

**Référé en copropriété :
Conditions de suspension des
décisions d'assemblée générale
et de nomination d'un
administrateur provisoire (CA.
Tanger 2025)**

Identification			
Ref 35675	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Tanger	N° de décision 132
Date de décision 30/04/2025	N° de dossier 1221/2025-81	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Urgence, Suspension des décisions d'assemblée générale, Référé, Protection des droits des copropriétaires, Pouvoirs du président du tribunal en matière de copropriété, Mesures provisoires, Interprétation de la loi sur la copropriété, Difficultés de gestion du syndicat des copropriétaires, Désignation d'administrateur provisoire en copropriété, Copropriété, Contentieux de la validité des assemblées générales, Conservation de l'immeuble commun, Compétence du juge des référés, Appel d'ordonnance de référé, Action en annulation d'assemblée générale, Absence d'atteinte au fond	
Base légale Article(s) : 124 - 134 - 147 - 149 - 152 - 328 - 429 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 59 bis 1 - 59 bis 12 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002)		Source Cabinet Bassamat & Laraqui	

Résumé en français

En matière de copropriété, le juge des référés demeure compétent pour ordonner la suspension de l'exécution des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires lorsque l'urgence et l'absence d'atteinte au fond sont caractérisées, nonobstant les attributions spécifiques prévues par la loi n°18.00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'urgence s'apprécie notamment au regard du risque imminent qu'entraînerait l'exécution immédiate de ces décisions sur la situation juridique du copropriétaire demandeur, spécialement lorsqu'une action en annulation de ladite assemblée est pendante devant la juridiction du fond. À cet effet, le juge des référés peut procéder à un examen sommaire des pièces versées au dossier afin d'apprécier la vraisemblance du litige sans préjuger du fond du droit.

Concernant la gestion de la copropriété, la désignation d'un administrateur provisoire peut être ordonnée en référé sur le fondement de l'article 59 bis 1 de la loi n°18.00. Une telle mesure se justifie lorsque le syndicat des copropriétaires rencontre des difficultés sérieuses entravant ou empêchant l'accomplissement régulier de ses missions essentielles de conservation et de gestion des parties communes, particulièrement en présence de litiges affectant profondément son fonctionnement. La recevabilité de cette demande suppose toutefois que celle-ci émane d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 10 % des voix au sein du syndicat.

En l'espèce, la Cour d'appel, infirmant l'ordonnance ayant décliné à tort la compétence du premier juge, a accueilli les demandes d'un copropriétaire en ordonnant, d'une part, la suspension provisoire de l'exécution des décisions de l'assemblée générale tenue le 14 novembre 2024 jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur l'action en nullité introduite. D'autre part, constatant l'existence avérée de difficultés sérieuses de gestion et de nombreux litiges internes, ainsi que la représentativité suffisante du demandeur, elle a désigné un administrateur provisoire chargé pendant une année d'assurer la maintenance et la gestion des parties communes, tout en fixant précisément sa rémunération mensuelle.

Texte intégral

بناء على المقال الاستئنائي والامر المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تتم تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 و ما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية

وبناء على المقال الاستئنائي المقدم من طرف المستأنفة بواسطة دفاعها المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 12 02 – 2025 والذي تستأنف بمقتضاه الامر الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بطنجة تحت عدد 61 بتاريخ: 2025/01/20 في الملف رقم 1101/2024/2324 والقاضي:

في الطلب الأصلي: بعدم الاختصاص وبإبقاء المصاريف على عاتق المدعية.

في الطلب الإضافي: برفض الطلب وبإبقاء المصاريف على عاتق رافعه.

الوقائع والإجراءات بإيجاز ووسائل الطعن بالاستئناف:

بناء على وثائق الملف و مستنداته والأمر المستأنف والتي يستفاد منها أن المدعية تقدمت بواسطة دفاعها بمقال استعجالي مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/12/27 عرضت فيه أن نظام الملكية المشتركة لمجمع (ط. س. س.)، الكائن بمدينة طنجة بالمغرب ، يخضع للقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، الصادر بتاريخ 4 أكتوبر 2002 ، وان هذا القانون يهدف إلى تنظيم العلاقات بين ملاك الوحدات السكنية والتجارية والمرافق الأخرى التي يتكون منها المجمع ، حيث يحدد حقوق وواجبات كل مالك ، وكيفية تسيير وإدارة المجمع ، والمحافظه على الأجزاء المشتركة، وتحصيل المساهمات المالية، واتخاذ القرارات اللازمة لحسن

سير المجمع ، وأن هذا النظام يدار من قبل سنديك يمثل اتحاد الملاك ، حيث يتم انتخابه من قبل الملاك و يتولى مهام تسيير وإدارة المجمع، والمحافظة على الأجزاء المشتركة، وتحصيل المساهمات المالية، واتخاذ القرارات اللازمة لحسن سير المجمع ، وان المجمع العقاري (ط. س. س.) « يتكون من عدة مباني، حيث تم تقسيمه إلى جزأين رئيسيين: « (س. س.) 1 (إيلو 1) و «سي تي» سانتر 2 (إيلو 2) ، وأن الجزء الثاني، « (س. س.) 2 ، يضم عدة مباني ، حيث تشمل مباني سكنية ، ومباني تجارية ، ومبنى فندقية (HR) و (HS) بالإضافة إلى مباني أخرى (H4) و (CC) مملوكة للمطور العقاري ، وأن كل مبنى من هذه المباني يخضع لنظام ملكية مشتركة خاص به ، حيث يحدد حقوق وواجبات الملاك وكيفية تسيير شؤون المبنى حيث يشمل هذا النظام تحديد المساهمات المالية لكل مالك في تكاليف الصيانة والإصلاح والتأمين وغيرها من التكاليف المتعلقة بالمبنى ، وأن هناك نظام ملكية مشتركة عام يشمل جميع مباني « (س. س.) 2 ، حيث يحدد القواعد العامة لإدارة المجمع ككل، حيث يشمل هذا النظام تحديد كيفية انتخاب السنديك، وكيفية اتخاذ القرارات المتعلقة بالمجمع وكيفية توزيع التكاليف المشتركة بين جميع الملاك ، وأن مساهمة كل مالك في تكاليف الملكية المشتركة تُحدد بناءً على عدد الحصص التي يمتلكها في المجمع، حيث يتم تحديد هذه الحصص بناءً على مساحة الوحدة التي يملكها، ونوعها، وموقعها، وغيرها من العوامل ، وأن هذه الحصص تحدد نسبة مشاركة كل مالك في التكاليف المشتركة، وحقه في التصويت على القرارات المتعلقة بالمجمع ، وأن تكاليف الملكية المشتركة تشمل تكاليف صيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة من المجمع، مثل الممرات والسلالم والمصاعد والحدائق وغيرها، حيث تشمل أيضا تكاليف الإدارة والتسيير، مثل أجور السنديك والموظفين، وتكاليف التأمين والحراسة، وتكاليف فواتير الماء والكهرباء وغيرها ، وأنها أي المدعية تمتلك 8230,02 حصة، أي ما يعادل 82,30% من إيلو رقم 2 ، حيث تعتبر هذه النسبة كبيرة، تخولها التأثير بشكل كبير على قرارات الجمعية العامة للملاك. وان ولاية وكيل الاتحاد الحالي، « (ب. سانديك)»، تنتهي بتاريخ 25 نونبر 2024، حيث يسعى هذان الوكيل لتجديد ولايته، وقد دعا إلى جمع عام قبل انتهائها، حيث أدى هذا الأمر إلى نشوب نزاع بين الملاك، حيث اعترضت المدعية على الطريقة التي تم بها الدعوة إلى الجمع العام، وعلى القرارات التي اتخذت خلاله ، وأن الجمع العام للملاك المشتركين لإيلو 2 انعقد بتاريخ 15 نونبر 2024 ، وان هذا الجمع العام لم يعقد بصفة قانونية وشابته مجموعة من الاخلالات والخروقات سواء النظام الملكية المشتركة او القانون المنظم للملكية المشتركة رقم 18.00 ، واعتبرت المدعية أن هذا الجمع العام شابته العديد من المخالفات القانونية والإجرائية، حيث طالبت ببطالته ، واستندت في طلبها إلى جملة من الدفوع والأسباب القانونية ، التي تشير إلى أن الجمع العام لم يعقد في التاريخ المحدد في الدعوة، حيث لم يتم تسليم الوثائق المحاسبية قبل 15 يوما من الجمع، وقد شابته عملية التحقق من حضور الملاك وإعداد ورقة الحضور اختلالات وخروقات قانونية حيث تم تزوير محضر الجمع العام، و تم الامتناع عن تسليمه ولم يتم احترام الأغلبية القانونية المطلوبة في التصويت، إذ كانت طريقة التصويت غير قانونية ولم يتم احتساب الأصوات بمراعاة حصص الملكية المشتركة ، كما شابته إدارة أشغال الجمع العام اختلالات حيث شاركت أطراف أجنبية عن الملكية المشتركة في الجمع العام، وشابته عملية التصويت واحتساب الأصوات إخلالات خطيرة، وتم تزوير محتوى محضر الجمع العام ، وان المدعية قدمت مجموعة من الوثائق والمستندات لإثبات صحة مزاعمها، وتشمل هذه الوثائق محاضر الجمع العام ومحاضر معاينة المفوض القضائي، ونسخ من الدعوات لحضور الجمع العام، وإنذارات موجهة لوكيل الاتحاد ورئيس الجمع العام وكتابه، وشهادات من ملاك مشتركين، وشواهد الملكية الخاصة بهم ،والتمست من المحكمة الحكم ببطالان الجمع العام المنعقد بتاريخ 14 نونبر 2024 ، حيث تعتبر جميع القرارات المتخذة خلاله لاغية وباطلة ، وتطالب بما يترتب عن ذلك من آثار قانونية ، وبناء على ما سبق تقدمت بمقال امام قضاء الموضوع رامي الى القول والحكم ببطالان الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة (ط. س. س.) - المجموعة السكنية رقم 2 (ILOT2) المنعقد بتاريخ 15/11/2024 ، و اعتبار جميع القرارات المتخذة في هذا الجمع العام لاغية و لا أثر لها كما يتجلى من نسخة من المقال المدلى به في الطور الابتدائي ، وأنه استنادا الى ذلك تقدمت بهذا الطلب ملتزمة بإيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة (ط. س. س.) - المجموعة السكنية رقم 2 (IOT) المنعقد بتاريخ 2024/11/15 ، الى حين البت في دعوى الموضوع المشار اليها أعلاه المقدمة من طرفها امام المحكمة الابتدائية بطنجة والرامية الى الحكم ببطالان محضر الجمع العام واعتبار جميع القرارات المتخذة في اطاره لاغية و لا أثر لها ، كما قدمت طلبا إضافيا طلبت بواسطته اصدار امر يقضي بتعيين مسير مؤقت لإقامة (ط. س. س.) - المجموعة السكنية رقم 2 (ILOT 2) الكائن بساحة المغرب العربي بطنجة مع تحديد أجره شهرية له لمدة لا تتجاوز سنة واحدة . وبعد جواب المدعى عليهما بواسطة دفاعهما واستنفاذ الإجراءات المسطرية أصدر السيد الرئيس أمره المطعون فيه بمقتضى المقال الاستئنافي أعلاه والذي جاء فيه بعد تطرقه الموجز للوقائع أن الأمر

المستأنف جانب الصواب فيما قضى به للأسباب التالية:

01 – بخصوص فساد تعليل الامر الاستعجالي المستأنف وعدم ارتكازه على أساس:

أ – حول خرق وسوء تطبيق والخطأ في تأويل مقتضيات المادة 59 مكرر 12 من القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

ذلك أنه بخلاف الاتجاه الخاطئ الذي نحا اليه الأمر المستأنف، فإن الحالات المنصوص عليها صلب المادة 59 مكرر 12 من القانون 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والتي في سياقها يختص رئيس المحكمة الابتدائية والتي تقع الملكية المشتركة في دائرة نفوذه هنا بإصدار أوامر قضائية ، فإن لائحته التي وردت في المادة 59 مكرر 12 وتم التذكير بها في الصفحة 33 من الأمر المستأنف ، فإنها لائحة لم ترد على سبيل الحصر، وأنه بخلاف ما اعتبره على سبيل الخطأ الأمر الاستعجالي المستأنف وفي سياق خطئه في تأويل المادة 59 مكرر 12 الانف ذكرها ، فإن الحالات المنصوص عليها صلبها فهي حالات اوضحها المشرع صلب النص القانوني الانف ذكره ، لكن هذا النص القانوني ليس فيه بتاتا ما يفيد قصر المشرع اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية على تلك الحالات وحدها ، وأنه هكذا ، فإن لا تعارض بين الحالات الخاصة الواردة في المادة 59 مكرر 12 الانف ذكرها وبين الاطار العام الذي يحدد اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية بوصفه قاضي المستعجلات للتدخل لاتخاذ اجراء وقائي وقتي اقتضته حالة الاستعجال ناتجة عن وجود دعوى بطلان في محضر الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة طنجي ستي سانتر ووضوح بطلانه بتلمس ظاهر المستندات ، وهذا هو ما يقتضي هنا تدخل قاضي المستعجلات لما له من دور وقائي وحمائي أناطه به المشرع من أجل الأمر بإيقاف تنفيذ القرارات المطعون فيها بالبطلان الانف ذكرها وهذا الى حين البت في دعوى الموضوع ، زد على هذا ، فإن نفس الطابع الحمائي يقتضي الامر بتعيين مسير مؤقت لإقامة طنجي سانتر المجموعة السكنية الانف ذكرها لمدة لا تتجاوز سنة واحدة وهو أيضا اجراء وقائي يقتضيه الخلل في تسيير اتحاد ملاك الملكية المشتركة طنجي ستي سانتر الانف ذكرها بدليل ان القرارات المتخذة في الجمع العام الذي عقده مطعون فيها ، وان تصريح الأمر المستأنف بعدم الاختصاص للبت في الطلب الأصلي بعلة انه لا يندرج ضمن لائحة الحالات الواردة صلب المادة 59 مكرر 12 الانف ذكرها ينهض دلالة على خطأ القاضي مصدر الأمر الاستعجالي المستأنف في تأويل المادة 59 مكرر 12 ، وانه ينهض أيضا دليلا على سوء تطبيق لها لكونها في الحقيقة مادة خاصة تتكامل مع الفصل 149 من ق م م الذي هو الاطار العام لتدخل القاضي الاستعجالي كلما توفر عنصر الاستعجال لاتخاذ اجراء وقتي مثلما هو الحال عليه في هذه النازلة وهو اطار عام يبقى قائما لوجود هذا التكامل بين مقتضيات القانون 18.00 والفصل 149 من ق م م الذي يبقى القاعدة .

ب – حول خرق الأمر المستأنف لمقتضيات المادة 59 مكرر 12 من القانون 00-18 و المادة 149 وما يليها من ق.م.م .

ذلك إن الأمر الاستعجالي المستأنف علل ما قضى به من عدم اختصاص القضاء الاستعجالي، بكون طلب المستأنفة لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 59 مكرر 12 من القانون 00-18 لكن حيث من خلال الاطلاع على هذه المادة و باقي مواد القانون 00-18 ، سيتضح أن الأمر الاستعجالي المستأنف لم يصادف الصواب للأسباب التالية :

ذلك أن المشرع منح الاختصاص لرئيس المحكمة الابتدائية لإصدار أوامر قضائية بصفته تلك، أي بصفته رئيس المحكمة، وليس بصفته قاضيا للأمر المستعجلة، وأن المادة 59 مكرر 12 تنص صراحة على أنه: « يختص رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها بإصدار الأوامر القضائية التالية:

وأنه شتان بين الأوامر القضائية المبنية على طلب و الأوامر الاستعجالية، ذلك أن اختصاص قاضي المستعجلات يكون قضائيا ، بمعنى أنه لا يصدر الأحكام إلا بعد عرض النزاع عليه بالكيفيات المنصوص عليها لرفع الدعاوى و بحضور المدعي و المدعى عليه ، أو في غيبة المدعى عليه بعد استدعائه قانونا، أو إذا كانت هناك حالة قابلة للاستئناف القسوى طبقا للفصل 151 من ق م م ، و بعد سماع أقوال و مناقشات الطرفين المتنازعين أو من ينوب عنهما قانونا ، و بعد بحث ظاهر الوثائق والمستندات المقدمة في الدعوى الاستعجالية ، و تكون أحكامه كلها ، وأنه من جهة أخرى، فإن اختصاص رئيس المحكمة في الأوامر القضائية بناء على طلب، فهو

اختصاص ولائي أو وظيفي، بمعنى أنه ينظر في الطلب بناء على مقال يقدم له من طرف أحد الخصوم مرفقا بالوثائق والمستندات المؤيدة لطلبه، دون استدعاء الخصم الآخر للحضور قصد الإدلاء بأقواله وبيت في غيبة الأطراف، ويكون قراره الصادر بالرفض وحده القابل للاستئناف باستثناء الحكم الصادر بإثبات حال أو توجيه إنذار استنادا إلى الفصل 148 من ق م م ، وأن المستأنفة تقدمت بمقالها إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات استنادا إلى القواعد العامة للقضاء الاستعجالي المنصوص عليها في الفصل 149 و ما يليه من ق م م ، و لم تقدم مقالها إلى السيد رئيس المحكمة بصفته تلك المنصوص عليها في المادة 59 مكرر 12 من القانون 18-00 ، كما ذهب إلى ذلك الأمر الاستعجالي المستأنف ، في تفسير غريب لهذه المادة كما يتجلى ذلك من المقال الاستعجالي ، وان اختصاصات رئيس المحكمة سواء الولاية أو الاستعجالية منظمة في ق م م باعتباره النص العام وكذا النصوص الخاصة ، وأن الأوامر القضائية التي يصدرها رئيس المحكمة الابتدائية في إطار الحالات الواردة في المادة 59 مكرر 12 من القانون 18-00 ، فضلا عن كونها أوامر قضائية وليست أوامر استعجالية ، فهي حالات خاصة استثنائية واردة في نص خاص هو القانون 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، وأن ما يؤكد أن اختصاصات رئيس المحكمة الواردة في المادة 59 مكرر 12 و باقي مواد القانون 18-00 هي استثناء من القواعد العامة المنصوص عليها في ق م م ، هو نص المادة 25 مكرر من القانون 18-00 التي تنص على الأمر بالأداء أنه : « استثناء من أحكام الفصل 155 وما يليه من قانون المسطرة المدنية يصدر رئيس المحكمة الابتدائية المختصة » ، وإنه استنادا إلى كل ذلك ، فإنه لا مجال لتحميل المادة 59 مكرر 12 ما لا تحتمل ، وإعمالها جبرا في هذه النازلة ، لتعليق الحكم بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي، وأن ما يؤكد عدم قانونية التعليق المعتمد من طرف المحكمة مصدرة الأمر المستأنف أنها صرحت بما يلي وحيث إنه تطبيقا للمادة أعلاه، فإن موضوع الطلب يخرج عن نطاق القضاء الاستعجالي ».

وأنه كيف يمكن الاستناد على المادة 59 مكرر 12 ، و في نفس الوقت التصريح بأن الطلب يخرج عن نطاق القضاء الاستعجالي، على اعتبار أن شروط انعقاد الاختصاص للقضاء الاستعجالي محددة في الفصل 152 من ق م م وهي شرط الاستعجال و شرط عدم المساس بأصل الحق. فإذا كان التعليق بعدم الاختصاص حسب الأمر المستأنف يرجع بالأساس إلى عدم وجود الحالة موضوع طلب العارضة ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 59 مكرر 12 ، فلماذا صرحت المحكمة بكون الطلب يخرج عن نطاق القضاء الاستعجالي؟

وإن التعليق الذي استندت عليه المحكمة مصدرة الأمر المستأنف، فضلا عن كونه يتضمن تناقضا صارخا، فهو إقرار من هذه المحكمة أن طلب المستأنفة يندرج ضمن دعاوى الاستعجالية في إطار الفصل 149 من ق م م وما يليه، وليس في إطار المادة 59 مكرر 12 ، كما اعتبرت ذلك المحكمة الابتدائية مجانية في ذلك الصواب ، وأن هذا الأمر يؤكد الأمر المستأنف نفسه ، الذي يتضمن صراحة في ديباجته أن السيد نائب رئيس المحكمة يبت بصفته قاضيا للمستعجلات ، و ليس بصفته تلك المستمدة من المادة 59 مكرر 12 من القانون 1800 ، وأنه أكثر من ذلك، فإن ما يؤكد بالدليل القاطع أن المحكمة الابتدائية مصدرة الأمر المستأنف خرقت القانون بشكل سافر ، هو أن نفس المحكمة و بين نفس الأطراف و في نفس النزاع ، أصدرت أمرا استعجاليا قضى برفض طلب إيقاف التنفيذ لعدم توفر شروط القضاء الاستعجالي استنادا إلى الفصل 149 و ما يليه من ق م م . و لم تصدر أمرا بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي استنادا إلى عدم وجود الحالة موضوع الطلب ضمن الحالات الواردة في المادة 59 مكرر 12 ، مع العلم أن الحالة التي أصدرت فيها المحكمة أمرا برفض الطلب لا تدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 59 مكرر 12 ، وأنه يكفي الاطلاع على التعليق المعتمد في الأمر الاستعجالي الأنف ذكره موضوع الملف الاستعجالي رقم 2007/1101/24 الصادر عن نفس المحكمة المحكمة الابتدائية بطنجة بين نفس الأطراف و بخصوص نفس النزاع، وأنه يتبين من هذا الأمر الاستعجالي الصادر عن نفس المحكمة مصدرة الأمر الاستعجالي موضوع هذا الاستئناف ، بل و بين نفس الأطراف و حول نفس النزاع ، بل الأدهى من ذلك أن المدة الفاصلة بين الأمرين الاستعجاليين حوالي شهرين، وأن المحكمة مصدرة الأمر الاستعجالي المستأنف متناقضة مع نفسها تناقض صارخ وغير مفهوم ، ذلك أنها في الأمر الاستعجالي رقم 2371 اعتبرت نفسها مختصة استعجاليا استنادا إلى الفصلين 149 و 152 من ق م م ، و بنت في الدعوى و عللت رفضها على هذا الأساس ، ثم تعود هذه المحكمة بعد شهرين من بنها في الأمر الاستعجالي موضوع الاستئناف الحالي بين نفس الأطراف و حول نفس النزاع في الشق المتعلق ببطلان الدعوة لعقد الجمع العام ، وتصرح بأنها غير مختصة استنادا إلى أن طلب المستأنفة لا يوجد ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 59 مكرر 12 وبالتالي، فإن هذا التناقض الواضح في موقف المحكمة الابتدائية، فضلا عن أنه يضرب مبدأ الأمن القضائي في العمق ، فهو يكفي وحده لإلغاء الأمر المستعجل.

ت - حول خرق الأمر المستأنف الاجتهاد القضائي المحكمة النقض:

ذلك ان تصريح الأمر المستأنف بعدم الاختصاص للبت في الطلب الأصلي ينهض دلالة على مجانبته الصواب مادام انه لم يراع الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض المتعلقة باختصاص القاضي الاستعجالي، وان محكمة النقض تعتبر في هذا السياق ما يلي:

أن اختصاص القاضي الاستعجالي لا يغل يده عن البت في القضية من اجل اتخاذ الاجراء المؤقت المطلوب منه كلما توفر عنصر الاستعجال من خطر حقيقي محقق بالحق المراد حمايته والمحافظة عليه وأنه دائما في نفس السياق، فان محكمة النقض ذكرت ايضا في عدة حالات ان نظر المحكمة في إطار القضاء الاستعجالي يمكنها من تفحص مستندات الدعوى وبما لا يمس الجوهر من اجل ان تستشف من ظاهرها الطرف الأجدر بالحماية عن طريق اتخاذ الاجراء المؤقت المطلوب فيها « قرار محكمة النقض عدد 1/3 بتاريخ 2017 3/1/3 الملف المدني عدد 15/1/3/3986 منشور بمجلة الاشعاع » ، وان هذه الاجتهادات تنطبق على نازلة الحال ، وقد اخطأ الأمر الاستعجالي المستأنف لما لم يأخذها بعين الاعتبار والحال ان المستأنفة استدللت بها أيضا في الصفحة 24 من مقالها الافتتاحي ، وان هذا ما يجدر معه ابطال وإلغاء الأمر المستأنف فيما صرح بعدم الاختصاص للبت في الطلب الأصلي واعتبار ان الطلب الأصلي موضوعه من صميم الاختصاص الاستعجالي والتصدي لتوفر شروطه عملا بالفصل 146 من ق م م والحكم وفق ما جاء في الطلب الأصلي المبين في المقال الافتتاحي والتمسك به صراحة في المقال الاستثنائي الحالي كما سيتم بيانه ادناه

02 - حول بطلان الامر الاستعجالي المطعون فيه لخرقه مقتضيات الظهير الشريف رقم 17-45 المؤرخ في 2017/8/30 بتنفيذ القانون رقم 33.17 المتعلق بنقل اختصاصات السلطة الحكومية المكلفة بالعدل الى المجلس الاعلى للسلطة القضائية وهي مقتضيات من النظام العام وخرقه أيضا الفصل 107 من الدستور المتعلق بدوره بالنظام العام وخرق الفصل 50 من ق م م

ذلك انه يتجلى بطلان الأمر المستأنف من خرقه المقتضيات المشار إليها أعلاه وهي من النظام العام لكونه جاء في طليعة الأمر المستأنف (وبعد المملكة المغربية ورد وزارة العدل « وقد اشير لهذه الاخيرة كما ولو انها لازالت سلطة الوصاية على محاكم المملكة بما فيها المحكمة مصدرة الأمر المستأنف والحال ان هذه الوصاية زالت بإحداث المجلس الأعلى للسلطة القضائية محدث بموجب الفصل 113 من الدستور، والمحدث بموجب الظهير الشريف رقم 1.16.40 مؤرخ في 2016/3/24 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 100.13 المتعلق بالمجلس الاعلى للسلطة القضائية المنشور بالجريدة الرسمية 6456 بتاريخ 2016/4/14 مع العلم ان المادة 2 من تنص على انه تنص انه طبقا لأحكام الفصل 107 من الدستور تعتبر السلطة القضائية مستقلة عن السلطة التشريعية وعن السلطة التنفيذية ، والملك هو الضامن لاستقلال السلطة القضائية ولم تعد وزارة العدل تمارس سلطة الوصاية على المؤسسات القضائية ، وبموجب الظهير الشريف رقم 1.17.45 المؤرخ في 2017/8/30 بتنفيذ القانون رقم 33.17 المتعلق بنقل اختصاصات السلطة الحكومية للنيابة العامة (المنشور بالجريدة الرسمية 6456 بتاريخ 2017/9/18 ص 5155) المكلفة بالعدل الى المجلس الاعلى للسلطة القضائية ، سيما الوكيل العام للملك لدى محكمة النقض بصفته رئيسا ، ومادام ان الأمر المستأنف أشار رغم ذلك في طليعته بعد المملكة المغربية الى وزارة العدل كما لو انها لازالت سلطة الوصاية على محاكم المملكة ، فان البيانات الواردة في طليعته تشكل خرقا للقاعدة الدستورية والنصوص القانونية المستدل بها اعلاه وهي هي كلها تتعلق بالنظام العام وهو ما يجعل الأمر المستأنف باطلا ، وان بطلانه أيضا ان وزارة العدل المشار إليها في اعلى الأمر المستأنف غير واردة في الفصل 50 من ق م م وتكون بالتالي من باب التزيد المبطل للأمر المستأنف باعتبار ان هذه البيانات التي يوجب الفصل 50 الانف ذكره تضمنها يكون قاضي الدرجة الأولى مصدر الأمر المستأنف ملزما بالتقيد بها بدون نقصان ولا زيادة مع ضرورة مراعاته وزارة العدل لم تعد سلطة الوصاية على محاكم المملكة لأن الاشراف على هذه الأخيرة موكول حاليا للسلطة القضائية بموجب النصوص القانونية المستدل بها أعلاه ، ويجدر بالتالي الحكم ببطلان الأمر المستأنف.

03 - بخصوص المبررات الوجيهة للطلب الأصلي:

ذلك أنه دون الخوض في جوهر النزاع وبمجرد تلمس ظاهر للوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي لان ذلك من صميم اختصاص القاضي

الاستعجالي مثلما أوضحت ذلك محكمة النقض في اجتهاداتها التي تم الذكير بها أعلاه، فإنه سيتضح بمجرد القاء نظرة خاطفة على تلك الوقائع اللامشروعية ومخالفة القانون للجمع العام المنعقد من طرف الاتحاد الملاك والجمع العام المستشكل فيه حاليا والمطلوب مؤقتا إيقاف القرارات المتخذة ضلبيه ، وان عدم مشروعيتها ناتجة عن مخالفة المقررات المتخذة من خلال الجمع العالمي المطلوب إيقاف تنفيذة مؤقتا إلى حين النظر في دعوى الطعن فيها بالبطلان لمخالفتها المادة 37 من قانون 18-500 باعتبار ان اتحاد الملاك المستأنف عليه قرر بصفة انفرادية مراجعة واجبات السنديك المتعلقة بالعارضة استنادا على تقرير خبرة انجز بصفة انفرادية وترتب عليه توجيه إنذار بالأداء للعارضة نازعت فيه لعدم قانونيته ، وان عدم قانونيته ناتجة عن مخالفته للمادة 37 من قانون 18-1200 مادام ان هذه الأخيرة جاءت مانعة بدليل الزاميتها المطلقة وهي تنص أن « لا يجوز تعديل توزيع التكاليف المشتركة الا بقرار يتخذه الجمع العام وفق احكام المادتين 21 و 24 من هذا القانون والا حكمت به المحكمة المختصة بناء على طلب من أحد المالك المشتركين ، وبالتالي فالقرارات المستشكل فيها والمطلوب مؤقتا إيقاف تنفيذها والمطعون فيها بالبطلان جاءت أيضا مخالفة للمادة 24 من قانون الملكية المشتركة ولاجتهاد محكمة النقض الصادر على ضوئه والتي تعتبر انه: « عملا بمقتضيات المادة 24 من قانون الملكية المشتركة التي تعطي صلاحية هذا التحديد للجمع العام كجهاز موكل له مهمة تسيير اتحاد الملاك المشتركين وهو من يتولى تحديد مقدار المساهمات الشهرية وكيفية أدائها » ، وان هذه اللامشروعية الواضحة للعيان التي تشوب المقررات المستشكل فيها تثبت وجهة الطلب الاستعجالي المؤقت الحالي الرامي الى إيقاف تنفيذها ، وهو أيضا مستمد من الحق المخول للمستأنفة بموجب المادة 35 من قانون 18-100 التي تخول لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى الحفاظ على حقوقه في العقار المشترك وهذه الدعوى تشمل ليس فقط دعاوى الموضوع بل أيضا الطلبات الاستعجالية عملا بقاعدة ان النص القانوني الذي يرد مطلقا يؤخذ على إطلاقه ، زد على هذا فان المستأنفة اثبتت منذ المرحلة الابتدائية توفر عنصر الاستعجال وهذا يجعلها تخشى من فوات الوقت في حالة الاستمرار في تنفيذ تلك القرارات والحال أن دعوى الموضوع تهدف الى بطلانها وبالتالي فان تنفيذها دون البت في دعوى الموضوع تترتب عليه عواقب لا يمكن تداركها فيما بعد مادام أن الأمر يتعلق بمحضر جمع عام اتخذ بكيفية عشوائية مخالفة للقانون عدة قرارات بشأن الاضرار باتحاد الملاك المشتركين وحقوق المستأنفة ، وأن مجرد الحكم بإيقاف التنفيذ ليس فيه أي مساس بما يمكن ان يقضى به في الموضوع وتكتفي هنا بالتذكير بأن طلبها الأصلي تتجلى المبررات الوجيهة من كونها اضطرت الى تقديمه واضطرت أيضا الى تقديم دعوى بطلان الجمع العام لوجود خروقات خطيرة بينتها في المرحلة الابتدائية في مقالها وفي مذكرتها مع طلبها الإضافي وتذكر بها فيما يلي:

- بخصوص ورقة الحضور.

عدم تضمنها لاسم الكامل كل مالك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفرزة العائدة لكل مالك معاينة المفوض القضائي الذي أجرى المعاينة عدم التحقق من هوية الحاضرين ولا من وجود وكالة ام لا ولا من الوضعية بخصوص أداء واجبات الاشتراك في إطار الملكية المشتركة ، إدراج في ورقة الحضور أسماء ملاك مشتركين لم يكونوا حاضرين في الجمع العام ولم يتم استدعاؤهم اطلاقا ورغم ذلك ورد اسمهم وتوقيعهم المزوم في ورقة الحضور شهادات الملاك مرفقة بالمقال الافتتاحي ، مما يترتب عنه استحالة التأكد من كون الأشخاص الحاضرين للجمع العام هم بالفعل ملاك مشتركين في المجمع السكني ilot2 .

- بخصوص طريقة احتساب الأصوات لاتخاذ القرارات.

احتساب عدد الأشخاص الحاضرين دون مراعاة حصصهم في الملكية المشتركة خلافا للمادة 14 من القانون رقم 18-200 و المادة 5.6 من نظام الملكية المشتركة ، عدم بيان نتائج التصويت، ان من المفروض تدوين نتيجة كل تصويت بكل شفافية وذكر كل من عارضوا في أي قرار مطروح خلال الجمع، واللذين لم يشاركوا في التصويت، واللذين صوتوا على القرار وليس الاكتفاء بذكر النتائج 18.00 وكذا مقتضيات نظام الملكية المشتركة بشكل عام في المحضر « بالأغلبية » ، احتساب النسب بطريقة غير صحيحة ان كل من المستأنفة و (ا. ب.) (مالك مشترك تصل حصتهم في الملكية الأخيرة الى نسبة 82,48% وانها اغلبية مطلقة في حين أن نسبة باقي الملاك لا تتجاوز 17.52% ، قرار انتخاب تعيين وكيل الاتحاد او تمديد وكالته يتم استنادا على نسبة * و أن عرض نقطة تمديد عقد (ب. سانديك) والتصويت عليها برفع الايدي من طرف الحاضرين مخالفة للقانون والنظام الملكية المشتركة وكون الحاضرين باستثناء ممثلي شركة (ط. س. س.) و (ا. ب.) اللذين رفضوا تجديد ولاية شركة (ب. سانديك) وصوتوا ضد تجديدها، مع العلم ان تعيين وكيل

الاتحاد يتطلب الاغلبية الثلث الاربع من الملاك استنادا إلى المادة 21 من القانون 18-100 ، في حين ان باقي الملاك لا يملكون سوى نسبة 17 في المائة اما باقي النسب فهي في ملكية المستأنفة و (ا.ب.) اللذين رفضوا التجديد ، مما يترتب عنه عدم مشروعية جميع القرارات المتخذة خلال هذا الجمع، والتي اعتمد على مبدأ: « يد واحدة = صوت واحد دون احتساب الحصص المملوكة لكل مصوت طبقا للقانون والنظام الملكية .

- بخصوص انتخاب كاتب الجمع العام.

- انتخاب كاتب للجمع العام للملاك المشتركين من بين الحاضرين للجمع العام والحال أن هذا المهام مسند لوكيل الاتحاد طبقا للمادة 5.4 من نظام الملكية المشتركة.

- بخصوص تدوين تصريحات كاذبة.

استبعاد عرض التقرير المقدم من السنديك السابق بعلته وجود ملف متابعة قضائية والحال ان المستأنفة تتحدى المدعى عليه بإثبات وجود هذه المسطرة قبل انعقاد الجمع العام وان الغاية من استبعاد هذا التقرير هو تمكين المدعى عليه من عدم تقديم تقريره عن الفترة ما بين 24/11/2022 الى غاية 31/12/2022 عدم اخذ بعين الاعتبار جميع الاعتراضات والمناقشات التي راجت خلال الجمع العام ، عرض نقطة تمديد عقد (ب. سانديك) والتصويت عليها برفع الأيدي من طرف جميع الحاضرين باستثناء ممثلي شركة (ط. س. س.) و (ا.ب.) اللذين رفضوا تجديد ولاية المدعى عليه وصوتوا ضد تجديدها، الا انه تم تدوين انه تمت المصادقة على هذا القرار بالأغلبية والحال انه طبقا للقانون يستلزم اغلبية بنسبة 4/3 % وان الملاك الذين صوتوا لا يملكون الا نسبة 17% من الحصص في الملكية المشتركة ، وأنه من ظاهر الوثائق المدلى بها في الطور الابتدائي يتجلى صراحة تلاعب في كيفية تنظيم وتصويت القرارات الغاية منها تمكين المدعى عليه من الحصول على المصادقة على تقريره والاستفادة من تمديد في وكالته ، وان كل هذه العناصر تثبت وجهة الطلب الأصلي وتجعله جديرا بالاستجابة اليه .

04 - حول خرق الأمر المستأنف الحالة الأخيرة من المادة 59 مكرر 2 من قانون الملكية المشتركة وعدم ارتكازه على أساس لما رفض الطلب الإضافي

ذلك أن الأمر المستأنف لما رفض الطلب الإضافي وعلل رفضه له بأنه لم تتجلى له موجبات تعيين مسير مؤقت لمدة سنة يكون قد خرق المادة 59 مكرر 2 من قانون الملكية المشتركة وهي التي تنبئ برئيس المحكمة الابتدائية التي تعاني صعوبات في التسيير بوصفه قاضي المستعجلات « إصدار أوامر استعجالية مبنية على طلبات بتعيين مسير مؤقت للملكية المشتركة ، وان هذه الحالة الخاصة متوفرة في هذه النازلة والتي قادت المستأنفة عن صواب الى تقديم طلب إضافي لتعيين مسير مؤقت لمدة سنة تقتضيه حتمية إيقاف تنفيذ القرارات المستشكل فيها بموجب الطلب الأصلي ودعوى الموضوع الراجعة امام المحكمة الابتدائية بطنجة لإبطال قرارات الجمع العام لاتحاد الملاك ، وأنه بخلاف الاتجاه الخاطئ الذي نحى اليه الأمر المستأنف فان الخروقات التي ذكرت في المقال الافتتاحي والطلب الإضافي وتم التذكير بها أعلاه والاستشكال في القرارات لبطلانها وكونها محل دعوى بطلان تثبت بأن الملكية المشتركة تعاني صعوبات في التسيير، وان هذه الصعوبات ناتجة عن الخلل الموجود في تسييرها بموجب قرارات مخالفة للقانون وباطلة ومطعون فيها بالبطلان ، وان الطلب الإضافي هو من صميم الحالة الأخيرة من المادة 59 مكرر 2 التي تم التذكير بها أعلاه مادامت تجعل صعوبات في التسيير ثابتة وواضحة للعيان بالعين المجردة والتي يمكن معاينتها دون الخوض في جوهر النزاع الإضافي ، و ان هذا ما يثبت مجانية الأمر المستأنف للصواب وخرقه المادة 59 الانف ذكرها لما رفض الطلب ، وأنه لأجله أيضا يكون الأمر المستأنف مستوجبا للإبطال والغاء وعند البت من جديد يجدر الحكم وفق الطلب الإضافي لوجهته ومطابقته للنص الأنف ذكره ، لذلك تلتمس القول والحكم بإبطال وبطلان وإلغاء الأمر المستأنف في جميع ما قضى به والحكم من جديد في الطلب الأصلي التصريح باختصاص القضاء الاستعجالي للبت فيه والتصريح بقبوله ومعاينة وجهته وأخذه بعين الاعتبار والقول والحكم وفق ما ورد في الطلب الأصلي الذي تم بيانه في المقال الافتتاحي للدعوى والمتمسك به من طرف المستأنفة أي الحكم بإيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية

المشتركة (ط. س. س.) - المجموعة السكنية رقم 2 (ilot 2) المنعقد بتاريخ 2024/11/15 ، الى حين البت في دعوى الموضوع المقدمة من طرف المستأنفة الرامي الى القول والحكم ببطان محضر الجمع العام و اعتبار جميع القرارات المتخذة في اطاره لاجية و لا أثر لها ، وفي الطلب الإضافي القول ان الطلب الإضافي وجيه ومبني على أساس وله ما يبرره والحكم وفق ما جاء فيه أي إصدار أمر يقضي بتعيين مسيرا مؤقتا الإقامة (ط. س. س.) - المجموعة السكنية رقم 2 (IOT) الكائن بساحة المغرب العربي بطنجة مع تحديد أجرة شهرية له تحدونها بما لكم من سلطة تقديرية وذلك لمدة لا تتجاوز سنة واحدة وشمول القرار الاستثنائي المنتظر صدوره بالنفاز المعجل بقوة القانون عملا بالفصل 347 من ق م و الذي يحيل على الفصل 147 من نفس القانون وترك كل الصوائر الابتدائية والاستئنافية على عاتق المستأنف عليهما .

وارفقت المقال بنسخة طبق الأصل من الأمر المستأنف.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف دفاع المستأنف عليهما بجلسة 2025/03/19 والتي أوضح من خلالها ما يلي :

أولا من حيث الطلب الأصلي .

أ - من حيث الجواب على الدفع المتعلق بخرق وتأويل المادة 59 مكرر 12 من ق 18.00 .

حيث عابت المستأنفة الأمر الاستعجالي القاضي بعدم الاختصاص للبت في الطلب الرامي إلى إيقاف قرارات الجمع العام لسوء تطبيق وتأويل مقتضيات المادة 59 مكرر 12 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، غير أنه بالرجوع للأمر الاستعجالي المستأنف القاضي بعدم الاختصاص الذي أسس منطوقه على مقتضيات المادة 59 مكرر 12 من القانون 18.00 التي حددت الاختصاص الحصري لرئيس المحكمة في إطار الملكية المشتركة - كنص خاص .. كما هو ثابت فقها وقانونا ومكرس قضاء بأن « النص » الخاص يقيد النص العام « الذي يفيد بأن القانون الخاص الذي ينظم مسألة ما بشكل خاص - القانون 18.00 - له الأولوية في التطبيق على الاحكام العامة باستثناء بعض المقتضيات المنصوص عليها صراحة والمتعلقة بالأمر بالأداء، وأن محكمة الدرجة الأولى حينما قضت بعدم الاختصاص واعتبرت أن الطلب المستأنفة لا يدخل في اختصاصها استنادا إلى الحالات المحددة على سبيل الحصر في المادة 59 مكرر 12 تكون قد عللت منطوقها تعليلا كافيا ولم تخرق معه أي مقتضى قانوني ولم تمس بأي حق من حقوق المستأنفة.

ب - من حيث الجواب على المبررات الطلب الأصلي.

ذلك أنه سبق للمستأنفة أن أشارت إلى الخروقات المزعومة في طلبها الأصلي بخصوص ورقة الحضور وطريقة التصويت وانتخاب الكاتب والرئيس ، وأن الجهة المستأنف عليها أجابت عن كافة الدفوع المثارة بتفصيل في المرحلة الابتدائية وأرفقت مذكراتها بالوثائق التي تدحض مزاعمها مما يكون معه ما اثير غير جدير بالإجابة و يتعين رده ، وأنها تؤكد أن الأسباب المثارة في الطلب الأصلي هي نفسها مضمنة في مقالها الرامي إلى بطلان الجمع العام ملف عدد 2024/1201/2007 وملف عدد 2024/1201/5663 ، وأنه أمام وجود منازعة جدية معروضة أمام قاضي الموضوع والتي تهدف إلى بطلان الجمع العام والتي تبقى من صميم اختصاصه للنظر في جوهر النزاع والتأكد من كون الجمع العام مستوفى لشروط القانونية أم لا، وأنه بناء على ما سبق فإن المنازعة ثابتة بين المستأنف عليها والمستأنفة بمقتضى الحجج والوثائق المدلى بها ، وأنه تطبيقا للقواعد التي تحكم المادة الاستعجالية والتي تؤكد بأن القاضي الاستعجالي مقيد بعنصرين وهما الاستعجال وعدم المساس بالجوهر وهما غير قائمين في نازلة الحالة مادام الطلب يمس بأصل الحق مما يتعين الحكم برفض الطلب.

ثانيا من حيث الجواب على الطلب الإضافي.

ذلك أنه سبق للمستأنفة أن أسست طلبها على المادة 59 مكرر 2 من والتي تنص على أن « إصدار أوامر استعجالية مبنية على طلبات

بتعيين مسير مؤقت للملكية المشتركة التي تعاني صعوبات في التسيير. » ،

وأن المستأنفة قولت المادة 59 مكرر 2 مالم تقل وحرقت مضمون الباب الخامس المتعلق بإجراءات معالجة صعوبة تسيير الملكية المشتركة التي حددت حالة تعيين مسير مؤقت في وضعية يستحيل معها اتحاد الملاك مواجهة الديون المستحقة عليه ، وأنه تطبيقا للمادة 59 مكرر 1 والتي حددت موجبات تعيين مسير مؤقت بنصها على أن « في حالة وجود اتحاد ملاك في وضعية يستحيل معها مواجهة الديون المستحقة عليه أو المحافظة على العقار المشترك، يمكن الرئيس المحكمة الابتدائية وهو بيت استعجاليا، أن يعين مسيرا مؤقتا بناء على طلب وكيل الاتحاد أو 10 % من مجموع الملاك المشتركين. » ، وأن المستأنف عليها تؤكد أن اتحاد الملاك المجموعة السكنية 1 لا يعاني من أي صعوبة مالية تستوجب تعيين مسير مؤقت وبالتالي فإن الطلب الإضافي المقدم من طرف المستأنفة غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية مما يتعين رده لمخالفته مقتضيات الباب الخامس مكرر من القانون 18.00 ملتصقا بتأييد الأمر المستأنف في ميع ما قضى به وتحميل المستأنفة الصائر .

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها من طرف دفاع المستأنفة بجلسة 2025/03/26 والتي أوضحت فيها ما يلي :

حول عدم جدية الدفع بكون اختصاص قاضي المستعجلات يستند بصفة حصرية على المادة 59 مكرر 12 من القانون رقم 18-00.

إذ زعمت المدعى عليها بكون الأمر المستأنف أسس قضائه على النص الخاص الذي يقيد النص العام كما هو ثابت فقها وقضاء باستثناء بعض المقتضيات المنصوص عليها صراحة ، لكن حيث كما سبق للمستأنفة مناقشته من خلال مقالها الاستئنافي فان المادة 59 مكرر 12 من القانون رقم 18-500 تنص على حالات اختصاص قاضي المستعجلات ليس على سبيل الحصول والا كان المشرع نص على ذلك صراحة ، وان غاية المشرع من تكريس نص خاص لاختصاص قاضي المستعجلات هدفه تجاوز الشروط العامة المنصوص عليها في الاطار العام من شرطي الاستعجال وعدم المساس بالموضوع وذلك من خلال نصوص خاصة تفترض توفرها جدلا هو إضفاء حماية مستعجلة خاصة على الحقوق الفردية للملاك المشتركين في بعض المسائل التي يخشى انه اذا تم التمسك بحرفية الشروط العامة سيتم ضياع حقوق الملاك أي بعبارة أخرى، فان هذا لا يترتب عنه حصر اختصاص قاضي المستعجلات في النص الخاص لا غير ، وتبعاً لذلك، فان اختصاص قاضي المستعجلات للبت في النقط غير تلك المدرجة بالمادة 59 مكرر 19 من القانون رقم 18-200 يبقى قائما كل ما توفرت الشروط القانونية لذلك كما هو الحال في النازلة ، وان المادة 59 مكرر 19 تتعلق بالسلطات الجديدة الممنوحة لرئيس المحكمة الابتدائية ولا يترتب عنها بتاتا الغاء الاختصاص المخول له طبقا لقانون المسطرة المدنية خلافا لمزاعم المستأنف عليها .

02 – حول عدم جدية الدفع بكون الطلب المقدم لقاضي المستعجلات مماثل لدعوى الموضوع أو بعدم توفر عنصرين الاستعجال وعدم المساس بالجوهري.

إذ زعمت المستأنف عليها ان المستأنفة قد تكون استندت في الطلب المقدم لقاضي المستعجلات على نفس الأسباب المثارة في دعوى الموضوع مما يؤكد عدم توفر عنصرين الاستعجال وعدم المساس بالجوهري وأنه خلافا لمزاعم المستأنف عليها فانه بالرجوع الى الملف الابتدائي يتجلى صراحة ان المستأنفة اشارت للأسباب القانونية المثارة امام قاضي الموضوع في اطار الطلب الرامي الى بطلان محضر الجمع العام المؤرخ في 2024/11/14 فان ذلك من اجل توضيح مدى جدية طلبها ومدى توفره العنصرين الاستعجال وعدم المساس بجوهري الموضوع لا غير لاسيما انها التمسست بإيقاف تنفيذ محضر الجمع العام المؤرخ في 2024/11/14 بصفة مؤقتة الى حين البت في دعوى الموضوع الرامية الى بطلان هذا المحضر ، وبالفعل فانه من بين القرارات التي اتخذت في اطار الجمع العام المنازع في مشروعيته هو المصادقة على ميزانية سنة 2025 وعلى أساسها تم مطالبة الملاك بأداء المساهمات لسنة 2025 والحال ان احتساب الأصوات التي تم على أساس الايادي المرفوعة مخالف لمبدأ قانوني من النظام العام مما يترتب عنه انه يستحيل اعتبار ان القرارات اتخذت بالأغلبية المطلقة ، وبالفعل أن المبدأ هو كون عدد الأصوات يحدد حسب حقوق المالك في جزء العقار المفروض العائد له وهو المبدأ المنصوص عليه بموجب المادة 6 و الفقرة الثانية والثالثة من المادة 14 وكذا الفقرة الأولى من المادة 16 مكرر 9 من القانون

18-000 ، إذ ان عدد الأصوات التي يتوفر عليها كل مالك مشترك، يتعين أن يتناسب مع أهمية حقوقه في العقار المشترك بمعنى أن ذلك العدد يتحدد طبقا للمادة السادسة من نفس القانون على أساس الجزء المفرد العائد له بالنسبة إلى مجموع الأجزاء المفردة في العقار وذلك عند إنشاء الملكية المشتركة ، وأن الاستثناء لكيفية احتساب النسب تم تحديده بخصوص المالك الذي يمتلكون الاغلبية في النسب في أجزاء العقار مما يترتب عنه أن مجموع الحصص الواجب اخذها بعين الاعتبار بخصوص العارضة هو 4990.91 حصص بدل من 8230.02 عملا بالمادة 16 المكرر 9 مما يترتب عنه استحالة اتخاذ أي قرار في غياب قبولها خلافا لما جاء في محضر الجمع العام موضوع طلب الإيقاف ما دام ان عدد حصص باقي المالك لا يتعدى 1751.81 حصص ، وان تفعيل القرارات المتخذة بصفة عشوائية في اطار الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/11/14 يترتب عليه المس بحقوق المستأنفة وتكليفها بمساهمات غير قانونية مما يفيد ضرورة تدخل قاضي المستعجلات كما يستقر عليه العمل القضائي ، وان تدخل قاضي المستعجلات لا يترتب عنه المس بجوهر الموضوع أي مدى مشروعية محضر الجمع العام المؤرخ في 2024/11/14 الذي يبقى من اختصاص قاضي الموضوع .

- 03 - حول عدم جدية الدفع بكون تعيين مسير مؤقت ينحصر في حالة تعرض الملكية لازمة مالية:

إذ زعمت المستأنف عليها ان اتحاد المالك لمجموعة السكنية 2 لا يعاني من أي صعوبة مالية تستوجب تعيين مسير مؤقت عملا بالمادة 59 مكرر 1 من القانون رقم 18-000 ، لكن حيث ان هذه المزاعم تستند على تأويل للمقتضى المتمسك به الذي أشار صراحة الى حالتين مختلفتين للصعوبة يستوجب فيها المطالبة بتعيين مسير مؤقت وهما إما تعرض التوازن المالي لاتحاد المالك للخطر وعدم استطاعته تأدية ديونه، أو استحالة القيام بالحفاظ على العقار، وفي نازلة الحال ونظرا للنزاعات ما بين المستأنفة التي تمتلك الاغلبية في حصص الملكية المشتركة والمستأنف عليها وهم نزاعات رائجة امام القضاء فان عنصر الثقة المفروض توفره في الوكالة الممنوحة للسنديك أصبح مفقود ، وان استمرار المستأنف عليها في تسيير الملك المشترك في خرق تام للقانون يترتب عنه المس بضرورة الحفاظ على العقار اذ على سبيل المثال فانه تبين أن السنديك المعين يمنح لنفسه اتعاب غير تلك المتفق عليها في محضر تعيينه وفق ما سبق الادلاء به ابتداء مما اضطرت معه الى تقديم شكاية في مواجهته في هذا الاطار مرفقة 1 نسخة من الشكاية موضوع الملف عدد 1682/3101/2025 ، كما ان المستأنف عليها ترفض تمكين المستأنفة من الوثائق المحاسبية بالرغم من كون هذا الحق مخول لها قانونا ويكونها تعتبر المساهمة بالأغلبية في نفقات تسيير الملكية المشتركة وتؤدي مبلغ 912.372,00 درهم كل ثلاثة أشهر مرفقة 2 نسخة من الإنذار للمطالبة بالوثائق ، مرفقة 3 نسخة من تبليغ شيك بخصوص المساهمات عن الفترة ما بين 2024/10/1 الى غاية 2024/12/05 ، وأن كل هذه العناصر تبرر جدية مطالبة المستأنفة بتعيين مسير مؤقت لحماية مصالح الملكية المشتركة وضمن استمرار الحفاظ على العقار حتى يتم البت في مشروعية محضر الجمع العام المؤرخ 2024/11/15 ، ملتصا بالحكم وفق المقال الاستثنائي وارفق المذكرة بنسخة من شكاية ، ونسخة من انذار للمطالبة بوثائق ، ونسخة من تبليغ شيك بخصوص المساهمات عن الفترة من 2024/10/01 الى 2024/12/05.

وبناء على مذكرة الجواب المقدمة من طرف دفاع المستأنف عليهما بجلسة 2025/04/09 والتي اعتبر فيها ما يلي :

أولاً: من حيث الرد على الدفع مجتمعة في الطلب الأصلي .

ذلك أنه سبق للمستأنفة أن أكدت بأن اختصاص قاضي المستعجلات يبقى قائما كل ما توفرت الشروط القانونية كما هو الحال في نازلة الحال ، وأنه سبق للمستأنف عليها أن أوضحت بكون موضوع النزاع يتعلق بالملكية المشتركة والتي يطبق عليها نص خاص بالأولوية ، وأنه بالإضافة إلى النقط المدرجة في المادة 59 مكرر 19 من المشرع مقتضى قانوني ينص على الطعن في قرارات الجمع العام وهي آلية مكنتها لكل ذي مصلحة سلوك مسطرة الطعن وليس إيقاف تنفيذ قرارات الجمع العام مما يبقى معه الطلب المقدم بهذا الخصوص غير مؤسس من الناحية القانونية والواقعية ، وأن المستأنفة بإثارتها هاته الدفوع المتعلقة بالمصادقة على الميزانية واحتساب الأصوات والتي تبقى من الدفوع الموضوعية وتخرج عن اختصاص القضاء الاستعجالي ، وأنها تؤكد بأن نفس الأسباب الرامية إلى بطلان الجمع العام معروضة أمام المحكمة الابتدائية للنظر في صحة الجمع العام ، وبناء على ما سبق فإن المنازعة بينها وبين والمستأنفة ثابتة بمقتضى الوثائق المدلى بها في الملف مما يكون ل الطلب المقدم من طرف المستأنفة لا تتوفر فيه شروط القضاء الاستعجالي مما يتعين الحكم

برفض الطلب.

ثانيا: من حيث الجواب على الطلب الإضافي

. ذلك أنه سبق لها أن أكدت في مذكراتها السابقة بأن اتحاد الملاك لا يعاني من أي صعوبة مالية وبالتالي انتفاء الشروط المنصوص عليها في المواد 59 مكرر 1 وما بعده من القانون 18.00 مما يتعين رفض الطلب لانعدام الأسس القانونية والواقعية، ملتزمة رد كافة الدفوع لعدم جديتها وتأكيد ما سبق.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2025/04/09 حضرها دفاع الطرفان وتسلم دفاع المستأنفة نسخة من مذكرة جواب دفاع المستأنف عليهما وأكد ما سبق، لتقرر المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 2025/04/23 مددت لجلسة 2025/04/30.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

من حيث الشكل:

حيث قدم الاستئناف داخل الأجل فضلا على استيفائه لباقي الشروط الشكلية الأخرى مما يتعين قبوله شكلا

من حيث الموضوع:

– حيث أسست الطاعنة استئنافها على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث ان هذه المحكمة وفي سياق الرد على ما تمسكت به الطاعنة من أسباب وما آثاره المطعون ضدهما في معرض جوابهما والتي لها تأثير على وجه قضاء هذه المحكمة ، ارتأت البيان أنه من جهة فإن اختصاص قاضي المستعجلات هو اختصاص عام يكفي فيه لانعقاده توفر شرطي الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ، وأنه لا يمنع قاضي المستعجلات في إطار اختصاصه العام من النظر في طلبات إيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة المطعون فيه بالبطلان بمقتضى دعوى جارية امام قضاء الموضوع ، إذا توفرا شرطا الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ، وأنه لما كان الأمر كذلك وكان قاضي المستعجلات مختص باتخاذ الإجراءات الوقتية التي تقتضيها حالة الاستعجال دون المساس بأصل الحق ، وله أن يبحث المستندات المقدمة إليه بحثا عرضيا ويستخلص من ظاهر الحجج المعروضة عليه ما إذا كان النزاع جديا أم لا؟ ، وكان البين من ظاهر وثائق الملف ومستنداته أن محضر الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) المنعقد بتاريخ 2024/11/15 المنبثقة عنه القرارات المطلوب إيقاف تنفيذها بناء على الطلب موضوع نازلة الحال ، هو موضوع دعوى راجعة امام قضاء الموضوع بالمحكمة الابتدائية بطنجة فتح لها الملف عدد 2024/1201/5663 تقدمت بها الجهة المستأنفة ترمي الى بطلان محضر الجمع العام المذكور واعتبار جميع القرارات المتخذة في اطاره لاغية ولا أثر لها ، فإنه لذلك ولما كان من شأن تنفيذ قرارات الجمع العام المذكور المطعون فيه بالبطلان المساس بالمركز القانوني للمستأنفة قبل أن تبت محكمة الموضوع في دعوى البطلان المذكورة ، فإن حالة الاستعجال المبررة لتدخل قاضي المستعجلات تكون متحققة ، ذلك أن الاستعجال هو حالة تنبع من طبيعة الحق المتنازع عليه ومن ماهية الإجراء الوقي المطلوب للمحافظة على ذلك الحق وهو حالة يستظهرها قاضي المستعجلات وتختلف باختلاف ظروف كل دعوى ، وان القول بقيام حالة الاستعجال المبرر للنظر في الدعوى الاستعجالية يخضع لتقرير قاضي الأمور المستعجلة وحده دون غيره ، وعليه فإن الأمر المستأنف لما سار في غير هذا المنحى وقضى بعدم الاختصاص للبت في الطلب بعله أنه يخرج عن نطاق القضاء الاستعجالي يكون قد جانب الصواب وبنى قضاؤه على غير أساس قانوني سليم .

وحيث إنه واستنادا الى ما تم بيانه أعلاه ومن غير حاجة الى مناقشة باقي الأسباب التي يستقيم قضاء هذه المحكمة دون الخوض فيها ، فإن ما انتهى اليه الأمر المستأنف في الشق المتعلق بالطلب الأصلي يكون قد بني على غير أساس من القانون لذلك يتعين الغاؤه والتصريح من جديد بإيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام لاتحاد الملكية المشتركة (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) المنعقد بتاريخ 2024/11/14 الى حين البت في دعوى الموضوع الرامية الى بطلان الجمع العام المذكور مع ترتيب كافة الآثار القانونية .

وحيث إنه من جهة ثانية وبخصوص الطلب الإضافي فإنه وعملا بمقتضيات المادة 59 مكرر 1 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية فإنه في حالة وجود اتحاد ملاك في وضعية يستحيل معها مواجهة الديون المستحقة عليه أو المحافظة على العقار المشترك ، فإنه يمكن لرئيس المحكمة الابتدائية وهي بيت استعجاليا أن يعين مسيرا مؤقتا بناء على طلب وكيل الاتحاد أو 10 في المائة من مجموع الملاك المشتركين ، وأنه لا يمكن أن يكون وكيل الاتحاد أو زوجه أو أصوله أو فروعه أو العاملون تحت إمرته مسيرا مؤقتا ، وأنه لما كان الأمر كذلك وكان البين من ظاهر وثائق الملف ومستنداته أن اتحاد الملاك المشتركين (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) يواجه صعوبات في القيام بالمهام المنوطة به في الحفاظ على العقار المشترك في ظل المشاكل القائمة مع الجهة المستأنفة باعتبارها من الملاك المشتركين في الإقامة والتي تقدمت ضده بشكاية امام السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 2025/01/12 من اجل النصب وخيانة الأمانة والسرقة فضلا عن تقديمها للدعوى الرامية الى بطلان محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/11/14 والتي على أساسها تم تقديم الطلب موضوع الدعوى الحالية الرامية إلى إيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام المذكور والذي تم الاستجابة له وفق ما انتهت اليه المحكمة في تعليقاتها للطلب الأصلي اعلاه ، ومن الوضعية التي من شأنها أن تنعكس سلبا على الإقامة المشتركة وهو ما يحول دون تحقيق الغرض من انشاء اتحاد الملاك في حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وادارتها واسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك المشتركين ترتبط بتدبير الملكية المشتركة.

وحيث إنه اعتبارا لذلك وعملا بمقتضيات المادة 59 مكرر 1 فإنه من حق المستأنفة باعتبارها تمثل نسبة 10 في المائة من الملاك المشتركين في الإقامة حسب الحصاص المملوكة لها والتي لم تكن محل منازعة من طرف الجهة المستأنف عليها المطالبة بتعيين مسير مؤقت للإقامة طالما أن النصاب القانوني المشترك متحقق ، وأن الأمر المستأنف لما سار في غير هذا المنحى وقضى برفض الطلب يكون قد جانب الصواب لذلك يتعين الغاؤه والحكم من جديد بتعيين شركة (غ. سانديك) مسيرا مؤقتا لإقامة (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) الكائنة بساحة المغرب العربي بطنجة للسهر على صيانة وتسيير الاجزاء المشتركة لمدة سنة واحدة مع تحديد التكاليف اللازمة لها لذلك في مبلغ 28.000 درهم شهريا مع ترتيب كافة الآثار القانونية .

وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.

وتطبيقا للفصول 124 و 134 وما يليه و 328 وما يليه والفصل 429 من ق م م.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف بطنجة وهي تبت في القضايا الاستعجالية علنيا ، انتهائيا و حضوريا

— في الشكل: بقبول الاستئناف.

— في الموضوع : بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد في الطلب الأصلي بإيقاف تنفيذ القرارات المتخذة في اطار الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) المنعقد بتاريخ 2024/11/14 الى حين البت في دعوى الموضوع الرامية الى بطلان الجمع العام المذكور مع ترتيب كافة الآثار القانونية ، وفي الطلب الإضافي بتعيين شركة (غ. سانديك) في شخص ممثلها القانوني (غ. سانديك) مسيرا مؤقتا لإقامة (ط. س. س.) المجموعة السكنية رقم 2 (ilot2) الكائنة بساحة المغرب العربي بطنجة للسهر على صيانة وتسيير الاجزاء المشتركة لمدة سنة مع تحديد التكاليف اللازمة لها لذلك في مبلغ (28.000) درهم شهريا مع

ترتيب كافة الآثار القانونية ، وبتحميل الطرف المستأنف عليه الصائر.