

**Droit de propriété : l'acquéreur
d'un immeuble doit tolérer une
enseigne commerciale
préexistante à son acquisition
dès lors que le trouble anormal
de voisinage n'est pas prouvé
(CA. com. Casablanca 2022)**

| Identification | | | |
|--|--|---|-------------------------------|
| Ref 64245 | Juridiction Cour d'appel de commerce | Pays/Ville Maroc / Casablanca | N° de décision 4167 |
| Date de décision 20220927 | N° de dossier 2022/8232/1970 | Type de décision Arrêt | Chambre |
| Abstract | | | |
| Thème Responsabilité civile, Civil | | Mots clés Troubles de voisinage, Preuve du préjudice, Nouveau propriétaire, Fonds de commerce, Enseigne commerciale, Droits acquis, Droit de propriété, Confirmation du jugement, Antériorité de l'installation, Action en cessation de trouble | |
| Base légale | | Source Non publiée | |

Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de retrait d'enseigne commerciale, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'opposabilité à un nouveau propriétaire d'une situation de trouble préexistante. Le tribunal de commerce avait débouté le propriétaire d'un immeuble de sa demande tendant à la dépose d'une enseigne lumineuse apposée par l'exploitant d'une pharmacie. L'appelant soutenait que son droit de propriété lui permettait d'exiger la suppression de cette installation, quand bien même elle aurait été tolérée par les précédents propriétaires. La cour écarte ce moyen en retenant que l'enseigne était installée bien avant l'acquisition de l'immeuble par l'appelant et que son maintien constitue une simple continuation de l'état antérieur du bien. Elle retient à ce titre qu'un trouble peut faire l'objet d'une possession opposable au nouveau propriétaire, au même titre que la propriété elle-même. La cour relève en outre que le propriétaire échoue à rapporter la preuve du préjudice allégué, faute de produire tout élément démontrant la nuisance effective causée par l'enseigne. Le jugement est par conséquent confirmé.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به السيد عبد الرحمان (ر.) بواسطة دفاعه والمؤداة عنه بتاريخ 24/03/2022 يستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 07/02/2022 تحت عدد 945 في الملف عدد 11505/8202/2021 والقاضي بعدم قبول الطلب مع تحميل رافعه الصائر

في الشكل :

حيث لا دليل بالملف على ما يفيد تبليغ الحكم المطعون فيه للمستأنف مما يكون معه الاستئناف واقعا داخل الأجل القانوني فيكون حريا الحكم بقبوله من هذه الناحية.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف ان السيد عبد الرحمان (ر.) تقدم بواسطة دفاعه بمقال مؤدى عنه الرسم القضائي إلى المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله أنه يملك العقار الكائن بشارع [العنوان] الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد C/32074. وأن المحل الموجود أسفل العمارة المذكورة مستغل كصيدلية تحت اسم (ك.) من طرف المسماة خديجة (ح.). وأن صاحبة الصيدلية قامت بوضع العلامة الإشهارية الكهربائية لرمز الصيدلية في واجهة الطابق الأول من العمارة وذلك بدون إذن من المدعي وبشكل يضر لواجهة العمارة والشقق المطلة عليها الموجودة بالطابق الأول. وأن المدعي تمكن من إجراء معاينة مجردة على ذلك بتاريخ 11/11/2021. وأنه بتاريخ 18/10/2021 وجه إنذارا للمدعى عليها بإزالة العلامة الإشهارية موضوع الدعوى بقي بدون جدوى. ملتصقا بالحكم على المدعى عليها بإزالة العلامة الإشهارية لرمز الصيدلية المثبتة على واجهة الطابق الأول من العمارة موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهما وتعويض قدره 35000 درهم مع الصائر.

وبناء على المذكرة المرفقة بوثائق لنائب المدعي بجلسة 27/12/2021 المرفقة بنسخ كل من شهادة ملكية ومحضر ووثائق أخرى.

وبناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها بجلسة 17/01/2022 جاء فيها من حيث الشكل أن المدعي لم يدل بشهادة عقارية حديثة ولم يدل أيضا بأية حجة أو وثيقة تثبت تاريخ وضع العلامة الإشهارية لرمز الصيدلية التي يطالب بإزالتها. واحتياطيا في الموضوع فإن المدعى عليها قامت باقتناء الأصل التجاري من مالكة السابقة جياردينا (أ.) بتاريخ 08/06/1993 الذي اقتنته من كاستر (ن.) بتاريخ 20/02/1961. لذلك يتضح بأن العلامة الإشهارية تم وضعها بالمكان المذكور منذ فاتح ماي 1951 دون أي منازعة أو اعتراض. في حين أن المدعي لم يصبح مالكا للمحل الموجود به الأصل التجاري إلا بتاريخ 16/04/2019. وأن الوضع الحالي مجرد استمرار للمالك السابق وليس للمدعي الحق في فرض أي شروط جديدة كما أنه له أن يجري أي تعديلات جذرية على استغلال المدعى عليها. وأرفقت مذكرتها بصورة من عقد.

وبناء على مذكرة نائب المدعي بجلسة 31/01/2022 جاء فيها أن شهادة الملكية حديثة وفيما يخص تاريخ تملك العقار فإن المدعى عليها خلال مناقشتها لجوهر الدعوى الحالية أقرت بتملك هذا الأخير للعقار. ومن حيث الجوهر فإن الطلب يهدف إلى رفع الضرر الحال والمستمر الذي تسببه العلامة الإشهارية التي ينبعث منها الضوء خاصة مع بداية الفترة المسائية مما يلحق به ضررا بصفته مالكا للعقار.

وبعد مناقشة القضية أصدرت المحكمة التجارية الحكم المشار إلى مراجعه أعلاه الذي استأنفه المدعي.

حيث جاء في بيان أوجه الاستئناف انه فيما يتعلق بصحة ومشروعية طلب العارض موضوع الدعوى الحالي. فانه يملك العقار الكائن في شارع [العنوان] الدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد: C/23074. و أن المحل الموجود أسفل العمارة المذكورة مستغل كصيدلية تحت اسم صيدلية (ك). من طرف المسماة خديجة (ح). وأن صاحبة الصيدلية قامت بوضع العلامة الإشهارية الكهربائية لرمز الصيدلية في واجهة الطابق الأول من العمارة وذلك بدون إذن منه وبشكل يضر بواجهة العمارة والشقق المطلة عليها الموجودة بالطابق الأول. وانه تمكن من إجراء معاينة مجردة على ذلك بتاريخ 11/11/2021 بواسطة المفوض القضائي السيد نور الدين (ع). وأنه بتاريخ 18/10/2021 وجه إلى المدعى عليها إنذارا قصد إزالة العلامة الإشهارية المذكورة بواسطة المفوض القضائي نور الدين (ع). والذي بقي بدون جواب. وأنه على إثر ذلك تقدم بالدعوى الحالية قصد المطالبة بالحكم على المستأنف عليها بإزالة العلامة الإشهارية لرمز الصيدلية المتواجدة في الطابق الأول من العمارة المذكورة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهما عن كل يوم امتناع وبأدائها إليه تعويضا عن الضرر قدره 35000,00 درهما. وأن طلبه يرتكز على كونه بصفته المالك الوحيد للعقار عبارة عن عمارة الذي توجد فيها الصيدلية وبذلك يكون محقا في طلب إزالة أي ضرر يمس بحقوقه العقارية بالعمارة المذكورة مع اعتبار مقتضيات الفصلين 62 و 63 من القانون رقم 07-14 والمادة 14 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العقارية خاصة وأن جميع أجزاء العمارة المذكورة خاضعة لملكيته لوحده وبأن أي ضرر يصيب أجزائها يعطي الحق إليه قصد المطالبة بإزالته.

وفيما يتعلق بوضع العلامة الإشهارية بدون منازعة أو اعتراض: فإن محكمة الدرجة الأولى عللت بكون المستأنف عليها قامت باقتناء الأصل التجاري من مالكة السابقة جياردينا (ا). بتاريخ 08/06/1993 الذي اقتنته من كاستو (ن). بتاريخ 1961/12/20 لذلك يتضح بأن العلامة الإشهارية تم وضعها بالمكان المذكور منذ فاتح ماي 1951 دون أي منازعة أو اعتراض. وان هذا التعليل مخالف للصواب. وانه يكفي الاطلاع على عقد شراء المستأنف عليها للصيدلية قصد التأكد بأنه لا يشير بصفة صريحة على أن العلامة الإشهارية موضوع الطلب الحالي كانت ملصقة بالطابق الأول من العمارة وإنما يشير فقط الى اسم الصيدلية والبناء والواجهة بدون تحديد لوجود العلامة الإشهارية حتى يمكن الادعاء بأن الأمر يتعلق بحقوق مكتسبة أو أنه تم وضعها بدون أي منازعة أو اعتراض

وفيما يتعلق بكون العلامة الإشهارية المثبتة بالطابق الأول جزء لا يتجزأ من الأصل التجاري للمستأنف عليها: فإن محكمة الدرجة الأولى عللت بأن العلامة الإشهارية المثبتة بالطابق الأول من عقار العارض لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستغناء عنها لكونها جزء لا يتجزأ من الأصل التجاري للمستأنف عليها. وأن جميع العناصر المادية المكونة للأصل التجاري للمستأنف عليها تنحصر في الأجزاء المكونة للمحل الذي تستغل فيه الصيدلية ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن تتعدى عناصره المادية إلى أجزاء تخرج عن مكان تواجد الصيدلية الكائنة في الطابق السفلي للعمارة وأن أي اعتداء على أجزاء تخرج عن الأجزاء المكونة للصيدلية يعد اعتداء على ملك الغير ومساسا بالحقوق العقارية للغير طبقا لمقتضيات الفصلين 62 و 63 من القانون رقم 07/14 والمادة 14 من القانون رقم 39-03 المتعلقة بمدونة الحقوق العينية. وأن تعليل محكمة الدرجة لهذه النقط مخالفة للقانون وبصفة خاصة لحق حماية الملكية العقارية. وأنه من أجل إمكانية إقامة المستأنف عليها للعلامة الإشهارية في الأجزاء الخارجة عن نطاق الأجزاء المكونة لمحلها التجاري فإنه يلزم عليها الحصول على إذن صريح بذلك من طرف العارض بصفته مالكا وحيدا لجميع الأجزاء العقارية للعمارة الموجودة فيها الصيدلية.

وفيما يتعلق بكون العلامة الإشهارية قد سبق تثبيتها قبل تملك العارض للعقار: فإن محكمة الدرجة الأولى عللت بكون العلامة الإشهارية قد تم تثبيتها قبل تملكه للعقار بتاريخ 2019/04/16 وبالتالي تعتبر استمرارا للحالة التي كان عليها العقار قبل التملك. وان هذا التعليل بدوره مخالف للصواب والقانون. وانه من جهة فإنه لا توجد أية حجة مقبولة تؤكد على كون العلامة الإشهارية قد كانت مثبتة قبل تملكه للعقار المذكور. وأنه من جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص في القانون يمنع العارض بصفته مالكا للعقار أن يطالب برفع أي ضرر كيفما كان نوعه يمس أي جزء منه بدون أي مبرر مشروع سواء كان الفعل المكون للضرر كان موجودا قبل أو بعد تملكه للعقار.

وفيما يتعلق بالضرر المترتب عن العلامة الإشهارية: فإن محكمة الدرجة الأولى عللت بأن العارض لم يبرهن الضرر الذي أصابه من جراء استعمال المستأنف عليها العلامة الإشهارية وعلى فرض ثبوته فإنه كان عليه القيام بما يلزم للحد من تسرب الضوء المنبعث من

اللوحه الإشهارية. وأن هذا التعليل ليس فقط مخالف للصواب وإنما يشكل دفاعا عن المستأنف عليها ضدنا على العارض. وأن أي فعل كيفما كان نوعه يؤدي إلى المساس بالأجزاء المكونة لعقاره بدون أي إذن منه يشكل اعتداء صريحا على حقوقه العقارية بالعقار المذكور ويشكل بالتالي ضررا يمس في شأن استغلال عقاره. وانه بالنسبة للقيام بما يلزم للحد من تسرب الضوء المنبعث من اللوحه الإشهارية فإن أقل ما يمكن له القيام به هو مطالبة المستأنف عليها ازالة اللوحه المذكورة وهو ما قام به من خلال الإنذار المبلغ إليها قبل تقديم الدعوى الحالية من جهة ومن جهة أخرى انه ليس ملزما بالقيام بأي فعل للحد من تسرب الضوء المنبعث من اللوحه الإشهارية وإنما المستأنف عليها من هي ملزمة بازالة اللوحه المذكورة مادامت إنها تضر بمصالحه بالعقار المذكور. والتمس لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف. والبت من جديد بالحكم وفقا لمقاله الافتتاحي للدعوى. وتحميل المستأنف عليها الصائر. وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة دفاعها بجلسة 14/06/2022 والتي جاء فيها ان الحكم المستأنف صادف الصواب فيما قضى به وانبى على أسس متينة وصحيحة من الناحيتين الواقعية و القانونية . وان الاسباب التي بني عليها المستأنف طعنه غير صحيحة ولا أساس لها، لأنه أثار بأن عقد شراء العارضة للصيدلية لا يشير الى أن العلامة الاشهارية كانت ملصقة بالطابق الأول من العمارة وانه يشير فقط الى اسم الصيدلية والزبناء والواجهة. في حين أن المستأنف لم يدل بأي نسخة من عقد شرائها للصيدلية علما بأنه ليس طرفا في ذلك العقد ولا صفة له فيه وليس له أن يجادل بشأنه وبمضمونه وبنوده. مما يجعل دفعه غير مؤسس ومردودا ، هذا مع العلم ان اقتنائها للاصل التجاري للصيدلية أعلاه تشمل جميع مكوناته من محل واسم الصيدلية و الزبناء و العلامة التجارية للصيدلية جزء منها لا يمكن أن يفصل عنها ولا يمكن أن يتصور وجود أصل تجاري لأي صيدلية بدون وجود العلامة الاشهارية الخاصة به والتي تدل عليه . وأكدت في المرحلة الابتدائية بأنها اقتنت الأصل التجاري للصيدلية سنة 1993 من مالكتها السابقة التي اقتنته أيضا من مالكتها الأسبق، وأن الأصل التجاري المذكور يرجع انشاؤه الى سنة 1951 ولم يسبق أن كانت علامته التجارية محل أي اعتراض أو منازعة من أي كان لحد الآن . مما يتضح معه بأن الدفع المثار بهذا الشأن عديم الاساس . وان الحكم المستأنف أورد في حيثياته بان العلامة التجارية المدعى بشأنها جزء لا يتجزأ من الأصل التجاري المملوك للعارضة وقد صادف الصواب فيما ذهب اليه في هذا الشأن ، الا أن المستأنف يجادل في هذا المعطى من غير حجة أو دليل ومن غير صفة ذلك أن المستأنف لم يكن طرفا في عقد شرائها للاصل التجاري وليس له أن يجادل في بنود و فصول العقد المذكور لانعدام صفته كما أن العناصر المكونة للاصل التجاري أعلاه تم التوافق عليها بين طرفيه منذ انشاء الأصل التجاري خلال سنة 1951 ولم يطرأ عليها اي تغيير منذئذ وليس للمستأنف الحالي الذي لم يسجل شراؤه للمحل الموجود به الأصل التجاري الا في 2019 ان يجادل او ينازع في ظروف ومكان تثبيت العلامة التجارية للاصل التجاري السالف ذكره ، علما بأن تلك العلامة لم تلحق اي ضرر بالغير ولم تكن موضوع اي نزاع قضائي منذ انشائها الى حد الآن مما يثبت قطعا موافقة المالكين السابقين على وضعها وعلى بقائها في مكانها الذي انشأت به . مما يكون معه الدفع المثار في هذا الصدد عديم الاساس ومردودا . وان المستأنف يعيب على الحكم المستأنف كونه ذهب الى ان العلامة الاشهارية قد تم تثبيتها قبل تملكه العقار في 2019/04/16 وانها تعتبر استمرارا للحالة التي كان عليها العقار قبل تملكه، وقد ذهب المستأنف الى أنه لا يوجد أية حجة مقبولة تؤكد على كون العلامة الاشهارية فقد كانت مثبتة قبل تملكه للعقار المذكور، وان المستأنف الذي يقع عليه عبء اثبات أن العارضة قامت بوضع العلامة الاشهارية بعد تملكه للعقار، وليس للمستأنف ان يقلب عبء اثبات ويجعله على العارضة، والحال أنها بينت بكل وضوح بان الأصل التجاري تم انشاؤه خلال سنة 1951 بجميع عناصره ومكوناته وانه لم يخضع لأي تغيير او تبديل منذ انشائه ، وانها اقتنت الأصل التجاري على الحالة التي كان عليها بما في ذلك علامته الإشهارية ولم تقم باي احداث او تغيير بشأن تلك العلامة. وانه ليس للمستأنف أن يغير من الوضعية القانونية السابقة للأصل التجاري المملوك للعارضة وليس له أن يعتدي على حقوقها المكتسبة باي وجه من الوجوه . مما يكون معه ما اثير بهذا الشأن عديم الاساس ومردودا . وان الحكم المستأنف صادف الصواب فيما ذهب اليه من أن المستأنف لم يثبت الضرر الذي أصابه من جراء استعمال العلامة التجارية ، وقد اعتبر هذا الأخير بان العلامة الاشهارية تشكل اعتداء على حقوقه العقارية بالعقار المذكور في حين أن المؤكد و الثابت أن المستأنف اقتنى العقار المذكور خلال سنة 2019 وقد قبله على الحالة التي هو عليها حين شرائه له، لذلك فانه اذا اعتبر نفسه ضحية او لحق به غبن فما عليه سوى الرجوع على البائع له، وليس له حق الرجوع على العارضة التي تتوفر على حقوق مكتسبة وعلى أصل تجاري بجميع عناصره ومكوناته

منذ ما يزيد عن 30 سنة. و يتضح بأن المستأنف بني طعنه على أسس غير صحيحة لا من الواقع ولا من القانون مما يجعل الطعن المذكور مردودا . والتمست لاجل ما ذكر تأييد الحكم المستأنف في جميع ما قضى به و جعل الصائر على المستأنف .

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنف بواسطة دفاعه بجلسة 05/07/2022 والتي جاء فيها انه فيما يتعلق بالضرر اللاحق بالعارض من جراء العلامة الإشهارية: إن المستأنف عليها لازالت تنازع بعدم وجود أي ضرر للاحق بالعارض من جراء العلامة المذكورة. وأنه على عكس مزاعم المستأنف عليها فإنه حتى لو كان للعلامة الإشهارية وجود زمني قديم فإن ذلك الوجود لا يمكن أن يرتب لفائدتها أية حقوق مكتسبة غير قابلة للزوال في حالة إثبات قيام الضرر الحال. وأنه بالنسبة للضرر اللاحق حاليا بالنسبة للعارض من جراء العلامة المذكورة كونها مثبتة على واجهة العمارة في الطابق الأول منها وتنبعث منها بشكل مستمر ضوئها الأخضر خاصة مع بداية الفترة المسائية والذي يتحول بين رمزي الصليب والهلال الذي يتوسطه بطريقة مستمرة ودون انقطاع وهو ما يلحق ضررا يمس بالجزء الخاص من العمارة والذي لا يدخل ضمن الأجزاء المكونة لفضاء الصيدلية الموجودة في الطابق السفلي في حين أن الطابق الأول من العمارة يحتوي شقق مطلة على العلامة الإشهارية المذكورة وهو ما يلحق بالعارض بصفته مالكا لجميع أجزاء العمارة ضررا حالا ومستمرًا. وأن المستأنف عليها لا يمكن لها أن تتصرف كيفما شاءت من خلال الاعتداء على الأجزاء العقارية الخارجة عن الأجزاء المكونة للصيدلية والمساس بالتالي بالأجزاء المكونة للطابق الأول المتكونة من شقق في ملكية العارض. وأنه وعلى عكس مزاعم المستأنف عليها فإنه بصفته مالكا للعقار الموجود فيه الصيدلية من حقه أن يطالب بإزالة أي ضرر يمس بحقوقه العقارية بالعقار المذكور مع اعتبار مقتضيات الفصيلين 62 و 63 من القانون رقم 07-14 والمادة 14 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. وأنه من جهة أخرى فإنه لا حاجة للتذكير بمقتضيات الفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على ما يلي: " للجيران الحق في إقامة دعوى على أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة بطلب، إما إزالة هذه المحلات، وإما إجراء ما يلزم فيها من التغيير لرفع الأضرار التي يتظلمون منها، ولا يحول الترخيص الصادر من السلطات المختصة دون مباشرة هذه الدعوى." وأن النص المذكور من شأنه التأكيد على انه يحق للعارض المطالبة برفع الضرر اللاحق به من جراء الأشياء المضرة والمحدثة من طرف الجيران حتى وإن كانوا يتوفرون على ترخيص بالأشياء المقلقة بالراحة. وأن الدعوى الحالية ما هي إلا تجسيدا لطلبه من جراء رفع الضرر اللاحق به من جراء العلامة المذكورة والمحدثة للضرر بشكل مستمر. والتمس في الأخير الحكم وفق استئنائه.

وحيث عند إدراج القضية بجلسة 06/09/2022 حضر خلالها الأستاذ (م.) عن الأستاذ (ب.) وتخلف الأستاذ (مس.) رغم الامهال للجواب فتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار لجلسة 27/09/2022.

محكمة الاستئناف

حيث يتمسك المستأنف بصحة ومشروعية طلبه موضوع الدعوى الحالية ويدفع بسوء تعليل المحكمة للحكم المستأنف بخصوص وضع العلامة الاشهارية بدون منازعة او اعتراض .

لكن حيث من ناحية أولى، فإن الثابت من وثائق الملف أن المستأنف عليها اقتنت الأصل التجاري للصيدلية سنة 1993 ولا دليل بالملف على ما يفيد أنها قامت بتثبيت العلامة الإشهارية بعد تملك المستأنف للعقار بتاريخ 16/04/2019 وبالتالي وكما ورد في الحكم المطعون فيه فإن استغلال الأصل التجاري للصيدلية من طرف المستأنف عليها بوضع العلامة الإشهارية يعتبر استمرارا للحالة التي كان عليها العقار قبل تملكه من طرف المستأنف فالقاعدة الفقهية تنص صراحة على أن الضرر يحاز به ما تحاز به الأملاك.

وحيث من جهة أخرى، فإن المستأنف لم يدل بما يثبت الضرر الناشئ عن استعمال المستأنف عليها للعلامة الإشهارية كما لم يدل بالتصميم الذي يوضح أن الأصل التجاري يتواجد أسفل العمارة وأن العلامة الإشهارية مثبتة بواجهة العمارة بالطابق الأول وعن وضعية الضرر الذي لحقه.

وحيث لذلك يكون الحكم المطعون فيه مؤسس قانونا ويتعين تأييده ورد ما ورد باستئناف الطاعن مع تحميله الصائر.

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبث علنيا ، انتهائيا وحضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده وتأيد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه.