Casablanca, le 18 Septembre 2023

Rapport de synthèse sur le contentieux judiciaire pluriannuel opposant Capri à la Commune Urbaine de Bouznika

El Fechtali Abdelilah

Voilà cinq années (de 2019 à 2023) qu'un différend juridique est déféré aux tribunaux administratifs opposant la Compagnie d' Aménagement et de Promotion Immobilière (Capri) aux communes de Bouznika (la Commune) et de Cherrat, représentée chacune par le président de son Conseil Communal.

Selon les documents dont on a pu disposer, ce contentieux est parvenu à son point d'orgue devant la **Cour de Cassation** depuis déjà une année. Il a généré --outre un jugement préliminaire ayant ordonné une enquête contradictoire diligentée par le juge-rapporteur-- **six** décisions judiciaires, (ci - après énumérées par ordre chronologique), mettant aux prises Capri et la commune urbaine de Bouznika **(A) :**

-- **Trois Jugements** en premier ressort émanant du Tribunal Administratif de Casablanca (**T.A.C**.)

-- **Deux Arrêts** de la Cour d' Appel Administrative de Rabat (**C.A.A**)

-- **Un Arrêt** de la Cour de Cassation (**C. C**) en instance d' être rendu.

Afin que le développement qui suivra soit succinct et opérant, on s' en tiendra aux grandes lignes de la problématique et on contournera à dessein des détails improductifs.

Ainsi, pour faire court si l'on peut dire, on évitera de naviguer dans les sinuosités juridiques et dans les méandres judiciaires puisqu'une telle démarche ne saurait être la finalité de ce rapport.

En revanche, pour cerner les causes et la genèse de ce contentieux (comme pour refaire le « match »), on évoquera en liminaire **les faits (B) qui** l'ont engendré.

L' aspect juridique et judiciaire à proprement parler sera abordé avec le **Recours pour Excès de Pouvoir** (**REP**) intenté par la partie requérante Capri **(C)**. Il sera fait état ensuite de l'essentiel des **dispositions légales (D), réglementaires (E)** et **contractuelles (F)** sur lesquelles s' étaient fondés les arguments des deux adversaires **(G-H)** et notamment l' Arrêt décisif de la **C.A.A** objet du pourvoi en cassation en cours **(I).**

In fine, la **position du Bureau** à l' égard de ce litige **(J).**

A) Les Décisions judiciaires :

a) Les jugements en premier ressort rendus par **le T.A.C :**

1-Jugement 198 du 10/2/2020 ; dossier 69/7110/2019.

Action judiciaire engagée par Capri le 14/2/2019

Verdict : Irrecevabilité de la de demande.

Capri a perdu cette première manche du procès pour les raisons suivantes :

Capri avait demandé l'annulation de la décision administrative 3997 du 27/12/2018 émanant du président de la commune urbaine de Bouznika (Annexe 1) par laquelle il marquait son refus catégorique de prendre en charge les prestations incombant à la commune tant que les réceptions provisoires et partant définitives des différentes tranches du projet n'auront pas eu lieu conformément à l' art.41 de la loi sur les lotissements, groupes d'habitations et morcellements (LGHM).

Or, Capri a reconnu qu' effectivement les réceptions n' étaient prononcées que partiellement et le transfert à la commune des équipements publics, des VRD, des espaces verts, etc. n' était pas encore intervenu. Aussi, le tribunal a estimé la demande de la requérante prématurée (autrement dit, encore trop tôt pour être formulée) et conclut subséquemment à son Irrecevabilité.

On notera que la demande de Capri frappée alors d' irrecevabilité va néanmoins constituer l' abscisse et l' ordonnée sur lesquelles se projetteront toutes les autres décisions judiciaires.

2- Jugement 282 du 20/2/2020 ; dossier 70/7110/2019.

Action engagée par Capri le 12/2/2019

Verdict : Annulation à la faveur de Capri de la décision administrative.

3- Arrêt 5944 du 29/11/2021 ; dossier 601/7205/2021

Appel interjeté par Capri le 11/6/2021 à l'encontre du jugement d'irrecevabilité numéro 198 susdésigné.

Verdict : Annulation dudit jugement et renvoi du dossier devant le T.A.C pour y statuer à nouveau.

Capri a donc gagné cette manche

4- Arrêt 1715 du 4/4/2022 ; dossier 958/7205/2021.

Contre le précédent jugement 282, la commune forme un appel et obtint gain de cause par ce verdict : Annulation du jugement prononcé en faveur de Capri et rejet purement et simplement du REP, ce qui signifie clairement le maintien de la décision attaquée jugée cette fois- ci tout à fait légale. Il s'agit bien évidemment de la

fameuse décision adoptée par la commission ad hoc et entérinée par la Commune.

5 - Jugement 1272 du 4/4/2023 ; dossier 584/7110/2022

Action engagée par Capri le 14/2/2019

Verdict : Annulation au profit de Capri de la décision administrative 3997 du 27/12/2018.

6 - Contre l'Arrêt 1715 susvisé en date du 4/4/2022, Capri se pourvoit en cassation le 27/7/2022.

Ce pourvoi a été enregistré à la Cour le 3/10/2022 ; dossier 4711/4/2022.

Arrêt apparemment en cours d' être rendu.

Cela étant, il convient de signaler que ces Jugements et Arrêts sont désormais archivés parmi les dossiers de l' Association et mis, le cas échéant, à la disposition des propriétaires- membres qui souhaiteraient les consulter .

B) Résumé des faits :

Capri -- dont l'intégralité du capital est détenue depuis l'an 2000 par **Attijariwafa Bank** – avait le 4 Février 1997 obtenu sous numéro 1/97 l' **autorisation de lotir** un terrain d'une superficie de **141 ha 63 ares 53ca.**

Ce terrain, objet du titre foncier originel numéro 6284/25 duquel seront distraits les titres parcellaires, **relevait avant sa cession du domaine privé de l'Etat**.

L'autorisation de lotir (dans les règles de l'art) en vue de l' édification d'un site résidentiel et balnéaire a été signée par :

- L e président de la Commune de Bouznika
- Le président de la commune de Cherrat
- L’ Agence urbaine
- Le Gouverneur de Benslimane.

Ce nouveau site se verra vite baptisé **Bouznika**- **Bay**.

Commanditaire du projet, développeur, chef de projet et Maître d’Ouvrage, Capri s’ était lancée sans coup férir dans les travaux répartis par tranches : **Le Rocher**- **A** - **B** - **B1**.

A la suite de quoi, elle procéda aux opérations suivantes :

-- Aménagement du terrain.

- Réalisation des réseaux d' eau, d' électricité et d'assainissement.

-- Branchement au réseau public de télécommunication.

-- Les voies de circulation (la voirie).

-- Les parkings.

-- Les aires réservées aux équipements communaux d' intérêt général nécessaires à tout lotissement et que Capri réalisa en lieu et place de la Commune.

Peu de temps après, se déroulèrent trois réceptions provisoires (**RP**) successives se rapportant, le 29/7/1997au **Rocher** (**Annexe 1**), le 21/12/1998 à la **tranche A** et le 28/5/2000 à la **tranche B**.

Le 20 Octobre 1998 la réception cette fois- là définitive (**RD)** du Rocher est déclarée (**Annexe 2**).

Pour l' efficience du projet, Capri alla assurer elle- même les prestations communales **se subrogeant ainsi** à **la Commune** bien que soient intervenus et les réceptions provisoires et le paiement par les

nouveaux résidents de la **taxe d' habitation** (**TH**) et de la **taxe des services communaux** (**TSC**).

On relèvera cependant **quelques exceptions** :

- Une vingtaine de transformateurs électriques indispensables à l' éclairage public firent entretenus par la société **REDAL**.

A partir de 2005 et 2008, **l' ONEE** prit en charge l' éclairage public du **Rocher** puis la **station principale d' assainissement**.

Passent les années et, le 29 Novembre 2018 Capri, adresse audit président une lettre qu' il reçut le 4/12/2018 l' informant de sa détermination à mettre un terme à la subrogation dans les prestations que la commune est tenue d' assurer elle- même et le sommant de prendre en charge dans le cadre de sa mission de service public le fonctionnement et la gestion des divers équipements à compter du premier Janvier 2019, d' autant plus que les résidents du Site acquittent déjà le dû fiscal : **TH** et **TSC**.

Dans pareil contexte conflictuel, toute action entraînant une réaction, celle dudit Président ne se fit pas attendre.

Le 7/12/2018, il adressa un courrier à Capri par lequel il l'informa d' une réunion de la commission de réception définitive (**RD**) qui allait se tenir le 12/12/ 2018 (**Annexe 3**).

Ce même jour, la commission dressa **un procès**- **verbal** dans lequel elle marqua son refus d' accorder la **RD** au motif que la **RP** de la tranche **B1** (destinée au **club des vacances**) n' avait pas eu lieu (**Annexe 4**).

Le **27/12/2018 le président de la Commune entérina le refus** (**Annexe 5**).

Ce **PV** de la **commission de validation** et **de conformité** (**commission ad hoc**) est assimilable à un acte administratif unilatéral, décisoire, définitif et exécutoire.

C) **Le Recours pour Excès de Pouvoir** (**REP) :**

Considérant la décision de la commission excessive et abusive, lui faisant grief et préjudiciant à ses intérêts légaux et légitimes, Capri saisit le 14 Février 2019 le **T.A.C** en y déposant un **REP** pour **contester la légalité de cette décision et demander son annulation**.

Si le juge administratif prononce l' annulation de la décision attaquée, celle-ci sera réputée n' avoir jamais existé et disparaîtra de manière rétroactive.

A ce stade, entrent en jeu les dispositions légales, réglementaires et contractuelles autour desquelles s' articule la problématique juridique de ce litige.

D) **Les dispositions légales** :

En premier plan, il y a **la loi numéro 25-90** (promulguée le 17/6/ 1992) relative aux lotissements, groupes d' habitations et morcellements (**LGHM**), notamment ses articles 22-23-24-25 et 26 régissant la **RP**.

Les articles 27-28 et 29 se rapportent à la **RD**.

Pour ce qui est de l'article 24, il pose les premiers jalons de la composition de la commission de la **RP** dont le rôle est de se prononcer sur la validité des travaux effectués et sur leur conformité aux documents approuvés **Ne varietur** sans altération aucune.

S' introduit et s' impose également l' **article 41** de ladite loi qui dispose que :

« **La réception provisoire** est opérée à l' achèvement de chaque tranche des travaux ».

Le procès-verbal de réception provisoire est assorti d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue.

La réception définitive intervient un an après l' **établissement du procès**- **verbal** de **réception provisoire afférent aux travaux** de **la dernière tranche**.

E) **Les dispositions réglementaires** :

La composition de la commission est régie par des dispositions réglementaires dont l'article 16 du **décret 2**-**92**-**833** relatif à la **composition de la Commission de réception provisoire.**

F) **Les dispositions contractuelles** :

Elles sont contenues dans le **cahier des charges** (**CDC**) relatif au projet émargés par toutes les parties concernées dont la commune de Bouznika en la personne de son président.

En effet **l'article** 3 **du CDC** stipule qu'il a été convenu que les **RP** et les **RD** du projet seront attribuées par tranches réalisées.

Cette façon de procéder fut concrétisée par la remise à Capri des procès- verbaux de **RP** relatifs aux tranches A et B et par le PV de **RD** du Rocher intervenue début 1998.

Ces précédents auxquels ont souscrit les cocontractants sont d' autant plus avérés que le **CDC** détermine avec moult détails la nature du projet et sa finalité.

Pour la mise en œuvre du projet, il fixe le planning des réalisations et les conditions pour mener à bien le projet. Il constitue ainsi le

référentiel pour l' exécution des divers travaux. C' est un **document contractuel** parce qu' il définit ce sur quoi chacun des acteurs cocontractants s' engage :

Le maître d' œuvre, le maître d' ouvrage, les entreprises de construction, les autorités administratives compétentes en la matière.

Du **CDC**, il est également tenu compte dans les appels d' offres pour sélectionner les fournisseurs et les différents prestataires...

Arguments de chacune des parties au conflit **(G-H) .**

G) Argumentaire de Capri :

1- La commune s'est mise **en porte**- **à**-**faux** avec les stipulations de l' article 265 de la loi organique 14-113 relative aux Communes, lorsqu' il dénia à Capri le droit à la réception définitive.

2- Pour se dérober à son obligation de prise en charge des prestations communales, le président du conseil communal détourna l'objet du litige en le convertissant en différend sur la **RD**.

3- La **RD** devait être opérée depuis longtemps vu que des **RP** ont été accordées.

4- Le projet est composé de tranches indépendantes les unes des autres.

L'inachèvement des travaux de la tranche **B1** ne doit pas conditionner la réception des tranches achevées lesquelles ont déjà été mises en exploitation.

5- La **RD** du Rocher bien avant même la **RP** des autres tranches est un précédent dont la requérante est en droit de se prévaloir.

6- Le **CDC** prévoit que les réceptions s' effectuent par tranche achevée et non globalement en une seule fois pour l' ensemble du projet.

7- Le PV de la Commission est irrégulier et illégal parce que des membres titulaires n' y ont pas siégé. En outre, il ne fait aucune mention des travaux réalisés et ne signale pas les travaux restants ni ne fixe de délai à leur réalisation.

En somme, selon Capri la Commission qui refusa la **RD** au seul motif que le **B1** n' est pas terminé a agi selon une **géométrie variable** de deux poids, deux mesures.

H)- **Argumentaire de la Commune** :

1- Celle-ci s'est attachée- indéfectiblement - à la lettre de l' **article 41** de la **loi 25**-**90** et s' est retranchée derrière l'interprétation restrictive de ses dispositions.

Aussi, entend- elle par l'expression " travaux de la dernière tranche " (désignée en fin du second paragraphe de l' article) la réalisation effective et totale de la tranche **B1** destinée au Centre de Vacances. Ce que Capri, (il est vrai) n' avait pas encore entrepris à la date de l' établissement du PV, soit le 12/12/2018.

2- Toutes les tranches du projet sont liées, interdépendantes et tributaires les unes des autres.

3- Capri, en contestant la régularité de la réunion de la Commission n' a pu produire la liste nominative des membres qu' elle considère absents ou défaillants, ni indiquer leurs fonctions ou attributions.

En définitive, la requérante s' est contentée d' assertions sans démonstration.

I- L' Arrêt de la C.A.A portant numéro 1715 rendu le 4 Avril 2022, objet du pourvoi en cassation :

Par cet arrêt la **C.A.A** approuva les arguments de la Commune et fait des dispositions du dernier paragraphe de l' **article** 41 le **point nodal** de la problématique soulevée. Elle l' interprète littéralement pour considérer à son tour que la tranche **B1** est bel et bien la dernière tranche du projet qu' il fallait également achever sans quoi Capri ne peut prétendre à la **réception définitive** des tranches **A** et **B** reçues à titre provisoire. Elle réaffirma donc la légalité du PV/Décision contesté, conclut à l' **annulation du jugement 282** du **20 Février 2020** rendu en première instance en faveur de Capri **et après évocation rejeta carrément** le **REP intenté**.

Le 27 Juillet 2022, **Capri se pourvoit en cassation** (Dossier numéro 4711/4/2022, enregistré le **3 Octobre *2022***).

A ce jour, l' Arrêt tant attendu de la Cour de cassation n' a pas été rendu.

J) La position du Bureau à l' égard de ce litige :

Notre Bureau n' a cessé de suivre **d'assez près** le déroulement de ce long processus judiciaire à rebondissement.

A l'évidence, l'Association s'en est naturellement préoccupée dans la mesure où elle veille sans répit tant sur les **intérêts** des **propriétaires** que sur **l'état des lieux**, lieux qu' elle s'évertue à entretenir et à valoriser.

Pour un temps, le Bureau s'intéressa à l'idée de s' introduire dans cette instance.

Actionner l' **article 111 du Code de procédure civile** était envisageable puisqu' il autorise **l'intervention volontaire** dans une action judiciaire déjà engagée :

" **Les demandes en intervention volontaire sont admises de la part de ceux qui ont intérêt au litige engagé**. "

Mais cette démarche reviendrait à prendre partie et courir le risque d' entrer en conflit avec l' un des protagonistes, voire même simultanément avec les deux.
Si l'option interventionniste incidente n'a pas été adoptée, le Bureau ne s'est pas pour autant départi de sa vigilance habituelle. Il se positionna à distance égale des deux adversaires lesquels représentent pour nous, peu ou prou, des partenaires fonctionnels.

Ce qui signifie, en clair, que le **Bureau** s'est désintéressé de la **posture** et a privilégié le sens de la **mesure./**

Pièces- jointes : **Cinq annexes.**