Construction sans autorisation : responsabilité pour trouble de voisinage et obligation de démolition (Cour d’Appel de Casablanca 2018)

Identification			
Ref 32028	**Juridiction** Cour d'appel	**Pays/Ville** Maroc / Casablanca	**N° de décision** 3676/1
Date de décision 10/05/2018	**N° de dossier** 2638/1201/2018	**Type de décision** Arrêt	**Chambre**

Abstract	
Thème Responsabilité civile, Civil	**Mots clés** هدم, Construction sans autorisation, Démolition, Expertise judiciaire, Préjudice, Règles d'urbanisme, Responsabilité civile, Trouble anormal de voisinage, Autorisations de construire, إزعاج غير طبيعي للجوار, تراخيص البناء, خبرة قضائية, ضرر, قوانين التعمير, مسؤولية مدنية, مساس بالحياة الخاصة, بناء بدون ترخيص, Atteinte à la vie privée
Base légale	**Source** Caccasablanca.ma

Résumé en français

Dans le cadre d’un litige opposant deux voisins au sujet de la construction d’une dalle sur une cour, réalisée sans autorisation, la Cour d’appel de Casablanca a confirmé le jugement de première instance ordonnant la démolition de ladite dalle.

La Cour a retenu qu’elle constituait un trouble anormal de voisinage au sens de l’article 70 du Dahir des obligations et des contrats (D.O.C).

L’expertise judiciaire a établi que cette construction causait divers préjudices au voisin, notamment des nuisances olfactives et une atteinte à la vie privée, tout en présentant un risque pour la structure du bâtiment. La Cour a jugé que la démolition constituait la seule mesure propre à faire cesser le trouble, réaffirmant ainsi l’impératif du respect des règles d’urbanisme et l’obligation d’obtenir les autorisations requises avant toute édification.

Texte intégral

مكمة الاستئناف

■ حيث تمسكت الطاعنة بأنها لم تغير أية حالة كانت قائمة سابقا ، و أن المستأنف عليه مالك للطابق الأول و أن التهوية تأتي من الفوق و ليس من الأسفل ، و أن المحكمة الابتدائية قضت بما لم يطلب منها لأن الحكم الابتدائي قضى بهدم وإزالة سقف الفناء في حين أن المستأنف عليه لم يطالب بالهدم ، و إنما طلب فقط رفع الضرر و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، و أن أساس الطلب هو رفع الضرر في حين أنه لا وجود لأي ضرر والمستأنف لم يستطع إثباته ، و أن الخبير لم يثبت وجود ذلك الضرر.

■ لكن ، حيث بالرجوع إلى تقرير الخبرة المطعون فيها يتبين بأن السيد الخبير لم ينجز مهمته إلا بعد تلقي تصريحات الطرفين واستلام منهما جميع الوثائق التي يرونها مفيدة للدفاع عن حقوقهم ، وبعد ذلك انتقل رفقة مساعده إلى العقار موضوع النزاع حيث ولج إلى الطابق السفلي الذي تسكن به المستأنفة وعاين أن الفناء تم تسقيفه من أجل استغلاله كمطبخ وهذا ما أكدته له الطاعنة بعين المكان ، و بعد ذلك انتقل السيد الخبير إلى شقة المستأنف عليه حيث قام بوصف مشتملاتها ، و على ضوء المعاينات الميدانية التي قام بها الخبير تأكد له بأن المستأنفة قامت فعلا بتسقيف الفناء الخلفي للمنزل كليا باستثناء فتحة صغيرة توجد في الوسط على شكل مستطيل ، ثم خلص إلى أن هذا البناء تسبب للمستأنف عليه في عدة أضرار وهي وجود الأزبال المتعفنة فوق السقف المحدث من طرف المستأنفة والتي تنتج عنها روائح كريهة لأن السقف يطل مباشرة على مسكن المستأنف عليه ، وأن بناء « ضالة » بهذا الفناء يسمح لسكان السفلي الصعود باستعمال سلم فوق تلك الضالة التي تطل مباشرة على شقة المستأنف عليه مما يسهل المس بالحياة الشخصية لعائلته عبر نوافد شقته ، كما أكد الخبير بأن بناء سقف بالفناء بطريقة عشوائية ويدون أية رخصة أو تصميم مرخص للمهندس المعماري وكدا من مكتب الدراسات والهندسة يمكن أن يشكل خطرا على البناية برمتها، و بالتالي و استنادا لكل المعطيات المفصلة في الخبرة فإن ما قامت به المستأنفة من تسقيف عشوائي للفناء أحدث ضررا مؤكدا للمستأنف عليه كما جاء في تقرير الخبرة، و لا يمكن رفع هذا الضرر إلا من خلال الحكم بهدم الضالة المنجزة بطريقة عشوائية وبدون ترخيص من طرف المستأنفة ، ولكل ذلك فالحكم الابتدائي لم يجانب الصواب لما قضى بالحكم على المدعى عليها برفع الضرر وذلك بهدم وإزالة سقف فناء الطابق السفلي و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 درهم عن
كل يوم تأخير عن التنفيذ ، ولم يحكم بأكثر مما طلب منه لأن المقال الافتتاحي للدعوى يلتمس من المحكمة رفع الضرر و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه و لا يمكن الاستجابة لذلك إلا من خلال الحكم بهدم « الضالة » المحدثة عشوائيا بفناء منزل المستأنفة .

وحيث وعلى هدا الأساس يتعين رد الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنفة الصائر .

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا، حضوريا وانتهائيا :
شكلا، بقبول الاستئناف .
موضوعا: برده وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل رافعته الصائر.