

Titre foncier : L'action contre le refus d'inscription est prématurée en présence d'un acte administratif non annulé (Cass. civ. 2002)

Identification			
Ref 16850	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 1351
Date de décision 17/04/2002	N° de dossier 2849/1/1/2001	Type de décision Arrêt	Chambre Civile
Abstract			
Thème Livres Fonciers, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés مقرر إداري, مساس بشريعة المقرر الإداري, قرار وزاري مسترجع لملكية الدولة, طلب سابق لأوانه, طعن في قرار المحافظ, رفض المحافظ تقييد شراء, تقييد بالرسم العقاري, اختصاص الجهة القضائية الإدارية, Séparation des contentieux judiciaire et administratif, Refus d'inscription par le conservateur, Inscription sur le titre foncier, Compétence exclusive de la juridiction administrative, Caractère prématuré de l'action devant le juge judiciaire, Arrêté ministériel de récupération, Annulation préalable de l'acte administratif, Acte administratif faisant obstacle à l'inscription	
Base légale		Source Revue : مجلة القصر N° : 20	

Résumé en français

Un recours contre le refus du Conservateur d'inscrire un acte d'achat est prématuré dès lors que l'immeuble est déjà inscrit au nom de l'État en vertu d'un arrêté ministériel.

La Cour Suprême juge que la demande d'inscription, qui implique nécessairement de contester la validité de l'arrêté, ne peut être examinée par le juge judiciaire. Cet arrêté constituant un acte administratif, l'appréciation de sa légalité relève de la compétence exclusive de la juridiction administrative.

Ainsi, l'action civile est subordonnée à l'annulation préalable de l'acte administratif par le juge compétent. Tant que l'arrêté n'est pas annulé, il conserve sa force exécutoire et fait obstacle à l'inscription de tout droit contradictoire.

Résumé en arabe

طلب التشطيب على القرار الوزاري، الذي بموجبه استرجعت الدولة المغربية العقار، من الرسم العقاري وتسجيل شراء الطاعن للعقار مكانه، من المحافظ على الأملاك العقارية والطعن في قراره أمام المحكمة الابتدائية طبقا للفصل 96 من ظهير 12/8/1913 بشأن التحفيظ العقاري، يعتبر سابقا لأوانه طالما أن القرار الوزاري لم يطعن فيه أمام الجهة المختصة قانونا.

Texte intégral

قرار عدد 1351، صادر بتاريخ 17/04/2002، في الملف المدني عدد 2849/1/1/2001

باسم جلالة الملك

بتاريخ: 17/04/2002

إن الغرفة المدنية القسم الأول

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين: الطاهر المستقيم، مهنته محام.

عنوانه: ساحة عبد الكريم الخطابي الجديدة.

نائبه: ذ. الحسن القضيوي الإدريسي المحامي بالجديدة والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

— طالبا من جهة —

وبين: المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالجديدة. وإدارة الأملاك المخزنية (الملك الخاص) في شخص ممثلها القانوني بإدارة الأملاك المخزنية بالجديدة.

— مطلوبين من جهة أخرى —

بحضور: الوكيل العام للملك بالمجلس الأعلى. والوكيل القضائي للمملكة.

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 28/09/2001 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ الحسن القضيوي الإدريسي، والرامي إلى نقض القرار رقم 184 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 26/09/2000 في الملف رقم 3/188/99.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 1/3/2002 من طرف المطلوبين ضدها النقض بواسطة ممثلها مدير الأملاك المخزنية والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 11/3/2002 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 16/04/2002.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد العيادي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد الشيخ.

وبعد مداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن الأستاذ الطاهر المستقيم تقدم بتاريخ 30/12/1998 بمقال إلى ابتدائية الجديدة عرض فيه بان المحافظ بالجديدة رفض بتاريخ 24/12/1998 تقييد عقد شرائه المؤرخ في 16/12/1996 بالرسم العقاري عدد 2326/ز بدعوى أنه وقع استرجاعه من طرف الدولة (الملك الخاص) تطبيقا لظهير 2/3/1973 مع أنه ما كان عليه أن يعتمد إلى تقييد أي إجراء أو نقل ملكية العقار المذكور إلى الدولة لأنه موجود داخل المدار الحضري لمدينة الجديدة حسب الشهادة المؤرخة في 18/4/1962 الموقعة من طرف المدير العام للمكتب الوطني للري أي قبل صدور الظهير المذكور بإحدى عشرة سنة والذي من جملة شروطه أن يكون العقار فلاحيا أو قابلا للفلاحة وهو شرط غير متوفر لذلك فإن رفض المحافظ تسجيل عقد شرائه في غير محله طالبا الحكم عليه بتقييد عقد الشراء المذكور بالرسم العقاري المشار إليه. وطلب في مقاله الإضافي المؤرخ في 13/1/1999 الحكم على المحافظ والوزير الأول ومدير الأملاك المخزنية. والعون القضائي للملكة بالتشطيب على الإشارة الواردة في الرسم العقاري عدد 2326/ز حول نقل ملكية العقار إلى الدولة المغربية (الملك الخاص). والحكم بتقييد شرائه المؤرخ في 16/12/1996 بالرسم العقاري المذكور.

وأجاب المحافظ بأنه قيد بتاريخ 21/12/1997 قرارا وزاريا مشتركا رقم 942.73 مؤرخا في 11/9/1973 استرجعت بموجبه الدولة المغربية كافة العقار في نطاق ظهير 2/3/1973 وأجابت الدولة (الملك الخاص) بأنه لا يمكن للمحكمة أن تحكم على المحافظ بتقييد عقد الشراء قبل أن تلغي قراره القاضي بالرفض وان من شأن الاستجابة لطلب المدعي المساس بمبدأ فصل السلط طبقا للفصل 25 من قانون المسطرة المدنية وشهادة مدير مكتب الري صادرة عن جهاز إداري غير مختص ولا يمكن التمسك بها خاصة وأن العقار كان خارجا عن المدار الحضري سنة 1972 حسب تصميم المدار الحضري لمدينة الجديدة المؤرخ في 14/1/1972. وبعد انتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية في 2/6/1999 حكما في الملف العقاري 119/99 وفق الطلب ألغته محكمة الاستئناف وحكمت بعد التصدي بعدم قبول الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه من المدعي الأستاذ الطاهر المستقيم بثمان وسائل.

وحيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وذلك في ثلاثة أوجه:

- الأول: إن الدعوى الأصلية وقع تأسيسها على مقتضيات الفصل 96 وما يليه من القانون العقاري، وإن القرار عندما اعتبر التقييد الصادر عن المحافظ بمثابة تنفيذ لقرار إداري وهو القرار الوزاري المشترك القاضي بنقل ملكية العقار للملك الخاص للدولة فقد افترغ الأساس القانوني الذي وجه الطاعن على أساسه الدعوى الأصلية من محتواه إذا لم يكن على المحافظ أن يقبل أي تقييد مخالف لمقتضيات ظهير 2/3/1973 وإن ما وقع تقييده خطأ من طرف المحافظ هو قابل للتشطيب عليه في أي وقت.
- الثاني: إن تعليل القرار استلزم من الطاعن أن يلجأ إلى الطعن في القرار الوزاري المشترك أمام القضاء الإداري قصد الوصول إلى الحق والحال أنه ما كان على القرار أن يفرض على أي طرف في النزاع المعروض على القضاء تعداد المساطر للوصول إلى الحق: وإن الدعوى التي رفعها الطاعن ضد قرار الرفض الصادر عن المحافظ قد وجهت على أساس الفصل 96 من ظهير التحفيظ وأنه إذا كان له الخيار فهو فضل ولوج هذه الدعوى حسبما يسمح به الفصل 96 من الظهير المذكور.
- الثالث: أنه ما كان على المحافظ أن يعتمد إلى التقييد الذي سطره على هامش الرسم العقاري عدد 2326/ز لأن العقار لم يكن فلاحيا في أي تاريخ بدليل الشهادة الصادرة عن المكتب الوطني للري والخبرة القضائية وتحليل التربة. وهي عناصر تفيد بأن العقار لا يكتسي صبغة فلاحية وبالتالي لا يخضع لظهير 2/3/1973.

ويعيبه في الوسيلة الثانية: بانعدام التعليل وخرق القانون الداخلي المتخذ من تعديله « كون الطلب الرامي إلى تقييد عقد الشراء على الرسم العقاري سابق لأوانه » ذلك أنه فضلا عن كون القرار يفرض اللجوء إلى أكثر من مسطرة قضائية للوصول إلى الحق فإنه اشترط مالا يشترطه قانون حول اقرب السبل إلى الحق فالفقرة السادسة من الفصل 23 من القانون المحدث بموجبه المحاكم الإدارية ينص على أنه إذا أمكن الوصول للحق بالطرق العادية فإنه لا ضرورة إلى اللجوء للمساطر التي يستلزمها القانون الإداري وما دام الطاعن يستطيع الوصول إلى الحق في إطار الفصل 96 وما يليه من ظهير التحفيظ العقاري فإن الطعن الإداري الذي افترض القرار اللجوء إليه يبقى ناقص التعليل وخارفا لمقتضيات الفصلين 96 و 23 المشار إليهما.

ويعيبه في الوسيلة الثالثة: بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه قضى بعدم قبول الدعوى شكلا معتبرا أن أمر النظر في طبيعة القضية يرجع إلى المحكمة الإدارية دون أن يصدر عنه أي تعبير قانوني يتعلق بعدم الاختصاص فقد أوحى بمبدأ عدم الاختصاص دون ذكره صراحة والحال أن الاختصاص قائم نوعيا (الفصل 96 من ظهير التحفيظ) كما أنه قائم مكانيا مما يكون معه تعليل القرار غامضا

ومتجاهلا لنص وروح الفصل 96 الذي يحيل إلى الطعن في قرار رفض المحافظ. ثم التقييد، على المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار في دائرة نفوذها.

وفي الوسيلة الرابعة بانعدام التعليل أو نقصانه وذلك من وجهين:

الأول: أن الوسائل المسطرية أو الدعاوى تكون مسموعة وجائزة شكلا أما القضاء الشامل الفصل 96 من ظهير التحفيظ. كما تكون مقبولة أمام القضاء الخاص الاستثنائي حسب المبادئ العامة للقانون.

الثاني: إن مراعاة مقتضيات الفصل 23 الفقرة السادسة من القانون المحدث للمحاكم الإدارية يقتضي منع اللجوء إلى القضاء الإداري ويستلزم نتيجة لذلك رفع الدعوة أمام القضاء العادي لإثبات الحق.

وعليه فإن القرار لم يناقش أو يعلل تعليلا سليما لما وقع التنصيص عليه في الفصل 96 ولما وقع التنصيص عليه كذلك في الفصل 23 المشار إليهما.

وفي الوسيلة الخامسة بانعدام التعليل والتحريف وذلك في فرعين:

– الأول: أن تعليل القرار « بأن الطلب يهدف إلى تقييد شراء بدلا من مقرر وزاري بوصفه عقارات من الأملاك المسترجعة، وإن النظر في القضية يؤدي إلى المس بالشرعية المخولة للمقرر الإداري وهذا يمنع على المحكمة ويؤول النظر فيه إلى المحكمة الإدارية إذ سند المحافظ في التقييد هو قرار وزاري » فيه تحريف للوقائع لأن الطاعن رفع دعواه في إطار الفصل 96 من ظهير التحفيظ، كما أنه وضع المحافظ في موقف ضعف كجهة إدارية مسؤولة عن كل تقييد أو تشطيب يتعلق بالرسم العقاري بدل وضعه في المركز الإداري اللائق به كمحافظ يقوم مقام قاضي التحفيظ من جهة وتدبير شؤون إدارته من جهة أخرى. وعليه فالقرار حاول تبرير خطأ وقع فيه المحافظ.

– الثاني: إن التعليل الوارد في منطوق القرار يبدو وكأنه يسوي بين القرارات الإدارية الصادرة ولو غلطا عن الجهات المختصة بإصدارها وبين القرارات التي يكون المحافظ مسؤولا ومسؤولية مهنية وشخصية عما يقرره من تقييد أو تشطيب.

والحال أن المحافظ هو المسؤول الوحيد عن حسن تطبيق القوانين والظواهر الواجبة التطبيق مهما تكن الجهة التي تصدر عنها لا سيما وأن المسطرة القضائية في الأصل لا تتعلق بالطعن في مقرر إداري صادر عن اللجنة الإدارية وإنما تتعلق بالطعن في قرار صادر عن المحافظ بوصفه يقوم مقام قاضي التحفيظ حسب الوارد في تنصيصات ظهير التحفيظ العقاري.

وفي الوسيلة السادسة: بانعدام التعليل المتخذ من تعليله « بأنه هكذا وقبل البت في شرعية هذا القرار من المحكمة الإدارية المختصة فإن طلب تقييد الشراء سابق لأوانه » فلغة هذا التعليل تمشي في سياق الصيغ المعتمدة عادة في التعبير عن عدم الاختصاص والحال أنها لم تعتمد إلى رفض طلب التقييد المتعلق بعقد شراء الطاعن بل ذهبت إلى اعتبار تقييده على الرسم العقاري سابقا لأوانه. وعليه فما دام القرار سلم صراحة بوجوب تقييد عقد الشراء شريطة سلوك المسطرة الإدارية التي اعتبرها لازمة لإلغاء قرار تقييد المحافظ فإن القرار المذكور أعطى عن غي صلاحيات يمنعها نص وروح الفصل 23 الفقرة من القانون المحدث للمحاكم الإدارية الذي ألزم أطراف الدعوى بحق اللجوء إلى القضاء الشامل عوضا عن القضاء الإداري. والفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري يسمح بذلك، والاختصاص أصبح قائما للقضاء الشامل.

وفي الوسيلة السابعة: بتحريف الوقائع ذلك أن الطاعن رفع دعواه الأصلية في إطار الفصل 96 وما يليه من ظهير التحفيظ في مواجهة المحافظ كجهة مسؤولة عن كل ما يتعلق بتقييد أو تشطيب بالرسم العقاري وما دامت إدارة الأملاك المخزنية معنية بطريق غير مباشر بما ورد تقييده غلطا على لرسم العقاري عدد 2326/ز من طرف المحافظ فإن الطاعن عمد إلى إدخالها في الدعوى الأصلية كي تتمكن من إبداء وجهة نظرها في موضوع ومسطرة التقييد التي اخطأ في اعتمادها لذا فإن ما يوحى به القرار بأن الدعوى ذات صيغة إدارية هو تحريف للواقع الذي تؤكد وثائق الملف. لأن الطبيعة القانونية للقضية تتعلق في الأصل بما يسمح به القانون العقاري كأصل (الفصل 96 وما يليه) كما تتعلق كذلك بما منعه القانون المنظم للمحاكم الإدارية بمقتضى الفقرة 6 من الفصل 23 مما يمكن معه القرار خارقا لأكثر من قاعدة مسطرية وكذا موضوعية.

وفي الوسيلة الثامنة: بانعدام التعليل ذلك أنه لم ينتبه إلى ازدواجية الاختصاص المخول بقوة القانون أولا للمحاكم العادية حسب الوارد في الفصل 96 من ظهير التحفيظ، وثانيا بصريح الفقرة 6 من الفصل 23 المنظم للمحاكم الإدارية الذي يمنع المطالبة بالحقوق ولو كانت ذات طبيعة إدارية أمام القضاء الإداري إذا كان بالإمكان المطالبة بها أمام القضاء الشامل وما دام القضاء الشامل يستغرق القضاء

الاستثنائي فان الطاعن فضل سلوك القضاء الشامل نظرا لطبيعة القضية أولا بوضعها قضية عقارية وثانيا لتواجد العقار في دائرة نفوذ القضاء المحلي الفصل 96 وما يليه من ظهير التحفيظ.

لكن، ردا على الوسائل مجتمعه لتدخلها، فان الثابت من مستندات الملف أن العقار محل النزاع موضوع الصك العقاري عدد 3626/ز قد تم تقييده في اسم الدولة المغربية بتاريخ 21/12/1977 بناء على القرار الوزاري المشترك رقم 13/942 المؤرخ في 11/9/1973، والذي بموجبه استرجعت الدولة المغربية كافة العقار المذكور في نطاق ظهير 2/3/1973 وعليه فان طلب التشطيب على القرار الوزاري المذكور من الرسم العقاري وتسجيل شراء الطاعن المؤرخ في 16/12/1996 للعقار مكانه من المحافظ على الأملاك العقارية والطعن في قراره أمام المحكمة الابتدائية طبقا للفصل 96 من ظهير 12/8/1913 بشأن التحفيظ العقاري، يعتبر سابقا لأوانه طالما أن القرار الوزاري. لم يطعن فيه أمام الجهة الخاصة قانونا، ولذلك فان القرار حين علل: « بان النظر في القضية يؤدي إلى المس بالشرعية المخولة للمقرر الإداري » فانه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا كافيا، مما تبقى معه علله الأخرى زائدة يستقيم القضاء بدونها وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى الطالب بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة – رئيسا والمستشارين محمد العيادي عضوا مقررا. والعربي العلوي اليوسفي ومحمد بلعياشي وزهرة المشرفي – أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد الشيخ وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرن.