

**Bail rural à durée déterminée :
l'arrivée du terme met fin de
plein droit au contrat sans
nécessité d'un congé (Cass. civ.
2003)**

| Identification | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
| Ref 16883 | Juridiction Cour de cassation | Pays/Ville Maroc / Rabat | N° de décision 1439 |
| Date de décision 20030508 | N° de dossier 2474/1/4/02 | Type de décision Arrêt | Chambre Civile |
| Abstract | | | |
| Thème Congé, Baux | | Mots clés Rejet, Maintien dans les lieux, Fin de bail, Expulsion, Expiration du terme, Durée déterminée, Congé, Bail rural, Bail agricole, Absence de congé | |
| Base légale Article(s) : 714 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats | | Source Revue : Revue de la Cour Suprême مجلة قضاء المجلس الأعلى | |

Résumé en français

Il résulte de l'article 714 du Dahir des obligations et des contrats que le bail d'un fonds rural conclu pour une durée déterminée prend fin de plein droit à l'expiration du terme convenu, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de donner congé. Cette formalité n'est requise que si les parties en ont expressément convenu ou si le bail est à durée indéterminée. Dès lors, applique correctement la loi la cour d'appel qui, ayant constaté qu'un bail agricole était arrivé à son terme, ordonne l'expulsion du preneur et de ses héritiers, peu important l'absence de délivrance d'un congé.

Résumé en arabe

كراء الأراضي الفلاحية - انقضاء مدة العقد - التنبيه بالإخلاء (لا).
 - كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها مع مراعاة الحالات المنصوص عليها في الفصل 714 من ق.ل.ع.
 - التنبيه بالإخلاء لا يكون واجبا إلا إذا كان العقد غير محدد المدة أو وقع اشتراطه في العقد.
 - لما تبين للمحكمة أن عقد الكراء كان محدد المدة وأن طلب الإفراغ رفع بعد انتهاء المدة، فإنها طبقت الفصل 714 من ق.ل.ع تطبيقا صحيحا وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

Texte intégral

القرار عدد: 1439، المؤرخ في: 8/5/03، الملف المدني عدد: 2474/1/4/02

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث تفيد محتويات الملف والقرار عدد 2629 الصادر بتاريخ 23/7/01 عن استئنافية أكادير في الملف عدد 458/01 أن مورثة المطلوبين في النقض رقية بنت بوبكر ادعت في مقالها الافتتاحي والإصلاحي المودعين بابتدائية تزيت بتاريخ 31/7/96 و25/6/97 أنها أكرت لموروث الطاعنين محمد بنم إبراهيم خمسة أعوام ابتداء من تاريخ 1/9/76 القطع الفلاحية المسماة قرعة الكدية وجنان فم الدار وجنان عمر وبعد انتهاء المدة المتفق عليها امتنع ورثة المكثري الطاعنون من إفراغ موضوع الكراء ملتزمة الحكم عليهم بالتخلي ورفع اليد وأدلت بالإثارة عدد 363 وبعد الكراء عدد 4244 وأجاب الطاعنون بكون عقد الكراء يتعلق بالمكثري محمد بن إبراهيم في حين تتعلق الإثارة بالمسمى بوبكر بن الحسن مضيفين بأن عقد الكراء قد تجدد عدة مرات وأصبح عقدا غير محدد المدة مما يستوجب لإنهاء العمل به إعطاء التنبيه بالإخلاء قبل فوات السنة الجارية بستة أشهر كما ينص على ذلك الفصل 714 من ق ل ع وحكمت المحكمة الابتدائية برفض الطلب فألغته محكمة الاستئناف بناء على أن عقد كراء الأراضي الفلاحية إذا كان محدد المدة فإنه ينتهي بقوة القانون بانتهاء مدته من غير ضرورة توجيه التنبيه بالإخلاء إلا إذا اشترطه العقد أو تعلق الأمر بكراء غير محدد المدة، وهذا هو القرار المطعون فيه بوسيلتين اثنتين.

الوسيلة الأولى: خرق الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل والمس بحقوق الدفاع ذلك أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم ترد على دفعهم المتعلق بعدم إثبات المطلوبين لصفة الطالبين كورثة للمكثري محمد بن إبراهيم وبكون الإثارة التي أدلوا بها لا تتعلق بالموروث المذكور وإنما بالهالك بوبكر بن الحسن مما كان معه قرارها ناقص التعليل المنزل بمثابة انعدامه ومعرضا للنقض.

لكن وعلى خلاف ما ادعاه الطاعنون فالإثارة التي استدلت بها المطلوبين تضمنت وفاة المكثري محمد بن إبراهيم بن بوبكر عن ورثته الطاعنين مما كانت معه صفة هؤلاء ثابتة وسكوت المحكمة عن الدفع يعتبر جوابا ضمنيا برفضه فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وما بالوسيلة غير مؤسس.

الوسيلة الثانية: خرق مقتضيات الفصل 714 من ق ل ع، ذلك أن المحكمة لما عللت قرارها بعدم ضرورة توجيه الإنذار بالنسبة لعقد الكراء الفلاحي المحدد المدة، تكون فسرت تفسيراً خاطئاً مقتضيات الفصل المشار إليه أعلاه التي جاءت عامة في وجوب بعث التنبيه بالإخلاء قبل فوات السنة الجارية بستة أشهر وحتى على افتراض كون العقد محدد المدة فإنه تحول بفعل تجدد عدة مرات إلى عقد غير محدد المدة وبالتالي فالإنذار ضروري مما كان معه القرار خارقاً للفصل المحتج به ومعرضاً للنقض.

لكن حيث إن المحكمة عندما أسست قضاءها على كون عقد الكراء الفلاحي ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها، دون حاجة إلى إعطاء تنبيه بالإخلاء الذي لا يكون لازماً، إلا في حالة اشتراطه في العقد أو في حالة عدم الاتفاق على مدة الكراء تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 714 من ق ل ع تطبيقاً صحيحاً وعللت قرارها بما فيه الكفاية وما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية للمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد إبراهيم بحماني رئيساً والسادة المستشارين محمد وافي مقرراً وأحمد الحضري وأحمد ملجاوي وعبد السلام بوزيدي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد الغني فايد ومساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.