

ماستر العقار والتعمير

وحدة: المنازعات في العقار والتعمير

الرباعي: الثالث

الفوج: الرابع



جامعة محمد الأول

الكلية المتعددة التخصصات

الناظور

عرض تحت عنوان:

# نماذج من النزاعات المرتبطة بالملكية المشتركة

من إعداد الطلبة:

سفيان أروحي

خالد بدران

موسى المنصوري

إسراء أزرقان

نوال البارودي

تحت إشراف:

الدكتور: أحمد نبوتي

نسخة غير مصححة

الموسم الجامعي: 2018 - 2019

## مقدمة:

إن طبيعة الوضعية المادية للعقار المبني موضوع الملكية المشتركة المقسمة إلى أجزاء يتضمن كل منها جزءا مفروزا وحصه في الأجزاء المشتركة تفرض وجود عدد من الملاك يقتسمون ملكية هذه الأجزاء وهو ما يحتم بطبيعة الحال وضع إطار قانوني بهدف تنظيم علاقتهم المتبادلة<sup>1</sup>.

فالمشرع المغربي جاء بمجموعة من القواعد لإدارة العقار المبني المشترك وإحداث أجهزة تسهر على إدارته، وأمام عجز هذه الأجهزة في ضبط نظام الملكية المشتركة فقد اتسع مجال تدخل الجهاز القضائي في سير عمل نظام الملكية المشتركة، وأصبح يلعب دورا مزدوج في ميدان الملكية المشتركة فهو يراقب مشروعية القرارات المتخذة حيث يهدف إلى فض النزاعات و النطق بالقانون الواجب التطبيق . إضافة إلى أنه يمارس نوعا من الوصاية على اتحاد الملاك . حيث أضحى كأحد أجهزتها وقد يصل أحيانا، إلى أن يفرض قراره محل قرار اتحاد الملاك .

و تخضع ممارسة الدعوى القضائية في ميدان الملكية المشتركة للعقارات المبنية في القانون المغربي بصفة عامة للقواعد العامة للمسطرة المدنية، ولكن توجد إلى جانبها قواعد خاصة يعود أساسها بصفة أساسية لكون هذه

1 - محمد الوكاري : " الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، دراسة مقارنة بين القانون المغربي والقانون الفرنسي الطبعة الأولى مطبعة دار القلم الرباط 2008 ص 133 .



الدعاوى تزاوُل في إطار جماعي أو بصفة فردية .  
من هذا المنطلق تكمن الأهمية البالغة التي يحظى بها التدخل القضائي في  
الملكية المشتركة لفض النزاعات التي تعترض هذا النظام، بالإضافة  
لإخضاع مجموعة من مقتضياته لوصاية القضاء بغية تحقيق الساكن بين  
الملاك المشتركين و تأطير حقوقهم و التزاماتهم.

إنطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية المحورية الآتية :

إلى أي حد أستطاع المشرع المغربي والمؤسسة القضائية توفير الحماية  
اللازمة للملاك في إطار الملكية المشتركة، بهدف تحقيق الأمن الاجتماعي؟

## المبحث الأول : نماذج من النزاعات المتعلقة بحقوق والتزامات الملاك المشتركين

يشكل تدقيق حقوق والتزامات الملاك المشتركين وضبط المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة أهم المستجدات التي جاء بها مشروع القانون رقم 106.12 بتغيير وتتميم القانون رقم 18.00<sup>1</sup> المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية . وعليه سنحاول في هذا المبحث إدراج بعض الأحكام القضائية رغم ندرتها والتي تهم حقوق الملاك المشتركين كحق الإطلاع على الرائد وحق الأفضلية ( المطلب الأول ) على أن نتناول في المطلب الثاني بعض المنازعات المتعلقة بالتزامات الملاك المشتركين .

## المطلب الأول : النزاعات المرتبطة بحقوق الملاك المشتركين

- الأساس القانوني :

### المادة 32:

لكل مالك مشترك الحق في الاطلاع على الرائد والسجلات الخاصة بالاتحاد ولاسيما ما يتعلق منها بالوضعية المالية .

1 - القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية كما تم تعديله بالقانون رقم 106.12 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 49.16.01 بتاريخ 19 رجب 1473 ( 27 أبريل 2016 ) ، الجريدة الرسمية عدد 6465 من 9 شعبان 1437 ( 16 ماي 2016 ) ، ص 3781 .

يحق للمالك المشترك أو لأي متضرر من الأشغال المذكورة في المادة السابقة الحصول على تعويض يؤديه له اتحاد الملاك، ولهذا الأخير الحق في الرجوع على المتسبب في الضرر .

### - القرار: 1

- يحق للمالك المشترك في إطار الملكية المشتركة الاطلاع على الرائد و السجلات الخاصة بالاتحاد و لاسيما ما يتعلق منا بالوضعية المالية و ذلك بواسطة خبير ، دون أن يمس ذلك باختصاص قاضي المستعجلات .

- تكون موجهة ضد ذي صفة الطلبات المرفوعة في موجهة سنديك الملكية المشتركة في إطار الصلاحيات المخولة له .

- يفترض في وكيل اتحاد الملاك المشتركين أن تكون تحت يديه جميع العقود التي تجمع الاتحاد بالغير .

### باسم جلالة الملك و طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف من القرار المطعون فيه عدد 2 / 249 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في 2009/01/22 أن المطلوب في النقض قدم مقالا إستعجاليا إلى رئيس المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء يعرض فيه أنه مالك عمارة قصر ميرابو في إطار ملكية مشتركة صك عقاري

1 - قرار عدد 207 المؤرخ في: 201/05/03 ملف مدني عدد 2010/2/1/925 ، ملف صادر عن محكمة النقض ، قرار منشور في موقع [WWW.JURISPRUDENCE.MAROC.COM](http://WWW.JURISPRUDENCE.MAROC.COM) تاريخ الولوج 26.05.2019 على الساعة 22.00 .

49379 س مستخرج من الرسم العقاري الأصلي 2688 / س و عضو في اتحاد ملاك العمارة. و أن الطاعنة بصفتها و كلية الاتحاد، خرقت نظام الملكية المشتركة واستولت على بعض الأجزاء المشتركة للعقار و لم تخبر الملاك المشتركين بتثبيت جهاز الالتقاط لفائدة إحدى شركات الاتصال و لم تستدع المدعي لحضور الجموع العامة ، و لم تبلغه بقراراتها كما لم تسلمه نسخة من نظام الملكة العقارية ملتصقا تمكينه من الاطلاع علي الرائد و السجلات الخاصة بالاتحاد سيما ما يتعلق منها بالوضع المالية خلال الخمس سنوات بما فيها سنة 2007 و تمكينه من نظام الملكية المشتركة و مفتاح باب العمارة و اطلاعه على البيوعات التي تمت خلال سنة 2006 مع تمكينه من نسخ من عقود التفويت ليتسنى عند الاقتضاء أعمال حق الأفضلية و تسليمه نسخة من العقد المبرم مع الشركة صاحبة جهاز الالتقاط الذي تم تثبيته في السطح العمارة. أجابت المدعي عليها بعدم الاختصاص قاضي المستعجلات للبت في الطلب ، و أن السنديك لا يبلغ إلى الملاكين المشتركين سوى قرارات الجمع العام و منها مقرر الميزانية و يبقى لكل مالك الحق في الطعن في هذه المقررات أمام القضاء الاستعجالي . فصدر أمر وفق الطلب ، استأنفته المدعي عليها و أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

### في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تعنى الطاعنة على القرار انعدام التعليل ، بعدم الجواب عما تمسكت به من عدم اختصاص قاضي المستعجلات نظرا لأنه ليس هناك أي خطر يهدد حقوق المطلوب في النقض بخصوص ما قضي به الحكم المطعون فيه، سيما

و أن جل الضرر المزعوم فيه - عن صح أن هناك ضررا يرجع تاريخ حصول الواقعة المتعلقة به على سنوات ، و بعضها إلى عقود مضت علي اكتساب المطلوب في النقص لصفة مالك مشترك .

لكن خلافا لما ورد بالوسيلة ، فقد أجابت المحكمة عما أثارته الطاعنة بأن ((طلب اطلاع الطاعن علي الرابائد و السجلات الخاصة بالاتحاد بواسطة خبير ليس فيه مساس بالاختصاص قاضي المستعجلات الذي يعهد مختصا طبقا للفصل 149 من ق.م.م و المادة 30 من القانون رقم 18.00 و لاسيما ما يتعلق بالوضعية المالية ))، فالوسيلة بذلك خلاف الواقع.

### في شأن الوسيلة الثانية :

حيث تنعى الطاعنة على القرار انعدام التعليل ، لكونه لم يوجب عما أثارته من عدم قبول الطلب ، إذ أنها بصفتها سنديكا هي مجرد وكالة بالأجر عن الإتحاد وبذلك تكون مسؤوليتها عن أي فعل صادر عنها في إطار مهامها متداخلة ومنصهرة لمسؤولية الإتحاد ما لم تتجاوز حدودها . وأن المادة 20 من القانون رقم 18.00 تمنع السنديك من تمثيل الإتحاد أمام القضاة إلا بإذن منه ، وبالتالي فمن لا يملك صفة التنفيذ إلا بإذن لا يمكن توجيه الدعوى ضده ، وعندما توجه الدعوى ضد الأصل الذي هو الموكل ( إتحاد الملاك )

لكن حيث إن الدعوى وحسب ما يتجلى من المقال الافتتاحي وجهت ضد الطاعنة بصفتها وكالة عن إتحاد الملاكين وأن الطلبات الواردة فيها تدخل وطبقا للفصل 26 من القانون رقم 18.00 في صلاحيات وكالة الإتحاد مما

يجعلها مقدمة ضد من له الصفة ، ومحكمة الاستئناف لما ناقشت موضوع الدعوى اعتبرت الطاعة معنية بالفصل 26 من ظهير 18.00 وقبلت الدعوى مقدمة ضدها تكون قد اعتبرت الدفع المذكور وأن عدم جوابها عنه بصفة صريحة لا تأثير له على صحة قرارها والوسيلة عديمة الأساس .

### في شأن الوسيلة الثالثة :

حيث تنعى الطاعة على القرار مخالفة الفصل 26 من القانون رقم 18.00 ذلك أن مهمة الطاعة بصفقتها وكيالة الإتحاد تنحصر في تنفيذ قرارات الجمع العام ، أما تسليم مفتاح باب العمارة لأحد الملاك زيادة على حارس العمارة فيتوقف على إذن إتحاد الملاك وهو ما حصل فعلا في الجمع العام المنعقد بتاريخ 16-07-2007 حيث قام رئيس الإتحاد بتسليم المفتاح المذكور لممثل المطلوب الحاضر خلال انعقاد الجمع العام . ورغم إدلاء الطاعة بالمحضر المثبت لهذه الواقعة أيدت المحكمة الأمر الاستعجالي بخصوص تسليم المفتاح .

لكن إذا كان الجمع العام قرر تسليم المفتاح للمطلوب في النقض فإن كون القرار قضى بتسليمه ليس فيه خرق للفصل 26 من القانون رقم 18.00 والوسيلة على غير أساس .

### في شأن الوسيلة الرابعة :

حيث تنعى الطاعة على القرار عدم الارتكاز على أساس قانوني ومخالفة المادة الثامنة من القانون رقم 18.00 التي لم تلزم السنديك بتسليم نسخة من



نظام الملكية المشتركة إلى المالك الجديد وإنما ألزمت بذلك من وضع النظام المذكور لأول مرة وكان على المطلوب في النقض أن يطالب به سلفه ، علما أن نسخة من النظام المذكور موجودة بالمحافظة العقارية ، كما أنه توصله مؤخرا بنسخة من هذا النظام بعد تعديله وفقا للقانون الجديد. وأن الطاعنة أدلت بما يفيد توصل المطلوب بواسطة مكتبه بالنسخة المذكورة والمحكمة لم تأخذ كل ذلك بعين الاعتبار.

لكن حيث إن ما ورد بالوسيلة لا علاقة له بالفصل 8 من القانون رقم 18.00 ، فهي بذلك غير مقبولة .

### في شأن الوسيلة الخامسة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار نقصان التعليل ذلك أن المطلوب أقر بمذكرته أن جهاز الالتقاط يوجد بسطح العمارة منذ سنة 2000 في حين أن الطاعنة لم تتسلم مهام السنديك إلا في سنة 2005 ، كما أنه وإلى جانب نفي الطاعنة توفرها على العقد المتعلق بجهاز الالتقاط وأنه على الخصم إثبات كونها تسلمت العقد المذكور فإن إتحاد الملاك خلال انعقاد جمعه العام 16.07.2007 الذي حضره نائب المطلوب في النقض أكد في القرار الثاني عشر من المحضر بأن جهاز الالتقاط السالف الذكر ( هكذا تم تثبيته بسطح العمارة منذ سنة 2000 بموافقة ألسنديك السابق دومينيك شامبو وشركة دياك سلف حسب اتفاق شفوي مما يعني عدم وجود العقد الكتابي .

لكن وفضلا عن أن ما يطالب به المطلوب في النقض من نسخة من العقد المتعلق بجهاز الالتقاط الذي يفترض أن يكون بيد الطاعنة بصفتها وكيلة عن الإتحاد فإن الوسيلة لم تكشف عن وجه نقصان تعليل القرار من خلال ما تنعاه ، مما يجعلها غير مقبولة .

### في شأن الوسيلة السادسة :

حيث تنعى الطاعنة على القرار فساد التعليل ذلك أنه لم يسبق لها أن منعت المطلوب في النقض من الإطلاع على السجلات والربائد وأن ما قضى به الحكم المعطون فيه من الإطلاع على الوضعية المالية للإتحاد بواسطة خبير غير مرتكز على أساس ، ذلك أن المطلوب إذا كان يطعن في التسيير المالي للإتحاد ، فما عليه إلا الطعن في قراراته الصادرة بالمصادقة على الميزانية وفقا لمقتضيات المادة من ظ 3 أكتوبر 2002 .

لكن حيث أن دعوى المطلوب في النقض لا تهدف إلى الطعن في التسيير المالي للإتحاد وإنما إلى مطالبة الطاعنة بتمكينه من الإطلاع على الربائد والسجلات ومن نسخة نظام الملكية المشتركة ومفتاح الباب الرئيسي للعمارة وإطلاعه على البيوعات وتسليمه نسخة من العقد المبرم مع الشركة صاحبة جهاز الالتقاط ، وأنه طبقا للمادة 32 من القانون رقم 18.00 فإن لكل مالك مشترك الحق في الإطلاع على الربائد والسجلات الخاصة للإتحاد ولا سيما ما يتعلق منها بالوضعية المالية ، وعليه فإن المادة 30 من ظ 3 أكتوبر 2002 لا تنطبق ولا وجه للاستدلال بها والوسيلة بذلك على غير أساس .

## لأجله :

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطاعنة بالصائر .

## التعليق على القرار :

من خلال تتبع حيثيات هذا القرار يمكن القول أن المجلس الأعلى ( محكمة النقض حاليا ) كان قرارها موجبا للصواب حينما رفضت الطلب المقدم من طرف الطاعنة التي خرقت نظام الملكية المشتركة وذلك بإستلائها على بعض الأجزاء المشتركة دون القيام بإخبار الملاك المشتركين ، بحيث تتمسك الطاعنة بالربائد والسجلات المتعلقة بالعقار .

كما ادعت أن الطاعنة أن القرار يشوبه نقصان التعليق بوصفها وكالة للإتحاد بحيث أن الوسيلة لم تكشف عن نقصان التعليق في القرار المطعون فيه مما يجعلها غير مقبولة ، كما أن الإستدلال بالمادة 30 من القانون رقم 18.00 لا وجه له للإستدلال به

**وفي نفس السياق فقد جاء في قرار آخر 1 :**

**لممارسة حق الأفضلية يجب أن يتخذ للقرار بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين و الممثلين.**

**باسم جلالة الملك وطبقا للقانون.**

1 - قرار عدد 4/5 المؤرخ بتاريخ 08.01.2013 ، ملف مدني عدد 2012/4/1/1286 صادر عن محكمة النقض ، منشور في الموقع الإلكتروني [WWW.JURISPRUDENCE.MAROC.COM](http://WWW.JURISPRUDENCE.MAROC.COM) تاريخ الولوج 26.05.2019 على الساعة 02.00 .

حيث يستفاد من مستندات الملف و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 20/06/2011 في الملفين المضمومين عدد 09/1/877 و 09/1/852 تحت رقم 2270 و 2271 أنه بتاريخ 25-09-2006 تقدم الطالب محمد يعقوب بمقال افتتاحي يعرض فيه أنه يملك على الشياح مع باقي الشركاء في الملكية المشتركة شقتين بالعمارة الكائنة بشارع محمد الخامس رقم 292 الدار البيضاء و أنه بعد أن علم المسمين خالد رامسيبي و فاطمة مكرامي باعا حقوقهما المشاعة المتمثلة في شقة للسكن كائنة بالطابق السفلي المحدودة و الموصوفة بالمقال المسجلة بالمحافظة العقارية بالدار البيضاء تحت رقم 12/133018 التي تمثل 10000/263,95 من العناصر المشتركة للعمارة الأم التي تحمل رقم 9795 س ، وأن البيع تم للسيدة خديجة الكندافي بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 04-04-2006 ومصادق على توقيعه بنفس التاريخ و أن الثمن حدد في 260000 درهم و أن العارض عرض على المشتري مبلغ 263325 درهما عن طريق مأمور الإجراءات السيد شواظ عبد الكريم ملتصا بالحكم له بأن يمارس حقه في الشفعة ضد البيع الذي وقع على الشقة المشار إليها أعلاه و أمر المحافظ بتسجيل الحكم بالرسم العقاري عدد 12/133018 و انتهت الإجراءات بصدور الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلب و المستأنف من طرف المدعي الطالب ، فقضت محكمة الاستئناف برد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف طعن فيه المستأنف (الطاعن) بإعادة النظر فقضت محكمة الاستئناف بضم ملف إعادة النظر عدد 09 / 1 / 877 و ملف الاستئناف عدد 09 / 1 / 852 و بقبول

طلب إعادة النظر و بعدم قبول الاستئناف و تحميل المستأنف صائر استئنافه و برد الطعن بإعادة النظر و تحميل الطاعن الصائر و تغريم الطاعن نصف الغرامة المذاعة لفائدة الخزينة العامة و هذا هو القرار المطعون فيه بالنقض بوسيلة واحدة لم يجب عنها رغم توجيه الإشعار بالجواب.

في شأن الوسيلة الوحيدة المتخذة من نقصان التعليل الموازي لإنعدامه :

ذلك أن التعليل الناقص بمثابة انعدام التعليل و أن العارض بنى طلب إعادة النظر على مقتضيات الفصل 404 من ق.م.م و خاصة الفقرة المتعلقة بالتدليس .

إن القرار المطعون فيه علل رفضه لطلب العارض بكون التدليس لكي يكون له دور أساسي في طلب إعادة النظر ينبغي أن يكون له أثر على الحكم الصادر و أن يؤثر على رأي المحكمة و لو ثبتت حقيقتها، و أن التعليل بالإضافة إلى كونه غير مستساغ من الناحية المنطقية والواقعية فإنه يتعارض مع المراحل التي مرت بها المسطرة منذ البداية إلى حين صدور القرار المطعون بإعادة النظر ذلك أن العارض بمجرد علمه بالبيع قام بعرض المبلغ الذي يمثل ثمن الشراء والمصاريف إلا أن ذلك قبل بالرفض مما اضطر معه إلى إيداع العروض بالصندوق يوم 11-09-2006 وتقدم لتصحيح العرض العيني للأخذ بالشفعة بتاريخ 25-09-2006 استدعى لها جميع الأطراف بمن فيهم البائعة وتم سحب المبالغ المودعة بالصندوق يوم 18-12-2006 بعد استصدار الأمر من المحكمة قضي بقبولها العروض العينية وعلى الرغم من قبولها للعروض العينية ولمبدأ الشفعة أخفت ذلك على العارض وعلى المحكمة

وتمسكت في أجوبتها برفضها للشفعة بناء على دفع من جملتها التمسك بمقتضيات الفصل 39 من ظهير 03-10-2002. ولو أن المحكمة والعارض كانا على علم بسحب المدعى عليها للمبالغ المعروضة عليها وقبولها للشفعة لسارت المحكمة في اتجاه آخر ولصادقت على الطلب وحكمت لمصلحة العارض وهذا خلاف التعليل الوارد في القرار المطعون فيه لأنه من المعروف فقها وقضاء أن مجرد قبول العرض العيني للشفعة واستخلاص المبالغ المودعة بالصندوق يضع حدا للنزاع بشأن الشفعة خصوصا أن طرفيها وهما العارض والمدعى عليها قد اتفقا على ذلك .

ومن ثم فالقرار المطعون فيه حاليا بالنقض حينما تمسك بكون التذليس لم يكن له تأثير على الحكم يكون قد جانب الصواب ويتعين نقضه وفق ما يقتضيه القانون.

لكن حيث المحكمة مصدره القرار المطعون فيه عللت أساسا قضاءها "بأن القرار الإستئنافي المطعون فيه

ذهب إلى نقطة قانونية للقول برفض الطلب وهي عدم توفر أغلبية ثلاثة أرباع أصوات الملاك المشتركين الحاضرين أو الممثلين مادام ظهير 2002 لم يلغي حق الأفضلية بل قيد تطبيقه بتوافر الشرط المذكور ... " وهي علة غير منتقدة من طرف الطالب بالشكل الذي ورد به في الوسيلة وكافية لتبرير منطوق القرار المطعون فيه بغض النظر عن العلة المنتقدة التي تبقى علة زائدة يستقيم قضاء المحكمة بدونها والوسيلة لذلك غير جديرة بالاعتبار .

## لهذه الأسباب:

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب المصاريف .

### التعليق على القرار :

من خلال الوقائع والحجيات الواردة في القرار أعلاه يتضح جليا أن المحكمة لم تصادف الصواب في قرارها ، بحيث أن البيع تم بموجب عقد عرفي أبرم بتاريخ 04- 04- 2006 و تمت المصادقة عليه بنفس التاريخ مما يجعلنا نتساءل حول طبيعة هذا العقد وفقا أحكام قانون الملكية المشتركة .

وبالعودة للفصل 425 من ق ل ع يتضح أن العقد العرفي الذي أبرمه المالكين الأصليين للشقة موضوع النزاع لا يمكن مواجهة به الغير من إلا من تاريخ المصادقة عليه .

وبالرجوع إلى مقتضيات المادة 12 من قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية نجد المشرع أوجد طريقتين لنقل التصرفات المتعلقة بالملكية المشتركة وهي المحرر الثابت التاريخ والمحرر الرسمي ، وتبعا لذلك فإن بطلان العقد المبرم بين المالكين الأصليين والمطلوبة في النقض يبقى باطلا ولا أثر قانوني له .

وعلى ضوء ما سبق يتضح أن العلة التي اعتمدها محكمة النقض من غير أن تثير مسألة البطلان الناتج عن عدم تحرير العقد وفق الشكليات التي حددها

قانون الملكية المشتركة للعقارات المبنية خاصة وأن العقد المبرم بتاريخ 2006-04-04 ، كان فيه قانون الملكية المشتركة ساري النفاذ .

وبناء عليه يكون موقف محكمة النقض المبني على أساس العلة الكافية لرفض طلب النقض غير المسائر للقانون والمنظم للنزاع موضوع التعليق.

### المطلب الثاني: بعض النزاعات المرتبطة بالتزامات الملاك المشتركين

#### - الأساس القانوني

##### المادة 36<sup>1</sup>:

يجب على كل مالك مشترك المساهمة في التكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها .

كما يجب على كل مالك مشترك المساهمة في تكاليف الخدمات الجماعية المرتبطة

بتدبير الملكية المشتركة و التجهيزات المشتركة حسب منفعة هذه الخدمات و التجهيزات بالنسبة لكل جزء مفرز .

##### المادة 36 مكرر<sup>2</sup>:

في حالة عدم أداء أحد الملاك المشتركين لمساهمته في التكاليف والنفقات التي قررها اتحاد الملاك داخل الأجل المحدد، يصدر رئيس المحكمة

1 - تم تغيير المادة 36 أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 106.12 .  
2 - تمت إضافة المادة 36 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 106.12 .



الابتدائية المختصة أمرا بالأداء كما هو منصوص عليه في المادة 25 مكرر أعلاه في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر على الأكثر .

### - القرار :-

- لا ينطبق وصف قرار الجمع العام للملاك المشتركين على قرار صادر عن المكتب المسير لاتحاد الملاك المشتركين بناء على تفويض من طرف الجمع العام.

- لا يعتبر طلب الحكم بالفوائد القانونية بمثابة اشتراط للفائدة بين المسلمين إذ أنه مجرد تعويض عن التأخير يبتدأ احتسابه انطلاقا من النطق بالحكم.

### باسم جلالة الملك وطبقا للقانون :

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 15-02-2007 قدم سنديك إقامة الزهور مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرض فيه أن المدعي عليها فتحية محلة باعتبارها أحد المالكين في إطار الملكية المشتركة بإقامة الزهور ملزمة بالمساهمة في التكاليف لتسيير الأجزاء المشتركة و المحدد في المبلغ 150 درهم شهريا، طالبا الحكم عليها بالأداء عن المدة من 01 - 09 - 1994 إلى 10-02-2007 المجموع 22500 درهم و مبلغ 2000 درهم تعويضا عن المظل و مبلغ 5000 درهم من قبل الأتعاب الدفاع عن طريق التوقف، و بعد الدفع المدعي عليه بالتقادم ، أصدرت المحكمة المذكورة

1 - قرار عدد 129 المؤرخ في 12.01.2011 ، ملف مدني عدد 26128 / 2009/6/1 ، قرار صادر عن المجلس الأعلى منشور بالموقع الإلكتروني WWW .JURISPRUDENCE MAROC :COM تاريخ الولوج 27.05.2019 على الساعة 11.00 .

حكمها رقم 1917 بتاريخ 31-05-2015 في الملف عدد 2007/2/668 بأداء المدعي عليها مبلغ 22500 درهم مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب و رفض باقي الطلب ،استأنفته المحكوم عليها و تقدم المستأنف عليه بطلب و اجب المساهمة الحال غلي غاية 10\_03\_2008 مع الفوائد القانونية فأيدت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف جزئيا بالمبلغ المحكوم بع 3030 درهم عن المادة من 04-06-2005 إلى 10-02-2007 و برفض الفوائد القانونية و الحكم علي المستأنفة بالأداء المبلغ 1650 درهما عن المدة إلى 10-03-2008 رفض الفوائد القانونية ، و ذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف بطرف بوسيلتين:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصل 43 من ظهير 03\_10\_2010 و الفصل 850 من قانون الالتزامات و العقود و فساد التعليل ،وذلك أن ديون الاتحاد الملاك المشتركين تتقادم خلال سنتين من خلال إقرارها الجمع المنعقد بتاريخ 04\_06\_2006 هو من رفع التوصية المستحقات الشهرية من بعض السكنية من تاريخ تسليم مفاتيح الشقق و كذا الجمع الاستثنائي بتاريخ 08\_06\_2007 و بذلك يكون اتحاد الملاك يكون اتحاد الملاك هدم قرينة التقادم و اقر الديون المترتبة بذمة السكان المتمتعين وانه لم تمض المدة المتطلبة للتقادم بين الدعوى الحالية والجمعين المذكورين .ويعيبه في الوسيلة الثانية بفساد التعليل وعدم تطبيق الفصل 875 من قانون الالتزامات و العقود ،ذلك أن طلب الفوائد القانونية هو بمثابة تعويض عن

التأخير وان الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 875 أعلاه والذي يحيل على المرسوم المؤرخ في 16-06-1950.

لكن حيث انه من جهة أولى فانه بمقتضى المادة 43 أعلاه فان ديون اتحاد الملاكين في ذمة الملاك المشتركين تتقادم خلال السنتين من تاريخ إقرارها بالجمع العام .وانه يتجلى في محضر الجمع العام المنعقد بتاريخ 04-06-2006 انه فقط فوض للمكتب المسير اتخاذ القرارات المناسبة لثني الممتنعين عن الأداء ،وهو بذلك لا ينطبق عليه وصف الجمع العام الذي اقر المستحقات الشهرية التي يتعين على الملاك المشتركين أدائها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ما لم تعتمد محضر الجمع العام المذكور لاحتماب بداية التقادم فهي بذلك لم تخرق القاعدتان المحتج بخرقهما، إلا أنها لم تطل ما قضت به من رفض أداء وجيبة المدة من 15-02-2005 إلى 03-06-2005 مع أن تاريخ الدعوى هو 15-02-2007 المعتمد لنهاية السنتين، كما أن تعليلها رفض الفائدة القانونية المطالب بها بان " طلب الفوائد القانونية لا يستند على أساس قانوني عملا بالفصل 870 من قانون الالتزامات والعقود" في حين أن الباطل والمبطل للعقد عملا بالفصل 870 أعلاه هو اشتراط الفائدة بين المسلمين في العقد ، إما الطلب المقدم للمحكمة بالحكم بالفوائد القانونية إنما يعتبر كتعويض عن التأخير يبتدى أثرها من تاريخ النطق بالحكم ، الأمر الذي كان معه القرار المطعون فيه منعدم التعليل وفاسده الموازي لانعدامه ، مما عرضه للنقض والبطالان بخصوص ما ذكر.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة .

### لهذه الأسباب :

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من رفض طلب أداء واجب المدة من 15-02-2005 إلى 03-06-2005 ومن الفوائد القانونية وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون ورفض الطلب في الباقي وتحميل الطرفين الصائر مناصفة .

كما قرر إثبات قراره هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته .

### التعليق على القرار :

من خلال قراءة حيثيات هذا القرار يمكن القول أن ما ذهبت إليه المحكمة النقض في قرارها كان صائبا و سليما و ذلك بأبطالها للقرار المطعون فيه جزئيا و إحالة الدعوى على نفس المحكمة التي بث فيه مع تحميل الطرفين الصائر مناصفة.

فالمدعية عليه تكون ملزمة بقوة الاتفاق و القانون بالمساهمة في التكاليف لتسيير الأجزاء الشركة و التجهيزات حسب منفعة هذه الخدمات و التجهيزات بالنسبة لكل جزء مفرز.

و تم تعيب الطاعن للقرار في الوسيلة الأولى لكون السعر القانوني للقواعد الاتفاقية يتم تحديده بمقضي قانوني خاص، كما يعاب علي الوسيلة الثانية عدم تطبيقها مقتضيات الفصل 875 من ق.ل.م باعتبار القواعد القانونية بمثابة تعويض عن أي تأخر.

## المبحث الثاني: بعض النزاعات المرتبطة بإتحاد الملاك المشتركين

سنتحدث من خلال هذا المبحث عن الأساس القانوني لإتحاد الملاك المشتركين ( مطلب أول ) على أن نتناول في المطلب الثاني بعض النزاعات القضائية المتعلقة بإتحاد الملاك المشتركين .

### المطلب الأول : الأساس القانوني

#### المادة 13<sup>1</sup>

ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية العقارات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون منذ تاريخ تقييد أول تفويت بشأنها، اتحاد للملاك المشتركين، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي .

يكون الغرض من اتحاد الملاك حفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها، وعند الاقتضاء، إسداء خدمات جماعية لفائدة الملاك، ترتبط بتدبير الملكية المشتركة .

يحق لاتحاد الملاك في حالة تعذر الصلح التقاضي ولو ضد أحد الملاك المشتركين إما انفراديا أو بصفة مشتركة مع المالكين المتضررين .  
يدير اتحاد الملاك جمع عام ويسيره وكيل الاتحاد ونائبه .

1 - تم تغيير المادة 13 أعلاه ، بمقتضى المادة 1 من القانون رقم 106.12 السالف الذكر .

يسأل اتحاد الملاك عل الأضرار التي تنتج عن إهمال في تسيير الأجزاء المشتركة أو صيانتها . كما يسأل عما يقوم به من إصلاحات للبناء أو أعمال للحفاظ عليه .  
يحق لاتحاد الملاك الرجوع على الغير المسؤول عن الضرر .

### المطلب الثاني : القرار<sup>1</sup>

- يعتبر اتحاد الملاكين المشتركين هو المسؤول عن تسيير العقار في إطار نظام الملكية المشتركة ، فلا يحق مقاضاة و كيل الاتحاد بصفته فيما يتعلق بالنازعات بين الاتحاد و الغير.

- لا يمكن لسندك اتحاد الملاك المشتركين تمثيل الاتحاد أمام القضاة إلا بمقتضى إذن خاص له بذلك.

### باسم جلالة الملك و طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه المشار إلي مراجعه أعلاه ، المطلوب في النقض تقدم بمقال عرض فيه أنه كان يشغل حارسا بالعمارة الكائنة بعنوانه إلي أن تم طرده خلال شهر نونبر 1994 من طالب (الصوفي عمر) سندك العمارة بدون سبب مشروع مطالبها بما هو مسطر بمقاله، و بعد تمام لإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما قضى برفض

<sup>1</sup>قرار عدد: 830 المؤرخ في 2015/3 ، ملف اجتماعي عدد : 2010/1/5/1391 ، صادر عن محكمة النقض منشور في موقع

الطلب استأنفه الأجير فقضت المحكمة الاستئناف بمقتضى قرارها عدد 8827 و تاريخ 2002/12/11 بإلغائه فيما قضى به من العمارة بأدائه للمستأنف عن الإغفاء مبلغ 692307 درهم و عن طرد مبلغ 10.000 درهم و عن الأجرة بمبلغ 48000 درهم و عن العطلة مبلغ 800 درهم و عن الأقدمية مبلغ 7680 درهم و هو القرار الذي كان محل طعن بالنقض من طرف المشغل صدر بشأنه عن مجلس الأعلى القرار عدد 1296 و تاريخ 2003/12/23 في الملف رقم 700م/03/1/5 قضى بنقضه بعله أنه لا يحمل أسماء القضاء الدين أصدره ، و بعد إلا حالة صدر قرار قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلبات التعويض عن الإغفاء و الطرد و العطلة و الأجرة (منطوق الحكم الابتدائي قضى برفض الطلب) و الحكم من جديد للأجير بمبلغ 2304 عن الإغفاء و مبلغ 10000 درهم عن الطرد و مبلغ 800 درهم عن العطلة و مبلغ 4800 درهم عن الأجرة و مبلغ 5280 درهم عن الأقدمية و بتأييده فيما عدا ذلك و الصائر بالنسبة ، و هذا هو القرار المطلوب نقضه.

### في شأن الوسيلة الفريدة في النقض:

يعيب الطعن علي القرار خرق القانون ، ذلك أن الصفة من النظام العام مما يعنى ان الدعوى لا تصح إلا إذا وجهت من ذي صفة ضد من له الصفة طبقا لمقتضيات الفصل الأول من القانون المسطرة المدنية و الثابت من وثائق الملف و خاصة من المقال الافتتاحي للدعوى أن هذه الأخيرة وجهت ضده -



الطاعن - بصفته سندیکا للعمارة و هو مت تؤكده دبیاجة القرار و الحال أن و  
کیل الاتحاد أو السندیک لیس ممثلاً قانونیا الاتحاد الملائک بقوة القانون و إنما  
هو مجرد مسیر للشأن الیومی لهذا الأخير و منفذا لقرارات الجمع العام طبقا  
لمقتضیات المادة 26 من القانون رقم 00-18 و أنه بهذا المعنی فإن وکیل  
الاتحاد لیس له الحق فی تمثیل الاتحاد أمام القضاء بصورة تلقائیة و إنما علیه  
الحصول علی الإذن بالتقاضی طبقا لما تقضی به الفقرة الخامسة من المادة  
20 و الفقرة الأخيرة من المادة 26 من القانون المذكور متى كان فی مرکز  
المدعی ، و نسجا ما مع هذا المركز القانونی الذی أعطی لوکیل الاتحاد یكون  
كذلك الغیر المتضرر من التصرفات اتحاد الملائک المادیة أو القانونیة من  
التصرفات و کلیه الداخلة فی اختصاصه بنص القانون أو بتکلیف من الاتحاد  
ملزما بقوة القانون بتوجیه دعواه ضد اتحاد الملائک الذی یتمتع بالشخصیة  
المعنویة و الاستقلال المالی مما یتستفاد منه إن اتحاد الملائک هو المسؤول عن  
تسییر العقار و له وحده الصفة فی التقاضی کمدع أو مدعی علیه ، و انه لئن  
كان لها، یعهد بتنفیذ قراراته إلی وکیل الاتحاد (السندیک) عملا بأحكام المادتين  
15 و 20 من القانون المذكور فإن هذا الأخير أمام القضاء تلقائیا بل لابد له  
من إذن خاص طبقا لمقتضیات الفصلین 20 و 26 مما لا یمكن معه مقاضاته  
شخصیا و بصفته تلك (سندیکا) و كما الحال فی النازلة ، فتكون دعوی  
المطلوب الموجهة ضد مباشرة بعلة أنه هو المشغل معیبة شكلا ، و القرار لما  
ذهب خلاف ذلك و قضی للمطلوب بالتعویض عما ادعاه من طرد من العمل

يكون قد أخل بالمقتضيات أعانه و لم يجعل لما قضى به سندا قانونيا فوجب نقضه و إبطاله .

وحيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين تقتضيان إحالة القضية إلي نفس المحكمة .

### لهذه الأسباب :

قضت محكمة النقض بنقض و إبطال القرار المطعون فيه و إحالة القضية علي نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون و بتحميل المطلوب في النقض الصائر.

### التعليق على القرار

باستقراءنا للوقائع و الحثيات الواردة في هذا القرار يتضح جليا أن المحكمة كانت صائبة في ما قضت به بحيث أنه ثم طرد السنديك العمارة دون أي سبب مشروع و قد ثم رفض الطلب الابتدائي، و ثم استأنفه من طرف الأجير حيث قضت محكمة الاستئناف بالإلغاء القرار.

يتضح من حيثيات هذا القرار أن الحكم مصادفا للصواب، بإلغاء الحكم المستأنف و تم منطوق الحكم الابتدائي قضى برفض الطعن بعد أن ثم الحكم جديد ثم إعادة المستحقات سنديك العمارة بالتعويض.

## وقد جاء في حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء<sup>1</sup> الحكم الآتي نصه:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المرفوع أمام هذه المحكمة من طرف  
المدعي بواسطة دفاعه والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 20 - 02 -  
2007 ، والذي يعرض فيه أن المدعى عليه يملك شقة بالعمارة التي يسيرها  
الإتحاد وأنه لم يؤدي واجب السنديك بمبلغ 3510 درهم إلى غاية غشت  
2006 ، وأن المدعى عليه امتنع من الأداء رغم إنذاره والتمس الحكم على  
المدعى عليه بأدائه له أصل الدين بالفوائد القانونية من تاريخ الطلب  
وبشمول الحكم بالإنفاذ المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في أقصى وتحميل  
المدعى عليه صائر.

وبناء على مستندات المدلى بها من طرف المدعي وهي عبارة على نسخة  
القانون الأساسي لإتحاد الملاك ، محضر الجمع العام التأسيسي ، محضر  
جمع عام مؤرخ في 12 - 11 - 2006 لائحة بأسماء أعضاء المكتب المسير  
، وصل إيذاع التصريح كشف الحساب ، ورسالة الإنذار .

وبناء على جواب المدعى عليه بواسطة دفاعه والذي أكد فيه ان المدعي لم  
يدل بالإذن بالتقاضي طبقا لمقتضيات المادة 26 من نظام الملكية المشتركة ،  
وأن المبالغ المطالب بها قد طالها التقادم ، والتمس الحكم برفض الطلب .

1 - أودته سعاد الطهراوي في رسالتها لنيل دبلوم الماستر في موضوع " دور إتحاد الملاك المشتركين في استقرار الساكنة " جامعة  
محمد الأول ، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية وجدة 2013 . 2014 ( ملحق الرسالة )

وبناء على تعقيب المدعي بواسطة دفاعه والذي أكد فيه أن محضر الإجتماع المؤرخ في 12 - 11 - 2006 أسند له الإذن بالتقاضي ، وأن مدة إحتساب التقادم تبدأ من تاريخ إقرار الدين من طرف الجمع العام ، وإلتمس لذلك الحكم وفق الطلب .

وبناء على عرض قضية بجلسة 13 - 09 - 2007 ، حضر لها دفاع الطرف المدعي وأكد المقال وتخلف دفاع المدعي عليه رغم الإعلام ، فأعتبرت المحكمة القضية جاهزة وقررت حجزها للتأمل للجلسة 27 - 09 - 2007 .

### وبعد التأمل طبقا للقانون

#### التعليل :

في الشكل :

حيث إن مقال الإدعاء جاء على الشكل وصفة المتطلبين قانونا وأدى عنه الرسوم القضائية مما يتعين معه قبوله شكلا .

في الموضوع :

حيث إلتمس المدعي في مقاله الحكم على المدعي عليه بأداءه له واجب السنديك المحدد في مبلغ ( 3510 درهم ) مع الفوائد القانونية من تاريخ الطلب بشمول الحكم بالنفاز المعجل وتحديد مدة الإكراه البدني في أقصى وتحميل المدعي عليه الصائر .

وحيث إستند المدعي في مقاله على نسخة القانون الأساسي لإتحاد الملاك ،  
محضر الجمع العام التأسيسي ،محضر جمع عام مؤرخ في 12 - 11 -  
2006 ، لائحة بأسماء أعضاء المكتب المسير ، وصل إيداع التصريح ،  
كشفت حساب برسالة إنذار .

وحيث طعن المدعى عليه في مديونيته معتبرا أن المدعي لا يتوفر على  
الإذن بالتقاضي لكون الدين قد طاله التقادم .

وحيث نصت المادة 20 من القانون رقم 18 . 00 المتعلق بنظام الملكية  
المشتركة للعقارات المبنية أنه يتولى الجمع العام لإتحاد الملاك : - إتخاذ  
القرارات والتدابير التي من شأنها الحفاظ على سلامة العقار المشترك  
وصيانتة والحفاظ عليه وضمان الإنتفاع به ، وكذا على أمن سكنه  
وإطمئنانيته . ( ... ) ومنح إذن التقاضي لوكيل الإتحاد أو للأغيار .

## خاتمة :

تعتبر الملكية المشتركة نظاما دخيلا على المجتمع المغربي ، مما جعل تطبيق مقتضياتها صعبا على المستوى الواقعي ، و رغم التعديلات التي لحقت القوانين المنظمة لها إلا أن ذلك لم يكن كافيا لتحقيق الأهداف المرجوة ، و رغم منح المشرع سلطات واسعة للقضاء للتدخل لحماية الملكية المشتركة إلا أن خصوصية المجتمع المغربي تجعل اللجوء للقضاء لا يتم إلا في حالات نادرة، كما أن غموض بعض النصوص يحول دون فهمها من طرف الملاك المشتركين و نرى أنه على المشرع التدخل من جديد من خلال وضع قواعد قانونية واضحة يسهل الإلمام بها من طرف الجميع ، مما يمكن من تخفيف النزاعات التي تعترض نظام الملكية المشتركة.

عموما أن الأخذ بقواعد الشريعة السمحة التي توصي بحسن الجوار يمكن أن يساعد في الحد من نزاعات دون إغفال دور القضاء الذي يبقى دوره مهما.

## الفهرس

1.....	مقدمة
3.....	المبحث الأول نماذج من المنازعات المتعلقة بحقوق والتزامات الملاك المشتركين
3.....	المطلب الأول : النزاعات المرتبطة بحقوق الملاك المشتركين
15....	المطلب الثاني: بعض النزاعات المرتبطة بالتزامات الملاك المشتركين
15.....	المبحث الثاني : بعض النزاعات المرتبطة بإتحاد الملاك المشتركين
21.....	المطلب الأول : الأساس القانوني
22.....	المطلب الثاني: القرار
29.....	خاتمة