

القرار عدد 910
الصادر بتاريخ 11 يوليوز 2019
في الملف الإداري عدد 2017/1/4/3561

الإذن بتغيير الغرض المخصص له المبنى - شروطه.

إن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 58 من قانون التعمير وإن خولت لرئيس المجلس الجماعي الإذن بتغيير الغرض المخصص له المبنى، فإن ذلك مرهون بتوفر شرطين أساسيين أولهما التأكد من كون الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى، وثانيهما التأكد من كونه لا يشكل إزعاجا بالنسبة للسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومنها القرارات المطلوب بمقتضاها المشار إلى مراجعتهما أعلاه، أنه بتاريخ 2015/04/21 تقدم السيد (م.ك) بمقتضى القرار رقم 159 الكائنة بحي الشمس بمدينة المحمدية، والمجاورة للفيلا رقم 218. وأن الجماعة الحضرية للمحمدية المطلوبة في الطعن عملت على تسليم مالكها رخصة مطابقة الأشغال لتصميم معدل لنفس الفيلا التي حولت فيما بعد إلى محل تجاري ورخصا للاستغلال في اسم شركة (س.ف) دون الأخذ بعين الاعتبار التعرضات التي وضعها لدى مصالح الجماعة والوكالة الحضرية للدار البيضاء التي توضح الأضرار اللاحقة به، وكذا مخالفات التعمير المرتكبة من طرف صاحب التراخيص المطعون فيها، والتمس الحكم بإلغاء القرارات الصادرة عن رئيس الجماعة الحضرية المطلوبة في الطعن تحت عدد 2014/117، 2014/271، 2014/272، 2014/237، وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الإدارية بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعي أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا بإلغاء قرار منح شهادة مطابقة الأشغال رقم 117 المتعلقة بالفيلا 219 الكائنة بحي الشمس بمدينة المحمدية ورخصة استغلال المقهى رقم 2014/271 ورخصة استغلال بيتيريا رقم 2014/172 وكذا رخصة استغلال مخبزة وحلويات 2014/273 مع ما يترتب على ذلك من أثر قانوني كما قضت نفس المحكمة بقرارها عدد 4786 بتاريخ 2016/10/25 في الملف 2016/7205/803 بناء على طلب السيد (م.ك) بإصلاح الخطأ المادي المتسرب إلى القرار المشار إليه أعلاه بجعل الرقم

الصحيح لرخصة استغلال البتيريا وهو 2014/272 بدلا من 2014/172 وكذلك رقم الفيلا 220 بدلا من 159، وهما القرارين المطلوب نقضهما.

في الوسيلة الأولى للنقض:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بخرق القانون وضعف التعليل الموازي لانعدامه حين اعتمد في إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا بإلغاء القرار الصادر عن رئيس المجلس الجماعي والرخص التابعة له وهي 2014/117 و 2017/271 و 2017/272، و 206/273 على أساس أن المنطقة مخصصة للسكن وأن صاحب الفيلا رقم 219 موضوع النزاع غير وجه استغلالها وخصصها لمزاولة أنشطة مهنية وتجارية، مستبعدة مدفوعاتها وكتابها الحامل لرقم 4480 المؤرخ في 2015/6/29 الذي ينص على أنه بموجب تصميم التهيئة المصادق عليه بالمرسوم 2.13.726 بتاريخ 2013/11/25 أصبحت الأنشطة التجارية بهذه المنطقة مسموح بها وتكون هذه القرارات جاءت سابقة على المرسوم، وبغض النظر عن الأثر الرجعي لمثل هذه المراسيم فإنه بالمقارنة لقراراتها المؤرخة كلها سنة 2014 ومرسوم التهيئة سنة 2013 الذي أصبح يجيز ممارسة الأنشطة التجارية والمهنية بالمنطقة فإن هذه القرارات ليست سابقة لأوانها وإنما جاءت بعد صدور تصميم التهيئة، والقرار المطعون فيه ألغى قرار منح شهادة المطابقة رقم 117 ولم يشر للسنة التي صدر بها ولم يبلغ الرخصة المسلمة تحت عدد 107 التي اعتمدها، كما أن المصادقة على تصميم التهيئة العمرانية لمدينة المحمدية بتاريخ 2013/11/25 الذي سمح بممارسة الأنشطة التجارية بالنسبة للفيلات المفتوحة على شارع الحسن الثاني تكون بمرسوم رئيس الحكومة وينشر بالجريدة الرسمية ويأتي النشر بعد سنة من إغلاق البحث العلني الذي يفتح أمام المواطنين لإبداء ملاحظاتهم وتعرضاتهم الذي امتد من 2012/8/27 إلى 2012/9/26 إلا أن المطلوب لم يتقدم بتعرضه على تصميم التهيئة الجديد لمنعه من فتح منطقتهم للأنشطة التجارية، مما يناسب نقض القرار.

لكن حيث إن المحكمة لما عللت قرارها بأن الجماعة وإن أشارت في كتابها عدد 4480 وتاريخ 2015/6/29 أنه بموجب تصميم التهيئة المصادق عليه بالمرسوم عدد 2-13-726 بتاريخ 2013/11/25 أصبحت ممارسة الأنشطة التجارية مسموحا بهذه المنطقة، فإن قيامها بتنظيم رخصة تغيير وتهيئة مخبزة حلويات بتيريا، قاعة شاي بتجزئة الشمس رقم 219 بموجب قرارها عدد 107 جاء سابقا على المرسوم المذكور بالنظر إلى تاريخ صدور القرار في 2013/05/17، في غياب تام لتصميم التهيئة السالف الذكر المتعلق بتغيير القطع، وأن مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 58 من قانون التعمير وإن خولت لرئيس المجلس الجماعي الإذن بتغيير الغرض المخصص له المبنى، فإن ذلك مرهون بتوفر شرطين أساسيين أولهما التأكد من كون الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى، والتأكد من كونه لا يشكل إزعاجا بالنسبة للسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له، والثابت من معطيات النازلة أن تخصيص المبنى لممارسة النشاط التجاري كان محل عدة تعرضات وشكايات مقدمة من طرف السكان المجاورين ومنهم الطاعن، لدى الجماعة المطلوبة في الطعن والسلطات المحلية المختصة

واعتبرت أن تسليم رخصة المطابقة غير مشروع لمخالفة القانون، وبالتالي فإن جميع التراخيص المسلمة في ضوءه تبقى بدورها مخالفة للقانون وتتسم بعدم المشروعية، تكون عللت قضاءها تعليلا سائغا، والوسيلة على غير أساس.

في الوسيلة الثانية للنقض:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بخرق الفصل 55 من قانون التعمير، ذلك أن القرار المطعون فيه ينسب إليها في شخص رئيسها عدم القيام بإجراء معاينة في حين أن الفصل المحتج به لا يعتبر المعاينة لازمة إلا في حالة عدم وجود مهندس معماري طبق المادة 54 من نفس القانون، وفي النازلة فإن المهندس هو الذي تولى إدارة الأشغال ويتم الاكتفاء بشهادته وتحت مسؤوليته، مما يناسب نقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن المحكمة لما عللت قضاءها بأنه لئن كانت الجماعة تتمسك بكونها سلمت شهادة المطابقة في ضوء شهادة المهندس المعماري وفق ما تنص عليه المادة 55 من قانون التعمير الذي يتيح لرئيس المجلس الجماعي تسليم رخصة المطابقة ولو دون إجراء معاينة، فإن ذلك لا يمكن تصوره إلا في غياب أي منازعة في شأن البناء المقام، أما والحال أن عملية البناء المنجز في ضوء الرخصة المسلمة تحت عدد 107 المشار إليها أعلاه كانت محل شكايات بشأنه مخالفته للرخصة المذكورة لضوابط التعمير ولشروط السلامة الصحية العامة، فإنه كان على الجماعة اللجوء إلى إجراء المعاينة اللازمة في إطار النص القانوني السالف الذكر وكذا في إطار ممارستها لصلاحياتها في نطاق اتخاذ التدابير اللازمة للحفاظ على السكينة والأمن العام والصحة، خصوصا وأن الخبرة المنجزة في الملف من طرف السيد (ن.ر) أوضحت أن الأشغال المنجزة من طرف الشركة المستفيدة من التراخيص تمت بشكل مخالف للتراخيص المسلمة لها ولضوابط التعمير كما هي مفصلة بتلك الخبرة واعتبرت أن الشركة المستفيدة تكون بذلك في وضعية مخالفة للمقتضيات القانونية السالفة الذكر، لم تخرق المقتضيات المحتج بها وعللت قرارها تعليلا سائغا وما بالوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل رافعه الصائر.

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