

**Excès de pouvoir - Annulation
d'un arrêté ministériel
transférant la propriété d'un
terrain appartenant à des
étrangers à l'État en l'absence de
preuve de sa vocation agricole
(Cass. Adm. 1995)**

Identification			
Ref 21021	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 471
Date de décision 09/11/1995	N° de dossier 10309/1993	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
<p>Thème Recours pour excès de pouvoir, Administratif</p>		<p>Mots clés Violation du principe de légalité par l'administration, Annulation de la décision administrative pour excès de pouvoir, Caractère agricole ou non du terrain, Conditions d'application du dahir du 2 mars 1973, Confirmation du droit des requérants sur le bien litigieux, Constatation de l'illégalité du transfert de propriété, Domaine public et biens de l'État, Droit administratif, Droit de propriété, Erreur manifeste d'appréciation, Expropriation et transfert de propriété, Illégalité d'un acte administratif contraire aux exigences légales, Absence de valeur probante des documents invoqués par l'État, Incompétence de l'administration pour qualifier un bien sans preuve suffisante, Insuffisance des documents produits par l'administration, Interprétation stricte des conditions de transfert de propriété, Non-respect des conditions du dahir du 2 mars 1973, Pouvoir discrétionnaire de l'administration et ses limites, Primauté du titre foncier et des actes de vente antérieurs, Principe de sécurité juridique et de protection du droit de propriété, Qualification juridique du bien immobilier, Recours pour excès de pouvoir, Transfert forcé de propriété au profit de l'État, Violation des conditions légales du transfert, Violation des droits des propriétaires privés, Inopposabilité des documents administratifs dépourvus de caractère officiel, Absence de preuve du caractère agricole du terrain</p>	
<p>Base légale Article(s) : 1 - Dahir portant loi n° 1-73-213 du 26 moharrem 1393 (2 mars 1973) relatif au transfert à l'État de la propriété des immeubles agricoles ou à vocation agricole appartenant à des personnes physiques étrangères ou à des personnes morales</p>		<p>Source Ouvrage : Arrêts de la Chambre Administrative - 50 ans Auteur : Cour Suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire Année : 2007 Page : 100</p>	

Résumé en français

Par un recours en annulation pour excès de pouvoir, les requérants ont contesté la légalité d'un arrêté

ministériel ayant procédé au transfert forcé de leur propriété à l'État en application du dahir du 2 mars 1973. Ce texte prévoit la nationalisation des biens immobiliers à vocation agricole appartenant à des étrangers situés en dehors des zones urbaines. Ils soutiennent que leur terrain, situé dans une zone résidentielle aménagée depuis plusieurs décennies, n'a jamais eu de vocation agricole et ne pouvait donc être légalement concerné par cette mesure. À l'appui de leur recours, ils produisent plusieurs actes de vente établissant la nature constructible du bien dès les années 1930 ainsi que des documents cadastraux confirmant son intégration dans un tissu urbain.

L'administration, représentée par le ministère de l'Intérieur, le ministère de l'Agriculture et le ministère des Finances, justifie le transfert du bien au domaine privé de l'État en se fondant sur un rapport technique attestant de l'exploitation agricole d'une partie du terrain au moment de la décision contestée. Elle produit plusieurs documents administratifs, notamment une attestation du ministère de l'Agriculture, un rapport topographique et un procès-verbal de possession, pour établir la vocation agricole du terrain. Elle soutient que les actes de vente invoqués par les requérants ne concernent qu'une fraction réduite de la parcelle et ne suffisent pas à remettre en cause l'assujettissement du bien au dahir du 2 mars 1973.

La Cour suprême, après avoir rappelé que la validité d'un tel transfert repose sur la qualification agricole du bien au moment de son intégration au domaine de l'État, se fonde sur l'article premier du dahir du 2 mars 1973, qui exige que le bien concerné soit agricole, soit apte à l'agriculture. Or, elle constate que les documents produits par l'administration ne revêtent pas de caractère officiel, ne portent aucune signature authentifiée et n'émanent pas d'une autorité compétente habilitée à constater la nature du bien. Elle relève également que le rapport technique invoqué par l'administration se limite à des indications générales, sans qu'une expertise contradictoire n'ait été menée sur place pour vérifier la destination réelle du terrain.

En conséquence, la Haute Juridiction considère que l'administration ne rapporte pas la preuve du caractère agricole du bien au moment du transfert, condition essentielle à l'application du dahir du 2 mars 1973. Elle souligne que le simple fait qu'un terrain soit situé hors du périmètre urbain ne suffit pas à établir sa vocation agricole. De plus, elle retient que le bien litigieux a fait l'objet d'opérations de lotissement et d'urbanisation depuis plusieurs décennies, ce qui est incompatible avec la qualification agricole retenue par l'administration. Dès lors, la décision contestée est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et constitue un excès de pouvoir.

Statuant en formation administrative, la Cour suprême annule l'arrêté ministériel attaqué pour violation de l'article premier du dahir du 2 mars 1973 et excès de pouvoir. Elle rappelle ainsi que l'administration ne peut procéder au transfert de propriété d'un bien immobilier sans démonstration formelle du respect des conditions légales et qu'en l'absence de preuve suffisante, une telle mesure doit être annulée.

Résumé en arabe

مجرد وجود عقار أو جزء منه خارج المدار الحضري ليس دليلاً كافياً على أنه عقار فلاحي أو قابل للفلاحة ليخضع لمقتضيات ظهير 2 مارس 1973 إذا لم تثبت الإدارة توفر هذا الشرط يكون مقرراها باخضاعه لمقتضيات القانون المذكور مشوباً بالشطط في استعمال السلطة .

الفصل 1 من ظهير 2 مارس 1973 .

Texte intégral

قرار رقم: 471- بتاريخ 09/11/1995- ملف عدد: 93 10309

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث ان السادة بيريذ هنري ومن معه المبينة اسمائهم في مقال الادعاء تقدموا بمقال بتاريخ 1993/4/7 يطلبون فيه بسبب الشطط في استعمال السلطة الغاء مقرر المشترك الصادر بتاريخ 1973/8/14 عن وزراء الداخلية والفلاحة والمالية تحت عدد 73-846 ونشر بالجريدة الرسمية يوم 73/8/18 والذي بمقتضاه عينت الارض التي يملكها الطاعنون وفي الشياح بينهم وهي الارض المسماة « الطابطة » ذات الرسم العقاري عدد 11776 بالدار البيضاء عينت من بين العقارات التي نقلت ملكيتها الى الدولة بمقتضى ظهير ثاني مارس 1973 ويتمسك الطاعنون بان ارضهم المذكورة لم يسبق ان كانت ذات طابع فلاحي ولا قابلة للفلاحة وانما توجد داخل منطقة سكنية بالدار البيضاء وتحتوي على عدة تجزئات منذ اكثر من خمسين سنة واحتج الطاعنون باربعة عقود تتعلق ببيع قطع من الارض المذكورة مستخرجة منها كتجزئة لبناء دور للسكنى ويرجع اقدم تلك العقود الى غشت 1932 واحداثها الى مارس 1933 كما احتج الطاعنون بصورة صفحة الجريدة الرسمية التي نشر فيها المطالب بالغائه ويشهادة في الموضوع من المحافظ العقاري بالبيضاء .

وحيث ان السيد الوكيل القضائي للمملكة بناء على تفويض مكتوب اجاب نيابة عن السادة الوزراء المطعون في مقررهم بان المساحات المبيعة حسب العقود الاربعة التي احتج بها الطاعنون لا يتعدى مجموعها 5785 متر مربع من اصل حوالي 17 هكتارا التي هي المساحة الكلية لارض النزاع فليس من شان ذلك ان يفقد الارض المذكورة الصبغة الفلاحية ولا ان يجعل منها ارضا للسكنى والقاعدة ان المحضر الاصلي للعقار هو الذي يبقى اقوى حجة لتاكيد او نفي الصبغة الفلاحية عن العقار وبالرجوع الى المحضر الوصفي المحرر خلال الموسم الفلاحي 73-72 نجد ان المساحة المزروعة من الارض المذكورة كانت هي 12 هكتارا وهو ما ثبت للمصالح التقنية المختصة بوزارة الفلاحة التي قامت ببحث تقني في عين المكان جاء فيه انه استنادا الى محضر الحيازة عدد 53 وتاريخ 25 غشت 1973 فان الارض ذات الرسم العقاري عدد 11775 س كانت توجد بالجماعة القروية لدار بوعزة وان اغلب مساحتها كانت فلاحية واستدل السيد الوكيل القضائي للمملكة بصورة رسالة من المدير الاقليمي للفلاحة بالبيضاء تحت رقم 1891 بتاريخ 1993/10/12 وبصورة رسالة من المهندس رئيس المصلحة التبوغرافية للحى الحسني عين الشق البيضاء تحت رقم 431 وتاريخ 93/9/24 وبصورة لوائح مجموعها 12 اشار السيد الوكيل القضائي الى انها تشكل محضر تحديد موقع ارض النزاع وطبيعتها ملاحظا ان تلك الارض لم تتحول الى منطقة سكنية الا سنة 1985 وهي السنة التي صدر فيها تصميم التهيئة لولاية الداري البيضاء الكبرى وعقب الطاعنون على ذلك بتجديد التمسك بما جاء في مقالهم .

فيما يتعلق بمشروعية المقرر المطعون فيه .

بناء على الفصل الاول من ظهير ثاني مارس 1973 المتعلق بنقل ملكية العقارات الفلاحية او المعدة للفلاحة المملوكة للاجانب الى الدولة الواقعة كلا او بعض خارج الدوائر الحضرية والتي يملكها اشخاص اجانب طبيعيين او معنويون وحيث يستفاد من الفصل المذكوران من بين الشروط التي يجب توفرها في العقار الذي يخضع لظهير 2 مارس 1973 المذكور ان يكون هذا العقار فلاحيا او قابلا للفلاحة .

وحيث ان ما تتمسك به الادارة من انه محضر تحديد موقع العقار ووصفه وصفا دقيقا لا يعدو ان يكون بالاضافة إلى الوثائق الاخرى التي تصل الى 12 عشر وثيقة مجرد صور لا تكتسي اي طابع رسمي ولا تحمل أي توقيع عن الجهات التي صدرت عنها مما يجعل البيانات التي تحملها غير مؤثرة في النزاع .

وحيث انه من جهة اخرى فان صورة المحضر المتعلق بوضعية العقار موضوع النزاع وحيازته تحت عدد 53 لا يتضمن الا معلوما مختصرة واشارات محدودة الى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 11775 س الذي كان في ملك الطاعن .

وحيث انه بالاضافة الى ذلك فان الرسالة عدد 1891 الموجهة من المندوب الاقليمي للفلاحة بالبيضاء الى السيد وزير الفلاحة ليس فيما ما يدل على الاعتماد على أي بحث تقني بعين المكان كما تدعي الادارة وانما هي مجرد جواب ينبني كليا على محضر تحديد موقع العقار المشار اليه في الوثيقة السابقة وهو محضر باطل كما سبق بيانه والمبني على الباطل باطل

وحيث انه جهة اخرى فان الوثيقة الثالثة التي تحتج بها وهي الرسالة عدد 431 الموجهة بتاريخ 83/9/24 من المهندس رئيس المصالح التوبوغرافية بالحي الحسني عين الشق البيضاء لا تفيذ اكثر من ان ارض النزاع يوجد جزء منها داخل المدار الحضري للبيضاء وجزء خارج ذلك المدار حسب المرسوم المنشور في الجريدة الرسمية عدد 3091 بتاريخ 72/1/26 ولا تفيد في شيء ما اذا كانت الارض موضوع الرسم العقاري عدد 11776 س ارضا فلاحيا او قابلة للفلاحة بتاريخ اصدار المقرر المطعون فيه او لو تكن كذلك ان مجرد وجود عقار او جزء منه خارج المدار الحضري ليس دليلا كافيا على انه عقار فلاحى او قابل للفلاحة مما تكون معه الوثيقة المشار اليها غير منتجة في الدعوى .

وحيث يتضح مما تقدم ان المقرر المشترك المطعون فيه قد خرق مقتضيات الفصل الاول من ظهير ثاني مارس 1973 عندما عين ارض الطاعنين ذات الرسم العقاري عدد 11776 س ضمن الاراضي التي تنقل ملكيتها الدولة مع عدم توفر احد الشروط التي استلزمها الفصل الاول المذكور وهو ان تكون الارض فلاحية او قابلة للفلاحة الشيء الذي لم تثبته الادارة فيكون مقررها مشوبا بالشطط في استعمال السلطة .

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى بالغاء المقرر المشترك المطعون فيه .

وبه صدر الحكم وتلي في الجلسة 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 ومحمد الخطابي ومصطفى مدرع ومحمد بورمضان وبمحضر المحامي العام السيد عبد الحميد الحريشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد خالد الدك .