قرار محكمة النقض

رقم 2/42

الصادر بتاريخ 2021/02/02

في الملف المدني رقم 2019/2/1/7115

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2019/07/10 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبتهم الأستاذة (ع.م) الرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بمراكش رقم 1548 الصادر بتاريخ 2019/04/22 في الملف عدد 2018/1201/1986.

وبناء على المقال الإصلاحي المقدم من طرف الطاعنين بتاريخ2019/12/2.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنيةالصادر بتاريخ 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/02/02.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد الرحمان انويدر والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه بالنقض، أن عبد الرحمان (ع) ومن معه ادعوا بتاريخ 2017/5/17 أمام المحكمة الابتدائية بمراكش، أنهم يطعنون بالبطلان في الاستدعاء ومحضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2017/4/29 وذلك لانعدام صفة الممثل القانوني للشركة " (م.س) " لعدم توفره قبل أوبعد 2017/4/29 على سند قانوني يفيد تعيينه من جديد كسنديك لتسيير شؤون الاتحاد وعدم تضمين محضر الجمع العام المنعقد في 2014/09/27 ما يفيد تعيين الشركة المذكورة كوكيل للاتحاد، ولعدم انعقاد الجمع العام لسنة 2015 وبقاء الاتحاد دون سنديك ووكيل اتحاد لغاية انعقاد

الجمع العام المطلوب بطلانه، وبالتالي فإن الاستدعاء الموجه للملاك والموقع من طرف وكيل الاتحاد السابق شركة " (م.س) " موجه من غير ذي صفة، وخرق الفصل 60 والمادة 16 مكرر 4 من قانون 12-106 المتمم لقانون 18.00 بعلة أنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد سنة كاملة إلا بتاريخ 2017/5/16 بعد نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 2016/5/16 في حين أن الاستدعاء والجمع العام انعقد بتاريخ 2017/4/29 ذلك أنه ورد بالاستدعاء للجمع العام أن عدم الالتزام بأداء واجبات التكاليف المشتركة يترتب عنه عدم قبول حضور الاجتماع مما أضر بهم وحرمهم من الحضور والمشاركة في التصويت واتخاذ القرارات وخرق الفقرة 2 من المادة 18 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة لعدم احترام الأجل بين انعقاد الجمع العام الأول المحدد في الساعة الثالثة والجمع العام الثاني لكونه بدل انعقاده خلال أجل 30 يوما في حالة عدم توفر النصاب القانوني في الاجتماع الأول تم تحديد الموعد في ساعتين من نفس اليوم مما يعد خرقا واضحا للقانون أضر بهم وبمصلحتهم والمتوفرين على الأغلبية الساحقة وكذا قيام وكيل الاتحاد بمنعهم من حضور الاجتماع وطالبهم بالمغادرة تحت التهديد، كما أن الاتحاد ووكيله ورغم حلول أجل 2017/5/16 لم يقم بملاءمة نظام الملكية داخل الأجل المذكور في الفقرة 1 من القانون 12.106 الصادر بتاريخ 2016/5/16 بالجريدة الرسمية والتمسوا الحكم ببطلان محضر الجمع العام المنعقد في إطار اجتماع اتحاد الملاك المشتركين لإقامة قصر تاركة مراكشالصادر بتاريخ 2017/4/29 مع ما يترتب من آثار قانونية، وبعد جواب المدعى عليها بأن الدعوى كيدية ورد فعل لصدور أوامر بأدائهم المساهمات الخاصة بهم، وأنه سبق للمدعين تقديم دعوى رامية لبطلان الجمع العام المنعقد بتاريخ 2017/7/9 صدر فيها الحكم عدد 901 بتاريخ 2017/3/26 في الملف عدد 1201/2016/2363 قضى بعدم قبول الطلب. وأن قرار تجديد تعيين شركة " مي سير" كسنديك لإقامة قصر تاركة تم اتخاذه بالإجماع خلال الجمع العام المنعقد بتاريخ 2013/9/28 وأن الوكيل ونائبه يعين لمدة سنتين قابلة للتجديد طبقا للفقرة 5 من المادة 19 من القانون رقم 18.00 والتي كانت سارية المفعول آنذاك، ومدة تعيين شركة " (م.س) "كسنديك كانت لازالت سارية بمقتضى الجمع العام والتعيين المنعقد سنة 2013 إلى 2015 وأن الجمع العام الموالي انعقد بتاريخ 2016/7/9 وهو الذي سبق للمدعين الطعن فيه بالبطلان وصدر حكم بعدم قبول الطلب والذي تم خلاله انتخاب شركة (م.س) كسنديك لاتحاد الملاك وأن صفتها ثابتة، كما أن المدعين لم يثبتوا أوجه ضررهم والقرارات المتخذة إضرارا بمصالحهم وأن ما ورد بالاستدعاء يتعلق بإجراء عادي تقوم به في إطار جميع الجموعات العامة السابقة لخفض مصاريف تنظيم الجموع العامة وتفاديا لتنقلات الملاك المشتركين خاصة وأن أغلبهم يعيشون خارج المغرب وأن ذلك تم الاتفاق عليه بحضور المدعين وموافقتهم ضمن محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 2013/09/28 كما أن المادة 18 تبقى مجرد قاعدة مكملة وليست قاعدة آمرة ويجوز مخالفتها إذ أنها لم تحدد أي أثر يجب تطبيقه في حال عدم احترامها، وأن الدعوة للجمع العام وجهت بطرف قانونية بعد

اكتمال النصاب القانوني خلال الجمع العام الأول. فصدر بتاريخ 2017/7/27 حكم ابتدائي في الملف عدد 2017/1201/868 برفض الطلب، استأنفه المدعون، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الفرعين الأول والثالث من الوسيلة الثالثة

حيث يعيب الطاعنون على القرار المطعون فيه خرق المادتين 11 و18 من قانون الملكية المشتركة ذلك أنه علل ما قضى به " بأن المشرع وإن حدد أجل الشهر فإنه لم يرتب أي جزاء على ذلك ومادام المستأنفون وافقوا بمقتضى الجمع العام سنة 2013 على طريقة الدعوة فإن العقد شريعة المتعاقدين ولا مجال للطعن في الإجراءات التي تمت بناء على موافقتهم " وأنه خلافا لما ذهب إليه القرار فإنهم لم يحضروا الجمع العام لسنة 2013 ولم يوافقوا عليه، وأن الممثل القانوني لشركة " (م.س) " رغم عدم حضورهم لهذا الجمع ضمن ورقة الحضور لهذا الجمع توقيعات حضورهم كذبا وزورا دون علمهم باستثناء خالد (ع) الذي وقع على ورقة الحضور دون حضور الجمع العام بعد أن دلس عليه ممثل شركة " (م.س) " إذ أن هذا المحضر تمت كتابته وتهيئته من طرف الشركة المذكورة عدة أيام بعد انتهاء الجمع العام والذي واقعا لم يكتمل فيه النصاب القانوني وأقحم به ممثل الشركة هذا الشرط بقصد التدليس في احتساب الأصوات خلافا لإرادة الملاك، إذ ما الفائدة من جمع عام اتفق فيه الغالبية على رفض تعيين شركة مي سير، لينعقد بعده بساعة وعلى أصوات قلة يوافقون على تعيين الشركة المذكورة كما أنه وطبقا للمادة 11 من قانون الملكية المشتركة فإن كل تعديل أو اتفاق جديد لاعتباره شريعة المتعاقدين يجب أن يضمن في نظام الملكية المشتركة باعتباره يتضمن تعديلا وشروطا جديدة، والمادة 18 من قانون الملكية المشتركة هي قاعدة قانونية آمرة لا يمكن الاتفاق على مخالفتها.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار المطعون فيه، ذلك أن المحكمة عللت قضاءها بأنه « بخصوص أجل انعقاده الجمع العام الثاني في حال تعذر انعقاد الجمع الأول، فإن المشرع وإن حدد أجل الشهر إلا أنه لم يرتب أي جزاء على ذلك، ومادام المستأنفون وافقوا بمقتضى الجمع العام المنعقد سنة 2013 على طريقة الدعوة للجمع العام الثاني بأن تكون في نفس اليوم تخفيفا على الحاضرين الغير المقيمين بالمغرب أو خارج الدائرة، فإن العقد شريعة المتعاقدين ولا مجال للطعن في الإجراءات التي تمت بناء على موافقتهم » في حين أن أي تعديل يطال بعض الشروط والالتزامات التي تهم أعضاء اتحاد الملاك يجب التنصيص عليه في نظام الملكية المشتركة، ومادام الاتفاق الذي اعتمد في الجمع المنعقد سنة 2013 على تجاوز مدة شهر المنصوص عليها في القانون لانعقاد الجمع العام الثاني لم يتم تضمينه في نظام الملكية المشتركة، فإنه يبقى بدون قيمـــة ولا يترتب عليه أي أثر، ويكون بذلك الجمع العام المنعقد بتاريخ 2017/4/29 مخالفا لمقتضيات القانون 18.00 لانعقاده في غيبتهم، والمحكمة لما عللت قضاءها على النحو المبين

أعلاه، دون أن تأخذ بعين الاعتبار المقتضيات الواردة بالفصلين 11 و18 من القانون رقم 18.00، تكون قد عللت قضاءها تعليلا فاسدا، مبنيا على خرق الفصلين المحتج بهما، مما يعرض القرار للنقض.

لأجله

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وتحميل المطلوب الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بامي رئيسة والمستشارين السادة: عبد الرحمان انويدر **مقررا**، عبد الرحيم سعد الله، محمد الخليفي وعبد القادر الوزاني **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد فهد الرميشي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض