

CCass,14/12/1995,537

Identification			
Ref 20144	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 537
Date de décision 19951214	N° de dossier 134/95	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Contentieux Administratif, Administratif		Mots clés Transfert de propriété, Indemnisation, Exploitation du bien d'autrui, Consentement, Collectivité locale	
Base légale Article(s) : 8 - Loi n° 41-90 instituant des tribunaux administratifs		Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Administrative - 50 ans Auteur : Cour suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 57	

Résumé en français

Dès lors que la collectivité locale n'est pas en mesure de rapporter la preuve que le vendeur a donné son autorisation pour exploiter la propriété avant la conclusion définitive de l'acte d'acquisition, celle-ci doit réparer le préjudice subi par le vendeur. Ce contentieux relève de la compétence du tribunal administratif.

Résumé en arabe

استغلال الجماعة المحلية لعقار قبل صدور مرسوم المصادقة على عقد شراء الجماعة للعقار – عدم ثبوت موافقة البائع على استغلال الجماعة للعقار قبل ان يصبح عقد الشراء تاما يخول للبائع الحق في طلب التعويض من اجل اعمال ونشاطات اشخاص القانون العام التي تسبب اضرارا للغير امام المحكمة الادارية في نطاق القضاء الشامل . الفصل 8 من القانون رقم 41/90 الصادر بتنفيذه ظهير . 10-9-1993

Texte intégral

قرار رقم: 537- بتاريخ 14/12/1995- ملف عدد: 134/95 باسم جلالة الملك وبعد المداولة طبقا للقانون في الشكل : حيث ان الاستئناف قدم داخل الاجل القانوني وجاء على الصفة المتطلبية قانونا فهو مقبول شكلا في الموضوع : حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف الصادر عن المحكمة الادارية بفاس بتاريخ 22 دجنبر 1994 في الملف رقم 10/ت 94 ان السيد شكود عبد القادر قدم دعوى امام المحكمة المذكورة عرض فيها انه فوت بالتراضي الى جماعة العجاجة اقليم زواغة مولاي يعقوب نصيبه وهو الثلث في العقار الكائن باولاد يشو الاربعاء لتنشأ عليه سوق اسبوعية حسب الثمن المحدد في العقد بينهما وبمجرد توقيعها على العقد الذي ابرم اولاً بتاريخ 1990/9/26 نزعته منه الجماعة المذكورة الارض المبيعة واستولت على غلة الزيتون وعلى الدار الموجودة بتلك الارض في حين ان الثمن المحدد للبيع لم يكن يتعلق لا بغلة الاشجار ولا بالدار وطلب الحكم له بتعويض مسبق مبلغه الف درهم وتعيين خبير لتحديد مقابل الاستغلال الارض من تاريخ توقيع العقد الاول في 1990/9/26 الى 1994/4/21 تاريخ صدور المرسوم المتعلق بالمصادقة على البيع المبرم مع المجلس الجماعي المدعى عليه كما طلب المدعى تحديد تعويض خاص عن الدار التي يعتبرها خارجة عن البيع السابق وحفظ حقه في تقديم مطالبه بعد اتمام الخبرة وادلى بالعقدين اللذين يؤسس عليها دعواه وبعد جواب الجماعة المدعى عليها بواسطة الوكيل القضائي قضت المحكمة الادارية برفض الطلب معتمدة على ما استخلصته من العقدين المبرمين بين الطرفين من انه يتعلق بتفويت المدعى الى الجماعة المدعى عليها جميع نصيبه في العقار مع مشتملاته دون أي تحفظ ومن المعلوم ان مشتملات العقار تفيد كل البناءات والاغراس التي توجد داخل حدوده دون حاجة الى الاشارة لنوعية هذه المشتملات كما جاء في تعليل المستأنف . وحيث بين المستأنف في مقاله سبب استئنافه واجابت الجماعة المستأنفة عليها بالتماس تايد الحكم المستأنف . فيما يتعلق بالسبب الوحيد للاستئناف وحيث ان المستأنف يعيب الحكم المطعون فيه بخرق الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود ذلك ان هذا الفصل ينص على انه اذا كان المبيع عقارا او حقوقا عقارية او اشياء اخرى يمكن رهنها رسميا وجب ان يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ ولا يكون له اثر في مواجهة الغير الا اذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون وفيما يخص العقد المبرم مع الجماعة المستأنف عليها فانه لم يصبح عقدا نهائيا الا بتاريخ صدور المرسوم المتعلق بالموافقة عليه وانه قبل ذلك كان مجرد عقد يتطلب التصديق . وحيث يتبين فعلا من الوثائق والمستنتجات ان البيع محل النزاع تم اولاً بعقد وقع عليه الطرفان بتاريخ 90/9/26 وفي عقد ثان وقعاه بتاريخ 92/5/27 باتفاق جديد على بنود اخرى مع اشارتهما الى الغاء العقد السابق وان المصادقة الى العقد الاخير كانت بمرسوم بتاريخ 94/4/21 . وحيث ان المحكمة الادارية اذا كانت على صواب فيما استخلصته من ان مشتملات العقار المبيع تفيد كل البناءات والاغراس التي توجد داخل حدود دون حاجة الى الاشارة لنوعية هذه المشتملات كما جاء في تعليلها المشار اليه اعلاه فان المحكمة لم تبحث في التاريخ الذي كان البائع ملزما فيه بان يسلم العقار المبيع الى الجماعة المشتري . وحيث انه مادام لا يوجد ما يثبت انه وقع التراضي بين الطرفين على تسليم العقار المبيع الى الجماعة المستأنف عليها قبل صدور مرسوم المصادقة على البيع ومادام هذا البيع لم يصبح تاما الا من تاريخ صدور مرسوم المصادقة المذكورة فان تصرف الادارة في العقار المبيع قبل ذلك يدخل في اعمال ونشاطات الادارة التي تستوجب التعويض وان المحكمة عندما رفضت التعويض عن الاستغلال عن المدة السابقة على المصادقة على البيع لم تجعل لما قضت به اساسا من القانون . لهذه الاسباب قضى المجلس الاعلى في الشكل بقبول الاستئناف . وفي الجوهر : بالغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما يتعلق برفض طلب التعويض عن الاستغلال عن المدة السابقة على صدور مرسوم المصادقة على البيع وارجاع الملف والاطراف الى المحكمة الادارية بفاس للبت فيه من جديد في حدود الالغاء الجزئي المذكور . وبتايد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك وجعل الصائر مناصفة بين الطرفين . وبه صدر الحكم بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الادارية السيد مكسيم ازولاي والمستشارين السادة : محمد المنتصر الداودي - محمد الخطابي - مصطفى مدرع - محمد بورمضان وبمحضر المحامي العام السيد عبد الحميد الحريشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد خالد الدك .