الحمد لله،

الجمهورية التونسية
مجلس الدولة
المحكمة الإدارية

القضيّة عدد : 413606
تاريخ القرار : 1 جوان 2011

قرار في مادة توقيف التنفيذ

بإســـم الشعـــــب التونســـي ،

إن الرئيس الأوّل للمحكمة الإدارية ،

بعد الإطلاع على المطلب المقدم من قبل الأستاذ نيابة عن شركة " " في شخص ممثلها القانوني والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 6 ماي 2011 تحت عدد 413606 والرامي إلى الإذن بتأجيل وتوقيف تنفيذ القرار الصادر عن والقاضي بإعادة إسناد المقسم عدد 75 موضوع الرسم العقاري عدد 17733 الكائن التفويت فيه إليها إلى الغير بالإستناد إلى ما يلي :

أولا : خرق القرار للمشروعية القانونية :

أ- إنعدام الأساس القانوني لقرار إعادة الإسناد، بمقولة أنه يستند إلى قرار إسقاط حق الطالبة على العقار السابق إسناده إليها الذي لم يدخل حيز التنفيذ بإعتبار أنه لم يقع إعلامها به رغم أنه من فئة القرارات الفردية.

ب- غياب الأساس القانوني لقرار إعادة الإسناد، بمقولة أن قرار إسقاط الحق الذي يستند إليه معيب للأسباب التالية :

1/- خرق الإجراءات الشكلية الجوهرية ومخالفة مقتضيات الفصل 2 تاسعا جديد من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 32 جوان 2009، بمقولة أنه لم يتمّ توجيه أي إنذار إلى العارضة قبل إتّخاذ القرار المنتقد.

2/- خرق القاعدة القانونية بسبب الخطأ في وصف الوقائع، بمقولة أنه على فرض إعتبار أنّ قرار إسقاط الحق يستند إلى تأخر العارضة في إنجاز المشروع الذي تمّ من أجله إسنادها المقسم موضوع النزاع فإن المقصود بذلك التأخير هو التقاعس في الإنجاز وهو ما لا ينسحب على وضعية المعنية بالأمر بإعتبار أنها بادرت منذ تحوزها بالعقار بإنجاز أشغال ردمه وتسطيحه لكنها جوبهت عند تقدمها بمطلب في الحصول على رخصة بناء بتاريخ 8 جانفي 2008 برفض مطلبها من قبل بلدية المكان لعدم إتمام إجراءات المصادقة على التقسيم ورغم توجيهها تذكيرا في ذلك الغرض بتاريخ 23 مارس 2011 ، فإنها لم تتلقّ أيّ ردّ، بما يكون معه عدم إنجاز المشروع الذي من أجله تمّ إسنادها المقسم خارجا عن إرادتها.

3/- خرق مقتضيات الفصل 25 من كراس الشروط المتعلق بتقسيم المنطقة الصناعية بشطرانة، بإعتبار أن أحكام الفصل المذكور تخول للمسند إليه الإنتفاع بتمديد في آجال إنجاز المشروع في صورة تعرّضه لقوة قاهرة تحول دون ذلك الإنجاز بنفس مدة التعذر بسبب ذلك العامل والمقصود بالقوة القاهرة على معنى الفصل المذكور ليست العوامل التي لا يمكن توقعها ولا دفعها وإنما هي كل العوامل الخارجة عن إرادة المسند إليه والتي تعيقه عن إنجاز المشروع على نحو ما هو الشأن بالنسبة للطالبة التي جوبهت برفض البلدية تمكينها من رخصة بناء على النحو المبين أعلاه وهو ما يتنزّل منزلة فعل الأمير الذي يخول لها الإنتفاع بالتمديد في آجال الإنجاز.

ج- خرق مقتضيات التراتيب العمرانية، بمقولة أن نشاط الغير المرشح للإنتفاع بإعادة إحالة المقسم المسقط حقها عليه يتمثل في نجارة الأليمنيوم وهو نشاط حرفي يتنافى مع طبيعة المنطقة التي ينتمي إليها المقسم والتي هي مخصصة وفقا للفصل 8 من الترتيب العمراني الخاص بالتقسيم لإستقبال أنشطة صناعية وأنشطة خدمات زيادة على الأنشطة التكميلية التي تساهم في تطوير وتنشيط المنطقة والمخازن.

د- خرق مقتضيات الفصل 2 (جديد) القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة ، على إعتبار ان المنطقة التابع لها المقسم موضوع النزاع يتجاوز فيها الطلب العرض وقد إقتضى الفصل 2 المذكور أنه في تلك الحالة فإن إعادة بيعه تتمّ بالمزاد العلني الإختياري بثمن إقتناء تحدده إدارة الوكالة العقارية الصناعية الأمر الذي لم تلتزم به هذه الأخيرة التي سارعت بإتمام إعادة البيع بالمراكنة.

ثانيا : ضخامة الأضرار التي ستنجر عن تنفيذ قرار إسقاط الحق وإستحالة تداركها، على إعتبار أن الطالبة بذلت مصاريف طائلة سواء في إقتناء المقسم المسند إليها عن طريق الإيجار المالي أو في تسجيل عقد التفويت أو في أشغال التسطيح والردم ومصاريف إعداد الدراسة وأمثلة المشروع بلغت جملتها مائتين وتسعة وخمسين ألفا

وأربعمائة وخمسين دينارا و280 من المليمات (259.450,280د)، وهي جميعها مصاريف ستذهب سدى في صورة تنفيذ القرار المنتقد ممّا قد يجرّ العارضة إلى الإفلاس.

وبعد الإطّلاع على مذكرة الأستاذ ، في الردّ على المطلب نيابة عن وزير

المدلى بها بتاريخ 24 ماي 2011 والمتضمّنة طلب رفض المطلب بالإستناد من ناحية إلى مخالفته لمقتضيات الفصل 71 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية بمقولة أن الوكالة العقارية الصناعية بادرت على إثر صدور قرار إسقاط الحق موضوع المطلب بإسترجاع المقسم السابق إسناده للطالبة وبإرجاع ثمنه إلى هذه الأخيرة بعد طرح نسبة عشرة بالمائة وفق ما يقتضيه القانون كما تعاقدت من جديد مع الشركة التونسية للإيجار المالي بوصفها مشترية لفائدة شركة نجارة الأليمنيوم العصرية حسب نسخة أصلية من عقد البيع المبرم بين الوكالة والمشترية الجديدة بتاريخ 21 ماي 2011 بما يستحيل معه توقيف التنفيذ تبعا لإنتقال ملكية المقسم إلى الغير، ومن ناحية أخرى على إعتبار أنه تمّ رفع المطلب خارج الآجال القانونية المحددة بالفصل 37 من نفس القانون المذكور أعلاه بما أنه ثبت أن الطالبة تقدمت بمطلب مسبق في مراجعة القرار المنتقد في 17 ديسمبر 2010 وقد كان عليها تبعا لذلك رفع مطلبها الماثل في أجل أقصاه 17 أفريل 2011 وهو ما يتعين معه رفض المطلب شكلا.

وبعد الإطّلاع على التقرير المدلى به من قبل الأستاذ نيابة عن وزير

، المدلى بها بتاريخ 25 ماي 2011 والذي تمسك فيه بتدارك الخلل المتسرب لمذكرة ردّه على المطلب بإعتبارها تتعلق بمطلب توقيف تنفيذ قرار إعادة إسناد المقسم المسقط حق الطالبة عليه وليس بقرار إسقاط الحق ملاحظا أنه أمام تقاعس الطالبة في إنجاز المشروع في آجاله تمّ توجيه تنبيه إليها بواسطة عدل تنفيذ بتاريخ أوّل جويلية 2009 قصد حثها على الإنجاز في ظرف ستة أشهر لكنها لم تحرك ساكنا فقامت بإستدعائها لسماعها بتاريخ 20 جويلية 2010 للتأكد من الأسباب التي حالت دون إيفائها بتعهداتها وقد إقترحت اللجنة إسقاط حقها على العقار وبناء على معاينة مجراة على العين بتاريخ أوّل أفريل 2010 أثبتت عدم الشروع في الإنجاز إتّخذ وزير قرارا في إسقاط حقها على العقار بتاريخ 2 نوفمبر 2010 تمّ الإعلام به في 25 نوفمبر من نفس السنة فتقدمت المعنية بالأمر على ذلك الأساس بمطلب مسبق في مراجعة القرار بتاريخ 17 ديسمبر 2010 وبادرت على ذلك الأساس الوكالة بإسترجاع المقسم طبقا لمقتضيات الفصل 2 عاشرا من القانون عدد 37 لسنة 1991 وتولت إعادة التفويت فيه للشركة بوصفها مشترية لفائدة شركة نجارة الأليمنيوم وأمضت معها عقد البيع بعد قبض الثمن وبادرت

على ذلك الأساس بترجيعه إلى هذه الأخيرة بعد طرح نسبة عشرة بالمائة وفق ما يقتضيه القانون مثلما يثبته التحويل المجرى لفائدتها بتاريخ 11 مارس 2011 بما تغدو معه الطالبة غير متوفرة على شرطي الصفة والمصلحة في القيام تبعا لإنتقال ملكية المقسم إلى الغير بما يكون معه المطلب الماثل مخالفا لمقتضيات الفصل 71 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية. كما لاحظ نائب المطلوبة بأنه تمّ إعلام شركة الإيجار المالي بوصفها المشترية لفائدة الطالبة ولا يمكن بالتالي لهذه الأخيرة التمسك بإنعدام مفعول قرار إسقاط الحق لعدم الإعلام به لا سيما وأن الفصل 9 من عقد الإسناد المؤرخ في 13 مارس 2006 تضمن أن ذلك القرار يشمل المشترية وكلّ من آل له حق منها.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أوّل جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاّحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلـــى القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقوانين اللاحقة له وآخرها القانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009.

وبعـــد التأمّل، صُرّح بما يلـــــي :

حيث يهدف المطلب الماثل إلى الإذن بتأجيل وتوقيف تنفيذ إعادة إسناد المقسم عدد 75 موضوع الرسم العقاري عدد 17733 الكائن إلى شركة في شخص ممثلها القانوني من قبل الوكالة السابق التفويت فيه إلى الطالبة.

وحيث دفعت الجهة الإدارية المطلوبة برفض المطلب شكلا لتقديمه خارج الآجال القانونية المحددة بالفصل 37 من نفس القانون المذكور أعلاه بما أنه ثبت أن الطالبة تقدمت بمطلب مسبق في مراجعة القرار المنتقد في 17 ديسمبر 2010 وقد كان عليها تبعا لذلك رفع مطلبها الماثل في أجل أقصاه 17 أفريل 2011.

وحيث يقتضي الفصل 39 من القانون المتعلق بالمحكمة الإداريّة أنّه : " لا تعطّل دعوى تجاوز السلطة تنفيذ المقرر المطعون فيه. غير أنه يجوز للرئيس الأول أن يأذن بتوقيف التنفيذ إلى حين انقضاء آجال القيام

بالدعوى الأصلية أو صدور الحكم فيها، إذا كان طلب ذلك قائما على أسباب جدية في ظاهرها وكان تنفيذ المقرر المذكور من شأنه أن يتسبب للمدعي في نتائج يصعب تداركها ..."

وحيث لئن تضمن المطلب طلب توقيف تنفيذ قرار إعادة إسناد مقسم صناعي إلى الغير، فقد ثبت بالرجوع إلى أوراق الملف أنه يرمي في الحقيقة والقصد إلى توقيف تنفيذ العقد المبرم بين الوكالة العقارية الصناعية والشركة التونسية للإيجار المالي بوصفها مشترية لفائدة شركة نجارة الأليمنيوم العصرية في شخص ممثلها القانوني على التّوالي بتاريخ 16 و21 ماي 2011 والمتعلق بالتفويت في المقسم السابق إسناده إلى الطالبة لا سيما وأن عملية إسناد المقاسم الصناعية تتمّ بموجب عقود تفويت يتمّ إبرامها في ذلك الغرض دون أن يسبقها قرار في الإسناد وفق ما يستشف ذلك من مقتضيات الفصل 3 من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية.

وحيث وطالما أن قضاء توقيف التنفيذ يعتبر فرعا من دعوى تجاوز السلطة، وأن تلك الدعوى لا يمكن توجيهها إلاّ ضدّ القرارت الإدارية التي من أوكد شروطها صدورها من جانب واحد على معنى أحكام الفصل 3 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية، وأنه لا يتسنى تبعا لذلك أن يكون مناط الإلغاء فيها عقدا إداريا بإعتباره عملا إتّفاقيا، وما لم يثبت وجود قرار منفصل عن العقد يكون المستهدف بالطعن، فإنّ المطلب الماثل يغدو حريا بعدم القبول لعدم توفره على شرط القرار الإداري القابل للطعن بالإلغاء.

ولهـــذه الأسبـــاب

قـــرّر: عدم قبول المطلب.

وصدر بمكتبنا في 1 جوان 2011

الرّئيس الأوّل للمحكمة الإدارية

غـــازي الجـــريـــي