



## حكم ابتدائي

القضية عدد: 120402

تاريخ الحكم: 12 أفريل 2012

باسم الشعب التونسي

19 جوان 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية التاسعة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى: ، مقره ، نائبه الأستاذ ، الكائن مكتبه

من جهة،

والمدعى عليها: بلدية في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ ، الكائن مكتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 14 ديسمبر 2009 تحت عدد 120402، والتي يعرض من خلالها أنه صدر قرار عن رئيس بلدية بتاريخ 09 نوفمبر 2009 يقضي بإخلاء وإزالة البناية المركزية بسوق والمحلات المحيطة بها، ومن ضمنها العقار المستغل من قبل منوّبه، فتقدّم بدعوى الحال طالبا إلغاء القرار المذكور بالاستناد إلى ما يلي:

أولاً: خرق الإجراءات الأساسية، بالنظر إلى عدم إعلام المدعى بالمعاينات المزمع الاستناد إليها لاتخاذ قرار الإخلاء والإزالة وعدم التنبيه على المالك لرفع المخالفات.

ثانيا: خرق القانون وانعدام السند الواقعي للقرار المطعون فيه، بمقولة أنه ينطوي على تعدّ صارخ على حق الملكية وأنّ العقار لا يشكّل خطرا على السلامة العامة وهو حال من أي مظهر من مظاهر التصدّع أو التشقق، علاوة على أنّ هدم البناء دون سبق انتزاعه ودون تقديم الحجج والأدلة المادية يجعل القرار معدوما.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل رئيس بلدية بتاريخ 25 فيفري 2010 والذي دفع من خلاله بأنّ عقار المدّعي يقع ضمن البناية المركزية وسط سوق ، وأنّ البناية المذكورة بما في ذلك المحلات المحيطة بها أضحت تشكّل خطرا على مستعمليها وعلى رواد السوق بعد أن أصيبت أجزاء كبيرة منها بعيوب ظاهرة وجزئية جعلتها مهدّدة بالتداعي للسقوط، وهو ما تمت معاينته من طرف المصلحة الفنية المختصة بالبلدية والمصالح الفنية للإدارة الجهوية للتجهيز ، وهو ما خلصت إليه نتيجة الاختبار المنجز بواسطة مكتب مراقبة فنية مختصّ انتهى إلى ضرورة إزالة كل البنايات، الأمر الذي لا يمكن دحضه بمحضر معاينة مجرّاة من قبل عدل منقذ، مشيرا إلى أنّ اتّخاذ قرار الإخلاء والإزالة أصبح ضروريا لضمان السلامة والحماية ويندرج في مجال الاختصاص المتعلق بالتراتب البلدية مثلما حدّده الفصل 81 من القانون الأساسي للبلديات، وأنّ الأعمال والمعاينات الفنية لا تستوجب إعلام المعني بالأمر ولا حضوره المباشر، مضيفا أنّ اتّخاذ قرار بالإخلاء والهدم لعقار متداعٍ للاختيار لا يعني المنازعة في حق الملكية ولا يتطلب انتهاج سبيل الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدّعي بتاريخ 16 جوان 2010 والذي أفاد فيه بأنّ تقرير الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان قبلي لم يتضمّن تداعي العقار للسقوط بل أكد على أنّه يمكن معالجة الشقوق اللاحقة به والناجمة عن تسرّب المياه، مدليا بتقرير اختبار مأذون به قضائيا انتهى إلى أنّ البناء في حالة جيّدة ولا تشوبه شائبة ومشيد بالطرق العصرية وبالتالي لا يشكّل خطرا على العامة ولا على مستعمليه. وأضاف نائب المدّعي أنّ الحجج المدلى بها من الجهة المدّعي عليها لا يعتدّ بها عملا بأحكام الفصل 548 من مجلة الالتزامات والعقود لكونها منشأة من قبلها ودون مشاركة منوّبه في ذلك، ملاحظا أنّ الحريق وجلّ الأضرار الناتجة عنه لا تتعلق بالبناء المركزي للسوق بل بالمحلات المحيطة به وأنّ الاختبار المعدّ من قبل الشركة المتوسطة للمراقبة الفنية لا يهّم عقار المدّعي وتمسكّ على أساس ذلك بطلب إلغاء القرار المطعون فيه.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل الأستاذ نيابة عن بلدية قبلي بتاريخ 06 مارس 2012 والذي تمسكّ من خلاله أنّ قرار إخلاء وإزالة البنايات الواقعة بسوق كان سليم المبنى واقعا وقانونا واقتضته موجبات السلامة والحماية باعتبار البنايات المذكورة مشيّد منذ ما يقارب

المائة وعشرين سنة وأصبحت تشكل خطراً على كل من مستغليها وروادها بسبب العيوب الظاهرة والخطيرة التي جعلتها مهددة بالتداعي والسقوط مثلما هو ثابت من خلال تقرير الاختبار المنجز من طرف الشركة المتوسطة للمراقبة الفنية والاختبار. وأضاف أن الاختبار العدلي المحتج به من المدعي لا يستجيب لشروط القانونية وأهمها إنجازها من قبل هيئة خبراء لوجود الدولة طرفاً علاوة على أنه تأسس على إذن على عريضة حصر مأمورية الخبير في تقدير قيمة العقار لا معاينة حالته الواقعية مما يجعل ما جاء به في خصوص حالة العقار وإبداء رأي فني حول حالته تجاوزاً لحدود المأمورية.

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 أول جوان 1972 والمتعلق بالحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وخاصة القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 03 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 29 فيفري 2012، وبها تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد سليم المديني في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي ولم يحضر الأستاذ نائب المدعي وبلغه الاستدعاء، وحضر الأستاذ وقدم إعلام نيابة عن البلدية المدعى عليها وتعهّد بمداخلة المحكمة بتقرير في الغرض خلال أسبوع ابتداء من تاريخ جلسة المرافعة.

إذ ذلك قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 12 أفريل 2012.

### وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

#### من حيث الشكل:

حيث قدمت الدعوى في ميعادها القانوني ممن له الصفة و المصلحة مستوفية لجميع شروطها الشكلية الجوهرية، لذا فقد تعيّن قبولها من هذه الناحية.

#### من حيث الأصل:

حيث يطعن نائب المدعي بالإلغاء في القرار الصادر عن رئيس بلدية بتاريخ 09 نوفمبر 2009 القاضي بإخلاء وإزالة البناية المركزية لسوق والمحلات المحيطة بها ومن ضمنها العقار المستغل من قبل منوّبه، بالاستناد إلى خرق الإجراءات الأساسية وعدم صحة السند الواقعي.

أولاً، عن المطعن المتعلق بخرق الإجراءات الأساسية:

حيث تمسك نائب المدعي بعدم إعلام منوبه بموعد المعاينات المزمع الاستناد إليها لاتخاذ قرار الإخلاء والإزالة وبعدم التنبيه عليه لرفع المخالفات.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأن الأعمال والمعاينات الفنية المنجزة لا تستوجب إعلام المعزى بالأمر ولا حضوره المباشر.

وحيث ينصّ الفصل 81 من القانون الأساسي للبلديات على ما يلي: "ترمي الترتيب البلدية إلى تحقيق الراحة والصحة العامة والمحافظة على إطار عيش سليم يسمح بالإدماج الملائم للمتساكنين في محيطهم وهي تشمل خصوصاً: 1- كل ما يهّم أمن العموم ويسهّل المرور بالشوارع والساحات والطرق العمومية من تنظيف وتنوير ورفع الحواجز وهدم وإصلاح البناءات المتداعية للسقوط، على نفقة مالكيها...".

وحيث أنّ تدخل رئيس البلدية كسلطة ضبط إداري عام يتطلب التحقق من وجود الخطر الذي يتهدّد النظام العام والعمل على أن تكون صيغة التدخل متلائمة مع متطلباته.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أنّه من الواجبات المحمّولة على رئيس البلدية، في الحالات التي يتمّ التصريح فيها بأنّ بناء ما ينذر بالانهيار أو أنّه متداعٍ للسقوط، توجيه تنبيه للمالك العقار يتضمّن دعوته إلى رفع الخطر الذي يهدّد الشاغلين أو الأجوار أو المارة حالاً وذلك بهدم البناء أو إصلاحه إلاّ إذا ما تعلّق الأمر بخطر داهم يستوجب اتخاذ قرارات فورية.

وحيث، ولئن كانت البلدية غير مطالبة من حيث المبدأ باستدعاء المدعي لإجراء مختلف المعاينات الإدارية، فإنّها لم تتولّ التنبيه عليه بضرورة القيام بالإصلاحات الضرورية، ولم يبرز من أوراق الملف أنّ الأمر يتعلق بخطر داهم يستوجب اتخاذ قرارات فورية ودون حاجة للتنبيه على المستهدفين بها، الأمر الذي يتجّه معه قبول المطعن المائل.

ثانياً، عن المطعن المتعلق بعدم صحة السند الواقعي للقرار المطعون فيه:

حيث تمسك نائب المدعي بأنّ عقار منوبه في حالة جيدة ومشيد بالطرق العصرية ولا يشكل خطراً على مستعمليه ولا على الطريق العام، وأنّ الحريق والأضرار الناجمة عنه لا تتعلق بالبناء المركزي للسوق بل بالمحلات المحيطة به مؤكداً أنّ الاختبار المعدّ من قبل الشركة المتوسطة للمراقبة الفنية لا يهّم عقار التداعي.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأنّ البناية المركزية للسوق والمحلات المحيطة بها ومن بينها عقار المدعي أضحت تشكل خطراً على مستعمليها وعلى المارة بعد أن أصبحت متداعية للسقوط وبها العديد

من العيوب الظاهرة التي تمت معاينتها من طرف المصلحة الفنية المختصة ببلدية والإدارة الجهوية للتجهيز بالمكان وهي نفس النتيجة التي خلص إليها الاختبار المنجز من قبل مكتب مراقبة فنية مختصّ حينما أكّد على ضرورة إزالة كلّ البنايات.

وحيث ثبت من الأوراق المظروفة بالملف أنّ البلدية المدّعى عليها أجرت معاينتين عن طريق كلّ من المصلحة الفنية للبلدية والإدارة الجهوية للتجهيز خلصتا إلى تداعي البنايات للسقوط، كما التجأت إلى الشركة المتوسطة للمراقبة الفنية بوصفها مكتب مراقبة فنية مختصّ لتنجز اختبارا في الغرض تضمنت خلاصته ضرورة إزالة كافة البنايات وتعويضها ببنايات أخرى ولكن دون تحديد العقارات المعنية بكلّ دقة.

وحيث أدلى نائب المدّعى بتقرير اختبار محرّر من قبل الخبير في البناء " جاء به أن "العقار متين البنية ويستجيب لكلّ المواصفات الفنية ومعزّز بواسطة رافعات متينة ويحتلّ موقعا ممتازا في وسط المدينة وتحديدًا وسط سوق "

وحيث، ولئن كانت أغلب الوثائق والعناصر التي لها أصل ثابت بالملف ترجّح إصابة السوق بأضرار إثر الحريق الذي شبّ به، فإنّ الملف خلّو ممّا من شأنه إثبات تداعي عقار المدّعى للسقوط لا سيما وأنّ ما استندت إليه البلدية من معاينات واختبارات يتّسم بعدم الدقة في خصوص تحديد العقارات المهذّدة بالانهيار.

وحيث، ولئن كان رئيس البلدية، في نطاق ممارسته لصلاحيات الضبط الإداري، مطالبًا باتّخاذ جميع التدابير الوقائية وكلّ الاحتياطات الضرورية درءًا للخطر مع الأخذ في جميع الصور بمبدأ الحذر، فإنّه يبقى مطالبًا بمراعاة حرية الصناعة والتجارة وتأسيس قراراته على معطيات علمية وفنية دقيقة وثابتة، الأمر الذي يتّجه معه قبول المطعن المائل كسابقه وإلغاء القرار المطعون فيه.

## ولهذه الأسباب

### قضت المحكمة ابتدائيا بما يلي:

أوّلا: قبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على الجهة المدّعى عليها.


ثالثا: توجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.



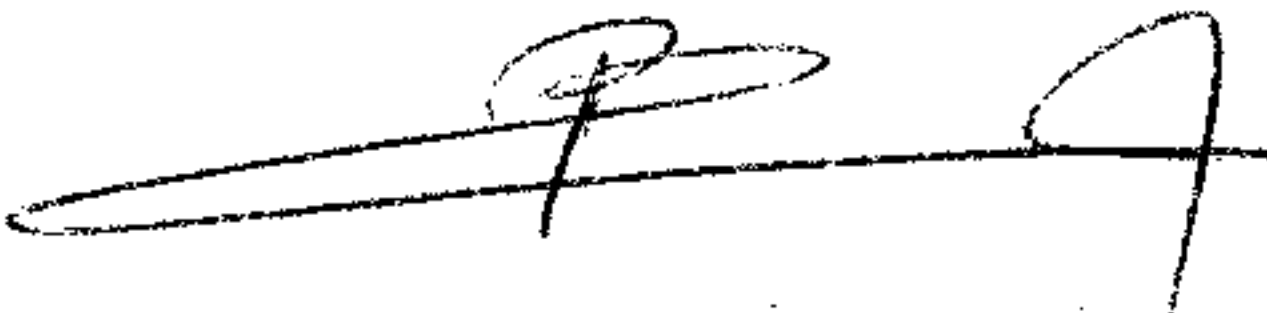
وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية التاسعة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد سنية بن عمّار  
وعضوية المستشارين السيد حسام الدين التريكي والسيد شهاب عمّار.

وتُلي علنا بجلسة يوم 12 أفريل 2012 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة آمنة البليش.

القاضي المقرّر

  
سليم المديني

رئيسة الدائرة

  
سنية بن عمّار

الكاتب العام للمحكمة الإدارية  
الإفغاه: محمد بن عبد الباقى