

القرار عدد 4635
الصادر بتاريخ 25 أكتوبر 2011
في الملف المدني عدد 2010/1/1/3300

تفويت عقار - بطلان - إبرام العقد بعد انطلاق عملية التحديد الإداري.

لا يجوز تفويت عقار سواء أكان يتعلق بالملكية أو بالتصرف إذا كان داخلا في الدائرة الجاري عليها أعمال التحديد الإداري منذ انطلاقها، وإلا عد التفويت بقوة القانون باطلا، ولا يعمل به حتى فيما بين المتعاقدين.

نقض وإحالة



باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أنه بمقتضى مسطرة التحديد الإداري رقم 430 المعلن على انطلاقها بموجب المرسوم رقم 546-2-02 بتاريخ 23 يوليوز 2002 قصد تحديد العقار الجماعي المسمى "أدوغال" الواقع بإقليم اخنيفرة دائرة ميدلت، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بميدلت بتاريخ 2006/7/17 تحت عدد 42/3687 من أجل التعرض على التحديد الإداري المذكور حسب الشهادة الإدارية المسلمة من قائد قيادة آيت وافلة بتاريخ 2006/1/25 تحت عدد 9، طلب علي (خ) تحفيظ الملك المسمى "إخلاص" الكائن بإقليم خنيفرة دائرة ميدلت قيادة آيت وافلا جماعة أمرصيد والمحددة مساحته في هكتارين و74 آرا، لتملكه له حسب رسوم الأشربة بتاريخ 1992/11/9 و2005/5/18 و2005/5/31. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بميدلت وإدلاء طالب التحفيظ برسم ملكية عدد 146 صحيفة 342 بتاريخ 1969/2/13 باسم موحى بن ابراهيم البائع احساين (ب) البائع لطالب التحفيظ أصدرت حكمها عدد 13 بتاريخ 2009/5/5 في الملف عدد 5/08/119 بعدم صحة تعرض طالب التحفيظ على التحديد الإداري رقم 430 على الملك الجماعي المسمى "أدوغال". فاستأنفه طالب التحفيظ فألغته محكمة الاستئناف، وقضت بصحة التعرض على التحديد الإداري عدد 430 وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه

بالنقض من طرف وزارة الداخلية في الوسيلة الرابعة بمخالفة الفصل 3 من ظهير 1924/2/18، ذلك أنه اعتمد رسمي الشراء المدلى بهما من طرف المطلوب في النقض رغم إنجازهما بتاريخ لاحق على تاريخ الشروع في عملية التحديد الإداري، وأن الفصل الثالث المذكور ينص على أنه: "لا يجوز عقد أي رسم كان يتعلق بتفويت أراضي داخلية في الدائرة الجاري عليها أعمال التحديد، سواء أكان التفويت المذكور يتعلق بالملكية أو بالتصرف، وإلا عد التفويت باطلا لا يعمل به حتى فيما بين المتعاقدين". وأن اعتماد الرسمين رغم بطلانها يعرض القرار للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه اقتصر في تعليقه على "أن المتعرض على التحديد الإداري عزز مطلبه برسمي شراء أولهما مضمن بعدد 95 والثاني بعدد 197، وكلاهما استند فيهما البائع احسايين (ب) في ملكية المبيع على رسم الشراء المنجز بتاريخ 1992/11/9 المضمن نظيره تحت عدد 93/694، والذي اشتراه بدوره من البائع له موحى بن إبراهيم الذي كان يستند في تملكه للمبيع على رسم الملكية عدد 146، وهما الرسمان اللذان أدلى بهما المستأنف كذلك وكلها رسوم تؤكد حيازة كل مشتر لمشتراه، وأنه بغض النظر عن رسمي الشراء عدد 95 و179 وتاريخ عقدهما، فإن رسم الملكية عدد 69/146 المستوفي لشروط الملك المعترية شرعا يفيد أن المدعى فيه لا يدخل ضمن الأراضي الجماعية، وإنما في ملك موحى بن إبراهيم، وانتقل إلى خلفه الخاص، في حين أن المطلوب في النقض يستند في مطلبه على عقدي الشراء المنجزين بتاريخ 18 و31 ماي 2005، وفي وقت لاحق عن تاريخ انطلاق عملية التحديد الإداري رقم 430 التي ابتدأت بتاريخ 2002/10/21، وذلك بمقتضى المرسوم الصادر عن الوزير الأول رقم 2-02-546 بتاريخ 23 يوليوز 2002، وأن عقود التفويت المبرمة بعد انطلاق عملية التحديد الإداري تكون باطلة حتى بين المتعاقدين، وأن القرار المطعون فيه لما تجاهل ذلك يكون قد خرق مقتضيات الفصل المذكور، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - **المقرر:** السيد أحمد دحمان - **المحامي العام:**

السيد عبد الكافي ورياشي.