CCass,25/09/1985,76900/79

Identification			
Ref 20437	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 2243
Date de décision 19850925	**N° de dossier** 76900/79	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Troubles du voisinage, Absence de garantie du bailleur	
Base légale		**Source** Ouvrage : Arrêts de la Chambre Civile - 50 ans | Auteur : Cour suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire | Année : 2007 | Page : 271	

Résumé en français

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le locataire contre les troubles de voisinage . Le locataire doit agir directement contre le voisin qui lui interdit d'accéder à la terrasse commune.

Résumé en arabe

ـ لما كان كل من الطرفين يشغل محلا للسكنى على وجه الكراء مجاورا لسكنى الاخر فان تعرض الطاعن للمكتري الاخر في الانتفاع بالسطح المشترك يعد مجرد تشويش مادي وليس بتعرض يستند الى ادعاء حق « فلا يضمن المكرى هذا التشويش » . ـ للمكتري المتضرر الصفة في ان يقاضي هذا المكترى الاخر مباشرة .

Texte intégral

قرار رقم : 2243 ـ بتاريخ 25/09/1985 ـ ملف عدد : 76900 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون، حول الوسيلة الوحيدة للنقض . حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 23/1/1979 في الملف المدني 2/6/78 ان السيد اكرات العربي قدم مقالا لدى مركز القاضي المقيم بسلا عرض فيه بانه يسكن في منزل واحد مع المدعى

عليه بوزيد الحسين، وانهما منذ قديم كانا ينتفعان بمرافق العين المكراة بما في ذلك استغلالهما معا للسطح وباتفاق من رب الملك لنشر الغسيل الى ان فوجئ اخيرا بالمدعى عليه يغلق باب السطح مما الحق به ضررا بليغا لذا يطلب الحكم عليه بفتح باب السطح تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها عشرة دراهيم عن كل يوم تاخير . وبعد ما امر القاضي المقيم بتعيين خبير للوقوف على عين المكان قضى على المدعى عليه برفع الضرر الذي الحقه بالمدعي فاستانفه المحكوم عليه وايدته محكمة الاستئناف . حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه تحريفه للوقائع وبالتالي انعدام التعليل ذلك ان القرار المذكور اعتمد فيما قضى به من تاييد الحكم الابتدائي على ان الطاعن اجاب ابتدائيا بانه لم يمنع المدعي من المرور الى السطح واستئنافيا بان مالكة الدار هي التي منعته ان ذلك يشكل تناقضا بين الجوابين، بينما المقصود من الجواب الاول هو ان الباب الفاصل بين المنزلين قد اقيم من طرف مالكة الدار ومعنى ذلك ان صاحبة الباب هي التي منعته فلا وجود اذا لاي تناقض بين التصريحين وانه يكون من خلال ما ذكر قد اثار دفعا جوهريا بانعدام صفته كمدعى عليه وكان على المحكمة لما ان تصرح بعدم قبول الدعوى او تكلف المدعي بتوجيهها ضد مالكة الدار، وان القرار لم يجب عن هذا الدفع مما يجعله عرضة للنقض . لكن حيث ان الطاعن يشغل الشقة العلوية من الدار بينما المطلوب في النقض يشغل الشقة السفلية منها وذلك عن طريق الكراء وان الدعوى تتعلق بتعرض احد المكترين للاخرى على انتفاعه بالسطح المشترك بينهما فالامر اذا لا يعدو ان يكون مجرد تشويش مادي صادر من الغير وليس بتعرض مستند الى ادعاء حق، مما يجعل من حق المكتري في هذه الحالة ان يقاضي الغير باسمه الشخصي طبقا لمقتضيات الفصل 649 من ظهير الالتزامات والعقود. وبالتالي ان الطاعن يتوفر على الصفة كمدعي عليه لاقامة هذه الدعوى ضده وانه لا موجب لاقامتها ضد المالكة ولا بادخالها فيها . وحيث من جهة اخرى فانه تبين من تعليلات القرار المطعون فيه ان المحكمة المصدرة له اعتمدت في قضائها برفع الضرر على علة تعتبر اساسية، وذلك عندما اشارت الى ان الخبرة المامور بها قد اثبتت وجود هذا الضرر وهذا عنصر لم يناقشه الطاعن في وسيلته ولذلك فان القرار المطعون فيه معلل تعليلا كافيا وصحيحا مما تعتبر معه باقي الانتقادات الموجهة ضده ل ا تتعلق الا بعلل زائدة وبالتالي فان الوسيلة غير مرتكزة على اساس . لهذه الاسباب قضى برفض الطلب . الرئيس : السيد محمد حسن، المستشار المقرر : السيد بنكيران . المحامي العام : السيد بناس . المحاميان : الاستاذان اليطفتي والسيد بوحميدي