

Copropriété - Annulation de l'assemblée générale extraordinaire pour non-respect des modalités de convocation et de tenue (T.P.I Casablanca 2023)

Identification			
Ref 29060	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 272
Date de décision 12/01/2023	N° de dossier 2022/1201/5147	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés الملكية المشتركة, إبطال محضر جمع العام des formalités légales de convocation, Défaut de quorum, Convocation irrégulière des copropriétaires, Annulation du procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire, Absence de feuille de présence	
Base légale Article(s) : 16 bis 8 - 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) : 16 bis 2 - 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) : 16 - 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) : 14 - 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	

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل : حيث إن الطلب جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا وقدم من ذي صفة وأهلية ومصلحة . مما يتعين معه قبوله شكلا.

في الموضوع : حيث يرمي الطلب الى الطعن بالبطلان في محضر الجمع العام الاستثنائي المستعجل لاتحاد الملاكين المشتركين و المنعقد يوم الخميس 2022/07/28 على الساعة مساء و المبلغ للعارضة يوم 2022/08/29 واعتبار القرارات المتخذة فيه لاغية ولا اثر لها مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وارقق الطلب بمحضر الجمع العام ، صورة شمسية من شهادة الملكية المشتركة وصورة شمسية من عقد شراء وحيث اسست المدعية طلبها على خرق مقتضيات المادة 16 وما بعدها من القانون رقم 1800 ولم يتم استدعائها وفقا للقانون وحيث ادلت المدعية بشهادة ملكية مؤرخة في 2022/12/27 تثبت تملكها للرسم العقاري عدد 01/4/1987 مع نسبة 1000/10,58 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 6081/س ، كما ادلت بنظام الملكية المشتركة الخاص بهذا الرسم العقاري الأخير ، وانه طبقا لمقتضيات المادة 14 من قانون رقم 00-18 فإن كل مالك مشترك عضوا في اتحاد الملاك بقوة القانون .

وحيث انه عملا بمقتضيات المادة 16 مكرر 2 فإنه يمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ، ويوجه وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع إلى جميع الملاك المشتركين تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع وموضوع جدول الاعمال ، وقد حددت المادة 16 مكرر طريقة الاستدعاء وكيفية انعقاد الجمع سواء كان عاديا او استثنائي. وحيث ان الملف خال مما يثبت ان المدعية بصفتها مالكة مشتركة عضوا في اتحاد الملاك قد توصلت بالاستدعاء لحضور الجمع العام الاستثنائي المنعقد بتاريخ 2022-07-28 وفق ما ينص عليه القانون

وحيث ان المدعى عليه تخلف عن الحضور ولم يدل بعذر مقبول رغم استدعائه بكيفية قانونية ، وان محضر الجمع العام موضوع الطعن المدلى بنسخة منه وفق المقال غير موقع عليه من طرف رئيس وكاتب الجمع العام وفق ما هو منصوص عليه في المادة 16 مكرر 8 ، وغير مرفق بورقة الحضور للتأكد مما إذا كان التصويت على القرارات المتخذة تم وفق القانون مما يجعل هذا الجمع العام الاستثنائي مخالفا للقانون، ويتعين تبعا لذلك الاستجابة لطلب بطلانه وحيث ان طلب النفاذ المعجل غير مبرر لعدم توفر شروطه ويتعين رده وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبقا للقانون.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الطلب في الموضوع ببطلان محضر الجمع العام الاستثنائي لاتحاد الملاك المشتركين لإقامة اوليي 20 زنقة توفيق الحكيم كويتي الدار البيضاء المنعقد يوم الخميس 2022/07/28 وتحميل المدعى عليه الصائر وبرفض باقي الطلبات .

Version française de la décision

Après délibéré conformément à la loi :

Sur la forme :

Attendu que la demande respecte les conditions formelles légalement requises et a été introduite par une personne ayant qualité, capacité et intérêt à agir, il y a lieu de la déclarer recevable.

Sur le fond :

Attendu que la demande vise à l'annulation pour nullité du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire urgente du syndicat des copropriétaires, tenue le jeudi 28/07/2022 et notifiée à la demanderesse le 29/08/2022, en déclarant les décisions prises nulles et sans effet, avec exécution provisoire et condamnation de la défenderesse aux dépens. La demande est accompagnée du procès-verbal de l'assemblée générale, d'une copie du certificat de copropriété et d'une copie du contrat d'achat.

Attendu que la demanderesse fonde sa demande sur la violation des dispositions de l'article 16 et suivants de la loi n° 00-18, et sur l'absence de convocation légale. La demanderesse a produit un certificat de copropriété daté du 27/12/2022, prouvant sa propriété du titre foncier n° 01/41987 avec une part de 10,58/1000 dans les parties communes de l'immeuble objet du titre foncier principal n° 6081/S. Elle a également présenté le règlement de copropriété relatif à ce titre foncier. Conformément à l'article 14 de la loi n° 00-18, tout copropriétaire est membre de droit du syndicat des copropriétaires.

Attendu qu'en application de l'article 16 bis 2, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée en cas de nécessité, et que le mandataire du syndicat doit inviter tous les copropriétaires en précisant le lieu, la date, l'heure de l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour. L'article 16 bis définit également les modalités de convocation et les conditions de tenue des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Attendu que le dossier ne contient aucune preuve démontrant que la demanderesse, en sa qualité de copropriétaire membre du syndicat, a été dûment convoquée pour assister à l'assemblée générale extraordinaire tenue le 28/07/2022, conformément aux dispositions légales.

Attendu que le défendeur ne s'est pas présenté à l'audience et n'a pas fourni d'excuse valable, bien qu'il ait été dûment convoqué. Par ailleurs, le procès-verbal de l'assemblée générale contestée, produit par la demanderesse, n'est pas signé par le président et le secrétaire de séance, contrairement aux exigences de l'article 16 bis 8. Il n'est pas non plus accompagné de la feuille de présence, ce qui empêche de vérifier si les décisions prises ont été votées conformément à la loi. Ces éléments rendent l'assemblée générale extraordinaire irrégulière et non conforme à la législation en vigueur. Dès lors, il convient de déclarer le procès-verbal nul.

Attendu que la demande d'exécution provisoire n'est pas justifiée, faute de remplir les conditions requises, et qu'elle doit donc être rejetée.

Attendu que la partie perdante supporte les dépens, conformément à la loi.

Par application de la loi :

Pour ces motifs :

Le tribunal, siégeant en audience publique, statuant en premier ressort et contradictoirement :

- **Sur la forme :** Déclare la demande recevable.
- **Sur le fond :** Annule le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires de la résidence O. à Casablanca, tenue le jeudi 28/07/2022, et condamne le défendeur aux dépens. Rejette les autres demandes.