

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله ,

محكمة التعقيب

القضية عدد 75088 / 2024

تاريخه : 26 / 11 / 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 22 جويلية 2024 تحت عدد 1155 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

***** بنت ***** , القاطنة بحي ***** نائبها الأستاذ
***** الكائن مكتبه ب *****

ضدّ :

***** بن ***** , القاطن ب *****
محاميها الأستاذ ***** الكائن مكتبه ب *****

طعنا في الحكم الإستئنافي الإستعجالي عدد 2015/2024 الصادر بتاريخ
2024/05/06 عن محكمة الإستئناف ب ***** والقاضي " نهائيا إستعجاليا
بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الإبتدائي و تخطية المستأنفة
بالمال المؤمن ."

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب المحضر عدد 22221 المؤرخ في 2024/07/29 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات و الوثائق المقدمة في 2025/08/02 حسب مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت. وبعد الإطلاع على مذكرة الردّ على مستندات التعقيب المقدمة من قبل الأستاذ ***** بتاريخ 2024/08/22 و الرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز . وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م.م.م.ت. مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و المؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعي في الأصل المعقب ضده الآن بواسطة نائبه لدى المحكمة الابتدائية ب ***** عارضا

أنه في تسوغ المطلوبة جميع الاصل التجاري المتمثل في مقهى يعرف بمقهى ***** الكائنة ب ***** على الطريق الرئيسية 06 الرابطة بين ***** لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ التعريف بالامضاء في

16/12/2008 بمعين شهري قدره 700 د و قد تجددت العلاقة ضمناً بين الطرفين وتنتهي مدة التسويغ بنهاية 15/12/2023 وهو يرغب في استرجاع الأصل التجاري و قد تولى توجيه تنبيه للمطلوبة بالخروج لانتهاؤ المدة بموجب محضر التنبيه المجرى بواسطة عدل التنفيذ ***** بتاريخ 13/12/2022 تحت عدد 19356 الا انها امتنعت عن ذلك طالبا الحكم استعجاليا بالزام المطلوبة بالخروج من المكرو المستغل كمقهى الكائن ب ***** على الطريق الرئيسية 06 الرابطة بين ***** لانتهاؤ المدة . حيث و بعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الإبتدائي عدد 17466 بتاريخ 2024/02/22 و القاضي نصه : " إبتدائيا استعجاليا بالزام المدعى عليها بالخروج من المكرو المتمثل في المقهى المستغل في المحل الكائن على الطريق الرئيسيّة 6 الرابطة بين ***** و ***** ب ***** موضوع عقد الكراء المعروف عليه بالإمضاء في 2008/12/16 و ذلك لإنتهاء المدّة . "

وحيث إستأنفت المدعى عليها في الأصل بواسطة نائبها الحكم الإبتدائي المذكور بناء على خرق أحكام الفصل 201 من م.م.م.ت. و مساس النزاع بالأصل لتمسكها بعدم إنتهاء مدة التسويغ من جهة و من جهة أخرى لتوفر صفتها في البقاء بالمكرو كموعود لها بيع الأصل التجاري موضوع التسويغ , فأصدرت محكمة الإستئناف القرار الإستئنافي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا .

و حيث تعقب المستأنفة المدعى عليها في الأصل القرار المذكور بواسطة نائبها إستنادا على المطاعن التالية :

مستندات التعقيب :

المطعن الأول : خرق القيام للفصل 241 من المجلة التجارية :

قولاً بأن التسويغ تسلط على الأصل التجاري للمكرى مما يجعلها تكتسي صبغة تجارية وإن الحكم المطعون فيه قد قضى بإخراج الطاعنة من الأصل التجاري وبالتالي نقله لفائدة الغير و عليه فالمعقب ضده مطالب قانوناً بالقيام بالإجراءات الواجبة والواردة بالفصل 241 مجلة تجارية لأن الديون المتعلقة بالأصل التجاري تصبح و الأداء حالا بمفعول نقله الأصل التجاري لكن لم يتول المعقب ضده الإدلاء بما يفيد قيامه بهذا الواجب كما لم يدل بشهادة في عدم وجود تقايد على الأصل التجاري حال أن ما أوجبه الفصل 241 يهدف لحماية حقوق الدائنين من كل تلف أو ضياع بحكم حلول أداء الديون عند نقل الأصل التجاري من متسوغ لآخر ومن مالك لآخر وقاعدة الفصل 241 من م ت تهم النظام العام ويجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة التعقيب.

المطعن الثاني : خرق القيام لموجبات الفصل 242 من المجلة التجارية :

قولاً بأن الفصل 242 نصّ على وجوبية تقديم شهادة في وجود أو عدم وجود تقايد في قضايا فسخ عقد كراء محل تجاري فإن طلب خروج من المكرى كما هو الأمر في قضية الحال هو بمثابة طلب انفساخ العقد والخروج من المحل وبالتالي ينطبق عليه الفصل 242 لأنه حكم بإخراج المتسوعة من المكرى و عليه فالمعقب ضده مطالب بإعلام الدائنين المرسمين بوجود قضية مع المتسوغ في الخروج لانتهاء والتي تؤدي حتما لانفساخ العقد.

المطعن الثالث : خرق الفصل 201 من م.م.م.ت.

قولاً بأن النزاع يخضع لموجبات الفصل 201 من م م م ت الذي يشترط عدم المساس بالأصل ووجود ركن التأكد في الموضوع حال إن النزاع الراهن لا يتناول إلا عناصر تمس بالأصل إذ أن النقاش حول معرفة مدى تجدد عقد الكراء بصدور تنبيه ثاني في المطالبة بمعينات كراء لاحقة عن التنبيه القاضي بالخروج

لانتهاء المدة ومدى انطباق الفصلين 241 و 242 من م ت هي مواضيع تههم الأصل و قد دفعت المعقبة أمام محكمة الاستئناف بأنه ليست لها فقط صفة المتسوعة بالمكرى بل أبرمت وعدا بالبيع في الأصل التجاري مع المعقب ضده أصبحت لها صفة ثانية إذ حرر الوعد بالبيع وجاء بشروطه بخصوص ثمن المبيع التزام الطاعنة بالإيفاء بالتزاماتها المتمثلة في خلاص ديون الأصل التجاري وهذا الخلاص يمثل ثمن المبيع و قد أوفت المعقبة بالتزاماتها وأصبحت مالكة للأصل التجاري لأن الوعد بالبيع كان معلقا على شرط وهو خلاص الديون وقد تحقق الشرط وأصبح عقد البيع نهائيا إلا أن المعقب ضده رفض إبرام العقد النهائي مما إضطرها للقيام بقضية في إتمام البيع وقدمت ما يفيد ذلك غير أن محكمة الاستئناف لم تلتفت لهذا الدفع واعتبرت أنه يجب عليها انتظار مال تلك القضية في خرق صريح للفصل 201 م.م.م.ت. بما يوهن قضاءها و إنتهى نائب الطاعنة إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء بإحالة ملف القضية على محكمة الإستئناف ب **** لإعادة النظر فيه بهيئة مغايرة .

الردّ على مستندات التعقيب :

حيث أجاب نائب المعقب ضده عن مستندات الطعن ملاحظا أنه خلافا لما تمسكت به المعقبة بخصوص مخالفة أحكام الفصلين 24 و 242 من مجلة تجارية فإنهما لا ينطبقان على موضوع قضية الحال ضرورة أنّ المشرع أقر أحكاما و إجراءات خاصة للقيام على مكثري الأصل التجاري و لا مجال لتطبيق الفصلين المذكورين المتعلقين ببيع و إحالة الأصل التجاري النسبة للأول و فسخ كراء لمحل يستغل به أصل تجاري مناط الفصل الثاني أن طبيعة العلاقة بين الطرفين بصريح عقد التسويغ هي في كراء أصل تجاري بما يحول دون تطبيق

الفصل 242 م.ت. كما أن الطاعنة بصفتها تلك ليس لها حق ملكية على الأصل التجاري .

و من جهة أخرى أضاف أن توجيه التنبيه بالمطالبة بمعينات الكراء الحالة لا يتعارض مع طلب الخروج فمن حق المتسوغ طلب غرامة إستغلال المكري بعد إنتهاء أمد التسويغ وتمسط بأن موضوع النزاع لا يخرج عن نظر قضاء العجلة و لا مساس فيه بالأصل سيما و أن دفع الطاعنة لا تحول دون نظره في جديتها الظاهرة وقد إرتأت المحكمة إستبعادها فضلا على أن التحقق من عنصري التأكد و عدم المساس بالأصل مسألة موضوعية خاضعة لتقدير و إجتهاد قاضي العجلة و قد عللت المحكمة عدم الأخذ بها و ردّها و إنتهى إلى طلب الحكم مطلب التعقيب أصلا .

المحكمة

***عن المطعنين الأول و الثاني لوحدة القول فيهما :**

حيث نعى نائب الطاعنة على محكمة القرار المنتقد إغفالها لإجراءات الفصلين 241 و 242 من المجلة التجارية رغم صبغتهما الأساسية المتصلة بالنظام العام الإقتصادي بما كان يحتم عليها إثارتها من تلقاء نفسها كما يمكن التمسك بها لأول مرة لدى التعقيب .

و حيث و على خلاف ما تمّ الدفع به فإنّ الفصل 241 يتعلق بنقل الأصل التجاري أي خروجه من ملكية صاحبه لفائدة الغير فيما ينطبق الفصل 242 على دعوى فسخ عقد كراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري و لا علاقة من ثمة لأحكام النصين المذكورين بوقائع النزاع الحالي الهادف لإسترجاع المدعي في الأصل لأصله التجاري بعد إنقضاء مدة وكالته الحرة للطاعنة وهو ما يجعل هذا المطعن غير ذي موضوع و حريّا بالردّ .

***عن المطعن الثالث بفرعيه :**

حيث لا جدال أن أساس القضاء المستعجل هو التأكد و حدوده عدم المساس بالأصل وقوامه و مبناه تحقيق الحماية العاجلة لحفظ الحق المهدد بخطر ما دون البت في الأصل فنظر قاضي الأمور المستعجلة مشروط بركني التأكد و عدم المساس بالأصل وفقا لأحكام الفصل 201 من م.م.م.ت.

و حيث أنه من المستقر عليه أنّ الشرط الثاني في الذكر لا يعني تخلي قاضي العجلة عن الوسيلة الوقتية المطلوبة منه بمجرد أن تثار أمامه منازعة مصطبغة بطبيعة أصلية في مظهرها بل هو مدعو لتقدير مدى جدية المنازعة المطروحة من خلال تحسس عرضي لفحواها من ظاهر أوراق الملف فإن تبين له إمكانية النظر في المطلب في منأى عن الخوض في موضوع المنازعة الجوهرية بما يحتمل أن يكون هو وجه الصواب لأول نظرة أمكنه الإذن بالوسيلة المطلوبة مع بقاء حق المعني بالأمر محفوظا للذود عن حقه أمام محكمة الأصل أما إذا إتضح له أنّ نظره سيمس أصل الحق فإنّه من المتعين أن ينأى بنفسه عن ذلك طالما أنّه من المسلم به أنّه ليس له إنشاء الحقوق أو إعدامها .

و حيث تبين من أسانيد القرار المخدوش فيه أنّ محكمة الدرجة الثانية قد تجاوزت دفع الطاعنة بمساس الوسيلة المطلوبة بالأصل لتوجيه المعقب ضده لمحضر في مطالبته بمعاليم الكراء بعد إنهائه للعلاقة و لوجود قضية منشورة بطلب منها في إتمام بيع الأصل التجاري موضوع الكراء بمقولة أنّ إستمرار المكتري على الإنتفاع بالمكرى بعد إنقضاء المدّة لا يترتب عنه تجديد العقد إذا صدر تنبيه من أحد الطرفين يدلّ على عدم رضاه بالتجديد وفقا للفصل 794 من م.إ.ع. و أنّ التواعد ببيع الأصل التجاري و إتمام بيعه من عدمه مسألة منفصلة عن التداعي الراهن الذي تظلّ فيه الطاعنة على صفتها كمتسوعة و يمكنها في صورة الحكم لفائدتها بإتمام البيع التحوز من جديد بالأصل التجاري .

و حيث و لئن كان تطبيق القانون و ترتيب أثره الحتمي من صميم عمل قاضي العجلة في سبيل إتخاذهِ للوسيلة الوقتية لدرء المضرّة الحاصلة لطالبها دون أن يعارض في ذلك بأيّ مساس بالأصل إلاّ أنّه من المتعيّن في المقابل أن يكون تفعيله للقاعدة القانونية غير مقترن بأيّ وقائع دالة على وجود ريبة و إحتمال في أثرها القطعي المعوّل عليه و داعية للتأويل والتقدير بما يحتمل أكثر من وجه للفصل في المنازعة المطروحة .

و حيث و من هذا المنظور فإنّ إحتكام المحكمة للفصل 794 للقول بحتمية إخلاء الطاعنة للمكرى لإنهاء الكراء في أجله بما يدلّ على عدم رضا المالك بالتجديد كان من شأنه أن يجدي نفعا لو تعلق الأمر بمجرد بقاء المعقبة بالمحل بعد التنبيه بالخروج حال أنّ المنازعة تجاوزت ذلك إلى توجيه ذات المالك لتنبيه لاحق في المطالبة بمعلوم كراء شهر جانفي 2024 قيامه إستعجاليا في إلزام الطاعنة بالخروج إن لم تدفعه .

و حيث و على خلاف ما إرتأته محكمة القرار الطعين فإنّ تصرّف المعقب ضدّه على النحو المذكور المتعارض مع موقفه الأوّل الدالّ على عدم رضاه بالتجديد يدعو إلى إستقراء حقيقة إرادته و ما إتجهت إليه نيته في علاقة بتواصل العلاقة من عدمها و ما إذا كان عدوله عن المحضر الثاني في طلب معالم التسويغ أثناء الطور الثاني من التقاضي و كذلك طرحه للقضية الإستعجالية القائمة على أساسه بغاية التقصي من تبعات الوقائع اللاحقة لإنهاء العلاقة و مدى تأثيرها على أصل الحق .

و حيث و من جهة أخرى فإنّه بادي الوضوح من أسباب المحكمة في فصلها لتأثير التنازع حول إتمام البيع للأصل التجاري على المطلب الحالي قد إنبنى على إغفال لما تمسكت به الطاعنة من قيام الصفة في جانبها للبقاء في محلّ النزاع

بناء على وعدها التفتيت لها في الأصل التجاري بمجرد خلاصها للديون المتعلقة به وفقا لما تضمنه وعد البيع المحتج به و بأنها تولت فعلا إتمام ذلك الخلاص .
و حيث لا خلاف أنّ الحسم في أحقيّة الطاعنة في الإستمرار على إستغلال محلّ النزاع وفقا لما حواه وعد البيع المبرم بين الطرفين في ذات تاريخ إبرام عقد الكراء يتطلب لا محالة إستقراء بنود الكتب الأوّل في الذكر خاصّة البند الخامس منه للوقوف على مدى تحقق حالة إرجاع الموعد لها للأصل التجاري موضوع النزاع للمعقّب ضدّه .

و حيث إنّ من الثابت أنّ البحث في المسائل الموما إليها أعلاه يستدعي عديد الأبحاث و الإستقراءات يضيق عنها مجال القضاء الإستعجالي سواء فيم يتعلق منها بالفصل في مدى تجدد العلاقة من عدمه أو بالحسم في تحقق موجب مغادرة الطاعنة لمحلّ النزاع فتكون محكمة القرار المطعون فيه قد تجاوزت بالأثر حدود نظرها و خالفت الفصل 201 من م.م.م.ت. و عرّضت قضاءها من أجل ذلك للنقض .

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الإستئناف ب ***** لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى و إعفاء الطاعن من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليه .
صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الأربعاء 26 نوفمبر 2025 برئاسة السيدة ***** و عضوية المستشارتين السيدتين ***** وإشراق ***** بحضور المدعي العام السيدة *****
و بمساعدة كاتبة المحكمة السيدة ***** .

و حرر في تاريخه