

المصدر: Kassaba.ma

المرجع: القانون 00-18 + المرسوم 2.23.700

المستند: قائمة التحقق من امتثال وكيل الملكية المشتركة

الإلزامية لجميع وكلاء الملكية المشتركة في المغرب (متطوعين ومحترفين). القانون 00-18 المعدل بالقانون 12-106 + المرسوم 2.23.700.

الخطوة 1 - تحديد فئتك (الأساس: الرسوم السنوية المطالب بها)

النظام المبسط 🏠	النظام الوسيط 🏢	النظام الكامل 🏢
$\geq 200,000$ درهم/سنة	$< 200,000$ و $> 500,000$ درهم/سنة	$\leq 500,000$ درهم/سنة
الملاحق 10، 13-1، 13-2	الملاحق 10، 11، 12	الملاحق 3 إلى 10 (+ تدقيق إذا $\leq 1,000,000$ درهم)
مبسط جداً 30 ملاحق	مبسط 30 ملاحق	كامل 80 ملاحق
مثال: 15 وحدة $\times$ 900 درهم/شهر	مثال: 25 وحدة $\times$ 1,000 درهم/شهر	مثال: 50 وحدة $\times$ 1,000 درهم/شهر

1 طريقة الحساب: عدد الوحدات $\times$ الرسوم الشهرية لكل وحدة $\times 12$ = الرسوم السنوية المطالب بها. المقصود هو المبالغ المطالب بها، وليس المبالغ المحصلة فعلياً (أساس الاستحقاق، المادة 24). إذا كنتم قريبين من أحد العتبات، راقبوها خلال السنة المالية للتخضير مسبقاً.

الخطوة 2 - الجمع العام السنوي

Art. 16ter	☐ عقد جمع عام واحد على الأقل سنوياً خلال 30 يوماً من نهاية السنة المالية
Art. 16quinquies	☐ احترام مهلة الاستدعاء: 15 يوماً على الأقل بالبريد المسجل أو الإخطار القانوني. إذا كانت المهلة أقل من 15 يوماً، يمكن إلغاء الجمع العام
Art. 18	☐ التحقق من النصاب: نصف المالكين المشتركين كأشخاص النصاب يُحسب بعدد الأشخاص، وليس بالحصص. عمارة من 20 وحدة = النصاب يتطلب 10 أشخاص حاضرين أو ممثلين
Art. 24	☐ إعداد جدول الأعمال مع الحصيلة المحاسبية والميزانية التقديرية حسابات السنة المنتهية + ميزانية السنة المقبلة يجب أن تكونا ضمن جدول الأعمال
Art. 16decies	☐ تقييد الوكالات: حد أقصى 3 مالكن مشتركين و $\geq 10\%$ من الأصوات لا يجوز للوكيل تمثيل أكثر من 3 أشخاص، ولا يجوز أن تتجاوز حصصهم مجتمعة 10% من مجموع الحصص. الشرطان يطبقان معاً

الخطوة 3 - المحاسبة والملاحق (المرسوم 2.23.700)

	☐ إنتاج جميع الملاحق الإلزامية حسب فئتك النظام المبسط: الملاحق 10، 13-1، 13-2، الوسيط: 10، 11، 12، الكامل: 3 إلى 10. انظر جدول الخطوة 1
Art. 24	☐ إعداد ميزانية تقديرية على أساس الاستحقاق تُسجل الرسوم عند المطالبة بها، لا عند تحصيلها. لا يُقبل نظام محاسبة الخزينة
Art. 26	☐ فتح حساب بنكي منفصل باسم الملكية المشتركة إلزامي. لا يجوز خلط أموال الملكية المشتركة مع أموال الوكيل أو ملكيات مشتركة أخرى يديرها
Art. 26	☐ حفظ جميع الوثائق المبررة والأرشيف القوائم، كشوف الحساب البنكي، محاضر الجموع العامة. متاحة للمالكين المشتركين عند الطلب. المدة القانونية الدنيا: 5 سنوات
Art. 24	☐ تقديم الحسابات للجمع العام للمصادقة عليها تنبيه: إذا رفض الجمع العام حساباتكم، تفقدون حق تحصيل الرسوم غير المؤداة ورفع الدعاوى القضائية



الخطوة 4 – ولاية وكيل الملكية المشتركة

Art. 19	☐ التأكد من أن مدة الولاية سنتان بالضبط لا سنة واحدة، ولا "حسب قرار الجمع العام". المادة 19 صريحة: سنتان، قابلة للتجديد
Art. 19	☐ انتخاب الوكيل بأغلبية 3/4 من المالكين المشتركين تصويت جميع المالكين المشتركين، وليس الحاضرين فقط. من القرارات النادرة التي تتجاوز النصاب
Art. 26ter	☐ في حالة الاستقالة: دعوة لجمع عام خلال 30 يوماً تُسلم الملفات والخزينة إلى نائب الوكيل خلال الفترة الانتقالية
Art. 28	☐ تسليم جميع الوثائق للوكيل الجديد خلال 15 يوماً بعد انتخاب الوكيل الجديد: الأرشيف، كشوف الحساب البنكي، عقود الموردين، قائمة المالكين المشتركين
Art. 43	☐ تقديم الرسوم غير المؤداة: 5 سنوات. تحركوا قبل فوات الأوان بعد انقضاء هذه المدة، تصبح أي دعوى تحصيل غير مقبولة. أرسلوا تذكيرات ورفعوا دعاوى قبل انتهاء المهلة

الخطوة 5 – التدقيق الخارجي (الفئة الكبرى فقط)

العتبة: إذا تجاوزت الرسوم السنوية المطالب بها 1,000,000 درهم، يفرض المرسوم تدقيقاً خارجياً بواسطة مراقب الحسابات بالإضافة إلى الملاحق 3-10. بالنسبة لعمارة من 80 وحدة بـ 1,500 درهم/شهر، المجموع هو 1,440,000 درهم: التدقيق إلزامي.	
☐	تعيين مراقب حسابات قبل إقفال السنة المالية محاسب قانوني مستقل، بدون أي علاقة بالملكية المشتركة أو المالكين المشتركين
☐	مراجعة السجلات المحاسبية (التطابق مع الملاحق 3-10) كل قيد محاسبي يجب أن يقابله وثيقة مبررة. لا يُقبل "مصاريف متنوعة" بدون فاتورة
☐	المطابقة البنكية: كشوف الحساب مقابل الدفاتر المحاسبية كل حركة في حساب الملكية المشتركة يجب أن يكون لها مقابل محاسبي واضح
☐	مراقبة فواتير الموردين لكل مصروف هنا تظهر المشاكل غالباً، فقدت إحدى الإقامات وكيلها المحترف بعد أن كشف تدقيق عن 180,000 درهم بدون مبررات
☐	تأكيد أرصدة المالكين المشتركين (الملاحق 10 مقابل الكشف الفردية) المبالغ المستحقة على كل مالك مشترك في الملاحق 10 يجب أن تتطابق مع الكشف المرسلة إليه
☐	تقديم تقرير التدقيق للجمع العام مع الحسابات السنوية بدون تقرير تدقيق مصادق عليه، يمكن للجمع العام رفض المصادقة على الحسابات، مما يشل عملية التحصيل

حدود التصويت – القانون 00-18

القاعدة	المادة	القرارات المعنية	العتبة
أصوات المالكين المشتركين الحاضرين أو الممثلين	Art. 20	الصيانة العادية، الحارس، الأشغال الصغيرة	الأغلبية البسيطة
3/4 من حصص جميع المالكين المشتركين	Art. 21	الميزانية، انتخاب الوكيل، التأمين، الأشغال الكبرى، نظام الملكية المشتركة	أغلبية 3/4
100% من المالكين المشتركين – الجميع يجب أن يصوت	Art. 22	بناء جديد، بيع الأجزاء المشتركة، التعلية	الإجماع

⚠ لا توجد أغلبية الثلثين (2/3) في القانون المغربي. القانون 00-18 لا ينص إلا على ثلاثة مستويات: الأغلبية البسيطة، 3/4، والإجماع. إذا وجدت "2/3" في نظام الملكية المشتركة أو في قرار ما، فهو خطأ.

