

Copropriété : La banque est tenue de reconnaître le syndic désigné par le procès-verbal du conseil de l'union, lequel conserve sa validité jusqu'à son annulation judiciaire (CA. com. Casablanca 2020)

Identification			
Ref 68961	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1450
Date de décision 20200622	N° de dossier 2020/8221/652	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Union des copropriétaires, Syndic de copropriété, Procès-verbal de désignation, Obligation de la banque, Gestion du compte bancaire, Force probante, Copropriété, Conseil de l'union, Conflit de syndic, Astreinte	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant déclaré irrecevable la demande d'un syndic de copropriété visant à obtenir l'accès au compte bancaire de l'union des propriétaires, la cour d'appel de commerce se prononce sur le conflit de légitimité entre plusieurs syndicats désignés. L'établissement bancaire avait en effet gelé le compte en raison de nominations concurrentes, l'une émanant du conseil de l'union de l'ensemble immobilier, les autres d'assemblées générales de certains syndicats particuliers.

La cour retient qu'en application de l'article 29 de la loi 18-00 relative au statut de la copropriété, la désignation du syndic par le conseil de l'union, organe faitier de l'ensemble immobilier, prime sur toute désignation ultérieure émanant d'une assemblée générale d'un syndicat particulier. Elle relève que le procès-verbal de nomination par le conseil de l'union n'a fait l'objet d'aucune action en annulation et conserve donc sa pleine force probante.

Dès lors, les nominations concurrentes sont jugées contraires à la loi et inopérantes. Le syndic désigné par le conseil de l'union justifie par conséquent d'une qualité pour agir incontestable.

Le jugement est infirmé et, statuant à nouveau, la cour ordonne à la banque de permettre au syndic appelant de gérer le compte de l'union des propriétaires, sous astreinte.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل:

بناء على المقال الاستثنائي المؤدى عنه الصائر القضائي الذي تقدمت به شركة (ن. س.) بواسطة نائبها بتاريخ 15/01/2020 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21/10/2019 تحت عدد 9415 ملف عدد 5951/8202/2019 والقاضي بعدم قبول المقال الافتتاحي وطلبات إدخال الغير في الدعوى وإبقاء الصائر على رافعهم.

و حيث لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف.

و حيث قدم المقال الاستثنائي مستوفيا لباقي الشروط الشكلية القانونية من صفة و أداء فهو مقبول شكلا.

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن شركة (ن. س.) تقدمت بواسطة نائبها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 20/05/2019 والذي جاء فيه أن وكيل اتحاد الملاك لإقامة (ع.) ج ه 1 إلى غاية ج ه 7 يملك حسابا بنكيا مفتوحا بوكالة المدعى عليها وأن العارضة انتخبت بتاريخ 09/12/2018 وكيلا لمجلس اتحاد الملاك لإقامة (ع.) بدلا من شركة (م.) وبالتالي يبقى لها الحق في التصرف وتسيير الحساب المفتوح باسم اتحاد الملاك وأنها رغم مطالبتها من المدعى عليها تمكينها من التصرف وتسيير الحساب المفتوح باسم اتحاد الملاك لكن المدعى عليها رفضت ورغم رسالة الانذار التي توصلت بها ملتزمة الحكم على المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بتمكينها من التصرف وتسيير الحساب المفتوح لديها باسم اتحاد الملاك لإقامة (ع.) بصفتها هي وكيل الاتحاد المنتخب الجديد والتشطيب على اسم (م.) وكيل الاتحاد السابق من تسيير الحساب تحت طائلة غرامة تهديدية قدره 5000 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر.

وبناء على مذكرة ووثائق لنائب المدعي المدلى بها بجلسة 03/06/2019 والمرفقة بأصل محضر تبليغ إنذار منجز من قبل المفوض القضائي سعيد (خ.)، صورة رسالة تحمل تأشيرة التوصل من المدعى عليها، صورة محضر لجمع عام اتحاد الملاك لإقامة (ع.).

وبناء على مذكرة جواب لنائب المدعى عليها مع طلب إدخال الغير في الدعوى المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 24/06/2019 والتي أكد من خلالها أن المدعية ليست الطرف الوحيد الذي يطلب من البنك حق التصرف في الحساب البنكي [رقم الحساب] في اسم جمعية الملاك المشتركين (ع.) وأن شركة أخرى طالبتها بحق التصرف وتسيير الحساب البنكي المذكور وهي شركة (م.) وأن كل واحدة منهما تقدمت بطلب للبنك في هذا الصدد ملتمة إدخال شركة (م.) في شخص ممثلها القانوني والحكم وفق ما يقتضيه القانون وإخراج المدعى عليها شركة (ت. و.) بدون صائر.

وبناء على مذكرة تعقيب لنائب المدعي بجلسة 15/07/2019 أكدت من خلالها أن ما ذهب إليه المدعى عليها لا يرتكز على أساس لكون المدعية أبلغت المدعى عليها بمحضر الجمع الذي يثبت أنها أصبحت هي وكيل الاتحاد الجديد للمجموعة السكنية (ع.) من 1 إلى 7 وبالتالي فإن الصفة الشرعية للعارضة في تسيير حسابات اتحادات الملاك للمجموعة السكنية (ع.) بموجب محضر الجمع العام المنعقد

في 09/12/2018 وأنه لا يمكن للبنك تجميد حساب الملاك من تلقاء نفسه نظرا لما يترتب عنه من تعطيل مصالح اتحاد الملاك مضيفا أن العارضة سبق أن استصدرت أمرا استعجاليا في المادة 28 من قانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية بعدما تم رفض الطلب من طرف رئيس المحكمة ولما تم استئنائه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الأمر الاستعجالي وأمرت شركة (م.) بتسليم كل الوثائق و الرائد والأموال التي بحوزتها، مما يجعلها محقة في استصدار حكم قصد تمكينها من تسيير حساب اتحاد الملاك والتصرف فيه بمقتضى بصفتها القانونية الثابتة بموجب محضر الجمع العام، مدليا بنسخة طبق الأصل من محضر الجمع العام ومستخرج للقرار الاستئنافي.

وبناء على مذكرة جواب مع مقال إدخال الغير في الدعوى المؤداة عن الرسوم القضائية بتاريخ 13/09/2019 المدلى بها من طرف نائب المدخلة في الدعوى شركة (م.) والتي يلتزم من خلالها التصريح بعدم قبول الطلب شكلا لعدم تحديد أي من الحسابات البنكية التي تريد التصرف فيها لأن اتحاد الملاك يتوفر على حسابات بنكية متعددة وفي الموضوع أكد أن النزاع يبقى محصورا بين المدعية و شركة (ت. و.) كما أن الحق في التصرف في الحساب البنكي لا يمكن أن يتم إلا بعد استكمال الاجراءات الادارية والحصول على وصل إيداع محضر الجمع العام النهائي لدى السلطة المحلية كما أن المدعية وإن استصدرت قرارا استئنافيا إلا أنه يبقى غيابيا في حق العارضة التي تقدمت بتعرض عليه هذا فضلا عن كون سكان الإقامة أجروا جمعا عاما تم فيه إقالة المدعية شركة (ن. س.) واختيار شركة (م. ك. س.) وبالتالي فإن المدعية لم تعد لها الصفة في المطالبة بالتصرف في الحساب البنكي ملتصقا بعدم قبول طلب المدعية شكلا لعدم وضوحه ولانعدام صفتها والتصريح موضوعا بإدخال شركة (م. ك. س.) والتصريح برفض طلب المدعية.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدخلة في الدعوى شركة (م. ك. س.) والتي أكد من خلالها أن المدعية لم تعد لها الصفة في المطالبة بما سطر بمقالها الافتتاحي بعد إقالتها من طرف ساكنة إقامة (ع.) بموجب محاضر جموع عامة لاحقة والتي عينت العارضة كمثل للاتحاد كما أن المدعية لم تحدد رقم الحساب البنكي الذي تود تسييره والتصرف فيه لأن الحساب الخاص بالإقامة رقم ج ه 7 يبقى من حق شركة (م.) بصفتها سنيكا للإقامة في حين باقي المجموعات الأخرى تبقى العارضة وكيلها بموجب محاضر الجموع العامة التي عينتها وتكون بالتالي هي المحقة في التصرف وليس المدعية وأن هذه الأخيرة وإن استصدرت قرار غيابيا يقضي بتمكينها من الرائد فإن هذا القرار كان غيابيا في حق العارضة ولم تكن طرفا فيه إضافة إلى أنه بعد مراسلتها لشركة (م.) فقد حصلت على الرائد والوثائق الخاصة بالإقامات بحكم الصفة التي أصبحت تتمتع بها كوكيل الاتحاد وأنها تقدمت بطلب التدخل اختياري في الدعوى المعروضة على محكمة الاستئناف موضوع القرار الغيابي لتأكيد أنها المعنية بتسليم الرائد والوثائق التي تسلمتها مباشرة من شركة (م.) ملتصقة بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا ورفضه موضوعا مع تحميل المدعية الصائر.

وبعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المشار إلى منطوقه أعلاه استأنفته شركة (ن. س.) وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف غير معلل تعليلا كافيا و غير مرتكز على أساس قانوني أو واقعي لكون تبليغ السلطة المحلية ليس إجراء جوهريا و لم يترتب على تخلفه المشرع أي اثر قانوني وان الصفة لا تكتسب من تبليغ المحضر للسلطة المحلية وإنما تكتسب من الوثائق المدلى بها ومنها محضر الجمع العام المدلى به والذي أصبحت بموجبه العارضة هي رئيس اتحاد الملاك وأن محضر الجمع العام المدلى به للبنك وللمحكمة يبقى حجة ثابتة يعطى الحق للعارضة في تسيير حسابات اتحاد الملاك والتصرف فيها الى حين بطلان المحضر عن طريق صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به وأن العارضة بعد انتخابها وكيلا لاتحاد الملاك تمكنت من التصرف وتسيير حساب اخر موجود بالقرض العقاري والسياسي بعد الإدلاء بمحضر الجمع العام وبدون مشاكل وانه امام انعدام هذه الاجراءات وانعدام بطلان محضر الجمع العام فان البنك تبقى ملزمة بالاذن للعارضة بتسيير هذا الحساب لفائدة السكان وحتى لا تتعطل مصالحهم و أن ظهير 00-18 في مادته 28 اعطى الحق للسيد قاضي المستعجلات لامر وكيل اتحاد الملاك السابق بتسليم الوثائق والرائد والاموال للوكيل الجديد داخل أجل لا يتعدى 15 يوما وفرض المشرع على قاضي المستعجلات ان يشفع الأمر بغرامة تهديدية وان الغاية المثلى من ذلك هو حرص المشرع على ضمان استمرار مرفق مشترك وعدم تعطيل مصالح السكان وأن العارضة فعلا توجهت الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات من اجل تطبيق مقتضيات الفصل 28 من القانون اعلاه ورفض طلبها و لما تم الاستئناف قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الأمر الاستعجالي وأمرت شركة (م.) بتسليم العارضة كل الوثائق والرائد والأموال التي في حوزتها وتم

التعرض على القرار وتم رفض التعرض وعليه يكون من حق العارضة استصدار حكم في مواجهة البنك قصد تمكينها من تسيير حساب اتحاد الملاك والتصرف فيه امام شرعية تواجد العارضة وصفتها القانونية الثابتة بواسطة محضر الجمع العام ملتزمة لذلك قبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي و تحميل المستأنف عليهم الصائر وأدلت بنسخة طبق الأصل للحكم المستأنف .

و بناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها شركة (م.) بواسطة نائبها بجلسة 02/03/2020 جاء فيها أن العارضة تتمسك بدفعها السابق المقدم أمام المحكمة التجارية باعتبارها كطرف مدخل في الدعوى لاتتوفر على المركز القانوني الذي بموجبه تم ادخالها فيها خصوصا وان المقال الافتتاحي مرفوع ضد شركة (ت. و.) ويتعلق موضوعه بالأحقية في التصرف والتسيير لحساب مفتوح باسم اتحاد الملاك و أن العارضة لا علاقة لها بهذا الحساب مما تكون معه العارضة غير معنية بالموضوع ملتزمة عدم قبول المقال شكلا وفي الموضوع أوضحت ان شركة (ن. س.) استأنفت الحكم التجاري موضوع نازلة الحال معتمدة في استئنافها على مجموعة من الدفوع التي لا اساس لها وأن ما ذهبت اليه المحكمة التجارية في تعليها للحكم و الذي على أساسه اصدرت حكما موضوع الطعن الحالي جاء مصادفا للصواب مضيئة ان المستأنفة تطالب بتمكينها من التصرف في تسيير الحساب البنكي المفتوح بينك (ت. و.) الذي هو باسم اتحاد الملاك وليس باسم شركة (م.) ومن جهة اخرى فان التصرف في تسيير حساب بنكي باسم اتحاد الملاك يجب أن يكون تحت شروط وضمن وثائق ادارية غير متوفرة لدى المستأنفة لكون محضر الجمع العام متنازع فيه امام المحكمة المدنية وموضوع دعوى جارية ولا يمكن أن ينهض كحجة للحصول على الحق في التصرف في حساب اتحاد الملاك وأن المستأنفة لا يهتما الا الحق في التصرف لأن الحساب الذي تركت العارضة به مبالغ مالية مهمة جدا وان الحق في التصرف لا يمكن أن يتم إلا بعد استكمال الإجراءات الإدارية والحصول على وصل الإيداع النهائي لمحضر الجمع العام لدى السلطة المحلية مرفقا بالوثائق الأخرى المتعلقة بالنظام الأساسي وبورقة الحضور وجدول الأعمال و توصل الساكنة وان سكان اقامات (ع.) وبحكم المحاضر التي أنجزت في غيابهم ودون علمهم فقد أجروا جمعا عاما تم فيه إقالة المستأنفة شركة (ن. س.) من هذا المنصب والاعتماد على كفاءات الساكنة بعد أن اتضحت لهم غاية المستأنفة كما يتجلى ذلك في محضر الجمع العام الذي سبق الادلاء به وانه بذلك يتضح على أن حق التصرف في الحساب أصبح بين يدي السكان عوض المستأنفة التي تحاول بشتى الوسائل الوصول إلى المبالغ المالية المهمة المودعة فيه والتي تركتها العارضة نتيجة حسن تصرفها وخدماتها التي قدمتها للساكنة بالرغم من انها لازالت دائنة لهم بمبالغ مالية نتيجة دخول المستأنفة المفاجئ الى ميدان العارضة وتجميد الحساب البنكي نتيجة وقوع نزاع بين الطرفين وانه بالرجوع الى محضر المعاينة المجردة المتضمن لمحضر الجمع العام فانه تمت إقالة المستأنفة من منصب وكيل الاتحاد وتم تعيين شركة (م. ك. س.) وكيل للاتحاد باجماع الحاضرين وبالتالي فان المستأنفة لم تعد لها الصفة في طلبها ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به و تحميل المستأنفة الصائر.

و بناء على المذكرة التوضيحية المرفقة بوثائق المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 02/03/2020 جاء فيها ان العارضة وتفايدا لكل تأويل تدلي للمحكمة ما يفيد أنها قامت بإجراءات التبليغ للسلطات المحلية لنتيجة تعيين الأجهزة المسيرة تطبيقا للفقرة الأخيرة من المادة 19 من قانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية وان العارضة تكون بذلك قد استوفت جميع الإجراءات بما فيها الغير الاجبارية مضيئة أن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء قد قضت باجبار شركة (م.) الوكيل السابق بتسليم جميع الوثائق للعارضة بما فيها بيان الوضعية المالية وتسليم الأموال التي لازالت بين يديها وأكدت شرعية العارضة في جميع أموال الاتحاد وان شركة (م.) قد تعرضت على القرار أعلاه وأدخلت شركة (م. ك. س.) في الدعوى ومع ذلك فان محكمة الاستئناف اقتنعت بجدية طلب العارضة وسنده القانوني وردت التعرض كما أن العارضة نفذت القرار أعلاه وتسلمت كل الوثائق والبرائد والمبالغ المالية من لدن شركة (م.) ولم تعد هناك أية علاقة او رابطة قانونية بين كل من شركة (م.) وكذا (م. ك. س.) باتحاد الملاك لاقامة (ع.) وأن الحساب البنكي الموقوف هو السبب حاليا في تعطل مصالح الملاك المشتركين وتوقف التسيير العادي والطبيعي للمرافق المشتركة وانه لاحق للبنك في ايقافه او تجميده ملتزمة رد دفوع المستأنف عليهم والحكم وفق محررات العارضة و مقالها الاستئنافي ، وأدلت باصل محضر مفوض قضائي و صور محاضر ، نسختي قراراتين و صورة محضر تنفيذ قرار .

وبناء على مذكرة جواب المدلى بها من طرف شركة (ت. و.) بواسطة نائبها بجلسة 16/03/2020 جاء فيها انه و خلافا لما ذهب إليه

المقال الاستثنائي فإن الفقرة الأخيرة من المادة 19 من قانون 18/00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة أوجبت بالنسبة لنتيجة تعيين الأجهزة المسيرة للملكية المشتركة تبليغها للسلطة المحلية المختصة وأنه سبق للبنك العارض أمام المحكمة التجارية أن أكد أن شركة (ن.س.) ليست الطرف الوحيد التي يطلب من البنك العارض حق التصرف في الحساب البنكي [رقم الحساب] المملوك لجمعية الملاك المشتركين (ع.) و أن كل طرف تقدم للبنك العارض بوثائق لتعزيز طلبه مما اضطر معه البنك العارض إلى تجميد الحساب البنكي في انتظار صدور حكم قضائي يعين الطرف الأحق بتسيير والتصرف في الحساب ملتزمة الإشهاد لها أنها تبقى رهن إشارة الحكم الذي سيصدر لتنفيذ مقتضياته وتحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على إدراج الملف أخيرا بجلسة 16/03/2020 فتقرر اعتبار الملف جاهزا و حجه للمداولة للنطق بالقرار بجلسة 30/03/2020 ثم تقرر تمديد المداولة لجلسة 22/6/2020.

محكمة الاستئناف

حيث ركزت الطاعنة استئنافها على الأسباب والموجبات المسطرة أعلاه.

وحيث أدلت الطاعنة استئنافيا بما يفيد تبليغ السلطة المحلية المختصة بنتيجة تعيين الأجهزة المسيرة للملكية المشتركة طبقا للمادة 19 من قانون 18-00 .

وحيث تنص المادة 29 من قانون 18-00 على انه ينشأ بقوة القانون في حالة وجود مجمع عقاري يسيره أكثر من اتحاد ملاك مجلس الاتحاد يعهد إليه بتسيير الأجزاء المشتركة للمجمع وفق مقتضيات نظام الملكية المشتركة لمجموع الاتحادات والقرارات الصادرة عن المجموع العامة لهذه الاتحادات .

وحيث ان الثابت من محضر مجلس الاتحاد لمجمع اقامات (ع.) المنعقد بتاريخ 9/12/2018 انه قد تم تعيين الطاعنة سندیکا لاقامات (ع.) طبقا لمقتضيات المادة 29 من القانون المذكور أعلاه وان الملف ليس به ما يفيد ابطال المحضر الصادر عن مجلس الاتحاد وان محاضر المجموع العامة الصادرة عن بعض اتحاد الملاك المجمع العقاري (ع.) وتعيينها سندیکا جديدا إنما جاءت مخالفة لمقتضيات المادة 29 من قانون الملكية المشتركة وبالتالي ففي ظل غياب ما يفيد ابطال محضر مجلس الاتحاد او تعيين سنديك جديد من طرف نفس مجلس الاتحاد تبقى للطاعنة باعتبارها سندیکا كامل الصفة للمطالبة بتمكينها من التصرف وتسيير الحساب المفتوح باسم اتحاد الملاك لاقامات (ع.) لأجل ادارة و تسيير الأجزاء المشتركة للمجمع وفقا لمقتضيات نظام الملكية المشتركة .

وحيث وترتبيبا على ما تقدم يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم بالتالي وفق منطوق القرار أسفله مع تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا و حضوريا.

في الشكل: بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بقبول الدعوى شكلا والحكم على المستأنف عليها شركة (ت.و.) بتمكين الطاعنة من التصرف وتسيير الحساب المفتوح لديها باسم اتحاد الملاك لإقامة (ع.) تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ مع تحميل المستأنف عليهم الصائر .