

أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ: 2020/02/19 وهي تبت في المادة المدنية
مؤلفة من السادة:

الغرفة المدنية
قرار رقم: 1439/1
بتاريخ:

2020/02/19

الأستاذ عبد الرحيم بداري رئيسا
الأستاذ عبد العزيز لوزاني مستشارا مقرر
الأستاذ سعيد الصقلي مستشارا
وبمساعدة السيدة جلييلة الكتيبي كاتبة الضبط

ملف رقمه
بالمحكمة الابتدائية

2019/1102/15661

ملف رقمه

بمحكمة الاستئناف

2019/1220/9756

القرار التالي :

بين : السيد فيصل بن عامر والسيدة سناء خوجة
Q10 – VJ 254T71 VJ O اقامة بوسكورة كولف سيتي نواصر الدار البيضاء.
مواطنهما المختار بمكتب الاستاذ ايوب الرايبا المحامي بهيئة الدار البيضاء.
بوصفهما مستأنفين من جهة

المستأنف:

وبين : اتحاد الملاكين المشتركين لاقامة بوسكورة كولف سيتي في شخص ممثله القانوني
ورئيسه الكائن بالنواصر الدار البيضاء.
مواطنه المختار بمكتب الاستاذ عبد الكريم رفيع المحامي بهيئة الدار البيضاء.
بوصفه مستأنف عليه من جهة

المستأنف عليه

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة
بالملف.
وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة
الطرفين.
وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 و ما يليه و الفصل 328 و ما يليه و الفصل 429 من ق م م

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي المؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 13 / 11 / 2019 المقدم
من الطرف المستأنفين يستأنفان بموجبه الحكم المدني الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية
بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/03 في ملف الامر بالاداء عدد 2019/1102/15661 القاضي
باداء المدعى عليهما فيصل بن عامر والسيدة سناء خوجة للمدعي اتحاد الملاك المشتركين
لاقامة بوسكورة كولف سيتي سنديكها ووكيل اتحادها شركة PRESTALYS في شخص
ممثله القانوني مبلغ 39077.38 درهم بالاضافة الى المصاريف وشمول الامر بالنفاذ
المعجل.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي اتحاد الملاك المشتركين لاقامة بوسكورة كولف
سيتي تقدم بواسطة نائبه أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية
يعرض فيه ان المدعى عليهما فيصل بن عامر والسيدة سناء خوجة تقاعسا عن تسديد الاشتراكات
الواجبة المتعلقة بتسيير شؤون الاجزاء المشتركة للاقامة المحددة من طرف الجمع العام

والمنصوص عليها في المحضر وانه تخذل بذمتها مبلغ 39077.38 درهم وانها انذرتها بالاداء لكنهما تقاعسا رغم مرور اكثر من شهر على التبليغ. ملتصقا امر المدعى عليهما باداء مبلغ المذكور.

وبعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الامر المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

يعيب المستأنفين على الامر المستأنف مجانبته للصواب فيما قضى به لان الفيلا التي يملكها غير خاضعة لنظام الملكية المشتركة حسب شهادة الملكية التي لم يشر فيها الى الاجزاء المشتركة بينها وبين باقي الملاكين المكونين لهذا الاتحاد والذي يعتبر غير قانوني لتاسسه خلافا للمقتضيات القانونية وان الامر بالاداء استند على اصل سند الدين ومحضر جمع عام دون احترام مقتضيات المادة 25 مكرر من قانون 18.00 التي حددت على اساسها امكانية اصدار الامر بالاداء وهي محضر الجمع العام الهادف بموجبه على تكاليف السنة المعنية وكشف حساب ديون المالك المدين مصادق عليه من طرف وكيل الاتحاد وشهادة الملكية التي تثبت حصة المالك المدين في الاجزاء المشتركة وشهادة تثبت تبليغ المالك بالانذار. وبذلك فالامر بالاداء غير مؤسس قانونا ويتعين الغائه. كما انهما لا علم لهما بنظام الملكية المشتركة وان البائع نفسه لا يملك اجزاء مشتركة لكونها في ملك الاملاك المخزنية مكررة من طرفه وان المنطق يفرض عدم وجود اتحاد ملاك وان الاتحاد المؤسس يجب ان يخضع لقانون الجمعيات وليس للقانون 18.00 ولا يواجه بمقتضياته الا من وافق عليه ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا لان مسطرة الامر بالاداء المتعلقة باداء المساهمات في تسيير الاجزاء المشتركة هي مسطرة خاصة تخضع للاستئناف مباشرة دون المرور بالتعرض طبقا للفقرة الاخيرة من المادة 25 من القانون رقم 18.00. ملتصقان بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا الغاء الامر بالاداء والحكم من جديد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا الغاء الامر بالاداء المستأنف واحالة الاطراف للتقاضي بشانه وفق الاجراءات العادية امام قضاء الموضوع وتحميل المستأنف عليه الصائر. وادليا بنسخة حكم - نسخة امر - اذار - طي التبليغ - شهادة الملكية.

وحيث اجاب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها انه كان على المستأنفين التقدم بالتعرض على الامر بالاداء وليس استئنافه لان الامر بالاداء يخضع لمقتضيات المادة 152 وما يليه من ق م م. وان الاقامة خاضعة لنظام الملكية المشتركة وتتوفر على اكثر من 1100 فيلا تقريبا وان عدم ذكر الاجزاء المشتركة في شهادة الملكية ناتج عن تقصير المستأنفين لعدم تقديمها طلب الى السيد المحافظ على الاملاك العقارية بالنواصر لتضمين الاجزاء المشتركة فيها. وان اقامة كولف سيتي التي توجد فيها فيلا المستأنفين تؤدي خدمات النظافة والحراسة والاضاءة الى غير ذلك من الخدمات المنوطة قانونا للاتحاد الملاك للقيام بها والاشراف عليها مقابل اداء الملاك للمساهمات الشهرية وانه سبق لشركة اديلطو سارل ان تقدمت بدعوى ضد اتحاد ملاك اقامة كولف سيتي للمطالبة باداء واجب النظافة والخدمات المقدمة من طرفها. كما ان خدمة الانارة والواد الحار تؤدي عنه الاقامة مبالغ مهمة بالتعاقد مع شركات وليس شركة التفويض لديك وان فيلا المستأنفين توجد باقامة محروسة وخاضعة لنظام الملكية المشتركة ونظامها الداخلي موضوع لدى العمالة والمقاطعة والمحكمة ومؤشر عليه ولها اتحاد ملاك. ملتصقا بقبول الاستئناف شكلا وموضوعا احتياطيا برفض الطلب واحتياطيا جدا اجراء بحث في النازلة. وادلت بصور شمسية لشواهد ملكية - نسخة حكم - صورة لمقال رام الى الاداء.

وحيث عقب المستأنفين بمذكرة جاء فيها ان الامر المطعون فيه خاضع للاستئناف وليس التعرض مؤكداين مكتوباتهم الواردة بمقالها الاستئنافي.

وحيث ادرجت القضية بجلسة 2020/02/12 فقرر خلالها حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 2020/02/19.

التعليق

في الشكل :

حيث ثبت تبليغ الامر المطعون فيه للمستأنفين بتاريخ 2019/11/05 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال الاستئنافي وتم استئنافه بتاريخ 2019/11/13، مما يكون معه المقال الاستئنافي مستوفيا لجميع الشروط الشكلية المتطلبة قانونا ومقدم للجهة المختصة للنظر فيه لكون الامر

بالاداء المطعون فيه يتعلق باداء المساهمات في اطار القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة فهو مقبول شكلا.

في الموضوع :

حيث بنى المستأنفين استئنافهما على الأسباب المشار اليها اعلاه.
وحيث ان ما تمسك به المستأنفين مردود لكونهما يملكان فيلا حسب شهادة الملكية المدلى بها من طرفهما توجد باقامة بوسكورة كولف سيتي هذه الاخيرة التي تتوفر على سنيديك يتكلف بتسيير الخدمات التي توفرها للمقيمين بالاقامة من نظافة وحراسة وضاءة وخدمات الواد الحار الى غير ذلك والتي تتطلب مساهمة المقيمين في اداء تكاليف القيام بها.
وحيث ان المستأنفين لم يدليا بما يثبت اداء مساهمتها في تكاليف الخدمة التي يستفيدان منها عن المدة المطلوبة.
وحيث انه بناء على ذلك يكون الامر المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به وتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأييد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على عاتق رافعيه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا ، انتهائيا، حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأييد الامر المستأنف مع ترك صائر الاستئناف على عاتق رافعيه.

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

