

مكتب الأستاذ أغليس بوزيد محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة

عين سخون طريق الجامعة تارقة أوزمور بجاية

CABINET D'AVOCAT MAITRE AGHELIS BOUZID

AIN SKHOUN ROUTE DE L'UNIVERSITE

TARGA OUZEMMOUR BEJAIA

Tel : +213 696 76 56 86

E-mail : bouzid.aghli84@gmail.com

الأستاذ أغليس بوزيد
محامي لدى المجلس
معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة
Email: bouzid.aghli:84@gmail.com
Tél: 0696 76 56 86
عين سخون طريق الجامعة تارقة أوزمور بجاية

محكمة بجاية
القسم العقاري
قضية رقم: 23/658
قدمت يوم: 2023/12/19 الساعة: 12h
جلسة يوم: 2023/12/19 الساعة: 12h
عريضة افتتاح دعوى

لفائدة: الساكن في بلدية ولاية سطيف.....مدعى

والقائم في حقه الأستاذ أغليس بوزيد، جاعلا من مقر مكتبه الكائن في العنوان المذكور أعلاه، موطننا مختار له

ضد الساكن في و ولاية بجاية.....مدعى عليه

بعد أداء واجب الإحترام لهيئة المحكمة الموقرة

يتشرف المدعى برفع دعوى ضد المدعى عليه للمطالبة بالحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما بسبب امتناع المدعى عليه عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، وبالنتيجة الزامه وكل قائم مقامه أو شاغل بإذنه بإخلاء الشقة السكنية محل عقد الإيجار، الكائنة ببلدية وولاية بجاية وتسليم مفاتيحها للمدعى، وذلك بناء على الوقائع والأسباب الآتية.

موجز الوقائع

حيث أجر المدعى للمدعى عليه شقة سكنية من نوع F 04 في الطابق الخامس من البناية الكائنة في بلدية وولاية بجاية، تتكون من ثلاث غرف وقاعة استقبال وحمام ومطبخ ومرحاض، وتقدر مساحتها الإجمالية بـ 110 متر مربع، وذلك بموجب عقد مكتوب كتابة عرفية يسري لمدة 60 شهرا احتسابا من يوم 2021/03/15 إلى غاية 2026/03/14، ببسب إيجار شهري محدد بقيمة 37 500 دج (سبعة وثلاثون ألف وخمسمائة دينار).

حيث دفع المدعى عليه مجموع بدل الإيجار المقرر اتفاقاً لمدة سنة كاملة تسري من يوم 2021/03/15 إلى غاية 2022/03/14، وقد حرر المدعي وصلاً يثبت هذا الدفع تحت رقم 2454 بتاريخ 2023/03/02، وتمكّن المدعى عليه من استلام الشقة والإنتفاع بها في الغرض الذي أعدت له مع أفراد عائلته منذ 2021/03/15.

حيث اتفق الطرفان في المادة السادسة من عقد الإيجار، على أن يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الشهري للمدة المتبقية بعد السنة الأولى بصفة مسبقة وإجمالية لكل سنة، بتاريخ 15 مارس من كل عام لقاء وصل الدفع الذي يحرره المؤجر في نفس اليوم.

(راجع نسخاً من وصلات تسديد فواتير الكهرباء والغاز والماء الخاصة بالشقة السكنية محل عقد الإيجار باسم المدعى، وثائق مرفقة تحت رقم 01)

(راجع نسخة من عقد الإيجار الموقع بين المدعي والمدعى عليه بتاريخ 2023/03/15، وثيقة رقم 02 مرفقة)

(راجع نسخة من وصل دفع بدل الإيجار لمدة سنة تسري من 2021/03/15 إلى غاية 2022/03/14 تحت رقم 2454، محرر وموقع بتاريخ 2021/03/02، وثيقة رقم 03 مرفقة).

حيث أنّ المستأجر المدعى عليه تخلف عن تنفيذ التزامه التعاقدى المتعلق بدفع بدل الإيجار ابتداء من السنة الثانية التي تسري من يوم 2022/03/15، فأعذره المؤجر المدعي بذلك، إلا أنه بقي متقاعساً عن الوفاء حتى فاجأ المدعي بتبليغ محضرٍ عن طريق المحضر القضائي يخبره بموجبه بأنه لن يلتزم بدفع بدل الإيجار بعد انتهاء السنة الأولى، مما يبرر ذلك للمدعي رفع دعوى الحال لطلب فسخ عقد الإيجار وتحميل المدعى عليه تبعات الفسخ وفقاً للقانون.

(راجع نسخة من محضر تبليغ إعدار، محرر من طرف المستأجر المدعى عليه بواسطة المحضر القضائي بتاريخ 2022/03/22، يتضمن الإعلان عن الإمتناع صراحة عن دفع بدل الإيجار بعد

انتهاء السنة الأولى من الإيجار، وثيقة رقم 04 مرفقة)

وعليه المناقشة

حيث أنّ أصل النزاع يتعلق بفسخ عقد الإيجار بسبب امتناع المدعى عليه عن تنفيذ التزاماته التعاقدية المتمثلة في تسديد بدل الإيجار، وتأكيد صراحة بموجب محضر رسمي على هذا الإمتناع.

حيث والمقرر قانوناً أنّ فسخ العقد يكون نتيجة امتناع أحد الطرفين عن تنفيذ العقد فيما يمليه عليه من التزامات، ويترتب على فسخ العقد الحكم بإعادة الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وذلك بالزام المدعى عليه وكلّ قائم مقامه أو شاغل بإذنه بإخلاء الشقة المستأجرة وإلزامه بتسليم مفاتيحها إلى المدعي.

حيث والمقرر بموجب المادة 01/498 من القانون المدني أنه يجب على المستأجر دفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها، وبالرجوع إلى نص المادة السادسة (06) من عقد الإيجار يتبين أنّ الطرفان اتفقا على أن يلتزم المدعى عليه بدفع بدل الإيجار في الخامس عشر من شهر مارس من كل سنة وتحرر وصلات الدفع التي تثبت ذلك في يوم التسديد، ومع هذا الإلتزام ثبت للمحكمة أنّ المدعى عليه امتنع عن التسديد واعترف عن هذا الإمتناع كتابة في محضر رسمي أعده المحضر القضائي وتم تبليغه رسمياً للمدعي، وهو المحضر المرفق بملف

دعوى الحال، وبثبوت امتناع المستأجر عن الوفاء ببدل الإيجار كان للمؤجر الحق في طلب فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة مع التعويض، لإعادة الطرفان إلى الحالة التي كنا عليها قبل التعاقد.

حيث والمقرر بموجب المادة 502 من القانون المدني أنّ المستأجر ملزم بردّ العين المؤجرة للمؤجر، ورغم أنّ الثابت للمحكمة أنّ المدعى عليه المستأجر راسل المدعي المؤجر بموجب محضر يصرح فيه عن امتناعه تسديد بدل الإيجار ولن يستمر في كراء العين المؤجرة، ومع ذلك لم يقم بـردّ العين المؤجرة للمؤجر، بل أبقاها في يده بدون وجه حق، مما يبرر للمدعي رفع دعوى الحال للمطالبة بالزام المدعى عليه وكل قائم مقامه أو شاغل بإذنه بإخلاء العين المؤجرة وتسليم مفاتيحها للمدعي كنتيجة من نتائج الحكم بفسخ عقد الإيجار.

حيث والثابت للمحكمة أنّ المدعي المؤجر قام بتنفيذ جميع التزاماته التعاقدية في عقد الإيجار لاسيما أنه قام بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة.

حيث والمقرر قانونا والمستقر عليه قضاء أنّ المستأجر يستحق الأجرة ولو استردّ المستأجر العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الإيجار، ذلك لأنّ الرد قبل الأوان لا يؤثر في بقاء العقد قائما ما لم يوجد اتفاق في العقد على خلاف ذلك، وبثبوت إبقاء المستأجر للعين المؤجرة في يده ولم يثبت عكس ذلك بأن قام بإرجاع مفاتيح الشقة إلى المؤجر فإنه يكون ملزما بعد الفسخ بتسديد جميع بدلات الإيجار المستحقة للمؤجر عن المدة الممتدة من 2022/03/15 إلى تاريخ الإخلاء الفعلي وتحرير محضر رسمي بثبت تسليم مفاتيح الشقة محل الإيجار للمدعي بواسطة المحضر القضائي.

حيث والمقرر بموجب المادة 01/309 من القانون المدني أنّ تقادم أجرة الإيجار التي تعتبر من الحقوق المتجددة، يكون بانقضاء خمس سنوات من تاريخ وجوب أدائها على المستأجر، إلا إذا حرر سندا يثبت هذا الحق، فلا يتقادم إلا بانقضاء 15 سنة طبقا للمادة 2/313 من القانون المدني.

حيث والمقرر بموجب المادة 181 من القانون المدني أنه لا ضرورة لإعذار المدين إذا صرح كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه، مما يبرر للمدعي رفع دعوى الحال مباشرة بغير إعذار المدعى عليه الذي صرح في محضر رسمي ببلغه إلى المدعي عن طريق المحضر القضائي بأنه لن يستمر في كراء الشقة محل النزاع ولا يلتزم بدفع بدلات الإيجار محل الإلتزام التعاقدية، وهو ما يؤسس من جهة أخرى طلب الفسخ والإخلاء مع التعويض طبقا للمادة 119 من القانون المدني.

حيث أنّ المدعي متضرر من الموقف الذي سلكه المدعى عليه، بحيث احتجز الشقة محل الإيجار دون أن يردّ مفاتيحها إلى المدعي وامتنع عن تسديد بدلات الإيجار التي يلزمه بها عقد الإيجار منذ 2022/03/15 إلى يومنا الحالي، مما يوجب ذلك إلزام المدعى عليه بدفع تعويض مناسب لجبر الضرر طبقا للمادة 124 من القانون المدني. حيث وبناء على ما تقدم فإنّ دعوى المدعي مبررة ومؤسسة قانونا، مما ينبغي للمحكمة الموقرة الحكم بطلباته طبقا للقانون.

لهذه الأسباب

يلتمس المدعي من المحكمة الموقرة الحكم بما يلي:

أولا: من حيث الشكل: قبول الدعوى لورودها طبقا للأشكال والشروط المقررة قانونا.

ثانيا: من حيث الموضوع:

" والمدعى عليه " فسخ عقد الإيجار المبرم بين المدعي بتاريخ 2021/03/15، وبالنتيجة الأمر بإعادة الطرفان إلى الحالة التي كانا عليها قبل هذا التعاقد، وذلك عن طريق:

1. إلزام المدعى عليه وكل قائم مقامه أو شاغل بإذنه بإخلاء الشقة السكنية محل عقد الإيجار وتسليم مفاتيحها إلى المدعي وهي الشقة من نوع F 04 في الطابق الخامس من البناية الكائنة في بلدية وولاية بجاية، تتكون من ثلاث غرف وقاعة استقبال وحمام ومطبخ ومرحاض، وتقدر مساحتها الإجمالية بـ 110 متر مربع مع الأمر بالنفـاذ المعجل رغم المعارضة والإستئناف طبقا للمادة 2/323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
2. إلزام المدعى عليه بتسديد جميع بدلات الإيجار المستحقة للمدعي المؤجر عن المدة الممتدة من 2022/03/15 إلى تاريخ الإخلاء الفعلي وتحرير محضر رسمي يثبت تسليم مفاتيح الشقة محل الإيجار للمدعي بواسطة المحضر القضائي بواقع قيمة سبعة وثلاثون ألف وخمسمائة دينار (37 500 دج) لكل شهر.
3. إلزام المدعى عليه بدفع تعويض لا يقل عن خمسمائة ألف دينار (500 000 دج) لجبر الأضرار التي لحقت بالمدعي إثر حرمانه من استغلال العين المؤجرة في حاجته، عملا بالمادة 124 من القانون المدني.
4. تحميل المدعى عليه المصاريف القضائية.

تحت كافة التحفظات

عن المدعي/ محاميه

الأستاذ/ أغليس بوزيد
محام لدى المجلس
معتمد لدى المحكمة العليا والمجلس الدولتي
Email: bouid.aglis84@gmail.com
Tél: 096 76 56 86
عين سجون، طريق المجلس، برفقة ازموور بجاية

الوثائق المرفقة:

- 1- نسخ من وصلات تسديد فواتير الكهرباء والغاز والماء الخاصة بالشقة السكنية محل عقد الإيجار باسم المدعي
- 2- نسخة من عقد الإيجار الموقع بين المدعي والمدعى عليه بتاريخ 2023/03/15.
- 3- نسخة من وصل دفع بدل الإيجار لمدة سنة تسري من 2021/03/15 إلى غاية 2022/03/14 تحت رقم 2454، محرر وموقع بتاريخ 2021/03/02.
- 4- نسخة من محضر تبليغ إعدار، محرر من طرف المستأجر المدعى عليه بواسطة المحضر القضائي الأستاذ بتاريخ 2022/03/22، يتضمن الإعلان عن الإمتناع صراحة عن دفع بدل الإيجار بعد انتهاء السنة الأولى من الإيجار.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل:

مجلس قضاء:

محكمة: بجاية

كتابة الضبط:

رقم مسلسل: 8727

No 003236

وصل رقم:

قبض من السيد: أ. العبدوس بن زيد بن جواد

الساكن بـ:

مبلغ قدره: العملة الوطنية

لأجل: رقم حوالة عمال

بجاية بتاريخ: 19/12/2023

الامضاء

2023/6558

الحتم
19/12/2023

1100

