



المملكة المغربية
السلطة القضائية
محكمة الاستئناف الرباط
المحكمة الابتدائية الرباط

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

ملف مدني عدد 2022/1201/2886

حكم عدد : 198

صادر بتاريخ : 2024/07/11

أصدرت المحكمة الابتدائية بالرباط، وهي تبت في القضايا المدنية بتاريخ 11 يوليوز 2024 الحكم الابتدائي الآتي

نصه:

بين : السيد عمر بوعياذ وكيل اتحاد ملاك إقامة الزهور فال ولد عمير اكدال الرباط
عنوانه إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال اولاد عمير اكدال الرباط
تتوب عنه الأستاذة حنان ازناي المحامي بهيئة الرباط

كمدعى من جهة

- و بين - السيدة بشرى بنعزوز
- السيد بنجلون محمد عثمان
- عنوانهما: الشقة رقم 11 إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد احمد المهدي
- عنوانه: الشقة رقم 8 إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد بنمنصور الهادي
- عنوانه: الشقة رقم 10 إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيدة فتيحة بنعزوز
- عنوانها: الشقة رقم 9 إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد حسن محمد علي خفاجي
- عنوانه: الشقة رقم 7 إقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.

كمدعى عليهم من جهة أخرى

- بحضور :
- السيدة الهواري مليكة
- عنوانها : الشقة 3 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيدة أرجي فاطمة
- عنوانها: الشقة رقم 5 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد أهرام محمد
- عنوانه : الشقة رقم 12 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد عادل السقاط
- عنوانها: الشقة رقم 6 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيدة نرجس السقاط
- عنوانه: الشقة رقم 6 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيدة رشيدة المعروفي
- عنوانه: الشقة رقم 6 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- الدكتور علي آل عطاية
- عنوانه : الشقة رقم 1 اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد ابراهيم العلوي الاسماعيلي
- عنوانه: بمكتبة الطابق الارضي اقامة الزهور رقم 37 مكرر زاوية شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيدة خديجة العلوي الاسماعيلي
- عنوانه : بمكتبة الطابق الارضي اقامة الزهور عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.
- السيد امين العلوي الاسماعيلي
- عنوانه : بمكتبة الطابق الارضي عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط.

- السيدة امينة السلاوي
عنوانها : بمكتبة الطابق الارضي عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط
- شركة Descendance SARL في شخص ممثلها القانوني
عنوانها : متجر PIMKIE الطابق الارضي عمارة 37 مكرر ملتقى شارع فرنسا و شارع فال ولد عمير اكدال الرباط

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف نائب المدعي و المودع بكتاب الضبط بتاريخ 2022/12/29 و المؤدى عنه الرسوم القضائية و الذي عرض فيه أنه فوجئ بدعوى مقدمة من طرف السيدة بشرى بنعزوز بمقتضى مقال قصد الحكم عليه بتسليم الوثائق و الرياند و الصادر عن المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 25/10/2022 تلتبس من خلاله الحكم عليه بتسليم السجلات الخاصة باتحاد ملاك العمارة 37 مكرر الواقعة بشارع فرنسا - اكدال - الرباط و إشعار و بيان الوضعية المالية و كل أموال الإتحاد بما فيها المبالغ المالية، وذلك طبقا لمقتضيات المادة 28 من قانون الملكية المشتركة إلى وكيل الإتحاد الحالي للعمارة 37 مكرر شارع فرنسا اكدال - الرباط مع الحكم بغرامة تحديدية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، مرفقة مقالها بمحضر جمع عام ولانحة حضور ، الا أن محضر الجمع العام المذكور مخالف للقانون ويستند على مجموعة من المغالطات القانونية والواقعية شكلا وموضوعا، ذلك انه طبقا لمقتضيات قانون 00.18 المتعلق بقانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية فإن إتحاد الملاك المشتركين يؤسس بقوة القانون بمجرد تفويت أول جزء مفرز لفائدة الغير و يكتسب بذلك إتحاد الملاك الشخصية الاعتبارية ابتداء من هذا التاريخ، و ابتداء من هذا التاريخ أيضا يتم تعيين وكيل الإتحاد إما اتفاقا بموجب محضر للجمع العام العادي أو الاستثنائي و في حالة تعذر ذلك بموجب أمر قضائي، و ان السيد محمد عثمان بنجلون (زوج المدعى عليها) سبق له أن قام بمهام وكيل الإتحاد بدون سلوك الإجراءات القانونية المؤطرة لاكتساب هذه الصفة، فقد سبق للمدعى أن استصدر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط أمرا بتعيينه وكيلا لإتحاد ملاك الإقامة بدلا عن الوكيل السابق مع إلزام الأمور السابق بتسليم الوثائق و الرياند والسجلات الخاصة تحت غرامة تهديدية محددة في 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، امتنع عن تنفيذه المدعى عليه محمد عثمان بنجلون زوج السيدة بشرى بنعزوز المدعى عليها الحالية ، كما سبق للمدعى أن استصدر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط حكما يقضي بتصفية الغرامة التهديدية أيد استئنافيا و امتنع عن تنفيذه المطلوب في أداء الغرامة، و انه في إطار المهام الموكولة له كوكيل الإتحاد عملا بالمقتضيات القانونية المنظمة للملكية المشتركة، عمل إلى حماية المركز القانوني لإتحاد الملاك عبر اتخاذه مجموعة من الإجراءات القانونية لحماية الذمة المالية لإتحاد الملاك، و ان المدعى عليها السيدة بشرى بنعزوز بصفتها مالكة مقيدة بالرسم العقاري عدد 73413 ل/ على الشياخ مع زوجها السيد محمد عثمان بنجلون ، حاولت الدعوة إلى انعقاد جمع عام لوكيل الإتحاد دون سلوك الإجراءات الأمرة التي ينص عليها المرسوم التطبيقي رقم 354-11-2 الصادر في 3 صفر 1939 موافق لـ 23 أكتوبر 2017 بتحديد النظام النموذجي للملكية المشتركة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6635 في المادة 23 وما بعدها من المرسوم، مما تعتبر معه جميع الأوراق المحتج بها من طرف المدعى عليها مخالفة لقواعد قانونية أمرة و فاقدة لشرعيتها الواقعية و القانونية و هو ما يترتب عنه تبعا لذلك بطلان جميع إجراءات إدعاء تجديد وكيل الإتحاد للأسباب القانونية الآتية:

• السبب الأول:

مخالفة المادة 16 مكرر 3 و 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة وكذا المادة 3 من المرسوم التطبيقي رقم 2.17.354 الصادر بتاريخ 23/10/2017، الذي ينص على ما يلي: "يوجه وكيل الإتحاد الاستدعاء لجميع الملاك المشتركين عند عدم توجيه الاستدعاء من طرف وكيل الإتحاد، يمكن لثلث الملاك المشتركين أن يوجهوا له طلبا في الموضوع.

في حالة عدم الاستجابة لطلب ثلث (3/1) الملاك المشتركين يمكن لمالك واحد أن يوجه الدعوة للجمع العام، و ذلك بعد انصرام أجل ثمانية أيام على توجيه إنذار لوكيل الإتحاد و ذلك بكل وسائل التبليغ القانونية" و هو الأمر غير المتوفر في نازلة الحال، إذ أنه بالرجوع إلى الأوراق المرفقة بالمقال يتبين :
- في شأن من له الصفة في الدعوة إلى انعقاد الجمع العام :

اذ انه بالرجوع للوثائق المرفقة بمقال الدعوى يتبين ان المدعى عليها لم تدل بما يفيد احترامها للشكليات الأمرة الواردة في المادة 16 مكرر 3 المذكورة أعلاه، فليس بالملف ما يفيد توجيه أي طلب في الموضوع إلى المدعى، كما انها أدلت بوثائق تفيد انعقاد الاجتماع الثاني على أساس أنه سبق لها أن دعت لانعقاد الاجتماع الأول الذي لم تكتمل فيه النصاب القانونية و ليس بالملف ما يثبت ذلك و لا ما يثبت توجيه الاستدعاءات للدعوة لاجتماع ثلث للجمع العام إلى كل مالك مشترك خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لانعقاد الجمع العام طبقا

2022/1201/2886

كما هو منصوص عليه في المادة 25 من المرسوم التطبيقي و المادة 24 التي تحدد مضمون الاستدعاء الموجه لكل مالك، كما أن المادة 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة تؤكد على وجوب تضمين الاستدعاء بتذكير بأن عدم الالتزام بإداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة يترتب عنه عدم قبول حضوره في الاجتماع، وفي نازلة الحال الأشخاص الذين يوجهون الدعوة إلى انعقاد الجمع العام لا يؤنون المساهمات الشهرية المتعلقة بالتكاليف المشتركة، وأنه صدرت في حقهم أحكام قضائية بالأداء موضوع حجوزات تحفظية لازالت لم تصفى لدى وكيل الإتحاد السابق.

- في شأن الاستدعاء:

لم يتم احترام شكليات الاستدعاء المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم التطبيقي كما لم يتم احترام الأجل المنصوص عليها في المادة 25 من نفس المرسوم، ولأن الجهة التي توجه الاستدعاء في ملف النازلة غير مقبول حضورها أصلاً للجمع العام طالما لم تقوم بستوية ما عليها من ديون لفائدة إتحاد ملاك من تكاليف مشتركة عن المستحقات الشهرية حسب ما هو ثابت من خلال الأحكام القضائية الصادرة ضدهم موضوع الحجوزات العقارية المقيدة على الرسوم العقارية و هي مخالفة صريحة لمضامين المادة 16 مكرر 4 من قانون الملكية المشتركة.

- في شأن ورقة الحضور

بالرجوع إلى الورقة التي تدعى المدعى عليها بأنها ورقة حضور يتضح أنها تخالف مقتضيات المادة 29 من المرسوم التطبيقي التي تشترط إعداد ورقة حضور تتضمن إسم كل مالك مشترك أو نائبه و عدد و نسبة الأجراء فضلاً على أن الأشخاص المسجلة أسمائهم في لائحة الحضور هم غير مقبول حضورهم بقوة القانون

- في شأن التصيب:

إن المشرع اشترط لانعقاد الجمع العام أن يحضره ما لا يقل عن نصف أعضاء الملاك المشتركين أو ممثلهم طبقاً للمادة 30 من المرسوم التطبيقي رقم 23-1-354 الصادر في 3 صفر 1439 الموافق لـ 23 أكتوبر 2017 بتحديد النظام التأميني للملكية المشتركة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6635 و هو الأمر المنقضي في نازلة الحال لكون الإتحاد يتكون من 14 جزءاً مفزراً و أن لائحة الحضور تمثل 5 أجزاء مفرزة فقط و جميع الحاضرين غير مقبول حضورهم للجمع العام بقوة القانون لعدم أداء المستحقات الشهرية.

• 2- السبب الثاني:

إن إتحاد الملاك سبق له أن قام بإجراء حجز على الأجزاء المفرزة موضوع الرسوم العقارية العائدة لجميع الأشخاص الموقعين على ورقة الحضور من أجل أداء واجبات السنديك و إن انعقاد الجمع العام المراد بطلانه، ما هو إلا محاولة منهم لكي يتصلوا من مسؤولياتهم اتجاه الإتحاد و يواصلوا تأكيد تمديدهم في التهرب من أداء مستحقاتهم الشهرية لفائدة إتحاد الملاك الصادرة بشأنها أحكام قضائية موضوع حجوزات تحفظية على الرسوم العقارية ، و لقيام برفع اليد عن الحجوزات المضروبة على عقاراتهم دون أداء واجبات السنديك ليتمكنوا من تفويتها للغير.

• 3- السبب الثالث:

بالرجوع إلى محضر الجمع العام، نجده محرراً من طرف المفوض السيد اوهبي عبد المطلب، في حين أن الجموع العمة يحترم في انعقادها الشروط و الكيفية المنظمة في قانون الملكية المشتركة و المرسوم التنظيمي له، و إن للمفوض القضائي أن يعلن فقط ما يروج بجلسة الجمع العام و قد سبق للعمل والاجتهاد القضائيين أن يبطل محاضر الجموع العمة المحررة من طرف المفوضين القضائيين.

متمسكاً بقول الطلب شكلاً، و في الموضوع التصريح بارتكازه على أساس قانوني سليم، و الحكم ببطلان محضر الجمع العام المنعقد 2021/07/05 الذي اسفر عن انتخاب السيدة بشرى بنعزوز وكيلا الإتحاد لمخالفته للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الملكية المشتركة 00.18 و مرسومه التطبيقي مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل و تحصيل المدعى عليهم المصاريف.

و لرفق المقال بصورة من أمر استعجالي بتعيين عمر بوعياذ وكيل الإتحاد و صورة من القرار الاستعجالي الاستئنافي المؤيد للأمر بالتعيين و صورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي و الأمر بإجراء الحجز و محضر امتناع عن التنفيذ للسيد السيد حسن محمد علي عثمان خفاجي الساكن بالشقة 7 و صورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي و الأمر بإجراء الحجز و محضر امتناع عن التنفيذ بالشقة رقم 9 و صورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي و الأمر بإجراء الحجز و محضر امتناع عن التنفيذ للمدعى عليها الأولى و زوجها المدعى عليه الثاني و صورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي و الأمر بإجراء الحجز و محضر امتناع عن التنفيذ السيد بنمصور الهادي و زوجته السيدة إبييت أن هراسواز لولي الساكن بالشقة رقم 10 ، و صورة من الحكم الابتدائي والقرار الاستئنافي و الأمر بإجراء الحجز و محضر امتناع عن التنفيذ للسيد الزعيمي محمد الفاطمي الساكن بالشقة رقم 4 و صورة من محضر امتناع عن

تنفيذ الأمر الاستعجالي بتعيين وكيل اتحاد الجمع العام عمر بوعيد و صورة من محضر امتناع عن أداء مبلغ الغرامة بعد تصفيته قضاء و صورة من الحكم الابتدائي و صورة من اللقائون الأساسي للإقامة. صورة من كتف المدعي للسلطات المحلية المركزية و شهادة الملكية للرسم العقاري عدد R/73413 و شهادة الملكية للرسم العقاري عدد R/73414 و شهادة الملكية للرسم العقاري عدد R/73411 و شهادة الملكية للرسم العقاري عدد R/73408 و صورة من المقال الاستعجالي و صورة من محضر الجمع العام المطعون فيه بالبطلان و صورة من لائحة الحضور

و بناء على ادراج القضية بجلسة 2023/06/15 حضر دفاع المدعي و انلى بما يفيد توصل المدعي عليها الأولى شخصيا و المدعي عليه الثالث شخصيا و المدعي عليه الثاني شخصيا دون الادلاء ببطاقة التعريف الوطنية، و رجعت شهادة تسليم المدعي عليها الخامسة انه رفض قريبتها التوصل و رجعت شهادة تسليم المدعي عليه السادس ان المحل مغلق، فقررت المحكمة إعادة استدعائه بواسطة البريد المضمون، و تأخير الملف في انتظار مرور الاجل القانوني بخصوص المدعي عليها الخامسة

و بناء على ادراج القضية بجلسة 2024/04/25 قررا المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للتأمل لجلسة 2024/05/16 تم تمديدها لجلسة 2024/05/30

و بناء على القرار الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2024/05/30 و القاصي باخراج الملف من التأمل قصد اشعار نائبة المدعي بالادلاء بنظام الملكية المشتركة

و بناء على ادراج القضية بأخر جلسة بتاريخ 2024/06/27 ، التي بالملف مذكرة لنائبة الطرف المدعي مرفقة بنظام الملكية المشتركة و القانون الأساسي لاتحاد ملاك الإقامة، ملتزمة الحكم وفق مطالبها، فقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة و حجزها للتأمل لجلسة 2024/07/11

وبعد التأمل وطبقا للقانون

في الشكل: حيث قدمت الدعوى مستوفية للشروط المتطلبه قانونا ويتعين التصريح بقبولها شكلا.
في الموضوع: حيث يهدف المدعي من خلال دعواه الحكم ببطلان محضر الجمع العام المنعقد 2021/07/05 الذي اسفر عن انتخاب السيدة بشرى بنعوز و وكالة الاتحاد لمخالفته للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الملكية المشتركة 00.18 و مرسومه التطبيقي مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحميل المدعي عليهم المصاريف.

و حيث يركز الطرف المدعي في دعواه على المرتكزات التالية

- عدم توصله بطلب انعقاد الجمع العام
- خلو الملف مما يثبت توجيه الاستدعاءات للدعوة لاجتماع ثان للجمع العام الى كل مالك مشترك
- عدم تضمين الاستدعاء بتذكير بان عدم الالتزام بأداء الواجبات المتعلقة بالتكاليف المشتركة يترتب عليه عدم قبول حضوره في الاجتماع
- كون الاستدعاء لم يحترم الشكليات المنصوص عليها في المادة 24 من المرسوم التطبيقي، و لم يحترم الأجل المنصوص عليها في المادة 25 من نفس المرسوم ، و لكون الجهة التي وجهت الاستدعاء ، غير مقبول حضورها أصلا لعدم أدائها التكاليف الشهرية المشتركة
- عدم توفر النصاب، اذ ان الاتحاد يتكون من 14 أجزاء وفرزة و ان لائحة الحضر تمثل 5 أجزاء مفرزة فقط

- كون جميع الأشخاص الموقعين على ورقة الحضور، سبق لاتحاد الملاك ان قام بحجز على الأجزاء المفرزة موضوع الرسم العقاري العائدة لهم من اجل أداء واجبات السنديك ، و انه لطلب احد الملاك المشتركين للدعوى لانعقاد الجمع العام، فلا بد ان يكون قد أدى واجبات السنديك.

- ان محضر الجمع العام تم تحريره من طرف المفوض القضائي اوهبي عبد المطلب، في حي ان المفوض القضائي له ان يعاين فقط ما يروج بجلسة الجمع العام

و حيث تنص المادة 16 مكرر 3 من القانون 18.00 على انه " عند عدم توجيه وكيل الاتحاد الدعوة لعقد الجمع العام، يمكن توجيه هذا الطلب إليه من طرف ثلث 3/1 المالك المشتركين. وتحدد في هذا الطلب النقاط التي يتعين إدراجها في جدول أعمال الجمع العام."

و حيث ثبت للمحكمة باطلاعها على وثائق الملف انه خال من أي دعوة الى انعقاد الجمع العام موجهة للمدعي طبقا لما تنص عليه الفقرة 8 من نظام الملكية المشتركة و المقتضيات القانونية المذكورة اعلاه، و بالتالي، و امام خرق مسطرة جوهرية فانه يتعين الاستجابة للطلب في هذا الشق.

وحيث ان تحقق خرق الجمع العام المطعون فيه لما ذكر اعلاه، يجعل المحكمة في غنى عن مناقشة باقي الخروقات المثارة ، مما يتعين معه التصريح ببطلان الجمع العام العادي المنعقد بتاريخ 2021/07/05 مع كل ما ترتب عنه من قرارات.

وحيث ان من خسر الدعوى يتحمل صائرها و طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية و حيث يتعين رفض ما زاد عن ذلك

لهذه الاسباب

حكمت المحكمة علنيا وابتدائيا وحضوريا في حق المدعي و بمثابة حضوري في حق المدعى عليه الأول و الثاني و الثالث و الخامس و غيابيا في حق الباقي في الشكل: بقبول الدعوى.

في الموضوع: ببطلان محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2021/07/05 مع ترتيب كافة الآثار القانونية عن ذلك، مع تحميل المدعى عليهم الصائر بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة اعلاه وكانت المحكمة تتركب من:

الاستاذة: ايناس الامين العلمي رئيسة
و بمساعدة السيدة سامية العاطي الله كاتبة للضبط
الرئيس بل تسلي صنيح
كاتب الضبط

بل تسلي صنيح

بل تسلي صنيح

بل تسلي صنيح