفاءات أداء المساهمات.

توقيع المالك الأصلي:

توقيع الملاك المشتركين

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 وتتميم القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
للعقارات المبنية.

الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22) أغسطس 2024، ص
5367.

تعن 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 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 المخرزة والحصص المخصصة المربطة بها

رقم الأجزاء المخرزة	رقم الأجزاء المشتركة	مستوى مقاصد	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعقار	مساحة كل جزء مخرج الرسم	حجم النفعة المشتركة المربع	الحصة عن المخرزة	عدد الأسهم (n)	لتخصيص	ملاحظات
		مستوى المقاصد							

مساحة الجزء المخرزة n x

الحصة غير المخرزة - المساحة الإجمالية للأجزاء المخرزة

n = عدد الأجزاء من كلف (1.200 أو 10000)

(1) يخص عدد الأسهم المملوكة للملاك المشتركين. الذين يدفعون على نسبة من الأسهم تنطبق لنفس العائد لكل مالك، إلى

حدود نصف أسوة مجموع الملاك المشتركين

