

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1094447 قرار بتاريخ 2018/03/15

قضية ديوان الترقية والتسيير العقاري ميلة ضد شباب بلدية ميلة - فرع  
كرة القدم

الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: فسخ - إعدار - امتناع عن التنفيذ.

المرجع القانوني: المادتان 8 و17 من المرسوم 147-76، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

**المبدأ:** يفسخ عقد الإيجار، دون حاجة إلى توجيه أي إعدار، في حال امتناع المستأجر عن تنفيذ حكم مهور بالصيغة التنفيذية، يقضي عليه بتسديد بدل الإيجار.

### إن المحكمة العليا

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة لدى أمانة الضبط بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2015/05/28 من قبل محامي الطاعن.

بعد الاستماع إلى السيد فضيل عيسى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن ديوان الترقية و التسيير العقاري لميلة قد طعن بالنقض بموجب عريضة أودعها لدى أمانة الضبط بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2015/05/28 بواسطة محاميه الأستاذ مريمش عبد السلام المعتمد لدى المحكمة العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة، الغرفة العقارية بتاريخ 2015/04/19 تحت رقم 15/01674 القاضي حضوريا نهائياً:

## الغرفة العقارية

في الشكل: بقبول الاستئناف.

وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة ميله بتاريخ 2014/12/08 مبدئياً وتعديلاً له برفض الدعوى لسبق أوانها.

وقد استند، في طعنه، إلى ثلاثة أوجه.

ولم يودع المطعون ضده أي مذكرة للجواب.

### وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض قد وقع في أجله القانوني واستوفى أوضاعه الشكلية وفقاً لأحكام المواد: 354، 557، 558، 559، 560، 563، 564، 565، 566 و567 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتعين القضاء بقبوله شكلاً.

من حيث الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون والكافي وحده للنقض،

حيث أن الطاعن يعيب على قضاة المجلس قضاءهم بالمصادقة على الحكم المستأنف القاضي برفض دعواه الرامية إلى طلب الحكم بفسخ عقد الإيجار الذي يربطه بالمطعون ضده، استناداً إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 142/08 والمرسوم رقم 506/97 بالرغم من أنهما لا يسريان بأثر رجعي وبالرغم من أن المادة 17 من المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري تقتضي أن مخالفة أحكامه تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار وتعرض المتسبب للطرد الفوري ولا تشترط أي إعدار.

وحيث أنه قد ثبت من الحكم الصادر عن محكمة ميله بتاريخ 2005/10/17 تحت رقم 08/684 أنه قد تم الحكم بإلزام المطعون ضده بأن يسدد للطاعن بدل الإيجار للسكن المترتب في ذمته والمقدر بمبلغ

## الغرفة العقارية

101239.60 دج، إلا أنه قد ثبت من محضر الامتتاع عن الدفع المحرر بتاريخ 2008/12/16 من قبل المحضر القضائي الأستاذ زمار بوزيد أن المطعون ضده قد امتنع عن تنفيذ الحكم المذكور بالرغم من حيازته للصيغة التنفيذية، ومن ثم فإن ذلك يغني عن أي إعدار ويترتب عليه فسخ عقد الإيجار، وبالتالي فإن قضاة المجلس بقضائهم بالمصادقة على الحكم المستأنف القاضي برفض دعوى الطاعن الرامية إلى طلب الحكم بفسخ عقد الإيجار لمجرد عدم قيامه بالإعدار المنصوص عليه بالمرسومين السالفين الذكر وبالرغم من أن المرسوم رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 لا يقتضي ذلك، يكونون قد خالفوا القانون، الأمر الذي يجعل الوجه المذكور مؤسسا، ويتعين استنادا إليه وحده ودون مناقشة الوجهين الآخرين القضاء بنقض القرار المطعون فيه.

وحيث أنه يتعين القضاء بجعل المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده وذلك طبقا لأحكام المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## فلهذه الأسباب

### قضت المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

بقبول الطعن بالنقض شكلا وموضوعا، وبنقض القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة، الغرفة العقارية بتاريخ 2015/04/19 تحت رقم 15/01674 وإحالة القضية والطرفين إلى نفس المجلس بتشكيلة جديدة للفصل فيها من جديد طبقا للقانون. ويجعل المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر مارس سنة ألفين وثمانية عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع، والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا

مواجي حملاوي

مستشارا مقررا

فضيل عيسى

### الغرفة العقارية

---

مستشارا	حمري ميالود
مستشارا	بوجعيط عبد الحق
مستشارة	بن عمران ربيعة
مستشارا	بلييطة عبد المجيد
مستشارا	عدالة مسعود

بحضور السيد: بلقاسم عبد القادر - المحامي العام،  
وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.