المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف
بالدار البيضاء
المحكمة الابتدائية
المدنية بالدار
البيضاء

حكم عدد:
2958

صادر بتاريخ:
2024/09/30

ملف رقم:
2024/1201/2232

أصل الحكم
محفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
باســـم جلالـــة الملـــك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء يوم 30 شتنبر 2024 وهي منعقدة للبت في القضايا المدنية في جلستها العلنية الحكم الآتي نصـــه:

بين:

1- نزيهة بلقزيز.
2- سعاد بوعزة.
3- محمد السعيد ازويتن.
4- سعاد ازويتن.
5- كريم ازويتن.
6- حسن ازويتن.
7- سلوى زويتن.
8- فاطمة الزهراء ازويتن.
9- عبد الرفيع ازويتن.
10- سمير ازويتن.
11- نادية ازويتن.
12- بنوا مير.
13- سليمة الكتاني.
14- سليم الورديغي.
15- حليمة بنعاشور.
16- سلوى الورديغي.
17- وفاء عراقي.
18- منصف امحمدي العلوي.
19- زينب المريني.
20- فاطمة الزروالي.
21- منية زياتي.
22- فهد المريني.
23- سلمى بن جلون.

عنوانهم بإقامة إيمان زنقة عين حرودة راسين الدار البيضاء.
ينوب عنهم الأستاذة فدوى بوزوبع محام بهيئة الدار البيضاء.

المملكة المغربية - وزارة العدل
مكتب تسليم نسخ الأحكام
1
نسخة فصد التبليغ

طرف مدعي من جهة.

وبين: - شركة كابيطال ساندیك شركة ذات مسؤولية محدودة في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي ب10 شارع الحرية الطابق 4 رقم 07 الدار البيضاء.

طرف مدعى عليه من جهة أخرى.

الوقـــائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المؤدى عنه الرسوم القضائية والمسجل بكتابة الضبط بهذه المحكمة بتاريخ 2024/07/02 والذي يعرض من خلاله المدعون بواسطة نائبتهم أنهم يعدون ملاكا مشتركين في إقامة إيمان الكائنة بزنقة عين حرودة راسين الدار البيضاء وأنهم فوجئوا بقيام المدعى عليها بعقد جمع عام بتاريخ 2024/04/20 من خلاله تم إقرار الوضعية الحسابية للإقامة دون تحفظ ومراجعة مساهمات الملاك في التكاليف المشتركة وتعيير شركة كابيطال ساندیك وكيلا لاتحاد ملاك إقامة إيمان ، وأن الجمع المذكور والقرارات المترتب عنه مخالفة للقانون ذلك أن المدعى عليها عمدت إلى الدعوى إلى عقد جمع عام لاتحاد الملاك دون ان تكون لها الصفة في ذلك إذ ان الجهة المخول لها وفق المادة 16 مكرر 2 ومكرر 3 من

القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة هي وكيل الاتحاد ، وأن المدعى عليها وإن كانت عينت سابقا بموجب محضر الجمع العام المؤرخ في 2021/03/26 فإن المدة القانونية لتعيينها كوكيل للاتحاد انتهت بتاريخ 2023/03/26 أي بعد مضي سنتين من تعيينها أو مرة وطالما لم يتم تجديد تعيينها طبقا للقانون تكون قد فقدت صفتها كوكيلة لاتحاد ملاك إقامة إيمان ابتداء من 2023/03/26 ، وأن الجمع العام المنعقد بتاريخ 2024/04/20 تم فيه تعيين المدعى عليها وكيلا لاتحاد الملاك المشتركين بتصويت مالك واحد وهو السيد محمد فراطة الإدريسي كما هو واضح من محضر الجمع العام والحال أنه ينبغي ان يتم التصويت من قبل أغلبية 4/3 الملاك المشتركين طبقا لما تنص عليه الفقرة الأولى من المادة 19 والمادة 21 من القانون 18.00 وكذا المادة 37 من نفس القانون ، وأن مراجعة مساهمة الملاك المشتركين في التكاليف المشتركة ينبغي أن يتم بقرار يصوت عليه أغلبية الملاك المشتركين والحال ان النصاب القانوني لم يتم بلوغه. والتمس الحكم ببطلان الجمع العام المؤرخ في 2024/04/20 وبطلان جميع مقرراته وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. وأرفق المقال بصور شمسية من شواهد ملكية، ومن محضر الجمع العام المطعون فيه، ومن استدعاء لحضور الجمع العام، ومن محضر الجمع العام الاستثنائي المؤرخ في 2021/03/26.

وبناء على ادراج ملف القضية بجلسة 2024/09/09 حضر خلالها نائب المدعين وتخلفت المدعى عليها وألفي بالملف شهادة تسلم الاستدعاء الموجه اليها بصفة قانونية والتي توصلت به بواسطة مستخدم لديها، وأكد الحاضر الطلب فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة للبت فيها وتم حجزها للتأمل قصد النطق بالحكم لجلسة 2024/09/30.

وبعد التأمل طبقا لقانون

في الشكل: حيث إن الطلب قدم وفقا للشروط الشكلية المتطلبة 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 المفرزة 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.

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 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 حين ان 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.

- 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

مكتب تسليم نسخ الأحكام 1
نسخة قصد التبليغ

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 ان 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 الا 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 بالنفاذ 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 الاسبـــاب

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا وبمثابة حضوري بالنسبة للطرف المدعى عليه:

في الشكـــل: 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، وبرفض الباقي.

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

السيد: فـــؤاد بن حم رئيســـا.

بمساعدة السيد: سالم مخشون كـــاتبا للضبط.

الرئيس

كاتب الضبط

نسخة قصد التبليغ