CCass,25/04/2001,1564

Identification			
Ref 20551	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 1564
Date de décision 25/04/2001	**N° de dossier** 998/2/1/998	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** Election du syndic, Copropriété, Action en justice, Accord de l'assemblée générale (Non)	
Base légale		**Source** Non publiée	

Résumé en français

Le dahir réglementant la copropriété des immeubles partagés en appartement n’exige pas le dépôt du procès verbal de l’assemblée générale portant élection du syndic de l’immeuble auprès des autorités locales et du parquet. Il suffit qu’il soit dû à la majorité des copropriétaires, par conséquent l’autorisation de l’assemblée générale n’est pas requise pour l’exercice de l’action en justice.

Résumé en arabe

الملكية المشتركة – انتخاب سنديك العمارة – إقامة دعوى – إذن الجمعية العمومية (لا)

لا يوجب الظهير المنظم للملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق وضع محضر الجمعية العمومية لانتخاب سنديك العمارة لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة ، ويكفي أن يعين بأغلبية أصوات الشركاء في الملك ، كما لا يحتاج لإقامة الدعوى الحصول على إذن من الجمعية العمومية.

Texte intégral

المجلس الأعلى (الرباط)

قرار رقم : 1564 بتاريخ /25/04 2001/

ملف عدد : 998/1/2/99

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى- وبعد المداولة طبقا للقانون.حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 24/3/99 تحت عدد 585 ملف رقم 865/98/4 أن المطلوبة في النقض سنديكة عمارة الياسمين في شخص السيد الكندوزي محمد تقدمت بمقال إلى المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 11/4/1997 في مواجهة المدعى عليه مزيان بوجلاب (طالب النقض) عرضت فيه أن المدعى عليه يملك الشقة الكائنة بطنجة وأنه توقف عن أداء واجبات كهرباء الدروج والمصعد والحراسة والنظافة وغيرها من أمور صيانة العمارة ابتداء من فاتح مارس 1990 إلى الآن بحسب 110 دراهم في الشهر فيكون قد تجمع عليه ما مجموعه 9240 درهما ملتمسة الحكم على المدعي عليه بأدائه للمدعية الواجبات المترتبة بذمته ابتداء من فاتح مارس 1990 إلى يوم التنفيذ بحسب 110 دارهم في الشهر مع تعويض قدره 2000 درهم عن التأخير في الأداء مع الصائر والإكراه في الأقصى فقضت المحكمة على المدعى عليه بأدائه للمدعية في شخص ممثلها القانوني الواجبات المترتبة بذمته من قبل تكاليف صيانة المرافق المشتركة والانتفاع بها ابتداء من فاتح مارس 1995 إلى يوم التنفيذ بحسب 110 دراهم في الشهر وبرفض باقي الطلبات.فاستأنفته المدعية معللة استئنافها بأنه كان على محكمة الدرجة الأولى في تطبيقها للتقادم أن تخصم المدة التي مضت عليها خمس سنوات وهي الفترة المتراوحة بين 1/3/1990 إلى 1/3/1992 وتبقى المدة التي يجب أداء مبالغها ولم يشملها التقادم ابتداء من 2/3/1992 إلى يوم التنفيذ بدلا من 1/3/1995 المحكوم بها ملتمسة تعديل الحكم المستأنف بجعل المدة الواجبة الأداء ابتداء من 1/3/1992 بدلا من 01/3/1995.وأجابت المستأنف عليها ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الدعوى ، فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف في جزئه القاضي برفض طلب التعويض وتصديا الحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه للمستأنفة مبلغ 300 درهم كتعويض وتأييده في الإجراء من حيث المبدأ مع تعديله وذلك بجعل الحكم بالأداء يسري ابتداء من مارس 1992 وتحميل المستأنف عليه المصاريف وهذا هو القرار المطعون فيه.حول السبب الأول المتخذ من خرق قواعد قانونية آمرة من النظام العام وخرق اجتهادات قضائية قارة ومتواترة وفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن الطاعن تمسك خلال مرحلتي التقاضي بانعدام صفة المطلوب في رفع الدعوى لأن محضر الجمعية العمومية الوثيقة الوحيدة المدلى بها في الملف هو محضر باطل من حيث مضمونه ومحتواه لكونه غير متوفر على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مثل الإيداع القانوني لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة ، كما أن سنديك العمارة المزعوم لم يدل بما يفيد حصوله على إذن التقاضي من طرف الجمعية العمومية حتى يكون له حق رفع الدعاوى باسم الجمعية وأن المحكمة لما بتت في النازلة رغم هذا الخلل الشكلي والمسطري تكون قد عرضت قرارها للنقض.لكن حيث إن ظهير 16/11/1946 المنظم للملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق لا يوجب وضع محضر الجمعية العمومية لانتخاب سنديك العمارة لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة ، وإنما طبقا للفصل العاشر من الظهير المذكور فإن السنديك يكفي أن يعين بأغلبية أصوات الشركاء في الملك وهو ما وقع حسب الثابت من محضر الجمع العام لشركاء عمارة الياسمين الموجودة ضمن أوراق الملف كما أن السنديك طبقا لنفس الفصل المذكور أعلاه لا يحتاج لإقامة مثل هذه الدعوى الحصول على الإذن بالتقاضي من طرف الجمعية العمومية ، وعليه فإن عدم جواب المحكمة عما بهذا السبب يعتبر رفضا ضمنيا له فالسبب غير قائم على أساس.حول السبب الثاني المتخذ من خرق مقتضيات الفصل 355 من ق.م.م (إلا أن ما جاء في السبب يتعلق بالفصل 335 من نفس القانون) إذا جاء في السبب أن الطاعن لم يبلغ لا هو شخصيا ولا دفاعه بالقرار بالتخلي مما تكون معه المحكمة قد أصدرت قرارها قبل أن تكون القضية جاهزة وقبل أن تتأكد من توصل جميع الأطراف بالأمر بالتخلي فتكون بذلك قد خرقت مقتضيات الفصل السالف الذكر في فقرته الثانية مما يعرض قرارها للنقض.لكن حيث إن القضية لما عرضت بجلسة 03/02/1999 على أنظار المحكمة المطعون في قرارها اعتبرتها جاهزة وحجزتها

للمداولة ولم ترد للمقرر ، كما أنها لم يجر فيها تحقيق ، حتى يصدر فيها الأمر بالتخلي ويبلغ للطرفين وعليه فلا مجال في مثل نازلة الحال للتمسك بخرق مقتضيات الفصل 335 المذكور مما يكون هذا السبب بدوره غير مرتكز على أساس.حول السبب الثالث المتخذ من عدم الجواب على دفع تمسك به الطاعن جوابا قانونيا كافيا وشافيا الذي ينزل منزلة انعدام التعليل الأمر الذي يعرض القرار للنقض.لكن حيث لم يبين الطاعن نوع الدفوع التي أثيرت ولم يقع الجواب عنها مما يكون معه السبب غامضا ومبهما ومن ثمة فهو غير مقبول.لهذه الأسبابقضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر.وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من :السيد رئيس الغرفة عبد العزيز توفيق والمستشارين السادة : محمد الخيامي مقررا وسعيدة بن موسى ومحمد فلالي بابا والصافية المزوري وبمحضر المحامية العامة السيدة الزهراء فتحي الإدريسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.

الأطراف

الهيئة الحاكمة