

# **Irrecevabilité de la demande en paiement de charges de copropriété : sanction du défaut de mise en demeure (TPI de Marrakech 2014)**

Identification			
<b>Ref</b> 22266	<b>Juridiction</b> Tribunal de première instance	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Marrakech	<b>N° de décision</b> 1991
<b>Date de décision</b> 24/09/2014	<b>N° de dossier</b> 2014/1201/390	<b>Type de décision</b> Jugement	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		<b>Mots clés</b> مساهمات الملكية المشتركة, محضر الجمعية العامة, قرينة الملاءة, غرامات التأخير, عدم القبول, Procès verbal de l'assemblée générale, Présomption de solvabilité, Pénalités de retard, Irrecevabilité, Contributions de copropriété	
<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 Article(s) : 147 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Le Tribunal de Première Instance de Marrakech a été amené à se prononcer sur une demande de paiement de pénalités de retard et de contributions au titre de la copropriété d'un immeuble bâti.

Saisi d'un litige opposant un syndicat de copropriétaires à l'un de ses membres, le Tribunal a considéré que la demande était irrecevable concernant les contributions de l'année 2014, faute de mise en demeure préalable adressée à la défenderesse.

Le Tribunal a jugé que la demande était recevable concernant les pénalités et intérêts de retard relatifs aux contributions des années 2012 et 2013.

Le Tribunal a ainsi condamné la défenderesse au paiement des sommes dues, en s'appuyant sur une présomption de solvabilité découlant de son absence de réponse.

## Texte intégral

بعد التأمل وطبقا للقانون:

**من حيث الشكل :** حيث أن الطلب يرمي الى الحكم على المدعى عليها بأدائها للمدعي واجبات التأخير برسم سنة 2012 و سنة 2013 بحسب التفصيل الوارد بالمقال وكذا مساهمات سنة 2014 مع غرامات التلخيز المترتبة عنها.

وحيث فيما يخص مساهمات سنة 2014 فإن المدعي لم يدل بما يثبت أنه وجه إنذار بالأداء بشأنها للمدعى عليها طبقا لما ينص عليه الفصل 25 من القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية وكذا المادة 7 من محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2011/07/09 مما يكون معه الطلب بشأن مساهمات 2014 سائيق لأوانه الشيء الذي يستوجب الحكم بعدم قبول الطلب بشأنه وقبوله فيما عدا ذلك لإستيفائة كافة الشروط الشكلية المتطلبية قانونا .

**من حيث الموضوع :** حيث بقي الطلب منحصرا في الغرامة وفوائد التأخير بخصوص مساهمات سنتي 2012 و 2013، هذه المساهمات التي سبق الحكم على المدعى عليها بأدائها بمقتضى الأمر الاستعجالي عدد 1164 الصادر بتاريخ 2013/10/09 في إطار الملف عدد 2013/1101/1073 وقدرها 20.125 درهم عن سنة 2012 و 20.700 درهم عن سنة 2013 .

وحيث إن المدعى عليها لم تدل بجوابها رغم إمهال محاميها لذلك مما يعد معه قرينة إضافية على ملاءة نمتها بالمبالغ المطالب بها ؛ الشيء الذي يستوجب الحكم عليها بها وفق ما نصت عليه المادة 7 من محضر الجمع العام المنعقد في 2011/07/09 و التي تنص على أن أي تماطل في أداء المستحقات المطلوبة قبل الأجل أي متم يناير من كل سنة يعرض صاحبه بعد انصرام أجل إضافي وهو متم فبراير الأداء غرامات بنسبة 10% من مبلغ المساهمات عند متم شهر يناير و 5% من مبلغ المساهمات عن الشهر الثاني أي فبراير و 1% من المساهمات الغير المؤداة ابتداء من فاتح مارس إلى تاريخ التنفيذ ، و إذا ما تم رفع النزاع إلى المحكمة فإن المالك ملزم بأداء أتعاب المحامي و المحددة طبقا لنفس المادة في مبلغ 12000 درهم .

وحيث إن مساهمات سنة 2012 محددة في مبلغ 20125 درهم وجب عنها غرامة التأخير بنسبة 10% أي مبلغ 1012.50 درهم وفوائد التأخير بنسبة 5% من متم يناير 2012 إلى متم فبراير 2012 أي مبلغ 1006.25 درهم ليكون المجموع هو 3018.75 درهم مع نسبة 1% من المساهمات أي مبلغ 201.25 درهم ابتداء من فاتح مارس 2012 إلى غاية التنفيذ . وحيث إن مساهمات سنة 2013 معددة في مبلغ 20.700 درهم وجب عنها غرامة التأخير بنسبة 10% من المبلغ المذكور أي 2070 درهم و فوائد التأخير بنسبة 5% ابتداء من متم يناير 2013 إلى متم فبراير 2013 أي 1035 درهم ليكون المجموع هو 3105 درهم مع نسبة 1% من المساهمات أي مبلغ 207 درهم ابتداء من فاتح مارس 2013 إلى غاية التنفيذ و الأداء الفعلي .

وحيث إن أتعاب المحامي محددة بمقتضى الجمع العام المنعقد في 2011/07/09 قد حددت في مبلغ 12000 درهم، و التي التزم بتحملها الملاك المشتركين في حالة اللجوء إلى القضاء من أجل مطالبتهم بأداء المستحقات التي تبث تماطلهم في أدائها .

وحيث إن الصائر يتحملة خاسر الدعوى .

وحيث إن النفاذ المعجل لا مبرر للحكم به نظرا لعدم توفر شروط الفصل 147 من ق م م .

## Version française de la décision

En la forme : Attendu que la demande tend à la condamnation de la défenderesse au paiement au demandeur des pénalités de retard au titre des années 2012 et 2013, selon le détail figurant à l'assignation, ainsi que des contributions de l'année 2014 avec les pénalités de retard y afférentes.

Attendu que, s'agissant des contributions de l'année 2014, le demandeur n'a pas apporté la preuve qu'il a adressé une mise en demeure de payer à la défenderesse conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi n° 00-18 relative au régime de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 7 du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 09/07/2011, de sorte que la demande concernant les contributions de 2014 est prématurée, ce qui justifie le rejet de la demande à ce titre et sa recevabilité pour le surplus, étant remplies toutes les conditions de forme requises par la loi.

Au fond : Attendu que la demande se limite aux pénalités et intérêts de retard relatifs aux contributions des années 2012 et 2013, contributions dont la défenderesse a déjà été condamnée au paiement en vertu de l'ordonnance de référé n° 1164 rendue le 09/10/2013 dans le cadre du dossier n° 2013/1101/1073 et d'un montant de 20.125 dirhams pour l'année 2012 et 20.700 dirhams pour l'année 2013.

Attendu que la défenderesse n'a pas fourni de réponse malgré le délai accordé à son avocat à cette fin, ce qui constitue une présomption supplémentaire de sa solvabilité quant aux sommes réclamées; ce qui justifie de la condamner à leur paiement conformément aux dispositions de l'article 7 du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 09/07/2011 qui stipule que tout retard dans le paiement des charges dues avant la date limite, soit fin janvier de chaque année, expose son auteur, après expiration d'un délai supplémentaire, soit fin février, au paiement de pénalités de 10% du montant des contributions à la fin du mois de janvier et de 5% du montant des contributions pour le deuxième mois, soit février, et de 1% des contributions non payées à compter du 1er mars jusqu'à la date de l'exécution, et si le litige est porté devant le tribunal, le copropriétaire est tenu de payer les honoraires de l'avocat, fixés conformément au même article à 12.000 dirhams.

Attendu que les contributions de l'année 2012 sont fixées à 20.125 dirhams, il est dû à ce titre une pénalité de retard de 10%, soit 1.012,50 dirhams et des intérêts de retard de 5% de fin janvier 2012 à fin février 2012, soit 1.006,25 dirhams, ce qui fait un total de 3.018,75 dirhams avec 1% des contributions, soit 201,25 dirhams à compter du 1er mars 2012 jusqu'à l'exécution.

Attendu que les contributions de l'année 2013 sont fixées à 20.700 dirhams, il est dû à ce titre une pénalité de retard de 10% du montant susmentionné, soit 2.070 dirhams et des intérêts de retard de 5% à compter de fin janvier 2013 à fin février 2013, soit 1.035 dirhams, ce qui fait un total de 3.105 dirhams avec 1% des contributions, soit 207 dirhams à compter du 1er mars 2013 jusqu'à l'exécution et au paiement effectif.

Attendu que les honoraires de l'avocat fixés par l'assemblée générale tenue le 09/07/2011 sont de 12.000 dirhams, que les copropriétaires se sont engagés à prendre en charge en cas de recours à la justice pour les contraindre au paiement des charges dont il est prouvé qu'ils tardent à les payer.

Attendu que les dépens sont à la charge de la partie perdante.

Attendu que l'exécution provisoire n'est pas justifiée en l'absence des conditions prévues à l'article 147 du Code de Procédure Civile.