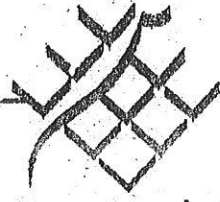


Royaume du Maroc
Ministère de l'Aménagement
du Territoire, de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de l'Environnement

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

Secrétariat Général

Direction des Affaires Juridiques



2001

الملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني
والتعمير والإسكان والبيئة

قلم عام 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 المقشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية
وإعداد التراب الوطني

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

سلام م. ب. ب. 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 وبموجب 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 المقننات سوف على مستوى مجموع التراب الوطني تباينا فيما يخص التعامل مع نص وروح هذه المادة ؛ ذلك أنه وعوض 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 القيمة بتقييم هذه الوضعية.

وأمام غياب معايير موضوعية في هذا الباب وتعدد الحالات التي تطرحها هذه الإشكالية بحدة، وجب التعامل مع كل حالة على حدة، ١٠٠ الإدارة أن تتحمل مسؤوليتها وأن تتعامل مع المشاكل المطروحة بانتهاج جميع الطرق الكفيلة بتقييم وجود إزعاج للجوار من عدمه دون اللجوء بالمنهج 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 الطلب في الحصول تلقائيا دون أن تطلب منه الإدارة ذلك على موافقة نقابة الشركاء واردا 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 يتمشى تغيير وظيفتها مع التخصيص الجديد الذي جاءت به وثيقة التعمير التي تشمل القطاع المعني.

لذا، فيتعين عليكم، عند دروس سببات أذن 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 بالمنهج لموافقة الجيران.