

الغرفة المدنية
قرار رقم: 1232/1
أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ: 2020/02/12 وهي تبت في المادة المدنية
مؤلفة من السادة:

بتاريخ:
2020/02/12

الأستاذ سمير الوردي
الأستاذ عبد العزيز لوزاني
الأستاذ سعيد الصقلي
وبمساعدة السيدة جليلة الكتيبي كاتبة الضبط
رئيسا
مستشارا مقرر
مستشارا

ملف رقمه
بالمحكمة الابتدائية
2019/1202/15660

القرار التالي :

ملف رقمه
بمحكمة الاستئناف
2019/1220/9757

بين : السيدة سناء صحيح
T71 VJO3Q10 – VJ25 اقامة بوسكورة كولف سيتي نواصر الدار البيضاء.
مواطنهما المختار بمكتب الاستاذ ايوب الرايبا المحامي بهيئة الدار البيضاء.
بوصفها مستأنفة من جهة

المستأنف:

وبين : اتحاد الملاكين 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 المستأنفة تستأنفان بموجبه الحكم المدني الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية
بالدار البيضاء بتاريخ 2019/10/03 في الملف المدني عدد 2019/1202/15660 القاضي باداء
المدعى عليها سناء صحيح للمدعي اتحاد الملاك المشتركين لاقامة بوسكورة كولف سيتي
سنديكها ووكيل اتحادها شركة PRESTALYS في شخص ممثلها القانوني مبلغ
38875.08 درهم بالاضافة الى المصاريف وشمول الامر بالنفاذ المعجل.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المدعي اتحاد الملاكين لاقامة بوسكورة كولف سيتي تقدم
بواسطة نائبه أمام المحكمة المدنية بالدار البيضاء بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ
2019/10/01 يعرض فيه ان المدعى عليها سناء صحيح تقاعست عن تسديد الاشتراكات الواجبة
المتعلقة بتسيير شؤون الاجزاء المشتركة للاقامة المحددة من طرف الجمع العام والمنصوص
عليها في المحضر وانه تخلذ بذمتها مبلغ 38875.08 درهم عن المدة ما بين يناير 2016 الى

غاية يونيو 2019 وانها انذرت بالاداء لكنها تقتاعست رغم مرور اكثر من شهر على التبليغ.ملتمة امر المدعى عليها باداء مبلغ 38875.08 درهم وبعد انتهاء الاجراءات المسطرية صدر الامر المطعون فيه بالاستئناف.

أسباب الاستئناف

تعيب المستانفة على الامر المستأنف مجانبته للصواب فيما قضى به لان الفيلا التي تملكها 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 انها لا علم لها بنظام الملكية المشتركة وان اليباع 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.ملتمة قبول الاستئناف شكلا لان مسطرة الامر بالاداء المتعلقة باداء المساهمات في تسير الاجزاء المشتركة هي مسطرة خاصة تخضع للاستئناف مباشرة دون المرور بالتعرض طبقا للفقرة الاخيرة من المادة 25 من القانون رقم 18.00.ومضوعا الغاء الامر بالاداء والحكم من جد

يد برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر واحتياطيا الغاء الامر بالاداء المستأنف واحالة الاطراف للتقاضي بشأنه وفق الاجراءات العادية امام قضاء الموضوع وتحميل المستأنف عليه الصائر.وادلت بنسخة حكم - نسخة امر - اعدار - طي التبليغ - شهادة الملكية.

وحيث اجاب المستأنف عليه بمذكرة جاء فيها انه كان على المستانفة 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 المستانفة لعدم تقديمها طلب الى السيد المحافظ على الاملاك العقارية بالنواصر لتضمين الاجزاء المشتركة فيها. وان اقامة كولف سيتي التي توجد فيها فيلا المستانفة 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 المستانفة توجد باقامة محروسة وخاضعة لنظام الملكية المشتركة ونظامها الداخلي نوضوح لدى العمالة والمقاطعة والمحكمة ومؤشر عليه ولها اتحاد ملاك.ملتمة عدم قبول الاستئناف شكلا ومضوعا احتياطيا برفض الطلب واحتياطيا جدا اجراء بحث في النازلة. وادلت بصور شمسية لشواهد ملكية - نسخة حكم - صورة لمقال رام الى الاداء.

وحيث ادلت المستانفة بمذكرة خلال المداولة اكدت فيها مكتوباتها الواردة بمقالها الاستئنافي وارفقتها بنسخة الامر بالاداء- صورة طي التبليغ.

وحيث ادرجت القضية بجلسة 2020/027/05 حضرها الاستاذ عبد الكريم رفيع واسند النظر وتخلف الاستاذ الريبا رغم سابق التوصل فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 2020/02 /12.

التعليق

في الشكل :

حيث ثبت تبليغ الامر المطعون فيه للمستانفة بتاريخ 2019/11/05 حسب صورة 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 بنت المستأنفة استئنافها على الأسباب المشار اليها اعلاه.
وحيث ان ما تمسكت به المستأنفة مردود لكونها تملك فيلا حسب شهادة الملكية المدلى بها من طرفها توجد باقامة بوسكورة كولف سيتي هذه الاخيرة التي تتوفر على سنديك يتكلف بتسيير الخدمات التي توفرها للمقيمين بالاقامة من نظافة وحراسة واطاعة وخدمات الواد الحار الى غير ذلك والتي تتطلب مساهمة المقيمين في اداء تكاليف القيام بها.
وحيث ان المستأنفة لم تدلي بما يثبت اداء مساهمتها في تكاليف الخدمة التي تستفيد منها.
وحيث انه بناء على ذلك يكون الامر المستأنف قد صادف الصواب فيما قضى به وتعين تبعا لذلك رد الاستئناف وتأيد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا ، انتهائيا، حضوريا:

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع: برده وتأيد الامر المستأنف وإبقاء الصائر على عاتق رافعه.

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