

القرار عدد 797

الصادر بتاريخ 08 أكتوبر 2020

في الملف الإداري عدد 2020/1/4/2230

اختصاص نوعي - طلب الحكم على الجماعة بإتمام إجراءات بيع عقار - اختصاص القضاء الإداري.

- إن الطلب يهدف إلى الحكم على الجماعة بإتمام إجراءات بيع فيلا وفق المقرر الجماعي خلال دورته الاستثنائية، بعد أن اعترضت عن ذلك المفتشية العامة للإدارة الترابية بوزارة الداخلية وسجلت ملاحظة في تقريرها بتدقيق العمليات المالية والمحاسبية بالجماعة المذكورة تتمثل في أن عقارات الملك الخاص الجماعي يجب أن تفوت بالمزايدة العمومية على أساس دفتر التحملات، وبالتالي فإن النزاع ينعقد تبعا لذلك نوعيا للمحاكم الإدارية، والمحكمة الابتدائية لما صرحت باختصاصها نوعيا للبت في الطلب يكون حكمها غير صائب وواجب الإلغاء.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن الحكم المستأنف المشار إلى مراجعه أعلاه أن المستأنف عليه (ح.ن) تقدم بتاريخ 2019/05/18 بمقال أمام المحكمة الابتدائية بالجديدة يعرض فيه: أن المجلس الجماعي للجديدة وافق بأغلبية أعضائه خلال الدورة الاستثنائية ليوم الثلاثاء 26 دجنبر 2006 على تفويت الدور السكنية الجماعية المدرجة ضمن الأملاك الخاصة الجماعية وذاك لفائدة مكتريها ويتعلق الأمر تحديدًا بخمس فيلات قديمة كائنة بشارع ابن تومرت وإبراهيم الروداني وبالثلثين المحدد كما يلي 1.500 درهم للمتر المربع بالنسبة للأرض المبنية و1.000 درهم للمتر المربع بالنسبة للأرض العارية،

ومن بين تلك الفيلات توجد الفيلا رقم 4 المكترة من طرفه والتي تستخرج من الرسم العقاري الأم عدد 23134 البالغة مساحتها العارية 741 متر مربع ومساحته المبنية 127 متر مربع، وقد قرر المجلس الجماعي الجديدة تفويت الفيلا له بثمن إجمالي قدره 931.500,00 درهم كما هو واضح من خلال محضر اجتماع الدورة الاستثنائية السالفة الذكر، وعليه اتخذ رئيس المجلس الجماعي قرار بتاريخ 2017/09/07 القاضي بتنفيذ المقرر الجماعي المذكور والذي نص في مادته الثانية على تفويت الفيلا له بثمن 931.500 درهم وفي مادته الثالثة بتحرير عقد البيع وقد أشر عامل الجديدة على هذا القرار بتاريخ 2017/09/29 وبناء على ذلك تم تحرير وعد بالبيع موثق من رئيس المجلس الجماعي للجديدة ومن معه سجل بتاريخ 2017/08/15 تحت عدد OR16731 وذلك بعد أن أدى مبلغ التفويت بكامله والمحدد في 931.500,00 درهم لفائدة ميزانية الجماعة، وأن رئيس المجلس الجماعي منحه شهادة إدارية مفادها أن التجرئة العقارية موضوع الرسم العقاري عدد 3134 تابعة للجماعة وغير خاضعة لمقتضيات القانون رقم 90/25 المتعلق بالتجرئة العقارية والتقسيمات والمجموعات السكنية نظرا لقدم ترخيصها وذلك ليتسنى له استخراج رسم جديد بعد أن أدى للجماعة صوائر التقسيم ورغم ذلك لم تف هذه الأخيرة بالتزاماتها بإبرام عقد البيع النهائي معه حتى الآن رغم استخلاصها لمبلغ التفويت وإبرام عقد وعد بالبيع، وعند استفسارها بكون السبب يرجع إلى أن المفتشية العامة للإدارة الترابية بوزارة الداخلية سجلت ملاحظات في تقريرها عدد 2018/60 المتعلق بتدقيق العمليات المالية والحسابية بجماعة الجديدة برسم سنتي 2016 و2017 تتمثل في أن عقارات الملك الخاص الجماعي يجب أن تفوت بالمزايدة العلنية على أساس دفتر التحملات وبأن الأمر يتعلق بإحداث تجرئة عقارية قانونية وفقا لقانون التجزئات العقارية رقم 25.90، وبناء على ذلك راسل رئيس المجلس الجماعي المعني المحافظ المختص طالبا منه إيقاف أي إجراء يهم عمليات استخراج رسم من الرسم الأم بما في ذلك تلك القطعة بالرسم العقاري عدد 3134 الذي يهيم، وأنه وعلى فرض أن مقرر المجلس وقرار رئيسه غير مشروعين فإنه كان ينبغي سحبهما في أجل القانوني لدعوى الإلغاء أي 60 يوما، ولما لم يتم ذلك تكون قد تحصنت تلك القرارات، أما إلغاؤها فلن يسري إلا من يوم اتخاذها، ولحد الآن لم يحدث أي سحب أو إلغاء، مما تكون ملاحظة المفتشية المشار إليها أعلاه يعوزها الأساس القانوني على اعتبار أن القرار الوزيري (بمثابة مرسوم حاليا) المؤرخ في 2012/12/31 المتعلق بكيفية تدبير الأملاك الخاصة بالبلديات والمعتمد عليه وإن كان ينص على تفويت العقارات الجماعية بطريقة المزايدة العلنية كقاعدة عامة فإنه في الفصل الثامن المعدل يسمح ببيعها بطريق المراضاة في خمس

حالات من بينها أن تكون في تفويت مصلحة ظاهرة للجماعة، وهو الأمر الحاصل فعلا بعد أن قرر المجلس بأغلبية أعضائه بصفة مطلقة ذلك لأن الفيلات المعنية قديمة مكرية لقاطنيها بأثمنة زهيدة لا ينفع معها الزيادة في واجب الكراء ويتطلب الأمر هدمها وإعادة بنائها... ملتمسا الحكم بإتمام إجراءات بيع الفيلا موضوع الوعد بالبيع الحاملة لرقم 4 ذات المساحة 714 متر مربع كأرض عارية و127 متر مربع كمساحة مبنية والتي تستخرج من الرسم العقاري الأم عدد 3134 بثمن إجمالي قدره 931.500,00 درهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ الامتناع عن التنفيذ، وفي حالة الامتناع أو استحالة التنفيذ اعتبار هذا الحكم بمثابة عقد نهائي وعلى المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالجديدة تسجيله برسم تجزيئي يستخرج من الرسم العقاري الأم عدد 3134 وشمول الحكم بالنفاذ المعجل مع تحميل المدعى عليه الصائر، وبعد جواب جماعة الجديدة الذي دفعت من خلاله بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب لكون الدعوى تكتسي صبغة إدارية سواء بالنظر إلى جهة أطرافها أو على الأقل من أحدهم الذي هو شخص عام ومن جهة موضوعها الذي يرمي إلى إتمام مسطرة بيع واقع على ملك عقاري جماعي تجري عليه أحكام المنظمة للأملاك الجماعية، وتتمام الإجراءات قضت المحكمة باختصاصها نوعيا للبت في الطلب بمقتضى الحكم المستأنف.



المملكة المغربية

في أسباب الاستئناف:

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن المحكمة مصدرته لما قضت باختصاصها نوعيا للبت في الطلب لم تأخذ في الاعتبار أنها شخص عام وأن الدعوى تكتسي طبيعة إدارية ما دام البيع إن تم يقع على ملك عقاري جماعي تجري عليه الأحكام المنظمة للأملاك الجماعية وبالتالي يكون الاختصاص بالبت في النزاع منعقدا للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 8 من قانون 41/90 المحدث لمحاكم إدارية وخارج عن مجال القضاء العادي، وعرضت حكمها للإلغاء.

حيث إن الطلب يهدف إلى الحكم على الجماعة بإتمام إجراءات بيع فيلا وفق المقرر الجماعي خلال دورته الاستثنائية بتاريخ 2006/12/26، بعد أن اعترضت عن ذلك المفتشية العامة للإدارة الترابية بوزارة الداخلية وسجلت ملاحظة في تقريرها بتدقيق العمليات المالية والمحاسبية بالجماعة المذكورة برسم سنة 2017/2016 تتمثل في أن عقارات الملك الخاص الجماعي يجب أن تفوت

بالمزايدة العمومية على أساس دفتر التحملات، وبالتالي فإن النزاع ينعقد تبعا لذلك نوعيا للمحاكم الإدارية، والمحكمة الابتدائية لما صرحت باختصاصها نوعيا للبت في الطلب يكون حكمها غير صائب وواجب الإلغاء.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح باختصاص القضاء الإداري نوعيا للبت في الطلب وإحالة الملف على المحكمة الإدارية بالدار البيضاء للنظر فيه. وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متزكة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا أعلي والمستشارين السادة: المصطفى الدحاني مقررا نادية للوسي، فائزة بلعسري، عبد السلام نعناني وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض