

## قرار محكمة النقض

رقم 1/465

الصادر بتاريخ 27 أبريل 2023

في الملف الإداري رقم 2021/1/4/1789

دعوى الإلغاء - قرار صادر عن والي الجهة - رفض تسليم شهادة عدم الصبغة الفلاحية لعقار.

إن طلب الحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية للعقار يجب أن تقتزن فيه العملية العقارية المراد إبرامها بإنجاز مشروع استثماري غير فلاح، وليس لأغراض أخرى كاستغلاله في السكن أو المشاريع ذات الطابع الفلاحي.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن فحوى القرار المطعون فيه - المشار إلى مراجعه أعلاه -، أن المطلوبين (ج ب ش وك إ ش) تقدما بواسطة نائهما بتاريخ 26 مارس 2019 بمقال أمام المحكمة الإدارية بمراكش، عرضا فيه أنهما أبرما مع (ع ر) عقد وعد بالبيع التزم بموجبه هذا الأخير بتفويتها العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...1) الملك المسعى "ن" الكائن بإقليم الصويرة جماعة سيدي كاوكي دوار بوزمور قيادة سميمو دائرة تمنار، والذي هو عبارة عن أرض بها سكنى وبئر ومقر تقني، تبلغ مساحته 51 أرا و44 سنتيار، وأنهما تقدما بطلب إلى والي جهة مراكش أسفي من أجل الحصول على شهادة انعدام الصبغة الفلاحية لهذا العقار من أجل بناء دار للسكنى به، إلا أن هذا الأخير رفض تسليمهما هذه الشهادة بموجب قراره عدد 32 الصادر بتاريخ 2019/01/16، مؤكدا على كون القرار المطعون فيه جاء مشوبا بعيب انعدام التعليل والسبب وكذا خرق القانون ومبدأ المساواة بين المواطنين لسبق منح نفس الشهادة للأجنبي المسعى (م ج ج م) بموجب القرار عدد 786 وتاريخ 2016/08/15، والتمسا لذلك الحكم بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وأجاب الوكيل القضائي للمملكة ووالي جهة مراكش أسفي على المقال بمذكرة جوابية التمس من خلالها الحكم برفض الطلب لمشروعية القرار الإداري المطعون فيه، وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة الإدارية حكما قضت فيه بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، استأنفه

كل من الوكيل القضائي للمملكة بصفته هذه ونائبا عن وزير الداخلية ووالي جهة مراكش أسفي وكذا هذا الأخير بواسطة نائبه أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش التي قضت بتأييد الحكم المستأنف، بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

### في وسيلتي الطعن بالنقض مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطرف الطالب القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس من القانون وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن القانون رقم 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل قراراتها الإدارية إذا كان قد ألزم الإدارات العمومية بتعليل قراراتها، فإنه لم يلزمها باتخاذ شكل معين في هذا التعليل، كما أن القرار الإداري المطعون فيه ليس مرتبط بتسليم الرخص وإنما بتسليم شهادة بشأن الطبيعة القانونية للعقار موضوعه، وأنه خلافا لما جاء في قرار محكمة الدرجة الثانية فإن القرار الإداري تضمن التعليل المعتمد والمبرر له في صلبه، وأن سبب رفض منح المطلوبين في النقض شهادة عدم الصبغة الفلاحية يرجع لكون الطلب يتعلق باستغلال العقار موضوع النزاع كسكن خاص وليس كمشروع استثماري غير فلاحي ولانتفاء الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعملية العقارية، وأن الإدارة برفض طلب المطلوبين تكون قد طبقت القواعد القانونية المنظمة لمنح مثل هذه الشواهد والمنصوص عليها في الرسالة الملكية المؤرخة في 09 يناير 2002 المتعلقة بالتدبير اللامتمركز للاستثمار، الظهير الشريف رقم 1.63.288 الصادر بتاريخ 1963/09/26 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية المنجزة من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالملكيات الفلاحية القروية، منشور الوزير الأول التطبيقي عدد 91 وتاريخ 1972/07/06، وكذا الظهير الشريف رقم 1.73.645 الصادر بتاريخ 2004/12/29 المتعلق باللجنة الجهوية المكلفة بالبث في بعض العمليات العقارية، وهي المقتضيات القانونية التي بالرجوع إليها فإن عقود البيع أو الكراء التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالعقارات الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية الواقعة بشكل كلي أو جزئي خارج المدار الحضري من طرف أشخاص ذاتيين أجنب أو شركات الأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجنب، قصد إنجاز مشاريع استثمارية غير فلاحية، يتوقف إبرامها على الحصول مسبقا وتحت طائلة البطلان على شهادة عدم الصبغة الفلاحية لهذه العقارات حسب الشروط المنصوص عليها في المواد 8 إلى 12 من الفصل 3 من المرسوم المذكور أعلاه، وبالتالي فإن أي طلب للحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية يجب أن تقتنر فيه العملية العقارية المراد إبرامها بإنجاز مشروع استثماري غير فلاحي

على العقار المتعاقد بشأنه، وليس لأغراض أخرى كاستغلاله للسكن الخاص أو المشاريع ذات الطابع الفلاحي، وأنه حتى لو تعلق الأمر بمشروع استثماري غير فلاحي فإن الحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية لا يتم تلقائياً وإنما بشروط معينة تتجلى في :- المحافظة على الأراضي ذات المؤهلات الفلاحية العالية، - التأكد من أن العقار لا يوجد داخل المناطق المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الخاصة، خاصة قطاعات ضم دوائر الري وبأن العقار لم يتم تسليمه في إطار الإصلاح الزراعي، - تقييم الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للمشروع المراد إنجازه، - تحديد المساحة اللازمة لإنجاز المشروع، وأنه بالرجوع إلى الطلب المقدم من طرف المطلوبين في النقص نجد بأن العملية العقارية تتطلب اقتناء عقار تبلغ مساحته 10 آر و75 سنتيار من أجل استغلال البناية المتواجدة به كسكن خاص دون تقديم أي مشروع استثماري أو التعبير عن النية والالتزام بإنجازه، وبالتالي غياب أي أثر أو أهمية اقتصادية أو اجتماعية إذ لاوجود لغلاف مالي يراد استثماره في العقار خارج ثمن اقتنائه ولا وجود لمناصب شغل سيتم إحداها مما يجعل الطلب ينصب على عملية عقارية محضة مجردة من أي مشروع استثماري أو قيمة مضافة اقتصادية أو اجتماعية، مما يناسب نقض القرار المطعون فيه.

حيث إن محكمة الاستئناف لما استندت فيما انتهت إليه إلى أنه طالما يندرج القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء ضمن الإطار القانوني للقرارات الإدارية التي تكون السلطات الإدارية مصدرتها ملزمة بتعليلها وذلك بالإفصاح بصلبها عن الأسباب القانونية والواقعية الداعية إلى اتخاذها عملاً بالمادة الأولى من القانون رقم 03.01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل قراراتها الإدارية، فإن اقتصار والي جهة مراكش أسفي على رفض طلب المستأنف عليهما الرامي إلى تسليمهما شهادة إدارية تنفي الصبغة الفلاحية دون توضيح المعطيات والمعايير الواقعية والقانونية التي اعتمدها في البت في الطلب الذي رفع إليه يجعل قراره خالياً من تبيان الأسباب الواقعية والقانونية التي بررت اتخاذ القرار الإداري المطعون فيه ولا يمكن المخاطب به من التأكد منها والتعرف على مبررات عدم تسليمه الوثيقة الإدارية المطلوبة خرقاً للغاية التي استهدفها المشرع من خلال القانون المشار إليه أعلاه والتي تهدف إلى تمكين المخاطبين بالقرارات الإدارية المعنية بذلك القانون من معرفة دواعي صدورهما وتحديد وسائل طعنهم، لتنتهي إلى تأييد الحكم الذي قضى بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه، في حين تمسك الطرف الطالب أمامها بأن القرار الإداري المطعون فيه ليس مرتبط بتسليم الرخص وإنما بتسليم شهادة بشأن طبيعة العقار موضوعه، وأنه تضمن التعليل المعتمد والمبرر

له في صلبه، وأن سبب رفض منح المطلوبين في النقص شهادة عدم الصبغة الفلاحية يرجع لكون الطلب يتعلق باستغلال العقار موضوع النزاع كسكن خاص وليس كمشروع استثماري غير فلاحي ولانتفاء الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعملية العقارية، والإدارة برفض طلب المطلوبين تكون قد طبقت المقتضيات القانونية المنظمة لمنح مثل هذه الشواهد، والتي بالرجوع إليها فإن عقود البيع أو الكراء التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالعقارات الفلاحية أو ذات الصبغة الفلاحية الواقعة بشكل كلي أو جزئي خارج المدار الحضري من طرف أشخاص ذاتيين أجنب أو شركات بالأسهم أو شركات يكون مجموع رأسمالها أو جزء منه بيد أشخاص أجنب، قصد إنجاز مشاريع استثمارية غير فلاحية، يتوقف إبرامها على الحصول مسبقا وتحت طائلة البطلان على شهادة عدم الصبغة الفلاحية لهذه العقارات، وبالتالي فإن أي طلب للحصول على شهادة عدم الصبغة الفلاحية يجب أن تقترن فيه العملية العقارية المراد إبرامها بإنجاز مشروع استثماري غير فلاحي على العقار المتعاقد بشأنه، وليس لأغراض أخرى كاستغلاله للسكن الخاص أو المشاريع ذات الطابع الفلاحي، والمحكمة لما لم تراع ما ذكر لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه، وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضي إحالة القضية على نفس المحكمة مصدرة القرار.

المملكة المغربية  
لهذه الأسباب  
الجلسة الأعل للسلطة القضائية  
قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وعلى المطلوبين بالصائر.

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 (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي والمستشارين السادة: أنوار شقروني مقررا، نادية للوسي، فائزة بالعسري وعبد السلام نعناني، وبمحضر المحامي العام السيد عبد العزيز الهلالي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة هدى عدلي.