ملف رقم 657040 قرار بتاريخ 2010/09/02

قضيـــة ورثة (ا. م) ضـــد ورثة (م. م)

الموضـــوع: عقـــد إيجـــار-بـــدل إيجـــار-مخالفـــة.

قانـــون تجـــاري : المـــادة : 177.

المبـــدأ: لا يمكن القضـــاة، في غياب إثبات إجراءات المخالفـــة، الاعتماد على محضر رفض تنفيذ حكم قضائي، يتضمن تحديد بـــدل إيجار جديد، للحكم بخروج المستأجر من المحل التجـــاري بـــدون تعـــويض.

إن المحكمـــــة العليـــا

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.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2009/08/09.

بعد الاستماع إلى السيدة بعطوش حكيمة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيدة صحراوي الطاهر مليكة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

وعلـيه فـإن المحكمـة العلـيا

حيث أن ورثة (أ. م) و هم : أرملته (أ.ع) و أبناؤه : (أ.ع. ق) ؛(ع.ن)؛(ع.م)؛ (ع.ك) ؛(ف) ؛(ح) و(ن) طعنوا بطريق النقض بموجب عريضة مودعة بتاريخ 2009/08/09 بواسطة محاميهم الأستاذ عبد القادر مزوار المقبول لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2008/12/28 القاضي في منطوقه :

في الشكـل : ضم القضية رقم 6345/2008 إلى القضية الحالية رقم 6309/2008 للارتباط الحاصل بينهما و بقبول الاستئنافين الحاصلين.

في الموضـوع : تأييد الحكم الصادر عن محكمة سيدي أمحمد بتاريخ 2008/04/15 تحت رقم 5945/2007 وإبقاء المصاريف على عاتق المستأنفين.

حيث أن الطاعنين تدعيما لطعنهم أودعوا عريضة أثاروا فيها **ثلاثة أوجه للطعـن.**

حيث أن المطعون ضدهم رغم تبليغهم بعريضة الطعن إلا أنهم لم يتقدموا بأي جواب.

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

عن الوجه الثاني بالأسبقية : والمأخوذ من مخالفة القانون،

الفرع الأول : مخالفة أحكام نص المادة 177 من القانون التجاري،

أنه بالرجوع إلى محتوى ملف القضية و خاصة منه التنبيه بالإخلاء المبلغ للعارضين بتاريخ 2007/04/10 نجد انه مرتكز على أحكام المادة 177 من القانون التجاري لارتكاب الطاعنين مخالفة عدم تسديد بدل الإيجار وما دام أنه لم يتم إثبات هذه المخالفة و استمرارها لمدة تفوق الشهر بواسطة محضر قضائي يجعل القرار المطعون فيه المؤيد للحكم الصادر بتاريخ 2008/04/15 قد خالف أحكام المادة المذكورة أعلاه.

الفرع الثاني : مخالفة المادتين 269 و247 من القانون المدني،

حيث أن القرار المطعون فيه جاء مخالفا لأحكام المادتين المذكورتين أعلاه عندما رفض قضاة الموضوع الأخذ بعين الاعتبار بالعرض الحقيقي للمبلغ الإجمالي لقيمة بدل الإيجار مادام أن هذا العرض يعتبر بمثابة وفاء لمبلغ الدين الذي يوجد في ذمة الطاعنين.

بالفعل حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن القضاة ولتسبيب قضائهم بإلزام الطاعنين بإخلاء المحل موضوع النزاع اعتمدوا على الإجراءات السابقة التي قام بها المطعون ضدهم في مواجهة الطاعنين والمتعلقة بتحديد بدل الإيجار الجديد و التي انتهت بصدور حكم مؤرخ في 2004/04/08 مصادق عليه بقرار في 2005/03/27 بتسديد بدل الإيجار الجديد بمبلغ 6265 دج شهريا و أن المطعون ضدهم قد استنفدوا إجراءات التنفيذ و أن الطاعنين امتنعوا عن تسديد الإيجار الجديد المحكوم به وأن المحضر القضائي حرر محضرا لعدم الامتثال بتاريخ 2005/11/19 و بالتالي اعتبروا أن الطاعنين قد أخلوا بالتزام أساسي لعقد الإيجار و من ثم فإن هذا كافٍ لإخراجهم من المحل التجاري موضوع الإيجار ولا مجال للقيام بإجراءات المخالفة.

حيث أن مثل هذا التسبيب خاطئ ذلك أنه لا يمكن الاعتماد على الإجراءات السابقة والمتعلقة بتجديد بدل الإيجار الجديد و اعتبارها إخلال بالتزام موجب للإخلاء بدون تعويض طبقا للمادة 177 قانون تجاري دون القيام بالإجراءات المنصوص عليها بالمادة المذكورة و المتمثلة في إثبات المخالفة و توجيه الإنذار بالكف عن المخالفة والاستمرار فيها.

حيث أن الإجراءات السابقة تكون قد انتهت بصدور القرار و محاولة تنفيذه وأن المخالفة تبتدئ من تاريخ التنفيذ إلى يوم رفع الدعوى و أن المؤجرين ملزمون في هذه الحالة بإتباع إجراءات المخالفة طبقا للمادة 177 قانون تجاري.

حيث متى كان ذلك تعين نقض و إبطال القرار المطعون فيه بدون إحالة طالما أنه ثبت من ملف الدعوى أنه لم يعد بعدها من يتطلب الفصل فيه طبقا للمادة 365 قانون إجراءات مدنية و إدارية دون التطرق إلى باقي الأوجه.

حيث أن المصاريف على عاتق المطعون ضدهم.

فلهـــذه الأســـباب

تقضـــي المحكمـــة العليـــا :

في الشكـــل : قبول الطعـــن.

في الموضـوع : نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2008/12/28 بدون إحالة.

تحميل المطعون ضدهم بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني من شهر سبتمبر سنة ألفين و عشرة من قبل المحكمة العليا-الغرفة التجارية و البحرية-و المتركبة من السادة :

ذيب عبد السلام	رئيس الغرفة رئيسا
بعطوش حكيمة	مستشـــارة مقـــررة
معلم اسماعيـــل	مستشـــــــارا
قرينـــي أحمـــد	مستشـــــــارا
مجبـــر محمـــد	مستشـــــــارا
كدروسي لحسـن	مستشـــــــارا

بحضـور السيـــدة : صحراوي الطاهر مليكة-المحامي العام،

و بمساعـدة السـيد : سباك رمضان- أميـن الضبـط.