

نموذج مجاني  
kassaba.ma

## نظام الملكية المشتركة

Kassaba 

نموذج مطابق للقانون 00-18

المصدر: Kassaba.ma

المرجع: القانون 00-18 (المعدل بالقانون 12-106)

المستند: نموذج نظام الملكية المشتركة

## نظام الملكية المشتركة

Règlement de Copropriété

الإقامة: .....

العنوان: .....

المدينة: ..... الرسم العقاري رقم: .....

عدد الوحدات: ..... عدد الطوابق: .....

تم إعداده وفقاً للقانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية،  
كما تم تعديله وتتميمه بالقانون 12-106 (ج.ر. عدد 6514 بتاريخ 3 نوفمبر 2016).

تنبيه: هذا المستند نموذج استرشادي مقدم من Kassaba.ma بشكل مجاني. يجب تكييفه مع كل ملكية مشتركة والتحقق منه من طرف مهني قانوني قبل التسجيل لدى المحافظة العقارية.



## الباب الأول - أحكام عامة

### المادة 1 - موضوع النظام

يهدف نظام الملكية المشتركة هذا إلى تحديد حقوق والتزامات المالكين المشتركين للعقار المحدد أدناه، وفقاً لأحكام القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما تم تعديله وتتميمه بالقانون 12-106.

يسري هذا النظام على جميع المالكين المشتركين وذوي حقوقهم، وكذا على كل شخص يشغل العقار بأي صفة كانت.

### المادة 2 - تعريف العقار

التسمية:

العنوان:

المدينة:

الإقليم / العمالة:

الرسم العقاري رقم:

المحافظة العقارية بـ:

المراجع المساحية:

### المادة 3 - وصف العقار

يتكون العقار من ..... طوابق ويضم ..... وحدة إجمالاً، موزعة كالتالي:

- شقة .....
- محل تجاري (عند الاقتضاء) .....
- قبو / مرآب / مكان لوقوف السيارات .....

تخصيص العقار هو:

حدد: سكني، تجاري، مختلط، مهني، إلخ.

### المادة 4 - الإطار القانوني

وُضع هذا النظام تطبيقاً لما يلي:

- القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية؛
- القانون 12-106 المعدل والمكمل للقانون 00-18؛
- ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بقانون الالتزامات والعقود؛
- المرسوم رقم 2.23.700 المحدد للنظام المحاسبي لنقابات المالكين المشتركين.

## الباب الثاني - الأجزاء المشتركة والخاصة

### المادة 5 - الأجزاء المشتركة

تعتبر أجزاءً مشتركة، ما لم ينص هذا النظام على خلاف ذلك، وفقاً للمادة 4 من القانون 00-18:

- الأرض والأعمال الكبرى للعقار والأساسات والجدران الحاملة؛
- السطح والشرفات المتاحة وغير المتاحة؛
- بهو المدخل والمرات والسلالم والمستويات والمعابر؛
- مساكن البواب والمحلات التقنية (محل النفايات، العدادات، إلخ)؛
- القنوات التقنية والأنابيب والأعمدة الصاعدة والنازلة (ماء، غاز، كهرباء، صرف صحي)؛
- المصعد وبئر المصعد (عند الاقتضاء)؛
- المساحات الخضراء والحدائق ومناطق اللعب ومواقف السيارات المشتركة؛
- الأسوار والبوابات ومعدات الأمن المشتركة؛
- كل جزء من العقار مخصص لاستعمال أو لمنفعة جميع المالكين المشتركين.



## المادة 6 – الأجزاء الخاصة

تعتبر أجزاء خاصة الأجزاء المخصصة للاستعمال الحصري لملك مشترك معين، ولا سيما:

- داخل الشقق أو المحلات (الحواجز الداخلية غير الحاملة، التبليط، الأبواب الداخلية)؛
- الأقبية والمرائب وأماكن وقوف السيارات المخصصة فردياً؛
- الشرفات واللوجيات والسطوح ذات الانتفاع الحصري؛
- التجهيزات الداخلية للماء والكهرباء والغاز ابتداءً من نقطة الربط الخاصة.

الوصف التفصيلي لكل وحدة خاصة، بمساحتها وتكوينها، يرد في الملحق (أ) من هذا النظام.

## المادة 7 – الحقوق التبعية للأجزاء الخاصة

تشمل الحقوق التبعية للأجزاء الخاصة حق استعمال الأجزاء المشتركة اللازمة للوصول إلى الوحدة الخاصة واستعمالها بشكل عادي (السلام، المرات، المصعد). هذه الحقوق لا تتفصل عن ملكية الوحدة.

## الباب الثالث – الحصص والأنصبة

### المادة 8 – تحديد الحصص

تُعبَّر حصة كل وحدة في الأجزاء المشتركة بالحصص (أو الألفيات) وتُحدد بناءً على المساحة والموقع والطابق، الاتجاه، الإضاءة) وتكوين كل وحدة.

يلخص الجدول أدناه توزيع الحصص. الجدول التفصيلي يرد في الملحق (ب).

الوحدة رقم	الوصف	الطابق	المساحة (م <sup>2</sup> )	الحصص
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
000 1	المجموع			

يجب ملء الجدول الكامل في الملحق (ب). المجموع يجب أن يكون 1000 (ألفيات) أو عدد الحصص المختار.

### المادة 9 – مراجعة الحصص

لا يمكن تعديل الحصص إلا في حالة تغيير تكوين أو مساحة وحدة أو أكثر، بقرار من الجمع العام يتخذ بأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) أصوات جميع المالكين المشتركين (المادة 21 من القانون 00-18).



## الباب الرابع - الرسوم والتوزيع

### المادة 10 - الرسوم العامة

الرسوم العامة هي تلك المتعلقة بصيانة وحفظ وإدارة الأجزاء المشتركة. وتشمل بشكل خاص:

- تنظيف وصيانة الأجزاء المشتركة؛
- إنارة الأجزاء المشتركة (البهو، السلالم، الموقف)؛
- الحراسة والبواب؛
- ماء الأجزاء المشتركة؛
- تأمين العقار؛
- مصاريف تسيير الوكيل؛
- الإصلاحات الصغيرة الجارية.

توزع الرسوم العامة بين المالكين المشتركين بحسب حصصهم، وفقاً للمادة 36 من القانون 00-18.

### المادة 11 - الرسوم الخاصة

الرسوم الخاصة هي تلك الناتجة عن الخدمات الجماعية والتجهيزات المشتركة التي يقتصر استعمالها على بعض المالكين المشتركين. وتوزع بحسب المنفعة الموضوعية لهذه الخدمات لكل وحدة.

أمثلة: رسوم المصعد (توزع حسب الطابق)، التدفئة الجماعية (حسب المساحة المدفأة)، المسبح أو قاعة الرياضة (حسب إمكانية الولوج).

### المادة 12 - صندوق الاحتياط

يمكن للجمع العام، بأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) أصوات جميع المالكين المشتركين، أن يقرر إنشاء صندوق احتياط يُمول من مساهمات سنوية (المادة 37bis من القانون 00-18). يُخصص هذا الصندوق لمواجهة النفقات غير المتوقعة أو أشغال الصيانة الكبرى للعقار.

يحدد الجمع العام المبلغ السنوي للمساهمة في صندوق الاحتياط. ولا يمكن أن يقل عن ..... % من الميزانية التقديرية السنوية.

يُنصح بتحديد حد أدنى قدره 5% من الميزانية السنوية لصندوق الاحتياط.

### المادة 13 - طلب الأموال والأداء

يطلب الوكيل الرسوم حسب الدورية التي يقرها الجمع العام (شهرية، ربع سنوية أو سنوية). يلتزم كل مالك مشترك بأداء حصته خلال أجل ..... يوماً من تاريخ الطلب.

في حالة التأخر في الأداء لأكثر من ثلاثين (30) يوماً، يمكن للوكيل توجيه إنذار بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل. وتكون مصاريف التحصيل على عاتق المالك المشترك المتخلف.

## الباب الخامس - الجمع العام

### المادة 14 - الجمع العام العادي

يجتمع الجمع العام العادي مرة واحدة على الأقل في السنة، خلال الثلاثين (30) يوماً التالية لنهاية السنة المحاسبية (المادة 16ter من القانون 00-18).

ويختص بـ:

- المصادقة على حسابات السنة المنصرمة؛
- التصويت على الميزانية التقديرية للسنة التالية؛
- انتخاب أو تجديد انتخاب الوكيل، وعند الاقتضاء، مجلس النقابة؛
- البت في أشغال الصيانة الجارية؛
- البت في كل مسألة مدرجة في جدول الأعمال.

### المادة 15 - الجمع العام الاستثنائي

يمكن دعوة الجمع العام الاستثنائي في أي وقت من طرف الوكيل أو مجلس النقابة أو بطلب من ربع (1/4) المالكين المشتركين على الأقل الذين يمثلون ربع (1/4) الأصوات على الأقل.



**المادة 16 – الاستدعاء**

يُوجه الاستدعاء إلى كل مالك مشترك قبل خمسة عشر (15) يوماً على الأقل من تاريخ الجمع، بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بأي وسيلة إخطار قانونية أخرى (المادة 16quinquies من القانون 00-18).

يتضمن الاستدعاء:

- تاريخ وساعة ومكان الاجتماع؛
- جدول الأعمال التفصيلي؛
- الوثائق اللازمة لاتخاذ القرارات (حسابات، عروض أثمان، مشاريع قرارات).

**المادة 17 – النصاب**

لا يمكن للجمع العام أن يتداول بصفة صحيحة إلا إذا تحقق حضور نصف (1/2) المالكين المشتركين بعدد الأشخاص (حاضرين أو ممثلين) (المادة 18 من القانون 00-18). في حالة عدم اكتمال النصاب، يُستدعى جمع عام ثانٍ خلال أجل ثلاثين (30) يوماً. ويتداول بصفة صحيحة مهما كان عدد المالكين المشتركين الحاضرين أو الممثلين، ولكن فقط في المسائل المدرجة في جدول أعمال الاستدعاء الأول.

**المادة 18 – أغلبية التصويت**

تُتخذ قرارات الجمع العام وفق ثلاثة مستويات من الأغلبية:

- **الأغلبية البسيطة** (المادة 20): أغلبية أصوات المالكين المشتركين الحاضرين أو الممثلين. لقرارات التسيير الجاري.
- **أغلبية ثلاثة أرباع (3/4)** (المادة 21): أغلبية أصوات جميع المالكين المشتركين. لتعديل النظام، والأشغال المهمة، وانتخاب الوكيل، ومراجعة الحصص، وأشغال التحسين.
- **الإجماع** (المادة 22): موافقة جميع المالكين المشتركين. للتعدلات الهيكلية: بناء جديد، بيع الأجزاء المشتركة، التعلية، تغيير تخصيص العقار.

**المادة 19 – الوكالات**

يمكن لكل مالك مشترك أن يُنيب عنه وكيلاً بموجب وكالة مكتوبة. ولا يجوز للوكيل أن ينوب عن أكثر من ثلاثة (3) مالكيين مشتركين، كما لا يجوز أن تتجاوز الحصص المجمعة للموكليين عشرة بالمائة (10%) من مجموع حصص الملكية المشتركة (المادة 16decies من القانون 00-18).

**المادة 20 – محضر الاجتماع**

تُدوّن مداوات الجمع العام في محضر يوقعه رئيس الجلسة والكتاب. يتضمن المحضر القرارات المصوت عليها ونتائج التصويت والتحفظات المحتملة. تُرسل نسخة إلى كل مالك مشترك خلال أجل ثمانية (8) أيام.

**الباب السادس – وكيل اتحاد المالكين****المادة 21 – انتخاب الوكيل**

يُنْتخب الوكيل من طرف الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) أصوات جميع المالكين المشتركين (المادة 19 من القانون 00-18). يمكن أن يكون الوكيل شخصاً طبيعياً أو معنوياً. ويمكن اختياره من بين المالكين المشتركين أو من خارج الملكية المشتركة (وكيل محترف).

**المادة 22 – مدة الولاية**

مدة ولاية الوكيل سنتان (2)، قابلة للتجديد بقرار من الجمع العام بنفس شروط الأغلبية المطلوبة للانتخاب (المادة 19 من القانون 00-18).



## المادة 23 – التزامات الوكيل

يُكلف الوكيل بـ:

- السهر على تطبيق نظام الملكية المشتركة وقرارات الجمع العام؛
- إدارة العقار والحفاظ عليه وصيانته؛
- إعداد ومسك محاسبة النقابة، وفقاً للمرسوم رقم 2.23.700؛
- فتح حساب بنكي مستقل باسم نقابة المالكين المشتركين؛
- استدعاء الجمع العام وتأمين كتابته؛
- تمثيل النقابة أمام القضاء وفي التصرفات المدنية؛
- إعداد وتعيين لائحة المالكين المشتركين؛
- حفظ أرشيف النقابة لمدة خمس (5) سنوات على الأقل؛
- إعداد الميزانية التقديرية وتقديم الحسابات السنوية؛
- تحصيل الرسوم غير المؤداة، مع تسليم وصل لكل مالك مشترك (المادة 26 من القانون 00-18)؛
- مسك محاسبة تُظهر وضعية كل مالك مشترك فيما يخص الرسوم المطلوبة والمبالغ المؤداة.

## المادة 24 – أجر الوكيل

يحدد الجمع العام أجر الوكيل (عند الاقتضاء). في حالة عدم وجود أجر، يحق للوكيل المتطوع استرداد مصاريفه المثبتة.

## المادة 25 – عزل الوكيل واستقالته

يمكن عزل الوكيل من طرف الجمع العام بأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) أصوات جميع المالكين المشتركين، لسبب مشروع.

يمكن للوكيل الاستقالة في أي وقت. وفي حالة الاستقالة، يجب الدعوة إلى جمع عام خلال أجل ثلاثين (30) يوماً لانتخاب خلف له. وفي انتظار ذلك، يتولى الوكيل المساعد المهام إن وُجد (المادة 26ter من القانون 00-18).

يلتزم الوكيل المنتهية ولايته بتسليم جميع الوثائق والأرشيف والأموال الخاصة بالملكية المشتركة إلى الوكيل الجديد خلال خمسة عشر (15) يوماً من انتخابه (المادة 28 من القانون 00-18).

## المادة 26 – مجلس النقابة

في حالة مجمع عقاري يتكون من عدة مبانٍ، يُشكّل مجلس نقابة لمساعدة الوكيل ومراقبة تسييره (المادة 29 من القانون 00-18). يتألف من ..... إلى أعضاء ينتخبهم الجمع العام من بين المالكين المشتركين.

يُبدي مجلس النقابة آراءه ويفحص الحسابات ويمكنه طلب الدعوة إلى جمع عام استثنائي.

مجلس النقابة منصوص عليه في المادة 29 من القانون 00-18 بالنسبة للمجمعات العقارية المتعددة المباني. ولا ينطبق على الملكيات المشتركة المكونة من مبنى واحد.

## الباب السابع – قواعد الاستعمال والانتفاع

### المادة 27 – استعمال الأجزاء الخاصة

يستعمل كل مالك مشترك أجزاءه الخاصة وينتفع بها بحرية، شريطة عدم المساس بحقوق باقي المالكين المشتركين أو بتخصيص العقار.

تخصيص العقار هو: ..... يُمنع كل نشاط مخالف لهذا التخصيص في الأجزاء الخاصة.

### المادة 28 – استعمال الأجزاء المشتركة

تُخصص الأجزاء المشتركة لاستعمال جميع المالكين المشتركين. لا يحق لأحد الاستيلاء عليها أو تكديسها أو تخزين أشياء فيها أو تغيير تخصيصها دون موافقة الجمع العام.

### المادة 29 – الأشغال في الأجزاء الخاصة

تخضع الأشغال التي تمس الأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار (تقّب الجدران الحاملة، تعديل الواجهة، تركيب تكييف مرئي، إلخ) للترخيص المسبق من الجمع العام.

الأشغال التي لا تمس الأجزاء المشتركة ولا هيكل العقار حرة، لكن يجب على المالك المشترك إخبار الوكيل بها.



**المادة 30 – الإزعاجات واضطرابات الجوار**

يُمنع التسبب في إزعاجات تتجاوز المضايقات العادية للجوار. ويُمنع بشكل خاص:

- الضوضاء المفرطة، خاصة بين الساعة ..... والساعة .....
- إلقاء النفايات أو الأشياء الضخمة في الأجزاء المشتركة؛
- استعمال الأجزاء المشتركة لأغراض التخزين أو النشاط التجاري؛
- كل سلوك يمس بهدوء العقار أو أمنه أو سلامته.

**المادة 31 – الحيوانات الأليفة**

اقتناء الحيوانات الأليفة في الأجزاء الخاصة هو .....

حدد: مسموح / مسموح بشروط / ممنوع. في حالة السماح بشروط، حدد القواعد (ربط بمقود في الأجزاء المشتركة، منع الدخول إلى المصاعد، إلخ).

**الباب الثامن – تعديل النظام****المادة 32 – إجراءات التعديل**

يجب إدراج كل اقتراح لتعديل هذا النظام في جدول أعمال الجمع العام. ويجب إرفاق نص مشروع التعديل مع الاستدعاء الموجه لكل مالك مشترك.

**المادة 33 – الأغلبية المطلوبة**

تُعتمد تعديلات هذا النظام بالأغلبية التالية:

- التعديلات العادية (قواعد الاستعمال، توزيع الرسوم، النظام الداخلي، الأشغال المهمة): أغلبية ثلاثة أرباع (3/4) أصوات جميع المالكين المشتركين (المادة 21)؛
- التعديلات الهيكلية (بناء جديد، بيع الأجزاء المشتركة، التعلية، تغيير التخصيص): إجماع جميع المالكين المشتركين (المادة 22).

**المادة 34 – التسجيل**

يجب تسجيل كل تعديل مُعتمد لدى المحافظة العقارية ليكون نافذاً في مواجهة الغير. يُكلف الوكيل بإتمام إجراءات التسجيل خلال أجل ..... يوماً من قرار الجمع العام.

**الباب التاسع – النزاعات وحل الخلافات****المادة 35 – محاولة الحل الودي**

يجب أن يكون كل خلاف بين المالكين المشتركين، أو بين مالك مشترك والنقابة، موضوع محاولة حل ودي قبل أي دعوى قضائية. ويمكن للوكيل أو مجلس النقابة التدخل كوسيط.

**المادة 36 – الوساطة**

في حالة فشل الحل الودي، يمكن للأطراف اللجوء إلى الوساطة الاتفاقية وفقاً للقانون 05-08 المتعلق بالتحكيم والوساطة الاتفاقية. وتُقَسَّم مصاريف الوساطة بين الأطراف، ما لم يقرر الوسيط خلاف ذلك.

**المادة 37 – المحكمة المختصة**

في حالة عدم التوصل إلى حل ودي أو وساطة، تختص المحكمة الابتدائية ب ..... وحدها بالنظر في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة.

**المادة 38 – التقادم**

تتقادم الدعاوى الشخصية المتعلقة بالملكية المشتركة بمرور خمس (5) سنوات من اليوم الذي علم فيه صاحب الحق أو كان يجب أن يعلم بالوقائع التي تتيح له ممارسة دعواه (المادة 43 من القانون 00-18).



## الباب العاشر - الملاحق

## المادة 39 - قائمة الملاحق

تُعتبر الملاحق التالية جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام:

- الملحق (أ): الوصف التفصيلي لكل وحدة خاصة (الرقم، الطابق، المساحة، التكوين)؛
- الملحق (ب): الجدول التفصيلي للحصص حسب الوحدات؛
- الملحق (ج): تصاميم العقار (تصميم الموقع، تصاميم الطوابق)؛
- الملحق (د): النظام الداخلي؛
- الملحق (هـ): بيان التقسيم الوصفي.

يجب إرفاق الملاحق المكتملة عند التسجيل لدى المحافظة العقارية.

## المادة 40 - أحكام ختامية

يدخل هذا النظام حيز التنفيذ ابتداءً من تسجيله لدى المحافظة العقارية. ويكون نافذاً في مواجهة كل مالك مشترك أو مقتني أو مستأجر أو شاغل بأي صفة كانت. كل ما لم ينص عليه هذا النظام يخضع لأحكام القانون 00-18، وبصفة احتياطية، لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بقانون الالتزامات والعقود.

حُرر بـ ..... بتاريخ .....

في ..... نسخ أصلية.

رئيس مجلس النقابة

الاسم والتوقيع

وكيل اتحاد المالكين

الاسم والتوقيع

