

**Syndicat des copropriétaires -
Vote en assemblée générale -
Abus de majorité - Annulation
d'une résolution adoptée dans un
intérêt particulier au détriment
de l'intérêt collectif (TPI
Marrakech 2022)**

Identification			
Ref 22524	Juridiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Marrakech	N° de décision 2639
Date de décision 26/09/2022	N° de dossier 885/1201/2020	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Foncier et Immobilier		Mots clés الملكية المشتركة, Assemblée générale, Code des obligations et contrats, Déséquilibre entre majoritaires et minoritaires, Détournement de pouvoir, Fraude aux droits des minoritaires, Gestion des parties communes, Intérêt collectif, Intérêt des copropriétaires, Intérêt particulier, Nullité d'une résolution, Annulation d'une décision, Obligations du syndicat, Pouvoirs de l'assemblée générale, Principe de bonne foi, Procédures d'exécution, Recouvrement des créances, Responsabilité du syndicat, Suspension des Poursuites, Syndicat des copropriétaires, Théorie de l'abus de droit, Vote en assemblée, Vote majoritaire, Pouvoir de décision, Abus de Majorité	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

Le jugement rendu porte sur la légalité du vote intervenu lors de l'assemblée générale d'un syndicat des copropriétaires, ayant conduit à l'adoption d'une décision suspendant les procédures d'exécution judiciaire engagées contre deux sociétés débitrices du syndicat.

En premier lieu, la juridiction a examiné la recevabilité des interventions volontaires dans l'instance. Il a été relevé que les parties intervenantes ont déclaré ne pas être copropriétaires, alors que le litige concerne un acte adopté par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Dès lors, en l'absence d'intérêt et de qualité à agir, leur intervention a été jugée irrecevable. De surcroît, le second acte d'intervention a été présenté à un stade avancé de la procédure, alors que la demande principale était en état d'être jugée, ce qui justifie également son rejet en application de l'article 113 du Code de procédure civile.

Au fond, le litige porte sur la validité de la décision prise par l'assemblée générale du 29 mars 2019, laquelle a adopté, à la majorité, l'arrêt des procédures d'exécution judiciaire engagées par le syndicat contre les sociétés débitrices. Le demandeur a contesté cette décision en invoquant plusieurs griefs, notamment l'absence d'inscription de cette question à l'ordre du jour et l'existence de conflits d'intérêts au sein de la majorité ayant voté en faveur de cette suspension.

L'examen du dossier et du rapport d'expertise judiciaire a permis à la juridiction de constater que le vote a été principalement influencé par des entités directement liées aux sociétés débitrices. Il a été établi que le principal groupe immobilier impliqué détenait, par le biais de ses filiales, une position majoritaire dans la copropriété, lui permettant d'exercer un contrôle sur les décisions du syndicat. Il en résulte que la décision contestée a été adoptée non dans l'intérêt général du syndicat, mais pour protéger les intérêts particuliers des entités majoritaires, lesquelles avaient des liens économiques et structurels avec les sociétés débitrices.

La juridiction a rappelé que le syndicat des copropriétaires a pour mission la gestion et la préservation des parties communes, ainsi que la garantie des intérêts financiers de la copropriété. L'objectif des procédures d'exécution engagées était de recouvrer des créances nécessaires à l'entretien et à la gestion des parties communes. Dès lors, la suspension de ces procédures par un vote majoritaire, motivé par des intérêts particuliers, constitue un abus de droit. Le tribunal a fondé sa décision sur la théorie de l'abus de majorité, en se référant aux principes posés par les articles 91, 92 et 94 du Code des obligations et contrats, lesquels encadrent l'usage des droits et prohibent leur exercice lorsqu'il en résulte un préjudice injustifié.

Le tribunal a jugé que la décision attaquée, bien qu'adoptée à la majorité, est entachée d'un détournement de pouvoir, car elle porte atteinte aux intérêts collectifs du syndicat au profit d'une partie des copropriétaires. En conséquence, il a prononcé l'annulation de la résolution litigieuse et confirmé la poursuite des mesures d'exécution contre les sociétés débitrices. En revanche, les autres demandes ont été rejetées faute de fondement, et les frais ont été mis à la charge de la partie perdante.

Résumé en arabe

خرق مقتضيات الفصل 94 من قانون الالتزامات والعقود – بطلان قرار الجمع العام –

— صاحب الحق قد يصبح متعسفا في استعماله: * عدم ممارسة الحق باعتدال والإضرار بالشخص المعنوي وبالأعضاء الشركاء يشكل تعسفا في استعمال الحق (خرق مقتضيات الفصل 94 من ق.ل.ع).

— تعريف التعسف في استعمال الحق: * التعسف يتحقق متى كانت القرارات المتخذة داخل الجموع العامة مخالفة للمصلحة الاجتماعية للاتحاد وتهدف الى تفضيل أعضاء الأغلبية على حساب الأقلية.

Texte intégral

بعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل :

حول مقال التدخل الاختياري الأول :

حيث ان الدعوى قد قدمت في مواجهة اتحاد الملاك المشتركين لتجزئة المعدن كولف ريزورت مراكش، وان المدخلتين إراديا أكدتا في مقالهما انهما ليستا من بين الملاك المشتركين، وأن موضوع الدعوى يهدف الى الحكم ببطان القرار رقم 10-3 المتخذ من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين، وان كان قد تعلق بإيقاف مساطر التنفيذ القضائية التي يباشرها اتحاد الملل المشتركين في مواجهتهما، الا انه باكتساب الأمرين بالأداء سند مسطرة التنفيذ معا صفة النهائية، أصبح يشكل تدخلهما غير ذي موضوع لانتفاء صفتها ومصلاحتها، ويتعين بذلك التصريح بعدم قبوله.

حول مقال التدخل الاختياري الثاني :

وحيث ان وقت تقديم هذا الطلب أصبح الطلب الأصلي جاهزا، مما يستدعي بعدم قبوله طبقا لمقتضيات الفصل 113 من قانون المسطرة المدنية.

في الموضوع :

حيث يهدف المقال إلى الحكم ببطان القرار رقم 10.3 المتخذ من طرف الجمع العام لاتحاد المشتركين لتجزئة المعدن كولف ريزورت بتاريخ 29-03-2019

وحيث يستند الطرف المدعي في طلبه على ما يلي :

- ان الدعوة الى حضور الجمع العام المؤرخة في 07-02-2019 شملت بالإضافة إلى النقط المدرجة، دراسة تطور ملفات ديلام في شان مواصلة مساطر التنفيذ على عقارات شر ديلام او طيل ديفلوبومون وشركة ديلام ريزورت برومسيون على اعتبار انها وصلت لمرحلة الإعلان عن بيعها قضائيا بالمزاد العلني بتاريخ 29-01-2019، الا انه في الجمع العام المنعقد بتاريخ 29-03-2019 اتخذ قرارا غير مدرج في جدول الاعمال ومخالفا للمصلحة العامة والمشاركة للاتحاد، متمثل في إيقاف مساطر التنفيذ القضائية التي يباشرها اتحاد الملاك المشتركين في مواجهة الشركتين المذكورتين أعلاه عن طريق الموافقة بأغلبية الملاك، وهو الامر المخالف للبند 58 من نظام الملكية المشتركة .
- ان الجهة - ممثل شركة كولف ريزورت بلاص والسيد مارك لامي - التي تقدمت بمقترح لإيقاف مساطر التنفيذ والتصويت بنسبة الأغلبية بالنظر الى النسبة المئوية التي يمثلونها من مجموع أصوات باقي الملاك المشتركين، لها مصالح خاصة مع الشركتين المذكورتين.
- ان الشركة التي تقدمت بالاقتراح هي من فروع شركة اليانس ديفلوبومون ايموبيلير وهي تمتلك بدورها فروعها منها شركة ديلام او طيل ديفلوبومون، هذه الأخيرة تملك فرعا عبارة عن شركة مساهمة وهي الشركة المسماة ديلام او طيل ديفلوبومون، مما يوضح الصلة المشتركة بين تلك الشركات ويجعل القرار المصوت عليه كان وسيلة لوقف التنفيذ على اموالها التي بتضررها ستضرر شركة كولف ريزورت بلاص صاحبة الاقتراح.
- ان السيد مارك لامي عضو في مجلس إدارة شركة اليانس ديفلوبومون ايموبيلير التي تمتلك شركة كولف ريزورت بلاص وهذه الأخيرة تمتلك الشركتين المذكورتين أعلاه .

وحيث والحالة هذه، فان الأغلبية المشكلة وفق ما سطر أعلاه بتصويتها على قرار إيقاف مساطر التنفيذ، كان من اجل محاباة شركتي ديلام والمدينتين لاتحاد الملاك المشتركين لتجزئة المعدن، وتكون بالتالي قد أضرت بالمصالح المشتركة لعموم الملاك المشتركين الذين يشكلون الأقلية المتعسف عليها بحرمان الاتحاد من مبالغ مالية مهمة مستحقة.

وحيث إن المحكمة وفي إطار التحقيق في الدعوى فقد أمرت تمهيدا بإجراء خبرة قضائية انتدب للقيام بها الخبير محمد بوسالم الذي حددت مهمته في الاطلاع على الوثائق المدلى بها من لدن الطرف المدعي وبيان الصلات المشتركة بين الشركات المذكورة أعلاه، وقد أنجز مهمته ووضع تقريره بالملف.

وحيث أن الخبرة المنجزة لم تكن محل طعن شكلي او موضوعي يتعين المصادقة عليها.

وحيث انه باطلاع المحكمة على وثائق اللف وما جاء في تقرير الخبرة المأمور بها قضائيا، ثبت لها من جهة ان القرار محل الطعن بالبطلان تم التصويت عليه من طرف السيد نديم رضا عن شركة كولف ريزورت بلاص والسيد لامي مارك بنسبة 5.741,67 سهم او حصة ليتخذ بأغلبية الأصوات الممثلة، ومن جهة ثانية ان مجموعة اليانس ديفلوبمنت ايموبيلي باعتبارها المنعش العقاري الذي شيد تجزئة كولف المعدن، من خلال فروع شركة كولف ريزورت بلاص التي تمتلكها بنسبة 99.80 بالمائة، تمسك اغلبية الحصص في التجزئة بالنظر لأجزاء الخاصة التي تمتلكها بواسطة مختلف فروعها ومنها شركة ديلام ريزورت برومسيون المملوكة لشركة ريزورت بلاص بنسبة 20 بالمائة، وشركة ديلام اوپيل ديفلوبمنت تمتلكها شركة ديلام اوپيل بنسبة 90,80 بالمائة، وانه مصالح السيد مارك لامي مرتبطة بحكم وظيفته بالشركة الام وهي اليانس ديفلوبمنت ايموبيلي.

وحيث ترتيبا على ما سبق، اذا كان استصدار الامرين بتاريخ 30-04-2018 الأول في الملف عدد 625-2018 والثاني في الملف عدد 626-2018 ثم العمل على تحويلها الى حجز تحفظي ثم حجز تنفيذي على عقارات الشركتين المحكوم عليها، كانت الغاية منه خدمة مصالح اتحاد الملاك المشتركين لتجزئة المعدن لأجل توفير أموال مهمة لضمان صيانة الأجزاء المشتركة، ما دام ان الغرض من اتحاد المالك هي حفظ وصيانة الاجزاء المشتركة وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة المالك ترتبط بتدبير الملكية المشتركة وفقا لمقتضيات المادة 13 من قانون الملكية المشتركة، والتي في الوقت نفسه تسأل اتحاد المالك على الاضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الاجزاء المشتركة أو صيانتها.

لكن حيث انه بثبوت تصويت اغلبية الملاك المشتركين بإيقاف مساطر التنفيذ على الشركتين المدينتين للاتحاد، الغرض منه حماية مصالحهم الخاصة في الشركتين المدينتين وفق ما سطر أعلاه، مما يجعل ذلك التصويت ولو بالأغلبية المئوية قد جاء ضدا على المصلحة العامة للاتحاد، ويشكل تعسفا من جانبهم باستغلال سلطتهم المستمدة من علاقة الملاك الشركاء بالاتحاد من خلال الجموع العامة المنعقدة، وهي في حقيقة الامر علاقة ثلاثية، ابعادها القانون المنظم للملكية المشتركة واتحاد الملاك والملاك الشركاء، واذا كانت الجموع العامة هي السلطة العليا وصاحبة الاختصاص بما تصدره من قرارات متعلقة بالقضايا الجوهرية للاتحاد، فان حق كل مالك في اطار الملكية المشتركة يقتضي منه ممارسة حقوقه باعتدال تحقيقا لمصلحة معتبرة ودون تعسف ممارسة تلك الحقوق والضمانات والحاق الضرر بالاتحاد كشخص معنوي وبالأعضاء الشركاء كل على حدى، ولن يكون الامر الا تطبيقا لنظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في القانون المغربي صراحة في الفصول 91 و 92 و 94 من قانون الالتزامات والعقود، التي فرضت قيود على صاحب الحق وأجازت مساءلته عن الضرر عند ثبوت تعسفه والتي تستشف من نصوص قانون الملكية المشتركة الحريصة على ضمان حقوق الاتحاد بالدرجة الأولى والاسمى .

وحيث ان صاحب الحق الشريك في الاتحاد قد يصبح متعسفا في ممارسة حقوقه ومنها القرارات التي تناقش في الجموع العامة كلما اتجهت نيته الى احداث الضرر ببعض أو كل المساهمين من وراء استعمال حق التصويت، خاصة اذا جنى مصلحة من ذلك الاستعمال وتسبب في ضرر بوقوع ذلك التعسف، وقياسا على نازلة الحال فان القرار محل الطعن بالبطلان وان اتخذ بأغلبية الأصوات، الا ان تصويت الأغلبية قد جاء متعسفا على مصالح الاتحاد، باعتبار ان التعسف يتحقق متى كانت القرارات المتخذة داخل الجموع العامة مخالفة للمصلحة الاجتماعية للاتحاد وتهدف إلى تفضيل أعضاء الأغلبية على حساب الأقلية، خاصة بعد تمرير القرار موضوع الطعن الذي سوف يمس الذمة المالية للاتحاد ويفقرها ولن تتحقق منه الا مصالح خاصة على حساب مساهمين آخرين، مما يشكل مساسا بحق المساواة بين الشركاء بغض النظر على حصة كل واحد منهم. الأمر الذي يكون معه الطلب مبررا ويتعين الاستجابة له .

وحيث ان باقي الطلبات غير مبررة ويتعين رفضها.

وحيث يتعين تحميل خاسر الدعوى المصاريف

وتطبيقا للقانون

« لهذه الأسباب »

حكمت المحكمة علينا ابتدائيا حضوريا :

في الشكل: عدم قبول مقالتي التدخل الاختياري في الدعوى وقبولها في الباقي.

في الموضوع: ببطان القرار رقم 10-3 المتخذ من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين لتجزئة المعدن كولف ريزورت بتاريخ 29-03-2019 والقاضي بإيقاف مساطر التنفيذ القضائية التي يباشرها اتحاد الملاك المشتركين للتجزئة المذكورة أعلاه في مواجهة كل من شركة ديلام ريزورت بروموسيون بمقتضى ملف التنفيذ عدد 258-2018 وشركة ديلام اوپيل ديفلوبمون بمقتضى ملف تنفيذ عدد 257-2018 مع تحميل خاسر الدعوى المصاريف على النسبة ورفض باقي الطلبات.