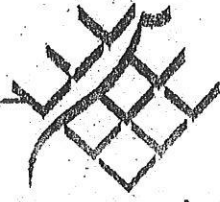


Royaume du Maroc
Ministère de l'Aménagement
du Territoire, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de l'Environnement

Département de l'Aménagement
du Territoire et de l'Urbanisme

Secrétariat Général

Direction des Affaires Juridiques



11 ربيع 2001

الملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة

قلم إعداد التراب
الوطني والتعمير

الكتابة العامة
مديرية الشؤون القانونية

عدد 7110

2020

من الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة

إلى

السيدة والسادة مديري الوكالات الحضرية
السيدتين والسادة المقشدين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية
وإعداد التراب الوطني

الموضوع: بخصوص طلب موافقة الجيران في شأن تغيير وظيفة المباني.

سلام مبرور مولانا الإمام،

وبعد، فكما تعلمون فإن القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) قد أتى وعلى عكس التشريعات السابقة بمقتضيات صريحة تنظم مسألة تغيير وظيفة المباني، وذلك من أجل ترشيد هذه العملية بصورة شفافة وواضحة مع إعطائها تكييفاً قانونياً ملائماً. فالمادة 58 من القانون المذكور تنص صراحة على عدم جواز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

غير أنه وعموماً الفقرة الثانية من نفس المادة يمكن لرئيس الجماعة الإذن في ذلك، بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير (الوكالة الحضرية والعمدية الجهوية للتعمير حسب الحالة) وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى، وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة.

إلا أن تطبيق هذه المقضيات عرف على مستوى مجموع التراب الوطني تباينا فيما يخص التعامل مع نص وروح هذه المادة؛ ذلك أنه و عوض أن تسترشد الإدارة بجميع الآليات الممكنة وجميع الإمكانيات المتاحة لمعرفة مدى احتمال وجود إزعاج وتقييمه، أصبحت ومن باب السهولة وحفاظا على حقوق الغير تلجأ فقط إلى طلب موافقة الجيران دون ... من الطرق القمينة بتقييم هذه الوضعية.

وأمام غياب معايير موضوعية في هذا الباب وتعدد الحالات التي تطرحها هذه الإشكالية مجدة، وجب التعامل مع كل حالة على حدة، 10. الإدارة أن تتحمل مسؤوليتها وأن تتعامل مع المشاكل المطروحة بانتهاج جميع الطرق الكفيلة بتقييم وجود إزعاج للجوار من عدمه دون اللجوء المنهج لطلب موافقة الجيران، الذي أبان عن تجاوزات ومساومات بخصوصه.

ويبدو أن هذا النهج هو "سبب ولا سيما أن الأغيار الذين قد يتضررون من تغيير وظيفة مبنى تبقى حقوقهم مضمونة من طرف القضاء، إذ يمكنهم أن يلجؤوا إلى المحاكم المختصة عملا بمقتضيات المادة 91 من قانون الالتزامات والعقود التي تنص على أنه: "للجيران الحق في إقامة دعوى على أصحاب المحلات المضرة بالصحة أو المقلقة للراحة بسبب إما إزالة هذه المحلات وإما إجراء ما يلزم فيها من التغيير لرفع الأضرار التي يتظلمون منها ولا يحول الترخيص من السلطات المختصة دون مباشرة هذه الدعوى".

فإذا كان سعي صاحب الطالب في الحصول تلقائيا دون أن تطلب منه الإدارة ذلك على موافقة نقابة الشركاء واردة بل ضروريا في حانه تغيير وظيفة شقة واقعة بعمارة خاضعة لنظام الملكية المشتركة أو جزء من أجزائها المشتركة انسجاما مع القانون المنظم لهذه النوعية من الملكية، فإن هذا الإجراء لا يعتبر ضروريا في جميع الحالات بالنسبة مثلا للسكن الفردي الذي ليس له أي التصاق مادي بالجوار أو بالنسبة لكل بناء يتماشى تغيير وظيفتها مع التخصيص الجديد الذي جاءت به وثيقة التعمير التي تشمل القطاع المعني.

لذا، فيتعين عليكم، عند در... أسباب أذون تغيير الغرض المخصص له المبنى، أن تحاولوا استكشاف كل الأساليب والطرق التي تمكنكم من اتخاذ القرار المناسب الذي يضمن حقوق الطالب والأغيار المشروعة على حد سواء وأن تنظروا في كل حالة على حدة مستبشرين اللجوء المنهج لموافقة الجيران.