

**TPI Casa - 09/07/2024 -  
2024/1201/769 - Copropriété -  
Annulation du procès-verbal de  
l'assemblée générale**

Identification			
<b>Ref</b> 29045	<b>Juridiction</b> Tribunal de première instance	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2576
<b>Date de décision</b> 09/07/2024	<b>N° de dossier</b> 2024/1201/769	<b>Type de décision</b> Jugement	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	<b>Mots clés</b> الملكية المشتركة, Quorum irrégulier, Feuille de présence tenue irrégulièrement, Copropriété, Convocation irrégulière, Assemblée générale, Annulation du procès-verbal de l'assemblée générale, Accès à la documentation de la copropriété		
<b>Base légale</b> Article(s) : 16 - 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) : 15 - 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) : 16 Bis 8 - 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		

## Texte intégral

وبعد التأمل طبقاً للقانون.

أولاً: في الشكل: حيث إن الدعوى قدمت وفق الشروط القانونية المتطلبية، ولذلك فهي مقبولة.

ثانياً: في الموضوع: حيث التمس المدعون الحكم ببطالان محضر الجمع العام الأول. المنعقد بتاريخ 2023/12/24 ومحضر الجمع العام

الثاني المنعقد بتاريخ 2024/01/09 والقاضي بانتخاب المدعى عليه السيد محمد جديل كوكيل اتحاد وأعضاء مكتب اتحاد إقامة الشباب، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وحيث استند المدعون في طلبهم أن وكيل الاتحاد السيد محمد جديل لم في يتم باستدعاء الملاك المشتركين من أجل الحضور للجمع العام الأول والثاني وفقا لما تقضي بذلك المادة 16 من القانون رقم 00-18، وعدم تمكين العارضين من الاطلاع على الوثائق المشار إليها في المادة 16 مكرر 08 وحيث لا نزاع في صفة المدعين كملاك مشتركين لإقامة الشباب، لإقرارهم أنهم لم يؤديوا واجبات المساهمة المحكوم بها عليهم، طالما أن الاتحاد لا يتوفر على ميزانية ولا يعلمون سبب الرصيد السلبي للاتحاد، وأن هذا الأخير لا يتوفر على حساب بنكي متمسكين بعدم استدعائهم للجمعين العامين الأول والثاني، وعدم تمكينهم من الاطلاع على الوثائق، وعدم إعداد ورقة الحضور، وفقا لشكليات المادة 16 مكرر 8 من قانون الملكية المشتركة.

وحيث إن عدم أداء واجب المساهمات المشتركة من المدعين والمحكوم بها عليهم لا يسقط عنهم الحق في ممارسة الطعون القانونية المخولة لهم بصفته ملاكا مشتركين . وحيث تبين للمحكمة فعلا صحة ما تم التمسك به من طرف المدعين، ذلك أن الثابت من محضر الجمع العام الأول المنعقد بتاريخ 2023/12/24 لم يسبقه استدعاء الملاك المشتركين البالغ عددهم 44 عضوا، والذي لم يحضر منهم وفق ما جاء في محضر الاجتماع المذكور سوى 10 أعضاء، ولم يتم ذكر أسمائهم ولا تسجيلهم بورقة الحضور بتوقيعاتهم، وتمت الدعوة لعقد جمع عام ثاني تم بتاريخ 2024/01/09، والذي بموجبه تم العام السيد محل كوكل الاتحاد والسدير المال بل مين عضوا ممثلا للعمارة كتب، والسيد محمد الشكر مثلا العمارة والسيد عبد الله اسخير ممثلا للعمارة ص، والسيد محمد جديل بصفته ممثلا للعمارة .. وذكر فيه أنه تم التصويت بالإجماع من طرف الحاضرين على السيد محمد جديل كوكيل للاتحاد دون تحديد لائحة الحضور وأسمائهم وتوقيعاتهم، الشيء الذي حجب على المحكمة مراقبة النصاب القانوني الواجب الشرعية التعيين.

وحيث إن المحكمة، ومن خلال ما ذكر، ووثائق الملف تبين لها أن المدعى عليه لم يتقيد - بمقتضيات الفرع الثاني انطلاقا من المادة 15 وما يليها من القانون رقم 00-18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية. وعلى هذا، قررت المحكمة التصريح ببطان ملف رقم 2024/1201/769 حكم صدر بتاريخ 2024/07/09 ص محضري الجمع العام العادي والاستثنائي المؤرخين في بتاريخ 2023/12/24 وبتاريخ 2024/01/09، وما ترتب عنهما من إجراءات. وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها وفق الفصل 124 من ق م م. وحيث إن باقي الطلبات ليس لها ما يبررها فوجب الحكم برفضها. وتطبيقا للفصول 01/02/032/50/124 من ق م م، والقانون رقم 00-18 المنظم - للملكية المشتركة.

لهذه الأسباب

تصرح المحكمة علنيا، وابتدائيا وحضوريا بما يلي:

أولا: في الشكل، بقبول الدعوى.

ثانيا: في الموضوع الحكم ببطان محضر الجمع العام الأول المنعقد بتاريخ 2023/12/24 ومحضر الجمع العام الثاني المنعقد بتاريخ 2024/01/09 والقاضي بانتخاب المدعى عليه السيد محمد جديل كوكيل اتحاد وأعضاء مكتب اتحاد إقامة الشباب بعين السبع الدار البيضاء، مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وتحميل المدعى عليهم الصائر.