القرار عدد 3337
الصادر بتاريخ 16 غشت 2011
في الملف المدني عدد 2010/6/1/4188

كراء أرض فلاحية

- هلاك المحصول- قوة قاهرة - حق الإعفاء من واجبات الكراء.

لما ثبت لمحكمة الموضوع أن المكتري التزم بمقتضى دفتر التحملات لكراء أرض فلاحية من الأملاك المخزنية بحفر عدة آبار فيها من أجل السقي، لكنه لم يف بالتزامه مما يفيد من جهة أنه كان على علم بسبب الهلاك عند إبرام العقد، والذي هو الجفاف، ومن جهة ثانية فإن هلاك محصوله يعزى إلى خطئه الشخصي، وبالتالي لا محل لإعفائه من الكراء طبقا للفصلين 710 و711 من قانون الالتزامات والعقود.

رفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

<u>الأساس القانوني:</u>

"للمكتري حق الإعفاء من الكراء أو استرداده، إذا زرع الأرض ثم هلك كل الزرع نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة لا يعزيان إلى خطئه.

وإذا كان هلاك الزرع جزئيا، لم يكن هناك محل لتخفيض الكراء أو لاسترداده بما يتناسب مع الجزء الهالك، إلا إذا تجاوز هذا الجزء النصف.

ولا يكون محلا للإعفاء من الكراء أو لتخفيضه، إذا كان المكتري قد عوض عن الخسارة التي لحقته، إما من محدث الضرر وإما من إحدى شركات التأمين."(الفصل 710 من نفس القانون).

"لا محل للإعفاء من الكراء ولا لتخفيضه:

أولا: إذا حدث الهلاك بعد فصل المحصول عن الأرض.

ثانيا: إذا كان سبب الهلاك موجودا عند إبرام العقد، وكان المكتري حينئذ على علم به، وكان من طبيعته أن يولد الأمل في التمكن من إيقافه." (الفصل 711 من نفس القانون).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أن أحمد (ب) قدم بتاريخ 2000/7/24 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمكناس، عرض فيه أنه يكتري من مصلحة الأملاك المخزنية بمكناس قطعتين أرضيتين فلاحيتين بمزارع الحاجب، الأولى رقم مساحتها 29 هكتار و27 آرا بسومة سنوية قدرها 66000 درهم من سنة 1995 إلى 2000، والثانية تحمل نفس الرقم مساحتها 20 هكتارا و23 آرا بسومة سنوية قدرها 70000 درهم من سنة 1995 إلى 2000، ونظرا لحالة الجفاف التي عرفها المغرب خلال السنة الفلاحية 99-2000، فإن ذلك جعل مزروعات القمح وغلة البصل يصيبها الهلاك والضياع، طالبا وفي إطار الفصل 710 من قانون الالتزامات والعقود الحكم بأحقيته في الاستفادة من الإعفاء من الوجيبة الكرائية المتعلقة بالقطعتين الفلاحيتين للسنة الفلاحية 99-2000، وعلى المدعى عليها بإرجاعها له مبلغ الكراء الذي توصلت به منه برسم السنة المذكورة، وأجابت الأملاك المخزنية بمذكرة مع مقال مقابل بأن المدعي لم يؤد الكراء عن سنوات 97-98 و 98-99 و99-2000 ، وأن طلب الاسترجاع لا أساس له وأن تقرير الخبرة المدلى بها لم يحدد المبالغ التي يزعم المكتري أنه خسرها في زراعته الأرض طالبة الحكم عليه بأداء مبلغ 408.000 درهم كراء السنوات 97-98 و98-99 و99-2000 حسب 136000 درهم عن كل موسم، وأدلت بصورة من محضر السمسرة وشهادة من القابض، وعقب المدعي بمذكرة مع مقال إضافي بأنه سدد كراء القطعة الثانية بما يعادل 70000 درهم عن سنتي 97-98 و98-99 عن طريق شيكين بنكيين، وأنه بقي بذمته عن كراء القطعة الأولى كراء سنتي 97-98 و98-99 والذي مجموعه 132000 درهم، وأنه باشر من ماله الخاص وعلى نفقته حفر بئرين اثنين بالقطعة الفلاحية الأولى بمبلغ 72800 درهم، والثانية بمبلغ 40200 درهم، طالبا الحكم على المدعى عليها بأدائها له مبلغ 113000 درهم، وبتاريخ 2001/11/2 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها في الملف رقم 2000/2/1100 بإعفاء أحمد (ب) من الوجيبة الكرائية عن السنة الفلاحية 99-2000 بخصوص القطعتين الفلاحيتين موضوع عقد الكراء الرابط بين المدعي والمدعى عليها، وبرفض باقي الطلب، وبرفض الطلب الإضافي، وفي الطلب المقابل الحكم على المدعي الأصلي بأدائه للمدعى عليها مديرية الأملاك المخزنية بمكناس وجيبة كراء القطعة الأولى موضوع الدعوى عن السنتين الفلاحيتين 97-98 و98-99 بحسب 132000 درهم، وبرفض باقي الطلب. استأنفه المدعي أحمد (ب) استئنافا أصليا والمدعى عليها استئنافا فرعيا، فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2005/12/28 قرارها في الملف عدد 14/1247 بتأييد الحكم المستأنف، فطعنت فيه مديرية الأملاك المخزنية بالنقض، فنقضه المجلس الأعلى بمقتضى قراره الصادر بتاريخ 2008/03/26 في الملف عدد 2006/6/1/4502، بعلة أن الفصل 711 من قانون الالتزامات والعقود يقضي بأنه لا محل للإعفاء من الكراء ولا تخفيضه: أولا إذا حدث الهلاك بعد فصل المحصول عن الأرض وثانيا إذا كان سبب الهلاك موجودا عند إبرام عقد الكراء، وكان المكتري حينئذ على علم به وكان من طبيعته أن يولد الأمل في التمكن من إيقافه، وأنه يتجلى

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

من دفتر التحملات أن الطاعن التزم بحفر ست آبار بالأرض التي يكتريها من الأملاك المخزنية بمعدل ثلاث آبار في كل قطعة، ومن المقال الإضافي الذي تقدم به الطاعن بتاريخ 2001/4/3، ومن الإشهاد المرفق به والمحرر بتاريخ 1996/8/31 من طرف المقاول عبد الرحمان (ر) أنه لم يقم سوى بحفر بئرين اثنين من الستة المذكورة، وهو ما تضمن العلم بسبب الهلاك، وأن المحكمة لم تعتمد الحجج المذكورة ولم تجب عنها. وبعد الإحالة على نفس المحكمة قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إعفاء المكتري أحمد (ب) من كراء السنة الفلاحية 99-2000، وبعد التصدي الحكم برفض طلبه والحكم عليه بأداء مبلغ كراء القطعتين موضوع عقد الكراء عن السنة الفلاحية المذكورة بما قدره 136000 درهم، وتأييد الحكم في الباقي، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه حاليا بالنقض من طرف أحمد (ب) بسببين:

حيث يعيب الطاعن القرار في **السبب الأول** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق مقتضيات الفصلين 345 و369 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن قرار النقض والإحالة كان منصبا فقط على الطعن المقدم من طرف الدولة الملك الخاص، والذي لا يتجاوز الاستئناف الفرعي لها، إلا أن محكمة الإحالة ناقشت الطعن بالاستئناف الأصلي للمكتري الطاعن، وخرقت بذلك حدود ونطاق النقطة القانونية والموضوعية التي بت فيها المجلس الأعلى.

ويعيبه في **السبب الثاني** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، وخرق مقتضيات الفصلين 349 و369 من قانون المسطرة المدنية والفصلين 710 و711 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن قرار المجلس الأعلى بإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف كان من أجل البت فيها في إطار مقتضيات الفصل 711 المذكور، وكان من المفروض على محكمة الإحالة أن تحلل وتناقش الشرطين اللذين تضمنهما هذا الفصل، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقض حاليا، وإن تطرقت إلى مناقشة الشرط الثاني من الفصل 711، فإنها أهملت بشكل تام مناقشة الشرط الأول، مع أن المجلس الأعلى أحال الدعوى من أجل البحث في الشرطين المذكورين، وأنه كان عليها أن تتأكد من توفر الشرط الأول لكون حالة الجفاف التي ضربت المنطقة الفلاحية خاصة والمغرب عامة، برزت معالمها خلال الموسم الفلاحي 99-2000، في وقت كانت المزروعات لا زالت ملتصقة خلاله بالأرض الفلاحية، وهو ما أكدته الشهادة الإدارية للمركز الفلاحي للمنطقة، والتي لم تعرف أي طعن من جانب المكري، وأنه بذلك، فالأصل في الخسارة هو حالة الجفاف المتفق عليها من طرف المصالح المختصة لوزارة الفلاحة، وإن كانت المطلوبة تدعي تضرر المزروعات لأسباب لحقتها بعد فصلها عن الأرض، فعبء الإثبات يظل على عاتقها. وبالنسبة للشرط الثاني من الفصل 711، فإن القول بأن الهلاك كان موجودا عند إبرام عقد الكراء لا يمكن تصوره ما دام أن عقد الكراء يرجع للسنة الفلاحية 87-88، والخسارة المتمسك بها جاءت مقتصرة على السنة الفلاحية 99-2000، وأن القول بأن الطاعن كان ينتظر مثل هذه الخسارة بحكم أنه التزم بحفر الآبار هو تصور مستبعد، إذ أنه استغل

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الأرض المكتراة له خلال السنوات الفلاحية 95-96 و96-97 و97- 98 و98-99 في ظروف حسنة وكانت مياه الأمطار، ومياه الآبار بما تحتويه من مياه كافية لاستغلاله للقطعتين الفلاحيتين بشكل طبيعي دون تحقيق أي هلاك أو ضياع في الغلل، إلا أن الضياع والخسارة جاءا بصفة عرضية واستثنائية خلال الموسم الفلاحي 99-2000 بسبب حالة الجفاف التي ضربت البلاد بشكل قوي، وأن ما حصل للطاعن بسبب ذلك لم تكن له أية علاقة بالتزامه بحفر الآبار بل هي وضعية ذات طابع استثنائي شملت كافة الفلاحين المغاربة، وأنه كان على المحكمة أن تستجيب لطلب الطاعن لإجراء بحث لأخذ تصور حقيقي لما حصل له خلال السنة الفلاحية 99-2000، وما لم يحصل له خلال السنوات السابقة عن السنة الفلاحية 95-96 إلا أنها لم تستجيب لمسطرة البحث.

لكن، ردا على السببين معا لتداخلهما، فإن إجراء بحث موكول لسلطة المحكمة لا تأمر به إلا إذا كان ضروريا للفصل في الدعوى، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تقيدت بالنقطة التي بت فيها قرار المجلس الأعلى القاضي بالنقض والإحالة عليها، والمتعلقة بطلب استحقاق المطلوبة لوجيبة كراء السنة الفلاحية 1999-2000 موضوع استئنافها الفرعي، واعتمدت مقتضيات الفصل 711 من قانون الالتزامات والعقود، وتأكدت من خلال مستندات الملف بأن الطاعن كان على علم بسبب الهلاك عند إبرام عقد الكراء، ولم تستجب لطلب إعفائه من وجيبة الكراء المطلوبة، وعللت قضاءها بأنه «طبقا للفصل 711 من قانون الالتزامات والعقود، فإنه لا محل لإعفاء من الكراء ولا بتخفيضه، **أولا**: إذا حدث الهلاك بعد فصل المحصول عن الأرض، **ثانيا** إذا كان سبب الهلاك موجودا عند إبرام عقد الكراء وكان المكتري حينئذ على علم به، وكان من طبيعته أن يولد الأمل في التمكن من إيقافه، وأنه تبين من الإطلاع على دفتر التحملات أن المكتري التزم بحفر ستة آبار بالأرض التي يكتريها من الأملاك المخزنية بمعدل ثلاث آبار في كل قطعة، إلا أنه لم يقم بكل ذلك. وأن التزام المكتري بحفر الآبار بالقطعتين الفلاحيتين موضوع عقد الكراء يفيد بأنه كان على علم بسبب الهلاك عند إبرام العقد، وأنه كان على أمل تفادي الخسارة التي يمكن أن تلحق بمحصوله الفلاحي وبالتالي فإنه لا محل للإعفاء من الكراء، ويكون معه طلب إعفائه من أداء الكراء عن الموسم الفلاحي 99-2000 غير مؤسس لعدم توفر الشروط المتطلبة بمقتضى الفصلين 710 و711 من قانون الالتزامات والعقود»، فإنه نتيجة لذلك يكون القرار معللا تعليلا كافيا ومرتكز على أساس، والسببان غير جديرين بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـهـذه الأسـبـاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيد المصطفى لزرق – **المحامي العام**: السيد الطاهر أحمروني.

مقاربة الاجتهادات:

"لكن حيث إن التمسك بالقوة القاهرة مردود، لأنه ثبت من الخبرة أن الأضرار التي طالت الضيعة ناتجة عن الإهمال وعدم العناية من قبل المدعى عليهم، علما أن الضيعة مجهزة ببئر ومضخة وقد تم إهمالها بإزالتها، وأنه بمقتضى الفصل 269 من قانون الالتزامات والعقود لا يعتبر من قبيل القوة القاهرة، الأمر الذي كان من الممكن دفعه ما لم يقدم المدين الدليل على أنه بدل كل العناية لدرئه عن نفسه، ولا دليل على وجود الجفاف بالمنطقة، فإن مقومات فسخ عقد الكراء حسب مقتضيات الفصل 713 من القانون المذكور قائمة ما دام المستأنفون قد تسلموا الضيعة في وضعية حسنة وفق الافتراض المقرر في الفصل 677 من القانون المذكور الذي لم يثبت خلافه". (قرار المجلس الأعلى عدد 3326 الصادر بتاريخ 16 غشت 2011 في الملف عدد 2010/6/1/2347 غير منشور).

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض