

**Copropriété : la mise en  
demeure, un préalable  
obligatoire au recouvrement des  
charges (Cour d'appel de  
Marrakech, 2016)**

Identification			
<b>Ref</b> 22265	<b>Juridiction</b> Cour d'appel	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 1288
<b>Date de décision</b> 28/03/2016	<b>N° de dossier</b> 2015/1201/2815	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> تعليق الحكم, تحصيل الرسوم, تأييد الحكم, الملكية المشتركة, المادة 25 من القانون رقم 18-00, الصائر/ المصاريف, القضاء, إنذار, Recouvrement de charges, Motivation du jugement, Mise en demeure, Dépens., Copropriété, Confirmation de jugement, Article 25 loi n° 18-00	
<b>Base légale</b> Article(s) : 25 - 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		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La Cour d'appel de Marrakech a rendu un arrêt dans une affaire relative au recouvrement de charges de copropriété.

L'appelant contestait le rejet de sa demande en paiement des charges de l'année 2014, au motif que le jugement attaqué n'était pas motivé et que la mise en demeure préalable n'était pas nécessaire en l'espèce.

La Cour a tout d'abord déclaré l'appel recevable en forme.

Sur le fond, elle a rappelé les dispositions de l'article 25 de la loi n° 18-00 relative au régime de la copropriété qui imposent de notifier une mise en demeure de payer avant toute action en justice.

La Cour a considéré que le jugement de première instance était suffisamment motivé et qu'il avait fait une exacte application de la loi en rejetant la demande de l'appelant.

Par conséquent, la Cour a confirmé le jugement attaqué et condamné l'appelant aux dépens.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث إن الاستئناف مقبول شكلا لاستيفائه الاجراءات القانونية ، وتقديمه داخل الأجل القانوني مؤداة عنه

الرسوم القضائية ، عمما بأنه لا دليل بالملف على تبليغ الحكم .

في الموضوع : حيث ان المستأنف يركز استئنافه على الشق القاضي بعدم قبول أداء مساهمات سنة 2014 شكلا، و يعيب على الحكم في هذا الشق انعدام التعليل عندما قضي بعدم قبول الطلب المذكور بعله أن العارض لم ينذر المدعى

عليها بالأداء ، و الحال أن العارض قبل مباشرة الدعوى وجه للمدعى عليها إنذارا بشأن أداء مساهمات سنتي 2012 و2013 أوصلت به بتاريخ 2013/6/05 دون أن تبادر إلى التسديد فاستصدر ضدها الامر الاستعجالي المشار إليه سابقا الذي تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 2014/6/05 و بذلك فالعارض في غنى عن إشعارها للمرة الثانية ما دامت متماطلة و أنها كانت تحضر في جميع المناقشات و الاجتماعات و كثيرا ما تتعمد عدم الأداء و ترفض التوصل بالرسائل الموجهة لها عن طريق البريد المضمون الذي ترجع بملاحظة غير مطلوب ، هذا إلى جانب أن البند 7 من محضر الجمع العام المؤرخ في 2011/7/09 حسم هذه النقطة بإقرار كون مساهمات الملاك المشتركين تكون مستحقة في مجملها قبل متم يناير من كل سنة و أن أي تماطل يرتب غرامات بالتفصيل الوارد، إضافة إلى مقتضيات الفصل 234 من ق ل ع ملتصقا بإلغاء الحكم في هذا الشق و الاستجابة للطلب .

لكن حيث انه بالرجوع لمقتضيات المادة 25 من القانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة يتضح انه من الضروري توجيه إنذار بالأداء خلافا لما يزعمه المستأنف و أن القانون الخاص مقدم على القانون العام إضافة إلى تعليل الحكم المستأنف الذي صدر وفق القانون عندما قضي بعدم قبول طلب مساهمات سنة 2014 مما يتعين معه تأييده .

لهذه الأسباب

فان المحكمة وهي تقضي علينا انتهائيا غيابيا بقيم في حق المستأنف عليها تصرح :

في الشكل : بقبول الاستئناف

في الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر .

## Version française de la décision

**En la forme :** L'appel est recevable en forme, ayant satisfait aux procédures légales et ayant été

présenté dans le délai légal imparti et les frais de justice acquittés. Il est à noter qu'il n'y a aucune preuve au dossier de la signification du jugement.

**Au fond :** L'appelant concentre son appel sur le volet relatif au rejet de la demande de paiement des cotisations de l'année 2014 pour vice de forme. Il reproche au jugement, sur ce point, l'absence de motivation lorsqu'il a rejeté ladite demande au motif que le requérant n'avait pas mis en demeure la défenderesse de payer, alors que le requérant, avant d'engager l'action, avait adressé à la défenderesse une mise en demeure concernant le paiement des cotisations des années 2012 et 2013, signifiée le 05/06/2013, sans qu'elle ne procède au paiement. Il a donc obtenu contre elle l'ordonnance de référé susmentionnée, qui a été confirmée en appel par la décision rendue le 05/06/2014. Par conséquent, le requérant n'a pas besoin de la notifier une seconde fois, étant donné qu'elle est en défaut de paiement et qu'elle assistait à tous les débats et réunions, et qu'elle s'abstient souvent intentionnellement de payer et refuse de recevoir les lettres qui lui sont adressées par courrier recommandé qui sont retournées avec la mention « non réclamé ». En outre, la clause 7 du procès-verbal de l'assemblée générale du 09/07/2011 a réglé ce point en stipulant que les cotisations des copropriétaires sont dues dans leur intégralité avant la fin du mois de janvier de chaque année et que tout retard entraîne des pénalités détaillées. Il sollicite l'annulation du jugement sur ce point et l'acceptation de la demande.

Cependant, en se référant aux dispositions de l'article 25 de la loi n° 18-00 relative au régime de la copropriété, il apparaît qu'il est nécessaire d'adresser une mise en demeure de payer, contrairement à ce que prétend l'appelant, et que la loi spéciale prime sur la loi générale. De plus, la motivation du jugement attaqué, qui a été rendu conformément à la loi en rejetant la demande de paiement des cotisations de l'année 2014, doit être confirmée.

**Par ces motifs,** la Cour, statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de l'appelant et par défaut à l'égard de l'intimée, déclare :

**En la forme :** Recevable l'appel.

**Au fond :** Confirme le jugement attaqué et condamne l'appelant aux dépens.