

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, إلحاق الضرر, استعمال سكني, الأجزاء المشتركة, تخصيص الأجزاء الخاصة, عقار مبني, قيود على حقوق المالكين المشتركين, ملكية مشتركة, اتحاد الملاك, Copropriété	
Base légale Article(s) : 9 - 13 - 15 - 18 - 35 - 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) : 971 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		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 يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة وأجلا و أداء.

في الموضوع :

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه المبسوطه أعلاه.

وحيث إن المستأنف عليهم باعتبار صفتهم مالكين في العقار المشترك لهم الحق شخصيا ودون الرجوع لاتحاد الملاك طبقا للمادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة، في رفع أي دعوى ترمي إلى الحفاظ على حقوقهم في العقار المشترك او لإصلاح الضرر اللاحق بهم أو بالأجزاء المشتركة من طرف أعضاء الاتحاد أو الاغيار ، و أن 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 و15 و 18 من القانون أعلاه والفصل 971 من قانون الالتزامات والعقود المتمسك بهم من طرف الطاعن.

وحيث ان المرجع في تحديد الغرض المعدة له أجزاء العقار المفروزة و المشتركة وشروط استعمالها هو نظام الملكية المشتركة ، وانه عملا بالمادة 9 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية : يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق الملاكين المشتركين في الأجزاء المفروزة لكل واحد منهم باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك و خصوصياته وموقعه ، و انه لما كان نظام الملكية المشتركة المتعلق باقامة الارتقاء خص الجزء المفروز رقم 11 المطابق لعقار الطاعن حسب شهادة الملكية لاقامة 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 وبالأغراض المحددة لاستغلال الأجزاء المفروزة و الأجزاء المشتركة وبأنه لا مجال للدفع بحرية المستأنف لاستغلال عقاره بأي غرض وان اكراهه الشقة لاستعمالها لغير غرض السكن يشكل خطأ الحق ضررا بالجوار يتعين رفعه. « فانه نتيجة لما ذكر كله كان الحكم معللا تعليلا كافيا، ويبقى الدفع بان نظام الملكية المشتركة لا يمنع من استغلال الشقة عن طريق الكراء او تخصيصها كمقر اجتماعي لشركة غير جدير بالاعتبار.

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

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علينا حضوريا وانتهائيا

شكلا : قبول الاستئناف

وموضوعا : برده وتأيد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر