

**TPI Casa 13/06/2024 -  
2024/1201/1328 - Copropriété -  
Annulation de procès-verbal  
d'assemblée générale**

| Identification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ref</b><br>29052                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Jurisdiction</b><br>Tribunal de première instance                                                                                                                                                                                                                   | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Casablanca | <b>N° de décision</b><br>2288 |
| <b>Date de décision</b><br>13/06/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>N° de dossier</b><br>2024/1201/1328                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Type de décision</b><br>Jugement     | <b>Chambre</b>                |
| Abstract                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                               |
| <b>Thème</b><br>Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Mots clés</b><br>الملكية المشتركة, إبطال محضر جمع العام, Mandat, Limitation des droits de vote des copropriétaires majoritaires, Irrégularité des droits de vote, Détermination des droits de vote des copropriétaires, Compétence, Annulation d'assemblée générale |                                         |                               |
| <b>Base légale</b><br>Article(s) : 30 - Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis<br>Article(s) : 16 bis 9 - Dahir n° 1-02-298 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) portant promulgation de la loi n° 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis | <b>Source</b><br>Non publiée                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                               |

## Texte intégral

### وبعد التأمل طبقا للقانون

من حيث الاختصاص النوعي : حيث دفع المدعي عليه يكون الاختصاص للبيت في النازلة ينعقد للسيد رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضي المستعجلات طبقا للمادة 30 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة

وحيث إن المحكمة وبقرائها المتأنية للمادة 30 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة اتضح لها يكون هذه المادة تعطي إمكانية للمتضرر من قرارات الجمع العام بان يطعن فيها أمام السيد رئيس المحكمة التي يوجد بدائلتها نفوذها العقار وبيت في

ذلك بإجراءات استعجالية ، عندما نصت في فقرتها الثالثة على انه يمكن للمتضرر من قرارات الجمع العام بان يطعن فيها أمام السيد رئيس المحكمة التي يوجد بداثرتها نفوذها العقار ... ، وبالتالي تكون هذه القاعدة غير آمرة يمكن للأطراف مخالفتها. وعليه فالظاهر من مقتضيات المادة أعلاه أنها تعطي الخيار للملاك المشتركين في الطعن ببطلان إجراءات الجمع العام المخالفة للقانون إما أمام السيد رئيس المحكمة بصفته قاضي للمستعجلات أو أمام المحكمة ( قضاء الموضوع ) . وحيث إنه واستنادا لكل ما تم ذكره يكون الدفع أعلاه في غير محله ويتعين رده وعدم الالتفات إليه .

من حيث الشكل : حيث قدمت الدعوى من ذي صفة وأهلية ومصالحة ومستجمعة لكافة الشروط الشكلية المطلوبة قانونا مما يتعين قبولها من هذه الناحية

من حيث الموضوع : حيث إن الطلب يهدف إلى الحكم ببطلان الجمع العام لإقامة دياز المنعقد في 2024/1/27 ترتيب كل الآثار القانونية جراء ذلك البطلان واعتباره لاغيا لا اثر له واعتبار كل تصرف أو قرار مترتب عنه لاغيا ولا اثر له ، مع تحميل المدعى عليه الصائر.

وحيث استند الطرف المدعي في تبرير طلبه الى الوثائق المشار اليها بوقائع هذا الحكم.

وحيث أكد المدعى عليه في معرض جوابه بكون الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/1/27 تم بطريقة قانونية ، وان الأصوات المملوكة للمدعية تم احتسابها على أساس مساهمتها في مصاريف مكتب الاتحاد الملاك المشتركين بنسبة 50 في المائة لعدم وجود نظام ملكية مشتركة يتضمن - كل تفاصيل الأجزاء المشتركة وطريقة تدبيرها ، وان وكيل الاتحاد تم انتخابه بطريقة قانونية بعد انصرح ولاية وكيل الاتحاد السابق ، وانه . تم تبليغ محاضر الجمع العام للمدعية وفقا لمقتضيات المادة 30 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، وان الإنذار المبلغ له أي المدعى عليه باطل لكونه محرر باللغة الفرنسية ولم يحدد فيه أجل معقول ، ، وعليه تكون الدعوى الحالية تندرج في إطار التقاضي بسوء نية ، والتمس الحكم بشرعية الجمع العام موضوع الدعوى.

وحيث إن الوقائع ملك للأطراف وتستقل المحكمة بتكييفها القانوني السليم وتطبق عنها القانون الواجب التطبيق ولا تجيب الأطراف إلا على الدفوع الجدية والمؤثرة قانونا في الدعوى .

وحيث اله وطبقا للمادة 16 مكرر 9 فإن تحديد عدد أصوات الملاك المشتركين يتم استنادا إلى حقوقه المفترزة في العقار ، وانه إذا كان أحد الملاك يتوفر على نسبة من الأصوات تفوق النصف العائد لباقي الملاك يخفض إلى نصف أصوات مجموع عدد الملاك المشتركين ، وانه يمكن للمالك المشترك أن يفوض لغيره التصويت نيابة عنه على أن ينوب هذا الغير على أكثر من ثلاثة مالكين مشتركين لا تتجاوز نسبة تملكهم مشتركين 10 في المائة من مجموع أصوات ملك الاتحاد.

وحيث إن المشرع المغربي وإدراكا منه لأهمية أصوات الملاك المشتركين فقد بين بدقة كيفية تحديدها وربط عددها بحسب حقوق المالك المشترك في الجزء المفترز العائد له ، إذ أن عدم اعتبار هذه المعايير لها تأثير على حقوقه ولاسيما فيما يخص الواجبات التي يتحملها في تسيير الأجزاء المشتركة ، وفي تعيين وانتخاب السنديك أو وكيل الاتحاد وخاصة في التصويت على القرارات التي يتخذها الجمع العام

وحيث إن اعتماد المدعى عليه على معيار مساهمة المدعية في تكاليف ومصاريف مكتب الاتحاد بالرغم وجود نظام ملكية مشتركة لإقامة دياز لتحديد عدد أصواتها ، يعد مخالفة صارخة للقواعد والنظم المشار إليها في القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18.00

وحيث إنه وتبعاً لذلك تكون القرارات التي اتخذها الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/1/27 فيما يخص انتخاب وكيل الاتحاد وباقي القرارات المنبثقة عنه قد تمت بطريقة غير قانونية ومخالفة للمادة 16 مكرر 9 من قانون الملكية المشتركة ، وغير ملزمة للمدعية على

أساس أنها اتخذت بطريقة غير صحيحة وفيها ضرر لها ، مما يتعين معه بطلان الجمع العام أعلاه ... وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها

وتطبيقا للقانون.

## لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : الحكم ببطلان الجمع العام لإقامة دياز المنعقد في 2024/1/27 ، واعتبار القرارات المنبثقة عنه لاغية ولا أثر لها ، وتحميل المدعى عليه الصائر

## Version française de la décision

**Après délibéré et conformément à la loi :**

**Sur la compétence matérielle :**

Attendu que le défendeur a soulevé une exception d'incompétence matérielle, affirmant que le président du tribunal de première instance, en sa qualité de juge des référés, est compétent pour statuer sur le litige, conformément à l'article 30 de la loi n° 18.00 relative au régime de la copropriété des immeubles bâtis.

Attendu que, d'une lecture attentive de l'article 30 de la loi n° 18.00, il ressort que cette disposition permet au copropriétaire lésé par les décisions d'une assemblée générale de les contester devant le président du tribunal dans le ressort duquel se trouve le bien immobilier, en suivant une procédure d'urgence. Cet article précise dans son troisième paragraphe :

**« Le copropriétaire lésé peut contester ces décisions devant le président du tribunal dans le ressort duquel se trouve le bien immobilier... ».**

Cependant, cette règle n'est pas impérative, et les parties peuvent y déroger. En conséquence, il apparaît que cet article donne aux copropriétaires le choix de contester les décisions d'une assemblée générale irrégulière soit devant le président du tribunal en tant que juge des référés, soit devant le tribunal saisi au fond.

Attendu qu'en conséquence, l'exception d'incompétence matérielle soulevée par le défendeur est infondée et doit être rejetée.

**Sur la forme :**

Attendu que la demande a été introduite par une partie ayant qualité, capacité et intérêt, et qu'elle remplit toutes les conditions de forme requises par la loi. Il convient donc de la déclarer recevable.

## Sur le fond :

Attendu que le demandeur sollicite l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Diaz, tenue le 27 janvier 2024, et l'annulation de toutes les décisions qui en découlent, en les déclarant nulles et sans effet. Le demandeur demande également que le défendeur soit condamné aux dépens.

Attendu que le demandeur fonde sa demande sur les documents mentionnés dans les faits du jugement.

## Arguments du défendeur :

---

Attendu que le défendeur a répliqué que :

- L'assemblée générale du 27 janvier 2024 a été tenue conformément à la loi.
  - Les droits de vote attribués à la demanderesse ont été calculés sur la base de sa contribution aux charges du syndicat des copropriétaires, fixée à 50 %, en l'absence d'un règlement de copropriété précisant les détails des parties communes et leur mode de gestion.
  - Le mandataire du syndicat a été élu de manière régulière après la fin du mandat du mandataire précédent.
  - Les procès-verbaux de l'assemblée générale ont été notifiés à la demanderesse conformément à l'article 30 de la loi n° 18.00.
  - La mise en demeure envoyée par la demanderesse est nulle, car elle est rédigée en langue française et ne mentionne pas un délai raisonnable.
- Le défendeur conclut que la demande est abusive et demande au tribunal de valider l'assemblée générale contestée.

## Examen des faits et de la loi par le tribunal :

---

Attendu que, selon l'article 16 bis 9 de la loi n° 18.00 :

- Les droits de vote des copropriétaires sont déterminés en fonction de leurs parts privatives dans le bien immobilier.
- Si un copropriétaire détient une part supérieure à la moitié de celles des autres copropriétaires, ses droits de vote sont limités à la moitié des voix totales.
- Un copropriétaire peut déléguer son droit de vote, mais la personne déléguée ne peut représenter plus de trois copropriétaires ni dépasser 10 % des voix totales.

Attendu que le législateur a strictement encadré la détermination des droits de vote des copropriétaires pour garantir l'équité dans les décisions, ces règles étant liées aux droits et obligations des copropriétaires, notamment en ce qui concerne les charges des parties communes, l'élection du mandataire du syndicat et les votes des assemblées générales.

Attendu que le défendeur a utilisé un critère erroné, basé sur la contribution de la demanderesse aux charges du syndicat, pour déterminer ses droits de vote, en dépit de l'existence d'un règlement de copropriété applicable à la Résidence Diaz. Cela constitue une violation flagrante de l'article 16 bis 9 de la loi n° 18.00.

## Décision du tribunal :

---

Attendu qu'en conséquence, les décisions prises lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2024, y compris l'élection du mandataire du syndicat, sont entachées d'irrégularités manifestes et contraires à la loi. Ces décisions ne peuvent lier la demanderesse, car elles ont été adoptées de manière irrégulière et en violation de ses droits.

Attendu que l'assemblée générale et ses décisions doivent être déclarées nulles.

## Par ces motifs :

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et contradictoirement :

1. **Sur la forme** : Déclare la demande recevable.
2. **Sur le fond** :
  - Annule l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Diaz, tenue le 27 janvier 2024.
  - Déclare nulles et sans effet les décisions qui en découlent.
  - Condamne le défendeur aux dépens.