



القضية عدد : 62 00303
تاريخ القرار: 15 ديسمبر 2020

قرار في مادة توقيف التنفيذ

باسم الشعب التونسي

إن رئيسة الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية

بعد الإطلاع على المطلب المقدم من الأستاذ نيابة عن المجمع

بتاريخ 5 نوفمبر 2020 و المرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 62 00303 والرامي إلى الإذن تأجيل وتوقيف تنفيذ القرار عدد 207 الصادر عن رئيس بلدية بتاريخ 22 أوت 2019 والقاضي بالترخيص للشركة العقارية ببناء عمارة ذات طابق أرضي وميزانين و 4 طوابق علوية بشارع ، وذلك إلى حين البت في مطلب توقيف تنفيذه.

ويعرض نائب الشركة المدّعية أنّ منوّته تملك نزل " الكائن بالمنطقة السياحية

بشارع ، وهو من أحسن النزل صنف 5 نجوم في شمال إفريقيا وجنوب البحر الأبيض المتوسط بشهادة المختصين. وقد فوجئت منذ أيام بأنّ صاحب العقار المحاذي للنزل شرع في القيام بأشغال حفر الأسس لإقامة مجمع سكني وتجاري مسمّى " حسب اللائحة الإشهارية بالعقار. وأنّ عملية

الحفر كانت ملاصقة لسور النزل وفق ما تمت معاينته من طرف عدل التنفيذ بمقتضى محضر المعاينة عدد 24556. وقد أكّد رئيس الحضيرة أنّ البناية ستكون ملاصقة لسور النزل وبالتوازي معه على

إمتداد 25 متر من الواجهة الأمامية. كما إتضح أنّ بلدية رخصت للشركة العقارية صاحبة المشروع في إنجاز أشغال البناء بالتلاصق على إمتداد 25 متر وفي علو 20 متر دون مراعاة وجود نزل " من فئة الـ 5 نجوم المحاذي منذ ما يزيد عن عشر سنوات والذي يحتوي على واجهة متكوّنة

من 25 غرفة تفتح على العقار موضوع الرخصة المنتقدة وأنّ بناء النزل إحترم مسافة التراجع المقدّرة بعشرة أمتار (10م) على الحد الفاصل مع عقار النزاع مثلما يثبت محضر المعاينة عدد 24556 سالف الذكر. وإثر الإطلاع على الأمثلة الهندسية و رخصة البناء المتحصل عليهما بموجب إذن على عريضة عدد

3336 بتاريخ 22 سبتمبر 2020 وعدد 3903 بتاريخ 21 أكتوبر 2020 من رئيس المحكمة الابتدائية ، اعترضت الشركة المدّعية في أكتوبر 2020 على رخصة البناء عدد 207 لدى رئيس بلدية لعدم مراعاة طبيعة المنطقة السياحية وعدم ترك مسافة تراجع بعشرة أمتار (10م) عن الحد الفاصل مع التزل الذي كان قد احترّم مسافة التراجع بعشرة أمتار (10م) عن الحد الفاصل مع عقار النزاع. وأن الترخيص في بناء مجمع سكني على الحد الفاصل مع المنزل سوف يحجب الرؤية عن 25 غرفة أي بما يعادل 75 سيرا في نزل من فئة 5 نجوم من أحسن التزل في تونس و البحر الأبيض المتوسط وهو ما سيتسبب له في أضرار جسيمة لخسارته لعدد هام من الأسرّة خاصّة وأنّ مردوديّة التزل الشاطئية مرتبطة بطاقة إستيعابها خلال موسم الذروة. و طلبت من البلدية الرجوع في الرخصة المعترض عليها لمخالفتها للقانون مع تسجيل عدم ممانعتها في إسناد رخصة لإنجاز نفس المشروع بشرط إحترام مسافة تراجع بعشرة أمتار (10م) عن الحد الفاصل بين العقارين حتى تتمكّن المدّعية من مواصلة إستغلال الغرف المطلة على العقار المحاذي في ظروف مقبولة.

إلا أنّ رئيسة بلدية لم تحرك ساكنا، مما حدا بالعارضة إلى رفع دعوى لإلغاء قرار الترخيص في البناء عدد 207 الصّادر عن رئيس بلدية في 22 أوت 2019 لفائدة الشركة العقارية ، علاوة على تقديم مطلب في تأجيل وثوقف تنفيذ القرار المطعون فيه، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

- من الناحية الشكلية فإن مصلحة المدعية في الطعن تكون قائمة سواء كانت مادية أو معنوية ضرورة أن الترخيص في بناء مجمع سكني ذو طوابق ملاصق للنزل سيؤدّي إلى صيرورة الغرف المطلة على هذه الواجهة غير صالحة للإستعمال إذا ما أنجز المشروع بالتلاصق مع سور التزل دون ترك مسافة إرتداد بعشرة أمتار (10 م) ، ذلك أنّ الحريف لن يقبل السكن فيها لانعدام الرؤية من شرفاتها نظرا لوجود حائط على طول واجهاتها وقريب منها. وهو ما سيلحق ضررا ثابتا بالمدّعية لو أنجز المشروع إذ ستفقد جزءا هاما من طاقة إستيعاب التزل يتمثل في 25 غرفة كل واحدة تتسع لثلاث أسرّة أي بما مجموعه 75 حريفا، ويشكّل إعتداء على حقّها في حرية التجارة المكتسب عن حسن نية وطبق القانون منذ ما يزيد عن عشرة أعوام في إلغاء رخصة البناء المطعون فيها وفي طلب إيقاف تنفيذها بعد أن تحصّلت على نسخة منها بموجب الإذن على العريضة عدد 3903 الصّادر في 21 أكتوبر 2020، مما يجعل قيامها في الآجال القانونية و بالتالي حريّا بالقبول شكلا مع توفر الصّفة والمصلحة فيها.

- بخصوص الأسباب الجديّة في ظاهرها: تمسك نائب الشركة المدّعية بعدم شرعية قرار الترخيص المطعون فيه بالإستناد إلى:

أولا: خرق مبدأ المساواة، بمقولة أنّ قرار الترخيص "رخص لشركة العقارية في تنفيذ أشغال البناء المينة بالأمثلة الملحقّة..." و يتضح من الأمثلة الهندسيّة الملحقّة به أنّ البناية المزعم تشييدها ملاصقة تماما

للجدار الفاصل بين العقارين ولا تحترم مسافة الارتداد عن الحد وذلك على خلاف ما تم فرضه على العارضة عندما إستصدرت رخصة البناء عدد 208 بتاريخ 15 ماي 2008 لبناء نزل " إذ كانت البلدية قد فرضت عليها إحترام مسافة إرتداد بعشرة أمتار عن الحد الفاصل مع عقار النزاع فأذعنّت لذلك الإرتفاق الإداري مثلما هو ثابت من محضر المعاينة عدد 24556. إن إعفاء البلدية للشركة العقارية من إحترام مسافة الإرتداد بعشرة أمتار عن الحد الفاصل بين عقارها والنزل ينطوي على تمييز لشركة على شركة أخرى رغم أنّهما في نفس الوضعية القانونية باعتبارهما مالكتين لعقارين يقعان في نفس المنطقة ولهما نفس الصبغة إستنادا إلى مثال التهيئة العمرانية لمدينة مما يعد تنكرا واضحا لمبدأ المساواة الواجب على الإدارة مراعاته في التعامل مع منظوريها، سواء تعلق الأمر بالحقوق أو الواجبات. وهو مبدأ يمثل تجسيدا في المجال الإداري للمبدأ الدستوري المقرّر بالفصل 21 من دستور 27 جانفي 2014 الذي إقتضى أنّ "المواطنون والمواطنات متساوون في الحقوق والواجبات وهم سواء أمام القانون من غير تمييز". كما نصّ الفصل 15 من الدستور على أنّ "الإدارة العمومية في خدمة المواطن والصالح العام، تنظّم وتعمل وفق مبادئ الحياد والمساواة...".

ثانيا: خرق مبدأ الثقة المشروعة في القوانين، والذي مفاده حق كل مواطن في الإحتجاج بالثقة المشروعة التي وضعها في مؤسسات وقوانين بلاده ليعارض كل تغيير مفاجئ يمس بحقوقه المكتسبة عن حسن نية إستنادا إلى سلوك المؤسسات الإدارية وإلى القوانين والتراتب سارية المفعول زمن إكتساب تلك الحقوق. فالمدعية قد عوّلت على هذه الثقة المشروعة عندما تولّت بناء نزل " وفقا لرخصة بناء فرضت عليها الترتيب العمرانية الخاصة بالمنطقة السياحية أن تترك مسافة إرتداد قدرها عشرة أمتار (10م) على الحد الفاصل مع الأجوار. كما أنّ بلدية ولئن كان من حقّها أن تقوم بمراجعة مثال التهيئة العمرانية في جزئه المتعلق بالمنطقة السياحية، فإنّه من واجبها عند إدخال تغييرات على الترتيب العمرانية وخاصة تلك المتصلة بمسافات التراجع وبالعلو و عندما يتعلّق الأمر بمنطقة فيها بناءات مقامة من سابق أن تأخذ بعين الإعتبار ما هو موجود في الواقع من مشاريع مركبات سكنية أو تجارية أو سياحية حتى لا تدخل تغييرات على المنطقة تكون مضرّة بأصحاب تلك البنائات أو المركبات أو النزل في الوقت الذي لا يقتضيها الصالح العام. و بمراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة بصفة جزئية فيما يخص منطقة نيرات والمصادق عليها بموجب الأمر الحكومي عدد 2859 المؤرخ في 28 سبتمبر 2009، تمّ إقرار أحكام جديدة تمّ تأويلها من قبل البلدية على أنّها تجيز الإلتصاق أو البناء على الحد الفاصل بين القطعتين دون ترك مسافة إرتداد. وهي قراءة خاطئة للتراتب العمرانية جعلتها لا تأخذ بعين الإعتبار الوضعيات السابقة وفيها تنكّر لمبدأ الثقة المشروعة التي وضعتها المدعية في البلدية لما عوّلت على المحافظة على الترتيب الحاكمة للمنطقة السياحية وخاصة تلك المتعلقة بمسافات الإرتداد والتي كان عليها أن تحافظ عليها مراعاة

للحقوق المكتسبة بموجب الترتيب العمرانية القديمة الخاصة بمثال التهيئة المصادق عليه في 2003، وهو ما فعلته مثلاً بلدية عندما راجعت مثال تهيئتها إذ أوردت بالفصل 7 المخصص لتركيز البناءات بالنظر إلى الحدود الفاصلة بين القطع، وهو نظير الفصل السابع من الترتيب العمرانية لبلدية، إثناء، يتمثل في أن البناءات الجديدة يجب أن تراعي نموذج البناءات الموجودة وحقوق الغير. وبالتالي فإن بلدية المهديّة لما أسندت رخصة بناء لشركة العقارية تجيز لها تنفيذ أشغال بناء على الحد الفاصل بين عقارها وعقار العارضة ودون ترك مسافة إرتداد بعشرة أمتار (10م) كالتالي فرضتها على المدّعية عند منحها الرخصة سنة 2008 تكون قد تنكّرت لمبدأ الثقة المشروعة.

ثالثاً: خرق الترتيب العمرانية، بمقولة أن الرخصة المطعون فيها قد أسندت إلى مثال التهيئة العمرانية لبلدية المهديّة المصادق عليه بقرار والي المؤرخ في 5 فيفري 2003 حسب ما هو ثابت من إطلاعات القرار المطعون فيه. وهو نفس مثال التهيئة العمرانية المعتمد عند إسناد رخصة بناء نزل "

" ، بما يعني أن كلا الرخصتين قد أسندت في ظل سريان نفس مثال التهيئة وتخضعان بالتالي لنفس الترتيب العمرانية، ومنها الفصل السابع منه الذي تضمن أنه يجب تركيز البناءات في جميع المستويات على مسافة لا تقل عن عشرة أمتار (10م) من الحدود الفاصلة بين القطع. وهو ما لم تلتزم به بلدية عند إسنادها للتخصيص بالبناء المطعون فيه. ويبدو من تصريحات مسؤولي بلدية عند إستفسارهم أنهم قد إعتدوا على الفصل السابع من الترتيب العمرانية الخاصة بالمنطقة السياحية في الجزء الأخير من فقرته الأولى الذي ينص على أن إرتداد البناءات بالنسبة إلى الحدود الفاصلة الجانبية يمكن أن يقع الحظ منه إلى الصفر بالنسبة إلى الشريط التجاري في عمق 25 متر. والحال أن ما ورد بالفصل السابع فقرة أولى يتضمن في الحقيقة والواقع مبدأ و إستثناء، فأما المبدأ فهو الذي يفرض على كل بناء مزعم إنجازه مسافة إرتداد بعشرة أمتار على الأقل بالنسبة إلى الحد الفاصل بين القطع و أما الإستثناء والذي يجيز الإغفاء من الإرتداد والتزول به إلى صفر فإنه يجوز منحه على الشريط التجاري وليس ممنوحاً آلياً وبالضرورة بل يجب الإمتناع عن منحه إذا كان من شأنه ينجز عنه ضرر واضح وفادح بأصحاب القطع المجاورة أو المجاورة مثلما هو الحال بالنسبة وضعية العقارين الراجعين تباعاً للمدّعية ولشركة العقارية . وعند إسنادها لرخصة البناء المطعون فيها بالإعتماد على الجزء الأخير من الفقرة الأولى من الفصل السابع من الترتيب العمرانية تكون البلدية قد خالفت مقتضيات الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي إقتضى أن "منح الرخصة لطالها لا يمس بحقوق الغير." والتي يجب أن تُقرأ على أنها تعني أنه "لا يجب أن يمس بحقوق الغير" لأنّ إستعمال الفعل الحاضر في المادة القانونية يعني الوجوب. وبالتالي فإن البلدية المدّعي عليها خالفت الترتيب العمرانية وأخطأت في أعمال مقتضياتها الأمر الذي جعلها تسند رخصة بناء علاوة على عدم شرعيتها تسببت في ضرر واضح بحقوق المدّعية المكتسبة عن حسن نية.

- بخصوص النتائج التي يصعب تداركها؛ تمسك نائب المدّعية بأنّ شركة العقاريّة صاحبة الرّخصة المطعون فيها قد شرعت بعد في تنفيذ الأشغال وقامت بحفر في عمق كبير على إمتداد السّور الفاصل بين عقارها والنّزل و وضعت قوالب و بدأت في شفط المياه تمهيدا لسكب الخرسانة، وذلك في نسق حثيث وكأّنها في سباق ضدّ الزمن خاصّة بعدما علمت أنّ المدّعية تقدّمت باعتراض على رخصتها أمام بلدية المهديّة. وبما أنّ الأشغال الحثيثة قائمة على قدم وساق مثلما تثبته المعاينة الجراة بواسطة عدل التنفيذ بتاريخ 5 نوفمبر 2020 وأنّ الأشغال من شأنها لو تمّت أن تفضي إلى إقامة بناية على الحد الفاصل بين أرض شركة العقاريّة والنّزل الرّاجع بالملكيّة للمدّعية، ممّا سيؤدي إلى حجب الرّؤية تماما عن كامل الواجهة الواقعة على بعد عشرة أمتار (10م) من الحد الفاصل داخل عقار المدّعية والمتكوّنة من 25 غرفة. إذ أن ذلك سيجعلها غير صالحة للإستغلال فالحريف المقبل على نزل من صنف 5 نجوم يقع مباشرة على شاطئ البحر للإقامة فيه لن يقبل أن تُسند له و لأفراد عائلته أو له و لقرينه غرفة تفتح جميع نوافذها على جدار في علو 5 طوابق أي ما يعادل عشرين مترا(20م)، وبالتالي سوف تضطرّ الشّركة المدّعية إلى غلق كل الغرف الواقعة من جهة عقار صاحبة الرّخصة المطعون فيها مما سيحرمها من مداخيل هامّة هي في أمس الحاجة إليها خاصّة في ظل الظروف الرّاهنة النّاتجة عن تداعيات جائحة كوفيد-19 ولن يكون من الممكن للمدّعية أن تحصل على تعويض عمّا ستكتبده من خسائر، فضلا عن تضرّر سمعتها التجاريّة إلى جانب إستحالة إزالة ما سيتمّ بناؤه إستنادا إلى الرّخصة المطعون فيها لتعلّق حقوق الغير به بعد التّفويت فيه وسيتمسك الغير بحسن النّيّة أمام إجراء إداري أو قضائي يستهدف هدم ما تمّ بناؤه بعد التّضريح من المحكمة في الأصل بإلغاء رخصة البناء. وبما أنّ الأمر شديد التّأكد، فإن المدّعية تطلب تأجيل تنفيذ التّرخيص إلى حين البت في مطلب إيقاف التّنفيذ، ثم الإذن بتوقيف تنفيذه إلى حين البت في أصل الدّعوى المرفوعة لإلغائه.

وبعد الإطّلاع على التقريرين المقدمين من الأستاذ نائب المتداخلة الواردين على كتابة المحكمة بتاريخ 2 و 4 ديسمبر 2020 والمتضمنين بالخصوص طلب رفض مطلب توقيف التّنفيذ لعدم جديّته بالنظر إلى شرعية القرار المطعون فيه، مضيفا أن منوبته تضررت من تأجيل تنفيذ رخصة البناء موضحا ما يلي:

- أنّ منوبته متحصّلة على رخصة قانونيّة مطابقة للإجراءات القانونية وبناء على مثال هندسي يحترم مثال التّهية العمرانية والتّقسيم المسند في الغرض.

- أن الرّخصة المسندة احترمت مقتضيات تقسيم العقار المصادق عليه في 23 جوان 2016 كما احترمت طبيعة البناء ومساحات الإرتفاق والتراجع.

- أن صاحبة الرخصة قد احترمت مقتضياتها و لم تسجل أية مخالفة.

- أن طلب توقيف تنفيذ الرخصة وإيقاف أشغال البناء فيه تعسّف من قبل المدّعية ومحاولة التّغطية على مخالفتها المتمثلة في بناء طابق خامس غير مرّخص فيه وكذلك لتعمّده التّراجع التلقائي في البناء، وبترخيص كتابي مطروف بملفه، ليتولى فتح نوافذ على ملك المتداخلة بتعلة فتحها على واجهة البحر وذلك رغم سبق علمه وإعلامه من قبل بلدية المكان بأنّ البناء متلاصق ويخضع لطبيعة الرّخص المسندة للأجوار على طول شارع وقد قبل بذلك باعتراف كتابي. وأنّه ليس له أن يتمسك بترك مسافة التراجع لأن ذلك يتعارض مع طبيعة البناء في شكل شريط متواصل بالمنطقة.

- أن منوّيته قد شرعت في أشغال البناء منذ ما يزيد عن الشّهرين ولديها التزامات مع مقاولات البناء وقامت بصرف أموال طائلة لإنجاز المشروع وبالتالي فإنّ إيقاف الأشغال من شأنه أن يلحق بها ضررا فادحا لما وقع إنجازها من أشغال وكذلك للمقاولين وللمتعاقدين معها من أجل هذا الإستثمار الذي تبلغ كلفته آلاف الملايين من الدنانير.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 10 ديسمبر 2020 والمتضمن بالخصوص طلب رفض مطلب توقيف التنفيذ وإلغاء قرار تأجيل التّنفيد الصّادر بتاريخ 26 نوفمبر 2020 بالإستناد إلى أنّه، وخلافا لادّعاء نائب الشركة المدّعية من أن الترخيص المنتقد خالف النصوص القانونية والتراتب العمراوية، فإنّ القرار المطعون فيه يستند إلى أسس واقعيّة وقانونيّة سليمة. ذلك أنّه أحترم كل الإجراءات القانونية السابقة لاتخاذها مثلما يتبين من المؤيّدات المرافقة، فقد حظي ملف التّقسيم الخاص بالشركة العقارية بموافقة اللّجنة الفنيّة الجهويّة للتّقسيمات بالإدارة الجهويّة للتّجهيز بتاريخ 3 ماي 2016 والتي وافقت أيضا على التّقسيم التّنقيحي باسم الشركة المتداخلة لاحقا بتاريخ 21 فيفري 2018. كما تحصلت على موافقة الديوان الوطني للسياحة بتاريخ 25 جوان 2019.

ودفع رئيس بلدية يانّ وكيل الشركة المدّعية كان قد أمضى على كراس الشّروط الخاصّة برخصة البناء بتاريخ 17 أبريل 2018 حول الشّروط العمراوية المعتمدة الراجع له بالنظر والذي نص على أنّ العقار موجود بالمقسم H1B أي بمنطقة شريط تجاري تنشط مخصّص لبناءات متلاصقة (bande continue) ونص الفصل 7 من نفس كراس الشّروط الخاص بتركيز البناية مع حدود الأجوار بأنّه "يتم البناء ملاصقا ومتوصلا من الجهتين". و أكدّ رئيس البلدية في نفس السّياق أنّ عقار الشركة المدّعية حسب مثال التّهيئة العمراوية للمنطقة السياحية قبل 2009 موجود ضمن الشّريط H و H1B وهي منطقة شريط تجاري تنشيطي و نزل. وأضاف أنّه تمّ التّرخيص للشركة المتداخلة لبناء مركّب تجاري سكني بتاريخ 22 أوت 2019 وذلك بعد إحترام كافّة الإجراءات القانونية ومنها الإطلاع على الأمثلة المقدّمة و التّقسيم المصادق عليه من طرف البلدية بعد موافقة اللّجنة الفنيّة الجهويّة للتّقسيمات في جلستها الأولى المنعقدة بتاريخ 3 ماي 2016 والتّقسيم المنقّح بتاريخ 21 فيفري 2018

و الموافقة الفنية من طرف الديوان الوطني للتونسي للسياحة بتاريخ 25 جوان 2019. وتمّ الإطلاع على مثال التهيئة العمرانية وعلى كراس الشروط لنزل " والممضاة من طرف وكيل الشركة المدعية وذلك بتاريخ 17 أفريل 2008 والتزام بمقتضاها بصفة التلاصق للبناءات المجاورة بتلك المنطقة. وأكد رئيس البلدية المدعى عليها بأنّ البناء على المحور متعدد الإختصاصات بمثال التهيئة الحالي وبالشريط التجاري والتنشيطي بمثال التهيئة قبل سنة 2009 يكون بطريقة متلاصقة وهذا ما وقع اعتماده بالترخيص الذي تمّ إسناده طبق القانون.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه و إتمامه بالتصوص بالأحقة و آخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 و خاصة الفصول 15(جديد) و 39(جديد) و 40(جديد) منه.

وبعد التأمّل صحّ بما يلي:

حيث يهدف المطلب الزاهن إلى الإذن بتأجيل وتوقيف تنفيذ القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد 207 بتاريخ 22 أوت 2019 والقاضي بالترخيص للشركة العقارية ببناء عمارة ذات طابق أرضي وميزانين و 4 طوابق علوية بشارع ، وذلك إلى حين البت في الدعوى الأصلية عدد 61 00625.

وحيث إقتضت أحكام الفصل 39(جديد) من قانون المحكمة الإدارية أن "لا تعطل دعوى تجاوز السلطة تنفيذ المقرر المطعون فيه. غير أنّه يجوز للرئيس الأول أن يأذن بتوقيف التنفيذ إلى حين إنقضاء آجال القيام بالدعوى الأصلية أو صدور حكم فيها، إذا كان طلب ذلك قائما على أسباب جدية في ظاهرها و كان تنفيذ المقرر المذكور من شأنه أن يتسبب للمدعي في نتائج يصعب تداركها". كما نص الفصل 40(جديد) من قانون المحكمة الإدارية أنّه "يمكن للرئيس الأول في صورة التأكد أن يأذن بتأجيل تنفيذ المقرر المطعون فيه إلى حين البت في مطلب توقيف التنفيذ، ويعلم الأطراف فورا بذلك...".

وحيث من المستقر عليه فقها وقضاء أن قرار تأجيل التنفيذ يعد من قبيل القرارات التحفظية العاجلة التي يتخذها الرئيس الأول للمحكمة الإدارية في صورة التأكد سواء بطلب من الأطراف أو دونه وأنّ مفعوله ينتهي آليا بصدور القرار في مطلب توقيف التنفيذ.

وحيث ينص الفصل 15(جديد) من نفس القانون على أنّ رئيس الدائرة الابتدائية الجهوية يباشر المهام الموكولة إلى الرئيس الأول بمقتضى هذا القانون.

وحيث أنّ المقصود بالأسباب الجدية الواجب توّقرها حسب أحكام الفصل 39(جديد) المشار إليه هو الأساسيد القانونية و الواقعية التي تغلب لدى قاضي توقيف التنفيذ إحتمال القضاء بالإلغاء في الدعوى

الأصليّة لما تكتسبه من قوّة الإقناع الظّاهر.

وحيث أنّ الإذن بتوقيف تنفيذ القرارات الإداريّة يستوجب إستيفاء ركني جديّة الأسباب التي يبني عليها المطلب والتّناج التي يصعب تداركها كشرطين متلازمين، وإنّ ثبوت عدم توقّر إحداها يغني عن تفحص الرّكن الثّاني.

وحيث يستند نائب الشركة المدّعية في طعنه إلى أنّ قرار التّرخيص في البناء جاء مشوباً بخرق مبدأ المساواة بمقولة أنه رخص لشركة العقاريّة في تشييد بناية ملاصقة تماماً للجدار الفاصل بين العقارين دون فرض احترام مسافة التراجع بعشرة أمتار بالنسبة للأجوار على غرار ما تمّ فرضه على المدّعية عندما استصدرت رخصة البناء عدد 208 بتاريخ 15 ماي 2008 لبناء نزل " والتي أذعنت لذلك الإرتفاق الإداري مثلما هو ثابت من محضر المعاينة عدد 24556. وهو ما يجعل القرار المطعون فيه منطويًا على خرق مبدأ الثقة المشروعة في القوانين عند كل تغيير مفاجئ قد يمس بالحقوق المكتسبة للمواطن عن حسن نية باعتبار أنّ بلدية ولئن كان من حقّها أن تقوم بمراجعة مثال التهيئة العمرانيّة في جزئه المتعلّق بالمنطقة السياحيّة وخاصة الترتيب المتّصلة بمسافات التراجع وبالعلو، فإنّه من واجبها أن تأخذ بعين الإعتبار ما هو موجود في الواقع من الوضعيّات السّابقة. وقد عولت المدّعية على البلديّة للمحافظة على الترتيب الحاكمة للمنطقة السياحيّة وخاصة تلك المتعلّقة بمسافات الإرتداد بعشر أمتار على الحد الفاصل بين الأجوار والتي كان عليها أن تحافظ عليها مراعاة للحقوق المكتسبة بموجب الترتيب العمرانيّة القديمة الخاصّة بمثال التهيئة العمرانية لسنة 2003، وهو ما لم تراعه البلدية التي تنكّرت لمبدأ الثقة المشروعة. و علاوة على ذلك يعيب نائب المدّعية على البلدية مخالفة الترتيب العمرانية من خلال أعمال الإستثناء الوارد بالفصل السّابع فقرة أولى من الترتيب العمرانية المنطبقة والذي يجيز الإعفاء من الإرتداد والنزول به إلى صفر والحال أنه لا يمنح بصفة آليّة وبالضرورة بل يجب الإمتناع عن منحه إذا كان من شأنه ينجر عنه ضرر واضح وفادح بأصحاب القطع المحاذية أو المجاورة كما هو الشأن في قضية الحال بما تكون معه تكون البلدية قد خالفت مقتضيات الفصل 69 من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير الذي إقتضى أنّ "منح الرّخصة لطالبيها لا يمس بحقوق الغير".

وحيث أوضح رئيس بلدية بتاريخ 10 ديسمبر 2020 بأنّه تمّ التّرخيص للشركة المتداخلة لبناء مرّكب تجاري سكني بتاريخ 22 أوت 2019 وذلك بعد إحترام كافّة الإجراءات القانونيّة ومنها الإطّلاع على الأمثلة المقدّمة والتّقسيم المصادق عليه من طرف البلدية بعد موافقة اللّجنة الفنيّة الجهويّة للتّقسيمات في جلستها الأولى المنعقدة بتاريخ 3 ماي 2016 والتّقسيم المنقّح بتاريخ 21 فيفري 2018 والموافقة الفنيّة من طرف الديوان الوطني التّونسي للسياحة بتاريخ 25 جوان 2019.

وحيث دفع رئيس البلدية، من جهة أخرى، بأن وكيل الشركة المدّعية كان قد أمضى بتاريخ 17 أبريل 2018 على كتراس الشروط الذي على أساسه تحصلت الشركة المدّعية على رخصة بناء نزل " " وقد نص كتراس الشروط المذكور على أنّ العقار موجود بالمقسم H1B بمنطقة شريط تجاري مخصّص لبناءات متلاصقة. كما نص الفصل 7 منه والخاص بتركيز البناية مع حدود الأجوار، بأن يكون البناء متلاصقا و متواصلا من الجهتين، وذلك خلافا لما تمسك به نائب المدعية.

وحيث دفع نائب الشركة المتداخلة أيضا بأن منوبته متحصّلة على رخصة قانونية مطابقة للإجراءات القانونية وبناء على مثال هندسي يحترم مثال التهيئة العمرانية والتقسيم المسند في الغرض و أن منوبته قد احترمت مقتضيات الرخصة ولم تسجل أية مخالفة. وعاب على وكيل الشركة المدعية تعمّده التراجع التلقائي في البناء، وبترخيص كتابي، ليتولى فتح نوافذ على ملك المتداخلة بتعلة فتحها على واجهة البحر وذلك رغم سبق علمه و إعلامه من قبل بلدية المكان بأنّ البناء متلاصق ويخضع لطبيعة الرخص المسندة للأجوار على طول شارع وقد قبل بذلك باعتراف كتابي، مما يجعل طلبه الرامي إلى توقيف تنفيذ الرخصة وإيقاف أشغال البناء فيه تعسّف من قبل المدّعية ومحاولة التغطية على مخالفتها المتمثلة في بناء طابق خامس غير مرّخص فيه.

وحيث بالرجوع إلى وقائع القضية ومظروقات الملف يتبين أن وكيل المجمع العام للإستثمار السياحي تحصل في شهر ماي 2008 على رخصة بناء نزل " " بالمنطقة السياحية بشارع وذلك بناء على كتراس الشروط المؤرخ في مارس 2008 والذي كان قد أمضى عليه بتاريخ 17 أبريل 2008، والذي وضع الترتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة السياحية. ومن بينها أن طبيعة البناء على الشريط الساحلي تتمثل في "شريط سياحي و ترفيهي" وأنّ البناءات في هذه المنطقة تكون في "شريط متواصل" حسب مقتضيات نص الفصل 7، وهو ما يعني أنّ وكيل الشركة المدعية كان على بينة من أنّ البناءات بتلك المنطقة ستكون في شكل بناءات متلاصقة، وهو ما يفند كل أسانيد نائبه، الأمر الذي يكون معه نائب الشركة المتداخلة محقا في التمسك بأن وكيل الشركة المدعية قد تراجع تلقائيا في البناء بهدف فتح نوافذ على ملك المتداخلة بتعلة فتحها على واجهة البحر رغم سبق علمه وقبوله بأنّ البناء متلاصق على طول شارع وأنه ليس له أن يتمسك بترك مسافة التراجع لأن ذلك يتعارض مع طبيعة البناء في شكل شريط متواصل بالمنطقة.

وحيث بات المطلب الراهن غير مستند إلى أسباب جدية في ظاهرها في ظل احترام قرار الترخيص المطعون فيه للقانون، فضلا عن ثبوت موافقة الممثل القانوني للشركة المدّعية على الترتيب العمرانية المضمّنة بكتراس الشروط المؤرخ في مارس 2008 والمتعلقة بالبناء المتلاصق في شكل شريط متواصل، الأمر الذي يتّجه معه رفض المطلب.

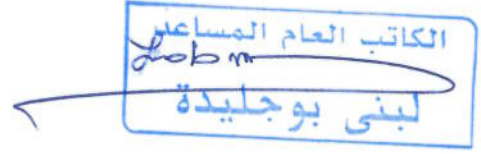
ولهذه الأسباب:

قررت: رفض المطلب.

وصدر بمكتبنا في 15 ديسمبر 2020

رئيسة الدائرة الإبتدائية بالمنستير


هالة الفراتي


الكاتب العام المساعد
لبنى بوجليدة