Copropriété, Cour de Cassation,

Identification			
Ref 22190	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 129
Date de décision 12/10/2011	**N° de dossier** 26128/1/6/2009	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	**Mots clés** Prescription, Point de départ de la prescription, Intérêts légaux, Copropriété, Charges de copropriété, Action en paiement
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en arabe

لا ينطبق وصف قرار الجمع العام للملاك المشتركين على قرار صادر عن المكتب المسير لاتحاد الملاك المشتركين بناء على تفويضه من طرف الجمع العام

لا يعتبر طلب الحكم بالفوائد القانونية بمثابة اشتراط للفائدة بين المسلمين، إذ أنه مجرد تعويض عن التأخير يبتدئ احتسابه انطلاقا من النطق بالحكم

Texte intégral

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 15/02/2007 قدم سنديك إقامة الزهور مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعى عليها فتيحة محلة باعتبارها أحد المالكين في إطار الملكية المشتركة بإقامة الزهور ملزمة بالمساهمة في **التكاليف لتسيير** الأجزاء المشتركة والمحددة في مبلغ 150 درهم شهريا، طالبا الحكم عليها بالأداء عن المدة من 01/09/1994 إلى 10/02/2007 المجموع 22500 درهم ومبلغ 2000 درهم تعويضا عن المطل ومبلغ 5000 درهم من قبل أتعاب الدفاع مع الفوائد القانونية من تاريخ التوقف عن الدفع. وبعد دفع المدعى عليها بالتقادم، أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 1917 بتاريخ 31/05/2007 في الملف عدد

668/2/2007 بأداء المدعى عليها مبلغ 22500 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب ورفض باقي الطلب، استأنفته المحكوم عليها وتقدم المستأنف عليه بطلب واجب المساهمة الحال إلى غاية 10/03/2008 مع الفوائد القانونية، فأيدت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف جزئيا مع تعديله بحصر المبلغ المحكوم به في 3030 درهم عن المدة من 04/06/2005 إلى 10/02/2007 وبرفض الفوائد القانونية والحكم على المستأنفة بأداء مبلغ 1950 درهما عن المدة إلى 10/03/2008 ورفض الفوائد القانونية، وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه بوسيلتين : حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 43 من ظهير 03/10/2002 والفصل 875 من قانون الالتزامات والعقود وفساد التعليل، ذلك أن ديون اتحاد الملاكين في ذمة الملاك المشتركين تتقادم خلال سنتين من تاريخ إقرارها بالجمع العام، وأن الجمع العام المنعقد بتاريخ 04/06/2006 هو من رفع توصية لاستخلاص المستحَقّات الشهرية من بعض الساكنة من تاريخ تسليم مفاتيح الشقق وكذا الجمع العام الاستثنائي بتاريخ 08/06/2007 وبذلك يكون اتحاد الملاك هدم قرينة التقادم وأقر الديون المترتبة بذمة السكان الممتنعين وأنه لم تمض المدة المتطلبة للتقادم بين الدعوى الحالية والجمعين المذكورين. ويعيبه في الوسيلة الثانية بفساد التعليل وعدم تطبيق الفصل 875 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن طلب الفوائد القانونية هو بمثابة تعويض عن التأخير وأن الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 875 أعلاه الذي يحيل على المرسوم المؤرخ في 16/06/1950. جميع حقوق النشر محفوظة لكن حيث أنه من جهة أولى فإنه بمقتضى المادة 43 أعلاه فإن ديون اتحاد الملاكين في ذمة الملاك المشتركين تتقادم خلال السنتين من تاريخ إقرارها بالجمع العام ، وأنه يتجلى من محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 04/06/2006 أنه فقط فوض للمكتب المسير اتخاذ القرارات المناسبة لثني الممتنعين عن الأداء ، وهو بذلك لا ينطبق عليه وصف الجمع العام الذي أقر المستحقات الشهرية التي يتعين على الملاك المشتركين أداؤها ، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تعتمد محضر الجمع العام المذكور لاحتساب بداية التقادم فهي لذلك لم تخرق القاعدتان المحتج بخرقهما ، إلا أنها لم تعلل ما قضت به من رفض أداء وجيبة المدة من 15/02/2005 إلى 03/06/2005 مع أن تاريخ الدعوى هو 15/02/2007 المعتمد كأساس لنهاية السنتين ، كما أن تعليلها رفض الفائدة القانونية المطالب بها بأن « طلب الفوائد القانونية لا يستند على أساس قانوني عملا بالفصل 870 من قانون الالتزامات والعقود » في حين أن الباطل والمبطل للعقد عملا بالفصل 870 أعلاه هو اشتراط الفائدة بين المسلمين في العقد ، أما الطلب المقدم للمحكمة بالحكم بالفوائد القانونية إنما يعتبر كتعويض عن التأخير يبتدئ أثرها من تاريخ النطق بالحكم ، الأمر الذي كان معه القرار المطعون فيه منعدم التعليل وفساده الموازي لانعدامه ، مما عرضه للنقض والبطلان بخصوص ما ذكر.وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب المدة من 15/02/2005 إلى 03/06/2005 ومن الفوائد القانونية وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون ورفض الطلب في الباقي وتحميل الطرفين الصائر مناصفة.كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.