

القرار عدد 177 الصادر بتاريخ 27 مارس 2014 في الملف التجاري عدد 2013/2/3/755

عقد كراء - مدته سنة قابلة للتجديد - إنذار قبل انصرام السنتين - القانون الواجب التطبيق
هو رقم 6.79 الخاص بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني.

بمقتضى الفصل 5 من ظهير 55/5/24 "لا يحق لأي فرد أن يطالب بتجديد العقد ما عدا المكرتين المتخلى لهم عن عقد الكراء أو ذوي حقوقهم ممن يأتون هم أو موروثهم بما يثبت به إما حق انتفاع لمدة سنتين متتابتين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية وإما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملاً بعقد أو عدة عقود شفوية متتابعة...". ولما كان الفصل 41 من نفس القانون ينص على أنه "تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 1928/5/5 على أصحاب عقود الكراء ممن أشير لهم في الفصلين الأول والثاني من الظهير، ومن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل الخامس المذكور أعلاه" فإن محكمة الاستئناف التي تبين لها من عقد الكراء الخطي المبرم بين الطرفين والمصحح الإمضاء المحدد مدته في سنة قابلة للتجديد، ومن الإنذار أن المكثري توصل بالإنذار قبل مرور سنتين اللازمة قانوناً لاكتساب الحق التجاري طبقاً للفصل 5 من ظهير 55/5/24، وبالتالي فإن شروط تطبيق الظهير المذكور غير متوفرة في النازلة لأن المحل المطلوب إفراغه لم يكن حين المطالبة قد اكتسب طابعاً تجارياً، لعدم مضي مدة سنتين على إبرام عقد الكراء الخطي وباعتبار مقتضيات الفصل 41 من ظهير 55/5/24 الذي يحيل على ظهير 28/5/5 الذي نسخ بموجب القانون رقم 6.79 وأصبحت الإحالة المنصوص عليها فيه تنصرف إلى هذا الأخير الواجب التطبيق.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"لا يحق لأي فرد أن يطالب بتجديد العقدة ما عدا المكرتين والمتخلى لهم عن عقدة الكراء أو ذوي حقوقهم ممن يأتون هم أو موروثهم بما يثبت به إما حق انتفاع لمدة سنتين متتابتين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية وإما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملاً بعقدة أو عدة عقود شفوية متتابعة أو بمقتضى عقود متوالية مكتوبة كانت أو شفوية."

(الفصل 5 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف)

"تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 15 ذي القعدة 1336 الموافق ل 5 مايو 1928 على أصحاب عقود الكراء ممن أشير إليهم في الفصلين الأول والثاني من هذا الظهير ومن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل الخامس المذكور أعلاه."

(الفصل 41 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بعقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف)

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه المذكور أعلاه أن الطالب ميمون (ب) تقدم بمقال مفاده أن المدعى عليه (المطلوب) اكترى منه مكتب للنسخ الكائن بعنوانه أعلاه لمدة سنة قابلة للتجديد حسب العقد المرفق، وأنه بعد أن تجدد العقد تلقائيا ولنفس المدة بادر الطالب إلى إنذاره بضرورة الإخلاء للعين المكراة، لانتهاء مدة العقد لكنه امتنع عن ذلك، ملتصقا بالحكم عليه بإفراغ العين المكراة الكائنة

، وتسليمها له خالية من أي شخص أو متاع هو ومن يقوم مقامه، وبعد جواب المدعى عليه بأن المحل معد للتجارة يخضع لمقتضيات ظهير 55/5/24 وأن الإنذار لا يتضمن مقتضيات الفصل 27 من الظهير المذكور، وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المدعى فيه وتسليمه للمدعي خاليا من أي شخص أو متاع وبرفض باقي الطلبات استأنفه المحكوم عليه، وبعد جواب المستأنف عليه قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب مقتضى قرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعي الطاعن على القرار في السبب الأول للنقض خرق الفصل 359 من ق.م.م في فقراته الأولى والثانية والخامسة. وخرق حقوق الدفاع، بدعوى أن الحكم المطعون فيه أدرج بجلسة واحدة هي جلسة 2013/4/1 وحجز للمداولة ولم يقع استدعاء الأطراف قط، ولا تبليغ عريضة الاستئناف، وبذلك خرق القانون الداخلي والقواعد الجوهرية المسطرية الذي أضر بالطاعن وخرق الفصل 329 من ق.م.م في فقرته الثانية والثالثة والمحكمة تجاهلت نص الفصل المذكور وقالت في حكمها صدر حضوريا وما يشكل خرقا لحقوق الدفاع الذي لم يستدع بشكل رسمي لإبداء أوجه دفاعه، ومن جهة أخرى فإن الحكم المطعون فيه يركز على أساس قانوني خارقا بذلك الفقرة 5 من الفصل 359 من ق.م.م.

لكن حيث يتبين من وثائق الملف أن الطالب ميمون (ب) أدلى بواسطة دفاعه الأستاذ محمد بوهدان بجلسة المناقشة التي أدرج لها الملف بتاريخ 2013/4/1 بمذكرة جوابية على المقال الاستئنافي التي لاحظت محكمة الاستئناف أنها لا تتضمن أي جديد يقتضي التبليغ، وحجزت الملف للمداولة. مما يفيد أن الغاية من استدعاء الطالب قد تحققت ولا بطلان بدون ضرر وخلافا لما يتمسك به الطالب فقد أدلى بأوجه دفاعه بإدلائه بمذكرته الجوابية المذكورة، وباعتبار أن المسطرة كتابية فإن أي خرق للمقتضيات المستدل بها غير وارد، وبخصوص ما استدل به من عدم استدعاء الأطراف الذي يقصد به أيضا المطلوب فإن ما استدل به يتعلق بحق الغير، ولا مصلحة للطالب في إثارته، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن دفاع المستأنف الأستاذ بهيئة القصر الكبير استدعي لجلسة المناقشة المنعقدة بتاريخ 2013/4/1 وتحلف رغم التوصل. مما يكون ما استدل به في الوسيلة خلاف الواقع غير مقبول.

وينعى على القرار في السبب الثاني خرق الفصل 687 من ق.ل.ع بدعوى أن الحكم المطعون فيه استند على الفصل 687 من ق.ل.ع، وبالرجوع إلى هذا الفصل نجد أنه يتحدث عن الأشياء لا عن المحلات التجارية أو الحرفية إذ يقول بالحرف (كراء الأشياء ينقضي بقوة القانون عند انتهاء المدة التي حددها لها المتعاقدان من غير ضرورة لإعطاء نيته بالإخلاء وذلك ما لم يقضي الاتفاق بغيره ومع عدم الإخلال بالقواعد الخاصة بكراء الأراضي الزراعية ومعلوم أن أحكام قانون الالتزامات والعقود لازالت تطبق كقاعدة عامة على عقود الكراء سواء كانت تجارية أو مدنية.

لكن، من جهة فإن ما استدل به يشوبه الغموض والإبهام، ومن جهة أخرى فإن محكمة الاستئناف التجارية مصدرية القرار المطعون فيه لم تعتمد الفصل المستدل به 687 من ق.ل.ع بل اعتمدت القانون رقم 6.79 المتعلق بأكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني المحال عليه بمقتضى الفصل 41 من ظهير 55/5/24 بعد فسخ ظهير 1928/5/5 الذي كان ينص عليه الفصل 41 من الظهير المذكور. مما يكون ما استدل به خلاف الواقع غير مقبول.

وينعى على القرار في السبب الثالث والرابع خرق الفصل الأول من قانون 6.79 وخرق ظهير 55/5/24، بدعوى أنه استند إلى هذا القانون لكن بمراحته يتبين أنه خاص بالأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني إذ ينص الفصل الأول منه حرفياً على ما يلي "تطبق مقتضيات هذا القانون على أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني والتي ليس لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي أينما كان موقعها وكيفما كان تاريخ بنائها إذا لم تكن خاضعة لتشريع خاص" كما أن القرار طبق مقتضيات ظهير 55/5/24 على النازلة باعتبارها محلاً تجارياً مع أن المحل هو محل حرفي وليس تجاري مخصص لنسخ الوثائق فقط وبالتالي تطبق ظهير 55/5/24 عليه غير سليم. كما يلاحظ أن هناك تناقض في أجزاء الحكم كما جاء في ص 3 منه إذ يقول بالحرف "أن القانون الواجب التطبيق في هذه الحالة خلافاً لما تمسك به المستأنف عليه وذهبت إليه محكمة الدرجة الأولى هو القانون 6.79 المتعلق بأكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني لأن الفصل 41 من ظهير 55/5/24 ينص على أنه تطبق مقتضيات الظهير المذكور على أصحاب عقود الكراء ممن أشير إليهم في الفصلين الأول والثاني من هذا الظهير ومن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل 5 المذكور. غير أنه بعد نسخ هذا الظهير الأخير (هكذا) بموجب القانون رقم 6.79 أصبحت الإحالة المنصوص عليها بالفصل 41 تنصرف إلى هذا القانون الأخير، والذي ينص في فصله الأول على أن مقتضياته تطبق على أكرية الأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني والتي ليس لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي وكيفما كان تاريخ بنائها إذا لم تكن خاضعة لتشريع خاص لكن حيث إنه مادام أن هذا القانون رقم 6.79 المذكور هو الواجب التطبيق (هكذا)، فإنه يتضح أن الحكم المطعون فيه خرق عدة نصوص قانونية وحقوق الدفاع ويتعين نقضه.

لكن، حيث إن الفصل 5 من ظهير 55/5/24 ينص على أنه لا يحق لأي فرد أن يطالب بتجديد العقد ما عدا المكتريين المتخلي لهم عن عقد الكراء أو ذوي حقوقهم ممن يأتون هم أو موروثهم بما يثبت به إما حق انتفاع لمدة سنتين متتابتين حصلوا عليه بمقتضى عقدة أو عدة عقود خطية متوالية وإما ما لهم من انتفاع مستمر لمدة أربع سنوات عملاً بعقد أو عدة عقود شفوية متتابعة ... " ولما كان الفصل 41 من نفس القانون ينص على أنه: "تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 1928/5/5 على أصحاب عقود الكراء ممن أشير لهم في الفصلين الأول والثاني من الظهير، ومن لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة بموجب الفصل الخامس المذكور أعلاه" فإن محكمة الاستئناف التي تبين لها من عقد الكراء الخطي المبرم بين الطرفين والمصحح الإمضاء بتاريخ 08/12/15 المحدد مدته في سنة قابلة للتجديد، وأن الإنذار بالإفراغ وجه للمكتري بتاريخ 2010/6/5 توصل به بتاريخ 2010/7/5، استخلصت من ذلك عن صواب استنادا إلى مقتضيات الفصول المذكورة أن الإنذار وجه وتوصل به للمكتري قبل مرور سنتين اللازمة قانونا لاكتساب الحق التجاري طبقا للفصل 5 من ظهير 55/5/24، وبالتالي فإن شروط تطبيق الظهير المذكور غير متوفرة في النازلة لأن المحل المطلوب إفراغه لم يكن حين المطالبة قد اكتسب طابعاً تجارياً، لعدم مضي مدة سنتين على إبرام عقد الكراء الخطي وباعتبار مقتضيات الفصل 41 من ظهير 55/5/24 الذي يحيل على ظهير 28/5/5 الذي نسخ بموجب القانون رقم 6.79 وأصبحت الإحالة المنصوص عليها فيه تنصرف إلى هذا الأخير الواجب التطبيق إذ ينص في فصله الأول على أن مقتضياته تطبق على أكرية الأماكن المعدة للسكنى والاستعمال المهني والتي ليس لها طابع تجاري أو صناعي أو حرفي وكيفما كان تاريخ بنائها إذا لم تكن خاضعة لتشريع خاص. ولما كان القانون المذكور يشترط تضمين التنبيه بالإحالة تحت طائلة البطلان الأسباب المعتمدة لوضع حد لعقد الكراء والإشارة إلى أجل ثلاثة أشهر، ولما كان الإنذار الموجه للمكتري غير متوفر على الشروط المطلوبة فإن محكمة الاستئناف التي ثبت لها ما ذكر وقضت بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب الرامي إلى الإفراغ. مما تكون معه المحكمة لم تطبق مقتضيات ظهير 55/5/24 لعدم توفر شروطه المنصوص عليها بالفصل الخامس منه وطبقت مقتضيات القانون رقم 6.79 ولم يشوب تحليلها أي تناقض مما استدل به ولم تخرق أي مقتضى مما تكون معه أسباب النقض غير جدية بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيدة مليكة بنديان - المقرر : السيدة حليلة ابن مالك - المحامي العام : السيد أحمد بلقيسوية.