

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط  
بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء  
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2023/06/13.

وهي تبت في المادة المدنية ومؤلفة من السادة

عبد السلام التشببي رئيسا

العربي فريس مستشارا ومقررا

عبد العزيز لوزاني مستشارا

وبمساعدة السيدة خديجة كرموسي كاتبة الضبط

القرار التالي :

بين : السيد كريم بن اقليلو

عنوانه الشقة قم 4 محج اندروميد الطابق الأول الدار البيضاء

الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذ الحسن الكتاتي المحامي بهيئة

الدار البيضاء

بوصفه مستأنف من جهة

بين : السيد رفقي عيسى والسيد عبد الكريم الحقاوي والسيدة سميرة

قربال

عنوانهم ب : عمارة 8 الشقة 2 الطابق الأول إقامة الإرتقاء محج

اندروميد

ينوب عنهم الأستاذ ياسر خميس المحامي بهيئة الدار البيضاء

شركة سيبروميد في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها ب : 8 إقامة الإرتقاء محج اندروميد الشقة 4 بالدار البيضاء

بوصفهم مستأنف عليهم من جهة أخرى

السيد رئيس اتحاد الملاك المشتركين لإقامة الإرتقاء

المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف

بالدار البيضاء

الغرفة المدنية

قرار رقم  
2023/06/13  
صدر بتاريخ

2023/06/13

ملف رقمه بالمحكمة  
الابتدائية:

2021/1201/5335

ملف رقمه بمحكمة  
الاستئناف:

2023/1201/1821

المستأنف

السيد كريم بن اقليلو

المستأنف عليه

السيد رفقي عيسى ومن  
معه

بناء على مقال الاستئناف و الحكم المستأنف و مستنتجات الطرفين و مجموع الوثائق المدرجة بالملف.  
وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من الرئيس و عدم معارضة الطرفين.  
وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 و ما يليه و الفصل 328 و ما يليه و الفصل 429 من قانون المسطرة  
المدنية

### وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تقدم السيد كريم بن اقليلو بمقال استئنافي بواسطة نائبه والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ  
2023/01/03 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء  
تحت عدد 4405 بتاريخ 2022/11/1 ملف عدد 2021/1201/5335 والقاضي في الشكل بقبول  
الطلب وفي الموضوع: الحكم على المدعى عليهما السيد كريم بن اقليلو وشركة سيبروميدي في شخص ممثلها  
القانوني برفع الضرر وذلك بتخصيص العقار ب 8 إقامة الارتقاء الشقة 04 الطابق الأول للاستعمال  
السكني طبقا لنظام الملكية المشتركة عوض استغلالها كمقر شركة سيبروميدي تحت طائلة غرامة تهديدية  
قدرها 200 درهم عن كل يوم وتحميل المدعى عليهما الصائر و رفض باقي الطلبات

### موجز الوقائع :

وتتلخص الوقائع في أن المستأنف عليهم تقدموا بواسطة محاميهم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية  
بالدار البيضاء عرضوا من خلاله أنهم يملكون الرسوم العقارية الأول عدد 71/513 بالنسبة للسيد عبد  
الحكيم الحقاوي والسيدة سميرة قريال، والثاني تحت رقم 515/71 بالنسبة للسيد عيسى رقي ، وأن العقار  
يخضع لنظام الملكية المشتركة الذي حدد الأجزاء المشتركة كما حدد الأجزاء المفروزة ونوعية استعمالها  
للاستعمال السكني أو التجاري ، وأن السيد كريم بن اقليلو المالك للشقة رقم 04 الحاملة للرسم العقاري عدد  
71/513 قام بخرق النظام المشترك خلال تغيير وحدة الاستعمال إذ لجأ إلى تخصيص الشقة السكنية  
وتحويلها لشركة تحميل اسم سيبروميدي رغم أن مقرها في عنوان آخر ، وأن ما أقدم عليه المدعى عليه يعد  
خرق سافرا لنظام الملكية المشتركة وتسبب في حالة من الصداع والضجيج والضوضاء داخل العمارة التي  
أصبح يرتادها أشخاص غرباء أكثر ولم يعد بابها يقفل مما أثر على راحة السكان ، والتمسوا الحكم على  
المدعى عليه برفع الضرر وذلك بتخصيص الشقة رقم 04 للاستعمال السكني طبقا لنظام الملكية المشتركة  
ولما كانت عليه عوض استعمالها استعمالا تجاريا كشركة تحمل اسم سيبروميدي تحت طائلة غرامة تهديدية

قدرها (1000) درهم عن كل يوم تأخير وشمول الحكم بالنفاذ المعجل ، وأرفق المقال بنسخة من أمر بإجراء معاينة ، محضر معاينة ، نموذج ج ، رسوم ملكية ، صورة لنظام الملكية المشتركة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه بجلسة 2022/03/15 أوضح من خلالها أن الدعوى الحالية غير مقبولة شكلا لخرقها مقتضيات الفصل 32 من قانون الملكية المشتركة الذي يوجب ان يتضمن المقال الأسماء العائلة والشخصية للمدعي والمدعى عليه وأن المقال الحالي لا يشير إلى الاسم العائلي للمدعي الأول دون الإشارة إلى الاسم الشخصي ، كما أن المدعين لا يتوفرون على الصفة لرفع الدعوى الحالية ، وأن اتحاد الملاك المشتركين يبقى هو الجهة الوحيدة المؤهلة لإدارة وتسيير الملكية المشتركة استنادا إلى نظام الملكية المشتركة كما أن المدعين لا يتوفرون على الأغلبية لإدارة الملك المشاع وفق ما تنص عليه مقتضيات المادة 971 من قانون الالتزامات والعقود ، وفي الموضوع أن نظام الملكية المشتركة لا يشير إلى منع المدعى عليه من استغلال شقته عن طريق الكراء أو تخصيصها كشركة وأن الجمع العام هو الذي يتولى إنشاء الملكية المشتركة لتحديد الشروط التي اختارها الملاك ، وأن وكيل الاتحاد هو المؤهل لتنفيذ نظام الملكية المشتركة وفق ما تنص عليه المادة 26 من نفس القانون ، وأن ادعاءات المدعين تحتاج إلى الإثبات وكان عليه إثبات أن الشقة المملوكة للمدعى عليه مخصصة للسكنى فقط كما كان عليهم إثبات الالتزام الصادر عن المدعى عليه الرامي إلى تنظيم الأجزاء المفزة في شكل شقق سكنية فقط وأن هذه التصريحات تبقى مخالفة للقانون خاصة الفصل 31 من القانون رقم 106-12 الذي ينص على أن لكل مالك مشترك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في الجزء المفزر العائد له من العقار ، وبالتالي فإن المشرع من خلال الفصل المذكور لم يقيد سلطة المالك في تغيير تخصيص الاجزاء المفزة ولم يمنح هذه الإمكانية حتى إلى الجمع العام، وأنه مادامت الشقة المملوكة للمدعى عليه مشغلة والطريقة المتواجدة عليها الآن ومنذ مدة طويلة فإنه لا يوجد ما يفرض عليه تغيير وضعيتها من شقة مكررة إلى شقة معدة للسكنى لعدم وجود السند القانوني في ذلك خاصة وأن نظام الملكية يشير في الصفحة الثالثة إلى ان العمارة مخصصة للسكنى والتجارة لتبقى الدعوى الحالية غير مبنية على أي أساس قانوني سليم خاصة وأن الضرر الواقع من خلال استعمال شقة المدعى عليه كشركة يفتقد إلى الإثبات وإلى إبراز الخطأ بمفهومه القانوني وإلى العلاقة السببية التي تجمع بينهما ، والتمس الحكم بعدم قبول الطلب شكلا واحتياطيا في الموضوع الحكم برفض الطلب

و بناء على المقال الإصلاحي المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2022/03/15 المدلى به بالملف

من طرف المدعين التمس من خلاله الحكم على المدعى عليهما السيد كريم بن قليلو وشركة سيبروميدي في شخص ممثلها القانوني برفع الضرر وذلك بتخصيص العقار ب 8 إقامة الارتقاء الشقة 04 الطابق الأول للاستعمال السكني طبقا لنظام الملكية المشتركة عوض مشتركة عوض استغلالها كمقر شركة سيبروميدي تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها (1000) درهم عن يوم تأخير مع إرجاع الشركة إلى مقرها المسجل في السجل التجاري وتحميل المدعى عليهما الصائر وشمول الحكم بالنفذ المعجل.

وبعد جواب الأطراف وتعقيبهم صدر الحكم المستأنف .

### أسباب الاستئناف :

حيث عاب الطاعن على الحكم الابتدائي نقصان التعليل ، الموازي لانعدامه ذلك ان المحكمة الابتدائية قامت بخرق مقتضيات الفصل 3 من ق م م ، و تجاهلت بأن الدعوى الحالية معروضة أمام القضاء بمقتضى المقال المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2021/09/27 ، وان الحكم المستأنف صدر بتاريخ 2022/11/1، و بذلك يبقى وكيل الاتحاد هو الجهة الوحيدة المكلفة بتنفيذ قرارات جميع الملاك المشتركين الحاضرين في الجمع العام ، و بذلك يبقى من اختصاص الجمع العام تسيير العقار بما في ذلك النازلة موضوع الدعوى الحالية وفق ما تنص عليه المادة 15 من القانون رقم 18.00 والتي جاء فيها مايلي : يتولى الجمع العام تسيير العقار وفقا للقانون ولنظام الملكية المشتركة ويتخذ قرارات يعهد بتنفيذها إلى وكيل الاتحاد أو نائبه ، و أكثر من ذلك فقد تجاهلت المحكمة مصدرة الحكم المستأنف بأن التدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة تتخذ عن طريق الجمع العام وفق ما جاء في الفقرة الثانية من الفصل 18 من القانون رقم 120-116 التي جاء فيها مايلي : يتخذ الجمع العام القرارات والتدابير المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة وبصفة عامة تلك الخاصة بتسيير العقار المشتركة ملكيته بالإجماع أو بأغلبية أصوات الملاك المشتركين الحاضرين او الممثلين ، وبحسب الحالة ، تبعا لما هو منصوص عليه في المواد 20 و 21 و 22 و 24 و 39 من هذا القانون ، أكثر من ذلك فإن المستأنف عليهم لا يمثلون نسبة ثلاثة ارباع وفق ما تنص عليه المادة 971 من ق ل ع، و من جهة أخرى فقد تجاهلت المحكمة الابتدائية بأن الأمر لا يتعلق بالبناء حتى يمكن لها التمسك بالفصل 8 من القانون رقم 12-106 وأن الأمر لا يخلو من طريقة اختيار كل مالك على الشياخ الطريقة التي يستغل بها شقته ، و لا يوجد ما يمنع العارض في نظام الملكية المشتركة من استغلال شقته عن طريق الكراء او تخصيصها كشركة، و

بتفحص المحكمة لمضمون الدعوى ستقف على أن المستأنف عليهم لا يشتكون من تغيير الشقة من شقة للسكن إلى شقة كمقر لشركة بل يشتكون من الصداق والضجيج والضوضاء ، و أن المحكمة الابتدائية لم تجب على الدفوعات المثارة خلال المرحلة الابتدائية واكتفت بمسايرة مطالب المستأنف عليهم بدون وجه حق، ملتزمة الغاء الحكم الإبتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليهم الصائر.

### مرحلة الاستئناف:

وحيث أدرجت القضية بجلسة 2023/06/06 التي بالملف مذكرة جوابية للاستاد خميس التمس فيها تأييد الحكم الابتدائي فتقرر حجز القضية للمداولة قصد النطق بالقرار بجلسة 2023/6/13

### قرار المحكمة

في الشكل :

و حيث انه لا يوجد بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المستأنف إلى الطاعن مما يتعين التصريح بقبول الاستئناف لاستيفائه كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا صفة و أجلا و أداء.

في الموضوع :

حيث تمسك الطاعن بأوجه استئنافه المبسوطه أعلاه.

و حيث إن المستأنف عليهم باعتبار صفتهم مالكين في العقار المشترك لهم الحق شخصيا و دون الرجوع لاتحاد الملاك طبقا للمادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة ، في رفع أي دعوى ترمي إلى الحفاظ على حقوقهم في العقار المشترك او لإصلاح الضرر اللاحق بهم أو بالأجزاء المشتركة من طرف أعضاء الاتحاد أو الاغيار ، و أن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه التي اعتبرت صفة المستأنف عليهم قائمة لإقامة الدعوى استنادا إلى المادة المذكورة و ردت الدفع المثار بهذا الخصوص تكون قد استبعدت و عن صواب تطبيق المواد 13 و 15 و 18 من القانون أعلاه و الفصل 971 من قانون الالتزامات و العقود المتمسك بهم من طرف الطاعن.

وحيث ان المرجع في تحديد الغرض المعدة له أجزاء العقار المفروزة و المشتركة و شروط استعمالها هو نظام الملكية المشتركة ، و انه عملا بالمادة 9 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية : يعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق الملاكين المشتركين في الأجزاء المفروزة لكل واحد منهم باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك و

خصوصياته و موقعه ، و انه لما كان نظام الملكية المشتركة المتعلق باقامة الارتقاء خص الجزء المفرز رقم 11 المطابق لعقار الطاعن حسب شهادة الملكية لاقامة شقة معدة لغرض سكني فانه لا مناص من هذا القيد ، لذلك فان المحكمة حين عللت قرارها بان الغرض المخصص له عقار الطاعن هو غرض سكني و ان الطاعن ملزم بالنظام الخاص بالعقار المشترك و بالأغراض المحددة لاستغلال الأجزاء المفرزة و الأجزاء المشتركة و بأنه لا مجال للدفع بحرية المستأنف لاستغلال عقاره بأي غرض و ان اكراهه الشقة لاستعمالها لغير غرض السكن يشكل خطأ الحق ضررا بالجوار يتعين رفعه . " فانه نتيجة لما ذكر كله كان الحكم معطلا تعليلا كافيا ، ويبقى الدفع بان نظام الملكية المشتركة لا يمنع من استغلال الشقة عن طريق الكراء او تخصيصها كمقر اجتماعي لشركة غير جدير بالاعتبار .

و حيث انه بالاستناد ما ذكر يبقى مستند الطعن على غير أساس الأمر الذي يناسب تأييد الحكم المستأنف و تحميل الطاعن الصائر

### لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا وانتهائيا

شكلا : قبول الاستئناف

وموضوعا : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر

بهذا صدر القرار في اليوم والشهر والسنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالبيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات .

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس