



القرار عدد : 34.

المؤرخ في : 2019/1/17.

ملف عدد : 2018/7206/1064.

الجماعة الحضرية لويسلان.

هـ بـ

ضد

زخنوني محمد ومن معه.

باسم جلالة الملك

وطبقا للقانون

بتاريخ 2019/1/17.

إن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين: الجماعة الحضرية لويسلان في شخص رئيسها.

نائبها : أذ علوشي عبد الناصر المحامي بمكناس.

المستأنفة أصليا والمستأنف عليها فرعيا من جهة

وبين : السادة: محمد زخنوني-أحمد زخنوني-علال زخنوني-السيد الطيبي زخنوني-عبد العزيز

زخنوني.

عنوانهم: رقم 233 قطاع باء، البساتين، مكناس.

نائبهم : الأستاذ عبد اللطيف اليزمي المحامي بمكناس.

المستأنف عليهم أصليا والمستأنفين فرعيا من جهة أخرى

بحضور:

- الدولة في شخص رئيس الحكومة بالرباط.

- وزير الداخلية.

- والي جهة فاس وعامل عمالة مكناس.

- الوكيل القضائي للجماعات الترابية بالرباط.

- الوكيل القضائي للمملكة بالرباط.

بناء على المقال الاستئنافي المقدم بتاريخ 2018/5/25 من طرف الجماعة الحضرية لويسلان بواسطة نائبها الأستاذ علوشي عبد الناصر ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2018/4/5 تحت عدد 174 في الملف رقم 2017/7112/181 القاضي بأداء المجلس البلدي لويسلان في شخص رئيسه لفائدة المدعين مبلغ 691.200,00 درهم تعويضا عن الجزء المقطع المحدد في مساحة 576 متر مربع موضوع رسم الشراء المضمن بكناش الأملاك تحت عدد 137 صحيفة رقم 259 وتاريخ 1974/12/31 توثيق المحكمة الشرعية بمكناس، وبرفض باقي الطلب، مع تحميل المجلس البلدي لويسلان صائر الدعوى، مع نقل ملكية مساحة 576 م² لفائدة المجلس المدعى عليه.

وبناء على المذكرة الجوابية مع استئناف فرعي المدلى بها بتاريخ 2018/10/25 من طرف زخنوني محمد ومن معه الرامية الى إجراء خبرة مضادة واحتياطيا رفع التعويض إلى 3000,00 درهم للمتر المربع الواحد وإجراء خبرة لتحديد التعويض عن الحرمان من الاستغلال منذ تاريخ إنجاز المنشأة سنة 1988.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادتين الخامسة والخامسة عشر من القانون رقم 03.80 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2019/1/10.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم

وبعد تلاوة المستشار المقرة السيدة فدوى العزوزي لتقريرها في الجلسة، والاستماع إلى الآراء الشفهية للمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق السيدة لطيفة خمير ، التي أكدت فيها ما جاء في مستنتاجاتها الكتابية، تقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2019/1/17 للنطق بالقرار الآتي نصه بعده.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن كلا من الاستئناف الأصلي المقدم بتاريخ 2018/5/25 من طرف الجماعة الحضرية لويسلان بواسطة نائبها أذ علوشي عبد الناصر، والاستئناف الفرعي المقدم بتاريخ 2018/10/25 من طرف محمد زخنوني ومن معه بواسطة الأستاذ اليزمي عبد اللطيف ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بمكناس المشار إلى مراجعته أعلاه، جاء مستوفيين للشروط الشكلية القانونية مما يتعين قبولهما.

وفي الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومضمن الحكم المستأنف أن المستأنف عليهم أصليا (المدعين) تقدموا بتاريخ 2017/10/5 بواسطة نائبهم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الإدارية بمكناس عرضوا فيه أنهم يملكون القطعة الأرضية غير المحفظة البالغة مساحتها 1000 متر مربع الكائنة بشارع أصيلا بمنطقة ويسلان مكناس وأن مصالح الجماعة الحضرية لويسلان عمدت سنة 1988 إلى الاستيلاء على جزء من عقارهم بلغت مساحته 575 متر مربع وحولته إلى طريق عمومية دون سلوك مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة المنصوص عليها في القانون رقم 7/81 وتعويضهم عن ذلك رغم المساعي الودية التي بذلوها مع المجلس المدعى عليه لكن دون جدوى لأجله يلتمسون الحكم لفائدتهم بتعويض مؤقت قدره 20000 درهم، مع الحكم تمهيديا بانتداب خبير للوقوف على عين المكان لتحديد التعويض الواقعي والعادل والمستحق عن المساحة المعتدى عليها من عقارهم من طرف الجماعة واقتراح تعويض عن الحرمان من الاستغلال وذلك منذ وضع اليد على العقار سنة 1988 إلى تاريخ إنجاز الخبرة، مع حفظ حقهم في تقديم مستنتاجاتهم ومطالبهم الختامية على ضوء الخبرة مع النفاذ المعجل والصائر. فأجاب المجلس البلدي لويسلان بواسطة نائبه موضحا أن رسم شراء المدعين يشهد بكون الأرض معدة للبناء بمساحتها المقدرة في 1000 متر مربع، وأن المصالح البلدية تأكد لها أن القطعة شملت بيعا متلاحقة أحدثت فوقها تجزئة عشوائية فورتت قطعها

خرقا لمقتضيات المادة 1 و 2 و 35 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات، وأن المدعين تحاشوا الإجراءات المتعلقة باحداث تجزئة وتركوا الأزقة المستحدثة فوق تجزئتهم دون ترفيت لتظطر الجماعة إلى تحمل تكاليف ذلك، واحتياطيا فملاك القطعة هم اللذين تركوا الطرق والأزقة التي يطالبون بالتعويض عنها كمسالك لنفاذ المشترين منهم، ومن تم لا يسوغ تعويضهم عن خرق القانون، مضيفا أن القانون يفرض على الملاك في جميع الأحوال بتضامن مع من اشترى منهم أن يتحملوا تكاليف إعادة هيكلة التجزئة العشوائية التي ساهموا في إحداثها بنص المادة 52 من قانون التجزئات. ويعملوا على إلحاق طرقها وأزقتها مجانا بالأماك الجماعية ، واحتياطيا أكثر فالشهادة الإدارية الصادرة عن جماعة الدخيسة لا حجية لها على جماعة ويسلان لأنها لم تصدر عنها، ولكونها اعتمدت على تصميم التهيئة لدوار السوسي (وهي تسمية المجال الترابي لجماعة ويسلان حصريا عند صدور تصميم التهيئة له)، وأنه كيف لرئيس جماعة الدخيسة أن يشهد على أوضاع تصميم تهيئة جماعة ويسلان المستقلة بمجالها الترابي الخاص، لأجله يلتزم التصريح بعدم قبول الدعوى وفي جميع الأحوال برفض الطلب، فعقب المدعون بواسطة نائبهم مؤكدين أنه على عكس ما تزعمه الجهة المدعى عليها فإنهم لم يحدثوا فوق عقارهم أية تجزئة ولا أية مسالك أو طرق، وأن الترامي على عقارهم كان منذ 30 سنة خلت، وأن الشهادة الإدارية المرفقة بالمقال الافتتاحي توضح أن الجماعة المدعى عليها وضعت يدها وفتحت فيها طريقا عموميا، مضيفين أن ما جاء في المذكرة الجوابية للجهة المدعى عليها هي مجرد ادعاءات غير منتجة وتفتقد للجدية، لأجله يلتزمون الحكم وفق مكتوباتهم مع تحميل المدعى عليها الصائر، فأصدرت المحكمة حكما تمهيديا تحت عدد 312 بتاريخ 2017/12/14 قضى باجراء خبرة على يد الخبير نجيب بنسودة الذي أدلى بتقريره في الملف بتاريخ 2018/01/29 والذي خلص فيه بعد وقوفه على عقار المدعين الكائن بزقة اصيلا بمركز ويسلان، أن هناك تطابقا بين ما ورد برسم الشراء المدلى به ومع ما جاء بالتصميم الطبوغرافي المحين المنجز من طرف المهندس الطبوغرافي المختص السيد الحميدي أحمد وكذا ما ورد بورقة المعلومات المسلمة من طرف الوكالة الحضرية بمكناس بتاريخ 22 يناير 2018، مضيفا أن عقار المدعين ومنطقة السوسي التي تضمنه كانت تابعة قبل الانتماء إلى جماعة ويسلان للجماعة القروية الدخيسة وأن إنشاء زقة أصيلا حاليا والمشار إليها بشارع " W " بعرض 15 متر ضمن الشهادة الإدارية رقم 33 وتاريخ 1988/03/15 تم في مرحلة ما قبل وضع تصميم التهيئة لمركز ويسلان (المصادق عليه بمرسوم عدد 2.03.878 بتاريخ 14 يناير 2004) بدليل تواجد معالم البناية

من فئة R + 3 المتواجدة بالزاوية الشمالية الغربية لعقار المدعين ضمن تصميم (Plan de restitution)، وأن حي السوسي ومن ضمنه عقار المدعين استفاد من عملية إعادة الهيكلة من حيث تعبيد الطرقات وإيصال الماء والكهرباء والربط بشبكة التطهير العمومية إضافة إلى الإنارة وهي قيمة مضافة لعقار المدعين دون أن يساهموا في تكاليفها، وأن إحداث الطريق ترتب عنه في الأصل اقتطاع مساحة 576 متر مربع من أصل 1000 متر مربع، لكن المدعين قاموا بتقويت مساحة 219 متر مربع موضوع البنائيتين اللتين تم إنشاؤهما بهذا الموقع من فئة R+2 و R+3 وعدم سلوكهم لمسطرة التجزئة لهذا الاقتطاع، فلم تعد المساحة المقطوعة إلا في حدود 254 متر مربع، ليخلص إلى تحديد التعويض المستحق للمدعين في مبلغ 304.800,00 درهم على أساس 1200 درهم للمتر المربع وذلك بعد اطلاعه على مجموعة من عقود الشراء، وكذا عدم استجابة المدعين لطلبه بالإدلاء بعقود تقويت البقعتين التابعتين للعقار موضوع الدعوى، فأدلى المدعون بذاكرة المستنتجات بعد الخبرة بواسطة نائبهم بتاريخ 13 فبراير 2018، والتي جاء فيها أن الخبير المنتدب أكد قيام الجهة المدعى عليها بوضع يدها على مساحة 576 متر مربع خارج نطاق ظهير نزع الملكية، مضيفين أن تضمين الخبير أن المساحة المقطوعة هي في حدود 254 متر مربع بعد أن قاموا بتقويت مساحة 219 متر مربع من مجموع مساحة 576 متر التي تم اقتطاعها من عقارهم من أجل إحداث الطريق غير صحيح، إذ ما استنتجه الخبير فيه تناقض ومفارقة غريبة. فعوض أن يحدد التعويض على أساس 576 متر مربع، حدد التعويض فقط عن مساحة 254 متر مربع، وأنهم يستحقون التعويض عن كافة المساحة المنزوعة دون نقصان، لأن البنائيتين اللتين تحدث عنهما الخبير يوجدان خارج نطاق وحدود المساحة المعتبرة عليها في الجزء المتبقي لهم الذي حددته الخبرة في مساحة 440 متر مربع ولا علاقة له بهما، وأن الخبير بتصرفه ذلك يكون قد اسقط أكثر من نصف المساحة المنزوعة بما مقداره 322 متر مربع، كما أن تأسيس الخبير للتعويض على أساس مبلغ 1200 درهم غير مرتكز على أساس واقعي ومنطقي سليم، لكون عقود الأثرية التي أشار إليها لا تصلح للمقارنة وتبقى غير منتجة لكونها ترجع إلى سنوات الثمانينات، كما أن البيوعات المشار إليها في الخبرة ينعدم فيها وجه التشابه والتطابق بينها وبين عقار النازلة من حيث المزايا والموقع، مؤكدين أن قيمة العقارات بشارع أصيلا تصل إلى 4000 درهم كما يتجلى ذلك من القرار القضائي عدد 409 الصادر بتاريخ 2016/1/25 عن محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط، وكذا شهادة الوسيط العقاري السيد ناجد علي، لأجله يلتمس أساسا الحكم بارجاع الخبرة إلى السيد الخبير

لأجل تحديد التعويض عن سائر المساحة المعتبرة عليها من طرف الإدارة والتي تبلغ 576 متر مربع على أساس عادل يراعي خصائص العقار وموقعه وأثمنة السوق العقارية بالمنطقة مع حفظ حقهم في العقيب، واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة مضادة يعهد بها إلى خبير عقاري مختص للقيام بالمهمة المشار إليها مع حفظ حقهم في الإدلاء بمستنتاجاتهم في هذا الشأن، واحتياطيا جدا الحكم على المجلس البلدي لويسلان بأدائه لفائدتهم تعويضا قدره 1.728.800,00 درهم عن مساحة 576 متر مربع التي استولى عليها على أساس مبلغ 3000 درهم للمتر المربع الواحد مع الصائر والنفاذ المعجل، ومن حيث طلب الاستغلال الحكم بإجراء خبرة تكميلية لتحديد التعويض عن الحرمان من الاستغلال المستحق لهم منذ تاريخ استيلاء الجماعة الترابية على عقارهم وإنشاء الطريق عليه حتى تاريخ إنجاز الخبرة مع حفظ حقهم في تقديم مستنتاجاتهم، كما أدلى المجلس البلدي لويسلان بواسطة نائبه بتاريخ 22 فبراير 2018 بمذكرة مستنتاجات أورد من خلالها أنه أساسا فالخبرة أثبتت أن القطعة الأرضية موضوع النزاع أحدثت بها تجزئة عشوائية خرقا للمادة 35 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، ودون حصول على ترخيص من الجماعة بهدف التملص من نقل كامل أزمقتها وطرقها للجماعة لتلحق بأملاكها العامة مجانا، وأن المدعين لا يمكنهم الاعتماد على خرق القانون كمطية للطالبة بالتعويض بعدما اغتنوا من هذا الخرق ببيع بقع أرضية للبناء دون تخصيصها بالارتفاقات القانونية التي تفرضها عليهم وضعية التجزئة، واحتياطيا فالخبير لم يدل بأي رسم هندسي بإحداثيات لامتدادات القطعة والارتفاقات موضوع طلب المدعين، لأنه كان سيوضح لا محالة عشوائية التقسيم للتملص من التزامات المجزئين حيال الأملاك العامة الجماعية وقانون التجزئات، لذلك فمن حق الجماعة المطالبة بنقل ملكية كامل ارتفاقات التجزئة كما رسمتها امتدادات محرمها بأرض الواقع، كما وأنه وخلاف لما أفتى به الخبير فلا مجال لتوزيع المسؤولية في استحداث التجزئات العشوائية لأن المجزئين هم اللذين خرقوا القانون ومن ثم لا يمكنهم الاستغلال بحماية القضاء، لأجله يلتزم أساسا الحكم برفض الطلب، وفي المقال المقابل الحكم على المدعين بالنقل الجبري المجاني لكامل امتداد الطريق والأزقة والممرات التي تشمل تجزئتهم مع الأمر بقيد الحكم كسند ناقل للملكية، ثم أصدرت المحكمة حكما تمهيديا تحت عدد 65 بتاريخ 2018/03/01 القاضي بإجراء بحث بين أطراف النزاع، فأدلى المدعون بمذكرة جاء فيها أنه تأكد من خلال مجريات البحث أن مقدار المساحة المستولى عليها من طرف الجهة المدعى عليها هي 576 متر مربع، وأن الخبير خالف جوهر المهمة المعهودة إليه، إذ عوض أن يحدد التعويض عن سائر المساحة المشار إليها

أعلاه، حدد فقط المساحة المتبقية تحت تصرفهم، مما ترتب عنه أن تُلثي المساحة المعتدى عليها بما مجموعه 322 متر مربع ستضيع من ملكهم بدون تعويض، مضيفين أن الإعتداء المادي على أرضهم البالغة مساحتها 576 متر مربع هي حقيقة ثابتة ومؤكدة في الواقع منذ سنة 1988، لأجله يلتزمون الحكم وفق مكتوباتهم السابقة، وبعد استنفاد الإجراءات وانتهاء المناقشة، أصدرت المحكمة حكمها المشار إلى مراجعته ومنطوقه أعلاه، وهو موضوع الطعن بالاستئناف أمام هذه المحكمة.

في أسباب الاستئناف الأصلي

حيث تعيب المستأنفة أصليا جماعة ويسلان على الحكم المستأنف مخالفة القانون المتعلق بالتجزئات العقارية وخاصة الفصل 2 منه بشأن إلحاق طرق وأزقة التجزئة بالأملك العامة للجماعة مجانا، بالإضافة إلى التعويض عن مجموع مساحة 576 م² بدل 254 م² باعتبار الملاك فوتوا مساحة 219 م²، وعدم تناسب التعويض المحكوم به على أساس 1200 درهم للمتر المربع الواحد مع القيمة الحقيقية للعقار، وعدم ربط الأداء بنقل الملكية، والتمست لذلك إلغاء الحكم المستأنف مع التصدي برفض الطلب واحتياطيا استبعاد الثمن المقترح بالخبرة المنجزة ابتدائيا وجعل التعويض عن مساحة 254 م² مع إقران التعويض بنقل الملكية.

في أسباب الاستئناف الفرعي

حيث يعيب المستأنفون فرعيا على الحكم المستأنف عدم تلائم ثمن المتر المربع المعتمد في تحديد التعويض مع خصائص العقار ومميزاته، ومجانبة الصواب عند رفض طلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال، والتمسوا أساسا إجراء خبرة مضادة واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع تعديله برفع التعويض إلى القدر المطلوب ابتدائيا مع إجراء خبرة لتحديد التعويض عن الحرمان من الاستغلال.

وحيث إنه ردا على أسباب الاستئناف مجتمعة لارتباطها، فإنه من جهة أولى، يتبين بالرجوع إلى وثائق الملف أن المحكمة مصدرة الحكم المستأنف أمرت تمهيديا وفي إطار إجراءات تحقيق الدعوى بإجراء خبرة على يد الخبير نجيب بنسودة قصد التأكد من مدى قيام الجماعة بإحداث الطريق العمومية المسماة " زنقة أصيلا" فوق العقار موضوع الدعوى ومدى تقيدها بالضوابط القانونية المنصوص عليها، فخلص الخبير

بعد الانتقال إلى عين المكان ومطابقة رسم الشراء بالتصميم الطبوغرافي وببطاقة المعلومات الصادرة عن الوكالة الحضرية بمكناس إلى أن إنشاء الطريق تم في المرحلة السابقة لوضع تصميم التهيئة لمركز ويسان وأن عقار المستأنف عليهم استفاد من عملية إعادة الهيكلة من حيث تعبيد الطرقات وإيصال الماء والكهرباء والربط بشبكة التطهير العمومية والإنارة، وأن إحداث الطريق المذكورة ترتب عنه اقتطاع مساحة 576 م²، وذلك دون مباشرة إجراءات نزع الملكية، وهو ما يجعل واقعة الاعتداء المادي ثابتة في حق الجماعة، خاصة أن الأمر يتعلق بشمارع بعرض 15 مترا حدث فوق جزء من عقار المستأنف عليهم كما هو ثابت من خلال التصميم الطبوغرافي المرفق بتقرير الخبرة، مما لا مجال معه للدفع بقيام المستأنف عليهم بإحداث تجزئة غير قانونية، فيكون ما أثير بسبب الإستئناف بهذا الشأن غير قائم على أساس.

وحيث إنه بالنسبة للمساحة المعوض عنها، البالغة 576 م²، فالثابت من مضمّن الحكم المستأنف أن المحكمة اعتمدت المساحة المذكورة بعد إجراء خبرة على يد الخبير نجيب بنسودة وإجراء جلسة بحث بحضور هذا الأخير، إذ تبين لها أنه حدد المساحة المعتبرة عليها في 576 م² وقام باستبعاد مساحة 322 م² بعلّة كونها أصبحت تابعة لمالكي بقعتين تم تقويتها، واعتبرت عن صواب هذا الاستبعاد غير قائم على أساس باعتبار إحداث الطريق فوق العقار ثم بتاريخ سابق للتقويت وباعتبار هذا الأخير شمل البقعتين دون المساحات المتواجدة أمامها، فيكون سبب الاستئناف في هذا الشأن مردودا للعلّة المذكورة.

وحيث إنه بخصوص طلب إجراء خبرة جديدة في موضوع النزاع، فإنه من المعروف أن إجراءات تحقيق الدعوى هي مما يدخل في إطار السلطة التقديرية للمحكمة، بحيث أنها لا تكون ملزمة باتخاذها إلا إذا تبين لها انطلاقا من هذه السلطة في التقدير أن هناك نقطة تقنية أو واقعية تقتضي اتخاذ مثل هذا الإجراء التحقيقي قصد استجلائها، وذلك انسجاما مع ما أكدته الغرفة الإدارية بمحكمة النقض من خلال عدة قرارات، أما الحال وقد تبين من خلال تقرير الخبرة المنجزة أن هذه الأخيرة قد وفرت كافة المعطيات التقنية والواقعية التي من شأنها تنوير المحكمة للبت في الموضوع، فلا حاجة لإجراء خبرة جديدة، وانطلاقا من القاعدة المذكورة، وفي ارتباط بالحكم المستأنف، يتبين أن المحكمة بعد تحققها من احترام الخبرة لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المتطلبة قانونا ومن انضباطها للنقط المسطرة في الحكم التمهيدي، عملت على اعتمادها أساسا لتصفية هذا الأخير، وذلك بالأخذ بالخلاصات الواردة فيها، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات العقار وموقعه وحجم المساحة المقتطعة منه وطبيعة المرفق المنشأ عليه والثلث الذي على

أساسه سبق تفويت بقع أرضية في المنطقة مع استبعاد قرار محكمة الاستئناف الإدارية المستدل به لعدم انطباقه على العقار موضوع الدعوى، مما تكون المحكمة مصدرة الحكم المستأنف قد عللت سلطتها في تقدير التعويض تعليلا كافيا، ويكون بذلك التعويض المحكوم به مؤسسا ويتعين استبعاد سبب الاستئناف المتعلق به.

وحيث إن الحكم المستأنف وخلافا لما أثارته الجماعة قد قرن التعويض عن المساحة المعتدى عليها بنقل ملكيتها لفائدتها، مما يجعل السبب المتصل بهذا الشأن عديم الأساس.

وحيث إنه باستبعاد أسباب الاستئناف الأصلي والفرعي يكون الحكم المستأنف صائبا فيما قضى به، ويتعين لذلك تأييده.

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف الإدارية علنيا انتهائيا وحضوريا :

في الشكل : بقبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

وفي الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية

بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط وكانت الهيئة متركبة من :

السيد عبد المجيد الشفيق رئيسا

السيدة فدوى الغزوي مقررة

السيدة أمامة الخرويط عضوة

بحضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق السيدة لطيفة خمير.

وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال الحيان.

الرئيس المقررة كاتبة الضبط