

## الغرفة المدنية

ملف رقم 1408475 قرار بتاريخ 2021/09/23

قضية المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ضد (ع.ر) بحضور القرض الشعبي الجزائري و(م.ت - موثق) مدخل في الخصام

الموضوع: ترقية عقارية

الكلمات الأساسية: سكن ترقوي - مستفيد - إلغاء الاستفادة - مالك - مبلغ تأمين - قرض.

المرجع القانوني: المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مؤرخ في 15/06/2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

المبدأ: يفقد حق الاستفادة من سكن ترقوي عمومي، من ثبتت ملكيته لسكن، بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر. لا حق للمستفيد، المتسبب في إلغاء استفادته، من استرجاع مبلغ التأمين المدفوع، كضمان للقرض.

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: من 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 11 أفريل 2019 وعلى المذكرة الجوابية للمطعون ضدهما.

## الغرفة المدنية

بعد الاستماع إلى السيدة زيتونى نصيرة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد سعدون عبد القادر المحامى العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طعنت المؤسسة الوطنية للترقية العقارية شركة ذات أسهم ممثلة في شخص مديرها العام بطريق النقض بتاريخ 11 أفريل 2019 بواسطة عريضة قدمها محاميها الأستاذ حركات باديس المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر الغرفة المدنية بتاريخ 22 نوفمبر 2018 فهرس رقم 18/6505 الذى قضى علنيا غيابيا للمدخل في الخصام (م.ت) وحضوريا للباقي نهائيا حضوريا في الشكل قبول الاستئناف الأسمى والفرعى وقبول إدخال في الخصام القرض الشعبى الجزائرى وكالة ميرة باب الوداي رمز 161 و (م.م) وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بئر مراد رابيس القسم المدنى بتاريخ 09 أفريل 2018 فهرس رقم 18/3281 والقضاء من جديد برفض طلب تسليم مفاتيح الشقة محل النزاع لعدم التأسيس وإلزام المستأنف أى الطاعنة الحالية بأن تدفع للمستأنف عليه أى المطعون ضده الحالى (ع.ر) مبلغ 1.500.000 دج وأيضا مبلغ 546.000 دج المقابل للتأمين على الشقة وإلزامها بأن تدفع للمدخل في الخصام القرض الشعبى الجزائرى وكالة ميرة باب الوداي رمز 161 مبلغ القرض المقدر ب 8.674.000.00 دج ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم التأسيس.

حيث أسس الطاعن عريضة طعنه على ثلاثة أوجه للنقض.

**الوجه الأول، المأخوذ من مخالفة القانون الداخلى طبقا لنص المادة 05/358 من ق إ م إ:**

تعيب الطاعنة على القرار محل النقض بأن قضاة المجلس بالرغم من أنهم اعتبروا طلبها المتعلق بإلغاء مقرر الاستفادة أصبح بدون موضوع بعد أن أصدرت هذه الأخيرة قرار بإلغائه بسبب أن المطعون ضده لا يستحق الاستفادة من سكن ترقوي عمومي لكونه يملك سكن آخر مما يوحي

## الغرفة المدنية

أنهم طبقوا مقتضيات نص المادتين 121 و122 من القانون المدنى إلا أنهم جانبوا الصواب لما ألزموا الطاعنة بأن تدفع للمطعون ضده مبلغ التأمين الذى يذكر القرار أنه تأمين على الشقة في حين هو تأمين على مبلغ القرض الممنوح للمطعون ضده من قبل المدخل في الخصام القرض الشعبى الجزائرى هو تأمين على القرض يكتتبه المستفيد من القرض مع شركة التأمين بطلب من البنك للتأمين على حياته لتغطية القرض وبالتالي لا يسوغ لقضاة المجلس تحميلها مبلغ التأمين الذى ابرمه المطعون ضده مع المدخل في الخصام القرض الشعبى الجزائرى ولم تكن الطاعنة طرفا فيه وتطلبه من المطعون ضده، كما أن القرار المطعون ضده قد خالف القانون لما رفض قضاة المجلس الاستجابة لطلب الطاعنة المتعلق بالتعويض بحجة عدم وجود الإعذار وعدم ثبوت الضرر في حين أن الضرر ثابت من خلال تقديم المطعون ضده تصريحات كاذبة عند أنكر امتلاكه لسكن آخر وكان بإمكانها متابعته جزائيا إضافة إلى ما حملها من إجراءات سواء لتمكينه من الاستفادة أو لإلغائه وبخصوص الإعذار فإن المادة 181 من القانون المدنى تنص صراحة على أنه لا ضرورة للإعذار إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجدى بسبب المدين وعلى هذا الأساس التمسست نقض القرار.

**الوجه الثانى، المأخوذ من انعدام الأساس القانونى طبقا لنص المادة 08/358 من ق إ م إ:**

أكدت الطاعنة أن القرار محل النقض لا يتضمن الإشارة إلى أى مادة قانونية اعتمد عليها قضاة المجلس عند الفصل في النزاع حتى يتسنى للمحكمة العليا فرض رقابتها على صحة تطبيقها من عدمه وتبعاً لذلك التمسست نقض القرار المطعون فيه.

**الوجه الثالث، المأخوذ من تحريف المضمون الواضح لوثيقة معتمد في القرار طبقا لنص المادة 12/358 من ق إ م إ:**

## الغرفة المدنية

صرحت الطاعنة بأن قضاة المجلس جانبوا الصواب لما اعتبروا مبلغ التأمين المطلوب منها رده للمطعون ضده يمثل مبلغ تأمين على الشقة في حين بالرجوع لوثائق المطعون ضده نجد أنه قدم اتفاقية القرض التي تلزمه باكتتاب تأمين على القرض وليس على الشقة وقدم كذلك وثيقة تعاقد مع شركة التأمين التي تؤكد بدورها أن التأمين على حياة المطعون ضده جاء ضمنا وتأمينا للقرض الذي حصل عليه وبالتالي فهو تأمين على القرض وليس تأمين على الشقة مما يجعل القرار المطعون فيه قد حرف المضمون الواضح لهذه الوثائق التي اعتمد عليها لإلزام الطاعنة برد هذا المبلغ والتمست تبعا لذلك نقض القرار المطعون فيه.

واستنادا لأوجه الطعن النقض المنوه عنها أعلاه التمسست الطاعنة نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

حيث أن المطعون ضده (ع.ر) تقدم بمذكرة جوابية بواسطة دفاعه الأستاذ ابراهيم بهلولي المعتمد لدى المحكمة العليا التمس من خلالها رفض الطعن بالنقض موضوعا لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضده القرض الشعبى الجزائى وكالة باب الوادى ميرة رمز 161 تقدم بمذكرة جوابية بواسطة دفاعه الأستاذة بن عيسى حورية المعتمدة لدى المحكمة العليا أكد من خلالها بأن الطاعنة لا يمكنها أن تنكر أنها تسلمت نسخة من الشيك بقيمة 8.674.000.00 دج وأنه حفاظا على حقوقه تبقى الشقة محل البيع مثقلة بمبلغ القرض والذي يستوجب على الطاعنة أن تسدده له وفقا لما قضى به القرار المطعون فيه.

حيث أن المدخل في الخصام الموثق الأستاذ (م.م) لم يقدم مذكرته الجوابية رغم تبليغه شخصيا بعريضة الطعن بالنقض وفقا للإجراءات المقررة قانونا.

حيث قدمت النيابة العامة طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

## الغرفة المدنية

حيث أن الطعن بالنقض جاء مستوفى الآجال والشروط الشكلية الإجرائية القانونية مما يجعله مقبول شكلا.

### وعليه فإن المحكمة العليا

**عن الوجه الأول والثاني: معا المأخوذين من مخالفة القانون و انعدام الأساس القانون طبقا لنص المادة 5/358 من ق إ م إ،**

حيث يتبين من أوراق ملف القضية الحالية أن المطعون ضده (ع.ر) قدم طلب شراء سكن ترقوى عمومي لدى الطاعنة بتاريخ 08 جويلية 2013 وسدد لها الشطر الأول والثاني من ثمن الشقة بمبلغ قدره 1.500.000.00 دج ودفع أيضا مبلغ 546.000 دج على سبيل التأمين. أما المبلغ المتبقى من ثمن الشقة تم تسديده عن طريق قرض ممنوح له من طرف المدخل في الخصام القرض الشعبي الجزائري وكالة ميرة باب الواد رمز 161 قدره 8.674.000.00 دج طبقا لاتفاقية القرض المبرمة بتاريخ 02 جانفي 2017 غير أنه بعد تحين ودراسة الملف من طرف الطاعنة اتضح أنه مالك لمسكن بموجب عقد رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 28 أفريل 2002 حجم 19 رقم 594، فقامت الطاعنة بإلغاء مقرر استفادة بتاريخ 06 فيفري 2017 لعدم توفر المطعون ضده على شروط الاستفادة من السكن الترقوى طبقا لأحكام نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جوان 2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء مسكن ترقوى عمومي.

حيث أن المدعى في الدعوى الأصلية (ع.ر) أي المطعون ضده الحالي كان قد رفع دعوى قضائية ضد المدعى عليها المؤسسة العمومية للترقية العقارية أمام محكمة بئر مراد رايس القسم المدني للمطالبة أصلا بإلزام هذه الأخيرة بأن تسلم له مفاتيح الشقة تحت طائلة غرامة تهديدية مع منحه تعويض أيضا واحتياطيا إلزامها بأن ترجع له ثمن الشقة المقدر ب 10.174.158.50 دج ومبلغ 500.000 دج كتعويض عن الضرر اللاحق به بينما التمسست مؤسسة الترقية العقارية العمومية رفض الدعوى لعدم

## الغرفة المدنية

التأسيس، فصدر تبعا لذلك حكم بتاريخ 09 أفريل 2018 فهرس رقم 18/03281 ألزم الطاعنة الحالية بأن تدفع للمطعون ضده مبلغ 10.174.158.50 دج ثمن الشقة ومبلغ 500.000 دج على سبيل التعويض وقد تم الطعن بالاستئناف في هذا الحكم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية بحضور المدخلة في الخصام الموثق (م.ت) والقرض الشعبي الجزائري وكالة ميرة رمز 161 باب الوادي التمسست أصلا إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس واحتياطيا إلغاء الحكم المستأنف ومن جديد إلغاء مقرر الاستفاداة مع استعادها لإرجاع مبلغ 8.674.000.00 دج لفائدة القرض الشعبي الجزائري المدخل في الخصام مقابل رفع يده عن الشقة محل المعاملة وعدم قيد أي رهن عليها على أن يتم ذلك أمام الموثق (م.ت) وبإلزام المطعون ضده (ع.ر) بأن يدفع لها تعويض قدره 1.500.000.00 دج مع إجراء مقاصة بين مبلغ التعويض المحكوم به مع المبلغ الذي هو في ذمة الطاعنة، بينما تقدم المطعون ضده من جهته باستئناف فرعى التمس فيه أصلا إلغاء الحكم المستأنف وإلزام المستأنفة بأن تسلم له مفاتيح الشقة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 20.000 دج عن كل يوم تأخير زائد تعويض قدره 500.000 دج واحتياطيا إلزام المستأنفة أى الطاعنة الحالية بأن ترجع له مبلغ 1.500.000 دج المتمثل في الشطر الأول والثاني ومبلغ 546.000.00 دج المدفوع كتأمين زائد تعويض قدره 500.000 دج مع إلزامها أيضا بأن ترد للمدخل في الخصام القرض الشعبي الجزائري وكالة ميرة رمز 161 باب الوادي مبلغ 8.674.148.50 دج وهو المبلغ الذي تمسك به المدخل في الخصام القرض الشعبي الجزائري في طلباته أيضا والذي يمثل تسديد المبلغ المتبقى من ثمن شراء السكن الترقوي العمومي.

وحيث أنه بالرجوع إلى القرار محل النقض يتبين لنا بأن قضاة المجلس لما رفضوا طلب المطعون ضده (ع.ر) الرامى إلى إلزام الطاعنة الحالية بأن تسلم له مفاتيح الشقة محل البيع كانوا على صواب في ذلك وطبقوا صحيح القانون لما استندوا على أحكام نص المادة 08 من المرسوم

## الغرفة المدنية

التفيزدى رقم 203/14 المؤرخ فى 15 جوان 2014 المحدد لشروط وكيفيات شراء مسكن ترقوى عمومى التى تتص على أنه: " يتاح السكن الترقوى العمومى لكل طالب:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكنى أو قطعة أرض صالحة للبناء.
- لم يستفيد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه -

- لكل شخص يفوق دخله ستة مرات ويقل أو يساوى اثنى عشر مرة الدخل الوطنى الأدنى المضمون."

وذلك بعدما ثبت لهم أن المطعون ضده الحالى مالك لمسكن بموجب عقد رسمى توثيقى مسجل ومشهر بتاريخ 28 أفريل 2002 تحت رقم 594 حجم 19 وبالتالي كانوا على صواب لما قرروا إلغاء مقرر استفادته من السكن الترقوى العمومى.

حيث أن قضاة المجلس لما ثبت لهم إلغاء مقرر استفادة المطعون ضده من السكن الترقوى العمومى بموجب مقرر الإلغاء المحرر بتاريخ 06 فيفري 2017 تحت رقم 2017/113 والذى لم يكن محل الطعن من طرف المستأنف عليه (ع.ر) فإنهم كانوا على صواب أيضا لما قرروا إعادة المتعاقدين إلى الحال التى كانوا عليها قبل التعاقد وهذا يعتبر تطبيق سليم لمقتضيات نص المادة 121 من القانون المدنى التى تتص على أنه: " في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه، انقضت معه الالتزامات المقابلة بفسخ العقد بحكم القانون." وأيضا طبقا لنص المادة 122 من نفس القانون التى تتص بدورها على أنه: " إذا فسخ العقد بحكم القانون أعيد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل العقد طبقا لنص المادة 122 من القانون المدنى وبالتالي فإنه حتى وإن لم يتضمن القرار المطعون فيه صراحة نص هاتين المادتين فإن ما قضى به قضاة المجلس بإلزام الطاعنة بأن ترد للمطعون ضده الشطر الأول والثانى من ثمن السكن الترقوى العقارى العمومى محل مقرر التخصيص والمقدر في

## الغرفة المدنية

حدود مبلغ 1.500.000.00 دج وبإلزامها أيضا بأن ترد للمدخل في الخصام القرض الشعبى الجزائرى وكالة ميرة رمز 161 باب الوادى المبلغ المتبقى من الثمن الإجمالى للشقة محل البيع والمقدر ب 8.674.000.00 دج فإنهم التزموا بتطبيق صحيح وسليم لروح المادتين المنوه عنهما أعلاه.

وحيث أن ما تعيب به الطاعنة أيضا على القرار محل النقض فيما يخص رفض طلبها المتعلق بالتعويض فإنه يتضح من خلال ما جاء في حيثيات القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس رفضوا الاستجابة لطلبها هذا لكونها لم تتمكن من إثبات الضرر اللاحق بها وعلى اعتبار أن التعويض عن الضرر ينبغى أن يكون كنتيجة طبيعية للإخلال بالتزام تعاقدى والطاعنة في قضية الحال لم تثبت ما لحقها من خسارة وما فاتها من كسب من جراء إلغائها لمقرر استفادة المطعون ضده وهذا السبب نراه كما في للقول أن قضاة المجلس كانوا على صواب لما رفضوا طلب التعويض بغض النظر عن ضرورة توجيه إعدار للمطعون ضده لأنه من المقرر قانونا عملا بأحكام نص المادة 181 من القانون المدنى لا ضرورة لإعدار المدين في حالة ما إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجدى بفعل المدين وبما أن استحالة استفادة المطعون ضده من السكن راجع لسببه هو فإن الطاعنة غير ملزمة بتوجيه له إعداره ولكنها ملزمة بإثبات الضرر وهذا ما ليس ثابتا في قضية الحال.

**عن الوجه الثالث: المأخوذ من تحريف مضمون واضح لوثيقة معتمدة في القرار طبقا لنص المادة 12/358 من ق إ م إ،**

حيث أن ما تعيب به الطاعنة على القرار محل النقض في هذا الوجه المثار جاء مبرر قانونا على اعتبار أن اتفاقية القرض المبرمة بين المطعون ضده (ع ر) والمدخل في الخصام القرض الشعبى الجزائرى وكالة ميرة رمز 161 باب الوادى تضمنت في البند السادس منها في باب الشروط الخاصة للقرض التزام المطعون ضده (ع ر) بدفع قسط التأمين على القرض بمبلغ قدره 432.255.20 دج وتضمنت في البند 10 اكتتاب

## الغرفة المدنية

تفويض تأمين للقرض العقاري وبما أن المطعون ضده وقع على بنود الاتفاقية بمحض إرادته ووافق على دفع قسط التأمين على القرض طبقا لنص المادتين 106 و107 من القانون المدنى وبالتالي لا يمكنه المطالبة باسترداد قسط التأمين المدفوع خاصة وأنه هو من تسبب في إلغاء مقرر استفادته من السكن الترقوى العمومى لثبوت امتلاكه لسكن آخر وبالتالي فإن قضاة المجلس لما أُلزموا الطاعنة بأن ترد للمطعون ضده مبلغ التأمين على أساس أنه تأمين على الشقة أعطوا تفسير خاطئ لبنود الاتفاقية لأن مبلغ التأمين المدفوع يدخل ضمن التأمين على القرض مما يجعل القرار المطعون فيه قد حرف المضمون الواضح لهذه الوثائق مما يستوجب نقض جزئى للقرار المطعون فيه فيما قضى به في هذا الجانب طبقا لنص المادة 363 من ق إ م إ.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المطعون ضده طبقا لنص المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن بالنقض شكلا.

في الموضوع: نقض وإبطال جزئى للقرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر الغرفة المدنية بتاريخ 22 نوفمبر 2018 فهرس رقم 18/6505 وإحالة ملف القضية والأطراف أمام نفس الجهة القضائية مشكلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون.

تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية

بذا صدر القرار ووقع التصريح به فى الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث والعشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين وواحد وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة المدنية - القسم الأول، والمتركبة من السادة:

### الغرفة المدنية

بن حواء كراطار مختارية	رئيس الغرفة رئيسا
زيتوني نصيرة	مستشارة مقرر
بن نعمان ياسمين	مستشارة
شايب سعيد	مستشارا
بوحي نصيرة	مستشارة
دنياوي زهية	مستشارة

بحضور السيد: سعدون عبد القادر - المحامي العام،  
وبمساعدة السيد: حفصة كمال - أمين الضبط.