الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــة التعقيــب

القـــرار عـ29522ـدد

تــاريخــه : 2012/05/31

المبدأ:

نص الفصل 4 من ق 1977/5/25 انه خلافا لمقتضيات الفصلين 791 و792 من م ا ع لا تنتهي اكرية المحلات الخاضعة لهذا القانون الا بتنبيه بالخروج يقدم في أجل معين وهو ستة أشهر من قبل.

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 591 والمقدم بتاريخ 2008/7/22 من طرف الاستاذ م.إ

في حــق : م.ط

ضـــد : م.ع

محاميه الاستاذ م.ز

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 20971 الصادر عن محكمة الاستئناف بالكاف بتاريخ 2008/6/19 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء من جديد برفض الدعوى وتغريم المستانف ضده للطاعن بثلاثمائة دينا (300د) لقاء أتعاب التقاضي والمحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة العدل المنفذ السيد س .ي بتاريخ 2008/8/15 حسب رقيمها عدد 874 والمقدم إلى كتابة المحكمة بتاريخ 2008/8/19 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المظروفة بالملف والتأمل في كافة الاجراءات.

وبعد الاطلاع على قرار السيد الرّئيس الأوّل بمحكمة التعقيب المؤرخ في 2010/1/23 والمتضمن دعوة الدوائر المجتمعة للنظر في المسألة القانونية محل الاختلاف وعرض ملف القضية على السيد وكيل الدولة العام لتقديم ملحوظاته.

وعلى تقرير الرد على مستندات التعقيب المقدم من قبل الاستاذ م.ز بتاريخ 2008/8/28 والرامي الى طلب مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية الى قبول مطلب التعقب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد المداولة طبق القانون :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية وتعين قبوله شكلا .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالحكم المطعون فيه بالقرار المطعون فيه ان المعقب الآن المدعي في الأصل عرض أمام محكمة البداية أنه متسوغ لمحل تجاري من المطلوب – معقب ضده الآن - وقد تلقى تنبيها بواسطة عدل منفذ يعلمه فيه وانه يروم الترفيع في معينات الكراء وقد قام لدى ابتدائية جندوبة لدى دائرة الاكرية التجارية طالبا الاذن بتكليف خبير لتقدير القيمة الكرائية العادلة فاستجابت المحكمة لطلبه وصدر الحكم ابتدائيا تحت عدد 878 بتاريخ 2003/4/10 يقضي بتعديل القيمة الكرائية واستانف المدعى عليه الحكم المذكور وقضت محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض المطلب استنادا الى ان عريضة الاستدعاء المقدمة بالطور الابتدائي لم يقع فيها احترام أجل الحضور المحدد بثمانية أيّام . ولاحظ المدعي ان المبلغ المعروض يتسم بالشطط ولا يتماشى والقسمة الكرائية العادلة للمكرى لذا فهو فهو يطلب الحكم استعجاليا بتكليف خبير لتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى.

وحيث وبعد استيفاء جميع الاجراءات قضت دائرة الاكرية التجارية تحت عدد 932 بتاريخ 2005/6/2 بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بمعين كراء شهري قدره 176.000 دينار وذلك لمدة ثلاث سنوات بداية من تاريخ التنبيه الواقع في 2005/2/19 وحمل المصاريف القانونية على الطرفين انصافا بينهما بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بمائتي وثمانين دينار (280.000د) .

فاستأنفه المدعى عليه استنادا لخرق القانون عدد 35 لسنة 77 المؤرخ في 77/5/25 وتحديدا الفصل 27 في فقرته الاخيرة بمقولة وان المدعي في الأصل فوّت على نفسه آجال القيام ولم يعد له أي حق يطالب به سوى الرضاء بالشروط الجديدة المعروضة عليه .

وحيث قضت محكمة الاستئناف صلب القرار عدد 17311 بتاريخ 2005/10/27 باقرار حكم البداية بناءا على كون المستانف توّلى التنبيه على خصمه بعد صدور القرار الاستئنافي عدد 1963 وفي تاريخ لاحق للتنبيه الاول وذلك بواسطة عدلي اشهاد بتاريخ 05/2/19 عارضا عليه بيان موقفه من مسألة مواصلة العلاقة الكرائية مع الترفيع في معينات الكراء وهو ما اعتبرته المحكمة عدولا من طرفه عن التنبيه الاول وآثاره القانونية وإقرارا منه يتواصل العلاقة الكراية واستخلصت بالتالي وان القيام كان في الأجل القانوني .

فتعقبه المستأنف وأصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 8821 بتاريخ 2006/5/11 يقضي بالنقض والاحالة بناء على ان استجواب الطاعن لخصمه ما هو الا تأكيد على تمسكه بمعين الكراء المعروض عليه صلب التنبيه المحرر بواسطة العدل المنفذ بتاريخ 2003/2/4 تحت عدد 1384 وان الرجوع في التنبيه في انهاء التسويغ أو طلب الترفيع أو التنازل عما صدر به الحكم لا يكون إلاّ بارادة صريحة واضحة لا تقبل التأويل .

وحيث أعيد نشر القضية تحت عدد 18887 وأصدرت محكمة الاحالة قرارها بتاريخ 2006/11/6 يقضي بالنقض والقضاء من جديد برفض الدعوى على اساس ان القيام تمّ خارج الاجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية .

فتعقبه المدعي في الأصل ناسبا له مخالفة الواقع والقانون متمسكا بمحضر الاستجواب كسند لقيامه وعلى ذلك الاساس اعتبره يحجب ما قبله من تنابيه .

وحيث أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 10454 بتاريخ 07/10/10 بالنقض والإحالة استنادا لكون محضر الاستجواب المحرر بواسطة عدل الاشهاد لا يستجيب لشروط مطلب التعديل المنصوص عليه بالفصل 24 من قانون الاكرية التجارية لعدم تحريره على الصيغة المشروطة قانونا علاوة على ان المعقب ضده بوصفها مسوّغا لم يصرح ضمن الاستجواب بتخليه عن تنبيه التعديل المؤرخ في 2003/2/24 واعتبرت محكمة التعقيب ان التنبيه سند القيام الراهن يرمي إلى تعديل الكراء ومن هذا المنظور فانه لا يخضع لاحكام الفصل 27 من قانون الأكرية التجارية وإنما مناطة مقتضيات الفصل 24 من قانون 1977 ويبقى القيام تأسيسا على ذلك غير خاضع لأجل .

وحيث أعيد نشر القضية لدى محكمة الاحالة تحت عدد 20791 وقضت محكمة الاحالة بتاريخ 2008/6/19 بنقض ا لحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى بناء على ان التنبيه أساس القيام هو في انهاء التسويغ وعرض التجديد بشروط جديدة ويبقى القيام خاضعا للآجال الواردة صلب الفصل 27 من ق 77 .

فتعقبه الطاعن ناسبا اليه مخالفة الواقع والقانون للاسباب التالية :

لان المعقب ضده كان يرمي من التنبيه الذي وجهه للطاعن الترفيع في معينات الكراء ولئن تضمن ذكر احكام الفصل 27 من ق 77 فان جميع ردود وأجوبة المالك مرسل التنبيه منتهية كلها على ان عرضه كان يرمي الى الترفيع في معينات الكراء وان الطاعن قام بقضية الحال بعد فوات أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها صلب أحكام الفصل 27 من القانون المؤرخ في 1977/5/25 ولا أدّل على ذلك من قيام المالك استجواب الطاعن بواسطة عدل الاشهاد عن نيته في البقاء في المكرى والتجديد من عدمه وعندها قام الطاعن برفع دعوى في التعديل – وانه بالاطلاع على التنبيه الموجه للطاعن يتضح وأنه لم يتضمن أجل الثلاثة اشهر المنصوص عليها صلب أحكام الفقرة 2 من الفصل 24 من ق 77 وتم التنصيص على احكام الفصل 27 من نفس القانون ما يعني ان الاجراء المعمول به خاطىء إذ أن التنبيه تضمن طلبي اثنين : أولهما تهنية الكراء وثانيهما عرض قبول تحديد الكراء بشرط الترفيع في معين الكراء الجاري به العمل الى مبلغ 600.000 دينار في الشهر مع ذكر أحكام الفصل 27 واصبح الطاعن أمام طلبين مختلفين قاما ان يرفع قضية في طلب غرامة الحرمان على اعتبار ان التنبيه تضمن تنهية الكراء وأسبابه التي هي عدم الترفيع في الكراء او يقوم بطلب تعديل الكراء والتنبيه لم يعطه مهلة التفاوض بشأن الترفيع في معين الكراء بثلاثة أشهر بمقتضى الفصل 24 فيجد الطاعن نفسه أمام وضعية معقدة باعتباراته يرنو الى تجديد العلاقة الكرائية ومتشبت بتجديدها حفاظا على أصله التجاري فانه رفع الأمر للمحكمة الابتدائية بجندوبة للمطالبة بالتعديل طبقا لاحكام الفصلين 24 و 25 من القانون المذكور وهي دعوى لا تخضع لاجل في القيام بها ان محكمة الاحالة خلطت بينها وبين مقتضيات الفصل 4 من ق الأكرية التجارية .

كما جاء بمستندات التعقيب القول باعتبار وان قانون الأكرية التجارية هو استثناء من القانون العام ولان معين ا لكاء هو ا حد أركان العقد وليس شرطا في العقد فإن التنبيه يتعلق بتعديل معين الكراء القديم بالترفع فيه او التخفيض فيه ولا يتعلق باحداث عقد جدية او باركان جديدة فيه بل الكراء مستمر على شروطه التعاقدية إلى ان يقع تعديله اما اتفاقا أو تقاضيا وان تعديل معين الكراء لمحل تجاري ليس معلقا بفصخه أو استمراره ولو حتى بتجديده لان تجديده يتم بموجب القانون الاصل التجاري وإنما يتعلق بركن من أركان العقد وهو ثمن الكراء المرتبط بالتغيّرات في الحالة الاقتصادية العامة تحت إشراف القضاء .

ولما اعتبر القرار المطعون فيه ان القيام تم بعد الأجل ا لمنصوص عليه صلب الفصل 27 من قانون الأكرية التجارية كان مخالفا للواقع والقانون .

المحكمـــــــــــــة

عن المطعن الوحيد المستمد من مخالفة الواقع والقانون :

حيث أن المسألة القانونية محل الخلاف نتمحو حول معرفة ا لتكييف القانوني للتنبيه المؤرخ في 2006/2/4 ان كان في التعديل مناط الفصل 24 من ق77 أم في انهاء التسويغ وعرض التجديد بشرط جديد على معنى الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية .

حيث لا جدال في كون الكراء التجاري لا ينتهي بنهاية مدته فلا بد لتنهيته من تنبيه تتوفر فيه شروط من حيث صبغته ومحتواه ومفعوله وآجاله وفق ما تضمنه الفصل 4 من قانون 77 والذي اقتضى أنه خلافا لمقتضيات الفصلين 791 و792 من م اع لا تنتهي أكرية المحلات الخاضعة لهذا القانون إلا بتنبيه بالخروج يقدم في أجل معين وهو 6 أشهر من قبل بواسطة عدل منفذ ويجب ان تبين الاسباب التي من أجلها وقع التنبيه بالخروج ويذكر عبارات الفصل 27 وإلا يقع الغاؤه .

وحيث اعتبر الطاعن بوصفه متسوغ أن التنبيه المحرر بواسطة عدل التنفيذ السيد ف.

ولما اعتبر القرار المطعون فيه ان القيام تم بعد الأجل ا لمنصوص عليه صلب الفصل 27 من قانون الأكرية التجارية كان مخالفا للواقع والقانون .

المحكمـــــــــــــــة

عن المطعن الوحيد المستمد من مخالفة الواقع والقانون :

وحيث وجب وضع التنبيه التجاري سند القيام الحالي في إطاره القانوني الصحيح لما في ذلك من تأثير على وجه فصل النزاع المطروح بين طرفيه على مستوفى الآجال وما يترتب عن الاخلال بها من جزاء.

وحيث نص الفصل 4 من ق 1977/5/25 انه خلافا لمقتضيات الفصلين 791 و792 من م ا ع لا تنتهي اكرية المحلات الخاضعة لهذا القانون الا بتنبيه بالخروج يقدم في أجل معين وهو ستة أشهر من قبل .

وعند عدم التنبيه بالخروج يستمر التسويغ الذي جددت مدته بالتجديد الضمني الى ما بعد الاجل المضبوط بالعقد من غيرمدة معينة ويجب ان يكون التنبيه بالخروج في الاجل المنصوص عليه بالفقرة السالفة ولا يمكن ان ينتهي الكراء الذي مدته تتوقف على حادث يستطيع من اجلها ان يطلب الفسخ الا باعلام يقع ستة أشهر من قبل ويجب ان يبين الاعلام وقوع هذه الحادثة المنصوص عليها بالعقد .

وفي صورة كراء يحتوي على مدد عديدة وإذا أعلم فان التنبيه بالخروج يقع وجوبا في الاجال المنصوص عليها بالفقرة أعلاه .

وينبغي ان يقع ذلك الاعلام بواسطة عدل منفذ ويجب ان تبين الاسباب التي من أجلها وقع التنبيه ويذكر عبارات الفصل 27 والا يقع إلغاؤه .

وحيث ان التنبيه المؤرخ في 2003/2/4 فتح الباب للمتسوغ تطبيقا للفصل 27 للمطالبة بغرامة الحرمان أو للمنازعة في أسباب الامتناع من التجديد التي أدلى بها المسوغ أو لرفض الشروط المعروضة في شأن العقد الجديد.

وحيث ثبت قيام الطاعن خلال الأجل القانوني أي الثلاثة أشهر من تاريخ توصله بالتنبيه المؤرخ في 2003/3/4 لدى دائرة الملك التجاري بابتدائية جندوبة التي قضت لفائدة دعواه وذلك بتجديد الكراء لمدة ثلاثة سنوات بمعين شهري قدره 168.450 دينار ولكن كان مآل هذا الحكم النقض والقضاء برفض الدعوى لعدم احترام آجال الاستدعاء الواردة صلب الفصل 28 من ق77 وذلك في إطار القضية الاستئنافية عدد 1963 بتاريخ 2004/2/5 .

وحيث ان ما ذهب اليه الطاعن من اعتبار أن التنبيه الموجه اليه من طرف المعقب ضده يرمي الى تعديل الكراء على معنى الفصل 24 من ق77 يشكل تحريفا لحقيقة معناه وانحرافا عما تحتمله عباراته الصريحة – فانطلاقا من كون التنبيه إجراء يرمي الى ترتيب أثر قانوني على وضعية قانونية ثابتة بين طرفيه وتطبيقا للفصلين 1 و 4 من ق 77 فان التنبيه الذي انطلق صحيحا يترتب عنه حتما الأثر القانوني المرجو منه الجديد المعروضة عليه بالتنبيه الموجه اليه من المالك طبق الفصل 4 من ق77 وذلك خلال الأجل القانوني والمحدد بثلاثة أشهر القضية عدد 878 بتاريخ 2003/4/20 والتي قضت لصالح دعوى التعديل والقرار الاستئنافي عدد 1963 بتاريخ 2004/2/25 والقاضي بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض المطلب .

وحيث لا تثريب على محكمة القرار المنتقد فيما انتهت اليه بخصوص التكييف القانوني لمحضر التنبيه عدد 1384 بتاريخ 2003/2/4 واعتباره في تنبيهة الكراء وعرض التجديد بشروط جديدة وهو منحى يعكس فهما صحيحا لمضمونه ومحتواه فجاء قضاؤها مؤسسا على مستندات صحيحة لا لبس فيها وطبقت القانون تطبيقا سليما دون مخالفة للواقع والقانون لا يعتريه ما ورد بالطعن من مآخذ واتجه رده لعدم سداده .

ولهـــــذه الأسبـــــاب

قررت المحكمة بدوائرها المجتمعة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وصدر هذا القرار عن الدّوائر المجتمعة بتاريخ 2012/05/31

برئاسة السيّد ابراهيم الماجري الرّئيس الأوّل لمحكمة التعقيب

وعضويّة رؤساء الدّوائر السّادة :

محمّد الصالح بن حسين

حسيبة العربي

فاطمة الزهراء بن محمود

حميدة العريف

يوسف الزغدودي

ليلى بربيرو

طه الأمين البرقاوي

رضوان الوارثي

فاطمة خليل

حسين مبارك

محمد نجيب معاوية

حسونة الكناني

بشرى بن نصر

والمستشارين السّادة :

النوري الغريبي

ضياء سعيّد

رجاء الفخفاخ

جليلة نصر الله

رفيعة نوار

يوسف الزكري

الحبيب بالشيخ

المنجي شلغوم

نجيبة عبد الجليل

رمضانة الرحالي

نورة السوداني

منير وردليتو

عدنان الهاني

عبلة بن شعبان

ليلى الزين

المنجي الامام

رياض الغربي

ناجي السويسي

سلوى الزين

وسيلة الكعبي

وسيلة التليلي

بمحضر السيد محمّد الشريف وكيل الدّولة العام لدى محكمة التعقيب

ومساعدة السيّد جلول العرفاوي كاتب الجلسة

وحـــــرر في تاريخـــــه