

**TPI Casa - 29/07/2024 -
2024/1201/1233 - Copropriété -
Annulation de procès-verbal
d'assemblée générale**

Identification

Ref 29049	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2833
Date de décision 29/07/2024	N° de dossier 2024/1201/1233	Type de décision Jugement	Chambre

Abstract

Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés Violation des droits des copropriétaires absents, Non-respect des procédures de convocation, Non-respect des formalités légales, Convocation irrégulière, Assemblée générale des copropriétaires, Absence de quorum légal
Base légale Article(s) : 16 Bis 2 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâties (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002) Article(s) : 16 bis 3 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâties (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002) Article(s) : 16 bis 4 - Loi n°18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâties (Dahir n° 1-02-298 du 3 octobre 2002) Article(s) : 399 - Dahir du 12 septembre 1913 formant Code des obligations et des contrats (D.O.C)	Source Non publiée

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا لقانون

في الشكل حيث إن الطلبين الأصلي والمضاد قد قدم وفقا للشروط الشكلية المطلوبة قانونا من صفة وأهلية ومصلحة وأداء للرسوم القضائية مما يتعين قبولهما من هذه الناحية.

في الموضوع حيث أرتأت المحكمة ونظرا لطبيعة الدعوى الحالية ولارتباط المقال الأصلي والمضاد في وحدة الموضوع لكون البت في أحدهما يجعل الطلب الآخر غير ذي موضوع - البت

في الطلب المضاد بداية ثم الطلب الأصلي ثانيا، في الطلب المضاد : حيث يهدف طلب المدعية فرعيا الى ببطلان أشغال الجمع العام التي تلت عملية تأجيله من قبل العارضة السيدة نادية تنيحي ومغادرتها للقاعة رفقة مجموعة من المالك الحاضرين بتاريخ 28/01/2024 والذي تمثل في مواصلة عقد دون توفر النصاب القانوني أو غياب الدعوة الى تكملته من قبل العارضة وفي انتخاب السيد زيد على حافظ شنابله كوكيل اتحاد اقامة ربو والسيد سعيد الزيادي كنائب اول والسيد كمال والزين كنائب ثاني والسيدة فتيحة قبي كامينة الصندوق والتصريح بعدم نفاد التصرفات اللاحقة عن انتخابهم أو الصادرة عنهم وبطلانها مع ترتيب الاثار القانونية وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر

وحيث عززت المدعية طلبتها بمحضر معاينة الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 ورسائل إخبارية للسلطات تفيد تأجيل الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 و 03/03/2024 ومحضر الجمع العام. وحيث دفع المدعى عليه فرعيا بواسطة نائبه أن المدعية فرعيا تقدمت بمقالها المضاد بعد انتهاء فترة ولايتها وانتخاب وكيل اتحاد جديد محلها وهو المدعي الأصلي والمدعي عليه الفرعى في ملف النازلة وان هو من أصبح يتولى مهمة تسيير الإقامة المذكورة وأن محضر انتخاب المدعى فرعيا في الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03 أصبح غير قانوني ولم يتتوفر فيه النصاب الانعقاده وكان بدون حضور أغلبية أعضاء مكتب إقامة ربو وان المدعية لم تدل بما يفيد سبقية مطالبتها خلال فترة ولايتها بمبالغ المساهمات المترتبة بذمة المكتب المنتخب في الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/01/28 الحس في مدى قانونية انتخابهم من عدمه خاصة ان مقتضيات القانون 18.00 تعطيها الحق باعتبارها وكيلة الاتحاد المنتهية ولايتها قبل انتخاب المكتب الجديد.

وحيث تنص المادة 16 مكرر 2 على ما يلي « ينعقد الجمع العادي على الأقل مرة كل سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام من انتهاء السنة الجارية ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعي إليهما جميع المالك المتربيين يوانية وال الكبير الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العادي أو الاستثنائي إلى جميع المالك تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال ».»

وحيث تنص المادة 16 مكرر 03 على ما يلي « عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوى لعقد الجمع العام يمكن توجيه هذا الطالب اليه من طرف 31 المالك المتربيين وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين ادراجها في جدول اعمال الجمع العام . وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار اليه أعلاه في الفقرة الأولى يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده، وذلك بعد اصرام أجل 08 أيام على توجيه انذار بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصيل او المفوض القضائي او بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد ».»

وحيث إنه استنادا إلى مقتضيات المادتين أعلاه، فإن قيام المدعي عليه فرعيا بترأس الاجتماع المنعقد بتاريخ 2024/01/28 بعد مغادرة المدعية فرعيا السيدة نادية تنيحي بصفتها وكيلة اتحاد الإقامة موضوع الدعوى، للقاعة و إعلانها عن تأجيل الاجتماع إلى غاية 2024/03/03 وتنصيب نفسه بعد الإجماع عليه من طرف المالك الحاضرين فان كل الإجراءات التي قام بها المدعي عليه فرعيا جاءت مخالفة لمقتضيات المادتين أعلاه، ذلك أنه لا يمكن لأي مالك متربي كييفما كانت صفتة أن يترأس الجمع العام الذي سبق أن أعلن عنه وكيل الاتحاد المنتخب إلا في إطار الضوابط القانونية وأن الشخص الذي خول له القانونية الدعوة الى عقد جمع عام سواء كان عاديا أو استثنائيا هو وكيل الاتحاد المنتخب بعد لوك المسطرة المنصوص عليها قانونا والمتعلقة بتبلیغ المالك المتربيين بالطرق التي حددها القانون تطبيقا للمادة 16 مكرر 2 أعلاه، وأنه في حالة عدم توجيه الدعوى من طرف وكيل الاتحاد المنتخب لعقد جمع عام بادر الى توجيه الطلب اليه من أجل عقد الجمع المنذكور من طرف ثلث 1/3 المالك المتربيين وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين ادراجها في الجمع العام تطبيقا للمادة 16 مكرر 3 وفي حالة عدم استجابة وكيل الاتحاد للطلب جاز عقد جمع عام باستدعاء مقدم من طرف مالك واحد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 04 وذلك بعد اصرام أجل 08 أيام على توجيه انذار بالبريد المضمون او المفوض القضائي او بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد

وحيث لما كان المدعى عليه فرعيا لم يسلك قط هذه المسطرة المنصوص عليها في المواد أعلاه وانتخابه وفق الضوابط المنظمة لذلك يبقى الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/01/28 والذي قضي بانتخابه وكيل احد المالك المشتركون للإقامة أعلاه مخالفا لمقتضيات المادتين 16 مكرر 02 و 16 مكرر 03 من قانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية وترتيبا عليه يتعين التصريح ببطلان المحضر المذكور مع ما يتربت قانونا. وحيث ان باقي الطلبات غير مؤسسة ويتعين رفضها. وحيث ان خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه تحويله للطرف المدعى باعتباره خاسر الطلب.

في المقال الأصلي : حيث يهدف المدعى الأصلي من طلبه الى بطلان الجمع العام اتحاد المالك إقامة ريو المنعقد بتاريخ 2024/03/03 وما ترتب عنه من انتخاب وكيلة الاتحاد السابقة نادية التيفي كوكيلة اتحاد الإقامة المذكورة لمدة سنتين مع ما يتربت عن ذلك من آثار قانونية مع الأمر بالتنفيذ المعجل رغم كل طعن ودون كفالة وتحميل المدعى عليه الصائر ، وارفق مقاله بأصل محضر الجمع المنعقد بتاريخ 2024/01/28 وصور استدعاء لجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03.

وحيث لما كانت المحكمة قد استجابت للطلب المضاد وفق المفصل أعلاه فان الطلب الأصلي ومادام انه يرمي الى الحكم ببطلان محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03 فانه أصبح غير ذي موضوع ويتعين الحكم برفضه

وتطبيقا للفصول 1-3-5-2-1-37-38-39-45-32-28-1-3-39-38-37-32-28 من قانون المسطرة المدنية والالفصل 399 من ق ل ع ورقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله

لهذه الاسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل القبول الطالبين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: في الطلب الأصلي برفضه وتحميل رافعه المصاريف

في الطلب المضاد : الحكم ببطلان الجمع العام العادي الكائن بشارع سيدي عبد الرحمن عين الذياب الدار البيضاء محضر المنعقد بتاريخ 2024/01/28 المتعلق بملك إقامة ريو مع ما يتربت قانونا وتحميل المدعى الأصلي المصاريف.