

**Copropriété - Atteinte à la façade  
commune et dommage  
esthétique : Recours des  
copropriétaires pour la  
suppression des modifications  
litigieuses (Cour Suprême 2009)**

Identification			
<b>Ref</b> 22191	<b>Jurisdiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 2278
<b>Date de décision</b> 17/06/2009	<b>N° de dossier</b> 2257/1/5/2007	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
Abstract			
<b>Thème</b> Copropriété, Foncier et Immobilier	<b>Mots clés</b> ملكية مشتركة, ضرر جمالي, أشغال في الممرات, أشغال بواجهة العمارة, Syndicat des copropriétaires, Préjudice esthétique, Parties Communes, Modification de la façade, Façade, Dommage esthétique, Copropriété		
<b>Base légale</b>	<b>Source</b> Juriscassation.cspj.ma		

## Résumé en français

La façade de l'immeuble est considérée comme une partie commune appartenant à l'ensemble des copropriétaires dans le cadre de la copropriété.

La réalisation d'éléments en bois dans les couloirs et la pose de fenêtres en fer sur la façade commune constituent un dommage esthétique. Chaque copropriétaire a le droit d'agir en justice contre le responsable de ces modifications et d'en obtenir la suppression, selon les modalités que le tribunal jugera appropriées.

## Résumé en arabe

تعتبر واجهة العمارة من الأجزاء المشتركة بين جميع الملاكين في نطاق الملكية المشتركة

إحداث فوارق خشبية في الممرات ووضع شبابيك حديدية على الواجهة المشتركة يشكل ضررا جماليا يحق لكل مالك في العقار محل النزاع مقاضاة من تسبب فيه وإزالته بالكيفية التي تراها المحكمة مناسبة.

# Texte intégral

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف ب ( ..... ) بتاريخ 2006/11/02 في الملف المدني عدد ( ..... ) أن الطاعن تقدم أمام المحكمة الابتدائية ب ( ..... ) بمقال عرض فيه أن المدعى عليهم المطلوبين في النقض من جملة الملاكين بإقامة ( ..... ) ب ( ..... ) قاموا بإحداث فوارق خشبية ووضع شبابيك حديدية على الواجهة وإغلاق شرفة وتغطيتها بضالة من الاسمنت المسلح، وأن وكيل اتحاد الملاكين لم يحرك ساكنا لهذا التصرف الذي اضر بالعمار، طالبا الحكم برفع الضرر وذلك بإزالة الشبابيك الحديدية وفتح الشرفات وإزالة الفوارق الخشبية الموجودة على امتداد الطابق الأرضي وأجاب المدعى عليهم أن الدعوى وجهت من غير ذي صفة لكونها يجب أن توجه من طرف وكيل اتحاد الملاكين.

وبعد إجراء خبرة في النازلة وتام الردود قضت محكمة الدرجة الأولى برفض الطلب لعدم وجود أي ضرر في حق المدعي بحكم استأنفه هذا الأخير فأيدته محكمة الاستئناف بانية قضاءها استنادا إلى تقرير الخبرة المنجزة ابتدائيا الذي تبين منه أن المستأنف عليهم لم يقوموا باستغلال الأجزاء المشتركة لصالحهم وأن الأمر لا يتعدى حواجز خشبية أقيمت لحماية الأشخاص الذي يقيمون في تلك الشقق وأن المهندس مصمم الإقامة والمشرف على انجازها اعتبر هاته الحواجز الخشبية المقامة أمام الشقق على الشاطئ قد نشأت مع المشروع حماية لساكني هذه الشقق وخلصت من ذلك أن المستأنف لم يحصل له أي ضرر على فرض وجود تغييرات في العقار.

حيث يعيب الطاعن على القرار: خرق المادتين 4 و35 من قانون الملكية المشتركة الواجب التطبيق في النازلة، ذلك أن القرار اعتمد في تعليقه على عدم وجود الضرر على مقتضيات الفصلين 77 و78 من ق.ل.ع في حين أن قانون الملكية المشتركة اعتبر في مادته الرابعة انه من الأجزاء المشتركة، واجهة البناية والدرج والممرات والدهاليز المعدة للاستعمال المشترك والمساحات والحدائق الخشبية الموجودة على امتداد الطابق الأرضي تعتبر ضمن الممرات التي تدخل في نطاق الأجزاء المشتركة، كما تنص المادة 35 من نفس القانون على أن لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة، ومادامت الشرفات والممرات قد لحقها ضرر فإنه يتعين إزالته طبقا للقانون خاصة أن المحاضر المنجزة من الجهات الإدارية تؤكد الخروقات التي طالت الإقامة وان مسألة الضرر تدخل في هذا الإطار، ولذلك فإن القرار باعتماده على الخبرة التي استندت على الشهادة الصادرة عن المهندس الذي اشرف على المشروع، جاء منعدم الأساس ويتعين نقضه. حقا، فقد صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن واجهة العمارة تعتبر من الأجزاء المشتركة بين جميع الملاكين في نطاق الملكية المشتركة.

وأن إحداث فوارق خشبية في الممرات ووضع شبابيك حديدية على الواجهة المشتركة يشكل ضررا جماليا يحق لكل مالك في العقار محل النزاع مقاضاة من تسبب فيه وإزالته بالكيفية التي تراها المحكمة مناسبة لذلك والقرار حينما رد طلب الطاعن بالعللة المنتقدة لم يرتكز على أساس مما يجعله عرضة.

وحيث إن من حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين في النقض المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.