

**Extinction du bail commercial :  
le contrat à durée déterminée ne  
prend pas fin par la seule arrivée  
du terme si le preneur n'a pas  
entièrement libéré et restitué les  
lieux loués (CA. com. Casablanca  
2023)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 60769	<b>Juridiction</b> Cour d'appel de commerce	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Casablanca	<b>N° de décision</b> 2628
<b>Date de décision</b> 20230413	<b>N° de dossier</b> 2023/8206/858	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b>
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Extinction du Contrat, Baux		<b>Mots clés</b> Renouvellement tacite, Paiement des loyers, Obligation de restitution, Maintien en possession, Extinction du contrat, Contrat à durée déterminée, Constat par huissier de justice, Charge de la preuve, Bail commercial, Arrivée du terme	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b> Non publiée	

## Résumé en français

La question soumise à la cour d'appel de commerce portait sur les conditions d'extinction d'un bail portant sur un terrain agricole mais conclu pour les besoins d'une activité commerciale. Le tribunal de commerce avait condamné le preneur au paiement des loyers, retenant la persistance de la relation contractuelle au-delà du terme convenu. L'appelant soutenait que le bail, conclu pour une durée déterminée, avait pris fin de plein droit à son échéance en application des dispositions du droit commun relatives au louage des terres agricoles, et qu'il incombait au bailleur de prouver la poursuite de l'occupation. La cour écarte ce moyen en retenant la nature commerciale du bail, dès lors que le preneur, société commerciale, exploitait les lieux pour les besoins de son activité. Elle en déduit que le contrat ne pouvait prendre fin par la seule survenance du terme, mais supposait la preuve de la libération effective des lieux. La cour relève que le preneur, qui supportait la charge de prouver l'extinction de son obligation, ne démontrait pas avoir restitué le terrain dans son état initial, un constat d'huissier établissant au contraire la persistance de débris et d'installations sur le site postérieurement à l'échéance du contrat. Le jugement est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

## Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

بناء على المقال الاستئنافي الذي تقدمت به شركة ع.ل. بواسطة نائبيها المسجل و المؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 21/02/2023 تستأنف بمقتضاه الحكم رقم 27 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 02/01/2023 في الملف عدد 7171/8207/2022 والذي قضى في الشكل بقبول الطلب وفي الموضوع الحكم على المدعى عليها بأدائه للمدعية واجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح أكتوبر 2020 الى غاية متم شتنبر 2022 بحسب مبلغ 624.000,00 درهم وتعويض عن التماطل قدره 20.000,00 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص واجبات الكراء فقط وتحميلها الصائر.

حيث إن الحكم المستأنف بلغ للطاعنة بتاريخ 7/2/2023 حسب الثابت من طي التبليغ واستأنفته بتاريخ 21/02/2023 أي داخل الأجل القانوني .

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

و في الموضوع :

يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن السيد عبد الفتاح (م.) تقدم بواسطة نائبه بمقال افتتاحي مسجل ومؤداة عنه الرسوم القضائية بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 15/02/2022 عرض من خلاله أنه يملك البقعة الفلاحية الحاملة لرقم 23 موضوع الرسم العقاري عدد 25/12870 والكائنة بإقليم ابن سليمان والمحادية للطريق الثانوية الرابطة بين مدينة ابن سليمان والمحمدية، وأنه أكرى منها مساحة ثلاث هكتارات لشركة ع.ل. ش.م وذلك بسومة كرائية كل ثلاث أشهر قدرها 78.000,00 درهم تؤدي عن طريق تحويل بنكي وذلك منذ سنة 2009 وأن هذه الأخيرة امتنعت عن أداء الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/10/01 إلى متم دجنبر 2021، فتخلذ بذمتها مبلغ 390.000,00 درهم ، وأنه وجه لها رسالة إنذارية توصل بها السيد المكلف بالشركة بتاريخ 12/10/2021 فامتنعت عن الأداء بعلّة أن عقد الكراء عقد محدد المدة وأن العلاقة الكرائية انتهت بتاريخ 31/12/2020 وأنه أجرى معاينة بتاريخ 2021/10/25 أثبت فيها المفوض القضائي منصور (ع.) أن المدعى عليها شركة ع.ل. لازالت تستغل العين المكراة وتمارس نشاطها فوق الأرض، وأنه أصبح محقا في المطالبة بالواجبات الكرائية مع التعويض عن التماطل ، ملتصا بقبول المقال شكلا وموضوعا الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 390.000,00 درهم والذي يمثل الواجبات الكرائية عن المدة من 2020/10/01 إلى متم دجنبر 2021 حسب سومة كرائية كل ثلاث أشهر قدرها 78.000,00 درهم مع تعويض عن التماطل قدره 50.000,00 درهم و شمول الحكم بالنفاذ المعجل في تحديد مدة الإكراه البدني في الأقصى و تحميل المدعى عليها الصائر.

و بناء على المذكرة الجوابية لنائب المدعى عليها بجلسة 15/03/2022 ، دفعت من خلالها بعدم اختصاص المحكمة وذلك لأن العقد المدلى به من طرف المدعي محل المنازعة لا يتعلق بكراء تجاري، و أن الوثيقة التي أسس عليها المدعي دعواه لا تندرج ضمن العقود التجارية ولا تخضع لقواعد الكراء التجاري المنصوص عليها وفق مدونة التجارة، وأن كراء الأراضي الفلاحية لا يخضع لقواعد الكراء التجاري ولا لمدونة التجارة بل هو كراء مدني صرف منظم وفق قواعد ظهير الالتزامات والعقود، وأن قضاء المحاكم التجارية وفق المادة 5 من القانون 53.95 المحدث للمحاكم التجارية وأن المدعي تقدم بمقاله إلى المحكمة التجارية في خصومة تكتسي طابعا مدنيا صرفا ، ملتصا التصريح بعدم الاختصاص النوعي و القول باختصاص المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وأن المدعي يزعم من خلال مقاله انه يملك العقار ذي الرسم العقاري 25/12870 و الكائن بإقليم إبنسليمان و قدم دعواه بصفته مالكا للعقار المذكور وأن ملفه

خالي مما يثبت صحة إدعائه ومن كونه مالكا للعقار المذكور مما يتعين عدم قبول دعواه لانعدام الصفة وفقا لمقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، وبخصوص نسخ الوثيقتين الأولى المؤرخة في 13 نونبر 2014 والثانية المؤرخة في مارس 2018 فإنها مجرد نسخة وتدفع بشأنها بمقتضيات الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، وبخصوص الوثيقة المؤرخة في 13 نونبر 2014 والتي سميت بالموافقة فإن المدعى يلتزم من خلالها بتمكين من استغلال الأرض العارية الفلاحية خلال الفترة الممتدة من يونيو 2014 الى متم 31 دجنبر 2014 وذلك من خلال توفير ممر لطريق الثانوية حتى مكان الاستغلال وذلك من أجل وضع جميع آلياتها ومعدات وشاحناتها والمواد التي يحتاجها الورش وأن مدة الوثيقة والالتزامات المضمنة بها انتهت بتاريخ 31 دجنبر 2014 إضافة أنها لم تكن موضوع الدعوى الحالية مما يجعلها غير منتجة وبخصوص الوثيقة الثانية المؤرخة في مارس 2018 والتي سميت كذلك بالموافقة لو على فرض جدلا صحتها وأن المدعى عليها تبدي بخصوصها احتياطا الملاحظات التالية أن الالتزامات المتبادلة المضمنة فيها تبتدئ من 01/01/2018 الى 31/12/2020 وأنه إعمالا لمقتضيات هذه الوثيقة والتي تنتهي الالتزامات المضمنة فيها بتاريخ 31/12/2020 فإنها فور انتهاء مدتها لم تعد تستغل الأرض الفلاحية المذكورة وغادرتها كما غادرها الأرض المذكورة بعد أن أخذت معدات وشاحناتها وكل المواد التي تستعملها في الأوراش و لم تعد تستغلها وفقا لمقتضيات الاتفاق، وقد سبق لها أن وضحت ذلك للمدعي في جواب توصل به بتاريخ 2021/10/25 ، وأن استغلال أرض فلاحية عارية من أجل ورش بمقتضى اتفاق حددت مدته في الفترة الممتدة من 01/01/2018 الى 31/12/2020 يجعل الاتفاق منتها في التاريخ المذكور وفقا لإرادة الطرفين وطبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع ، وبان كراء العقارات الفلاحية ينقضي بقوة القانون كذلك بانتهاء مدة العقد طبقا للفصل 714 من قانون الالتزامات والعقود ، وأنها فور انتهاء مدة الاتفاق غادرت العقار موضوع الدعوى كما سبق توضيح ذلك وليس بالملف ما يفيد انها اضلت تستغله مما يجعل إدعاء المدعي غير مبني على أساس ويتعين رده، وبخصوص محضر المفوض القضائي المنجز بتاريخ 2021/10/25 الذي يزعم المدعي أنه يثبت استمرارها في استغلال الأرض موضوع الاتفاق انه لم يتضمن أية معاينة تفيد تواجدها بالبقعة موضوع المعاينة ، وأن السيد المفوض القضائي عند تحريره للمحضر المذكور لم يعاين تواجد أجزائها أو آلياتها او معدات وشاحناتها ومواد الورش كما هو مضمن في الاتفاق ، بل كل ما ورد بالمحضر من مصطلحات عامة وغير دقيقة في الوصف والتي تبقى في جميع الأحوال معطيات لا تهم موضوع الاتفاق و ليس هناك ما يبين بأن تلك المخلفات أو المتلاشيات تعود للمدعى عليها ولا يفيد أنها لا زالت تستغل العقار موضوع الدعوى ، وأن ملف النازلة خالي من أية وسيلة إثبات تثبت أنها لا زالت تستغل الأرض المذكورة بعد انتهاء مدة الإنفاق ، ملتزمة في الاختصاص النوعي التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء والحكم باختصاص المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وعدم قبول الدعوى وإسناد النظر والحكم وفق ما يقتضيه القانون شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب وجعل الصائر على المدعي .

و بناء على المدكرة الجوابية لنائب المدعي بجلسة 29/03/2022 جاء فيها بان المدعى عليها هي شركة مساهمة تخضع بمقتضاه مدونة التجارة، وأن تصرفاتها وقيامها باكتراء أرض فلاحية من أجل وضع آلياتها وتجهيزاتها من أجل بناء مطار ابن سليمان يعتبر عملا تجاريا يخضع لمقتضيات المادة 5 وما يليها من مدونة التجارة، وأنه من الثابت من خلال وثائق ملف الدعوى الحالية أن المدعى عليها تكتري عقارا منه من أجل استغلاله في نشاطها التجاري، وأن العلاقة الكرائية لازالت مستمرة بين الطرفين، وأن المدعى عليها لم تؤدي الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها منذ 2020/10/01 وأن دفع المدعى عليها يكون العلاقة الكرائية انتهت بين الطرفين هو دفع يعوزه الإثبات ذلك أن المدعى عليها لم تدل بما يفيد براءة ذمتها من المبالغ الكرائية المتخلدة بذمتها ولم تدل بما يفيد العلاقة الكرائية علما أن العلاقة المذكورة قائمة ومستمرة بين الطرفين منذ سنة 2012 وذلك حسب الثابت من الكشوفات الحسابية الصادرة عن بنك ق.ف. والتي تثبت أداء الواجبات الكرائية عن المدة السابقة من طرف المدعى عليها لفائدته بواسطة شيكات بنكية تؤدي كل ثلاثة أشهر ، ملتزمة أساسا الحكم وفق المقال الافتتاحي مع رد جميع الدفوع واحتياطا إجراء بحث في النازلة، وأرفقت المدكرة بشهادة الملكية وصور فوتوغرافية وكشوفات حسابية .

و بناء على المدكرة التعقيبية لنائب المدعى عليها بجلسة 05/04/2022 جاء فيها أن العقار ذي الرسم العقاري 25/12870 والكائن بإقليم إبن س لمان يتضمن مجموعة من التقييدات و التحملات العقارية بموجب الرهن الرسمي المؤرخ في 21/03/2018 التي تتضمن شرط منع الكراء، وأن المدعي اكرى لها عقارا لا حق له في كراءه مما يجعل مطالبته بالمبالغ المزعومة غير ذي أساس قانوني حيث جاء في المادة 630 من ظهير الالتزامات و العقود ما يلي " من لم يكن لهم على الشيء إلا حق شخصي في الاستعمال أو السكن أو حق في حبسه

أو رهن حيازي على منقول لم يجز لهم إكراهه " و أنه سيتضح أن المدعي غير ذي صفة على العقار لانعدام الحق في كراهه مما يتعين القول بانعدام صفته و رفض طلبه ومن حيث الاختصاص النوعي فإن دفع المدعي أن المحكمة التجارية مختصة للبت في النازلة هو دفع مردود عليه لأن عقد الكراء المؤرخ في 2018/03/05 والذي سماه المدعي "موافقة على الكراء" هو عقد مدني صرف وأنها تؤكد بهذا الخصوص دفوعها التي سبق أن أثارها في مذكرتها الجوابية بجلسة 2022/03/15 ، وبخصوص زعم المدعي أن علاقة الكراء ثابتة منذ سنة 2012 وأنها لا زالت قائمة وأن تواجدها بالأرض موضوع الدعوى ثابت كذلك ، فإنه بخصوص علاقة الكراء التي تربطها بالمدعي تؤكد أنها انتهت فور انتهاء الاتفاق موضوع العقد المؤرخ في 2018/03/05 حيث غادرت العقار موضوع الدعوى وهي في ذلك تؤكد ما ورد في مذكرتها الجوابية لجلسة 15/03/2022 علما أن المدعي لم يثبت كما يزعم من خلال وثائق الملف تواجدها بالعقار أو الاستمرار في استغلاله ، عمد في مذكرته التعقيبية لجلسة 29/03/2022 و حاول قلب عبي الإثبات الذي يقع عليه و يدعي أنها لم تثبت انتهاء العلاقة الكرائية لكن ادعائه يبقى مردود عليه ذلك في المذكرة الجوابية السابقة ، وأن عبي إثبات عكس ذلك يقع عليه والمدعي بانتهاء عقد الكراء المذكورة ليس له الحق في أية وجيبة كرائية بعد ذلك وبخصوص إرفاق المدعي لكشوفات بنكية وصور فوتوغرافية واقامه تاريخا سابقا لعلاقة الكراء فإنها تتحفظ على ذلك، ذلك انه أدلى المدعي رفقة مقاله الافتتاحي بعقدين للكراء الأول مؤرخ في 2014/06/01 انتهى بتاريخ 31/12/2014 والثاني مؤرخ في 2018/01/01 انتهى بتاريخ 31/12/2020 والذي غادرت فيه العقار موضوع العقد، حيث أن المدعي سعى من خلال مذكرته التعقيبية إلى الادعاء أن العلاقة الكرائية كانت قائمة منذ 2012 ثابتة بالكشوفات البنكية الحسابية الا أن المدعي تعاقد مع المدعي عليها بمقتضى عقد مؤرخ في 2018/01/01 انتهى بتاريخ 31/12/2020 ، وأنها الادعاء بأن هناك علاقة كراء سابقة هو إدعاء غير مجدي لأن العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ينظمها ويؤطرها العقد المؤرخ في 01/01/2018 والمحدد المدة والذي انتهى في 2020/12/31 وأن إدعاء المدعي التاريخ سابق لعلاقة الكراء هو من المؤكد غير مجدي في النازلة للاعتبار المذكورة أعلاه ، بل وأن المدعي تناقض في تواريخ ادعائه للعلاقة المذكورة حيث أنه في مقاله الافتتاحي يدعي كراءها للأرض الفلاحية المذكورة منذ سنة 2009 ومذكرته التعقيبية لجلسة 29/03/2022 في الصفحة الثانية يدعي وجود العلاقة الكرائية منذ سنة 2012 ومن تناقضت حججه بطل ادعائه وأنها تسجل بخصوصها ما يلي من بين 18 كشف حساب فقط 9 ورد فيها اسمها أن كل الكشوفات التي تحمل مبالغ مالية مختلفة أغلبها يتعلق بمدى كراء بمقتضى العقد الممتد من 2018/01/01 إلى 31/12/2020 موضوع النازلة والبعض يهم العقد الأول الممتد من 2014/06/01 والذي انتهى بتاريخ 31/12/2014 ، وليس بالكشوفات البنكية المذكورة أي كشف يشير إلى سنة 2012 وبخصوص الصور الفوتوغرافية لا حجية من الناحية القانونية ، وأن الصور ليس بها ما يفيد أنها تتعلق بالأرض موضوع النزاع ولا تاريخ أخذها، وأن تلك الصور لا تعكس تواجدها ولا أجزائها أو أدواتها ومعداتها وآلياتها موضوع العقد المؤرخ في 05/03/2018، ملتزمة في الاختصاص النوعي التصريح بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء والحكم باختصاص المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء وعدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب وجعل الصائر على المدعي.

وبناء على مستنتجات النيابة العامة المدلى بها المؤرخة في 05/04/2022 الرامية الى رد الدفع بعدم الاختصاص النوعي والحكم باختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب بحكم مستقل.

وبناء على الحكم رقم 3937 الصادر بتاريخ 12/04/2022، في الملف عدد 1718/8207/2022 والقاضي في منطوقه باختصاص المحكمة التجارية نوعيا للبت في الطلب مع حفظ البت في الصائر.

وبناء على المقال الاضافي المدلى به من طرف المدعي بواسطة نائبه والذي التمس من خلاله الحكم على المدعي عليها بأدائها لفائدته مبلغ 234000 درهم من قبل الواجبات الكرائية من 1/1/2022 الى متم شتنبر 2022 مع النفاذ المعجل و الصائر على المدعي عليها.

وبناء على القرار رقم 2876 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/06/2022 في الملف عدد 2860/8227/2022 القاضي في الشكل قبول الاستئناف وفي الموضوع برده وتأييد الحكم المستأنف وإرجاع الملف الى المحكمة التجارية بالدار البيضاء للاختصاص بدون صائر.

و بناء على المدكرة التعقيبية لنائب المدعي عليها بجلسة 23/11/2022 ، جاء فيها أن العقار الذي يزعم المدعي أن له الصفة عليه أنه

يتضمن مجموعة من التقييدات والتحملات العقارية بموجب الرهن الرسمي المؤرخ في 21/03/2018 التي تتضمن شرط منع الكراء، وأن المدعي أكرى لها عقارا لا حق له في كراءه مما يجعل مطالبته لها بالمبالغ المزعومة غير ذات أساس قانوني حيث جاء في المادة 630 من ظهير الالتزامات و العقود وأنه غير ذي صفة على العقار لانعدام الحق في كراءه مما يتعين القول بانعدام صفته و رفض طلبه وأنها بخصوص علاقة الكراء التي تربطها بالمدعي تؤكد أنها انتهت فور انتهاء الاتفاق موضوع العقد المؤرخ في 05/03/2018 حيث غادرت العقار موضوع الدعوى وهي في ذلك تؤكد ما ورد في مذكرتها الجوابية لجلسة 15/03/2022 خلال مرحلة التقاضي قبل البت في الاختصاص ، علما أن المدعي اقتناعا منه أنه لم يثبت كما يزعم من خلال وثائق المدعية بالعقار أو الاستمرار في استغلاله، عمد في مذكرته التعقيبية لجلسة 29 /03/2022/ خلال مرحلة التقاضي قبل البت في الاختصاص و حاول قلب عبئ الإثبات الذي يقع عليه و يدعي أنها لم تثبت انتهاء العلاقة الكرائية، لكن ادعائه يبقى مردودا عليه لأن العقد محدد المدة وانتهى بانتهاء مدته المحددة في العقد كما سبق توضيح مذكرتها الجوابية السابقة المدلى بها خلال مرحلة التقاضي قبل البت في الاختصاص ، وأن عبئ إثبات عكس ذلك يقع عليه ، والمدعي بانتهاء عقد الكراء المذكورة ليس له الحق في الوجيبة الكرائية بعد ذلك، وبخصوص إرفاق المدعي لكشوفات بنكية وصور فوتوغرافية وإقامه تاريخا سابقا لعلاقة الكراء وإن كان ذلك غير مجدي في النزاع فإنها تتحفظ على ذلك، حيث أدلى المدعي رفقة مقاله الافتتاحي بعقدين للكراء الأول مؤرخ في 01/06/2014 انتهى بتاريخ 31/12/2014 والثاني مؤرخ في 01/01/2018 انتهى بتاريخ 31/12/2020 والذي غادرت فيه العقار موضوع العقد، وأن المدعي سعى من خلال مذكرته التعقيبية الى الادعاء أن العلاقة الكرائية كانت قائمة منذ 2012 وثابتة بالكشوفات البنكية الحسابية للتشويش على موضوع العقد المحدد المدة والذي انتهى بتاريخ 31/12/2020 ، وأن المدعي تعاقد مع المدعي عليها بمقتضى عقد مؤرخ في 01/01/2018 انتهى بتاريخ 31/12/2020 أن الادعاء بأن هناك علاقة كراء سابقة هو إدعاء غير جدي لأن العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ينظمها ويؤطرها العقد المؤرخ في 01/01/2018 والمحدد المدة والذي انتهى في 31/12/2020 ، وأن إدعاء المدعي لتاريخ سابق لعلاقة الكراء هو من المؤكد غير مجدي في النازلة للاعتبار المذكورة أعلاه ، بل وأن المدعي تناقض في تواريخ ادعائه للعلاقة المذكورة إذ في مقاله الافتتاحي يدعي كراء المدعي عليها للأرض الفلاحية المذكورة منذ سنة 2009 وبمذكرته التعقيبية لجلسة 29/03/2022 في الصفحة الثانية يدعي وجود العلاقة الكرائية منذ سنة 2012 ومن تناقضت حججه بطل ادعائه، وأن المدعي في إطار ادعائه أدلى بكشوفات بنكية مدعيا أنها تثبت علاقة الكراء منذ 2012 وأن من بين 18 كشف حساب فقط 9 ورد فيها اسمها ، وأن كل الكشوفات التي تحمل مبالغ مالية مختلفة أغلبها يتعلق بمدة كراء بمقتضى العقد الممتد من 01/01/2018 إلى 31/12/2020 موضوع النازلة والبعض بهم العقد الأول الممتد الذي انتهى بتاريخ 31/12/2014 وليس بالكشوفات البنكية المذكورة أي كشف يشير الى سنة 2012 ، وبخصوص الصور الفوتوغرافية التي ادلى بها المدعي والتي تتحفظ بشأنها أن تلك الصور لا حجية من الناحية القانونية ، وأنه ليس بها ما يفيد أنها تتعلق بالأرض موضوع النزاع ولا تاريخ أخذها وأنه لا تعكس تواجدها ولا أجزائها أو أدواتها ومعداتها وآلياتها موضوع العقد المؤرخ في 05/03/2018، ملتزمة عدم قبول الدعوى لانعدام صفة رافعها وإسناد النظر للمحكمة والحكم وفق ما يقتضيه القانون شكلا وموضوعا الحكم برفض الطلب وجعل الصائر على المدعي .

و بناء على المدكرة التعقيبية لنائب المدعي بجلسة 26/12/2022، جاء فيها أنه من الثابت من وثائق الملف وخصوصا الكشوفات الحسابية المستخرجة من حسابه المفتوح لدى ق.ف.م. وكالة ابن سليمان وأن المدعي عليها كانت تؤدي واجبات الكراء بواسطة شيكات في اسمه مفصلة على الشكل التالي:

– الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 105,000,00 درهم، والمؤرخ في 2014/11/20

– الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92,400,00 درهم والمؤرخ في 2015/06/05

– الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92,400,00 درهم والمؤرخ في 2015/07/20

– الشيك عدد : [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92.400,00 درهم والمؤرخ في 2016/01/27

– الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92.400,00 درهم والمؤرخ في 2016/07/29

- الشيك عدد: [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92.400,00 درهم، والمؤرخ في 2017/01/23.
- الشيك عدد: [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 92.400,00 درهم، والمؤرخ في 2017/07/20.
- الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 132,000,00 درهم، والمؤرخ في 2018/03/12.
- الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 132.000,00 درهم، والمؤرخ في 2018/07/27.
- الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 112.200,00 درهم، والمؤرخ في 2019/02/13.
- الشيك عدد [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 66.300,00 درهم، والمؤرخ في 2019/10/25.

- الشيك عدد: [رقم الشيك] الحامل لمبلغ 66.300,00 درهم، والمؤرخ في 05/12/2019 ، وأن العلاقة الكرائية مازالت مستمرة بين الطرفين بدليل محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الإله (م.) بتاريخ 25/10/2021، الذي أثبت فيه استمرارية تواجد المكترية فوق عقار المدعي وعين تواجد عدة أكوام من التراب والكياس والأحجار وكذا عدة بقع مغطاة ببقايا من مادة الزفت أو بمشتقات بتروولية، إضافة إلى بقايا الورش المكونة من زفت وكياس ومتلاشيات ونفايات وتواجد حطتين مشيدتين بالإسمنت المقوى وتواجد بناية صغيرة مشيدة بالياجور عبارة عن مرحاض وبراكيتين ، وأن المدعى عليها التزمت في جميع العقود المبرمة معه بتنقية المكان من جميع المخلفات والنفايات والمتلاشيات مباشرة بعد نهاية الورش على أساس أن تعود الأرض كما كانت عليه من قبل الاستغلال قصد مزاولة النشاط الفلاحي، وأن المدعى عليها لازالت تتواجد بالعقار موضوع الدعوى، وأن عقد الكراء الرابط بين الطرفين لم يفسخ بعد، وأن المدعى عليها لم تحرر أي عقد كتابي رضائي يثبت الفسخ ، وأنه أثبت استمرارية عقد الكراء وعلى من يدعي خلاف ذلك أن يثبته، والمدعى عليها مطالبة بالإدلاء بعقد الفسخ كما هي العادة في إثبات انتهاء عقود الكراء، وأنه سبق لها وأن سلكت مسطرة فسخ عقد الكراء بمحرر كتابي كما هو الشأن في عقد الكراء الرابط بين الطرفين بخصوص نفس العقار والمصحح الإمضاء بتاريخ 05/10/2019، والذي تم فسخه بعقد رضائي مصحح الإمضاء بين الطرفين بتاريخ 10 أكتوبر 2011 وبالتالي فإن عقد الكراء لم يفسخ، وإن العلاقة الكرائية ثابتة ومستمرة بين الطرفين، وأن المدعى عليها ملزمة بأداء واجبات الكراء مع التعويض ، ملتزمة رد جميع دفعات المدعى عليها والحكم وفق المقال الافتتاحي وكذا الإضافي، مدليا بنسخة من موافقة ونسخة من موافقة مصححة الإمضاء ولائحة تتضمن تواريخ وأرقام الشيكات، ومحضر معاينة ونسخة من فسخ عقد كراء.

و بناء على المذكرة التأكيدية لنائب المدعى عليها مع الجواب على المقال الإضافي بجلسة 26/12/2022، جاء فيها بخصوص المذكرة التأكيدية للمدعى عليها أنها تؤكد أن المدعي لا صفة له في التقاضي كمكثري للأرض الفلاحية موضوع الدعوى مادام أن الرهن المسجل في شهادة الملكية لفائدة ق.ف. يمنع عليه الحق في الكراء وينزع عنه الصفة وأنها تؤكد بواسطة مذكرتها هذه أنها غادرت الأرض الفلاحية موضوع الدعوى فور انتهاء الاتفاق المحدد المدة و الذي انتهى بتاريخ 31 دجنبر 2020 كما هو موضح في الإشعار الذي وجهته للمدعي والذي توصل به بتاريخ 25 أكتوبر 2021 ، وأن محضر المفوض القضائي الذي أنجزه بتاريخ 25 أكتوبر 2022 وهو نفس التاريخ الذي توصل فيه من المدعي بإشعار تخبره فيه أنها غادرت الأرض الفلاحية موضوع الدعوى عند انتهاء الأجل المحدد في الاتفاق والذي ينتهي كذلك بقوة القانون، حيث أن هذا المحضر الذي أسس عليه المدعي دعواه لم يتضمن معاينة تواجدها أو معداتها بالعقار المذكور ولم يرد أو يذكر اسمها التجاري في هذه المعاينة رغم أن المدعي طلب من المفوض القضائي معاينة تواجد شركة ع.ل. فوق العقار ومعاينة معداتها المستخدمة للبناء وكذا مواد البناء كما مضمن بالمحضر، بل أن ما أشار إليه المفوض من وجود أكوام التراب والحجارة وبقايا الزفت وهي لا تفيد تواجدها بالعقار ولا تفيد كذلك أنها مخلفات للمدعى عليها قبل مغادرتها للورش، وأن الصور التي أدلى بها المدعي ليست لها أية حجة لأنها غير مؤشر عليها من طرف المفوض القضائي، فضلا على أنها لا تحمل صور لأية معدات أو أدوات تحمل اسمها التجاري، كما أنها لا تشير إلى تاريخ التقاطها وأن الوثائق التي أدلى بها المدعي تشملها مجموعة من التناقضات خاصة الكشوفات البنكية وغير مجدية في النزاع والمدعى عليها تثبتت بخصوص هذه النقطة بما ورد في مذكرتها التعقيبية الجلسة 5 أبريل 2022 ، وبخصوص المقال الإضافي فإنها تدفع بانعدام صفة المدعي في التقاضي وفقا لمقتضيات الفصل الأول من قانون

المسطرة المدنية لكون الرسم العقاري الذي أدلى به يتضمن رهنا لفائدة ق.ع. والذي يمنع عليه الحق في الكراء وبخصوص باقي الشروط الشكلية، فإنها تسند النظر بخصوصها ومن حيث الموضوع أن المحضر الذي أنجزه المفوض القضائي كان بتاريخ 25 أكتوبر 2021، أي لا يتعلق بالفترة التي جاءت بعد هذا التاريخ والمتعلقة بالمدة المشار إليها في المقال الإضافي من فاتح يناير إلى شتنبر 2022 ، وأن المحضر المنجز سابقا لا يشير من قريب أو بعيد إلى تواجدها بالأرض الفلاحية ولا أدواتها أو شاحنتها كما يزعم المدعي ، وأن الصور المرفقة بالملف غير مؤشر عليها من طرف المفوض القضائي ولا تتضمن صور لشاحنات أو معدات تحمل اسمها أو علامتها التجارية ، وأن المدعي توصل في نفس تاريخ إنجاز المحضر من طرف المفوض القضائي بإشعار تؤكد فيه أنها غادرت الأرض موضوع الدعوى عند انتهاء أجل الاتفاق الرابط بين الطرفين وانتهاء مدته وأنه ترتيبا على ما سبق يبقى ما زعم به المدعي مردود عليه ويتعين رفض طلبه المتعلق بالمقال الإضافي بهذا الخصوص ، ملتزمة بخصوص المذكرة التأكيدية عدم قبول الدعوى لانعدام شكلا ، وموضوعا الحكم والقول برفض طلب المدعي وجعل الصائر على من يجب وبخصوص المقال الإضافي عدم قبول المقال الإضافي شكلا وموضوعا الحكم تبعا لذلك برفض طلبه المضمن بمقاله الإضافي.

و بعد استيفاء الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه استأنفته الطاعنة وجاء في أسباب استئنافها أن الحكم المستأنف لم يصادف الصواب فيما قضى به وجاء ناقص التعليل الموازي لإنعدامه ، وغير مرتكز على أساس قانوني سليم، ووفقا لمبادئ التقاضي فالاستئناف ينشر الدعوى من جديد أمام محكمة الدرجة الثانية، وبخصوص نقصان التعليل الموازي لإنعدامه بخصوص إنتهاء العلاقة الكرائية بين أطراف الدعوى بتاريخ 31/12/2020 عللت المحكمة التجارية حكمها بخصوص ثبوت العلاقة الكرائية بين أطراف الدعوى بحيثية جاء فيها ما يلي "وحيث إن العلاقة الكرائية بين طرفي الدعوى ثابتة بمقتضى عقد الكراء المدلى به في الملف والمؤرخ في 05/03/2018 الذي وافق المدعي بمقتضاه للمدعى عليها استغلال البقعة الأرضية مساحتها 03 هكتارات الحاملة لرقم 23 موضوع الرسم العقاري عدد 25/212870 الكائنة بإقليم بنسليمان بحسب سومة كرائية قدرها 78.000,00 درهم تؤدي كل ثلاث أشهر ، وأن تعليل المحكمة بكون العلاقة الكرائية ثابتة بمقتضى عقد الكراء المدلى به في الملف والمؤرخ في 5/3/2018 جاء تعليلا ناقصا وغير مصادف للصواب لكونها لم تأخذ بعين الإعتبار ولم تناقش كافة مقتضيات هذا العقد الذي يعتبر عقدا محدد المدة وأنه بالرجوع الى مقتضيات هذه الوثيقة المعنونة ب" الموافقة" والتي بموجبها أكرى المستأنف عليه الأرض الفلاحية للمستأنفة من أجل إستغلالها في الورش المحررة بتاريخ 5/3/2018 حددت مدتها في الفترة ما بين 1/1/2018 إلى غاية 31/12/2020 كتاريخ لإنهاء الإلتزامات المضمنة بها بين الطرفين وهو ما لم تشر إليه المحكمة في تعليلها أعلاه حيث ضمننت فقط تاريخ تحريرها ولم تشر إلى تاريخ إنتهائها، وأنه بتحديد طبيعة ومضمون هذا العقد فإنه عبارة عن عقد محدد المدة يتعلق بكراء أرض فلاحية لصالحها من أجل إستغلالها في أحد أوراشها وأن هذا النوع من العقود يخضع للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في قانون الإلتزامات المتعلقة بكراء الأراضي الفلاحية وأن إستغلال أرض فلاحية من قبلها كان بمقتضى إتفاق بين الطرفين حدد تاريخ إنتهائه في 31/12/2020 يجعل هذا الإتفاق محدد المدة منتهيا في التاريخ المذكور وفقا لإرادة الطرفين، وطبقا لمقتضيات الفصل 230 من ق ل ع إعتبارا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، فضلا على أن كراء العقارات الفلاحية ينقضي بقوة القانون بإنهاء مدة العقد طبقا للفصل 714 من قانون الإلتزامات والعقود الذي نص في فقرته الأولى على ما يلي "كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بإنقضاء المدة التي أبرم لها." وأنه في نفس السياق جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي : بالنسبة لكراء الأراضي الفلاحية إذا كان العقد محدد المدة، ينتهي بقوة القانون بإنهاء مدته من غير ضرورة توجيه أي تنبيه بالإخلاء الفصل 714 من قانون الإلتزامات والعقود" قرار عدد 1007 ملف 87601/1981 بتاريخ 9/4/1986 غير منشور" وغني عن البيان أن الأرض موضوع الدعوى هي أرض فلاحية والعقد موضوع كرائتها عقد محدد المدة وفق ما تم بسطه أعلاه ، وعليه فإنتهاءه يكون بقوة القانون بإنهاء مدته دون سلوك أية إجراءات بعدية، وأنها بإنهاء المدة المحددة في الإتفاق المذكور بتاريخ 31/12/2020 غادرت الأرض الفلاحية، بعد أن أخذت جميع معداتها وشاحنتها وكل المواد التي تستعملها في الأوراش ولم تعد تستغلها بعد ذلك التاريخ، وسبق لها أن وضحت ذلك للمطلوب ضده بإيقاف التنفيذ في إشعار توصل به بتاريخ 25/10/2021 وأن إعتداد المحكمة في تعليلها على الاتفاق المدلى به في الملف كأساس لإثبات تاريخ بداية ونهاية العلاقة الكرائية دون الأخذ بجميع مقتضياته يكون تعليلها تعليلا ناقصا ومجانبا للصواب، فالقول أن ذلك الإتفاق إنتهى بتاريخ 31/12/2020 أي تاريخ مغادرتها للأرض الفلاحية موضوع الدعوى وبالتالي فأى حكم بأداء واجبات الكراء بعد التاريخ المذكور يكون مصادفا للصواب وأنه لا مجال للمطالبة بالواجبات الكرائية عن المدة المطلوبة من 21/10/2020 إلى

تم شتبر 2022، والإتفاق إنتهى بقوة القانون بتاريخ 31/12/2020 دون توفر أية وسيلة إثبات جديفة في الدعوى تؤكد إستغلال أو تواجد المستأنفة بالأرض الفلاحية، لأنها تكون والحالة هذه واجبات غير مستحقة، فضلا على أن عبء إثبات الإلتزام في هذه الحالة يقع على عاتق المستأنف عليه طبقا لمقتضيات الفصل 399 من ق ل ع الذي نص على ما يلي "إثبات الإلتزام على مدعيه" وأن المستأنف عليه قد عجز عن إثبات مدى تواجدها بالأرض الفلاحية من عدمه بعد تاريخ 31/12/2020 وأن كل ما تقدم به من إنباتات لا ترقى لوسائل إنبات جديفة وحاسمة في الدعوى قد تعتمد عليها المحكمة لحسم النزاع، وعليه فإنه يبقى غير محق في أية وجيبة كرائية بعد تاريخ إنتهاء عقد الكراء بتاريخ 31/12/2020 وبخصوص محضر المفوض القضائي المنجز بتاريخ 25/10/2021 الذي يزعم من خلاله المستأنف عليه أنه يثبت استمرارها في إستغلال الأرض موضوع الإتفاق جاء في تعليل الحكم المستأنف ما يلي " وحيث إن الثابت من خلال محضر المعاينة المؤرخ في 25/10/2021 المنجز من طرف السيد المفوض القضائي عبد الإله (م.) أن المدعى عليها لا زالت تستغل البقعة الأرضية والذي عاين آليات ومعدات الشركة المدعى عليها بالبقعة الأرضية موضوع الدعوى " وأن تعليل المحكمة بخصوص محضر المعاينة المؤرخ في 25/10/2021 المنجز من طرف السيد المفوض القضائي عبد الإله (م.) كوسيلة لإثبات إستغلالها للبقعة الفلاحية من عدمه جاء مجانبا للصواب، حيث ورد في تعليل المحكمة أعلاه ما يلي: "... والذي عاين آليات ومعدات الشركة المدعى عليها بالبقعة الأرضية موضوع الدعوى، " وأنه بالرجوع إلى مضمون نفس محضر المعاينة المؤرخ في 25/10/2021 فإن فيه بالحرف ما يلي: "عاينا ما يلي تواجد عدة أكوام من التراب والاكياس والاحجار وكذا بقع مغطاة ببقايا من مادة الزفت او بمشتقات بترولية اضافة الى بقايا الورش المكونة من زفت وأكياس ومتلاشيات ونفايات تواجد حطتين مشيدتين بالاسمنت المقوى تواجد بناية صغيرة مشيدة بالياجور عبارة عن مرحاض وبراكيتين" وأنه لا وجود لأية عبارة بكون السيد المفوض القضائي قد عاين آليات ومعدات الشركة بالبقعة الأرضية موضوع الدعوى كما جاء في تعليل المحكمة أعلاه، مما يكون معه تعليلها بهذا الخصوص تعليلا مشوبا بالنقصان الموازي لإنعدامه، وأن محضر المعاينة المذكور والذي أسس عليه المستأنف عليه دعواه لا يشير لا من قريب ولا من بعيد إلى تواجدها بالأرض الفلاحية ولا أدواتها أو شاحناتها بل حتى إسمها التجاري غير وارد في محضر معاينة المفوض القضائي، بل إن ما أشار إليه من وجود أكوام التراب والحجارة وبقايا الزفت وهي في جميع الأحوال لا تفيد تواجدها بالعقار ولا تفيد كذلك أنها من مخلفاتها قبل مغادرتها للعقار، فضلا على أن الصور المدلى بها والمرفقة بمحضر المفوض القضائي ليست لها أية حجة كونها غير مؤشر عليها من طرفه كما لا تحمل صور لأية معدات لها أو أدوات تحمل إسمها التجاري وأن محضر المفوض القضائي أنجز بتاريخ 25 أكتوبر 2021 أي بعد مرور مدة على إنتهاء الإتفاق، وهو نفس التاريخ الذي توصل فيه المطلوب ضده إيقاف التنفيذ بإشعار منها تخبره فيه أنها أفرغت العين المكتراة عند إنتهاء الأجل المحدد في الاتفاق مؤرخ في 31/12/2020 لكن باستقراء هذه المعاينة يتجلى بانها غير كافية وغير مقنعة لإثبات ذلك الاستمرار، فالمحضر لا يشير الى وجود الاليات والمعدات والشاحنات التي تحتاجها في استغلال الورش المنصوص عليها صراحة في العقد الرابط بين الطرفين (موافقة) والتي لا مناص من تواجدها بالأرض لاثبات استمرار الاستغلال ، وكل ما عاينه المفوض القضائي محرر المعاينة هو تواجد عدة اكواخ من التراب ومن الاحجار وبقايا الزفت او مشتقات البترول ومتلاشيات ونفايات ان المعاينة لا تقوم دليلا على استمرارها في استغلال الارض يكتنفه الغموض والاحتمال ويسقط بها الاستدلال وعليه فإن تعليل المحكمة بكون المفوض القضائي السيد عبد الإله (م.) قد عاين تواجد آليات ومعدات الشركة بالبقعة الأرضية لا أساس له من الصحة، فالثابت من محضر المعاينة أنه عاين فقط وجود أكوام التراب والحجارة وبقايا الزفت كما سبقت الإشارة إلى ذلك أعلاه والتي لا تفيد تواجد المستأنفة بالعقار أو أن تلك المخلفات تعود اليها مما يكون معه تعليل المحكمة في هذا الصدد تعليلا ناقصا ، لكون محضر المعاينة المؤسسة عليه الدعوى لا يثبت بانها تواجد المستأنفة بالبقعة الأرضية، مما يتعين إستبعاد مضمونه لكونه غير مجدي في نازلة الحال، فضلا على أن الصور التي أدلى بها بالملف رفقة محضر المعاينة المذكور ليست لها أية حجة لأنها غير مؤشر عليها من طرف المفوض القضائي، إضافة إلى أنها لا تحمل صور لأية معدات لها أو أدوات تحمل إسمها التجاري، كما أنها لا تشير إلى تاريخ إلتقاطها، وأن ملف النازلة خال من أية وسيلة جديفة لإثبات أنها إستمرت في إستغلال الأرض المذكورة بعد إنتهاء مدة الإتفاق بتاريخ 31/12/2020 وحول عدم إرتكاز الحكم المستأنف على أساس قانوني سليم جاء في تعليله ما يلي " حيث أن الملف ظل خاليا مما يفيد تسليم المدعى عليها للبقعة الأرضية موضوع الدعوى للمدعي، مما يبقى هذا الأخير محقا في المطالبة بواجبات الكراء" أن تعليل المحكمة كون ملف الدعوى ظل خاليا مما يفيد تسليمها للبقعة الأرضية للمستأنف عليه ، مما يبقى محقا في المطالبة بواجبات الكراء تعليلا مجانبا للصواب ومنعدم الأساس القانوني وأن موضوع النازلة يتعلق بعقد محدد المدة موضوعه كراء أرض فلاحية لفائدتها ، وأن هذه النوعية من العقود تنتهي بقوة القانون بإنهاء المدة المحددة لها طبقا

للفضل 714 من قانون الإلتزامات والعقود دون سلوك أية إجراءات بعدية لأن مقتضياته محددة وفقا لإرادة طرفيه، وبالتالي فكل طرف على علم تام بتاريخ إنتهائه، وأنها غادرت الأرض الفلاحية فور إنتهاء مدة الإتفاق بتاريخ 31/12/2020 وقامت بتوجيه إشعار بخصوص ذلك إلى المستأنف عليه تخبره فيه بمغادرتها للأرض المذكورة بالتاريخ أعلاه والذي توصل به بتاريخ 25/10/2021 ، وأن تعلييل المحكمة بكون الملف خال مما يفيد تسليم الأرض الفلاحية للمستأنف عليه، يبقى تعلييلها غير مرتكز على أي أساس قانوني ، فالحال أن الأمر يتعلق بعقد كراء أرض فلاحية محدد المدة إنتهى بإنهاء مدة سريانه طبقا للمقتضيات القانونية المؤطرة له بقانون الإلتزامات والعقود، فكيف يمكن الحديث عن إثبات يفيد التسليم والحال أننا أمام عقد محدد المدة منتهي بقوة القانون كما جاء في تعلييل المحكمة "وحيث أن عقد الكراء يرتب في ذمة المكترى إلتزاما أساسيا بأداء واجبات الكراء مقابل الإلتزام بالعين المكتراة". وأنه إذا أثبت المدعي الإلتزام كان على من يدعي انقضاءه أو عدم نفاذه إتجاهه إثبات ما إدعاه طبقا للفصل 400 من قانون الإلتزامات والعقود" وأنه إذا كان عقد الكراء يرتب إلتزامات متبادلة بين المكري والمكترى فنازلة الحال تتعلق بعقد كراء إنتهت مدته، وأنها غادرت العين المكتراة فور إنتهاءه بتاريخ 31/12/2020 ، وبالتالي لم يبق على عاتقها أية وجيبة كرائية مستحقة للمستأنف عليه لكونها لم تعد تستغل العقار بعد التاريخ المذكور ، وأن المستأنف عليه لم يثبت عكس ذلك وأن مطالبته بواجبات كرائية وهو يعلم أنها غير مستحقة تبقى مطالبه بهذا الخصوص غير مؤسسه لا قانونا ولا ،واقعا يتعين ردها بعد التصدي للحكم كما جاء تعلييل المحكمة بخصوص إثبات انقضاء الإلتزام مجانا للصواب وغير مرتكزا على أساس قانوني، حيث ونازلة الحال أن عبء الإثبات يقع على المستأنف عليه هو الذي يتوجب عليه إثبات مدى إستمرارها من عدمه بالعقار بالعقار موضوع الدعوى طبقا لمقتضيات الفصل 399 من قانون الإلتزامات والعقود ، وليس عليها وأن المستأنف عليه عجز عن إثبات ذلك بوسائل جديدة وكل ما إعتد عليه محضر المعاينة المنجز من طرف المفوض القضائي السيد عبد الإله (م.) الذي لا يفيد بتاتا في نازلة الحال، لانه لا يتضمن اية عبارة تؤكد تواجدها او معداتها او إسمعها التجاري بالعقار المذكور ، وكل ما جاء فيه معاينة وجود أكوام التراب والحجارة وبقايا الزفت وهي في جميع الأحوال لا تفيد تواجدها بالعقار ولا تفيد كذلك أنها من مخلفاتها وان العقد المستند اليه في هذه الدعوى والذي أطلق عليه "موافقة يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإلتزامات والعقود لاسيما الفصل 687 الذي ينص على "كراء الاشياء ينقضي بقوة القانون عند انتهاء المدة التي جدها له المتعاقدان من غير ضرورة لاعطاء تنبيهه بالاخلاء ويستفاد من هذا النص ان عقد الكراء و بالتالي العقد الرابط بينها والمستأنف عليه (موافقة ) ينتهي بانتهاء مدته بقوة القانون دون تعليق ذلك على اي اجراء آخر يقع تنفيذه على كاهلها وبالتالي تعتبر منتهية له ابتداء من انقضاء مدته وان المستأنف عليه (المدعي ) يتحمل عبء اثبات ادعائه بكونها استمرت في الانتفاع اي الاستغلال للعين المكتراة بعد اصرام مدة العقد وهو سبيل اثبات ادعائه ادلى لمحكمة الدرجة الاولى بمعاينة يحاول من خلالها اثبات أنها استمرت في استغلال العين بعد انقضاء مدة العقد ، وان تحميلها عبء اثبات تسليم العين المكتراة لا يقوم على اساس قانوني ما دام لا يوجد ما يفيد أنها استمرت في الانتفاع بالارض واستغلالها بالكيفية المنصوص عليها في العقد ( موافقة ) وعليه سيتضح للمحكمة أن جميع مطالب المستأنف عليه المتعلقة بواجبات الكراء عن الفترة الممتدة من فاتح أكتوبر 2020 إلى غاية متم شهر شتنبر 2022 التعويض عن التماطل لا تتخذ القانون ولا الواقع أساسا لها، حيث جاءت مبنية على عقد كراء منتهي في الأصل بتاريخ 31/12/2020 ومنهي للإلتزامات المضمنة به المتبادلة بين الطرفين والذي تقاضى بمقتضاه المستأنف عليه جميع واجباته الكرائية، أما مطالبته بواجبات كرائية بعد التاريخ المذكور بالإعتماد على وسائل إثبات لا تفيد في نازلة الحال، فتكون والحالة هذه غير مستحقة بتاتا ، ملتزمة قبول الإستئناف شكلا وموضوعا بالحكم بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به وبعد التصدي برفض الطلب ، وأرفق المقال بنسخة للحكم الابتدائي وظرف التبليغ ونسخة من إتفاق الكراء ونسخة من محضر المعاينة ونسخة من الإشعار .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه والذي أوضح أن الحكم الابتدائي المطعون فيه قد جاء معللا تعليلا كافيا ، وأن دفع المستأنفة تبقى مجانية للصواب ، وأن العلاقة الكرائية ثابتة بين طرفي الدعوى، وذلك بعقود كرائية مستمرة ودائمة ومنذ سنة 2009 إلى غاية يومه، وأن عقد الكراء المبرم بين الطرفين وإن كان محدد المدة ما بين 1/1/2018 إلى غاية 31/12/2020 فإنه قد تجدد ضمنا بدليل استمرارية المدعى عليها في استغلال العين المكتراة حسب الثابت من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 25/10/2021 من طرف المفوض القضائي عبد الإله (م.) الذي أثبت تواجدها المستأنفة فوق العقار المكترى من خلال منشآتها وآلياتها ومعداتها وبنائاتها المشيدة بالإسمنت المقوى ، وأن مقتضيات المادة 714 من قانون الإلتزامات والعقود لا تنطبق على نازلة

الحال على اعتبار ان المستأنفة وإن كانت تكتري أرضا فلاحية فإنها تستغلها في أغراضها التجارية والصناعية التي تتجلى في تهيئة وبناء مرافق ومنشآت خاصة بمطار ابن سليمان، وبالتالي فإن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد تجاري يخضع لمدونة التجارة ولا يدخل ضمن عقود كراء الأراضي الفلاحية وان المستأنفة لازالت تتواجد بالعين المكترة وتمتنع عن أداء الواجبات الكرائية المتخلدة بذمتها، وأن عقد الكراء ثابت و مستمر بين عاقديه، وأن الادعاء بفسخ عقد الكراء ادعاء مردود الهدف منه التملص عن أداء الواجبات الكرائية وحرمانه من استغلال عقاره وان المستأنفة سبق لها وان سلكت مسطرة فسخ عقد الكراء، معه بمحرر كتابي لعقود كرائية سابقة لعقد الكراء الأخير، كما هو ثابت من خلال عقد الفسخ المصحح الإمضاء بتاريخ 05/10/2009 تاريخ بداية العلاقة الكرائية ، وأنها لو كانت تنوي فسخ عقد الكراء الممتد ما بين 1/1/2018 إلى غاية 21/12/2020 لكانت لجأت إلى نفس الإمكانية وهي تحرير عقد كتابي يفسخ العقد المذكور، مما يفيد استمرارية وتجدد عقد الكراء المشار إليه أعلاه وان المادة 689 من قانون الالتزامات والعقود تنص على ما يلي: "إذا أبرم الكراء لمدة محددة ثم انتهت وظل المكتري واضعا يده على العين فإنه يتجدد بنفس الشروط ولنفس المدة، وإذا أبرم الكراء من غير أن تحدد له مدة، ساغ لكل من عاقديه أن يفسخه، ويثبت مع ذلك للمكتري الحق في الأجل الذي يحدده العرف المحلي لإخلاء المكان" وأن المستأنفة لازالت واضعة يدها على العين المكترة، ويتعين تبعا لذلك تأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته ، ملتصقا رد جميع دفعات المستأنفة وتأييد الحكم المستأنف في جميع مقتضياته. وأرفق المذكرة بنسخة من فسخ عقد كراء ونسخة من محضر معاينة.

و بناء على إدراج الملف بجلسات آخرها جلسة 6/4/2023 حضر نائبا الطرفين فتقرر حجز القضية للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 13/4/2023 .

محكمة الاستئناف

حيث عرضت الطاعنة أوجه استئنافها تبعا لما سطر أعلاه.

وحيث إن المستأنفة لا تنازع في أن العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين يؤطرها العقد المؤرخ في 5/3/2018 إلا أنها تمسكت كون الأمر يتعلق بكراء أرض فلاحية ينقضي بقوة القانون بانتهاء مدته طبقا للفصل 714 من ق ل ع و الذي يبقى مردودا ، على اعتبار أن الطاعنة بصفتها شركة ذات طابع تجاري وان اكرتت أرض فلاحية فذلك كان من أجل استغلالها في نشاطها التجاري ووضع آلياتها وتجهيزاتها من معدات وشاحنات ومواد تحتاجها في الورش وهو ما يجعل من عملها المذكور عملا تجاريا وهو ما تم الحسم فيه بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 2876 الصادر بتاريخ 13/6/2022 في إطار نفس الملف الحالي بمناسبة البت في الاختصاص النوعي للمحكمة التجارية بالدار البيضاء حيث اعتبرت المحكمة مصدرة الحكم أنها تبقى مختصة في البت في نازلة الحال طبقا للمادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية التي تسند لها الاختصاص للبت في الدعاوى التي تنشأ بين التجار والمتعلقة بأعمالهم التجارية، كما أنه لا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل أعلاه الذي لاينطبق على النازلة على اعتبار أن المستأنفة وإن كانت تكتري أرض فلاحية فهي تستغلها في اغراضها التجارية ، وبالتالي فإن العقد لايدخل ضمن عقود كراء الأراضي الفلاحية ، كما انه لئن كان العقد محدد المدة فإن آثاره لا تنتهي بالإرادة المنفردة لاحد طرفيه بل لابد أن يتم ذلك بتراضي طرفيه ، وما دام أن المستأنف عليه أثبت وجود الالتزام فإنه كان على المستأنفة اثبات انقضائه بالوسائل المقررة قانونا لا القول بانتهاء العلاقة بتاريخ 31/12/2020 تاريخ انتهاء المدة المحددة في الاتفاق ومغادرتها للأرض دون أن تقيم دليلا على ذلك باثباتها وضع الأرض رهن إشارة المكري بصفة نهائية بعد تنفيذها لما التزمت به بمقتضى الاتفاق بتنقية المكان من جميع المخلفات والنفايات و المتلاشيات مباشرة بعد نهاية الورش على أساس أن تعود الأرض كما كانت عليه قبل الاستغلال والحال أنه ثبت من خلال محضر المعاينة أن المفوض القضائي قد شهد من خلاله أنه والى غاية تاريخ 25/10/2021 عاين تواجد أكوام من التراب والاكياس والاحجار وعدة بقع مغطاة ببقايا من مادة "الزفت" ومشتقات بترولية اضافة الى بقايا الورشة و تواجد "حطتين" مشيدتين مجهزة بالأجور و بالاسمنت المقوى وبنية ، وهو ما يجعل من المطالبة بأداء الكراء عن المدة موضوع الدعوى مبررا ووجب الاستجابة له أمام ثبوت استمرارية شغل المدعى فيه من طرف المستأنفة وهو ما قضى به الحكم المستأنف عن صواب لذا وجب تأييده ورد الاستئناف لعدم ارتكازه على أساس .

وحيث يتعين تحميل المستأنفة 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 المستأنفة الصائر.