

**الموضوع: إيجار**

**الكلمات الأساسية: محل تجاري - ملكية شائعة - قسمة.**

**المرجع القانوني: المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني.**

**المبدأ: يبقى عقد إيجار المحل التجاري قبل قسمة الملكية الشائعة نافذا في مواجهة من انتقلت ملكية المحل إليه و لا ينتهي أثره إلا باتباع الإجراءات المقررة قانونا في المادة 173 من القانون التجاري.**

**إن المحكمة العليا**

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، على عريضة الطعن بالنقض وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهما.

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة الرامية إلى نقض القرار المطعون فيه.

حيث وبموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط المحكمة العليا في 2015/07/27، طعن (م.ا)، بطريق النقض بواسطة وكيله الأستاذ مالكي رضا، المحامي المقيم بأم البواقي والمعتمد لدى المحكمة

العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي في 2015/06/28  
فهرس 15/1706 القاضي: بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي شكلا.

في الموضوع تأييد الحكم المستأنف، الصادر عن محكمة عين مليلة  
بتاريخ 2015/02/26 والذي قضى بإفراغ الحكم الصادر بتاريخ  
2014/09/25 فهرس 1560 والمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف  
الخبير عباسية السعيد المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة بتاريخ  
2014/11/05 تحت رقم 227، والقضاء بإلزام المرجع ضده (م. ا) وكل  
من يحل محله أو يشغل بإذنه، بإخلاء المحل التجاري موضوع النزاع رقم 4  
أ للسكن الواقع بنهج (...)، ملك للمرجع (ب. ع) وأن يدفع له مبلغ  
25000 دج مصاريف الخبرة مع رفض باقي الطلبات.

حيث أثار وكيل الطاعن أربعة (04) أوجه للطعن.

حيث أجاد المطعون ضدهما (ب. ع) و (ق. ف)، بواسطة وكيلهما  
الأستاذ مداني ناصر، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، ملتسجين  
رفض الطعن لعدم التأسيس، وقد بلغت مذكرة ردهما لوكيل الطاعن  
بتاريخ 2015/09/22.

### وعليه فإن المحكمة العليا

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه وأشكاله القانونية فهو مقبول  
شكلا.

**عن الوجه المثار تلقائياً؛ والمأخوذ من مخالفة القانون الداخلي، وفقاً  
للمادة 358 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،**

حيث ومن المقرر قانوناً، عملاً بأحكام المادة 469 مكرر 3 من  
القانون المدني، أنه إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة إرادياً أو جبراً،  
يكون الإيجار نافذاً في حق من انتقلت إليه الملكية.

حيث وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه، يتبين أن قضاة المجلس سببوا  
قضاءهم على أن الإيجار الأول تم إبرامه عندما كانت الملكية مشاعة  
بين المطعون ضدهما، وأنه لا مجال لتطبيق المادة 469 مكرر 3 من

القانون المدني ما دام أن الإيجار في الملكية الشائعة من أعمال الإدارة، وبالإضافة إلى عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المتقاسم المالك على الشيوع، فإن انتقال الملكية مفرزة للمحل جاء لاحقاً على إبرام عقد الإيجار، بموجب الشهر المؤرخ في 2013/12/09 تجعله مستحقاً للمحل، ومنه فإن قضاء الدرجة الأولى بالإخلاء صائب....."

حيث أن مثل هذا التسبب مخالف لأحكام المادة 469 مكرر 3 من القانون المدني، ذلك أنه وبالرجوع إلى محتوى الملف، يتبين أن الطاعن كان قد استأجر المحل موضوع النزاع من مورث المطعون ضدهما (ب . م) سنة 1996، بموجب عقد توثيقي، وبعد وفاة هذا الأخير ظل الطاعن يبرم عقد إيجار ذات المحل مع أحد ورثته وهي أرملته (ق . ف) باعتبارها مالكة في الشياع مع ابنه المطعون ضده (ب . ع)، وآخر عقد إيجار كان بتاريخ 2007/10/03 مدته سبع سنوات ابتداءً من تاريخ 2013/01/01 تمديدًا لعقد الإيجار الأول المنتهية مدته في 2012/12/31، وهو العقد الذي صدر في شأنه قرار نهائي بتاريخ 2014/03/04 قضى بصحته، وبعد إجراء قسمة بين المالكين في الشياع مشهورة سنة 2013، تبين أن المحل التجاري موضوع الإيجار أصبح من نصيب المطعون ضده (ب . ع)، وبالتالي فإن ملكية المحل موضوع النزاع انتقلت للمطعون ضده المذكور وهي مثقلة بعقد الإيجار المحرر لفائدة الطاعن، وهو ما أكده تسبب القرار المطعون فيه عندما ذكر قضاة الموضوع، " أن انتقال الملكية مفرزة للمحل، جاء لاحقاً على إبرام عقد الإيجار" وعليه فإن المحل التجاري موضوع النزاع، ولئن كان مستحقاً للمطعون ضده (ب . ع)، بحكم انتقال الملكية له، فإن عقد الإيجار الذي أبرمته المطعون ضدها لفائدة الطاعن بتاريخ 2007/10/23 يبقى نافذاً في مواجهته و لا ينتهي أثره إلا بإتباع الإجراءات المقررة قانوناً في المادة 173 من القانون التجاري، وعليه فإن ما انتهى إليه قضاة الموضوع، يعد مخالفة للقانون، مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال دون حاجة لمناقشة أوجه الطعن المثارة.

حيث أن خاسر الدعوى يلزم بالمصاريف القضائية طبقاً للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع: بنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء أم البواقي بتاريخ 28/06/2015 فهرس 15/1706 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضدتهما بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر جوان سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية.