

Clause compromissoire dans le règlement de copropriété : obstacle à l'injonction judiciaire de payer les charges (CA Casablanca 2018)

Identification			
Ref 33530	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 539
Date de décision 27/06/2018	N° de dossier 18/1221/359	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Convention d'arbitrage, Arbitrage		Mots clés Règlement de copropriété, Recevabilité de l'appel, Priorité de l'arbitrage, Irrecevabilité de la demande, Injonction de payer, Exception d'arbitrage, Clause compromissoire, Charges de copropriété, Arbitrage, Appel, Annulation de l'ordonnance	
Base légale Article(s) : - 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 Article(s) : 327 - 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

La Cour d'appel, saisie d'un recours formé contre une ordonnance portant injonction de payer des charges de copropriété, annule cette ordonnance et déclare irrecevable la demande initiale en paiement, en raison d'une clause compromissoire contenue dans le règlement de copropriété.

Sur la recevabilité, la Cour relève que l'appel, dirigé contre une ordonnance rendue en application de la loi n°18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée par la loi n°106.12, remplit toutes les conditions requises de forme, de qualité et d'intérêt à agir, ce qui justifie sa recevabilité.

Sur le fond, la Cour constate l'existence effective d'une clause compromissoire stipulée dans le règlement de copropriété versé au dossier, prévoyant explicitement l'arbitrage comme mode de règlement des litiges relatifs à l'application ou à l'interprétation de ce règlement, notamment en cas de non-respect des obligations par les copropriétaires.

En application des dispositions de l'article 327, alinéa 2, du Code de procédure civile, qui impose à la juridiction étatique de se déclarer incompétente dès lors qu'une convention d'arbitrage existe et est invoquée par la partie défenderesse avant toute défense au fond, la Cour accueille la demande des appelants. Elle annule ainsi l'ordonnance portant injonction de payer et, statuant par évocation, déclare

التعليق

في الشكل: حيث خلافا لما تمسك به المستأنف عليه فان الامر بأداء المساهمات المستحقة تطبيقا للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما وقع تعديله بالقانون رقم 106.12 هو امر قابل للطعن فيه بالاستئناف وحيث ان الاستئناف روعيت فيه كل الشروط والبيانات الشكلية المطلوبة قانونا وقدم على الصفة والمصلحة الأمر الذي يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع: حيث تمسك الطرف الطاعن في استئنافه بمسطرة التحكيم كوسيلة بديلة لحل المنازعات وفقا لنظام الملكية المشتركة المدلى به.

وحيث صح ما عابه الطرف المستأنف على الامر بالاداء المطعون فيه لكون نظام الملكية المشتركة طي الملف نص صراحة على مسطرة التحكيم كوسيلة بديلة في حالة نشوب نزاع و في حالة عدم تنفيذ شروط نظام الملكية المشتركة ا ونص على امكانية لجوء السنديك الى مسطرة التحكيم لأجل فرض تنفيذ الالتزامات المنصوص عليها في نظام الملكية المشتركة - انظر الصفحة 165 و 166 من نظام الملكية المشتركة.

وحيث ان الفصل 327 من قانون المسطرة المدنية وخاصة في فقرته الثانية ينص على انه اذا كان النزاع لم يعرض بعد على الهيئة التحكيمية وجب على المحكمة بطلب من المدعى عليه ان تصرح بعدم القبول ما لم يكن بطلان اتفاق التحكيم واضحا. وحيث ترتيبا على ما تقدم يتعين التصريح بالغاء الامر المستأنف والحكم بالتالي وفق منطوق القرار أسفله .

لهذه الاسباب

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا انتهائيا حضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: بإلغاء الأمر المستأنف والحكم تصديا بعدم قبول الطلب مع تحميل الطرف المستأنف عليه المصاريف