

**Vente immobilière : l'argument  
de l'inaliénabilité d'un bien du  
domaine privé d'une entreprise  
publique constitue un moyen  
nouveau irrecevable en cassation  
(Cass. civ. 2005)**

<b>Identification</b>			
<b>Ref</b> 17005	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 791
<b>Date de décision</b> 20050316	<b>N° de dossier</b> 2820/1/1/2004	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Civile
<b>Abstract</b>			
<b>Thème</b> Execution de l'Obligation, Civil		<b>Mots clés</b> Vente immobilière, Rejet, Promesse de vente, Pouvoir de représentation, Ordre public, Moyen nouveau mélangé de fait et de droit, Irrecevabilité, Inaliénabilité, Formation du contrat, Exécution forcée, Etablissement public, Domaine privé de l'Etat, Délégation de pouvoir, Contrat de vente	
<b>Base légale</b> Article(s) : 3 - Dahir portant loi n° 1-74-447 du 11 ramadan 1394 (28 septembre 1974) approuvant le texte du code de procédure civile (CPC) Article(s) : 59 - 62 - Dahir du 9 ramadan 1331 (12 août 1913) formant Code des obligations et des contrats		<b>Source</b> Revue : Al Mourafa3a "La Plaidoirie" مجلة المرافعة	

## Résumé en français

Dès lors qu'elle a constaté que la vente d'un bien immobilier du domaine privé d'un établissement public à l'un de ses salariés avait été autorisée par le directeur général, lequel disposait d'une délégation de pouvoir du conseil d'administration à cet effet, une cour d'appel en déduit à bon droit que la vente est parfaite et doit être exécutée. Est irrecevable, car nouveau et mélangé de fait et de droit, le moyen soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation, selon lequel le bien litigieux ferait partie de ceux exclus de la vente par une réglementation interne, sans que le juge ne puisse soulever d'office la nullité du contrat pour contrariété à l'ordre public en l'absence de preuve que son objet est impossible ou que sa cause est illicite.

## Résumé en arabe

إن المادة 13 من القانون رقم 14 - 90 المحدث للمحاكم الإدارية وإن نص على أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي إذا أثير أمام جهة قضائية عادية أو إدارية وجب عليها أن تبت فيه بحكم مستقل، فإنه لم يرتب أي جزاء عن عدم مراعاة ذلك مما تكون معه الوسيلة المعتمدة غير جديرة بالاعتبار.

## Texte intégral

القرار عدد 791، المؤرخ في: 16/03/2005، ملف مدني عدد 2820-1-1-2004

بتاريخ 16/03/2005

إن الغرفة المدنية القسم الأول

من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:

بين:

المكتب الوطني للسكك الحديدية مؤسسة عمومية ممثل في شخص مديره ومجلسه الإداري ورئيسه مقره بزقة عبد الرحمان الغافقي بالرقم 2 بالرباط أكدال.

ينوب عنه الأستاذ أحمد الديغوسي، المحامي بالرباط والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى.

طالباً من جهة

وبين:

طالب محمد، الساكن بشارع السعديين بالرقم 73 بمكناس.

مطلوباً من جهة أخرى.

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 25/6/2004 من طرف الطالب أعلاه بواسطة نائبه المذكور، والرامي إلى نقض القرار رقم 1773 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 13/05/2003 في الملف عدد 1900/02/1.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 31/01/2005.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 16/03/2005.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عمر الأبيض، والاستماع إلى ملاحظات المحامي السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبعد المداولة طبقاً للقانون

حيث استفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه أن طالب محمد تقدم بتاريخ 2/5/2000 أمام المحكمة الابتدائية بمكناس بمقال افتتاحي جاء فيه أنه كان مستخدماً لدى المدعى عليه المكتب الوطني للسكك الحديدية منذ 1963. وأنه يقطن بسكنى تابعة للملك الخاص للمدعى عليه على وجه الكراء. وخلال سنة 1991 توصل من إدارة المكتب بكتاب يخبره فيه أنه فوت له السكنى المذكورة شريطة دفع مبلغ 39740 درهما وباقي المبلغ سيتم اقتطاعه من الراتب الشهري. فتم أداء المبلغ المذكور دون أن يقوم المكتب باقتطاعات أخرى. وأن هذا يشكل إخلالاً بالتزاماته لذا التمس المدعى الحكم بإتمام إجراءات البيع للمحل الكائن بشارع السعديين رقم 73 المدينة الجديدة مكناس ذي الرسم العقاري عدد 52301/05. وأجاب المدعى عليه بأن الدعوى الحالية سابقة لأوانها مادام أن الأمر يتعلق بالتزامات متقابلة ينطبق عليها الفصل 234 و235 من ق.ل.ع. وأن المدعى لم يدل بما يفيد أداء آخر قسط من أقساط البيع، مما يكون معه غير

محق في هذا الطلب. فأصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 30/11/2001 في الملف عدد 618/2/2000 حكما قضى وفق الطلب أيده محكمة الاستئناف بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض بست وسائل.

فيما يخص الوسيلة الأولى.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق الفصل 13 من قانون 14 - 90 المحدث للمحاكم الإدارية، ذلك أنه لم يثبت في الدفع بعدم الاختصاص بحكم مستقل.

لكن، حيث إن الفصل المحتج به وإن نص على أن الدفع بعدم الاختصاص النوعي إذا أثير أمام جهة قضائية عادية أو إدارية، وجب عليها أن تبت فيه بحكم مستقل، فإنه لم يرتب أي جزاء عن عدم مراعاة ذلك مما تكون معه الوسيلة غير جديرة بالاعتبار. وفيما يخص الوسيلة الثانية والثالثة والرابعة.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وعدم الجواب وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنه لم يجب على الدفع المرتكز على الفصل 6 من ظهير 5/8/1963 المؤسس للمكتب، بشأن عدم ثبوت البيع لعدم صدور قرار بذلك من طرف المجلس الإداري للمكتب الذي له صلاحية البيع مادام ثمن البيع يتعدى مائة ألف درهم وليس لمديره أو العون المكلف بمشروع البيوعات. وأن مقتضيات الفصل المذكور آمرة ومتعلقة بالنظام العام لتعلقها بتنظيم وتسيير مرفق من مرافق الدولة. كما أنه لم يجب على الدفيعين المتعلقين بالفصل 33 و 485 من ق.ل.ع، ذلك أنه حتى على اعتبار أن البيع المزعوم تم على يد العون المكلف بمشروع البيوعات فهو بيع باطل لافتقار العون المذكور سلطة النيابة عن المكتب بمقتضى وكالة أو بمقتضى القانون. فصلاحيته إبرام هذا البيع مخولة للمجلس الإداري للمكتب في هذه الحالة عملا بالفصل 6 من ظهير 5/8/1963. مما يكون معه البيع باطلا لعدم إقرار المالك وهو المكتب بصحته بواسطة الجهاز المختص. وأن ما استند عليه القرار من وجود تفويض للمدير العام للمكتب، فإن هذا التفويض لا يفترض بل يتم بقرار كتابي خاص عملا بالفصل 6 المذكور.

لكن، ردا على الوسائل الثلاث مجتمعة لتداخلها، فإنه خلافا لما جاء فيها فالقرار أجاب عما أثير حينما أورد في تعليقه بأن « البيع تم بناء على أمر المصلحة الصادر عن المدير العام للمكتب رقم 2 (86) وفي وقت كان خلاله مصدره يتوفر على تفويض المجلس الإداري لتفويت بعض المساكن للمستخدمين المزاولين أو المتقاعدين ممن تتوفر فيهم شروط الاستفادة ». مما تكون معه الوسائل أعلاه خلاف الواقع.

وفيما يخص الوسيلة الخامسة.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وغموض وإبهام التعليل الموازي لانعدامه وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنه أيد الحكم الابتدائي بعلته أن الدعوى وجهت ضد المستأنف ممثلا في شخص مديره العام كما وقع إدخال العون القضائي والمكتب من حقه الترافع للدفاع عن مصالحه دونما حاجة لاستصدار إذن بذلك لكون الإذن المنصوص عليه في الفصل 7 من قانون إحداثه لا يلزمه إلا بمناسبة إقامة الدعوى وليس ضروريا في وضعية الدفاع. وهذا التعليل لا يفهم ما يهدف به القرار المطعون فيه مادام أن المكتب لم يثر الدفع المتعلق بضرورة حصول مديره على الإذن بالتقاضي للدفاع في ملف النازلة بناء على الفصل 7 من ظهير 5/8/1963. وهو تعليل غامض ومبهم.

لكن، حيث إن الثابت من مستندات الملف وعلى الأخص المقال الاستثنائي أن هذا الأخير تضمن في الوسيلة الثالثة إثارة لدفع حول عدم أي إذن للتقاضي، وأن القرار المطعون فيه حينما أورد في تعليقه الرد على ما أثير بكون تعليقه في هذا الجانب غير متسم بالغموض والإبهام خلافا لما جاء في الوسيلة وهذه الأخيرة على غير أساس.

وفيما يخص الوسيلة السادسة.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخرق الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية وخرق الفصل 59 و 62 من قانون الالتزامات والعقود وخرق مقتضيات آمرة من النظام العام وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنه اعتبر بيع المحل موضوع النزاع بيعا تاما، مع أنه بيع باطل حتى في حالة ثبوته لأن محله من المحلات المستثناة من البيع المنصوص عليها في الفصل 3 من أمر المصلحة عدد 2/1986 المؤرخ في 27/2/1986 المطبق لظهير 17/6/1963 الذي يأذن ببيع العقارات التابعة للملك لخاص للدولة إلى موظفيها. وأن هذا البطلان ناتج عن استحالة بيعه طبقا للفصل 59 من ق.ل.ع. وناتج كذلك عن تعارض هذا البيع مع القانون والنظام العام عملا بالفصل 62 من ق.ل.ع. وأن ظهير 17/6/1963 وأمر المصلحة عدد 2/1986 المطبق له بالقياس وظهير 5/8/1963 تعتبر قوانين من النظام العام مادامت تتعلق

بتنظيم مرفق من مرافق الدولة. وكان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه تطبيق هذه المقتضيات ولو لم يطلب طرفا النزاع ذلك طبقا للفصل 3 من ق.م.م.

لكن ردا على الوسيلة أعلاه فإن العقار الذي انصب عليه البيع وقع إخراجة من الملك العمومي لدولة وأصبح ملكا خاصا للمكتب الوطني للسكك الحديدية بمقتضى المرسوم رقم 014 - 74 - 2 بتاريخ 18/2/1974. وليس بوثائق الملف ما يفيد أن محل هذا البيع شيء أو لمحل مستحيل بطبيعته أو بحكم القانون أو أنه لا سبب له أو أنه مبني على سبب غير مشروع، وذلك حتى يمكن للمحكمة أن تقضي تلقائيا ببطلان البيع لمخالفته للنظام العام. وأنه لا يستفاد من وثائق الملف أن الطاعن أثار أمام قضاة الموضوع أن هذا العقار مستثنى من البيع المنصوص عليه في الفصل 3 من أمر المصلحة 2 - 86 وهي نقطة اختلط فيها الواقع بالقانون لا يمكن قبول إثارتها لأول مرة أمام المجلس الأعلى. مما كان معه القرار غير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بها ومرتكزا على أساس قانوني والوسيلة غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

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: عمر الأبيض - عضوا مقررا. والعلوي العربي اليوسفي، ومحمد العيادي، ومحمد بلعياشي - أعضاء.

وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين.

وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة مليكة بنشقرن.