



الرقابة القضائية على قرارات الترخيص بالبناء

الباحث عبد القادر السحمودي

طالب باحث في سلك الدكتوراه

جامعة سدي محمد بن عبد الله

المغرب

مقدمة:

تعد الرقابة القضائية على قرارات الترخيص بالبناء أحد الأدوات الأساسية لضمان احترام القوانين والأنظمة في مجال التخطيط العمراني والعقاري. فالدولة، في إطار تنظيمها للأنشطة العمرانية، تمنح تراخيص للبناء وفقاً لمجموعة من الشروط والمعايير التي تهدف إلى حماية البيئة، ضمان السلامة العامة، وتنظيم استخدام الأراضي. ومع ذلك، قد تطرأ حالات يتم فيها إصدار قرارات ترخيص غير متوافقة مع القوانين أو التي تتسم بالتحيز أو الخلل في الإجراءات.

تهدف هذه الرقابة إلى حماية الحقوق الفردية والمصلحة العامة على حد سواء، وضمان أن القرارات المتخذة في هذا السياق تتم وفقاً لمعايير موضوعية وشفافة. وبالتالي، فإن المحكمة لا تقتصر على فحص مشروعية القرار، بل يمكنها أيضاً التدخل لإلغاء أو تعديل الترخيص التي تخالف القوانين أو تتضمن تجاوزات.

الأهداف:

- ✓ حماية حقوق الأفراد من خلال توفير آلية فعالة للطعن في القرارات غير المشروعة أو التعسفية.
- ✓ تحقيق المصلحة العامة والحفاظ على النظام العام وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة، والمخططات العمرانية
- ✓ تعزيز سيادة القانون عن طريق الالتزام الجهات الإدارية بالإجراءات القانونية عند إصدار أو رفض تراخيص البناء.
- ✓ ضمان الشفافية والعدالة وتمكين المواطنين من اللجوء إلى القضاء عند الشعور بالظلم.

أهمية:

- تحقيق مقاصد الشريعة الإسلامية والمبادئ الدستورية
- ضمان شرعية القرارات الإدارية التي تكون متوافقة مع القوانين
- المساهمة في التنمية المستدامة التي تتماشى مع المخططات العمرانية وحماية البيئة
- نشر الوعي لدى المواطنين بأهمية اللجوء إلى القضاء للطعن في قرارات الرفض أو السحب غير المبرر

المنهج المعتمد:

أما فيما يخص المنهج المعتمد في هذا الموضوع يرجع إلى طبيعة الموضوع الذي ينبغي اعتماد عليه، وفي هذا سنعتمد على المنهج التفسيري وذلك من خلال تفسير النصوص القانونية الغامضة لتحقيق العدالة بأكبر قدر ممكن، كما نعتد على المنهج القانوني الذي من خلاله يمنح للقاضي إلغاء القرار وإلزام الجهة الإدارية بتصحيح الوضع وتعويض الأفراد المتضررين.

الإشكالية:

كيف يمكن خلق توازن بين حقوق الأفراد ومصلحة العامة وإنهاء النزاعات الطويلة من خلال الرقابة القضائية على قرارات الترخيص بالبناء؟

من خلال الإشكالية أعلاها سنحاول معالجتها وفق الخطة التالية:

المطلب الأول: الطعن في قرارات الترخيص بالبناء.

المطلب الثاني: الطعن في قرارات سحب الترخيص بالبناء



المطلب الأول: الطعن في قرارات الترخيص بالبناء.

بالرجوع إلى مقتضيات القانونية المتعلقة بالتعمير نجد أن المقنن أعطى الصلاحية للسلطة الإدارية منح الترخيص البناء شريطة احترامها للنصوص القانونية في هذا المجال مع تعليل قراراتها في حالة الرفض، فإذا ثبت أنها مخالفة لهذه المقتضيات، يحق لكل متضرر منها المطالبة بإلغائها أمام القضاء الإداري في شقه المتعلق بالإلغاء، ومن تم يبقى معولا على القاضي الإداري، خلق نوع من التوازن بين المصلحة العامة والحفاظ على جمالية العمران من جهة، والمصلحة الخاصة وضمان حقوق وحرية الأفراد من جهة ثانية، لتحقيق الغاية المثلى الرامية إلى ضرورة البحث عن مدينة ذات وجه إنساني تبرز بين تهيئة عقلانية للمجال وعلاقة متوازنة بين الإطار المبني وغير المبني.¹

وبناء على ما سبق سوف أخصص هذا المطلب لمعالجة الطعن في قرار الرفض الصريح لرخص البناء

-الفقرة الأولى- ثم الطعن في الرفض الضمني لطلب الترخيص بالبناء -الفقرة الثانية-.

الفقرة الأولى: الطعن في قرار الرفض الصريح لرخص البناء.

تنص المادة 43 من القانون رقم 90:12 المتعلق بالتعمير على أنه: " تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته يتوفر على الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة" إذن فقرار رفض الرخصة يتخذ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء لا تحترم المقتضيات القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل، أو تخالف محتويات وثائق التعمير وضوابط البناء العامة أو الجماعية إن وجدت، وهكذا يمكن مثلا لرئيس الجماعة أن يرفض منح الترخيص بالبناء إذا تعلق الأمر بمشروع غير موصل بشبكة تطهير، أو توزيع الماء الصالح للشرب وعدم احترامها قوانين التعمير طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90:12 المتعلق بالتعمير.²

ومثال على ذلك يمكن أن تؤسس قرارات رفض الترخيص بالبناء على عدم احترام مقتضيات تصميم التهيئة، فالإدارة ملزمة بالتقيد بمحتوى تصميم التهيئة باعتباره المصدر الأساسي للاتفاقات التعمير المقررة للمنفعة العامة³، إذ يجب عليها رفض جميع المشاريع المخالفة له تحت طائلة ترتيب مسؤوليتها.

كما هو الشأن على مستوى المجال القروي، فلا زالت هناك بعض المناطق القروية غير خاضعة لرخص البناء، باستثناء المزودة بتصميم التنمية القروية، وهو ما نصت عليه المادة 40⁴ من القانون 12.90، حيث تقضي بأنه: " يمنع القيام بالبناء دون الحصول على رخصة لمباشرة ذلك:

- داخل الدوائر المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون، وفي المناطق المشار إليها في المادة 18 من نفس القانون التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية.

- خارج الدوائر المنصوص عليها في البند السابق والتجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية: على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق السالفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.

- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها..."، وهي توضح مجال تطبيق رخصة البناء، ففي هذه المناطق فإن البناء إجبارية، ويحظى رئيس المجلس القروي باختصاص منح هذه الرخص وأي قرار رفض يمنع الترخيص لا يخرج على أن يكون بسبب خرق مقتضيات النصوص الجاري بها العمل أو تتنافى مع محتويات تصميم التنمية القروية، وإلا فإنه يتعرض للإلغاء من طرف القضاء. فالقاضي عند مراقبته لمشروعية مثل هذه القرارات، فإن هذه الرقابة لا تكون خاضعة للسلطة التقديرية وإنما يكون مقيد بمدى مراعاة هذه القرارات لمقتضيات النصوص القانونية، أي يتحقق ما إذا كانت طلبات الترخيص المقدمة للسلطة المختصة تتوفر فيها فعلا الشروط



المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، وكذا بوثائق التعمير المعمول بها، لأن مقتضيات التعمير من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبالتالي تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

وعليه فإما أن يقضي بإلغاء القرارات إذا تبين له أن طلب الإلغاء مؤسس قانوناً، أو أن يثبت التجاوز من جانب الإدارة عند رفضها منح الرخصة.

وهكذا ففي قضية نعمي علي ومن معه، ضد رئيس المجلس البلدي لجماعة وجدة سيدي زيان عللت المحكمة حكمها بما يلي: حيث أن رئيس المجلس البلدي اتخذ قراره بالرفض بناء على كون القطعة الأرضية المطلوب بناؤها تدخل ضمن مشروع التهيئة في إطار توسيع ساحة عمومية. وحيث إنه بالإضافة إلى ذلك فإن المجلس المذكور لم يفقد ما ورد بتقرير الخبر من كون العقار أصبح صالحاً للبناء بعد المصادقة على تصميم التهيئة. وحيث إن الوكالة الحضرية لمدينة وجدة، وإن كان رأيها ملزماً لرئيس المجلس البلدي حين اتخذه قرار في موضوع البناء، فقد عبرت في مذكرتها المرفوعة إلى هذه المحكمة عن عدم معارضتها في تسليم هاته الرخصة بعد إجراء دراسات تقنية وتطبيق المادة 30 و37 من قانون التعمير.

وحيث إنه في نازلة الحال فالواقع أثبت عكس ما ذكر، مادام أن تصميم التهيئة قد لجأ البناء فوق القطعة الأرضية موضوع النزاع. وحيث إنه لذلك يكون قرار رفض تسليم الرخصة والحالة ما ذكر مشوب بالتجاوز في استعمال السلطة لمخالفة القانون، مادام أن قانون التعمير لا يمنع الطاعنين من بناء عقارهم المملوك لهم بمقتضى الشهادة العقارية المدلى بها، وتطبيقاً لمقتضيات الفصل 15 من الدستور الذي يضمن حق الملكية.

لهذه الأسباب قضت المحكمة الإدارية بوجدة، بإلغاء قرار رئيس المجلس البلدي لجماعة وجدة سيدي زيان مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، ورفض باقي الطلب⁵.

من خلال تتبع حيثيات الحكم تبين أن السلطات المختصة اتخذت قرار الرفض البناء دون الرجوع إلى آراء الإدارات والهيئات الأخرى قبل البث في الطلب الأمر الذي جعل قرار مجلس البلدي بوجدة يتعارض مع الوكالة الحضرية لمدينة وجدة الذي عبرت في مذكرتها أنها لا تمنع في تسليم الرخص بعد إجراء دراسات تقنية وتطبيق المادة 30، 37 من قانون التعمير، ما يعني أن عدم انسجام في اتخاذ القرار بالنسبة للمجلس البلدي مع رأي الوكالة الحضرية، يعود إلى عدم التواصل بين الجهات وكذا غموض النصوص القانونية المتعلقة به⁶ الأمر الذي دفع المحكمة إلى إلغاء القرار لعدم تمسكه بأسس صحيحة.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع لم يحدد شكلية معينة في قرار رفض رخصة البناء، هل يكون عبارة عن رسالة أو عن شكل قرار، مما يعمق الخلافات المسطرية بين العديد من الجماعات في مجال رخص البناء، عكس النهج الذي سلكه المشرع الفرنسي بهذا الخصوص، حيث ألزم الإدارة بأن يكون قرارها هذا مكتوب. وأن يقضي برفض الطلب إذا تبين له أن الإدارة لم تكن متعسفة في استعمال السلطة. وخلاصة القول إن القرار الإداري الرفض الترخيص يجب أن يكون مبني على أسس قانونية وتنظيمية صريحة وواضحة، بناء على ما نصت عليه المادة 36 من ضابط البناء العام⁷، والمادة الأولى من القانون رقم 03/01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليل قراراتها الإدارية، وهذه الخطوة التشريعية تحسب للمشرع المغربي، حتى يكون المعنى بالأمر على علم بأسباب اتخاذ القرار، وتسهل مهمة القضاء في التحقق من شرعية القرار.

" لكن حيث إنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه المدلى بهما في الملف يتبين أنه وعلى خلال ما يتمسك به الطاعن، قد صدرا بشكل كتابي وبلغ للطاعن شخصياً، كما أنه قد أشار في صلبه إلى محضر المخالفة المنجز من طرف القائد المختص بتاريخ 2021\10\08 والذي عين من خلاله قيام الطاعن بتسييج القطعة الأرضية المذكورة سلفاً وتثبيت أعمدة إسمنتية بها دون توفره على ترخيص قانوني وهو ما يشكل مخالفة لمقتضيات قانون التعمير..."⁸

الفقرة الثانية: الطعن في الرفض الضمني لطلب الترخيص بالبناء.



خروجاً عن القاعدة المتعارف عليها والمسلم بها والتي تتجلى في أن سكوت الإدارة عن طلب موجه إليها من أجل الحصول على قرار إداري معين كقاعدة عامة، يعتبر رفضاً، فإن الأمر إذا تعلق بطلب ترخيص بالبناء يكون خلاف ذلك، وذلك حسب المادة 48 من القانون 90، 12، 9^و والمادة 8 من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية العمارات القروية.¹⁰

كما أن المادة 7 من ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتنمية العمارات القروية نصت على أنه: في حالة سكوت الإدارة، فإن رخصة البناء تعتبر ممنوحة بعد انصرام أجل شهرين يتبدئ من تاريخ إيداع طلب الحصول على رخصة البناء وتسليم وصل بذلك". إن متتبع لهذه المواد يلاحظ أن قواعد وضوابط التعمير تتعرض للمساس في بعض الحالات، إذ يصبح أي شخص له الحق في مباشرة البناء بمجرد انتهاء مدة شهرين التي يمنحها القانون لطالب الرخص بعلّة الترخيص الضمني، ويحصل من خلالها على الحماية القانونية من خلال هذه المواد.

وبالرغم من وضوح هذه المقتضيات القانونية المشار إليها، فإن هناك سوء فهم لها، سواء من طرف بعض المسؤولين عن الإدارات المعنية، أو من جانب الأفراد الذين لم يستوعبوها بعد.

غير أن الرخصة الضمنية تطرح العديد من الإشكالات المرتبطة أساساً في الجوانب التقنية اللازم مراعاتها في إحداث المبنى في غياب تصميم مرجعي يحترم الجوانب التقنية الجاري بها العمل، مما يمكن معه إقامة بناء مخالف للمعايير المعتمدة من حيث شروط الصحة والسلامة، وحتى في حالة المراقبة يطرح إشكال غياب التصاميم والوثائق التقنية المرجعية التي يستند إليها المراقبون في المعرفة مدى مطابقة البناء للقوانين من عدمها.

وفي هذا الصدد نورد قرار محكمة النقض الذي جاء فيه: " لكن، حيث استندت محكمة الاستئناف فيما انتهت إليه بأن اعتبار عدم تمكين الطاعنة من رخصة المطابقة خاضع لمقتضيات المادة 48 من قانون التعمير على أساس أن عدم الجواب يعتبر موافقة ضمنية مع الاستناد لرأي الجهات الاستشارية المتدخلّة في عملية الترخيص، فإنه وإعمالاً لما خلص له قرار محكمة النقض، فإن استناد الطاعنة في طعنها على كون شهادة المطابقة مستحقة بمجرد عدم جواب الجماعة داخل الأجل القانوني المحدد للقرارات الضمنية بالموافقة يبقى غير مؤسس قانوناً، لأن هذه الشهادة غير مشمولة بمقتضيات المادة 48 المشار إليها، سيما وأن الإصلاحات والتعديلات التي تمت من طرف الشركة الطالبة كانت تهم البقعة رقم 78 فقط، والتي هي موضوع الترخيص بالبناء فقط عدد C/08/42 وهو الترخيص الوحيد المسلم من الجماعة، وبالتالي فإن الإصلاحات والتعديلات المدخلة على التصميم الأول لا دليل على الترخيص بها من قبل الجماعة، دراسة الملف التعديلي المقدم من طرفها- أي الشركة- لا يعتبر ترخيصاً ولو حظي بموافقة اللجنة التقنية، وأنه لا مجال للاحتجاج بإصدار رخصة مطابقة أو رخصة استغلال جديدة..."¹¹

ويمكن القول بأن الرخصة الضمنية غير معروفة لدى العامة، إذ يعتبرها أغلبيتهم أنها رفض ضمني للرخصة وعدم معرفة العموم بهذا الإجراء لا يعفي المحامي من الاطلاع به لكونه هو الدارس للقانون والعارف بمستجداته، وهو الذي ينوب عن موكله لرفع هذه الطلبات، فالسقوط في مثل هذه الأخطاء يتم عن احتمالين اثنين هما:

أولاً: أن المحامي يعتبر القضايا التي يترافع فيها عبارة عن تجارة وكسب، حيث يغض الطرف عن كون الدعوى سيكون مصيرها الرفض، وعدم تقديم النصح لموكله أوراقه وبالتالي تفادي تضييع المال والوقت، وكذلك تراكم القضايا على المحاكم ثانياً: التكوين المدني للمحامي (القانون الخاص) وهذا يجعل القانون العام عنصراً غريباً لا يتم التعامل به إلا استثناء وهو ما يؤثر على الدعوى الإدارية، في حين يجب عليه الإلمام بجميع القوانين والاضطلاع على جميع المستجدات القانونية سواء كانت مدنية أو جنائية أو إدارية....¹²

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن القول بوجود رخصة ضمنية في حالة سكوت الإدارة وفوات الأجل القانوني، إذا كانت متوقفة على رخصة إدارية أخرى مسبقة، أو عدم توفر الملف على بعض الوثائق المعنية، في هذه الحالة يوضع حداً لسريان مفعول الأجل ليعمل المعني بالأمر على استكمال الوثائق والمعطيات المطلوبة، قصد البدء من جديد في احتساب الأجل القانوني للبت في الطلب.



ولذلك فسكوت الإدارة بشأن طلب الترخيص بالبناء داخل الأجل القانوني يعتبر بمثابة ترخيص ضمني، فهو حماية لمالك العقار وتجسيدها لقدسية حق الملكية الذي يتصدر قائمة الحقوق العينية إذ يعد أهمها بالنظر للسلطات التي يخولها للمالك، ولأنه حق مطلق يقيده إلا القانون أو الاتفاق هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإنه يجعل الإدارة تسرع في البت في طلبات الترخيص بالبناء مع تجنب العشوائي.

غير أن الرخصة الضمنية تطرح عديد من الإشكالات المرتبطة أساسا في الجوانب التقنية اللازم مراعاتها في إحداث المبني في غاب التصميم مرجعي يحترم الجوانب التقنية الجاري بها العمل، مما يمكن معه إقامة بناء مخالف للمعايير المعتمدة من حيث الشروط الصحة والسلامة، وحتى في حالة المراقبة يطرح إشكال غياب التصميم والوثائق التقنية المرجعية التي سيستند إليها المراقبون في معرفة مدى مطابقة البناء للقوانين من عدمها¹³.

المطلب الثاني: الطعن في قرارات سحب الترخيص بالبناء

أعطى المشرع الامتياز في سحب الرخصة متى اتضح له عدم مشروعيتها، غير أن هذا السحب يخضع لشروطين أساسيين¹⁴:

- أن يكون القرار محل السحب قرارا إداريا غير مشروع
 - أن يجري السحب في الميعاد المقرر قانونا للطعن بالإلغاء
- وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفقرات التالية:

الفقرة الأولى: قرار سحب رخصة البناء

استقر الفقه والقضاء على ألا تسري أحكام التصرفات القانونية إلا على ما يقع من تاريخ صدورها وانه لا يترتب عليها أثر في الواقع أن يكون ذلك استثناء وبنص خاص في القانون ومرجع هذه القاعدة هو حماية الحقوق المكتسبة في الماضي وحرصا على استقرار المعاملات.¹⁵

وطبقا لهذه تأكد المبدأ القاضي بعدم رجعية القرارات الإدارية ولما كان السحب هو إعداد للقرار الإداري المسحوب بأثر رجعي، اعتبارا من تاريخ صدوره، كان طبيعيا أن تتخذ سلطة السحب بالحالات التي يكون فيها القرار المسحوب قد ولد حقوقا مكتسبة للغير، وهذا هو الأصل في القرارات غير المشروعة.¹⁶

وهذا ما يتم توضيحه من خلال الحكم الصادر عن إدارية مكناس الذي تتخلص وقائعه في صدور قرار عن رئاسة المجلس البلدي لخيفرة بكون البناء مخالف للقوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير طالبا من المدعيان الاقتصار على الطابق السفلي بعد أن كان قد تقدما بطلب من أجل المصادقة على التصميم البناء فتمت المصادقة عليه وحصولا على رخص البناء.

وحيث أن مقتضيات المادة 4 من رخصة البناء موضوع السحب تحفظ للإدارة صلاحيتها التعويض فإن ممارسة هذه الصلاحية إنما تنطبق على الحالات والعناصر الطارئة التي تكون غير معلومة بالنسبة للإدارة وقت اتخاذ قرار الترخيص والتي قد يكون لها تأثير على الغير أو الأمن العام أو الهندسة المدنية أما العناصر المعلومة والتي سبق لها أن مارست تقديرها بشأنها فإنها لا تشفع لها ممارسة هذه الصلاحية بشأنها في حالة حصول خطأ في هذا التقدير فإن القول بخلاف ذلك يحول دون انضباط العمل الإداري ويفقد ثقة المستفيدين فياستقرار مراكزهم القانونية المتولدة عن هذه القرارات.¹⁷

وبالنظر لبعض الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية بالمغرب، نجد أنها ألغت قرارات سحب رخصة البناء، إما لسبب التجاوز في استعمال السلطة، أو انعدام السبب، أو عدم احترام النصوص القانونية الخاصة، أو سحب الرخصة خارج الأجل الطعن، إلى غير ذلك من أسباب إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بسحب رخص البناء¹⁸، وسنورد أمثلة لبعض أحكام المحاكم الإدارية، ولعل أهمها في هذا المجال يتمثل في:

أولا: سحب قرار الترخيص بحجة إمكانية إعداد تصميم تهيئة جديد

بالرجوع إلى حكم المحكمة الإدارية بالرباط¹⁹ التي ألغت قرار سحب رخصة البناء وهو ما تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط²⁰ حيث دفع رئيس الجماعة الحضرية أمام هذه الأخيرة بأن سحب الرخصة كان لأسباب موضوعية في إطار إعداد



تصميم تهئ جديد يراعي خصوصية المنطقة السياحية، وأن مواصلة المدعية البناء قد يخالف هذا التصميم، وقد ردت محكمة الاستئناف على هذا الدفع بالقول: "لكن حيث إن وجود تصميم تهئية قيد الدراسة الذي تتمسك به المستأنفة في إلغائها لرخصة البناء المؤرخة في 2010/3/1، ليس بالملف ما يفيد أنها تقيدت في هذه الدراسة بالمسطرة والشروط المنصوص عليها في المادتين 21 و 22 من قانون 12,90 المتعلق بالعمير، من خلال عدم بيانها لتاريخ المصادقة على قرار القيام بالدراسة، من أجل ترتيب الأثر القانوني على ذلك فيما يخص احتساب مدة بقاء هذا القرار ساريا المفعول وما إذا كان لا زال معمولا به بتاريخ تقديم الطلب، وهي المدة التي حصرها المشرع في ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية مع إمكانية تجديده مرة واحدة فقط ولمدة مساوية للأولى، كما أنها لم توضح وتثبت ما إذا كانت فعلا البقعة الأرضية المزمع إقامة البناء فوقها مشمولة بقرار القيام بالدراسة مادام أن اتخاذ مثل هذا القرار يبقى مقيدا دائما بالإضافة إلى شرط المدة بمنطقة سريانه، وأن اتخاذه ولو أثناء سريان مفعول تصميم التهئية المعمول به لا يعني أن يشمل كافة مناطق سريان هذا التصميم ما لم يكن منصوصا على ذلك في هذا القرار، مما يجعل المحكمة الإدارية عندما قضت بإلغاء القرار المطعون فيه قد صادف الصواب وحكمها واجب التأييد".

ثانيا: سحب رخصة البناء بحجة انتهاء مدة صلاحيتها

يعتبر عدم التعليل القرارات سبب من الأسباب التي تجعل للطرف المتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الطعن في القرار الصادر ضده، غير أنه إذا كانت الإدارة غير ملزمة بتعليل قراراتها فيتعين عليها بيان الأسباب التي جعلتها تصدر ذلك القرار، وهو ما أكدته محكمة النقض في أحد قراراتها حيث أنه إذا كان القرار الغير المعلل موضوع طعن بالإلغاء، فإن الإدارة تكون ملزمة بتوضيح أسباب قرارها في المذكرة الجوابية، وعند الاقتضاء الإدلاء بجميع الوثائق لتبرير موقفها، وهذا ما أكدته المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في قراره الصادر بتاريخ 12/4/58 في قضية محمد بن شقرون وكذا في عدة قرارات أخرى أوضح فيها المبدأ التالي: لا يوجد أي نص قانوني يوجب على الإدارة تعليل مقرر قضت بمقتضاه توقيف المعني بالأمر ويكفي أن تبين أسباب قرارها في مذكراتها الجوابية.²¹

وقد صدر حكم للمحكمة الإدارية بطنجة²² حيث قامت بإلغاء قرار سحب رخصة البناء، ومما عابه المستأنف على الحكم المستأنف خرق مقتضيات الفصل 49 من قانون التعمير، لعدم قيام المستأنف عليها بالبناء خلال أجل سنة، وأن سحب الرخصة كان بسبب انتهاء مدة صلاحيتها، فردت المحكمة على هذا الدفع بالقول: "فإن الثابت أن القرار الطاعن لم يؤسس على انتهاء مدة صلاحية الترخيص وإنما أسس على اتضاح أن رخصة البناء المسلمة إلى المستأنف عليهما لا تستوفي الشروط المطلوبة ومن غير تحديد لهذه الشروط يكون معه القرار مبنيا على مجرد عموميات وأنه فضلا عن ذلك فإن الثابت من الخبرة المنجزة أن المستأنف عليهما حصلوا على رخصة البناء عدد 118 بتاريخ 2016/08/18 ثم شرعا في عملية البناء لجزء من البقعة الأرضية وفي تطابق تام مع التصميم المرخص، وبالتالي فإنه لا أساس لما تم التمسك به".

ثالثا: سحب الترخيص خارج أجل الطعن بالإلغاء

إن انقضاء أجل الطعن بالإلغاء يصبح معه القرار الإداري محل الطعن محصنا ضد الإلغاء وهو ما يجعله في حكم القرار المشروع. ويعتبر هذا القيد بمثابة النتيجة الطبيعية التي يؤدي إليها ربط السحب الإداري بالإلغاء القضائي، باعتبار أن كليهما جزء مخالفة مبدأ المشروعية. يؤدي إلى إنهاء القرار محل الطعن بأثر رجعي اعتبارا من تاريخ صدوره 195 وحجة ذلك أن انقضاء ميعاد الطعن بالإلغاء معناه صيرورة القرار الإداري محل الطعن حصينا أو محصنا ضد الإلغاء، وهو ما يجعله في حكم القرار المشروع، مما يجعل نفس هذا السبب مصدرا يعتد به لمراكز قانوني صحيح ولحقوق مكتسبة لذوي المصلحة.²³

وتجدر الإشارة إلى أن القرارات الإدارية تصنف إلى صنفين رئيسيين: قرارات تنظيمية وأخرى فردية، فبخصوص القرارات التنظيمية يمكن سحبها في أي وقت من طرف السلطة الإدارية المختصة، ما دامت لم تتولد عنها حقوق لفائدة الأفراد، والحقيقة أن القرارات التنظيمية لا تولد بذاتها حقوقا، وإنما لا بد من أجل ذلك من إصدار قرارات فردية تطبيقا للقرار التنظيمي، فهاته هي التي تتولد عنها الحقوق والالتزامات.²⁴



وانطلقا من هذا التوجيه يمكننا التمييز القرارات الفردية التي تكون مشروعية وغير مشروعية، وفي ذلك يرى الأستاذ عبد الله حداد²⁵ أنه في القرارات الفردية ينبغي التمييز بين المشروعية وغيرها.

المشروعية: لا يمكن سحبها ما دامت قد ولدت حقوقا للأفراد، لأنه لا يجوز لأي سلطة إدارية المساس بها، ما دام أنه لم يثبت وقائع من شأنها أن تؤثر في مركز الطاعن أما إذا كانت القرارات مشروعية ولكنها لم تولد حقوقا مكتسبة للأفراد، فإن مثل هذه القرارات لا تنشئ مزايا أو أوضاعا قانونية، ويكون من حق الإدارة سحبها في أي وقت.

أما القرارات غير المشروعية: فيمكن سحبها طالما لم تتحصن بمضي المدة المقررة لرفع دعوى الإلغاء، أما إذا تحصنت فلا يمكن للإدارة القيام بسحبها، إلا في حالة استعمال المعنى بالأمر أعمالا تدليسية، يمكن في هذه الحالة أن يسري السحب بأثر رجعي ويضع حدا لآثار القرار في الماضي والحاضر والمستقبل.²⁶

الفقرة الثانية: طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الغير

يجوز لكل متضرر من قرارات الترخيص بالبناء رفع دعوى إلغاء ضد القرارات المخالفة للمقتضيات القانونية والتي كانت مصدر الضرر الذي لحقه²⁷.

والمتضرر هنا يمكن أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي عام أو خاص، فإذا ما ثبت له المصلحة في ذلك، جاز له أن يتقدم بطعن أمام القضاء الإداري قصد إلغاء هذه القرارات المسببة للضرر الناتج عن خرق مقتضيات القانون.

ومن هذا المنطلق، سنحاول التطرق لكل من طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الأفراد -أولا-، ثم طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الوكالات الحضرية -ثانيا-.

أولا: طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الغير.

إذا تم الطعن في رخص البناء من طرف الغير خاصة الجوار والمتضررين من استعمالها، بعلة أن من شأن البناء موضوعها في حالة إنجازها أن يؤدي إلى إلحاق أضرار جسيمة لهم²⁸، وفي هذا الصدد استقر عمل القضاء الإداري لمحكمة الإدارية بفاس على ترسيخ مبدأ عام، وهو أن الطلب في واقع الحال لرفع مزار الجوار، لا يكون محله دعوى الإلغاء، بل إن مكانه هو الدعوى الموازنة ترفع أمام القضاء العادي²⁹، وهو ما تنص عليه المادة³⁰ 23 من قانون 90-41 المحدث للمحاكم الإدارية، وهكذا فأبي ضرر حصل جراء الترخيص المسلم للمعني بالأمر لا يعطي الحق للطعن في القرار بهذا الترخيص اعتمادا على الضرر المترتب عنه مادام أن بإمكانه رفع دعواه أمام القضاء الشامل، وإذا ما رجعنا إلى الفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود نجدها أشارت إلى ذلك بوضوح حيث نصت على "للجيران الحق في إقامة دعوى على أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة بطلب، إما إزالة هذه المحلات وإما إجراء ما يتم فيها من التغيير لرفع الأضرار التي يظلمون منها" هذا ما نسمه بالدعوى الموازنة وهي دعوى قضائية مباشرة وركن من صحة دعوى الإلغاء، لأن القاضي بمجرد ما يعرض عليه مقال الدعوى ينظر ما إذا كان هذا الشرط ملائما أم لا، قبل البث في الموضوع، فإذا كان كذلك فهو يحكم بعدم القبول³¹.

وبالرجوع إلى ضوابط التعمير ينبغي مراعاة تصميم التهيئة للمنطقة التي يوجد فيه عقار الطرفين، وهو ما أكدته محكمة النقض في أحد قراراتها: "وحيث أن طالب رخصة البناء قام ببناء جدار أغلق به المكان المخصص لفتح باب نوافذ المنزل حسب التصميم ملتصقا بالحكم برفع الضرر وذلك بإزالة الجدار، وبعد إجراء الخبرة بواسطة الخبير الأولى والثاني صدر الحكم الابتدائي برفض الطلب، أستأنفه الطالب، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير بمحكمة الاستئنافية صدر القرار المطعون فيه بالتأييد.

حيث يعيب الطالب على القرار في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين عدم ارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه لأن الخبرة التحكيمية والخبرة المضادة أوضحا أن عقار يتوفر على واجهتين بناء على التصميم التهيئة والترخيص بالبناء وما قام به المطلوب من بناء لجدار من جهة الغربية يوجد داخل الممر المخصص لعقار العارض حسب التصميم التهيئة للمنطقة الذي يعتبر فاصلا في كل نزاع يتعلق بالبنائيات



العنصر الأساسي الذي يضم هذه القاعدة أن رفع الدعوى تتعلق بالضرر الناتج عن بناء جدار بمنطقة خاضعة لضوابط التعمير، يحتكم بشأنها فيما ينشأ من منازعات لتصميم التهيئة المحدد لضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء طبقاً لمقتضيات قانون التعمير والمحكمة لما رفضت رفع الضرر المدعى به دون التحقق من وضعية الجدار المشيد حسب تصميم التهيئة للمنطقة التي يتواجد فيها عقار الطرفين تكون قد خربق القانون ومعرضاً للنقض³².

وفي الأخير نقول أن إلغاء رخصة البناء الصادرة من الإدارة العمومية المكلفة بالرخص والإسكان، هي عملية إيجابية حيث تكون أشغال البناء من طرف السلطة الإدارية والقضائية، لأن المسؤولية في مجال التعمير تتحملها كل من الإدارة والأفراد.

ثانياً: طلب إلغاء رخصة البناء من طرف الوكالات الحضرية

بالرجوع إلى البند الرابع من المادة 3 من ظهير إحداث الوكالات الحضرية³³ فإن هذه المؤسسات تقوم في نطاق اختصاصها إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلقة بتقسيم وتجري الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني، ويكون الرأي الذي تبديه في ذلك إلزامي كما أُلزمت المراسيم التطبيقية للقانونين 12.90 و 25.90 عرض كل طلب الحصول على رخصة البناء على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها به مع مراعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالة الحضرية بموجب التشريع الجاري به العمل، إضافة إلى وجوب عرض كل مشروع تجزئة أو تقسيم على المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو السلطة الحكومية نفسها حسب طبيعة المشاريع لاستطلاع رأيها، ولا يطلب ذلك الرأي في حالة إذا كان المشروع يقع خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية، مما يعني بمفهوم المخالفة أنه في حالة إذا كانت الأرض المراد تجزئتها أو تقسيمها واقعة داخل النفوذ الترابي للموكالة الحضرية تحل هذه الأخيرة محل المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير في مسطرة استطلاع الرأي من طرف الجماعة.

وبالنظر إلى هذه الصلاحيات، يطرح التساؤل حول طبيعة القرارات التي تصدرها الوكالات الحضرية بمناسبة دراستها لملف الرخصة وآثارها القانونية من حيث قابليتها أو عدم قابليتها للطعن بالإلغاء، مع التمييز بين القرارات المتخذة قبل دراسة الملف وأثناء الدراسة وتلك التي تصدر بعد الترخيص.

إذا كانت الوكالات الحضرية تعنى بدراسة طلب رخصة التعمير ومطابقتها للقوانين والضوابط الجاري بها العمل، فإن أي إخلال بهذه المقتضيات تعرض قرارات رؤساء المجالس الجماعية للطعن فيها بالإلغاء من طرف هذه المؤسسة كصاحبة مصلحة في تطبيق القانون والحفاظ من جهتها على جمالية المشهد العمراني.

وما يؤكد هذه المبادرة التي لا تزال في طور المخاض، والتي يتابعها تعطي نوعاً من الشفافية في اتخاذ القرارات من طرف المجالس الجماعية في هذا القطاع.

ففي قضية عرضت على المحكمة الإدارية بفاس³⁴، يهدف طلب الطاعنين إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء الصادر عن رئيس الجماعة تازة، حيث يعيب الطاعنون القرار المطعون فيه بمخالفة النظام المتعلق بالتصميم التهيئة لمدينة تازة وحيث أن الإذن لا يتوفر على الشروط التقنية المنصوص عليها في المادة 49 من ضابط التهيئة كما أشار إليه الخبير في تقريره عكس ما تمسكت به الوكالة الحضرية في قراءتهما لهذه المادة، تبين أن القرار الترخيص بالبناء المطعون فيه مخالفاً للنظام المتعلق بالتصميم التهيئة لمدينة تازة الذي تعد من قواعد نظام العام، حكمت المحكمة بقبول الطاعنين، وإلغاء قرار الترخيص بالبناء الصادر عن رئيس جماعة تازة.

من خلال استقراء هذا الحكم يتبين أن الوكالة الحضرية لم تتقدم بالتعليل الكافي من أجل إقناع المحكمة لقبول الطعن على اعتبار أن المحكمة لا تحكم إلا بما طلب منها بناء على الوسائل المرفوعة من طرف المتنازعين، حقيقة أن الوكالة قد وافقت على رخص البناء، غير أن الدراسة تمت بإسقاط المشروع على تصميم التهيئة وهي الطريقة العادية في دراسة الملفات، إلا أنه في بعض الحالات تتم المعاينة على موقع المشروع إذا وقع شك من طرف اللجنة في الوثائق المقدمة، كما هو الحال في هذه النازلة على اعتبار أن قناة الصرف الصحي لا توجد في تصميم التهيئة، وهي مستحدثة بعد المصادقة على هذا الأخير، كما أن الإدارة يمكن أن تخطأ وأن خطأها



هذا يمكن تداركه بسحب القرارات الإدارية غير المشروعة، وهذا ما حدث عندما طلبت الوكالة الحضرية من رئيس المجلس الجماعي سحب قراره فلم يستجب، وكان ملجؤها في ذلك هو القضاء من أجل إلغاء رخصة البناء لاتسامها بعدم المشروعية وهو ما لم تستجب له المحكمة.

وأخير يمكن القول بأن هناك ندرة الأحكام المتعلقة بالطعن الذي تقدمه الوكالات الحضرية ضد المجالس الجماعية، وعدم اللجوء إلى تفعيل هذا الحق غالبا ما يجد سببه في عدم رغبة الوكالات الحضرية الدخول في مواجهات واضحة مع الجماعات باعتبارها شريك أساسي يعول عليها في التصويت على برامج عملها إبان انعقاد مجالسها الإدارية³⁵.

الهوامش:

- ¹ محمد البعقوبي، رخصة البناء والبيئة في المغرب، دراسات رمال، عدد 44-45، ص/63
- ² تنص المادة 27 من القانون 12.90، على أنه: " ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 من نفس القانون، وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع. وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطبق الذي يكون آنذاك ساري المفعول. بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل اثني عشر شهرا يتبدئ من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.
- ³ ارتفاعات التعمير لفائدة المنفعة العامة متنوعة، من بينها: - المحافظة على المباني التاريخية والأثرية، هذه الأخيرة التي أصبحت ذات أهمية كبرى في السنوات الماضية، حيث تدخل ضمن خانة التراث، هذا الأخير الذي عرفته اتفاقية لاهاي لسنة 1954 التي تهتم بالتراث الثقافي العالمي، في المادة الأولى منها بكونه: " الموروث الثابت أو المنقول الذي يمثل أهمية كبرى بالنسبة للتراث الثقافي للشعوب، كالمعالم المعمارية تاريخية كانت أو فنية أو دينية أو أيكولوجية والأعمال الفنية والمخطوطات والكتب وغيرها"
- أورد هاشم المراكشي، هدم البنائات المخالفة لقوانين التعمير بين تدخل القضاء الجزري والقضاء الإداري، مقال منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطوبوغرافية، عدد 5، لسنة 2021، ص: 99-100.
- ⁴ تم تميم وتغيير المادة أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437، (25 أغسطس 2016)، الجريدة الرسمية 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6630.
- ⁵ المحكمة الإدارية بوجدة، حكم عدد 99/92 بتاريخ 7/99/7 ملف رقم 98/27، أورد مراد فارسي، رقابة قضاء الإلغاء على مشروعية القرارات المتعلقة بالتعمير، رسالة لنيل دبلوم ماستر في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله ظهر المهرز فاس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السنة الجامعية، 2008-2009 ص 44.
- ⁶ مشروع قانون 04-04 المتعلقة بالسكنى والتعمير، المستجد الذي نص عليه المشروع في الفقرة الثالثة من المادة 39 من الباب المتعلق بأحكام متنوعة وانتقالية، والتي تنص على إحداث لجنة تتضمن ممثلي الإدارات والهيئات لدى كل وكالة تعميم، تتكلف بدراسة الملفات التقنية المتعلقة بطلبات رخص البناء التي يعرضها رئيس المجلس على موافقة الوكالة، والتي يجب ان تبث في الملفات بواسطة رأي نهائي.
- ⁷ مرسوم رقم 2.13.424 صادر في 13 من رجب 1434 الموافق ل 24 ماي 2013، بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6155 الصادرة بتاريخ 16 رجب 1434 الموافق ل 27 ماي 2013.
- ⁸ قرار محكمة الاستئناف الإدارية بفاس عدد 3518، الصادر بتاريخ 13\12\2021، ملف رقم: 171\7110\2021. غير منشور
- ⁹ تنص المادة 48 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير على أنه: " في حالة سكوت الإدارة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها".



- ¹⁰تقضي المادة 7 من ظهير 1960 المتعلق بتنمية العمارات القروية على أنه: " في حالة سكوت الإدارة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.
- ¹¹قرار محكمة النقض، رقم 1\288، الصادر بتاريخ 16 مارس 2023، في الملف الإداري رقم 6363\4\1\2021. غير منشور
- ¹²: سعاد الافلاج، التطبيقات القضائية في مجال الإسكان واقع وآفاق، رسالة لنيل دبلوم الدراسة العليا المعمقة في القانون العلم، جامعة محمد الخامس أكاد- الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-، السنة الجامعية 2003-2004، ص/84
- ¹³: أحمد الحرجاني، مجلة ملفات العقارية العدد 6- خاص بقضايا التعمير والبناء، الناشر محكمة النقض مطبعة ومكتبة الأمانة الرباط، السنة 2015، ص/150
- ¹⁴ الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، ط الأولى 2006، ص 227.
- ¹⁵ الشريف البقالي، مرجع السابق ص 228.
- ¹⁶ طعيمة الجرف، رقابة القضاء الأعمال الإدارية العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، ط الأولى السنة 1970، ص 83.
- ¹⁷ أحمد الحرجاني، مجلة ملفات العقارية العدد 6- خاص بقضايا التعمير والبناء، الناشر بمحكمة النقض مطبعة ومكتبة الأمانة الرباط، السنة 2015، ص/135
- ¹⁸ مصطفى الجرغوني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الدار البيضاء سنة 2011، ص/175
- ¹⁹ حكم المحكمة الإدارية بالرباط عدد 3561 الصادر بتاريخ 14/12/2011 في الملف رقم 146/05/2010. غير منشور
- ²⁰ قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 412 الصادر بتاريخ 06/02/2013 ملف رقم 5/12/98. بين الجماعة الحضرية لمارتيل وشركة بيزاج برومسيون ش.م.م. غير منشور.
- ²¹: عبد الوهاب رافع وجلييلة البشري توفيق، محاميان بهيئة مراكش، الدعاوى لإدارية في التشريع المغربي، الطبعة الأولى 1998، ص، 77 و 87.
- ²²- حكم المحكمة الإدارية عدد 3512 الصادر بتاريخ 17/08/2021 في الملف رقم 158/7010/2021. غير منشور،
- ²³ طعيمة الجرف، رقابة القضاء للأعمال الإدارية العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، دار النهضة العربية، السنة 1970، ص 83.
- ²⁴ عبد الرحمان البكريوي، الوجيز في القانون الإداري المغربي الطبعة الأولى، سنة 1990 شركة بابل للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، ص 332.
- ²⁵ عبد الله حداد تطبيق الدعوى الإدارية في القانون المغربي مشورات عكاظ، سنة 1999، ص 114.
- ²⁶ الشريف البقالي، مرجع سابق، ص 233.
- ²⁷ عبد الله حداد، قطاع الإسكان بالمغرب، دراسة قانونية وقضائية، مكتبة دار السلام، الطبعة الأولى، يناير 2008، ص 199.
- ²⁸ عز العرب الحمومي، القضاء الإداري والتعمير، مجلة المعيار، العدد 40 المطبعة الأورو متوسطة للمغرب، الطبعة الأولى دجنبر 2008، ص 53.
- ²⁹ عبد الحكيم زروق، منازعات التعمير والبناء أمام القضاء الإداري، الطبعة الأولى، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2020، ص 111.
- ³⁰ تنص الفقرة الأخيرة من المادة 23 من قانون 41.90 على أنه: " لا يقبل الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية إذا كان في وسع المعنيين بالأمر أن يطالبوا بما يدعون من حقوق بطريق الطعن العادي أمام القضاء الشامل."
- ³¹: مولاي اديس الحلابي الكتاني، مسطرة التقاضي الادارية، الجزء الأول، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 12، سنة 1997، ص 167.
- ³²: قرار محكمة النقض، عدد 167 الصادر بتاريخ 25 مارس 2014 في ملف عدد 3674/5/1/2013، غير منشور
- ³³: ظهير الشريف بمثابة قانون رقم 51-93-1 تاريخ 10/9/1993
- ³⁴- حكم المحكمة الإدارية بفاس، عدد: 644 الملف الإداري رقم 7110/241/2022، غير منشور
- ³⁵: أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق وحدة التكوين والبحث دارة العامة، وجدة السنة الجامعية 2007-2008. ص 15.