

**مرسوم بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك
المشتركين تطبيقا للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية
المشتركة للعقارات المبنية**

مرسوم رقم 2.23.700 صادر في 22 من رجب 1446 (23 يناير 2025) بتحديد القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين تطبيقاً للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية¹

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، ولا سيما المادة 24 منه؛

وبعد استطلاع رأي المجلس الوطني للمحاسبة؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد في 7 جمادى الآخرة 1445
(21 ديسمبر 2023)،

رسم ما يلي:

المادة الأولى

تطبيقاً للمادة 24 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 18.00، تحدد في هذا المرسوم والملاحق المرفقة به القواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك المشتركين وكيفيات إنجاز بياناتها.

يجب على اتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية خمسمائة ألف (500.000) درهم إنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق من 3 إلى 10.

يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تتجاوز عائداتها في الدورة المحاسبية مائتي ألف (200.000) درهم وتقل عن خمسمائة ألف (500.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق 10 و11 و12.

كما يمكن لاتحادات الملاك المشتركين التي تساوي أو تقل عائداتها في الدورة المحاسبية عن مائتي ألف (200.000) درهم الاكتفاء بإنجاز البيانات المنصوص عليها في الملاحق 10 و13-1 و13-2.

¹ - الجريدة الرسمية عدد 7391 صادرة بتاريخ فاتح شوال 1446 (31 مارس 2025)، ص 1917.

المادة الثانية

يدخل هذا المرسوم حيز التنفيذ ابتداء من بداية الدورة المحاسبية الموالية لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة الثالثة

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزيرة الاقتصاد والمالية كل واحدة منهما فيما يخصها.

وحرر بالرباط في 22 من رجب 1446 (23 يناير 2025).

الإمضاء: عزيز أخنوش.

وقعه بالعطف:

وزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان

وسياسة المدينة،

الإمضاء: فاطمة الزهراء المنصوري.

وزيرة الاقتصاد والمالية،

الإمضاء: نادية فتاح.

ملاحق تتعلق بالقواعد المحاسبية الخاصة باتحاد الملاك

المشتركين

الملحق 1

القواعد المحاسبية الخاصة باتحادات الملاك المشتركين

المادة الأولى

حسابات اتحادات الملاك المشتركين

تشمل حسابات اتحاد الملاك المشتركين:

1- الميزانية التقديرية (الملحق 5) التي يتعين أن يصادق عليها الجمع العام للملاك المشتركين.

تتكون الميزانية التقديرية من بيانات تفصيلية بالإضافة إلى الوضعيات التقديرية والتكاليف والعائدات.

2- يتكون حساب التسيير العام (الملحق 4) من حسابات متعلقة بتدبير وإدارة الملكية المشتركة:

- حسابات التكاليف؛

- حسابات العائدات.

3- الوضعية المالية لاتحاد الملاك (الملحق 3):

أ) حصيلة أصول وخصوم اتحاد الملاك، وتشمل:

- المستحقات والديون؛

- حسابات الخزينة (صندوق، بنك وغيرها...);

- أصول وخصوم أخرى.

ب) تمثل الحسابات الفردية لكل مالك مشترك وضعيته المالية تجاه اتحاد الملاك، والملحقة بحصيلة الاتحاد (الملحق 10).

تتكون البيانات الختامية لاتحاد الملاك من الحسابات المنصوص عليها في الفقرتين

2 و3 أعلاه وكذلك في الملاحق من 5 إلى 13.

المادة 2

تعريف عائدات وتكاليف اتحاد الملاك المشتركين

تشمل عائدات اتحاد الملاك المشتركين جميع المبالغ المحصلة أو المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقا للالتزامات التي تقع على عاتقه والمسجلة في تاريخ الاستحقاق، كما هي محددة 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.

تشمل العائدات المثبتة للعمليات الجارية والمبالغ المحصلة أو التي يجب تحصيلها المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك طبقا للالتزامات التي تقع على عاتقه، والمقيدة في تاريخ الاستحقاق.

تضم العائدات كذلك، مختلف العائدات الخاصة بالعمليات الجارية، حسب التخصيص المقرر أو المصادق عليه من طرف الجمع العام للملاك المشتركين بالإضافة إلى المبالغ غير الجارية المتأتية من كراء الجدران للإشهار، تقويت أو إيجار أملاك الاتحاد عند الاقتضاء.

تشمل التكاليف مجموع المبالغ المؤداة أو الواجب أدائها، والمتعلقة بالأشغال واللوازم والخدمات المقدمة لاتحاد الملاك المشتركين والمصادق عليها أثناء الجمع العام.

عندما يتم إنجاز الأشغال أو الخدمات على عدة دورات محاسبية، تقيد المبالغ المخصصة للأشغال والخدمات التي تم التصويت عليها، برسم الدورة المحاسبية التي أنجزت فيها هذه الأشغال أو الخدمات.

تطبقا للمادة 24 من القانون رقم 18.00، تقيد تكاليف وعائدات اتحاد الملاك المنصوص عليها في البيان المحاسبي بمجرد التزام الاتحاد بها ولو لم يتم تسديدها أو بمجرد توصله بالعائدات، ويتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

تشمل التكاليف أيضا الدائنيات المشكوك فيها إزاء أشخاص من غير الملاك المشتركين؛ يقوم وكيل اتحاد الملاك المشتركين بعرض تقدير تدني الدائنيات المشكوك فيها أمام الجمع العام للتصويت.

المادة 3

الدورة المحاسبية

تغطي الدورة المحاسبية لاتحاد الملاك المشتركين فترة اثني عشر (12) شهرا. ويجوز أن تكون أقل من ذلك بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى والأخيرة. يتم حصر الحسابات في نهاية الدورة المحاسبية.

يحدد الجمع العام للملاك المشتركين بالنسبة للدورة المحاسبية الأولى، تاريخ إقفال الدورة المحاسبية ومدة هذه الدورة، والتي لا يمكن أن تتجاوز ثمانية عشر شهرا. يمكن تعديل تاريخ نهاية الدورة المحاسبية بقرار من الجمع العام للملاك المشتركين.

تطبيقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 18.00، يصادق الجمع العام على حسابات السنة المنتهية ويصوت، من جهة، على الميزانية التقديرية الخاصة بالنفقات الجارية الخاصة بالمحافظة على الأجزاء المشتركة للمبنى والخدمات الجماعية والتجهيزات المشتركة، وتشغيلها وصيانتها وإدارتها، ومن جهة أخرى، على نفقات الأشغال المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 18.00 وعلى العمليات الاستثنائية وفقا للقواعد وكيفيات التقديم المحددة أدناه، وذلك بهدف إخبار الملاك المشتركين والأغيار.

المادة 4

حصر الحسابات

تكون الحسابات المحصورة في نهاية الدورة المحاسبية موضوع بيانات ختامية يتم تقديمها إلى الملاك المشتركين، والتي تشمل بالضرورة بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك (الملحق 3)، حساب التسيير العام لاتحاد الملاك المشتركين (الملحق 4)، الميزانية التقديرية (الملحق 5) وكذا الملاحق المعدة على شكل جداول وفق النماذج المشار إليها في الملاحق 6 و7 و8 و9 و12 والمنصوص عليها إلزاميا في هذا المرسوم.

يتضمن بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك بيان مستحقات وديون اتحاد الملاك المشتركين وكذا وضعية الخزينة المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 18.00.

يتضمن حساب العائدات والتكاليف، عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية، ويشمل الفصول المتعلقة بالعمليات الجارية وتلك المتعلقة بالعمليات غير الجارية.

يظهر بيان المعاملات غير الجارية الخارجة عن الميزانية التقديرية المصوت عليها والتي لم يتم اختتامها بعد في نهاية الدورة، ما تم إنجازه في نهاية الدورة وكذا الرصيد المنتظر إنجازه.

يجب إلحاق البيانات المتعلقة بالمعدات الموضوعة رهن إشارة اتحاد الملاك المشتركين (الملحق 9) وبتتبع الديون (الملحق 8) بالبيانات الختامية لتتم المصادقة عليها.

يجب تقديم حسابات السنة المنتهية للمصادقة عليها في الجمع العام مرفقة بالميزانية المصوت عليها لهذه الدورة وبمنجزات السنة المنتهية التي ستتم المصادقة عليها، والحسابات التي ستتم المصادقة عليها مع مقارنتها مع حسابات السنة المنصرمة وكذا الميزانية التقديرية التي سيتم التصويت عليها.

المادة 5**الميزانية التقديرية**

تكون تكاليف العمليات الجارية والعائدات المرتقبة من العمليات الجارية موضوع ميزانية تقديرية وتعرض في وثيقة موجزة مطابقة للنموذج الوارد في الملحق 5، من أجل التصويت عليها في الجمع العام.

المادة 6**عرض حساب العائدات والتكاليف**

تعرض تكاليف العمليات الجارية والتكاليف غير الجارية للأشغال والعمليات الاستثنائية في وثيقة مطابقة للملحق 4.

يجب أن يكون مجموع تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية في الملحق 4 مساويا لمجموع التكاليف الواردة في الملحق 7، حتى تتم المصادقة على الحسابات.

المادة 7**الحساب الاحتياطي**

يمكن بقرار الجمع العام إحداث حساب احتياطي يخصص لتغطية التكاليف غير العادية أو الطارئة، تتم تعبئته بشكل دوري من طرف مجموع الملاك المشتركين.

يحدد الجمع العام قيمة المساهمات وكيفية استعمال هذا الحساب الاحتياطي.

يقدم بيان تتبع وضعية الحساب الاحتياطي (الملحق 7) إلى الجمع العام.

المادة 8**السجلات المحاسبية**

يجب على اتحاد الملاك المشتركين مسك:

(أ) **دفتر اليومية:** تسجل فيه جميع العمليات يوما بيوم وعملية بعملية. يمكن إحداث دفاتر يومية مساعدة.

(ب) **دفتر الأستاذ:** يتكون من حسابات فردية وجماعية ويحدد لكل حساب بشكل مستقل ما يلي:

- الرصيد في بداية الدورة المحاسبية؛
- حركات الجانب المدين والجانب الدائن منذ بداية الدورة؛
- الرصيد عند نهاية الدورة.

(ج) دفتر الجرد: يسجل فيه بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك وحساب التسيير العام لكل دورة محاسبية.

المادة 9

التقييد في السجلات المحاسبية

تقيد عائدات وتكاليف الاتحاد المضمنة في المخطط المحاسبي اعتبارا من تاريخ التزام الاتحاد بها بغض النظر عن تسويتها أو منذ تاريخ تسلم الاتحاد العائدات. تتم تصفية الالتزام عن طريق التسديد.

يتم القيد بالسجلات المحاسبية طبقا للقواعد العامة للمحاسبة ولا سيما:

- تقيد العمليات بدفتر اليومية تبعا لتسلسلها الزمني عملية بعملية ويوما بيوم وتنقل إلى سجل دفتر الأستاذ؛

- يجب أن يكون مجموع مبالغ العمليات الناتجة عن المعاملات المقيدة في دفتر اليومية ودفتر الأستاذ متساويا؛

- يجب مسك الدفاتر بدون تشطيب أو إضافة مهما كان نوعها؛

- يجب أن يظل القيد الخاطئ الأولي مقروءا أثناء تصحيح الأخطاء؛

- تجب الإشارة إلى مصدر القيد ومرجع الوثيقة.

يمكن مسك المحاسبة بطريقة إلكترونية وفقا للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل مع مراعاة القواعد العامة للمحاسبة المشار إليها أعلاه.

المادة 10

مسك المحاسبة

تمسك حسابات اتحاد الملاك وفق قواعد محاسبية تمكن من إعطاء بيان ذي مصداقية للميزانية والوضعية المالية والعائدات والتكاليف.

توضع رهن إشارة الملاك الحسابات المحصورة من طرف وكيل الاتحاد عند نهاية الدورة المحاسبية. ويتعلق الأمر بـ:

- بيان الوضعية المالية لاتحاد الملاك الذي يتضمن أصول وخصوم اتحاد الملاك المشتركين؛

- حساب التسيير العام الذي يتضمن عائدات وتكاليف ونتائج الدورة المحاسبية؛

- الميزانية التقديرية للسنة الجارية والسنة الموالية المصادق عليها من طرف الجمع العام الذي يحدد النفقات والأشغال خلال السنة المالية.

يجب على وكيل الاتحاد كذلك أن يكون قادرا على تفصيل المبالغ المستحقة القبض من كل مالك مشترك وذلك حسب الفصول التالية:

- دائنات عن العمليات الجارية؛
- دائنات عن الأشغال والعمليات الاستثنائية؛
- دائنات عن التسبيقات؛
- دائنات عن القروض التي يحصل عليها الاتحاد عند الاقتضاء.

المادة 11

الوثائق الثبوتية

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 9 (الفقرة 3)، يحتفظ وكيل الاتحاد ولمدة خمس (5) سنوات بالمستندات الإثباتية الأصلية المتعلقة بكل قيد محاسبي والتي يجب أن تحمل اسم وعنوان الاتحاد وأن تكون مؤرخة.

في حالة تغيير وكيل الاتحاد، تسلم الوثائق المحاسبية والمستندات الإثباتية الأصلية إلى خلفه. يتخذ وكيل الاتحاد الإجراءات الخاصة الكفيلة بالحفاظ على المستندات الإثباتية طبقا للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 12

المراقبة

تكون حسابات اتحاد الملاك التي تتجاوز عائداتها مليون (1.000.000) درهم في السنة موضوع تقرير يعد من طرف مهني مؤهل لمزاولة مهام مراقبة الحسابات ويشهد على صدقية الحسابات.

يحتفظ بالقوائم التركيبية والميزانيات التقديرية والتقارير المذكور أعلاه عند الاقتضاء وكذا الملاحق المشار إليها أعلاه رفقة نسخة من محضر الجمع العام الذي صادق على الحسابات وصوت على الميزانية التقديرية.

ترتب هذه الوثائق في أرشيف الاتحاد طبقا للتشريعات والأنظمة الجاري بها العمل.

الملحق 2

المخطط المحاسبي الخاص باتحاد الملاك المشتركين

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى

تسجل القيود وفق نظام «القيود المزدوج»، ووفق هذا النظام، يتم تسجيل كل حركة أو تغيير بواسطة قيد يضمن المعادلة بين المبالغ المسجلة في الجانب المدين والمبالغ المسجلة في الجانب الدائن لمختلف الحسابات.

المادة 2

يمسك وكيل اتحاد الملاك دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المتعلقين بحسابات الاتحاد. تقيد بدفتر اليومية وفق تسلسل زمني العمليات التي لها أثر مالي على اشتغال اتحاد الملاك.

يتم تجميع مجموع الحسابات المستعملة من طرف اتحاد الملاك في دفتر الأستاذ عملية تلو الأخرى. يرقم دفتر اليومية ودفتر الأستاذ بدون انقطاع.

يمكن لدفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين باستخدام وسائل معلوماتية مرقمة ومؤرخة منذ إحداثها وموفرة لكافة الضمانات المتعلقة بالإثبات، أن يحلا محل دفتر اليومية ودفتر الأستاذ المعدين في شكل ورقي.

يمكن مسك محاسبات مساعدة عند الحاجة.

المادة 3

يتضمن كل قيد محاسبي صيغة تمكن من تحديد المستند الذي يثبتته، ولا سيما تاريخ ورقم الفاتورة وتاريخ ومرجع دفع التكاليف وكذا مدة طلب الأموال والغرض منها. يمكن أن يشار إلى تاريخ دفع التكاليف في الفاتورات وفي بيانات المبالغ المستحقة وفي الوضعيات المالية.

المادة 4

يجب إعداد ومسك الوثائق المحاسبية دون تحريف أو بياض.

يتم إلغاء القيد الخاطئ بقيد عكسي.

في تاريخ حصر الحسابات، تعتمد مسطرة اختتمية بهدف ختم التسلسل الزمني للتسجيلات وضمان عدم المساس بها.

الباب الثاني: المصنف المحاسبي وكيفيات تسيير حسابات اتحاد الملاك المشتركين

المادة 5

يتكون المصنف المحاسبي من لائحة الحسابات المرتبة والمرقمة والمحددة بواسطة مصطلحات وقواعد تسيير.

الفصل الأول: المصنف المحاسبي

المادة 6

تتوزع الحسابات على الشكل التالي:

القسم 1 (Classe 1)

المؤن، المال الاحتياطي والنتيجة

111 مال احتياطي

1111 احتياطيات لتغطية النفقات غير المتوقعة

1112 احتياطيات لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل

119 نتيجة

1191 نتيجة (فائض)

1199 نتيجة (عجز)

131 الإعانات

1311 الإعانات المحصل عليها

151 المؤن

1511 مؤن عن أشغال مقررة

1512 مؤن عن منازعات

1513 مؤن عن مخاطر

1514 مؤن عن تكاليف

القسم 3 (Classe 3)

دائنيات الأصول المتداولة

341 موردون مدينون

3411 موردون مدينون

3412 موردون، تسبيقات عن أشغال

3413 تسبيقات أخرى

342 جماعة الملاك المشتركين

3421 مالك مشترك فرد

3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية

3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية

3424 مالك مشترك - دائنيات مشكوك فيها

345 الدولة وهيئات أخرى

3451 الدولة وهيئات أخرى - إعانات للقبض

3452 الدولة وهيئات أخرى مدينة

348 مدينون مختلفون

3481 مدينون آخرون

349 حساب التسوية

3491 تكاليف معاينة مسبقا

3497 حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة

394 مؤن عن التدني

3942 مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين

3943 مؤن عن تدني حسابات لغير الملاك المشتركين

القسم 4 (classe 4)

ديون الخصوم المتداولة

441 موردون

4411 موردون

4412 موردون، فواتير لم تصل بعد

4413 موردون آخرون

442 جماعة الملاك المشتركين دائنين

4421 مالك مشترك. تسبيقات

443 مستخدمون

4431 جازيات واجبة الأداء

444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى

4441 ضمان اجتماعي

4442 هيئات اجتماعية أخرى

445 الدولة وهيئات أخرى

4452 الدولة - ضرائب ومدفوعات مماثلة

4453 الدولة وهيئات أخرى دائنة

448 دائنيون آخرون

4481 دائنيون آخرون

449 حساب التسوية

4491 حساب في انتظار إدراج آخر - دائن

4492 حساب عائدات محصلة مسبقا

4497 حسابات انتقالية أو للانتظار - دائنة

القسم 5 (classe 5)

حسابات الخزينة

511 الأموال الموظفة

5111 حساب لأجل

5112 حسابات أخرى

512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد الملاك

5121 بنوك

5122 شيكات

516 صندوق

5161 صندوق

554 بنك (رصيد دائن)

5541 بنك

القسم 6 (classe 6)**حسابات التكاليف****611 مشتريات مواد ولوازم**

6111 ماء (العداد العام)

6112 كهرباء

6113 تدفئة وطاقة ومحروقات

6114 مشتريات مواد الصيانة وتجهيزات بسيطة

6115 معدات بسيطة

6116 لوازم

612 تكاليف أخرى

6121 تسديد الاقتراضات

613/614 شراء خدمات خارجية

6131 تنظيف المحلات

6132 كراءات عقارية

6133 كراءات لمنقولات

6134 عقود الصيانة

6135 صيانة وإصلاحات بسيطة

6136 أقساط التأمينات

6137 جازيات وكيل اتحاد الملاك مقابل تسيير الملكية المشتركة

6138 جازيات أخرى

6140 المصاريف البريدية

6141 مصاريف بنكية

6142 أتعاب

6143 تكاليف أخرى

6144 تكاليف الفوائد البنكية

616 ضرائب ورسوم ومدفوعات مماثلة

6161 ضرائب ورسوم

617 مصاريف المستخدمين

6171 أجور

6172 تكاليف اجتماعية وهيئات اجتماعية

6173 مصاريف أخرى (طب الشغل، تعاضديات، إلخ...)

6174 تأمين عن حوادث الشغل

651 تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية

6511 أشغال مقررة من طرف الجمع العام

6512 أشغال مستعجلة

6513 دراسات تقنية وتشخيص واستشارة

6514 خسائر عن دائنات غير قابلة للاستيفاء

6515 تكاليف غير جارية

691 مخصصات لتدني دائنات مشكوك فيها

القسم 7 (classe 7)**حسابات العائدات****711 طلب الأموال**

7111 مؤن عن عمليات جارية

7112 مؤن عن أشغال

7113 تسبيقات

712 عائدات أخرى

7121 اقتراضات

7122 إعانات

7123 تعويضات التأمين

7124 عائدات أخرى

7125 عائدات مالية

751 عائدات الأشغال والعمليات غير الجارية

7511 عائدات أخرى مقررة من طرف الجمع العام

7512 عائدات التفويطات المقبوضة

7513 هبات مقبوضة

7514 مداخيل عن دائنات مصفاة

7515 عائدات أخرى غير جارية

791 استردادات من مؤن عن تدني دائنات مشكوك فيها**الفصل الثاني: كفاءات تسيير حسابات اتحاد الملاك المشتركين****الفرع الأول: القواعد العامة لاستعمال الحسابات****المادة 7**

تعد أقسام الحسابات والحسابات المعتمدة في هذه القواعد الخاصة، الوحيدة التي يمكن استعمالها من طرف وكيل الاتحاد لتسجيل العمليات التي ينجزها اتحاد الملاك المشتركين. لا يمكن تطبيق قواعد التصميم المحاسبي العام للمقاولات من أجل تفصيل الحسابات المعتمدة في هذا المخطط. إذا لم تكف الحسابات المنصوص عليها في هذا المصنف المحاسبي لتسجيل كافة العمليات بصفة متباينة، يمكن للاتحاد أن يدخل تقسيمات جزئية كلما دعت الضرورة لذلك.

المادة 8

يمنع القيام بأية مقاصة بين الحسابات ذات الرصيد المدين والحسابات ذات الرصيد الدائن.

الفرع الثاني: القواعد الخاصة لاستعمال الحسابات**المادة 9**

تستعمل الحسابات وفق القواعد الخاصة التالية:

القسم 1 (classe 1)**المؤن والمال الاحتياطي والنتيجة**

تقيد في الجانب الدائن من الحسابات 1111 «احتياطيات لتغطية النفقات غير المتوقعة»

و1112 «احتياطات لتغطية النفقات المقررة على المدى الطويل» مبالغ المخصصات الاحتياطية المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة أو المقررة من طرف الجمع العام لتغطية هذه النفقات مقابل تقييدها في الجانب المدين من حساب للخزينة.

في حالة إذا تقرر إنجاز أشغال وإذا تم تمويلها بإدراج جزئي للأموال الاحتياطية في الحساب 1111 أو في الحساب 1112، يسجل في الجانب المدين من هذه الحسابات المبلغ المخصص لتمويل هذه الأشغال مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة».

يتم القيد في الجانب المدين من الحساب 1511 «مؤن عن أشغال مقررة» بالتدرج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال» .

تقيد نتيجة الدورة المحاسبية في الحسابين 1191 و 1199 حسب ما إذا كان فائضا «1191: فائض» أو عجزا «1199: عجز». يستعمل اتحاد الملاك هاته الحسابات من أجل معاينة الفرق بين عائدات وتكاليف الدورة المحاسبية في انتظار قرار الجمع العام السنوي لإرصاد هذه النتيجة.

عندما يوزع الفائض أو العجز في العائدات والتكاليف المتعلقة بالعمليات الجارية عند حصر الحسابات بين الملاك المشتركين حسب حصصهم في كل فئة من تكاليف أجزاء الملكية المشتركة، يجب أن توجه الفوارق المحتملة بين عائدات وتكاليف الدورة لعائدات معاينة مسبقا أو لعائدات للقبض حسب ما إذا كان فائضا أو عجزا.

يستخدم الحساب 1311 «الإعانات المحصل عليها» لتسجيل دعم الأشغال المبلغ عنها خلال الدورة المحاسبية. عند الإخطار بقرار منح الدعم، يتم القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 مبلغ المساهمة الممنوحة مقابل القيد في الجانب المدين من الحساب 345 «الدولة وهيئات أخرى» بحسب مصدر الأموال.

يتم بالمقابل خصم الحساب 7122 «إعانات» بالتدرج حسب وثيرة إنجاز الأشغال المقررة.

القسم 3 (classe 3)

دائنيات الأصول المتداولة

تتضمن حسابات القسم 3 الدائنيات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود التسوية لحسابات العائدات والتكاليف.

تسجل في الجانب المدين من الحسابات 3411 و 3412 و 3413 التسبيقات والدفعات

المؤداة للموردين عن الأشغال والخدمات المقررة، مقابل القيد في الجانب الدائن من حساب للخزينة.

يضم البند 342 «جماعة الملاك المشتركين» مجموع حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين. تقيد في هذا البند الدائنيات وعند الاقتضاء، ديون الاتحاد المترتبة في ذمة كل مالك مشترك. كما يجب أن يتضمن القيد المحاسبي صيغة تمكن من تحديد اسم المالك المشترك وطبيعة دائنياته تجاه اتحاد الملاك.

في حالة موافقة الجمع العام، يفصل البند 342 مجموعة من الحسابات الفرعية:

- 3421 مالك مشترك فرد
- 3422 مالك مشترك - ميزانية تقديرية
- 3423 مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية
- 3424 مالك مشترك - دائنيات مشكوك فيها

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3421 «مالك مشترك فرد» مبالغ المؤن المطلوبة من طرف الاتحاد مقابل تقييدها في الجانب الدائن من الحساب 7111 «مؤن عن عمليات جارية». يسجل تسديد هذه المبالغ في الجانب الدائن من الحساب 3421، مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

عندما لم يتم بعد التصويت على ميزانية الدورة، تسجل إسهامات الملاك المشتركين في الحساب 3422 «مالك مشترك - ميزانية تقديرية». بعد المصادقة على الميزانية، يتم نقل هذه الإسهامات إلى الحساب 3421.

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3423 «مالك مشترك - أشغال وعمليات غير جارية» المبالغ التي ستدفع لتغطية الأشغال غير الجارية وغير المتوقعة، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 7112 «مؤن عن أشغال».

يسجل تسديد هذه الدائنيات في الجانب الدائن من الحساب 3423، مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تسجل في الجانب المدين من الحساب 3424 «مالك مشترك - دائنيات مشكوك فيها» الدائنيات المشكوك فيها تجاه الملاك المشتركين، مقابل القيد، حسب كل حالة، في الجانب الدائن من الحسابات 3421 و3422 و3423.

يسجل في الجانب المدين من البند 345 «الدولة وهيئات أخرى» مختلف الدائنيات تجاه الدولة والهيئات الأخرى المندرجة في إطار الإعانات المستحقة القبض للاتحاد، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 1311 «إعانات محصل عليها».

يستعمل البند 349 لعمليات التسوية بالأصول الجارية ويتفرع إلى حسابين على النحو التالي: الحساب 3491 «تكاليف معاينة مسبقاً» والحساب 3497 «حسابات انتقالية أو للانتظار - مدينة».

تسجل على التوالي في الجانب المدين من الحسابات 3942 «مؤن عن تدني حسابات الملاك المشتركين» و3943 «مؤن عن تدني حسابات الغير الملاك المشتركين»، تدني حسابات الدائنيات تجاه الملاك المشتركين والأغيار، مقابل القيد في الجانب الدائن من البند 691 «مخصصات لتدني دائنيات مشكوك فيها». ويتم استرداد هذه المؤن بقيدها في الجانب الدائن من الحسابات 3942 و3943، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 791 «استردادات من مؤن عن تدني دائنيات مشكوك فيها».

القسم 4 (classe 4)

ديون الخصوم المتداولة

تتضمن حسابات القسم 4 الديون المنصوص عليها في الميزانية التقديرية للاتحاد وتلك المتعلقة بالعمليات الخارجة عن الميزانية التقديرية. وبمعنى أوسع، تتضمن قيود التسوية لحسابات العائدات والتكاليف.

يتضمن البند 441 «موردون» ثلاثة حسابات على النحو التالي: 4411 «موردون» و4412 «موردون، فواتير لم تصل بعده» و4413 «موردون آخرون».

تقيد في الحساب 4411 «موردون» الفاتورات وبيانات مشتريات السلع والخدمات المنصوص عليها في الميزانية التقديرية وكذا الفاتورات والعمليات غير الجارية دون تمييز طبيعة هاته العمليات. تحدد طبيعة العمليات في صيغة القيد المحاسبي التي تشير إلى حساب التكاليف المعني.

يقيد في الجانب الدائن من الحساب 4411 مبلغ الفاتورات وبيانات المبالغ المستحقة والوضعيات المالية المتوصل بها قبل اختتام الدورة، مقابل القيد في الجانب المدين من حسابات التكاليف المعنية.

يقيد في الحساب 4412 «موردون، فواتير لم تصل بعد» مبلغ اللوازم المستلمة والخدمات المقدمة والأشغال المنجزة خلال الدورة المحاسبية عندما لم يتم بعد التوصل بالفاتورات المتعلقة بها خلال هذه الدورة.

تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4421 «مالك مشترك - تسبيقات» التسبيقات المحصلة من الملاك، مقابل القيد في الجانب المدين من حساب للخزينة.

تقيد في الجانب الدائن من البنود 443 «مستخدمون» و444 «ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى» المبالغ الواجبة الأداء للمستخدمين والهيئات الاجتماعية، مقابل القيد في

الجانب المدين من حسابات البند 617 «مصاريف المستخدمين».

تقيد في الجانب المدين من البند 445 المبالغ الواجبة الأداء للدولة عن الضرائب والرسوم.
تقيد في الجانب الدائن من الحساب 4481 «دائنيون آخرون» مختلف ديون اتحاد الملاك.
يستعمل البند 449 لعمليات التسوية بالخصوم الجارية ويتفرع إلى ثلاثة حسابات على النحو التالي: الحساب 4491 «حساب في انتظار إدراج آخر - دائن» والحساب 4492 «حساب عائدات محصلة مسبقا» والحساب 4497 «حسابات انتقالية أو للانتظار - دائنة».

القسم 5 (classe 5)

حسابات الخزينة

تسجل حسابات الخزينة عمليات الخزينة بالمعنى الدقيق للكلمة. وتسجل بالخصوص حركات القيم نقدا أو شيكات أو تحويلات، وكذا العمليات المنجزة مع البنوك غير العمليات التي تمت محسبتها في ديون التمويل.

تقتصر محسبة الاقتراضات على تسجيل التدفقات المالية المقابلة لها من خلال القيود المحاسبية التالية:

• عند تسلم الأموال المقترضة، تسجل هذه الأموال في الجانب الدائن من الحساب 7121 «اقتراضات»، مقابل القيد في الجانب المدين من البند 512 «البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك لاتحاد الملاك»؛

• عند أداء أقساط القروض السنوية، تسجل هذه الأقساط في الجانب المدين من الحساب 6121 «تسديد الاقتراضات»، مقابل القيد في الجانب الدائن من الحساب 5121 «بنوك».

يضم البند 511 «الأموال الموظفة» حسابات الودائع لأجل. تسجل هذه الودائع في الجانب المدين من الحسابات التي تكون البند 511، وتسجل في الجانب الدائن من هذه الحسابات مبالغ عمليات سحب الودائع.

لا يجمع البند 512 إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد المدين.

يقيد في الجانب المدين من الحسابات المكونة للبند 512 مبلغ إدخلات الأموال كما يقيد مبلغ إخراجات الأموال في الجانب الدائن من هذه الحسابات.

يقيد المبلغ المقبوض نقدا من طرف الاتحاد في الجانب المدين من الحساب 5161 «صندوق». كما يقيد المبلغ المدفوع نقدا في الجانب الدائن من هذا الحساب ويكون رصيد هذا الحساب دائما إما مدينا أو يساوي صفرا.

لا يجمع البند 554 «بنك (رصيد دائن)» إلا حسابات الخزينة ذات الرصيد الدائن.

الباب الثالث: إعلام الملاك المشتركين

المادة 10

تحرر الوثائق المحاسبية باسم اتحاد الملاك مع تضمينها عنوان الملكية المشتركة. كما تحدد هذه الوثائق محتواها ومرجع الدورة المحاسبية المتعلقة بها.

يضع وكيل الاتحاد دفتر الأستاذ ودفتر اليومية والميزان وعند الاقتضاء الدفاتر المساعدة رهن الإشارة أثناء كل تحقق محاسبي.

تنسخ بوضوح الفصول المستعملة خلال الدورة المحاسبية لقيود العمليات، في الوثائق المحاسبية المحررة لإعلام الملاك المشتركين.

الملحق 3: الحصيلة

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

حصيلة (دورة محاسبية اختتمت في.....)

أ. الوضعية المالية والخزينة				
الدورة المحاسبية المختتمة	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	رؤوس الأموال الذاتية		
		111 مال احتياطي 119 نتيجة 151 المؤن المجموع (I)		
الدورة المحاسبية المختتمة	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	الديون	الدورة المحاسبية المختتمة	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها
		441 موردون 442 جماعة الملاك المشتركين دائنين 443 مستخدمون 444 ضمان اجتماعي وهيئات اجتماعية أخرى 445 الدولة وهيئات أخرى 448 دائنون آخرون مجموع الديون (II) الديون		341 موردون- مدينون 342 جماعة الملاك المشتركين 345 الدولة وهيئات أخرى 348 مدينون مختلفون 349 حساب التسوية 394 مؤن عن التذني مجموع الدائنيات (I)
الدورة المحاسبية المختتمة	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	خزينة بالخصوص	الدورة المحاسبية المختتمة	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها
		554 بنك (رصيد دائن) مجموع (III) مجموع عام (II) + (I) + (III)		511 الأموال الموظفة 512 البنوك أو أموال متيسرة لدى البنك مخصصة لاتحاد الملاك 516 صندوق مجموع (II) مجموع عام (II) + (I)

الملحق 4: حساب التسيير العام

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

حساب نتيجة الدورة المحاسبية المختتمة والمنجزة - ن

ميزانية للمصافة عليها ن+1	الدورة المحاسبية المختتمة ن	عادات العمليات الجارية	ميزانية للمصافة عليها ن+1	الدورة المحاسبية المختتمة ن	تكاليف العمليات جارية
		711 طلب الأموال			611 شراء مواد ولوازم
		7111 موزن عن عمليات جارية			6111 ماه (العاد العام)
		7112 موزن عن ائتمال			6112 كيرياه
		7113 تسبيقات			6113 تكافؤوظقة ومجروفات
					6114 مشريات مواد الصيالة وتجهيزات بسيطة
					6115 معدات بسيطة
					6116 لوازم
		712 عادات اخرى			612 تكاليف اخرى
		7121 اقتراضات			6121 تسديد الاقتراضات
		7122 إعانات			614/613 شراء الخدمات الخارجية
		7123 تعويضات التأمين			6131 تنظيف المحلات
		7124 عادات اخرى			6132 كراءات عتارية
		7125 عادات مالية			6133 كراءات لمتفولات
					6134 عقود الصيالة
					6135 صيالة وإصلاحات بسيطة
					6136 أقساط التأمينات
					6137 جازيات وكيل الاتحاد مقابل تسيير الملكية المشتركة
					6138 جازيات اخرى
					6140 المصاريف البريدية
					6141 مصاريف بنكية
					6142 ألعاب
					6143 تكاليف اخرى
					6144 تكاليف الفوائد البنكية
					616 ضرائب ورسوم ودفوعات مماثلة
					6161 ضرائب ورسوم
					617 مصاريف المستخدمين
					6171 اجور
					6172 تكاليف اجتماعية وخدمات اجتماعية
					6173 مصاريف اخرى (طب العمل، تعاضديات، إلخ ...)
					6174 تأمين حوادث الشغل
		المجموع (II)			المجموع (I)
		نتيجة جارية (II - I - III)			
		عادات العمليات الغير جارية			تكاليف العمليات الغير جارية
		751 عادات الائتمال والعمليات الغير جارية			651 تكاليف خاصة بالائتمال وعمليات غير جارية
		7511 عادات اخرى مقررة من طرف الجمع العام			6511 ائتمال مقررة من طرف الجمع العام
		7512 عادات التفرقات المقبوضة			6512 ائتمال مستعجلة
		7513 هبات مقبوضة			6513 دراسات تقنية وتشخيص واستشارة
		7514 مانحيل عن دائليات مصفاة			6514 خسائر عن دائليات غير قابلة للاستبقاء
		7515 عادات اخرى غير جارية			6515 تكاليف غير جارية
		791 استردادات من موزن عن كاشي دائليات مشكوك فيها			691 مخصصات لكاشي دائليات مشكوك فيها
		المجموع (V)			المجموع (IV)
		نتيجة غير جارية (VI = V - IV)			
		نتيجة (إفترض او عجز) (III + VI)			

الملحق 6 : أشغال وعمليات غير جارية وخارجة عن الميزانية التقديرية

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

أشغال وعمليات غير جارية خارجة عن الميزانية التقديرية للدورة المحاسبية التي اختتمت وأنجزت (ن) من....إلى.....

رصيد الأشغال المنجزة الواجب أدائه	رصيد الأشغال المصوت عليها في انتظار التنفيذ	أشغال منجزة (المبلغ والتاريخ)			أشغال مؤداة (المبلغ والتاريخ)	أشغال مصوت عليها (المبلغ والتاريخ)
		المجموع	مدرجة في الميزانية	مدرجة في المال الاحتياطي		
ك = (ج) - (ب)	د = (أ) - (ج)	ج = ج1+2ج	ج2	ج1	ب	أ
						أشغال 1
						أشغال 2
						مجموع

ج1: في حالة إدراج الأشغال في المال الاحتياطي

ج2: في حالة إدراج الأشغال في الميزانية

الملحق 8: تتبع الاقتراضات

اتحاد الملاك المشتركين

عنوان الملكية المشتركة

جدول تتبع الاقتراضات

المبلغ المقرض	الأغيار المقترضين	تاريخ الاقتراض	المبالغ المؤداة (خلال الدورة المحاسبية)	الرصيد المتبقي الواجب أدائه
قرض 1				
قرض 2				
مجموع				

الملحق 9: تتبع المعدات الموضوعة رهن إشارة اتحاد الملاك المشتركين

اتحاد الملاك المشتركين

عنوان الملكية المشتركة

تتبع المعدات الموضوعة رهن إشارة اتحاد الملاك المشتركين

ملاحظة	قيمة	تاريخ وضع رهن الإشارة	الأغيار	طبيعة المعدات	
					معدات 1
					معدات 2
					مجموع

الملحق 10 : تتبع إسهامات الملاك المشتركين

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

جدول تتبع إسهامات الملاك المشتركين

رصيد متبقي في 12/31/ن	مدفوعات الدورة المحاسبية	المبلغ السنوي للإسهام	الرصيد في 01/01/ن	مرجع الملكية	الإسم العائلي والشخصي (التسمية التجارية ...) للملاك المشتركين
					مالك مشترك 1
					مالك مشترك 2
					مجموع

الملحق 11: قوائم تركيبية نظام مبسط

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

الحصيلة (النظام المبسط)

- الوضعية المالية والخزينة

الأصول	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	الدورة المحاسبية المختتمة
I- داتنيات الأصول المتداولة		
342 جماعة الملاك المشتركين بما فيهم الغير مؤكدين		
345 الدولة وهيئات أخرى		
348 مدينون مختلفون		
394 مؤن عن التندي		
مجموع I		
II- الخزينة		
511 بنك		
516 صندوق		
مجموع II		
مجموع عام I+II		
الخصوم		
I- رؤوس الأموال الذاتية		
111 مال احتياطي		
119 نتيجة		
151 مؤن		
مجموع I		
II- ديون الخصوم المتداولة		
441 موردون		
443 مستخدمون		
445 الدولة وهيئات أخرى		
448 داتنيون آخرون		
مجموع II		
III- الخزينة بالخصوم		
554 بنك (رصيد دائن)		
مجموع III		
مجموع عام I + II + III		

الملحق 12: حساب النتيجة والميزانيات نظام مبسط

حساب العائدات والتكاليف (النظام المبسط)

اتحاد الملاك المشتركين
عنوان الملكية المشتركة

الدورة المحاسبية المختتمة	الميزانية	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	الدورة المحاسبية المختتمة	الميزانية	الدورة المحاسبية السابقة المصادق عليها	
ن	ن	ن-1	ن	ن	ن-1	
			عائدات العمليات الجارية			تكاليف العمليات الجارية
			711 طلب الأموال			611 مشتريات مواد ونوازم
			7111 موزن عن عمليات جارية		6111 ماء (العائد العام)	
			7112 موزن عن أشغال		6112 كهرباء	
			7113 تسبيقات		6113 نظافة و طاقة ومحروقات	
					6114 مشتريات مواد الصيانة و تجهيزات بسيطة	
					6115 معدات صغيرة	
					6116 نوازم	
					612 تكاليف أخرى	
			712 عائدات أخرى			612 تسديد الإقتراضات
			7121 اقتراضات		614/613 شراء خدمات خارجية	
			7122 إعانات		6131 تنظيف المحلات	
			7123 تعويضات التأمين		6132 كراءات عقارية	
			7124 عائدات أخرى		6133 كراءات لمنقولات	
			7125 عائدات مالية		6134 عقود الصيانة	
					6135 صيانة واصلاحات بسيطة	
					6136 أقساط التأمينات	
					6137 جازيات وكبل الاتحاد مقابل تسير الملكية المشتركة	
					6138 جازيات أخرى	
					6140 المصاريف البريدية	
					6141 مصاريف بنكية	
					6142 أتعاب	
					6143 تكاليف أخرى	
					6144 تكاليف الفوائد البنكية	
					616 ضرائب ورسوم و منقوعات مماثلة	
					6161 ضرائب ورسوم	
					617 مصاريف المستخدمين	
					6171 اجور	
					6172 تكاليف اجتماعية و هيئات اجتماعية	
					6173 مصاريف أخرى (طب الشغل ، تعاضديات، الخ...)	
					6174 تأمين عن حوادث الشغل	
			مجموع العائدات الجارية (II)			مجموع التكاليف الجارية (I)
			النتيجة الجارية (III = II - I)			
			عائدات العمليات غير الجارية			تكاليف العمليات غير الجارية
			751 عائدات الأشغال والعمليات غير الجارية			651 تكاليف الأشغال والعمليات غير الجارية
			7511 عائدات أخرى مقررة من طرف الجمع العام		6511 أشغال مقررة من طرف الجمع العام	
			7512 عائدات النقوبات المقبوضة		6512 مستحقة	
			7513 هيئات مقبوضة		6513 دراسات تقنية وتشخيص واستشارة	
			7514 مداخيل عن دالنيات مصفاة		6514 خسائر عن دالنيات غير قابلة للاستيفاء	
			7515 عائدات أخرى غير جارية		6515 تكاليف غير جارية	
			791 استردادات من موزن عن كدتي دالنيات مشكوك فيها		691 مخصصات لكدتي دالنيات مشكوك فيها	
			مجموع العائدات غير الجارية (V)			مجموع التكاليف غير الجارية (IV)
			النتيجة غير الجارية (VI = V - IV)			
			الفاصل أو العجز (III+VI)			

الملحق 1-13: بيان الوضعية المالية

نموذج جد مبسط

1 - وضعية الحسابات الاحتياطية

- الدورة المحاسبية (ن)

دورة محاسبية ن	استعمال (-)	مخصص (+)	دورة محاسبية ن-1	صناديق الاحتياط

2- وضعية الدائنيات

ملاحظات	الدورة المحاسبية ن	الدورة المحاسبية ن-1	الدائنيات
			الملاك المشتركون
			آخرون

3- وضعية الديون

ملاحظات	الدورة المحاسبية ن	الدورة المحاسبية ن-1	الديون
			الموردون
			المستخدمون
			الدولة
			آخرون

4- وضعية الخزينة

ملاحظات	الدورة المحاسبية ن	الدورة المحاسبية ن-1	المؤسسة	اسم الحساب
				البنك
				الصندوق

الملحق 2-13: حساب العائدات والميزانية

حساب العائدات والتكاليف والميزانية

نموذج جد مبسط

- الدورة المحاسبية (ن)

الفارق		الميزانية التقديرية 1+ن	المنجز ن (ب)	الميزانية ن المصادق عليها (أ)	إنجازات ن-1	العائدات
القيمة (أ - ب)	%					
						مساهمات متوصل بها
						مساهمات في حساب الاحتياط
						مداخل أخرى مقررة من طرف الجمع العام
						مداخل أخرى (*)

* تحدد في ملحق هذه الوضعية

الفارق		الميزانية التقديرية 1+ن	المنجز ن (ب)	الميزانية ن المصادق عليها (أ)	إنجازات ن-1	اسم التكاليف
القيمة (أ - ب)	%					
						مشتريات المواد واللوازم المستهلكة (الماء، الكهرباء، تجهيزات بسيطة)
						تكاليف خارجية أخرى (خدمات التنظيف والصيانة، إصلاحات بسيطة، ألعاب أو أجرة وكيل اتحاد الملاك ...)
						ضرائب ورسوم
						تكاليف المستخدمين
						تكاليف تشغيلية أخرى*

* تحدد في ملحق هذه الوضعية