

**القرار عدد 3781**  
**المؤرخ في : 2004/12/29**  
**الملف المدني عدد: 2003/4280**

الاختصاص النوعي - عقد بيع مبرم بين موظف متقاعد ومؤسسة  
عمومية - اختصاص المحاكم الإدارية (لا).

لئن كان الطاعن مؤسسة عمومية، إلا أنه حينما أبرم العقد محل النزاع  
مع مستخدمه المتقاعد بشأن بيع ملكه الخاص فهو لم يتصرف باعتباره شخصا  
من أشخاص القانون العام، وبذلك تنتفي الصفة الإدارية على تصرفه وبالتالي  
فإن القضاء العادي هو المختص بالبت في هذا النزاع.

يكون البيع محترما لمقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود  
إذا جاء مستجمعا لجميع شروطه بتراضي عاقيه، أحدهما بالبيع والآخر  
بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن.

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن أحمد بازيد قدم  
إلى المحكمة الابتدائية بالحي المحمدي عين السبع مقالين افتتاحي وإصلاحي الأول  
مؤرخ في 4 مارس 1997 والثاني بتاريخ 23 أكتوبر 1998 عرض فيهما أن المكتب  
الوطني للسكك الحديدية باع لموروثهم الشقة الكائنة برقم 11 المشاركة  
الصخور السوداء الدار البيضاء بثمان قدره 308.146.00 درهم أدى منه

154.073.00 والباقي اتفقا على إدلائه مقسطا بحسب 1769.12 درهم يقتطع من أجرته شهريا، إلا أنه امتنع من إتمام البيع وتسليم العقد النهائي ملتصقا لذلك الحكم عليه في شخص ممثله القانوني، وبحضور العون القضائي للمملكة والمحافظ على الأملاك العقارية باعتبار البيع الواقع بين الطرفين، وعلى المكتب بإتمام البيع المبرم بينهما حول العقار المشار إليه والقيام بالإجراءات القانونية لتسجيل البيع بالرسم العقاري 2981س واعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي بين الطرفين.

وبعدما أجاب المدعى عليه بأنه سبق له أن باشر إجراءات أولية لتفويت العقار المتنازع عليه لفائدة موروث المدعين. لكن تبين فيما بعد أنه لا يدخل في ملكيته وإنما هو في ملكية الدولة. أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة حكمها عدد 2272 بتاريخ 30-11-1997 في الملف رقم 300-97 وفق الطلب. أيده محكمة الاستئناف المذكورة بالقرار المطعون فيه بالنقض أعلاه من المكتب الوطني للسكك الحديدية بأربع وسائل.



فيما يتعلق بالوسيلة الأولى.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بحرق قواعد مسطرية أضرب به وذلك من ثلاثة أوجه الأول: انعدام صفة التقاضي في الطاعن الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية ذلك أن دعوى إتمام البيع أو إقرار حق عيني عقاري يجب أن ترفع ضد المالك لهذا الحق. والطاعن لا يعتبر مالكا له. وأن مرسوم التخلي وحده لا ينهض حجة لأنه يتوجب تسجيله بالسجل العقاري، كما تقضي بذلك الفصول 65 و66 و67 من القانون العقاري. الثاني عدم تمثيل الطاعن تمثيلا قانونيا أمام المحاكم. الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية والفصلان 6 و7 من ظهير 5-8-1963 والفصل الأول من ظهير 2-3-1953 بشأن الوكيل القضائي للمملكة ذلك أن الفصل الأول من ظهير 1963 يضيف على المكتب طابع مؤسسة عمومية تحت وصاية وزير الأشغال العمومية. وبمقتضى الفقرة الرابعة من الفصل 515 من قانون المسطرة المدنية فإن الممثل القانوني للطاعن هو مديره

طبقا للفصل 3 من ظهير 1963 وهو وإن كان يدير شؤونه فإنه لا يجوز له تمثيله أمام القضاء إلا إذا فوض له تعويضا خاصا من المجلس الإداري حسب الفصل السادس من الظهير المحدث له. إلا أنه لا وجود لهذا الإذن ضمن وثائق الملف. كما أن الوكيل القضائي لم يكن ممثلا للدفاع عن الطاعن. إذ المطلوب في النقض حينما أدخله في الدعوى فإنه فعل ذلك بالنسبة للدولة. ولم يشر إلى القيام بهذا الإجراء لفائدة الطاعن. **الثالث:** خرق الفصل 96 من القانون العقاري لأنه كان على المطلوب أن يلتجئ إلى المحافظ على الأملاك العقارية بطلب التسجيل وفي حالة الرفض يطعن في قراره، إلا أنه لم يسلك هذه المسطرة الإلزامية.

**لكن** ردا على الوسيلة بجميع وجوهها فإن الطاعن هو الذي تعاقد مع المطلوب بشأن بيع العقار محل النزاع فيكون صاحب الصفة لتوجيه دعوى إتمام بيعه ضده خاصة وأن المطلوب أدلى بشهادة عقارية المتعلقة بالعقار الأم عدد: 12782- س واعتمدها الحكم الابتدائي في إثبات صفة الطاعن. وأن الدعوى وجهت ضده في شخص ممثله القانوني وبحضور العون القضائي للمملكة وهو المطلوب قانونا. وبمقتضى الفصل 7 من ظهير 1963 فإن مدير المكتب الوطني للسكك الحديدية إنما يحتاج إلى الإذن من المجلس الإداري في حالة مباشرة إقامة الدعاوى القضائية من طرفه وأن الالتجاء إلى المحافظ بشأن طلب تسجيل حق عيني قبل إقامة الدعوى إنما هو إجراء اختياري لا يترتب عن عدم احترامه عدم قبول الدعوى لاسيما وأن الأمر في النازلة يتعلق بإتمام إجراءات البيع أساسا مما تكون معه الوسيلة بجميع وجوهها غير مرتكزة على أساس.

### وفيما يرجع للوسيلة الثانية.

**حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق قواعد الاختصاص النوعي المادة الثامنة من قانون 90-41 المحدث بموجبه محاكم إدارية ذلك أن الطاعن يعتبر مؤسسة عمومية. وطبقا لكناش التحملات ابرم عقد بيع مع المطلوب ضده**

النقض بصفته موظفا محالا على التقاعد. وهذا العقد ذو طبيعة عقد إداري سواء بالنسبة لطرفيه أو للموضوع الذي انصب عليه التفويت. وهو تصرف لا يخضع للقواعد العامة أو للقضاء الشامل، وكل منازعة قضائية بشأنه يرجع الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية طبقا للمادة 8 من قانون إحداث المحاكم الإدارية. وهذا الاختصاص يعتبر من النظام العام يمكن إثارته في جميع مراحل إجراءات الدعوى وللمحكمة أن تثيره تلقائيا لذلك كان على محكمة الاستئناف أن تثيره تلقائيا وتحكم بخصوصه بحكم مستقل وفقا للمادة 13 من نفس القانون.

**لكن ردا على الوسيلة فإن الطاعن وإن كان مؤسسة عمومية فإنه حينما أبرم العقد محل النزاع مع مستخدمه المتقاعد بشأن بيع ملكه الخاص فهو لم يتصرف باعتباره شخصا من أشخاص القانون العام وبذلك تنتفي الصفة الإدارية على تصرفه وبالتالي فإن القضاء العادي هو المختص بالبت في هذا النزاع. مما لم يكن معه مجال لمحكمة الاستئناف أن تثير هذا الدفع تلقائيا وتبت فيه بحكم مستقل مما تكون معه الوسيلة بدون أساس.**

### وفيما يخص الوسيلتين الثالثة والرابعة

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الثالثة بخرق القانون الداخلي وذلك من وجهين الأول : خرق المقتضيات الخاصة بتملك عقارات الدولة الفصل 14 من كناش التحملات ذلك أنه بموجب هذا الفصل فإن المقتني يتعهد بأن يلتجئ في أجل ستة أشهر تبتدئ من يوم الاقتناء وعلى نفقته بطلب تسجيل العقار المقتني. ويطلب ذلك لرئيس دائرة الأملاك العقارية ويرفع نظيرا من العقد إلى المحافظ على الأملاك العقارية إلا أن المطلوب في النقض لم يباشر هذا الإجراء الجوهري مما يجعل البيع غير تام. الثاني: عدم صحة البيع في منظور قانون إحداث المكتب الوطني للسكك الحديدية خرق الفصل السادس — هـ — ذلك أن ثمن البيع يفوق مائة ألف درهم وأن المجلس الإداري هو المؤهل وحده للتفويت إذا كان مبلغ العملية يتجاوز مائة ألف درهم. والملف لا يتوفر على وثيقة

صادرة عن المجلس الإداري تجيز هذا التقرير. مع أن أي إيجاب أو عملية تسوية لعقار مملوك للطاعن لا يكون صحيحا إلا إذا كان ذلك بقرار من مجلسه الإداري وأن الوثائق التي اعتمدها القرار المطعون فيه غير صادرة من مجلسه مما يجعلها لا ترقى إلى درجة عقد التفويت.

ويعينه في الوسيلة الرابعة بعدم الارتكاز على أساس قانوني أو انعدام التعليل وذلك من ثلاثة وجوه الأول : خرق مقتضيات الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أن القرار لم يجب عن الدفع المتعلق بخرق مقتضيات الفصل المذكور الذي يشترط إثبات البيوع العقارية في عقد خاص ومكتوب ثابت التاريخ واکتفى بالقول بأنه تمت الإجابة عن هذه الدفع في المرحلة الابتدائية مع أن الشككية المذكورة واجبة في العقود التي تبرم في موضوع العقارات وضرورية للقول بوجود عقد بيع عقار محفظ وهي ليست وسيلة إثبات بل شرط صحة ولا تغني عنها أية وسيلة أخرى ومما يؤكد أن البيع لم يبرم بل ظل في مرحلة المفاوضات أن المراسلات صادرة عن من لم يكن لهم الحق في ذلك. الثاني : خرق الفصلين 66 و 67 من ظهير 2-6-1915 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة ذلك أن القرار اعتبر أن عقد البيع قد انعقد وأنه عقد تام بصفة نهائية بين الطرفين ولا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 489 المذكور. والحال أن هذه المقتضيات هي الواجبة التطبيق وأن العقد غير تام لتعلقه بعقار. ولما كانت الغاية من مطالبة الطاعن بإبرام عقد نهائي هي تقييد الشراء في الرسم العقاري فإن مقتضيات الفصلين 66 و 67 من القانون العقاري تفرض نفسها عكس ما جاء في القرار المطعون فيه لذلك فإن العلاقة بين الطرفين لا يمكن أن يترتب عنها إلا الحق في المطالبة بالحق الشخصي. وقد أشار الطاعن في جوابه بأنه ارتأى عدم إتمام العقد لأن المصلحة العامة تفرض عليه ذلك. وأن ما ردت به المحكمة بأنه لا يحق له التراجع عن التزامه فإن مبدأ سلطان الإرادة المنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود بدأ يعرف تقلصا في مجال العقود الرابطة بين المؤسسات العمومية وبين موظفيها

بالإضافة إلى ذلك فإن الوثائق المستظهر بها لا تتضمن أية إشارة إلى رقم الرسم العقاري مما يجعل الطلب يتسم بانعدام التحديد. **الثالث :** افتقار القرار للتعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه يعتبر ناقص التعليل لأنه لم يجب عن دفع دفع تضمنتها مذكرات الطاعن مما يجعل تعليله ناقصا.

**لكن** ردا على الوسيلتين مجتمعتين لتداخلهما فان الطاعن لازل لم يرم مع المقتني منه العقد النهائي بشأن المبيع مما لا مجال معه للاحتجاج بخرق الفصل 14 من كناش التحملات وذلك لعدم الالتجاء إلى رئيس دائرة الأملاك وتسجيل الشراء بالرسم العقاري وأن القرار أورد الدفع المثار من الطاعن وعلل بأن "ما تمسك به المستأنف من كون الحكم المستأنف لما اعتبر أن الرسائل المتبادلة بين الأطراف تشكل إيجابا وقبولا في إطار التعاقد بالمراسلة وأن العقد الرابط بينهما عقد بيع قد خرق مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع فإنه بالرجوع إلى أوراق الملف وخاصة وثيقة التخلي عن السكن التابعة للمستأنف لفائدة الأشخاص المتعاقدين ورسالة المستأنف المؤرخة في 25-7-94 تبين أن البيع جاء مستجمعا لجميع شروطه بتراضي عاقديه أحدهما بالبيع والآخر بالشراء وباتفاقهما على البيع والتمن كما أنه جاء محترما لمقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع. وأنه فيما يخص ما تمسك به المستأنف من كون المستأنف عليه لم يدل بما يفيد أداء آخر قسط من الأقساط وإثارته لمقتضيات الفصلين 234 و 235 من ق.ل.ع فإنه قد تبين للمحكمة أن المستأنف عليه قد أدى تسبيقا قدره 154073 درهم لفائدة المستأنف حسب التوصيل عدد 176893 وأن ما تبقى من الثمن يقتطعه المستأنف شهريا من راتب التقاعد الخاص بالمستأنف عليه على أقساط بحسب 12ر1769 درهم كل شهر مما يكون معه الدفع المتعلق بهذه النقطة مردودا. فكان بذلك القرار مرتكزا على أساس ومعللا تعليل كافيا وما أثير في الوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

## لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وعلى صاحبه بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد العلامي رئيس الغرفة — رئيسا. والمستشارين : العربي العلوي اليوسفي — عضوا مقررا. ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي، وأحمد بلبكري — أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد ولينا ماء الشيخ. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرون.

الكاتب

الرئيس

