القرار عدد 2518
الصادر بتاريخ 31 ماي 2011
في الملف المدني عدد 2010/6/1/2772

تجديد

– كراء أرض فلاحية – انتهاء المدة – بقاء المكتري بالعين المكراة دون معارضة.

لئن كان العقد الرابط بين الطرفين نص صراحة على أنه عند انتهاء مدة عقد كراء الأرض الفلاحية يجوز تجديده لكن برضاهما معا قبل ذلك، فإن ذلك لا يتعارض مع ما يقرره الفصل 715 من قانون الالتزامات والعقود من أنه إذا بقي المكتري في العين بعد انتهاء مدة الكراء وتركه المكري فيها، اعتبر الكراء متجددا لنفس المدة إذا كان قد أبرم لمدة محددة، ولمدة سنة فلاحية أي حتى حصاد المحصول القادم إذا كان قد أبرم لمدة غير محددة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2007/10/17 قدم أحمد (س) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بتارودانت مركز القاضي المقيم بأولاد تايمة عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه مولاي اسعيد (أ) أرضا فلاحية بمزارع الدشرة أولاد إبراهيم جماعة سيدي الطاهر حدودها بالمقال بمقتضى عقد كتابي مصحح الإمضاء بتاريخ 2003/1/18، وأن المدعى عليه أدى كراء سنة 2006 ولم يفرغ العين المكتراة رغم توصله بالإنذار من أجل الإفراغ وانصرام مدته طالبا لذلك الحكم عليه بإفراغ العين المكتراة لانتهاء مدة الكراء، معززا مقاله بعقد الكراء المذكور ونسخة إنذار مع محضر تبليغه، وأجاب المدعى عليه بأن العقد جدد

لنفس المدة بصفة تلقائية، ولا ينتهي إلا بتاريخ 2012/12/30، وأن طلب الإفراغ سابق لأوانه، وبتاريخ 2008/2/6 أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 18 في الملف عدد 2007/87 برفض الطلب، استأنفه المدعي فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض من طرفه بسببين: حيث يعيب الطاعن القرار في **السبب الأول** بعدم الارتكاز على أساس قانوني والتفسير الخاطئ للقانون، ذلك أن العقد الرابط بين الطرفين يسمح لهما بتجديد العقد برضائهما طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الفصل 715 من القانون المذكور والمطبق من طرف المحكمة لا يمنع الاتفاق على ذلك، وإنما ينص على الحالة التي لا يتضمن فيها العقد أي شرط مخالف وكان العقد مجردا ولم يضع أي ضوابط لتجديده، والحال أن العقد حسم الأمر وجعل على من يرغب في التجديد أن يعبر عن إرادته للطرف الآخر وقد عبرا عن رغبتهما في عدم تجديد العقد بداية عند التعاقد ولا يحتاج إنهاء العقد لأي تعبير، وأن الاتفاق التعاقدي حل محل القانون، ويعيبه في **السبب الثاني** بفساد التعليل بوجهين: **الأول** أن محكمة الاستئناف اعتبرت مقتضيات الفصل 715 المذكور معارضة لما اتفق عليه الطرفان في العقد على أساس أن من يرغب في التجديد أن يعبر عن ذلك وهذه مسطرة الفصل المذكور ويتجلى في العقود المهملة التي لم تحدد المدة وأن تطبيقه يتعارض مع مقتضيات الفصل 230 المذكور، **والثاني** أن التجديد الذي أشار إليه القرار لا يمكن أن يتجاوز سنة بعد سنة لأن الكراء يؤدى سنويا وأن محكمة الاستئناف لما اعتبرت التجديد لنفس المدة جاء قرارها فاسد التعليل.

لكن، ردا على السببين معا لتداخلهما فإنه إذا كان العقد الرابط بين الطرفين نص على أنه عند انتهاء مدة العقد يسمح بتجديده برضاهما قبل ذلك، فإن ذلك لا يتعارض مع الفصل 715 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أنه "إذا بقي المكتري في العين بعد انتهاء مدة الكراء وتركه المكري فيها، اعتبر الكراء متجددا لنفس المدة، إذا كان قد أبرم لمدة محددة، ولمدة سنة فلاحية أي حتى حصاد المحصول القادم إذا كان قد أبرم لمدة غير محددة." وأن المحكمة

في إطار سلطتها استخلصت رضا الطرفين على تجديد العقد من سكوت المكري مدة ثلاث سنوات وتوصله بالوجيبة واستمرار المكتري في العين، وذلك عندما عللت قضاءها بأنه "بالرجوع لعقد الكراء المؤرخ في 1995/1/17 يتضح أن الطرفين اتفقا على كراء الملك الفلاحي لمدة 8 سنوات من 1995/2/1 إلى 2003/1/31 وأن مدة العقد انتهت في 2003/1/31 وأن المكري لم يعبر عن رغبته في استرجاع الملك إلا بتاريخ 2007/2/21 حسب محضر تبليغ الإنذار أي بعد فوات أزيد من ثلاث سنوات، مما يتعارض مع مقتضيات الفصل 715 المذكور لأن انتهاء مدة عقد الكراء وبقاء المكتري في الملك يعتبر قبولا بتجديده ضمنيا لنفس المدة"، وهو تعليل كاف لما قضى به القرار وتبقى بقية العلل المنتقدة عللا زائدة يستقيم القضاء بدونها وما ورد بالسببين غير جدير بالاعتبار.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيد أحمد بلبكري - **المحامي العام**: السيد الطاهر أحمروني.