

**Bail rural à durée déterminée :
L'expiration du terme met fin au
contrat de plein droit et exclut
toute reconduction tacite (Cass.
civ. 2003)**

Identification			
Ref 16890	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 3480
Date de décision 20030709	N° de dossier 3578/1/2/2002	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Congé, Baux		Mots clés Rejet, Reconduction tacite, Occupation sans droit ni titre, Non renouvellement, Maintien dans les lieux, Indemnité d'occupation, Fin de bail, Expiration du terme, Exclusion, Durée déterminée, Bail rural	
Base légale Article(s) : 454 - 689 - 714 - 715 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats Article(s) : 329 - 335 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC)		Source Revue : Gazette du Palais مجلة القصر	

Résumé en français

Il résulte de l'article 714 du Dahir des obligations et des contrats que le bail d'un fonds agricole prend fin de plein droit à l'expiration de la durée pour laquelle il a été conclu. Dès lors, approuve sa décision la cour d'appel qui, appliquant cette disposition spécifique prévalant sur le régime général de la reconduction tacite prévu à l'article 715 du même code, retient que le preneur s'étant maintenu dans les lieux après l'échéance du terme est un occupant sans droit ni titre. Elle en déduit à bon droit qu'il est redevable d'une indemnité d'occupation et non d'un loyer, notamment lorsque le bailleur a exprimé sa volonté de ne pas renouveler le contrat.

Résumé en arabe

كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة المحددة له عملاً بالفصل 715 من قانون الالتزامات والعقود. الفصل 689 من قانون الالتزامات والعقود يتعلق بانقضاء كراء المنقول والعقار، ولا يطبق على كراء الأراضي الفلاحية المنظم بنصوص

خاصة في قانون العقود والالتزامات، مما لا محل معه للاحتجاج بخرقه والوسيلتان معا على غير أساس.

Texte intégral

القرار عدد 3480، الصادر بتاريخ 09/07/2003، في الملف المدني عدد 3578/1/2/2002

باسم جلالة الملك

بتاريخ 09/07/2003

إن الغرفة المدنية: القسم الثاني من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين : عياد عائشة أصالة عن نفسها ونيابة عن أبنائها القاصرين، كاملة الأهلية، معلمة.

عنوانهم: حي هند سوق الأربعاء الغرب.

نائبهم: ذ. البوطي أحمد المحامي بسوق الأربعاء الغرب والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى – طالبة النقض –

وبين: ورثة مخلوق محمد بن أحمد، كامل الأهلية.

عنوانهم: حي النهضة زنقة 7 القصر الكبير- المطلوب ضدّهم النقض –

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 23/3/2006 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ نجيب السكروحي الرامية إلى

نقض قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة الصادر بتاريخ 09/01/2006 في الملف عدد 400/03.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 25/7/2007.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 09/7/2003.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما، وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الكبير تباع والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد عنبر.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 60 الصادر عن استئنافية القنيطرة بتاريخ 9/1/06 في الملف المدني عدد

400/03 أن الحارس القضائي بالمحكمة الابتدائية لسوق الأربعاء الغرب، الحارس على الأرض الفلاحية رقم 22 ذات مطلب التحفيظ عدد

32807/ر ادعى أنه أكرى هذه الأرض للمدعى عليه محمد طيفور، خلال السنة الفلاحية 98/99، إلا أنه يردها بعد انتهاء مدة الكراء وبقي

يستغلها منذ السنة الفلاحية 99/2000 إلى الآن، رغم صدور أمر استعجالي قضى بإيقاف الكراء، ملتصقا ببناء على الفصلين 66 و75 من

ق.ل.ع، إجراء خبرة لتحديد قيمة الاستغلال مبدئيا في 30.000 درهم، أجاب المدعى عليه أنه أكرى الأرض لمدة سنة واحدة هي 99/00،

ثم أضاف أنه يتواجد بالأرض على سبيل الكراء وأنه مستعد لأداء الكراء بالقيمة المحددة في العقد.

وبعد إجراء خبرة صدر في 25/12/02 الحكم بأداء تعويض عن الاستغلال مبلغه 146.730 رهما عن السنة الفلاحية 99/2000، استأنفه

المدعى عليه، فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بعلل منها أن عقد الكراء محدد المدة، وتطبيقا للفصل 714 من ق.ل.ع، فإن

الكراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها، وأن استمرار المدعي عليه في الانتفاع بالأرض المكررة بعد انتهاء

مدة الكراء لم يكن يستند أساسا قانوني، ويعتبر إثراء بدون سبب.

فيما يخص الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعن على القرار، خرق الفصل 335 من ق.م.م، ذلك أن محكمة الاستئناف اعتبرت القضية جاهزة للحكم دون حضور

الأطراف ودون أن يصدر فيها المستشار المقرر أمرا بالتخلي ويبلغه للأطراف.

لكن حيث إن القضية عينت بأول جلسة طبقا للفصل 329 من ق.م.م وبعد جواب المطلوب راجعت في عدة جلسات ومن آخر جلسة

اعتبرتها المحكمة جاهزة للحكم وحجزتها للمداولة، ولم تردها للمستشار المقرر، ليصدر فيها أمرا بالتخلي ويقوم بتبليغه للأطراف. مما لم يقع معه أي خرق للفصل المحتج به، والوسيلة علة غير أساس. فيما يخص الفرع الأول من الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن على القرار، خرق الفصل 50 من ق.م.م وانعدام التعليل وخرق الفصل 63 من ق.م.م، ذلك أن القرار لم يناقش مقاله الاستثنائي مناقشة قانونية سليمة، ولم يجب عن عدة دفعات جوهرية مؤثرة، إذ تحدث عن حضور شخص لعلية الخبرة وعن استدعاء الطاعن للخبرة الذي رجع بملاحظة غير مطلوب، في حين أن الطاعن لم يحضر للخبرة ولم يتوصل بأي استدعاء من الخبير لحضورها، وأن حضور شخصين ادعيا أنهما ابنيه دون الإدلاء للخبير بما يثبت هويتهما يجعل الخبرة مخالفة للفصل 63 من ق.م.م والقرار لما علل قضاءه بأن حضور الشخصين المذكورين يجعل الخبرة قانونية ناقص التعليل الموازي لانعدامه.

لكن من جهة فإن محكمة الاستئناف ناقشت دفع الطاعن حول الخبرة وردت عنها بما عللت به قرارها من أن محامية توصل بالاستدعاء الموجه إليه من الخبير لحضور إنجازها وتخلف عن الحضور، وهي علة لم ينتقدها الطاعن، مما يفيد أن الغاية من استدعائه واستدعاء محاميه وهي إعلامه بتاريخ إنجاز الخبرة قد تحققت، ومن جهة أخرى أن الطاعن استدعى لحضور الخبرة ورجع استدعاؤه بعبارة غير مطلوب، مما يفيد أنه هو الذي امتنع من سحب الاستدعاء، فضلا عن أنه لم ينكر أن الشخصين اللذين سجل الخبير حضورهما لإجراء الخبرة ليسا بابنيه، ومحكمة الاستئناف لما استخلصت من حضورهما للخبرة أنه قرينة على علم الطاعن بتاريخ إنجازها، فإنها تكون قد استعملت سلطاتها في استخلاص القرائن من الوقائع الثابتة أمامها طبقا للفصل 454 من ق.ل.ع، ولا رقابة عليها في ذلك من المجلس الأعلى، والوسيلة من هذا الفرع من الوجهتين معا على غير أساس.

فيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة الثانية والثالثة:

حيث يعيب الطاعن على القرار في الفرع الثاني الوسيلة الثانية، انعدام التعليل، ذلك أنه تمسك في مقال استئنافه بمقتضيات الفصل 715 من ق.ل.ع الذي ينص على أنه إذا بقي المكثري بالعين المكراة بعد انتهاء مدة الكراء وتركه المكثري فيها اعتبر الكراء مجددا لنفس المدة، إلا أن القرار لم يناقش ذلك معمدا على الفصل 714 من ق.ل.ع، فكان ناقص التعليل، ويعيب على القرار في الوسيلة الثالثة، خرق الفصلين 715 و689 من ق.ل.ع، ذلك أن المطلوب صرح في مقاله الافتتاحي بأن الطاعن يكتري منه الأرض المدعى بشأنها، وكراء الأراضي الفلاحية ينتهي بانتهاء المدة التي أبرم لها، وأن بقاء المكثري بالعين المكراة وتركه فيها من طرف المكثري يعتبر تجديدا ضمنا لعقد الكراء.

مما يحق معه للمكثري طلب كراء فقط وليس طلب التعويض عن الاستغلال، والقرار لما قضى على الطاعن بأداء الاستغلال بدل الكراء يكون قد خرق الفصلين المحتج بهما.

لكن من جهة فإن محكمة الاستئناف ناقشت ما تمسك به الطاعن من تجدد الكراء طبقا للفصل 715 من ق.ل.ع، وأجابت عنه بما عللت به قرارها من « أن العقد المبرم بين الطرفين محمد بالموسم الفلاحي 98/99، وتطبيقا للفصل 714 من ق.ل.ع، يكون قد انتهى بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها، واستمرار الطاعن في الانتفاع بالقطعة الأرضية المكراة، بعد انتهاء مدة الكراء، لم يكن يستند إلى أساس قانوني »، وهي بذلك تكون قد طبقت الفصل 714 من ق.ل.ع الواجب التطبيق على النازلة الذي ينص على أن كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة المحددة له، ولم تخرق الفصل 715 من ق.ل.ع وعللت قرارها تعليلا صحيحا، مادام المطلوب لما استصدر أمرا استعجاليا في 27/10/99 بإيقاف الكراء يكون قد عبر عن عدم تجديد الكراء، ومن جهة أخرى أن الفصل 689 من ق.ل.ع يتعلق بانقضاء كراء المنقول والعقار، ولا يطبق على كراء الأراضي الفلاحية المنظم بنصوص خاصة في قانون العقود والالتزامات، مما لا محل معه للاحتجاج بخرقه والوسيلتان معا على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطاعن بالمصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد رئيس الغرفة نور الدين لبريس رئيسا والمستشارين السادة: الكبير تباع مقررا وسعيدة بنموسى والصفافية المزوري ومليكة بامي أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد محمد عنبر وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.