ملف رقم 591169 قرار بتاريخ 2010/10/21

(ع. ب) ضد ديوان الترقية والتسيير العقاري

الموضوع: عقد مقاولة - حراسة.

قانون مدني : المادة : 549.

المبدأ: يعد المقاول، مشيدُ البناء، حارسا له، باعتبار الحراسة داخلة في مهامه، في انتظار تسليمه لصاحب المشروع.

لا حق للمقاول في المبالغ المصروفة على الحراسة، في غياب اتفاق خاص.

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.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2008/10/07 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامية المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد حمدي باشا الهادي المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

وعليـــه فـــإن المحكمـة العليـــا

حيث يطلب الطاعن بواسطة محاميه نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء بشار بتاريخ 2004/10/27 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث رد المدعـى عليه بواسطة محاميه طالبا رفض الطعـن.

مـن حيث الشكل :

حيث استوفـى الطعن بالنقض أوضاعه الشكلية المقررة قانونا فهو مقبول شكـلا.

من حيث الموضـوع :

حيث يستخلص من وقائع الدعوى أن الطاعن بصفته مقاول قام إنجاز سكنات لفائدة المدعى عليه وبعد انتهاء الأشغال طلب منه المدعى عليه التكفل بحراستها لحين الاستلام النهائي لها، ويطلب لذلك إلزام المدعـى عليه بدفع مصاريف الحراسة مبلغ 1.296.000.00 دج مقابل الفتـرة الممتدة من 1995/11/30 لغاية 1998/03/19، وتعويضه عن الضرر ويدفع المدعى عليه بأن المدعى احتفظ بمفاتيح السكنات وهو لم يكلفه بالحراسة ولم يبرم معه اتفاقا بذلك.

حيث قضت المحكمة بتاريخ 2004/03/14 بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى مبلغ الدين وقدره (2.989.200 دج) مقابل الحراسة ورفض ما زاد عن ذلك من الطلبات استأنفه المدعى عليه فأصدر المجلس القرار المطعون فيه.

حيث يثير الطاعن **وجهين للطعـــن :**

عـن الوجهين معـا لتكاملهمـــا :

حيث إن المقاول الذي يقوم بتشييد البناء يعتبر حارسا له حتى يسلمه للمالك الذي يصبح هو الحارس له متى تسلمه فعليا وكانت له عليه السيطرة الفعلية.

ومن ثم فإن قيام الطاعن بحراسة البناءات التي شيدها لحساب المدعى عليه في الطعن في انتظار التسليم النهائي لها هو مما يدخل في مهامه طبقا لعقد المقاولة،

ومتى لم يثبت وجود اتفاق خاص بحراسة المباني محل عقد المقاولة فإن ما يرمى إليه من استيفاء المبالغ التي صرفها مقابل الحراسة التي قام بها لم يكن مبررا، وقضاة المجلس حين انتهوا بالقضاء برفض دعواه قد فصلوا في النزاع فصلا سليما فما أثاره الطاعن بالوجهين لم يكن مؤسسا ويتعين لذلك رفضه.

فلهـــذه الأسبـــاب

قـــررت المحكمـــة العليـــا :

قبـول الطعن شكلا و رفضه موضوعـــا،

وبإبقـاء المصـاريف القضائيـة علـى الطاعـن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين وعشرة من قبل المحكمة العليا- الغرفة المدنية-القسم الثالث- المتركبة من السـادة :

زودة عمـــــــــر	رئيس القســـــم رئيسا
بن عميرة عبد الصمد	مستشـــــــارا مقـــررا
زرهونـــي صليحـــــة	مستشـــــــــــارة
بوجعطيط عبـد الحق	مستشـــــــــــارا

بحضـور السيـد : حمـدي باشـا الهـادي-المحـامي العـام،

وبمسـاعـدة السيـد : اقرقيقـي عبـد النـور-أمـيـن الضبـط.