ملف رقم 2022/1201/2421

أصل الحكم المحفوظ

بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء

المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء

ملف رقم : 2022/1201/2421

بتاريخ : 2022/07/20

حكم عدد : 4074

بتاريخ 20 يوليوز 2022 أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وهي تبت في القضايا المدنية بجلستها العلنية الحكم الآتي نصه:

بين السيد محمد الأشقر الساكن ب37 زنقة ابن الجيلالي تاج الدين إقامة مربيا الشقة 02 المعاريف الدار البيضاء

ينوب عنه الأستاذ/ سعد قبايلي محام بهيئة البيضاء

طرف مدعي من جهة

وبين: اتحاد الملاك المشتركين لإقامة المشتركين ماربيا في شخص وكيل الاتحاد الكائن ب37 زنقة ابن الجيلالي تاج الدين إقامة مربيا المعاريف الدار البيضاء

السيد عبد اللطيف سعد الله الساكن ب37 زنقة ابن الجيلالي تاج الدين إقامة مربيا الشقة 17 المعاريف الدار البيضاء

السيدة مريم حسيني الساكنة ب37 زنقة ابن الجيلالي تاج الدين إقامة مربيا الشقة 07 المعاريف الدار البيضاء

ينوب عنهما الأستاذ/ محمد غميريس محام بهيئة البيضاء

طرف مدعى عليه من جهة أخرى

الوقائـــــــع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به نائب المدعي إلى كتابة ضبط هذه المحكمة المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/04/20 يعرض من خلاله أنه مالك مشترك للشقة رقم 02 الخاضعة لنظام الملكية المشتركة الكائنة ب37 زنقة ابن الجيلالي تاج الدين إقامة مربيا المعاريف الدار البيضاء ، وأنه تفاجأ بكون المدعى عليهما قاما بعقد جمع عام بتاريخ 2022/01/22 انتهى إلى انتخاب السيد عبد اللطيف سعد الله كممثل ومسير قانوني للإقامة والسيدة مريم حسيني كأمينة مال وذلك بحضور المفوض القضائي السيد سعيد أتنش ، وأن الجمع المذكور شابته عدة خروقات ولم يحترم مقتضيات القانون 18.00 إذ تم دون استدعاء المدعي ولم يسبق له أن توصل بأية دعوة لحضور الجمع العام المنعقد بتاريخ 2022/01/22 ولذلك فإن القرارات المتخذة من طرف الجمع العام المذكور تبقى غير صحيحة وباطلة طبقا لمقتضيات المادة 16 مكرر 7 ، وأنه لم يتم انتخاب رئيس للجمع العام ولا كاتبه كما انه موقع من طرف السيد عبد اللطيف سعد الله خلافا لمقتضيات المادة 17 من القانون 18.00 الذي ينص على أن المحضر يجب أن يكون موقعا من طرف رئيس الجمع العام وكاتبه ، وأن الجمع المنعقد لم يحترم النصاب القانوني لانتخاب وكيل الاتحاد ونائبه ، والتمس الحكم ببطلان الجمع العام لاتحاد المشتركين لإقامة ماربيا المنعقد بتاريخ 2022/01/22 ومحضره وكل القرارات المتخذة خلاله مع كل ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية وإرجاع الأطراف على الحالة التي كانوا عليها قبل انعقاده وتحميل المدعى عليهم الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وأرفق المقال بصورة من عقد بيع ، ومن محضر معاينة ،، ومن محضر الجمع العام ومن نظام الملكية المشتركة للإقامة.

ملف رقم 2022/1201/2421

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بالملف من طرف نائب المدعي عليهما بجلسة 2022/06/22 أوضح من خلالها أن الوثاق المدلى بها من طرف المدعي مخالفة لمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود مما يجعل الدعوى معيبة شكلا ، والتمس الحكم بعدم قبول الدعوى وتحميل المدعي الصائر ، وأرفق المذكرة بصورة من قرار استئنافي.

وبناء على مذكرة التعقيب المدلى بها بالملف من طرف نائب المدعي بجلسة 2022/06/29 التمس من خلالها الحكم وفق طلباته المسطرة بالمقال الافتتاحي وتحميل المدعى عليهم الصائر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وأرفق المذكرة بشهادة ملكية ، صورة من النظام الأساسي.

وبناء على المقال الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/07/07 المدلى به بالملف من طرف نائب المدعي التمس من خلاله الحكم بإصلاح الخطأ المادي الذي تسرب إلى المقال الافتتاحي المتمثل في اسم المدعي الذي هو محمد الأشقر وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بالملف من طرف نائب المدعي عليه بجلسة 2022/07/20 التمس من خلالها التصريح بعدم قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم برفض طلبات المدعي لعدم لارتكازها على أساس قانوني وتحميل المدعي الصائر.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها جلسة 2022/07/06 خلالها حضر نائب المدعى عليهما وتقرر حجز القضية للتأمل قصد النطق بالحكم بجلسة 2022/07/20.

وبعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل:

حيث إن الدعوى قدمت مستوفية لسائر الشروط الشكلية المتطلبة 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 تعزيزا لطلبه بالوثائق المشار إليها بوقائع هذا الحكم.

وحيث ينص الفصل 16 من قانون الملكية المشتركة على أن أول جمع عام ينعقد بدعوة من أحد الملاك أو أكثر وستدعى 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 انعقاد 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 والمفرزة العائدة لكل مالك ، كما ينص الفصل 18 على أن اجتماع الجمع العام يكون صحيحا بحضور نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم 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 صائرها.

وتطبيقا للقانون.

لهـــذه الأسبـــاب

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 وبرفض باقي الطلبات.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت هيئة المحكمة مؤلفة من السادة:

محمد القادري رئيســـــا

عبد الحق إلما كاتب الضبط

الرئيس

كاتب الضبط