

Atteinte au droit de propriété immobilière : condamnation d'un opérateur télécom à retirer un dispositif installé sans consentement (Trib. com. Casablanca 2024)

Identification			
Ref 33515	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5248
Date de décision 29/04/2024	N° de dossier 968/8202/2024	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Responsabilité civile, Civil		Mots clés محضر الخبرة, Réparation du dommage causé, remise en état, Rejet des exceptions, Procès verbal de constat, Préjudice moral, Préjudice matériel, Responsabilité civile, Installation sans autorisation, Fibre optique, Exécution du jugement, Dispositif fixé sur façade d'immeuble, Demande d'exécution provisoire, Charge des dépens, Atteinte au droit de propriété, Indemnisation du préjudice, Astreinte journalière, Responsabilité délictuelle, Travaux sans autorisation, إعادة الوضع إلى حالته الأصلية, الأشغال دون ترخيص, الأضرار التي لحقت بالعقار, الإنذار المسبق, التركيب على الواجهة, التركيب غير المرخص, الحكم في جلسة علنية, الضرر المادي, الضرر المعنوي, المسؤولية المدنية, المساس بحق الملكية, Responsabilité quasi-délictuelle, Absence de consentement du propriétaire	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La société propriétaire d'un immeuble a saisi le tribunal à l'encontre d'un opérateur de télécommunication, sollicitant le retrait d'un dispositif de fibre optique installé sans autorisation sur la façade de l'entrée principale d'un immeuble et demandant réparation du préjudice subi.

La défenderesse faisait valoir que l'installation litigieuse avait été effectuée à la demande de plusieurs résidents et sociétés de l'immeuble, dans le but d'améliorer l'accès aux services Internet via la technologie Fibre Optique. Toutefois, aucun accord n'avait été préalablement obtenu de la demanderesse, propriétaire du bien.

La juridiction, se fondant sur le procès-verbal de constat dressé le 18 avril 2024 et l'article 77 du Dahir des obligations et contrats — lequel impose la réparation de tout préjudice causé sans autorisation légale —, a retenu que l'installation du dispositif avait été effectuée de manière unilatérale, causant des fissures, détériorations esthétiques et atteintes au droit de propriété. Le juge a écarté les moyens de défense tirés d'un usage commun ou d'une autorisation implicite, au motif que la preuve d'un accord de

la propriétaire faisait défaut.

Il a en conséquence ordonné la suppression du dispositif et la remise en état des lieux aux frais de la défenderesse, assortissant cette injonction d'une astreinte de 1 000 dirhams par jour de retard à compter de l'inexécution. Le tribunal a en outre accordé à la demanderesse une indemnité de 15 000 dirhams à titre de réparation du préjudice matériel subi, tout en rejetant le surplus des demandes, notamment l'exécution provisoire.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل حيث قدمت الدعوى وفق للشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين معه التصريح بقبولها .

في الموضوع:

حيث يهدف الطلب الى الحكم على المدعى عليها برفع الضرر وإزالة الجهاز الشبكي الألياف البصرية المثبت بواجهة مدخل العمارة المملوكة للعارضة ذات الرسم العقاري عدد C/29802 الكائنة ب 88 شارع لحسن ويدر بن جدية بالدار البيضاء، مع إلزامها تبعاً لذلك بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وعلى نفقتها و الحكم على المدعى عليها بأدائها للعارضة تعويضا قدره 50.000,00 درهم، جبراً للأضرار التي لحقتها ، واعتبار امتناع المدعى عليها عن رفع وإزالة الضرر وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بمثابة إذن للعارضة قصد القيام بذلك، مع حفظ حقها في الرجوع على المدعى عليها بما أنفقت من أجل ذلك مع ما يترتب عن ذلك من آثار والكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع عن التنفيذ شمول الحكم بالنفاذ المعجل. تحميل المدعى عليها الصائر.

وحيث أجابت المدعى عليها أن تثبيت الجهاز الشبكي كان بناءً على طلب سكان العمارة بما فيهم بعض الشركات المتواجدة بعين المكان وذلك من أجل تحسين وتجويد خدمات الانترنت والاستفادة من اخر التكنولوجيا في هذا المجال.

وحيث انه تطبيقا للفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على انه كل فعل ارتكبه الانسان عن بيئة واختيار ومن غير أن يسمح به القانون فأحدث ضرراً مادياً أو معنوياً للغير ألزم مرتكبه بتعويض هذا الضرر

وحيث إن الثابت من ظاهر وثائق الملف سيما محضر المعاينة المؤرخ في 2024/04/18 ان المدعى عليها شركة (م) قامت بتثبيت جهاز شبكي خاص بشركة (أ) مثبت على رخام العقار ذي الرسم العقاري عدد 29802 دون موافقة او اذن المدعية باعتبارها صاحبة العقار وبذلك تكون قد أحدثت ضرراً يتعين رفعه الأمر الذي يتعين معه رد دفع المدعى عليها

وحيث ان المدعية قامت بتوجيه إنذار إلى المدعى عليها توصلت به ، من أجل إزالة الجهاز المذكور، وإصلاح الخسائر التي لحقت مدخل العمارة، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بقي بدون جدوى مما يكون معه طلب التعويض مبرر تحدده المحكمة بما لها من سلطة تقديرية

في منطوق هذا الحكم.

وحيث ان طلب الغرامة التهديدية مبرر لتعلق تنفيذ مقتضى الحكم بإرادة المحكوم عليها يتعين الاستجابة لها في حدود 1000 درهم عن كل يوم أمتناع عن التنفيذ.

وحيث ان النفاذ المعجل غير مبرر مما يتعين رفضه .

وحيث يتعين رفض باقي الطلبات .

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها.

وتطبيقا للفصول 124/50/39/38/37/32/3/1 من ق.م.م وقانون الالتزامات و العقود

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا وحضوريا

في الشكل: بقبول الطلب.

في الموضوع برفع الضرر وإزالة الجهاز الشبكي (الألياف البصرية المثبت بواجهة مدخل العمارة المملوكة للعارضة ذات الرسم العقاري عدد C/29802 الكائنة ب 88 شارع الحسن ويدر بن جدية بالدار البيضاء، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وبأدائها للمدعية تعويضا قدره 15.000,00 درهم، جبراً للأضرار التي لحقتها ، تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع مع تحميل المدعى عليها الصائر.

وبهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

Version française de la décision

Après délibération conformément à la loi

Sur la forme :

Attendu que la demande a été présentée conformément aux conditions formelles requises par la loi, il convient dès lors de déclarer son admission.

Sur le fond :

Attendu que la demande tend à condamner la défenderesse à procéder à la remise en état et à l'enlèvement du dispositif réseau en fibre optique installé sur la façade d'entrée de l'immeuble appartenant à la demanderesse, portant le numéro XXX Casablanca, et ce, avec l'obligation pour la défenderesse de remettre la situation à son état antérieur, à ses frais, ainsi que de payer à la demanderesse une indemnité de 50 000,00 dirhams à titre de réparation du préjudice subi, tout en considérant que le refus de la défenderesse de procéder à l'enlèvement et à la remise en état équivaut à une autorisation tacite de la demanderesse pour agir en ce sens, la laissant en outre se réserver le droit de se retourner contre la défenderesse pour les frais engagés et toutes conséquences y afférentes, le tout

assorti d'une astreinte de 5 000,00 dirhams par jour de retard à compter de la date du refus d'exécution, y compris la demande d'exécution provisoire, et ce, sous le régime de l'ensemble des dépens.

Attendu que la défenderesse a fait valoir que l'installation du dispositif réseau avait été réalisée à la demande des occupants de l'immeuble, y compris certaines sociétés présentes sur place, dans le but d'améliorer et d'optimiser les services Internet et de bénéficier des dernières technologies dans ce domaine.

Attendu qu'en application de l'article 77 du Code des obligations et contrats, lequel dispose que tout acte commis par l'homme, par négligence ou par choix et non autorisé par la loi, ayant causé un préjudice matériel ou moral à autrui, engage la responsabilité de son auteur à indemniser le dommage ainsi causé.

Attendu qu'il ressort des pièces du dossier, notamment du procès-verbal d'expertise daté du 18/04/2024, que la défenderesse, la société M, a procédé à l'installation d'un dispositif réseau appartenant à la société O sur le revêtement en marbre de l'immeuble portant le numéro de cadastre 29802, et ce, sans l'accord ni l'autorisation de la demanderesse en sa qualité de propriétaire, de sorte que le préjudice causé requiert réparation, ce qui conduit au rejet des exceptions de la défenderesse.

Attendu que la demanderesse a adressé un avertissement à la défenderesse, lequel a été reçu, en vue de l'enlèvement du dispositif susmentionné, de la réparation des dommages causés à l'entrée de l'immeuble et de la remise en état, sans effet, rendant ainsi justifiée la demande d'indemnisation qui sera fixée par le tribunal selon son pouvoir d'appréciation.

Sur l'ordonnance de ce jugement :

Attendu que la demande d'astreinte est justifiée en raison de la réticence de la défenderesse à exécuter les dispositions du jugement, il convient d'y répondre à hauteur de 1 000,00 dirhams par jour de retard à compter de la date du refus d'exécution.

Attendu que la demande d'exécution provisoire n'est pas justifiée et doit donc être rejetée.

Attendu que les autres demandes doivent être rejetées.

Attendu que la partie perdante supportera l'intégralité des dépens.

En application des articles 124, 50, 39, 38, 37, 32, 3 et 1 du Code de procédure civile et du Code des obligations et contrats.

Par ces motifs, le tribunal, statuant publiquement, en audience initiale et en présence des parties,

En la forme : déclare la demande recevable.

Au fond : condamne la défenderesse à procéder à la remise en état et à l'enlèvement du dispositif réseau (fibre optique installé sur la façade d'entrée de l'immeuble appartenant à la demanderesse, portant le numéro xxx, Casablanca), à remettre la situation à son état antérieur et à verser à la demanderesse une indemnité de 15 000,00 dirhams, en réparation du préjudice subi, le tout assorti d'une astreinte de 1 000,00 dirhams pour chaque jour de retard à compter de la date du refus d'exécution, et ce, avec la charge des dépens pour la défenderesse.

Fait et jugé à Casablanca.