

باسم الشعب الجزائري
قرار

رقم القضية: 20/ 01370

رقم الفهرس: 21/ 00053

جلسة يوم: 21/ 01/05

إن مجلس قضاء وهران بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الخامس من شهر جانفي سنة الفين وواحد و عشرون

برئاسة السيد(ة): شحات لخضر

رئيسا

وعضوية السيد(ة): شعبان هند

مستشارا

وعضوية السيد(ة): حمادي صليحة

مستشارا مقرر

والمحضر السيد(ة): سيدهم عمر

نائب عام

و بمساعدة الأستاذ(ة): عمران فيروز

أمين الضبط

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم 20/01370

بين:

بين

(1) غ. س

ن. ع

العنوان: وهران

المباشر الخصام بواسطة الاستاذ(ة): ر. ب

مستأنف

ضد

حاضر

من جهة

وبين:

ب. غ

(1) ب. غ

ف. ز

العنوان: وهران

المباشر الخصام بواسطة الاستاذ(ة): د. م

مستأنف عليه

حاضر

(2) ف. ز

العنوان: وهران

المباشر الخصام بواسطة الاستاذ(ة): د. م

مستأنف عليه

حاضر

من جهة أخرى

بيان وقائع الدعوى

- بعريضة استئنافية مودعة ومسجلة لدى أمانة ضبط مجلس قضاء وهران، بالغرفة التجارية و البحرية بتاريخ: 03/06/2020 تحت رقم: 01370/20 استأنف المدعون ن. ع. المباشر للخصام بواسطة الأستاذ ر. ب. الحكم الصادر عن محكمة وهران بتاريخ 24/02/2020

الحامل لرقم فهرس 03737/20 و الذي قضى علينا ابتدائيا حضوريا

في الشكل: قبول الدعوى

في الموضوع: الزام المدعى عليه ن .ع و كل شاغل بإذنه او بسببه بإخلاء المحل المعد للتجارة الكائن بوهرن .

- ضد المستأنف عليهما: ب .غ و ف .ز المباشرين للخصام بواسطة الأستاذ د .م .
و قد جاء بعريضة الاستئناف، أن العارض اشترى القاعدة التجارية خلال سنة 1966
من عند صاحب الملكية المعمر "د" و المستأنف عليهما اشترى نصف العمارة و نصف
الآخر بقي باسم المعمر و فيه 6 محلات تجارية و ذلك خلال سنة 1970 و لم تدخل هذه
المحلات ضمن الاملاك الشاغرة و فوجاً أن مديرية املاك الدولة باعت النصف الباقي بدون
اشعار للمستأنف عليهما خلال سنة 1991 أن مبلغ بدل الايجار عدل و بلغ به العارض
إلا أنه يملك محلاً للحلاقة و أصبح يتقل كاهله و وجهاً له تنبيه بالإخلاء خارج الآجال
القانونية بلغ بتاريخ 02/07/2019 و تم رفع الدعوى بتاريخ 23/10/2019 و المادة 194
من القانون التجاري توجب على المؤجر ان يسدد في حالة عدم الاتفاق تعويض على القاعدة
التجارية المكتسبة بموجب عقد رسمي و المحكمة جانبت الصواب عندما قضت بطرده مع
منعه من حق التعويض على اساس تأخره في دفع بدل الايجار الجديد و التمس الغاء الحكم
المعاد و حال التصدي من جديد رفض الدعوى شكلاً لبطلان التنبيه بالإخلاء و احتياطياً
تعيين خبير لتحديد قيمة التعويض الاستحقاقى.

- و بجلسة 08/09/2020 قدم المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما مذكرة جوابية أهم ما جاء
فيها: أن المستأنف عليهما أجرا محلاً تجارياً للمستأنف بعقد شفوي بتاريخ 10/07/1969
بمبلغ 150 دج شهرياً ثم ارتفع إلى 18.000 دج بعد صدور حكم مؤرخ في 01/10/2015
إلا أن المستأجر امتنع عن دفع مبالغ الايجار المستحقة حسب محضر الامتاع المحرر
بتاريخ 21/05/2018 ووجهاً له اعدار في 24/06/2018 لكن دون جدوى و بلغاه بتاريخ
02/07/2019 غير أنه رفض التسديد مخالفاً المادة 177 فقرة 2 من القانون التجاري عليه
طلب المستأنفين بطرده دون تعويض استحقاقى ان المواعيد المذكورة في المادة 475 من
القانون المدني لا تنطبق على عقود الايجار التجارية و المستأنف لم يقدم سبب جدي
لتبرير استئنافه أن مهلة 6 اشهر الواردة بالمادتين 173 و 176 من القانون التجاري أوجد
لها المشرع استثناء في المادة 194 و حصرها في 3 أشهر فقط و مضى اجل 3 أشهر بين

تاريخ التنبيه بالإخلاء في 02/07/2019 و تاريخ رفع الدعوى في 23/10/2019 و التمس
تأييد الحكم المستأنف.

- و بجلسة 03/11/2020 قدم المستأنف بواسطة دفاعه مذكرة جوابية اهم ما جاء فيها:
ان مهلة 6 أشهر تبقى سارية المفعول على العقود التجارية و دفع المستأنف مطابقة للقانون
و التمس الحكم بما جاء في العريضة الاستئنافية.

- و بجلسة 01/12/2020 قدم المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما مذكرة جوابية أهم ما
جاء فيها: تمتيعهما بما تضمنته المذكرة الجوابية السابقة و الحالية.

- وعليه وعند هذا الحد، تم وضع القضية في التقرير، ليتم تحرير التقرير المكتوب وإيداعه
بأمانة ضبط الغرفة التجارية و البحرية من قبل المستشارة المقررة بتاريخ: 29/12/2020
للاطلاع عليه طبقاً لأحكام المادتين 545 و 546 من قانون الإجراءات المدنية و حددت
جلسة المرافعات لتاريخ 05/01/2021 التي تمسك خلالها المستأنف بسابق طلباته، ليتم
إدراج القضية في المداولة وفق أحكام المادة 548 من ذات القانون، ليتم النطق بالقرار
بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 05/01/2021.

و عليه فإن المجلس

- بعد الاطلاع على العريضة الاستئنافية و المذكرات الجوابية.

- بعد الاطلاع على الحكم محل الاستئناف الصادر عن محكمة وهران، القسم
التجاري/البحري بتاريخ: 24/02/2020، تحت رقم فهرس: 03737/2020.

- بعد الاطلاع على الملف الابتدائي والوثائق المرفقة به.

- بعد الاطلاع على أحكام المواد: 02-08-10-13-32-33-334-335-336-
337-419-538-540-541-542 وما يليها إلى 550 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

- بعد الاطلاع على أحكام المواد 176 و 177 من القانون التجاري.

- بعد الاستماع إلى المستشارة المقررة، في تلاوة تقريرها.

- بعد المداولة وفقاً للقانون.

- من حيث الشكل:

- حيث أن المستأنف أقام استئنافه ضمن الآجال المقررة قانوناً و الاستئناف استوفى
الشروط الشكلية المحددة بالمواد من 539 إلى غاية 542 من قانون الإجراءات المدنية و
الإدارية مما يتعين قبوله.

من حيث الموضوع :

تاريخ التنبيه بالإخلاء في 02/07/2019 و تاريخ رفع الدعوى في 23/10/2019 و التمس
تأييد الحكم المستأنف.

- و بجلسة 03/11/2020 قدم المستأنف بواسطة دفاعه مذكرة جوابية اهم ما جاء فيها:
ان مهلة 6 أشهر تبقى سارية المفعول على العقود التجارية و دفع المستأنف مطابقة للقانون
و التمس الحكم بما جاء في العريضة الاستئنافية.

- و بجلسة 01/12/2020 قدم المستأنف عليهما بواسطة دفاعهما مذكرة جوابية أهم ما
جاء فيها: تمتيعهما بما تضمنته المذكرة الجوابية السابقة و الحالية.

- وعليه وعند هذا الحد، تم وضع القضية في التقرير، ليتم تحرير التقرير المكتوب وإيداعه
بأمانة ضبط الغرفة التجارية و البحرية من قبل المستشارة المقررة بتاريخ: 29/12/2020
للاطلاع عليه طبقاً لأحكام المادتين 545 و 546 من قانون الإجراءات المدنية و حددت
جلسة المرافعات لتاريخ 05/01/2021 التي تمسك خلالها المستأنف بسابق طلباته، ليتم
إدراج القضية في المداولة وفق أحكام المادة 548 من ذات القانون، ليتم النطق بالقرار
بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 05/01/2021.

و عليه فإن المجلس

- بعد الاطلاع على العريضة الاستئنافية و المذكرات الجوابية.
- بعد الاطلاع على الحكم محل الاستئناف الصادر عن محكمة وهران، القسم
التجاري/البحري بتاريخ: 24/02/2020، تحت رقم فهرس: 03737/2020.
- بعد الاطلاع على الملف الابتدائي والوثائق المرفقة به.
- بعد الاطلاع على أحكام المواد: 02-08-10-13-332-333-334-335-336-
337-419-538-540-541-542 وما يليها إلى 550 من قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

- بعد الاطلاع على أحكام المواد 176 و 177 من القانون التجاري.
- بعد الاستماع إلى المستشارة المقررة، في تلاوة تقريرها.
- بعد المداولة وفقاً للقانون.
- من حيث الشكل:

- حيث أن المستأنف أقام استئنافه ضمن الآجال المقررة قانوناً و الاستئناف استوفى
الشروط الشكلية المحددة بالمواد من 539 إلى غاية 542 من قانون الإجراءات المدنية و
الإدارية مما يتعين قبوله.

من حيث الموضوع :

٨٨
- حيث ان المستأنف عليهما يؤسسان دعواهما في طلب طرد المستأنف، على كون هذا الأخير لم يسدد لهما بدل الايجار رغم انذاره.

- حيث تنص المادة 177 من القانون التجاري انه إذا تعلق الأمر بعدم تنفيذ التزام و إما بتوقف عن استغلال المحل التجاري، فلا يجوز الادعاء بالمخالفة المقترفة من قبل المستأجر إلا إذا توصل ارتكابها او تجديدها لأكثر من شهر بعد إنذار المؤجر بتوقفها و يجب أن يتم هذا الانذار و إلا كان باطلا بعقد غير قضائي مع ايضاح السبب المستند إليه و ذكر مضمون هذه الفقرة.

- حيث بالاطلاع على محضر تبليغ الانذار المبلغ للمستأنف نجده أنه لم يذكر مضمون المادة 177 فقرة 2 من القانون التجاري مما يجعله باطلا.

- حيث كان يجب على المستأنفين بعد توجيه انذار للكف على المخالفات تحرير محضر ثان لمعاينة استمرار المخالفة و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 282654 المؤرخ في 28/05/2002 المنشور في المجلة القضائية العدد الأول 2002 صفحة 217 و هذا المفتقد في قضية الحال.

- حيث أن قاضي أول درجة جانب الصواب بطرد المستأنف من المحل التجاري على أساس المادة 177 من القانون التجاري رغم عدم احترام المستأنفان للإجراءات الالزامية المذكورة بذات المادة، مما يتعين الغاء الحكم المستأنف و حال التصدي من جديد القضاء بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم احترام الاجراءات المحددة بالمادة 177 من القانون التجاري.

- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى عملا بأحكام المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لهذه الأسباب و من أجلها

قضى مجلس قضاء وهران الغرفة التجارية و البحرية علنيا، حضوريا، نهائيا بما يلي:
في الشكل : قبول الإستئناف.

في الموضوع : إلغاء الحكم المستأنف و حال التصدي من جديد القضاء بعدم قبول الدعوى شكلا.

-المصاريف القضائية المقدرة بـ 4000 دج يتحملها المستأنف عليهما.

- بدأ صدر هذا القرار ونطق به جهارا في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه
ولصحته أمضاه كل من الرئيس و المستشارة المقررة و أمينة قسم الضبط .
الرئيس / المستشارة المقررة / أمينة الضبط /