

Troubles de voisinage : Distinction entre l'action en cessation du trouble et la demande de fermeture (CA. com. Casablanca, 2022)

Identification			
Ref 34669	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4011
Date de décision 19/09/2022	N° de dossier 2022/8232/2410	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés Troubles anormaux du voisinage, Preuve insuffisante du préjudice, Nuisances sonores nocturnes, Mesures correctives proportionnées, Limites de l'action en suppression de nuisances, Lien de causalité non établi, Fermeture intégrale de l'établissement, Demande indemnitaire, Activité commerciale autorisée	
Base légale Article(s) : 91 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		Source Non publiée	

Résumé en français

Saisie d'un litige relatif aux troubles anormaux de voisinage imputés à l'exploitation d'un café situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, la Cour d'appel commerciale de Casablanca confirme le jugement de première instance ayant rejeté la demande formée par le syndicat des copropriétaires tendant à la fermeture définitive et totale de l'établissement ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité réparatrice.

La Cour rappelle que l'action fondée sur les troubles anormaux du voisinage, prévue à l'article 91 du Dahir formant Code des obligations et des contrats, ouvre aux voisins lésés la faculté d'exiger en justice soit la suppression complète des établissements nuisibles à la santé ou occasionnant un trouble excessif, soit l'adoption de mesures correctives appropriées destinées à faire cesser ou réduire les inconvénients subis. Elle souligne néanmoins que ce texte n'autorise pas nécessairement la fermeture totale et définitive d'un fonds de commerce, dès lors que l'activité principale exercée reste licite et conforme aux autorisations administratives délivrées.

En l'espèce, la juridiction d'appel considère que la mesure sollicitée par le syndicat des copropriétaires, consistant en une fermeture complète et définitive du café, excède manifestement les possibilités offertes par l'article précité, dont l'objet consiste précisément à faire disparaître ou atténuer le trouble existant

par des moyens adéquats et proportionnés à sa gravité. À cet égard, la Cour précise que les plaignants auraient dû privilégier la demande de mesures correctives spécifiques visant les nuisances alléguées, ou encore saisir les autorités administratives compétentes pour assurer l'effectivité des réglementations en vigueur.

Quant à la demande indemnitaires accessoire, la Cour la rejette également, au motif que le préjudice allégué par les copropriétaires n'a pas été démontré par des éléments de preuve suffisamment concluants et précis. L'absence d'établissement clair et probant de l'existence d'un dommage actuel, direct et certain, et de son lien de causalité avec l'exploitation autorisée du café, prive cette demande de tout fondement juridique.

En conséquence, validant l'analyse des premiers juges selon laquelle les prétentions formulées n'étaient pas recevables en l'état, la Cour rejette l'appel et confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris, mettant les dépens à la charge de l'appelant.

Texte intégral

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها والحكم المطعون فيه أن الطاعن باعتباره وكيل الملاكين المشتركين سنديك لإقامة الحرمين المتواجدة ب 1 مولاي إسماعيل بالقنيطرة وذلك بمقتضى الإجتماع المنعقد بصفة قانونية والمصادق عليه بتاريخ 25 فبراير 2019 . وان المدعى عليه سبق له أن حصل على رخصة بتاريخ 23/07/2014 لممارسة نشاط مقهى وذلك باسفل العمارة المتواجدة ب 1 زنقة مولاي إسماعيل والتي يعتبر العارض وكيل أي سانديك لها، وذلك بالرغم من تعرض ساكنة العمارة على فتح المقهى، ولكن بعد بداية المدعى عليه بإستغلال المقهى قام بتغيير النشاط وذلك بإستغلال المحل لألعاب البلياردو، وقد قام العارض بمراسلة الجماعة الحضرية بالقنيطرة بناء على شكاية بتاريخ 03/03/2015 والتي أجاب عنها رئيسها بتاريخ 15/04/2015. موضحا بان المحل موضوع الشكاية اتخذت ضده مصلحة الشرطة الإدارية قرار المنع من إستغلاله في ألعاب البلياردو والاقتصار على إستغلاله كمقهى، لكن المدعى عليه لم يراع الضوابط القانونية التي تخول له إستغلال هذا الفضاء بحيث صخب الموسيقى يستمر عاليا إلى ساعات متأخرة من الليل إضافة إلى أصوات المرطادين للمقهى الشيء الذي يسبب إزعاجا وأرقا دائمين لسكان العمارة، ثم التماذي في نشاط البلياردو رغم المنع ثم إستهلاك المخدرات وتصاعد رائحة وغازات السجائر والمخدرات عبر ممرات التهوية للعمارة، وكل ذلك بسبب ضررا كبيرا لساكنة العمارة الشيء الذي يؤثر على صحتهم وصحة أطفالهم خصوصا وأن من بينهم من هو مصاب بداء الربو وأن الأمر لم يقف عند هذا الحد بل بدأ بعض المرطادون للمقهى بالتعاطي الدائم للمخدرات والأقراص المهلوسة بداخلها مما يؤدي إلى فوضى وتبادل الضرب أحيانا، فضلا على تواجد المقهى وسط حي سكني، وهذا في حد ذاته يتنافى مع ضرورة توافر شروط السكنية والسلامة التي ينبغي أن تتحقق للسكان. ومادام أن الضرر ثابت بمقتضى محضر المعاينة المنجز بواسطة المفوض القضائي عبد الحق البرودي بتاريخ 15/06/2018 على الساعة الواحدة والنصف ليلا بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 04/06/2018 والذي وقف على كل ما ذكر سالفا . وبتاريخ 26 مارس 2019 تقدم المدعي بمقال إفتتاحي أمام المحكمة التجارية بالرباط ملتمسا الحكم برفع الضرر، وذلك بالحكم بإغلاق المقهى وكذا الحكم على المدعى عليه بتعويض عن الضرر اللاحق للطرف المدعي ويقدره في مبلغ 100.000.00 درهم

وبغرامة تهديدية قدرها 2.000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل والصائر . وكذا الأمر بإجراء خبرة على محل النزاع.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعن مستندا على أنه طبقا للفصل 91 من ق م م « للجيران الحق في إقامة دعوى على أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة بطلب إما ازالة 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 ». وهكذا يتبين من إستقراء هذا المقتضى القانوني الواضح أن حق الجيران في إقامة دعوى لأجل إزالة المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة، هو حق مطلق لا يفقده سوى ضرورة توفر شرط الإضرار بالصحة او مجرد إقلاق الراحة، وإذا كان الترخيص بمزاولة نشاط ما الذي تسلمه السلطات المختصة لا يحول بصريح هذا النص، دون تقديم الدعوى الحالية، فكيف يستقيم قانونا القول بأن مجرد صدور قرار عن هذه السلطات بالمنع من إستعمال البلياردو يجعل الدعوى غير مسموعة أصلا، لتخلص المحكمة تبعا لهذا التعليل الغريب إلى الحكم بعدم قبول الدعوى وكيف سمحت المحكمة لنفسها بالإحجام عن التأكد من مدى تحقق احد الشرطين المشار إليهما سواء من خلال مجرد الإطلاع على محضر المعاينة المدلى به الذي يثبت سماع ضجيج البلياردو في المقهى وإنبعاث رائحة المخدرات منها أو من خلال إجراء الخبرة التي إلتمسها المدعي، وذلك لمجرد أن السلطات كانت قد أصدرت قرارا بعدم إستعمال البلياردو ثلاث سنوات قبل تاريخ المعاينة بقي بدون تنفيذ وكيف أمكن لمحكمة الدرجة الأولى الربط بين صدور هذا القرار وبين مقبولية دعوى إزالة المحل المتسبب في الضرر وإغلاقه وكيف أمكنها كذلك أن تتخلى عن واجبها القانوني في رفع الضرر وفق ما أشير إليه في المقتضى أعلاه وأن ترمي الكرة في مرمى القضاء الجزري والنيابة العامة حينما إعتبرت أن المدعي يبقى من حقه اللجوء إلى هذه الجهات المختصة في معاقبة هذه الجرائم وأن مجرد وجود هذه الإمكانية يجعل دعواه برفع الضرر غير مقبولة ومتى كان مجرد المتابعة والعقاب يرفع بهما الضرر وكيف إستنتجت المحكمة في تعليلها أن إستمرار المستأنف عليه في نشاط البلياردو رغم المنع يجعل المستأنف مطالبا بتنفيذ قرار المنع بالقوة وبأن هذا الإصرار على الأضرار لا يخول المدعي المضرور إستصدار حكم بإغلاق المقهى والحال أن الفصل 91 يعطيه هذا الحق بكل صراحة ووضوح عند توفر شرط إقلاق الراحة وأي تطبيق لمبدأ « لا ضرر ولا ضرار » يتحدث عنه قضاة الدرجة الأولى في الوقت الذي أضحي فيه من الثابت أن المستأنف عليه يضرب عرض الحائط بكل حقوق الجوار ومبادئ الصحة العامة والسكينة العامة ويستمر في تعنته متحديا القوانين وقرارات السلطات العمومية .

أما من حيث إنعدام التعليل : أنه وبغية تقديم دليل واضح ودامغ على تحقق شرطي الإضرار بالصحة وإقلاق الراحة، اللذين يكفي تحقق أحدهما لجعله محقا في الحصول على حكم بإزالة النشاط أي بإغلاق المقهى، أدلى بمحضر معاينة أنجزه المفوض القضائي بدائرة المحكمة الابتدائية بالقنيطرة عبد الحق البرودي بتاريخ 15/06/2018، عاين من خلاله على الساعة الواحدة والنصف ليلا بعين المكان إنبعاث رائحة المخدرات من قاعة الألعاب الكائنة أسفل إقامة المدعي وباقي السكان الذين يمثلهم، كما عاين سماع صوت ضرب كريات البلياردو بشكل مستمر ومزعج، وتصاعد رائحة وغازات السجائر والمخدرات عبر ممرات التهوية للإقامة المذكورة، وأن هذه المعطيات الدامغة التي تضمنها محضر المعاينة والتي تثبت بجلاء تحقق الشرطين المشار إليهما، لم يناقشها الحكم الابتدائي إطلاقا ولم يتعرض بتاتا للمحضر المذكور مكتفيا بالإستناد في تعليله أساسا إلى قرار منع السلطات رغم أن المعاينة كانت لاحقة لهذا القرار بثلاث سنوات، وبالتالي فإن عدم مناقشة الحكم لمعطيات هذا المحضر سواء بالاعتماد أو بالاستبعاد رغم ما لذلك من تأثير أكيد على وجه الحكم في الدعوى يجعله ناقص التعليل نقصانا يوازي إنعدامه .

لهذه الأسباب

فهو يلتمس إلغاء الحكم المطعون فيه وبعد التصدي الحكم من جديد بإغلاق مقهى المستأنف عليه وبدفع هذا الأخير له تعويضا عن الضرر اللاحق به وبموكليه سكان الإقامة لا يقل عن 100000 درهم وبغرامة تهديدية قدرها 2000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، مع تحميله مصاريف المرحلتين الابتدائية والإستئنافية . وارفق مقاله بنسخة من الحكم المستأنف.

واجاب المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 05/09/2022 أن المحكمة الابتدائية عللت حكمها بعدم قبول الدعوى شكلا لتعليلها سليما لا

يشويه نقص أو عيب . وأن المستأنف لم يثبت صفته في الادعاء ولم يثبت أن الضرر ناشئ عن إخلال بالمصلحة المشروعة التي يحميها القانون. وأن إدعاء المستأنف أن المحل يستغل في لعب البلياردو ويتعاطى به الشباب المخدرات وإنبعثت رائحتها عبر فتحات التهوية هو إدعاء مجرد من الإثبات. وأن محضر المعاينة المحتج به هو منجز بناء على طلب ولا يمكن إعتماده وإعتباره حجة على ما يدعيه المستأنف وأن المحل يستغل كمقهى ويوجد بشارع رئيسي بمدينة القنيطرة ولم يسبق أن كان موضوع مداهمة من قبل الضابطة القضائية أو إعتقال أشخاص من داخل المقهى لتعاطيهم المخدرات أو غيرها. وأن ما يدعيه المستأنف لا أساس له من الصحة ويفتقد للمصداقية. وأن الحكم الإبتدائي صادف الصواب في جميع ماقضى به. مما يناسب معه رد دفع المستأنف وتأييد الحكم الإبتدائي فيما قضى به. وتحميل المستأنف الصائر.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 05/09/2022 تخلف عنها نائب المستأنف مما تقرر معه اعتبار القضية جاهزة وحجزها للمداولة لجلسة 19/09/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعن بالاسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إن الثابت بالاطلاع على المقال الافتتاحي للدعوى وكذا المقال الاستئنائي أن الطاعن يرمي من خلالهما المطالبة بإغلاق المقهى بسبب الأضرار الحاصلة للجيران جراء استغلالها استغلالا يسيء لهم ويقلق راحتهم مع المطالبة بتعويض عن الضرر الحاصل لهم جراء ذلك.

وحيث إن موضوع الدعوى يتعلق في الأساس بإزالة الضرر وهو السبب الذي تناوله المشرع في إطار الفصل 91 من ق ل ع والذي أعطى للجيران الحق في رفع دعوى على أصحاب المحلات المضرة للصحة أو المقلقة للراحة بإزالة المحلات وإجراء ما يلزم فيها من التغيير لرفع الضرر وهو ما يستفاد معه أن الطاعن في النازلة غير محق في المطالبة بالاغلاق الكلي للمقهى وإنما يبقى من حقه المطالبة بإزالة الاضرار وذلك عن طريق مراجعة السلطات المختصة من أجل منع صاحب المقهى من ممارسة الأنشطة المتسببة في إحداث الضرر للجيران ورفع الضرر الحاصل جراء ممارستها وايضا المطالبة القضائية من أجل ازالة الاضرار وليس المطالبة بالاغلاق الكلي والتوقف عن ممارسة النشاط الاصلي كمقهى.

وحيث إنه وبخصوص المطالبة بالتعويض والأمر بإجراء خبرة لتحديد فيبقى بدوره غير مقبول شكلا في غياب ما يثبت الضرر الفعلي الحاصل للطاعن جراء الأفعال المتمسك بها ومقداره وكذا ما يثبت أن الضرر المزعوم هو ناتج عن النشاط المستغل بالمقهى مما يبقى معه الحكم واعتبارا لذلك مرتكزا على أساس قانوني ويتعين معه التصريح برد الاستئناف وتأييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

لهذه الأسباب

فإن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت انتهائيا علنيا وحضوريا.

في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنف الصائر