

# **TPI Casablanca 11/07/2024 - Annulation de procès-verbal d'assemblée générale**

Identification			
<b>Ref</b> 29025	<b>Juridiction</b> Tribunal de première instance	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 1985
<b>Date de décision</b> 11/07/2024	<b>N° de dossier</b> 2886/1201/2022	<b>Type de décision</b> Jugement	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	<b>Mots clés</b> إبطال محضر جمع العام, Convocation irrégulière, Assemblée générale des copropriétaires, Annulation de procès-verbal d'assemblée générale		
<b>Base légale</b> Article(s) : 16 bis 3 - 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 وطبقا للقانون

في الشكل حيث قدمت الدعوى مستوفية للشروط المتطلبة قانونا ويتعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث يهدف المدعي من خلال دعواه الحكم ببطان محضر الجمع العام المنعقد 2021/07/05 الذي اسفر عن انتخاب السيدة بشرى بنعزوز وكيلا للاتحاد لمخالفته للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الملكية المشتركة 00.18 و مرسومه التطبيقي مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم المصاريف.

و حيث يركز الطرف المدعي في دعواه على المرتكزات التالية

عدم توصله بطلب انعقاد الجمع العام خلو الملف مما يثبت توجيه الاستدعاءات للدعوة لاجتماع ثان للجمع العام الى كل مالك مشترك عدم تضمين الاستدعاء بتذكير بان عدم الالتزام بأداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة يترتب عليه عدم قبول حضوره في الاجتماع

كون الاستدعاء لم يحترم الشكليات المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم التطبيقي، و لم يحترم الأجل المنصوص عليها في المادة 25 من نفس المرسوم ، و لكون الجهة التي وجهت الاستدعاء ، غير مقبول حضورها أصلا لعدم أدائها التكاليف الشهرية المشتركة عدم توفر النصاب، اذ ان الاتحاد يتكون من 14 أجزاء وفرزة و ان لائحة الحضر تمثل 5 أجزاء مفرزة فقط كون جميع الأشخاص الموقعين على ورقة الحضور، سبق لاتحاد الملاك ان قام بحجز على الأجزاء المفرزة موضوع الرسم العقارية العائدة لهم من أجل أداء واجبات السنديك ، و انه لطلب احد الملاك المشتركين للدعوى لانعقاد الجمع العام، فلا بد ان يكون قد أدى واجبات السنديك. ان محضر الجمع العام تم تحريره من طرف المفوض القضائي او هبي عبد المطلب، في حي ان المفوض القضائي له ان يعاين فقط ما يروج بجلسة الجمع العام و حيث تنص المادة 16 مكرر 3 من القانون 18.00 على انه عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد الجمع العام، يمكن توجيه هذا الطلب إليه من طرف ثلث 3/1 المالك المشتركين. وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين إدراجها في جدول أعمال الجمع العام. »

و حيث ثبت للمحكمة باطلاعها على وثائق الملف انه خال من أي دعوة الى انعقاد الجمع العام موجهة للمدعي طبقا لما تنص عليه الفقرة 8 من نظام الملكية المشتركة و المقتضيات القانونية المذكورة اعلاه، و بالتالي و امام خرق مسطرة جوهرية فانه يتعين الاستجابة للطلب في هذا الشق.

و حيث ان تحقق خرق الجمع العام المطعون فيه لما ذكر أعلاه، يجعل المحكمة في غنى عن مناقشة باقي الخروقات المثارة ، مما يتعين معه التصريح ببطلان الجمع العام العادي المنعقد بتاريخ 2021/07/05 مع كل ما ترتب عنه من قرارات. وحيث إن من خسر الدعوى يتحمل صائرها و طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية و حيث يتعين رفض ما زاد عن ذلك

## لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا وابتدائيا وحضوريا في حق المدعي و بمثابة حضوري في حق المدعى عليه الأول و الثاني والثالث و الخامس و غيابيا في حق الباقي في الشكل بقبول الدعوى. في الموضوع ببطلان محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2021/07/05 مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك، مع تحميل المدعى عليهم الصائر