

رقم القرار :

1127108

تاريخ القرار :

2018/06/25

الموضوع :

إيجار

الكلمات الأساسية :

رضا - إدارة - حق البقاء.

المرجع القانوني :

المادة 2 من المرسوم رقم: 76 - 147 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

المبدأ :

لا يمكن إجبار ديوان الترقية والتسيير العقاري على إبرام عقد إيجار أو تجديده دون رضاه، لأن عقد الإيجار ليس من أعمال الإدارة ولا مجال للاحتجاج بحق البقاء في المحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري إلا ما استثنى بنص لطابعها الخاص عملاً بقاعدة الخاص يقيد العام .

الأطراف :

الطاعن: (غ.ب) / المطعون ضده: ديوان الترقية والتسيير العقاري

وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ :

عن الوجه الأول : المأخوذ من مخالفة القانون.

بدعوى أنه بعد القرار الذي اتخذه مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري بعدم تجديد عقار الإيجار قد أضر بالطاعن وخالف القانون لعدم وجود أسباب جدية وقانونية تدفعه لاتخاذ هذا القرار ، ذلك أن علاقة الإيجار الخاصة بدواوين الترقية والتسيير العقاري تختلف عن الإيجار المنصوص عليه في القانون المدني فهو إيجار شبه أجنبي غير محدد المدة ولا يمكن للديوان ممارسة حق الاستعادة إلا في حالة مخالفة الالتزامات المفروضة على المستأجر وأن الطاعن لم يخل بالتزاماته التعاقدية وهو يلتمس القرار بإلغاء الحكم محل الاستئناف.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني

بدعوى أن الطاعن مستأجر للعين محل النزاع بعقد رسمي منذ سنة 1992 ومنذ هذا التاريخ وهو يدفع الإيجار وأن شركائه تخلوا عنه فوجد نفسه يدفع الإيجار ومصاريف المحل والكهرباء لوحده فاضطر إلى الحصول على عقد إيجار منفرد سنة 2008 وبقي يعمل في المحل منذ ذلك التاريخ إلى أن رفض المطعون ضده تجديد عقد الإيجار، وأن القرار محل الطعن منعدم الأساس القانوني لعدم وجود أي سند قانوني في الحكم أو القرار ويكون بذلك قضاة المجلس قد عرضوا قرارهم للإبطال.

عن الوجه الثالث: المأخوذ من انعدام الأسباب

بدعوى أن القرار المطعون فيه جاء خالياً من الأسباب تماماً فهو لم يكن مسبباً تسببياً كافياً ولا يستند إلى أي سند قانوني، وهو ما يؤدي حتماً إلى النقض والإبطال.

## رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ :

عن الأوجه الثلاث مجتمعة لتكاملها وتشابها:

لكن حيث أن النعي بهذا الخصوص في غير محله، ذلك أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه المؤيد للحكم المستأنف يتبين أن قضاة الموضوع قد سببوا قرارهم تسببياً كافياً وعلى أساس قانوني ودون مخالفة له باستنادهم إلى ما ثبت لديهم من مستندات القضية وعناصر النزاع أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بتجديد عقد الإيجار المحرر بتاريخ 2008/03/17 رقم 2008/572 الذي يربط الطاعن بصفته المستأجر بالمطعون ضده بصفته المؤجر لمحل يقع بعين تموشنت حي 54 مسكن رقم 07 مقابل بدل إيجار شهري، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ابتداء من تاريخ 2008/03/01 وأن عقد الإيجار محدد المدة ينتهي بانتهاء مدته وأنه طبقاً للمادة 02 من المرسوم 147-76 فإنه لا يمكن إجبار ديوان الترقية والتسيير العقاري على إبرام عقد إيجار أو تجديده دون رضاه لأن عقد الإيجار ليس من أعمال الإدارة ولا مجال للاحتجاج بحق البقاء في المحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري إلا ما استثني بنص لطابعها الخاص عملاً بقاعدة الخاص يقيد العام وفي هذا ليس هناك ما يعد نقصاً في التسيير أو انعدامه أو مخالفة للقانون، هذا من جهة ومن أخرى فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 يتمتع بالاستقلالية في تسيير الأملاك التابعة له وحر في التعاقد مع من يريد والقضاء بما يخالف هذا فهو قضاء غير مؤسس وبالتالي لا يمكن إجباره على تجديد حق الإيجار لفائدة الطاعن الذي رفع دعوى الحال من أجل تجديد عقد الإيجار لفائدته الخاص بالمحل موضوع النزاع ، ويكون قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون الأمر الذي يجعل من الأوجه المثارة غير مؤسسة ويتعين رفضها وبالتالي رفض الطعن.

## منطوق القرار :

قبول الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً