

المستند: قائمة تحقق للمغاربة بالخارج لمراجعة السنديك

المرجع: القانون 00-18 + المرسوم 2.23.700

المصدر: Kassaba.ma

تصلون إلى المغرب في الصيف. الشقة تبدو بخير، والسنديك يقول عبر واتساب إن كل شيء على ما يرام. كثير من المالكين المغاربة بالخارج يتوقفون هنا. لكن بعد سنوات قد يظهر أن الحسابات غير واضحة، أو أن جمعاً عاماً انعقد دون استدعاء صحيح أو دون تسجيل توكيلكم، أو أن رسوماً تراكمت دون علمكم. عندها قد تكون مدة التقادم المنصوص عليها في المادة 43 قد بدأت. هذه هي البديل: لقاء واحد، سبعة أسئلة، سبع وثائق، وثلاثون دقيقة.

تنبيه. هذه قائمة معلوماتية وليست استشارة قانونية. إذا ظهرت أموال ناقصة أو تصويتات متنازع عليها أو أرصدة كبيرة، استشيروا محامياً أو محاسباً أو مهنيّاً عقارياً مغربياً قبل أي إجراء رسمي.

قبل الوصول: أرسلوا هذه الرسالة قبل ثلاثة أيام

«مرحباً [اسم السنديك]. سأكون في [المدينة] من [تاريخ] إلى [تاريخ] وأود مراجعة سريعة لحسابات العمارة وآخر جمع عام. هل يمكن إعداد: (1) آخر ملحق 10 يخص شقتي، (2) محضر آخر جمع عام، (3) الرصيد الحالي لحساب النقابة، (4) رصيدي رسومي؟ 30 دقيقة كافية. شكراً.»

الأسئلة السبعة

السؤال	الوثيقة المطلوبة	الأساس القانوني	علامة الخطر
الملحق 10	آخر ملحق 10 يخص شقتكم	المرسوم 2.23.700	الشقة غير موجودة أو الرصيد لا يطابق التحويلات
الرصيد البنكي	كشف حساب حديث للنقابة	المادة 26 من القانون 00-18	الأموال في حساب شخصي
آخر جمع عام	المحضر وإثبات الاستدعاء	المادة 16 مكرر ثالثاً / خامساً	لا جمع عام حديث، لا محضر، أو لا إثبات استدعاء
رصيدكم	كشف الرسوم حسب السنوات	تقادم المادة 43	رصيد كبير غير مفسر أو ضغط للدفع بدون مستندات
الميزانية	الميزانية الحالية والمقبلة	المرسوم 2.23.700	لا ميزانية مصادق عليها، فقط تقديرات شفوية
انتداب السنديك	قرار جمع عام بانتخاب أو تجديد السنديك	المادة 19 / المادة 21	انتداب مفتوح بدون تصويت جديد
هوية الحساب	إثبات أن الحساب باسم النقابة	المادة 26	الحساب ليس باسم النقابة

إذا كان لديكم 10 دقائق إضافية

☐	شهادة تأمين العمارة عقد ساري، المؤمن له نقابة الملاك، فترة التغطية الحالية، القسط مدفوع
☐	عقود الصيانة الرئيسية نظافة، حراسة، مصعد، نفايات. من وقّع، ما المدة، ما التكلفة الشهرية
☐	مجموع الرسوم غير المؤداة لكل المالكين الرصيد الإجمالي المستحق على جميع الشقق. يبين إذا كانت النقابة تواجه مشكلة تحصيل قد تؤثر على حصتكم
☐	نظام الملكية المشتركة + جدول الحصص بدون هاتين الوثيقتين، لا يمكن التحقق الكامل من الملحق 10

بعد اللقاء

☐	صوروا كل وثيقة أساسية الملحق 10، محضر آخر جمع عام، كشف بنكي يبين اسم حساب النقابة والرصيد، كشف رسوميكم
☐	أرسلوا متابعة مكتوبة في نفس اليوم بريد إلكتروني أو واتساب يلخص الأرقام الأساسية: الرصيد البنكي، رصيديكم، تاريخ آخر جمع عام، انتهاء انتداب السنديك



ضعوا تذكيراً للجمع العام المقبل



تابعوا تاريخ الجمع العام العادي وفق المادة 16 مكرر ثالثاً، وتابعوا بشكل منفصل فترة المصادقة على الميزانية والحسابات وفق المادة 24. إذا تعذر السفر، رتبوا توكيلاً مسبقاً

احتفظوا بكل الأدلة



صور واتساب، رسائل، تاريخ اللقاء، صور الوثائق، وأي رفض لمشاركة المعلومات

إذا تعذر السفر

يمكن تفويض شخص موثوق بتوكيل مكتوب للحضور أو التصويت نيابة عنكم. وفق المادة 16 عاشرأً، لا يمثل الوكيل أكثر من 3 مالكين، وألا تتجاوز حصصهم المجمعة 10% من مجموع الأصوات. يجب أن يحدد التوكيل الشقة، النطاق، هوية الوكيل، وهل يشمل التصويت أم لا. بديل آخر: يمكن لمحاسب أو مهني عقاري مغربي مراجعة الوثائق عن بعد نيابة عنكم.

متى تستشيرون محامياً أو محاسباً

استشيروا إذا كشف اللقاء عن: أموال ناقصة، جمع عام بتصويتات متنازع عليها، انتداب سنديك منتهٍ منذ أكثر من 6 أشهر، رصيد كبير غير مفسر على شقتكم، أو رفض مشاركة الملحق 10 أو الكشف البنكي. يمكن لمحامٍ أو محاسب مغربي مراجعة الوثائق وإبداء الرأي حول الخطوة القانونية المناسبة قبل أي إجراء رسمي.

المراجع القانونية المستخدمة

القانون 00-18 (المعدل بالقانون 12-106): المواد 16 مكرر ثالثاً، 16 خامساً، 16 عاشرأً، 19، 21، 24، 26 و43.
المرسوم رقم 2.23.700 (الجريدة الرسمية رقم 7391 بتاريخ 31 مارس 2025): الملحقات المحاسبية حسب الفئة، بما فيها الملحق 10.
نظام الملكية المشتركة: المرجع لتحديد الحصص والحدود بين الأجزاء المشتركة والقواعد الداخلية.

