القرار عدد 1488

الصادر بتاريخ 5 أبريل 2011

في الملف المدني عدد 2010/6/1/1690

إفراغ – الهدم وإعادة البناء – الضرورة.

– مساكن وظيفية – أثره على سير المرفق العمومي.

لا يشترط الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 المتعلق بكراء الأماكن المعدة للسكنى وللاستعمال المهني لتصحيح الإشعار بالإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء أن يكون المحل المكرى آيلا للسقوط، وإنما يستفاد منه أن يكون البناء المراد إنشاؤه يقتضي بالضرورة هدم البناء القائم.

إفراغ موظفي إدارة عامة من المساكن الوظيفية لا يعرقل سير المرفق العمومي.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 2007/6/5 قدمت ثورية (و) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط عرضت فيه أنها أكرت للمدعى عليها العمارة الكائنة بزنقة مولاي ادريس رقم 13 حسان والمتكونة من طابق أرضي و3 طوابق وأن بناءها قديم، وأنها قررت هدم العمارة وإعادة بنائها وهي مشتملة على كهف و5 طوابق، وقد أشعرت المكترية بذلك وبقي الإشعار بدون جواب، طالبة لذلك الحكم على المدعى عليها ومن معها بإفراغ العمارة موضوع العلاقة الكرائية منها ومن يقوم مقامها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 2500 درهم عن كل يوم تأخير، معززة مقالها برخصة البناء وتصميم العمارة الجديدة ونسخة إشعار مع محضر تبليغه. وأجاب الوكيل القضائي للمملكة بأن المدعية تريد فسخ الكراء والتجأت إلى طلب الإفراغ من أجل الهدم وإعادة البناء رغم أن الضرورة التي يشترطها القانون غير واردة وأن المصلحة العامة تقتضي الإبقاء على عقد الكراء لاستمرار المرفق العمومي وبعد إجراء خبرة أصدرت المحكمة

الابتدائية بتاريخ 2007/12/18 حكمها رقم 207 في الملف رقم 07/121/15 وفق المقال، استأنفه المحكوم عليهم فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف بوسيلتين:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل وخرق القانون الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 وعدم توفر شروط الإفراغ، ذلك أنهم دفعوا بانعدام حالة الضرورة المبررة لهدم البناء وهدم عمارة من أجل بناء عمارة مثلها، وبالتالي عدم جدية الطلب وأن ما علل به القرار يخالف مقتضيات الفصل 15 المذكور الذي يشترط توفر حالة الضرورة، وأنها إذا كانت تخضع للسلطة التقديرية للمحكمة فإنه يجب عليها بيان العناصر والمعطيات التي تبرر قضاءها، خاصة وأن القانون اشترط لتوفير حالة الضرورة أن تكون البناية آيلة للسقوط أو تكون قديمة جدا أو تصبح غير متوفرة على الشروط الصحية.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساسا قانوني وفساد التعليل المنزل منزلة انعدامه بفرعين: الأول، أنه أجهض الفصل 15 المذكور بتعليل فاسد لا وجود له بالنص ولا ينسجم مع روحه ولا مقتضياته الواضحة والصريحة بل حمله أكثر مما يتحمل وأعطاه تفسيرا واسعا فضفاضا أفرغه من محتواه باعتبار الضرورة الاقتصادية والعمرانية والجمالية والاجتماعية كلها مفاهيم واسعة يمكن أن تستوعب جميع أنشطة المجتمع، والثاني أن إفراغ المحل سيؤدي إلى عرقلة السير العادي للمرفق العمومي ومع ذلك لم يأخذ بعين الاعتبار طبيعة المكترية وهي إدارة عمومية ومن شأن إفراغها إلحاق أضرار بليغة ويصعب عليها إيجاد بناية مشابهة في نفس المنطقة، ويستحيل عليها الرجوع إلى البناية الجديدة بعد البناء، وأن من شأن إفراغ العين المكتراة عرقلة سير المرفق العمومي المخصص لإسكان موظفيها والذي يدخل في تحسين أدائهم لعملهم وتواجدهم بالقرب من محل العمل.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتداخلهما فإن إفراغ موظفي إدارة عامة من العين المكراة لا يعرقل سير المرفق العام، وأنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير 1980/12/25 "يتعين تصحيح الإشعار بالإفراغ إذا كان هدم المحل أو إدخال تغييرات هامة عليه ضروريا،..."، وأن الفصل لا يشترط أن يكون المحل آيلا للسقوط وإنما يشترط أن يكون البناء المراد القيام به يتطلب هدم البناء القائم، وأن المحكمة استخلصت ضرورة الهدم عندما عللت قضاءها "بأن المستأنف عليها استدلت على هدم العمارة القديمة لإقامة بناء جديد محلها برخصة الهدم وإعادة البناء والتصاميم، وأن الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد زكي برادة

أشارت إلى أن العمارة موضوع النزاع مخصصة لسكنى موظفي المديرية العامة لمراقبة التراب الوطني وليست مكاتب إدارية، وأن المستأنف عليها تنوي هدم العمارة وإنجاز عمارة أخرى متكونة من طابق تحت الأرض (كهف) وآخر سفلي و4 طوابق، ولذلك يجب إفراغ سكان العمارة، وأن قصر حالة الضرورة المنصوص عليها في الفصل المذكور على كون البناية آيلة للسقوط ليس له ما يؤيده"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا ولم يخرق الفصل المحتج بخرقه والوسيلتان بالتالي بدون أساس.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد العيادي – المقرر: السيد أحمد بلبكري – المحامي العام: السيد الطاهر أحمروني.