الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمد لله**

محكمة التعقيب

***37806.2016*عدد القضية**

تاريخه :30-11-2016

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في **04 ماي 2016** عدد 28052 من الاستاذ ******** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: هـ.ف المعينة محل مخابرتها بمكتب محاميها المذكور اعلاه.

ضد: م.ع متقاعد م.ش الكائن مقره بنهج ******** المعين محل مخابرته بمكتب محاميته الاستاذة ******** الكائن مكتبها بعدد 16 نهج ********.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 59579 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 04 فيفري 2015 والقاضي" **نهائيا بقبول الاستئناف شكلا و في الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المكرى الكائن بتهج بحيرة **** لمدة سنتين بداية من 25 مارس 2013 بمعين كراء سنوي قدره احدى عشرة الف و مائتان واثنا عشرة دينارا و مليمات 949(11.212.949د) و منها اجرة الاختبار المعدلة بخمسمائة دينار (500د000)** "

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة ******** حسب محضرها عدد 003458 بتاريخ 12 و13 ماي 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ **27 ماي 2016** حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا ونقض الحكم المنتقد و الاحالة.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 27 ماي 2016 والرامية الى رفض مطلب التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا والحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل بواسطة نائبه لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضا بواسطة نائبته انه مستغل لمحل تجاري الكائن بنهج ***و قد تحدد تسويغ المحل المذكور لمدة عامين بداية من 9 فيفري 2007 بمعين كراء سنوي قدره 9.377.211 دينار بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر في 10 مارس 2008 عن المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 25649 والواقع تقريره بمقتضى القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 21-03-2012 تحت عدد 30076.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة تحت عدد 27890 بتاريخ 25-02-2013 القاضي **ابتدائيا برفض الدعوى و ابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها و قبول الدعوى المعارضة شكلا و في الاصل بالتصريح بتجديد عقد الكراء الذي يجمع المدعي بوصفة متسوغا بالمدعى عليها بوصفها مسوغة موضوع المحل التجاري الكائن ***** بمعين كراء سنوي قدره 24.000.000 د بداية من 28-03-2013 طبق ما جاء بمحضر التنبيه المبلغ للمدعي بتاريخ 27-09-2012 بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ******** .

فاستأنفه المدعي في الاصل ملاحظا ان ما عللت به المحكمة حكمها برفض الدعوى لسقوط حق القيام بها بمرور الزمن معتبرة ان الاجل المنصوص عليه بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية هو اجل لا يقبل القطع او التعليق هو في تعليل في غير طريقه و مخالف لصريح القانون و لعبارات الفصل 27 انف الذكر اذ جاءت عباراته

واضحة و لا تحتمل تلك التأويلات اذ هو يتعلق صراحة مثلما نص على ذلك بالإعلام بالخروج او جواب صاحب الملك المنبه عليه بمقتضى الفصل 5 من هذا القانون اي انه يتعلق بتجديد التسويغ او التحصل على غرامة حرمان في حين اهمل الحكم الابتدائي تنصيص الفصل 24 الذي اقتضى ان التعديل في معينات الكراء يخضع صراحة للفصل 28 **الذي نص على انه يمكن تعديل معين كراء المحلات الخاضعة لهذا القانون بطلب من احد الطرفين و يجب ان يقدم المطلب بواسطة عدل منفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم فيه طبق احكام الفصلين 28 و 29 من هذا القانون** و ان الفصل 28 هو المنطبق في قضية الحال لتعلقها بتعديل معين الكراء وقد منح المشرع بخصوص تعديل معينات الكراء اجل 03 اشهر من تاريخ توجيه التنبيه و في صورة عدم الاتفاق فان للاحرص من الطرفين واجب رفع الامر للمحكمة و ان هذا الفصل لم يوجب القيام قبل هذه المدة و لم ينص على انها اجال سقوط بمرور الزمن .

- ان محكمة البداية لم تعر التنبيه الذي وجهه بدوره تنبيه في طلب التخفيض بتاريخ 07-12-2012 و هو تنبيه يفتح اجال 03 اشهر جديدة للرد والقيام امام المحكمة. وان النقص الذي اعترى اسمه في التنبيهه المذكور هو من قبيل الخطا المادي وقد تم تداركه بموجب محضر التدارك الموجه بواسطة عدل تنفيذ الاستاذ ***** المرافق.

فصدر الحكم الاستئنافي المشار اليه بالطالع استنادا الى ما يلي:

-ان الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية لا ينطبق على موضوع قضية الحال لان عباراته جاءت واضحة اذ حدد المشرع صلبه الحالات التي يتعين القيام بالدعوى في اجل ثلاثة أشهر وهي النزاع في الامتناع من التجديد او المطالبة بغرامة الحرمان او المنازعة في الشروط المعروضة وهي غير صورة الحال المتعلقة بطلب تعديل معين الكراء على معنى الفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1997. وان الفصل المنطبق هو 28 والذي لم ينص على الزامية القيام في ظرف ثلاثة اسهر من تاريخ التنبيه.

-ان المستأنف اردف التنبيه الصادر عن المالك بتنبيه مؤرخ في 07 ديسمبر 2012 في التعبير عن رفضه الترفيع ثم تولى القيام بقضية طالبا تكليف خبير لتقدير

الكراء العادل و هو ما يستجيب لمقتضيات الفصل 24 من قانون الاكرية الذي اقتضى انه في صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة الاشهر الموالية لتبليغ التنبيه فان مطلب التعديل يقع الحكم في شانه طبق احكام الفصلين 28 و 19 من هذا القانون .وان الاجل الوارد بالفصل 24 هو اجل للاتفاق وللتفاوض بين الطرفين حول ثمن الكراء و في صورة عدم الاتفاق فان الطرفين يبقيان على حقهما في اللجوء للقضاء دون تقييدهما باجل.

ان التنبيه الصادر عن المالكة ولئن نص على انهاء الكراء بالترفيع فيه وبالتالي لا يمكن اعتباره يرمي الى انهاء التسويغ و اخضاعه لمقتضيات الفصل 27 من القانون عدد 37 لسنة 1977و منا يبقى خاضعا لأحكام الفصلين 24 و 28 من القانون المذكور دون غيرهما.

فتعقبته المستأنف ضدها ناسبة له مخالفة القانون لسببين الاول الخلط بين مجالي تطبيق الفصل 27 و الفصلين 24 و 28 من قانون الاكرية التجارية من جهة و مخالفة احكام الفصل 27 المشار اليه من جهة اخرى :

-بخصوص الخلط بين مجالي تطبيق الفصل 27 و الفصلين 24 و 28 من قانون الاكرية التجارية بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه تولت تكييف التنبيه التجاري موضوع قضية الحال باعتباره طلب في تعديل الكراء على معنى الفصل 24 من القانون المذكور و الحال انه تنبيه بإنهاء الكراء في صورة رفض الشروط المعروضة وفق ما تقتضيه احكام الفصل 27 من القانون وقد ورد في التنبيه التجاري انه يستند على الفصل 27 من قانون الملك التجاري وان تكييف التنبيه التجاري يستمد من محتواه و هو ما يجعل ما استدلت به محكمة القرار المطعون فيه خارج عن موضوع قضية الحال و ينحصر مجال تطبيقه في صورة تعديل الكراء فقط و ليس في صورة عدم الرغبة في تجديد الكراء مع عرض شروط جديدة .

-2 مخالفة الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية.

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون قد اخطات تطبيق القانون لما استبعدت تطبيق احكام الفصل 27 على قضية الحال وقبلت تسمية خبير لتقدير القيمة الكرائية العادلة والحال ان قيام المعقب ضده امام محكمة البداية جاء بعد الاجل القانوني

للثلاثة اشهر المنصوص عليها بالفصل 27 المذكور و هو ما يعد منه قبولا بالشروط الجديدة الواردة بالتنبيه التجاري الصادر على معنى الفصل 27 المذكور .

وطلب بناءا على ذلك نقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس.

و حيث رد نائب المعقب ضده عن مستندات التعقيب بما يلي: ان محكمة الحكم المنتقد قد احسنت تطبيق احكام الفصول 24 و 28 و 29 من قانون عدد 37 لسنة 1977 ذلك ان هذه الفصول تتعلق بتعديل معينات الكراء و الذي هو موضوع قضية الحال اما الفصل 27 من قانون الاكرية جاء واضحا لا يحتمل التأويل الخاطئ له من طرف المعقبة اذ هو يتعلق بالإعلام بالخروج او جواب صاحب الملك المنبه عليه بمقتضى الفصل 5 من هذا القانون اي انه يتعلق بتجدد التسويغ او التحصل على غرامة الحرمان

وطلب الحكم برفض مطلب التعقيب اصلا.

المحكمـة

عن المطعن الوحيد المتعلق بمخالفة القانون .

ان المشرع في قانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين و المتسوغين تدخل بقواعد امرة فيما يخص تعديل معينات الكراء او انهاء التسويغ و لم يتركها خاضعة لمطلق ارادة طرفي العقد اعتبارا الى ان المكتري يكتسب الحق في الكراء باستيفائه للمدة القانونية بالعقار المكرى الذي يستغل فيه أعمال تجارية ، الامر الذي استوجب ايجاد حماية قانونية كافية للحفاظ على الاستقرار التجاري لمالك الاصل التجاري. وتجسمت هذه الحماية من خلال احاطة الحالتين المذكورتين بجملة من الاجراءات والشكليات التي الزم القانون على المسوغ القيام بها .

و حيث ان الاجراءات الواجب القيام بها من قبل المسوغ تختلف حسب مرماه ان كان في تعديل معين الكراء ام في انهاء عقد التسويغ ذلك ان المشرع خص كل حالة باجراءات و اجال خاصة بها.

وحيث تبين من محضر التنبيه عدد 022549 المؤرخ في 27 سيتمبر 2012 انه تضمن تنبيه واضح العبارات لا مدعاة لتاويله تولت بواسطته المعقبة اشعار المعقب ضده بعدم رغبتها في تجديد العلاقة الكرائية و رغبتها في استرجاع المكرى بعد مرور ستة اشهر من تاريخ التنبيه المذكور كما عرضت عليه ان كان يريد التجديد بمعين كراء جديد وتولت تذكيره بأحكام الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية ومقتضياته وهو الامر الذي يجعل التنبيه مطابقا لأحكام الفصل الرابع من القانون الذي يحدد شكليات اعلام التنبيه بالخروج والتي بعدم احترامها يعتبر التنبيه باطلا .

و حيث يستنتج انه و خلافا لما جاء في القرار المطعون فيه فان التنبيه لا يتعلق برغبة المسوغة في تعديل الكراء وانما في انهائه و قد تم التنصيص طبق احكام الفصل 4 المشار اليه على مقتضيات الفصل 27 ليتمكن المتسوغ من القيام في الاجال المنصوص عليها بالفصل المذكور للحصول على غرامة الحرمان (طبق الفصل30) او للمعارضة في الشروط الجديدة في صورة قبوله للتجديد (طبق الفصل 28). الامر الذي لم يعمل به المعقب و لم يستجب لمقتضياته .

و حيث اضحى ما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه تمشي خاطئ سوى من حيث تكييفها للتنبيه و من حيث تطبيقها تباعا احكام الفصلين 24 و 25 من قانون الاكرية التجارية التي تتعلق باجراءات و شروط تعديل معين الكراء

و حيث اعتدادا بالفصل 177 من م م م ت فان هذه المحكمة ترى انه وحسما للخلاف بين الطرفين وباعتبار انه لم يبق موجب لاعادة النظر ضرورة ان محكمة اول درجة قضت بعدم سماع الدعوى لسقوط الحق في القيام و خالفتها محكمة الحكم المطعون فيه عن غير صواب فانه يتجه ارجاع الامور الى نصابها بالنقض بدون احالة .

ولهذه الاسبـاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و في الاصل النقض بدون احالة واعفاء الطاعنة من الخطية و ارجاع المال المؤمن اليها.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم **الاربعاء 30 نوفمبر 2016** برئاسة السيدة **ماجدة بن جعفر** وعضوية المستشارتين السيدتين **هالة البجار** و **ايمان الشرفي** وبحضور المدعي العام **محرز الزواوي** وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة **سنية عبداوي**.

وحـرر في تاريخـه

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

***37806.2016ـد القضية**

قـرار اصـلاح

بعد الاطلاع على المطلب محوله وعلى ملف القضية عدد37806 وعلى احكام الفصل 256 من م م م ت .

حيث تبين انه تسرب خطا مادي في خصوص اسم المعقب ضده حيث ذكر انه م.ع متقاعد م.ش والحال انه يدعى محمد م.ش .

لذا قررت الدائرة المجتمعة بحجرة الشورى برئاسة السيدة **ماجدة بن جعفر** وعضوية المستشارتين السيدتين **عفاف عالشيخ وإيمان الشرفي** اصلاح الخطا المتسرب في اسم المعقب ضده بما صوابه محمد م.ش والاذن بالتنصيص على ذلك باصل لائحة الحكم وبالنسخ المعطاة منه.

وحرر في تاريخه