

## قرار محكمة النقض

رقم 1/660

الصادر بتاريخ 01 يونيو 2023

في الملف الإداري رقم 2022/1/4/2630

واجبات التحفيظ - تحديدها - قيمة العقار.

إن واجبات المحافظة العقارية يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الأثمنة المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار المعني بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة، ويكون للمحكمة من أجل التحقق من ذلك الأمر بإجراء خبرة لاحتساب القيمة المعتمدة وفقا لمواصفات وخصائص العقار المعني. دليل القيم المعتمد من لدن المحافظة العقارية يكون ملزما لمصالحها، وليس له نفس الأثر من مواجهة المرتفقين، أو يسلمهم حق المنازعة في التقديرات الواردة فيه إذا بدا لهم أنها لا تعكس القيمة الحقيقية للعقار موضوع المعاملة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن ضمنها القرار المطعون فيه أنه بتاريخ 01 يوليوز 2019 تقدم المطلوبون (ن ب ومن معها) بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء، عرضوا فيه بواسطة نائهم أنهم استصدروا عن القضاء العادي الحكم عدد 329 الصادر بتاريخ 12 أبريل 2017 في الملف العقاري عدد 2017/1180 يقضي بإنهاء حالة الشيعاء بين الأطراف المدعين في العقار ذي الرسم العقاري عدد (9...)، تم تأييده استئنافيا بموجب القرار عدد 2018/51 الصادر في الملف رقم 2017/1402/365، وأنه تم فرز نصيهم فيه بعد إجراء قرعة وفق مشروع القسم العينية المضمنة بتقرير الخبرة المصادق عليه بواسطة الحكم المذكور، وتقدموا بطلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية ببرشيد بقصد تقييد القسمة القضائية، حيث تم تحديد واجبات التحفيظ على أساس أن القيمة التجارية للقطعة الأرضية موضوع القيمة تتحدد في مبلغ 1800 درهم للمتر المربع الواحد، حسب دليل القيم المعتمدة من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية، فتقدموا بطلب إلى المحافظ العام قصد مراجعة

القيمة المذكورة، وأنه بناء عليه قررت لجنة مراجعة القيمة التجارية اعتماد مبلغ 1000 درهم للمتر المربع الواحد وجعل القيمة التجارية لكامل الرسم العقاري في مبلغ 331.420.000,00 درهم وتحديد واجبات التحفيظ المطلوب أداؤها في مبلغ 1.011.260,00 درهم، مضيفين بأن الأساس المعتمد من طرف المحافظة العقارية هو دليل القيم المعتمد بخصوص المنطقة رقم 36 والتي هي خاصة بالتجزئات السكنية والأراضي المجهزة، في حين أن عقارهم هو أرض فلاحية عارية غير مجهزة، وأن التقييم المعتمد من طرف المحافظة العقارية حتى بعد مراجعته لا يعكس الوضعية الحقيقية للأرض ويتسم بالمبالغة والإفراط في التقدير، بحيث إن ثمن تفويت العقارات المجاورة لم يتجاوز 100 درهم للمتر المربع الواحد، والتمسوا بالحكم أساسا بتخفيض واجبات التخفيض المطلوبة وذلك باعتماد القيمة الحقيقية للعقار والتي لا تتجاوز 100 درهم للمتر المربع الواحد، واحتياطيا إجراء خبرة تقويمية لتحديد القيمة المذكورة وتحميل المدعى عليهم الصائر، وأجابت الإدارة المدعى عليها على المقال بمذكرة جوابية التمسست من خلالها بالحكم بعدم قبول الطلب لتوجيهه ضد غير ذي صفة باعتبار أن المحافظ العام لا يمثل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أمام القضاء، حسب نص المادة الرابعة من المرسوم رقم 2.00.913 بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة المذكورة، كما تم خرق الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية باعتبار أن طلب المدعين لم ينصب على إلغاء قرار رسوم المحافظة العقارية، مؤكدة على مشروعية الرسوم المحددة من طرف الإدارة والتي تبقى قائمة على أساس قانوني، والتمست بالحكم برفض الطلب، وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الإدارية حكما قضت فيه بإلغاء واجبات التحفيظ بخصوص القسمة القضائية الخاصة بالرسم العقاري عدد (9...) مع اعتماد الأساس المحدد من قبل الخبير (ع.ع.ب) وتحميل المدعى عليها الصائر، استأنفه المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والمحافظ على الأملاك العقارية والرهون ببرشيد، أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت بتأييد الحكم المستأنف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

### في وسيلتي الطعن بالنقض مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطالبان القرار المطعون فيه بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه لأن تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية هي محددة بمقتضى المرسوم رقم 2.16.375 الصادر بتاريخ 2016/07/18 الذي حدد في الباب الثالث الوجيبات المستحقة عن

عمليات التقسيم والمحددة في نسبة 1,5 في المائة بحسب القيمة عن نقل الملكية عند الاقتضاء ونسبة 1,5 في المائة بحسب القيمة عن تأسيس الرسم العقاري الجديد، بالإضافة لوجيية بحسب المساحة محددة في 50,00 درهم عن كل آر في العقارات الحضرية ووجيية ثابتة محددة في 100,00 درهم عن كل رسم عقاري، وأن هناك دليل للقيم معتمد من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يراعي المعايير المنصوص عليها في القانون، وذلك على أساس الأئمنة المتداولة في المنطقة وفق العقود المبرمة الأقرب تاريخا والتي تعكس القيمة التجارية الحقيقية للملك، وأن المطلوبين في النقص استفادوا من مراجعة استثنائية تبعا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 30 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 14 يوليوز 2014 بحيث تم بمقتضاها تخفيض القيمة التجارية المعتمدة في دليل القيم من مبلغ 1800,00 درهم للمتر المربع الواحد إلى مبلغ 1000,00 درهم، وهي قيمة أقل بكثير مما هو متداول وفق العقود الأحدث تاريخا والمجاورة للملك موضوع الدعوى، وأن عمليات القسمة والتجزئة التي تمت بمحاذاة الملك المذكور أدى عنها أصحابها واجبات الصندوق كاملة وفق دليل القيم المعتمدة، وأن المحكمة وأمام منازعة الطالبين في المعطيات التي توصل إليها الخبير (ع.ع.ب) والوثائق التي أدليا بها كان يتعين عليها أن تأمر بإجراء خبرة جديدة من أجل التحقق من القيمة الحقيقية للمتر المربع الواحد، مما يناسب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إن المحكمة لما عللت قرارها بأنه بالرجوع إلى الخبرة المنجزة في الملف خلال المرحلة الابتدائية، يتضح بأن الخبير المعين (ع.ع.ب) أبرز جميع الخصائص والمواصفات التي تميز العقار محل التوجيه المطعون فيه والمؤثرة في تحديد قيمته التجارية، سواء منها الإيجابية أو السلبية في الرفع من قيمته، وذلك من جهة كونه عبارة عن أرض عارية تتكون من تسعة أضلاع مختلفة مساحتها 21 هكتار و30 آر و67 سنتيار وتقع بمدينة برشيد في منطقة بعيدة عن مركز المدينة وعن المرافق الإدارية والاجتماعية وغير مجهزة بالبنية التحتية، ويتحدد تخصيصها حسب تصميم الهيئة في عدة أنواع من الاستغلال التعميري موزعة بين منطقة للفيلات وأخرى للرياضة والترفيه ومنطقة ثالثة خضراء ثم منطقة ممنوع فيها البناء، وارتفاع لإحداث ثلاث طرق يتراوح عرضها ما بين 30 و80 مترا، كما عمد الخبير إلى الاستئناس بالأئمنة المتداولة بالنسبة للعقارات ذات التخصيص المماثل (فيلات) بالمنطقة، حيث أسفرت الأبحاث التي قام بها في هذا الشأن إلى كون ثمن المتر المربع يبلغ 3300,00 درهم بالنسبة للأرض المجهزة، وأن الخبير عندما حدد القيمة العقارية في مبلغ 413,00 درهم لم يعتمد فقط على العناصر السلبية التي تضعف

من قيمته وإنما على الخصائص الإيجابية التي ترفع من تلك القيمة ولا سيما التنطيق التعميري للعقار المحتج به من طرف الإدارة المستأنفة والذي يخصص جزءا منه لمنطقة الفيلات، دون إغفال الأجزاء الأخرى المخصصة لمرافق عمومية (طرق ومنطقة خضراء)، وكذا الحجم الكبير لمساحة العقار التي تفوق 21 هكتار وانعدام تجهيزها بالبنية التحتية، مما يبرر النتيجة التي توصل إليها والتي لم تستطع الإدارة المستأنفة الإتيان بما يدحضها بمقبول، ولأن دليل القيم المعتمد من لدن المحافظة العقارية لا يكون ملزما إلا لمصالحها وليس له نفس الأثر في مواجهة المرتفقين أو أن يسلمهم حق المنازعة في التقديرات الواردة فيه إذا ما رأوا فيها أنها لا تعكس القيمة الحقيقية للعقار موضوع المعاملة، لتنتهي في ضوء ذلك إلى تأييد الحكم فيما قضى به من إلغاء لواجبات التحفيظ بخصوص القسمة القضائية الخاصة بالرسم العقاري عدد (9...) مع اعتماد الأساس المحدد من قبل الخبير (ع.ع.ب)، فإنها (أي المحكمة) تكون قد راعت كون واجبات المحافظة العقارية يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الأثمنة المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار المعني بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة، واعتمدت خبرة أعاد فيها الخبير احتساب القيمة العقارية وفقا لمواصفات وخصائص هذا العقار، تكون قد عللت قرارها تعليلا سائغا ولم تخرق المقتضى القانوني المحتج به، وما بالوسيلتين على غير أساس.

المملكة المغربية

لهذه الأسباب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعيه الصائر.

محكمة النقض

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: رئيس الغرفة الإدارية (الهيئة الأولى) السيد عبد المجيد بابا أعلي والمستشارين السادة: أنوار شقروني مقررا، نادية للوسي، فائزة بالعسري وعبد السلام نعناني، وبمحضر المحامي العام السيد عبد العزيز الهلالي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.