

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

Identification			
Ref 29025	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1985
Date de décision 11/07/2024	N° de dossier 2886/1201/2022	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier	Mots clés إبطال محضر جمع العام, Convocation irrégulière, Assemblée générale des copropriétaires, Annulation de procès-verbal d'assemblée générale		
Base légale 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)	Source Non publiée		

Texte intégral

وبعد التأمل وطبقا للقانون

في الشكل حيث قدمت الدعوى مستوفية للشروط المطلوبة قانونا ويعين التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع: حيث يهدف المدعي من خلال دعوه الحكم ببطلان محضر الجمع العام المنعقد 2021/07/05 الذي اسفر عن انتخاب السيدة بشرى بنعزوز وكيلة الاتحاد لمخالفته للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الملكية المشتركة 18.00 و مرسومه التطبيقي مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك مع شمول الحكم بالتنفيذ المعجل وتحميل المدعي عليهم المصاري夫.

و حيث يرتكز 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 الأجال المنصوص عليها في المادة 25 من نفس المرسوم ، و لكون الجهة التي وجهت الاستدعاء ، غير مقبول حضورها أصلاً 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 المالك ان قام بحجز على الأجزاء المفرزة موضوع الرسم العقارية العائدة لهم من أجل أداء واجبات السنديك ، و انه لطلب احد المالك المشترkin للدعوى لانعقاد الجمع العام، فلا بد ان يكون قد أدى واجبات السنديك. ان حضر الجمع العام تم تحريره من طرف المفوض القضائي او هبي عبد المطلب، في حي ان المفوض القضائي له ان يعain فقط ما يروج بجلسة الجمع العام و حيث تنص المادة 16 مكرر 3 من القانون 18.00 على انه عند عدم توجيهه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد الجمع العام، يمكن توجيهه هذا الطلب إلية من طرف ثلث 1/3 المالك المشترkin. وتحدد في هذا الطلب النقطة 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 طبقاً لما تنص عليه الفقرة 8 من نظام الملكية المشتركة و المقتضيات القانونية المذكورة اعلاه، وبالتالي و امام خرق مسطرة جوهرية فانه يتعين الاستجابة للطلب في هذا الشق.

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

لهذه الأسباب

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