

الغرفة العقارية

ملف رقم 1106798 قرار بتاريخ 2018/04/12

قضية الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره عدل ضد (م.خ)

الموضوع : عقد بيع بالإيجار

الكلمات الأساسية : ملكية- عقار ذو استعمال سكني- تاريخ عقد البيع بالإيجار- تاريخ مقرر التخصيص.

المرجع القانوني : المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو بنكية أو أي تمويل آخر في إطار البيع بالإيجار.

المبدأ : يشترط في المتعاقد إبرام عقد بيع بالإيجار أن لا يكون مالكا لعقار ذي استعمال سكني، عند إبرام عقد البيع بالإيجار، لا عند تحرير مقرر التخصيص لفائدته.

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

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2015/07/22 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد عدالة مسعود المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

الغرفة العقارية

حيث أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل) طعنت بطريق النقض بتاريخ 2015/07/22 في القرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بتاريخ 2015/04/12 والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء مقرر التخصيص المؤرخ في 2014/04/12 الصادر عن المستأنف عليها وإلزامها بإتمام عملية البيع بالإيجار لفائدة المستأنف للسكن المذكور في قرار الاستفادة من مسكن المؤرخ في 2001/08/18.

حيث تدعيما لطلعتها أودعت الطاعنة بواسطة وكيلها الأستاذ محمد فطناسي عريضة تتضمن أربعة أوجه للطلعن:

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي،

ومفاده أن المطعون ضده استفاد من مقرر التخصيص لسكن وبالموازاة مع ذلك امتلك قطعة أرض بموجب عقد مشهر وقيم بمسكن وظيفي وهذا يقصيه من الاستفادة من أي سكن آخر طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23، وأن العبرة ليست في تاريخ إصدار مقرر التخصيص، لكن بتاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار، الذي لم يتم لأن مقرر التخصيص هو إجراء تحضيرية لإبرام عقد البيع الذي تحكمه المواد 324، 324 مكرر، 1، 165 و793 ق.م.

وأن قضاة المجلس خالفوا المادتين 6 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 هذه الأخيرة تنص على أنه يترتب على تسديد المستفيد قسطا من ثمن البيع إعداد عقد البيع بالإيجار لفائدته شريطة ألا يكون مالكا لأي عقار يوم إبرام هذا العقد أمام الموثق بمفهوم المادة 6 أعلاه.

الوجه الثاني: مأخوذ من قصور التسبيب،

ومفاده أن الطاعنة دفعت بعدم أحقية المطعون ضده في السكن بقولها " أن السكنات التي تقوم ببنائها هي سكنات ذات طابع اجتماعي طبقا للمادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة

الغرفة العقارية

للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء... كما يقصد بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي البيع بالإيجار صنف جماعي والسكن الاجتماعي التساهمي وكذا سكن البيع بالإيجار في شكل مجمعات في مناطق محددة بموجب مقرر الوزير المكلف بالسكن ...".

وأن قضاة المجلس لم يأخذوا بدفوع الطاعنة التي استعرضتها في الصفحة الخامسة (الفقرة 3) من القرار دون مناقشتها لا سيما القرار الوزاري المشترك المستمد من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 وعدم الرد على حجج ودفوع الطاعنة يعد قصورا في التسبب.

الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

ومفاده أن ما خلص إليه قضاة المجلس لا يمت بصلة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ولا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 وأن العبرة بإبرام عقد البيع بالإيجار أمام الموثق طبقا للقانون، لاسيما المواد 59، 324 و 324 مكرر، 793 و 351 ق.م.

وأن المطعون ضده أخفى واقعة تملكه لقطعة أرضية ويعد هذا تدليسا طبقا للمادة 56 ق.م، وأن القضاء بإتمام عملية البيع بالإيجار هو قضاء مخالف للمرسوم التنفيذي 105/01 والقرار الوزاري المشترك وأن المطعون ضده لم يدفع ثمن البيع كاملا.

الوجه الرابع: مأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات،

ومفاده أن القرار تضمن الإشارة إلى أسماء السادة: الرئيس والمستشارين دون ذكر اسم السيد النائب العام ودون إبداء طلبات، خلافا لما تضمنته المادة 553 ق.م.ا، وتبعا لكل ذلك التمسست نقض القرار.

حيث أن المطعون ضده تقدم بمذكرة بواسطة الأستاذ مزدور عمر ملتصقا فيها عدم قبول الطعن لكونه جاء خارج الأجل القانوني واحتياطيا رفض الطعن.

الغرفة العقارية

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث أن دفع المطعون ضده بعدم قبول الطعن لكونه جاء خارج الأجل القانوني بمرور 64 يوما من تاريخ التبليغ غير مؤسس، لأنه بالرجوع إلى محضر تبليغ الطاعنة بالقرار المؤرخ في 20/05/2015 تبين أن القرار سُلم إلى أمانة مديرية التنظيم والشؤون القانونية بتاريخ 20/05/2015 ووضع ختم مديرية التنظيم والشؤون القانونية وتم تسجيل الطعن بتاريخ 22/07/2015 أي خلال أجل شهرين، دون حساب يوم التبليغ الموافق لـ 20/05/2015 ويوم انقضاء الأجل الموافق لـ 21/07/2015 حسب المادتين 354 و405 ق.ا.م.ا، وبالتالي فالطعن مقبول شكلا.

في الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي بالأولوية والمؤدي للنقض،

حيث أنه يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بإلغاء مقرر إلغاء التخصيص المؤرخ في 12/04/2014 وإلزام الطاعنة بإتمام عملية البيع بالإيجار لفائدة المطعون ضده بنوه على سند " أنه وطبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 فإنها تنص على " لقيام البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة، وأنه بالرجوع إلى وصل إيداع الطلب فإنه تم بتاريخ 19/08/2001 وأن التصريح الشريف بعدم امتلاك عقار تم تحريره بتاريخ 14/04/2002 وأن قرار تخصيص مسكن صدر عن الطاعنة بتاريخ 28/05/2002 وبتاريخ 30/03/2002 قام بتسديد القسط الأول المقدر بـ 170 ألف دج والمساوي لنسبة 10٪ من المبلغ الإجمالي، وكل هذه الإجراءات تمت قبل تملك المطعون ضده للعقار بموجب العقد المشهر بالمحافظة العقارية بالقليعة في 22/02/2003.

الغرفة العقارية

لكن حيث أن العبرة من خلال المادة السادسة المذكورة أعلاه هي تاريخ إبرام عقد البيع بالإيجار الذي لم يتم بين الطرفين، وليست بتاريخ إصدار مقرر التخصيص إذ نصت على " يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني".

وأن آثار تنفيذ مقتضيات هذه المادة تترتب يوم إبرام عقد البيع بالإيجار والإجراءات السابقة لذلك ما هي إلا إجراءات تحضيرية ولما قضى قضاة الموضوع بالكيفية المذكورة أعلاه يكونون قد خالفوا القانون مما يتعين نقض وإبطال القرار دون الحاجة لطرق باقي الأوجه.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليه في الطعن.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا وبنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بومرداس بتاريخ 2015/04/12 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليه في الطعن.

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

مواجي حملاوي	رئيس القسم رئيسا
عدالة مسعود	مستشارا مقررا
حمري ميلود	مستشارا
بو جعطي عبد الحق	مستشارا
بن عمران ربيعة	مستشارا

الغرفة العقارية

فضيل عيسى مستشارا

بليطة عبد المجيد مستشارا

بحضور السيد: بلقاسم عبد القادر - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.