

**Syndic de copropriété : L'action
en recouvrement des charges ne
requiert ni formalisme
particulier ni autorisation
spéciale de l'assemblée générale
(Cass. civ. 2001)**

Identification			
Ref 16781	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1564
Date de décision 25/04/2001	N° de dossier 998/1/2/99	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés واجبات صيانة العمارة, Charges de copropriété, Copropriété des immeubles bâtis, Dispense d'autorisation de l'assemblée générale, Irrecevabilité du moyen, Mesure d'instruction, Moyen de cassation, Moyen vague et ambigu, Ordonnance de clôture, Qualité pour agir, Action en justice, Recouvrement de créance, أغلبية أصوات الشركاء, أمر بالتخلي, إذن بالتقاضي, سبب غامض ومبهم, سنديك العمارة, صفة Syndic de copropriété, التقاضي, قضية جاهزة, محضر الجمع العام, ملكية مشتركة, Absence de formalité de dépôt du procès-verbal	
Base légale Article(s) : 335 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : مجلة قضاء المجلس الأعلى N° : 57 - 58 Page : 55	

Résumé en français

Le syndic de copropriété, régulièrement désigné en application de l'article 10 du dahir du 16 novembre 1946, a qualité pour agir en recouvrement des charges communes sans avoir à justifier du dépôt du procès-verbal de sa nomination ni d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale, une telle action relevant de ses attributions légales.

En procédure, le grief tiré du défaut de notification de l'ordonnance de clôture est inopérant lorsque l'affaire, n'ayant requis aucune mesure d'instruction, est déclarée en état d'être jugée à l'audience.

Enfin, est irrecevable, pour son caractère vague et ambigu, le moyen de cassation qui, alléguant un défaut de réponse à conclusions, omet de désigner les défenses que les juges du fond auraient précisément ignorées.

Résumé en arabe

الملكية المشتركة - انتخاب سنديك العمارة - اقامة دعوى - اذن الجمعية العمومية (لا).
لا يوجب الظهير المنظم للملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق وضع محضر الجمعية العمومية لانتخاب سنديك العمارة لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة، ويكفي ان يعين باغلبية اصوات الشركاء في الملك، كما لا يحتاج لاقامة الدعوى للحصول على اذن من الجمعية العمومية.

Texte intégral

القرار عدد : 1564 - المؤرخ في : 25/4/2001 - الملف المدني عدد : 998/1/2/99.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون،

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 24/3/99 تحت عدد 585 ملف رقم 865/98/4 ان المطلوبة في النقض سندিকে عمارة الياسمين في شخص السيد الكندوزي محمد تقدمت بمقال إلى المحكمة الابتدائية بطنجة بتاريخ 11/4/1997 في مواجهة المدعى عليه مزيان بوجلب (طالب النقض) عرضت فيه ان المدعى عليه يملك الشقة رقم 3 في عمارة الياسمين شارع مولاي يوسف بطنجة وانه توقف عن اداء واجبات كهرباء الدروج والمصعد والحراسة والنظافة وغيرها من امور صيانة العمارة ابتداء من فاتح مارس 1990 إلى الان بحسب 110 دراهم في الشهر فيكون قد تجمع عليه ما مجموعة 9240 درهما ملتزمة الحكم على المدعي عليه بادائه للمدعية الواجبات المترتبة بذمته ابتداء من فاتح مارس 1990 إلى يوم التنفيذ بحسب 110 دراهم في الشهر مع تعويض قدره 2000 درهم عن التأخير في الاداء مع الصائر والاكراه في الاقصى فقضت المحكمة على المدعى عليه بادائه للمدعية في شخص ممثلها القانوني الواجبات المترتبة بذمته من قبل تكاليف صيانة المرافق المشتركة والانتفاع بها ابتداء من فاتح مارس 1995 إلى يوم التنفيذ بحسب 110 دراهم في الشهر ويرفض باقي الطلبات.

فاستأنفته المدعية معللة استئنافها بانه كان على محكمة الدرجة الأولى في تطبيقها للتقادم ان تخصم المدة التي مضت عليها خمس سنوات وهي الفترة المتراوحة بين 1/3/1990 إلى 1/3/1992 وتبقى المدة التي يجب اداء مبالغها ولم يشملها التقادم ابتداء من 2/3/1992 إلى يوم التنفيذ بدلا من 1/3/1995 المحكوم بها ملتزمة تعديل الحكم المستأنف بجعل المدة الواجبة الاداء ابتداء من 1/3/1992 بدلا من 01/3/1995.

واجابت المستأنف عليها ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم برفض الدعوى فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف في جزئه القاضي برفض طلب التعويض وتصديا الحكم من جديد على المستأنف عليه بادائه للمستأنفة مبلغ 300 درهم كتعويض وتأييده في الاجراء من حيث المبدأ مع تعديله وذلك بجعل الحكم بالأداء يسري ابتداء من مارس 1992 وتحميل المستأنف عليه المصاريف وهذا هو القرار المطعون فيه.

حول السبب الأول المتخذ من خرق قواعد قانونية امرة من النظام العام وخرق اجتهادات قضائية قارة ومتواترة وفساد التعليل الموازي لانعدامه ذلك ان الطاعن تمسك خلال مرحلتي التقاضي بانعدام صفة المطلوب في رفع الدعوى لان محضر الجمعية العمومية الوثيقة الوحيدة المدلى بها في الملف هو محضر باطل من حيث مضمونه ومحتواه لكونه غير متوفر على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مثلا الايداع القانوني لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة، كما ان سنديك العمارة المزعوم لم يدل بما يفيد حصوله على اذن التقاضي من طرف الجمعية العمومية حتى يكون له حق رفع الدعاوي باسم الجمعية وان المحكمة لما بتت في النازلة رغم هذا الخلل الشكلي والمسطري تكون قد عرضت قرارها للنقض.

لكن حيث ان ظهير 16/11/1946 المنظم للملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق لا يوجب وضع محضر الجمعية العمومية لانتخاب سنديك العمارة لدى السلطات المحلية ولدى النيابة العامة، وانما طبقا للفصل العاشر من الظهير المذكور فان السنديك يكفي ان يعين باغلبية اصوات الشركاء في الملك وهو ما وقع حسب الثابت من محضر الجمع العام لشركاء عمارة الياسمين الموجودة ضمن اوراق الملف كما ان السنديك طبقا لنفس الفصل المذكور أعلاه لا يحتاج لاقامة مثل هذه الدعوى الحصول على الاذن بالتقاضي من طرف الجمعية العمومية، وعليه فان عدم جواب المحكمة عما بهذا السبب يعتبر رفضا ضمنيا له فالسبب غير قائم على أساس.

حول السبب الثاني المتخذ من خرق مقتضيات الفصل 355 من ق م م (الا ان ما جاء في السبب يتعلق بالفصل 335 من نفس القانون) اذ جاء في السبب ان الطاعن لم يبلغ لا هو شخصيا ولا دفاعه بالقرار بالتخلي مما تكون معه المحكمة قد اصدرت قرارها قبل ان تكون القضية جاهزة وقبل ان تتأكد من توصل جميع الأطراف بالامر بالتخلي فتكون بذلك قد خرقت مقتضيات الفصل السالف الذكر في فقرته الثانية مما يعرض قرارها للنقض.

لكن حيث ان القضية لما عرضت بجلسة 03/02/1999 على انظار المحكمة المطعون في قرارها اعتبرتها جاهزة وحجزتها للمداولة ولم ترد للمقرر، كما انها لم يجر فيها تحقيق، حتى يصدر فيها الامر بالتخلي ويبلغ للطرفين وعليه فلا مجال في مثل نازلة الحال للتمسك بخرق مقتضيات الفصل 335 المذكور مما يكون هذا السبب بدوره غير مرتكز على أساس.

حول السبب الثالث المتخذ من عدم الجواب على دفع تمسك به الطاعن جوابا قانونيا كافيا وشافيا الذي ينزل منزلة انعدام التعليل الامر الذي يعرض القرار للنقض.

لكن حيث لم يبين الطاعن نوع الدفوع التي اثرت ولم يقع الجواب عنها مما يكون معه السبب غامضا ومبهما ومن ثمة فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة عبد العزيز توفيق والمستشارين السادة : محمد الخيامي مقرا وسعيدة بنموسى ومحمد فلالي بابا والصافية المزوري وبمحضر المحامية العامة السيدة الزهراء فتحي الادريسي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الادريسي.