

الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/16626

تاريخ الحكم : 15 جويلية 2010

## حكم ابتدائي

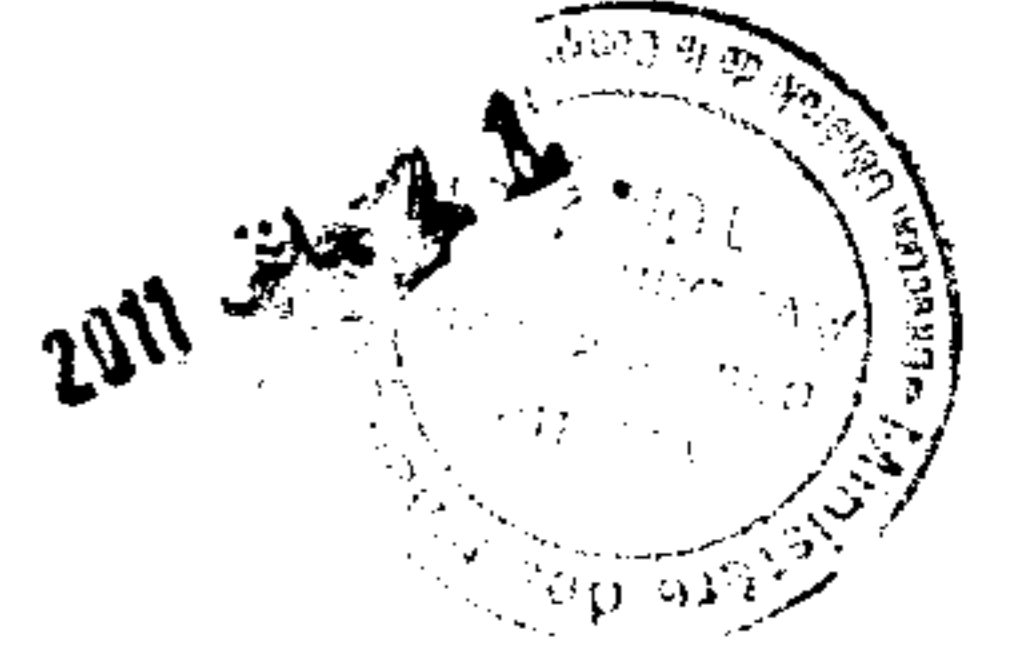
باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية.

الحكم الآتي بين :

الس مقرة

المدعى : م



### من جهة

والمدعى عليه: رئيس بلدية بترت مقرة بقصر البلدية بترت،

نائبه الأستاذ

الت مقرة

والمداخل: م

### من جهة أخرى،

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعي المذكور أعلاه والمسجلة بكتابة المحكمة في 2 أبريل 2007 تحت عدد 1/16626 و المتضمنة أنه تقدّم إلى رئيس بلدية بترت بمطلب بتاريخ 7 ديسمبر 2006 للتدخل لوقف البناء الفوضوي و سحب رخصة التوسع في البناء المسلمة لجاره المتداخل الذي تحصل على رخصة بناء و أتم الأشغال دون أن تتدخل البلدية لمراقبة الأشغال التي تجاوزت المرخص فيه مما ألحق بعقاره ضررا فادحا. و تمسك العارض بأنه حتى في صورة مطابقة الاشغال لرخصة البناء فإن الرخصة تعتبر غير قانونية بناء على ان المثال التفصيلي لمنطقة الكرنيش أو كراس الشروط يمنع إقامة ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي في حين أن المتداخل تولى إقامة

عمارة تحتوي على طابق سفلي و ثلاثة طوابق معتلية له، كما أن مساحة البناء تفوق ما هو مسموح به قانونا بالنسبة للمساحة الجمالية و المقدر بـ 2/5. كما تمسك العارض بأن بناء المتداخل أصبح يحجب عن عقاره الشمس و يكشف عليه بسبب النوافذ المظلة على عقاره لذلك طلب العارض إلغاء قرار رئيس البلدية المتمثل في رفض التراجع في الترخيص المسلم للمتداخل.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدم من رئيس بلدية بترت و الوارد على كتابة المحكمة في 7 جويلية 2007 و المتضمن بالخصوص أن المتداخل تحصل بتاريخ 18 جانفي 1994 على رخصة بناء تحت عدد 34999 تسمح بإحداث طابق تحتي و طابق أرضي و تولّى تجديدها بتاريخ 20 جوان 2006 بموجب الرخصة عدد 235 التي مكنته من تهيئة الطابق التحتي و الطابق الأرضي و توسعة تتمثل في بناء طابق أول. و أضافت الجهة المدّعى عليها أن ما تمسك به الطالب بخصوص مخالفة مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة الكرنيش في غير طريقه لأن المثال المذكور غير معتمد بالنسبة للتراتب العمرانية لمدينة بترت نظرا لكونه وثيقة غير رسمية باعتبار أن المرجع هو مثال التهيئة العمرانية و التراب الخاصة به. كما أفادت البلدية عدم صحة ما جاء بالعريضة بخصوص بناء المتداخل لعمارة إذ انه لم يتولّى إلاّ توسعة ما كان أحدث بمقتضى الرخصة المسلمة له سنة 1994، كما أنه لم يتولّى إلاّ بناء 18 بالمائة من كامل المساحة و الحال أن التراب تسمح بالبناء في حدود 20 بالمائة من كامل المساحة و هو ما يؤكّد إحترام المتداخل للتراتب مثلما أكدت ذلك المعايينات الحجرية من طرف البلدية خاصة و أن المسافة الفاصلة بين عقاري العارض و المتداخل تفوق 40 مترا و لا وجود بالتالي لمضرة مثلما جاء بالعريضة خاصة و أن الجارين بينهما عدّة خصومات و سبق لهما التشتكي أمام البلدية.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدم من المدّعي و الوارد بتاريخ 26 سبتمبر 2007 و المتضمن بالخصوص أن المتداخل تحصل على رخصة سنة 1994 تولّى بمقتضاها بناء طابق تحتي و طابق أول و طابق ثاني و تكون بالتالي الرخصة الجديدة

الممنوحة له سنة 2006 غير شرعية طالما مكنته من إقامة طابق ثالث و هو ما يتعارض و التراتيب العمرانية الجاري بها العمل بمنطقة الكرنيش و خاصة مثال التهيئة العمرانية و مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة الكرنيش الذي يمثل، و على عكس ما تمسكت به البلدية، وثيقة رسمية صادرة عن البلدية و معمول بها منذ زمن بعيد. كما أضاف العارض ان البناء المشتكى منه تجاوز نسبة 2/5 من كامل المساحة و تجاوز ارتفاعه 12 مترا المسموح بها طالبا إجراء معاينة للتثبت من ذلك أو إجراء إختبار في الغرض مع ردّ ما تمسكت به البلدية من وجود أغراض شخصية بينه و بين المتداخل لأن طعنه وجه ضدّ قرار إداري و يكون النزاع بالتالي نزاعا موضوعيا.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدّم من رئيس بلدية بترت و الوارد على كتابة المحكمة في 13 نوفمبر 2007 و المتضمّن بالخصوص أنه للمتداخل الحق في الحصول على تحديد للرخصة الممنوحة له سنة 1994 خاصة و أن التراتيب العمرانية للمنطقة تمكن من بناء طابق أرضي يعلوه طابق أول أما الطابق السفلي فلا يمكن اعتباره مستوى من مستويات البناء باعتبار طبيعة الموقع "عقار يتسم بانحدار ملحوظ" و يكون المتداخل قد تولّى بناء طابق أول بعنوان توسعة عمودية فوق طابق أرضي و طابق تحتي مثلما تقتضي ذلك التراتيب العمرانية. كما تمسكت البلدية بأن منطقة النزاع لا يشملها مثال تهيئة تفصيلي مثلما ذهب إلى ذلك العارض و تبقى المنطقة خاضعة لمثال التهيئة العمرانية لا غير و لم يلحق العارض أي ضرر باعتبار أن عقاره يفصله عن عقار المتداخل أرض و مسافة تقدّر بأربعين مترا الأمر الذي يتجه معه رفض الدعوى.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدّم من رئيس بلدية بترت و الوارد على كتابة المحكمة في 25 فيفري 2008 و المتضمّن بالخصوص تقديمه لنسخة من مثال التهيئة العمرانية المنطبق على عقار النزاع.

و بعد الإطلاع على تقرير الإختبار المأذون به من المحكمة و المجرى من طرف الخبير الهادي بوعيطة و الوارد على كتابة المحكمة في 25 جوان 2009 .

و بعد الإطلاع على التقرير المقدم من المدعي و الوارد على كتابة المحكمة في 17 ديسمبر 2009 و المتضمّن بالخصوص أن الإختبار المأذون به بيّن أن الرخصة المسلمة للمتدخل موافقة للتراتب العمراية و أن المتدخل خالفها جزئيا و أن المدعي لم تلحقه أضرار من ذلك و هو ما يؤكد انه كان على البلدية التدخل لفرض احترام الأشغال للرخصة الممنوحة بما لها من صلاحيات ضبط لفرض احترام النسق العمراني بالجهة و ما لذلك من مساس بالنظام العام و هو ما يعطيه الصفة و المصلحة في تقديم الدعوى الماثلة بقطع النظر عن الإضرار بعقاره من عدمه و بعد المسافة الفاصلة بين العقارين.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدم من رئيس بلدية بترت و الوارد على كتابة المحكمة في 23 جانفي 2010 و المتضمّن بالخصوص أن الإختبار المأذون به بيّن و أن الرخصة المسلمة إلى المتدخل احترمت التراتيب العمراية للمنطقة و التجاوز المبين من طرف الخبير مردّه طبيعة العقار و الإنحدار الهام بالمنطقة و هو ما يبرّر تجاوز الأشغال للرخصة الممنوحة و قد تولّت البلدية مطالبة المتدخل بالإدلاء بأمثلة تعديلية لتصحيح ما تمّ تسجيله من عدم تطابق الأشغال مع الرخصة و تسوية المخالفة المتعلقة بزيادة المساحة المغطاة و المقدّرة بـ 98 م م و علو البناية و عدد الطوابق خاصة و أنه لم تلحق العارض أضرار بسبب تلك المخالفات.

و بعد الإطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ الحبيب الوسلاطي نيابة عن المتدخل و الوارد على كتابة المحكمة في 13 فيفري 2010 و المتضمّن بالخصوص طلب رفض الدعوى شكلا لعدم تضرر العارض من الرخصة الممنوحة للمتدخل و لا مصلحة له بالتالي للطعن فيها. و من جهة الأصل تمسك نائب المتدخل بأن الإختبار المأذون به بيّن تطابق رخصة البناء مع التراتيب العمراية لمنطقة النزاع خاصة و أن مخالفة الرخصة من

طرف المتداخل كان بسيطاً إذ بلغ علو الدهليز مترين و 30 صنتم عوضاً عن مترين و 20 صنتم و مردّ ذلك طبيعة الأرض و وجودها بمنحدر و يكون الإختلاف بين المساحة المبنية المقدّرة بـ 788 م م عوضاً عن 690 م م أي بفارق 98 م م هو إختلاف مقبول طالما بين الخبير بأن الإجراءات المعمول بها تقتضي التسامح في حدود 10 بالمائة من البناءات المرخص بها. و تمسّك نائب المتداخل بانتفاء المضرة اللاحقة بالعارض مثلما ذهب إلى ذلك الخبير خاصة في ظل بعد العقارين عن بعضهما البعض بمسافة تفوق الأربعين متراً و قد بيّن الجار الذي يفصل عقاره بين عقار العارض و عقار المتداخل أن ليس له إشكال مع المتداخل و ليس للبناء موضوع النزاع أي أضرار بالأجوار.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلّق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتمة له و آخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

و على مجلة التهيئة الترابية و التعمير مثلما تمّ تنقيحها بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 12 ديسمبر 2003.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 5 جوان 2010 و بها تلا المستشار المقرر السيد ع... ملخصاً من تقريره الكتابي، و لم يحضر المدّعي و بلغه الإستدعاء، و لم يحضر من يمثل البلدية المدّعي عليها و بلغها الإستدعاء، كما لم يحضر الأستاذ... عن المتداخل و بلغه

الإستدعاء، إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2010،

### وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

حيث جاء بالعريضة الإفتتاحية أن الدعوى تهدف إلى الطعن في قرار رئيس البلدية المدعى عليها الضمني الرفض لسحب الرخصة المسلّمة للمتداخل لمخالفتها للتراتب العمرانية للمنطقة، ثمّ تمسّك المدعى بعد إجراء الإختبار أنه كان على رئيس البلدية المدعى عليها التّدخّل لمنع تجاوز المتداخل للرخصة المسلّمة له .

و حيث يتجه اعتبار الدعوى تهدف في الحقيقة و القصد إلى الطعن في قرار رئيس البلدية المدعى عليها الضمني الرفض للتدخل لفرض إحترام المتداخل لرخصة البناء المسلّمة له.

### من حيث الشكل:

حيث تمسّك نائب المتداخل برفض الدعوى شكلا لعدم تضرر العارض من الرخصة الممنوحة للمتداخل و لا مصلحة له بالتالي للطعن فيها.

و حيث اقتضى الفصل السادس من قانون المحكمة الإدارية أنه يقبل القيام بدعوى تجاوز السلطة من طرف كل من يثبت أن له مصلحة مادية كانت أو معنوية في إلغاء مقرر إداري ما.

و حيث استقرّ فقه القضاء على أنه يكفي توفر المصلحة للطعن في قرار إداري و لا حاجة لإثبات حصول ضرر منه. كما استقرّ على أن الصفة في القيام أمام قاضي الإلغاء تستمد من المصلحة فكلما توفر شرط المصلحة توفرت الصفة في القيام، و بالنسبة للطعن في القرارات الصادرة في المادّة العمرانية استقرّ فقه القضاء على أنه يجوز للأجوار الطعن في

مثل تلك القرارات بناء على المصلحة التي يرمون إلى تحقيقها و المتمثلة في تطبيق  
العمرانية.

و حيث قدّمت الدعوى في ميعادها القانوني تَمَن له الصفة و المصلحة و استوفت  
شروطها الشكلية الجوهرية و اتجه قبولها من هذه الناحية.

### من حيث الأصل:

حيث انتهى الإختبار المأذون به من طرف المحكمة إلى ان رخصة البناء المسلمة  
للمتداخل من طرف بلدية بترت احترمت الترتيب العمرانية للمنطقة إلا أن الأشغال  
التي قام بها المتداخل لم تحترم الرخصة المذكورة و ذلك خاصة من حيث علو البناية -  
تجاوز بـ، 5.25 م و من حيث تجاوز المساحة المسموح له بتسقيفها بـ 98 م م-.

و حيث أنه و بقطع النظر عما تمسكت به الجهة المدّعى عليها من أن التجاوز كان  
طفيفا و يعود بالأساس إلى طبيعة الأرض و خصوصية المنطقة، فإنه كان عليها التدخل  
لفرض احترام تطبيق رخصة البناء عملا بأحكام الفصول 80 و ما بعده من مجلة التهيئة  
الترابية و التعمير التي اقتضت بالخصوص أنه على رئيس البلدية اتخاذ قرار في إيقاف  
الأشغال في صورة عدم احترام رخصة البناء و دعوة المخالف إلى تجاوز المخالفة و إتخاذ  
قرار في هدم الأشغال المذكورة في صورة عدم إمتثال المخالف.

و حيث يكون قرار رئيس البلدية المدّعى عليها الراض للتدخل في غير طريقه  
و يتجه على ذلك الأساس إلغاؤه.

### ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا و أصلا و إلغاء القرار المطعون فيه،

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على البلدية المدّعى عليها،

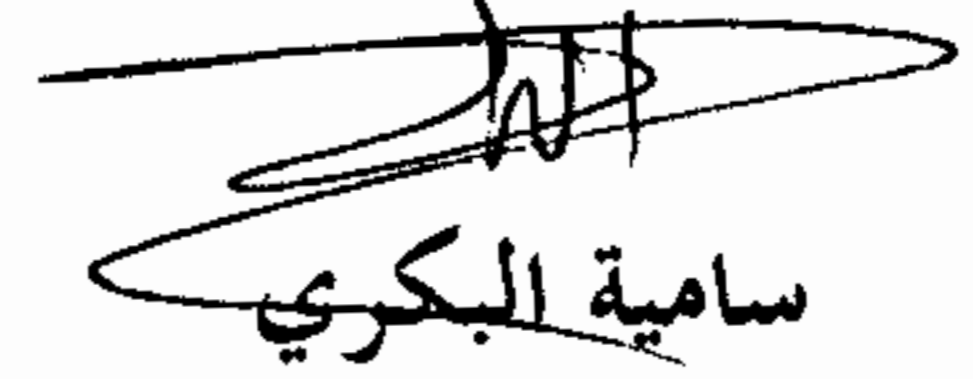
ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة برئاسة السيدة سامية البكري وعضوية  
المستشارين السيد س الج و السيد و الع  
وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2010 بحضور كاتب الجلسة السيد معز الخمير.

القاضي المقرر

  
ع و

رئيسة الدائرة

  
سامية البكري

الكاتب المساعد الابتدائية  
المساعد: صباح الترابي