

# Expropriation : la création d'un lotissement résidentiel à finalité sociale constitue une opération d'utilité publique (Cass. adm. 1995)

| Identification   |   |  |                                  |
|--|---|--|----------------------------------|
| <b>Ref</b><br>20000  | <b>Juridiction</b><br>Cour de cassation | <b>Pays/Ville</b><br>Maroc / Rabat   | <b>N° de décision</b><br>557     |
| <b>Date de décision</b><br>21/12/1995                                      | <b>N° de dossier</b><br>10119/93        | <b>Type de décision</b><br>Arrêt   | <b>Chambre</b><br>Administrative |
| Abstract   |   |  |                                  |
| <b>Thème</b><br>Expropriation pour cause d'utilité publique, Administratif |   | <b>Mots clés</b><br>نزع ملكية, Détournement de pouvoir, Excès de pouvoir, Expropriation pour cause d'utilité publique, Finalité sociale du projet, Initiative privée, Logement social, Notion d'utilité publique, Pouvoir discrétionnaire de l'administration, Déclaration d'utilité publique, Primauté de l'intérêt général, انحراف في استعمال السلطة, تجزئة سكنية, ذوي الدخل المحدود, سلطة تقديرية, شطط في استعمال السلطة, مشروع ذي طابع اجتماعي, مضاربات عقارية, منفعة عامة, Spéculation immobilière, Création d'un lotissement résidentiel |                                  |
| <b>Base légale</b>   |   | <b>Source</b><br>Ouvrage : Arrêts de la Chambre Administrative, 50 ans   Auteur : Cour suprême - Centre de publication et de Documentation Judiciaire   Année : 2007   Page : 191  |                                  |

## Résumé en français

Saisie d'un recours pour excès de pouvoir contre un décret d'expropriation pour la création d'un lotissement résidentiel, la Cour suprême juge que cette opération, bien que destinée à la vente, constitue une fin d'utilité publique. Elle écarte ainsi l'argument selon lequel une telle démarche relèverait d'une simple spéculation immobilière déguisée.

La Haute juridiction fonde sa décision sur la finalité sociale du projet. Le caractère d'utilité publique est établi dès lors que l'opération vise à produire des lots équipés pour des ménages à revenus modestes et à développer des infrastructures collectives. Cette intention sociale prévaut et neutralise le grief de détournement de pouvoir, quand bien même l'opération serait susceptible de générer des profits qui ne constituaient pas le but premier de l'Administration.

L'arrêt consacre la primauté de l'action publique sur l'initiative privée en matière d'intérêt général. La seule volonté du propriétaire de réaliser un projet similaire est jugée inopérante pour faire obstacle à l'exercice par l'Administration de son pouvoir d'appréciation dans la conduite de politiques publiques, un pouvoir qui n'est censurable qu'en cas de détournement de pouvoir avéré.

## Résumé en arabe

رغبة المنزوع ملكيتهم في اقامة نفس المشاريع التي تنوي الادارة انجازها او مشروعات قريبة منها لا يكفي للقول بان هناك شططا في استعمال السلطة .  
المنفعة العامة فوق الاعتبارات الشخصية .

## Texte intégral

قرار رقم: 557- بتاريخ 21/12/1995- ملف عدد: 10119/93

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يطلب السيدان اكوج عمرو الحاج بن قاسم بسبب الشطط في استعمال السلطة الغاء مشروع المرسوم الصادر بتاريخ 11 نونبر 1992 بالجريدة الرسمية عدد: 4176 والذي اعلن ان المنفعة العامة تقضي باحداث تجزئة سكنية بسوق الاربعاء الغرب وبناء على ذلك نزع ملكية القطعة الارضية المعروفة بالملك كوليكيف اولاد الحرية موضوع مطلب التحفيظ عدد 21951 موضحين في مقالهما ان الطالب الاول كان اشترى قطعة ارضية من الطالب الثاني توجد بنواحي سوق اربعاء الغرب والمحدودة بالمقال والبالغة مساحتها 10 هكتارات وان الارض المذكورة تشكل جزءا من مطلب التحفيظ عدد 21951 وان الطالبين بلغ الى عملهما في غضون سنة 1982 ان وزارة السكنى والتعمير تنوي اقتناء الاراضي جماعية بعين المكان لإنشاء تجزئة ارضية وضمن هذه التجزئة ارضهما وقد سبق لهما ان تقدا بطلب إنشاء تجزئة لحسابهما واشعرا وزارة السكنى بذلك وتقدما بمشروع هذه التجزئة للمسؤولين ملتصين منهم التنازل لهما عن ارضهما خصوصا وان ما ينويان القيام به هو استجابة للنداء الملكي القاضي بتشجيع سياسة الخوصصة الا ان وزارتي السكنى والمالية اصرتا على رفض طلبهما رغم تنازلهما لبعض الافراد عن اجزاء من الارض مع العلم بان وزارة السكنى قد اعتادت وضع يدها على املاك الناس لدفعها لشركات تتاجر فيها بشكل مكشوف متخذة طريق نزع الملكية وسيلة لاختفاء مضاربات عقارية في ارض المواطنين .

وحيث تمسكت الادارة في مذكرتها الجوابية بان النفع العام والمصلحة متوفران في المشروع موضوع مقرر نزع الملكية وان انجاز هذا المشروع يشمل مساحة 93 هكتارا في حين ان الطاعنين لا يدعيان ملكية سوى قطعة ارضية لا تتعدى 10 هكتارات أي ان هذه القطعة لن تسمح بانجاز المشروع باكماله الذي يعتبر وحدة لا تتجزأ، لانه لا يمكن تهييء البقع الارضية دون التجهيزات الأساسية الادارية منها والاجتماعية والرياضية وان هذا المشروع سيمكن وزارة السكنى من الاستجابة للعديد من الطلبات الرامية الى الحصول على سكنى كما سيسمح بتنفيذ ساسية السكنى التي تنتهجها الدولة لتحقيق نتيجة سياسة التجهيز على الصعيد الوطني .

فيما يخص الوسيلة المستدل بها لطلب الالغاء .

حيث يعيب الطاعن على المقرر المطلوب الغاؤه الشطط في استعمال السلطة والتعارض بين مفهوم النفع العامة واحداث تجزئة سكنية للبيع والشراء وانعدام اية مصلحة من نزع ملكية الارض موضوع النزاع وانعدام كل نفع عام وراء المضاربات العقارية التي تقصدها الادارة وخرق مضمون الخطاب الملكي في ميدان الخصوصية وخرق مقتضيات الفصل 40 من ظهير نزع الملكية الذي يحرم بيع الارض المنزوع ملكيتها وخرق مبادا مساواة المواطنين امام الاعباء والتكاليف، ذلك ان انشاء تجزئة سكنية تباع للمواطنين لا يكتسي أي نفع عام يبرر القيام بنزع الملكية مادام هدف الادارة الاول والاخير هو المضاربة على الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع مع العلم بان الطالبين كانا ينويان تحقيق نفس المشروع واحداث تجزئة بالارض المنزوع ملكيتها الا ان الادارة رفضت ذلك رغم انها تتوفر على مساحة 80 هكتارا لقضاء مآربها ورغم انها تنازلت على اراضي بعض المواطنين بمجرد تقديمهم لطلب امامها .

لكن حيث يتضح من مراجعة مشروع المرسوم المطعون فيه ان المنفعة العامة التي من اجلها تم نزع ملكية القطعة الارضية التي يملكها الطاعنان تتجلى في احداث تجزئة سكنية بسوق اربعاء الغرب (اقليم القنيطرة) .

وحيث يتضح من البيانات التي قدمتها الادارة في خصوص المشروع المزمع انجازه ان الامر يتعلق بمشروع ذي طابع اجتماعي لانه سيتمكن من تهيبء قطع ارضية اقتصادية مخصصة لذوي الدخل المحدود كما سيضم هذا المشروع تجهيزات اساسية وادارية لمدينة سوق اربعاء الغرب اضافة الى مركب رياضي على مساحة ست هكتارات .

وحيث انه من الثابت من اوراق الملف وباعتراف الطالبين ان المشروع المذكور يتم انشاؤه على مساحة 93 هكتارا بما في ذلك مساحة القطعة الارضية موضوع النزاع .

وحيث ان الادارة تتوفر على سلطة تقديرية لتحديد حاجيتها فيما يرجع لمساحة الاراضي الواجب نزع ملكيتها لتحقيق المنفعة العامة المتوخاة من نزع الملكية، الا اذا ثبت ان هناك انحرافا في استعمال هذه السلطة كما اذا كانت الغاية الحقيقية للادارة هي حرمان بعض الاملاك من اراضيهم عن طريق نزع الملكية دون ان يكون المشروع المزمع انجازه في حاجة الى هذه الاراضي الشيء الذي لم يثبت في النازلة كما لم يثبت كذلك ان هدف الادارة هو المضاربة على الفرق بين ثمن الشراء و ثمن البيع والحالة ان المنفعة العامة التي تذرعت بها الادارة في النازلة تتمثل في بيع قطع ارضية للمواطنين ذوي الدخل المحدود ولكن بعد تجهيزها واعادها الشيء الذي ينفي عنصر المضاربة رغم ما قد تحققه هذه العملية من ارباح لم تكن مقصودة بالدرجة الاولى من طرف الادارة .

وحيث ان رغبة المنزوع ملكيتهم في اقامة نفس المشاريع التي تنوي الادارة إنجازها او مشروعات قريبة منها لا يكفي للقول بان هناك شططا في استعمال السلطة مادامت المنفعة العامة فوق كل الاعتبارات الشخصية ومادامت الادارة لم تنحرف او تنوي الانحراف عن الاهداف المتوخاة من هذه المنفعة .

وحيث يستنتج من كل ما سبق ان المقرر المطعون فيه لا يتسم باي شطط في استعمال السلطة مما يجب معه رفض الطلب .

لهذه الاسباب

قضى المجلس الاعلى برفض الطلب .

وبه صدر الحكم وتلي في جلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الاعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الادارية السيد محمد المنتصر الداودي والمستشارين السادة : محمد الخطابي - مصطفى المدرع - محمد بورمضان - السعدية بلخير وبمحضر المحامي العام السيد عبد الحميد الحريشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد خالد الدك .