

القرار عدد 330

الصادر بتاريخ 12 مارس 2020

في الملف الإداري عدد 2019/1/4/4674

قرار الترخيص بالبناء - مشروعته.

إن المحكمة لما استخلصت - عن صواب - عدم مشروعية قرار الترخيص بالبناء المطعون فيه لعدم تقييد المستفيد منه بالضوابط المنصوص عليها في قانون التعمير وتصميم التهيئة المتعلقة بالمنطقة A2 المخصصة لبناء فيلات يقع مستقلة سواء بالنسبة لشروط الاستغلال القصوى للأرض أو العلو المسموح به، ورتبت عن ذلك إلغائها للحكم المستأنف فيما انتهى إليه من رفض الطلب، يكون قرارها معللا تعليلا كافيا وسائغا.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه أن المطلوب (ع.ت) تقدم بتاريخ 2016/12/28 بمقال أمام المحكمة الإدارية بالرباط عرض فيه انه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد 15788/ج الملك المسمى -س- الكائن بطنجة والذي هو عبارة عن فيلا سكنية يقطنها وأفراد أسرته وأن المطلوب في الطعن السيد (م.ع) قد اشترى الفيلا المجاورة له من جهة الجنوب موضوع الرسم العقاري عدد 15496/ج وحصل على ترخيص لإعادة بنائها وتهيئها كمصحة خاصة لطب الأسنان، موضحا بأن الرخصة منحت بشكل مخالف للقانون ويتعين إلغاؤها لكونها مشوبة بعيب مخالفة قانون التعمير وكذا تصميم

التهئية وفقا لما هو ثابت من خلال تقرير المهندس مضييفا بان الإذن بالبناء لم يحترم الإرتفاقات الواجب احترامها طبقا لتصميم التهئية مما سيترتب عنه المساس بحرمة المساكن كما سيتسبب في المساس براحة الساكنة المجاورة، ملتتمسا لذلك الحكم بإلغاء قرار الترخيص بالبناء عدد 2016/178 الصادر عن رئيس الجماعة الحضرية لطنجة مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وبعد الجواب وتام الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلب، بحكم استأنفه الطرف المطلوب أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي ألغته وبعد التصدي قضت بإلغاء قرار الإذن بالبناء عدد 2016/OTG/187 الصادر عن رئيس جماعة طنجة والقاضي بمنح (م.ع) الإذن بالقيام بتغييرات وإعادة بناء فيلا سكنية وتجهيئتها إلى مصحة خاصة لطب الأسنان الواقعة فوق العقار موضوع الرسم العقاري عدد 15496/ج مع ما يترتب عن ذلك قانونا بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.



في الوسيلة الثانية الطعن لأولويتها:

حيث تعيب المطالبة القرار المطعون فيه بخرق قاعدة مسطرية، ذلك ان المحكمة مصدرته في تعليل قضائها لم تبلغ الأمر بالتخلي للأطراف رغم ماله من أهمية بالغة في توفير حقوق الدفاع وإتاحة الفرص في تقديم وسائل جديدة، وعرضت قرارها للنقض.
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لكن حيث إن المحكمة لم تصدر الأمر بالتخلي في القضية حتى يمكن القول بتبليغه للأطراف، وان عدم اتخاذ هذا الإجراء إنما يدخل في إطار سلطتها التقديرية طبقا للفصل 335 من قانون المسطرة المدنية مادام يترك الباب مفتوحا للأطراف للأداء بما يكون لديهم من حجج، ولم تخرق بذلك أي قاعدة مسطرية في شيء، وما أثير على غير أساس.

في الوسيلة الأولى للطعن:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة مصدرته لما ألغت الحكم المستأنف فيما انتهى إليه لم تأخذ في الاعتبار أن الخلاصات التي وصل إليها الخبير (م.ب) في تقريره المعتمد عليه من طرفها تشوبه مجموعة من المغالطات رغم أن المستفيد من الرخصة المطعون فيها السيد (م.ع) قد تقيّد بها وبالتصميم الممنوح به بعد التقيّد بالرأي الموافق عليه من قبل الوكالة الحضرية لطنجة ومن قبل اللجنة المكلفة بدراسة مشاريع البناء من أجل تغيير الغرض المرصود له أصلاً، إضافة إلى كون التحفظات التي أشار إليها رأى الوكالة الحضرية المذكورة أمام الشباك الوحيد والمتمثلة في وجوب تقديم تصميم الخرسة أمام الشباك المذكور وبدفتر تحملات المشروع -cahier de chantier- والتزام تتبع المهندس المعماري للأشغال لا علاقة لها بالتحفظات التي أشار إليها الخبير في تقريره الذي تطرق فيه لشروط الاستغلال القصوى للمنطقة A2 كبنية جديدة ينبغي مطابقتها مع تصميم التهيئة الجديد وتطرقه لهذه المنطقة التقنية تجاوز النقط القانونية موضوع الحكم التمهيدي مع العلم أن مهامه كانت منحصرة فقط بمطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المرخصة وليس مطابقة التصاميم المرخصة لتصميم التهيئة الجديد لكون بناء القطعة كان سنة 1976 وخالف بذلك المادة الثانية من تصميم التهيئة لمدينة طنجة -PHASF3- المتعلقة بالتجزئات المنجزة بناء على مشاريع مرخصة قبل تاريخ المصادقة على هذا التصميم مستعملاً مصطلحات حرف وضلل بها المحكمة بتصريحه بوجود طابق سفلي وآخر أرضي خلافاً لما تبينه الوثائق سواء بالتصاميم لدى الجماعة أو المحافظة التي أفادت بوجود طابق سفلي أرضي، بما معناه نصف الطابق مطمور والنصف الآخر غير مطمور يؤدي للحديقة وطابق أرضي علوي هو الذي يؤدي بكامله للخارج وهو الوصف المضمن في جميع السجلات، كما أنه -أي الخبير- حدد المساحة في حد أدنى 500 متر مربع بينما الجماعة رخصت في مساحة محددة في 448 متر مربع، مما يفيد أن الأمر يتعلق بإحداث بناية جديدة وليس برخصة تعديلية مع إعادة التهيئة كما في نازلة الحال ناسيا ومتناسي أن تصميم التهيئة الجديد لا يمكن أن يشمل بناية مشيدة حصلت على رخصة سابقة طبقاً للمادة الثانية من تصميم تهيئة طنجة وطبقاً لعدم رجعية القوانين، ومادامت الوكالة الحضرية هي الأشد حرصاً على تنزيل تصاميم التهيئة في

المدينة ولا يمكن لأي أحد أن يتزايد عليها في اختصاصها، وإن الشيء الوحيد الذي أضافه تصميم التهيئة هو أن القطعة A2 أصبحت قابلة للاستغلال كمصحة، وبالتالي لا يمكن إخضاع الرخصة الممنوحة لهذه الضوابط لأن البناية قائمة وتابعة لقوانين التجزئة السارية سنة 1976 ولا يمكن هدم طوابقها وجوانبها، خاصة وأن المستفيد من الرخصة اقتنى العقار بجميع مواصفاته المرخصة سلفا والمشار إليها حتى في شهادة المحافظة العقارية ولا وجود في التصميم المرخص به لأي هدم بصريح العبارة الوارد فيه – projet de modification et réaménagement d'une construction auistante en centre dentaire – التي تفيد بناء مصحة وليس هدم كلي وإعادة البناء الذي من شأنه أن يمس بصاحبها لكونها موضوع رهن من البنك، مما يناسب نقض قرارها.



لكن حيث إن محكمة الاستئناف اعتمدت في تحليل قضائها عما أفرزته الخبرة المأمور بها من طرفها المنجزة من طرف الخبير المهندس (م.ب) التي أفادت بأن رخصة البناء المسلمة للمطلوب (م.ع) المطعون فيها تتعلق بالقيام بإدخال تغييرات وإعادة بناء فيلا سكنية من أجل تهيئتها إلى مصحة لطب الأسنان، وليس بعملية إعادة تهيئة أو بتصميم تعديلي لبناء قديم، ولم يتقيد فيها بالضوابط المنصوص عليها بتصميم التهيئة وبضوابط البناء المتعلقة بالمنطقة A2 المخصصة لبناء من صنف فيلا ببقع مستقلة سواء فيما يتعلق بشروط الاستغلال القصوى للأرض أو العلو المسموح به، بحيث أنه وباعتبار أن البناء موضوع النزاع مطل على محور طرقي، فإن المساحة الأدنى للبناء يجب أن تصل إلى 448 متر مربع، كما أن العرض الأدنى للواجهة محدد في 20 متر والحال أنه تجاوز بالنسبة لبناء المستأنف عليه 30 متر، أما فيما يتعلق بنسبة الاستغلال على المستوى الأرضي – C.U.S – المحددة في 25 % أي ما يساوي 112 متر مربع، والحال أنها وصلت في الواقع إلى 153 متر مربع، أما بالنسبة للاستغلال من حيث المساحة الإجمالية المغطاة – C.O.S – التي تساوي 75 % أي ما يعادل 265 متر مربع، بينما وصلت في الواقع إلى 587 متر مربع، بمعنى أن هناك زيادة تقدر ب 121 %

مقارنة مع القياس المسموح به، فضلا عن ذلك فإن العلو الأقصى لبناء من فئة 2 + R (طابق سفلي + طابقين علويين) يجب ألا يتجاوز 11 متر حسب المعمول به، إضافة إلى إمكانية وضع مستوى المدخل في حدود 1,20 متر بالنسبة لمستوى الرصيف حسب ما حددته المادة 5 - أ، وأنه بالنسبة للتصميم المرخص به فإن البناية تتوفر على طابق علوي إضافي سمي -étage 2 en retrait- بشكل أدى إلى الزيادة في علو المشروع والتي وصلت حسب التحديد بالتصميم المرخص 12,65 متر دون احتساب 0,80 العلو الإضافي المخصص لسترة السطح -Acrotère- ، كما أن البنايات المقامة يلزم أن تخضع لرجوع أدنى -5M- بالنسبة للطريق العمومية، بينما أن البناية تم الترخيص لها بـرجوع 4 أمتار فقط، إضافة إلى أن مجال الرجوع التابع للقطعة الأرضية الخاصة لا يمكن أن ينجز به أي بناء كما أن مسافة رجوع البناء عند الطابق الثالث من جهة الواجهة المطلّة على الرصيف يجب أن لا تتجاوز مسافة 3 أمتار عوض 4,19 متر بالتصميم المذكور بالإضافة إلى تواجد شرفة من الجهة الخلفية من جهة الجوار، لتستخلص -عن صواب- عدم مشروعية قرار الترخيص بالبناء المطعون فيه لعدم تقييد المستفيد منه بالضوابط المنصوص عليها في قانون التعمير وتصميم التهئة المتعلقة بالمنطقة A2 المخصصة لبناء فيلات يقع مستقلة سواء بالنسبة لشروط الاستغلال القصوى للأرض أو العلو المسموح به، ورتبت عن ذلك إلغائها للحكم المستأنف فيما انتهى إليه من رفض الطلب، وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا وسائعا، وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل رافعته الصائر.

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

اعلي والمستشارين السادة: المصطفى الدحاني مقررا، احمد دينية، نادية للوسي، فائزة بلعسري، ومحضر
المحامي العام السيد سابق الشرقاوي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة حفصة ساجد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض