القرار عدد 444
الصادر بتاريخ 25يونيو 2020
في الملف الإداري عدد 2019/1/4/5964

تفويت قطعة أرضية – إحداث مشاريع استثمارية صناعية وسياحية – تعاقد إدراي – أثره.

إن تفويت القطعة موضوع النزاع تم عن طريق اللجنة المحلية للاستثمار واستنادا لدفتر التحملات بهدف إحداث مشاريع استثمارية صناعية وسياحية، وبالتالي فإن الأمر يتعلق بتعاقد إداري تعتبر الجماعة أحد طرفيه كما ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف، والوسيلة لذلك غير جديرة بالاعتبار.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن ضمنها القرار المطعون فيه أن ورثة (ح.ل) تقدموا بتاريخ 2017/7/13 بمقال أمام المحكمة الإدارية عرضوا فيه أن مورثهم سبق له أن اكترى من الجماعة الترابية الرشيدية بقعة أرضية في المنطقة الشبه الصناعية بتاركة الجديدة في إطار لجنة الاستثمار تبلغ مساحتها 440 مترا مربعا، وأن الجماعة المذكورة قررت في دورتها العادية لشهر فبراير 2006 تفويت البقع التي سبق كراؤها في إطار لجنة الاستثمار على أساس الشواهد الإدارية التي يتوفر عليها المستثمرون، وأنه بعد التداول تقرر تفويت البقع المذكورة بالمراضاة بالمنطقة الصناعية والشبه الصناعية والمنطقة السياحية مع تسوية الوضعية العقارية للأراضي التي أحدثت عليها المشاريع الاستثمارية، كما تم تحديد ثمن المتر المربع في مبلغ 60 درهم حسب دفتر التحملات وأن القيمة الإجمالية للقطعة التي استفاد منها مورثهم تبلغ 26400 درهم، وأنه حاول بشتى الوسائل تسليم ثمن القطعة بدون جدوى وتم عرضه بواسطة المفوض القضائي على رئيس المجلس الذي رفض تسلمه، والتمسوا الحكم على جماعة الرشيدية في شخص رئيسها بإتمام إجراءات تفويت القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الشبه الصناعية تاركة الجديدة الرشيدية البالغة مساحتها 440 مترا مربعا مع تعويض قدره 10000 درهم والصائر، وبعد إدلاء المدعين بمقال إصلاحي وجواب الجماعة أصدرت المحكمة حكمها عدد 2017/7112/605 على الجماعة الترابية للرشيدية في شخص رئيسها بإتمام إجراءات تفويت القطعة الأرضية الكائنة بالمنطقة الشبه الصناعية

تاركة الجديدة الرشيدية البالغة مساحتها 200 م م حسب الشهادة الإدارية عدد 147 وتاريخ 2001/01/29، وذلك وفق بنود دفتر التحملات المصادق عليه من طرفها بتاريخ 15 شتنبر 2008 وبرفض طلب التعويض وتحميل الجماعة المدعى عليها الصائر، استأنفته هذه الأخيرة أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في وسيلة النقض الأولى:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بعدم الاختصاص، ذلك أن الأمر يتعلق بدفتر تحملات يزعم المطلوب في النقض أنه وقعه معها حول ملك بلدي خاص سيتم تفويته له، وأنه ما دام البيع المذكور منصب على أملاك جماعية فهو ليس عقدا إداريا ينعقد الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة به للقضاء الإداري بل للقضاء العادي، وأن المحكمة لما اعتبرت الطلب منصبا على قرار إداري جانبت الصواب مما يناسب نقض القرار.

لكن، حيث إن تفويت القطعة موضوع النزاع تم عن طريق اللجنة المحلية للاستثمار واستنادا لدفتر التحملات المصادق عليه بتاريخ 02 شتنبر 2008 بهدف إحداث مشاريع استثمارية صناعية وسياحية، وبالتالي فإن الأمر يتعلق بتعاقد إداري تعتبر الجماعة احد طرفيه كما ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف، والوسيلة لذلك غير جديرة بالاعتبار.

في وسيلة النقض الثانية:

حيث تعيب الطالبة القرار الإستئنافي بفساد التعليل وعدم ارتكازه على أساس قانوني ذلك أنه رغم تسليم المستأنف عليه البقعة موضوع النازلة، فإن المنطقة الشبه صناعية تاركة الجديدة قد تغير تخصيصها بعدما قامت الجماعة باقتنائها وصدور تصميم التهيئة الخاص بمدينة الرشيدية، الشيء الذي أدى إلى ارتفاع قيمة العقار بالمنطقة، وأن الثمن الذي حدد في دفتر التحملات تحفيزي من أجل إنشاء مشاريع تنموية بالمنطقة، وبما أن المنطقة شبه صناعية تاركة الجديدة أصبحت مخصصة للبناء السكني فإن ثمنها يجب أن يتماشى مع الأثمنة المعمول بها في المدينة، وأن المحكمة حرفت الوقائع وعرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة لما استندت في تعليل قرارها إلى أن البين من وثائق الملف أن عملية تفويت القطعة محل النزاع كانت وفق مداولات مجلس الجماعة بدورته العادية المنعقدة بتاريخ 23 فبراير 2006، وأن قيمة العقار تم تحديدها من طرف لجنة الخبرة وتضمينها بمحضر، وأنه تم وضع دفتر للتحملات حددت فيه الشروط والتحملات التي سينجز على أساسها البيع، وأن عملية البيع أصبحت بذلك مقيدة وخاضعة لبنود هذا الدفتر، وأن أي تجاوز لمقتضياته دون إثبات إلغائه يعتبر خرقا لما تم التعاقد حوله،كما أن

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

تغيير تخصيص العقار المحتج به لرفع قيمة العقار جاء لاحقا على ما تم الاتفـــاق عليـــه ولا ينهض سبب لمراجعة قيمة القطعة الأرضية، تكون قد عللت قرارها تعليلا صحيحا وبنت قضاءها على أساس قانوني، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المـــذكور أعـــلاه بقاعـــة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي **رئيسا** والمستشارين الســـادة : فـــائزة بلعسري **مقررة**، احمد دينية، المصطفى الدحاني، نادية للوسي، وبمحضر **المحـــامي العـــام** السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاطمة العكرود.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض