

**Autorité de la chose jugée
confirmée en matière de
contestation de procès-verbal
d'assemblée générale de
copropriétaires (Cour d'Appel de
Casablanca 2018)**

Identification			
Ref 22214	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 483
Date de décision 06/06/2018	N° de dossier 2018/1221/333	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés حجية الشيء المقضي به, تبليغ محضر الجمع العام, الملكية المشتركة, المساهمة, الطعن في محضر الجمع العام, Notification procès-verbal, Cotisation, Copropriété, Contestation procès-verbal assemblée générale, Autorité chose jugée	
Base légale Article(s) : 418 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 450 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 30 - Dahir n° 1-02-298 du 25 rejev 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel de Casablanca a statué sur un recours en contestation d'un procès-verbal d'assemblée générale de copropriétaires.

La Cour a examiné la recevabilité du recours, le fondement juridique applicable et l'autorité de la chose jugée.

Elle a rejeté l'argument de la requérante selon lequel l'article 57 du Dahir sur la copropriété était inapplicable, confirmant la validité de l'article 30 de la loi 18.00 modifiée.

La Cour a ensuite retenu l'autorité des décisions antérieures rendues par le tribunal de première instance et confirmées en appel concernant la notification du procès-verbal et la cotisation contestée, en application des articles 418 et 450 du Code de procédure civile.

En conséquence, la Cour a jugé le recours non fondé et l'a rejeté, confirmant ainsi la validité du procès-verbal de l'assemblée générale.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون :

حيث ركزت الطاعنة استئنافها على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه .

حيث إن الطلب يرمي إلى الطعن في محضر الجمع العام طبقا للفصل 57 من ظهير الملكية المشتركة .

وحيث بنت الطاعنة استئنافها على أن المحكمة أخطأت في الفصل الواجب التطبيق وأنها اعتمدت على الفصل 57 من الظهير الجديد في حين أن الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 57 من قانون 18.00 الذي أصبح يحمل بعد التعديل الرقم 30 .

لكن حيث إن ما أثاره الطاعن لا سند له على اعتبار أن المادة 30 المتمسك بها من طرفه تنص على أنه ((يجب على وكيل الإتحاد . ووكيل مجلس الإتحاد المنصوص عليه في المادة 29 . كل فيما يخصه. أن يقوم بتبليغ جميع القرارات المتخذة من طرف الجمع العام مشفوعة بمحاضر الإجتماعات إلى كافة الملاك داخل أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ اتخاذها.....يمكن للمتضرر من القرارات سالفة الذكر أن يطعن فيها أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي يتواجد العقار في دائرة نفوذها وذلك بسبب مخالفتها للقوانين والأنظمة المعمول بها. ويبت في الطعن بإجراءات استعجالية.....)) وقد ثبت من الأحكام والقرارات المدلى بها من طرف المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 15-01-2018, رفقة مذكرته الجوابية أن المحكمة بتت في مسألة تبليغ محضر الجمع العام وفي المساهمة المطعون فيها بمقتضى أحكام تم تأييدها استئنافيا وأن هذه الأحكام والقرارات في غياب ما يثبت إلغاءها تبقى لها حجيتها القانونية على الوقائع المضمنة بها طبقا للفصل 418 من ق ل ع. الذي يعتبر الأحكام الصادرة عن مختلف المحاكم المغربية والأجنبية حجة على الوقائع المضمنة بها ولو قبل صيرورتها قابلة للتنفيذ . وطبقا للفصل 450 من نفس القانون الذي اعتبر الحجية التي يمنحها القانون للشئى المقضي به قرينة قانونية لا تقبل إثبات العكس وتبعا لذلك يكون الطلب غير مستند على أساس سليم ويتعين التصريح برفضه .

وحيث يستفاد مما تمت مناقشته أعلاه أن الأمر المستأنف قد جانب الصواب فيما قضى به من عدم الإختصاص ويتعين لذلك التصريح بإلغائه والحكم تصديا برفض الطلب .

وحيث إنه ينبغي إبقاء الصائر على عاتق المستأنفة .

لهذه الأسباب :

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا وانتهائيا:

في الشكل : بقبول الاستئناف .

في الموضوع : بإلغاء الأمر المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب وتحميل المستأنفة الصائر .

بهذا صدرالقرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات الإعتيادية بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات .

Version française de la décision

Attendu que la requérante a fondé son appel sur les motifs et moyens exposés ci-dessus.

Attendu que la demande tend à contester le procès-verbal de l'assemblée générale conformément à l'article 57 du Dahir sur la copropriété.

Attendu que la requérante a fondé son appel sur le fait que le tribunal a erré dans le choix de l'article applicable et qu'il s'est fondé sur l'article 57 du nouveau Dahir alors que l'article applicable est l'article 57 de la loi 18.00 qui est devenu, après modification, l'article 30.

Mais attendu que ce que le requérant a soulevé est sans fondement, considérant que l'article 30 invoqué par lui dispose que : « Le syndic de l'association syndicale et le syndic du conseil syndical prévu à l'article 29, chacun en ce qui le concerne, doivent notifier toutes les décisions prises par l'assemblée générale, accompagnées des procès-verbaux des réunions, à tous les copropriétaires dans un délai ne dépassant pas huit jours à compter de la date de leur prise ... Le copropriétaire lésé par les décisions susmentionnées peut les contester devant le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, pour cause de violation des lois et règlements en vigueur. Il est statué sur le recours selon la procédure d'urgence ... ». Il ressort des jugements et décisions produits par l'intimé en première instance, lors de l'audience du 15-01-2018, en annexe à son mémoire en réponse, que le tribunal a statué sur la question de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et sur la cotisation contestée en vertu de décisions qui ont été confirmées en appel et que ces jugements et décisions, en l'absence de preuve de leur annulation, conservent leur force probante quant aux faits qui y sont contenus, conformément à l'article 418 du Code de procédure civile qui considère que les jugements rendus par les différentes juridictions marocaines et étrangères font foi des faits qui y sont contenus, même avant leur force exécutoire, et conformément à l'article 450 du même code qui considère que l'autorité que la loi confère à la chose jugée est une présomption légale qui ne peut être renversée. En conséquence, la demande n'est pas fondée et il convient de la rejeter.

Attendu qu'il ressort de ce qui a été débattu ci-dessus que l'ordonnance attaquée a erré en déclarant l'incompétence et qu'il convient en conséquence de l'annuler et de statuer en rejetant la demande.

Attendu qu'il convient de laisser les dépens à la charge de la requérante.

Par ces motifs :

La Cour d'appel, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

En la forme : Reçoit l'appel.

Au fond : Infirme l'ordonnance attaquée et statuant à nouveau, rejette la demande et condamne la requérante aux dépens.

Ainsi prononcé en audience publique, le jour, mois et an susmentionnés, dans la salle ordinaire des audiences de la Cour d'appel de Casablanca, la composition du siège n'ayant pas varié au cours des débats.