

Copropriété - Clarification des restrictions d'usage et de destination des parties privatives (Cour d'Appel de Casablanca 2023)

Identification			
Ref 32031	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5992
Date de décision 13/06/2023	N° de dossier 1821/1201/2023	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés نظام الملكية المشتركة, Immeuble bâti, Parties Communes, Préjudice, Règlement de copropriété, Restrictions aux droits des copropriétaires, Syndicat des copropriétaires, Usage d'habitation, Destination des parties privatives, إلحاقيات, استعمال سكني, الأجزاء, المترتبة, تخصيص الأجزاء الخاصة, عقار مبني, قيود على حقوق المشتركة, تخصيص الأجزاء الخاصة, عقار مبني, قيود على حقوق الملكية المشتركة, اتحاد المالكين, Copropriété	
Base légale Article(s) : 9 - 13 - 15 - 18 - 35 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002) Article(s) : 971 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)		Source Caccasablanca.ma	

Résumé en français

La Cour d'appel de Casablanca a confirmé un jugement en matière de copropriété, rejetant l'appel d'un copropriétaire qui contestait l'usage restrictif de son lot à l'habitation.

La Cour a rappelé le droit des copropriétaires d'agir individuellement pour la défense de leurs droits (article 35 de la loi n° 18.00) et a validé l'action des intimés en se fondant sur les articles 13, 15 et 18 de la même loi, ainsi que sur l'article 971 du Dahir des Obligations et des Contrats.

Le litige portait sur la validité d'une clause du règlement de copropriété limitant l'usage d'un lot à l'habitation. La Cour a confirmé la légalité de cette clause en vertu de l'article 9 de la loi n° 18.00, qui autorise les règlements de copropriété à définir la destination des lots et à restreindre leur usage.

Cet arrêt confirme le pouvoir du règlement de copropriété de restreindre l'usage des lots et souligne l'obligation pour les copropriétaires de respecter ces restrictions.

Texte intégral

قرار المحكمة :

في الشكل :

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف إلى الطاعن مما يتquin التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا صفة وأجلاء وأداء.

في الموضوع :

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه الميسوطة أعلاه.

و حيث إن المستأنف عليهم باعتبار صفتهم مالكين في العقار المشترك لهم الحق شخصيا ودون الرجوع لاتحاد المالك طبقا للمادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة، في رفع أي دعوى ترمي إلى الحفاظ على حقوقهم في العقار المشترك او لإصلاحضرر اللاحق بهم أو بالأجزاء المشتركة من طرف أعضاء الاتحاد أو الآغير ، وأن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه التي اعتبرت صفة المستأنف عليهم قائمة لإقامة الدعوى استنادا إلى المادة المذكورة وردت الدفع المثار بهذا الخصوص تكون قد استبعدت وعن صواب تطبيق المواد 13 و 15 و 18 من القانون أعلاه والفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود المتمسك بهم من طرف الطاعن.

و حيث ان المرجع في تحديد الغرض المعدة له أجزاء العقار المفرزة و المشتركة وشروط استعمالها هو نظام الملكية المشتركة ، وانه عملا بالمادة 9 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية : يعتبر باطلاق كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق المالكين المشتركون في الأجزاء المفرزة لكل واحد منهم باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك و خصوصياته وموقعه ، و انه لما كان نظام الملكية المشتركة المتعلق بإقامة الارتفاع خص الجزء المفرز رقم 11 المطابق لعقار الطاعن حسب شهادة الملكية لإقامة شقة معدة لغرض سكني فانه لا مناص من هذا القيد ، لذلك فان المحكمة حين عللت قرارها بان الغرض المخصص له عقار الطاعن هو غرض سكني وان الطاعن ملزم بالنظام الخاص بالعقار المشترك وبالاعتراض المحددة لاستغلال الأجزاء المفرزة و الأجزاء المشتركة وبأنه لا مجال للدفع بحرية المستأنف لاستغلال عقاره بأي غرض وان اكراءه الشقة لاستعمالها لغير غرض السكن يشكل خطأ الحق ضررا بالجوار يتquin رفعه. » فانه نتيجة لما ذكر كله كان الحكم معللا تعليلا كافيا، ويقى الدفع بان نظام الملكية المشتركة لا يمنع من استغلال الشقة عن طريق الكراء او تخصيصها كمقر اجتماعي لشركة غير جدير بالاعتبار.

و حيث انه بالاستناد ما ذكر يبقى مستند الطعن على غير أساس الأمر الذي يناسب تأييد الحكم المستأنف و تحويل الطاعن الصائر

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا حضوريا وانتهائيا

شكلا : قبول الاستئناف

وموضوعا : برده وتأييد الحكم المستأنف و تحويل المستأنف الصائر