

**Copropriété : Recevabilité de la
demande de révision des charges
communes sans saisine préalable
de l'assemblée générale (C.A
Casablanca 2019)**

Identification			
Ref 32102	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4190
Date de décision 27/05/2019	N° de dossier 6498/1201/2018	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Foncier et Immobilier		Mots clés واجب تسليم الوثائق, Copropriété, Droit d'agir en justice, Exception d'irrecevabilité, Expertise, Modification répartition, Modification répartition des charges communes, Obligation de remise des documents, Procédure préalable, Qualité à agir, Quote-part, Remplacement syndic, Révision contribution, Superficie partie privative, Usufruitier, Contribution aux charges, تعديل التوزيع, تغيير الوكيل, جمعية عامة, حصة شائعة, حق التقاضي, خبرة, دفع بعدم القبول, صفة للتقاضي, مراجعة المساهمة, مساحة الجزء المفرز, مساهمة في التكاليف, مسطرة مسبقة, ملاك مشتركون, منتفع, تعديل توزيع تكاليف مشتركة, Assemblée générale	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La Cour d'appel, saisie d'un litige portant sur la répartition des charges et la modification du règlement de copropriété, s'est prononcée sur la recevabilité de l'action au regard de la procédure préalable devant l'assemblée générale (art. 37 de la loi n° 18.00). Rejetant l'exception d'irrecevabilité fondée sur l'inobservation de cette formalité, elle relève que les demandeurs ont vainement sollicité le syndic, ce qui les autorise à saisir directement le juge (art. 38 de la loi n° 18.00), aucune sanction n'étant d'ailleurs attachée à l'absence de saisine de l'assemblée générale.

La Cour confirme ensuite la qualité à agir des copropriétaires et reconnaît celle d'un usufruitier pour contester la répartition des charges, dès lors qu'il contribue effectivement à leur paiement. Sur le fond, elle rappelle que la quote-part des charges incombant à chaque copropriétaire se détermine en fonction de la superficie de son lot (art. 6 de la loi n° 18.00). L'expertise ordonnée a permis d'établir le caractère excessif de la contribution des demandeurs, justifiant une révision de leurs charges à la baisse.

Enfin, la Cour se prononce sur la substitution du syndic, rappelant le principe selon lequel le syndic sortant doit transmettre au nouveau syndic l'ensemble des documents et pièces afférents à la gestion de l'immeuble, conformément aux obligations légales qui lui incombent.

Texte intégral

المحكمة

حيث حصر كل مستأنف استئنائه في الاسباب الواردة اعلاه.

وحيث فيما يخص الدفع بعدم القبول بشأن خرق الترتيب الوارد في المادة 37 من القانون 18.00 ذلك ان المشرع حدد ترتيبا لكيفية اجراء تعديل توزيع التكاليف المشتركة بجعله اللجوء الى الجمع العام سابقا على اللجوء الى المحكمة وان المدعين لم يسبق لهم تقديم طلب تعديل توزيع التكاليف المشتركة الى الجمع العام مما يجعل دعواهم سابقة لأوانها ويتعين عدم قبولها

لكن الثابت من وثائق الملف ومعطيات النازلة المعروضة على المحكمة ان المستأنف عليهم اصليا سبق لهم ان تقدموا بطلب الى سنيك اقامة انفا بلاص بتاريخ 2015/06/24 توصلت به عن طريق مركز الاعمال بوركون الكائن بنفس عنوان المدعى عليها بنفس التاريخ اعلاه وذلك بشأن تعديل توزيع التكاليف المشتركة وفصل المركب السكني عن المركب التجاري ولم يتم الاستجابة لطلبهم مما يكونوا معه قد سلكوا المسطرة القبلية دون جدوى ويبقى من حقهم اللجوء الى المحكمة قصد المطالبة بتعديل التكاليف المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة

ومن جهة ثانية فالمشرع لم يترتب أي جزاء على عدم سلوك المدعين المسطرة القبلية بتقديم الطلب اولا امام الجمع العام وعند عدم الاستجابة للطلب يقدم الى المحكمة ومن جهة ثالثة فالمادة 38 من ذات القانون اعلاه والتي جاءت واضحة الالفاظ والدلالة تجيز الحق لكل مالك إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما ينوبه أن يعرض الأمر على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها في مواجهة اتحاد الملاك بحضور وكيل الاتحاد عند الاقتضاء مما تبقى معه الوسيلة المثارة بهذا الخصوص على غير اساس ويتعين ردها .

وحيث فيما يتعلق بالدفع بعدم القبول لخرق الفصل 14 من ق.م.م فبتقديم المدعين لمقال واحد مؤداة عنه الرسوم القضائية تكون الدعوى سليمة وصحيحة وغير مختلة شكلا لتوفر المصلحة المشتركة التي تجمعهم باعتبارهم ملاك مشتركين يكون كل مالك مشترك عضوا بقوة القانون في اتحاد الملاك المشتركين الذي يخضع في هيكله وتنظيمه لقانون الملكية المشتركة اضافة الى نظام الملكية المشتركة الذي يعتبر سندا مشتركا بين كافة الملاك المشتركين والذي هو عبارة عن عقد او ميثاق بين الملاك المشتركين يبين القواعد والضوابط المتعلقة بتسيير الاجزاء المشتركة والغرض الذي خصصت له وشروط استغلالها واستعمالها والاستفادة منها ويحدد الاجزاء المفردة لكل مالك مشترك والأجزاء المشتركة بين كافة الملاك المشتركين والتي لا يجوز لأي مالك الاستئثار باستغلالها وحيث فيما يتعلق بانعدام صفة السيد محمد كوهن وبنغانم المهدي فقد أدلى كل واحد منهما بشهادة الملكية تفيد تملكه في اطار الملكية المشتركة شقة بالمركب السكني انفا بلاص والمسلمة لهما من طرف المحافظة العقارية مما تبقى صفتها في الادعاء قائمة والوسيلة بهذا الخصوص على غير اساس ويتعين ردها .

وحيث فيما يتعلق بصفة السيد عبدالرزاق الزيزي فالثابت من شهادة الملكية المدلى بها ضمن طيات الملف انه يتمتع بحق الانتفاع كحق عيني اصلي وفق ما تنص عليه مدونة الحقوق العينية في المادة 9 وان الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين وفق ما تنص عليه المادة 8 من مدونة الحقوق العينية وانه طبقا للمادة 82 من نفس المدونة اعلاه للمنتفع ان يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف انواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله ان يتمتع بكل ما يزره هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية او صناعية او مدنية وتبعاً لذلك فالمنتفع يتمتع بجميع المنافع التي تكون للمالك على العقار المنتفع به وهو المستفيد من خدمات وصيانة الاجزاء المشتركة لذلك فهو يواجه بضابط الملكية المشتركة وهو من يؤدي المساهمات في تكاليفها في غياب ما يثبت عكس ذلك لكون المنتفع يلتزم طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على الملك المنتفع به من تكاليف دورية ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانتها وتبقى له الصفة في المطالبة بتخفيض المساهمات الى الحد الذي يتناسب والجزء المفرد الذي ينتفع به.

وحيث فيما يخص باقي الدفع الموضوعية فالثابت أن موضوع الدعوى بمقتضى المقال الافتتاحي هو تعديل نظام الملكية المشتركة

وفصل المركب التجاري عن المركب السكني وتخفيض واجبات تكاليف الاجزاء المشتركة وانه بموجب المقال الاصلاحى أصبح الطلب النهائي المطروح على المحكمة هو تخفيض واجبات التكاليف المشتركة دون غيره وانه طبقا للمادة السادسة من قانون الملكية المشتركة يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الاجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة الى مجموع مساحة الأجزاء المفرزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية وتبعاً لذلك فإنه في إطار مناقشة الميزانية من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك يتم تحديد التكاليف التي توزع على الملاك المشتركين حسب نصيب كل مالك في الجزء

المفرز من العقار كما عبرت عن ذلك المادة 6 على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة الى مجموع مساحة الاجزاء المفرزة في العقار ... وأن المحكمة لكي لا تتقصص دور الخبير ذلك ان أمر تحديد مساهمة كل مالك مشترك في تكاليف الاجزاء المشتركة مسألة فنية و تقنية يعود أمر البث فيها لذوي الاختصاص مما ارتأت معه الاستعانة بذوي الخبرة والأمر بإجراء خبرة جديدة طالما ان الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية تم الطعن في موضوعيتها ومخالفتها للقانون وانتدب للقيام بها الخبير السيد قرموشي نجيب: قصد تحديد ما اذا كانت نسبة مساهمة كل واحد من المالكين المشتركين المستأنف عليهم في صيانة هذه التكاليف توافق نصيبه في الجزء المفرز وفي حالة العكس تحديد النسبة الموافقة لما ناب لكل واحد منهم .

وأن الخبير اعلاه لم ينجز التقرير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2019/04/18 إلا بعد استدعاء الاطراف ونوابهم وتوصلهم حسب مرفقات التقرير وبعد الاستماع الى تصريحات الاطراف بحضور دفاعهم وتقديم كل طرف لوثائقه والإطلاع على وثائق الملف وعلى نظام الملكية المشتركة والإطلاع على وثائق المحاسبة والتسيير المحددة للتكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الاجزاء المشتركة وصيانتها وجميع الخدمات المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والانتقال الى عين المكان ووصف العقار ... وخلص بعد دراسته لمجموع المعطيات أعلاه إلى تحديد النسبة الموافقة لما ناب لكل واحد من المستأنف عليهم في تخفيض من قيمة ما يؤذونه وذلك بنسبة 44.87 % وبذلك جاءت خبرته وفق ما ينص عليه القانون ومبينة للمرتكزات والأسس العلمية الموصلة للنتيجة ويتعين اعتمادها والمصادقة عليها والوسائل المثارة بشأنها على غير اساس ولا مبرر لإجراء خبرة مضادة

وحيث فيما يتعلق بحلول شركة طاييس التي تم تعيينها وكيلا لاتحاد الملاك الخاص بالمركب أنفا بلاص محل شركة أنفا بلاج ماناجمانت فإن وكيل الاتحاد او السنديك من خلال صلاحياته هو المأمور الرسمي لاتحاد الملاك المشتركين ووكيل الاتحاد الذي يختص بتمثيله وتنفيذ القرارات المتخذة من طرفه وهو مؤسسة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يعين من طرف الجمع العام لمدة سنتين قابلتين للتجديد وتنتهي مهامه بانتهاء مدة انتدابه ويمكن تجديد تعيينه من طرف الجمع العام والذي يجب عليه فور انتهاء مهمته ومدة انتدابه وعلى ابعد تقدير خلال أجل 15 يوما بتبديء من تاريخ تعيين السنديك الجديد ان يسلم لهذا الاخير جميع الوثائق والربا ئد والسجلات والمستندات الخاصة بالاتحاد او بالعقار إضافة إلى بيان عن الوضعية المالية للاتحاد وكل الاموال والمبالغ النقدية العائدة للاتحاد تحت طائلة اجباره قضائيا على ذلك وتبعاً لذلك تنتقل الصفة الى الوكيل الجديد ويصبح هو الذي يمثل اتحاد الملاك المشتركين ويمارس صلاحيات وكيل الاتحاد المخولة له بموجب قانون الملكية المشتركة.

وحيث يتعين اعتبارا لما سلف بسطه القول بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب السيد المهدي بنغانم والحكم من جديد بقبول طلبه وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وفق منطوق هذا القرار .

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا انتهايا حضوريا.

في الشكل: سبق البث بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: برد الاستئناف الأصلي وإبقاء صائره على مقدمته وإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب المسمى مهدي بنغانم وتصديا الحكم بقبول طلبه وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض نسبة المساهمات في تكاليف صيانة العقار المستأنفين فرعيا بما فيهم السيد مهدي بنغانم في حدود نسبة 44.87 % وجعل الصائر بالنسبة بين الاطراف .

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