

القرار عدد 2170

الصارو بتاريخ 10 ماي 2011

2010/3/1/237 **في الملف المرني عرو**

كراء الأراضي الفلاحية - تفويت العقار - قبض الكراء من المكري السابق - أثره.

من المقرر أن كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها بمقتضى الفصل 714 من ق.ل.ع، فإنه لا ضرورة لتوجيه تنبيه الإخلاء فيه، والمحكمة لما اعتبرت كون المطلوب جدد كرائه من طرف المكري السابق له بقبضه منه، والحال أن صفة هذا الأخير في استغلال العقار المدعى فيه زالت عنه بتفويته إلى الطالب أثناء سريان عقد الكراء المطلوب، مما يعني أن تجديده صراحة أو ضمنا لا يخول الحق فيه إلا للطالب بصفته مالكا للعقار، ويبقى قبض المكري السابق لمستحقات الكراء عن العقار خلال الموسم الفلاحي ليس من قبيل تجديد العقد، فإنها لم تركز قضاءها على أساس، وعللت قرارها تعليلا فاسدا يتزل متزلة انعدامه.



نقض وإحالة

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2/2447 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2009/7/14 في الملف عدد 07/2/1893 أن المدعي (م.ر) ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية بابتن سليمان، أنه يملك العقار ذا الرسم العقاري عدد (...) المسمى ببلاد "... الكائن بقبيلة الزيادة بن سليمان، وأن المدعى عليهما (ط.م) و(ف.ن) احتلاه دون سند ولا قانون طالبا الحكم بإفراغهما ومن يقوم مقامهما أو بإذنهما. وأجاب المدعى عليه الأول (ط.م) أنه يكتري العقار الفلاحي المدعى فيه من سلف المدعي، وأن عقد كرائه الفلاحي منه تجدد بمقتضى أدائه له واجبات الكراء عن الموسم الفلاحي 2005-2006، وأن عقد كرائه بما أنه يتعلق بعقار فلاحي ينبغي توجيه تنبيه إليه بالإخلاء إليه من طرف المدعي قبل انتهائه ب 6 أشهر على الأقل خلال السنة الجارية، وهو ما لم يحترمه إذا لم يتوصل منه بهذا التنبيه إلا بتاريخ شهر أبريل 2006، طالبا رفض الطلب. وبعد الأمر يبحث في القضية وإنجازه وتعقيب الطرفين عليه، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليهما ومن يقوم مقامهما، فاستأنفه المحكوم عليه (ط.م) مثيرا أن عقد كرائه الفلاحي جدد مع المكري له سلف المستأنف عليه تجديدا ضمينا بتسلمه منه واجبات الكراء عن الموسم الفلاحي لسنة 2005، وأنه رغم انتهاء عقد كرائه السابق، فقد تجدد ضمينا، وأصبح ساريا لنفس مدته عملا بالفصل 715 من ق.ل.ع، وأنه لم يتوصل بالإنذار قبل انقضاء كرائه

الأول قبل أن يحصل تجدد ب 6 أشهر كما ينص على ذلك الفصل 714 من نفس القانون، وأن توجيه الإنذار إليه من طرف المستأنف عليه يحمل به على إقراره بالكراء له عن طريق تجديده، ويلزم لذلك بهذا الكراء طالبا إلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد أساسا بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه. وأجاب المستأنف عليه أن سلفه (م.ح) ببيع له العقار الفلاحي منذ 2002/6/4، فقد أي حق في قبض واجبات الكراء عنه من المستأنف ولا يملك حق تجديد عقد الكراء، وأنه عقد محدد المدة ينقضي بانتهاء مدته ولا يوجه فيه أي تنبيه بالإخلاء طبقا للفصل 714 من ق.ل.ع طالبا تأييد الحكم المستأنف. وبعد الأمر ببحث في القضية وإنجازه و تعقيب الطرفين وتمام الإجراءات، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، فيما قضى به من إفراغ المستأنف أصليا مسرور الطاهر من المدعى فيه والحكم من جديد بعدم قبول الطلب بشأنه - وبتأييده في الباقي، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يخص الوسيلة الثالثة المستدل بها:

وحيث يعيب الطالب على القرار خرق القانون الفصل 714 من ق.ل.ع، ذلك أن عقد كراء العقارات الفلاحية المحددة المدة، يقضي الفصل المذكور أنها تنقضي بانتهاء مدتها التي أبرمت لها. وأن عقد الكراء الرابطة بين المطلوب والمكري له السابق اتفق فيه على مدته وهي 4 سنوات تبتدئ من 2001/10/1 وتنتهي في سبتمبر 2004، ورغم أنه أثار أمام قضاة الموضوع هذا الدفع القانوني، فإن ما أجابوا به من أن المكري للمطلوب السابق وهو البائع له لجميع واجبه المشاع في العقار تسلم منه مستحقات الكراء عن السنة الفلاحية 2005-2006 يعتبر تجديدا لعقد كرائه، فاقد للأساس القانوني، ذلك أن هذا التجديد لعقد كراء المطلوب لم يبق للمكري له السابق (م.ح) الحق في إجراءات لفائده، لأن الحق الذي يخوله الكراء له فوته بالبيع له (الطالب) منذ 2002/6/6 الذي سجل في الرسم العقاري وأصبح حق تجديد الكراء لا يخول إلا لصاحب حق ملكية العقار (الطالب). كما لا يمكن اعتبار قبضه واجبات الكراء من المطلوب تجديدا ضمنيا لعقد كرائه المحدد المدة والمنقضي بانتهاء مدته في شتنبر 2004، وأن الإنذار الذي بعثه إليه ليس من قبيل وضع حد لعقد كرائه الذي جدد حسب زعمه من سلفه. وإنما وجهه إليه على أساس أن عقد كرائه الأصلي انتهى بانقضاء مدته، ولا علاقة لهذا الإنذار بالتنبيه بالإخلاء الواجب في عقد كراء الأراضي الفلاحية غير المحددة المدة، ولا يمكن حمله به على أن عقد كراء المطلوب جدد له فعلا وهو ما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

حيث صح ما عاب الطالب على القرار، ذلك أن الفصل 714 من ق.ل.ع يقضي بأن كراء الأراضي الفلاحية ينتهي بقوة القانون بانقضاء المدة التي أبرم لها، وهو ما يعني أن عقد كراء العقارات الفلاحية المحدد المدة لا ضرورة لتوجيه تنبيه بالإخلاء فيه، والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المدلى بها لقضاة الموضوع أن الطالب تمسك في الدعوى التي أقامها ضد المطلوب بأن عقد كرائه المبرم مع سلفه (الطالب) محدد المدة وانقضى بانقضاء المدة التي عقد لها، وهي 4 سنوات منذ 1 أكتوبر إلى شهر شتنبر 2004، وأصبح بهذا الانقضاء لعقد كرائه محتلا لعقاره بدون سند، طالبا لذلك إفراغه. والمحكمة

مصدرة القرار المطعون فيه بردها لما أثاره الطالب بشأن احتلال المطلوب لعقاره الفلاحي بدون سند، بعد انقضاء كرائه من سلفه بأن المطلوب جدد عقد كرائه من طرف المكري له السابق بقبضه منه مستحقات الكراء عن العقار خلال الموسم الفلاحي 2005-2006، والحال أن صفة هذا الأخير في استغلال العقار المدعى فيه عن طريق الكراء زالت عنه بتفويته له إلى الطالب أثناء سريان عقد كراء المطلوب مما تحول - بموجب هذا التفويت الناقل للملكية العقار إلى الطالب التي يدخل فيها حق استغلاله يجني ثماره المدنية عن طريق إكرائه إلى الغير - حق هذا الإكراء إليه، ولا يواجه بكراء سلفه عملا بالفصل 699 من ق.ل.ع إلا في حدود العقد المبرم من طرفه قبل أن يفوت له العقار، وهو ما يعني أن تجديده صراحة أو ضمنا لا يخول الحق فيه إلا الطالب بصفته مالكا للعقار. ويبقى قبض مستحقات الكراء من المكري السابق الذي لا يعد أثرا للعقد الساري في حقه، ليس من قبيل تجديد العقد الملزم له مما لم تركز قضاءها على أساس، وعللت قرارها تعليلا فاسدا يتزل منزلة انعدامه، وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس : السيد أحمد اليوسفي - المقرر : السيدة محمد بن يعيش - المحامي العام : السيدة آسية ولعلو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض