

Construction illégale : La démolition ne peut être ordonnée sans écarter expressément l'option de la mise en conformité (Cass. 2008)

Identification			
Ref 16214	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 2210/10
Date de décision 17/12/2008	N° de dossier 16839-40/6/10/2008	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Urbanisme, Administratif		Mots clés هدم البناء, Construction non conforme au plan autorisé, Défaut de motivation, Démolition, Infraction d'urbanisme, Insuffisance de motivation, Mise en conformité des travaux, Obligation de motivation du juge, Cassation, Pouvoir d'appréciation du juge, خرق القانون, انعدام التعليل, سلطة المحكمة, مخالقات التعمير, نقصان التعليل, نقض القرار, Régularisation, Alternative à la démolition	
Base légale		Source نشرة قرارات المجلس الاعلى الغرفة الجنائية , الجزء 2 : Revue	

Résumé en français

En matière d'infractions d'urbanisme, le juge qui ordonne la démolition d'une construction non conforme doit impérativement motiver sa décision au regard de l'alternative légale de mise en conformité, sous peine de voir sa décision censurée pour défaut de motivation.

La Cour suprême casse un arrêt de cour d'appel ayant condamné des constructeurs à la démolition de leur bâtiment. Elle fonde sa censure sur l'article 77 de la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme, qui offre au juge le choix entre la démolition et l'ordre d'exécuter les travaux nécessaires à la régularisation de l'immeuble.

La Haute juridiction relève que les juges du fond se sont bornés à ordonner la démolition sans examiner ni écarter par une motivation circonstanciée l'option de la mise en conformité. Cette omission de statuer sur l'alternative prévue par la loi constitue un défaut de motivation équivalant à son absence, justifiant la cassation de la décision attaquée.

Résumé en arabe

مخالفة البناء

– ضرورة ترك الخيار للمخالف بالهدم أو تنفيذ أشغال المطابقة.

إن القرار المطعون فيه اقتصر على الحكم بهدم البناء المخالف للتصميم موضوع المخالفة دون أن يتضمن منطوقه إمكانية تنفيذ الأشغال اللازمة ليصير العقار مطابقاً للأنظمة المقررة مما يكون خارقاً للقانون.

Texte intégral

قرار عدد 2210/10، الصادر بتاريخ 17 دجنبر 2008، في الملف عدد 16839/6/10/2008-40

باسم جلالة الملك

في شأن وسيلة النقض الوحيدة المتخذة من عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وخرق مقتضيات الفصل 77 من ظهير 17/6/1992 المتعلق بالتعمير، ذلك أن الطاعنين يتوفران على رخصة بناء وعلى تصميم بناء مصادق عليه، كما أنهما أنجزا تصميمي تعديل بعد الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات اللجنة التفتيشية المختصة التي زارت المشروع، وأن التصميم التعديلي حظي بمصادقة الجماعة الحضرية بخنيفرة، ومع ذلك فإن الطاعنين وجه إليهما أمراً موسوما بالشطط وخرق للقانون أصدره رئيس الجماعة الحضرية يقضي بإيقاف أشغال البناء وإلغاء الرخصة الممنوحة لهما بدعوى أن المساحة التي تجري عليها أشغال البناء لا تقبل تشييد بناية من طابقين سفلي وعلوي، وأن القرار المذكور كان موضوع طعن أمام المحكمة الإدارية من أجل الشطط وتجاوز القانون، والمحكمة المذكورة ألغت القرار للطاعنين بتعويض، وبعد مباشرة الأشغال من جديد حرر لهما محضراً بالمخالفة مع أن الطاعنين يتوفران على رخصة قانونية وإن تم إلغاؤها فقد قضت المحكمة الإدارية بعدم قانونية ذلك الإلغاء، وإن القرار المطعون فيه غير المتابعة وأدان الطاعنين من أجل أفعال لم يتابعوا من أجلها، ثم أنه قضى بهدم البناء المخالف للتصميم، والحال أن ذلك يخالف مقتضيات الفصل 77 من ظهير 17/6/92، والتي تسمح للباني بدون رخصة أو المخالف للقوانين والأنظمة بتنفيذ الأشغال اللازمة ليصير العقار مطابقاً للأنظمة المقررة مما يكون معه القرار ناقص التعليل وعرضة للنقض.

بناء على مقتضيات المادة 77 من قانون رقم 90/12 المتعلق بالتعمير.

حيث تنص المادة المذكورة على أنه يجب على المحاكم المختصة في حالة عدم إقدام إدارة على تطبيق المادتين 68 و69 أعلاه أن تأمر بهدم البناء أو تنقيد الأشغال اللازمة ليصير العقار مطابقاً للأنظمة المقررة، وذلك على نفقة مرتكب المخالفة.

وحيث إن القرار المطعون فيه اقتصر على القول بهدم البناء المخالف للتصميم موضوع المخالفة دون إضافة أو تنفيذ الأشغال اللازمة ليصير العقار للأنظمة المقررة مما يعتبر معه نقصاناً في التعليل الموازي لانعدامه الموجب للنقض.

وبصرف النظر عما ورد في الشطر الأول بالوسيلة المستدل بها على النقص.

من أجله

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد السفريوي رئيساً والمستشارون السادة: مليكة كتاني مقررة وإبراهيم الدراعي وعبد الباقي الحنكاري والحسين الضعيف وبحضور المحامي العام السيد جمال الزنوري وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة السعدية بنعزیز.