

ملف رقم 524947 قرار بتاريخ 2009/12/03

قضية (ر.م) ضد (ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري)

الموضوع : بدل إيجار - مراجعة بدل الإيجار.

المرجع : قانون مدي: المادتان 2،3/472 ، 476

المبدأ : تخضع للمادتين 2،3/472 و 476 من القانون المدني مراجعة بدل الإيجار في المساكن التابعة لأملاك دواوين الترقية و التسيير العقاري المستعملة لأغراض تجارية و مهنية .

إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2007/11/10.

بعد الاستماع إلى السيد/ بوعلام المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد/ هيثم ابراهيم المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن بالنقض المدعي (ر.م) في القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2007/06/16 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف وحال التصدي من جديد، رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضده لم يقدم مذكرة الرد على عريضة الطعن المرسلة إليه بواسطة خطاب موصى عليه.

حيث أن النيابة العامة تلتزم رفض الطعن.

وحيث أن المصاريق القضائية قد دفعت.

وعالـ يـه فـيـان الـحـكـمـةـ العـلـيـاـ

في الشكل: حيث أن الطعن الحالي جاء مستوفياً لـركانه الشكليّة لـوقوعه ضمن الآجال ووفق الإجراءات مما يـعده من هذا القبيل صحيحاً.

في الموضوع : حيث تدعىما لطعنه، أودع الطاعن مذكرة ضمنها

و جهین له :

الوجه الأول : مأخذ من مخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه.

الوجه الثاني : مأخذ من القصور في الأسباب.

عن الوجهين معاً لتكرارهما :

بدعوى أن قضاة المجلس لما قضوا بإلغاء الحكم المستأنف و من جديد رفضوا الدعوى لعدم التأسيس، فإنهم يكونون قد خالفوا و خرقوا نص المادتين 473/3 من القانون المدني و 192 من القانون التجارى اللتين تلزمان المؤجر على تبليغ طلب المراجعة إلى المستأجر لتمكنه خلال المدة القانونية، إما قبول الطلب أو منازعته . و إن عدم القيام بإجراء تبليغ طلب الزيادة في بدل الإيجار، يجعله باطلًا و غير ذي أثر. كما أن القرار المطعون فيه لم يناقش دفع الطاعن و لا سلامته إجراء طلب الزيادة مكفيًا بحيثية واحدة فحواها أنه لا يوجد بملف الدعوى ما يفيد أن المؤجر ليس من حقه مراجعة بدل الإيجار. ذلك أن التزاع لا يدور حول مبدأ المراجعة بل حول

الإجراء المتبوع. و بما أن العقد شريعة المتعاقدين يستوجب تطبيق ما تم الاتفاق عليه. بوجب عقد الإيجار الأول.

حيث يبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه تأسس على أن من حق المؤجر مراجعة سعر الإيجار بناء على مستوى القيمة التجارية للمحل المستأجر. واستخلص قضاة المجلس أن طلبات المدعى المتعلقة بإلغاء المراجعتين هي طلبات غير مؤسسة و لا يوجد بالملف ما يفيد أن المؤجر ليس من حقه مراجعة بدل الإيجار. في حين أن التزاع لا يتعلق ببداً مراجعة بدل الإيجار، بل بالكيفية التي جاءت عليها المراجعة. ذلك أن محل المتنازع عليه تابع لديوان الترقية و التسيير العقاري تطبق عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97/07 المؤرخ في 29/09/1997 المتعلق بإيجار المساكن التابعة لأملاك دواوين الترقية و التسيير العقاري و المستعملة لأغراض تجارية و مهنية و يخضع في تحديد نسبة بدل الإيجار المطبق إلى المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96/35 الصادر بتاريخ 15/01/1996 التي تنص على أن بدل الإيجار في الحالات غير المعدة للسكن يحدد وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني .

وبالتالي وتطبيقا للنصرين المذكورين، إن التزاع الحالي تحكمه في مجال مراجعة الإيجار المواد 471 الفقرة الأخيرة، 472/2، 3 و 473 من القانون المدني فكان على المطعون ضده إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المواد السابقة وعلى المجلس مراقبة مدى احترامها. وما دام الأمر كان خلافا لذلك، فبقضائهم كما فعلوا، فإن قضاة القرار المطعون فيه خالفوا القانون و خطأوا في تطبيقه مما يعرض القرار للنقض و الإبطال.

حيث أن المصاريف القضائية تبقى على عاتق من خسر دعواه.

باب ذه الأـ فـلـهقررت المحكمة العليـاـ:

قبول الطعن شكلا و تأسيسه موضوعا و نقض و إبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 16/06/2007 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس الجهة التي أصدرته مشكلة من هيئة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون.

وتحميم المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث من شهر ديسمبر سنة ألفين وتسعة من قبل المحكمة العليا-الغرفة الاجتماعية-القسم الأول و المتركبة من السادة:

رئيس الغرفة رئيسا	لـعـمـوريـ مـحـمـدـ
مستشارا مـقاـرـا	بـوعـلامـ بـوعـلامـ
مستشارا	رـحـابـيـ أـهـمـدـ
مستشارا	بـوـ حـلـاسـ السـعـيدـ
مستشارـةـ	لـعـرجـ منـيـرـةـ

بحضور السيد : بخياني ابراهيم -الخامي العام،
ومساعده السيد : عطاطبة معمر -أمين الضبط.