

القرار عدد 1067

الصاوير بتاريخ 12 شتنبر 2019

في الملف الإداري عدد 2019/1/4/4125

اختصاص نوعي - شروط غير مألوفة في عقد البيع - أثرها.

لما كان طلب المدعية (المستأنف عليها) يهدف إلى الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ شراء ومصاريف العقار الذي يندرج ضمن العقارات التي سلمت لشركة العمران لإحداث منطقة صناعية ذات نفع عام، فإن البت فيه يستلزم الارتكاز على الطبيعة القانونية لعقد البيع المبرم مع الشركة المستأنف عليها، والذي أسس على كناش تحملات يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في عقود البيع العادية، فضلا عن كون موضوعه يندرج ضمن إحداث منطقة صناعية ويتعلق بتسيير مرفق عمومي، فيكون عقد البيع المؤسس عليه النزاع مستجمع لكافة الشروط التي تخرجه من دائرة العقود الخاضعة لقواعد القانون الخاص، وتضفي عليه صفة العقد الإداري، المنجز بمقتضاه تصرف في إطار ضوابط القانون العام، مما يكون معه الحكم المستأنف بما نجاه مجانباً للصواب ويتعين إلغاؤه.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

الغاء الحكم المستأنف

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومحتوى الحكم المستأنف - المشار إلى مراجعه أعلاه-، أن المدعية (المستأنف عليها) تقدمت بمقال إلى المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2017/02/23 عرضت فيه أنه بتاريخ 4 و 5 فبراير 2004 اشترت من مؤسسة (...ل) المسماة العمران البقعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد 26/17333 المسماة المنطقة الصناعية 18، وبتاريخ 2006/11/02 بعثت لها اللجنة الإقليمية لمنح وسلب البقع الأرضية للمنطقة الصناعية جنوب غرب المحمدية رسالة تشعرها فيها بأنها قررت تجريدتها من هذه البقعة الأرضية، دون أن ترجع لها المدعى عليها الى غاية يومه مبلغ الشراء الذي تسلمته كاملا والمحدد في مبلغ 563.270,00 درهم، ملتزمة الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ 536.240,00 درهم الممثل لمبلغ الشراء والمصاريف المقدرة في مبلغ 43.558,75 درهم مع الفوائد القانونية والصائر، وبعد جواب المدعى عليها بمذكرة دفعت فيها بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب وتمايم الإجراءات، صدر الحكم باختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب، وهو الحكم المستأنف.

## في أسباب الاستئناف:

حيث تتمسك المستأنفة بانعقاد الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية للبت في الطلب، ذلك أن الاستفادة من البقعة الأرضية تمت في إطار برنامج المناطق الصناعية، وإن البقعة الأرضية موضوع الطلب لم تفوت للشركة المستأنف عليها من طرفها بناء على عقد بيع عادي يندرج ضمن القواعد المعتادة للقانون المدني بل تمت الاستفادة الشركة المعنية منها بناء على قرار صادر عن لجنة إدارية وبناء على دفتر للتحميلات الذي تم وضعه من طرف الدولة والذي يحدد شروط وكيفية الاستفادة من البقع الأرضية بالمناطق الصناعية بمختلف جهات المملكة، وكيفية سحبها من المستفيدين وكذا شروط تفويتها لنقل ملكيتها لهم بعد احترامهم شروط دفتر التحملات المذكور، وذلك بمقتضى عقد يتضمن شروطا غير مألوفة، بما تشمله من التزام بتهيئة القطعة الأرضية وفي حالة تخلف المفوت له لأي سبب من الأسباب عن التزامات التهيئة يتخذ في حقه غرامة التأخير كما يحتفظ المفوت صراحة بحقه في فسخ البيع الحالي بالإضافة للمنع من البيع وهي كلها شروط غير مألوفة في التعاقد المدني، ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح باختصاص المحكمة الإدارية بالدار البيضاء نوعيا للبت في الطلب.

حيث يهدف طلب المدعية (المستأنف عليها) إلى الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدتها مبلغ شراء ومصاريف العقار الذي يندرج ضمن العقارات التي سلمت لشركة العمران لإحداث منطقة صناعية ذات نفع عام، فإن البت فيه يستلزم الارتكاز على الطبيعة القانونية لعقد البيع المبرم مع الشركة المستأنف عليها، والذي أسس على كنهش تحملات يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة في عقود البيع العادية، فضلا عن كون موضوعه يندرج ضمن إحداث منطقة صناعية ويتعلق بتسيير مرفق عمومي، فيكون عقد البيع المؤسس عليه النزاع مستجمع لكافة الشروط التي تخرجه من دائرة العقود الخاضعة لقواعد القانون الخاص، وتضفي عليه صفة العقد الإداري، المنجز بمقتضاه تصرف في إطار ضوابط القانون العام، مما يكون معه الحكم المستأنف بما نحاه مجانباً للصواب ويتعين إلغاؤه.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بإلغاء الحكم المستأنف والتصريح باختصاص القضاء الإداري نوعيا للبت في الطلب وإحالة الملف على المحكمة الإدارية بالدار البيضاء للنظر فيه.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متربة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا أعلي والمستشارين السادة: نادية للوسي مقررة، احمد دينية، المصطفى الدحاني، فائزة بلعسري ومحضر المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.