

المملكة المغربية

للحرية والديمقراطية

النشرة العامة

بيان النشرات	تعريف الاشتراك		يطلب الاشتراك من المطبعة الرسمية الرباط - شالة الهاتف : 0537.76.50.24 - 0537.76.50.25 0537.76.54.13 الحساب رقم : 33 1014029004423101 810 310 المفتوح بالخزينة الإقليمية بالرباط في إسم المحاسب المكلف بمداخيل المطبعة الرسمية	
	في المغرب			في الخارج
	سنة	سنة أشهر		
النشرة العامة	250 درهما	400 درهم	فيما يخص النشرات الموجهة إلى الخارج	
نشرة مداولات مجلس النواب	-	200 درهم	عن الطريق العادي أو عن طريق الجو	
نشرة مداولات مجلس المستشارين	-	200 درهم	أو البريد الدولي السريع، تضاف إلى	
نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية	250 درهما	300 درهم	مبالغ التعريف المنصوص عليها يمنته	
نشرة الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري	250 درهما	300 درهم	مصاريف الإرسال كما هي محددة في	
نشرة الترجمة الرسمية	150 درهما	200 درهم	النظام البريدي الجاري به العمل.	

تدرج في النشرة العامة القوانين والنصوص التنظيمية ونصوص الأوقاف الدولية الموضوعة باللغة العربية وكذلك المقررات والوثائق التي تفرض القوانين أو النصوص التنظيمية الجاري بها العمل نشرها بالجريدة الرسمية

صفحة	فهرست	نصوص عامة	صفحة
12	اتفاق قرض مبرم بين المملكة المغربية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير.	النظام النموذجي للملكية المشتركة.	3
13	مرسوم رقم 2.17.799 صادر في 6 ربيع الآخر 1439 (25 ديسمبر 2017) بالموافقة على اتفاق القرض رقم 8815-MA بمبلغ 200 مليون دولار أمريكي، المبرم بتاريخ 21 ديسمبر 2017 بين المملكة المغربية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير، بخصوص برنامج تعزيز سلاسل القيمة الزراعية الغذائية.	مؤسسات التكوين المهني. - شروط صرف المنح الدراسية لبعض المتدربين.	12
	الجمرك. - تحديد قائمة السلع التي تتخذ في شأنها تدابير تهدف إلى وضع قيود كمية على استيرادها وتصديرها.	مرسوم رقم 2.17.673 صادر في 30 من ربيع الأول 1439 (19 ديسمبر 2017) بتنظيم المرسوم رقم 2.17.408 الصادر في 11 من ذي القعدة 1438 (4 أغسطس 2017) بتحديد شروط صرف المنح الدراسية لبعض متدربي مؤسسات التكوين المهني.	
	قرار لوزير الصناعة والاستثمار والتجارة والاقتصاد الرقمي رقم 1410.17 صادر في 26 من صفر 1439 (15 نوفمبر 2017) بتنظيم القرارات رقم 1308.94 الصادر في 7 ذي القعدة 1414 (19 أبريل 1994) بتحديد قائمة السلع التي تتخذ في شأنها تدابير تهدف إلى وضع قيود كمية على استيرادها وتصديرها.		

صفحة

إدراج وتقييد في عداد الآثار.

- مرسوم رقم 2.17.644 صادر في فاتح ربيع الأول 1439 (20 نوفمبر 2017)
19 يقضي بإدراج موقع جبل إيغود الأركيولوجي في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3260.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
19 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية بنك المغرب بمدينة وجدة في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3261.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
20 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية قصر العدالة (محكمة السداد) بمدينة وجدة في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3262.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
20 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية خزانة الشرف الإدريسي بمدينة وجدة في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3263.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
21 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية الكنيسة الكاثوليكية بوجدة في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3264.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
21 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية سينما فوكس بمدينة وجدة في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3265.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
22 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد بناية محكمة قضاء الأسرة بمدينة الناظور في عداد الآثار.....
- قرار لوزير الثقافة والاتصال رقم 3266.17 صادر في 8 ربيع الأول 1439
22 (27 نوفمبر 2017) يقضي بتقييد غولف مدينة طنجة في عداد الآثار.....
- تعيين رجال الدرك الملكي المخولين صفة ضابط الشرطة القضائية.**
- قرار مشترك لرئيس الحكومة ووزير العدل رقم 3217.17 صادر في 4 ربيع الأول 1439 (23 نوفمبر 2017) بتعيين رجال الدرك الملكي المخولين صفة ضابط الشرطة القضائية.....
23
- إقليم الحسيمة. - إذن بالتخلي عن ملكية قطع أرضية.**
- مقرر لكتابة الدولة لدى وزير التجهيز والنقل واللوجستيك والماء، المكلف بالماء رقم 3256.17 صادر في 2 ربيع الأول 1439 (21 نوفمبر 2017) بالإذن بالتخلي عن ملكية القطع الأرضية اللازمة لبناء سد غيس (منصة التدشين ومنطقة الأشغال) بإقليم الحسيمة.....
31
- شركة «Omnium financier pour l'achat à crédit (FINACRED)» - سحب اعتماد.**
- مقرر لوالي بنك المغرب رقم 70 صادر في 12 من صفر 1439 (فاتح نوفمبر 2017) بسحب اعتماد شركة «Omnium financier pour l'achat à crédit (FINACRED)» بصفتها شركة تمويل لإنجاز عمليات منح قروض استهلاكية.....
96
- إقليم القنيطرة. - إذن بالتخلي عن ملكية قطع أرضية.**
- استدراك خطأ وقع بالجريدة الرسمية عدد 6622 بتاريخ 27 من صفر 1439 (16 نوفمبر 2017).....
96

صفحة

الجمعيات والهيئات الثقافية والنقابات الفنية والمهرجانات والتظاهرات الثقافية والفنية - كيفية الدعم.

- قرار مشترك لوزير الثقافة والاتصال ووزير الاقتصاد والمالية رقم 2462.17 صادر في 15 من ربيع الأول 1439 (4 ديسمبر 2017) بتغيير القرار المشترك لوزير الثقافة ووزير الاقتصاد والمالية رقم 1387.15 الصادر في 18 من جمادى الأولى 1436 (9 مارس 2015) بتحديد كيفية دعم الجمعيات والهيئات الثقافية والنقابات الفنية والمهرجانات والتظاهرات الثقافية والفنية.....
13
- دعوة الجمهور إلى الاكتتاب بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها.**
- قرار لوزير الاقتصاد والمالية رقم 2137.17 صادر في 6 ربيع الآخر 1439 (25 ديسمبر 2017) بتطبيق المادة 4 من القانون رقم 44.12 المتعلق بدعوة الجمهور إلى الاكتتاب بالمعلومات المطلوبة إلى الأشخاص المعنوية والهيئات التي تدعو الجمهور إلى الاكتتاب في أسهمها أو سنداتها.....
14

نصوص خاصة

- الهيدروكربورات. - تمديد استثنائي لامتياز الاستغلال.**
- مرسوم رقم 2.17.754 صادر في 24 من ربيع الأول 1439 (13 ديسمبر 2017) يمنح بموجب المكتب الوطني للهيدروكربورات والمعادن تمديد استثنائي لامتياز استغلال الهيدروكربورات المسماة «Meskala».....
15
- إقليم تاونات. - نزاع ملكية قطع أرضية.**
- مرسوم رقم 2.17.580 صادر في 30 من ربيع الأول 1439 (19 ديسمبر 2017) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بتحويل الطريق الرئيسية رقم : 26 سابقا (الطريق الجهوية رقم : 501 حاليا) الرابطة بين قنطرة واد سبو وقنطرة واد ورغة فيما بين ن.ك 44+000 ون.ك 71+680 وينزع ملكية القطع الأرضية الحساسة اللازمة لهذا الغرض بإقليم تاونات.....
16
- ولاية جهة طنجة - تطوان - الحسيمة. - نزاع ملكية قطعة أرضية.**
- مرسوم رقم 2.17.760 صادر في 30 من ربيع الأول 1439 (19 ديسمبر 2017) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بتسوية حدود الشطر الثاني من المنطقة الصناعية بجماعة العوامة بعمالة طنجة - أصيلة بولاية جهة طنجة - تطوان - الحسيمة وينزع ملكية القطعة الأرضية اللازمة لهذا الغرض.....
16
- إقليم مكناس. - تعيين مستفيد جديد من قطعة أرضية فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.**
- مرسوم رقم 2.17.751 صادر في 30 من ربيع الأول 1439 (19 ديسمبر 2017) يقضي بتعيين مستفيد جديد من قطعة أرضية فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص إثر وفاة الممنوحة له سابقا بإقليم مكناس.....
17
- إقليم خريبكة. - الموافقة على التصميم والنظام المتعلق به الموضوعين لهيئة جماعة خريبكة.**
- مرسوم رقم 2.17.756 صادر في 30 من ربيع الأول 1439 (19 ديسمبر 2017) بالموافقة على التصميم والنظام المتعلق به الموضوعين لهيئة جماعة خريبكة بإقليم خريبكة وبالإعلان أن في ذلك منفعة عامة.....
18

نصوص عامة

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.....	مرسوم رقم 2.17.354 صادر 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 وتتميمه. 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 3 مكونات العقار ينقسم العقار إلى «X» أجزاء، منها «Y» 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..... الجزء المشترك رقم..... ومساحته.....	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. * * * النظام النموذجي للملكية المشتركة الباب الأول وصف العقار وشروط استعمال الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة
المادة 4 غرض استعمال الأجزاء المفرزة والمشاركة تخصص الأجزاء المفرزة والمشاركة المحددة في جدول توزيع الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة الوارد في هذا الباب ، للسكنى أو للتجارة أو..... .	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 5

جدول توزيع الأجزاء المفروزة و الحصص المشاعة المرتبطة بها

رقم الأجزاء المفروزة	رقم الأجزاء المشتركة	محتوى مقتضب	مساحة كل جزء حسب المساحة الإجمالية للعقار	مساحة كل جزء خارج الرسم	حصة البقعة بالمترا المربع	الحصة غير المفروزة	عدد الأصوات (*)	التخصيص	ملاحظات
		مستوى X للضلع p إلى m							

$$\text{الحصة غير المفروزة} = \frac{\text{مساحة الجزء المفروز } n \times \text{المساحة الإجمالية للأجزاء المفروزة}}{\text{مساحة الجزء المفروز } n \times \text{المساحة الإجمالية للأجزاء المفروزة}}$$

$n =$ 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.

الفصل الثاني

تحديد الأجزاء المفردة والأجزاء المشتركة

الفرع الأول

الأجزاء المفردة

المادة 6

مكونات الأجزاء المفردة

تتكون الأجزاء المفردة على الخصوص من :

- الأرض المقام عليها البناء والحدائق الملحقة بها (حالة الفيئات والمحلات المؤسس لها رسم عقاري واحد) ؛
- التبليطات والبلاطات والأسطح الخشبية وبصفة عامة كل التكسيات الأرضية ؛

- أبواب البسطات أو النوافذ أو النوافذ-أبواب أو المصاريع أو الستارات وكذا كفائفها وهياكلها وتوابعها وبصفة عامة فتحات وشرفات الأجزاء المفردة ؛

- 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.

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 المفردة والمعدة لإيصال الماء والكهرباء ولصرف مياه الأمطار والمياه المنزلية والمياه العادمة نحو قنوات المجاري العمومية ؛

- شبكات الاتصال والتجهيزات الهاتفية وما شابههما ؛

- المعدات المشتركة المخصصة لصيانة الساحات الشاغرة ؛

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

- الواجهات: تزيين الواجهات والظلال وأغطية الشرفات والأسطح باستثناء ما يعتبر ملكا خاصا ؛

- التهوية: صناديق التهوية ومخارج الدخان وأنابيب تهوية المراحيض والحمامات والمطابخ ؛

- السطوح المعدة للاستعمال المشترك ؛

- المساحات الخضراء المشتركة مع تجهيزاتها ؛

- المساحات المشتركة مع تجهيزاتها ؛

- فضاءات اللعب والملاعب الرياضية مع تجهيزاتها ؛

- المداخل و الممرات و الدهاليز و السرايب و الأقبية 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 ولا سيما للماء والكهرباء وأنابيب الإسقاط وتصريف مياه الأمطار والمياه المنزلية باستثناء أجزاء القنوات المعدة للاستعمال الشخصي والخاص لكل مالك مشترك والتي توجد داخل الأجزاء المفردة وكذلك الأنابيب المؤدية إلى المجاري العمومية وأنابيب التهوية وأغشيتها مع صناديقها ؛

- العدادات المشتركة للماء والكهرباء وبصفة عامة كل الأجهزة الموضوعة لخدمة العقار ؛

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

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

- محلات النفايات مع توابعها ؛

- الأماكن المخصصة لنزح الأضاحي ؛

- أدوات وتجهيزات مكافحة الحريق ؛

المادة 13

أجهزة استقبال البث التلفزيوني

لا يجوز تثبيت الأجهزة المستقبلة للبث التلفزيوني كالهوائيات أو الصحنون في واجهات البنية 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.

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 التي ينتج عنها ضجيج، وله أن يميز فيها بين الأيام العادية وأيام العطل.

- محلات البواب وملحقاتها وغيرها من المحلات المعدة للخدمات الجماعية :

- بهو المداخل إلى المباني وأقفاص الدرج والدرج ومنبسطات الطوابق والأبواب والنوافذ والهياكل والزجاج وغيرها التي توجد في كل الأجزاء المشتركة. وبصفة عامة كل الأماكن الخالية والممرات والمسالك والمحلات التي ليست معدة لينتفع بها مالك مشترك واحد بما في ذلك توابعها مثل صوانات الماء والكهرباء.

الفصل الثالث

شروط استعمال الأجزاء المشتركة والأجزاء المفروزة

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 والساحات والأهبة والدرج.

المادة 10

استعمال المسالك والممرات والمداخل

تخصص المسالك والمداخل والممرات للراجلين فقط.

المادة 11

أعمال التنظيف المنزلي

لا يجوز القيام بأي عمل من أعمال التنظيف المنزلي مثل تمشيط ونفض الزرابي والأفرشة والأثاث في الدرج والممرات والأهبة.

المادة 12

قواعد الصحة والنظافة

يجب على الملاك المشتركين أن يتقيدوا بقواعد الصحة والنظافة وأن يتجنبوا إتلاف المساحات الخضراء والحداثق المشتركة ووضع أسجة بداخلها تحول دون استعمالها.

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 تسبب فيها للملكية المشتركة.

المادة 19

استعمال النوافذ والشرفات

يمنع نفخ 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 ودراييز الواجهات والأسطح ولوحات الهوية وبصفة عامة كل الأجزاء المرئية من الخارج.

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 (1/3) 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.

المادة 24

مضمون الاستدعاء للجمع العام

يتضمن الاستدعاء، لزوما :

- مكان وتاريخ وساعة الاجتماع :

- نقط جدول الأعمال المعروض للتداول بالجمع العام :

- المشاريع المقترح 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) يوما، 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، طبقا للأجال المنصوص عليها 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، الوثائق التالية :

المادة 30

النصاب

يشترط لصحة انعقاد الجمع العام أن يحضره ما لا يقل عن نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثلهم. وفي حالة عدم اكتمال هذا النصاب، يعقد اجتماع ثان خلال الثلاثين يوما الموالية لهذا الاجتماع. ينعقد هذا الاجتماع بمن حضر وتتخذ القرارات فيه بالأغلبية.

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 النقاط 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 مفزر

يتمتع كل مالك مشترك بعدد أصوات بحسب حقوقه في الجزء المفزر العائد له كما هو مبين في جدول توزيع الأجزاء المفزرة 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.

- 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 إذا تعلق الأمر بإنجاز أشغال.

كما تُوضع رهن إشارة الملاك المشتركين جميع العقود و الوثائق 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 والمفزرة 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 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.

الفرع الثالث

تبليغ قرارات الجمع العام

المادة 35

تبليغ محضر الجمع العام

يبلغ وكيل الاتحاد محضر اجتماع الجمع العام، إلى كافة الملاك المشتركين داخل أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ انتهاء الجمع العام.

يتم التبليغ بجميع وسائل التبليغ القانونية.

الفصل الثاني

الجمع العام الاستثنائي

المادة 36

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

وينعقد ويتخذ قراراته بنفس كفاءات 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.

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 ونائبه

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 ؛

المادة 44

تسليم الوثائق

يجب على وكيل الاتحاد المستقيل، خلال نفس الأجل المنصوص عليه في المادة 43 أعلاه، أن يسلم لنائبه:

- جميع الوثائق والربائد؛
- جميع السجلات الخاصة بالاتحاد والعقار؛
- بيان الوضعية المالية للاتحاد؛
- وكل أموال الاتحاد بما في ذلك المبالغ النقدية.

يقوم وكيل الاتحاد أو نائبه المنتهية مهامه بتسليم هذه الوثائق والأموال إلى الوكيل الجديد داخل أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تعيين الوكيل الجديد.

المادة 45

عزل وكيل الاتحاد

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

المادة 46

نائب وكيل الاتحاد

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

إذا امتنع وكيل الاتحاد عن القيام بمهامه أو إذا أشعر نائبه بتغيبه أو بعدم رغبته في مواصلة مهامه، يتولى مؤقتا نائب وكيل الاتحاد القيام بالمهام المنوطة بوكيل الاتحاد.

الباب الثالث

مالية الاتحاد

الفرع الأول

أحكام عامة

المادة 47

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

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

- مسك الربائد 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.

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 مالم 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 يبتدئ من تاريخ التبليغ.

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

3- تكاليف إدارة الملكية المشتركة :

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

المادة 51

التكاليف المتعلقة باشتغال وصيانة التجهيزات الجماعية
وتكاليف الخدمات الجماعية

تحدد التكاليف ، على سبيل المثال، في ما يلي :

- 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 مفروز، المبينة في الجدول الوارد في المادة الخامسة أعلاه من
هذا النظام.

المادة 53

حصة كل مالك في تكاليف التجهيزات المشتركة و تكاليف

الخدمات الجماعية

تحدد حصة المالك في تكاليف التجهيزات المشتركة وتكاليف
الخدمات الجماعية حسب منفعة هذه الخدمات والتجهيزات بالنسبة
للجزء المفروز.

المادة 54

أداء المساهمات

يحدد الجمع العام مبالغ وآجال و كفاءات أداء المساهمات.

توقيع المالك الأصلي : توقيع المالك المشتركين :

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 قضائيا، لأي ترخيص مسبق من طرف الجمع
العام.

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 ما يلي :

1 - تكاليف المحافظة على الملكية المشتركة :

- تكاليف مواد البناء واليد العاملة اللازمة لإنجاز أشغال التمليط
وتحديث الواجهة، وإعادة تأهيل الهيكل الحامل و السقف
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.