ملف رقم 1274741 قرار بتاريخ 2018/05/17

قضية البنك الوطني الجزائري ضد (ب.ي) ومن معه

الموضوع: مسؤولية عقدية

الكلمات الأساسية: فسخ - عيوب خفية - إصلاحات.

المرجع القانوني: المواد 106، 107 و494 من القانون المدني.

المبدأ: لا تعد الترميمات الملقاة على عاتق المستأجر، من قبيل العيوب الخفية التي يستوجب معها فسخ عقد الإيجار.

إن المحكمـــة العلـــيا

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 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2017/08/08 وعلى مذكرة الرد التي تقدمت بها محامية المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد نوي حسان المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد زغماتي بلقاسم المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن البنك الوطني الجزائري ممثلا بمديره العام وبواسطة محاميه الأستاذ: قبطان محمد بتاريخ 2017/08/08 في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2017/06/21 تحت رقم: 17/2130 فهرس: 17/03608 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة

سيدي أمحمد بتاريخ 2017/03/07 تحت رقم 16/07065 فهرس: 17/01807 والقاضي بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعين مبلغ الإيجار المقدر بـ: 475000 دج وتعويض بمقدار 100 ألف دينار ورفض باقي الطلبات.

حيث أثار الطاعن **خمسة أوجه للطعن**.

حيث رد المطعون ضدهم بمذكرة ترمي إلى رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث إن الطعن بالنقض استوفى الأشكال والآجال القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

عن الوجه الأول: المأخوذ من خرق قاعدة جوهرية في الإجراءات طبقا للمادة 1/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن الطاعن برر دعواه على أن فسخ العقد تم بإرادة الطرفين ذلك بموجب رسالة وجهها الطاعن للمطعون ضدهم مؤرخة في 2015/05/20 وذلك لوجود عيب في العين المؤجرة تتمثل في تسربات المياه، وأنه لا يمكن إلزام الطاعن بدفع بدلات الإيجار عن الفترة مابين 2015/01/01 لغاية 2015/10/14 طالما أن الفسخ سبق هذه الفترة وأن القرار المطعون فيه استبعد حجج الطاعن وبنى قضاءه على مجرد افتراض واحتمالات بدعوى أن الأطراف اتفقوا على بنود العقد غير أن الطاعن لم يتفق على هذه البنود لكونه تعرض للغبن والغش عند إبرامه العقد، ولم يناقش القضاة مسألة العيوب الخفية، واستخلصوا بأن الطاعن انتفع بالعين المؤجرة طيلة سنتين ونصف بصورة عادية، وأن الفسخ كان بسبب العيوب التي ظهرت على العين المؤجرة و أن كل الترميمات كانت على نفقة الطاعن طبقا للفواتير المستظهر بها من قبله وأن القضاة بتمكين المطعون ضدهم ببدلات الإيجار عن الفترة من: 2015/01/01 لغاية 2015/10/14 يكونون قد وافقوا ضمنيا على الفسخ الذي جاء به الطاعن وأن القرار المطعون فيه لم يرد على دفوع الطاعن وهي عدم تحديد الطلبات القضائية لأن الإيجار كان على عقدين الأول عن الشقة الوظيفية

والثاني عن المحل التجاري لا قاعة الوكالة البنكية وذلك يعود إلى عدم الفرز بين الطلبات لأنه سبق الفصل في نفس الطلبات لأكثر من مرة والجمع بين التعويضات.

لكن حيث إن القرار المطعون فيه برر قضاءه بأن الاتفاق في عقد الإيجار كان بأن يستلم الطاعن الشقة المؤجرة له في الحالة التي كانت عليها ويتعهد بالصيانة والعناية مع التجهيزات والتركيبات المسلمة له بغرض الانتفاع بها ويتحمل الترميمات الداخلية ولا يمكن له الرجوع على المطعون ضدهم في حالة وقوع حوادث في العين المؤجرة وقد استفاد بالعين المؤجرة لمدة سنتين ونصف بصورة عادية وبدون ملاحظات أو تحفظات، وأن الطاعن لم يثبت العيب الخفي الذي يدعيه، وأن ترميم هذه التسربات يعد شيء عادي على عاتق الطاعن المستأجر وبالتالي فإنه لا يعد حسن النية عند فسخه للعقد بل أنه تنصل من التزاماته المتمثلة في دفع بدلات الإيجار في الفترة المطالب بها.

حيث إن مثل هذا التسبيب سليم وقانوني ذلك أن الطاعن استغل العين المؤجرة لمدة تفوت سنتين ونصف وأن التسربات التي حصلت من قبل الأمور العادية التي تحصل وأن إصلاحها يقع على عاتق الطاعن والذي لم يثبت للمجلس بأنه يوجد عيب خفي لا يمكن الإطلاع عليه كما أن الفسخ كان من جانب واحد أي من الطاعن، ولا يمكن الاحتجاج بأنه كان من الطرفين لأن المطعون ضدهم تم إبلاغهم بالفسخ بموجب المراسلة الموجهة لهم من الطاعن في 2015/05/20، وأنه لم يسلم لهم المفاتيح في 2015/10/14، وعليه فإن القضاة طبقوا صحيح القانون وأن الوجه المثار غير سديد.

<u>عن الوجه الثاني</u>: والمأخوذ من انعدام أو القصور في التسبيب طبقا للمادة 09/358 و10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لكن حيث إن هذا الوجه مركب من حالتين هما انعدام التسبيب والقصور في التسبيب طبقا للمادة 09/358 و10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأن ذلك مخالف لأحكام المادة 565 من من ذات القانون التي تشترط أن لا يتوافر الوجه المثار أكثر من حالتين، وعليه فإنه مرفوض.

عن الوجه الثالث: المأخوذ من الحكم بما لم يطلب أو أكثر مما طلب طبقا للمادة 16/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن الحكم المستأنف ألزم الطاعن بتسديد مبالغ مالية دون تحديد إن كانت تتعلق ببدلات الإيجار للشقة أم للمحل التجاري كون الطرفان يربطهما عقدين للإيجار واستنتج القضاة بان بدلات الإيجار تتعلق بالشقة محل النزاع في حين أن المطعون ضدهم لم يحددوا إن كانت هذه المبالغ تتعلق ببدلات الإيجار عن الشقة أم المحل وبذلك تجاوزوا سلطتهم وخالفوا القانون وحكموا بأكثر مما طلب منهم أو بما لم يطلب منهم.

لكن حيث إن القرار المطعون فيه ذكر في تسبيبه بأن النزاع يدور حول الشقة التابعة لعقار ذي ملكية مشتركة وحدد موقعها ومما تتكون وأنها مؤجرة للطاعن مقابل إيجار شهري يقدر بـ 50000 دج شهريا وذكر بأن الطاعن لم يسدد بدلات الإيجار عن الفترة التي احتفظ بها بمفاتيح العين المؤجرة ودون تسديد مقابل الإيجار وصادق على الحكم المستأنف الذي ألزم الطاعن بدفع مقابل بدلات الإيجار عن الفترة المطالب بها.

حيث إن مثل هذا التسبيب سليم وقانوني ذلك أن القرار المطعون فيه عندما صادق على الحكم المستأنف الذي ألزم الطاعن بدفع الإيجار عن الفترة التي لم يدفع فيها الطاعن بدلات الإيجار، علما أن طلبات المطعون ضدهم كانت محددة وأن القرار المطعون فيه لم يقض بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب بل قضى بناء على طلبات محددة واضحة، وعليه فإن الوجه المثار غير سديد.

عن الوجه الرابع: المأخوذ من تحريف المضمون الواضح والدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم طبقا للمادة 12/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه أنه حرف مضمون وثيقة الفسخ التي جاءت بعد الاتفاق الصريح بين الطرفين لكن القضاة اعتبروا الطاعن سيء النية وأن الفسخ لا يمكن أن يكون إلا رضائيا وأن

الرسائل الموقع عليها يكون طبقا للمادة 329 من القانون المدني لها قيمة الأوراق العرفية من حيث الإثبات بالنسبة للفسخ.

لكن حيث إن القضاة عندما اعتبروا أن الطاعن سيء النية على أساس أنه طبقا للعقد المبرم بين الطرفين فإنه تعود عليه مسألة الترميمات التي تحدث أثناء سريان العقد، وعليه فإن الطاعن عندما قام بفسخ العقد محتجا بوجود تشققات وأن الترميم يكون على عاتق المطعون ضدهم، فإنه فعلا يعتبر سيء النية مادام يريد الحصول على حق لم يقرره العقد المبرم بين الطرفين، كما أن القضاة لم يحرفوا أية وثيقة معتمدة في الحكم أو القرار واعتبروا أن االفسخ كان من طرف الطاعن، وعليه فإن الوجه المثار غير سديد.

<u>الوجه الخامس</u>: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن القرار المطعون فيه جاء خاليا من أي أساس قانوني لانعدام المواد المطبقة على النزاع لاسيما شروط الفسخ والغير حسن النية والعيوب الخفية وبذلك فإن القضاة لم يعطوا أي أساس قانوني لقرارهم وعرضوه للنقض والإبطال.

لكن حيث إن القرار المطعون فيه أشار إلى أحكام المادة 495 من القانون المدني والتي تجعل الطاعن مسؤولا عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من فساد وهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عادي وجعل القرار الطاعن مسؤولا عن الترميمات التي تمت أثناء سريان مدة العقد هذا فضلا عن موضوع الدعوى الحالية الذي هو طلب المطلوب ضدهم لبدلات الإيجار عن الفترة التي بقي الطاعن ينتفع فيها بالعين المؤجرة ولم يسلم لها المفاتيح فيها، وعليه فإن القرار المطعون فيه جاء مؤسسا بما فيه الكفاية وأن الوجه المثار غير سديد ومنه يتعين رفض الطعن.

فلهـــذه الأســـباب

تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

والمصاريف القضائية على الطاعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين وثمانية عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية، والمتركبة من السادة:

مجبر محمد	رئيس الغرفة رئيسا
نوي حسان	مستشارا مقررا
بعطوش حكيمة	مستشارة
كدروسي لحسن	مستشارا
ولد قاسم أم الخير	مستشارة

بحضور السيد: زغماتي بلقاسم - المحامي العام،

وبمساعدة السيد: سباك رمضان - أمين الضبط.