

## الغرفة التجارية والبحرية

ملف رقم 1324098 قرار بتاريخ 2019/06/13

قضية (ح.ا) ضد (ب.ع) والديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري

### الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: محل تجاري - تنازل - حق الإيجار - رسمية.

المرجع القانوني: المادة 324 مكرر من القانون المدني.

المادة 78 من القانون التجاري.

المرسوم التنفيذي رقم 43-98 المؤرخ في 1998/02/01 الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته.

**المبدأ: لا يستلزم التنازل عن حق الإيجار في المحل التجاري الرسمية والشكلية القانونية المطلوبة في التنازل عن القاعدة التجارية.**

### إن المحكمة العليا

بعد مداولة قانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 و378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض،

وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري.

## الغرفة التجارية والبحرية

بعد الاستماع إلى السيدة زبور نصيرة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب والى السيد جلول لحسن أحمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن لعدم تأسيس الأوجه المقدمة.

حيث و بموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط المحكمة العليا في 2018/03/28 طعنت (ح.ا) بطريق النقض بواسطة وكيلها الأستاذتين لعوارم وهيبة وناصر الدين سعيدة المحاميتان المعتمدتان لدى المحكمة العليا والمقيمتان بسطيف ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2017/11/29 تحت رقم الفهرس 17/02925 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة المصاريف القضائية.

ذلك الحكم المستأنف الصادر عن محكمة عين الكبيرة بتاريخ 2017/06/22 تحت رقم الفهرس 17/00673 القاضي:

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى والإدخال في الخصومة،

وفي الموضوع: إفراغ الحكم الصادر عن ذات المحكمة بتاريخ 2017/01/26 تحت رقم الفهرس 17/00099، واعتماد محضر التحقيق المودع لدى أمانة ضبط بتاريخ 2017/02/26 تحت رقم 2017/08 وبالنتيجة رفض الدعوى لعدم التأسيس، وتحميل المدعية (الطاعنة الحالية) المصاريف القضائية.

حيث أثارت وكيلتا الطاعنة ثلاثة (03) أوجه للطعن، مأخوذة من مخالفة القانون الداخلي وانعدام الأساس القانوني وقصور في التسبيب.

حيث تم تبليغ عريضة الطعن للمطعون ضدهما (ب.ق) و(ب.ع) وفقا لمحضري التبليغ المحررين من قبل المحضر القضائي الأستاذ بن مسكر عبد الغني بتاريخ 2018/05/08 ورغم توصل المدعى عليه (ب.ع) شخصيا بالمحضر، فيما توصل المدعى عليه (ب.ق) بواسطة شقيقه (ب.ع)، إلا أنهما لم يقدموا مذكرتهما الجوابية.

## الغرفة التجارية والبحرية

حيث تم تبليغ المطعون ضده الثالث ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف ممثلاً بمديره بتاريخ 2018/05/06 عن طريق ممثله القانوني بعريضة الطعن، وقدم مذكرة جوابية مودعة في 2018/07/01 بواسطة وكيله الأستاذين زيدان عبد الكريم ومسعودي عبد العزيز، المحاميان المعتمدان لدى المحكمة العليا، ملتصقا بالقضاء في الشكل تفويض الأمر لهيئة المحكمة العليا قبول الطعن من عدمه، وفي الموضوع، رفض الطعن لعدم التأسيس مع إلزام الطاعنة بالمصاريف القضائية، والمبلغه لوكيلى الطاعنة في 2019/07/12.

### وعليه فإن المحكمة العليا

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه و أشكاله القانونية فهو مقبول.

### عن الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي،

بدعوى أن قضاة المجلس خالفوا أحكام المادتين 324 مكرر من القانون المدني والمادة 78 من القانون التجاري، عند قضائهم بتأييد الحكم المستأنف، إذ خلافا لما ذهبوا إليه فإن كل نقل أو تنازل عن حق الإيجار وان كان حقا شخصيا، يستوجب أن يستوفي الشكليات القانونية و الرسمية تحت طائلة البطلان المطلق.

كما انه طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 43/98 المؤرخ في 1998/02/01 المحدد لشروط نقل حق الإيجار بخصوص ملك تابع لدواوين الترقية والتسيير العقاري، فإن كل تنازل عن هذا الملك، يستوجب توفر شرط القبول الصريح والكتابي للمؤجر أي ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولما انه لا يوجد بالملف مثل هذا الشرط وهو غير مدون في وثيقة التنازل المؤرخة في 1996/08/11، فتصبح هذه الوثيقة عديمة الأثر، واعتبارها كان لم تكن، الأمر الذي خالفه قضاة المجلس، فضلا عن مخالفتهم للمرسوم التنفيذي رقم 76/147 المحدد للشروط التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قبل شهر أكتوبر 1992 والمرسوم التنفيذي 94/69 بالنسبة للإجراءات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992، باعتبار أن حق

## الغرفة التجارية والبحرية

الاستعمال انتهى بموت مورثة المطعون ضدهما في سنة 1996، وبالتالي فإن بقاء هؤلاء بصفتهما ورثتها يعد بدون وجه حق ولا سند قانوني.

لكن حيث ثبت من القرار المطعون فيه أن الطاعنة تنازلت عن حقها في الإيجار لمورثة المطعون ضدهما بموجب وثيقة تنازل محررة بتاريخ 1996/08/11، مخالفة بذلك لبنود عقد الإيجار الذي كان يربطها بالمطعون ضده ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سطيف، ولما أن هذا التنازل انصب على حق الإيجار وليس على قاعدة تجارية التي تستلزم وجوباً الرسمية والشكلية القانونية، فمتى كان كذلك، فإن النعي بمخالفة أحكام المادتين 324 و78 وكذا المرسوم المذكورين أعلاه في غير محله، يتعين رفضه.

### عن الوجه الثاني: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

بدعوى أن القرار المطعون فيه لم يتقيد بطلبات الأطراف ودفعهم، بل راح يثير مسائل لم تكن محل مطالبة قضائية من طرفهم، عندما أشار إلى أن جوهر النزاع يتضمن إبطال وثيقة التنازل ومن ثمة إخلاء المحل التجاري، رغم أن هذه المسائل لم يتم إثارتها من أي طرف من أطراف الخصومة القضائية، مما يجعل القرار منعدم الأساس القانوني و عرضة للنقض.

لكن حيث يتبين من القرار المنتقد تقيده بطلبات الأطراف، لاسيما منها المقدمة من قبل الطاعنة ذاتها والرامية إلى إلزام المطعون ضدهما وكل شاغل بإذنهما بإخلاء المحل التجاري المتنازع من أجله الكائن بحي..... ولاية سطيف، مستندة في طلباتها هذه إلى وثيقة التنازل التي أمضتها والمتضمنة تنازلها عن حق الإيجار في هذا المحل، لصالح مورثة المطعون ضدهما المرحومة (م.م) والتي دفعت أنها غير ذي قوة قانونية طالما لم تفرغ في شكلها الرسمي، بالتالي القرار وخلافا لما دفعت به الطاعنة يكون قد بنى أساسه القانوني الصحيح على التصرف الصادر من الطاعنة وهو تنازلها عن حقها في الإيجار.

وعليه فإن الوجه المثار غير مؤسس يتعين رفضه.

## الغرفة التجارية والبحرية

### عن الوجه الثالث: المأخوذ من قصور في التسبيب،

بدعوى أن عقد الإيجار الذي كان يربطها بالمؤجر المطعون ضده الثالث ديوان الترقية والتسيير العقاري لا زال قائماً ومنتجا لآثاره بدليل استمرارها في دفع له مستحقات الإيجار، وكذا وثيقة التنازل لم يعتد بها من طرفه بصفته صاحب الملك، طالما انه لم يصدر منه قبول كتابي.

لكن حيث الثابت من معطيات الملف أن المطعون ضده الثالث كان على علم بتنازل الطاعنة عن حقها في الإيجار للمحل موضوع النزاع لصالح مورثة المطعون ضدهما، عندما ابلغ بوثيقة التنازل الصادرة عنها والذي قبل بها، وثبت انتفاع بالأماكن للمطعون ضدهما، الأمر المؤكد من خلال التحقيق الذي أجرته المحكمة بموجب حكمها الصادر قبل الفصل في الموضوع في 2017/01/26 المشار إليه أعلاه، فضلا على أن الطاعنة كانت قد أقرت بان المطعون ضدهما يسددان بدلات الإيجار ومن قبلهما مورثتهما، بالتالي وطالما ثبت قبول صريح من المؤجر، فلا يصوغ للطاعنة التمسك بحقها في الإيجار الذي فقدته منذ سنة 1996 بتركها للمحل وعدم شغله، وعليه فان الوجه كسابقه غير مؤسس يستلزم الرفض.

حيث ومتى كان الأمر كذلك، فان الطعن بالنقض جاء غير مؤسس موضوعا، يتعين رفضه.

حيث أن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### فلهذه الأسباب

#### تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وبرفضه موضوعا.

مع إبقاء المصاريف القضائية على الطاعنة.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر جوان سنة ألفين وتسعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية، والمترتبة من السادة:

### الغرفة التجارية والبحرية

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

بحضور السيد: جلول لحسن أحمد - المحامي العام،  
وبمساعدة السيد: سباك رمضان - أمين الضبط.