القرار عدد 33

الصادر بتاريخ 14 يناير 2021

في الملف الإداري عدد 2019/1/4/5647

قرار الترخيص بالبناء – مشروعيته.

البيّن أن الطالب تمسك بأن المحكمة لم توضح في تعليلها وجه مخالفة قرار الترخيص لضوابط قانون التعمير باعتبار أن الأمر يتعلق بمراقبة مدى شرعية القرار المذكور، خاصة وأن الخبير المنتدب في النازلة لم يتمكن من الاطلاع على الوثائق المعتمدة لمنح الترخيص ومن ضمنها تصميم التنطيق ودفتر التحملات المعتمد بالمنطقة، حتى يتأتى له معرفة مدى تطابق التصميم المرخص به من حيث العلو والمسافات والمساحات والمرافق المحدثة وما هو مسموح به قانونا بالمنطقة، وفق ما أورده الخبير بتقريره، وذلك بسبب رفض مصلحة التعمير بالبلدية اطلاعه على تلك الوثائق رغم ترديده عليها عدة مرات، وهي الوثائق التي كان على المحكمة إنذار الجماعة بالإدلاء بها، والمحكمة لما قضت بما جرى به منطوق قرارها دون مراعاة ما ذكر، لم تجعل لما قضت به من أساس وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2019/09/18 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ك)، الرامي إلى نقض القرار عدد 1027 الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بتاريخ 2019/05/29 في الملف عدد 2018/7205/1473 المضموم إليه الملف عدد 2018/7205/1803.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2020/12/31.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/14.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة فائزة بلعسري تقريرها في هذه الجلسة والاستماع إلى مستنتجات المحامي العام السيد محمد بن لكصير.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن ضمنها القرار المطعون فيه أن السيد (ح.و) تقدم بتاريخ 2017/10/09 بمقال أمام المحكمة الإدارية بمراكش، عرض فيه أنه يملك المنزل الكائن بالوحدة (...) رقم (...) شارع (...) بمراكش موضوع الصك العقاري عدد (...)، وأن المدعى عليه السيد (ب.ش) اشترى المنزل المجاور له موضوع الصك العقاري عدد (...) رقم (...) وقام بهدمه رغبة منه في إنجاز عمارة، وحصل على رخصة بناء وتصميم مقبول، والذي أشير فيه إلى أن رقم المنزل هو (...) بدل الرقم الحقيقي الذي هو (...) وشرع في عملية البناء وعمد إلى إحداث شرفات كبيرة مكان النوافذ، وأن هذه الشرفات تطل مباشرة على غرفة نومه وتحجب عنها الشمس والهواء، مما سيؤدي إلى طمس واجهة منزله، وهو ما أكدته الخبرة المنجزة من طرف الخبير القضائي السيد (ر.ل) تنفيذا للأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في إطار ملف عقود مختلفة عدد 2017/119/4794، موضحا أن الترخيص الممنوح للمدعى عليه المذكور لم يأخذ بعين الاعتبار تواجد بناية طالب الخبرة كبناية مجاورة للورش موضوع الترخيص، مضيفا أن الجهة المختصة لم تقم بالدراسات اللازمة التي يفرضها قانون التعمير، وذلك بالخروج إلى عين المكان، وأن المعني بالأمر قد أخفى على الإدارة بوسائل احتيالية حقيقة وجود منزله الملتصق بالمنزل الآخر، مما مكنه من استخراج التصميم السالف الذكر يتضمن شرفات ونوافذ تطل مباشرة على غرفة نومه ودون ترك المسافة القانونية، والتمس إلغاء القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الجماعي لمراكش في شكل رخصة بالبناء وتصميم مقبول لكونه جاء خارقا للقانون وموسوما بالانحراف في استعمال السلطة مع ترتيب ما يجب على ذلك قانونا، واحتياطيا إجراء خبرة بواسطة مختص في الهندسة المدنية لتحديد ما إذا كان التصميم موضوع الإلغاء قد راعى تواجد منزله بجانب المنزل المشيد أم لا. وبعد جواب المطلوب في الطعن وإجراء خبرة وتمام الإجراءات، صدر الحكم عدد 2018/162 بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب عنه قانونا، استأنفه المجلس الجماعي لمراكش كما استأنفه السيد (ب.ش) أصليا وفرعيا أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش التي قضت بضم الملف رقم 2018/7205/1803 إلى الملف رقم 2018/7205/1473 وبتأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه.

في وسيلة النقض الفريدة:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بعدم ارتكازه على أساس وخرق القانون، ذلك أن رخصة البناء المسلمة للسيد (ب.ش) استجمعت كل شروط قبولها لأن اللجنة المكلفة بدراسة طلبات رخص البناء وافقت بإجماع أعضائها على أن الطلب والتصميم المرفق به مطابق للمعايير المطلوبة، كما أنه حسب ورقة المعلومات المسلمة لطالب رخصة البناء من طرف الوكالة الحضرية لمراكش بتاريخ 01 مارس 2018، فإن العقار موضوع البناء متواجد بالمنطقة المعمارية المسماة

(...)، وهي منطقة مخصصة للسكن المكون من سفلي وطابقين وفقا لتصميم التهيئة الخاص بمدينة مراكش، وأن المحكمة لم تأخذ ذلك بعين الاعتبار واعتمدت مبررات لا أساس لها، ثم أن الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية لا يقبل إذا كان في وسع المعنيين بالأمر المطالبة بحقوقهم أمام القضاء الشامل، وأن الطلب يهدف في الأصل إلى الحكم برفع الضرر وليس إلغاء قرار الترخيص، وأن السيد (ح.و) لا يملك الصفة للطعن في الترخيص بالبناء بسبب ضرر احتمالي سيحصل بعد تشييد البناء، وأنه بإمكان السيد (ح.و) إقامة دعوى رفع الضرر أمام القضاء الشامل متى حصل له ضرر من البناء المرخص به طبقا لأحكام الفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المحكمة قد أخلت بهذه المقتضيات وبتت في ضرر احتمالي، وأنه يتعين نقض القرار.

حيث إن المحكمة وإن عللت قرارها بأن مشروعية قرار الترخيص بالبناء لا تتحدد فقط بثبوت كون مصدره قد استوفى الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانونا وبعد مرور الطلب المتعلق به عبر جميع القنوات الإدارية المعنية بميدان التعمير، بل يجب أن يكون القرار المذكور مطابقا لروح ونص قانون التعمير ومحاطا بكل الضمانات الكفيلة بتمكين المستفيد منه من إنجاز مشروعه دون المساس بحقوق الجوار، في حين تمسك الطالب بأن المحكمة لم توضح في تعليلها وجه مخالفة قرار الترخيص لضوابط قانون التعمير باعتبار أن الأمر يتعلق بمراقبة مدى شرعية القرار المذكور، خاصة وأن الخبير المنتدب في النازلة لم يتمكن من الاطلاع على الوثائق المعتمدة لمنح الترخيص ومن ضمنها تصميم التنطيق ودفتر التحملات المعتمد بالمنطقة حتى يتأتى له معرفة مدى تطابق التصميم المرخص به من حيث العلو والمسافات والمساحات والمرافق المحدثة وما هو مسموح به قانونا بالمنطقة وفق ما أورده الخبير بتقريره، وذلك بسبب رفض مصلحة التعمير ببلدية مراكش اطلاعه على تلك الوثائق رغم تردده على هذه المصلحة عدة مرات، وهي الوثائق التي كان على المحكمة إنذار الجماعة بالإدلاء بها، والمحكمة لما لم تراع ما ذكر لم تجعل لما قضت به من أساس وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وعلى المطلوب بالصائر.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة الإدارية** (القسم الأول) السيد عبد المجيد بابا اعلي والمستشارين السادة: فائزة بلعسري **مقررة**، نادية للوسي، عبد السلام نعناني وحميد ولد البلاد، وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد بن لكصير، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاطمة العكرود.