القرار عدد 5
الصادر بتاريخ 07 يناير 2016
في الملف الإداري عدد 2013/1/4/1560

طلب رخصة البناء – مرور 60 يوما – عدم الجواب – أثره – تطبيق المادة 48 من قانون التعمير.

لما كان طلب رخصة البناء المرفوع إلى رئيس المجلس البلدي قد بقي بدون جواب رغم مرور 60 يوما، فإن المحكمة عندما اعتبرت ذلك بمثابة إذن ضمني بالبناء، تكون قد طبقت مقتضيات المادة 48 من قانون التعمير، وعللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الأساس القانوني:

"في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها".

(المادة 48 من قانون التعمير).

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بتاريخ 2013/02/20 في الملف رقم 2012/5/158 عدد 228 أن المطلوبة مصحة (ا.ب) تقدمت بمقال أمام المحكمة الإدارية بمراكش بتاريخ 2010/02/18، عرضت فيه أنها قررت إدخال مجموعة من الإصلاحات على البناء الذي تنشط فيه كما يسمح لها بذلك عقد الكراء، وأنها تعاقدت مع مهندس معماري الذي أودع طلب رخصة مرفق بجميع وثائق التعمير بتغيير البناء لدى المصالح المختصة وبقي هذا الطلب بدون جواب رغم مرور أكثر

من 60 يوما من تاريخ الإيداع مما تعتبر معه الرخصة مسلمة وفق مقتضيات المادة 48 من قانون التعمير، وبتاريخ 2010/02/04 علمت أن عامل عمالة مراكش أصدر أمرا بالهدم، ملتمسة الحكم بإلغاء الأمر بالهدم الصادر بتاريخ 2009/11/26 تحت عدد 1525، أجاب رئيس المجلس الجماعي بأنه توصل بشكاية من السيد المهدي (ع) مفادها أن مصحة (ا.ط) تكتري منه الفيلا التي تستغلها وأن عقد الكراء يسمح بإدخال تغييرات داخل المحل، غير أنه فوجئ بإضافة بنايات خارج الأساسات لتوسيع المصحة فأنذر مالكها باتخاذ كافة التدابير لإنهاء المخالفة وإصدار أمر بإيقاف الأشغال ووجه شكاية إلى وكيل الملك بابتدائية مراكش. وبناء على ذلك، أصدر عامل مراكش قرارا بالهدم ملتمسا في الشكل بعدم قبول الطلب لعدم ممارسة الطاعنة لمسطرة الفصل 48 من الميثاق الجماعي وموضوعا برفضه، كما أجاب عنه والي مراكش ملتمسا رفض الطعن لأن قرار الهدم أسس على بناء طابقين أرضي وعلوي بدون ترخيص. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة بالاستجابة للطلب وذلك بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه بحكم استأنفه المجلس الجماعي وعامل مراكش، فأصدرت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش قرارا بتاريخ 2010/11/10 عدد 928 قضى بإلغائه وتصديا برفض الطلب، طعن فيه من طرف مصحة (ا.ب) أمام محكمة النقض التي قضت بموجب قرارها بنقضه وبإحالة الملف على المحكمة التي أصدرته لتبت فيه من جديد طبقا للقانون، وبعد الإحالة قضت محكمة الاستئناف الإدارية المحال عليها الملف بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في وسيلتين النقض الأولى والثانية مجتمعتين للارتباط:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بفساد التعليل الموازي لانعدامه، وبخرقه لمقتضيات المادة 68 من قانون التعمير، ذلك أن المحكمة لما عللت قضاءها مؤيدة في ذلك الحكم المستأنف لم تعتبر أن مربط الفرس في النازلة ليس عدم الجواب على رخصة البناء وإنما هو قرار الهدم الذي صدر بصفة قانونية بعد أن توصلت المطلوبة بالإعذار والأمر بإيقاف الأشغال بعد أن تبين للإدارة أنها قامت ببناء طابقين أرضي وعلوي بدون ترخيص، وهو ما يخول العامل عند اكتشاف المخالفة وبطلب من رئيس الجماعة ومن تلقاء نفسه وبعد إيداع

الشكاية لدى وكيل الملك المنصوص عليها في المادة 66 من قانون التعمير أن يأمر بهدم البناء للضوابط المقررة وهو ما حصل بالفعل بعد أن قامت المطلوبة بما يخالف القانون دون الحصول على إذن من مالك العقار أو الحصول على رخصة بذلك من الجهات المعنية، خاصة وأن عقد الكراء المتمسك به من طرفها لا يعطيها الحق في إضافة بناءات خارج الفيلا وإنما يعطيها فقط في إدخال تعديلات داخلها، والمحكمة قد أولت البند الخامس من العقد المذكور تأويلا خاطئا وعرضت قرارها للنقض.

لكن، وخلاف الوارد في الوسيلتين فإن المحكمة وتقيدا منها بقرار محكمة النقض أمرت بإجراء بحث بخصوص نقطة الإحالة وعرضت خلاله على الأطراف محاضر المعاينة المنجزة من طرف الأعوان التابعين للجماعات الحضرية لمراكش، فصرح بخصوصها المطلوب الدكتور (ي) أنه فعلا توصل بالإعذار وقام بإيقاف الأشغال فورا، واستنتجت بكون المسطرة السابقة لقرار الهدم وإن بوشرت في مواجهة المستأنف عليها المطلوبة فإن محكمة النقض في قرارها عدد 86 بتاريخ 2012/02/02 في الملف رقم 2010/1/4/1455، اعتبرت أن المستأنف عليها المذكورة قد حصلت على إذن ضمني بالبناء طبقا لمقتضيات المادة 48 من قانون التعمير عندما عللت قضاءها بما يلي: "حيث صح ما عابت به الوسيلتان القرار المطلوب نقضه ذلك أن الطاعنة، وحسب ما عرض أمام محاكم الموضوع وكما هو ثابت في الملف، تقدمت بتاريخ 2009/03/03 بواسطة مهندس معماري لدى المصالح المختصة بطلب يتعلق بتغيير البناء والقيام بأشغال توسيع المصحة وأن هذا الطلب قد حضي بموافقة قسم التعمير التابع لوزارة السكنى والتعمير والتنمية المجالية، حسب ما هو وارد في التصميم المدلى به والحامل لعبارة "رأي مطابق" وأن تقديمها لطلب الحصول على الرخصة الخاصة بالبناء إلى رئيس المجلس البلدي قد بقي بدون جواب وهو ما يعتبر إذنا ضمنيا بالترخيص بالبناء حسب ما تنص عليه المادة 48 من قانون التعمير، وبالتالي فإن مواجهة الطاعنة بمقتضيات المادة المذكورة وكذا المادتين 66 و86 منه لم يكن مرتكزا على أساس واعتبارا لكونه أفرغ المادة 48 المذكورة من محتواها علما أن البند الخامس من عقد الكراء المبرم بين الطاعنة ومالك العقار يخولها الحق في القيام بكل الإصلاحات والتغييرات والبناءات والترميمات التي

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

تدعو إليها الضرورة..." ورتبت على ذلك تأييدها للحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه لسبقية الحسم في الإذن الضمني بالبناء كما فصل أعلاه وما يترتب على ذلك من طرف الإدارة السابقة عليه. لم تخرق المقتضى المحتج بخرقه وعللت قرارها تعليلا كافيا، وما أثير بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد المجيد بابا أعلي - **المقرر:** السيد المصطفى الدحاني - **المحامي العام:** السيد سابق الشرقاوي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض