Trouble de voisinage : La caractérisation du préjudice causé par l’ouverture d’une fenêtre suppose de rechercher si celle-ci donne sur la propriété du voisin ou sur un espace public (Cass. civ. 2005)

Identification			
Ref 17034	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Tetouan	**N° de décision** 1812
Date de décision 20050622	**N° de dossier** 2532/1/5/2004	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Civile
Abstract			
Thème Contrat, Droits réels - Foncier - Immobilier		**Mots clés** Troubles anormaux du voisinage, Propriété privée, Préjudice, Ouverture d'une fenêtre, manque de base légale, Espace public, Droit de vue, Défaut de motivation, Cassation, Caractérisation du préjudice, Biens et droits réels, Appréciation du juge du fond	
Base légale		**Source** Revue : Revue du débat مجلة المناظرة	

Résumé en français

Ne donne pas de base légale à sa décision et entache son arrêt d'un défaut de motivation équivalant à son absence, la cour d'appel qui ordonne la fermeture d'une fenêtre en retenant l'existence d'un préjudice pour le voisin, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette fenêtre donnait sur la propriété privée de ce dernier ou sur un espace public. Une telle recherche est en effet indispensable pour caractériser le préjudice, dès lors que l'ouverture d'une fenêtre, même sans autorisation administrative, ne constitue pas en soi un trouble de voisinage si la vue ne s'exerce pas directement sur le fonds d'autrui.

Résumé en arabe

البناء وفتح مطلات دون ترخيص ـ اتخاذ التدابير بشأن ذلك من اختصاص المصالح الإدارية المعنية لكونها ذات الصفة ـ فتح نافذتين وإشرافهما عل عقار المدعي دون ترخيص، اعتبرته المحكمة سببا كافيا للقول بقيام الضرر ـ إن المحكمة بعدم بحثها في ملكية المدعي للأرض التي تطل عليها تلك النافذتان لمعرفة هل هي ملك عمومي أم لا ودون الجواب عما أثير من طرف الطالب بشأن ذلك يكون قرارها جاء متسما بنقصان في التعليل الموازي لانعدامه وموجبا للنقض والإبطال.

Texte intégral

القرار عدد: 1812 ، المؤرخ في:22/06/2005، ملف مدني عدد 2532/1/5/2004

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك

بتاريخ 22/06/2005 إن الغرفة المدنية: القسم الخامس من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه

بين: حسن بورشوق الساكن بحي يوسف بن تاشفين جرادة.

ينوب عنه الأستاذ براجع احميدة المحامي بوجدة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

الطالب

وبين: وسعيدي لحسن بن علي عنوانه بقسارية 2 الدار رقم 11 جرادة ينوب عنه

الأستاذ بنعمر سمير المحامي بوجدة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

المطلوب

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 21/05/2004 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ براجع احميدة والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بوجدة الصادر بتاريخ 24/06/2003 في الملف عدد: 1827/01.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 14/03/2005 من طرف المطلوب ضده النقض بواسطة نائبه الأستاذ بنعمر سمير والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 07/06/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 22/06/2005.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة عائشة القادري والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيدة سعيدة بومزراك.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من عناصر الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 24/06/2003 في الملف عدد 1827/01 ادعاء المطلوب في النقض أنه يملك منزلا بقسارية رقم 2 الدار 11 وأن المدعى عليه عمد إلى فتح نافذة في الجهة الجنوبية من داره أطلت على دار الطالب مستغلا بذلك رخصة سلمت له من أجل فتح نافذة في الجهة الشرقية بمنزله وأن المدعي تضرر كثيرا من هذا التصرف طالبا تعيين خبير في مجال البناء للوقوف على عين المكان وتحرير تقرير بخصوص النافذة التي فتحها والحكم بإغلاقها وبعد جواب المدعى عليه ووضع الخبير المنتدب لتقريره قضت المحكمة الابتدائية وفق الطلب بحكم استأنفه المدعى عليه وقضت محكمة الاستئناف بانتداب الخبير محمد المنيعي وبعد وضع هذا الأخير لتقريره وإدلاء المستأنف بمستنتجاته قضت بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه.

حيث يعيب الطالب على المحكمة في الوسيلة الوحيدة عدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وعدم الرد على المستنتجات ذلك أنها اكتفت بتأييد الحكم المستأنف بدون أدنى تعليل وأما ما ذهبت إليه يعتبر تعليلا ناقصا وغير واضح لأنها لم تجب على دفوع الطالب المعززة بحجج قانونية طبقا لما يقتضيه الفصل 345 من ق م م ذلك أنه أوضح للمحكمة أن الدعوى وجهت ضد حسن ولد أحمد المجوط في حين أن الاسم الحقيقي للطالب هو بورشوق حسن وأدلى بنسخة طبق الأصل من بطاقة تعريفه الوطنية مضيفا أن الدعوى

وجهت ضد غير ذي صفة باعتباره غير مسؤول عن المنزل المشيد عليه النفاذة موضوع النزاع لأنه في ملك بورشوق أحمد ومن بعده ورثته وأدلى برخصة إصلاح طالبا عدم قبول الدعوى شكلا إلا أن المحكمة لم تجب على الدفوع الشكلية كما أوضح أن الضرر غير قائم مادامت النافذتان لا تسمحان لطالب النقض بالاطلاع على ما يحوي منزل ومتجر المطلوب وأن النوافذ مفتوحة على الطريق العمومية وبواسطة رخصة قانونية فهي بطبيعتها ستكون مطلة على الأبواب الخارجية لمنازل الجيران وهذا في حد ذاته لا يشكل ضررا وأن المطلوب لم يدل بما يثبت أن الضرر محقق طبقا لنص لفصل 7 ظ ل ع خاصة وأن الساحة في ملكية الدولة وبالرجوع إلى خبرة محمد المنيعي يتضح أن النافذتين تشكلان ضررا على المطلوب في النقض في حالة ما إذا كانت الساحة الموجودة أمام منزله هي ملك له وإن كانت ملكا للدولة فإنهما لا تشكلان ضررا عليه إلا أن محكمة الاستئناف لم تشر بتاتا إلى ما استخلصه الخبير ولم تأخذ بما جاء في خبرته ولم تبين هل الساحة المذكورة في ملك المطلوب أم الدولة للقول بوجود الضرر من عدمه وأن المطلوب في النقض لم يدل بأية حجة قانونية في المرحلتين تثبت ملكيته للساحة المطلة عليها النافذتين رغم أن الطالب نازع في ذلك وبذلك فإن القرار المطعون فيه لم يكن معللا كفاية ولم يناقش دفوعه وحججه مما يعتبر نقصانا في التعليل الموازي لانعدامه وخرقا لحقوق الدفاع وهو ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قرار عدد 3694 بتاريخ 25/04/85 مما يوجب النقض.

حقا فقد تبين صحة ما نعته الوسيلة ذلك أنه لئن كان الطالب نفسه أجاب خلال المرحلة الابتدائية بالاسم والهوية الموجهة للدعوى ضدها وأن الوارد في الحكم الابتدائي المؤيد بمقتضى القرار المطعون فيه في معرض ذكره لوقائع الخبرة القضائية أن الطالب يدعى بورشوق حسن ولد أحمد مما يفيد أن الأمر يتعلق بنفس الشخص إلا أنه لما كان البناء وفتح مطلات دون ترخيص من المصالح المختصة التي لها وحدها الصفة في اتخاذ ما يلزم بهذا الشأن وهي بذلك لا تشكل في حد ذاتها ضررا للغير وبالتالي فإن فتح النافذتين دون ترخيص لا يقوم سببا كافيا للقول بوجود ضرر على المدعى ولما كان مناط البحث في وجود الضرر من عدمه هو التأكد من إشراف النافذتين على عقار المدعي ومنعه من حقه في استغلال الساحة التي تطل عليها النفاذتان فإن المحكمة لما اعتبرت أن قيام الضرر دون البحث في ملكية المدعي للأرض التي تطل عليها تلك النفاذتان لمعرفة هل هي ملك عمومي أم لا ودون الجواب عما أثير من طرف الطالب بهذا الشأن لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا ناقصا يوازي انعدامه ويوجب النقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة بهيئة أخرى لتبث فيها طبقا للقانون وعلى المطلوب في النقض بالصائر.

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

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة بديعة ونيش والمستشارين: عائشة القادري مقررة ومحمد أوغريس ورضوان المياوي ومحمد فهيم أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيدة سعيدة بومزراك. وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف رزقي.