

**Bail d'immeuble : La clause autorisant le preneur à effectuer des modifications utiles à son activité couvre l'installation d'une antenne relais sur le toit (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
<b>Ref</b> 63630	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 4819
<b>Date de décision</b> 20230727	<b>N° de dossier</b> 2023/8202/1347	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
Abstract			
<b>Thème</b> Obligations du Preneur, Baux		<b>Mots clés</b> Usage de la chose louée, Solidité de l'immeuble, Rejet de la demande de démolition, Obligations du preneur, Modification de la chose louée, Interprétation du contrat, Installation d'antenne relais, Destination des lieux, Clause autorisant les modifications, Bail d'immeuble	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

Saisi d'un appel contre un jugement ayant rejeté une demande de dépose d'une installation technique, la cour d'appel de commerce se prononce sur l'étendue des droits du preneur à bail commercial d'un immeuble entier. Le tribunal de commerce avait débouté le bailleur de sa demande tendant à la suppression d'une antenne de téléphonie mobile installée sur le toit. L'appelant soutenait que cette installation constituait un usage non conforme à la destination naturelle de la chose louée au sens de l'article 663 du dahir des obligations et des contrats, le bail initial ne prévoyant pas un tel usage. La cour retient que le contrat de bail autorisait expressément le preneur à effectuer toutes modifications jugées utiles à son activité, sous la seule réserve de ne pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble. Elle considère dès lors que l'installation de l'antenne, nécessaire à l'activité de télécommunications du preneur, entre dans le champ de cette autorisation contractuelle. Faute pour le bailleur de rapporter la preuve d'une atteinte à la sécurité du bâtiment, la cour écarte le moyen. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدم به الطاعنون بواسطة نائبيهم المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 14/03/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم رقم 9723 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/10/2022 في الملف عدد 6970/8202/2022 و الذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع برفضه وبتحميل المدعين الصائر.

حيث إنه لا دليل بالملف على تبليغ الطاعنين بالحكم المستأنف .

وحيث إن المقال الاستئنافي قدم وفق الشروط المتطلبة قانونا فهو مقبول شكلا .

و في الموضوع :

بناء على الحكم عدد 404 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 22/12/2021 في الملف عدد 19/1201/2021 و القاضي بالتصريح بعدم الاختصاص والقول باختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السادة ورثة محمد (م.) تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية بسطات بتاريخ 8/1/2021 عرضوا من خلاله أنهم يملكون العمارة الكائنة بـ [العنوان] سطات، وأن المدعى عليها تشغل منهم على وجه الكراء سفلي هذه العمارة وتستغله كوكالة تجارية منذ 2013 إلا أنها عمدت مؤخرا ودون موافقتهم إلى تثبيت برج الهاتف الخليوي اللاقط (الريزو) بسطح العمارة المذكورة، وأن هذا العمل ألحق ضررا بالعمارة وبباقي المكترين الذين يشغلون شققا سكنية وأن الضرر يزال، لأجله التمسوا الحكم على المدعي عليها برفع الضرر عنهم وذلك بإزالة برج الهاتف الخليوي المثبت بسطح العمارة الكائنة بـ [العنوان] سطات تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ شمول الحكم بالنفاد المعجل، والأمر بإجراء خبرة لتحديد نوع الأضرار التي لحقت بسطح العمارة المذكورة وتقدير التعويض المستحق لهم عن الضرر وعن استغلال عقارهم دون سبب مشروع مع حفظ حقهم في التعقيب وتقديم باقي طلباتهم إلى حين انجاز الخبرة.

وبناء على مذكرة مدلى بها من قبل نائب المدعين مرفقة بطلب الإدلاء بالوثائق التالية: صورة للحكم الصادر في الملف عدد 128/1303/2019 و محضر معاينة .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من قبل دفاع المدعى عليها والتي عرض فيها أنه يتجلى من خلال مضمون المقال أن الدعوى قد رفعت من قبل ورثة محمد (م.) إلا أن الطرف المدعي لم يثبت له هذه الصفة بعد إذ أنهم لم يدلوا بما يفيد صفتهم كورثة للهاك محمد (م.) باعتبار أن على من ادعى حق لميت أو عليه أن يثبت صفته تلك كما أنهم من جهة أخرى لم يثبتوا صفتهم كمالكين للعقار الذي ينسبون لأنفسهم وهذه كلها معطيات إلزامية الإثبات منقبل من يزعمها بالوسائل المقررة لذلك قانونا ، علما أنهم اعتمدوا في إثبات مزاعمهم فقط على حكم ابتدائي غير نهائي لا حجية له إطلاقا أمام القضاء بل إن الحكم المعتمد في الدعوى لا يثبت لهم صفتهم التي أقاموا بها هذه الدعوى وأنه بالتالي تكون الدعوى قد أقيمت خلافا لما أقرته المادتين 1 و32 من قانون المسطرة المدنية ولم تستكمل بعد كل المتطلبات القانونية الإلزامية والتي هي من النظام العام تثيرها المحكمة تلقائيا وإن لم تثرها الأطراف المعنية، لأجله يلتمس اعتبار مضمون هذه المذكرة وما قد تثيره المحكمة تلقائيا التصريح تبعا لذلك بعدم قبول الطلب وإبقاء الصائر على رافعه.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعين عرضوا فيها أن الثابت من صورة شهادة الملكية المرفقة بهذه المذكرة أنهم مقيدون بوصفهم ملاكين للرسم عدد 5817/15 المتكون من عمارة بها سفلي وثلاث طوابق مساحتها 382 متر مربع ، وأنه بخصوص ما لاحظته المدعى عليه بخصوص الحكم المدلى به فإن المكتب ع.و. ينوب عنهم بوكالة لإبرام عقود الكراء واستخلاص الوجيبة الكرائية، لأجله يلتمسون الحكم وفق المقال ، وأرفقوا مذكرتهم بصورة لشهادة الملكية وصورة لعقد الكراء.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من قبل نائب المدعى عليها والتي عرض فيها أنه إضافة إلى الاخلالات الشكلية فإن الطرف المدعي قد اعتمد تحريف الحقائق في معرض وقائعه عندما زعم على أنها تكتري من يدهم سفلي العمارة فقط والحقيقة هي غير ذلك لأنها تكتري مجموع العمارة وتستغلها كمرفق تابع لاستغلال نشاطها التجاري وفي ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية ويوجد بها محل تجاري تابع لمصالحها بأسفله والطابق تابعة لمصالحها الإدارية والسطح به برج لمراقبة حسن سير الاتصالات ، ولا يوجد بأسفل العمارة أي مقهى يسمى بالزرقطوني كما ورد بمحضر المعاينة المدلى به من قبل المدعين والمحضر من قبل المفوض القضائي كريم (م.) وإلا فقد يكون هذا الأخير قد عاين جهة أخرى أو وجه عن قصد إلى وجهة أخرى غير وجهة المحل المكتري من قبلها وموضوع النزاع لأن سفلي العمارة تشغله كمحل تجاري وليس به المقهى المسمى الزرقطوني وأن في هذا القول لتحريف للحقيقة وزور بهتان يتوجب المتابعة الجنائية علما أن المدعين أنفسهم يقررون أن أسفل العمارة يوجد به المحل التجاري المكروى لها ، وبالتالي فمضمون هذه المعاينة يناقض مضمون المقال ، علما من جهة أخرى أنها لا تشغل فقط المحل التجاري بأسفل العمارة بل تشغل مجموع العمارة بأسفلها وطوابقها وسطحها ، وأنه إثباتا منها لذلك عمدت إلى إجراء معاينة على العمارة المكترة من طرفها مع أخذ صور لمجموع العمارة ووصفها المفوض القضائي وبعد الطواف بها على أن عمارة مكونة من طابق سفلي وثلاث طوابق ولها باب خاص بها ومستقل ، وأن العمارة تتواجد بها مصالح ومكاتب ا.م. بالإضافة إلى وجود وكالة تجارية ومحطة للهاتف النقال ، وأضاف المفوض القضائي بمحرره قائلاً أن العمارة هي موضوع عقد كراء قائم بذاته يشمل المحل والعمارة برمتها كما هو مبين من عقدة الكراء وهي مكترة للغاية التي أكرت من أجلها ويقصد إيواء مكاتب إدارية ومعدات ومصالح ا.م. ومنها الإدارية والتجارية وتقنية وأنه فعلاً أن هذه الحقيقة باعتبار أنها تشغل المحل التجاري بسفلي العمارة لأغراض تجارية والطوابق العليا للتسيير شؤونها الإدارية لها والسطح به لاقط هوائي للمراقبة التقنية للاتصالات و الخدمات الهاتفية ، وأن الأكثر من ذلك أنها كانت تشغل هذه العمارة بدون أدنى تدخل أو ملاحظات ولا مشاكل على الإطلاق من قبل المالك الأصلي ، وهذا منذ فاتح دجنبر 1974 إلى يومه ومع أدنى ومن بعده ورثته وأمام الملاء والعموم وأمام مرأى المصالح الإدارية ومصالح مراقبة الاتصالات ، وأنه ردا على مزاعم الطرف المدعي فإنها كانت قد أقامت هذا البرج مند تحرير عقدة الكراء سنة 1974 وبحضور الطرف المالك قيد حياته ، وأن هذه الحقوق قد آلت إليهم عن طريق الإرث وهم ملزمون بتقبلها باعتبار أنهم خلف عام لمورثهم ، علما أن في أحكام العقود لا يقتصر أثر العقد على متعاقدين بل تمتد آثار بينهما إلى خلفائهما أي إلى ورثته وهم من تلقوا هذا الحق من تركته ، وأن تواجد المالك بعين المكان وتواجد هذا البرج الهوائي بالعمارة المكترة برمتها وطيلة هذه المدة أي منذ سنة 1974 يعتبر إقراراً من طرفه وهو حق مكتسب انتقل إليهم عن طريق الإرث من مورثهم ، وان مقتضيات المادة 38 المذكورة صريحة في هذا الباب خصوصا ، وأن الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا أو أعلم بحصوله على وجه سليم ولم يعترض عليه من غير أن يكون سبب مشروع ببرر السكوت ودون اعتراضه وسكونه طيلة مدة تجاوزت 47 سنوات مع حضورهم ومن بعد ورثته، وأنه في كل الأحوال ومن جهة أخرى فإن طلب إزالة منشأة هذا قد طاله التقادم المسقط وهذا حتى مع مسايرتهم في أقوالهم الغير الصحيحة والغير المؤسسة واقعا ولا قانونا باعتبار وجود هذه المنشأة منذ سنة 1974 تاريخ تحرير العقد وأنه يلاحظ كذلك وهذا من المؤكد أن أقوال المدعين تكذبها وثائقهم نفسها باعتبار أنهم لا يقررون في مقالهم إلا بكراء المحل التجاري بيد أن عقد الكراء المعتمد في الدعوى يؤكد غير ذلك وقد وصف جميع مرافق المكراة بتفصيل بل ويؤكد على أن الكراء منصب فعلا على مجموع العمارة أي على المحل التجاري بالسفلي وثلاث طوابق المكونة للعمارة وسطح العمارة علما أن سطح العمارة هو من مرافق العمارة المكترة ولا يمكن فصله عنها عمليا ولا حتى قانونيا إلا باستثناء كتابي يشير إلى ذلك صراحة وبالتالي فإن أقوال الطرف المدعي تكذبها وثائقهم علما أن من تناقضت أقواله وحجته سقطت دعواه، لأجله يلتمس اعتبار مضمون هذه المذكرة وتلك السابقة والوثائق المرفقة بها وما قد تنثيره المحكمة تلقائيا التصريح تبعا لذلك برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه ، وأرفقت مذكرتها بصور فوتوغرافية ومحضر معاينة وإثبات حال ونسخة من عقد كراء .

وبناء على المذكورة التعقيبية المدلى بها من طرف نائب المدعين عرضوا فيها أن الطرف المدعى عليه يقر بالعلاقة الكرائية معهم ويدعي أنه أكرى كامل العمارة بما في ذلك السطح ، وأن استغلال هذا الأخير في وضع برج المراقبة الاتصالات مقبول قانونا، وأن ماجاء بمذكرة المدعى عليها من تبرير استغلال سطح العمارة بكونها أكرت كامل العقار ولها الحق في شغل السطح في وضع أجهزة الاتصالات لا يستقيم من الناحية القانونية ، وذلك نظرا الى أن عقد الكراء أبرم مع ا.م. منذ مدة طويلة وفي وقت لم يكن هناك هاتف محمول يتطلب مثل هذه التجهيزات وذلك منذ سنة 1974 حسب ماجاء بالجواب كما أن استغلال العقار يجب أن يتم وفقا لما أعد له لطبيعته ، وأن سطح العمارة غير معد بطبيعته لحمل مثل هذه التجهيزات، وأن ادعاء سكوتهم أثناء وضع هذه التجهيزات يعتبر قبولا منهم فإنه مردود على المدعى عليها لأنهم بمجرد علمهم بالضرر بدأوا إجراءات هذه الدعوى بعد رفض المدعى عليها أية تسوية حبية، لأجله يلتزمون بالحكم وفق المقال.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفه الطاعنون وجاء في أسباب استئنافهم أن الحكم المستأنف علل قضاءه برفض طلبهم بكون عقد الكراء المبرم بين مورثهم والمستأنف عليها سنة 1974 تضمن الموافقة لهذه الأخيرة بإجراء التغييرات والتحسينات على العين المكراة بشرط ألا يعرض سلامة البناء للخطر، وبأن الكراء يهم كامل العمارة بما فيها السطح ولا يوجد أي مقتضى تعاقدي يمنع المستأنف عليها من استعمال السطح وفقا لما أعد له حسب مقتضيات الفصل 663 من ق ل ع ، وأن تعليل الحكم المستأنف مجانب للصواب ومخالف للقانون، ذلك أن العقار موضوع عقد الكراء هو عمارة سكنية تم كراؤها لوزارة البريد والتلغراف والتلفون سنة 1974 من قبل مورثهم لاستغلالها كمكاتب إدارية، وقد وافقه في العقد على إجراء كل التغييرات في البناء للمكترية حتى يتلاءم البناء مع نشاط مكاتب وإدارة البريد آنذاك ، وأن عقد الكراء لم يتضمن أية إشارة إلى استغلال السطح في وضع أي تجهيزات ، وأن الحكم المستأنف حاول تطويع عقد الكراء، وتحميل بنده الأول ما لا يحتمل وذلك بتحويل المكترية الحق في استعمال السطح لكونه من مرافق العمارة وفقا لطبيعة الكراء، وأن طبيعة الكراء عند إبرام العقد هي استغلال العمارة كمكاتب إدارية، وهو الاستغلال القائم حتى الآن إلا أن اختراع الهاتف النقال وضرورة وضع أجهزة الاستقبال دفع بالمستأنف عليها إلى تغيير استعمال السطح وجعله مكانا لتثبيت أجهزة الاتصال، وأنه بمقتضى الفصل 663 من ق ل ع فإن المكترية يلتزم بالمحافظة على الشيء المكترية وأن يستعمله وفقا لإعداده الطبيعي أو لما خصص له بمقتضى العقد، وأن السطح في العمارات السكنية مخصص لنشر الغسيل وأخذ قسط من الشمس وغيره من الاستعمالات البسيطة وبالتالي فإن نوع الاستغلال القائم من طرف المستأنف عليها يعد مخالفا للإعداد الطبيعي للسطح، كما أنه فيه ضرر بالبناء لكونه يشكل حمولة زائدة لا يتحملها البناء ، وأن عقد الكراء بخلاف ما جاء بالحكم المستأنف لم يشر إلى استغلال سطح العمارة على الإطلاق، وبالتالي فإن الحكم المستأنف خالف مقتضى الفصل 663 من ق ل ع ويتعين إلغاؤه ، ملتصين بقبول الاستئناف شكلا و موضوعا إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا وفق المقال الافتتاحي للدعوى . وأرفقوا المقال بنسخة من الحكم المستأنف.

وبناء على المذكورة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها والتي أوضحت أنه يلاحظ على إن أسباب الاستئناف المعتمدة لمقال الاستئناف كانت موضوع مناقشة امام المحكمة الابتدائية ولم يأت الطرف المستأنف باي جديد في استئنافه يمكن ان يغير من الحكم الابتدائي وما اقره، وفي كل الأحوال يلاحظ كذلك وهذا قد تمسكت بها طوال المسطرة مستندة في ذلك على وثائق المستأنف نفسه قد اعتمد في أسباب استئنافه وفي معرض وقائعه الى تحريف الحقائق عندما زعم على أنها تكتري من يدهم سفلي العمارة فقط والحقيقة هي غير ذلك لأنها تكتري مجموع العمارة وتستغلها كمرفق تابع لاستغلال نشاطها التجاري وفي ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية ويوجد بها محل تجاري تابع لمصالحها بأسفله و الطابق تابعة لمصالحها الإدارية والسطح به برج لمراقبة حسن سير الاتصالات ولا يوجد بأسفل العمارة اي مقهى تسمى الزرقطوني كما ورد بمحضر المعاينة المدلى به من قبل المدعين والمحرم من قبل المفوض القضائي كريم (م.) ، والا فقد يكون المفوض بمحضر القضائي قد عاين جهة أخرى او وجه عن قصد الى وجهة أخرى غير وجهة المحل المكري من قبلها وموضوع النزاع لأن سفلي العمارة تشغله كمحل تجاري وليس به أي المقهى وأن في هذا القول تحريف للحقيقة وزور وبهتان يستوجب المتابعة الجنائية، علما ان المستأنفين أنفسهم يقرون بان أسفل العمارة يوجد به المحل التجاري المكري لها، وبالتالي فمضمون هذه المعاينة يناقض مضمون المقال، علما كذلك انها لا تشغل فقط المحل التجاري بأسفل العمارة بل تشغل مجموع العمارة بأسفلها وطوابقها وسطحها، واثباتا منها لأقوالها عمدت إضافة الى ما ضمن بنود العقد وشروطه الملزمة للطرفين الى إجراء معاينة على العمارة المكترية من طرفها مع أخذ صور لمجموع العمارة ووضفها المفوض القضائي وبعد الطواف بها على أن

العمارة مكونة من طابق سفلي وثلاث طوابق ولها باب خاص بها ومستقلا، وان العمارة تتواجد بها مصالح ومكاتب ا.م. بالإضافة الى وجود وكالة تجارية ومحطة للهاتف النقال، وبالتالي كان من الضروري استغلال سطح العمارة المكتراة لنشاطها التجاري والذي يعتمد بالأساس على مثل هذه المنشأة ، وبدونها لا يمكن تنفيذها واستغلال نشاطها التجاري وأضاف السيد المفوض القضائي بمحرره قائلا ان العمارة هي موضوع عقد كراء قائم بذاته يشمل المحل والعمارة برمتها كما هو مبين من عقدة الكراء مكتراة للغاية التي اكرت من اجلها وبقصد إيواء مكاتب إدارية ومعدات ومصالح ا.م. ومنها الإدارية و التجارية وتقنية وفعلا أن هذه هي الحقيقة باعتبار أنها تشغل المحل التجاري سفلي العمارة لأغراض تجارية والطوابق العليا لتسيير شؤونها الإدارية لما والسطح به لاقط هوائي للمراقبة التقنية للاتصالات والخدمات الهاتفية، والأكثر من ذلك أنها كانت تشغل هذه العمارة بدون أدنى تدخل او ملاحظات ولا مشاكل على الاطلاق من قبل المالك الأصلي وهذا منذ فاتح دجنبر 1974 الى يومه ومع حضوره ومن بعده ورثته وامام الملا والعموم وامام مرأى المصالح الإدارية ومصالح مراقبة الاتصالات ، وكفي الرد على مزاعم الطرف المستأنف أنها كانت قد اقامت هذا البرج منذ تحرير عقدة الكراء سنة 1974 وبحضور الطرف المالك قيد حياته وان هذه حقوق قد الت اليهم عن طريق الإرث وملزمون بتقبلها باعتبار انهم خلف عام لموروثهم، علما ان في أحكام العقود لا يقتصر أثر العقد على طرفه المتعاقدين، بل يمتد آثار المعقد بينهما إلى خلفائهما أي إلى ورثته وهم من تلقوا هذا الحق عنه وأن تواجد المالك بعين المكان وتواجد هذا البرج الهوائي بالعمارة المكتراة برمتها وطيلة هذه المدة أي منذ سنة 1974 يعتبر رضا واقارارا من طرفه وهو حق مكتسب انتقل اليهم عن طريق الإرث من موروثهم، وان مقتضيات المادة 38 المذكورة صريحة في هذا الباب خصوصا ان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه حاضرا او اعلم بحصوله على وجه سليم ولم يعترض عليه من غير أن يكون سبب مشروع برر السكوت ودون اعتراضه وسكوته طيلة مدة تجاوزت 47 سنة مع حضوره ومن بعده ورثته ، ومن جهة أخرى فإن طلب الازالة قد طاله التقادم المسقط وهذا حتى مع مسايرتهم في أقوالهم الغير الصحيحة والغير المؤسسة واقعا ولا قانونا باعتبار وجود هذه المنشأة منذ سنة 1974 تاريخ تحرير العقد ، ويلاحظ كذلك ان جميع مزاعم المستأنفين هي مجرد افتراء وتكذيبها وثائقيهم نفسها باعتبار أنهم لا يقرون في مقالهم الافتتاحي الا بكراء المحل التجاري بيد ان عقد الكراء المعتمد في الدعوى يؤكد غير ذلك وقد وصف جميع مرافق المكراة بتفصيل بل ويؤكد على ان الكراء فعلا على مجموع العمارة أي على المحل التجاري بالسفلي وثلاث طوابق المكونة للعمارة وسطح العمارة ، علما ان سطح العمارة هو من مرافق العمارة المكتراة ولا يمكن فصله عنها عمليا ولا حتى قانونيا إلا باستثناء كتابي يشير الى ذلك صراحة، وبالتالي فإن أقوال الطرف المستأنف تكذيبها وثائقيهم، وأن من تناقضت أقواله وحجته سقطت دعواه ، ملتزمة تأييد الحكم الابتدائي وبإبقاء الصائر على الطرف المستأنف.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 20/7/2023 حضر الأستاذ (ح.) فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 27/07/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرض الطاعنون أوجه استئنافهم تبعا لما سطر أعلاه .

وحيث إنه وبالإطلاع على وثائق الملف تبين أن المستأنف عليها وبمقتضى عقد كراء مؤرخ في 19/12/1974 اكرت عمارة بـ [العنوان] بسطات وذلك لتخصيصها لخدماتها ، كما أنه وبمقتضى البند الأول منه الفقرة الثانية منح مورث المستأنفين الإذن للمكترية مسبقا بجميع التعديلات التي تجريها و المعتبرة مفيدة للتصرف في المدعى فيه بشرط عدم المساس بصلايته دون الاضطرار الى إعادة المبنى الى حالته الأصلية ، وهو ما يستفاد منه أن عقد الكراء بداية خصص العين المكتراة لاستغلالها من طرف المكترية في إطار خدماتها وفي ميدان الاتصالات ، كما سمح لها بجميع التعديلات التي تراها مفيدة للتصرف في العين المؤجرة دون المساس بصلايتها ، وأن تثبيت برج الهاتف الخلوي بسطح العمارة لا يخرج عن الإطار المخصصة له العين المكراة في العقد مادام أن ذلك يدخل في إطار انجاز الخدمات التي تقدمها المكترية لزيائنها ، كما يدخل في إطار المأذون بانجازه من تعديلات مفيدة للتصرف فيه طالما لم يثبت أن ذلك قد مس بسلامة المبنى، وبذلك يكون ما قضي به الحكم المستأنف من رفض للطلب جاء مصادقا للصواب ووجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا:

في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفين الصائر.