

**TPI Casa - 29/07/2024 -
2024/1201/1233 - Copropriété -
Annulation de procès-verbal
d'assemblée générale**

Identification			
Ref 29049	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2833
Date de décision 29/07/2024	N° de dossier 2024/1201/1233	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Foncier et Immobilier	Mots clés الملكية المشتركة, إبطال محضر جمع العام Violation des droits des copropriétaires absents, Non-respect des procédures de convocation, Non-respect des formalités légales, Convocation irrégulière, Assemblée générale des copropriétaires, Absence de quorum légal		
Base légale	Source Non publiée		

Texte intégral

وبعد التأمل طبقا لقانون

في الشكل حيث إن الطلبين الأصلي والمضاد قد قدا قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأهلية ومصلحة وأداء للرسوم القضائية مما يتعين قبولهما من هذه الناحية.

في الموضوع حيث أرتأت المحكمة ونظرا لطبيعة الدعوى الحالية ولارتباط المقال الأصلي والمضاد في وحدة الموضوع لكون البت في أحدهما يجعل الطلب الآخر غير ذي موضوع - البت

في الطلب المضاد بداية ثم الطلب الأصلي ثانيا، في الطلب المضاد : حيث يهدف طلب المدعية فرعيا الى بطلان أشغال الجمع العام التي تلت عملية تأجيله من قبل العارضة السيدة نادية تنجي ومغادرتها للقاعة رفقة مجموعة من الملاك الحاضرين بتاريخ 28/01/2024 والذي تمثل في مواصلة عقده دون توفر النصاب القانوني أو غياب الدعوة الى تكملته من قبل العارضة وفي انتخاب السيد زيد علي حافظ شنابله كوكيل اتحاد اقامة ريو والسيد سعيد الزيايدي كنائب اول والسيد كمال والزين كنائب ثاني والسيدة فتيحة قبي كامينة الصندوق والتصريح بعدم نفاذ التصرفات اللاحقة عن انتخابهم أو الصادرة عنهم وببطلانها مع ترتيب الاثار القانونية وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر

وحيث عززت المدعية طلبها ب محضر معاينة الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 ورسائل إخبارية للسلطات تفيد تأجيل الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 و 03/03/2024 ومحضر الجمع العام. وحيث دفع المدعى عليه فرعيا بواسطة نائبه أن المدعية فرعيا تقدمت بمقالها المضاد بعد انتهاء فترة ولايتها وانتخاب وكيل اتحاد جديد محلها وهو المدعي الأصلي والمدعى عليه الفرعي في ملف النازلة وان هو من أصبح يتولى مهمة تسيير الإقامة المذكورة وأن محضر انتخاب المدعى فرعيا في الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03 اصبح غير قانوني ولم يتوفر فيه النصاب الانعقاد وكان بدون حضور أغلبية أعضاء مكتب إقامة ريو وان المدعية لم تدل بما يفيد سببية مطالبها خلال فترة ولايتها بمبالغ المساهمات المترتبة بذمة المكتب المنتخب في الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/01/28 الحس في مدى قانونية انتخابهم من عدمه خاصة ان مقتضيات القانون 18.00 تعطيها الحق باعتبارها وكالة الاتحاد المنتهية ولايتها قبل انتخاب المكتب الجديد.

وحيث تنص المادة 16 مكرر 2 على ما يلي « ينعقد الجمع العادي على الأقل مرة كل سنة داخل أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من انتهاء السنة الجارية ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى إليهما جميع الملاك المشتركين يونانية والكبير الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاشتتائي الى جميع الملاك تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع و مشروع جدول الأعمال.»

وحيث تنص المادة 16 مكرر 03 على مايلي « عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوى لعقد الجمع العام يمكن توجيه هذا الطالب اليه من طرف 31 الملاك المشتركين وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين ادراجها في جدول اعمال الجمع العام . وفي حالة عدم الاستجابة للطلب المشار اليه أعلاه في الفقرة الأولى يمكن عقد الجمع العام باستدعاء مقدم من مالك واحد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 4 بعده، وذلك بعد انصرام أجل 08 أيام على توجيه انذار بالبريد المضمون مع الاشعار بالتوصل او المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد.»

وحيث إنه استنادا الى مقتضيات المادتين أعلاه، فان قيام المدعى عليه فرعيا برأس الاجتماع المنعقد بتاريخ 2024/01/28 بعد مغادرة المدعية فرعيا السيدة نادية تنيحي بصفتها وكالة اتحاد الإقامة موضوع الدعوى، للقاعة و إعلانها عن تأجيل الاجتماع الى غاية 2024/03/03 وتنصيب نفسه بعد الإجماع عليه من طرف الملاك الحاضرين فان كل الإجراءات التي قام بها المدعى عليه فرعيا جاءت مخالفة لمقتضيات المادتين أعلاه، ذلك أنه لا يمكن لأي مالك مشترك كيفما كانت صفته أن يرأس الجمع العام الذي سبق أن أعلن عنه وكيل الاتحاد المنتخب إلا في إطار الضوابط القانونية وأن الشخص الذي خول له القانونة الدعوة الى عقد جمع عام سواء كان عاديا أو استثنائيا هو وكيل الاتحاد المنتخب بعد لوك المسطرة المنصوص عليها قانونا والمتعلقة بتبليغ الملاك المشتركين بالطرق التي حددها القانون تطبيقا للمادة 16 مكرر 2 أعلاه، وأنه في حالة عدم توجيه الدعوى من طرف وكيل الاتحاد المنتخب لعقد جمع عام بادر الى توجيه الطلب اليه من أجل عقد الجمع المذكور من طرف ثلث 3/1 الملاك المشتركين وتحدد في هذا الطلب النقط التي يتعين ادراجها في الجمع العام تطبيقا للمادة 16 مكرر 3 وفي حالة عدم استجابة وكيل الاتحاد للطلب جاز عقد جمع عام باستدعاء مقدم من طرف مالك واحد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 16 مكرر 04 وذلك بعد انصرام أجل 08 أيام على توجيه انذار بالبريد المضمون او المفوض القضائي أو بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد

وحيث لما كان المدعى عليه فرعيا لم يسلك قط هذه المسطرة المنصوص عليها في المواد أعلاه وانتخابه وفق الضوابط المنظمة لذلك يبقى الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/01/28 والذي قضي بانتخابه وكيل احاد الملاك المشتركين للإقامة أعلاه مخالفا لمقتضيات المادتين 16 مكرر 02 و 16 مكرر 03 من قانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية وترتبا عليه يتعين التصريح ببطلان المحضر المذكور مع ما يترتب قانونا. وحيث ان باقي الطلبات غير مؤسسة ويتعين رفضها. وحيث ان خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين معه تحميله للطرف المدعي باعتباره خاسر الطلب.

في المقال الأصلي : حيث يهدف المدعي الأصلي من طلبه الى ببطلان الجمع العام اتحاد الملاك إقامة ريو المنعقد بتاريخ 03/03/2024 وما ترتب عنه من انتخاب وكالة الاتحاد السابقة نادية التنيحي كوكيلة اتحاد الإقامة المذكورة لمدة سنتين مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية مع الأمر بالنفاذ المعجل رغم كل طعن ودون كفالة وتحميل المدعى عليه الصائر ، وارفق مقاله بأصل محضر الجمع المنعقد بتاريخ 28/01/2024 وصور استدعاء لجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024.

وحيث لما كانت المحكمة قد استجابت للطلب المضاد وفق المفصل أعلاه فان الطلب الأصلي ومادام انه يرمي الى الحكم ببطلان

محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03 فانه أصبح غير ذي موضوع ويتعين الحكم برفضه

وتطبيقا للفصول 1-3-5-1-2-28-32-37-38-39-45-12450 من قانون المسطرة المدنية والفصول 399 من ق ل ع ورقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله

لهذه الاسباب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكل القبول الطالبين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: في الطلب الأصلي برفضه وتحميل رافعه المصاريف

في الطلب المضاد : الحكم ببطان الجمع العام العادي الكائنة بشارع سيدي عبد الرحمان عين الذياب الدار البيضاء محضر المنعقد بتاريخ 2024/01/28 المتعلق بملاك إقامة ريو مع ما يترتب قانونا وتحميل المدعي الاصلي المصاريف.