

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في  
2015/7/27 عدد 26170 من الأستاذ \*\*\*\* المحامي  
لدى التعقيب .

نيابة عن :

شركة \*\*\*\* في حالة تصفية بسعي من مصفيها .

ضد : 1) شركة \*\*\*\* للإيجار المالي " في حالة تصفية  
" في شخص ممثلها القانوني .

2) الشركة \*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني  
بصفتها حالة محل بشركة \*\*\*\* للإيجار المالي محاميها  
الأستاذ \*\*\*\* .

طعنا في الحكم الاستئنافي المدني عدد 52047 الصادر  
بتاريخ 2015/01/20 محكمة الإستئناف بتونس .

والقاضي : " قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئنافين  
الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي وتخطئة  
المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها

لفائدة المستأنف ضدّها بثلاثمائة دينا لقاء اتعاب تقاضي واجرة  
محاماة .

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب  
ضدّه بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* حسب محضره عدد  
45178 بتاريخ 2015/8/4 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات  
والوثائق المقدمة في 2015/8/19 حسب مقتضيات الفصل 15  
من م م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك الرد على تلك  
المستندات المقدمة في 2015/9/2 من الاستاذ \*\*\*\*\* نيابة  
عن المعقب ضدّها الثانية والرامية الى طلب رفض التعقيب اصلا .

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه  
المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعبير شكلا ورفضه اصلا  
وحجز المال المؤمن .

### من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته  
القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م مما يتجه  
معه قبوله من هذه الناحية .

### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد  
والاوراق التي انبنى قيام المدّعية في المدّعية في الاصل ( المعقبة  
حاليا) امام المحكمة الابتدائية بتونس عارضة انها ابرمت مع  
المطلوبة ( المعقب ضدّها الاولى ) عقد ايجار مالي عقاري مع

ايجار للبناء بتاريخ 2000/11/21 تعهدت بموجبه المطلوبة بدفع مبلغ 500 الف دينار لبناء قطعة ارض مساحتها 3392,12 متر مربع كما تعهدت بنقل ملكية البناء للمدعية بعد تمام الخلاص غير انه بتعيين مصفي للمدعية ثم التفتن الى ان الارض المزمع احداث البناء عليها على ملك المدعوة\*\*\*\*\* كما يتضح من قرض برهن به ضمان المحرر بالحجة العادلة في 2011/11/23 وهو ما نعذر معه نقل ملكية البناء للمدعية وهو ما يخالف شروط عقد الايجار المالي على معنى الفصل 1 من القانون عدد 89 لسنة 1994 الذي يشترط ان يكون المستأجر مالكا للبناء والمؤجر مالكا للبناء وان الفقرة الاخيرة من الفصل 2 قد نصت على البنود والشروط والاتفاقات المخالفة لاحكام الفصل 1 تعد لاغية ولا عمل عليها مما يؤكد بطلان عقد الايجار المالي طبق احكام الفصل 325 م إ ع .

لذا فهو يطلب الحكم مبدئيا ببطلان عقد الايجار المالي موضوع التداعي والغاء جميع بنوده عملا بقانون 1996/7/26 كالتصريح ببطلان ما لحقه من التزامات وخصوصا عقد الرهن بضمان المؤرخ في 2000/11/23 واحتياطيا تكييف العقد تكليفا صحيحا والتصريح بعدم انطباق وصف عقد الايجار المالي عليه واحتياطيا جدا وإذا ما تمّ اعتباره عقد قرض مالي فحفظ حقها في الجواب لها لذلك من تأثير على مستوى الآثار القانونية بخصوص نسبة الفوائد الموظفة والتي هي اقل بكثير في مادة القروض منها في عقود الايجار مع الزام المطلوبة في كل الحالات بأداء معلوم رقيم الاستدعاء للجلسة واتعاب التقاضي واجرة المحاماة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 24361 بتاريخ 2009/5/19 يقضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الاصلية وابقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل بالزام المدعية في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي للمدعى عليها في شخص ممثلها القانوني مبلغ 300 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة. وحيث استأنفت المحكوم ضدها الحكم الابتدائي السالف الذكر فقضت محكمة الاستئناف بتونس بموجب قرارها عدد 95369 بتاريخ 2010/11/4 بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطئة المستأنفة بالمال المؤمن وتغريمها لفائدة المستأنف ضده الاول بـ 500 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة عن هذا الطور .

وحيث تعقبت المحكوم ضدها القرار الاستئنافي المشار اليه ناعية عليه خرق احكام الفصل 19 من م م م ت بخصوص المصلحة في القيام بطلب الإبطال وضعف التعليل في شأنه وخرق الفصل 547 من م إ ع كخرق الفصل 123 من م م م ت وانعدام تعليل طلب اعادة تكييف العقد وخرق الفصول 1 و 2 و 4 من قانون الإيجار المالي و 325 من م إ ع .

وحيث اصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 62249 بتاريخ 2012/5/7 قاضي بالنقض والاحالة استنادا الى ان محكمة الموضوع لم تطبق احكام قانون الايجار المالي وبنود العقد

وخاصة البند 7 فقرة 2 وطبقت قاعدة عامة وهي احكام الفصل 547 من م ا ع التي تتعارض مع المنطق القانوني للبطلان .

وحيث اعيد نشر القضية امام محكمة الإحالة التي اصدرت قرارها السالف تضمن نصّه اعلاه استنادا الى ان المستأجرة هي المالكة للأرض التي وقع الاتفاق على تمويل البناء المحدث بها طبقا لما نصّ عليه الفصل 1 من عقد الايجار المالي الذي يعد شريعة الطرفين وهو ما يخول انتقال ملكية العقارات المحدثة والمستأجرة على معنى الفصل 4 من قانون لايجار المالي .

وحيث تعقبت المحكوم ضدها المدعية في الاصل القرار الاستئنافي المشار اليه وقد نعى عليه نائبها صلب مستندات طعنه :

**أولا : خرق الفصول 242 و 514 و 515 من م . إ**

**ع وتحريف الوقائع :**

قولاً بان محكمة القرار المطعون استخلصت من الفصل الاول من عقد الإيجار المالي ان المستأجرة هي المالكة للأرض التي ستقام عليها البناءات المزمع احداثها بتمويل من شركة \*\*\* التي ستقام عليها البناءات المزمع احداثها بتمويل من شركة \*\*\* للايجار المالي في حين ان ما ورد بالفصل الاول المذكور هو خطأ مادي بحث بدليل انه قد ورد بالفقرة 2 من التوطئة ان "المستأجر المالي هو مجرد مستغل للعقارات والارض والحقوق العقارية" مما ينفي عن صفة المالك وهو ما يؤكده كذلك ملكية المدعوة للعقار طبق رسم التملك المؤرخ في 2000/2/17 \*\*\*\*\* والذي هو بحوزة شركة الايجار المالي المذكورة بعنوان رهن به ضمان وقبول هذه الأخيرة للرهن من المالكة للأرض يعد تحريفا

للقوائم وخرقا لأحكام الفصل 242 من م. إ. ع الذي عللت به محكمة القرار المنتقد قرارها .

ثانيا : خرق الفصلين 1 و 4 من القانون عدد 98 لسنة 1994 المؤرخ في 1994/7/26 المتعلق بالإيجار المالي والفصل 27 من م ح ع.

قولا بان محكمة القرار المطعون فيه قد خرقت بتعليلها احكام قانون الإيجار المالي على عدّة مستويات :

- ان لجوء القرار المطعون فيه للفصل 4 من قانون الإيجار المالي يفترض امكانية تطبيق نظرية الالتصاق غير انه وبما ان صاحب الأصل ( العقار ) هو المدعوة \*\*\*\*\* لا المعقبة فلا يمكن لهذه الاخيرة ان تصبح مالكة للبناءات المنجزة .

- ان الاتفاق على تمويل انجاز البناءات يفترض ان تلك البناءات غير متوفرة عند انجاز عقد الإيجار المالي غير ان مظاهرات الملف وخاصة وثيقة البحث العقاري المجرى من طرف مكتب دراسات بتاريخ 2000/4/5 أي قبل عقد الإيجار المالي تثبت ان البناءات الموجودة بالعقار كانت قائمة قبل ابرام عقد الإيجار المالي وبالتالي فان ما سمي بعقد ايجار مالي هو باطل بتلك الصفة وهو مجرد عقد قرض عادي .

- طالبا قبول التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه بدون احالة والتصدي عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 176 من م م م ت والقضاء مبدئيا ببطلان عقد الإيجار المالي موضوع النزاع والغاء جميع آثاره وما لحقه من التزامات وخصوصا عقد الرهن بضمان المؤرخ في 2000/11/23 وبصفة

احتياطية اعادة تكييف العقد الرابط بين الطرفين تكييفاً صحيحاً باعتبارها عقد قرض عادي والزام المعقب ضدها ومن حل محلها التقاضي واجرة محاماة عن كافة اطوار هذه القضية وحمل المصاريف القانونية عليها .

وحيث رد نائب المعقب ضدها الثانية على مستندات التعقيب بان المعقبة لم تثبت انها لم تكن عند التعاقد على غير علم بكون العقار المزمع اقامة البناء عليه كان على ملك الغير وان المدعوة \*\*\*\*\* كانت طرفاً في العلاقة التعاقدية وامضت على توابع عقد الإيجار المالي وهي لا تعدّ بذلك غيراً وتمسك بانتفاء المصلحة لطلب الإبطال ومخالفة الفصل 547 من م إ ع وان محكمة التعقيب قد تولت نقض القرار الاستئنافي السابق لضعف التعليل لا للخطأ في تطبيق القانون وان مقتضيات الفصل 325 م. إ.ع لا تنطبق على دعوى الحال. وبخصوص تحريف الوقائع تمسك بما تضمنه محضر الجلسة العامة الخرقه للعادة المؤرخ في 2000/5/7 بان العقار موضوع الايجار هو عقار غير مسجل وقد تمّ نقل ملكيته لفائدة المعقبة في شكل مساهمة عينية وان ما اقيم على العقار هو بتمويل من شركة الايجار المالي وبالتالي فان ابرام عقد الايجار قد تمّ في كنف احترام القانون وان المعقبة تحاول التستر على حقيقة العلاقات الشخصية القائمة بين الاطراف الممضية في عقد الإيجار المالي وتوابعه ووحدة المصالح والحقوق والمراكز القانونية بين المعقبة وكل من \*\*\*\*\* وزوجته \*\*\*\*\* اذ ان المعقبة هي شركة في حالة تصفية بحيث ستعود ممتلكاتها للشركاء المذكورين .

لذا فهو يطلب رفض مطلب التعقيب اصلا .

وحيث عقب نائب المدعية على رد نائب المعقب ضدها الثانية بان محكمة القرار المطعون فيه لم تؤسس قضائها على احكام الفصل 547 م . ا.ع كما أنّ مسألة المصلحة في القيام اتصل بها القضاء ولا مجال لإعادة النظر فيها كما ان مستندات التعقيب لم تتعرض للفصل 325 من م ا ع ولا مجال للخوض فيه كما تمسك بان محضر الجلسة المؤرخ في 2000/5/7 لا علاقة له بموضوع قضية الحال باعتباره يشمل عقارا آخر على ملك \*\*\*\*\* وهو سابق لعقد الإيجار المالي وان ما ذكر عن علاقة المعقبة \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* هو من قبل الجدل الموضوعي الذي لا تأثير على وجه الفصل في القضية باعتبار ان الارض هي على ملك \*\*\*\*\* ولم تدخل في مكونات شركة \*\*\*\*\* وتمسك بطلانه .

### المحكمة

عن المطعن الاول المتعلق بخرق احكام الفصول 542

و 514 و 515 من م . ا.ع وتحريف الوقائع :

حيث نص الفصل 1 من عقد الايجار المالي بان

المستأجر هو مالك للأرض المزمع اقامة البناءات فوقها .

وحيث أن فصول الكتب تؤول ببعضها بان يعطي لكل منها المعنى الذي تقتضيه جملة من الكتب طبقا لمقتضيات الفصل 517 من م ا ع .

وحيث ان ما ورد بتوطئة ذات العقد ان المستأجر المالي هو مجرد مستغل للعقار انما تتعلق بصفته بالنسبة لعقد الايجار طبقا لمقتضيات الفصل 4 من القانون 89 لسنة 1994 المؤرخ في 1994/7/26 ضرورة ان عقد الايجار المالي المبرم بين الطرفين قد ميز في خصوص وضعيتهم و صفتهم بين مرحلتين : الأولى تتعلق بالمرحلة السابقة لابرامه والتي نصّ فيها العقد صراحة على ملكية المستأجر المالي شركة \*\*\*\* ( المعقبة حاليا) للعقار المزمع اقامة البناءات عليه طبق ما ورد بالفقرة الاولى من التوطئة والفصل الاول من العقد اما في المرحلة الثانية واللاحقة لابرام عقد الإيجار المالي فان المستأجر المالي يصبح مجرد مستغل للعقار الذي يشمل البناء والحقوق العقارية في حين تكون شركة الايجار المالي مالكة للبناء ومؤجرة له للمستأجر الى حين نقل ملكيته له تطبيقا لاحكام الفصل 4 من قانون 1999/7/25 وذلك طبق ما هو منصوص عليه بالفقرة الثانية من التوطئة والفصول 3 وما بعده من العقد .

وحيث ان عقد الايجار المالي لم يحتو أي خطأ مادي ولم يتضمن أي تناقض بين فصوله او غموض في مقتضياتها وان ما ضمن به هو تكريس لما التقت حوله ارادة طرفية .

وحيث تكون بذلك محكمة القرار المطعون فيه قد احسنت قراءة وتأويل عقد الإيجار المالي دون تحريف للوقائع او خرق

للنصوص المنظمة لتفسير العقود واتجه رد هذا المطعن لعدم  
وجاهته.

**عن المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصلين 1 و 4 من  
قانون الإيجار المالي و 27 من م.ح.ع :**

حيث عرف الفصل الاول من قانون 26 جويلية 1994  
الايجار المالي بانه عملية ايجار تجهيزات او معدات او عقارات  
مقتناة ومنجزة للاستعمال في نشاط مهني او تجاري او صناعي  
..... وذلك من قبل المؤجر الذي يبقى مالكا لها وقد حددت  
الفقرة 2 منه شروط صحته فأوجبت تحرير عقد كتابي وتحديد مدة  
الايجار ومعينه .

وحيث جعل المشرع التونسي من اقتناء المستأجر  
للتجهيزات او العقارات المؤجرة مجرد خيار متاح لهذا الأخير  
وبالتالي فهو ليس ركنا من اركان عقد الإيجار المالي ولا شرط صحة  
له .

وحيث رتب الفصل 2 فقرة ثانية من قانون الإيجار المالي  
بطلان جميع البنود والشروط والاتفاقات المخالفة لاحكام الفصل  
1 منه .

وحيث ان ملكية العقار المقام عليه البناء موضوع عقد  
الإيجار المالي لغير المؤجر والمستأجر ( وعلى صحة ذلك باعتبار  
مخالفته لصريح العقد) لا يؤثر على صحة عقد الإيجار المالي لعدم  
مخالفته احكام الفصل 1 من قانون 1994 الذي ضبط شروط  
صحة العقد والتي لا تندرج ضمنها ملكية الارض المزمع اقامة  
البناءات عليها لاحد طرفي العقد، وباعتبار أنّ اقتناء العقار المنجز

بموجب عقد الإيجار المالي يبقى مجرد خيار مرتبط بتوفر جملة من الشروط منها سداد معينات الإيجار كاملة وتقديم طلب الشراء وفقا للصيغ المتفق عليها وغيرها .

وحيث ان الفصل 4 من قانون 1994/7/26 لم يتضمن التنصيص على شرط من شروط عقد الإيجار المالي بل تعلق بحكم قانوني نظم وضعية تعد استثناء للفصل 1 الذي ينص على ملكية المؤجر للتجهيزات او العقارات فنظم الفصل 4 الوضعية التي يكون فيه البناء منجزا على ارض المستأجر مقرا بانتقال ملكية البناء في نهاية العقد بموجب الالتصاق على معنى الفصل 27 من م.ح.ع وان منطوق الفصل 4 لا يمنع قيام وضعيات اخرى لا تكون فيها ملكية الارض المزمع اقامة البناء عليها تابعة لاحد المتعاقدين طالما ارتضى جميع الاطراف بما فيهم الارض بذلك .

وحيث ان وجود بناءات بالعقار سابقة لابرام عقد الايجار المالي لا يتعارض مع ما تضمنه العقد من تعلقه بتمويل انجاز بناء بالعقار المذكور ضرورة ان الفصل الاول من قانون الايجار المالي نص على انجاز بناءات معدة للاستعمال في أنشطة المهنية او التجارية او الصناعية ... وان محكمة القرار المنتقد لم تنكر سبق وجود بناءات معدة للاستعمال المهني الا انه لا شيء يفيد ان تلك البناءات الموجودة لم تكن بحاجة الى تطويرها واعدادها للنشاط المهني الذي تمارسه المعقبة لا سيما وان ما تضمنه تقرير مكتب الدراسات هو تقدير قيمة البناءات المطلوب انجازها بتمويل شركة الايجار المالي لاستغلالها في نشاط المستأجرة الصناعي .

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه قد احسنت تطبيق احكام الفصلين 1 و 4 من القانون عدد 89 المؤرخ في 1994/7/26 المتعلق بالايجار المالي واتجه رد هذا المطعن .

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.  
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الأربعاء 24 فيفري 2016 عن الدائرة السابعة برئاسة السيدة ماجدة بن جعفر وعضوية المستشارتين السيدتين عفاف الشيخ وزكية الماجري وبحضور المدعي العمومي السيد الطاهر العبيدي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي .

وحرر في تاريخه