

المملكة المغربية
السلطة القضائية

محكمة الاستئناف
بالدار البيضاء
الغرفة المدنية
قرار رقم: 850

بتاريخ:

2020/02/03

ملف رقمه بالمحكمة
الابتدائية

2019/1201/479

ملف رقمه بمحكمة
الاستئناف

2019/1201/9734

المستأنف:

المستأنف عليه:

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط
بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ: 03 فبراير 2020 أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء وهي تبت في
المادة المدنية مؤلفة من السادة:

رئيسا ومقررا
مستشارا
مستشارا

□ الأستاذ صلاح الدين نحاس
□ الأستاذ مصطفى زمزم
□ الأستاذ محمد الداودي

كاتبة الضبط

وبمساعدة السيدة أمال العديري الوهام

القرار التالي:

بين رشيد مكوار بن محمد - مفتاح كززة مكوار بنت رشيد - عايدة مكوار بنت رشيد
- زينب مكوار بنت رشيد - لبنى الشريف كنون بنت كمال
الكائنين ب: فيلا 4 منطقة 2 إقامة لأكورنيش الكائنة بطريق أزموار الدار البيضاء
النائب عنهم ذ/ احمد بابا المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفهم مستأنفين من جهة

وبين اتحاد الملاك المشتركين لإقامة " لأكورنيش " في شخص وكيل الاتحاد السانديك
والكائن بطريق أزموار الدار البيضاء
ينوب عنه الأستاذ محمد كمال بناني المحامي بهيئة الدار البيضاء

بوصفه مستأنفا عليه من جهة اخرى

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين.

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 و ما يليه و الفصل 328 و ما يليه و الفصل 429 من ق م م . حيث تقدم المستأنفون أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ احمد بابا المحامي بهيئة الدار البيضاء بمقال من أجل الاستئناف مؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/11/13 يستأنفون بمقتضاه الحكم عدد 1556 الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/04/18 في الملف عدد 2019/1201/479 والقاضي في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم على الطرف المدعى عليه بأن يؤدي لفائدة المدعي مبلغ 103200 درهم الذي يمثل واجب المساهمة في صيانة وتسيير الأجزاء المشتركة لإقامة لاكورنيش عن سنوات 2008-2009 والثالث الأول من سنة 2010 والثالث الثاني والثالث من سنة 2013 وكذا سنوات 2014 إلى غاية سنة 2018 مع النفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في الأدنى وتحميله الصائر ورفض باقي الطلبات .

الوقائع

أولا : في المرحلة الابتدائية

حيث يستفاد من وثائق الملف ان المستأنف عليه تقدم بواسطة نائبه امام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بمقال مؤدى عنه الرسوم القضائية يعرض فيه بأن اتحاد الملاك المشتركين لإقامة لاكورنيش هو الممثل الوحيد لجميع ملاكي الإقامة ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي طبقا للمادة 13 من القانون 18.00 المغير بمقتضى القانون 106-12 وأن الاتحاد مسؤول عن الاضرار التي تنتج عن الإهمال وتسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها لذا فهو مجبر على تحصيل واجبات ومساهمات تسيير هذه الاجزاء كما هي محددة في محاضر مداورات الجمع العام العادي للملاك المشتركين طبقا للمادة 36 من نفس القانون وأنه بمقتضى القرار الخامس من محضر الجمع العام العادي للملاك المشتركين تقرر دفع مساهمات مالية حدده في مبلغ 3750 درهم لكل مالك على رأس ثلاث أشهر وفي المقرر السادس من ذات المحضر تقرر أيضا إعطاء الصلاحيات لاتحاد الملاك المشتركين في رفع الدعاوى ضد الملاكين المشتركين على الشياخ المتخلفين عن أداء واجبات مصاريف وتسيير الأجزاء المشتركة استنادا للمادة 20 من قانون 106-12 المغير والمكمل لقانون 00-18 وان المدعى عليهم امتنعوا دون عذر مشروع عن اداء مساهماتهم في تكاليف صيانة وتسيير الإقامة بحيث تخلد بذمتهم لفائدة الاتحاد مبلغ 108700 درهم بخصوص الثالث والثالث والرابع من سنة 2007 وسنوات 2008-2009 والثالث الاول من سنة 2010 والثالث الثاني والثالث من سنة 2013 وكذا سنوات 2014-20158-2016-2017-2018 وانه بعد فشل جميع المحاولات الحبية معهم لحملهم على الأداء عمل على توجيه إنذار غير قضائي بواسطة رسالة مضمونة مع شهادة التسليم ملتصقا بالحكم على المدعى عليهم بأدائهم له على وجه التضامن مبلغ 108700 درهم بخصوص الواجبات المترتبة بذمتهم على المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة للإقامة لاكورنيش وصيانتها وتسييرها والمتعلقة بالثالث الثالث والرابع من سنة 2007 وسنوات 2008-2009 والثالث الأول من سنة 2010 والثالث الثاني والثالث من سنة 2013 وكذا سنوات 2014-2015-2016-2017-2018 كما ورد تفصيله في الكشف الحسابي المدلى به والحكم بأدائهم على وجه التضامن تعويضا عن المماثلة التعسفية مبلغ 5000 درهم والحكم بتحديد الإكراه البدني في حق المدعى عليهم في حده الأقصى مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر على وجه التضامن .

وحيث أجاب نائب المدعى عليه بمذكرة جوابية عرض من خلالها أنه بالرجوع إلى كشف الحساب المدلى به من طرف المدعين يتبين أن واجبات التسيير شهدت عدة تغييرات عن طريق الرفع

من قيمتها وان عدم إدلاء اتحاد الملاك المشتركين بمحاضر الجموع العامة للسنوات المطالب بها من شأنه أن يعيق المحكمة من التثبت من تصويت الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين على الميزانية التقديرية وبالتالي قيمة المساهمات المستحقة عن كل مالك وأن مطالبتهم بالواجبات المترتبة عن المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة عن السنوات المفصلة بالكشف الحسابي المدلى به يبقى غير مرتكز على أساس على اعتبار أن هذه المدة قد طالها التقادم وذلك بمقتضى المادة 43 من القانون 106-12 ملتصقا ببناء على مقتضيات المادة 25 مكرر من القانون رقم 106-12 التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا حصر أداء الواجبات المترتبة عن سنة 2017 التي يشملها محضر الجمع العام مع حصر الواجبات المستحقة على العارضين في سنوات 2015-2016-2017-2018 واستبعاد ما طاله التقادم وتحميل المدعي الصائر.

و بعد تبادل المذكرات وانتهاء الإجراءات المسطرة صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف.

ثانيا : في المرحلة الاستئنافية

حيث جاء في أسباب الاستئناف ان الحكم الابتدائي جاء مجانباً للصواب فيما قضى به للأسباب التالية: ذلك أن العارض أثار خلال مذكرته الجوابية المدلى بها خلال المرحلة الابتدائية أن المبالغ المطالب بها والممتدة من سنة 2008 إلى غاية سنة 2018 قد سقطت بالتقادم ذلك أن المادة 43 من القانون 106-12 والتي تجعل ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك خاضعة للتقادم بمرور خمس سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام وان ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه من كون العارض قد بلغ بإنذار بتاريخ 2013/02/22 حسب الثابت من محضر التبليغ المنجز من طرف المفوض القضائي فلاح سعيد وإنذار ثاني بواسطة البريد المضمون توصل به بتاريخ 2017/03/10 فيه مس بروح المادة المذكورة أعلاه مما يتبين معه أن المدة المطالب بها تفوق 10 سنوات والحال أن المادة السالفة الذكر حددت المدة الواجب أداءها في مدة 5 سنوات كما يتبين أيضا أن المستأنف عليه لم يدل بمحضر الجمع العام للسنوات المطالب بها بل اكتفى فقط بالإدلاء بمحضر الجمع العام لسنة 2017 ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التصريح والحكم برفض الطلب .

وبجلسة 2020/01/06 أدلى نائب الطرف المستأنف عليه بمذكرة جوابية مفادها أن أداء المساهمات في تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة هو واجب قانونا ولا يستثنى أحد من الملاكين وأنه وبالرغم المحاولات الحبية لبحث المستأنفين على الأداء باءت بالفشل وان الدفع بالتقادم يمكن التشبث به في سائر المراحل ولا يعد سببا للاستئناف وقد أجاب الحكم المستأنف على كافة الدفوعات المثارة من قبل المستأنفين وان محاضر الجمع العام لم تكن محل أي طعن جدي ملتصقا بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به وتحميل المستأنفين الصائر .

وحيث وبجلسة 2020/01/20 عقب ذا احمد بابا بمذكرة تعقيبية يلتمس من خلالها رد جميع دفوع الطرف المستأنف عليه والحكم وفق المقال الاستئنافية.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات آخرها بجلسة 2020/01/20 مما تقرر معه حجز القضية للمداولة لجلسة 2020/01/27 والتي بها مددت لجلسة 2020/02/03 .

و بعد المداولة طبقا للقانون

قرار المحكمة

من حيث الشكل :

حيث إن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المتطلبة قانونا و قدم من ذي صفة أهلية ومصالحة و داخل الأجل القانوني اذ ثبت تبليغ الحكم المطعون فيه للطاعنين بتاريخ 2019/10/14 حسب طي التبليغ المرفق بالمقال وتم استئنافه بتاريخ 2019/11/13 و روعيت فيه مقتضيات الفصل 142 من قانون المسطرة المدنية مما يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع :حيث حصر الطرف المستأنف أسباب الاستئناف في تمسكه بتقادم الواجبات المطالب بها وفي عدم الادلاء بمحاضر الجموع العامة للسنوات المطالب بها وفقما هو مسطر أعلاه.
أولا : حول السبب المتعلق بالتقادم :

حقا حيث ان مقتضيات الفصل 43 من القانون 106.12 المعدل للقانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية قد نصت على أن ديون الاتحاد المترتبة في ذمة الملاك خاضعة للتقادم بمرور خمس سنوات من تاريخ إقرارها من قبل الجمع العام بيد انه بالرجوع الى وثائق الملف يتضح أن الواجبات المطالب بها عن المدة المتبقية من سنة 2008 الى غاية 2018 قد تم قطع التقادم بشأنها بمقتضى رسالة إنذار بلغت للمستأنفين بتاريخ 2013/02/22 حسب الثابت من محضر المفوض القضائي فلاح سعيد وبمقتضى انذار ثاني بواسطة البريد المضمون توصل به المستأنف السيد مكوار رشيد بتاريخ 2017/03/10 هذا فضلا على برتوكول الصلح المؤرخ في 2010/05/11 و الذي سبق للسيد مكوار رشيد أن صادق عليه بتاريخ 2010/05/18 مما يعد إقرارا منه بالمديونية والمبالغ المطالب بها و يهدم قرينة التقادم مما يكون معه السبب على غير أساس .

ثانيا : حول السبب المتعلق بعدم الادلاء بمحاضر الجموع العامة للسنوات المطالب بها :
وحيث انه بالرجوع الى مرفقات المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب الطرف المستأنف عليه خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2019/04/11 يتضح أنه تم الادلاء بصور من محاضر الجموع العامة عن السنوات المطالب بها خلافا لما تمسك به الطرف الطاعن مما يكون معه السبب أيضا على غير أساس وتكون محكمة البداية قد اجابت عن نفس الدفوع وركزت قضاءها على أساس سليم وعللت حكمها تعليلا كافيا.

وحيث انه واستنادا الى ما سبق فان ما قضى به الحكم الابتدائي مصادف للصواب ويتعين تأييده.
وحيث يتعين تحميل الطرف المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا انتهائيا حضوريا:
في الشكل: بقبول الاستئناف.
في الموضوع: برده وبتأييد الحكم المستأنف وبتحميل المستأنفين الصائر.

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

كاتب الضبط

الرئيس