نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، القانون رقم 18.00

المرجع: القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
المجالات المعنية: القانون العقاري

ينظم القانون رقم 18.00 الحياة داخل العمارات المقسمة إلى شقق أو أجزاء يملكها عدة أشخاص. وهو يميز بين الأجزاء المفرزة والأجزاء المشتركة، ويحدث اتحاد الملاك، ويحدد دور وكيل الاتحاد والجمع العام وكيفية توزيع التكاليف.

من يشمله هذا النص

يسري القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى أجزاء يملكها أشخاص متعددون، وعلى المجموعات العقارية والإقامات التي تضم تجهيزات مشتركة. وهو يعني الملاك المشتركين ووكلاء الاتحاد، وبصفة غير مباشرة المكترين والمشترين.

القواعد الأساسية

- يتكون كل جزء من جزء مفرز ومن حصة شائعة في الأجزاء المشتركة.
- يكون الملاك المشتركون بقوة القانون اتحادا يتمتع بالشخصية الاعتبارية.
- يتخذ الجمع العام القرارات المهمة ويعين وكيلا للاتحاد يتولى تسيير العقار وتنفيذ قراراته.
- يحدد نظام الملكية المشتركة تخصيص العقار، وحقوق كل مالك والتزاماته، وكيفية توزيع التكاليف.
- يجب على كل مالك مشترك المساهمة في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وحفظها.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- ينعقد الجمع العام مرة واحدة على الأقل في السنة.
- تختلف قواعد الأغلبية بحسب طبيعة القرار (التسيير العادي، الأشغال، تعديل النظام).
- يمكن الطعن قضائيا في قرارات الجمع العام داخل أجل قصير.
- يمكن استخلاص التكاليف غير المؤداة بالطريق القضائي، بما في ذلك عبر مساطر سريعة.

ما الذي يتغير عمليا

قبل الشراء في إقامة، من المفيد طلب نظام الملكية المشتركة وآخر محاضر الجمع العام وبيان التكاليف، فقد تكون الشقة مثقلة بتكاليف غير مؤداة أو بأشغال سبق التصويت عليها.

والملاك الذين لا يؤدون حصتهم يلقون العبء على الآخرين، لذلك يمنح القانون وكيل الاتحاد وسائل التحرك من أجل الاستخلاص.

الإصلاحات والمستجدات

صدر القانون رقم 18.00 سنة 2002، وعدل سنة 2016 بالقانون رقم 106.12 من أجل تحسين تسيير الملكية المشتركة، خاصة عمل وكيل الاتحاد واستخلاص التكاليف.

متى تستشير محاميا

للطعن في قرار للجمع العام، أو إثارة مسؤولية وكيل الاتحاد، أو استخلاص تكاليف غير مؤداة، أو تسوية نزاع حول استعمال الأجزاء المشتركة.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.