

L'action en annulation pour excès de pouvoir intentée par un locataire contre le permis de construire accordé à son bailleur est irrecevable dès lors qu'il dispose d'un recours de plein contentieux pour faire valoir ses droits (Cass. adm. 2005)

Identification			
Ref 18751	Juridiction Cour de cassation	Pays/Ville Maroc / Rabat	N° de décision 480
Date de décision 20050608	N° de dossier 2489/1/4/2004	Type de décision Arrêt	Chambre Administrative
Abstract			
Thème Recours pour excès de pouvoir, Administratif		Mots clés قرارات محكمة النقض, Urbanisme, Recours pour excès de pouvoir, Recours parallèle, Recours de plein contentieux, Recevabilité de la demande, Protection des droits du locataire, Permis de construire, Irrecevabilité, Contentieux administratif, Annulation du jugement	
Base légale Article(s) : 23 - Dahir n° 1-91-225 du 22 rabii I 1414 (10 septembre 1993) portant promulgation de la loi n° 41-90 instituant des tribunaux administratifs		Source Non publiée	

Résumé en français

En application de la dernière disposition de l'article 23 de la loi n° 41-90 instituant les tribunaux administratifs, le recours en annulation pour excès de pouvoir est irrecevable lorsque le requérant peut faire valoir les droits qu'il invoque par la voie d'un recours ordinaire de plein contentieux. Encourt par conséquent l'annulation le jugement d'un tribunal administratif qui accueille le recours d'un locataire tendant à l'annulation du permis de construire délivré à son bailleur, alors que ce locataire dispose d'une action de plein contentieux pour obtenir réparation du préjudice que lui causerait l'exécution dudit permis.

Résumé en arabe

- الترخيص للمالك ببناء عمارة على ملكه لا يحول دون مباشرة الغير المتضرر دعوى رفع الضرر المدعى به أو أجيره من المتسبب فيه يخطئه.

- لا يقبل الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية إذا كان في وسع المعنيين بالأمر أن يطالبوا بما يدعونه من حقوق بطريق الطعن العادي أمام القضاء الشامل.

Texte intégral

قرار رقم: 480، ملف إداري رقم: 1/2004-2489، بتاريخ: 8/6/2005

باسم جلالة الملك

الوقائع

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 29/10/2004 من المستأنفة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيها الأستاذين عبد الرحيم بن بركة و محمد الجاروي و الرامي إلى استئناف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 23/2/2004 في الملف عدد 120/2003 غ. و بناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 23/2/2004 من طرف المستأنف عليها بواسطة نائبيها الأستاذين أحمد الشاوي و عبد الإلاه لعلو والرامية إلى رفض الطلب.

و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على الفصل 45 و ما يليه من القانون رقم 90.41 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ 10/9/1993 المتعلق بإحداث محاكم إدارية.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 .

و بناء على الأمر بالتخلي و بالإبلاغ الصادر في 11/5/2005 .

و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 8/6/2005.

و بناء على المناداة على الطرفين و من ينوب عنهما و عدم حضورهما.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيد محمد بورمضان و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد أحمد الموساوي.

و بعد المداولة طبقا للقانون:

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم في 29/10/2004 من طرف الشركة المدني العقارية « أنا » للحكم 174 الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 23/2/2004 في الملف 03-120 غ القاضي بإلغاء المقرر 90 عن رئيس المجلس البلدي لجماعة الرباط حسان القاضي بالترخيص لها ببناء عمارة على القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري 32-281... قدم في الظرف و الشكل المطلوبين قانونا و روعيت شروط قبوله.

في الأساس:

حيث أنه بمقال قدم في 11-4-2003 أمام المحكمة الإدارية بالرباط طالبت شركة كراج هيرميس سومامير - بسبب التجاوز في استعمال السلطة - إلغاء المقرر 90 الصادر عن رئيس المجلس البلدي لجماعة حسان القاضي بالترخيص للشركة المدنية العقارية « أنا » ببناء عمارة على القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري 32-281 (بعد الإذن بالهدم) باعتبارها تعتمر - كمكترية من مالكتها « أنا » - المحل التجاري المقام على تلك الأرضية و أن المالكة المذكورة شرعت في هدم ما فوقه و بعد جواب رئيس المجلس البلدي بأنه على إثر تظلم الطالبة أمر بإيقاف أشغال الهدم صدر الحكم مستجيبا للطلب لعدم حصول مستصدرة الترخيص بالبناء على رخصة الهدم.

و حيث أثارت الشركة المدنية العقارية « أنا » خرق حقها في الدفاع لعدم استدعائها لمقرها برقم 70 شارع فيلكس و ماكس بالدار البيضاء و استدعائها للمحل المرخص لها فيه ببنائه و الذي لا يتواجد مقرها به. أوضحت أن الترخيص لها فيه ببنائه و الذي لا يتواجد مقرها به. أوضحت أن الترخيص لها ببناء عمارة فوق ملك يقتضي الإذن بهدم البناء المتواجد عليه و أن الهدم لا يمكن مباشرته إلا بعد

التأكد من أن المحل أصبح خاليا و غير معتمر من أحد و لا يستلزم ترخيصا و إنما إخبارا بالشروع فيه تحت إشراف مكتب الدراسات الذي التزم بذلك و أرفق التزامه ضمن وثائق الحصول على رخصة البناء و أنها باشرت المسطرة القانونية ضد المكترية (الطاعنة) و استصدرت عليها حكما بإفراغها من ذلك المحل (حكم تجاري الرباط 1882 في الملف 4.03.401).

و حيث وردت شركة كراج هيرميس سومامير على ذلك بأن الشركة المدنية العقارية « أنا » توصلت بمقالها للجواب عنه، و بالأمر بالتخلي للجلسة التي حجزت القضية فيها للمداولة، و أن المقرر المطلوب إلغاءه مس بمصالحها بصفتها مكترية للمحل الذي حصلت المالكة (الشركة المدنية العقارية « أنا ») على ذلك المقرر بالترخيص لها ببناء عمارة و أن الحكم القاضي عليها بإفراغه مشمول بالتنفيذ المعجل و لم يصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به بعدما استأنفته (الملك التجاري 04.1122 المدرج بجلسة 2005-1-27 و أن المقرر المطلوب إلغاؤه يفتقر للتأثيرات المقررة بموجب الأنظمة القانونية الجاري بها العمل، و من ضمنها الإذن بالهدم.

و حيث أثارَت الشركة المدنية العقارية « أنا » خرق حقها في الداع العام لعدم استدعائها لمقرها برقم 70 شارع فيلكس و ماكس بالدار البيضاء و استدعائها للمحل المرخص لها فيه ببنائه و الذي لا يتواجد مقرها به. أوضحت أن الترخيص لها ببناء عمارة فوق ملك يقتضي الإذن بهدم البناء المتواجد عليه و أن الهدم لا يمكن مباشرته إلا بعد التأكد من أن المحل أصبح خاليا و غير معتمر من أحد و لا يستلزم ترخيصا و إنما إخبارا بالشروع فيه تحت إشراف مكتب الدراسات الذي التزم بذلك و أرفق التزامه ضمن وثائق الحصول على رخصة البناء، و أنها باشرت المسطرة القانونية ضد المكترية (الطاعنة) و استصدرت عليها حكما بإفراغها من ذلك المحل (حكم تجاري الرباط 1882 في 12/11/2003 في الملف 4.03.401).

و حيث ردت شركة كراج هيرميس سومامير على ذلك بأن الشركة المدنية العقارية « أنا » توصلت بمقالها للجواب عنه و بالأمر بالتخلي للجلسة التي حجزت القضية فيها للمداولة و أن المقرر المطلوب إلغاؤه مس بمصالحها بصفتها مكترية للمحل الذي حصلت المالكة (الشركة المدنية العقارية « أنا ») على ذلك المقرر بالترخيص لها ببناء عمارة به و أن الحكم القاضي عليها بإفراغه غير مشمول بالتنفيذ المعجل و لم يصبح حائزا لقوة الشيء المقضي به بعدما استأنفته (الملك التجاري 04.1122 المدرج بجلسة 27/1/2005) و أن المقرر المطلوب إلغاؤه يفتقر للتأثيرات المقررة بموجب الأنظمة القانونية الجاري بها العمل و من ضمنها الإذن بالهدم.

لكن حيث يفترض في المقرر الإداري بالترخيص لمالك ببناء عمارة على ملكه في علاقة لكن حيث يفترض في المقرر الإداري بالترخيص لمالك ببناء عمارة على ملكه في علاقة المرخص بالمرخص له صدوره على وجه مشروع ما دام مصدره لم يسحبه داخل أجل الطعن لقيام سبب قانوني يبرز السحب.

ز حيث أن مجرد صدور مقرر بالترخيص لمالك لبناء عمارة على ملكه لا يصبح نافذا في مواجهة الغير المكتري إلا بعد إفراغه طوعا أو قضاء على وجه مشروع، و بالتالي فإن الحقوق المدعاة للمكترية الطاعنة تبقى محفوظة و مصادرة و أن شروع المالكة في هدم ما فوق البناء المكري قد تم إيقافه إداريا.

و حيث - و في سائر الأحوال - فإن الترخيص للمالك ببناء عمارة على ملكه لا يحول دون مباشرة الغير المتضرر دعوى رفع الضرر المدعى به أو جبره من المتسبب فيه بخطئه، و أنه عملا بالفقرة الأخيرة من المادة 23 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية لا يقبل الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية إذا كان في وسع المعنيين بالأمر أن يطالبوا بما يدعون من حقوق بطريقة الطعن العادي أمام القضاء الشامل.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الأساس: إلغاء الحكم المستأنف و التصريح بعدم قبول الطلب.

و به صدر القرار و تلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد مصطفى مدرع و المستشارين السادة: محمد بورمضان - عبد الحميد سبيلا - فاطمة الحجاجي و حسن مرشان و بمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.