

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1178368 قرار بتاريخ 2019/01/17

قضية ورثة (ب.م) ضد ورثة (ح.ع)

**الموضوع: إيجار**

**الكلمات الأساسية: بدل إيجار - أملاك خاصة - سوق حرة.**

**المبدأ:** يخضع تقدير بدل إيجار الأملاك الخاصة إلى السوق الحرة حسب العرض والطلب، ولا تنطبق عليه الأسعار المعمول بها في السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

### 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 2016/04/25 وعلى مذكرة الرد التي تقدمت بها محامية المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد حمري ميلود المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب و إلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

فصلا في الطعن بالنقض المرفوع من طرف الطاعنين ورثة المرحوم (ب.م) بتاريخ 2016/04/25 ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة - الغرفة العقارية - بتاريخ 2015/11/18 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف، وهو الحكم الصادر عن محكمة الحروش بتاريخ 2015/04/15 والقاضي في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة،

## الغرفة العقارية

وفي الموضوع: إفراغا للحكم الصادر بتاريخ 2014/06/25 واعتماد الخبرة، وبالنتيجة القضاء برفع بدل الإيجار إلى 9387,35 دج يبدأ سريانه من تاريخ رفع الدعوى الأصلية.

حيث أن الطاعنين وتدعيما لطعنهم أودعوا عريضة طعن بالنقض بواسطة وكيلهم الأستاذ بوشحيط محمد الصالح المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، وأثاروا وجهان للطعن بالنقض.

حيث أن المدعى عليهم في الطعن قد أودعوا عريضة رد بواسطة وكيلتهم الأستاذة بزي ربيحة المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا، وتمسكوا برفض الطعن.

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض المرفوع من الطاعنين قد استوفى شروطه الشكلية فهو مقبول شكلا.

#### من حيث الموضوع:

#### عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات،

ومفاده أن القرار المنتقد جاء مخالفا لأحكام المادة 549 ق.ا.م.ا.، وذلك نظرا لعدم تلاوة التقرير الكتابي أثناء المداولة، الأمر الذي لم يحدث بل الواقع الذي حدث هو أن جلسة إيداع التقرير هي نفسها جلسة المداولة، مما يتعين نقض القرار المطعون فيه.

لكن على خلاف ما ينعاه الطاعنون أن القضية وضعت لإنجاز التقرير من طرف المستشار المقرر لتاريخ 2015/11/11، وبهذا التاريخ تم إيداع التقرير بأمانة ضبط الغرفة قصد الاطلاع عليه من طرف أطراف الخصومة لغاية يوم 2015/11/18 وبعدها وضعت القضية في المداولة، وأثناء المداولة يتلو المستشار المقرر تقريره الكتابي، ومن ثم فإن الوجه الأول غير سديد في الطعن.

## الغرفة العقارية

### عن الوجه الثاني: والمأخوذ من التصور في التسبيب،

ومفاده أن قضاة الموضوع لما صادقوا على الخبرة محل الترجيع وقاموا برفع بدل الإيجار من 600 دج إلى 9387,35 دج أي بزيادة تصل إلى 1500 في المائة دون تبرير الزيادة من حيث القانون إذا علمنا أن سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري بنفس المنطقة لا تتعدى 200 دج رغم الحالة الجيدة لها، وأن المسكن محل النزاع هو قديم يعود إلى الحقبة الاستعمارية، وبالتالي فإن بدل الإيجار لا يمكن أن يتجاوز ما هو موجود لدى الدولة، وأن الخبرة حددت بدل الإيجار الجديد بواقع 8000 دج شهريا بدلا من 9387,35 دج، ومنه فإن القرار المنتقد جاء قاصرا في الأسباب.

لكن وعلى خلاف ما ينهيه الطاعنون فإن بدل الإيجار للأمالك الخاصة لا يخضع لما هو معمول به والمطبق على الأسعار المعمول بها والتابعة للدواوين التسيير والتنظيم العقاريين، والتي هي مساكن اجتماعية، بينما الشقق والمساكن التابعة للخواص تخضع في تقدير بدلات الإيجار إلى السوق الحرة حسب العرض والطلب، فضلا عن ذلك لا يمكن مقارنة الشقق التابعة للدواوين الترقية الاجتماعية التي لا تتعدى مساحتها 80 م<sup>2</sup> والمسكن المؤجر للمدعين في الطعن والبالغ مساحته 210 م<sup>2</sup>، وأن الخبير قدر قيمة بدل الإيجار الجديد بواقع 9387,35 دج، وأن مسألة تقدير قيمة الإيجار مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، وأن القرار المنتقد جاء مسببا كافيا مما يتعين معه رفض الوجه الثاني ومن ثم رفض الطعن لعدم التأسيس.

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية.

### فلهذه الأسباب

### قررت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وبرفضه موضوعا.

وبإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعنين.

### الغرفة العقارية

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

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| مواجي حملاوي      | رئيس القسم رئيسا |
| حمري ميلود        | مستشارا مقرررا   |
| بوجعيط عبد الحق   | مستشارا          |
| بن عمران ربيعة    | مستشارة          |
| بلييطة عبد المجيد | مستشارا          |
| عدالة مسعود       | مستشارا          |

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