ملف رقم 1561313 قرار بتاريخ 2022/09/29

قضية ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سكيكدة ضد (ش. ا)

الموضوع: إيجار تجاري

الكلمات الأساسية: بدل إيجار - عرض - إيداع - إشعار مرور - تقادم.

المرجع القانوني: المادتان 309 و313 من القانون المدني.

المادة 585 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبدأ: لا يتقادم بدل الإيجار الذي حرر بشأنه سند إلا بمرور 15 سنة.

إذا قام المستأجر المدين ببدل الإيجار بعرض الوفاء وإيداعه بمكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة سقط حق الدائن في المطالبة بالحق محل العرض والإيداع بعد مضي سنة من تاريخ هذين الأخيرين.

إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناءا 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 المودعة بتاريخ 23 جوان 2021.

بعد الاستماع إلى السيدة صخري سهام المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب، وإلى السيد عبابسة بوزيد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

بموجب عريضة الطعن بالنقض مودعة بأمانة ضبط مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ 23 جوان 2021 أقام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سكيكدة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي ممثل من قبل مديره طعنا بالنقض بواسطة الأستاذ بليزيدية كريمة صبرينة محامية معتمدة لدى المحكمة العليا الكائن مكتبها 34 نهج ديدوش مراد سكيكدة، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ 2019/10/17 فهرس رقم 19-01736 القاضي في الشكل: قبول الاستئناف وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف مبدئيا وتعديلا له خفض مبلغ مقابل الإيجارات غير المسددة مع عقوبة التأخير إلى 243.680 دج.

وأثار الطاعن **وجها وحيدا للطعن (01)**: مخالفة القانون الداخلي.

تم تبليغ المطعون ضده (ش.ا) عريضة الطعن بموجب محضر بتاريخ 2021/07/13 حرره الأستاذ بوزغيب عبد العزيز والذي استلمه ووقع عليه غير أنه لم يقدم أي جواب.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن قبول الطعن شكلا:

حيث أن الطعن الحالي جاء داخل أجله القانوني، مستوفيا لجميع أوضاعه الشكلية والقانونية مما يتعين قبوله شكلا.

الوجه الوحيد، المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي طبقا للمادة 358 فقرة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

ينعى الطاعن على القرار محل الطعن مخالفة قضاة المجلس القانون عندما قضوا بأن الفترة الممتدة من 2000/03/01 إلى 2003/03/28 قد سقطت بالتقادم وكذا مبلغ 120.000 دج محل عرض الوفاء، بدليل أن الديون لا تسقط بالتقادم باعتبار إن الطاعن يخطر كافة المستأجرين

بتسديد مستحقات الإيجار عن طريق إرساله الإشعارات بالمرور دورية وشهرية منتظمة، وأن التقادم ينقطع بالمطالبة عن طريق إشعارات المرور والإعذارات، الإعذار الأول بتاريخ 2017/08/04 والإعذار الثاني في 2017/08/11 وهذا ما تؤكده المادة 56 من المرسوم التنفيذي 08-142 المؤرخ في 2008/05/11 وأن التقادم الحالي قد انقطع بالمطالبة.

لكن حيث أن ما ينعاه الطاعن عن القرار المطعون فيه من مخالفة القانون في غير محله ذلك أن قضاة المجلس بتصديهم لدعوى المطالبة بتسديد بدلات الإيجار للمحل التجاري الكائن بحي مرج الديب سكيكدة للفترة الممتدة من 2000/03/01 إلى غاية 2017/08/31 بواقع 525.680 دج، قد خفضوا المبلغ المطالب به، بإسقاط بدلات الإيجارات التي لحقها التقادم ومبلغ عرض الوفاء مؤسسين قضائهم على أن الدين المطالب به قد حرر بشأنه سند ولا يتقادم إلا بمرور خمسة عشرة سنة عملا بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 313 من القانون المدني وسقوط حقه في المطالبة بمبلغ عرض الوفاء بعد عدم سحبه.

حيث أن ما ذهب إليه قضاة المجلس باستبعادهم بدلات الإيجار المطالب بها من الطاعن التي تفوق 15 سنة و مبلغ العرض والإيداع المؤرخ في 2012/06/14 المتضمن عرض وفاء إيجار بمبلغ 120.000 دج غير المطالب به يكونوا قد التزموا صحيح القانون وفق مقتضيات المادتين 309 من القانون المدني و585 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على سقوط المطالبة بالحق محل العرض والإيداع بعد مرور سنة من تاريخ إيداع العرض، فضلا على أن إشعارات المرور لا تعد من إجراءات قطع التقادم المذكورة على سبيل الحصر ضمن المادة 317 من القانون المدني مما يجعل من الوجه غير مؤسس يتعين رفضه حيث ومتى كان كذلك يتعين رفض الطعن.

حيث أن المصاريف القضائية تتحملها الطاعنة طبقا للمادة 376 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهـــذه الأســـباب

تقضي المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا، تحميل الطاعن المصاريف القضائية.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح به في الجلسة العلنيـة المنعقـدة بتـاريـخ التاسع والعشرون من شهـر سبتمبـر سنـة ألفين واثنين وعشرون من قبل المحكمة العليـــا - الغرفة التجارية والبحرية - والمتركبة من الســـادة:

بعطوش حكيمة	رئيس الغرفة رئيسا
صـخـري سهـام	مستشارة مقـررة
نـوي حسـان	مستشـــارا
زبـور نصيـرة	مستشـــارة
بـايـو سهيلـة	مستشـــارة
دويـب مليكـة	مستشـــارة
مـاروك جميلـة	مستشـــارة
بليـح مـريـم	مستشـــارة

بحـضـور السيـد: عباسة بوزيد - المحـامـي العـام،

وبمسـاعـدة السـيد: سباك رمضان - أمـيـن الـضـبـط.