

رقم : 35

تعمير

- إعلان المنفعة العامة - تاريخ استعادة المالك حق التصرف - المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال.

الدعوى المرفوعة من طرف مالك الأرض للمطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له من جراء حرمانه من استغلال أرضه، قبل أن يستعيد قانونا حق التصرف فيها بانتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة بمرور عشر سنوات من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، تكون سابقة لأوانها، وتصرح المحكمة تلقائيا بعدم قبولها.

استئناف

الأساس القانوني:

"وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدىء من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآنف الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات. وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها".

(المادة 3/2/28 من القانون رقم 12/90 المتعلق بالتعمير).
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

القرار عدد 670

الصادر عن غرفتين بتاريخ 23 يوليوز 2008

في الملف عدد 2005/2/4/2949

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من أوراق الملف ومن ضمنها الحكم المستأنف أنه بتاريخ 2004/05/20 تقدم عبد الله بن عقاب بمقال عرض فيه أنه يملك القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 07/38531 الكائنة بطريق إيموزار فاس، وعندما تقدم للجماعة الحضرية لطلب رخصة البناء أخبر من طرفها أنه تعذر عليها الاستجابة لطلبه لكون الأرض المعنية مخصصة لطريق الراجلين وساحة عمومية خضراء طبقا لنظام تصميم تهيئة مدينة فاس، فكتب الوكالة الحضرية التي أكدت منع البناء. ونظرا لكون المنطقة مجهزة وتوجد في تجزئة سقاطو وكانت مخصصة للبناء قبل تصميم التهيئة الصادر بتاريخ 1998/10/27 فإن الجماعة قد غيرت الغاية التي أعدت من أجلها وحرمت العارض منها، وغلت يده

من التصرف فيها طيلة مدة عشر سنوات من تاريخ نشر تصميم التهيئة بالجريدة الرسمية في 1998/11/16، لذلك يلتمس الحكم على المجلس الجماعي لمدينة فاس في شخص رئيسه والدولة المغربية ومن معها بأدائهم له تعويضا مؤقتا قدره 3.000,00 درهم مع إجراء خبرة على القطعة الأرضية لتحديد الضرر الحاصل له من جراء حرمانه من استغلالها بحسب ما كانت معدة له، وتقدير التعويض المستحق له ابتداء من سنة 1984 إلى تاريخ الخبرة مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية.

وبعد إجراء خبرة حددت قيمة الأضرار الحاصلة للمدعي في مبلغ 287.550,00 درهم وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة على الجماعة الحضرية لمدينة فاس في شخص رئيسها بأن تؤدي للمدعي تعويضا إجماليا ونهائيا عن عدم استغلاله العقار عن مدة أولها 16 نونبر 1998 إلى تاريخ الطلب مبلغه 150.000,00 درهم مع تحميلها نصف الصائر، وهو الحكم المستأنف من الطرفين أصليا من المجلس الجماعي لمدينة فاس وعبد الله فرعيا.

في السبب المثار تلقائيا من طرف المجلس الأعلى:

بناء على المادة 28 من الظهير الشريف رقم 1.92.31 الصادر بتاريخ 1992/06/17 بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير التي تنص على أنه: "يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3، 4، 5، 6 و 12 من المادة 19 أعلاه، وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل عشر سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآتية الذكر قبل انصرام أجل عشر سنوات".

وحيث تبين من دراسة الملف أن المدعي تقدم بدعواه بتاريخ 2004/05/20 ملتمسا الحكم له بالتعويض ابتداء من سنة 1984 إلى تاريخ الخبرة مع حفظ حقه في تقديم مطالبه النهائية لمنعه من البناء بأرضه، بعد أن أصبحت مخصصة لطريق الراجلين ومساحة عمومية خضراء، والتي كانت مخصصة لبناء فيلا قبل تصميم التهيئة الصادر بتاريخ 1998/10/27 المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1998/11/16.

وحيث تبين من الفقرة الثالثة من المادة 28 أعلاه أنه بعد مرور عشر سنوات من تاريخ نشر النص الموافق على تصميم التهيئة يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة، ويجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

وبذلك تكون الدعوى الحالية المقدمة بتاريخ 2004/05/20 سابقة لأوانها، باعتبار أن قانون تصميم التهيئة نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 1998/11/16، الشيء الذي يستلزم معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بقبول الاستئناف وبإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

السيد نور الدين لوباريس رئيس الغرفة المدنية - القسم الثاني - رئيسا، ورئيس الغرفة الإدارية - القسم الثاني - السيد بوشعيب البوعمرى، والسادة المستشارون: عائشة بن الراضي مقرر، والحسن بومريم ومحمد دغبر ومحمد منقار بنيس وسعيدة بنموسى وكبير التباع والصفافية المزوري ومليكة بامي ورشيدة فلاح أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة الزوهره الحفاري.

مقاربة الاجتهادات:

"حيث إن الارتفاقات الناشئة عن تصميم التهيئة تمنع الخواص من استعمال البقع الأرضية المشمولة بهذا التصميم في غير ما أعدت له، وتنتهي الآثار المذكورة عند انقضاء أجل عشر سنوات تبتدئ من تاريخ نشر المرسوم المتعلق بالموافقة على مشروع تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية.

وحيث إن عدم تفعيل تصميم التهيئة قبل انصرام مدة عشر سنوات لا يعطي لأصحاب الأراضي المشمولة بهذا التصميم الحق في التعويض عن قيمة عقاراتهم بدعوى وقوع اعتداء مادي عليها مادام بإمكانهم استردادها بعد انتهاء الأجل المذكور المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 12/90 المتعلق بالتعمير".

(قرار المجلس الأعلى عدد 504 الصادر بتاريخ 2005/10/12 في الملف عدد 2004/3/4/2043 غير منشور).