المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
بمراكش
المحكمة الابتدائية
بمراكش

قضية مدنية عدد:
2022-1201-1253

حكم رقم :
2688

صادر بتاريخ: 2022/09/26

اصل الحكم محفوظ بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بمراكش

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ 2022/09/26 أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش في جلستها العلنية و هي تبت في القضايا المدنية الحكم الآتي نصه :

❖ بين اتحاد ملاكين المشتركين لاقامة –قصر تاركة - في شخص ممثله القانوني شركة مي سير بصفتها وكيل اتحاد الملاك .
الكائن مقرها الاجتماعي 88 شارع الحسن الثاني الشقة 36 الرباط .
ينوب عنها الأستاذة سميرة سرحاني المحامية بهيئة الدار البيضاء.

مدعية من جهة

❖ - وبين شركة باكار ايوبيلي ، شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني .
الكائن مقرها الاجتماعي ب 104-106 شارع عبد الرحمان الصحراوي الدار البيضاء .
ينوب عنها الأستاذة عائشة معاد المحامية بهيئة الدار البيضاء .

مدعى عليها من جهة اخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 31-03-2022 المؤدى عنه الرسوم القضائية والذي تقدمت به المدعية بواسطة نائبها القانوني ، عرضت من خلاله انها وكيلة اتحاد الإقامة المذكورة أعلاه والتي تتجدد مهامها ما لم يتم عزلها بصفة قانونية ، ، الا ان الجمع العام المنعقد بتاريخ 12-03-2022 غير صحيح بانسحاب عدد من الحضور ويتعين بطلانه ، وان صفتها ثابتة بمحاضر جموع عامة تقرر قضائيا صحتها ، لاجله تلتمس الحكم ببطلان الجمع العام المنعقد بتاريخ 12-03-2022 لاقامة قصر تاركة لانعدام صفة عاقديه مع ما يترتب على ذلك قانونا وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها المصاريف ، وارفق المقال نسخ مجموع المحاضر العامة نسخة من استدعاء ونسخة من محضر الحضور ونسخة من حكمين ونسخة من مقال رام الى تعيين وكيل الاتحاد .

وبناء على مذكرة جوابية مع مقال مضاد مؤدى عنه الرسوم القضائية تقدمت به المدعية فرعيا بواسطة نائبها القانوني التمست بخصوص الجواب رفض الطلب الأصلي لانعدام صفة المدعية لبطلان محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 14-04-2018 المعينة من خلالها كوكيل للاتحاد بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 1275 الصادر في الملف عدد 344-2019 وانه لم يعين أي وكيل للاتحاد الى ان انعقد الجمع العام بتاريخ 12-03-2022 وعينت المدعى عليها وكيلا للاتحاد ، وبخصوص المقال المضاد الحكم ببطلان محضر الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين لاقامة قصر تاركة المنعقد بتاريخ 12-03-2022 والذي عينت من خلالها المدعى عليها فرعيا وكيلا للاتحاد لعدم تحقق النصاب القاني وعدم استدعاء الملاك المشتركين وفي غير المكان المخصص لانعقاده مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها فرعيا المصاريف وارفق المقال بنسختين من قرارين صادرين عن محكمة النقض وقرار محكمة الاستئناف ومحضر معاينة ومحضر جمع عام ورسالة الدعوة لعقد جمع عام .

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2022/09/12 تخلفت نائبة المدعية وحضرت نائبة المدعى عليها الفي ملتمس النيابة العامة الرامي الى تطبيق القانون ، فتقرر حجز القضية للتأمل قصد النطق بالحكم في جلسة 2022/09/26 .

و بعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل:

في الدعوى الاصلية :

حيث ولئن التمست المدعية الحكم ببطلان الجمع العام المنعقد بتاريخ 12-03-2022 لاقامة قصر تاركة لانعدام صفة عاقديه مع ما يترتب على ذلك قانونا ، الا انه باطلاع المحكمة على وثائق الملف لم يثبت ان المدعية في شخص ممثلها القانوني شركة مي سير لها الصفة القانونية كوكيلة للاتحاد ملاكين المشتركين لاقامة –قصر تاركة - حق التقاضي ورفع هذه الدعوى ، ذلك انه بمقتضى الجمع العام المنعقد بتاريخ 28 شتنبر 2013 ، كانت لها صفة التمثيل ، والتي حدد ها القانون في مدة سنتين تنتهي بانتهاء المدة الى ان يثبت تجديديها طبقا لمقتضيات المادة 26 مكرر1، وهو الامر غير ثابت في نازلة الحال ، خاصة بعد ان صدر القرار عدد 1275 عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 06-06-2022 في الملف عدد 344-2021 قضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بطلان محضر الجمع العام للملاك المشتركين لاقامة قصر تاركة ليوم 14-04-2018 والذي عينت من خلاله شركة مي سير وكيلة لاتحاد ملاكه.

وحيث ترتيبا على ذلك ، تكون الدعوى في شقها الأصلي قدمت من غير ذي صفة ويتعين التصريح بعدم قبولها .

وحيث قدمت الدعوى في شقها المعارض وفق الشروط الشكلية القانونية مما يتعين معه التصريح بقبولها .

في الموضوع:

حيث يهدف الطلب المضاد الى الحكم ببطلان محضر الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين لاقامة قصر تاركة المنعقد بتاريخ 12-03-2022 والذي عينت من خلالها المدعى عليها فرعيا وكيلا للاتحاد على النحو المبين اعلاه.

وحيث تستند المدعية فرعيا في طلبها الى عدم قانونيته لانعقده دون تحقق النصاب القانوني وفقا لمقتضيات المادة 9 و11 و18 من قانون الملكية المشتركة .

وحيث انه بالرجوع الى محضر الجمع العام محل النزاع ثبت للمحكمة انه انعقد بنسبة 1.590من 10.000 من الحضور كملاك للإقامة قصر تاركة ، وهو الامر المخالف لمقتضيات المادة 18 من قانون الملكية المشتركة التي تشترط بان يكون انعقاد اجتماع الجمع العام صحيحا بحضور نصف الاعضاء الملاك المشتركين أو ممثليهم على الاقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب المذكور، يعقد اجتماع ثان بمن حضر من الملاك المشتركين أو من يمثلهم وذلك خلال الثلاثين يوما الموالية، وبالنظر لعدم سلوك هذه المسطرة ،و لثبوت هذا الاخلال القانوني الذي شاب تشكيل حضور الملاك المشتركين ، يكون الطلب مؤسس قانونا ويتعين الاستجابة له . .

وحيث ان باقي الطلبات غير مبررة ويتعين رفضها .

وحيث يتعين تحميل خاسر الدعوى المصاريف .

وتطبيقا للقانون

" لهذه الأسباب "

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا بمثابة حضوري في حق المدعية اصليا :

في الشكل : بعدم قبول الدعوى غي شقها الأصلي وقبولها في الباقي .

في الموضوع : ببطلان محضر الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين لاقامة قصر تاركة المنعقد بتاريخ 12-03-2022 والذي عينت من خلالها المدعى عليها فرعيا شركة مي سير وكيلا للاتحاد مع تحميلها المصاريف ورفض باقي الطلبات.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمحكمة الابتدائية بمراكش وكانت الهيئة متكونة من :

ذة : نادية الحمّار رئيســـا

السيدة : فتيحة خيبر كاتبة الضبط

الرئيس كاتب الضبط