

ملف رقم 1099020 قرار بتاريخ 2016/06/16

قضية ديوان الترقية والتسيير العقاري لبجاية ضد الشركة المدنية
لمحافظي البيع بالمزاد العلني

الموضوع: محافظ البيع

الكلمات الأساسية: مزاد علني - عدم إتمام البيع - حقوق المحافظ.

المرجع القانوني: المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 33-97، المتعلق بتنظيم محاسبة محافظي البيع بالمزايدة ويحدد كيفية دفع الأتعاب مقابل خدماتهم.

المبدأ: يحق لمحافظ البيع المطالبة بمقابل عما قام به من تقييم للعتاد ومصاريف للإشهار في الجرائد ولو لم يتم البيع بالمزاد العلني.

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، وعلى عريضة الطعن
بالنقض، وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدها.

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى
المحامية العامة في تقديم طلباتها والرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية بجاية بواسطة شركة المحامين الأستاذين: بن سعدي شعبان وحموش عبد الرحمان بتاريخ 2015/06/17 في القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2015/01/27 تحت رقم 14/02504 فهرس 15/00447 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بجاية بتاريخ 2014/05/26 تحت رقم 13/4812 فهرس 14/2413 مبدئيًا وتعديلاً له: رفع مبلغ 18.950,63 دج عن قيمة الإشهار في الجريدة إلى مبلغ 64.386,00 دج وإلزام المستأنف عليه "ديوان الترقية والتسيير العقاري" بأن يدفع للمستأنفة الشركة المدنية لمحافظي البيع بالمزاد العلني مبلغ 445.038,35 دج عن أتعاب إجراءات عملية البيع التي اتخذت ومبلغ 44.503,03 دج عن تقييم العتاد، وتحميل المستأنف عليه بالمصاريف القضائية.

حيث أثار الطاعن وجهاً وحيداً للطعن.

حيث ردّت المطعون ضدها بمذكرة ترمي إلى رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث إنّ الطعن بالنقض استوفى الأشكال والآجال القانونية، لذلك فهو مقبول شكلاً.

عن الوجه الوحيد: المأخوذ من مخالفة القانون طبقاً للمادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

عن الفرعين معاً:

بدعوى أنّ قضاة الاستئناف قضوا للمستأنفة بمبلغ 445.038,35 دج الذي يمثل 5% من قيمة الشيء المبيع طبقاً للمادة 08 من الاتفاقية، ذلك أنّ عملية البيع لم تتمّ وكذا مبلغ 44.503,83 دج الذي يمثل أتعاب تقييم العتاد، وخالفوا أحكام المادة 106 من القانون المدني، وأنّ المطعون ضدها لها الحقّ في 5% من عملية البيع وليس السعر القاعدي للعتاد، وأنّ عملية البيع لم تتمّ وبذلك لا يحقّ لها المبلغ المذكور، كما أنّه لم تنصّ المادة 08 المستند عليها من قضاة المجلس على أنّه في حالة سحب العتاد

يلزم الطاعن بدفع 5% من السعر القاعدي، وأنّ القضاة خالفوا كذلك أحكام المادة 20 من المرسوم 33/97 المتعلق بمحافظي البيع بالمزاد العلني والتي تنصّ على أنّ محافظ البيع يتحصّل على حقّ نسبي عن البائع 5% وعن المشتري 3%.

وذلك إذا تمّت عملية البيع، في حين أنّه في دعوى الحال فإنّ عملية البيع لم تتمّ، وأنّه في حالة سحب العتاد يتحصّل محافظ البيع على مقابل الخدمة وهي تقييد العتاد، وذلك لا يتعدّى مبلغ 44.503,83 دج، لكنّ القضاء كما فعل المجلس، فإنّه يعدّ إثراء بلا سبب ويجعل القرار المطعون فيه معرّضاً للنقض والإبطال.

حيث إنّه فعلاً، فإنّه طبقاً للمادة الثامنة من الاتفاقية المبرمة بين الطرفين، فإنّ محافظ البيع بالمزاد العلني يتحصّل على 5% من المبلغ المتحصّل عليه من عملية البيع وليس 5% من سعر العتاد، وأنّ العقد شريعة المتعاقدين طبقاً للمادة 106 من القانون المدني، غير أنّ قضاة المجلس استابوا لطلب المطعون ضدها شركة محافظي البيع بالمزاد العلني المتمثّل في 5% من سعر العتاد، كما أنّ نسبة 5% يتمّ تحصيلها من مبلغ البيع، في حين أنّ عملية البيع في دعوى الحال لم تتمّ، وعليه فإنّ الاستجابة لطلب المطعون ضدها على النحو الذي فصله المجلس يعدّ مخالفة للقانون.

حيث إنّه طبقاً لأحكام المرسوم 33/97 المؤرّخ في 1997/01/11 المتضمّن محاسبة محافظ البيع بالمزاد العلني في المادة 20 منه، فإنّ محافظ البيع يتحصّل على 5% من البائع و3% من المشتري، وذلك في حالة إتمام عملية البيع عكس ما هي عليه دعوى الحال التي لم تتمّ فيه عملية البيع.

حيث إنّه يبقى هنا لمحافظ البيع الحقّ في مقابل الذمّة التي قام بها وهي تقييد العتاد وكذا مصاريف الإشهار في الجرائد، وأنّ الحكم بما دون ذلك يعتبر مخالفة للقانون، وأنّ القضاة بقضائهم كما فعلوا فإنّهم عرّضوا قرارهم للنقض والإبطال.

حيث إنّ المصاريف القضائية تبقى على عاتق المطعون ضدها طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

في الموضوع: نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2015/01/27، تحت رقم 14/02504 فهرس 15/00447 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من تشكيلة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون،

والمصاريف القضائية على المطعون ضدها.

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