Convocation d’une assemblée générale par les copropriétaires : le respect de la saisine préalable du syndic est une condition de validité (Trib. civ. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 29032	**Juridiction** Tribunal de première instance	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 2673
Date de décision 17/07/2024	**N° de dossier** 2024/1201/661	**Type de décision** Jugement	**Chambre**

Abstract	
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** وكيل الاتحاد, Convocation, Convocation de l'assemblée générale, Copropriété, Demande préalable de convocation au syndic, Irrégularité de la procédure, Nullité de l'assemblée générale, Nullité des résolutions, Syndicat des copropriétaires, Carence du syndic, استدعاء لجمع عام, انذار, بطلان الجمع العام, بطلان جميع مقرراته, توجيه طلب انعقاد جمع عام, ثلث الملاك المشتركين, جمع عام, خرق القانون, ملكية مشتركة, الملكية المشتركة, Assemblée générale
Base légale Article(s) : 16 ter (3) - 16 ter (4) - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002)	**Source** Non publiée

Résumé en français

Le non-respect de la procédure de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, telle que définie par l'article 16 ter (3) de la loi n° 18.00, emporte la nullité de ladite assemblée et de ses résolutions. Le droit des copropriétaires de pallier l'inertie du syndic est strictement conditionné par l'envoi préalable à ce dernier d'une demande formelle de convocation.

Le tribunal a ainsi annulé une assemblée générale au motif que les copropriétaires l'ayant convoquée n'avaient pas rapporté la preuve de cette démarche préalable indispensable. L'absence de cette formalité initiale rend la convocation irrégulière et l'assemblée qui en résulte, contraire à la loi.

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا للقانون

التعليل

في الشكل : حيث دفعت المدعى عليها بكون المقال مرفوع على غير ذي صفة لكن برجوع المحكمة لوثائق الملف خاصة محضر معاينة الجمع العام تبين لها ان الدعوى مقدمة من ذي صفة و يتعين رد الدفع الخاص بها .

وحيث ان مقال الادعاء المقدم من طرف الجهة المدعية جاء على الشكل و الصفة المتطلبين قانونا وادي عنه الرسوم القضائية مما يتعين معه قبوله شكلا.

في الموضوع : حيث يهدف الطلب إلى الحكم وفق ما هو مسطر أعلاه.

وحيث عزز الطرف المدعي دعواه بمحضر الجمع العام التاسيسي و مجموعة شواهد الملكية و نسخة من نظام الملكية المشتركة و نسخة من عقد مبرم بين العارضتين و مجموعة من محاضر و محضر جمع عام الذي اسفر باستمرار العارضة شركة (ف.) في مهامها وكيلة الاتحاد.

وحيث اسست الجهة المدعية طلبها الرامي الى البطلان على خرق المدعى عليها المقتضيات المادة 16 مكرر 3 من القانون رقم 18.00 وخصوصا كون وكيل الاتحاد هو الجهة المخولة باستدعاء الجموع العامة.

وحيث اجابت الجهة المدعى عليها بالدفوع المشار اليها صدره . ان الثابت من المحاضر المدلى بها في الملف كانت هي وكيلة الاتحاد الخاص بالاقامة موضوع الطلب قبل انعقاد الجمع العام وحيث موضوع طلب البطلان. ان المدعية شركة (ف.) وحيث انه عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة العقد الجمع العام ، يمكن توجيه هذا الطلب اليه من طرف ثلث (1/3) الملاك المشتركين ، و تحديد في هذا الطلب النقط التي يتعين ادراجها في جدول اعمال الجمع العام وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار اليه في الفقرة الأولى أعلاه يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد ، وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده ، و ذلك بعد انصرام أجل ثمانية (08) ايام على توجيه انذار بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل او المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد طبقا للمادة 16 مكرر 3 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبينة وحيث انه برجوع المحكمة إلى وثائق الملف تبين لها خلوه مما يفيد توجيه طلب انعقاد جمع عام قبل قيام ثلث ((1/3) الملاك المشتركين بالاستدعاء لعقد الجمع العام الاستثنائي المؤرخ في 2023/19/26 مما يجعل من الجمع العام المذكور مخالفا للقانون و لا يسع المحكمة و الحالة هاته الا الاستجابة للطلب الرامي إلى الحكم ببطلانه .

وحيث يتعين جعل صائر الدعوى على كاهل المدعى عليها مع رفض باقي الطلبات. و تطبيقا للفصول 1-32-50-124 وما بعده من قانون المسطرة المدنية و المادة 16 مكرر 2 من القانون 00-18.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا و حضوريا في الشكل : قبول الطلب . في الموضوع : الحكم ببطلان الجمع العام المؤرخ في 2023/11/26 و بطلان جميع مقرراته مع تحميل المدعى عليها الصائر و رفض باقي الطلبات .

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi

MOTIVATION

Sur la forme :

Attendu que la partie défenderesse a excipé du défaut de qualité pour agir ; que, toutefois, l'examen par le tribunal des pièces du dossier, notamment du procès-verbal de l'assemblée générale, révèle que l'action a été introduite par une partie ayant qualité, ce qui emporte le rejet de ladite exception.

Attendu que la requête introductive d'instance, présentée par la partie demanderesse, satisfait aux exigences de forme et de qualité requises par la loi et que les droits de justice y afférents ont été acquittés, il y a lieu de la déclarer recevable en la forme.

Au fond :

Attendu que la demande vise à ce qu'il soit statué tel que formulé ci-dessus.

Attendu que la partie demanderesse a étayé sa demande par le procès-verbal de l'assemblée générale constitutive, un ensemble de certificats de propriété, une copie du règlement de copropriété, une copie d'un contrat conclu entre les parties, ainsi qu'un ensemble de procès-verbaux et le procès-verbal d'une assemblée générale ayant reconduit la demanderesse, la société (V.), dans ses fonctions de syndic.

Attendu que la partie demanderesse fonde sa demande en nullité sur la violation par la défenderesse des dispositions de l'article 16 ter (3) de la loi n° 18.00, et plus particulièrement sur le fait que le syndic du syndicat de copropriétaires est l'organe habilité à convoquer les assemblées générales.

Attendu que la partie défenderesse a répliqué par les moyens de défense susvisés ; qu'il est constant, au vu des procès-verbaux versés au dossier, que la demanderesse, la société (V.), était le syndic du syndicat de copropriétaires de la résidence objet de la demande avant la tenue de l'assemblée générale dont la nullité est sollicitée.

Attendu que lorsque le syndic ne procède pas à la convocation de l'assemblée générale, une demande à cet effet peut lui être adressée par un tiers (1/3) des copropriétaires, laquelle demande doit préciser les points à inscrire à l'ordre du jour de ladite assemblée ; qu'en cas de défaut de réponse à la demande visée à l'alinéa premier ci-dessus, l'assemblée générale peut être tenue sur convocation d'un seul copropriétaire, dans les conditions prévues par l'article 16 ter (4) ci-après, et ce, à l'expiration d'un délai de huit (8) jours suivant la notification d'une mise en demeure au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, par huissier de justice ou par tout autre moyen de notification légal, conformément à l'article 16 ter (3) de la loi n° 18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Attendu qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier par le tribunal l'absence de tout élément établissant qu'une demande de convocation d'une assemblée générale a été adressée [au syndic] avant que le tiers (1/3) des copropriétaires ne procède à la convocation de l'assemblée générale extraordinaire

en date du 26 novembre 2023, ce qui rend ladite assemblée générale contraire à la loi ; que, dans ces conditions, le tribunal ne peut que faire droit à la demande visant à en prononcer la nullité.

Attendu qu'il y a lieu de mettre les dépens à la charge de la partie défenderesse et de rejeter le surplus des demandes.

Et en application des articles 1, 32, 50, 124 et suivants du Code de procédure civile et de l'article 16 ter (2) de la loi n° 18.00.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et par jugement contradictoire :

Sur la forme : Déclare la demande recevable.

Au fond : Prononce la nullité de l'assemblée générale en date du 26 novembre 2023 ainsi que la nullité de toutes ses résolutions, condamne la partie défenderesse aux dépens et rejette le surplus des demandes.