

القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

المرجع : الظهير الشريف رقم 1-02-298 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 12-106
الجريدة الرسمية : الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 7 نوفمبر 2002
المجالات المعنية : القانون العقاري، القانون المدني

ينظم القانون 00-18 الملكية المشتركة للعقارات المبنية المقسمة إلى أجزاء: الأجزاء المفردة والمشاركة، نظام الملكية المشتركة، اتحاد الملاك، الجمع العام، وكيل الاتحاد، التكاليف والأشغال. وعزز القانون 12-106 قواعد التدبير واستخلاص التكاليف والشفافية.

تنظيم الملكية المشتركة

- يحدد نظام الملكية المشتركة، المحرر بعقد رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ، تخصيص الأجزاء المفردة والمشاركة وتوزيع التكاليف (المادة 8).
- يتولى اتحاد الملاك، المتمتع بالشخصية المعنوية، إدارة الأجزاء المشتركة والتقاضي (المادة 13).
- يجتمع الجمع العام مرة في السنة على الأقل، وينتخب الوكيل لمدة سنتين قابلة للتجديد.

القرارات والتكاليف

- تتخذ القرارات بأغلبية أصوات الملاك الحاضرين أو الممثلين، مع أغلبية مشددة للأشغال الكبرى وتعديل النظام (المادة 22 وما يليها).
- توزع التكاليف حسب الحصص، ويمكن للوكيل استخلاص التكاليف غير المؤداة قضائياً مع امتياز الاتحاد.
- يلزم بائع الجزء المفرد بإثبات أداء التكاليف.

مواد أساسية

المادة 8

يجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة الغرض المخصص له العقار، وتحديد الأجزاء المفردة والمشاركة، والحصة الشائعة في الأجزاء المشتركة المرتبطة بكل جزء مفرد، والقواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة.

المادة 13

يؤسس الملاك المشتركون بقوة القانون اتحاداً يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، غرضه المحافظة على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة.

نقاط يقظة المحامي

- قبل الشراء في ملكية مشتركة اطلب نظام الملكية المشتركة ومحاضر آخر الجموع العامة وبيان التكاليف.

- يمكن الطعن في قرارات الجمع العام داخل أجل قصير أمام المحكمة الابتدائية.
- يمكن استبدال الوكيل غير المعين أو المقصر بقرار قضائي بطلب من أي مالك مشترك.

بطاقة من إعداد الأستاذ معاذ لحفاية، محامٍ بهيئة الرباط. 69 زنقة تانسيفت، الشقة 6، أكدال، الرباط 10090، المغرب · 507367-808 212+ ·
cabinetlahfaia@gmail.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 1 أكتوبر 2026.