CCass,11/02/2010,266

Identification			
Ref 19600	**Juridiction** Cour de cassation	**Pays/Ville** Maroc / Rabat	**N° de décision** 266
Date de décision 11/02/2010	**N° de dossier** 204/2009	**Type de décision** Arrêt	**Chambre** Commerciale
Abstract			
Thème Obligations du Preneur, Baux		**Mots clés** Réparation du Préjudice, Non-respect des dispositions contractuelles, Installation d'équipements et respect des termes contractuels, Antennes de réception et d'émission	
Base légale		**Source** Revue : Revue de jurisprudence et de législation مجلة القضاء والقانون	

Résumé en français

Si l’opérateur téléphonique est autorisé à héberger et installer ses équipements dans le local faisant l’objet du contrat, cela est conditionné par le fait de ne pas dépasser les limites autorisées dans le contrat. Si cet opérateur les dépasse en endommageant et défigurant le bâtiment où les équipements sont installés et en installant des appareils et des équipements de climatisation en dehors de l’espace contractuel, et que le contrat ne le permet pas, il est dans le droit du cocontractant de demander le retrait des équipements non inclus dans le contrat et, par voie de conséquence, une indemnisation pour le préjudice subi, tant que les actions de l’opérateur limitent le droit du cocontractant d’exploiter son bien immobilier et qu’elles constituent un dépassement de leur gestion telle qu’exprimée dans le contrat les liant.

Résumé en arabe

اتصالات المغرب – إقامة هوئيات الاستقبال.

إذا كان مسموحا لاتصالات المغرب بإيواء و تثبيت تجهيزاتها في المحل موضوع التعاقد فإن ذلك رهين بعدم تجاوز الحد المسموح به في العقد و إذا تجاوزته بتخريب العمارة المثبتة بها التجهيزات و تشويهها و تركيب أجهزة و معدات للتبريد خارج المكان موضوع

التعاقد و الحال أن العقد لا يسمح لها بذلك فإن من حق المتعاقد معها طلب إزالة ما لم يتضمنه العقد من تجهيزات و من باب التبعية تعويضه عن الضرر اللاحق به مادام أن ما قامت به يحد من حق المتعاقد معها من استغلال عقاره و فيه تجاوز لإدارتهما المعبر عنها في العقد الرابط بينهما.

Texte intégral

القرار عدد : 266، المؤرخ في: 11/2/2010، الملف التجاري عدد: 204/2009

باسم جلالة الملك

إن المجلس الأعلى

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف، و من القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 13/11/08 في الملف التجارية تحتد رقم 469/08 أن المطلوب تقدم أمام المحكمة التجارية بفاس بمقال مفاده أنه أكرى للطالبة محل سكنى مساحته 22 مترا مربعا كائن ب 23 زقاق الحجز فاس لإيواء تجهيزات اتصالات المغرب إلا أنها عمدت إلى تخريب و تشويه العمارة و اقتحمت سطح العمارة و أقامت هوئيات الاستقبال و الدفع و استغلال بين أخر و تركيب جهازين و معدات التبريد و أنه أثبت ذلك بمحضر معاينة ملتمسا الحكم له بتعويض مؤقت قدره (3000 درهم) و الأمر بإجراء خبرة لتقدير التعويض عن الأضرار و بعد تبادل المذكرات و إجراء بحث أمرت المحكمة التجارية بإجراء خبرة عينت للقيام بها الخبير عبد الرفيع لحبابي و أصدرت حكما قضى بأداء المدعى عليها شركة اتصالات المغرب في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعي محمد مبلغ (107500 درهم) و برفع الضرر الحاصل للمدعي و ذلك بإزالة الهوائيين و جهازي التبريد و الأسلاك الستة و رفض باقي الطلبات استأنفته الطالبة (شركة اتصالات المغرب) فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بفاس بمقتضى القرار المطلوب نقضه.

في شأن وسائل النقض الأولى، الثانية و الرابعة مجتمعة:

حيث تعيب الطاعنة القرار بانعدام التعليل، و عدم الارتكاز على أساس، و خرق حق من حقوق الدفاع و خرق مقتضيات الفصل 231 من ق ل ع، بدعوى أن محكمة الاستئناف التجارية مصدرته تجاهلت الدفع بخصوص التزام المطلوب بمقتضى عقد الكراء بأن يرخص لها مسبقا القيام بجميع الإضافات و التغييرات في مكان وضع التجهيزات الهاتفية، و أكدت أن الغرفة المزعوم الاستحواذ عليها لم تكن موجودة وقت التعاقد و اعتبرت ذلك لا يعتبر من واقع هذه الأجهزة وضعت خارج المحل المكرى مع أنه تم إنشاء هذه المحطة للهاتف المحمول و لا يمكن أن تستغل بدون هوئيات الاستقبال التي يتعين إثباتها فوق السطح بدون أن تغطي بأي حاجز و أن إنشاء الغرفة بعد العقد غطى على تجهيزات التبريد التي كان وضعها خارج المحل ضروريا و هذا لا يخرج على نطاق العقد و أنها من أجل ذلك طالبت بإجراء خبرة تقنية لأن الخبير المعين و المعتمد تقريره لا يفهم في عالم المواصلات بحكم أنه مختص في المعاينات العقارية غلا أن المحكمة تجاهلت الطلب و لم تجب عنه، و خرقت كذلك مقتضيات الفصل 231 من ق ل ع، لأنها لم تعر أي اهتمام لما نص عليه العقد و لما التزم به المطلوب من أن يرخص لها مسبقا القيام بجميع الإضافات و التغييرات في مكان وضع تلك التجهيزات فخرقت هذه المقتضيات وجعلت القرار منعدم التعليل و غير مرتكز على أساس و عرضته للنقض.

لكن حيث يتبين من الوثائق كما هي معروضة على محكمة الاستئناف التجارية أن عقد الكراء في البند الأول منه حدد مساحة العقار المؤجر في 22 مترا مربعا و أنه معد لإيواء تجهيزات اتصالات المغرب و الخبرة المأمور بها ابتدائيا و المعتمدة عاين منجزها » وجود جهازين للتبريد من نوع كاريي مثبتين بالبيت المجاور للمحل المكرى لشركة اتصالات المغرب ووجود أسلاك عبارة عن ست كابلات تمتد من العين المكراة إلى سطح البناية مرورا بنوافذ مطبخ الشقتين بالطابق الأول و الثاني وسط العمارة... و أن الأضرار تتجلى في استغلال بين مجاور للعين المكراة ووضع جاهزين للتبريد به و هذا البيت المجاور يعتبر محلا مستقلا بذاته... » و كذا محضر المعاينة

عدد 590/5/05 بتاريخ 13/11/05 و المحكمة استخلصت من ذلك » أن عقد الكراء انصب على محل محدد وضع رهن إشارة اتصالات المغرب لوضع تجهيزاتها به و أن ما أشير به إلى إمكانية وضع التغييرات الضرورية لاستغلاله لا يمكن تفسيره إطلاقا بتمكين الطاعنة من استغلال أي حيز مكاني خارج المحل المذكور، و المعاينة أثبتت خلاف ذلك إذ قامت الطاعنة باستغلال مكان مجاور للمحل لوضع أجهزة التبريد و مررت كابلات على واجهة العمارة بمحاذاة النوافذ ووضعت هوئيات في السطح و هي كلها استعمالات خارج إطار العقد » وردت الدفع بأن الغرفة المزعوم الاستحواذ عليها لم تكن موجودة وقت التعاقد « أن ذلك لا يغير من واقع ان هذه الأجهزة وضعت خارج المحل المكرى و في مكان لا يشمله عقد الكراء و هو خرق لمقتضيات العقد دونما حاجة للبحث بخصوص وقت بناء الغرفة الموضوعة بها أجهزة التبريد إما كون وضعها بالخارج ضروري فكان يقتضى الاتفاق بشان ذلك ضمن مقتضيات العقد ليتم تحديد السومة على هذا الأساس » و بخصوص الخبير المعتمد تقريره فلا دخل كونه مختص في مجال المواصلات أم لا لأن مهمته انحصرت في مدى مطابقة العقد على الواقع و تحديد الأضرار و التعويض عنها لذلك اعتبرت المحكمة » بأنه و بحكم اختصاصه في المعاينات العقارية مؤهلا لمطابقة العقد على الواقع و القول بما إذا كان هناك تجاوز لمقتضيات أم لا و ما إذا كانت اتصالات المغرب قد ألحقت بالعقار أضرارا بمناسبة استغلاله له ... » و اعتبرت أن ما قامت به الطالبة » أضرارا تمثلت في الحد من حق المالك في استغلال عقاره دون سند صحيح سواء بمقتضى الاتفاق أو بحكم القانون و أن الدفع بكون كل هذه الاستعمالات ضرورية لتنفيذ عقد الكراء لا يشفع للمستأنف عليها في تجاوز مقتضيات العقد بل كان عليها أن تبين للمكري مدى الاستغلال الذي كان تنوي الاستفادة منه و تضمين ذلك في العقد... » و يمنحاها هذا لم تخرق المقتضى المحتج به و لا حقا من حقوقه الدفاع بردها على كل الدفوع وركزت قرارها على أساس و عللته بما يكفي و الوسائل على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة للنقض:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق المواد 22-41 و 106 من قانون 96/24 المتعلق بالبريد و الموصلات الصادر بتنفيذه ظهير 7/8/97، فساد التعليل و عدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أن محكمة الاستئناف مصدرته عندما قضت برفع الضرر بإزالة الأسلاك تناسب أن المنوب عنها قد حلت محل المكتب الوطني للبريد و الموصلات في حقوقه و امتيازاته و منها حق الارتفاق بتقرير الخطوط الهاتفية و التلغرافية بملك الخواص، و أنها لم أقامت هذه المحطة باكتراء من المطلوب الذي كان يعلم أن إنشاء هذه المحطة يتطلب تمرير أسلاك و خيوط تكون قد خرقت المقتضيات أعلاه و جعلت قرارها منعدم التعليل و غير مرتكز على أساس و معرضا للنقض.

لكن حيث إنه كان للطاعنة حق الارتفاق بتمرير الخطوط الهاتفية و التلغرافية ليس بصفة مطلقة و بدون سبق اتفاق لأنها و حتى ضمن حقها هذا فلا بد من إبرام عقد يتم فيه الاتفاق على الكيفية و أماكن تمرير هذه الأسلاك و عقد الكراء لم يتضمن ما يفيد الاتفاق على ذلك و هو ما أبرزته محكمة الاستئناف لما عللت قرارها » بأنه ثبت بما لا يدع مجالا للشك أن الشركة المذكورة وضعت آلات التبريد خارج المحل موضوع الكراء و مررت كابلات على واجهة العمارة بمحادات النوافذ أثرت سلبا على جمالية منظرها الخارجي ووضعت هوئيات في السطح دون اتفاق مسبق حول ذلك و هي كلها أضرار تمثلت في الحد من حق المالك في استغلال عقاره دون سند صحيح سواء بمقتضى الاتفاق أو بحكم القانون... » و لم تخرق أي مقتضى و عللت قرارها بما يكفي و مركزته على أساس و الوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب و بتحميل الطالب الصائر.

و به صدر القرار و تلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط، و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد عبد الرحمان مزور رئيسا و المستشارين السادة: نزهة مرشد مقررة و مليكة بنديان و لطيفة رضا و حليمة ابن مالك أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسوية، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.