

**Assemblée générale des
copropriétaires : La nullité
sanctionne l'absence de qualité
du syndic et le non-respect des
règles de majorité pour la
désignation et les décisions
importantes (Trib. civ.
Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 29029	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2958
Date de décision 30/09/2024	N° de dossier 2024/1201/2232	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés مراجعة مساهمة الملاك, Désignation syndic, Majorité qualifiée, Mandat expiré, Qualité du syndic, Quorum légal, Révision charges communes, Syndicat des copropriétaires, Convocation irrégulière, انقضاء مهمة الوكيل, انعدام صفة أغلبية الملاك, انتهاء مهمة الوكيل, بطلان الجمع العام, بطلان مقرراته, تعيين الوكيل, عدم الوكيل, بطلان الجمع العام, بطلان مقرراته, تعيين الوكيل, عدم تجديد التعيين, عدم توفر النصاب القانوني, التكاليف المشتركة, Annulation assemblée générale	
Base légale Article(s) : 16 bis 2 - 18 - 19 - 21 - Dahir n° 1-02-298 du 25 reheb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis Article(s) : 147 - 124 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Non publiée	

Résumé en français

L'annulation d'une assemblée générale de syndicat des copropriétaires repose sur le non-respect strict des dispositions de la loi 18.00 régissant la copropriété.

Une convocation d'assemblée générale est nulle si le mandat du syndic a expiré sans renouvellement, violant l'article 19 de la loi 18.00. La nullité est également avérée si la convocation intervient au-delà du délai annuel de 30 jours prescrit par l'article 16 bis 2.

La désignation d'un syndic est invalidée si elle ne respecte pas la majorité des copropriétaires présents ou représentés, comme l'exigent les articles 18, 19 et 21 de la loi 18.00. La notion de « majorité » implique nécessairement la présence de plusieurs copropriétaires.

De même, une décision de révision des contributions aux charges communes est nulle si elle n'est pas adoptée à la majorité des trois quarts des copropriétaires, conformément à l'article 21 de la loi 18.00.

L'absence de ce quorum légal rend la décision sans fondement juridique.

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا لقانون

في الشكل حيث إن الطلب قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأهلية ومصصلحة وأداء للرسوم القضائية الأمر الذي يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع: حيث يهدف طلب الطرف المدعي الى الحكم في مواجهة الطرف المدعى عليه ببطلان الجمع العام المؤرخ في 2024/04/20 وبتلان جميع مقرراته وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر. وحيث عزز الطرف المدعي طلبه ب بصور شمسية من شواهد ملكية للعقارات المفترزة موضوع الرسم العقاري الأصلي (...)/C الخاضع لنظام الملكية المشتركة، وصورة من محضر الجمع العام المطعون فيه المؤرخ في 2024/04/23 وصورة من استدعاء لحضور الجمع العام مؤرخ في 2024/03/28، وصورة من محضر الجمع العام الاستثنائي المؤرخ في 2021/03/26. ة المدنية بالدان وحيث أسس الطرف المدعي سبب بطلان المحضر الجمع العام لاتحاد ملاك إقامة ايمان 16 زنقة عين حرودة الدار البيضاء على ثلاثة أسباب الأول انعدام صفة وكيل حين ان الاتحاد المدعى عليه في الدعوة لانعقاد الجمع العام لكونه عين بتاريخ 2021/03/26 وكيل اتحاد الملاك لمدة سنتين وانتهت بتاريخ 2023/03/26 ولم يتم تجديد تعيينه الثاني انه تم تعيين الطرف المدعى عليه وكيل اتحاد الملاك بحضور مالك واحد في قرار تعيين وكيل الاتحاد ينبغي ان يتم من قبل أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين طبقا للفقرة الأولى من المادة 19 والمادة 21 من قانون الملكية المشتركة، الثالث وهو عدم قانونية مراجعة مساهمة الملاك المشتركين في التكاليف المشتركة لكونه يتم بقرار يصوت عليه أغلبية ثلاثة أرباع الملاك المشتركين طبقا للمادة 21 من قانون الملكية المشتركة في حين تم التصويت عليه بحضور مالك واحد. مكتب تسليم * نسخ الأحكام 1 انسية قصد التبليغ .

في الدعوة لانعقاد الجمع العام

وحيث ثبت للمحكمة من خلال الاستدعاء الموجه للملاك في اتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان أنه تم بتاريخ 2024/03/26 بعد انصرام أكثر من سنة عن انتهاء مهمة الطرف المدعى عليه كوكيل للاتحاد التي يحددها الفصل 19 من القانون 18.00 في سنتين قابلة للتجديد وفي غياب ما يفيد تجديد تعيينه كوكيل للاتحاد يجعل الدعوة التي قام بها لانعقاد الجمع العام بتاريخ 19 و 20 من أبريل لسنة 2024 مقدمة من غير ذي صفة ومخالفة للمادة 16 مكرر 2 من القانون 18.00 المذكور التي تنص على أن الجمع العام ينعقد على الأقل مرة كل سنة داخل أجلا يتجاوز 30 يوم من انتهاء السنة الجارية، وبالتالي يكون هذا الاستدعاء غير قانوني وباطل. .

في تعيين الطرف المدعى عليه وكيل لاتحاد الملاك

وحيث ان المادة 18 من القانون 18.00 وان كانت تتحدث عن انعقاد الجمع العام صحيحا بمن حضر عند عقد جمع عام ثاني إلا انها والمادتين 19 و 21 من نفس القانون يتحدثون عن اتخاذ قرار تعيين وكيل الاتحاد بأغلبية الملاك الحاضرين أو الممثلين، وبالتالي فالمشرع يميز بين صحة الانعقاد وبين شروط اتخاذ القرارات المحددة في المواد المذكورة، ومصطلح الأغلبية ينتفي مع حضور فرد

واحد من الملاك فالأغلبية تقضي وجود مجموعة ملاك. وحيث ان تعيين الطرف المدعى عليه وكيل لاتحاد الملاك بحضور مالك واحد وهو محمد فراطة الادريسي يجعل هذا القرار مخالف لمقتضيات المواد 18 و 19 و 21 من القانون 18.00 وبالتالي فهو باطل.

في مراجعة تكاليف مساهمات اتحاد الملاك وحيث انه طبقا للمادة 21 من القانون 18.00 فالجمع العام يبت بأغلبية ثلاثة أرباع الملاك في اتخاذ مجموعة من القرارات والتي من ضمنها مراجعة المساهمات والتكاليف المشتركة. وحيث ان هذه المراجعة تمت بحضور مالك واحد وهو محمد فراطة الادريسي يجعل النصاب القانوني غير متوفر طبقا للمادة 21 من القانون 18.00 وبالتالي فهو قرار غير مستند على أي أساس قانوني ويكون بالتالي باطل. وحيث انه استنادا للخروقات التي شابت الإجراءات والقرارات المفصلة أعلاه التي كانت كلها باطلة لمخالفتها النصوص القانونية المنظمة لها يجعل طلب بطلان الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان 16 زنقة عين حرودة الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري الأصلي (...)/C المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2024 طلب مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له. وحيث ان طلب شمول الحكم بالنفاذ المعجل يبقى غير مؤسس قانونا لانتفاء موجبات الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية ويتعين رفضه. وحيث ان خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الاسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا وبمناوبة حضوري بالنسبة للطرف المدعى عليه: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع ببطلان الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان (...)/C المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2024، مع تحميل المدعى عليه المصاريف، وبرفض الباقي.

Version française de la décision

Considérant, conformément à la loi, que la demande a été présentée dans le respect des conditions de forme requises par la loi, à savoir la qualité pour agir, la capacité, l'intérêt et le paiement des frais de justice, ce qui justifie son acceptation de ce point de vue.

Au fond

Considérant que la demande de la partie demanderesse vise à obtenir, à l'encontre de la partie défenderesse, l'annulation de l'assemblée générale datée du 20/04/2024, l'annulation de toutes ses décisions, l'exécution provisoire du jugement et la charge des dépens à la partie défenderesse.

Considérant que la partie demanderesse a étayé sa demande par des copies photographiques de titres de propriété des lots individualisés, objets du titre foncier original (...)/C soumis au régime de la copropriété, une copie du procès-verbal de l'assemblée générale contestée datée du 23/04/2024, une copie de la convocation à l'assemblée générale datée du 28/03/2024, et une copie du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire datée du 26/03/2021.

Considérant que la partie demanderesse a fondé la nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence Imane (...), Casablanca, sur trois motifs :

Le premier motif est l'absence de qualité du syndic au moment de la convocation de l'assemblée

générale par le syndicat des copropriétaires défendeur, car il avait été désigné le 26/03/2021 comme syndic du syndicat des copropriétaires pour une durée de deux ans, laquelle a pris fin le 26/03/2023 sans que sa désignation ne soit renouvelée.

Le deuxième motif est que la désignation de la partie défenderesse comme syndic du syndicat des copropriétaires s'est faite en présence d'un seul copropriétaire, alors que la décision de désignation du syndic du syndicat des copropriétaires doit être prise par la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, conformément au premier paragraphe de l'article 19 et à l'article 21 de la loi sur la copropriété.

Le troisième motif est l'illégalité de la révision de la quote-part des copropriétaires dans les charges communes, car cette révision doit être décidée par un vote de la majorité des trois quarts des copropriétaires, conformément à l'article 21 de la loi sur la copropriété, alors qu'elle a été votée en présence d'un seul copropriétaire.

Concernant la convocation de l'assemblée générale

Considérant qu'il a été établi par le tribunal, au vu de la convocation adressée aux copropriétaires du syndicat des copropriétaires de la résidence Imane, que celle-ci a été effectuée le 26/03/2024, soit plus d'un an après l'expiration du mandat de la partie défenderesse en tant que syndic du syndicat des copropriétaires, mandat qui est fixé par l'article 19 de la loi 18.00 à deux ans renouvelables. En l'absence de preuve du renouvellement de sa désignation en tant que syndic du syndicat des copropriétaires, la convocation qu'il a effectuée pour la tenue de l'assemblée générale les 19 et 20 avril 2024 est faite par une personne n'ayant pas qualité pour agir et contrevient à l'article 16 bis 2 de la loi 18.00 précitée, qui stipule que l'assemblée générale se réunit au moins une fois par an dans un délai ne dépassant pas 30 jours à compter de la fin de l'année en cours. Par conséquent, cette convocation est illégale et nulle.

Concernant la désignation de la partie défenderesse comme syndic du syndicat des copropriétaires

Considérant que bien que l'article 18 de la loi 18.00 mentionne la validité de la tenue de l'assemblée générale quel que soit le nombre de présents lors d'une deuxième assemblée générale, cet article, ainsi que les articles 19 et 21 de la même loi, stipulent que la décision de désignation du syndic du syndicat des copropriétaires doit être prise à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Par conséquent, le législateur distingue la validité de la tenue de l'assemblée des conditions de prise des décisions spécifiées dans les articles susmentionnés. Le terme « majorité » est incompatible avec la présence d'un seul individu parmi les copropriétaires, car la majorité implique l'existence d'un groupe de copropriétaires.

Considérant que la désignation de la partie défenderesse comme syndic du syndicat des copropriétaires en présence d'un seul copropriétaire, M. Mohamed Frarata Idrissi, rend cette décision contraire aux dispositions des articles 18, 19 et 21 de la loi 18.00 et, par conséquent, nulle.

Concernant la révision des charges communes du syndicat des copropriétaires

Considérant que, conformément à l'article 21 de la loi 18.00, l'assemblée générale statue à la majorité des trois quarts des copropriétaires sur un ensemble de décisions, parmi lesquelles la

révision des quotes-parts et des charges communes.

Considérant que cette révision a été effectuée en présence d'un seul copropriétaire, M. Mohamed Frarata Idrissi, ce qui signifie que le quorum légal n'était pas atteint conformément à l'article 21 de la loi 18.00, et que cette décision est donc dépourvue de tout fondement juridique et, par conséquent, nulle.

Considérant qu'en raison des irrégularités qui ont entaché les procédures et les décisions détaillées ci-dessus, toutes nulles pour non-conformité aux textes légaux qui les régissent, la demande d'annulation de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la copropriété Imane 16, Rue (...), Casablanca, objet du titre foncier original (...)/C, tenue le 23 avril 2024, est fondée en droit et doit être accueillie.

Considérant que la demande d'exécution provisoire du jugement reste sans fondement juridique en l'absence des conditions requises par l'article 147 du Code de procédure civile et doit être rejetée.

Considérant que la partie perdante supporte les frais conformément à l'article 124 du Code de procédure Civile.

Par ces motifs

Le tribunal, dans sa séance publique, statuant en premier ressort et contradictoirement à l'égard de la partie demanderesse et par jugement réputé contradictoire à l'égard de la partie défenderesse :

En la forme : Accepte la demande.

Au fond : Prononce la nullité de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la copropriété (...), Casablanca, objet du titre foncier original (...)/C, tenue le 23 avril 2024, met les frais à la charge du défendeur, et rejette le surplus des demandes.