

الغرفة التجارية والبحرية

ملف رقم 1468205 قرار بتاريخ 2021/10/14

قضية شركة ذ.م.م "بي.ا. - اس أف كونستريكو سيون شيمي كول"
ضد (ف.ك)

الموضوع: وكيل عقاري

الكلمات الأساسية: استفاضة - إيجار - عقد مكتوب.

المرجع القانوني: المادتان 2-34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 18-09،
المؤرخ في 2009/01/20، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل
العقاري.

المبدأ: لئن كان للوكيل العقاري الحق في استيفاء مقابل
شهر من بدل الإيجار عن كل سنة تأجير، فإن استحقاقه لهذا
المبلغ متوقف على وجود اتفاق مكتوب بينه وبين المؤجر،
يحدد بوضوح حقوق وواجبات كلا منهما.

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
بالتنقض المودعة بتاريخ 2020/07/13 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضده.

الغرفة التجارية والبحرية

بعد الاستماع إلى السيد نوى حسان المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد جلول لحسن أحمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض.

أقامت الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة "بى أ أس أف كونستريكسيون شيميكلول الجزائر ممثلة بمسيرها وبواسطة محاميها الأستاذ أيت عمار سمير بتاريخ 2020/07/13 طعنا في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيبازة بتاريخ 2020/05/26 تحت رقم 20/00168 فهرس 20/00951 القاضى بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة الشارقة بتاريخ 2019/11/25 فهرس 19/06972 والقاضى بإلزام المدعى عليها بأن تدفع للمدعية مبلغ 5.750.000 دج قيمة إيجار شهر إيجار عن سنة 2018 ورفض ما زاد وعن ذلك من طلبات.

أثارت الطاعنة ثلاثة أوجه للطعن.

رد المطعون ضده بواسطة محاميه الأستاذ بوكدر جونان بمذكرة ترمي إلى رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

بيان وقائع الدعوى:

يستخلص من وقائع الدعوى أن الطاعنة اتصلت بالمطعون ضده من أجل السعى لإيجاد محل تجارى قصد الإيجار باعتباره وكيلا عقاريا وقد تم إبرام عقد الإيجار على عقار تبلغ مساحته 14351 متر مربع مقابل بدل الإيجار 5.750.000 دج شهريا وقد تم ذلك دون تحرير أى عقد بينها وبين الوكيل العقارى يحدد حقوق والتزامات الطرفين وأن المطعون ضده استفاد بحقوقه على أساس مقابل شهر عن السنة الإيجارية أى بمبلغ 5.750.000 دج عن سنة 2017 وأقام دعوى أمام محكمة الشارقة طالبا إلزام الطاعنة بدفع مبلغ 5.750.000 دج عن سنة 2018 على أساس أنه يستفيد بمقابل شهر عن كل سنة إيجارية وأنه لم يستلم مقابل السنة

الغرفة التجارية والبحرية

الإيجارية 2018 طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 2009/01/20 الذى يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقارى وانتهت الدعوى بصدور حكم في 2019/09/25 بإلزام الطاعنة بدفع مبلغ 5.750.000 دج للمطعون ضده مؤيد بالقرار المطعون فيه الصادر في 2020/05/26.

حيث إن الطعن بالنقض استوفى الأشكال والآجال القانونية وعليه فإنه مقبول شكلا.

عن الوجه الثالث بالأسبقية: والمأخوذ من مخالفة القانون الداخلى طبقا للمادة 05/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أنه لا يوجد أى عقد مبرم بين الطرفين يحدد حقوق وواجبات الطرفين طبقا للمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 2009/01/20 والتي تنص على أن تكون الوكالة التي تربط بين الطرفين الوكيل العقارى وزينائه مكتوبة وتحدد حقوق وواجبات الطرفين وأن المادة 34 من المرسوم المذكور تحدد الأجر الذى يتقاضاه الوكيل العقارى بشهر عن كل سنة تأجير وأن هذه المادة تحدد الحقوق إذا كان الأمر يتعلق بسنة واحدة يكون المبلغ المسدد للوكيل مقابل شهر إيجار والأكثر من ذلك فإنه يتبين من ختم الوكيل العقارى في فاتورته يظهر منها أنه مدون فيه وكالة كراء السيارات الشئ المتناقض مع مهنة الوكيل العقارى طبقا للمرسوم المذكور وأن ما يطلبه الوكيل العقارى المطعون ضده كأجر شهر عن كل سنة إيجار دون بذل أى مجهود يعتبر إثراء بلا سبب وأن القرار المطعون فيه عندما قضى له بمقابل الأجر قد خالف الفاتورة وعرض قضاءه للنقض والإبطال.

حيث إنه فعلا فإن القرار المطعون فيه برر قضاءه بأن الوكيل العقارى له الحق في المطالبة بأتعابه عن كل سنة تأجير بمقابل شهر واحد ولو لم يبرم عقود جديدة أخرى طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 لأن المستأنفة خالفت التزاماتها التعاقدية ولم تقدم بالملف ما يفيد أنها

الغرفة التجارية والبحرية

برأت ذمتها في دفع مقابل المبلغ المطالب به من طرف الوكيل العقاري المستأنف عليه.

حيث إن مثل هذا التسبب غير سليم وغير قانوني ذلك أنه ولئن نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 08/09 المؤرخ في 20/01/2009 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري على استيفاء هذا الأخير مقابل شهر عن كل سنة تأجير فإنه بالمقابل فإن هذا الأخير لم يتضمن النص على أنه يحتفظ بهذا الحق طول المدة التي يستمر فيها الإيجار خاصة المادة من المرسوم المذكور بأنه يجب أن تكون الوكالة التي تربط بين الوكيل العقاري وزبائنه مكتوبة وتحدد بوضوح حقوق وواجبات الطرفين، الشيء المفقود في دعوى الحال، وأنه يجب التفاوض عند إبرام عقد الإيجار على مستحقات الوكيل العقاري وفي شكل مكتوب.

حيث إن القضاة عندما قضوا للمطعون ضده بمقابل شهر عن سنة 2018 وهي السنة الثانية من الإيجار دون أن يكون هناك عقد مكتوب بين الطاعنة والمطعون ضده يحدد حقوق وواجبات الطرفين فإنهم بذلك خالفوا أحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي وعرضوا بذلك قرارهم للنقض والإبطال وذلك دون حاجة لمناقشة باقي المآخذ.

حيث إن المصاريف القضائية تقع على عاتق المطعون ضده طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

تتضي المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

في الموضوع: نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تيبازة بتاريخ 2020/05/26 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس شكلا من تشكيلة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون والمصاريف القضائية على المطعون ضده.

الغرفة التجارية والبحرية

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وواحد وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية - والمترتبة من السادة:

رئيس الغرفة رئيسا	بعطوش حكيمة
مستشارا مقرا	نوي حسان
مستشارا	كدروسي لحسن
مستشارة	زيور نصيرة
مستشارة	دويب مليكة
مستشارة	بايو سهيلة
مستشارا	معروف الطيب
مستشارا	عباسة بوزيد

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