

Compétence matérielle : Le recouvrement des charges de copropriété relève de la compétence exclusive du tribunal de première instance en application de la loi sur la copropriété (CA. com. Casablanca 2019)

Identification			
Ref 71588	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1254
Date de décision 20190321	N° de dossier 2019/8227/1380	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Compétence, Procédure Civile		Mots clés Tribunal de première instance, Tribunal de commerce, Syndic, Renvoi pour incompétence, Recouvrement des charges de syndic, Loi sur la copropriété, Exception d'incompétence, Copropriété, Compétence matérielle, Charges de copropriété, Annulation du jugement	
Base légale Article(s) : 59 bis 10 - 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

Saisi d'un appel contre un jugement retenant la compétence du tribunal de commerce pour une action en recouvrement de charges, la cour d'appel de commerce se prononce sur la compétence matérielle en matière de copropriété. Le tribunal de commerce s'était déclaré compétent pour connaître du litige. L'appelant soulevait l'exception d'incompétence au profit du tribunal de première instance, arguant que le litige relevait exclusivement de l'application de la loi n° 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. La cour retient que la demande en paiement des charges de syndic, afférentes à des services de surveillance et d'entretien, a pour objet l'application des règles de la copropriété. Elle juge dès lors qu'au visa de l'article 59 bis 10 de ladite loi, la compétence pour connaître de tels litiges est expressément attribuée au tribunal de première instance du lieu de situation de l'immeuble. Le jugement est en conséquence infirmé, la juridiction commerciale déclarée incompétente et le dossier renvoyé devant le tribunal de première instance.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت المستأنفة بواسطة نائبيها بمقال استئنافي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 22/02/2019 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 25/12/2018 تحت عدد 1885 في الملف رقم 8707/8202/2018 والقاضي بالاختصاص النوعي لهذه المحكمة للبت في النزاع وحفظ البت في الصائر.

في الشكل:

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبية قانونا أداء وصفة وأجلا فهو مقبول شكلا.

وفي الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف والحكم المطعون فيه ان المستأنف عليه تقدم بمقال افتتاحي مسجل ومؤدى عنه بتاريخ 18/09/2018 لدى كتابة ضبط هذه المحكمة الذي يعرض فيه نائب المدعي ان المدعى عليها تستفيد من الخدمات المتمثلة في الحراسة عن طريق الحراس و الكاميرات و التنظيف و البستنة الى غير ذلك من الخدمات حسب الثابت من خلال قانون الملكية المشتركة و كذا محضر المعاينة المدلى بهما، و ان هذه الاخيرة ملزمة باداء واجبات السنديك كسائر المحلات التجارية التي تتواجد بالاقامة و ان الواجب المحدد هو مبلغ 4403,85 درهم لكل محل على حدى شهريا، الا ان المدعى عليها رفضت اداء ما بذمتها رغم جميع المحاولات الحبية المبذولة اخرها رسالة الانذار المتوصل بها فتخلد بذمتها مبلغ 76.007,70 درهم عن المدة من 31/03/2011 الى غاية 31/03/2018.

لاجله يلتمس الحكم على المدعى عليها بادائها لفائدتها مبلغ 76.007,70 درهم عن المدة المفصلة اعلاه و مبلغ 10.000,00 درهم كتعويض عن التماطل و الفوائد القانونية و النفاذ المعجل و الصائر.

و عزز المقال بقانون الملكية المشتركة - انذار - كشوفات حساب - محضر الجمعية العمومية - محضر معاينة.

و بناء على ادلاء نائب المدعى عليها بدفع بعدم الاختصاص و انعدام الصفة و التقادم بجلسة 20/11/2018 جاء فيها ان مناط الدعوى يخضع لمقتضيات القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الذي اسند الاختصاص للبت في المنازعات المتعلقة به الى المحاكم الابتدائية، و انه يستشف من القانون المذكور ان الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين يتولى منح اذت التقاضي لوكيل الاتحاد و انه تناط بوكيل الاتحاد على وجه الخصوص تمثيل الاتحاد لدى المحاكم باذن خاص من الجمع العام في حين انه بالرجوع الى المقال والوثائق سيتبين انه لا يوجد ضمنها ما يثبت توفر المدعى على اذن من اتحاد الملاك المشتركين بالتقاضي باسمهم، فضلا عن ان هذا الاخير لم يدل بما يثبت مطالبتها باداء المستحقات عن التكاليف منذ سنة 2008 مما يستوجب التصريح بتقادم الديون المطالب بها.

لاجله يلتمس الحكم اساسا بعدم اختصاص النوعي في المحكمة التجارية للبت في النزاع و احالة الملف على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء للبت فيه، و احتياطيا الحكم بعدم قبول الطلب لانعدام الصفة، و احتياطيا جدا الحكم بتقادم الدين المطالب به و في جميع الحالات تحميل المدعي الصائر.

و ارفقت المذكورة بعقد بيع - شيكين.

و بناء على قرار المحكمة باحالة الملف على النيابة العامة قصد الادلاء بمستنتاجاتها.

و بناء على مستنتاجات النيابة العامة الكتابية الرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي و التصريح تبعا لذلك باختصاصها نوعيا للبت في الدعوى بحكم مستقل مع امر كتابة الضبط باشعارها بالقرار المتخذ.

و بعد استيفاء الاجراءات المسطرية صدر الحكم المستأنف والذي استأنفته المستأنفة مركزة استئنافها على الأسباب التالية :

أسباب الاستئناف

عرضت الطاعنة انه بخصوص خرق مقتضيات المادة 59 مكرر 10 من نظام الملكية المشتركة فان الباب الخامس مكرر مرتين من نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية نص بخصوص منازعات الملكية المشتركة في المادة 59 مكرر 10 التي اضيفت بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12 وانه يتبين من هذا النص ان المشرع اسند الاختصاص للبت في جميع المنازعات التي يكون موضوعها يتعلق بتطبيق نظام الملكية المشتركة كما هو الشأن في نازلة الحال الى المحاكم الابتدائية المختصة وانه بخصوص خرق مقتضيات المادة 25 من نظام الملكية المشتركة فانه سبق للمستأنفة ان اثار امام المحكمة التجارية ان مناط الدعوى التي تقدم بها السنديك تخضع لمقتضيات القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة الذي اسند الاختصاص للبت في المنازعات المتعلقة به الى المحاكم الابتدائية وان المحكمة سوف تعين ان مقتضيات المادة 25 من القانون المذكور المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية التي تم تغييرها بمقتضى المادة الاولى من القانون رقم 106.12 الصادر بتاريخ 16 ماي 2016 وان المشرع اضاف الى المادة 25 من نظام الملكية المشتركة المادة 25 مكرر بمقتضى المادة الثالثة من القانون 106.12 مكرر وانه يستفاد من هذه النصوص ان المشرع اسند الاختصاص للبت في المنازعات المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة الى المحاكم الابتدائية .

لذلك تلتزم الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم اختصاص المحكمة التجارية للبت في هذا النزاع وبإحالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للبت فيه طبقا للقانون وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

وادلت بنسخة من الحكم مع غلاف التبليغ.

وبناء على ادراج الملف اخيرا بجلسة 14/3/2019 والفي بالملف مستنتاجات النيابة العامة وتقرر حجز الملف للمداولة لجلسة 21/3/2019.

محكمة الاستئناف

حيث تمسكت المستأنفة بكون المحكمة الابتدائية هي المختصة نوعيا بنظر الدعوى استنادا للقانون المنظم لقانون الملكية المشتركة.

وحيث تنص المادة 59 مكرر 10 من قانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما وقع تعديله بمقتضى القانون رقم 106.12 على انه تختص المحكمة الابتدائية لمحل الملكية المشتركة بالنظر في كل نزاع يكون موضوعه تطبيق مقتضيات هذا القانون، وموضع الدعوى ينصب على مطالبة المستأنفة بأداء واجبات السنديك المترتبة عن اعمال الحراسة والمراقبة و البستنة وهي خدمات مرتبطة بنظام الملكية المشتركة وبالتالي فهي تبقى خاضعة لمقتضيات قانون الملكية المشتركة ويرجع بالتالي اختصاص النظر فيها للمحاكم الابتدائية حسب المادة 59 مكرر 10 المشار اليها.

وحيث يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء نوعيا بنظر النزاع مع احالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للإختصاص بدون صائر.

لهذه الأسباب

تصرح وهي تبت انتهائيا ،علنيا وغيابيا.

- في الشكل:

- في الموضوع: باعتباره و الغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالبيضاء نوعيا للبت في النزاع مع احالة الملف على المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر.