

**TPI Casablanca 30/09/2024 -  
Copropropriété - Annulation de  
procès-verbal d'assemblée  
générale**

Identification			
Ref 29029	Jurisdiction Tribunal de première instance	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 2958
Date de décision 30/09/2024	N° de dossier 2024/1201/2232	Type de décision Jugement	Chambre
Abstract			
Thème Copropriété, Foncier et Immobilier	Mots clés Défaut de quorum, Défaut de qualité du syndic ayant émis la convocation, Annulation de procès-verbal d'assemblée générale		
Base légale	Source Non publiée		

## Texte intégral

**\*\* وبعد التأمل طبقا لقانون \*\***

في الشكل حيث إن الطلب قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبه قانونا من صفة وأهلية ومصلحة وأداء للرسوم القضائية الأمر الذي يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع: حيث يهدف طلب الطرف المدعي الى الحكم في مواجهة الطرف المدعى عليه ببطلان الجمع العام المؤرخ في 2024/04/20 وبطلان جميع مقرراته وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل الطرف المدعى عليه الصائر. وحيث عزز الطرف المدعي طلبه ب بصور شمسية من شواهد ملكية للعقارات المفروزة موضوع الرسم العقاري الأصلي C/35714 الخاضع لنظام الملكية المشتركة، وصورة من محضر الجمع العام المطعون فيه المؤرخ في 2024/04/23 وصورة من استدعاء لحضور الجمع العام مؤرخ في 2024/03/28، وصورة من محضر الجمع العام الاستثنائي المؤرخ في 2021/03/26. المدنية بالدان وحيث أسس الطرف المدعي سبب بطلان المحضر الجمع العام لاتحاد ملاك إقامة ايمان 16 زنقة عين حرودة الدار البيضاء على ثلاثة أسباب الأول انعدام صفة وكيل حين ان الاتحاد المدعى عليه في الدعوة لانعقاد الجمع العام لكونه عين بتاريخ 2021/03/26 وكيل اتحاد الملاك لمدة سنتين وانتهت بتاريخ 2023/03/26 ولم يتم تجديد تعيينه الثاني انه تم تعيين الطرف المدعى عليه وكيل اتحاد الملاك بحضور مالك واحد في قرار تعيين وكيل الاتحاد ينبغي ان يتم من قبل أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين طبقا للفقرة الأولى من المادة 19 والمادة 21 من قانون الملكية المشتركة، الثالث وهو عدم قانونية مراجعة مساهمة الملاك المشتركين في التكاليف المشتركة لكونه يتم بقرار يصوت عليه أغلبية ثلاثة أرباع الملاك المشتركين طبقا للمادة 21 من قانون الملكية المشتركة في حين تم التصويت عليه بحضور مالك واحد. مكتب

تسليم \* نسخ الأحكام 1 انسية قصد التبليغ .

في الدعوة لانعقاد الجمع العام

وحيث ثبت للمحكمة من خلال الاستدعاء الموجه للملاك في اتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان أنه تم بتاريخ 2024/03/26 بعد انصرام أكثر من سنة عن انتهاء مهمة الطرف المدعى عليه كوكيل للاتحاد التي يحددها الفصل 19 من القانون 18.00 في سنتين قابلة للتجديد وفي غياب ما يفيد تجديد تعيينه كوكيل للاتحاد يجعل الدعوة التي قام بها لانعقاد الجمع العام بتاريخ 19 و 20 من أبريل لسنة 2024 مقدمة من غير ذي صفة ومخالفة للمادة 16 مكرر 2 من القانون 18.00 المذكور التي تنص على أن الجمع العام ينعقد على الأقل مرة كل سنة داخل أجلا يتجاوز 30 يوم من انتهاء السنة الجارية، وبالتالي يكون هذا الاستدعاء غير قانوني وباطل. .

في تعيين الطرف المدعى عليه وكيل لاتحاد الملاك

وحيث ان المادة 18 من القانون 18.00 وان كانت تتحدث عن انعقاد الجمع العام صحيحا بمن حضر عند عقد جمع عام ثاني إلا انها والمادتين 19 و 21 من نفس القانون يتحدثون عن اتخاذ قرار تعيين وكيل الاتحاد بأغلبية الملاك الحاضرين أو الممثلين، وبالتالي فالمشرع يميز بين صحة الانعقاد وبين شروط اتخاذ القرارات المحددة في المواد المذكورة، ومصطلح الأغلبية ينتفي مع حضور فرد واحد من الملاك فالأغلبية تقضي وجود مجموعة ملاك. وحيث ان تعيين الطرف المدعى عليه وكيل لاتحاد الملاك بحضور مالك واحد وهو محمد فراطة الادريسي يجعل هذا القرار مخالف لمقتضيات المواد 18 و 19 و 21 من القانون 18.00 وبالتالي فهو باطل.

في مراجعة تكاليف مساهمات اتحاد الملاك وحيث انه طبقا للمادة 21 من القانون 18.00 فالجمع العام يبت بأغلبية ثلاثة أرباع الملاك في اتخاذ مجموعة من القرارات والتي من ضمنها مراجعة المساهمات والتكاليف المشتركة. وحيث ان هذه المراجعة تمت بحضور مالك واحد وهو محمد فراطة الادريسي يجعل النصاب القانوني غير متوفر طبقا للمادة 21 من القانون 18.00 وبالتالي فهو قرار غير مستند على أي أساس قانوني ويكون بالتالي باطل. وحيث انه استنادا للخروقات التي شابت الإجراءات والقرارات المفصلة أعلاه التي كانت كلها باطلة لمخالفتها النصوص القانونية المنظمة لها يجعل طلب بطلان الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان 16 زنقة عين حرودة الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري الأصلي C/35714 المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2024 طلب مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له. وحيث ان طلب شمول الحكم بالنفذ المعجل يبقى غير مؤسس قانونا لانتفاء موجبات الفصل 147 من قانون المسطرة المدنية ويتعين رفضه. وحيث ان خاسر الطلب يتحمل مصاريفه طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية.

**\*\* لهذه الاسباب \*\***

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا وبمثابة حضوري بالنسبة للطرف المدعى عليه: في الشكل: بقبول الطلب. في الموضوع ببطلان الجمع العام لاتحاد ملاك الملكية المشتركة إقامة ايمان 16 زنقة عين حرودة الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري الأصلي C/35714 المنعقد بتاريخ 23 أبريل 2024، مع تحميل المدعى عليه المصاريف، ورفض الباقي.