المملكة المغربية

محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
- مدني فردي -
ملف رقم : 2024/1201/1069
حكم عدد : 195
بتاريخ : 06 يونيو 2024

القاضي المكلف بالقضية:
د المصطفى النواري

وزارة العدل
تسليم الأحكام
المحكمة المدنية بالدار البيضاء

نسخة قصد التبليغ

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وهي تبت في قضايا مدني فردي بتاريخ 06 يونيو 2024 بجلستها العلنية الحكم الآتي نصه :

بين :

سعيد بابا بصفته وكيل اتحاد ملاك إقامة اسماعيل.

عنوانه إقامة اسماعيل م س 11 الشقة 7 زنقة اميوط دانفيل الدار البيضاء.

ينوب عنه الأستاذ عبد اللطيف مغفاري المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بصفته الطرف المدعي من جهة

و

رحمة سنينة.

عنوانها إقامة اسماعيل م س 9 الشقة 11 زنقة أميوط دانفيل الدار البيضاء.

ينوب عنها الأستاذ يوسف البوزيدي المحامي بهيئة الدار البيضاء.

بصفتها الطرف المدعى عليه من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به المدعي بواسطة نائبه ،المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 04 مارس 2024 والمؤداة عنه الرسوم القضائية ،والذي يعرض من خلاله أنه تم انتخابه وكيلا لاتحاد ملاك إقامة اسماعيل بتاريخ 2022/05/30 تتجلى مهمته في السهر على تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة للإقامة باستعمال أموال المساهمات التي يتلقاها مكتب الساندیك من الساكنة. غير أنه وبتاريخ 2024/02/10 وصل إلى علمه أن المطلوب ضدها عمدت إلى إجراء جمع عام بتاريخ 2023/09/15 وانتخبت خلاله وكيلة للاتحاد رغم أنه لازال يتمتع بصفة وكيل الاتحاد ولم تنقضي مدة ولايته المحددة قانونا في سنتين ولم يتم عزله كما يستلزم ذلك القانون. وأن الجمع العام المزعوم يفتقر لكل المكونات التي استلزمها القانون ابتداء من تبليغ الملاك وعزل الوكيل السابق أو تقديم استقالته وعقد الجمع العام بالنصاب القانوني وانتهاء بتبليغ السلطة الادارية المحلية ،فإنه جاء مخالفا للقانون ولا سيما المواد 18 و 19 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية. لأجله يلتمس في الشكل قبول الطلب وفي الموضوع الحكم ببطلان الجمع العام لملاك إقامة اسماعيل المنعقد بتاريخ 2023/09/15 وبطلان نتائجه.

وأرفق مقاله بصورة شمسية لمحضر جمع عام مصحح الامضاء بتاريخ 2022/06/17 ولوصل صادر عن الملحقة الادارية عين البرجة تحت عدد 0000927 بتاريخ 2022/09/22 ومحضر اجتماع لتحديد ساندیك إقامة اسماعيل عين البرجة مصحح الامضاء بتاريخ 2023/09/26.

وبناء على مذكرة جوابية تقدمت بها المدعى عليها بواسطة نائبها بجلسة 2024/04/18 أكدت من خلالها ما يلي : -من حيث الدفع بالتقادم : أنها قد بلغت المدعي محضر الجمع العام والذي جاء فيه بأنه تم عزله من منصب وكيل الإتحاد ،وبأنه قد تم انتخابها وكيلة للإتحاد والسيدة سملال نائبة عنها وأنذرته بتمكينها من جميع الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالإتحاد والعقار وبيان الوضعية المالية وكل أموال الإتحاد بما فيها

المبالغ النقدية داخل أجل 15 يوما من تاريخ تبليغ أو رفضه التوصل وأرفقت إشعارها بنسخة طبق الأصل من محضر الجمع العام. وأنه حسب المادة 59 مكرر 11 فإنه "يجب أن ترفع الدعاوى التي يكون موضوعها الطعن في قرارات الجمع العام تحت طائلة التقادم داخل أجل شهرين من تاريخ الإخبار بها سواء من طرف وكيل الإتحاد أو من أي شخص آخر معني". وأن المدعي تم تبليغه بمحضر الجمع العام بشكل قانوني ،بحيث أنه رفض التوصل بالإشعار بتاريخ 2023/10/09. وأن المدعي لم يتقدم بطلبه هذا إلا بتاريخ 2024/03/04 ،مما يكون طلبه هذا قد قدم خارج أجل شهرين الممنوحة قانونا ،وبالتالي فإن حق المطالبة ببطلان الجمع العام قد طاله التقادم طبقا للمادة 59 مكرر 11 من قانون الملكية المشتركة ،مما يتعين معه التصريح بذلك. -من حيث قانونية الجمع العام : أن الجمع العام القاضي بتعيينها وكيلة للإتحاد جاء وفق الشكلية المتطلبة قانونا وتم احترام النصاب القانوني كما هو مثبت من خلال محضر الجمع ومحضر المفوض القضائي الذي قام بمعاينة الحضور وتوقيعهم للائحة الحضور. ملتمسة في الشكل الحكم بعدم قبول الطلب وفي الموضوع الحكم برفضه. وأرفقت مذكرتها بصورة شمسية لإشعار بعزل وكيل اتحاد ملاك ومحضر رفض التوصل منجز بتاريخ 2023/10/09 وإشعار بتعيين الأجهزة المسيرة للملكية المشتركة باتحاد ملاك إقامة إسماعيل ومحضر رفض التوصل منجز بتاريخ 2023/10/10 ومحضر جمع عام منجز بتاريخ 2023/06/19 ولائحة الحضور للجمع العام المنعقد بتاريخ 2023/09/15.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2024/05/23 فحضر نائب المدعى عليها وألفي بالملف مذكرة تعقيبية لنائب المدعى عليها ،فتسلم ذ الحاضر نسخة منها وأكد ما سبق ،وبه تقرر حجز الملف للتأمل والنطق بالحكم لجلســـــة 2024/06/06.

بعد التأمل طبقا للقانون

في الشكل :

حيث قدمت الدعوى مستوفية لكافة الشروط الشكلية المتطلبة مما يتعين معه التصريح بقبولها.

في الموضوع :

حيث يهدف المدعي من طلبه الحكم ببطلان الجمع العام لملاك إقامة اسماعيل المنعقد بتاريخ 2023/09/15 وبطلان نتائجه.

وحيث أسس المدعي دعواه على أنه لازال يتمتع بصفة وكيل الاتحاد ولم تنقضي مدة ولايته المحددة قانونا في سنتين ولم يتم عزله كما يستلزم ذلك القانون. وأن الجمع العام المزعوم يفتقر لكل المكونات التي استلزمها القانون ابتداء من تبليغ الملاك وعزل الوكيل السابق أو تقديم استقالته وعقد الجمع العام بالنصاب القانوني وانتهاء بتبليغ السلطة الادارية المحلية ،فإنه جاء مخالفا للقانون ولاسيما المواد 18 و 19 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ؛

وحيث أجابت المدعى عليها أن المدعي لم يتقدم بطلبه هذا إلا بتاريخ 2024/03/04 ،والحال أنه تم تبليغه بمحضر الجمع العام بشكل قانوني ،بحيث رفض التوصل بالإشعار بتاريخ 2023/10/09 ،مما يكون طلبه هذا قد قدم خارج أجل شهرين الممنوحة قانونا ،وبالتالي فإن حق المطالبة ببطلان الجمع العام قد طاله التقادم طبقا للمادة 59 مكرر 11 من قانون الملكية المشتركة. وان الجمع العام القاضي بتعيينها وكيلة للإتحاد جاء وفق الشكلية المتطلبة قانونا وتم احترام النصاب القانوني كما هو مثبت من خلال محضر الجمع ومحضر المفوض القضائي الذي قام بمعاينة الحضور وتوقيعهم للائحة الحضور ؛

وحيث إنه لما كان البين من خلال وثائق الملف أن المدعى عليها لم تلجأ إلى تبليغ المدعي باعتباره وكيل اتحاد الملاكين المشتركين بإقامة إسماعيل بالإشعار بعزله إلا بتاريخ

المملكة المغربية - وزارة العدل
المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
مكتب تسليم نسخ الأحكام 1
نسخة قصد التبليغ

2023/10/09 حسب الثابت من الرسالة المحتج بها من طرفها ،فإن العزل المذكور لم يتم إلا في وقت لاحق لانعقاد الجمع العام المطعون فيه ،خاصة وأنه بالإطلاع على محضر الجمع العام المذكور يتبين أنه لا يشير إلى واقعة العزل ،وبالتالي فإنه خلال انعقاد هذا الجمع العام الذي أسفر عن انتخاب المدعى عليها كوكيل للاتحاد ،كان اتحاد ملاك إقامة إسماعيل يتوفر على وكيل آخر وهو المدعي ،والحال أنه لا يمكن لاتحاد الملاك الواحد أن يكون له وكيلين منتخبين في نفس الوقت ،وذلك في ظل عدم الإدلاء بما يفيد تحقق باقي الحالات المنصوص عليها في المادة 26 مكرر 1 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة قبل انعقاد الجمع العام المطعون فيه ؛

وحيث إن وكيل الاتحاد وفي ظل عدم وجود مقتضيات مخالفة يقررها الجمع العام ،ينتخب لمدة سنتين قابلة للتجديد طبقا للفقرة 5 من المادة 19 من القانون رقم 18.00 المشار إليه أعلاه ،فضلا على أن عزله وعلى غرار انتخابه لا يمكن أن يتم إلا بتوافر أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين طبقا للمادتين 19 و 21 من نفس القانون ،وهي مقتضيات آمرة لم تدل المدعى عليها بما يفيد احترامها في نازلة الحال ،خاصة وأنه بالرجوع إلى محضر الجمع العام المتمسك به من طرفها والمطعون فيه بالبطلان يظهر أن هذا الأخير قد انعقد بتاريخ 2023/09/15 وهو تاريخ لم يكن خلاله الجمع العام الذي انتخب بمقتضاه المدعي قد انصرم عليه أجل السنتين المنصوص عليه في المادة 19 أعلاه ؛

وحيث إن التمسك بمقتضيات المادة 59 مكرر 11 من القانون رقم 18.00 من قبل المدعى عليها ،يبقى غير ذي أثر في نازلة الحال وذلك في ظل ثبوت عدم احترام المدعى عليها لمقتضيات المواد 19 و 21 و 26 مكرر 1 بشأن عزل المدعي -باعتباره وكيل اتحاد ملاك إقامة اسماعيل بمقتضى الجمع العام المنعقد بتاريخ 2022/05/30- قبل عقد الجمع العام الذي انتخبت بمقتضاه وكيلة للاتحاد ،طالما أن ما بني على باطل يبقى باطلا ،وأن الفعل أو التصرف الباطل لا يقبل التصحيح أو الاجازة ويكون معدوما ؛

وحيث إنه وبغض النظر عن باقي المقتضيات القانونية المشار إليها في القانون رقم 18.00 ،فإن طلب المدعي يبقى مبنيا على أسباب سائغة من القانون ،الأمر الذي يتعين معه الاستجابة له ؛

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها ؛

وتطبيقا للفصول 1 و 2 و 3 و 31 و 32 و 45 و 50 و 124 و 344 من قانون المسطرة المدنية ،ومقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

لـهذه الأسبـــاب

حكمت المحكمة وهي تبت بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الدعوى.

في الموضوع : ببطلان الجمع العام لاتحاد ملاك إقامة إسماعيل المنعقد بتاريخ 2023/09/15 وترتيب الآثار القانونية عن ذلك وتحميل المدعى عليها الصائر.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت هيئة المحكمة تتركب من :

الأســـــتاذ : المصطفى النواري رئيســـــا
بمساعدة السيدة : فاطمة البركة كاتبة الضـبط
الـــرئيـــس كـــاتـــب الضبـــط

المملكة المغربية - وزارة العدل
مكتب تسليم نسخ الأحكام 1
المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
نسخة قصد التبليغ