CA,Casablanca,13/6/1997,4912

Identification			
Ref 20063	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 4912
Date de décision 19970613	**N° de dossier** 0	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile

Abstract	
Thème Copropriété, Foncier et Immobilier	**Mots clés** Révocation du syndic, Règlement de copropriété, Qualité pour agir, Assemblée générale
Base légale	**Source** Non publiée

Résumé en français

Le principe général selon lequel "pas de nullité sans préjudice subi" est valable également en matière d'interprétation et d'application du règlement de copropriété. Un copropriétaire n'a pas qualité pour se prévaloir, en vue d'obtenir l'annulation de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, de la violation d'une disposition du règlement instauré en faveur du syndic lui accordant un préavis de deux mois avant sa révocation.

Résumé en arabe

بخصوص خرق مقتضيات الفصل ..... من النظام الذي ينصب على أن الجمع العام قبل الإقدام على عزل السنديك يتعين عليه إمهاله مدة شهرين من سابق الإعلام فإن هذا الفصل مقرر حسبما يبدو من عباراته لفائدة السنديك المعزول وليس لفائدة المستأنف لذا فلا صفة له في إثارته والتمسك به.

Texte intégral

محكمة الاستئناف بالبيضاء قرار رقم 4912 صادر بتاريخ 13/06/1997 السيد بوكرين مذكوري / ضد نقابة المالكين المشتركين بالجمع السكني روماندي 2 التعليل: إن الفصل 78 من ضابط الملكية المعتمد عليه، على خلاف وجهة نظر المستأنف لا ينص على حضور الأغلبية المطلقة من المالكين المشتركين الذين يمثلون أغلبية الحصص في الجمع العام لإعادة انتخاب السنديك بل أن هذه الأغلبية تخص فقط الحالة التي يراد فيها تغيير نظام الملكية المشتركة. وأن خرق الفصلين 67 و 136 من نفس الضابط التي تنظم كيفية

الاستدعاء المالكين لا يؤدي إلى البطلان إلا إذا نتج عنه ضرر عملا بالقواعد القانونية المنظمة للسلك بصفة عامة التي تخضع لمبدأ لا بطلان بدون ضرر هكذا فإن المستأنف لم يثبت أي ضرر يكون قد لحق به على فرض خرق الفصلين السالف الذكر ولا صفة له في إشارة ذلك نيابة عن الباقين. وأن عدم اقتراح الفصل 64 من ذلك الضابط الذي يوجب تضمين الاستدعاء في جدول الأعمال هو أيضا لا يعد سببا يستلزم البطلان لأن المستأنف يقر صراحة في مقاله الافتتاحي أن الاستدعاء ينص فيها على أن الجدول العام ينحصر في نقطة واحدة هي مناقشة صلاحية القرارات المتخذة في الجمع العام المنعقد في 8/01/94 وأن انعراج الجمع العام حين انعقاده بتاريخ 29/1/94 نحو اتخاذ القرارات الضرورية لا يعد انحرافا عن الجدول المذكور بالاستدعاء لأن الحملة الأولى والثانية ما هي إلا وجها من وجهي قطعة نقود ما هيتها واحدة وتهدفان إلى نفس الغاية. وأن الدفع بمقتضيات الفصول 57 و 58 و 59 من الضابط التمسك به التي تنص على أن الجمع العام للمالكين المشتركين يعقد مرة واحدة كل سنة وخلال ثلاثة أشهر الأولى مردود لأن مقتضيات الفصل 59 ينص بالحرف أن الجمع العام تنعقد مرة واحدة على الأقل في السنة وخلال ثلاثة الأشهر الأولى وهذا ما تم بالفعل في هذه النازلة. أما بخصوص خرق مقتضيات الفصل 108 من النظام الذي ينصب على أن الجمع العام قبل الإقدام على عزل السنديك يتعين عليه إمهاله مدة شهرين من سابق الإعلام فإن هذا الفصل مقرر حسبما يبدو من عباراته لفائدة السنديك المعزول وليس لفائدة المستأنف لذا فلا صفة له في إثارته والتمسك به. وحيث إنه تبعا لما ذكر بكون الحكم المستأنف في محله وينبغي تأييده. لهذه الأسباب: إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا وانتهائيا. شكلا : قبول الاستئناف. موضوعا: برده ثم بتأييد الحكم المتخذ. وإبقاء الصائر على رافعه.