

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 هوائيات الاستقبال.

إذا كان مسموحاً 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 تشويهاها و تركيب أجهزة و معدات للتبريد خارج المكان موضوع

التعاقد و الحال أن العقد لا يسمح لها بذلك فإن من حق المتعاقد معها إزالة ما لم يتضمنه العقد من تجهيزات و من باب التبعية
توحيده 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 تحت رقم 469/08 أن المطلوب تقدم أمام المحكمة التجارية بفاس بمقال مفاده أنه أكرى للطالبة محل سكني 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 هويات الاستقبال و الدفع و استغلال بين آخر و تركيب جهازين و معدات التبريد و أنه أثبت ذلك بمحضر معاينة
ملتصا 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 الرافع 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، بدعى 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 المكروى مع أنه تم إنشاء هذه المحطة للهاتف
المحمول و لا يمكن أن تستغل بدون هويات 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 عين منجزها « وجود
جهازين للتبريد من نوع كاريي مثبتين بالبيت المجاور للمحل المكروى لشركة اتصالات المغرب ووجود أسلاك عبارة عن ست كابلات
تمتد من العين المكراة إلى سطح البناية مورا بنوافذ مطبخ الشقتين بالطابق الأول و الثاني وسط العمارة... و أن الأضرار تتجلى في
استغلال بين مجاور للعين المكراة و وضع جاهزين للتبريد به و هذا البيت المجاور يعتبر محلا مستقلا بذاته... » و كذا محضر المعاينة

عدد 590/5/05 بتاريخ 13/11/05 والمحكمة استخلصت من ذلك « أن عقد الكراء انصب على محل محدد وضع رهن إشارة اتصالات المغرب لوضع تجهيزاتها به وأن ما أشير به إلى إمكانية وضع التغييرات الضرورية لاستغلاله لا يمكن تفسيره إطلاقاً بتمكين الطاعنة من استغلال أي حيز مكاني خارج المحل المذكور، والمعاينة أثبتت خلاف ذلك إذ قامت الطاعنة باستغلال مكان مجاور للمحل لوضع أجهزة التبريد ومرت كابلات على واجهة العمارة بمحاذاة النوافذ ووضعت هوائيات في السطح وهي كلها استعمالات خارج إطار العقد » وردت الدفع بأن الغرفة المزعوم الاستحواذ عليها لم تكن موجودة وقت التعاقد « أن ذلك لا يغير من واقع أن هذه الأجهزة وضعت خارج المحل المكرو وفي مكان لا يشمل عقد الكراء وهو خرق لمقتضيات العقد دونما حاجة للبحث بخصوص وقت بناء الغرفة الموضوعية بها أجهزة التبريد إما كون وضعها بالخارج ضروري فكان يقتضى الاتفاق بشأن ذلك ضمن مقتضيات العقد ليتم تحديد السومة على هذا الأساس » وبخصوص الخبير المعتمد تقريره فلا دخل كونه مختص في مجال المواصلات أم لا لأن مهمته انحصرت في مدى مطابقة العقد على الواقع وتحديد الأضرار والتعويض عنها لذلك اعتبرت المحكمة « بأنه وبحكم اختصاصه في المعاينات العقارية مؤهلاً لمطابقة العقد على الواقع والقول بما إذا كان هناك تجاوز لمقتضيات أم لا وما إذا كانت اتصالات المغرب قد ألحقت بالعقار أضراراً بمناسبة استغلاله له ... » واعتبرت أن ما قامت به الطالبة « أضراراً تمثلت في الحد من حق المالك في استغلال عقاره دون سند صحيح سواء بمقتضى الاتفاق أو بحكم القانون وأن 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 يمنحها هذا لم تخرق المقتضى المحتج به ولا حقاً من حقوقه الدفاع بردها على كل الدفع وركزت قرارها على أساس و علته بما يكفي والوسائل على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثالثة للنقض:

حيث تعيب الطاعنة القرار بخرق المواد 22-41 و 106 من قانون 96/24 المتعلق بالبريد والمواصلات الصادر بتنفيذه ظهير 7/8/97، فساد التعليل و عدم الارتكاز على أساس قانوني بدعوى أن محكمة الاستئناف أصدرته عندما قضت برفع الضرر بإزالة الأسلاك تناسب أن المنوب عنها قد حلت محل المكتب الوطني للبريد والمواصلات 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 معرضاً 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 مجالاً للشك أن الشركة المذكورة وضعت آلات التبريد خارج المحل موضوع الكراء ومرت كابلات على واجهة العمارة بمحاذات النوافذ أثرت سلباً على جمالية منظرها الخارجي ووضعت هوائيات 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 رئيساً و المستشارين السادة: نزهة مرشد مقرر و مليكة بنداين و لطيفة رضا و حليمة ابن مالك أعضاء و بمحضر المحامي العام السيد امحمد بلقسوية، و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة خديجة شهام.