

**Copropriété : Le changement  
d'affectation d'un lot à usage  
d'habitation en local commercial,  
en violation du règlement,  
justifie la remise en état des  
lieux (Cass. civ. 2010)**

Identification			
<b>Ref</b> 16810	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Tetouan	<b>N° de décision</b> 3367
<b>Date de décision</b> 20100824	<b>N° de dossier</b> 3499/1/6/2009	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> Unanimité, Travaux, Remise en état des lieux, Rejet, Règlement de copropriété, Parties privatives, Parties Communes, Façade, Destination de l'immeuble, Copropriété des immeubles bâtis, Consentement des copropriétaires, Clause d'habitation exclusive, Changement d'affectation d'un lot	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Revue : Revue marocaine des études juridiques et judiciaires المجلة المغربية للدراسات القانونية والقضائية	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel ordonne à un copropriétaire de remettre son lot en son état d'origine, après avoir souverainement constaté que ce dernier avait transformé un appartement à usage d'habitation en local commercial et modifié la façade de l'immeuble. Une telle décision est légalement justifiée dès lors que le règlement de copropriété, déposé à la conservation foncière, destine l'immeuble à un usage exclusif d'habitation et subordonne toute modification de sa façade à l'accord unanime de tous les copropriétaires, peu important que le copropriétaire fautif ait obtenu l'accord d'une simple majorité d'entre eux.

## Résumé en arabe

تغيير أحد الملاك لوجه استعمال الشقة خلافا للشكل المحدد في نظام الملكية المشتركة هو تصرف غير مشروع يلزم معه إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و استعمال الشقة فيما أعدت له وفق النظام المذكور.

## Texte intégral

القرار عدد: 3367، المؤرخ في: 24/8/2010، ملف عدد: 3499/1/6/2009

باسم جلالة الملك

و بعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أن جمعية ملاكي إقامة نورا قدمت بتاريخ 28/2/2003 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بطنجة عرضت فيه أن المدعي عليه إبراهيم العلمي قصري يملك شقة بعمارة نورا الواقعة بشارع أبي بكر الرازي و عمد إلى تحويلها إلى محلات تجارية محدثا بذلك ضررا بالعمارة بأكملها كما ترامى على الملك المشترك من العمارة و أخذ يستغله في أغراضه التجارية دون ترخيص أو إذن من باقي الملاك المشتركين طالبة إجراء خبرة و الحكم عليه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تحويل الشقة موضوع الدعوى إلى محلات تجارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير، و أجاب المدعى عليه بكون الجمعية غير ممثلة بسنديكها و أن المدعيين لم يثبتوا صفتهم في الدعوى، و بتاريخ 30/6/2003 أصدرت المحكمة فأجرت محكمة الاستئناف بحثا و قضت بإلغاء الحكم المستأنف و الحكم من جديد على المستأنف عليه بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تحويل الشقة موضوع الرسم العقاري عدد 62736/06 إلى محلات تجارية تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ و ذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم بخرق المادة 20 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية

المشتركة للعقارات المبنية و خرق الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود ذلك أن المادة 20 المذكورة تستلزم صدور إذن بالتقاضي لوكيل الاتحاد أو الأغيار و أنه لا يوجد بالملف ما يفيد توفر المطلوبة على هذا الإذن و بذلك فلا صفة لها في رفع الدعوى كما أن الطاعن حصل على الأغلبية المطلقة لسكان العمارة و التي كانت الأساس في الحصول على الرخص الإدارية من السلطات المختصة للقيام بإحداث التغيرات على الشقة و أن عدد المانحين لهذا الإذن يفوق ثلاثة أرباع المالكين للشقة في العمارة و أن قرارات أغلبية المالكين على الشياخ ملزمة للأقلية.

و يعيبه في الوسيلة الثانية بفساد التعليق المنزل انعدامه ذلك أنه حصل على الإذن من أغلبية سكان العمارة و الذين يملكون الصفة و الصلاحية لمنح هذا الإذن و أن الموافقة التي لم يعتبرها القرار هي قائمة من خلال الإشهاد الصادر عن سكان العمارة الذين لا يرون فيه مانعا من إحداث محلات تجارية في الشقة المملوكة و أن الموافقة صادرة عن النصاب القانوني الملزم للأقلية طبقا لما يقتضيه الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود.

لكن ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإن الدعوى قدمت من طرف جمعية ملاكي إقامة نورا التي لها الصفة في التقاضي نيابة عن ساكنة الإقامة المذكورة التي يملك فيها الطاعن الشقة موضوع النزاع في إطار نظام الملكية المشتركة، و أنه بمقتضى الفصولين 5 و 6 من القانون الأساسي للملكية المشتركة للعمارة و بمقتضى الفصل 9 من القانون الأساسي لجمعية ملاكي إقامة المذكورة المدرج ضمن وثائق الملف فإنه لا يمكن إجراء أي تغيير على واجهة أي مسكن إلا بموافقة جميع السكان و برخصة من رئيس المكتب و من المصالح البلدية و أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه و في إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت للمقتضيات المذكورة و لمضمن البحث المنجز في إطار الجمعية المشار إليه محل تجاري و علقت قضاءها بأن : « قانون الملكية المشتركة المعد من طرف المنعش العقاري بشأن العمارة موضوع الدعوى و الموعد بالمحافظة العقارية ينص في الفصل 5 من الباب الثالث على تخصيص العمارة المذكورة للسكن فقط و أن قيام المستأنف بتغيير وجه استعمال الشقة التي يملكها بنفس العمارة من السكنى إلى الأغراض التجارية يشكل مخالفة للفصل المذكور، كما أن ما قام به من فتح أبواب للشقة على الواجهة بقصد تسهيل ممارسة أعماله التجارية بها يشكل مخالفة للفصل 9 من القانون الأساسي للجمعية الذي يمنع أي تغيير بالواجهة دون موافقة جميع السكان و هو ما لم

يتم الحصول عليه من طرف المستأنف عليه، و أنذلك يشكل ضررا لباقي الملاك المشتركين و يتعين إزالته بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه « و بذلك يكون القرار معللا تعليلا صحيحا و مرتكزا على أساس و ما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار. لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بتحميل الطاعن الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور ألاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة متركبة من السيد الرئيس محمد مخلص والمستشارين السادة: المصطفى لزرق مقررا و أحمد بلبكري و ميمون حاجي و الطاهرة سليم أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد الطاهر احمروني و بمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.