

ملف رقم 416886 قرار بتاريخ 2008/01/16

قضية (ح.ز) ضد ورثة (ب.ط) و(ب.ح) و(ب.ف)

ومدير ديوان الترقية والتسيير العقاري

**الموضوع: حق إيجار- إيجار سكني- ديوان الترقية والتسيير العقاري-  
حق البقاء.**

مرسوم رقم: 76-147 : المادة : 12.

**المبدأ: لا ينتقل حق الإيجار، في السكنات التابعة لديوان  
الترقية والتسيير العقاري، إلى ورثة المستأجر.  
يستفيد أعضاء عائلته، الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ  
أكثر من ستة أشهر، بحق البقاء بالأمكنة.**

### إن المحكمة العليا

بناء على المواد 257،244،239،233،231 و ما يليها من قانون الإجراءات  
المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة الطعن بالنقض  
المودعة بتاريخ 2005/12/10 و على مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون  
ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بوحلاس السعيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره  
المكتوب و إلى السيدة شريفي فاطمة المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة .  
حيث طعنت بالنقض السيدة : (ح.ز) في القرار الصادر بتاريخ 2005/11/15  
عن مجلس قضاء وهران الذي ألغى الحكم الصادر بتاريخ 2005/03/20 عن  
محكمة الصديقة وقضى من جديد بإلزام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتسوية  
الوضعية الإيجارية للسكن الكائن بوهران حي لقليسين الجديد عمارة ب 05 رقم  
01 لصالح (ب.ب.ح) (ب.ب.ف) (ح.ز) وتحرير عقد إيجار بإسمهم جميعا.

حيث أن المطعون ضدتهما (ب.ب.ح) و(ف) تمسكا برفض الطعن في حين أن الديوان طلب نقض القرار.

### وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل: حيث استوفى الطعن آجاله وأشكاله القانونية لذلك فهو مقبول.  
في الموضوع: حيث تدعيما لطعنها أودعت الطاعنة مذكرة ضمنيتها ثلاثة أوجه للنقض.

الوجه الأول: انعدام الأساس القانوني.

الوجه الثاني: مخالفة والخطأ في تطبيق القانون.

الوجه الثالث: مخالفة وإغفال قاعدة جوهرية في الإجراءات.

عن الوجهين الأول والثاني معا لارتباطهما : والذي تنعي فيهما

الطاعنة على القرار المطعون فيه مخالفته لأحكام المادتين 515 من القانون المدني والمادة 12 من المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ذلك أن المادتين المذكورتين تؤكدان على أن حق البقاء في الأمكنة المستأجرة بعد وفاة المستأجر يعود لمن كان يعيش معه على الأقل لمدة ستة أشهر قبل الوفاة وفي قضية الحال واضح من خلال عناوين المطعون ضدتهما المذكورة في الأحكام القضائية والمذكرات الجوابية أنهما لم يكونا يشغلان السكن المتنازع عليه مع المستأجر الأصلي وأن الطاعنة وأولادها الوحيدون الذين كانوا يعيشون مع المستأجر قبل وبعد وفاته بالإضافة أن القرار المطعون فيه لم يبين الأساس القانوني الذي اعتمده في تأسيس قضاؤه ولا وسائل الإثبات التي ارتكز عليها من أجل القول بأحقية المطعون ضدتهما بالبقاء في السكن المتنازع عليه رفقة الطاعنة مما يجعل مثل هذا القضاء فاقد التأسيس ومخالفا للقانون.

حيث يبين فعلا من القرار المطعون فيه أنه أسس قضاؤه على أن السكن المتنازع عليه كان مشغولا من طرف الطاعنة وأولادها، وكذلك المطعون ضدتهما حال حياة المستأجر الأصلي.

وبعد وفاته يعود حق البقاء فيه عملاً بالمادة 515 من القانون المدني إلى أفراد عائلة المستأجر المتوفى الذين كانوا يعيشون معه ولمدة تزيد عن ستة أشهر وعلى نفقته. وبالتالي فالإيجار ينتقل إلى جميع أطراف النزاع.

في حين أن الثابت من ملف القضية وحسب الوقائع التي أوردها القرار المنتقد أن السكن المتنازع عليه لا علاقة له بالمادة 515 من القانون المدني، ولا مجال لتطبيقها في قضية الحال، ذلك أنه ملك تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ويخضع لأحكام المرسوم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 سيما المادة 12 منه التي تنص في حالة وفاة المستأجر يستفيد أعضاء عائلته الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر من وفاته بحق البقاء في الأمكنة. ومن ثم كان على قضاة المجلس أولاً التأكد من قيام واقعة المعاشة السابقة للمطعون ضدهما (ب.ب.ح) (ب.ب.ف) مع والدهما المستأجر الأصلي قبل وفاته في نفس السكن المتنازع عليه. وكذلك من المدة التي فرضتها المادة السالفة الذكر والسابقة عن واقعة وفاة المستأجر وذلك حسب وسائل الإثبات المقدمة من قبلهما. ثم بعد ذلك يقررون وبأسباب قانونية واضحة فيما إذا توفرت فيهما شروط حق البقاء في السكن المتنازع عليه التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وحسب المادة التي تحكم النزاع أم أن شروط حق البقاء لا تتوفر فيهما فقط. وليس كما فعلوا خطأ لما اعتبروا عقد الإيجار ينتقل إلى ورثة المستأجر الأصلي وألزموا ديوان الترقية والتسيير العقاري بتحرير عقد الإيجار باسم جميع الورثة، في حين أن السكنات المؤجرة التابعة للديوان لا ينتقل فيها حق الإيجار لورثة المستأجر المتوفى إنما يكون لأفراد عائلته الذين عاشوا معه في نفس السكن قبل وفاته مدة ستة أشهر حق البقاء لا غير ولما أجبر الديوان بالتعاقد مع ورثة المستأجر المتوفى خلافاً لما نصت عليه المادة 12 من المرسوم السالف الذكر فالقرار المطعون فيه جاء فاقد التأسيس القانوني وأصبح معرضاً للنقض والإبطال.

لذلك فالإثارة مؤسسة ويترتب عنها النقض دون حاجة لمناقشة الوجه المتبقي.

وحيث أن المصاريف القضائية تبقى على عاتق خاسر الدعوى وفقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

### فلهذه الأسباب

#### قضت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع : نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2005/11/15 عن مجلس قضاء وهران، والأمر بإرجاع الملف والأطراف المتنازعة أمام نفس الجهة للفصل فيه من جديد وفقا للقانون وبتشكيلة أخرى. وتحميل المطعون ضدهما المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر جانفي سنة ألفين و ثمانية و ثمانية من قبل المحكمة العليا- الغرفة الاجتماعية-القسم الأول و المترتبة من السادة :

رئيس الغرفة رئيسا	لعموري محمد
مستشارا مقرا	بو حلاس السعيد
مستشـارا	بوعلام بوعلام
مستشـارا	رحابي أحمد
مستشـارة	لعرج منيرة
مستشـارا	مجراب الدواوي
مستشـارا	بن مسعود رشيد

بحضور السيدة : شريفي فاطمة-المحامي العام،  
وبمساعدة السيد : عطاطبة معمر-أمين الضبط.