

**TPI Casablanca - 20/07/2022 :
Copropriété - Assemblée
générale constitutive -
Annulation (Oui)**

Identification			
Ref 29055	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 474
Date de décision 20/07/2022	N° de dossier 2022/1201/2421	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés الملكية المشتركة, إبطال محضر جمع العام établi en violation des formalités légales, Non-respect des modalités de convocation des copropriétaires, Non-communication préalable des documents aux copropriétaires, Feuille de présence manquante, Assemblée générale des copropriétaires, Assemblée générale constitutive, Absence de quorum légal	
Base légale Article(s) : 18 - 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 - 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 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		Source Non publiée	

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لسائر الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما ينبغي معه التصريح بقبولها شكلا.

في الموضوع حيث إن الطلب يرمي إلى الحكم ببطلان محضر الجمع العام مع النفاذ المعجل والصائر.

وحيث أدلى المدعي تعريزا لطلبه بالوثائق المشار إليها بوقائع هذا الحكم.

وحيث ينص الفصل 16 من قانون الملكية المشتركة على أن أول جمع عام ينعقد بدعوة من أحاء الملاك أو أكثر ويستدعى إليه الملاك بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية وذلك 15 عشر يوما قبل التاريخ المقرر لانعقاد الاجتماع ، ويبين الاستدعاء تاريخ وساعة ومكان وموضوع الاجتماع ، وقد بينت الفصل 16 مكررة طريقة العقاد الجموع العامة من الناحية الشكلية والموضوعية ، ويضيف الفصل 16 مكرر 8 بصيغة الوجوب على إعداد ورقة الحضور تتمن اسم كل مالك أو نائبه وعدد ونسبة الأجزاء المشتركة والمفزة العائدة لكل مالك ، كما ينص الفصل 18 على أن اجتماع الجمع العام يكون صحيحا بحضور نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثلهم على الأقل ، وفي حالة اكتمال النصاب المذكور يعقد اجتماع ثان بمن حضر من الملاك المشتركين أو من يمثلهم وذلك خلال 30 يوما الموالية ، وتتخذ القرارات بالأغلبية وبالتالي تكون الفصول المشار إليها وغيرها من قانون الملكية المشتركة قد أوضحت طريقة اجتماع الجموع العامة أو الاستثنائية من الناحية الشكلية والموضوعية.

وحيث إن المدعى عليهما لم يثبتا أنهما وجها دعوة للجمع العام طبقا للمقتضيات المشار إليها أعلاه وإرفاقه بجدول الأعمال مع وضع الوثائق رهن إشارة أعضاء الاتحاد 15 يوما قبل تاريخ الانعقاد.

وحيث إنه تبعا لذلك يكون محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2022/01/22 تم دون احترام الشروط الشكلية والموضوعية المشار إليها أعلاه وخارقا لمقتضيات قانون الملكية المشتركة ويتعين لذلك التصريح ببطلانه مع ما يترتب عن ذلك قانونا.

وحيث إن الأصل في تنفيذ الأحكام أن تحوز قوة الشيء المقضي به مما يبرر عدم الاستجابة لطلب شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرهما.

وتطبيقا للقانون.

لهذه الأسباب

تصرح المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل: بقبول الطلب .

في الموضوع: ببطلان الجمع العام الاستثنائي المنعقد بتاريخ 2022/01/22 وجميع القرارات المترتبة عنه وتحميل المدعى عليهم الصائر ورفض باقي الطلبات.

Version française de la décision

Après délibéré conformément à la loi :

Sur la forme :

Attendu que l'action a été intentée en respectant toutes les conditions formelles légalement requises, il y a lieu de la déclarer recevable.

Sur le fond :

Attendu que la demande vise à obtenir l'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale avec exécution provisoire et condamnation aux dépens.

Attendu que le demandeur a soutenu sa demande par les documents mentionnés dans les faits de ce jugement.

Attendu que l'article 16 de la loi sur la copropriété dispose que la première assemblée générale se tient à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires, et que les copropriétaires doivent y être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, ou par tout autre moyen légal de notification, et ce, au moins quinze (15) jours avant la date prévue pour l'assemblée.

La convocation doit préciser la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de l'assemblée générale. L'article 16 bis décrit de manière impérative les modalités formelles et substantielles de tenue des assemblées générales. Par ailleurs, l'article 16 bis 8 impose l'obligation de préparer une feuille de présence comprenant le nom de chaque copropriétaire ou de son représentant, le nombre et le pourcentage des parties communes et privatives revenant à chaque propriétaire. L'article 18 précise que l'assemblée générale est valable si la moitié des copropriétaires ou de leurs représentants sont présents. En cas d'absence de quorum, une seconde assemblée générale peut être convoquée dans un délai de trente (30) jours, à laquelle peuvent participer les copropriétaires présents ou leurs représentants, et les décisions sont alors prises à la majorité. Ces dispositions établissent clairement les règles formelles et substantielles pour la tenue des assemblées générales ou extraordinaires.

Attendu que les défendeurs n'ont pas prouvé avoir convoqué l'assemblée générale conformément aux dispositions précitées, ni fourni l'ordre du jour ou mis à la disposition des membres du syndicat les documents nécessaires au moins quinze (15) jours avant la date prévue pour l'assemblée générale.

Attendu qu'en conséquence, le procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 22/01/2022 a été établi en violation des conditions formelles et substantielles mentionnées ci-dessus, en méconnaissance des dispositions de la loi sur la copropriété, et doit donc être annulé avec toutes les conséquences légales qui en découlent.

Attendu que le principe en matière d'exécution des jugements est qu'ils acquièrent force de chose jugée, ce qui justifie le rejet de la demande d'exécution provisoire.

Attendu que la partie perdante supporte les dépens conformément à la loi.

Par application de la loi :

Pour ces motifs :

Le tribunal, siégeant en audience publique, statuant en premier ressort et contradictoirement, décide :

- **Sur la forme :** Déclare la demande recevable.
- **Sur le fond :** Annule l'assemblée générale extraordinaire tenue le 22/01/2022 et toutes les décisions qui en découlent, condamne les défendeurs aux dépens, et rejette le surplus des demandes.