

## ملف رقم 1358472 قرار بتاريخ 2020/02/13

قضية شركة ذ. م. م "ولفيت كلوب للرشاقة البدنية وقاعة الرياضة" ضد شركة ذ. ا "المراكز التجارية الجزائرية"

### الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: استلام - عين مؤجرة - حالة جيدة - بيان وصفي - محضر - تحفظ - بدل الإيجار.

المرجع القانوني: المادتان 476 و 477 من القانون المدني.

المبدأ: يعتبر المستأجر قد استلم العين المؤجرة في حالة جيدة تصلح للاستعمال المعد لها:

- إذا استلم الأمكنة بدون إجراء أي محضر أو بيان وصفي لها.

- إذا لم يبد أي تحفظ بشأن الأمكنة ولم يناع في قيمة الإيجار المطالب به.

لا يمكن إعفاء المستأجر من تسديد مستحقات الإيجار، مادام بقي محتفظا بالعين

المؤجرة.

### 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 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2018/09/12 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدها.

بعد الاستماع إلى السيدة بعطوش حكيمة الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد جلول حسن أحمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

بموجب عريضة طعن بالنقض مودعة بأمانة ضبط المحكمة العليا بتاريخ 2018/09/12، أقامت الشركة ذات المسؤولية المحدودة ولفيت كلوب للرشاقة البدنية وقاعة الرياضة بواسطة محاميها الأستاذ قنان عبد المطلب، المقبول لدى المحكمة العليا والمقيم بالجزائر، طعنا في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2018/06/10 تحت رقم 18/01914 فهرس 18/03957 الذي قضى بقبول الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة الدار البيضاء القسم التجاري بتاريخ 2018/01/03 تحت رقم الفهرس 2018/00042 في جميع ما قضى به، وأثارت ثلاثة أوجه للطعن 03.

وردت المطعون ضدها شركة المراكز التجارية بواسطة محاميها الأستاذ مولوجي بدر الدين المقبول لدى المحكمة العليا والمقيم بالجزائر بمذكرة تم التبليغ بها لمحامي الطاعنة كما يجب قانونا بنص المادة 568 قانون إجراءات مدنية وإدارية التمسست من خلالها رفض الطعن.

### وعليه فإن المحكمة العليا

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

### الوجه الأول: مأخوذ من القصور في التسبب،

تتعي الطاعنة على القرار المطعون فيه القصور في التسبب على اعتبار أن القضاة اكتفوا بالإشارة إلى أن مبلغ الإيجار المطالب به ثابت في حقها دون مناقشة السبب القانوني للمطالبة بدفعه سيما أنها لم تتمكن من استغلال العين المؤجرة لقوة قاهرة بسبب انعدام شهادة المطابقة والتي أخفت المطعون ضدها عدم وجودها بسوء نية منها لطلب الفسخ الكلي للعقد والطرده، معتبرين بأن العقد سليم وشرعي وأنها ملزمة بدفع بدل الإيجار.

الوجه الثاني: مأخوذ من السهو عن الفصل في إحدى الطلبات الأصلية حول مدى شرعية عقد الإيجار في غياب شهادة المطابقة للمحلين بصفقتها وثيقة أساسية لممارسة النشاط التجاري وبه انعدام السجل التجاري لقاعدة الرياضة،

بدعوى أن القضاة لم يحققوا في شهادة المطابقة بصفقتها وثيقة أساسية بسببها ظهر نزاع الإيجار وعدم إمكانية تسديده بسبب انعدامها وعرقلة ممارسة النشاط بل راحوا يناقشون مسائل تعلقت بمراسلات حول مدى شرعية إقرارها بدفع الإيجار الذي لم تتهرب منه وبحسن نية كانت تطالب عبر المراسلات إفادتها بمدة قانونية وبالمقابل إعادة النظر فيه بموازاة انعدام شهادة المطابقة للمحل الثاني والسجل التجاري له.

### عن الوجهين معا لارتباطهما:

لكن حيث من المقرر قانونا بنص المادة 476 قانون مدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين.

تتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد الإيجار.

غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أو بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يتبين العكس.

كما أنه من المقرر قانونا بنص المادة 477 من نفس القانون إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للاستعمال الذي أجرت من جلّه أو طرأ على هذا الاستعمال نقص معتبر، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص بدل الإيجار بقدر ما نقص من الاستعمال مع التعويض عن الضرر في الحالتين إذا اقتضى الأمر ذلك.

حيث من الثابت بالملف أن القضاة عاينوا بأن الطاعنة استلمت الأمكنة بدون إجراء أي بيان وصفي أو محضر وبذلك تعتبر استلمت الأمكنة في حالة جيدة طبقا للنص المذكور أعلاه فضلا على أنها لم تبدي أي تحفظ بشأن الأمكنة ولم تتنازع في قيمة الإيجار المطالب به بل أنها وقعت بروتوكول ودي مع المطعون ضدها لتسديد بدلات الإيجار والأعباء المشتركة على شكل أقساط محددة وفي تواريخ مضبوطة غير أنها لم توف بما التزمت به كما أنها لم تقدم ما يفيد أنها أبلغت المطعون ضدها بالعراقيل المزعومة وفي حالة عدم الاستجابة اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وطالما الأمر كذلك فإنهم استنتجوا بأنه لا يمكن إعفاءها من تسديد مستحقات الإيجار طالما انها بقيت محتفظة بالعين المؤجرة وبذلك يكونون قد سببوا قرارهم هذا تسببا قانونيا سليما وأنه لا يوجد أي سهو بخاصة أن القضاة غير مجبرين على الرد على الدفع التي يرونها غير مجدية في النزاع على أساس أن مناقشة وثيقة ممارسة النشاط التجاري وانعدام السجل التجاري أمر لا يعني المؤجرة التي أثبتت تسليم العين المؤجرة حسب المتفق عليه كما أثبتت عدم دفع بدل الإيجار وعليه وطبقا لما سبق ذكره تعين القول بأن الوجهين المثارين غير سديدين ويتعين رفضهما.

حيث متى كان ذلك تعين رفض الطعن.  
حيث ان المصاريف القضائية تتحملها الطاعنة طبقا لنص المادة 378 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

### فلهذه الأسباب

#### تقضي المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.  
وابقاء المصاريف القضائية على الطاعنة.  
بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر فيفري سنة ألفين وعشرون من قبل المحكمة العليا- الغرفة التجارية والبحرية- والمترتبة من السادة:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| رئيس الغرفة رئيسا مقررا | بعطوش حكيمة |
| مستشارا                 | كدروسي لحسن |
| مستشارا                 | نوي حسان    |
| مستشارة                 | زبور نصيرة  |
| مستشارة                 | بايو سهيلة  |
| مستشارة                 | دويب مليكة  |
| مستشارة                 | عيساني نورة |

بحضور السيد: جلول لحسن أحمد- المحامي العام،

وبمساعدة السيد: سباك رمضان- أمين الضبط.