المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
حكم رقم : 2633
بتاريخ: 2024/7/29
ملف رقم: 2024/1201/1233

أصل الحكم محفوظ بكتابة ضبط
المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء، وهي تبت في القضايا المدنية يوم الاثنين الموافق 2024/7/29 في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه:

بين

وكيل اتحاد الملاك المشتركين لإقامة ريو في شخص السيد زيد علي حافظ شنابله الكائن بشارع سيدي عبد الرحمان عين الذياب الدار البيضاء .

النائب عنه الأستاذ محمد إبراهيم ماهر المحامي بهيئة الدار البيضاء

الطرف المدعي الأصلي والمدعى عليه فرعيا المدعي من جهة

وبين

نادية تنيحي بصفتها وكيلة الاتحاد المنتخبة في الجمع العام المطعون فيه
الساكنة بإقامة ريو الشقة 6222 جناح 6 عمارة 3 شارع سيدي عبد الرحمان عين الذياب الدار البيضاء

النائب عنها الاستاذ خالد فكرني محام بهيئة البيضاء

الطرف المدعي الفرعي و المدعى عليه الاصلي من جهة اخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المدلى به بواسطة الطرف المدعي المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/03/18 والذي يعرض فيه المدعي أنه بتاريخ 28/01/2024 انعقد الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين إقامة ريو والذي أسفر على انتخاب السيد زيد علي حافظ شنابله وكيلا لاتحاد الإقامة المذكورة، وبعضوية السيد سعيد الزيادي كنائب أول لوكيل الاتحاد،والسيد كمال والزين كنائب ثاني ومفوضة قبى أمينة الصندوق و أن العارض تفاجأ بعد مرور مدة وجيزة من انتخابه كوكيل لاتحاد الإقامة المذكورة، بأن وكيلة الاتحاد السابقة المنتهية ولايتها المسماة نادية التنيحي تعمد إلى توجيه استدعاءات جديدة تدعوا من خلالها إلى جمع عام عادي ثاني دون أن تكون لها الصفة في ذلك حددت تاريخه في 03/03/2024 بفندق السويس شارع الكورنيش عين الذياب الذار البيضاء على الساعة 11 صباحا وأن العارض مباشرة بعد توصله بالاستدعاء المذكور من طرف وكيلة الاتحاد السابقة قام بتقديم طلب رام إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء من أجل إجراء معاينة وإثبات حال في إطار مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية الهدف منه معاينة السيدة نادية التنيحي وكيلة الاتحاد المنتهية ولايتها تترأس مراسم الجمع العام المذكور، ومدى توفر النصاب القانوني لانعقاد الجمعية العمومية المذكورة من عدمه، مع تحرير محضر بكل هاته المعطيات، فتح لها ملف عدد 6159/1109/2024، والتي صدر فيها أمر قضائيا تحت عدد 6159 بتاريخ 27/02/2024 قضى وفق الطلب ، و أن المفوض القضائي المكلف بتنفيذ أمر القضائي المذكور حرر محضرا بجميع النقط التي نوقشت بالجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024 والذي انتهى بانتخاب السيدة نادية التنيحي كوكيلة اتحاد

الملاك الاقامة رغم عدم توفر النصاب القانوني لذلك ، وإنه لم يبق أمام العارض - والحال ما ذكر - سوى اللجوء إلى سيادتكم قصد إنصافه وذلك بالقول الجمع اتحاد الملاك إقامة ريو وما ترتب عنه من انتخاب وكيلة الاتحاد السابقة نادية التنيحي كوكيلة لهاته ببطلان الإقامة لمدة سنتين المقبلتين مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.ملتمسا الحكم ببطلان الجمع العام اتحاد الملاك إقامة ريو المنعقد بتاريخ 03/03/2024 وما ترتب عنه من انتخاب وكيلة 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.

وبناء على مذكره جواب على مقام مضاد الى بطلان الجامع العام ولدنا بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2024/5/20 جاء فيها ان الطرف المدعي سبق وتقدم بنفس الدعوى امام القضاء الاستعجالي فتح لها الملف عدد: 834/1101/2024 وأن المحكمة قضت رفض الطلب بتاريخ 20/03/2024 موضوع الحكم عدد: 1548 ، وان طلب المدعي جاء خرقا لمقتضيات الفصل 1 و 32 من قانون المسطرة المدنية:ذلك ان الطرف المدعي وجه دعواه بصفة مباشرة في مواجهة السيدة نادية تنيحي والحال ان الطرف الصحيح في الدعوى ومن له الصفة هو وكيل اتحاد اقامة ريو في شخص ممثله القانوني السيدة نادية تنيحي، حيث ان المدعي وجه دعواه بصفة شخصية في مواجهة السيدة نادية تنيحي وليس في مواجهة وكيل اتحاد اقامة ريو في ش م ق. علاوة على ذلك فان الاسم الصحيح للعارضة هو نادية تنيحي وليس التنيحي كما جاء في المقال، مع الاشارة الى ان المدعي لم يدل بما يفيد صفته في الدعوى كوكيل اتحاد اقامة ريو أولا ، ولم يدل بالوثائق المثبتة لصفته في ظل غياب القانون الاساسي ومحضر الجمع العام مصادق عليه خرق المادة 440 من قانون الالتزامات والعقود:ذلك أن الطرف المدعي ادلى فقط بما يثبت صفة العارضة دون ان يدلي بما يثبت صفته كوكيل اتحاد ولم يدلي بأصول الوثائق المرفقة بالمقال الافتتاحي أو بنسخ طبق الأصل من تلك الوثائق، وحيث أنه طبقا للمادة 440 من قانون الالتزامات والعقود فإن الوثائق المدلى بها والغير الأصلية وغير مشهود لها بمطابقتها للأصل هي وثائق ليست ذات حجية .ثانيا : من حيث الموضوع:

زعم الطرف المدعي أنه بتاريخ 28/01/2024 انعقد الجمع العام لاتحاد الملاك المشتركين لإقامة ريو وأنه اسفر عن انتخاب السيد زيد علي حافظ شنابله وكيلا لاتحاد الاقامة المذكورة ، وبعضوية السيد سعيد الزيادي كنائب اول لوكيل الاتحاد وكمال الزين كنائب ثاني وفتيحة قبي امينة الصندوق، زاعما انه تفاجأ بتوجيه استدعاءات جديدة بعد فترة من انتخابه من طرف العارضة تدعوهم الى عقد جمع عام ثاني دون أن تكون لها الصفة حسب زعمه - ملتمسا ببطلان الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/03/03 لكونه غير قانوني ولا يتوفر فيه النصاب القانوني لانعقاده. وتولت العارضة عرض المجرى الحقيقي للوقائع وفق التفصيلي التالي ذلك ان العارضة بصفتها كوكيل لاتحاد ملاك اقامة ريو بناء على محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 12/09/2021، وانها وجهت دعوة للملاك للحضور للجمع العام وحددت تاريخ انعقاده يوم 28/01/2024، وان هذه الدعوة للجمع العام تضمنت الاشارة الى مقتضيات المادة 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية طبقا للملحوظة رقم 1 بالدعوة، ودعتهم الى تسوية وضعيتهم اربعة ايام قبل تاريخ عقد الجمع العام لتمكين المحاسب من اعداد التقرير المالي طبقا للملحوظة 2 والى التوقيع على لائحة الحضور طبقا للملحوظة 4 وانه بتاريخ الجمع العام المنعقد يوم 28/01/2024 حضر بعض الملاك الذين لا تتوفر فيهم شروط المشاركة في اشغال الجمع العام ومنهم الطرف المدعي بصفته ممثلا لشركة ADALYFE والسادة سعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي وبعض الملاك الآخرين الذين لم يؤدوا واجبات المساهمة بحيث لم يتقيدوا بما هو مضمن في الدعوة الموجهة إليهم، ولم يعملوا على اداء ما بذمتهم من مساهمات عالقة بل الأكثر من ذلك منهم من حاول الاداء الجزئي فقط مقابل المشاركة في اشغال الجمع العام، فأحدثوا فوضى كبيرة بالمؤسسة الفندقية .فحاولت العارضة بصفتها وكيلة الاتحاد عقد الجمع العام أخذ الكلمة ورحبت بالحضور وعرضت ان بعض الملاك يودون الاداء الجزئي للمساهمات العالقة بذمتهم، وأكدت على

ان الملاك الذين لم يدلوا بما يفيد استخلاص مبلغ المساهمات من قبل وكيل | اتحاد وإبراء ذمتهم ليس لهم الحق في المشاركة في اشغال الجمع العام تطبيقا لمقتضيات المادة 16 التي اشعروا بها في الدعوة الموجهة إليهم وبالنظر للفوضى التي عرفتها القاعة فقد تدخل مجموعة من الملاك وتم تأخير عقد الجمع العام الى تاريخ 03/03/2024 وغادرت القاعة هي والملاك المضمنة اسماؤهم بلائحة الحضور، وهو الأمر الذي يقر به الطرف المدعي في محضر الجمع وبتاريخ 03/03/2024 عقد الجمع العام بحضور الملاك وبعد اكتمال النصاب القانوني والتوقيع على لائحة الحضور وقراءة التقريرين الادبي والمالي والمصادقة عليهما وتقديم العارضة لاستقالتها التي تم انتخابها بالإجماع المرة اخرى حسب محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024.كما زعم الطرف المدعي ان العارضة الغت الجمع العام لمدة شهر وحددت يوم 03/03/2024 وانه امام احتجاجات بعض الحضور وبعد ان تبين النصاب حسب ادعائه تم عقد الجمع العام بحضور اغلبية تزيد عن 51 بالمائة وانه أسفر عن انتخاب السيد زيد علي حافظ شنابلة كوكيل اتحاد وسعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي مؤكدة :أولا: انعدام صفة الاشخاص المنتخبين وعدم تحقق شروط انتخابهم او تصويتهم:ذلك ان الاشخاص المزعوم انتخابهم او - المنتخبين - لا تتوفر فيهم الصفة طالما ان وضعيتهم غير سليمة بالنسب و ان العارضة بصفتها كوكيل لاتحاد ملاك اقامة ريو بناء على محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 12/09/2021، وأنها وجهت دعوة للملاك للحضور للجمع العام وحددت تاريخ انعقاده يوم 28/01/2024.وان هذه الدعوة للجمع العام تضمنت الاشارة الى مقتضيات المادة 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية طبقا للملحوظة رقم 1 بالدعوة، ودعتهم الى تسوية وضعيتهم اربعة ايام قبل تاريخ عقد الجمع العام لتمكين المحاسب من اعداد التقرير المالي طبقا للملحوظة 2 والى التوقيع على لائحة الحضور طبقا للملحوظة 4 وانه بتاريخ الجمع العام المنعقد يوم 28/01/2024 حضر بعض الملاك الذين لا تتوفر فيهم شروط المشاركة في اشغال الجمع العام ومنهم الطرف المدعي بصفته ممثلا لشركة ADALYFE والسادة سعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي وبعض الملاك الآخرين الذين لم يؤدوا واجبات المساهمة بحيث لم يتقيدوا بما هو مضمن في الدعوة الموجهة إليهم، ولم يعملوا على اداء ما بذمتهم من مساهمات عالقة بل الأكثر من ذلك منهم من حاول الاداء الجزئي فقط مقابل المشاركة في اشغال الجمع العام، فأحدثوا فوضى كبيرة بالمؤسسة الفندقية.فحاولت العارضة بصفتها وكيلة الاتحاد عقد الجمع العام أخذ الكلمة ورحبت بالحضور وعرضت ان بعض الملاك يودون الاداء الجزئي للمساهمات العالقة بذمتهم، وأكدت على ان الملاك الذين لم يدلوا بما يفيد استخلاص مبلغ المساهمات من قبل وكيل | اتحاد وإبراء ذمتهم ليس لهم الحق في المشاركة في اشغال الجمع العام تطبيقا لمقتضيات المادة 16 التي اشعروا بها في الدعوة الموجهة إليهم.وبالنظر للفوضى التي عرفتها القاعة فقد تدخل مجموعة من الملاك وتم تأخير عقد الجمع العام الى تاريخ 03/03/2024 وغادرت القاعة هي والملاك المضمنة اسماؤهم بلائحة الحضور، وهو الأمر الذي يقر به الطرف المدعي في محضر الجمع وبتاريخ 03/03/2024 عقد الجمع العام بحضور الملاك وبعد اكتمال النصاب القانوني والتوقيع على لائحة الحضور وقراءة التقريرين الادبي والمالي والمصادقة عليهما وتقديم العارضة لاستقالتها التي تم انتخابها بالإجماع المرة اخرى حسب محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024 حيث يزعم الطرف المدعي ان العارضة الغت الجمع العام لمدة شهر وحددت يوم 0303/2024 وانه امام احتجاجات بعض الحضور وبعد ان تبين النصاب حسب ادعائه تم عقد الجمع العام بحضور اغلبية تزيد عن 51 بالمائة وانه أسفر عن انتخاب السيد زيد علي حافظ شنابلة كوكيل اتحاد وسعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي.و تؤكد العارضة لمحكمتكم الموقرة ما يلي:

أولا: انعدام صفة الاشخاص المنتخبين وعدم تحقق شروط انتخابهم او تصويتهم:ذلك ان الاشخاص المزعوم انتخابهم او - المنتخبين - لا تتوفر فيهم الصفة طالما ان وضعيتهم غير سليمة بالنسبة للمساهمات وطالما ان بعضهم غير ذي صفة باعتباره غير مالك لاي عقار بالإقامة المذكورة وفق التفصيل الآتي:

السيد سعيد الزيادي ممثل شركة global assets مدينة بالمساهمات الشهرية والسنوية ولا تتوفر فيها شروط المشاركة في اشغال الجمع العام السيد زيد حافظ شنابلة عن شركة ADALYFE مدينة

نسخة طبق الأصل

بالمساهمات الشهرية والسنوية ولا تتوفر فيها شروط المشاركة في اشغال الجمع العام السيد كمال الزين وفتيحة قبي غير مالكين قطعا، ثانيا: عدم الادلاء بلائحة الحضور للتأكد من توفر النصاب من عدمه وصفة الحاضرين والمصوتين ذلك ان الطرف المدعي لم يدل بلائحة الحضور وعدد الحاضرين وعدد المصوتين حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها والتأكد من صفتهم وتملكهم وعددهم ونسبة حضورهم لانعقاد الجمع من عدمه بعد مغادرة العارضة بتاريخ.28/01/2024ثالثا: ذلك أنه بالرجوع للمحضر المدلى به من قبل العارضة او المدلى به من قبل المدعي نفسه فإن هذه الاخيرة لم تقدم استقالتها وان العارضة لم تقدم استقالتها بتاريخ الجمع المنعقد بتاريخ 28/01/2024 بل اجلت الجمع العام الى تاريخ محدد اتفق عليه الجميع هو 03/03/2024 وأنها غادرت رفقة الملاك الحاضرين وبالتالي فصفتها لازالت قائمة كوكيل للاتحاد رابعا: ان الجمع العام تأخر إلى غاية 03/03/2024 و انه انعقد بصفة قانونية وان الجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024 هو تكملة للجمع العام انعقد بتاريخ 28/01/2024 بعد توجيه الدعوة للملاك من جديد وأسفر عن انتخاب السيدة نادية تنيحي كوكيل اتحاد حسب محضر الجمع العام ولائحة الحضور. وبالتالي وبالنظر لكون الجمع العام مازال مفتوحا بإرادة الملاك واجل بإرادتهم الى تاريخ 03/03/2024 ولم تقدم العارضة استقالتها الا بهذا التاريخ، وبالنظر لحضور الملاك وتحقق النصاب القانوني والتصويت على العارضة وكيلة اتحاد فإن دعوى المدعي غير مؤسسة لانعدام الصفة أساسا ولكون العارضة انتخبت بصفة قانونية موضوعا و من حيث المقال المضاد حيث انتخبت العارضة السيدة نادية تنيحي كوكيلة لاتحاد ملاك اقامة ريو بناء على محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ12/09/ 2021، وأنها وجهت دعوة للملاك للحضور للجمع العام وحددت تاريخ انعقاده يوم 28/01/2024 وان هذه الدعوة للجمع العام تضمنت الاشارة الى مقتضيات المادة 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية طبقا للملحوظة رقم 1 بالدعوة ، ودعتهم الى تسوية وضعيتهم اربعة ايام قبل تاريخ عقد الجمع العام لتمكين المحاسب من اعداد التقرير المالي طبقا للملحوظة 2 والى التوقيع على لائحة الحضور طبقا للملحوظة 4 وانه بتاريخ الجمع العام المنعقد يوم 28/01/2024 حضر بعض الملاك الذين لا تتوفر فيهم شروط المشاركة في اشغال الجمع العام ومنهم الطرف المدعي بصفته ممثلا لشركة ADALYFE والسادة سعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي وبعض الملاك الآخرين الذين لم يؤدوا واجبات المساهمة بحيث لم يتقيدوا بما هو مضمن في الدعوة الموجهة إليهم، ولم يعملوا على أداء ما بذمتهم من مساهمات عالقة بل الأكثر من ذلك منهم من حاول الأداء الجزئي فقط مقابل المشاركة في اشغال الجمع العام، فأحدثوا فوضى كبيرة بالمؤسسة الفندقية فحاولت العارضة بصفتها وكيلة الاتحاد عقد الجمع العام فأخذت الكلمة ورحبت بالحضور وعرضت ان بعض الملاك يودون الاداء الجزئي للمساهمات العالقة بذمتهم وأكدت على ان الملاك الذين لم يدلوا بما يفيد استخلاص مبلغ المساهمات من قبل وكيل | اتحاد وإبراء ذمتهم ليس لهم الحق في المشاركة في اشغال الجمع العام تطبيقا لمقتضيات المادة 16 التي اشعروا بها في الدعوة الموجهة إليهم. وبالنظر للفوضى التي عرفتها القاعة فقد دخل مجموعة من الملاك وتم تأخير عقد الجمع العام الى تاريخ 03/03/2024 وغادرت القاعة هي والملاك المضمنة اسماؤهم بلائحة الحضور، وهو الأمر الذي يقر به الطرف المدعي في محضر الجمع العام المدلى به من طرفه، وبتاريخ 03/03/2024 عقد الجمع العام بحضور الملاك وبعد اكتمال النصاب القانوني والتوقيع على لائحة الحضور وقراءة التقريرين الادبي والمالي والمصادقة عليهما وتقديم العارضة لاستقالتها، تم انتخابها بالإجماع لمرة أخرى حسب محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024 وحيث أسس المدعي الدعوى على محضر جمع عام موضوعه انه بتاريخ 28/01/2024 وامام احتجاجات بعض الحضور أن تبين النصاب حسب ادعائه اكتمل تم عقد الجمع العام بحضور اغلبية تزيد عن 51 بالمائة وأنه أسفر عن انتخاب وبعد السيد زيد علي حافظ شنابلة كوكيل اتحاد وسعيد الزيادي وكمال الزين وفتيحة قبي. وحيث ان العارضة باعتبارها وكيل الاتحاد القانوني المنتخب بصفة قانونية ومن قبل ملاك تتوفر فيهم الصفة يتقدم بالطعن في بطلان اشغال هذا الجمع العام التي تلت كلمة العارضة بتأخيره الى 30/03/2024 ومغادرة القاعة، أي مواصلة اشغال الجمع العام ر غم تأجيله وتحديد تاريخه وعقده على

اساس توفر أكثر من 51 بالمائة من النصاب ومطالبة اغلبية الحضور من السيد زيد حافظ شنابله الترشح كوكيل لاتحاد الملاك وانتخابه وانتخاب السادة سعيد الزيادي كتائب اول وكمال والزين كتائب ثاني وفتيحة قبي امينة الصندوق حيث ان العارضة تطعن بالبطلان في اشغال الجمع العام التي لحقت مغادرتها للقاعة وأسفرت عن انتخاب وكيل الاتحاد واعضاء مكتبه للاعتبارات التالية: الاشخاص المنتخبين وعدم تحقق شروط انتخابهم او تصويتهم أولا: انعدام صفة ذلك ان الاشخاص المزعوم انتخابهم او - المنتخبين - لا تتوفر فيهم الصفة طالما ان وضعيتهم غير سليمة بالنسبة للمساهمات وطالما ان بعضهم غير ذي صفة باعتباره غير مالك لأي عقار بالإقامة المذكورة وفق التفصيل الآتي السيد سعيد الزيادي ممثل شركة global assets مدينة بالمساهمات الشهرية والسنوية ولا تتوفر فيها شروط المشاركة في اشغال الجمع العام وغير مالك في الاقامة السيد زيد حافظ شنابلة عن شركة ADALYFE مدينة بالمساهمات الشهرية والسنوية ولا تتوفر فيها شروط المشاركة في اشغال الجمع العام وغير مالك في الاقامة السيد كمال الزين وفتيحة قبي غير مالكين قطع ثانيا: عدم الادلاء بلائحة الحضور للتأكد من توفر النصاب من عدمه وصفة الحاضرين والمصوتين ذلك ان الطرف المدعي لم يدل بلائحة الحضور وعدد الحاضرين وعدد المصوتين الذين شاركوا في اشغال الجمع العام بعد مغادرة العارضة للقاعة بتاريخ 28/01/2024 حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها والتأكد من صفتهم وتملكهم وعددهم ونسبة حضورهم لانعقاد الجمع من عدمه ثالثا: ان العارضة لم تقدم استقالتها بتاريخ الجمع المنعقد بتاريخ 28/01/2024 ذلك انه بالرجوع للمحضر المدلى به من قبل العارضة او المدلى به من قبل المدعي نفسه فان هذه الاخيرة لم تقدم استقالتها بل أجلت الجمع العام الى تاريخ محدد اتفق عليه الجميع هو 03/03/2024 وأنها غادرت رفقة الملاك الحاضرين وبالتالي فصفتها لازالت قائمة كوكيل للاتحاد رابعا: ان الجمع العام تأخر الى غاية 03/03/2024 و انه انعقد بصفة قانونية و حيث ان الجمع العام المنعقد بتاريخ 03/03/2024 هو تكملة للجمع العام انعقد بتاريخ 28/01/2024 بعد توجيه الدعوة للملاك من جديد والذي أسفر عن انتخاب السيدة نادية تنيحي كوكيل اتحاد حسب محضر الجمع العام ولائحة الحضور خامسا: ان العارضة هي من وجهت الدعوة للحضور للجمع العام سواء بتاريخ 28/01/2024 او 03/03/2024 بمعنى ان صفتها كانت ولازالت قائمة الى حدود تقديم استقالتها بتاريخ 03/03/2024 واعادة انتخابها من جديد كوكيلة الاتحاد.وبالتالي وبالنظر لكون الجمع العام مازال مفتوحا بإرادة الملاك وأجل بإرادتهم الى تاريخ 03/03/2024 ولم تقدم العارضة استقالتها الا بهذا التاريخ، وبالنظر لحضور الملاك وتحقق النصاب القانوني والتصويت على العارضة وكيلة اتحاد فإن دعوى المدعي غير مؤسسة لانعدام الصفة اساسا ولكون العارضة انتخبت بصفة قانونية ملتمسا الحكم والتصريح بعدم قبول الدعوى لكونها معيبة شكلا ولا تستوفي الشروط المتطلبة فيها واحتياطيا من حيث الموضوع: رفض الطلب لعدم قانونيته ورد مزاعم المدعي لعدم استنادها على أساس قانوني وواقعي سليم وفي المقال المضاد: قبول المقال شكلا وموضوعا: التصريح ببطلان أشغال الجمع العام التي تلت عملية تأجيله من قبل العارضة السيدة نادية تنيحي 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 ربو والسيد سعيد الزيادي كنائب اول والسيد كمال والزين كتائب ثاني والسيدة فتيحة قبي كأمينة الصندوق والتصريح بعدم نفاذ التصرفات اللاحقة عن انتخابهم او الصادرة عنهم وببطلانها مع ترتيب الاثار القانونية وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر وارفق مذكرته بمحضر معاينة الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 ورسائل اخطارية للملاك تفيد تأجيل الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 و03/03/2024 ومحضر الجمع العام.

وبناء على مذكرو تعقيب مرفقه بمقال اصلاحي مع جواب على مقال مضاد مدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/06/03 جاء فيها ان بخصوص دفع بسبقية البث وأن المحكمة قضت برفض الطلب بتاريخ 20/03/2024 ملف عدد 834/1101/2024. و أن ما تمسكت به المدعى عليها في هذا الصدد يبقى عديم الأساس على اعتبار أنه بالرجوع

إلى الحكم العارض الوثائق والربائد والسجلات الخاصة بالاتحاد وليس أن المدعى عليها دفعت بأن العارض سبق له وأن تقدم بنفس الدعوى أمام القضاء الاستعجالي فتح لها المحتج به فإنه بالاطلاع عليه فإنه موضوعه يتعلق بتسليم الطعن ببطلان الجمع العام كما يشير إلى ذلك المقال الافتتاحي لموضوع الدعوى الحالية، بأن ما تمسكت به بخصوص أن حول الرد العارض وجه دعواه في مواجهتها بصفة شخصية وهذا يجعل من دعواه موجهة ضد شخص غير ذي صفة يبقى دفع غير جدير بالأخذ به، على اعتبار أن لا صفة للمدعي عليها في تسميتها باسم وكيلة الاتحاد ملاك الإقامة المذكورة بعد انتهاء مدة انتدابها وانتخاب وكيل اتحاد آخر مجلها وهو العارض حاليا، وأن ممارستها لمهام وكيل الاتحاد بعد انتهاء مدة انتدابها فيه مساس بمقتضيات المادة 26 البند التاسع الذي تعطي لوكيل الاتحاد وحده صلاحية تمثيل الاتحاد أمام المحاكم، ولا يعطيها الحق في تسميتها باسم وكيلة الاتحاد، مما يجعل دفعها غير جدير بالاعتبار ويستوجب رده . حيث بث فيها به والدعوى بالات هذا من جهة، أما من جهة ثانية فإنه بالرجوع محكمتكم الموقرة إلى تسمية الطرف الذي وجه العارض دعواه فإنه إلى جانب ذكر تسميتها فإنه أرفقها بعبارة بصفتها وكيلة الاتحاد المنتخبة في ال[2024/07/24 ,16:35] .: في الجمع العام المطعون فيه كما هو ثابت من خلال نسخة المقال الافتتاحي المدلى به بالملف، مما يفيد بما لا يدع مجالا للشك بأن العارض وجه دعواه في مواجهة المدعى عليها ليس بصفتها الشخصية ولكن بصفتها وكيلة الاتحاد المنتخبة في الجمع المطعون في إجراءاته . أما من جهة ثالثة، فإنه بخصوص ما تمسك به بخصوص أن تسميتها هي نادية تنيحي بدل من نادية التنيحي فإن العارض يؤكد على أن الخطأ المتسرب لتسمية المدعى عليها مجرد خطأ مادي سيتداركه من خلال مقاله الإصلاحي أدناه بخصوص دفع بخرق مقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود وانما تدفع به المدعى عليها بخصوص اثبات الصفة فان المدعي ادنى بوثائق مثبته لصفته في التقاضي كوكيل الاتحاد المنتخب بمقتضى الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/1/28 والتي من بينها اصل المحضر الجمع العام ونسخه طبق الاصل من امر قضائي مما تبقى معه دفاع المدعي عليها بخصوص صفه المدعي بالتقاضي باسم وكيل الاتحاد غير جديرة بالاعتبار ويتعين ردها لعدم قانونيتها[وانما تتمسك به المدة عليها بخصوص انعدام صفه الاشخاص المنتخبين مجرد افتراءات وهي لا اساس لها من الصحة وهناك ما يثبت ما تتمسك به المدة عليها ولم تدلي بما يفيد سبقيه مطالبتها خلال فتره ولايتها بمبالغ هذه المساهمات كما انه في حاله عدم دفع المساهمة المستحقة عند حلول اجلها تصبح باقي المساهمات المنصوص عليها في نفس المادة التي لم يحل اجلها بعد مستحقه فورا بعد انذار المعني بالأمر برساله مضمونه مع اشعار بالتواصل بقيت بدون جدوى لما يزيد عن 30 يوما ابتداء من اليوم الموالي لليوم الاول لتبليغ رساله مضمونه الى موطن المرسل اليه[2024/07/24 ,16:40] .: وان عدم ثبوت قيام المدة عليها بما يفيد مباشره مسطره اداء المساهمات في اقتضي كما يقصد ذلك القانون فان دفعها باعتبار ان المكتب المنتخب بمقتضى الجمع العام المنعقد بتاريخ 28-2024 غير قانوني يبقى غير دي اساس ويتعين رده، اما بخصوص دفع المدعى عليها بعدم ادلاء المدعي بلائحة الحضور للتأكد من توفر النصاب القانوني من عدمه وصفه الحاضرين والمصوتين، فان المدعى عليها دفعت كذلك بان المدعي لم يدل لائحة الحضور وعدد الحاضرين وعدد المصوتين حتى يتسنى للمحكمة بسط رقبتها وتأكد من صفاتهم ونسبه حضورهم، وبخصوص دفع المدعى عليها بانها لم تقدم ثقلتها بتاريخ 28-2024 بل اجرت الجمع العام الى تاريخ 2024/3/3 فإنما تدفع به المدعى عليه في هذا الصدد يبقى غير دراسات على اعتبار ان رغم عدم تقديم استقالتها من منصبها فان هذا المعطى لم يعطيها الحق في الغاء الجمع العام، وان المدعي يستغرب لدفعات المدعى عليها بخصوص ان الجمع العام المنعقد بتاريخ ثلاثة هو تكميلي للجامع العام منعقد ب 2024/1/28 ذلك ان هذه الأخيرة رغم انها تقر بانها بأنها انهت بصفه ارادية من طرفها الجمع العام الذي كان منعقدا بتاريخ 2024/1/28 وقامت باستدعاء لجامع عام اخر بعد انتهت فترة انتدابها كوكيله الاتحاد: وفي المقال الاصلاحي افاد انه يبدو ذكر ان الدعوى الحالية للمدعي هي موجهة ضد المدعى عليها ناديه الاتحاد المنتخبة في جامعه نادية التنيحي بصفتها وكيله الاتحاد المنتخبة في الجامع العام المطعون فيه، ان المقال المضاد للمدعي فرعيا جاء مخالفا للمقتضيات الفصل واحد من قانون المسطرة المدنية وانها تقدمت في مقالها المضاد بعد انتهاء فتره ولاياتها وانتخاب وكيل الاتحاد جديد محلها وهو المدعي حاليا والذي اصبح هو الوحيد الذي له الصفة في القيام بمهام وكيل الاتحاد، كما ان محضر انتخاب المدعية فرعيا في جمع العام والعقل بدون حضور اغلبيه اعضاء مكتب إقامة ريو: ملتمسا رد دفعات المدعى عليها لعدم استنادها على اساس قانوني واقعي والحكم وفق ملتمسات المدعي بمقاله الافتتاح وفي المقال الاصلاحي،الاشهاد للعارض بإصلاحه لمقاليه واعتبار الدعوى الحالية مقامه في مواجهة المدعى عليها نادية تنيحي بدل نادية التنيحي: وفي الجواب على المقال المضاد الحكم بعدم قبول طلب المضاد لعدم نظاميته وتحميل المدعية فرعيا كافة الصائر وفي الموضوع رفض المقال المضاد وتحميل رافعته الصائر.

وبناء على مذكره رد عن تعقيب مدلى بها من طرف نائب المدعي بجلسة 2024/6/10 التمس فيها رد مزاعم المدعي والحكم وفقه ملتمسات المدعى عليها السابقة مع تحميل المدعي الصائر ،وارفق مذكرته بطلبات الإنذار ومحاضر التبليغ - شهادة الملكية موضوع الرسم العقاري عدد 72889/01 مفتاحة بنيس - نسخ الشهادات صادرة عن الملاك المضمنة اسماؤهم بلائحة الحضور نسخة محضر الجمع العام الاستثنائي الذي يتضمن في الصفحة الخامسة اسقاط اسم السيد كمال الزين لعدم التملك.

وبناء على مذكرة تعقيب نائب المدعي بجلسة 2024/7/1 التمس فيها رد جميع دفعات المدعى عليها والحكم وفق ملتمسات المدعي بمحرراته السابقة ارفقها بصورة من شيك وصورة محضر معاينة وصورة استدعاء حضور اشغال الجمع العام وصوره من تفويضين وسوره رساله مرفقه بشيك وصوره محضر رفض التسلم.

وبناء على مذكرة تأكيدية ورد عن تعقيب مدلى بها من طرف نائب المدعى عليها بجلسه 2024/7/15 التمس فيها الحكم وفق ملتمسات المدعى عليها في محررتها السابقة وكذا الطلب المضاد.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2024/07/15 حضر نائبا الطرفين وادلى استاذ فكرني بمذكرة تسلم الحاضر نسخة منها مما تقرر معه حجز القضية للتأمل لجلسة 2024/07/29 .

وبعد التأمل طبقا لقانون

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

في الموضوع:

حيث أرتات 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 ببطلان أشغال الجمع العام التي تلت عملية تأجيله من قبل العارضة السيدة نادية تنيحي 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 ربو والسيد سعيد الزيادي كنائب اول والسيد كمال والزين كنائب ثاني والسيدة فتيحة قبي كامينة الصندوق والتصريح بعدم نفاذ التصرفات اللاحقة عن انتخابهم او الصادرة عنهم وببطلانها مع ترتيب الاثار القانونية وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر .

وحيث عززت المدعية طلبها ب بمحضر معاينة الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 ورسائل إخبارية للسلطات تفيد تأجيل الجمع العام المنعقد بتاريخ 28/01/2024 و03/03/2024 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 توفر فيه النصاب لانعقاده وكان بدون حضور أغلبية أعضاء مكتب إقامة ربو وان المدعية لم تدل بما يفيد سبقية مطالبتها خلال فترة ولايتها بمبالغ المساهمات المترتبة بذمة المكتب المنتخب في الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/01/28 للطعن في مدى قانونية انتخابهم من عدمه خاصة ان مقتضيات القانون18.00 تعطيها الحق باعتبارها وكيلة 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 المحاسبية ويمكن عقد جمع عام استثنائي كلما دعت الضرورة لذلك ويستدعى إليهما جميع الملاك المشتركين بمبادرة من وكيل الاتحاد دعوة انعقاد الجمع العام العادي أو الاستثنائي الى جميع الملاك تتضمن مكان وتاريخ وساعة الاجتماع ومشروع جدول الأعمال".

وحيث نصت المادة 16 مكرر 03 على مايلي " عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوى لعقد الجمع العام يمكن توجيه هذا الطلب اليه من طرف ثلث (1/3) 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 او بكل وسائل التبليغ القانونية الى وكيل الاتحاد".

وحيث إنه استنادا الى مقتضيات المادتين أعلاه، فان قيام المدعى عليه فرعيا بترأس الاجتماع المنعقد بتاريخ 2024/01/28 بعد مغادرة المدعية فرعيا السيدة نادية تنيحي بصفتها وكيلة 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 يترأس 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 حلاة 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 أجل08 أيام على توجيه انذار بالبريد المضمون او المفوض القضائي او 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 قضى بانتخابه وكيل احاد الملاك المشتركين للإقامة أعلاه مخالفا لمقتضيات المادتين 16 مكرر 02 و16 مكرر 03 من قانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية وترتيبا 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 وكيلة 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 للطب 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 1-3-5-18-27-28-32-37-38-39-45-50- 124 من قانون المسطرة المدنية والفصول 399 من ق ل ع، والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله.

****لهذه الاسبـــاب****

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا:

في الشكـــل :قبول الطلبين الأصلي والمضاد.

في الموضوع: في الطلب الأصلي: برفضه وتحميل رافعه المصاريف

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

بهذا صدر الحكم والتبليغ بالجلسة العلنية المنعقدة في اليوم والشهر والسنة أعلاه، وكانت هيئة المحكمة تتركب من:

السيد عبدالحق المهاشي رئيسا.

بمساعدة السيدة: نهيلة حجي كـاتبة الضبط.

الرئيس

كاتبة الضبط