

محمد الكشور

دكتور في الحقوق

# نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء

طبعة ثانية محينة ومزيدة ومنقحة

2007

الطبعة الثانية 1428 - 2007

© جميع الحقوق محفوظة

## فك المختصرات

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| جريدة رسمية.              | ح.د.   |
| صفحات.                    | ص.     |
| عدد.                      | ع.     |
| قانون الالتزامات والعقود. | ق.ا.م. |
| قانون المسطرة المدنية.    | ق.م.م. |
| مرجع سابق.                | م.س.   |

|           |                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------|
| Aff.      | Affaire.                                        |
| A.J.D.A   | Actualité juridique (droit administratif).      |
| A.J.P.I   | Actualité juridique (propriété immobilière).    |
| C.A.R     | Cour d'appel de Rabat.                          |
| C.C       | Cour de cassation.                              |
| C.E       | Conseil d'Etat.                                 |
| Chr.      | Chronique.                                      |
| D.        | Dalloz.                                         |
| D.U.P     | Déclaration d'utilité publique.                 |
| Ed.       | Editions.                                       |
| Ibid.     | Au même endroit.                                |
| Op.cit.   | Ouvrage précité                                 |
| P.        | Page.                                           |
| R.A.C.A.R | Recueil des arrêts de la cour d'appel de Rabat. |
| R.M.D     | Revue marocaine de droit.                       |
| R.M.D.E.D | Revue marocaine de droit et de développement.   |
| Suiv.     | Suivant.                                        |





## تقديم الكتاب

يعد كتاب نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أو تأليف بدانا به مسيرتنا العلمية المتواضعة، وكانت ذلك بالضبط في أواسط سنة 1989. وقد نفذ الكتاب كلية من المكتبات منذ مدة ليست بالقصيرة.

وقد عقدنا العزم على إعادة طبع هذا الكتاب، بعد تصحيحه وتحسين محتوياته وتحسينه بالاعتناء على المستجدات التشريعية والقضائية، لأسباب عدة، منها على وجه الخصوص:

أولا - إنجاز أبحاث أكاديمية متعددة وجادة حول الموضوع، والصادرة من باحثين متخصصين سواء على مستوى الممارسة الإدارية (رسالة البشير باجي مثلا) أو على مستوى التأطير النظري بالارتباط مع الجانب التطبيقي (أطروحة أحمد أجعون مثلا)، بالإضافة إلى مقالات متفرقة هنا وهناك. ومن الطبيعي أن تكون لهذه المراجع مجتمعة آثار جد إيجابية على الطبعة الجديدة للكتاب.

ثانيا - تغيير مضمون الفصل 15 من دستور المملكة المغربية الذي يؤسس دستوريا لقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة انسجاما مع الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية للملكية الخاصة، وصدور قانون للمحاكم الإدارية التي صارت هي المختصة نوعيا في قضايا نزع الملكية والاحتلال المؤقت وقضايا الاعتداء الهادي. وأخيرا سن قانون محاكم الاستئناف الإدارية الذي أتم به المشرع هيكله القضاء الإداري والذي أعاد الغرفة الإدارية إلى وضعها الطبيعي.

وفي هذا الإطار، يجب أن نذكر كذلك بالمستجدات التشريعية الخاصة بالجماعات المحلية والتي تتصل بقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة عن قرب.

ثالثا - صدور العديد من الاجتهادات القضائية الرائدة عن المحاكم الإدارية القضائية، وفي مقدمتها الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، حيث تم تفعيل العديد من النصوص التي ظلت جامدة، والإجابة عن العديد من التساؤلات القانونية التي كانت مطروحة على الساحة القانونية، ومن ذلك الطعن في الرسوم المعلن للمنفعة العامة، والاختصاص بشأن الطعن في آثاره، والارتباط بين دعوى نقل الحيازة ودعوى نقل الملكية، وإمكانية التراجع عن نزع الملكية، بالإضافة إلى العديد من الأحكام والقرارات المنصبة على القضايا الخاصة بالاعتداء الهادي.

رابعا - كثرة حالات الاعتداء الهادي الصادر عن بعض الإدارات العمومية أو بعض الجماعات المحلية أو بعض المؤسسات العمومية بكيفية مثيرة للانتباه والاستغراب، وهو اعتداء لم تنج منه حتى عقارات تشرف عليها بعض الوزارات ومن ذلك أراضي الجموع وأراضي الأحياس.

ذلك أن هذا الوضع الأخير يفيد بها لا يدع مجالا للشك أن فكرة دولة الحق بالنسبة لبعض المسؤولين هي مجرد شعار يتم التخلي به، دون أن يكون له أي اعتبار خاص على مستوى التطبيق العملي.

تلكم مجمل الأسباب التي دفعتنا إلى إعادة طبع هذا الكتاب، وهي أسباب سنفصلها فيها سيأتي، وما التوفيق إلا بالله، وما العون إلا من عنده.

والسلام.

محمد الكشور

الدار البيضاء، في 3 يناير 2007

## مدخل عام

استقرت الدراسات الأكاديمية مبدئياً على تقسيم القانون إلى عام وخاص.

فالقانون العام هو مجموعة القواعد القانونية التي تحكم العلاقات التي تكون الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية التابعة لها طرفاً فيها، باعتبارها صاحبة السيادة والسلطان، أي باعتبارها ممثلة للمصلحة العامة.

وينقسم القانون العام إلى قانون عام خارجي، وهو ما يصطلح عادة على تسميته بالقانون الدولي، وإلى قانون عام داخلي، ويتفرع من جهته إلى قانون دستوري وقانون إداري وقانون مالي وقانون جنائي.

والقانون الخاص وهو مجموعة القواعد القانونية التي تحكم العلاقات التي تنشأ بين الأفراد الخصوصيين أو بينهم وبين الدولة في أحوال معينة، لكن باعتبارها شخصاً عادياً مجرداً من الامتيازات التي يخولها له القانون العام عادة.

ويتفرع القانون الخاص بدوره إلى قانون مدني، وقانون تجاري بري وبحري وجوي، وقانون اجتماعي، وقانون دولي خاص، بالإضافة إلى بعض التفريعات الجزئية الأخرى المتصلة بهذا الفرع أو ذاك من فروع القانون العام أو الخاص<sup>(1)</sup>.

وقبل أن نقف ولو بصفة موجزة عند الأسس التي أدت في الواقع إلى تقسيم القانون إلى عام وخاص، لابد من الإشارة إلى الفكرة الأولية التي يستند إليها هذا التقسيم. ولعل أقدم صياغة لهذه الفكرة توجد لدى الفقيه الفرنسي الكبير مونتسكيو، فهو يطلق على القانون العام اسم القانون السياسي ويطلق على

(1) انظر في هذا التقسيم مصنفات المدخل لدراسة القانون.

- انظر بالخصوص :

— J. Ghestin et G. Goubeaux (Avec le concours de M. Fabre - Magnan), "Traité de droit civil. Introduction générale", Delta, L.G.D.J., 1995, p. 68 et suiv.

القانون الخاص. والقانون السياسي عنده هو ذلك الذي يحكم العلاقات بين الحاكمين والمحكومين، أما القانون المدني فهو ذلك الذي يحكم العلاقات بين المحكومين فحسب<sup>(2)</sup>.

ووجهة النظر هذه تبقى صحيحة متى وضعت في إطارها التاريخي، حيث كان القانون العام مرادفا للقانون الدستوري والقانون الخاص مرادفا للقانون المدني تقريبا.

إلا أن وجهة النظر تلك قد أصبحت قاصرة فيما بعد، وخاصة في الوقت الراهن. فالتطور الهائل الذي عرفته كل المجتمعات تقريبا، سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي أو السياسي، وكذلك تدخل الدولة المتزايد في علاقات الأفراد، بل وقيامها بالعديد من الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية التي كانت حتى وقت قريب حكرا على الأفراد وحدهم، أدى بطبيعة الحال إلى العديد من التقسيمات سواء على مستوى القانون العام أو على مستوى القانون الخاص.

والحقيقة أن التفرقة بين القانون العام والقانون الخاص لا تستجيب إلى اعتبارات نظرية محضة، وإنما تستجيب أيضا إلى اعتبارات عملية كثيرة ترجع بالأساس إلى الاختلاف البين في طبيعة ونوع العلاقات التي ينظمها كل من القانونين.

فالسلطات العامة على سبيل المثال - وحتى تقوم بوظائفها على أحسن وجه وبالسعة المطلوبة - تتمتع بحسب طبيعة مركزها وطبيعة المصالح التي تقوم على حمايتها بامتيازات لا يمكن الاعتراف بها للأفراد العاديين.

ومن هذه الامتيازات أن السلطة العامة تتمتع بالحق في التنفيذ المباشر، دون اتباع المسطرة القضائية للحصول على أحكام تقرر حقوقها في مواجهة الأفراد العاديين<sup>(3)</sup>، ومنها أن العقود التي تبرمها الدولة أو مختلف المؤسسات

(2) Montesquieu, "De l'esprit des lois", 1956, vol. 2, édit. Garnier, p. 9.

- انظر كذلك :

- سمير عبد السيد تنافو، « النظرية العامة للقانون »، منشأة المعارف بالأسكندرية، 1973، ص. 552.

(3) ومعناه أنه يجوز للإدارة تنفيذ قراراتها في مواجهة الأفراد دون حاجة للإستعانة بسلطة المحاكم، وعلى من ينازع من الخواص في سلامة القرار أو في حق الإدارة في التنفيذ الجبري أن يلجأ هو إلى القضاء، وهكذا تتمتع الإدارة هنا بميزتين:

أ - قرينة سلامة القرارات الإدارية الصادرة عنها، حيث إن كل قرار تصدره الإدارة يعتبر صحيحا إلى أن يثبت العكس.

العمومية التابعة لها، لا تقف أمامها على قدم المساواة مع الأفراد المتعاقدين معها؛ وإنما تستطيع بإرادتها المنفردة أن تعدل بنود تلك العقود متى حتمت المصلحة العامة ذلك،<sup>(4)</sup> ومن ذلك أن مسؤولية الدولة عموماً قد نظمت بقواعد

ب. الإدارة مدعى عليها باستمرار وهو ما يصطلح على تسميته في فرنسا بـ *Le privilège du préalable* مع العلم أن وضع المدعى عليه في الدعوى أفضل من مركز المدعي.

« ونظراً لما تتوفر عليه هذه الطريقة من مزايا في غاية الخطورة تجاه المعنيين بالأمر، فإن المشرع قد قيد سلطاتها في هذا المجال بقيود كثيرة، أهمها أن الإدارة لا تستطيع أن تصدر قرارات تنفيذية إلا حيث يخلوها القانون ذلك صراحة».

- مليكة الصروخ، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1990، ص. 314 و 315.

هذا مع العلم أنه ليس هنالك ما يمنع الإدارة من طلب الحماية القضائية رغم أن القانون يسمح لها بالتنفيذ المباشر.

ومن أجل التوسع حول الفكرة،

- انظر على وجه الخصوص :

— Georges Vedel (avec la collaboration de Pierre Delvolvé), "*Droit administratif*", P.U.F, 1980, p. 238 et suiv.

— Nguyen Van Bong, "*Décision exécutoire et décision faisant grief en droit administratif*", thèse, Paris, 1960.

— Laiet Veaux, "*Les actes administratifs qui ne font pas grief*", Rev. Adm., 1952, p. 384 et suiv.

(4) لقد استقر القضاء المغربي على أنه بوسع الإدارة تعديل المقتضيات التنظيمية في العقود الإدارية فقط، ودون غيرها، أما المقتضيات التعاقدية المبنية على مبدأ سلطان الإرادة فلا سبيل لها إلى تعديلها إلا عن طريق اتفاق جديد.

وفي الحالة التي يسمح فيها للإدارة بتعديل البنود التنظيمية، قد تترتب مسؤولية الإدارة كلها لحق الطرف الآخر في العقد ضرر مادي ما.

- انظر في هذا الصدد :

- القرار رقم 66، الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في ماي 1967، في الملف الإداري تحت عدد 23510.

- القرار رقم 30، الصادر عن نفس الغرفة بالمجلس الأعلى في 3 يوليوز 1968 في الملف الإداري 26701. وللتوسع، انظر :

- مليكة الصروخ، م.س، ص. 340 وما بعدها.

— Michel Rousset, Driss Basri, Ahmed Belhaj et Jean Garagnon, "*Droit administratif marocain*", imprimerie Royale, Rabat, 1992, p. 384 et suiv?

وبالنسبة للأساس القانوني للحق المخول للإدارة في هذا الصدد، يقول أحد الفقهاء الفرنسيين :

— "L'évolution des exigences de l'intérêt général implique que l'on reconnaisse à l'administration le droit de dépasser la lettre contractuelle pour imposer aux contractants une adaptation du contrat. La portée de cette règle de la mutabilité du contrat administratif a été discutée et on a soutenu que l'administration ne détient le

قانونية خاصة،<sup>(5)</sup> وأن أملاكها العامة بالخصوص تخضع لأحكام قانونية متميزة عن تلك التي تحكم الأملاك العائدة للخواص<sup>(6)</sup>، ومن ذلك أن الدولة، ومتى ولجت ميدان التجارة والاقتصاد لا يمكن أبدا أن يحكم بشهر إفلاسها<sup>(7)</sup>.

ومن الامتيازات التي تهمنا في هذا البحث بالخصوص، تلك التي تتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت. ذلك أن الدولة عموما، وبعض المؤسسات العمومية والجماعات المحلية تستطيع - متى اقتضت المنفعة العامة ذلك - أن تنزع ملكية الأفراد، كما تستطيع أن تستولي عليها مؤقتا فقط، مقابل تعويض، وهي بهذا تنشئ حقوقا عينية وشخصية مصدرها القرار الإداري وحده.

pourvoir de modification unilatérale que dans les hypothèses où une clause explicite de la convention initiale le lui confère. En réalité, l'existence du pouvoir de modification unilatérale n'est pas contestable (21 mars 1910. Compagnie générale française des tramways. S. 1911. III. 1, Concl. Blum, note Haurion. R.D.P. 1910. 270, note Jèze; 14 avril 1948. Ministère des armées c/société générale d'entreprise, Rec. 159). Mais sa portée est plus réduite qu'on ne le pensait. L'administration détient simplement le pouvoir de modifier les clauses qui associent le contractant au fonctionnement d'un service public et seulement dans la mesure où de nouvelles circonstances exigent une novation dans les conditions de cet accomplissement. Ainsi l'administration peut imposer des mutations dans l'étendue des obligations du concessionnaire (compagnie générale française des tramways précité), mettre fin de manière prématurée à l'exécution d'un contrat (2 mai 1958, Distillerie de Magnac - Laval A.J. 1958. II, 282, concl. Kahn; D. 1958. 730, note de laubadère).

— Charles Debbasch, "Droit administratif", collection initiation, imp. Clerc, Paris, p. 347.

وأمام هذا الوضع، وحسب الفقه أعلاه، يتمتع المتعاقد مع الإدارة بضمانتين :

1 - الحق في طلب فسخ العقد إذا أدى التغيير إلى قلب الاتفاق الأولي رأسا على عقب.

2 - الحق في طلب التعويض إذا أدى التغيير إلى المساس بمصالح المتعاقد المالية.

— Charles Debbasch, "Droit administratif", Collection Initiation, op-cit, p. 347 et s.

— وللمزيد من الايضاح، راجع :

— G. Vedel. op. cit. p. 341 et suiv.

(5) راجع الفصل 79 و 80 من ق.ا.ع.

ولأخذ فكرة عامة عن طبيعة هذه المسؤولية، انظر :

— Michel Rousset et autres. op. cit. p. 665 et suiv.

— Jean Prat, "La responsabilité de la puissance publique au Maroc", Rabat, 1963.

(6) راجع ظهير فاتح يوليوز 1914، ومختلف التعديلات التي أدخلت عليه.

— ومن أجل التوسع :

— Michel Rousset et autres. op. cit. p. 477 et suiv.

(7) وقد تخلى المشرع المغربي مؤخرا عن نظام الإفلاس حيث أخذ بنظام صعوبات المقاولات المنظم بالمواد من

545 إلى 734 من مدونة التجارة.

فنحن هنا أما وضع استثنائي وشاذ جدا، يفرض التضحية بالملكية الخاصة للأفراد، تحقيقا لمصلحة عليا، قد تكون اجتماعية وقد تكون اقتصادية. ولأن الأمر كذلك، فإن نزع الملكية هنا يخضع لمسطرة إدارية وقضائية من صميم النظام العام، تنتج في نهايتها بتعويض من المفروض أن يكون عادلا.

وإذا كان نظام نزع الملكية والاحتلال المؤقت من أجل المنفعة، يمثل من حيث طبيعته نموذجا متميزا للامتيازات التي تتمتع بها السلطة العامة في إطار القانون العام كما أسلفنا، فإنه في ذات الوقت نظام قانوني يمثل نقطة التقاء بين كل من القانون العام والقانون الخاص، بل إن دراسته قد تعكس في بعض الأحيان مدى تعسف وتحكم ذلك التقسيم.

فدراسة نظام نزع الملكية هو بحث في القانون العام والقانون الخاص في ذات الوقت، وهذا معناه أن الباحث لكي يستوعب هذا الموضوع جيدا ثم يقوم بعد ذلك بتقريبه إلى الدارسين ثانيا، لابد من أن يتسلح بمبادئ القانون الدستوري والقانون الإداري والتشريع المالي، إضافة إلى المبادئ العامة للالتزامات والنظم العقارية والقوانين التي تحكمها والتنظيم القضائي.

وعلى الرغم من صعوبة البحث في هذا الموضوع، فقد أخذت فكرة الخوض فيه، وبالتالي سد فراغ في الخزانة المغربية بخصوصه تراودنا منذ سنين خلت، وقد حال بيننا وبينه ما كنا نقوم به من أبحاث جامعية أخرى، وقد عقدنا العزم مؤخرا على التفرغ إليه، معتمدين على عون من الله وتوفيق منه أولا وقبل كل شيء، ثم على مساعدة بعض ذوي النيات الحسنة سواء الموجودين منهم بالجامعة أو المنتشرين هنا وهناك بدواب مختلف الإدارات العمومية، والذين لوظائفهم اتصال مباشر أو غير مباشر بالمسألة العقارية، وخصوصا ما يمس نظام نزع الملكية.





## مقدمة البحث

كثيرا ما تحتاج السلطة العامة في إشرافها على سير المرافق العمومية وفي تنفيذها لمخططاتها التنموية إلى عقارات، وقد خص المشرع العقارات المملوكة للدولة. ونظرا للدور الذي تلعبه. بنظام قانوني خاص<sup>(1)</sup>. والسلطة في حصولها على ما تحتاجه في هذا الصدد، تلجأ عادة إلى إحدى طريقتين:

. فقد تقتني السلطة العامة ما يلزمها بالطرق العادية، وهي تتصرف في هذه الحالة كشخص عادي، فتشتري أو تقايض أو يوصى أو يوهب لها، وتخضع من هذه الناحية. لمبدئيا. لقواعد القانون الخاص التي تحكم التصرفات السالفة عموما.

وقد يستعصي عليها الحصول على ما تحتاجه بالطرق العادية، وحتى لا يتعرض نشاط الدولة عموما للشلل، وتعرض برامجها للتعثر، فقد أباح لها المشرع. وكذلك لمختلف الهيئات العمومية التي تقوم مقامها. وبصفة استثنائية، أن تلجأ إلى نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو نظام الاحتلال المؤقت<sup>(2)</sup> حسب الظروف والأحوال.

وقد صادق مجلس النواب المغربي على قانون جديد يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت تحت رقم 7.81 بتاريخ 22 دجنبر 1980، وقد صدر الأمر بتنفيذ هذا القانون بواسطة الظهير الشريف الصادر في 6 ماي 1982.

ويهدف هذا الكتاب إلى تحليل هذا القانون بوجه عام، حتي تكون هناك أداة عمل أمام الممارسين والباحثين على حد سواء.

(1) تنقسم أملاك الدولة عموما إلى أملاك عامة وأخرى خاصة، وقد حددت الأملاك العامة بظهير فاتح غشت 1914، وبظواهر أخرى معدلة أو ممتمة له، أما الأملاك الخاصة للدولة فقد نظمت بظهير 3 يناير 1916 وبظواهر أخرى معدلة أو ممتمة له كذلك.

(2) سليمان محمد الطماوي، «مبادئ القانون الإداري»، الكتاب الثالث، 1979، دار الفكر العربي، ص 270.

(3) مع العلم أن بعض مقتضيات هذا القانون قد عدلت بالقانون المنشئ للمحاكم الإدارية. انظر في هذا الصدد:

- محمد الكشور، نظام المحاكم الإدارية وقانون نزع الملكية: التغيير والتأثير، مقال منشور بالمجلة المغربية للقانون المقارن، العدد 21، ص. 123 وما بعدها.

وفيما يلي نعطي فكرة أكثر ما تكون إيجازا عن نظام نزع الملكية بالمغرب سواء في مرحلته الإدارية أو في مرحلته القضائية، مع تحليل جد وجيز كذلك للقوانين المغربية المتعاقبة والمتعلقة بالموضوع، خاصة أن القانون المغربي الجديد قد استمد الكثير من الأسس والمبادئ التي قامت عليها القوانين التي سبقته.

## بحث تمهيدي

### أولا - الأساس القانوني لفكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

في القديم، في ظل كل الشرائع تقريبا، ظلت الملكية حقا مطلقا، يتصرف فيه صاحبه كما يحلو له، بل ومقدسا يمتنع على الكافة المساس به<sup>(4)</sup>.

وفي الوقت الراهن، وفي ظل كل الشرائع الحديثة تقريبا، أضحت الملكية الخاصة حقا ذا وظيفة اجتماعية واقتصادية، بل إن هذه الوظيفة الحديثة لحق الملكية قد وجدت لها نوعا من الصدى . ومنذ أواخر القرن الثامن عشر . في الفصل 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر بفرنسا في 26 غشت 1789 والذي أباح نزع ملكية الخواص مقابل تعويض عادل، كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك، بالرغم من تأكيده قدسية ذلك الحق<sup>(5)</sup>.

(4) بل إن بعض التشريعات السارية المفعول حاليا مازالت تتبنى الفكرة نظريا، وإن كانت قد ابتعدت عنها من حيث الواقع، فعلى سبيل المثال فقد نص الفصل 544 من القانون المدني الفرنسي على أن: « الملكية هي حق الانتفاع بالشيء والتصرف فيه على نحو أشد ما يكون إطلاقا بشرط ألا يستعمل بكيفية تحرمها القوانين والأنظمة ».

— “La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements”.

وقد قال بورتاليس أثناء مناقشة هذا الفصل: « لقد اعتبر دائما مبدأ من المبادئ الحرة أن الملكية الحرة في التقنين المدني تدخل ضمن النظم الطبيعية، وأن حقوق الملاك على أملاكهم هي حقوق مقدسة يجب أن تحترمها الدولة نفسها... ».

انظر :

- عبد الرزاق أحمد السهوري، « الوسيط »، ج 8، 1967، دار النهضة العربية بمصر، ص 483.

وقد كان المشرع المغربي أقل ليبرالية من نظيره الفرنسي عندما نص في الفصل التاسع من ظهير 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على العقارات المحفوظة على أن:

« الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في عقار بطبيعته أو بالتخصيص، على أن لا يستعمل هذا الحق استعمالا تمنعه القوانين والأنظمة ».

وقد سار المشرع المصري بدوره في نفس الاتجاه الذي سار فيه نظيره المغربي حينما نص في الفصل 802 على أن:

« لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ».

(5) “La propriété est un droit inviolable et sacré et nul ne peut en être privé si ce n'est quand la nécessité publique légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité”.

وقد بلور المشرع المغربي هذا المفهوم الجديد لحق الملكية من خلال الفصل 15 من دستور المملكة والذي ينص على ما يلي:

« حق الملكية وحرية المبادرة الخاصة مضمونان.

للقانون أن يحد من مداهما وممارستهما إذا دعت إلى ذلك ضرورة النهو الاقتصادي والاجتماعي للبلاد.

ولا يمكن نزع الملكية إلا في الأحوال وحسب الإجراءات المنصوص عليها في القانون»<sup>(6)</sup>.

وتستفاد من النص السالف ذكره ثلاثة أمور متلازمة :

الأول هو أن حق التملك حق يضمنه دستور المملكة وتحميه القوانين النافذة فيها.

والثاني أنه لا يصح للإدارة من خلال نصوص تنظيمية تصدرها أن تقيد حق التملك بأي وجه من الوجوه.

والثالث ضمني يستفاد من روح النص فقط، وهو أنه يجب على المالك أن يستغل ملكه بكيفية تؤدي إلى خدمة المصلحة العامة، وأنه يمكن للمشرع دائما أن يتدخل بواسطة نصوص قانونية تساهم في توجيه حق الملكية الوجهة الصحيحة، بل إن الدستور المغربي قد ذهب بعيدا في هذا المجال حينما خول السلطة العامة نزع ملكية الأفراد كلما اقتضت ذلك الظروف الاجتماعية أو الاقتصادية للبلاد<sup>(7)</sup>.

وفي الحقيقة، فإن ما نص عليه دستور المملكة المغربية من خلال فصله الخامس عشر، قد كرسته نصوص مغربية بدأت تظهر معالمها منذ عقد الجزيرة الخضراء، ثم تكرست بظواهر سلطانية ابتداء من سنة 1914<sup>(8)</sup>.

(6) في إطار الدساتير المغربية السابقة، نص الفصل 15 منها على ما يلي:  
« حق الملك مضمون.

للقانون أن يحد من مداه واستعماله إذا دعت إلى ذلك ضرورة النمو الاقتصادي والاجتماعي.  
ولا يمكن نزع الملكية إلا في الأحوال وحسب الإجراءات المنصوص عليها في القانون».

(7) وقد حاول المشرع المصري وهو بصدد وضع مشروع القانون المدني الحالي إبراز ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية من خلال المادة 802 السالفة الذكر، إلا أنه قد تراجع عن الفكرة في نهاية الأمر على اعتبار أنها: «... أشكال بالايضاحات الفقهية، وأن في التطبيقات التي أوردها المشرع ما يغني عنها...».

- السنهوري، المرجع السابق، ص 892، هامش رقم 1.

(8) ومن الناحية المدنية، فقد نص الفصل العاشر من الظهير المتضمن للتشريع المطبق على العقارات

## ثانيا - نظرة تاريخية :

### 1 - الفكرة في الفقه الإسلامي :

لم تكن فكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فكرة جديدة بصفة عامة، وعلى الفقه الإسلامي بوجه خاص، ذلك أن المذهب المالكي السائد بالمغرب، وإلى جانب المذاهب الفقهية الأخرى، قد عرفها وطبقها في مجال الفتوى وفي مجال القضاء. وقد أشارت كتب الفقه الإسلامي المالكي النافذة بالمغرب إلى حالتين اثنتين لنزع الملكية جبرا على صاحبها رعاية لمصلحة عامة.

- حالة نزع الملكية من أجل بناء مسجد أو توسيعه.

- حالة نزع الملكية من أجل تشييد طريق أو توسيعه.

ونكتفي بالإشارة في هذا الصدد إلى ما جاء على لسان الفقيه أبي عبد الله التاودي وهو بصدد شرح البيتين الآتين من تحفة ابن عاصم الغرناطي:

ومن بيع في غير حق شرعي      بالقهر مالا تحت ضغط مرعي

فالبيع إن وقع مردود ومن      باع يحوز المشتري دون ثمن

يقول الشارح : « ومفهوم في غير حق شرعي، أن من أكره على البيع في وجه شرعي، كقضاء دين أو بيع أرض لطريق تعينت، أو توسيع مسجد وجب، أو لبيع طعام أو شراب لمضطر في نظائر... »<sup>(9)</sup>.

المحظوظة على أنه:

« لا يجبر أحد على التخلي عن ملكه إلا لأجل المصلحة العامة وفق القوانين الجاري بها العمل في نزع الملكية ». (9) أبو عبد الله محمد التاودي، على هامش البهجة شرح التحفة لأبي الحسن التسولي، المجلد الثاني دار الفكر، ص 75.

والعلامة الخطاب، وهو بصدد شرح متن الشيخ خليل، وأثناء شرحه لبيع المكره، وبعدما ميز بين الإكراه غير المشروع والإكراه المشروع، قال بشأن هذا الأخير :

« ... تقدم أيضا أن من الجبر الشرعي جبر من له ربع يلاحق المسجد واقتصر لتوسيع المسجد به على بيعه لتوسيع المسجد، وكذلك من له أرض تلاصق الطريق بذلك أفنت ابن رشد واحتج على فتياه بقول سحنون يجبر ذي أرض تلاصق طريقا هدمها نهر لأمير للناس إلا فيها على بيع طريق فيها لهم بثمن يدفعه الإمام من بيت المال وبفعل عثمان رضي الله عنه في توسيعه مسجده عليه السلام ».

- أبو عبد الله محمد بن عبد الرحمن المقرئ المعروف بالخطاب، « كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل »، المجلد الرابع، دار المعرفة، ص. 253.

يتضح جيداً أن مفهوم هذا النص ينصرف إلى نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وإن كان لم يورد المصطلح المألوف في القوانين الوضعية الحالية.

وبالإضافة إلى ما سبق، فإن الفقه الإسلامي لم يتطرق في البداية لغير الحالتين السالفتين، لأنهما هما اللتان عرضتا له من حيث الواقع العملي، وهما اللتان تطلبتهما الظروف الاجتماعية حينئذ<sup>(10)</sup>، والتي كانت مبنية على البساطة، إضافة إلى توفر العقارات بكمية هائلة وبأثمنة هزيلة.

وتستمد هذه الأحكام في الحقيقة من وقائع حدثت في عهد الرسول ﷺ أو في عهد الخلفاء الراشدين رضي الله عنهم. فعلى سبيل المثال، فقد استملك الرسول الكريم ﷺ المكان الذي بني به أول مسجد في الإسلام بالمدينة المنورة بعد الهجرة إليها مباشرة، وسعى عمر بن الخطاب رضي الله عنه إلى توسيع أحد المساجد لضيق المصلين به<sup>(11)</sup>.

- وانظر في نفس الاتجاه :

- أبو عبد الله محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري الشهير بالموافق، «التاج والإكليل لشرح مختصر خليل»، بهامش الخطاب، م.س، ص. 252.

(10) والأحكام التي أشرنا إليها سابقاً والمأخوذة من الفقه المالكي لها نظير في المذاهب السنية الأخرى، فمثلاً بعدما نص الفصل 58 من المجلة العثمانية. وهي عبارة عن نصوص تشريعية مستمدة بالخصوص من أحكام الفقه الحنفي - على أن: «التصرف على الرعية منوط بالمصلحة». أضاف الفصل 1216 ما يلي: «لدى الحاجة يؤخذ ملك كائن من كان بالقيمة بأمر السلطان، ويلحق بالطريق لكن لا يؤخذ من يده ما لم يؤد له الثمن».

وقد قرر المرحوم قدرى باشا، في الفصل 165، من مرشد الحيران أحكاماً مطابقة لما تضمنه الفصل 1216 أعلاه.

(11) إن أول حالة لنزع الملكية في التاريخ الإسلامي قام بها رسول الله ﷺ عندما قرر أن يبني مسجده الشريف، واحتاج أرضاً لإقامته عليها. «... فعن الزهري عن عروة أن المسجد الذي كان مريداً. وهو بيد التمر. ليتيمين كانا في حجر أسعد بن زرارة، وهما سهل وسهيل فساومهما فيه رسول الله ﷺ فقالا: بل نهبه لك يا رسول الله، فأبى حتى ابتاعه منهما وبناه»، (ابن كثير، «البداية والنهاية»، الجزء الثالث، مكتبة المعارف ببيروت، ص. 215).

وإذا كانت المصلحة العامة في الشريعة الإسلامية تملو دائماً على المصلحة الخاصة، فليس معنى ذلك إهدار الأخيرة كلياً لحساب الأولى، طالما يمكن التوفيق بينهما في الكثير من الأحيان.

وعلى ذلك قرر فقهاء الشريعة الإسلامية ما يلي :

«نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة جبراً عن صاحبه، إذا امتنع عن بيعه للمصلحة العامة عنتاً، إذ أن امتناعه في هذه الحالة يكون ظلماً وإثماً لا يقر عليه».

- سعد محمد خليل، «نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون»، دار السلام، القاهرة، 1993، ص. 7. ولقد ضاق المسجد الحرام على الناس في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه، وكانت الدور محدقة به من كل جانب، ماعدا فتحات يدخل الناس منها إلى المسجد، فساوم أصحابها في شرائها، فرفض منهم أناس اشترى

## 2 - تطور فكرة نزع الملكية في الفقه الإسلامي الحديث :

عقدت في جدة بالملكة العربية السعودية ابتداء من 6 فبراير 1988 الدورة الرابعة لمجلس مجمع الفقه الإسلامي. ومن ضمن المواضيع التي انكب المجلس على دراستها مسألة انتزاع الملكية للمصلحة العامة حيث تقرر ما يلي:

«أولاً - يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضيق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه وله في حدود الشرع التصرف فيه بجميع وجوهه وجميع الانتفاعات الشرعية.

ثانياً : لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية :

1. أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة ولا يقل عن ثمن المثل.

2. أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.

3. أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور والقناطر.

4. أن لا يؤول العقار المنزوع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان.

---

دورهم وأدخلها المسجد، وأبى عليه ذلك أصحاب الدور الأخرى فأخذها منهم جبراً، ووضع قيمتها بخزانة الكعبة، فظلت بها إلى أن أخذها أصحابها.

- عبد الرزاق حسن فرج، «دوام حق الملكية»، ص. 66.

وقد أجمع فقهاء الشريعة الإسلامية على جواز نزع الملكية للمنفعة العامة نظير تعويض عادل يدفع مقدماً قبل الاستيلاء على العقارات، وعلى ذلك نصت المادة 196 من مجلة الأحكام العدلية: «يؤخذ لدى الحاجة ملك أي أحد بقيمته بأمر السلطان، ويلحق بالطريق، ولكن لا يؤخذ ملكه من يده مالم يؤد إليه ثمنه».

وجاء في المادة 165 من مرشد الحيران :

«إذا اقتضت المصلحة العامة أخذ ملك لتوسيع طريق العامة يؤخذ بقيمته، لكن لا يؤخذ من صاحبه مالم يؤد له ثمنه مقدراً بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة».

- وللتوسع انظر :

- سعد محمد خليل، م.س، ص. 3 وما بعدها.

فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض والغصب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله ﷺ، على أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوع ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي أو لورثته بضمن المثل<sup>(12)</sup>.

وإن هذا الرأي الفقهي هو الذي يتحكم في الأسس العامة التي يقوم عليها نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في مختلف القوانين المقارنة الحديثة.

### 3 - الفكرة من خلال اتفاقية الجزيرة الخضراء :

وافق أطراف اتفاقية الجزيرة الخضراء من خلال الفصل 113 على الأخذ بنظام نزع الملكية بالمغرب :

"Si dans les cas mentionnés dans les articles 106 et 112 il était nécessaire d'occuper certains immeubles, il pourra être procédé à leur expropriation moyennant le versement d'une juste indemnité et conformément aux règles suivantes..."<sup>(13)</sup>.

وقد نص الفصل 114 من نفس الاتفاقية على أن نزع الملكية لا يمكن أن يمارس إلا إذا سبقه بحث أولي وأعلنت المنفعة العامة.

"L'expropriation ne pourra avoir lieu que pour cause d'utilité publique et qu'autant que le nécessité en aura été constaté par enquête administrative..."<sup>(14)</sup>.

وقد أسندت نصوص المعاهدة للسلك الدبلوماسي المعتمد آنذاك بمدينة طنجة مسألة وضع تنظيم للإجراءات الإدارية والمسطرية التي يجب أن تتخلل عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتي لم تكن تهدف في واقع الأمر إلا إلى إعطاء الدول الأجنبية الموقعة على تلك المعاهدة بعض الامتيازات وتوفير حماية قنصلية لرعاياها.

(12) أوردته مجلة الوعي الإسلامي في عددها تحت رقم 284 والصادرة في شهر أبريل من سنة 1988، ص 88 وما بعدها.

(13) مضمن الفصل 113.

(14) مضمن الفصل 114.



وقد شهد التنظيم الدبلوماسي المعلن عنه النور بتاريخ 10 يونيو 1908، ولأن هذا التنظيم قد اشتمل على إجراءات جد معقدة وعلى مساس جد واضح بالسيادة الوطنية المغربية، فإنه قد ظل مجرد حبر على ورق، وظل المخزن المغربي طيلة هذه الفترة، وحتى حوالي سنة 1914 تقريباً، يقتني العقارات التي يحتاجها عن طريق المراضاة<sup>(15)</sup>، أي بواسطة التعاقد الخاص.

بقي أن نشير إلى أنه قد وقعت استشارة مجلس العلماء بشأن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الذي تفرضه المعاهدة الدولية أعلاه، وقد أفتي المجلس المذكورة بأن نزع الملكية في الفقه الإسلامي لا يتم إلا في حالتين: حالة إحداث طريق وتوسيعه وحالة بناء مسجد وتوسيعه، وأنه لا يمكن أن يتعدى إلى غيرهما من الحالات الأخرى بأي وجه من الوجوه.

وقد لاحظ بعض الفقه أن الموقف الفقهي الذي عبر عنه المجلس العلمي قد أملت به بالخصوص الرغبة في معاكسة الدول الاستعمارية الموقعة على تلك المعاهدة، كما يرى البعض الآخر أن لهذا الموقف أثراً في عدم إصدار قانون ينظم الموضوع بعد إبرام المعاهدة مباشرة<sup>(16)</sup>.

#### 4 - نزع الملكية من خلال منشور فاتح نوفمبر 1912 :

لكي يتمكن المخزن المغربي . ومن خلفه سلطات الحماية الفرنسية بطبيعة الحال . من القيام بإنجاز المشروعات الضخمة، وحتى يتمكن من نزع ملكية الأراضي التي يحتاجها، صدر عن المصدر الأعظم منشورا بفاتح نوفمبر 1912 يفرض من خلاله على كل من اكتسب حق ملكية عقار ما، أن يطلب من الإدارة المغربية الموافقة على التصرف الذي نتج عنه ذلك الكسب، مقابل التزامه كتابة بتفويت العقار المكتسب إلى المخزن كلما اقتضت الظروف ذلك، كشرط مسبق لصحة التصرف المذكور<sup>(17)</sup>.

(15) Georges Jager, "L'expropriation en droit public Chérifien", thèse de doctorat, 1935, édité. Félix Moncho, p. 26 et s.

(16) انظر في هذا الصدد :

ادريس البصري وميشال روسي وجان كراينون وأحمد بلحاج: « القانون الإداري المغربي », 1988، المطبعة الملكية، ص. 445.

(17) G. Jager. op. cit

وقد احتجت الدول الاستعمارية آنذاك على هذا المنشور حيث اعتبرته نوعا من الخرق السافر لعقد الجزيرة الخضراء المبرم سنة 1906 وللتنظيم الدبلوماسي لمدينة طنجة والصادر بدوره سنة 1908<sup>(18)</sup>.

## 5 - نزع الملكية من خلال فتوى العلماء :

درجت الممارسة التشريعية بالمغرب، ومنذ زمن بعيد، على رجوع السلاطين المغاربة إلى العلماء . وقد كانوا أهل الحل والعقد في الأمة . ليستفتونهم بالنسبة للأمور التي لم يضع لها الشرع الإسلامي حكما خاصا بها<sup>(19)</sup>.

وبالفعل، لما عزم سلطان المغرب على وضع تشريع ينظم مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، طلب رأي العلماء بالنسبة للموضوع بالرغم من أن هناك دولا إسلامية أخرى سبقت المغرب إلى الأخذ بهذا النظام كما هو الحال بالنسبة لتونس سنة 1905 وبالنسبة لمصر سنة 1906<sup>(20)</sup>.

وقد صدرت فتوى أولى سلبية تضيق من مجال نزع الملكية وتقصره على المساجد والطرق فحسب، وهي فتوى أملت بالخصوص إرادة الفقهاء المغاربة في

---

(18) G. Jager. Ibid.

(19) محمد أشركي، «الظهير الشريف في القانون العام المغربي»، 1983، دار الثقافة بالدار البيضاء، ص. 30.

(20) - G. Jager. Ibid.

طرحت مسألة مدى تطابق نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة مع أحكام الشريعة الإسلامية في بداية الأمر أثناء مناقشة مشروع اتفاقية الجزيرة الخضراء حيث رأت الدول الغربية آنذاك فرض هذا النظام على المغرب. وعندها «تساءل الوفد المغربي عن سبب اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية، إذ تدخل الحاج المقري لرفض هذه المسطرة نظرا لمخالفتها لأحكام الشريعة الإسلامية رغم أن المشروع كان يتضمن أداء تعويض. ولاحظ مندوب ابريطانيا أن نزع الملكية مقرر في بلدين إسلاميين هما تركيا ومصر.

وبعد أن ظل الوفد المغربي متشبها بموقفه، تدخل مندوب فرنسا مبينا أنه تقرر احتراماً لأحكام الشريعة الإسلامية تخويل الصلاحية لجلالة «السلطان» لكي يتخذ الإجراءات الضرورية للحيلولة دون عرقلة تنفيذ الأشغال التي تعلن أنها من المصالح العام حينما يتعلق الأمر بمواطنين مغاربة دون فرض أية مسطرة خصوصية...».

. باجي البشير، «شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والتطبيق»، الكتاب الأول، مطبعة ومكتبة الأمنية، الرباط، 1991، ص. 107 و 108.

وقد أشار الباحث أعلاه كمصدر لمعلوماته :

— Documents diplomatiques, 1906, Fascicule n° 1. Affaire du Maroc, II. Protocoles et comptes rendus de la conférence d'Algésiras. Ministère des Affaires étrangères, Paris, imprimerie Nationale, p. 108 et suiv.

الوقوف في وجه الدول الاستعمارية الموقعة على عقد الجزيرة الخضراء والذي لم يكن المفاربة عموما . وكما رأينا سابقا . ينظرون إليه نظرة ترحيب وترغيب<sup>(21)</sup> . ثم صدرت بعد ذلك فتوى ثانية إيجابية، حيث بين الفقيه السي العربي الناصري بوضوح . وقد كان آنذاك نائبا لوزير العدلية . أن الفقه الإسلامي لا يتنافى وفكرة نزع الملكية كلما اقتضت مصلحة الجماعة الإسلامية ذلك، شريطة أن يمنح للمعنيين بالأمر تعويضا عادلا مقابلا لذلك، يتحدد عن طريق القضاء دفعا لكل تعسف قد تمارسه السلطة العامة النازعة للملكية<sup>(22)</sup> .

وقد اعتمد الفقيه المذكور لإصدار فتواه على شرح عبد الباقي الزرقاني على متن الشيخ خليل بن إسحاق<sup>(23)</sup> .

ولقد فتحت الفتوى المذكورة الباب على مصراعيه أمام سلطان المغرب لإصدار أول نص قانوني يحكم الموضوع، ويتعلق الأمر بظهير 26 مارس 1914 .

## 6 - نزع الملكية من خلال ظهير 26 مارس 1914 :

أصدر المشرع المغربي ظهيرا بالغ الأهمية بتاريخ 26 مارس 1914 اعتبرت بمقتضاه كل المنطقة التي سيباشر بها تشييد السكة الحديدية التي ستربط بين مدينتي طنجة وفاس، خاضعة لارتفاق عام مفاده أنه يمنع إجراء أية معاملة عقارية في

(21) لقد رأينا أن عقد الجزيرة الخضراء قد فرض على المغرب الأخذ بنظام نزع الملكية، وقد طلب سلطان المغرب فتوى من العلماء توضح له موقف الفقه الإسلامي من الموضوع.

— V. Le livre jaune (Affaire du Maroc), IV, 1907-1908, Rapport d'ensemble sur la mission à Rabat, pp. 52, 54 cité par M. Lahbabi, "Le gouvernement marocain à l'aube du XX<sup>e</sup> siècle", 1957, éd. Tech. Nord-Afr.

(22) Abdelaziz Benjelloun, "Les limitations de la propriété foncière en droit public Marocain", 1971, édit. Tech. Nord-Afr. p. 21 et s.

(23) يقول عبد الباقي الزرقاني:

«... ومن الإكراه الحق الجبر على بيع الأرض للطريق أو لتوسيع المسجد والطعام إذا احتيج له ومن هذه المسائل العشرة التي يجبر الشخص فيها على بيع ماله...» .

— عبد الباقي الزرقاني، «شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل»، الجزء الخامس والسادس، دار الفكر، ص. 10.

— وانظر لمزيد من الإيضاح :

— الخرشبي، حاشية الخرشبي على مختصر سيدي خليل، الجزء الخامس، دار الكتب العلمية، 1997، ص. 270.

المنطقة المذكورة أو القيام ببنائات أو أغراس أو تحسينات بها دون الموافقة المسبقة للإدارة العامة للأشغال العمومية. ويستمر الارتفاق المذكور في ترتيب آثاره كلها إلى أن تأخذ الإدارة الأجزاء التي تحتاجها لبناء خط السكة الحديدية المزمع إنجازه والمشار إليه أعلاه.

ولم ينطلق الظهير السالف ذكره لا من عقد الجزيرة الخضراء، ولا من التنظيم الدبلوماسي لمدينة طنجة، وإنما اكتفى بتحديد المنطقة اللازمة لإقامة المشروع المعلن عنه<sup>(24)</sup>.

## 7 - نزع الملكية من خلال القوانين المغربية المتعاقبة :

أ - ظهير 31 غشت 1914 :

لابد من الإشارة في البداية إلى أنه قد كان هنالك مشروع أولي لنص تشريعي خاص بنظام نزع الملكية من أجل المنفعة وبالاحتلال المؤقت تمت صياغته داخل إدارة الأملاك المخزنية سنة 1913. وقد استبعد هذا المشروع لكونه جاء صورة طبق الأصل للمرسوم التونسي الصادر في 5 شتبر 1905 والذي اتضح أن الأوضاع بالمغرب قد تجاوزته آنذاك<sup>(25)</sup>.

وصدر بعد ذلك ظهير 16 أبريل 1914 الخاص بتنظيم المدن، ونظرا للنجاح الكبير الذي لقيه تطبيق مضمون هذا الظهير، فقد أسند إلى من كان وراء صياغة مشروعه الأولي الأستاذ ج. تارد G. Tarde مهمة وضع مشروع أولي لنظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بالمغرب. وقد انبثق عن عمل الأستاذ تارد ظهير 31 غشت 1914، ويمثل أول نص مغربي عام يقوم بتنظيم مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت بمنطقة الحماية الفرنسية بالمغرب<sup>(26)</sup>.

وقد استمد الظهير المذكور أعلاه مبادئه الأساسية من القانون الفرنسي الصادر سنة 1841 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إلا أنه قد رجع إلى تشريعات أخرى لسد الثغرات التي أبانت عنها الممارسة العملية بالنسبة للقانون الفرنسي السالف الذكر، ومن هذه التشريعات نذكر بالخصوص تلك الصادرة في دول

(24) G. Jager. op. cit, p. 32.

(25) G. Jager. op. cit, p. 53.

(26) G. Jager. op. cit, p. 35 et s.

شمال إفريقيا كالجزائر وتونس ومصر، وتلك الصادرة في بعض دول غرب أوروبا كبلجيكا وإيطاليا وألمانيا<sup>(27)</sup>. وقد حاول أن يبرز في ديباجته تبريرا لقواعده بأن «من أساس الشريعة الإسلامية تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة في جميع الأحوال...».

ويشتمل الجزء الخاص من الظهير السالف والمتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة على 28 فصلا. وقد قسم هذا الجزء إلى خمسة أبواب، خصص الأول منها لحالات نزع الملكية وإعلان المنفعة العامة، وخصص الثاني للإجراءات الإدارية التي تسبق نزع الملكية وللتملك عن طريق المراضاة، وخصص الثالث للحكم القضائي الصادر بشأن نزع الملكية ولتحديد التعويضات الواجب دفعها للمنزوعة ملكيتهم، وخصص الرابع لتأدية التعويضات ونقل حيازة العقار إلى نازع الملكية، وخصص الخامس والأخير للإجراءات الاستثنائية التي يجب أن يلجأ إليها نازع الملكية في حالة الاستعجال القصوى<sup>(28)</sup>.

وبعد مرور 37 سنة كاملة على إصدار هذا الظهير، تدخل المشرع المغربي بتاريخ 3 أبريل 1951 حيث أصدر ظهيرا جديدا آخر يلغي مقتضيات ظهير 31 غشت 1914، ويضع مقتضيات جديدة بالنسبة لموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(27) حول تاريخ صدور هذه القوانين انظر :

— A. Benjelloun. op. cit, p. 24.

(28) ومما تجب الإشارة إليه أن ظهير 31 غشت 1914 قد تم تعديله أو تتيمة بنصوص قانونية لاحقة أهمها ظهير 8 نوفمبر 1914 وظهير 3 ماي 1919 وظهير 15 أكتوبر 1919 وظهير 17 يناير 1922. ومما تجدر ملاحظته كذلك أنه قد صدرت نصوص قانونية لاحقة مكملت بدورها للظهير المذكور مثل ظهير 25 يونيو 1927 المتعلق بتحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها بسبب المنفعة العامة وظهير 22 غشت 1938 المتعلق بتحديد وتوزيع المصاريف القضائية في دعوى نزع الملكية. وبالإضافة إلى ظهير 31 غشت 1914 الذي كان ساري المفعول في منطقة الحماية الفرنسية فقد صدر ظهير 10 أبريل 1917 في منطقة النفوذ التي كانت تتواجد بها إسبانيا وصدر ظهير 15 ماي 1925 بمنطقة طنجة الدولية آنذاك.

— G. Jager. op. cit, p. 315 et s.

- انظر في هذا الصدد كذلك بحث :

- باجي البشير حول المسطرة الإدارية في مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية، 1985، مطبوع على استانسيل، ص. 17.

ب - ظهير 3 أبريل 1951 :

- أسباب استصدار ظهير 3 أبريل 1951 :

إن إلقاء نظرة جد خاطفة على مقتضيات ظهير 31 غشت 1914 يبين بكل جلاء أن المشرع المغربي قد أعطى لنازع الملكية امتيازات جد هامة على حساب الخواص المنزوعة ملكيتهم. وقد حاول ظهير 3 أبريل 1951 استدراك جانب من هذا النقص. ونكتفي في هذا الصدد بالوقوف عند المثالين التاليين :

#### ❖ استصدار مقرر التخلي :

في إطار ظهير 31 غشت 1914، تظل العقارات التي كانت موضوعا لقرار يقضي بتخصيصها للمنفعة العامة محل اتفاقات عديدة لمدة سنتين قابلتين للتجديد في كل مرة، وهكذا فإن العقارات تبقى مهددة بالاستملاك لسنوات طويلة دون أن يكون هناك ما يلزم السلطة النازعة للملكية بممارسة هذا الإجراء من الناحية القانونية<sup>(29)</sup>.

أما بالنسبة لظهير 3 أبريل 1951، فإن الفترة السالفة قد حددت في سنتين غير قابلتين لأي تجديد حيث يجب على السلطة النازعة للملكية أن تستصدر قرار التخلي وأن تطلب من القضاء الحكم بنزع الملكية خلال هذه الفترة وإلا سقط قرار إعلان المنفعة العامة بقوة القانون<sup>(30)</sup>.

#### ❖ تحديد التعويضات :

بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 13 من ظهير 31 غشت 1914، نلاحظ أن المشرع المغربي قد ألزم القاضي قبل الحكم بالتعويض المقابل لنزع الملكية بأن يحدد القيمة التي كانت للعقار قبل إعلان المنفعة العامة، ثم قيمته قبل النطق بالحكم القاضي بنزع الملكية، ثم يحكم بأصغر القيمتين.

وإذا علمنا أن الحكم القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وتحديد التعويضات الواجب دفعها في هذا الصدد كثيرا ما كان يتراخى بدوره لسنوات طويلة قد تصل إلى العشر أو تتجاوزها في بعض الأحيان، تبين لنا مدى الضرر والحيث الذي

(29) راجع الفصل الخامس من الظهير.

(30) راجع الفصل الثامن من الظهير.

من المفروض في مثل هذه الأحوال أن يصيب الأشخاص المنزوعة ملكيتهم. فإذا كان هنالك ارتفاع في أثمان العقارات فإن الملاك لا يستفيدون منه، وإذا سجل انخفاض في هذه الأثمان، فإن السلطة النازعة للملكية تستفيد منه. وهذا بالضبط ما كان يسعى إليه المشرع المغربي آنذاك.

أما بالنسبة لظهير 3 أبريل 1951، فإن القيمة التي أصبحت تؤخذ بعين الاعتبار من أجل تحديد مقدار التعويض هي تلك التي كانت للعقار وقت نشر مقرر التخلي دون الوقوف عند أي تاريخ آخر في الحالة التي يقوم فيها نازع الملكية خلال ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور بمحاولة تملك العقار عن طريق المراضاة وقيامه بتقديم طلب إلى القضاء من أجل الأمر بنقل الحيازة إليه خلال الثلاثة أشهر التالية تبتدئ من تاريخ المحاولة الأولى. وإذا لم يلتزم نازع الملكية بالقواعد المسطرية السالفة الذكر، فإن تقدير التعويض يتم انطلاقاً من القيمة التي كانت للعقار وقت تقديم الطلب القضائي الخاص بنزع الملكية إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة<sup>(31)</sup>.

ويتضح أن المشرع كان يستهدف من وراء هذه الأحكام الجديدة، الإسراع بإجراءات نزع الملكية حفاظاً على الميزانية العامة من جهة وعلى حقوق الملاك من جهة ثانية<sup>(32)</sup>.

#### ❖ مقتضيات جديدة في صالح الطرفين :

بالإضافة إلى التغيرات الجذرية السالفة الذكر، فقد جاء ظهير 3 أبريل 1951 بأحكام جديدة لم تكن معروفة بالمرة في ظل مقتضيات ظهير 31 غشت 1914 السابق، وهكذا مثلاً، فعندما يفشل نازع الملكية في تملك العقار عن الطريق الودي، أصبح باستطاعته أن يقدم طلباً استعجالياً إلى القضاء المختص في هذا الصدد يرمي إلى الحكم بنقل حيازة العقار إليه مقابل تعويض مؤقت، يساوي على الأقل العروض العينية التي سبق له وأن قدمها أثناء محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة<sup>(33)</sup>.

(31) راجع الفصل الخامس عشر من الظهير.

(32) A. Benjelloun. op. cit, p. 56 et s.

(33) ومما تجب الإشارة إليه أنه قد صدرت مجموعة من القوانين الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في حالات معينة والتي تحتوي على إجراءات استثنائية خاصة بها مثل ظهير 30 يوليوز 1952 المتعلق بالشؤون المعمارية وظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العمارات القروية وظهير 17 يناير 1961 لتسهيل عملية إعادة بناء مدينة أكادير والمرسوم الملكي المؤرخ في 26 يونيو 1976 بشأن تهيئة خليج مدينة أكادير واستثماره سياحياً (إدريس البصري ومن معه ص 445 و 446).

وتعتبر الأحكام الجديدة السالفة الذكر في صالح الطرفين معا، نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على حد سواء : فالأول يجوز العقار ليشرع في المشروع الذي يعتزم القيام به، والثاني يضع يده على التعويض المؤقت لكي يقتني به عقارا آخر أو يستثمره في مشروع ما، ريثما ينظر قاضي الموضوع في التعويض النهائي.

كانت هذه أهم المقتضيات التي جاء بها الظهير الجديد، أما فيما عدا ذلك وخاصة الإجراءات الإدارية والقضائية، فإنها لم تعرف أي تغيير يذكر.

### ج - القانون رقم 7.81 :

بعد مرور ثلاثة وثلاثين سنة على وضع ظهير 3 أبريل 1951، صدر الظهير الشريف رقم 1.81.54 بتاريخ 6 ماي 1982 بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، والذي صادق عليه مجلس النواب بتاريخ 22 دجنبر 1980<sup>(34)</sup>.

وبتاريخ 16 أبريل 1983، صدر المرسوم رقم 2.82.382 بشأن تطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

والقانون السالف الذكر انبثق عن مشروع تم طرحه للمناقشة في جلسة يوم الاثنين 22 دجنبر 1980 على لجنة إعداد التراب الوطني والسكنى والسياحة والصناعة التقليدية.

ولقد خصصت اللجنة لدراسة هذا المشروع تسع جلسات حضرها كل من ممثلي وزارة المالية ووزارة السكنى وإعداد التراب الوطني، كما حضر ممثل عن وزارة التجهيز والإنعاش الوطني الجلسة التي خصصت لدراسة الجزئين المتعلقين بالاحتلال المؤقت وبالتعويض عن فائض القيمة<sup>(35)</sup>.

(34) راجع الجريدة الرسمية تحت عدد 3685 الصادرة بتاريخ 15 يونيو 1983، ص. 980 وما بعدها.  
وما تجدر الإشارة إليه أن المداولات الخاصة بمشروع القانون المذكور قد تمت يوم الاثنين 22 دجنبر 1980، وهذه المداولات منشورة بالجريدة الرسمية الخاصة بمداولات المجلس تحت عدد 29 والصادرة في 31 يناير 1981.

(35) انظر من أجل التوسع حول الفكرة:  
- البشير باجي، «شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة»، الكتاب الأول، مطبعة ومكتبة الأمنية، 1991، ص. 38.



وقد استمعت اللجنة المذكورة في جلسة 13 مارس 1979 إلى العرض الذي قدمه ممثل وزارة المالية حول المشروع، حيث أوضح في مستهل ذلك التقديم أن الإدارة قد انكبت منذ أكثر من خمس سنوات على إعداد هذا المشروع بواسطة لجان متعددة تضم ممثلين عن مختلف الوزارات المعنية بنزع الملكية. وقد حاولت هذه اللجان الإلزام بكل جوانب الموضوع حتى تتقدم بمشروع يستجيب لجميع الحاجيات الراهنة، الاقتصادية منها والاجتماعية والتقنية ومتطلبات النمو الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، كما حاول التركيز على مختلف العيوب التي تشوب القانون الحالي الصادر بظهير 3 أبريل 1951<sup>(36)</sup>.

### ❖ أسباب صدور القانون الجديد :

فما هي الأسباب الفنية الأخرى التي دعت إلى إصدار هذا التشريع الجديد؟ أظهرت الممارسة العملية اليومية أن مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قد أصبحت مسطرة كثيرة التعقيد، سواء في مرحلتها الإدارية أو في مرحلتها القضائية، وأن سبب هذا التعقيد يعود بالأساس للنصوص القانونية نفسها بالنسبة للظهيرين السابقين الملغيين معا واللذين يشتملان على أحكام ثبت فشلها. فمن جهة أولى، فقد أبانت التجربة على أنه لا فائدة تجنى من بعض الإجراءات الإدارية الواجبة الاتباع. ومن جهة ثانية، فقد كان هناك خطأ في المنهج الذي اتبعه المشرع لنقل الملكية العقارية من الخواص إلى السلطة العامة أو من يقوم مقامها في ذلك.

وكان من الطبيعي جدا أن يتدخل المشرع من جديد ليصلح ما أظهرت التجربة العملية عدم صلاحه في هذا المجال.

### ❖ الاستغناء عن إلزامية بعض الإجراءات الإدارية :

لقد نص الفصل 12 من ظهير 3 أبريل 1951 ومن قبله الفصل 10 من ظهير 31 غشت 1914 على وجوب اتباع مسطرة أولية تقتضي التفاوض مع المالك أو الملاك من أجل نقل الملكية بكيفية ودية.

(36) راجع الجريدة الرسمية أعلاه، ص. 276.

وتتم هذه المسطرة الإلزامية باستدعاء جميع المعنيين بالأمر، الملاك وأصحاب الحقوق العينية كالمنتفعين أو من لهم حق سطحية على العقار وأصحاب الحقوق الشخصية كالمكترين للعقار أو لجزء منه، وكذلك السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها أمام السلطات المحلية لمحاولة التفارض قصد اقتناء الملكية بصفة رضائية. وتقوم السلطات المحلية بتحرير محضر رسمي بشأن كل اتفاق شامل أو جزئي يتم بين الأطراف المعنيين بالأمر. ومن البديهي جدا أن مثل هذه الاتفاقات . إذا ما تمت . من شأنها أن تسرع بنقل الملكية وتختزل الإجراءات الموالية وخاصة ما اتصل منها بالمسطرة القضائية.

وقد أبانت الممارسة العملية عن فشل هذا الإجراء، إذ انتهى الأمر في نهاية المطاف إلى القيام بمسطرة شكلية روتينية تقتصر على استدعاء كل الأطراف بواسطة السلطة المحلية وإخبارهم بحقيقة الأمر.

والسبب الرئيسي في فشل هذا الإجراء هو أن الملاك قلما يقبلون بفكرة نزع الملكية من أساسها، وحتى إذا ما قبلوا بها فإنهم دائما وأبدا رافضون للتعويضات التي تقترحها عليهم السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها.

ولأجل ما سبق، فقد استغنى القانون الجديد عن إلزامية القيام بمسطرة الاقتناء عن طريق التراضي، ذلك أن لنازع الملكية أن يسلكها أو يستغني عنها حسب ما تمليه ظروف وملابسات كل حالة على حدة.

#### ❖ تغيير في المنهج :

بالنسبة لظهير 31 غشت 1914 وكذلك بالنسبة لظهير 3 أبريل 1951، فإن الإجراءات التي يقوم بها نازع الملكية أو من يقوم مقامه في هذا الصدد من أجل المنفعة العامة وسواء الإدارية منها أو القضائية تتخذ في مواجهة الملاك أو أصحاب الحقوق العينية أو الحقوق الشخصية التي تثقل العقار مباشرة، لذلك كان من اللازم وفي جميع الأحوال البحث عن هؤلاء الأشخاص واحدا تلو الآخر، والاتصال بهم بكيفية مباشرة. ومن جراء ذلك، فإن إجراءات نزع الملكية كانت تتعثر لسنوات طوال وكثيرا ما تزيد الأمور تعقيدا بوفاة أحد من المعنيين بالأمر، حيث تبدأ المسطرة من جديد في مواجهة الورثة، بعد أن يترك لهم الوقت الكافي لإثبات صفتهم بالطرق المحددة قانونا.

أما بالنسبة للقانون الجديد، فإن الإجراءات الإدارية والقضائية المذكورة، أصبحت تباشر، من حيث المبدأ، في مواجهة العقارات موضوع نزاع الملكية، وليس في مواجهة أصحاب الحقوق العينية والشخصية الواردة على تلك العقارات.

فالمسطرة أصبحت إذن «شبه عينية» بعدما كانت «شبه شخصية» في ظل الظهيرين الملفين السابقين، والهدف المتوخى طبعاً من اتباع هذا المنهج الجديد يتمثل في الإسراع ما أمكن بمسطرة نزاع الملكية.

وبالإضافة إلى ما سبق، هناك بعض التغييرات الأخرى التي جاء بها القانون الجديد<sup>(37)</sup> سنقف عليها في حينها.

## 8 - نظرة عن نزاع الملكية في التشريع الفرنسي :

### أ - في القانون الفرنسي القديم :

في ظل القانون الفرنسي القديم، ساد مبدأ فيودالي أساسه أن رقبة الأرض هي ملكية خالصة للملك وحده، أما الأفراد الذين يستغلون هذه الأرض فلم يكن لهم سوى حق انتفاع عليها. وهذا الحق الأخير كان قابلاً للزوال في كل فترة وحين بإرادة الملك، المالك الحقيقي للأرض<sup>(38)</sup>.

(37) قسم المشرع هذا القانون إلى أجزاء أربعة، قسم أولها إلى ثمانية أبواب بالشكل الآتي بيانه :

الجزء الأول : نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

الباب الأول : أحكام عامة.

الباب الثاني : إعلان المنفعة العامة والتخلي.

الباب الثالث : آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي.

الباب الرابع : الحيابة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات.

الباب الخامس : دفع التعويضات أو إيداعها.

الباب السادس : طرق الطعن.

الباب السابع : أثر نزاع الملكية.

الباب الثامن : أحكام مختلفة.

الجزء الثاني : الاحتلال المؤقت.

الجزء الثالث : التعويض عن زائد القيمة.

الجزء الرابع : أحكام انتقالية وتطبيقية.

ويتضمن هذا القانون 70 فصلاً، يضاف إليه المرسوم التطبيقي الصادر في 16 أبريل 1983 ويتضمن بدوره

12 فصلاً.

(38) André Homont, "L'expropriation pour cause d'utilité publique", Librairies Techniques, Paris, 1975, p. 3.

وحق الملكية هذا كان يسمح للملك بفرض رسوم ضخمة على المنتفعين بالأرض تساهم بشكل جد وافر في ميزانية القصر الملكي من جهة أولى، كما كان يسمح له في أي وقت شاء باسترداد حق الملكية من أي شخص كان، كلما حتمت الظروف ذلك من جهة ثانية. واسترداد الأرض كان يتم بمقابل أو بدون مقابل حسب ما تمليه إرادة الملك<sup>(39)</sup>.

وقد كان هذا النظام كفيلا بصرف المشرع الفرنسي عن التفكير في وضع تشريع خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

على أن النظرة السابقة للملكية لم تستمر إلى مالا نهاية، إذ «... ما لبث الفقهاء في نهاية القرن السابع عشر وبخاصة لوازو Loyseau ودوما Domat، أن ميزوا في دومين التاج طائفة من الأموال اعتبروها مخصصة لمنفعة الناس جميعا ويقتصر سلطان الملك بالنسبة إلى هذه الأموال على ولاية الإشراف عليها وحفظها وصيانتها، فليس له أن يحرم الجمهور من الانتفاع بها أو يقيد من استعمالها برسم أو أتاة»<sup>(40)</sup>.

#### ب - بعد قيام الثورة الفرنسية :

كان من الطبيعي أن يثور رجال الثورة الفرنسية على الوضع غير العادل الذي ساد في ظل القانون الفرنسي القديم، حيث عملوا على إحلال سيادة الأمة محل سيادة الملك، وقد تأكد ذلك بمرسوم 22 نوفمبر وأول ديسمبر 1790 الذي ميز بين الملك العام والملك الخاص للدولة<sup>(41)</sup>.

وبما أن الثورة الفرنسية قد قامت على فلسفة حرة تنطلق من سيادة الحرية الفردية واحترام الملك الخاص، فقد جاءت الفقرة 17 من الإعلان الخاص بحقوق الإنسان والمواطن الذي تم التصويت عليه في 26 غشت 1789 لتعلن بأن الملكية حق مقدس لا يمكن المساس به (La propriété est un droit inviolable et sacré).

(39) André Homont, op. cit.

- عبد الزراق أحمد السنهوري، «الوسيط»، ج 8، مرجع سابق، ص. 94.

(40) عبد الزراق أحمد السنهوري، «الوسيط»، ج 8، مرجع سابق، ص. 95.

(41) وبالرغم من ذلك، فإن الفقه الفرنسي هو الذي استطاع إظهار ملامح هذا التمييز بكيفية دقيقة، ويعتبر الأستاذ برودون Proudhon أول من تحمل مشاق القيام بمثل ذلك العمل من خلال كتابه المعروف بالدومين العام Le domaine public سنة 1833.

غير أن هذا الإعلان قد سمح في حالة الضرورة القصوى بنزع الملكية شريطة أن تعلن المنفعة العامة بكيفية قانونية وأن يمنح لصاحب الملك تعويض عادل (42).

ويعتبر قانون 8 مارس 1810 أول نص قانوني فرنسي نظم مسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بفرنسا، وهو أول نص قسم إجراءات نزع الملكية إلى إجراءات إدارية وأخرى قضائية. وقد كانت الغاية من هذه الإجراءات الأخيرة بالخصوص، الوقوف في وجه كل تعسف قد يصدر بهذا الصدد من جانب السلطات العمومية التي تباشر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وصدر قانون ثان بتاريخ يوليو 1833 نزع المشرع الفرنسي من خلاله مسألة تحديد التعويضات المتنازع بشأنها من القاضي المختص بإصدار الحكم القاضي بنزع الملكية، وأسندها إلى لجنة تتكون من مجموعة من الملاك.

وينعقد قانون 3 ماي 1841 أول تقنين فرنسي جمع بين دفتيه كل ما يتصل بمسألة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

وقد استمر القانون السالف ذكره في النفاذ إلى غاية 8 غشت 1935، حيث صدر مرسوم جديد بنفس التاريخ حاول المشرع من خلاله اختزال بعض التعقيد الذي تعرفه مسطرة نزع الملكية. وقد أُلغى بالإضافة إلى ذلك، مسألة تحديد التعويض عن طريق لجنة مكونة من الملاك وعوضها بلجنة تحكيمية مكونة من موظفين وملاك يتواجد على رأسها أحد القضاة.

ونظرا للفشل الذي عرفه تطبيق المرسوم السابق، لا فيما يتعلق بالإسراع بمسطرة نزع الملكية ولا فيما يتعلق بتحديد التعويضات، فقد أصدر المشرع الفرنسي أمرا Ordonnance في 23 أكتوبر 1958 أدخل بواسطته تعديلات جوهرية على ذلك المرسوم. وقد كانت الغاية من هذا التغيير الجديد الإسراع ما أمكن بمسطرة نزع الملكية وتقدير تعويض جد عادل كمقابل لنزع الملكية، ولذلك فقد استعاض المشرع الفرنسي عن لجنة التحكيم والتقويم بقاض مختص، هو قاضي نزع الملكية.

(42) وقد جعلت هذه القاعدة تصديرا للدستور الفرنسي الصادر في سنة 1791، ونصها كالآتي:  
— "La propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".

وقد أدخلت على هذا الأمر الأخير بعض التغييرات الجزئية الموالية<sup>(43)</sup>. وقد عرفت فكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تغييرات جذرية مست بالخصوص فلسفتها في القانون الفرنسي، إذ انتقلت من الاستثناء الذي لا تجوز مباشرته إلا في ظروف قصوى فرضتها المصلحة العامة إلى القاعدة التي لم تعد لها تقريبا معالم محددة. وقد كان وراء هذا التغيير الجذري عناصر كثيرة يتصل أهمها بتطور فكرة المصلحة العامة ذاتها، التي تعد دائما مناطا لنزع الملكية<sup>(44)</sup>.

### ثالثا - تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة :

لم يعرف المشرع المغربي نزع الملكية لأجل المنفعة العامة مكتفيا بالنص، من خلال الفصل الأول من القانون رقم 7.81، على ما يلي:

«إن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلاً أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة».

ورغم ذلك، تظهر أهمية هذا النص في أنه يحدد موضوع نزع الملكية لأجل المنفعة العامة (الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية) وسببه (إعلان المنفعة العامة) واتصال أحكامه بالنظام العام (لا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون).

وقد عرفه بعض الفقه كما يلي:

«إجراء إداري يقصد به نزع مال قهراً عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض عادل»<sup>(45)</sup>.

(43) انظر بالخصوص :

— Philippe Godfrin, "Droit administratif des biens", Masson, 1983, p. 219 et s.

— André Homont, op. cit.

(44) "L'expropriation pour cause d'utilité publique n'est pas la seule notion, certes, qui ait connu une évolution depuis l'époque libérale jusqu'à nos jours. Mais de toutes, c'est sans aucun doute l'une de celles qui a évolué de la façon la plus considérable, à tel point que, mieux que l'évolution, c'est d'une véritable transformation de sa nature, c'est-à-dire d'une véritable dénaturation qu'il convient de parler".

— A. Homont, op. cit, p. 3.

(45) فؤاد العطار، «القانون الإداري»، دار النهضة العربية بالقاهرة، ص. 599.

وفي نفس الاتجاه :

— سليمان الطماوي، «مبادئ القانون الإداري»، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي بالقاهرة، 1973، ص. 270.

ويؤخذ على هذا التعريف أنه أقام نزع الملكية على القهر وحده والحال أنه يمكن أن يتم عن طريق المراضاة، وأنه اعتبر نزع الملكية إجراء إداريا والحال أنه في التشريع المغربي ذو طابع قضائي كذلك.  
وعرفه فقه آخر بأنه :

«عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام، بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض عادل»<sup>(46)</sup>.  
والظاهر أن هذا التعريف، وإن جاء أكثر ضبطا من سابقه، لم يحدد إجراءات نزع الملكية بشكل دقيق.

وعرفه أحد الفقهاء الفرنسيين كما يلي:  
«يمكن تعريف نزع الملكية بأنه امتياز من امتيازات السلطة العامة يسمح لها، بغية تحقيق منفعة عامة وبعد اتباع مجموعة من الإجراءات الشكلية والموضوعية الآمرة، نزع ملكية عقارية أو حق عيني عقاري يعود لشخص خاص أو عام»<sup>(47)</sup>.

(46) محمد عبد اللطيف، «نزع الملكية للمنفعة العامة»، دار النهضة العربية بالقاهرة، ص. 5.  
وقد ذهب جانب آخر من الفقه إلى أن «نزع الملكية للمنفعة العامة»، إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.  
طعمة الجرف، «القانون الإداري»، مكتبة القاهرة الحديثة، ص. 419.  
وعرفه فقه رابع كما يلي :

«قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبرا أو طواعية طبقا للقانون أو بناء على قانون إلى شخص عام، بقصد المنفعة العامة، ونظير تعويض».

- سعد محمد خليل، م.س، ص. 83.

(47) "On peut définir l'expropriation comme la prérogative de l'Etat lui permettant, à l'initiative d'une personne publique ou privée, dans un but d'utilité publique et moyennant le respect d'un certain nombre de garanties de procédure et de fond, de contraindre une personne publique ou privée à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobiliser à une personne publique ou privée".

— Jean Mary Auby et Pierre Bon, "Droit administratif des biens", Dalloz, Paris, 1991, p. 310.

وبالنسبة لفقيه فرنسي آخر:

— "L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien, en règle générale immobilier en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général".

— René Hostion, "Code de l'expropriation", Librairie Techniques, Paris, éd. 1986, p. 3.

نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إجراء إداري وقضائي بواسطته تستخدم الإدارة سلطتها للحصول على الملكية العقارية في أغلب الأحوال بقصد تحقيق مصلحة عامة.

## رابعاً - تكيف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

تطرح مسألة تكيف نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة البحث في نقطتين أساسيتين، أولهما تتعلق بالبحث عن طبيعته، وثانيهما تتعلق بتمييزه عن أنظمة أخرى قد تلتبس به من بغض الوجوه.

### 1 - طبيعة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

يظهر نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من حيث طبيعته القانونية. في الوهلة الأولى - كنوع من الشراء الجبري المنصب على أموال عقارية مملوكة كقاعدة لواحد أو لمجموعة من الأفراد، وهذا الشراء تمارسه السلطة العامة أو من يقوم مقامها على الرغم من إرادة صاحب الملك أو إرادة أصحابه قصد استغلاله فيما بعد في أغراض متنوعة من المفروض أن تتصل أساساً بالمنفعة العامة.

ومن ناحية أخرى، فإن نظام نزع الملكية من حيث الشكل الذي يعلن به، يظهر كقرار إداري صادر عن سلطة إدارية ومرتباً لآثار قانونية جد متنوعة، تنتهي بنقل ملكية أموال عقارية إلى السلطة العامة أو من يقوم مقامها؛ عندما تتحقق شروط تشريعية هي من صميم النظام العام.

وفي اعتقادنا، فإن نظام نزع الملكية أقرب في حقيقته إلى القرار الإداري منه إلى الشراء الجبري، فمن جهة أولى، فإن هذا النظام تستبعد من مجال تطبيقه أحكام عقد البيع المضمنة في قانون الالتزامات والعقود<sup>(48)</sup>، ومن جهة ثانية فهو يصدر في صورة قرار انفرادي عن سلطة إدارية مختصة قانوناً بذلك، إضافة إلى كونه يقبل الطعن الإداري أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى على ما سوف نرى فيما سيأتي.

### 2 - نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والأنظمة الأخرى التي قد

تلتبس به<sup>(49)</sup> :

إن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وباعتباره قراراً إدارياً صادراً

(48) اللهم إذا ما تم التخلي عن مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ولجوء الأطراف إلى مسطرة نقل الملكية بصفة ودية تخضع للقانون الخاص، وهو في مجالنا هذا قانون الالتزامات والعقود تحديداً إضافة إلى التشريع العقاري إن كان العقار محفظاً.

(49) لاحظ أن باجي البشير قد عنون هذه الفقرة التي نشترك معها فيها بالكيفية الآتية: « التمييز بين مسطرة



عن سلطة عامة مختصة قد يلتبس بمؤسسات أو أنظمة قانونية أخرى، لكون أعمال قواعدها قد يتمخض عنه بدوره في نهاية الأمر نقل أموال عقارية أو منقولة إلى ملكية تلك السلطة. ومن هذه المؤسسات نذكر على سبيل المثال نظام التأمين والمصادرة والشفعة الضريبية والاحتلال المؤقت، وكلها مؤسسات تتصل بالقانون العام مثلها في ذلك مثل قانون نزع الملكية.

ويضاف إلى كل ما سبق، أن مقارنة نظام نزع الملكية بمؤسسات أخرى من شأنه أن يساعد على تحديد كنهه.

### أ - نظام نزع الملكية ونظام التأمين :

التأمين هو نظام قانوني تنتقل بمقتضاه إلى ملكية الدولة كقاعدة وسائل إنتاج تتصل بنشاط صناعي أو تجاري غالبا لأسباب للسلطة التشريعية أن تقدرها. فالوسائل المؤمنة كانت قبل تأمينها في ملكية شخص طبيعي أو معنوي من أشخاص القانون الخاص، ثم انتقلت نتيجة أعمال قواعد التأمين إلى الدولة. وعلى الرغم من ذلك، فإن هذا النظام يختلف عن نظام نزع الملكية من عدة وجوه.

فمن حيث الموضوع، فإن نظام نزع الملكية كما سوف نرى بعد حين لا ينصب إلا على العقارات والحقوق العقارية وحدها، في حين أن نظام التأمين هو نظام يمس العقارات كما يمس المنقولات على حد سواء.

ومن حيث الهدف، فإن نظام نزع الملكية مرتبط بالمنفعة العامة يدور معها وجودا وعدمًا، والمنفعة العامة قد يكون لها مظهر اجتماعي أو اقتصادي غالبا، أما نظام التأمين، فبالإضافة إلى الجوانب الاقتصادية والاجتماعية التي قد تستدعيه، قد تكون له مظاهر أخرى سياسية أو مذهبية، بل وقد يتخذ كعقوبة تنزلها الدولة أحيانا بأحد الأشخاص، وطنيا كان أو أجنيا لسبب ما، كما فعلت فرنسا مثلا مع السيد رينو Renault، حيث أمتت شركته لصنع السيارات نتيجة تعاونه مع النازية أثناء الحرب العالمية الثانية<sup>(50)</sup>. ولأنه قد تكون لعملية التأمين هذه دوافع سياسية أو مذهبية

نزع الملكية والمساطر المشابهة». م.س. ص. 7، ونعتقد أن الأمر يتعلق بأحكام موضوع أكثر من تعلقه بمساطر، لأن مناط التمييز لا ينتج عن الإجراءات المتبعة بقدر ما ينتج عن جوهر القواعد التي تحكم كل نظام من الأنظمة التي يقع التمييز فيما بينها.

(50) صلاح الدين عبد الوهاب، «مشروعية التأمين في القانون الدولي والداخلي»، مقال منشور بمجلة المحاماة المصرية، ص 42، 1962، عدد 10، ص. 1007.

فيلاحظ انتشاره بكثرة في الدول التي تحاول أن تنهج نهجا اشتراكيا بخلاف تلك التي تتمذهب بنهج رأسمالي كالمغرب وفرنسا مثلا.

ومن حيث التعويض، فنزع الملكية يتم دائما وفي كافة الأحوال مقابل تعويض نقدي أو عيني، أما نظام التأمين فقد يتم بمقابل أو بدون مقابل. وإذا كان التأمين قد تم بمقابل، فليس هناك ما يمنع الدولة من أن تعتبره جزءا أو نسبة معينة من ريع المال المؤمم.

وإذا كان التأمين عملا من أعمال السيادة في بعض التشريعات، فهو عمل تشريعي في المغرب، وسند ذلك الفصل 46 من دستور المملكة والذي اعتبر من ضمن الاختصاصات المسندة إلى البرلمان: «تأمين المنشآت ونقلها من القطاع العام إلى القطاع الخاص».

وعليه، وسواء أكان نظام التأمين عملا من أعمال السيادة أو عملا تشريعيًا محضًا يندرج في مجال القانون كما هو الحال عندنا في المغرب، فهو يخرج من نطاق الرقابة القضائية، بخلاف نزع الملكية الذي لا يتم في أغلبية التشريعات المقارنة ومن ضمنها المغربي والفرنسي، إلا بواسطة حكم من القضاء<sup>(51)</sup> تمهد له مسطرة إدارية تنظمها نصوص تشريعية جد أمرة.

## ب - نظام نزع الملكية ونظام المصادرة :

عرف المشرع من خلال الفصل 42 من القانون الجنائي المغربي المصادرة بأنها تسليم الدولة جزءا من أملاك المحكوم عليه أو بعض أملاك معينة تعود له.

والمصادرة بهذا المفهوم تعتبر عقوبة إضافية، وهي تختلف عن المصادرة كتدبير وقائي يستهدف الأشياء التي استخدمت في ارتكاب الجريمة أو التي حصلت منها أو التي يحظر امتلاكها، أو الأشياء الضارة أو الخطيرة.

والمصادرة كما يتضح من النص 42 أعلاه، تنصرف إلى بعض أملاك المحكوم عليه. والأصل أن المصادرة تكون جزئية، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك كما هو الشأن بالنسبة للفصل 147 من قانون العدل العسكري الذي يقضي بالمصادرة العامة للأموال الحاضرة والمستقبلية في حق من يفر عند العدو.

(51) انظر للزيادة في الإيضاح حول نظام التأمين محمد فتحي حمودة، «أضواء على التأمين ومسؤولية الدولة المؤممة»، مقال منشور بمجلة المحاماة المصرية، ص 56، 1976، عدد 7/8، ص. 137 وما بعدها.

ولا يحكم بالمصادرة الجزئية إلا في الحالات التي ينص عليها القانون صراحة، ومثال ذلك ما جاء في الفصل 199 من القانون الجنائي في فقرته الثالثة من مصادرة أموال المحكوم عليه في حدود النصف بالنسبة لجريمة المس بأمْن الدولة الخارجي في وقت الحرب<sup>(52)</sup>.

ويتعين أن يكون المال مملوكا للمحكوم عليه، وفي حالة الشياخ فإن المصادرة لا تنصب إلا على نصيب المحكوم عليه، ويترتب على ذلك إجراء القسمة عن طريق المزايدة<sup>(53)</sup>.

وتتولى إدارة الأملاك المخزنية إجراءات البيع وفقا لمسطرة بيع أملاك الدولة، وتكفل الأملاك المصادرة في حدود قيمتها الديون المشروعة السابقة لصدور الحكم<sup>(54)</sup>.

---

(52) وهذا بخلاف ظهير 27 مارس 1958 بشأن إحداث لجنة للبحث لإجراء التصريح بالممتلكات والحقوق المكتسبة على الأموال الموضوعة تحت العقل أو المصادرة.

وحسب الفصل الخامس من هذا الظهير للجنة البحث المشار إليها أعلاه، أن تقرر بصفة أصلية أو إضافية المصادرة بصفة كلية أو جزئية لأموال الأشخاص الذين يحملون الجنسية المغربية من الذين قاموا عن قصد وطوعية بدور حاسم في إعداد أو تنفيذ مؤامرة 20 غشت 1953 أو ارتكبوا أعمال العنف ضد السكان أو المقاومين، وذلك من تاريخ 24 دجنبر 1950 إلى تاريخ 16 نوفمبر 1955، إذا ما ثبت من خلال البحث، أن ثروتهم قد اكتسبوها كلياً أو جزئياً إما بطرق غير مشروعة وإما بالتعسف في استعمال السلطة أو استغلال النفوذ. ومن المعلوم أن هذه المقترضات الخاصة جاءت مخالفة للفصل 42 من القانون الجنائي المغربي الذي ينص على أنه:

«المصادرة هي تملك الدولة جزءاً من أملاك المحكوم عليه أو بعض أملاك له معينة».

ينص الفصل 199 من القانون الجنائي على ما يلي:

«يحكم حتماً بمصادرة موضوع الجناية أو الجثة وكذلك الأشياء والأدوات التي استخدمت في ارتكابها دون حاجة للبحث فيما إذا كانت ملكاً للمحكوم عليه أم لا.

أما ما تسلمه المجرم من مكافأة أو ما يعادل قيمتها إذا لم تكن قد ضبطت، فيجب أن يصرح في الحكم بأنها ملك لخزينة الدولة.

وإذا كان المساس بسلامة الدولة الخارجية قد ارتكب في وقت الحرب، فيجوز أن يحكم بمصادرة جزء من أموال المحكوم عليه لا يتجاوز النصف».

(53) انظر قرار المجلس الأعلى الصادر في 29 مارس 1983، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 32، ص. 186 وما بعدها.

وحول إجراء القسمة عن طريق المزايدة، انظر :

- محمد الكشور، «القسمة القضائية في القانون المغربي»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1996، ص. 204 وما بعدها.

(54) انظر قرار المجلس الأعلى الصادر في 31 ماي 1979، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 27، ص. 191، وما بعدها.

ويتضح من هذه البيانات الموجزة أن نزع الملكية يختلف عن المصادرة من عدة وجوه، أهمها ما يلي:

أ - المصادرة هي عقوبة جنائية يتعين أن يصدر بشأنها حكم قضائي، أما نزع الملكية فهو امتياز للسلطة العامة، يكفي أن يصدر بشأنه مرسوم يعلن المنفعة العامة، وإن كان لابد بعد الانتهاء من الإجراءات الإدارية من استصدار حكم يقضي بنقل الملكية، طبقا للفصل الثاني من القانون رقم 7.81 والذي ينص على ما يلي: «يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي».

ب - نزع الملكية يتم عادة مقابل تعويض عادل، بخلاف المصادرة التي تتم بدون مقابل.

ج - نزع الملكية لا يطال إلا الأموال العقارية، في حين أن المصادرة قد تمس الأموال العقارية والأموال المنقولة على حد سواء.

د - قرار نزع الملكية قد يمس الأموال العقارية المملوكة ملكية فردية أو ملكية شائعة، في حين أن المصادرة لا يمكن أن تمس إلا أملاك المحكوم عليه وحدها، ولا يمكن أن تتعدى إلى أملاك الغير، ولو كان شريكا للمحكوم عليه في هذه الأموال<sup>(55)</sup>.

### ج - نظام نزع الملكية ونظام «الشفعة» الضريبية :

تعتبر الشفعة سببا من أهم أسباب كسب الملكية في التشريع المغربي. والشفعة من حيث مفهومها القانوني هي حق ممنوح للشريك على الشيوع في أن ينتزع لنفسه الحصة الشائعة التي باعها أحد الشركاء الآخرين للغير في مقابل أن يدفع للمشتري الثمن المؤدى وجميع المصروفات الضرورية والنافعة الأخرى التي أنفقها منذ إجراء البيع، لأنه لا يحق له أن يثري على حساب المشفوع منه بطبيعة الحال<sup>(56)</sup>.

- وللزيادة في الإيضاح حول المصادرة، راجع كتب القانون الجنائي العام، وانظر بالخصوص الأستاذ الحبيب بيهي، دروس في القانون الجنائي المغربي، القسم العام، محاضرات مطبوعة على استانسيل، كلية الحقوق بالدار البيضاء، 1985/1986، ص 162 وما بعدها و 199 وما بعدها.

(55) مع العلم أن الأدوات التي استخدمت في ارتكاب الجريمة تصادر سواء كانت مملوكة للمجرم أم مملوكة لغيره.

وحول الشفعة كسبب لكسب الملكية العقارية، راجع :

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، «الوسيط»، في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1968، ص. 444، وما بعدها.

(56) عرف المشرع المغربي الشفعة في الفصل 25 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة بقوله: «الشفعة هي الحق الثابت لكل من يملك مع آخرين على الشياع عقارات أو حقوقا عينية عقارية في أن يأخذ

هذا النظام الخاص بالتصرفات القانونية العوضية في مجال الملكية الشائعة والمستمد أساسا من المبادئ العامة للفقه الإسلامي، قد اقتبس منه المشرع المغربي نوعا من العقوبة لكي يطبقها بالخصوص في النطاق الضريبي في الصورة الآتية بالخصوص:

قد يشتري أحد الأشخاص من آخر عقارا ما، وللتهرب من أداء بعض الرسوم الضريبية أو تخفيضها على الأقل إلى أدنى حد ممكن، يتفق البائع مع هذا المشتري على تحديد ثمن صوري يقل عادة عن الثمن الحقيقي، وقد أخذت هذه الظاهرة تتفاقم بمرور الوقت لدرجة أنها أصبحت قاعدة يحرص عليها كل من البائع والمشتري في البيوعات العقارية<sup>(57)</sup>.

وللحد من تلك الظاهرة الخطيرة، فقد نص الفصل 32 من القانون المالي الصادر في 24 يناير 1973 على أنه يحق لوزير المالية أو لأي شخص آخر يفوض له

الحصة المبيعة بدلا من مشتريها بعد أدائه المبلغ المؤدى في شرائها وكذا مبلغ ما أدخل عليها من تحسينات وما أدي عنها من مصاريف لازمة للعقد.

واكتفى الفصل 974 من قانون الالتزامات والعقود بالإشارة إلى ما يلي:

«إذا باع أحد المالكين على الشيع لأجنبي حصته الشائعة، جاز لباقيهم أن يشفعوا هذه الحصة لأنفسهم، في مقابل أن يدفعوا للمشتري الثمن ومصروفات العقد والمصروفات الضرورية والمنفعة التي أنفقها منذ البيع. ويسري نفس الحكم في حالة المعاوضة.

ولكل من المالكين على الشيع أن يشفع بنسبة حصته، فإذا امتنع غيره من الأخذ بها لزمه أن يشفع الكل، ويلزمه أن يدفع ما عليه معجلا، وعلى الأكثر خلال ثلاثة أيام، فإن انقضى هذا الأجل لم يكن لمباشرة حق الشفعة أي أثر».

وقد نظم المشرع المغربي الشفعة في الفصول من 974 إلى 976 من قانون الالتزامات والعقود وفي الفصول من 25 إلى 34 من ظهير 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على العقارات المحفظة. وإذا تعلق الأمر بعقارات غير محفظة، فقد درج القضاء المغربي على تطبيق أحكام الفقه المالكي في هذا الصدد.

انظر في هذا الصدد:

- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1978، ص. 436 وما بعدها.

— P. Decroux, "Droit foncier marocain", éd. La Porte, 1977, p. 17 et suiv.

- محمد الكشور، التنازع بين قانون الالتزامات والعقود والفقه الإسلامي في مجال العقارات غير المحفظة، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 7، ص. 43 وما بعدها.

- محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكل، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1997، ص. 19، وما بعدها.

(57) نظم المشرع المغربي الاحتلال المؤقت في الجزء الثاني من القانون 7.81 ضمن الفصول من 50 إلى 58 مع إدخال الفاتيتين.

ذلك الحق أن يشفع الشيء المبيع لفائدة الدولة بالثمن المصرح به في العقد مع المصاريف الضرورية الأخرى، بعد أن تطلب الإدارة من المعني بالأمر تأدية المبلغ الذي تقوم به بتقديره بناء على عناصر موضوعية، ويرفض ذلك التقدير ويمتنع عن الأداء.

والشفعة بهذا المفهوم هي نوع من البيع الجبري الذي يتم لفائدة الدولة تحقيقا لمصلحة عامة لا تتغير صورتها، وتتمثل أساسا في محاربة التهرب من أداء الضرائب أو رسوم التسجيل بالخصوص في مجال البيوع العقارية والذي يمس مالية الدولة في الصميم، بخلاف مفهوم المصلحة العامة الذي ينبني عليه نزع الملكية الذي قد تكون له جوانب اقتصادية أو اجتماعية تتغير صورها بتغير المشاريع التي ترمي السلطة النازعة للملكية إلى تحقيقها.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن المعني بالأمر في مجال الشفعة الضريبية يمكنه دائما أن يعطل الشراء الذي ترومه الدولة إذا ما قبل دفع الرسوم التي قدرتها الإدارة أو رفع دعوى أمام القضاء فأثبت من خلالها أن الثمن المصرح به في العقد هو الثمن الحقيقي للبيع، أما نزع الملكية فلا سبيل إلى تعطيل إجراءاته، اللهم إذا ما تراجعت عنه السلطة النازعة بمحض إرادتها.

وأخيرا، فإن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يختلف كثيرا عن الشفعة الضريبية فيما يخص إجراءاته، وفيما يخص كيفية تقدير التعويض الواجب دفعه للمعني بالأمر، وفيما يخص الأشخاص الذين يحق لهم القيام به.

#### د - نظام نزع الملكية والاحتلال المؤقت :

بالرغم من أن النصوص القانونية المتعاقبة في هذا المجال، والتي أشرنا إليها سابقا تنظم جنبا إلى جنب مسطرة نزع الملكية ومسطرة الاحتلال المؤقت في ذات الوقت، فإن هنالك فرقا جوهريا يميز بين كل من النظامين، بالإضافة إلى فروق أخرى ثانوية تتصل خاصة بالإجراءات.

فمن الناحية الجوهرية، فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يرمي إلى إحلال الدولة بوجه عام أو أي شخص معنوي أو طبيعي آخر يخول له القانون ذلك بوجه خاص محل المالك الأصلي مقابل تعويض، فيظهر ذلك النزع كنوع من البيوع الجبرية. أما الاحتلال المؤقت فيرمي فقط إلى احتلال ملك معين من طرف السلطة العامة أو من

يحل محلها خلال فترة زمنية محددة قد تطول وقد تقتصر<sup>(58)</sup>، مقابل تعويض عادل يدفع إلى المالك بطبيعة الحال، فيظهر الاحتلال المؤقت كنوع من الأكرية الجبرية التي يفرضها القانون من أجل تحقيق أغراض ما، لا يمكن القيام بها إلا عن طريق ذلك الاحتلال<sup>(59)</sup>.

ومن الناحية الإجرائية، فمقرر إعلان المنفعة العامة يتم بمرسوم يصدر عن الوزير الأول، بينما يصدر القرار القاضي باحتلال ملك الغير لمدة مؤقتة من الوزير المعني بالأمر.

وبالإضافة إلى ما سبق، فهذان النظامان يختلفان من حيث الاستثناءات التي ترد عليهما، كما يختلفان من حيث كيفية تحديد التعويض الواجب دفعه للمعني بالأمر<sup>(60)</sup>.

## خامسا - منهاج الدراسة والبحث :

تتوقف مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، انطلاقا من التعاريف التي سبقت الإشارة إليها، على أربعة عناصر أساسية، وهي:

1 . موضوع نزع الملكية، ويتمثل في الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المرتبطة بها (الفصل 1 من القانون 7.81).

(58) ينص الفصل 50 من القانون 7.81 على ما يلي:  
« يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيابة المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها.

1 . إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة.  
2 . وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أوراها أو طرقا ضرورية لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى.

3 . وإما أن يستخرج منها بعض المواد.  
ويمارس حق الاحتلال المؤقت طبق الشروط المبينة بعده».  
وبخلاف قانون نزع الملكية الذي قد يهم الأرض وما فوقها من بنايات وأغراس، فقد نص الفصل 53 من القانون 7.81 على أنه:

« لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت دور السكنى والساحات والبساتين والحدائق المجاورة لهذه الدور والمحيط بها سياجات وكذا المباني الدينية والمقابر».

(59) لقد رأينا أن نزع الملكية شكلا هو عبارة عن قرار إداري وهذا يصدق كذلك حتى بالنسبة للاحتلال المؤقت.

(60) انظر للزيادة في الإيضاح حول هذه المسائل الفصل 4 و 20 بالنسبة لنزع الملكية والفصل 51 وما يليه بالنسبة للاحتلال المؤقت.

2 . صاحب الحق في نزع الملكية، ويتمثل في السلطة العامة أو من يقوم مقامها (الفصل 3 من نفس القانون).

3 . هدف نزع الملكية، ويتمثل في تحقيق منفعة عامة (الفصل 5 وما يليه من نفس القانون).

4 . ضمانات نزع الملكية، وتتمثل في مختلف الإجراءات الإدارية والقضائية الموزعة في القانون 7.81 ، وهي ضمانات من صميم النظام العام.

وبالرجوع إلى بعض التشريعات المقارنة، يتضح جيداً أن إجراءات نزع الملكية قد تكون إدارية محضة لا دخل للسلطة القضائية فيها. فالسلطة هنا هي التي تقوم بمسطرة نزع الملكية وهي التي تحدد التعويضات اللازمة، ومن التشريعات التي اتبعت هذا النهج نذكر التشريع الكويتي. وفي المغرب قد يلجأ المشرع إلى هذه الطريقة بصفة استثنائية، كما فعل مثلاً من خلال المرسوم الصادر في 26 يونيو 1976، بشأن تهيئة خليج طنجة واستثماره سياحياً.

وفي الواقع، فإن أغلبية التشريعات تسير في الاتجاه الذي يجعل نظام نزع الملكية يمر بمرحلتين، مرحلة أولى إدارية تمارسها السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها، ومرحلة ثانية قضائية يصرح فيها القضاء بواسطة حكم بنقل الملكية إلى النازع وتحديد التعويضات المقابلة الواجب دفعها للمعني بالأمر. ومن التشريعات التي اتبعت هذا النهج نذكر التشريع الفرنسي والألماني والمصري والتونسي والمغربي كذلك.

وحتى نستوعب موضوع نزع الملكية من كل جوانبه، سوف نقسم بحثنا هذا إلى فصلين، نخصص الأول للإجراءات الإدارية، ونخصص الثاني للإجراءات القضائية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.



## الفصل الأول

### المرحلة الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

#### تمهيد :

لقد رأينا في بداية هذا البحث، أن حق الملكية في التشريع المغربي حق يضمنه الدستور أولا ويحميه القانون ثانيا، وأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عمل استثنائي يجب على السلطة العامة أو من يقوم مقامها ألا تلجأ إليه إلا في حالة الضرورة القصوى، وفق إجراءات إدارية وقضائية جد دقيقة حددها المشرع بكيفية مسبقة، وبخصوص من صميم النظام العام، تضمنها القانون رقم 7.81 السائد حاليا بالمغرب.

وترمي هذه الإجراءات الإدارية بالخصوص . وتمثل الموضوع الرئيسي لهذا الفصل . إلى وضع العديد من الضمانات القانونية التي تستهدف الحفاظ على الأموال العامة والحفاظ على حقوق الخواص المعنيين بأمر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من جهة أولى، وإلى التمهيد إلى المرحلة القضائية في أحسن الظروف والأحوال، من جهة ثانية.

ويقتضي منا البحث في المرحلة الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الوقوف بالخصوص عند المواضيع الآتية:

أولا : الأحكام العامة لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة (الفرع الأول).

ثانيا : قرار إعلان المنفعة العامة وقرار التخلي (الفرع الثاني).

ثالثا : مسطرة التقييم والاقتناء عن طريق المراضاة (الفرع الثالث).

ونؤكد هنا على مسألتين هامتين تتصلان بهذا الفصل، أولاهما أن المشرع نفسه هو الذي فرض علينا هذا المنهاج من خلال تسلسل الأحكام التي أوردها، وخاصة أن الإدارة ملزمة باتباعها وأن القضاء ملزم بمراقبة ذلك، وثانيهما أن المصطلحات التي استعملناها هي بدورها مستوحاة من النصوص رعاية لتناسق الشكل مع المضمون، في هذا الصدد.

# الفرع الأول

## أحكام عامة

ينصب نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على موضوع معين، وهو لا يمارس إلا وفقا لإجراءات محددة سلفا وبنصوص تشريعية جد آمرة.

لقد بين المشرع المغربي في الفصل الأول من قانون نزع الملكية الجديد الأموال التي يمكن أن تطالها إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (المبحث الأول)، كما بين في الفصل الثالث من نفس القانون الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من ممارسة هذا الامتياز الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

## الأموال التي يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

القاعدة في التشريع المغربي أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمس العقارات وحدها، دون المنقولات<sup>(1)</sup>. يتأكد ذلك بصورة جلية وواضحة من أحكام الفصل الأول من قانون نزع الملكية الجديد الذي ينص بكيفية صريحة على أن إجراءات هذا القانون تخص ملكية العقارات كلاً أو بعضاً وكذلك ملكية الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها، حيث لم يذكر المشرع المنقولات لا من قريب ولا من بعيد. ومن البديهي أن المقصود بالملكية العقارية الملكية الخاصة لا العامة<sup>(2)</sup>، لأن هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية، ما لم تزل عنها تلك الصفة بقرار إداري<sup>(3)</sup>.

(1) وهكذا فإن الحقوق الشخصية. وهي عبارة عن منقولات. لا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ولو ارتبطت بعقار كالحق في الكراء المكتسب في إطار ظهير 24 ماي 1955.  
- انظر حول الفكرة :

- محمد الكشور، «نزع الملكية والتعويض عن الضرر اللاحق بالأصل التجاري»، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 34، ص. 143 وما بعدها.

— J. Ferbos et A. Bernard, "L'expropriation et l'évaluation des biens", tome I., éd. Moniteur, Paris, 1992, p. 33.

(2) والدليل هو أن المشرع نفسه سوف يقوم من خلال الفصل الرابع من القانون 781 بمنع نزع ملكية الأملاك العقارية العامة على ما يستفاد صراحة من الفصل الرابع من القانون 781.

(3) انظر الفصل الخامس من ظهير فاتح يوليوز 1914 بشأن تحديد الملك العمومي.

وبالإضافة إلى ما سبق بيانه، فإن نزع ملكية العقارات لأجل المنفعة العامة، كلا أو بعضاً أو الحقوق العينية العقارية التي يقررها الفصل السالف ذكره ليست قاعدة مطلقة، وإنما ترد عليها بعض الاستثناءات الهامة. وعليه، فإننا سنبحث في القاعدة أولاً، ثم في الاستثناءات ثانياً.

## المطلب الأول : العقارات الخاضعة لنظام نزع الملكية

لتحديد مفهوم العقارات، وكذلك الحقوق العينية العقارية المتصلة بها، والخاضعة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لا مناص من الرجوع إلى أحكام ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة، للاستئناس بها.

وبالرجوع إلى الفصل الخامس من الظهير السابق، يتضح أن العقارات في مفهومها الواسع تنقسم إلى عقارات بطبيعتها، وإلى عقارات بالتخصيص، وإلى أموال عقارية، وإلى عقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه.

### أولاً - العقارات بطبيعتها :

يتضح من أحكام الفصل السادس من ظهير 2 يونيو 1915 أن العقارات بطبيعتها هي الأراضي والبنائيات والمنشآت المثبتة والمرساة ببناء والأغراس المثبتة بجذورها في الأرض<sup>(4)</sup>، مع العلم أن هذه العقارات إنما جاءت على سبيل المثال لا الحصر.

#### 1 - الأرض :

الأرض هي الأصل في كل عقار بطبيعته. وتعتبر الأرض سواء أكانت مملوكة للخواص أو مملوكة للدولة، وسواء أكانت أرضاً جماعية أو أرض « كيش »، وسواء أكانت محبسة أم غير محبسة، وسواء أكانت محفظة أم غير محفظة.

(4) ينص هذا الفصل السادس على ما يلي:

« إن الأراضي والبنائيات عقارات بطبيعتها.

وكذا الشأن في الآلات والمنشآت المثبتة والمرساة ببناء أو أعمدة والمدمجة في بناية أو في الأرض. وتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية الثابتة بجذورها وثمار الأشجار التي لم تجن والغابات التي لم تقطع أشجارها ».

ونعتبر الأرض عقارا بطبيعته سواء أكانت أرضا فضاء أو أرضا فلاحية، وسواء أكانت في المدينة أو في البادية، مبنية أم غير مبنية.

وتشمل الأرض سطحها دون ما يقام فوقها من بنايات أو أغراس لأن هذه الأخيرة تمثل عقارات مستقلة بذاتها، وهي تشمل باطنها بعناصره المختلفة من صخور وأحجار وأتربة<sup>(5)</sup>.

وهكذا، فالأرض هي العقار بحسب الأصل والقاعدة.

## 2 - البنايات والمنشآت :

تعتبر المباني والمنشآت هي أيضا عقارات بطبيعتها. واندماج المباني والمنشآت في الأرض هو الشرط الضروري والأساسي لإضفاء الصفة العقارية عليها.

فالمباني والمنشآت، وقبل بنائها كانت عبارة عن مواد بناء منقولة، وهي لا تصبح عقارات بطبيعتها إلا إذا اندمجت في الأرض وشدت إليها عن طريق

(5) جاء في كتاب، « الوسيط » للمرحوم عبد الرزاق أحمد السنهوري :

« ... العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فهو إذا كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف. وأول ما يصدق ذلك على الأرض، وإذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار، فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها. يمكن نقل أجزاء من الأرض، بأن تقتلع بعض صخورها أو تحفر بعض أنريتها، ولكن هذه الصخور والأتربة التي انتقلت من مكان إلى آخر ليست هي الأرض ذاتها، بل هي كانت أجزاء من الأرض وقد فقدت ذاتيتها وتحولت إلى منقول منذ انتزعت من الأرض ونقلت إلى مكان آخر، وتبقى الأرض بعد كل ذلك وبعد أن تنتزع منها بعض أجزائها ثابتة في مكانها لا تتحول. فالأرض إذن هي الأصل في كل عقار بطبيعته، ثم قد تثبت الأرض ثمرا أو تفرس فيها أشجار، فهذا النبات الذي اندمج في الأرض وأصبح جزءا منها هو أيضا عقار بطبيعته ما دام ثابتا في الأرض، أما إذا اقتلع منها فإنه يصبح منقولا. وقد تقام منشآت فوق سطح الأرض أو في باطنها، فهذه المنشآت تتصل بالأرض اتصال ثبات وقرار وقد اندمجت فيها، ولا يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر إلا إذا هدمت، أي أنه لا يمكن نقلها دون تلف، فهي أيضا عقار بطبيعته.

فالعقار بطبيعته أنواع ثلاثة: الأرض والنبات والمنشآت...».

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، حق الملكية، دار النهضة العربية في القاهرة، 1967، ص. 19 و 20.

- وانظر كذلك :

- مأمون الكزبري، « التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية »، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1978، ص. 207 وما بعدها.

- محمد خير، « حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب »، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، سنة 2000، ص. 59 وما بعدها.

عملية البناء، وعند هدمها أو قلعها تتحول إلى طبيعتها الأولى، فتصير ثانية منقولا بطبيعته<sup>(6)</sup>. وهكذا فقد نص الفصل 6 من ظهير 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على الأراضي المحفظة:

« إن الأراضي والبنائات عقارات بطبيعتها.

وكذا الشأن في الآلات والمنشآت المثبتة والمرساة ببناء أو أعمدة والمدمجة في بناية أو في الأرض...».

ويتضح إذن أن الأرض هي التي تضيفي على البنائات والمنشآت الصفة العقارية.

### 3 - مدى إمكانية نزع ملكية بيوت الصفيح لأجل المنفعة العامة :

لم يشر المشرع المغربي لامن قريب ولا من بعيد إلى مسألة نزع ملكية بيوت الصفيح.

وإذا كان نزع ملكية الأرض لا يثير هنا أي إشكال، فقد طرح الإشكال بشأن الصفائح التي تكون تلك البيوت.

لقد عرضت المسألة على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في بداية الثلاثينات من القرن العشرين حيث حكمت بأن بيوت الصفيح والمستودعات المقامة من مواد خفيفة وغير المندمجة بالأرض والتي يمكن تفكيكها وإزالتها دون هدم ولا قلع لا يمكن إضفاء الصفة العقارية عليها، ومن ثمة لا يمكن أخذ قيمتها بعين الاعتبار عند تقويم العقار، ما دامت لا تكون جزءا منه<sup>(6)</sup>.

ولأن المحكمة في هذه النازلة قد احترمت المنطق القانوني مادام أن المنقولات الصفائح هنا لا يمكن أن تتحول إلى عقار إلا إذا اندمجت بالأرض، فهي قد توصلت في حكمها إلى ما توصلت إليه أعلاه.

غير أن الوقوف إلى جانب أصحاب هذه البيوت، وهم في الغالب أناس فقراء جدا، يقتضي على الأقل اعتبار الصفائح عقارات بالتخصيص تتبع العقار في الحجز وفي نزع الملكية، لأجل المنفعة العامة<sup>(7)</sup>.

(6) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص. 24 وما بعدها.

- مأمون الكزبري، المرجع السابق، بنفس الموضع.

(7) Jugement du 25 avril 1932, G.T.M, n° 497 du 4 juin 1932.

(7) راجع ما قررناه بشأن العقارات بالتخصيص.

نعم، يمكن للمشرع المغربي، حماية لأصحاب بيوت الصفيح، أن ينهج نهج نظيره الفرنسي الذي وضع مسطرة خاصة بنزع ملكية السكن غير اللائق، يتمثل في قانون 10 يوليوز 1970، إضافة إلى قانون الصحة العمومية<sup>(8)</sup>.

#### 4 - النباتات والأغراس :

كل ما تنبته الأرض من ثمر ومحصول وزرع، وكل ما يفرس فيها من شجر ونخيل وغيره، يكون عقارا بطبيعته، ما دامت جذوره ممتدة في باطن الأرض. ويعتبر الفرس عقارا بطبيعته ولو تم غرسه لفترة قصيرة كما يحدث عادة بالنسبة للمشاتل Les pépinières.

وكما هو الحال بالنسبة للبناءيات والمنشآت، فإن الاندماج في الأرض هو الشرط الأساسي والوحيد لإضفاء الصفة العقارية على النباتات والأغراس. وعليه، فكلما زال ذلك الاندماج زالت معه الصفة العقارية بطبيعة الحال<sup>(9)</sup>، وصرنا أمام منقولات بطبيعتها، لا أمام عقارات.

وما قيل عن البناءيات والمنشآت بشأن أخذ قيمتها بعين الاعتبار عند تحديد التعويض في حالة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ولو كانت الغاية هي الحصول على الأرض وحدها، وهو ما يستفاد ضمنيا كذلك من الفصل 20 السالف ذكره.

فإذا كانت الأرض وحدها هي الهدف غالبا من نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، دون ما يوجد بها من بنايات ومنشآت، فإن مبادئ العدل والإنصاف تقتضي التعويض عنها لأنها عبارة عن مال سيضيع على المنزوعة ملكيته، وهو ما قرره المشرع ضمنيا عند القراءة المتأنية للبند الثاني من الفصل 20 من القانون 7.81 والذي جاء فيه:

(8) راجع الفصل 42 من قانون الصحة العمومية الفرنسي.

- وللتوسع انظر :

— J. Ferbos et A. Bernard, "L'expropriation et l'évaluation des biens", éd, du Moniteur, Paris, 1992, p. 140.

(9) عبد الرزاق أحمد السنهاوي، المرجع السابق، ص. 22 وما بعدها.

جاء في الفقرة الثالثة من الفصل 6 من ظهير 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على العقارات المحفظة : « وتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية الثابتة بجذورها وثمار الأشجار التي لم تجن والفابات التي لم تقطع أشجارها ».

« 2 - يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها... ».

وهكذا، تخضع الأرض لنظام نزع الملكية، وتخضع له بالتبعية البنايات والمنشآت والنباتات والأغراس مادامت مندمجة ومتصلة بالأرض، أي مادامت محافظة على طبيعتها العقارية، أما إذا انفصلت عن الأرض فهي تتحول نتيجة لذلك إلى منقولات بطبيعتها فتخرج من ثم من نطاق النظام المذكور.

ومن غير المتصور أن تتخذ السلطة النازعة للملكية قرارا يقضي بنزع ملكية رقبة الأرض وحدها، دون اعتبار لما تشتمل عليه من بنايات أو منشآت أو نباتات وأغراس، لأن في ذلك ضررا كبيرا يصيب صاحب الأرض أو صاحب حق السطحية، وهو يمثل أقصى صور التعسف في استعمال الحق، وإن كان من الممكن أن يصار إلى مثل ذلك القرار، متى تبين أن ما فوق الأرض قد أضيف بعد صدور قرار نزع الملكية بسوء نية، وقصد الرفع من قيمة التعويضات المقابلة لنزع الملكية مثلاً.

## 5 - المقالع والمناجم :

على الرغم من سكوت الفصل السادس من ظهير 2 يونيو 1915، فإن المقالع والمناجم تعتبر بدورها عقارات بطبيعتها مادامت لم تستخرج الأحجار والمعادن من باطن الأرض وتتفصل عنها، بصفة كلية.

غير أن المشرع، إذا كان لم يشير إلى المقالع والمناجم في التشريع العقاري، فإنه قد تدارك الأمر بعد ذلك، عندما أفرد لها نظاما خاصا بها، ضمن بنصوص مستقلة أخرى.

وفي الوقت الراهن، فإن المقالع والمناجم تخضع أساسا لظهير 5 ماي 1914 وظهير 16 أبريل 1951<sup>(10)</sup> بمثابة القانون المنجمي، وظهير 22 يوليوز 1958 الخاص بالنفط.

(10) ورد نظام المقالع في ظهير 5 ماي 1914، وفي بعض فصول ظهير 16 أبريل 1951 المتعلق أساسا بنظام المناجم.

والمقالع هي الأماكن الطبيعية التي تحتوي على مواد منجمية غير مصنفة في فئات المناجم الست المذكورة في

وتخضع المقالع بدورها لنظام نزع الملكية، أما المواد التي قد تستخرج من هذه المقالع فتتحول هي الأخرى. ونتيجة لذلك الاستخراج كما أسلفنا. إلى مقولات بطبيعتها، ولا يمكن بالتالي الحديث مطلقا عن نزع ملكيتها من أجل المنفعة العامة.

أما المناجم، وبالرغم من أنها تعد عقارات بطبيعتها، فنعتقد أنها لا تخضع لنظام نزع الملكية مادامت هذه المناجم تجري بحسب الأصل على أملاك الدولة ولو وقع العثور عليها في أراضي الخواص، وإن كان من المتصور دائما أن تنزع ملكية الأرض التي تحتوي على مواد منجمية لتسهيل عملية استغلالها فيما بعد<sup>(1)</sup>.

الفصل الثاني من ظهير 16 أبريل 1951 وظهير 21 يوليوز 1958 وتشتمل بصورة خاصة المكامن التي تحتوي على مواد البناء والحجارة ومناجم الفحم النباتي الأصل.

والمناجم هي المكامن الطبيعية التي تحتوي على مواد منجمية الوارد تعدادها في الفئات الست المذكورة في الفصل الثاني من ظهير 16 أبريل 1951 والتي تحتوي مثلا على الفحم الحجري أو المواد المعدنية كالألومنيوم والحديد والنحاس والزنك والذهب والفضة أو المواد الهيدروكربونية السائلة والغازية والأسفلت أو الفوسفات. - مأمون الكزبري، المرجع السابق، ص. 294 وما بعدها.

— Paul Decroux, "Droit foncier Marocain", 1977, éd. La Porte, n° 357, 358, 472, 505.

وهذا الوضع هو السائد في مصر حيث يتم التمييز في هذا المجال بين الأرض من جهة وما يوجد بها من مناجم، من جهة أخرى، وفي هذا الصدد، جاء في قرار لمحكمة النقض المصرية :

«... نصت المادة الثالثة من القانون رقم 86 لسنة 1956 الخاص بالمناجم والمحاجر على أن:

«يعتبر من أموال الدولة العامة ما يوجد من مواد معدنية بالمناجم والأراضي المصرية والمياه الإقليمية...» فقد دلت على أن ما يعتبر ملكا للدولة هي تلك المواد المعدنية دون الأماكن التي تستخرج منها، والتي تظل مملوكة لصاحب السطح في الحدود المقررة قانونا، وله حق استعمالها والإفادة منها في غير الأوجه المتعلقة باستخراج أو استغلال ما يوجد بها من مواد معدنية، وبما لا يتعارض مع ما يكون مذكورا للغير من حق البحث أو الكشف بها عن تلك المواد أو من امتياز استغلالها، وعلى ألا يؤدي عمل المرخص له إلى الإضرار بالسطح، فإذا نجم عن عمله أي ضرر بسطح الأرض أو حرمان المالك من الانتفاع بملكه التزم المرخص له بتعويضه عنهما».

- نقض طعن رقم 222، لسنة 38 ق. جلسة 20 دجنبر 1973، س 24، ص. 1331.

- وانظر كذلك :

- إبراهيم عبد العزيز شيجا، م.س، ص. 149 وما بعدها.

(11) راجع الفصل الخامس من ظهير 16 أبريل 1951.

ولم تحسم النصوص التشريعية، لا في فرنسا ولا في المغرب، في طبيعة ملكية المناجم والمعادن. وفي نظرنا، ومادامت هذه المناجم والمعادن قابلة للاستغلال التجاري وأن التنقيب عنها واستغلالها بكيفية اعتيادية من باب النشاط الذي يكسب صفة التاجر طبقا للمادة 6 من مدونة التجارة، فإننا ندرجها في إطار أملاك الدولة الخاصة لا العامة.

وبالنسبة للقانون الفرنسي، تراجع المادة 552 من القانون المدني والمادة 21 من مدونة المناجم التي تقضي بأنه لا يمكن استغلال المناجم إلا بواسطة الدولة أو عن طريق منح امتياز.

ولأخذ فكرة عن الموضوع في القانون الفرنسي، انظر :



## 6 - نزع ملكية الهواء الذي يعلو الأرض :

الأرض عقار، وهي تشمل ما فوقها وما تحتها.

وطبقا للبند العاشر من الفصل الثامن من ظهير 2 يونيو 1915، يعتبر الهواء من الحقوق الإسلامية العقارية التي تقبل أن تكون محلا لمختلف التصرفات القانونية الناقلة للملكية<sup>(12)</sup>، وهو ما كرسه الفصل 483 من ق.ا.ع. وقد جاء فيه:

«يقع صحيحا بيع جزء محدد من الفضاء الطليق أو الهواء العمودي الذي يرتفع فوق بناء قائم فعلا، ويسوغ للمشتري أن يبنى فيه، بشرط تحديد طبيعة البناء وأبعاده. ولكن لا يسوغ للمشتري أن يبيع الهواء العمودي الذي يعلو أرضه بغير رضى البائع الأصلي»<sup>(13)</sup>.

— Christian Larroumet, "Droit civil", tome II, "Les biens", (Droits réels principaux). Economica, Delta, 1997, n° 583, et suiv.

وراجع مختلف القرارات الصادرة عن محكمة النقض الفرنسية والموضوعة بهامش المادة 552 من القانون المدني

— Code civil, Dalloz, 1996-1997, p. 470.

وفي مصر، نصت المادة الثالثة من القانون رقم 86 لسنة 1956 :

«يعتبر من أموال الدولة ما يوجد من مواد معدنية بالمناجم في الأراضي المصرية والمياه الإقليمية...».

ومن الملاحظ أن هذا المقتضى لم يحسم بدوره كيفية صريحة في طبيعة هذه الأموال.

(12) ولأخذ فكرة عن حق الهواء، راجع :

- د. محمد بن صالح الصوفي، «الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي»، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، 2002، ص. 715 وما بعدها.

وفي علاقة حق الهواء بظهير 2 يونيو 1915، انظر :

— Paul Decroux, op. cit., p. 446 et suiv.

(13) وفي الحقيقة فإن هذا الفصل هو تكريس لما جاء في تحفة ابن عاصم الفرناطي:

وجائز أن يشتري الهواء لأن يقيم معه البناء

وراجع حول شرح هذا البيت :

- ميارة الفاسي، «شرح ميارة الفاسي على تحفة الحكام»، دار الفكر، بيروت، لبنان، الجزء الأول، ص. 285.

- التسولي، «البهجة في شرح التحفة»، دار الفكر، بيروت، لبنان، الجزء الثاني، ص. 14.

وجاء في متن الشيخ خليل، بخصوص محل البيع :

«هواء فوق هواء إن وصف البناء...».

وانظر من أجل التوسع :

- الخرشي، «حاشية الخرشي على مختصر سيدي خليل»، الجزء الخامس، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ص. 287 و 288.

وقد أورد ابن سلمون نموذجا للوثيقة الخاصة ببيع الهواء :

«فإن كان المبيع هواء فوق سقف ليقوم عليه بناء فذلك جائز، ويكتب في ذلك ما نصه:

وهكذا، نستنتج من هذين النصين مجتمعين أن الهواء الذي يعلو بناء ما، في حدود ما، هو حق عقاري يصح بيعه وبالتالي يصح نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة. صحيح أنه يصعب تصور وقوع هذه الحالة في الحياة العملية، غير أنه ليس بمستحيل إذ من الممكن أن نتواجد أمام حالة لا تحتاج فيها السلطة العامة إلا لهواء يعلو بناء ما.

## ثانيا - العقارات بالتخصيص :

تعتبر عقارات بالتخصيص الأشياء المنقولة التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض واستغلالها. وتعتبر عقارات بالتخصيص كذلك جميع الأشياء المنقولة الملحقة بالملك بصفة دائمة<sup>(14)</sup>، ومن ذلك مثلا المحراث والفئسان والمكنسات والجرار والعربة والبغال والأحصنة.

اشترى فلان من فلان مافوق سقف البيت القبلي من داره ليني عليه المبتاع غرفة يكون ارتفاع حيطانها وعرضها كذا بالطوب أو الأجر، وسقفها على صفة كذا ومدخلها من ناحية كذا ومرحاضها من جهة كذا ويجعل البائع فرشها أو المبتاع بعد معرفتها بقدر ما تبايعها، وتواصفها اشتراء صحيحا، وتبنى على ما تقدم ولا يجوز لهذا المشتري أن يبيع هواء الذي بينه إلا برضى الأسفل فإن وهى الفرش كان على الذي جعله إصلاحه، وإن سكت عنه كان على المبتاع إقامته لأنه أرضه وقيل على الأسفل لأنه سقفه.

- العقد المنظم للحكام فيها يجري بين أيديهم من الوثائق والأحكام، بهامش تبصرة الحكام لابن فرحون، الجزء الأول، المطبعة العامة الشرفية بمصر، 1901 هـ، ص. 172 و 173.

(14) راجع الفصل السابع من ظهير 2 يونيو 1915، وقد جاء فيه :

« (ظهير 6 يوليوز 1932) تعتبر عقارات بالتخصيص الأشياء التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض واستغلالها. وكذا الشأن في جميع الأشياء المنقولة الملحقة بالملك بصفة دائمة».

وهذا التعريف هو السائد في القانون الفرنسي، فحسب جانب من الفقه الفرنسي المبني على النصوص التشريعية:

— “Immeuble par destination: Chose mobilière réputée immeuble par la loi (C. civ., a 524, 525) du fait qu'elle est, à l'initiative du propriétaire d'un immeuble, soit attachée à celui-ci à perpétuelle demeure (C. civ. a 525), soit affectée au service et à l'exploitation du fonds (C. civ. a 524). Ex. animaux de culture”.

— G. Cornu, “Vocabulaire juridique”, Association Henri Capitant, PUF, Delta, Paris, 1987, p. 405.

- وانظر للتوسع :

— P. Decroux. op. cit. p. 273.

وحول الشروط التي يجب أن تتوفر في المنقول لكي يصبح عقارا بالتخصيص، انظر :

- حكم المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء الصادر في 18 أكتوبر 1933.

— G.T.M. 1933. p. 307.

وتصبح المنقولات عقارات بالتخصيص في الفرضية التي يأتي فيها صاحب العقار بمنقولات يملكها ويضعها في عقاره من أجل خدمته واستغلاله، فترتبط المنقولات بالعقار ارتباطا لا انفصال معه، فيصبح العقار والمنقولات جميعها وحدة اقتصادية تصعب تجزئتها، ومن ثم يضافي العقار وهو الأصل على المنقولات التي رصدت لخدمته الصفة العقارية بحكم هذا التخصيص، فيعتبر القانون هذه المنقولات عقارا بالتخصيص عن طريق مجرد افتراض قانوني محض<sup>(15)</sup>.

ونظرا للغايات المتوخاة من نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمتمثلة في الغالب الأعم في الحصول على أراضي معينة من أجل إنجاز بعض المشاريع الاجتماعية أو الاقتصادية فوقها، فإن العقارات بالتخصيص يجب مبدئيا أن تستبعد من مجال نزع الملكية.

وبالرغم من ذلك، فقد تثار في الواقع العملي مسألة نزع ملكية العقارات بالتخصيص، كأن تحتاج إليها السلطة النازعة للملكية مثلا، أو كأن يطلب صاحبها. أي المالك نفسه. ذلك قصد الحصول على تعويض عادل بشأنها. ونرى أنه يجب على القضاء أن ينظر في كل حالة على حدة ويجد لها الحل الذي يلائمها في إطار مبادئ العدل والإنصاف<sup>(16)</sup>.

### ثالثا. الأموال العقارية :

تعتبر أموالا عقارية، كل الحقوق العينية التي ترد على العقارات بطبيعتها<sup>(16)</sup>. وتنقسم هذه الحقوق إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية.

(15) عبد الرزاق أحمد السنهاوري، المرجع السابق، ص. 29 وما بعدها.

وللوقوف على الأسباب القانونية والاقتصادية التي حدت بالمشروع إلى إضفاء الصفة العقارية على هذه المنقولات، انظر :

. مأمون الكزبري، المرجع السابق، ص. 213.

— Paul Decroux. op. cit., p. 273 et s.

(16) G. Jager. op. cit., p. 152.

(16م) إن المال في نظر القانون يتكون من حقوق.

والحق في المعاملات المالية مصلحة ذات قيمة مالية يقرها القانون للفرد. وهو إما حق شخصي وإما حق عيني.

انظر من أجل التوسع :

— عبد الرزاق أحمد السنهاوري، « الوسيط »، في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول، م.س، ص. 115.

## 1 - الحقوق العينية الأصلية :

تعتبر حقوقا عينية أصلية الحقوق القائمة بذاتها من دون حاجة إلى حقوق أخرى تركز عليهما<sup>(17)</sup>. والحقوق العينية الأصلية في التشريع المغربي هي الملكية، والانتفاع، والارتفاق<sup>(18)</sup>، والأحباس، والاستعمال والسكنى، والكراء الطويل الأمد، والسطحية، والحقوق العينية المستمدة من العرف الإسلامي كالزينة والجلسة والجزاء والاستئجار والهواء<sup>(19)</sup>.

(17) مأمون الكزبري، المرجع السابق، ص. 197.

(18) إن الارتفاق هو حق عيني عقاري، حسب التعداد الوارد في الفصل 8 من ظهير 2 يونيو 1915. ومن خصائص هذا الحق أنه حق تابع يستفيد منه مالك عقار على حساب مالك عقار آخر. ومن هذه الناحية، يظهر أنه حق من جهة وقيد من جهة أخرى. وهكذا فإن الارتفاق لا يمكن تصور وجوده مستقلا أو منفصلا عن العقار، لذلك لا يجوز إجراء أي تصرف فيه بصفة مستقلة عن العقار، كأن يباع أو يرهن أو يحجز وحده، إنما يجوز التنازل عنه فيؤدي هذا التنازل إلى انتهائه.

ولأن الأمر كذلك، فلا يمكن نزع حق الارتفاق لأجل المنفعة العامة بكيفية مستقلة، مع العلم أنه قد يمثل عنصرا إيجابيا أو سلبيا بالنسبة للعقار المنزوعة ملكيته.

وللتوسع حول حق الارتفاق وطبيعته التبعية هذه، انظر :

- محمد مومن، «حقوق الارتفاق في القانون المغربي»، رسالة من كلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوراقية بمراكش، سنة 2002.

وفي فرنسا نص القانون صراحة (C. Exp. art. L. 111.1) على إمكانية نزع ملكية حق الارتفاق، وحسب أحد الفقهاء الفرنسيين :

— “L'expropriation d'une servitude a ceci de particulier qu'elle aboutit, non pas à en transférer le bénéfice à la collectivité expropriante, mais à son extinction”.

— René Chapus, “Droit administratif général”, Tome 2, 11 éd. Montchrestien, 1998, p. 664.

(19) ينص الفصل 8 من ظهير 2 يونيو 1915 على ما يلي:

«تعتبر العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه:

أ) الحقوق العينية الآتية :

1 - ملكية العقارات.

2 - الانتفاع بهذه العقارات.

3 - الأحباس.

4 - حقا الاستعمال والسكنى.

5 - الكراء الطويل الأمد.

6 - حق السطحية.

7 - الرهن الحيازي.

8 - الارتفاقات والتكاليف العقارية.

9 - الامتيازات والرهون الرسمية.

## 10 - الحقوق الإسلامية كالجزاء والاستئجار والجلسة والزينة والهواء.

ب) دعاوي التي ترمي إلى استحقاق عقار.

ومن الملاحظ أن هذا النص قد جمع الحقوق العينية الأصلية إلى جانب الحقوق العينية التبعية، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا ينصب إلا على الحقوق الأولى دون الثانية.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن الحقوق العرفية الإسلامية كالجزاء والاستئجار والجلسة والزينة والهواء هي حقوق عينية أجال الفصل 197 من ظهير 2 يونيو 1915 بشأنها على أحكام الفقه الإسلامي. انظر بشأن هذه الحقوق :

- المهدي الوزاني، «النوازل الجديدة الكبرى فيما لأهل فاس وغيرهم من البدو والقرى»، الجزء الثامن، مطبعة فضالة، المحمدية، 1998، ص. 200 وما بعدها.

- د. محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، طبع دار القلم للطباعة والنشر بالرباط، 2002.

- محي الدين إسماعيل، «علم الدين»، «نظم الكراء بالمغرب»، مطبعة الساحل، الرباط، 1986، ص. 59 وما بعدها.

— Louis Milliot, "Demembrement du Habous", Paris, 1918, p. 564 et suiv.

لذلك فنزع ملكية العقار الذي تنصب عليه هذه الحقوق قد يؤدي عمليا إلى زوالها وإن كان ذلك سيؤدي إلى تعويض أصحابها في إطار الفصلين 21 و 22 من القانون 7.81.

ولم يعرف المشرع المغربي، لا في ظهير 2 يونيو 1915، ولا في غيره من النصوص الأخرى الحقوق الإسلامية أعلاه، وهي حسب المشرع المغربي الجزاء والاستئجار والجلسة والزينة والهواء. والظاهر أن الفقهاء الفرنسيين الذين وضعوا مشروع ظهير 2 يونيو 1915 لم يكن لهم إلمام بهذه الحقوق لذلك تم الاكتفاء بالإشارة في الفصل 197 من الظهير أعلاه على ما يلي:

«إن الحقوق العرفية الإسلامية المشار إليها في فقره العاشرة من الفصل 8 من هذا الظهير تبقى خاضعة للقواعد التي تحكمها».

فما المقصود بهذه الحقوق ؟

### 1 - الجزاء :

هو كراء على التبقية يقع على أرض فضاء من أجل البناء أو الفرس فوقها لمدة عشرين سنة أو لمدة غير محددة.

والغالب أن الجزاء مرتبط بتحقيق غاية نفعية تتمثل في إصلاح وتسيير الأراضي التي تملكها الأقباس مقابل أجرة زهيدة في الغالب يؤديها المكترى لإدارة الأوقاف. ويطلق أحيانا على الجزاء مصطلح الاستئجار.

### 2 - الجلسة :

هي كذلك كراء على التبقية.

والجلسة مصدر لفعل جلس، ومقتضاها من الناحية الاصطلاحية أن المجالس في المحل بواسطة عقد كراء أن يعتمره على وجه الأفضلية عند انتهاء مدة كرائه.

وبخلاف الجزاء الذي يرد على أرض فضاء، فإن الجلسة تنصب على أرض مبنية مخصصة لتجارة أو لحرفة ما.

### 3 - الزينة :

ويقصد بذلك إنفاق مبالغ مالية لتزيين المحل المكترى من جانب المكترى، ومن ذلك مثلا تجهيزه بما يحتاج إليه من تجهيزات ومعدات. ومن هنا يظهر الترابط بين الجلسة والزينة حيث يكون في الغالب الأعم مالك الجلسة مالك بالتبعية لزينتها، أي للتسيينات التي أقامها المكترى بالمحل.

ويلكن أن تكون جميع هذه الحقوق محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة شريطة أن تنصب على عقار، وذلك بصريح المادة الأولى من قانون نزع الملكية، اللهم فيما يخص حق الارتفاق الذي لا يمكن أن ينزع منفصلا من صاحبه إلا صفة العقار المرتفق، على ما تقضي بذلك طبائع الأمور، وإن كان من المتصور أن يزول ذلك الحق نتيجة نزع ملكية العقار المرتفق به<sup>(20)</sup>.

وحسب الفصل الأول من القانون 7.81، فإن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يطبق على الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية الأخرى كلاً أو بعضاً. وهو كما يطبق على الملكية الفردية يطبق على الملكية الشائعة كذلك<sup>(21)</sup>.

وهذه الحقوق هي عبارة عن حقوق عينية قابلة للتفويت بمقابل يقال له عادة المفتاح أو الساروت أو الغبطة أو الحلاوة.

4 - الهواء :

حق الهواء هو الحق المقرر على عموم الهواء فوق مبنى معين، وهو الذي أشار إليه الفصل 483 من ق.ا.ع. كما يلي:

« يقع صحيحاً بيع جزء محدد من الفضاء الطليق أو الهواء العمودي الذي يرتفع فوق بناء قائم فعلاً، ويسوغ للمشتري أن يبني فيه، شرط تحديد طبيعة البناء وأبعاده ولكن لا يسوغ للمشتري أن يبيع الهواء العمودي الذي يعلوه بغير رضى البائع الأصلي».

راجع للزيادة في الإيضاح حول مفهوم هذه الحقوق وأساسها في العرف وعلاقتها بالشريعة الإسلامية:

- د. محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، م.س، ص. 433 وما بعدها.

- محي الدين إسماعيل، «نظم الكراء بالمغرب» مطبعة الساحل بالرباط، 1986، ص. 59 وما بعدها.

- محمد بونيات، في «تاريخ حق المنفعة بالمغرب» مقال منشور بالمجلة المغربية للقانون المقارن. العدد الثالث، ص. 81 وما بعدها.

- مأمون الكزبري، «التحفيظ العقاري والحقوق العينية»، م.س، ص. 617 وما بعدها.  
— Paul Decroux. op. cit. p. 398, n° 591.

ومن أجل التوسع انظر :

- المهدي الوزاني، «النوازل الجديدة الكبرى المسماة المعيار الجديد لجامع المغرب عن فتاوي المتأخرين من علماء المغرب»، الجزء التاسع، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، مطبعة فضالة، المحمدية، 1999، ص. 135 وما بعدها.

على أن هذه الحقوق ومتى انصبت على عقار محفظ، فلا يمكن سريانها في علاقة الأطراف وبالنسبة للأغيار إلا بتسجيلها في المحافظة العقارية (الفصول 65 و 66 و 67 و 68 من ظهير التحفيظ). وفي اعتقادنا، فمن الصعب نزع ملكية الحقوق العرفية أعلاه بمفردها، إنما يتم ذلك تبعا للعقار الذي ترد عليه وتطبيقاً للفصل 22 من قانون نزع الملكية والذي سوف نرجع إليه فيما سيأتي.

(20) Paul Decroux. op. cit. p. 398, n° 591.

(21) - J. Ferbos et A. Bernard, "L'expropriation et l'évaluation des biens", op. cit. p. 9 et suiv..

— A. Homont, op. cit. p. 11.

## 2 - ضم الموارد المائية إلى الدولة :

ونحن نتحدث عن الحقوق العينية الأصلية التي تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لابد من الوقوف ولو بصفة موجزة عند مسألة ضم الموارد المائية إلى الدولة.

فقد نصت الفقرة الأولى من الفصل 41 من قانون نزع الملكية الجديد على ما

يلي:

«إذا كان الاستعمال يقضي أن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعمال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقضي بالتخلي عنها».

وبلاحظ أن المشرع المغربي قد استعمل في النص أعلاه عبارة «ضم لفائدة الدولة» ولم يستعمل عبارة «نزع الملكية لفائدة الدولة». ويبدو أن السبب في ذلك هو أن الموارد المائية، وبالرغم من تواجدها بأراضي الخواص، قد تمثل من الناحية القانونية جانبا من أملاك الدولة العامة تطبيقا لأحكام كل من ظهير فاتح يوليوز 1914 وظهير 8 نوفمبر 1919 وظهير فاتح غشت 1925<sup>(22)</sup> والذي حل محله القانون

(22) تنص المادة الثانية من القانون 95-10 المتعلق بالماء على ما يلي :

«يدخل في عداد الملك العام المائي بمقتضى هذا القانون ما يلي:

أ - جميع الطبقات المائية، سواء كانت سطحية أو جوفية، ومجري المياه بكل أنواعها والمنابع كيفما كانت طبيعتها.

ب - البحيرات والبرك والسبخات وكذا البحيرات الشاطئية والمستنقعات المالحة والمستنقعات من كل الأنواع التي ليس لها اتصال مباشر مع البحر، وتدخل في هذه الفئة القطع الأرضية التي بدون أن تكون مغمورة بالمياه بصفة دائمة لا تكون قابلة للاستعمال الفلاحي في السنوات العادية، نظرا لإمكاناتها المائية.

ج - الآبار الارتوازية والآبار والمساقى ذات الاستعمال العمومي المشيدة من طرف الدولة أو لفائدتها، وكذلك مناطق حمايتها المحددة بمقتضيات تنظيمية، وتتكون هذه المناطق من منطقة مباشرة تضم إلى الملك العام المائي، وعند الاقتضاء من منطقتين:

إحدهما قريبة، والأخرى بعيدة لاتخضعان إلا للإتفاقات.

د - قنوات الملاحة والري والتطهير المخصصة لاستعمال عمومي، وكذلك الأراضي الواقعة في ضفافها الحرة والتي لا يجب أن يتجاوز عرضها خمسة وعشرين مترا لكل ضفة حرة.

هـ - الحواجز والسدود والقناطر المائية وقنوات وأنابيب الماء والسواقي المخصصة لاستعمال عمومي من أجل حماية الأراضي من المياه والري، وتزويد المراكز الحضرية والتجمعات القروية بالماء، أو لاستخدام القوى المائية.

و - مسيل مجاري المياه الدائمة وغير الدائمة وكذلك منابعها ومسيل السيول التي يترك فيها سيلان المياه أشارا بارزة.

رقم 10.95 بشأن الماء، ويثبت للأشخاص الذين تتبع تلك المياه من أراضيهم أو تمر منها حق استعمال هذه المياه فقط<sup>(23)</sup>. وحق الاستعمال هذا، كما يتضح من مقتضيات الفصل الثامن من ظهير 2 يونيو 1915، هو حق عيني أصلي يستحق عنه صاحبه تعويضا ماليا في حالة ضم المورد المائي إلى الدولة بصفة نهائية. غير أن الحقوق المائية لازالت في مناطق مغربية كثيرة حقوقا خاصة خالصة لأصحابها يتصرفون فيها بجميع التصرفات القانونية وتخضع بالتالي لنظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، على ما أكدته المادة الثامنة من القانون 10.95 السالف ذكره.

ويتم ضم الموارد المائية لفائدة الدولة أو نزع ملكيتها إما رضاء وإما جبرا عن طريق القضاء، طبقا للمسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 من قانون نزع الملكية الجديد، وهي مسطرة سوف نتحدث عنها في حينها<sup>(24)</sup>.

وأخيرا، فقد نصت المادة الثامنة من القانون رقم 10.95 المتعلق بالماء على ما يلي:

« تخضع حقوق الماء المعترف بها لأحكام استعمال الماء المضمنة في المخطط الوطني للماء والمخططات التوجيهية للتهيئة المندمجة للموارد المائية المشار إليها في الباب الرابع من هذا القانون.

ز - الحافات إلى حدود المستوى الذي تبلغه مياه الفيضان والتي تحدد نصوص تنظيمية تواترها بالنسبة لكل مجرى ماء أو مقطع منه، وكذا كل المساحات المفطاة بمد يبلغ معاملته 120 في أجزاء مجاري الماء الخاضعة لتأثير هذا المد.

ح - الضفة الحرة انطلاقا من حدود الحافات :

- 1 - بعرض ستة أمتار على المجاري المائية أو مقاطع المجاري المائية التالية :  
ملوية من مصبه إلى منابعه، سبو من مصبه إلى منابعه، اللوكوس من مصبه إلى منابعه، أم الربيع من مصبه إلى منابعه، وأبو رقراق من مصبه إلى سد سيدي محمد بن عبد الله.
- 2 - بعرض مترين على المجاري المائية أو مقاطع المجاري المائية الأخرى.

(23) Paul Decroux. op. cit. p. 183 et s.

- والأصل أن استعمال المياه الناتجة عن الأمطار وحفر الآبار من أجل استخراج المياه لا يخضع مبدئيا لأي ترخيص إداري اللهم فيما يخص بعض المناطق التي تشكي من قلة المياه كمنطقة الحوز مثلا حيث يخضع ذلك الاستخراج لترخيص إداري عندما تتجاوز الكمية المستخرجة قدرا معينا، (راجع مرسوم 11 مارس 1972).

- وللتوسع حول الموضوع، انظر على وجه الخصوص :

- أحمد إد الفقيه، « نظام المياه والحقوق المرتبطة بها في القانون المغربي شرعا وعرفا وتشريعا »، مطبعة النجاح بالدار البيضاء، 2002، ص 190 وما بعدها.

(24) راجع المبحث الخاص بدعوى نزع الملكية (الفقرة المتعلقة بالتعويض عن ضم الموارد المائية إلى الدولة).



ولا يمكن تجريد الملاك من حقوقهم التي تم الاعتراف لهم بها بصفة قانونية إلا عن طريق نزع الملكية.

وتتم عملية نزع الملكية هذه طبقا للشروط المنصوص عليها في القانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.254.81 بتاريخ 11 رجب 1402 هـ (6 ماي 1982 م)«.

### 3 - الحقوق العينية التبعية :

الحقوق العينية التبعية هي عبارة عن ضمانات عينية لديون ما، لذلك من المستحيل تصور قيامها لوحدها دون حقوق شخصية أخرى تتبعها وتدور معها وجودا وعدما، ومن ذلك مثلا رهن رسمي أو حيازي يقدم ضمانا لقرض ما.

والحقوق العينية التبعية في التشريع المغربي والتي تهمنا في هذا المجال هي الرهن الحيازي العقاري والرهن الرسمي والامتيازات العقارية<sup>(25)</sup>.

ولا يمكن تصور نزع ملكية الحقوق العينية التبعية من أصحابها بكيفية مستقلة أو غير مستقلة لأنها في الحقيقة عبارة عن ضمانات لحقوق شخصية كما أسلفنا، وإنما تتحول نتيجة لنزع ملكية العقار الذي يعتبر محلا لها إلى حقوق أفضلية ترد على التعويضات التي يمنحها نازع الملكية أو يحكم بها لصاحب ذلك العقار. وقد أكد المشرع نفسه صراحة هذا الحكم من خلال مقتضيات الفصل 37 من قانون نزع الملكية الجديد<sup>(26)</sup>.

### رابعاً - العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه :

يقصد بالعقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه، الدعاوي التي ترمي من خلال الحكم فيها إلى استحقاق عقار.

(25) راجع مثلا الفصول من 100 إلى 107 من ظهير 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على العقارات المحفظة بخصوص الرهن الحيازي،

وراجع الفصول من 154 إلى 156 من نفس الظهير بخصوص الامتيازات العقارية.

وراجع الفصول من 157 إلى 195 من نفس الظهير بخصوص الرهن الرسمي.

(26) ينص هذا الفصل على ما يلي:

« 1 - فيما يخص العقارات المحفظة يترتب عليه . أي نزع الملكية . بحكم القانون نقل الملكية إلى إسم السلطة النازعة ويشطب تلقائيا على جميع التقديرات الموضوعة لفائدة الغير، كيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات...».

فحسب الفقرة الأخيرة من الفصل الثامن من ظهير 2 يونيو 1915، فإن هذه الدعاوى تكتسب الصفة العقارية، ذلك أنه «لما كانت الدعوى هي الحق الذي ينتقل من حالة السكون إلى طور الحركة عندما يقابل صاحبه بالعدوان، فإن كل دعوى تحمي حقا عينيا على شيء عقاري تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه وتعتبر إذن دعوى عقارية»<sup>(27)</sup>.

ومن البديهي جدا أنه لا يمكن للدعاوى العقارية أن تكون هي ذاتها محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة، وإنما يقتصر ذلك على العقار المتنازع بشأنه. وبالإضافة إلى ذلك، فلا يمكن لهذه الدعاوى أن تؤثر أو توقف إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وقد نص المشرع على هذه الفرضية من خلال الفصل 38 من قانون نزع الملكية الجديد والذي ينص على أنه:

«لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية وأن تحول دون إنتاج آثاره وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصا منها».

(27) مأمون الكزبري، المرجع السابق، ص. 236.

وحسب الفصل الثامن من ظهير 2 يونيو 1915 تعتبر عقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه:

أ - الحقوق العينية الأصلية والتبعية المنصبة على عقار.

ب - الدعاوى التي ترمي إلى استحقاق عقار.

وعلى خلاف ذلك، تعتبر عقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه من خلال المادة 526 من القانون المدني

الفرنسي:

أ - الانتفاع بالأشياء العقارية.

ب - الارتفاقات أو التحملات العقارية.

ج - الدعاوى التي تستهدف الحصول على عقار.

وهكذا، فقد جاء في المادة أعلاه :

- "Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent :
- L'usufruit des choses immobilières.
- Les servitudes ou services fonciers.
- Les actions qui tendent à revendre un immeuble.

وبخصوص التعريف الفقهي، انظر :

— G. Cornu, op. cit., p. 405.

وهو ما يستقيم مع مطلع الفصل الأول من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والذي يقضي بما يلي:

«إن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة...».

ونستخلص من كل ما سبق أن العقارات بطبيعتها والحقوق العينية الأخرى التي قد ترد عليها تقبل أن تكون وحدها، إما كلا وإما بعضا، محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أما العقارات بالتخصيص والحقوق العينية التبعية وكذلك الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار كدعوى الشفعة أو دعوى استرداد الحيابة، فإنها تتحول إلى حقوق على التعويض الواجب دفعه من السلطة النازعة للملكية مقابل نقل الملكية إليها.

## المطلب الثاني : العقارات غير الخاضعة لنزع الملكية

أهم ما يثير الانتباه في هذا الصدد أن المشرع المغربي قد جعل نظام نزع الملكية نظاما مقتصر التطبيق على العقارات وحدها، دون المنقولات. وهذه القاعدة مقررة بدورها في التشريع الفرنسي وإن كان هذا الأخير - وبخلاف نظيره المغربي - قد وضع لهذه القاعدة استثنائين هامين:

- فحسب المرسوم بمثابة قانون الصادر في 30 أكتوبر 1935، فإنه يمكن نزع ملكية براءة الاختراع متى كانت هذه البراءة تهم الدفاع الوطني، أي من الممكن لهذا الأخير أن يستفيد منها<sup>(28)</sup>.

- وحسب قانون 11 غشت 1936، فإنه بالإمكان نزع ملكية أي شيء منقول لازم لأحد المعامل الحربية الفرنسية.

فهذه استثناءات، والاستثناء لا يقبل القياس ولا التوسع في التفسير. والعقارات التي لا تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع المغربي قد ورد النص عليها حصرا في الفصل الرابع من قانون نزع الملكية الجديد والذي ينص على ما يلي:

« لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية »<sup>(29)</sup>.  
ونعطي فكرة موجزة عن كل استثناء من هذه الاستثناءات.

(28) انظر :

— R. Plaisant, "La loi du 2 janvier 1968 sur les brevets d'invention et ses textes d'application", D. 1969, Chron., p. 99 et suiv.

— C.E., 10 mars 1939, Leb. p. 155.

(29) في فرنسا، استثنى المشرع هناك السفارات وحدها من الخضوع لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

## أولا - المباني ذات الصبغة الدينية :

المقصود بالمباني ذات الصبغة الدينية، الأماكن التي يتعبد فيها ويذكر بها اسم الله ويتبرك منها مثل المساجد<sup>(30)</sup> والزوايا ومختلف أضرحة أولياء الله الصالحين بالنسبة للمسلمين، والكنائس بالنسبة للمسيحيين، والكنيس بالنسبة لليهود.

واستثناء هذه الأماكن من نظام نزع الملكية يمليه الشعور الديني والاحترام والتقدير الواجبة لها، إضافة إلى الحفاظ على الأمن والنظام مادام أن المساس بتلك الأماكن عن طريق نزع ملكيتها قد يثير غضب الكثير من عموم الناس.

وبالإضافة إلى ما سبق، هناك نصوص تشريعية تجعل للأماكن التي تقام بها مختلف شعائر الدين الإسلامي نفس الأحكام الخاصة تقريبا بالأماكن العامة من حيث استعمالها من طرف الكافة وعدم قابليتها للتفويت أو التملك من طرف الخواص، وهذه أحكام لها سند من الفقه الإسلامي<sup>(31)</sup>.

(30) يقول الله تعالى في الآية 18 من سورة الجن: «وإن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحدا». وقد قيل في شرح هذه الآية الكريمة كلام كثير.

انظر في هذا الصدد على وجه الخصوص :

- أبو الفداء الحافظ ابن كثير الدمشقي، « تفسير القرآن العظيم ». منشورات دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الجزء الرابع 1997، ص. 400 وما بعدها.

- سيد قطب، « في ظلال القرآن » دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الجزء الثامن، 1971، ص. 333 وما بعدها.

- محمد بن جرير الطبري، تفسير الطبري المسمى جامع البيان في تأويل القرآن، المكتبة التوفيقية، القاهرة، 2004، المجلد 16، ص. 123 وما بعدها.

كما أن ظهيرا صادرا في 2 أكتوبر 1984 بشأن الأماكن المتعلقة بإقامة شعائر الدين الإسلامي، نص على أن هذه الأماكن المخصصة وملحقاتها تعد حبسا على جماعة المسلمين (الفصلان 6 و7)، وقد سبق للفصل الأول من ظهير 11 فبراير 1918 أن نص على أن « جميع المحلات الدينية كالمساجد والجوامع والزوايا والأضرحة وما يلحق بها الموجودة الآن والتي سيحدثها الأفراد وجماعات الناس في المستقبل تكون حبسا على جماعة المسلمين وتبقى دائمة مفتوحة لعامة المسلمين لإقامة شعائر الدين وأداء واجباتهم بها ولا يجوز لأحد أن يملك شيئا منها... »، مع العلم أن هذا الظهير الأخير قد نسخ بالفصل 9 من ظهير 2 أكتوبر 1984.

ومما تجب الإشارة إليه أن المشرع المغربي في إطار الفصل السادس من ظهير 3 أبريل 1951 لم يكن يستثن من نظام نزع الملكية إلا المساجد وحدها دون العقارات الأخرى التي جاء بها القانون الجديد.

وإن هذا المسلك الجديد يعكس بوضوح التسامح الديني الذي عبر عنه دستور المملكة المغربية من خلال فصله السادس والذي يقضي صراحة بأن الدولة تضمن لكل واحد حرية ممارسة شؤونه الدينية.

(31) ويضاف إلى كل ما سبق أن المشرع المغربي قد عاقب جنائيا كل شخص قد مس أو حاول المس بحرية العبادة وممارسة مختلف الشعائر الدينية من خلال الفصلين 220 و 221 من المدونة الجنائية المغربية.

## ثانياً - المقابر :

تحظى المقابر، وهي الأماكن المخصصة عادة لدفن الأموات، باحترام متميز جداً، يخالجه نوع من الشعور الديني<sup>(32)</sup> من جانب الكافة، لذلك فإن المشرع قد استثنائها من الخضوع لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، خاصة أنها تمثل في الحقيقة أهم مظهر من مظاهر تلك المنفعة، وأن المساس بها مثل المساس بالمساجد والأضرحة قد يؤدي إلى اضطراب في الأمن العام. ولعل ما يؤكد قدسية المقابر عندنا أن المشرع قد خص المساس بها بعقوبات جنائية<sup>(33)</sup>.

ومن الناحية القانونية، هناك عدة مقتضيات تنظم وضعية المقابر بالمغرب. فقد صدر عن الإقامة الفرنسية العامة قرار في 12 شتمبر 1915 ألحق المقابر بالأماكن الحبسية. ولما صدر ظهير 19 أكتوبر 1921 الخاص بالملك البلدي اعتبر المقابر غير الإسلامية وغير الإسرائيلية بمثابة أملاك بلدية. وبفاتح مارس 1950 صدرت عن الصدر الأعظم دورية ألحقت هذه المقابر الأخيرة بدورها بالملك البلدي.

(32) لقد روى مسلم وأبو داود والترمذي عن جابر رضي الله عنه أنه قال: نهى رسول الله ﷺ أن تجصص القبور وأن يكتب عليها وأن يبنى عليها وأن توطأ.

وروى أبو داود وابن ماجه عن عائشة رضي الله عنها عن النبي ﷺ قال: «كسر عظم الميت ككسره حياً». وسبب هذا الحديث أنهم كانوا في جنازة وكان النبي ﷺ جالساً على شفير القبر، فظهر للحافر عظم ساق أو عضده فأراد كسره، فقال النبي ﷺ: «لا تكسره فإن كسرك إياه ميتاً ككسرك إياه حياً، ولكن دسه في جانب القبر». وفي رواية أخرى أذى المؤمن في موته كأذاه في حياته.

وفي الفقه الإسلامي عمومًا القبر حبس على صاحبه، يقول الشيخ خليل:

«... والقبر حبس لا يمشى عليه ولا ينش ما دام به...»، أي ولو شيء قليل منه.

وللتوسع حول هذا النص والوقوف عند مفهومه الحقيقي، انظر على وجه الخصوص:

- صالح عبد السميع الأبى الأزهرى، جواهر الإكليل شرح مختصر العلامة الشيخ خليل في مذهب الإمام مالك إمام دار التنزيل، المجلد الأول، دار الفكر، بيروت، لبنان، (ت.غ.م.) ص. 117 وما بعدها.

- أبو عبد الله محمد بن عبد الرحمن المغربي المعروف بالحطاب، كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، المجلد الثاني، م.س، ص. 241 وما بعدها.

- عبد الباقي الزرقاني، «شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل»، م.س، الجزء الثاني، ص. 108 وما بعدها.

(33) راجع بالخصوص الفصول من 268 إلى 272 من مدونة القانون الجنائي والتي جاءت تحت عنوان، «في الجرائم المتعلقة بالمقابر وحرمة الموتى».

فعلى سبيل المثال، فقد نص الفصل 268 من القانون الجنائي على ما يلي:

«من هدم أو امتن أو لوث المقابر، بأية وسيلة كانت، يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة وعشرين إلى خمسمائة درهم».

وفي الوقت الراهن، فإن الجماعات المحلية البلدية أو القروية التي تحتاج إلى أراضي من أجل إنشاء مقابر جديدة أو توسيع أخرى موجودة تستطيع الحصول على أراضي مخزنية بالمجان وفق المسطرة المعمول بها في هذا الصدد<sup>(34)</sup>.

ونص الفصل 269 من نفس القانون على أنه :

« من ارتكب عملاً من شأنه الإخلال بالاحترام الواجب للموتى في مقبرة أو في أي مكان آخر للدفن، يعاقب بالحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر وغرامة من مائة وعشرين إلى مائتين وخمسين درهماً ».

(34) يقول الشيخ خليل :

« والقبر حبس لا يمشي عليه ولا ينبش مادام به ».

وفي فتوى صادرة عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بخصوص مشروع إقامة مرافق اقتصادية واجتماعية فوق مقبرة، جاء ما يلي :

« سلام تلام بوجود مولانا الإمام دام عزه وعلاه.

وبعد، فجواباً على كتابكم المشار إليه بالمرجع أعلاه المتعلق بإعداد مشروع تهيئة قسبة أكادير أوفلا التي تعتبر مقبرة لضحايا زلزال 1961، وذلك بقصد إحداث مرافق سوسيو اقتصادية وثقافية عليها واستغلالها في مختلف الأغراض والأهداف.

يشرفني أن أخبركم أنه استناداً إلى ما تضمنته فتاوى علمائنا الأجلاء الصادرة في هذا الموضوع، يتضح أن إقامة مثل هذه المشاريع على المقابر غير جائز شرعاً، لأن ذلك يؤدي الموتى بدون شك، والأحاديث الواردة في هذا الموضوع كلها تفيد المنع، ومن ذلك ماروي عن عمر بن حزم الذي يقول: رأي رسول الله ﷺ متكئاً على قبر فقال: « لا تؤذ صاحب هذا القبر ».

ومن أجل ذلك نص الفقهاء على المنع، فقال الشيخ خليل: « والقبر حبس على صاحبه لا يمشي عليه ولا ينبش مادام به »، وقال الزرقاني معلقاً على قوله: « لا ينبش » أي يحرم، مادام به شيء ولو ظناً.

وفي المييار للونشريسي: « أما المقبرة فلا يجوز تغييرها أبداً ». وقال ابن الحاج في مدخله: « اتفق العلماء رحمة الله عليهم أن الموضوع الذي دفن فيه المسلم وقف عليه مادام منه شيء موجوداً فيه حتى يفنى فإذا فني حينئذ يدفن فيه غيره، فإن بقي شيء ما من عظامه فالحرمة باقية لجميعه، ولا يجوز أن يحفر عليه، ولا يدفن معه غيره، ولا يكشف عنه اتفاقاً، إلا أن يكون موضع قبره قد غصب ».

فيتبين من هذا كله أن القبور لا يجوز نبشها وتغييرها قديمة كانت أو حديثة لأنها حبس على أصحابها، ويمنع التصرف فيها بغير الدفن، لأن ذلك لا يجوز إطلاقاً ويعد غصباً وتعدياً يحرمه الشرع ».

وهذه الفتوى الصادرة بتاريخ 3 يناير 1995 تحت رقم 2240 هي موقعة من وزير الأوقاف الأستاذ عبد الكبير العلوي المدغري.

وتوافق هذه الفتوى من حيث مضمونها :

1 - أجوبة السادة العلماء رؤساء المجالس العلمية في كل من طنجة ومكناس ومراكش حول سؤال السيد عامل الرباط وسلا عن الحكم الشرعي في إقامة مشاريع عمرانية بالمقابر (الفتوى غير مؤرخة وغير مرقمة).

2 - فتوى رئيس المجلس العلمي الإقليمي لمدينة تطوان حول إقامة مشاريع عمرانية على مقبرة قديمة بتاريخ 24 ماي 1989 تحت رقم 36.262.

3 - فتوى الأستاذ أحمد الفازي الحسيني، حول نقل رفات الأموات المدفونين في مقبرة جماعة مجمع الطلبة بالضاحية الغربية لمدينة الخميسات إلى موضع آخر، بتاريخ تاسع غشت 1996.

4 - فتوى أحمد الفازي الحسيني، حول نبش القبور القديمة وإعادة الدفن فيها من جديد بتاريخ 16 فبراير 1998.

ومن الملاحظة أن هذه الفتاوى جميعها محفوظة بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.

ورخصة التفويت بالمجان تتم بواسطة مرسوم خاص يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية.

وتدرج المقابر بصفة عامة ضمن الممتلكات العمومية الجماعية<sup>(35)</sup>. وفي الشريعة الإسلامية، القبر حبس على صاحبه.

### ثالثا - العقارات التابعة للملك العام للدولة :

بالإضافة إلى كون هذه العقارات مخصصة في الأصل لخدمة الصالح العام، فقد نص الفصل الرابع من ظهير فاتح يوليوز 1914 المتعلق بتحديد وتنظيم الملك العام للدولة<sup>(36)</sup> على أن العقارات التابعة لهذا الملك لا تقبل التصرف فيها ولا الانتقال عن

(35) جاء في الفقرة الثالثة من البند السادس من المنشور رقم 130 الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 8 يونيو 1971 «... يطلب من رؤساء دوائر الأملاك المخزنية أن يبحثوا في سجلاتهم عن المقابر التي لازالت مدرجة بها، ثم يحتوا الجماعات المحلية ذات الشخصية المدنية التي توجد فوق أرضها المقبرة على تقديم طلب تفويت تلك الأرض بالمجان لفائدتها...».

(36) تنقسم أموال الدولة عموما إلى أموال عامة وإلى أخرى خاصة.

أ - أموال الدولة العامة :

يعتبر ظهير فاتح يوليوز 1914 كما تم تعديله فيما بعد بظهير 29 أكتوبر 1919 أول نص مغربي حدد الأملاك العامة للمملكة المغربية الشريفة حينما نص فصله الأول على ما يلي:

«تدخل في عداد الأملاك العمومية الأملاك الآتية وهي:

أولا - شاطئ البحر الذي يمتد إلى الحد الأقصى من مد البحر عند ارتفاعه مع منطقة مساحتها ستة أمتار تقاس من الحد المذكور.

ثانيا - الأخلجة والمراسي والأموال وملحقاتها.

ثالثا - المنارات والفنارات والعلامات التي توضع للإنذار بالخطر وكافة الأعمال المعدة للإضاءة والإنذار بالمخاطر في الشواطئ وملحقاتها.

رابعا - المياه التي على وجه الأرض أو تحتها ومجري المياه والينابيع على اختلاف أنواعها.

خامسا - الآبار المعروفة بالارتوزية والتي يفجر منها الماء وأيضا الآبار والموارد العمومية والبحيرات كبيرة أو صغيرة والسباخ والملاح والمستقعات والغدران على اختلاف أنواعها وتدخل في هذا القسم سائر قطع الأراضي التي ولو كانت غير مغطاة بالماء على الدوام فهي مع ذلك غير صالحة اعتياد للفلحة كالمرجات وغيرها.

سادسا - البحيرات الكبيرة والصغيرة والمستقعات والسباخ والآبار المعروفة بالارتوزية وسائر الآبار والموارد العمومية.

سابعا - الترع التي تسير فيها المراكب والتي تستعمل للري أو التي تجفف وتعتبر أشغالا عمومية.

ثامنا - الحواجز والسدود والقنوات والأشغال التقنية وغيرها مما يحدث بصفته أشغالا عمومية وذلك لوقاية الأراضي من طغيان المياه أو لحاجات المدن أو لاستخدام قوة الماء.

تاسعا - الطرق والأزقة والسبل والسكك الحديدية الخارجية والكهربائية والجسور وعلى العموم طرق المواصلات أيما كان نوعها التي يستخدمها العموم.

عاشرا - الأسلاك التلفرافية والتلفونية والأبنية الحديدية المعدة للتلفراف اللاسلكي.

حادي عشر - كل الاستحكامات والتحصينات المتعلقة بالمواقع الحربية والمراكز العسكرية وتوابعها وعلى العموم كل الأراضي والأعمال التي لا يمكن للأفراد أن يمتلكوها لأنها مشاعة.

ولا يعتبر هذا التعداد حصريا بدليل أن الأملاك العامة قد تكون منقولة والمشرع لم يتوقف كقاعدة إلا عند العقارات ثم إن المشرع نفسه قد أضاف في آخر النص معيار الشيوع بين الأفراد.

ومن أبرز خصائص الأملاك العامة للدولة أنها لا يمكن أن تكون محلا لتملك خاص، وهو ما أشار إليه المشرع في ديباجة الظهير أعلاه، ثم أكدته ثانية في الفصل الرابع منه عندما نص على أنه:

« لا يقبل تقويت الأملاك العمومية ولا تسقط حقوق الملكية فيها بمضي الزمن ».

وصفة الملك العمومي ليست مطلقة لا تقبل التغيير بدليل أن المشرع نفسه قد قدر في الفصل الخامس من ظهير فاتح يوليوز 1914 ما يلي:

« يمكن إخراج بعض الأملاك العمومية من حيز التقييد إذا ظهر أنها ليست ذات منفعة عامة وذلك بقرار وزيري من المصدر الأعظم يصدر بناء على طلب المدير العام للأشغال العمومية وتصير عندئذ ملكا خاصا بالمخزن الشريف ».

وانظر حول الموضوع في القانون المغربي :

- مليكة الصروخ، « القانون الإداري »، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 2001، ص. 323 وما بعدها.

— Michel Rousset et autres, "Droit administratif", op.cit, p. 477 et suiv.

ومن أجل التوسع :

— Abdelfattah Eddahbi, "Les biens publics en droit marocain", Afrique-Orient, Casablanca, 1991.

ب - أموال الدولة الخاصة :

وهي عبارة عن أموال تملكها الدولة ملكية ليست لها مقومات الأموال العامة. ولأنها غير مخصصة للمصلحة العامة، فهي تعامل من الناحية القانونية بالكيفية التي تعامل بها ملكية الخواص، ومنها أنها تقبل جميع طرق التقويت، ومنها التملك عن طريق التقادم المكسب إن لم تكن محفظة.

وحتى لا يتم السطو على هذه الأملاك من طرف الخواص، أو تختلط بأملكهم أو بالأملاك العامة، وضع المشرع ظهير 2 يناير 1916 والذي تم تعديله بظهير 17 غشت 1949 يبين كيفية تحديدها.

وإذا كان المشرع قد استثنى العقارات التابعة للملك العام من الخضوع لنظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة (الفصل 4) فهو قد سكت عن العقارات التابعة للملك الخاص، وهو ما يجعلنا نستنتج، ولو نظريا على الأقل، أن هذه العقارات قد تستملك من طرف جماعة محلية أو مؤسسة عمومية مثلا.

وللتوسع حول الملك الخاص للدولة وحول أحكامه، انظر :

- حسن الخشين، « ملك الدولة الخاص »، المقاربة القانونية والمالية، دكتوراه. نوقشت بكلية الحقوق بفاس. 2002.

ورغم كل ما قيل، يبقى التمييز بين ملك الدولة العام وملكها الخاص محل جدل على مستوى الفقه والقضاء اللذين حاولا وضع معايير تميز بين الملكيتين. انظر حول هذه المعايير :

- سليمان محمد الطماوي، « مبادئ القانون الإداري »، أموال الإدارة، دار الفكر العربي، القاهرة، ص. 8 وما بعدها.

- إبراهيم عبد العزيز شيجا، « أصول القانون الإداري »، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها منشأة المعارف بالأسكندرية (بدون تاريخ)، ص. 7 وما بعدها.

- إبراهيم عبد العزيز شيجا، « الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة »، دار المطبوعات الجامعية بالأسكندرية، (بدون تاريخ)، ص. 47 وما بعدها.



طريق التقادم، لذلك فإننا نعتقد أن النص على عدم خضوع مثل هذه العقارات لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو من باب التأكيد فقط على طبيعة ملك الدولة العام.

## رابعاً - المنشآت العسكرية :

تدخل المنشآت العسكرية ضمن الأملاك العامة للدولة<sup>(37)</sup>، وهي إذ تخضع لما تخضع إليه هذه الأخيرة من أحكام، وخاصة ما يتعلق بمنع التصرف فيها وعدم قابلية تملكها عن طريق التقادم<sup>(38)</sup>، فقد كان من الطبيعي جداً أن يستثنيها المشرع من الخضوع لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وتشمل المنشآت العسكرية جميع الأموال العقارية المخصصة لخدمة مرفق الدفاع الوطني، مثل مقر القيادات العسكرية والمعسكرات والحصون والقلاع والخنادق والأسوار والأراضي الداخلة في مناطق الاستحكامات والمخابئ وأراضي الترس والمناطق الاستراتيجية ذات الأهمية الكبرى في الدفاع عن كيان الوطن<sup>(39)</sup>.

— Jeanne - Marie Huet Guyard, "La distinction du domaine public et du domaine privé", thèse, Paris, 1939.

— Maurice Monteil, "Formation et évolution de la notion de domanialité publique", thèse, Paris, 1902.

ملاحظة :

توجد إلى جانب أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة أملاك عامة وأخرى خاصة للجماعات المحلية. راجع في هذا الصدد ظهير 19 أكتوبر 1921 بشأن الأملاك البلدية ثم ظهير 28 يونيو 1954 بشأن أملاك الجماعات القروية.

انظر بخصوص جوانب من الموضوع :

- محمد بوجيدة، « تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها »، رخصة شغل الملك العام الجماعي مؤقتاً، شركة بابل للطباعة والنشر، الرباط، 1988.

(37) راجع الفقرة 11 من الفصل الثاني من ظهير فاتح يوليوز 1914 المتعلق بتنظيم وتحديد الملك العام للدولة.

(38) إذا كانت الشككات عبارة عن أملاك عامة للدولة، فإن المساكن المتواجدة داخلها والمخصصة لإيواء العسكريين المدنيين أحياناً تعتبر في نظر القضاء المغربي بمثابة أملاك خاصة للدولة فقط. انظر الحكم الصادر عن ابتدائية البيضاء بتاريخ 6 يونيو 1950.

— G.T.M. 1950. p. 179.

(39) إبراهيم عبد العزيز شبحا، « الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة »، الجزء الأول، الأموال العامة، دار المطبوعات الجامعية بالأسكندرية، ص. 143.

وحسب جانب من الفقه المصري :

## - ملاحظات هامتان :

### 1 - بخصوص أملاك الدولة :

أ - نود في الأخير أن نبدي الملاحظة الآتية بشأن عدم إمكانية نزع ملكية الأموال والمنشآت التابعة للملك العام للدولة:

إذا كانت الأملاك العامة لا تقبل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذ هي أصلاً لم تنشأ إلا لخدمة تلك المنفعة، فقد يحدث في الواقع العملي أن تفقد تلك الأملاك صفتها تلك.

وفقدان صفة الملك العام قد يتم بكيفية قانونية عن طريق قرار إداري<sup>(40)</sup> وقد يتم بحكم الواقع فقط<sup>(41)</sup>.

فقد يحدث أن تفقد أملاك الدولة العامة صفتها هذه بانتهاء تخصيصها بصفة قانونية بقرار تصدره السلطات المختصة كنزع صفة الملك العام عن حديقة عمومية أو ملعب رياضي مثلاً، وقد تفقد تلك الأملاك صفتها تلك بانتهاء الغرض الذي خصصت له تلك الأملاك، ومن ذلك مثلاً بناء طريق عمومي جديد إلى جانب طريق عمومي قديم وضيق حيث يهجر هذا الأخير بصفة كلية لفائدة الأول.

« ويلاحظ أن الخطط العسكرية للدفاع هي التي تحدد الأراضي الداخلة في الأموال العامة ذات الصفة العسكرية، فهي التي تحدد . ولو لفترات . مواقع تركز القوات العسكرية ومواقع المطارات الحربية، سرية كانت أم غير سرية، ذلك أن هذه الخطط تعتبر في حد ذاتها بمثابة قرارات تخصيص بطريق ضمني إن لم تتضمن تخصيصاً صريحاً، وتعد تبعاً لذلك سبباً لاكتسابها الصفة العامة ونتيجة لذلك فإنه يترتب على تعديل هذه الخطط فقدان صفة العمومية لكثير من المواقع أو إلحاق هذه الصفة بمواقع أخرى... ».

- إبراهيم عبد العزيز شبحا، م.س. بنفس الموضوع.

ويكاد يتطابق هذا المفهوم مع إحدى الفقرات المضمنة بظهير فاتح يوليوز 1914 المحدد للأملاك العمومية. — "11- Tous les ouvrages de défense et de fortifications des places de ou des postes militaires et leurs dépendances".

(40) راجع الفصل الخامس من ظهير فاتح يوليوز 1914.

- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص. 163.

(41) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، بنفس الموضوع.

- حول موقف الاجتهاد القضائي المغربي من مسألة تخصيص هذه الأملاك انظر :

— Abdelfattah Eddahbi, "La position de la jurisprudence de la cour suprême en matière de biens publics", Revue de Droit et d'économie et développement, n° 17, p. 27 et suiv.

وللتوسع حول الوضع في القانون الفرنسي، انظر :

— Jaques Ferbos et Antoine Bernard, op. cit., p. 32 et suiv.

وتجريد الملك العام من صفته، وبأي طريق كان، يحوله كقاعدة إلى ملك من أملاك الدولة الخاصة، ويجعله مبدئياً خاضعاً لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(42)</sup>.

ب - بالرغم من أن المشرع المغربي لم يستثن أملاك الدولة الخاصة من الخضوع لنظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن الذي جرى عليه العمل هو أن الدولة تضع هذه الأملاك عادة رهن إشارة إداراتها المختلفة بمقابل أو بدون مقابل في بعض الأحيان.

ويبقى أنه من المتصور دائماً أن ترفض إحدى الجماعات المحلية البلدية أو القروية التخلي عن قطعة أرضية في ملكها الخاص لصالح الدولة أو أحد الأجهزة التابعة لها، فتضطر هذه الأخيرة أن تلجأ إلى استعمال الإمكانية التي يخولها لها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وما قيل عن الجماعات المحلية في هذا الصدد يصح من باب أولى بالنسبة للمؤسسات العمومية.

## 2 - وبخصوص عقارات الحبس، نقرر ما يلي :

الأحباس هي أموال عقارية غالباً، أو وقفها مسلم على جهة ما بكيفية تقتضي تحبيس الأصل والتصدق بالمنفعة على تلك الجهة<sup>(43)</sup>. فنحن أمام نظام إسلامي غير معروف في باقي الشرائع الأخرى<sup>(44)</sup> وتنقسم الأحباس كقاعدة إلى عامة (ظهر 21 يوليوز 1913) وإلى معقبة (ظهر 13 يناير 1918) وتخضع كلها لإشراف وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية<sup>(45)</sup>.

(42) الطماوي، المرجع السابق، ص. 272 و 273.

(43) حول المفهوم اللغوي والاصطلاحي للوقف، راجع :

- محمد بن صالح الصوفي، «الحقوق العرفية العينية الإسلامية» م.س. ص. 309.

وانظر لمزيد من الإيضاح حول الموضوع :

- الدسوقي، «حاشية الدسوقي على الشرح الكبير للدردير»، المجلد الخامس، دار الكتب العلمية ببيروت، لبنان، 2003، ص. 455 وما بعدها.

(44) حاشية الدسوقي، م.س. بنفس الموضوع.

وانظر الهامش حيث تقاريرات عليش، م.س. ص. 455.

(45) فالوقف العام وهو ما يعرف أيضاً بالوقف الخيري أي الوقف على البر والإحسان ولو لفترة ما يعود بعدها وقفاً على شخص معين كأن يحبس الإنسان أرضاً على مستشفى أو داراً للأيتام يعود بعدها على أحد أقاربه. والوقف الخاص أو المعقب هو الذي يحبس على أشخاص معينين هم غالباً أقرباء المحبس وإذا انقرض هؤلاء تحول الوقف إلى وقف عام.

- محمد صالح الصوفي، م.س. ص. 313.

والقاعدة أن الأحباس لا تقبل التصرف في رقبتهما إلا بإذن من جلالة الملك  
(راجع الباب الثالث من ظهير 21 يوليوز 1913 والفصل الثاني من ظهير 13 يناير  
1918) (46).

وفي حالة التصرف في عقارات الأحباس، فيجب أن تشتري بأثمانها عقارات  
أخرى تحل محلها (راجع النصوص السابقة) (47).

ولم يمنع قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة نزع ملكية عقارات الحبس،  
مالم يتعلق الأمر بمساجد أو مقابر مثلاً.

غير أن ما تجب ملاحظته أن وزارة الأوقاف والشؤون تعاني كثيراً مع باقي  
الإدارات الأخرى التي تستحوذ في الكثير من الأحيان على تلك العقارات وتبني فوقها،  
متجاهلة بذلك المسطرة الواجبة الاتباع في هذا المجال (48).

(46) وعليه، فمن الشروط التي تم النص عليها صراحة أن طلب المعاوضة النقدية يجب أن يتضمن :  
«... أولاً - الإذن من جنابنا الشريف...»

- راجع قرار محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 13 أكتوبر 1983، منشور بمجلة الندوة، ع3، ص. 108.

(47) جاء في مطلع الباب الثالث من ظهير 21 يوليوز 1913 :

«يمكن معاوضة الأملاك الخالية من البناء بالنقد سواء كانت صالحة للحراثة أو البناء، وذلك بطريق السمسرة،  
بشرط أن تشتري الإدارة بالنقد المذكور غيرها من الأملاك...».

(48) وهذا ما يفسر دخول إدارة الأحباس في هذا المجال في نزاعات قانونية كثيرة مع إدارات أخرى.  
انظر حول وجهة نظر ترى أن الحبس يجب أن يدرج ضمن الأملاك التي لا تخضع لقانون نزع الملكية لأجل النفعة  
العامة، بالإضافة إلى التوسع حول المشاكل التي تعاني منها الأحباس عموماً في هذا المجال.  
ذ. عبد الرزاق أصبيجي، العقارات الحبسية ونزع الملكية للمنفعة العامة، بحث منشور بمجلة الواضحة، العدد  
الأول، ص. 253 وما بعدها.

ويضاف إلى ما سبق ذكره أعلاه، أنه عندما يكون هنالك اعتداء مادي على عقار من عقارات الأحباس، ويشيد  
فوقه مبنى ما، فإن مقابل الاستغلال - وعلى ما قرره الفرقة الإدارية بالمجلس الأعلى - يتوقف في الوقت الذي  
ينتهي فيه إنجاز ذلك المبنى.

جاء مثلاً في قرار للفرقة الإدارية بالمجلس الأعلى:

«لا يمكن أن يتم التعويض عن الحرمان من الاستغلال إلا في حدود المدة السابقة من إنشاء المرفق ولا تعتبر  
المدة اللاحقة عن إنشائه إلا فيما يهم التعويض عن الرقبة...».

- القرار عدد 755 المؤرخ في فاتح دجنبر 2004، ملف عدد 03/1997 (قرار غير منشور).

وانظر كذلك :

- القرار عدد 249 المؤرخ في 4 ماي 2004، ملف عدد 2004/3/4/820 (قرار غير منشور).

## المبحث الثاني من له حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

### تمهيد :

يستفاد صراحة من نص الفصل الثالث المضمن في كل من ظهيري 31 غشت 1914 و 3 أبريل 1951 أن الحق في نزع الملكية هو ثابت للدولة التي لها أن تفوضه إلى مؤسسات عامة أو خاصة.

وينص الفصل الثالث من قانون نزع الملكية الجديد رقم 7.81 على ما يلي: «يخول حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص المعنويين الآخرين الجاري عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات أعلن أنها ذات منفعة عامة».

يستفاد من هذا النص، وبالمقارنة مع نظيريه السابقين، أن المشرع قد وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم مبدئياً حق نزع ملكية الخواص من أجل المنفعة العامة. ونعتقد أن هذا التوسع يعود إلى سببين، أولهما مساهمة التطور الذي عرفه تدخل الدولة في العديد من الأنشطة والتطور المستمر الحاصل في وظائفها، وثانيهما مساهمة التحول الكبير الذي مس التنظيم الجماعي للمملكة والمتجسد بالخصوص في القانون 78.00 الذي ألغى الميثاق الجماعي الصادر بظهير 30 شتنبر 1976.

ولو وقفنا وقفة متأنية عند مقتضيات الفصل الثالث السالف ذكره، لانتضح لنا أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يثبت بصفة أصلية للدولة والجماعات المحلية، أما الأشخاص الآخرين فلا يثبت لهم ذلك الحق إلا بتفويض من السلطات العامة نفسها التي تملك ذلك الحق.

### المطلب الأول : الأشخاص الذين لهم حق نزع الملكية بصفة أصلية

#### أولاً - الدولة :

تجسد الدولة فكرة المصلحة العامة<sup>(49)</sup>، والدولة كشخص معنوي عام تحتاج

(49) يقصد بالدولة في مفهوم القانون الدولي تواجد ثلاثة عناصر أساسية تتمخض عنها وحدة ذات شخصية عنوية عامة تخضع للقانون الدولي العام، وهذه العناصر الثلاثة هي الرقعة الترابية وجماعة من السكان وسلطة

دائماً إلى مجموعة من الأموال العقارية لتشييد المؤسسات والمباني التي تدار بها المرافق التابعة لها، أو لتشييد منشآت عامة كالطرق والسدود والقناطر والحدائق العمومية والملاعب الرياضية والمدارس والمستشفيات، أو لتنمية رصيدها الغابوي خدمة للمصالح العام.

وبالرغم من ذلك، فإن الدولة كوحدة سياسية لا تباشر عادة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا بواسطة أحد أجهزتها المختلفة والتي يرتبط المشروع المزمع إنجازها عادة بصميم النشاط الموكول إليها. فيكون الأصل هو أن حق نزع الملكية يثبت للدولة، وأن لهذه الأخيرة أن تفوض هذا الحق للهيئات أو للمؤسسات العمومية التي تكون امتداداً لها، بل ولها أن تفوض ذلك لأشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص وليس للقانون العام كما سوف نرى.

والقاعدة هي أن مختلف الوزارات تتوزع عادة فيما بينها الأنشطة السياسية والإدارية والاقتصادية والاجتماعية العائدة للدولة عموماً. ونتيجة لذلك، فإن كل واحدة

سياسية، وفي مفهوم آخر، الدولة عبارة عن تجمع سكاني مستقر فوق رقعة ترابية محددة خاضعة لسلطة حكومية تمارس اختصاصاتها بكيفية مستقلة مع خضوعها مباشرة للقانون الدولي.

— "Entité juridique formée de la réunion de trois éléments constitutifs (population, territoire, autorité politique) et à laquelle est reconnue la qualité de sujet de droit international.

Groupement d'individus fixé sur un territoire déterminé et soumis à l'autorité d'un même gouvernement qui exerce ses compétences.

— Gerard Cornu, "Vocabulaire juridique", (Association Henri Capitant), P.U.F, Delta, Paris, 1987, p. 327.

وحسب الفقه الدستوري: « الدولة عبارة عن شخص معنوي عام يتكون من مجموعة كبيرة من الأشخاص يقطنون إقليمياً ويخضعون لتنظيم سياسي خاص بهم لضمان استقرارهم وتبدير شؤونهم».

— مليكة الصروخ، « القانون الدستوري »، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1998، ص. 15 وما بعدها.

وليس هناك اختلاف ذابال بين التعريفين أعلاه.

والقاعدة أن التنظيم السياسي للدولة يسير وفق ما يسطره الدستور.

وفي إطار الدستور، تمارس الدولة وظائف مختلفة إما ذات طبيعة سياسية أو طبيعة إدارية أو طبيعة اقتصادية أو طبيعة اجتماعية أو طبيعة مهنية، وهكذا. وفي إطار هذه الوظائف قد تحتاج الدولة إلى عقارات تحصل عليها بعدة وسائل من أبرزها استعمال تقنية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

وانظر حول هذه الوظائف :

— سليمان محمد الطماوي، « السلطات الثلاث »، نشر دار الفكر العربي بالقاهرة، 1986، ص. 15 وما بعدها.

— مصطفى البارودي، « الوجيز في الحقوق الدستورية »، مطبعة الطربيشي، دمشق 1971، ص. 51 وما بعدها.

وللتوسع حول مفهوم الدولة وعناصرها ووظائفها بتعمق شديد، انظر :

— R. Carré de Malberg, "Contribution à la théorie générale de l'Etat", Recueil Sirey, Paris, 1920.

منها على حدة قد تمارس نزع الملكية من أجل المنفعة العامة متى اتصل ذلك النزع بصميم اختصاصها.

وتتمتع بعض الوزارات نتيجة الاختصاصات الموكولة إليها أكثر من غيرها بسلطات واسعة في هذا المجال. وهكذا، فإذا كان نزع الملكية يرمي إلى نقل هذه الأخيرة إلى الملك العام للدولة، انعقد الاختصاص لوزارة التجهيز والنقل<sup>(49)</sup>، التي ورثت اختصاصات وزارة الأشغال العمومية والتنمية القروية، وإذا كان نقل الملكية يرمي إلى نقلها إلى الملك الخاص للدولة، انعقد الاختصاص لإدارة الأملاك المخزنية وهي عبارة عن جهاز إداري تابع لوزارة المالية<sup>(50)</sup>، وإذا كان نزع الملكية يرمي إلى تقوية الملك الغابوي للدولة، انعقد الاختصاص لوزارة الفلاحة والصيد البحري<sup>(51)</sup> (مصلحة المياه والغابات). ومتى تعلق الأمر بنزع الملكية لأهداف عسكرية انعقد الاختصاص للسلطة المكلفة بالدفاع الوطني.

وأساس هذا التوزيع أن وزارة التجهيز والنقل هي الجهاز الوصي على ملك الدولة العام، ووزارة المالية هي الجهاز الوصي على ملك الدولة الخاص، ووزارة الفلاحة هي الجهاز الوصي على الملك الغابوي للدولة، على ما يتضح صراحة من النصوص المنظمة لهذه الوزارات أو بعض النصوص الأخرى الخاصة<sup>(52)</sup>.

(49) مرسوم رقم 2.98.360 بتاريخ 2 فبراير 1998.

(50) انظر مرسوم 22 نوفمبر 1978 المتعلق بتحديد اختصاصات وزارة المالية (الجريدة الرسمية تحت عدد 3450 الصادرة في 13 دجنبر 1978 ص 1306 النشرة الفرنسية).

وبالنسبة لاختصاصات إدارة الأملاك المخزنية، راجع الفصل 14 من المرسوم أعلاه.

(51) مرسوم رقم 2.93.23 بتاريخ 13 ماي 1993.

(52) ونورد فيما يلي فقرة أوردها إدريس البصري ومن معه في مؤلفهم حول القانون الإداري المغربي وتبين مختلف الأجهزة التي تساهم في إدارة ملك الدولة الخاص:

«تسند مهمة تدبير شؤون الأملاك الخاصة بوجه عام إلى مصلحة تابعة لوزارة المالية هي مديرية الأملاك المخزنية، غير أن بعض مرافق أملاك الدولة تدبر شؤونها مصالح خاصة لأسباب تتعلق بطبيعتها مثل مديرية المياه والغابات التي تدبر شؤون الملك الغابوي ومنابت الحلفاء (زيادة على تطبيق التشريع الغابوي الذي يتجاوز نطاق أملاك الدولة ونطاق التشريعات الخاصة مثل التشريع الجاري على غابات أركان) ويضاف إلى هذا أن الجماعات أصبحت، منذ صدور الظهير بمثابة قانون بتاريخ 20 شتبر 1976 (الجريدة الرسمية عدد 3824 الصحيفة 2915) المتعلقة بتنظيم مساهمة السكان في تنمية الاقتصاد الغابوي، مختصة بالمشاركة في تدبير شؤون الملك الغابوي، ووقع تأكيد هذا الاختصاص بالفصل 30 (الفقرة 6) من الميثاق الجماعي بتاريخ 30 شتبر 1976، كما أن أمر تدبير شؤون الأملاك المعدنية يرجع إلى كل من الوزارة المكلفة به ومكتب الأبحاث والمساهمات المعدنية، وتتبع الإشارة هنا كذلك بصفة خاصة إلى التنظيم الإقليمي لتدبير شؤون الأراضي المسترجعة المحدث بالمرسوم الملكي بتاريخ 2 نونبر 1966 (المرسوم الملكي بمثابة قانون المنشور بالجريدة

## ثانيا - الجماعات المحلية :

### 1 - الجماعات المحلية البلدية والقروية :

تعد الجماعات المحلية، وهي هيئات عامة منبثقة عن السكان المحليين، الترجمة الحقيقية للامركزية في الدول الديمقراطية. ولقد اهتم بها المشرع المغربي منذ السنوات الأولى للحماية، وإن كان ذلك في حدود ضيقة (ظهير 8 أبريل 1917 الخاص بالتنظيم البلدي). وفي الوقت الراهن، فقد تبلور ذلك الاهتمام على مستوى الدستور وعلى مستوى النصوص التشريعية والتنظيمية، فتوسع مجالها وتنوعت اختصاصاتها، وفي هذا الصدد، يقضي الفصل 100 من دستور المملكة المراجع سنة 1996 على ما يلي:

«الجماعات المحلية بالمملكة هي الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات الحضرية والقروية وكل جماعة محلية أخرى تحدث بالقانون...».

والجماعات المحلية هي وحدات ترابية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقانون العام.

وحسب الفصل 100 السالف الذكر، والمادة الأولى من القانون 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي<sup>(53)</sup>، فإن الجماعات المحلية كقاعدة إما حضرية وإما قروية.

وبالإضافة إلى أنه يجب أن يكون لكل جماعة محلية سواء أكانت في البوادي أم في الحواضر رصيد عقاري، وأن تعمل على تنميته باستمرار، فإنها تباشر العديد

---

الرسمية الصادرة سنة 1967 تحت عدد 2827 (الصحيفة 2) الذي خول الأقاليم حق الانتفاع بهذه الأراضي. وقد أصبح اليوم غير معمول بهذا التنظيم لأن مهمة تدبير شؤون الأراضي المسترجعة تسند إلى شركات وطنية كلما تعذر توزيعها على الفور في نطاق الإصلاح الزراعي أو عندما يكون من غير الملائم تقسيم مؤسسات الاستغلال لأسباب اقتصادية...».

انظر بالنسبة لهذه النقطة الأخيرة الظهير بمثابة قانون الصادر في 15 يناير 1977 الذي أنهى بصفة رسمية العمل بهذا الحق في الانتفاع ابتداء من فاتح أكتوبر 1972.

- إدريس البصري ومن معه، المرجع السابق، ص. 442.

(53) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.271 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

- ج.ر.ع. 5058 بتاريخ 21 نونبر 2002، ص. 3468.

جاء في هذه المادة :

«الجماعات هي وحدات ترابية داخلية في حكم القانون العام تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. وتنقسم إلى جماعات حضرية وجماعات قروية...».



من الأنشطة التنموية ذات الطابع العقاري، والتي يصعب في الواقع حصرها في هذا المجال الضيق.

ولكل ما سبق، خول المشرع للجماعات المحلية حق نزع الملكية، كلما اقتضت المصلحة العامة ذلك وبدون أن تحتاج إلى تفويض من السلطات العامة بهذا الشأن، على ما يقضي بذلك، صراحة الفصل الثالث من قانون نزع الملكية الجديد، كلما استحال عليها الحصول على العقارات التي تحتاج إليها بالطرق العادية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد وضع الجماعات المحلية تحت وصاية وزارة الداخلية<sup>(54)</sup> الشيء الذي ينتج عنه أن بعض الاختصاصات المهمة جدا، ومن ضمنها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لا يمكن للجماعات ممارستها إلا بعد أخذ إذن مسبق من الوزارة الوصية. فقد نصت المادة 69 من القانون 78.00 بشأن الميثاق الجماعي على مجموعة من المقررات التي يتخذها المجلس الجماعي، ولا تقبل التنفيذ إلا إذا صادقت عليها السلطة الإدارية العليا، ونذكر البند التاسع من تلك المادة المتعلق بـ « الاقتناءات والتفويتات والمبادلات وباقي المعاملات الأخرى المتعلقة بالملك الخاص الجماعي ».

ومن البديهي جدا أن كل جماعة محلية تختص بممارسة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في نطاق وحدود دائرتها الترابية، إلا أن القضاء الإداري في فرنسا ممثلا في مجلس الدولة، قد سمح مؤخرا لجماعة محلية بأن تنزع لأجل المنفعة العامة ملكية عقار يتواجد في منطقة تخضع لجماعة محلية أخرى، عندما تبين له أن الجماعة النازعة للملكية استحال عليها أن تجد أرضا صالحة لتحقيق مشروع ما داخل حدودها الترابية<sup>(55)</sup>.

(54) حول الوصاية على الجماعات المحلية، انظر محمد مرغني خيرى، الوجيز في القانون الإداري المغربي، ج 1، 1978، دار المغرب، ص. 158 وما بعدها.

- انظر كذلك :

- محمد بوجيدة، « وصاية الدولة على الجماعات الحضرية والقروية »، بعد ميثاق 30 شتمبر 1976، رسالة دبلوم السلك العالي بالمدرسة الإدارية، الرباط، 1985.

(55) قرار 6 مارس 1981.

— Arrêt cité dans la revue, "La correspondance hebdomadaire", éditée par l'Association des maires de France, n° 299 du 5 juin 1984, p. 4

وواقع هذه القضية أن جماعة محلية، ومن أجل تخفيف ضغط سير السيارات في وسط المدينة، قررت شق طريق آخر خارج المدينة، وقصد الحصول على أحسن تخطيط أثبتت الدراسة ضرورة مرور هذه الطريق الأخيرة بتراب

وبالإضافة إلى ما سبق بيانه، وبعد نوع من التردد<sup>(55)</sup>، سمح القضاء الإداري بنزع ملكية أرض يستفيد منها مرفق عمومي ذو طابع وطني<sup>(56)</sup>، متى حتمت المنفعة العامة ذلك.

ونعتقد أنه يجب التوسع في مفهوم الجماعة بحيث يمكن للجماعات المحلية التي أبرمت اتفاقية للتعاون فيما بينها والتي ينظمها الميثاق الجماعي في بابه السابع (المواد من 78 إلى 83) أن تستفيد من نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة للقيام بأعمال أو إنجاز مشروعات تهم المصلحة الجماعية المشتركة.

## 2 - العمالات والأقاليم :

يتضح من النصوص القانونية المنظمة للجماعات المحلية بالمغرب، وبالأخص الفصل 100 من دستور المملكة والقانون 79.00 بشأن تنظيم العمالات والأقاليم<sup>(57)</sup> والقانون رقم 78.00 بشأن الميثاق الجماعي<sup>(58)</sup> الخاص بالتنظيم الجماعي للمملكة، أن للجماعات المحلية مفهومين: مفهوم عام، ويشمل إلى جانب العمالات والأقاليم، الجماعات المحلية البلدية والقروية، ومفهوم خاص، يقتصر على هذه الجماعات الأخيرة وحدها، وقد سبقت دراستها في الفقرة السابقة.

---

جماعة محلية مجاورة. وقد رفضت هذه الأخيرة المشروع المزمع إنجازه كما تشكلت جمعيات للدفاع عن مصالح الأشخاص المقرر نزع ملكيتهم.

(55م) انظر قرار 4 يونيو 1964.

— (Affaire commune de Theleouanne, citée par Ch. Debbach et autres, "Institutions et droits administratifs", 1982, PUF, p. 227).

(56) وانظر بالأخص قرار 19 أبريل 1977.

— (Affaire, Dame Grignard, A.J.D.A. 1977, p. 337. Citée par Debbach et autres, op. cit).

ويتعلق الأمر في هذا القرار بنزع ملكية أرض قصد بناء مكتب بريدي ستقوم الجماعة بعد ذلك بإكراهه إلى الدولة.

- القراران السالفان أوردهما كذلك باجي البشير، المرجع السابق، ص. 37، هامش 3 و هامش 4.

(57) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-269 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002). ج.ر.ع.

5058 بتاريخ 21 نونبر 2002، ص. 3490.

(58) الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.269 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002).

- ج.ر. عدد 5058 بتاريخ 21 نوفمبر 2002، ص. 3490.

وكما يحق للجماعات المحلية البلدية والقروية أن تباشر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يحق للعمالات والأقاليم بدورها كذلك، ممثلة في مجالسها، أن تمارس ذلك النزع للأسباب ذاتها، أي خدمة للمنفعة العامة للعمالة أو للإقليم.

ويستفاد هذا الحكم بالخصوص من الفصل الثالث من القانون 7.81 المحدد للهيئات التي تختص بإجراء عملية نزع ملكية الخواص من أجل المنفعة، كما يستفاد من البند 15 من المادة 36 من القانون 79.00 والمحددة لاختصاصات مجلس العمالة أو الإقليم، وهي تستفاد أخيرا من الفصل الثاني من مرسوم 16 أبريل 1983 الذي يجعل العامل مختصا باتخاذ مقرر التخلي في حالة مباشرة نزع الملكية من طرف عمالة أو إقليم.

وكما هو الحال بالنسبة للجماعات المحلية البلدية والقروية، فإن استفادة العمالة أو الإقليم من نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تتوقف على الموافقة المسبقة لوزارة الداخلية، باعتباره ممثلا للجهاز الإداري الوصي عليها، على ما تقضي به صراحة مقتضيات المادة 69 من القانون 00-79.

### 3- الجهات :

تعتبر الجهات المحدثة بالفصل 100 من دستور المملكة المغربية جماعات محلية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي. وقد تم تنظيمها بالقانون 47.96 الذي دخل إلى حيز التنفيذ بالظهير رقم 1.97.84 الصادر في 23 من ذي الحجة 1417 (2 أبريل 1997)<sup>(59)</sup>.

وتتاط بالجهات، مع مراعاة الاختصاصات المسندة إلى الجماعات المحلية الأخرى، وظيفة المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للجماعة الجهوية، بتعاون. إن اقتضى الحال ذلك. مع الدولة والجماعات المحلية السالفة الذكر.

يتولى تدبير شؤون الجهة بحرية مجلس ينتخب بطريقة ديمقراطية لمدة ست سنوات وفقا للشروط المحددة في مدونة الانتخابات<sup>(60)</sup>، ويتكون هذا المجلس من ممثلين منتخبين للجماعات المحلية والغرف المهنية والأجراء. ويضم المجلس كذلك

(59) منشور بالجريدة الرسمية، عدد 4470 الصادر بتاريخ 3 أبريل 1997، ص. 556 وما بعدها.

(60) المادة الأولى من القانون 96.47.

أعضاء البرلمان المنتخبين في إطار الجهة وكذا رؤساء مجالس العمالات والأقاليم الواقعة داخل الجهة الذين يحضرون اجتماعاته بصفة استشارية<sup>(61)</sup>.

وللمجلس الجهوي اختصاصات واسعة تتصل بالعقار عن قرب، ومن ذلك إنعاش الاستثمارات بإقامة مناطق صناعية وبناء المستشفيات والثانويات والمؤسسات الجامعية، بالإضافة إلى أنه يمكن للدولة أن تنقل إليه بعض اختصاصاتها في هذا المجال<sup>(62)(63)</sup>.

وإذا كان المشرع قد نص في الفصل الخامس من القانون 7.81 على أن حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يخول إلى الجماعات المحلية . ومنها الجهات . فقد نصت المادة 41 من القانون 47.96 على ما يلي:

« لا تكون قرارات المجلس الجهوي الخاصة بالمسائل التالية قابلة للتنفيذ إلا إذا صادقت عليها سلطة الوصاية:

.....

.....

4 - الاشتراءات والبيوع أو المعاملات أو المعاوضات المتعلقة بعقارات الملك الخاص وأعمال تدبير الملك العام.

يوجه عامل العمالة أو الإقليم بمركز الجهة إلى وزير الداخلية في ظرف خمسة عشر يوما نسخا من جميع القرارات المتعلقة بالمسائل المشار إليها أعلاه».

#### ملاحظة هامة :

سواء تعلق الأمر بالجماعات المحلية البلدية أو القروية، أو تعلق الأمر بالعمالات والأقاليم، أو تعلق الأمر بالجهات، فيجب أن يتم تداول مجالسها بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وأن توافق الوزارة الوصية على ذلك بالكيفية المحددة قانونا، وهي شروط أساسية تخضع للرقابة القضائية بالشكل الذي سنوضحه لاحقا.

(61) المادة الثالثة من القانون 96.47.

(62) المادتان 7 و 8 من القانون 96.47.

(63) راجع الفقرة الرابعة من الفصل 18 من القانون 7.81.

## المطلب الثاني : الأشخاص الذين لهم حق نزع الملكية بناء على تفويض

### أولا - المؤسسات العمومية :

المؤسسة العمومية شخص معنوي يقوم بنشاط عام، إداري أو صناعي وتجاري أو مهني، تحت وصاية الدولة أو أحد الأشخاص الإقليمية العامة الأخرى<sup>(64)</sup>. وطبقا للفصل 46 من دستور المملكة المراجع سنة 1996، فإن إحداث المؤسسات العمومية يندرج في مجال القانون. أما إحداث المؤسسات العمومية المحلية (الوكالات) فمن اختصاص المجلس الجماعي طبقا للمادة 39 من القانون 78.00 بشأن الميثاق الجماعي.

وفي الحقيقة، فإن بعض المؤسسات العمومية أحوج من بعضها إلى عقارات تمارس بواسطتها النشاط أو الأنشطة الممنوعة بها. ولذلك، وبالرغم من أن المشرع قد منح للمؤسسات العمومية حق نزع ملكية الخواص من أجل المنفعة العامة، فإن الملاحظ هو أن هذه المؤسسات ليست على درجة واحدة في هذا المجال، فبعض المؤسسات العمومية قد فوض لها المشرع هذا الحق من خلال النصوص القانونية المؤسسة أو المنظمة لها، ومن ذلك نذكر على سبيل المثال:

- نقابات ملاك الأراضي المجزأة (الفصل 36 من ظهير 31 ماي 1938)،

- الجمعيات النقابية الفلاحية (الفصل 5 من ظهير 15 يونيو 1924).

(64) المؤسسة العمومية مرفق عام يدار بواسطة هيئة عامة ويتمتع بالشخصية المعنوية.

وتقوم فكرة المؤسسة العمومية على عناصر ثلاثة هي:

1 - وجود مرفق عام، وهو عبارة عن النشاط الذي تقوم به إما الدولة مباشرة أو الهيئات العامة التابعة لها أو بواسطة الغير تحت رقابتها وإشرافها.

2. أن يدار المرفق عن طريق هيئة عامة بأموالها ومستخداميها وعمالها وأن تستعمل في ذلك تقنيات القانون العام.

3. أن يعترف لهذا المرفق بالشخصية المعنوية لكي يتحقق له قدر كبير من الاستقلال يساعده على تحقيق أهدافه إداريا وماليا.

وانظر للتوسع

- مليكة الصروخ، م.س. ص 75

- مليكة الصروخ، « نظرية المرافق العامة الكبرى »، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1992،

ص. 57 وما بعدها.

— Hassan Ouazzani Chahidi, "Droit administratif", imp. Najah El Jadida, Casablanca, 1997, p. 87 et suiv.

- مكاتب الاستثمار الفلاحي (الفصل السادس من المرسوم الملكي الصادر في 22 أكتوبر 1966 الخاص بالمكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي بتادلة).

- المكتب الوطني للكهرباء (الفصل الثاني من ظهير 19 شتمبر 1977 المغير والمتمم لظهير 5 غشت 1963 المنشئ للمكتب).

- الوكالة الحضرية لمدينة الدار البيضاء (الفصل 11 من الظهير بمثابة قانون الصادر في 9 أكتوبر 1984 المؤسس لهذه الوكالة)<sup>(65)</sup>.

وإلى جانب هذه المؤسسات العمومية التي أوردناها على سبيل المثال، هناك مؤسسات عمومية أخرى لم يخول لها المشرع، من خلال النصوص المؤسسة أو المنظمة لها حق نزع الملكية بنص خاص، ويبقى لها أن تصل إلى العقارات التي تحتاجها عن طريق الشراء أو المقايضة أو عن طريق طلبها من الوزارة الوصية عليها. ومن الناحية القانونية، ليس هناك ما يمنع السلطة العامة من أن تفوض لهذه المؤسسات العمومية الأخيرة حق نزع الملكية متى اقتضت المنفعة العامة ذلك.

وخلاصة ما سبق، أن الفرق بين الحالتين هو أن المؤسسة العمومية المنتمية إلى الفئة الأولى تكون في الحقيقة في وضعية أقوى بالنسبة لتلك المنتمية إلى الفئة الثانية. وعليه، فمتى مارست المؤسسة العمومية التي خول لها المشرع حق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في النطاق والحدود المرحص بها قانونا، فإن سلطات الوصاية لا تستطيع، من الناحية النظرية على الأقل، رفض أو رد تلك الممارسة. أما بالنسبة للفئة الثانية، أي تلك التي لم يخول المشرع لها ذلك الحق بكيفية صريحة وتحتاج بالتالي إلى تفويض من أجل ممارسة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فيبقى

(65) فعلى سبيل المثال فقط، فقد نص الفصل 11 من الظهير بمثابة قانون الصادر في 9 أكتوبر 1984 المحدث لهذه الوكالة على أن لهذه الأخيرة. وبتفويض من السلطة العامة. أن تنزع ملكية الخواص من أجل تنفيذ البرامج العقارية الموكولة إليها تطبيقا للفصل الثالث من قانون نزع الملكية الجديد. وبالإضافة إلى ما سبق، فإن الفصل 12 من الظهير أعلاه قد سمح للوكالة أن تستعمل حق «الشفعة» في بعض المناطق عوض استعمالها لتقنية نزع الملكية، ومن ثم فإنه يجب على كل شخص يريد التصرف في عقار له بالبيع أن يعرض على الوكالة شراء العقار، ويبقى لها أن تقبل أو أن ترفض ويتم البيع وفقا لشروط محددة قانونا.

- انظر للزيادة في الإيضاح حول هذا الموضوع :

— Rahal Moujid, "L'agence urbaine de Casablanca", mémoire de fin d'études du cycle supérieur de l'Ecole nationale d'administration publique", 1988.

للسلطة الوصية، وفي حدود جد واسعة، أن تستعمل سلطتها التقديرية من أجل منح التفويض أو رفضه<sup>(66)</sup>.

ومما تجب ملاحظته في آخر هذه الفقرة، أنه قد سبق للقضاء المغربي ممثلاً في محكمة الاستئناف بالرباط أن قرر أن عدم الإشارة إلى مسألة التفويض ليست شرط صحة في القرار الإداري المعلن للمنفعة العامة، خاصة متى بررت ظروف الحال اتخاذ ذلك القرار<sup>(67)</sup>، وهذا موقف فيه نظر على ما نظن.

وحتى سنة 1972، كانت الأوضاع في فرنسا شبيهة بنظيرتها في المغرب، إلى أن أفتى مجلس الدولة هناك بأن لجميع المؤسسات حق نزع الملكية باعتبارها أشخاصاً للقانون العام<sup>(68)</sup>، تتمتع بما تتمتع به السلطة العامة.

(66) ويزيد باجي البشير الفكرة توضيحاً فيقول :

« فانتظافاً من دراسة بعض مراسيم نزع الملكية يمكن القول :

بالنسبة للأشخاص الذين خول لهم حق نزع الملكية في القانون المنشئ لهم، لا يرد ذكر تفويض ذلك الحق لهم في مراسيم نزع الملكية، بحيث يمكن أن نقول إنهم يعتبرون قد توفرنا على حق نزع الملكية بموجب تفويض من تاريخ صدور القانون المنشئ لهم، ولاداعي لذكر التفويض كل مرة.

وكمثال على تلك الحالة مرسوم بتاريخ 20 أبريل 1972 يعلن أنه من المنفعة العامة بناء مصرف لمياه العوجة العليا وتنزع بموجبه ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض من طرف المكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي بدكالة، إلا أنه في حالات أخرى يذكر التفويض مثل مرسوم بتاريخ 16 يوليوز 1987 بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإنشاء قناة ربط وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض بدائرة زاكورة (إقليم ورزازات).

أما الأشخاص الذين لم يخول لهم حق نزع الملكية في القانون المنشئ لهم، فيذكر التفويض في مرسوم نزع الملكية، ومثال ذلك مرسوم بتاريخ 24 مايو 1983 الذي يعلن أنه من المنفعة العامة توسيع المكاتب الإدارية للمصلحة الجهوية للمكتب الوطني للماء الصالح للشرب بوجدة، ونزع ملكية القطع الأرضية الضرورية لهذا الغرض.

ونعتقد أن الفارق بين الحالتين هو أن الشخص المنتمي للمجموعة الأولى يكون في وضعية أقوى من الشخص الموجود في المجموعة الثانية، بحيث يصعب أن ترفض نظرياً السلطة التي تتخذ مقرر إعلان المنفعة العامة (الوزير الأول) القيام بهذا الإجراء، علماً بأن العمليات التي يخول في شأنها نزع الملكية في القانون المنشئ تكون محصورة، فالفصل السادس من المرسوم الملكي المؤرخ في 22 أكتوبر 1966 المتعلق بالمكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي لتأدية ينص بالحرف «... يتولى... فيما يرجع لإنجاز العمليات المقررة من طرف الحكومة والمشار إليها في الفصول السابقة». بحيث إذا لجأ إلى تطبيق مسطرة نزع الملكية بالنسبة لغير تلك العمليات كان من السهل رفضها.

ومهما يكن، فإن جميع الأشخاص المعنويين الخاضعين لأحكام القانون العام يمكنهم ممارسة حق نزع الملكية بموجب تفويض، طبقاً للفصل الثالث من القانون الحالي رقم 7.81 «...».

.م.س. ص. 66 و 67 (الكتاب).

(67) راجع قرار 23 أكتوبر 1951.

— R.A.C.A.R., Tome XVII, 1953/1956, p. 247 et s.

(68) انظر في هذا الصدد قرار مجلس الدولة الفرنسي الصادر في 17 مارس 1972.



## ثانيا - أشخاص القانون الخاص :

الأصل أن المرافق العمومية تدار مباشرة من طرف الدولة أو من طرف مؤسسات عمومية تؤسسها لهذا الغرض. وقد تنتازل السلطات العامة أو من يقوم مقامها كالعمالات والجماعات المحلية البلدية أو القروية إلى أحد الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص المعنويين الخصوصيين فيما يتعلق بإدارة بعض المرافق العمومية ذات الطابع الحيوي الاقتصادي أو التجاري قصد استغلاله لفترة معينة، طبقا لشروط يحددها عادة العقد الذي تمنح الإدارة بمقتضاه امتياز إدارة المرفق العمومي إلى أولئك الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين<sup>(69)</sup>.

ولأن المرفق العمومي، وسواء أدير من جانب الدولة أو إحدى المؤسسات العمومية أو أحد أشخاص القانون الخاص، يهدف دائما وأبدا إلى تقديم خدمات حيوية تتصف بطابع المصلحة العامة التي يجب أن تقدم إلى الجمهور بكيفية مستمرة ودائمة، فإن من يدير المرفق قد يحتاج للقيام بنشاطه أو تسهيله على الأقل إلى عقارات أو حقوق عقارية. وقد يستحيل عليه اقتناء تلك العقارات أو الحقوق بالطرق العادية.

وإن المنفعة العامة التي يسعى المرفق العام إلى تحقيقها عادة هي مناط نزع الملكية، بغض النظر عن صفة وطبيعة من يقوم بإدارته، أي سواء أكان شخصا عاما أو شخصا خاصا، وهو ما عبرت عنه محكمة القضاء الإداري المصرية من خلال حكم لها جاء فيه:

« لا محل للقول بوجود قصر سلطة الحكومة في نزع الملكية على مشروعات النفع العام التي تقوم بها الحكومة وحدها، دون المشروعات الأخرى ذات النفع العام التي تقوم بها الشركات والأفراد، لأن النص مطلق، فكلما كانت هناك منفعة عامة يراد تحقيقها جاز نزع الملكية ولو كان القائم بالمشروع فردا أو شركة خاصة<sup>(70)</sup> علما أنه

— Leb. p. 230 D. 1972, p. 722, R.D.P. 1972, 705, Concl. A. Bernard.

. وانظر من أجل التوسع حول الفكرة :

— Antoine Bernard, "Les établissements publics peuvent-ils recourir à l'expropriation?"; R.D.P., n° 3 1972, p. 705 et suiv.

— J. Ferbos et A. Bernard, op. cit. p. 29.

(69) انظر للتوسع في هذا الموضوع محمد مرعني خيرى، المرجع السابق، ص. 185 وما بعدها.

(70) حكم 8 مارس 1960، مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة القضاء الإداري (المكتب الفني) ص. 242.



في المغرب ليس هنالك نص مطلق، إنما نص صريح يسمح بنزع الملكية لأجل المنفعة من طرف أشخاص القانون الخاص، ويتعلق الأمر بالفصل 3 من القانون 7.81.

وعليه، فإن « هذا الحق يخول في غالب الأحيان إلى شركات التنمية أو الإعداد المفوض لها حق نزع الملكية في نطاق النظام العام أو في نطاق مسطرات خاصة لنزع الملكية. وتنطبق هذه الحالة مثلا على الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير (الظهير بمثابة قانون بتاريخ 21 يونيو 1976 . الجريدة الرسمية الصادرة سنة 1976 تحت عدد 3321 . الصحيفة 2144) أو على شركة التجهيز والتنمية الجهوية بالمغرب (الظهير بمثابة قانون بتاريخ 16 يونيو 1976 . الجريدة الرسمية الصادرة سنة 1976). وتؤسس الشركتان المذكورتان اللتان تساهم الدولة في رأسمالها في شكل شركات مساهمة يجري عليها القانون الخاص<sup>(71)</sup>. ويضاف إلى ذلك أنه يصح مثلا لشركة الخطوط الملكية المغربية، وهي مؤسسة خاصة تقوم بنشاط يتصل بالصالح العام، أن تنتزع ملكية أراضي من أجل بناء بعض مكاتبها أو توسيع مطاراتها مثلا<sup>(72)</sup>.

وبالإضافة إلى الشركات أعلاه، فإنه يحق لأي شخص طبيعي أن يلجأ إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كلما باشر نشاطا لصالح السلطة العامة أو بالنيابة عنها، ومن ذلك مثلا الملتزم بإدارة مرفق عمومي وطني أو محلي أو المتعاقد مع الإدارة من أجل القيام بأشغال عمومية، وإن كانت حالة نزع الملكية هنا نظرية فقط لم يسبق تطبيقها في الواقع العملي<sup>(73)</sup>.

وفي كافة الحالات المشار إليها أعلاه، لا بد للأشخاص الذين سبقت الإشارة إليهم من الحصول على تفويض من السلطة العامة يخول لهم حق نزع ملكية الخواص

(71) إدريس البصري ومن معه، المرجع السابق، ص. 448 و 449.

(72) وقد أضاف باجي البشير حالة قليلة الوقوع عمليا ولكن غير مستبعدة في الواقع، ومن ذلك أن يخول نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من خلال دفتر التجمعات. فعلى سبيل المثال، كان الفصل 22 من دفتر التجمعات المؤرخ في 18 مارس 1914 ينص على حق الشركة الفرنسية الإسبانية للسكك الحديدية بأن تتمتع بنفس السلطات المخولة إلى الحكومة الشريفة في مادة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. وراجع تطبيقا آخر لذلك ممثلا في مرسوم 7 يناير 1966 الذي يعلن أنه من المنفعة العامة بناء مثلث لتوجيه خط السكك الحديدية الرابط بين طنجة وفاس بمحطة القصر الكبير.

م.س. ص. 69.

(73) والحقيقة أن تطور فكرة المرفق العمومي نفسه باعتباره في الوقت الراهن نشاطا عاما يمكن أن يباشره أحد الخواص قد ساعد كثيرا على بلورة فكرة إسناد حق نزع الملكية إليه.  
انظر :

من أجل المنفعة العامة، على ما تقضي به صراحة مقتضيات الفصل الثالث من قانون نزع الملكية الجديد، والتفويض يصرح به داخل المرسوم وإلا عد نزع الملكية باطلا من أساسه، على ما نعتقد.

وبالإضافة إلى ما سبق، لابد من الإشارة إلى مضمّن الفصل 40 من القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي أجازت صراحة تفويت العقارات المنزوعة ملكيتها إلى الخواص من طرف الدولة أو من يقوم مقامها، شريطة إلزامهم بتخصيصها للغرض المنصوص عليه في المقرر المعلن للمنفعة العامة.

## الفرع الثاني

### قرار إعلان المنفعة العامة

#### وقرار التخلي<sup>(74)</sup>

يُعتبر إعلان المنفعة العامة واستصدار مقرر التخلي أهم الإجراءات الإدارية التي تتخلل المرحلة الإدارية على الإطلاق، إذ هي السند القانوني الذي تركز عليه السلطة النازعة للملكية لمباشرة الإجراءات الموالية. وفي غيابه نكون أمام مجرد اعتداء مادي، وهو عمل غير مشروع.

ونظرا لما لهذين الإجراءين من أهمية قانونية كبرى، فسوف نبحت كلا منهما على حدة من خلال مبحث مستقل.

## المبحث الأول

### قرار إعلان للمنفعة العامة

المنفعة العامة، وهي مناط نزع الملكية، يجب أن يكون لها مفهوم يحددها، وإعلانها يتم عادة بقرار إداري تترتب عليه آثار قانونية حددها المشرع. وأخيرا، فإن ذلك القرار، وكأي قرار إداري آخر، قد يخضع للطعن الإداري أو القضائي بسبب الشطط في استعمال السلطة.

## المطلب الأول : المظاهر الحالية والمختلفة لفكرة المنفعة

### العامة ومواقف القضاء منها

#### أولا - تطور فكرة المنفعة العامة :

إن نزع الملكية من طرف السلطة العامة أو من تفويض له ذلك في الحدود التي يسمح له بها القانون، وفي إطار النصوص التشريعية التي تنظمه، يهدف دائما إلى

---

(74) عنون المشرع الباب الثاني من القانون 7.81 بـ «إعلان المنفعة العامة والتخلي» وبما أن هذين الإجراءين يتمان بواسطة قرارات إدارية فقد فضلنا أن نبرز ذلك في عنوان هذا الفرع وفي مباحثه.

تحقيق مشروع ما يتسم بطابع المنفعة العامة. فتكون المنفعة العامة تبعا لذلك شرطا أساسيا لنزع الملكية، تدور معه وجودا وعدما.

والملاحظ أن المشرع المغربي . وكغيره من المشرعين الآخرين . لم يبين المقصود بفكرة المنفعة العامة الذي يركز عليها نظام نزع الملكية، لا في النص الجديد فحسب، ولكن حتى في الظهيرين السابقين كذلك.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن كلا من ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 قد أعطى أمثلة جد متنوعة لبعض المشاريع والأعمال التي تتصف بطابع المنفعة العامة، ومن ذلك: «... تخطيط طرقات أو سكك حديدية أو إحداث موانئ أو مطارات أو أشغال وعمليات حضرية أو أشغال عسكرية أو ذات مصلحة عسكرية أو تهيئة غابات والمحافظة عليها أو وقاية التربة من سيلان المياه أو تحسين حالة الأراضي الجبلية والمحافظة على المناظر البهيجة أو الأبنية التاريخية...»<sup>(75)</sup>، أما القانون الجديد، فقد اكتفى بالتصريح فقط بأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يتم إلا إذا أعلنت المنفعة العامة بمرسوم يتخذ بناء على اقتراح من الوزير المعني بالأمر<sup>(76)</sup>.

ونؤيد المشرع المغربي فيما جنح إليه بهذا الصدد، ذلك أن مفهوم المنفعة العامة هو مفهوم قد أصبح في الوقت الراهن فضفاضاً جداً، يتغير بتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والدينية<sup>(77)</sup> التي تعيش في ظلها أو عليها الجماعة. وهو يعبر عن فكرة قد تصادف هوى في نفوس الناس في وقت معين وقد لا تصادفه في وقت آخر، إذ أن مفهومها مرتبط أشد الارتباط بنظرة المجتمع إلى الملكية الخاصة في ذاتها، وهو مفهوم لصيق بتدخل الدولة المتزايد يوماً بعد يوم وفي العديد من المجالات أي بفكرة المرفق العام . والدولة لا تتدخل غالباً إلا لخدمة الصالح العام. وبفتح الباب أمام المبادرات الخصوصية في المجالات الاجتماعية والاقتصادية.

وقد لاحظنا بالفعل أن مفهوم المنفعة كان شديد الضيق لدى فقهاء الشريعة الإسلامية إذ لم يكن يتعدى بناء مسجد أو توسيعه وبناء طريق أو توسيعه، ثم تطور

(75) راجع الفصل الثالث من ظهير 31 غشت 1914 وكذلك الفصل الثالث من ظهير 3 أبريل 1951 ولاحظ أن أغلبية الحالات المنصوص عليها في النصين السالفين تتعلق بملك الدولة العام . وراجع من أجل التوسع في الفكرة :

. أحمد أجعون، « اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة »، م.س. ص. 361 وما بعدها.

(76) انظر الفصل الأول من القانون الجديد الخاص بنزع الملكية وانظر كذلك الفصل الأول من المرسوم التطبيقي الصادر في 16 أبريل 1983.

الأمر كثيرا في بداية القرن العشرين بالخصوص حيث اتسع هذا المفهوم ليشمل تكوين الملك العمومي وتنميته وتنفيذ بعض الأشغال العامة والمساهمة في تنمية ما كان يصطلح على تسميته بأراضي الاستعمار بشكل متواصل<sup>(77)</sup>. أما اليوم، فيصعب من حيث الواقع العملي حصر المشاريع التي تنتم بطابع المنفعة العامة. فمن كان يصدق في بداية القرن العشرين مثلا أن بناء المجموعات السكنية الاقتصادية وغير الاقتصادية والمركبات السياحية والمجمعات الرياضية وتهيئة المناطق الخضراء والأمكنة المخصصة لوقوف السيارات والخزانات البلدية وغيرها تبرر نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة<sup>(78)</sup>. وهنا تحضرني مقولة جوس Josse مندوب الحكومة الفرنسية في قضية عرضت على مجلس الدولة الفرنسي مفادها أنه ما لا يعتبر ضروريا اليوم قد لا يكون كذلك غدا<sup>(80)</sup>.

(77) فبالإضافة إلى أنه لا يمكن نزع ملكية الأماكن ذات الصيغة الدينية كالمساجد والزوايا والأضرحة كما أسلفنا، فإنه من غير المتصور نزع ملكية قطعة أرضية من أجل بناء معمل لتصنيع الخمر أو أماكن يمارس فيها الميسر ولو اكتسبت طابعا عموميا.

(78) بلغت أراضي الاستعمار سنة 1931 ما يقرب من 270.000 هكتار تقرر توزيعها على 1800 مستعمر، ولتحقيق هذا الهدف تم مثلا نزع ملكية أراضي في ملك الجماعة السلالية للشراردة والتي تقع بناحية الغرب حيث بلغ مجموعها ما بين سنة 1930 وسنة 1939 7125 هكتارا. كما تم نزع ملكية 152 هكتارا في ملكية جماعة الغناسفة وتقع أيضا بناحية الغرب.

انظر حول الموضوع :

— Jean Le Coz, "Le Gharb, Fellahs et Colons", tome I, éd. du Cours, Rabat, 1964.

— Daniel Saurin, "Le régime foncier au Maroc d'après l'article 60 de l'acte d'Algésiras", éd. imp. Marocaine, Tanger, 1907.

— A Sancot Précialda, "La récupération par l'Etat des terres agricoles ou à vocation agricole", mémoire de D.E.S, Faculté de droit de Rabat, (non daté).

— إحصائيات ومراجع مشار إليها في مؤلف باجي البشير، م. س. ص. 36.

(79) للوقوف على بعض الأمثلة الأخرى، راجع مثلا المادة 19 من قانون التعمير الصادر بالقانون رقم 1290 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بالظهير الشريف بتاريخ 17 يونيو 1992.

(80) Conclusion du commissaire du gouvernement Josse dans l'affaire Chambre syndicale du commerce en détail de Nevers qui, soulignant le caractère relatif de la notion d'intérêt général, déclarant:

"Ce qui n'est pas jugé indispensable aujourd'hui pourra l'être demain".

— C.E. Sect. 30 mai 1930, Chambre syndicale des commerces en détail de Nevers, p. 583 et les conclusions de M. Josse, citées par G. Pellicier, les contrôles des atteintes au principe d'égalité au nom de l'intérêt général par le juge de l'excès de pouvoir, thèse pour le doctorat en droit de l'université, Paris, I. 1995, p. 77.

والحقيقة أن التوسع في مفهوم المنفعة بالشكل المتقدم هو الذي أعطى لنظام نزع الملكية وجهاً آخر بحيث قلبه من الاستثناء إلى القاعدة، بل وأصبح هذا النظام من ضمن أهم الوسائل التي تعتمد عليها السلطة العامة والمؤسسات العمومية الأخرى، وكذلك الجماعات المحلية الحضرية والقروية للسير بالمجتمع قدماً إلى الأمام، في كل المجالات تقريباً<sup>(81)</sup>.

والواقع أن السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في مجال تحديد المنفعة العامة التي تقتضي أعمال نظام نزع الملكية، وهي سلطة كما سوف نرى بعد حين تخضع للرقابة القضائية<sup>(82)</sup> الممارسة من جانب المحاكم الإدارية.

ومن جانبنا، نقول إن كل ما من شأنه أن يبيح نزع ملكية الخواص ويحظى بقبول السلطة القضائية حالة ما إذا تم الطعن فيه يمثل منفعة عامة.

## ثانياً - مواقف القضاء الفرنسي من فكرة المنفعة العامة :

لم يعرف المشرع في فرنسا، مثله في ذلك مثل نظيره في المغرب، فكرة المنفعة العامة التي تبيح نزع الملكية، وقد أصبح ذلك التحديد من اختصاص السلطة القضائية، انطلاقاً من معطيات ووقائع كل نزاع يعرض عليها على حدة.

وكثيراً ما يتعدى القضاء الفرنسي تحديد فكرة المنفعة العامة فيقف على تكاليف المشروع الذي تتوي السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها إنجازها، بل والموازنة أحياناً بين المنفعة المراد تحقيقها والمصلحة أو المصالح الخاصة الأخرى المقابلة التي ستهدر في سبيل ذلك.

والأشخاص الذين يعنيهم أمر نزع الملكية كثيراً ما يتكتلون في جمعيات للدفاع عن مصالحهم الخاصة، فيعبئون من أجل ذلك الغرض جميع الوسائل التي بإمكانهم تعبئتها، ووسيلتهم الطعن في المنفعة العامة التي تتمسك بها السلطة التي تتوخى نزع الملكية.

(81) A. Homont, op. cit. p. 3.

(82) على أنه قد تصدر نصوص استثنائية خاصة تقضي بنزع الملكية من أجل تحقيق هدف معين بالذات، وفي هذه الحالة يمتنع على السلطة العامة أو من يقوم مقامها أن تعمل تلك النصوص في غير المجال الذي حدد لها.

ولم يسبق للقضاء الإداري الفرنسي على ما نعلمه أن عرف فكرة المنفعة العامة، وإنما يكفي غالبا بالقول إن المشروع المزمع إنجازه يبرر أو لا يبرر نزع الملكية، انطلاقا من عناصر كل قضية على حدة، خاصة أن مفهوم المنفعة العامة جد مرتبط بعناصر تتغير مكانا وزمانا<sup>(83)</sup>.

والملاحظ أن القضاء الإداري الفرنسي، وبتزعمه مجلس الدولة، قد توسع كثيرا في حالات المنفعة العامة تمشيا مع تطور وظائف الدولة بوجه عام والمرافق العمومية بوجه خاص<sup>(84)</sup>.

وبالرغم من ذلك، فإن رقابة مجلس الدولة هذه، كثيرا ما تتجاوز كما أسلفنا في بداية هذه الفقرة، مجرد الوقوف عند تحديد ذلك المفهوم، حيث يمد رقابته إلى الجوانب المالية والفنية للمشروع، وما يتخلف عنه من أضرار سواء بالنسبة للمصلحتين الخاصة أو العامة<sup>(85)</sup>.

(83) وفي هذا الصدد، جاء في قرار للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى: «... إن المنفعة العامة التي تترز الملكية من أجل تحقيقها ليست محصورة فيما سرده الطاعن، فهو نفسه أشار في آخر الوسيلة إلى ما يفيد أن هناك أسبابا أخرى من بينها إنشاء حي صناعي كما في النازلة إذ من شأن إحداثه أن يوفر للمنطقة إنعاشا صناعيا وتجاريا كما يؤدي إلى تشغيل اليد العاملة كما من شأنه أن يساعد على إبقاء الأحياء السكنية بعيدة عن كل تلوث بيئي وبالتالي توفير الراحة والهدوء للسكان...» - قرار صادر بتاريخ 4 أبريل 1991. (قرار تحت عدد 14 في الملف الإداري 8202/88) (قرار غير منشور).  
(84) A. Homont, op. cit., p. 18.

ولعل ما يبرر ذلك أن فكرة المنفعة العامة هي فكرة غير جامدة، بل وقد عرفت تطورا منقطع النظير.  
— R. Chapus, op. cit., p. 667.

(85) يقول الأستاذ أحمد العلمي رحمة الله عليه في هذا الصدد: «فمنذ سنة 1971، ابتدع مجلس الدولة مبدأ جديدا في ميدان مراقبة السلطة التقديرية للإدارة وذلك بمناسبة قضية ليل الشرقية، وهكذا استقر على مبدأ هو مبدأ التناسب أو «التوازن بين المصالح» وهو مبدأ يقضي بوجود نسبة بين الوسيلة المستعملة والهدف المقصود من العمل الإداري. وهكذا فبعد أن كان مجلس الدولة في ميدان نزع الملكية يقتصر على بحث ما إذا كانت عملية النزع تهدف إلى المصلحة العامة دون البحث في محتوى المشروع وبصفة خاصة دون بحث حول القطع التي تنتزع ملكيتها نرى أنه مدد مراقبته إلى حد ملاءمة القرار للمصلحة العامة وبحث المصلحة المتوخاة من القرار الإداري والمصالح المتداخلة التي يمكن أن تتأثر بالقرار الإداري. لقد أعطى الاتجاه الحديث لمجلس الدولة مفهوما جديدا للمراقبة على أعمال الإدارة بعد أن لم تعد فكرة خدمة الصالح العام مقصورة على الإدارة والمؤسسات التابعة لها وأصبح الفرد في نطاق مشروعه الخاص يؤدي خدمة ذات نفع عام...».

قضاء الإلغاء والاتجاهات الحديثة، منشور بمجلة القضاء والقانون عدد 130، ص 67 وما بعدها.

وفي هذا الصدد، قرر القضاء المذكور أن المنفعة العامة المراد تحقيقها من خلال المشروع المراد إنجازه، والذي نزع الملكية من أجله، لا يمكن بحال من الأحوال أن تنشأ على حساب مجموعة من المصالح الخاصة التي يصعب تداركها بحيث تكون أكثر كلفة من ذلك المشروع، أو تهم مصالح فئات كبيرة من السكان تجعلها في حكم المصلحة العامة. وفي هذا الإطار، لابد من الإشارة كذلك إلى قرار لمجلس الدولة الفرنسي وقد جاء فيه أن إعلان المنفعة العامة لا يكون مشروعاً متى كانت الأضرار التي ستلحق بالملكيات الخاصة وكذا التكلفة المالية للمشروع جد مبالغ فيها، أي تفوق عملياً النفع الذي سيجنى من تحقيق المشروع المستهدف من وراء نزع الملكية<sup>(86)</sup>. وجاء في قرار آخر «أن المؤسسة الخاصة وهي عبارة عن مستشفى للأمراض العقلية الوحيد بالناحية تقوم بخدمة تحقيق المصلحة العامة، وإن مرور طريق كبرى ومشروع ربطها بممرات تسهيل المرور قرب المستشفى سيحرم هذا المستشفى من منطقة خضراء وينتسب في إرهاق أعصاب المرضى، واعتبر أن القرار - القاضي بنزع الملكية - لا يتعارض فقط مع مصلحة خاصة، بل أن هناك تعارضاً بين مصلحتين عامتين هما مصلحة المرور ومصلحة المحافظة على الصحة العامة...»<sup>(87)</sup>.

وتجدر الملاحظة كذلك أن مجلس الدولة الفرنسي قد رفض مشروعية نزع الملكية عندما ظهر له أن تحقيق الربح أي الكسب المادي المحض هو الدفاع الأساسي والوحيد لتحقيق المشروع الذي ستنزع الملكية من أجله<sup>(87)</sup>. وقد سبق لمجلس الدولة المصري بدوره أن اتخذ نفس الموقف في إحدى فتاويه الشهيرة<sup>(88)</sup>. ونحن مع هذا الموقف، بالرغم من أن بعض الفقه قد انتقده<sup>(89)</sup>.

(86) C.E. 28 Mai 1971, Aff. Ministre de l'équipement et du logement/c/fédération de défense des personnes concernées par le projet dénommé ville nouvelle est A.J.D.A., n° 7 et 8, p. 420.

- انظر للزيادة في الإيضاح الملاحظات المصاحبة لهذا القرار بـ :

— Les grands arrêts de la jurispr. Adminis. 5, 6ème édition, p. 562 et s.

(87) C.E. 20 octobre 1972, Aff. société civile Sainte-Marie de l'assomption, A.J.D.A., n° 11, 1972, p. 520.

- تعريب الأستاذ المرحوم أحمد العلمي، المرجع السابق.

(87م) C.E. 28 mai 1964, Aff. L'ilot firminy. A.J.D.A., 1964, 432 Concl. Rigaud.

(88) الفتوى رقم 638 بتاريخ 17 يونيو 1951، مجموعة الفتاوى، السنة الرابعة والخامسة، ص. 358، أورده الطماوي، المرجع السابق، ص. 86.

(89) باجي البشير، المرجع السابق، ص. 86.

وقد استنتجت الأستاذة أمينة جبران من بعض قرارات مجلس الدولة الفرنسي أن هذا الأخير وهو بصدد النظر في الطعون المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يلجأ عادة - وخاصة في المدة الأخيرة - إلى وضع جرد



## المطلب الثاني : موقف القضاء المغربي من الطعن في المنفعة العامة

جاء في الفقرة الأولى من الفصل السادس من القانون 7.81 أن المنفعة العامة تعلن بقرار إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها.

وحسب الفصل الأول من المرسوم التطبيقي المرتبط بالقانون أعلاه، فإن المنفعة العامة تعلن بمرسوم يتخذ من طرف الوزير الأول باقتراح من الوزير المعني بالأمر.

فنحن إذن أمام تكييف تشريعي، يعتبر أن المرسوم المعلن للمنفعة العامة هو عبارة عن قرار إداري، وهو كجميع القرارات الإدارية يقبل الطعن بالإلغاء للأسباب التي تبيح ذلك أمام القضاء المختص<sup>(90)</sup>.

للإيجابيات والسلبيات الناتجة عن ذلك النزاع، ثم يوازن بينهما للقول بتوفر المنفعة العامة من عدمه، وهذا في الحقيقة هو ما يعبر عنه عادة بمقياس المنافع والتكاليف. وقد استندت الأستاذة المذكورة بالخصوص على قرار مجلس الدولة الصادر في 28 ماي 1971 المشار إليه فيما قبل.

- جبران أمينة، الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بين التقليد والإبداع، مقال منشور بالمجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 17، ص. 79 وما بعدها.

(90) أثيرت في فرنسا مشكلة طبيعة القرارات المعلنة للمنفعة العامة. وقد تقرر أنها قرارات إدارية ليست فردية لأنها لا تحدد الأشخاص الذين تتوجه إليهم. وتقرر كذلك أنها ليست قرارات تنظيمية لأنها لا تحتوي على قواعد عامة ومجردة. وقد استقر العمل الفقهي على نعتها بالقرارات التي تهم حالات خاصة Des décisions d'espèce يقول أحد الفقهاء الفرنسيين :

"Quand à la nature juridique, la DUP (déclaration d'utilité publique) apparaît comme n'étant pas une décision individuelle, faute d'avoir un caractère nominatif (d'où l'absence de la motiver).

Elle n'est pas, pour autant (et, en tout cas, en principe) une décision réglementaire, puisqu'elle n'édicte aucune réglementation.

Selon la terminologie jurisprudentielle, elle est un acte non réglementaire, qu'il serait mieux de désigner comme étant une "décision individuelle", faute d'avoir un caractère nominatif (d'où l'absence de la motiver).

Elle n'est pas, pour autant (et, en tout cas, en principe) une décision réglementaire, puisqu'elle n'édicte aucune réglementation.

Selon la terminologie jurisprudentielle, elle est un acte non réglementaire, qu'il serait mieux de désigner comme étant une "décision d'espèce", c'est-à-dire une décision qui assure l'application à une espèce déterminée d'une réglementation qui demeure inchangée..."

— René Chapus, op. cit. p. 690 et 691.



وطبقا للمادة 9 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية، فإن البت في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة ينعقد للمجلس الأعلى، كلما تعلق الأمر بمقررات تنظيمية وفردية صادرة عن الوزير الأول.

### أولا - الوضع في إطار ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 :

قرر الفصل الثاني من هذين الظهيرين أنه لا يجوز للمحاكم أن تأمر بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلا إذا وقع التصريح بهذه المنفعة طبقا للكيفية التي حددها المشرع.

وقد فسر هذا المقتضى في البداية بأنه ليس للمحاكم العادية المختصة آنذاك إلا أن تراقب المسطرة الإدارية المرتبطة بإعلان المنفعة العامة، دون النظر في جوهر هذه المنفعة، أي دون النظر في مدى مشروعيتها<sup>(91)</sup>.

ورغم ذلك، فقد استنتج أغلب الباحثين من قرار «زوياردو» والصادر عن المجلس الأعلى في فاتح يوليوز 1958<sup>(92)</sup> جواز الطعن في المقرر المعلن للمنفعة العامة. لقد رفض المجلس الأعلى النظر في الطعن بسبب أن القرار المطعون فيه

---

وحول الآثار التي تترتب على طبيعة القرار المعلن للمنفعة العامة، راجع:

- باجي البشير، م.س. ص. 168 وما بعدها.

وللتمييز بين هذه الأنواع من القرارات والآثار التي تترتب على ذلك، انظر :

- مؤلفات القانون الإداري، ومن ذلك مثلا :

— G. Vedel. (avec la collaboration de Pierre Delvolvé), Droit administratif, P.U.F, 1980, p. 236 et suiv.

- ملكية الصروح، «القانون الإداري» م.س. ص. 409 وما بعدها.

(91) وفي هذا الإطار، قررت محكمة الاستئناف بالرباط في قرار صادر عنها بتاريخ 28 ماي 1951 أنه إذا لم يكن في وسع السلطة القضائية تقدير شرعية جوهر القرارات الإدارية، فإنها ملزمة تطبيقا للفصل الثاني المشار إليه في المتن - قبل الحكم بنزع الملكية بمراقبة القيام بجميع الإجراءات الإدارية المبينة في الباب الأول والثاني - من الظهير - وكانت نتيجة ذلك القرار أن النطق بنزع الملكية لم يتم مما أدى إلى إلغاء التصريح بالمنفعة العامة.

— C.A.R. Aff. x./c/Direction des travaux publics. G.T.M, n° 1091 du 25 juin 1951, p. 102 et suiv.

انظر في الموضوع :

- باجي البشير، م.س. ص. 164.

(92) القرار رقم 17 الصادر في الملف الإداري عدد 587.

صادر سنة 1942 وهو لا ينظر إلا في مشروعية القرارات التي صدرت بعد إنشائه بتاريخ 27 شتمبر 1957<sup>(93)</sup>.

## ثانيا - الوضع في إطار القانون 7.81 :

الظاهر من بعض القرارات القليلة الصادرة عن المجلس الأعلى أنه بدأ، وبكيفية صريحة، يراقب من حيث الشكل ومن حيث الجوهر القرارات المعلنة للمنفعة العامة. ونتوقف فيما يلي عند بعض مواقفه الأخيرة.

1 - قبول الطعن في مشروع المرسوم المعلن للمنفعة العامة متى نشر بالجريدة الرسمية وكان من شأنه المساس بحقوق الأفراد :

تم الطعن في مشروع مرسوم معلن للمنفعة العامة بسبب خرق الإدارة للفصل الأول من مرسوم 16 أبريل 1983.

وقد تمسكت الإدارة في مذكرتها الجوابية بأن مشروع المرسوم المطعون فيه ليس مقررا نهائيا لإعلان المنفعة العامة، وإنما هو مجرد مشروع.

وقد قررت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى ما يلي:

« حيث تدفع الإدارة بعدم قبول دعوى الإلغاء لأنها منصبة لا على مقرر إداري بمفهومه القانوني ولكن مشروع مرسوم لا يحمل إمضاء الوزير الأول ولا صبغة تنفيذية لفائدة جهة إدارية معينة ولا تاريخا الأمر الذي يجعله لا ينتج أي أثر قانوني.

لكن من جهة، حيث إن مشروع المرسوم المشار إليه قد صدر بالجريدة الرسمية عدد 4102 بتاريخ 12 يونيو 1991 الأمر الذي يضيف عليه طابع الرسمية ويعطيه أجلا ثابتا وهو تاريخ النشر وأن عدم نشره مذيلا بإمضاء الوزير لا يجرده من الرسمية سيما وأن الأمر لا يتعلق بأصله بل نسخة منه ومن جهة أخرى فقد نص مشروع المرسوم المذكور في فصله الثالث على أنه يفوض حق نزع الملكية إلى المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للجهة الشمالية الغربية وفي فصله الرابع على أنه يعهد إلى وزير السكنى وإلى مدير المؤسسة الجهوية للتجهيز وإلى الجهة الشمالية الغربية بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية وذلك خلافا لما ورد في الدفع بعدم القبول وأخيرا حيث نشر في الجريدة الرسمية إعلان جاء فيه: «إنه خلال أجل

(93) باجي البشير، م.س. بنفس الموضوع.

شهرين ابتداء من نشر مشروع المرسوم الوارد نصه أسفله بالجريدة الرسمية سيودع ملف البحث وكذا السجل المعد لتدوين ملاحظات وتصريحات المعنيين بالأمر رهن إشارة العموم « خلال أوقات العمل بمقر جماعة عين عتيق عمالة الصخيرات تمارة وحيث يستفاد من هذا الإعلان أن الإدارة نفسها أعطت للمشروع المذكور الذي نشر بالجريدة الرسمية أثرا قانونيا ورتبت عليه حقوقا وأسقطت أخرى عندما قررت أن المرسوم المذكور يكون منطلقا لأجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 11 من ظهير 6 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت الذي نص على أنه: « يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية المكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات وإلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها كما يجب داخل نفس الأجل على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم».

وحيث يتضح من كل ما تقدم أن مشروع المرسوم الموماً إليه أعلاه الذي نشر بالجريدة الرسمية من شأنه المساس بحقوق الأفراد الأمر الذي يجعل طلب الإلغاء مقبولا...»<sup>(94)</sup>.

وفي قرار لاحق، وبعدما أكدت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى نفس القواعد التي تمسكت بها في القرار السابق وبكيفية تكاد تكون حرفية، أضافت:

« بناء على الفصل الأول من مرسوم 16 أبريل 1983 في شأن تطبيق القرار المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 6 ماي 1982.

حيث ينص الفصل الأول على أنه تطبيقا للفصل 6 من القانون 7.81 المشار إليه أعلاه تعلن المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر.

وحيث إن هذا الإجراء جوهرى لإشراكه المصالح المعنية بالأمر في العملية المقصودة ولما فيه من ضمانات وإن عدم مراعاته يترتب عنه البطلان.

وحيث إن المرسوم جاء خاليا من الاقتراح المشار إليه أعلاه، قضى المجلس الأعلى بإلغاء المقرر المطعون فيه...»<sup>(95)</sup>.

(94) القرار عدد 12 المؤرخ في 14 يناير 1991 في الملف الإداري عدد 91/10219.  
نشره محمد فاكّر، «نزع الملكية بين امتيازات السلطة العمومية وحماية منزوع الملكية»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية الحقوق بالدار البيضاء، سنة 2000، ص. 189.  
(95) القرار عدد 533 المؤرخ في 7 دجنبر 1995 في الملف الإداري عدد 101140/1994.  
نشره محمد فاكّر، م.س. ص. 2003.

## 2. السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة بشأن تحديد المنفعة

العامة لا تمنع القضاء من مراقبة مضمونها وأغراضها :

يعتبر قرار 10 فبراير 1992 أول قرار صادر عن الغرفة الإدارية يتجه نحو رقابة مضمون المنفعة العامة، وتتلخص وقائعه في أن شركة «ميموزا» وهي شركة عقارية قامت بتهيئة قطعة أرضية في ملكيتها، وحصلت على رخصة لإنجاز تجزئة سكنية أنجزت منها الشطر الأول، ثم شرعت في إنجاز الشطر الثاني. غير أنها سرعان ما فوجئت بصدور مرسوم بإعلان المنفعة العامة يقتضي إنجاز مشروع التنمية الحضرية لمدينة القنيطرة المشتغل على تغيير مدن الصفيح ووضع التجهيزات الأساسية الضرورية.

طعنت شركة ميموزا في هذا المرسوم بناء على ما يلي:

- لقد تم الترخيص لها للقيام بنفس المشروع الذي تريد الإدارة إنجازه في نفس المكان وعلى عقار تملكه.

- لقد قامت بإنجاز الشطر الأول من المشروع حيث أنفقت عليه أموالاً ضخمة دون أن تحرك الإدارة أي ساكن.

- قامت الإدارة بتفويت البقع التي جهزتها . أي شركة ميموزا . للخواص بمبلغ 1.200.00 درهم للمتر المربع. وقد شرع هؤلاء في البناء.

- حصلت على قرار من محكمة الاستئناف يقضي بإيقاف عمليات التفويت.

وتبعاً لذلك، قضى المجلس الأعلى بإلغاء المرسوم المعلن للمنفعة العامة بناء

على ما يلي:

«إذا كانت الإدارة تتوفر على السلطة التقديرية في خصوص المنفعة العامة التي تسعى إلى تحقيقها من وراء نزع الملكية، فإن ذلك لا يمنع القضاء الإداري من مراقبة مضمون وأغراض المنفعة العامة المذكورة وما إذا كان المنزوع ملكيته كما هو الحال في النزاع يسعى إلى تحقيق نفس الأغراض والأهداف بموافقة الإدارة المسبقة لإنجاز هذا المشروع مما يعني أن الإدارة التي رخصت للطاعة بتحقيق هذا المشروع وتركتها تحقق جزءاً منه وتتفق مبالغ مالية هامة لا يمكنها أن تسعى إلى نزع هذه الملكية للمنفعة العامة لتحقيق نفس الأغراض وإلا فإنها تكون مشتتة في استعمال سلطاتها.

إن المنفعة العامة التي تتدرع بها الإدارة لإصدار المرسوم المطعون فيه قد تحققت بالفعل، ذلك أن المشروع أنجزت الطاعنة طرفاً مهماً منه باعتراف الإدارة وبموافقتها الواضحة والصريحة مما يجب معه إلغاء المقرر المطعون فيه...»<sup>(96)</sup>.

### 3 - الموازنة بين المصالح المتعارضة :

في قرار مشابه من حيث وقائعة للقرار أعلاه، قررت الغرفة الإدارية ما يلي:

« حيث إن الاتجاه الحديث في القضاء الإداري لا يكتفي بالنظر إلى تحقيق المنفعة العامة نظرة مجردة وإنما تجاوز ذلك إلى النظر فيما يعود به القرار من فائدة تحقيق أكبر قدر من المنفعة العامة نظرة مجردة وإنما تجاوز ذلك إلى النظر فيما يعود به القرار من فائدة تحقيق أكبر قدر من المصلحة العامة وذلك عن طريق الموازنة بين الفوائد التي يحققها المشروع المزمع إنشاؤه والمصالح الخاصة التي سيمس بها وبالتالي تقييم قرار نزع الملكية على ضوء مزاياه وسلبياته والمقارنة بين المصالح المتعارضة للإدارة والخواص المنزوع ملكيتهم كل ذلك في نطاق المشروعية المخولة لقاضي الإلغاء.

وحيث إن أرضية هذه المقارنة متوفرة في النازلة باعتراف الإدارة نفسها التي أكدت أن الطاعنين أعدوا بدورهم مشروعاً سموه تجزئة البيضاء بتاريخ 30 يوليو 1992.

وحيث إن الأمر يتطلب قبل البت في الموضوع إجراء خبرة تمهيدية.

#### لهذه الأسباب :

قضى المجلس الأعلى بقبول الطلب شكلاً وقبول البت في الموضوع بإجراء خبرة يعهد بها للخبيرين السيدين محمد السفياني ومحمد العزوزي اللذين تتحدد مهمتهما فيما يلي :

(96) قرار المجلس الأعلى رقم 378 الصادر بتاريخ 10 فبراير 1992 في الملف الإداري رقم 10023 منشور في

كتاب إرشادات منهجية لأحمد البوخاري وأمينه جبران، ص. 259.

انظر كذلك :

- أحمد أجعون، م.س. ص. 371 و 372.

أولاً - تحديد طبيعة المشروع الذي تنوي الإدارة تحقيقه في عين المكان طبقاً لأغراض المنفعة العامة المحددة في مرسوم نزع الملكية.

ثانياً - تحديد طبيعة المشروع الذي كان الطاعنون المنزوع ملكيتهم ينوون تحقيقه على الأرض المنزوع ملكيتها مع إجراء مقارنة بين تكاليف المشروعين المذكورين وتحديد المنافع التي يمكن الحصول عليها لكل واحد منهما.

ثالثاً - تحديد الإمكانات التي يتوفر عليها الطاعنون والمبالغ المرصودة من طرفهم لإنجاز هذا المشروع ومقارنته بالغلاف المالي المخصص من طرف الإدارة لإنجاز مشروعها المذكور.

رابعاً - بيان النسبة التي يشكلها العقار موضوع النزاع من المساحة الإجمالية المخصصة لمشروع الإدارة.

خامساً - تحديد نوع الأضرار التي يتحملها الطاعنون من جراء نزع الملكية مقارنة بالمصالح التي يتوقع الحصول عليها من جراء تنفيذ مشروع الإدارة وتحديد الفئات الاجتماعية التي تستفيد من نزع الملكية ونوع المنافع التي ستجنيها. وعلى الخبراء، أن يضعوا تقريرهما داخل أجل شهر من توصلهما بهذا القرار مع تحديد أتعابهما معا في ألفي درهم يؤديها الطاعنون داخل أجل 20 يوما من تاريخ تبليغ هذا القرار مع حفظ الصوائر<sup>(97)</sup>.

وهكذا، نلاحظ أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى قد سارت في الاتجاه الحديث الذي تبلور على يد مجلس الدولة الفرنسي الذي أخذ يتصدى للسلطة التقديرية للإدارة من خلال نظرية الموازنة بين المزايا والأضرار المترتبة على نزع الملكية «ومفاد هذه النظرية الجديدة أن لتقدير شرعية مشروع أو عملية ما واعتبارها من المنفعة العامة يتعين معرفة ما تحققه من مزايا وفوائد والوقوف على ما ترتبه من أضرار واعتداءات على الملكية الخاصة وما تستلزمه من نفقات وتكاليف مالية مع الأخذ في

(97) القرار عدد 500 المؤرخ في 7 ماي 1997 في الملف الإداري عدد 63/1995، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى الصادرة في المادة الإدارية، 1958-1997، ص. 473 وما بعدها.  
انظر تعليقا على هذا القرار لميشيل روسي تحت عنوان: «ظهور نظرية الحصيلة في الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى»، ترجمة ذ. حمزة، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 51، ص. 241 وما بعدها.  
وانظر لمزيد من الإيضاح حول الفكرة:

- أ. يعقوبي، تطور مراقبة المنفعة العامة في ميدان نزع الملكية على ضوء نظرية المحصلة مشار إليه بالتعليق أعلاه، الهامش رقم (4).

الاعتبار الأضرار الاقتصادية والاجتماعية للمشروع وإقامة موازنة بين هذه العناصر بحيث لا يمكن إقامة المشروع إذا جاءت الأضرار والأعباء المترتبة عليه مفرطة بالنسبة للمزايا والمصلحة الملحة التي يحققها»<sup>(98)</sup>.

#### 4 - من له حق الطعن في القرار المعلن للمنفعة العامة :

يثبت الحق في الطعن بسبب الشطط في استعمال السلطة في القرار المعلن للمنفعة العامة أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى<sup>(99)</sup> لكل شخص طبيعي أو معنوي

(98) أحمد أجعون، م.س. ص. 370.

ولأخذ فكرة عن هذه النظرية La Théorie du bilan، يقول أحد الفقهاء الفرنسيين :

“.....

— L'état actuel du droit: La jurisprudence “ville nouvelle-Est”. Il y a presque un usage selon lequel les changements de jurisprudence sont réalisés par des arrêts de rejet. Tel est l'arrêt du 28 mai 1971...

Dans l'affaire soumise au Conseil d'Etat, la question était de savoir si étaient d'utilité publique les expropriations poursuivies dans les environs de Lille pour créer, tant une agglomération de 20.000 habitants (qui est aujourd'hui ville neuve-d'Asq), qu'un complexe universitaire pour 25.000 étudiants. L'utilité publique, appréciée dans l'abstrait, était évidente.

Or, le conseil ne rejette le recours, là encore; qu'après examen concret des avantages et inconvénients de l'opération envisagée, après avoir confronté les uns et les autres et avoir, en quelque sorte, posé le pour et le contre, il estime qu'il y a effectivement utilité publique (concrètement, compte tenu de l'importance des projets, on peut accepter de sacrifier une centaine de logements, dont la démolition sera largement compensée par l'édification des ouvrages prévus).

L'arrêt énonce, dans une formule de portée aussi, générale que possible (et reprise par les arrêts ultérieurs): “une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente”.

C'est l'affirmation de la “théorie du bilan” que des arrêts ultérieurs enrichiront par la prise en compte des atteintes que l'opération pourrait porter “à d'autres intérêts publics”.

Et c'est la claire affirmation que, désormais, le contrôle jurisprudentiel des déclarations d'utilité publique sera aussi poussé et réel qu'il peut l'être. Cela signifie en même temps que l'administration, n'a plus toute liberté d'apprécier l'opportunité d'exproprier...”.

— René Chapus, “Droit administratif général”, op. cit., n° 906.

(99) قد يحدث أن تنتقل الحياة إلى نازع الملكية قبل الوصول إلى المرحلة القضائية كما لو تم ذلك عن طريق المراضاة، أي بصفة ودية، وبالرغم من ذلك، فإنه يحق لصاحب المصلحة وهو المدعى عليه في دعوى نزع الملكية التمسك بخرق كل إجراء مسطري أمام قاضي الموضوع وإن كان المشرع لم يشر إلى هذه الفرضية بصفة



له الصفة والمصلحة في إبطال ذلك القرار، إذ القاعدة هي أنه لا دعوى حيث لا مصلحة. وعليه، فإنه يمكن للمالك الأصلي وكذلك من له حق عيني على العقار موضوع النزاع، كصاحب حق سطحية أو حق انتفاع، ومن له حق شخصي كالمكثري مثلا، أو المالك لأصل تجاري ممارسة ذلك الطعن، لأن حقوق هؤلاء جميعا سوف تتأثر بكل تأكيد بعملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة<sup>(100)</sup>.

وفي فرنسا، وبالإضافة إلى الأشخاص المشار إليهم أعلاه، فإن الحق في الطعن في القرار المعلن للمنفعة العامة يثبت إلى الجمعيات التي تتكون من أجل الدفاع عن حقوق الأشخاص المستهدفين بنزع الملكية، لأن مثل هذه الجمعيات لها شخصية معنوية تمكنها من رفع الدعوى أو التدخل فيها حماية لمصالحها وحماية للمخترطين فيها<sup>(101)</sup>.

صريحة، لأن هدف المشرع في الحقيقة من الأمر يتمثل في فرض نوع من الرقابة القضائية على نازع الملكية بكيفية تدفعه إلى احترام المسطرة المذكورة.

— “Le tribunal compétent pour prononcer l'expropriation n'a pas qualité pour contester le caractère d'utilité public...”, trib. 1ère instance, Casablanca, 20 avril 1931, G.T.M, 1931, p. 317.

(100) تنص المادة 9 من القانون 90-41 المحدث للمحاكم الإدارية على ما يلي :  
«إستثناء من أحكام المادة السابقة يظل المجلس الأعلى مختصا بالبت ابتدائيا وانتهائيا في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة ب :

- المقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن الوزير الأول...».

ينص الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية على ما يلي:

«لا يصح التقاضي إلا ممن له الصفة، والأهلية والمصلحة، لإثبات حقوقه.

يشير القاضي انعدام الصفة أو الأهلية أو المصلحة أو الإذن بالتقاضي إن كان ضروريا وينذر الطرف بتصحيح المسطرة داخل أجل يحدده.

إذا تم تصحيح المسطرة اعتبرت الدعوى كأنها أقيمت بصفة صحيحة. وإلا صرح القاضي بعدم قبول الدعوى». ولأن شروط إقامة الدعوى، كما هي منصوص عليها ضمن مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية، من صميم النظام العام، فهي لا تخضع للفصل 49 من نفس القانون، وقد جاء فيه:

« يجب أن يثار في آن واحد وقبل كل دفاع في الجوهر الدفع بإحالة الدعوى على محكمة أخرى لتقديمها أمام محكمتين مختلفتين أو لارتباط الدعويين والدفع بعدم القبول وإلا كان الدفعان غير مقبولين. يسري نفس الحكم بالنسبة لحالات البطلان والإخلالات الشكلية والمسطرية التي لا يقبلها القاضي إلا إذا كانت مصالح الطرف قد تضررت فعلا».

انظر حول الموضوع :

- محمد الكشور، «رقابة المجلس الأعلى على محاكم الموضوع في المواد المدنية»، مطبعة النجاح الجديدة، بالدار البيضاء، 2001، ص. 422 وما بعدها.

- جلال محمد أمهمول، «نظام الدفوع في قانون المسطرة المدنية»، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص كلية الحقوق بالدار البيضاء، سنة 1998.

وبناء على ما سبق، فإنه يثبت للمحاكم الإدارية ممثلة في قاضي الأمور المستعجلة أو في قاضي الموضوع، رقابة المسطرة الإدارية لنزع الملكية، ومن ذلك مثلا تسلسل تلك الإجراءات واحترام آجالها وممارستها من طرف السلطة المختصة بمتابعتها، ويثبت للغرفة الإدارية ماعدا ذلك، وبالخصوص النظر في الطعون المنصبة على الجوانب الموضوعية المتعلقة بالقرارات المعلنة للمنفعة العامة<sup>(102)</sup>.

والقاعدة أن الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية بشأن إعلان المنفعة العامة، ومن ثمة فهي تكون دائما مدعى عليها في الدعوى الإدارية الخاصة بالطعن في مقررها<sup>(103)</sup>.

وعليه، فمن يدعي أنه لا توجد منفعة عامة أصلا أم وراء موقف الإدارة سبب آخر غير معلن مثلا أن يثبت ما يدعيه. وهكذا جاء في قرار للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى:

« حيث إن المقرر المطعون فيه المتعلق بالإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإنجاز تجرئة للسكن الاقتصادي وإعادة هيكلة البناء العشوائي بمدينة تمارة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض في مساحة تقدر بحوالي 123 هكتارا هو مقرر يدخل في مجال السلطة التقديرية للإدارة لا يجوز إلغاؤه إلا إذا أثبت الطاعن تعسف أو سوء نية مصدره بانحرافه عن الهدف المعلن عنه.

وحيث لما لم يثبت الطاعنون تعسف أو سوء نية الإدارة في إصدارها لمقرر نزع الملكية للمنفعة العامة المطعون بانحرافها عن الهدف المعلن عنه يكون المقرر المطعون فيه مشروعا والطلب غير مبني على أساس<sup>(104)</sup>.

- وجاء في قرار آخر لذات الغرفة :

«... إن الإدارة تتوفر على سلطة تقديرية لتحديد الأراضي الواجب نزع ملكيتها للمنفعة العامة لأنه لا يمكن إلغاء قرارها إلا إذا ثبت انحراف في استعمال هذه السلطة مما يكون معه السبب المستندل به غير مؤسس...<sup>(105)</sup>».

(102) إذا حدث أن ألغت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة لعدم وجود ما يبررها مثلا أو لكونها لا تمثل منفعة عامة بصفة جدية، فإنه يحق لصاحب العقار وكل من له مصلحة في الدعوى كأصحاب الحقوق الشخصية مثلا أن يتمسك بهذا الحكم أمام القضاء الإداري سواء أكان قضاء موضوع أو قضاء مستعجلات إذا ما واصل نازع الملكية الإجراءات المسطرية بالرغم من ذلك.

(103) هذا بالنسبة للدعوى المبتدأة أما في الطعون فالأمر قد يكون على خلاف ذلك.

(104) قرار صادر بتاريخ 15 فبراير 1996، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 51، ص. 51 وما بعدها.

(105) قرار صادر بتاريخ 30 ماي 1996، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 51، ص 55 وما بعدها.

وفي نفس الاتجاه، انظر :

## 5 - الطعن في الآثار المترتبة على المرسوم المعلن للمنفعة العامة ومشكلة الاختصاص:

قد لا يتعلق الطعن بالمرسوم المعلن للمنفعة العامة - وهو ما يدخل ضمن اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى - وإنما بأثر من آثاره كالتعويض أو الارتفاقات التي تنتج عنه أو تراجع الإدارة عن نزع الملكية. فما هي الجهة المختصة نوعياً بالنظر في النزاع في هذه الحالة الأخيرة؟

أ - في موقف أول، قررت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى أن الطعن في آثار المرسوم كالطعن في المرسوم ذاته، يكون من اختصاص هذه الغرفة لا من اختصاص المحاكم الإدارية، طبقاً للمادة 9 من القانون 41.90<sup>(106)</sup>.

ب - وفي موقف لاحق، تراجعت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى عن موقفها السابق عندما قررت أنه :

«...بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أن الطعن ليس موجهاً ضد المرسوم المتعلق بالمصادقة على تصميم التهيئة الصادر بتاريخ 17 مارس 1989 وإنما بالآثار التي تترتب عنه قانوناً والمطالبة بإنهاء هذه الآثار والمخلفات بمرور المدة المحددة في قانون التعمير...».

وبناء على هذه الحيثية، أيدت الغرفة الموقف الذي اتخذته المحكمة الإدارية بالدار البيضاء والتي اعتبرت نفسها مختصة بالنظر في محو آثار المرسوم الذي اتخذ منذ 29 سنة دون اتباع المساطر الموالية<sup>(107)</sup>.

- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 4 دجنبر 2003، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 62، ص. 196 وما بعدها.

(106) جاء في هذا القرار :

«...وحيث إن الطعن في مثل هذه القرارات التنظيمية الصادرة عن الوزير الأول تعتبر من اختصاص المجلس الأعلى ابتدائياً وانتهائياً طبقاً للفصل 9 من قانون 41-90.

وحيث إنه حتى لو جارينا المحكمة الإدارية في تعليلها وتكييفها للدعوى واعتبرنا أن الطعن لا يهدف إلى إلغاء المرسوم المذكور وخصوصاً ما يتعلق منها بإخضاع عقار الطاعنات الأصليات لنزع الملكية بناء على تصميم التهيئة المشار إليه الذي صادق عليه المرسوم الصادر عن الوزير الأول، فإن البت في هذه المخلفات والآثار الناتجة عن تطبيق المرسوم المذكور وهو أمر خارج عن اختصاص المحاكم الإدارية ما دام النزاع في حقيقة لا يدور حول تطبيق النصوص التشريعية المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، كما ذهبت إليه خطأ المحكمة الإدارية، مما يتعين معه إلغاء حكمها.

- ملف إداري عدد 2000/1677 الصادر بشأنه القرار، عدد 1682 بتاريخ 7 دجنبر 2000، قرار غير منشور.

(107) ملف 05/1395 الصادر بشأنه القرار عدد 563 بتاريخ 6 يوليوز 2005، قرار غير منشور.

ج - وبخصوص هذا التراجع، جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء:

« حيث دفعت الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية (صوناداك) في معرض جوابها بعدم اختصاص هذه المحكمة نوعيا للبت في الطلب على اعتبار أن مشروع مرسوم نزع الملكية صادر عن الوزير الأول.

وحيث إذا كان المجلس الأعلى - الغرفة الإدارية - قد أكد بموجب قراره (عدد 1682 المؤرخ في 2000/12/7 الصادر في القضية عدد 2000/1/4/1677 قضية الشركة المدنية العقارية - كوثر - ضد الوكيل القضائي للمملكة) على أن تخويل المحكمة لنفسها حق النظر في الآثار المترتبة على تطبيق المرسوم الصادر عن الوزير الأول يقضي بداهة الطعن في هذا المرسوم لأن الآثار ترتبط به ارتباطا وثيقا وتدور معه وجودا وعدما، والحال أن الفصل التاسع من القانون رقم 41/90 المحدث للماحكم الإدارية واضح وصريح في أن المجلس الأعلى هو المختص بالبت ابتدائيا وانتهائيا في طلب الإلغاء بسبب تجاوز السلطة التي تنصب على القرارات الفردية والتنظيمية الصادرة عن السيد الوزير الأول، فإن المجلس في قراره عدد 563 الصادر بتاريخ 2005/7/6 في الملف الإداري رقم 2005/1/4/5931 قضية الوكالة الحضرية للدار البيضاء ضد علمي حسن (للامامة ومن معها) أكد بأنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين كون الطعن ليس موجها ضد المرسوم وإنما ضد الآثار والمخلفات بمرور المدة المحددة في القانون وأنه واعتبارا لذلك ولكون الطلب ينصرف إلى محو آثار مرسوم وليس الطعن في المرسوم ذاته، فإن المحكمة الإدارية تكون متخصصة نوعيا بالبت في الطلب.

وحيث تأسيسا على (الاتجاه الأخير للغرفة الإدارية) يكون الاختصاص النوعي بالبت في آثار المرسوم الصادر عن الوزير الأول منعقدا لهذه المحكمة، مما يستدعي التصريح برد الدفع المشار ...»<sup>(108)</sup>.

### **المطلب الثالث : إعلان المنفعة العامة في إطار النصوص الخاصة بالتعمير**

ينص الفصل الأول من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على ما يلي:

(108) حكم رقم 424 الصادر بتاريخ 7 ماي 2006 (ملف عدد 2005/214 غ)، حكم غير منشور.

«إن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون، مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلاً أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة».

ومن أبرز الاستثناءات التي يمكننا التوقف عندها ما جاء في النصوص الجديدة المتعلقة بالتعمير<sup>(109)</sup>، وخصوصاً منها ما يتصل بإنجاز تصميم التهيئة والموافقة عليه والآثار التي تترتب على تلك الموافقة التي تتم عادة بمرسوم تنظيمي.

### **أولاً - مرحلة ما قبل الموافقة على تصميم التهيئة والقيود التي ترد على العقارات المعنية:**

يكون مشروع تصميم التهيئة بعد إنجازه محلاً لبحث علني يستمر شهراً ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته.

ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى إطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.

وعلى رئيس مجلس الجماعة أن يوفر وسائل النشر والإشهار قبل تاريخ بدء البحث.

ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة (المادة 25).

وحسب المادة 27 من نفس القانون أعلاه :

«ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني المشار إليه في المادة 25 أعلاه، وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والفرس وإحداث التجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التطبيق الذي يكون إن ذاك ساري المفعول.

(109) يتعلق الأمر بالقانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 17 يونيو 1992.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص المشار إليه في الفقرة الأولى من هذه المادة خلال أجل اثني عشر شهرا يبتدئ من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به، فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق».

## ثانيا - مرحلة ما بعد الموافقة على تصميم التهيئة وإعلان المنفعة العامة :

تتم الموافقة على مشروع تصميم التهيئة بمرسوم تنظيمي، ويعتبر بمثابة إعلان للمنفعة العامة يسمح بالقيام بالمشاريع المشار إليها في المادة 19 من قانون التعمير<sup>(110)</sup>. وهكذا فقد نصت المادة 28 من هذا القانون الأخير على أنه:

«يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19.

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للفرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآتية الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات<sup>(111)</sup>.

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار

(110) ومن الملاحظ أن هذا النص يتوجه مباشرة إلى الإدارة التي يجب عليها ألا تمنح أي إذن يسمح بمخالفة النص أعلاه بخلاف الفصل 15 من قانون نزع الملكية الذي جاء عاما. ورغم ذلك فإن فلسفة النصين تجعلهما متكاملين بحيث يجب تطبيقهما على الإدارة وعلى الخواص في ذات الوقت.

(111) تنص المادة 19 على ما يلي:

«يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية :

1 - تخصيص مختلف المناطق بحسب الفرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال.

2 - المناطق التي يحذر فيها البناء بجميع أنواعه.

3 - حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.

4 - حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها.

المرتبة على إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقام فيها.

واستثناء من الأحكام المقررة أعلاه، فإن الأراضي المخصصة للأغراض المشار إليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 من المادة 19 أعلاه يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة، ولا تسلم الجماعة الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، وعلى المالك في جميع الحالات أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

وكما هو الحال بالنسبة لقانون نزع الملكية، يمكن أن يندمج قرار التخلي في المرسوم المصادق على تصميم التهيئة، على ما يتضح صراحة من خلال المادة 29 من قانون التعمير، والتي تقضي بما يلي:

5 - حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 687 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.

6 - المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر.

7 - المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية.

8 - الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك.

9 - ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاعات المعمارية.

10 - الاتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت.

11 - المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين.

12 - دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.

13 - المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

وبنص تصميم التهيئة إن اقتضى الحال ذلك على التغييرات التي يجوز إدخالها على الأحكام الواردة فيه تطبيقا لمقتضيات البنود 1 و 9 و 11 من هذه المادة بمناسبة طلب إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية ويحدد شروط القيام بتلك التغييرات.

«يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 من المادة 19 أعلاه.

ولهذه الغاية، يجب أن ينص فيه على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكيها لها...».

وفي هذه الحالة، تطبق بشأن قرار التخلي المقتضيات العامة المنصوص عليها ضمن قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أي القانون 7.81، ما لم تكن هنالك مقتضيات استثنائية<sup>(112)</sup>.

### المبحث الثالث

#### مراحل إعلان المنفعة العامة

مادام تحقيق المنفعة العامة هو الذي يبيح نزع ملكية الخواص، على ما يتضح من الفصل الأول من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن أول إجراء إداري تتخذه السلطة العامة المختصة في هذا المضمار، يتمثل في إصدار القرار القاضي بإعلان المنفعة العامة.

وقد نص الفصل السادس من قانون نزع الملكية الجديد على ما يلي:

«تعلن المنفعة العامة بقرار إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها».

ونص الفصل الأول من المرسوم التطبيقي لهذا القانون على أنه :

«تطبيقا للفصل 6 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه، تعلن المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر».

انطلاقا من هذين النصين القانونيين، فإننا سنتطرق إلى مسائل ثلاث، هي كالآتي:

(112) جاء في الفقرة الأخيرة للمادة 29 أعلاه :

«وتطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عليه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها في الفصل 10 من القانون الآنف الذكر تقتصر على شهر وفق ما هو منصوص عليه في المادة 25 أعلاه».



أولاً - حق طلب إعلان المنفعة العامة.

ثانياً - حق اقتراح إعلان المنفعة العامة.

ثالثاً - إعلان المنفعة العامة وما يترتب على ذلك من آثار.

## أولاً - حق طلب إعلان المنفعة العامة :

لا يثير حق طلب إعلان المنفعة العامة أي مشكل خاص مادامت القاعدة العامة هي أن السلطة التي ستقوم بعملية نزع الملكية هي التي تختص أصلاً بطلب إعلان المنفعة العامة. ولا نستطيع أن نقول إن السلطة التي ستنجز المشروع فوق الأرض التي سوف تنزع ملكيتها هي التي يجب عليها عملياً أن تتقدم بمثل هذا الطلب، مادام أن هناك بعض الوزارات أو الأجهزة الإدارية هي التي تتولى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لمصلحة وزارات أو جهات إدارية أخرى كما سوف نرى بعد حين.

واعتماداً على ما سبق، فإن المختص بطلب إعلان المنفعة العامة يختلف بحسب الأحوال من حالة إلى أخرى، حسبما يتعلق الأمر بنقل ملكية العقارات التي سوف تنزع لصالح ملك الدولة العام، أو لصالح ملكها الخاص، أو لصالح ملكها الغابوي، أو لصالح ملك إحدى المؤسسات العمومية أو لصالح ملك إحدى الجماعات المحلية، أو لصالح شخص طبيعي أو معنوي يخضع لأحكام القانون الخاص.

فبالنسبة لنزع الملكية لصالح الملك العمومي للدولة، كما لو تم ذلك من أجل تشييد ميناء أو بناء طريق أو سد فإن وزارة التجهيز والنقل هي التي تطلب إعلان المنفعة العامة، وقد تكون وزارة الطاقة والمعادن أو الوزارة المكلفة بإعداد التراب الوطني والتنمية والتعمير والإسكان متى تتعلق المشروع بنشاط أو عمليات ما تدخل ضمن اختصاصاتهما، على أساس أن هاتين الوزارتين الأخيرتين تتوزعان مبدئياً مع الوزارة الأولى الوصاية على الأملاك العامة<sup>(113)</sup>.

(113) الفتوى رقم 638 بتاريخ 17 يونيو 1951، مجموعة الفتاوى، السنة الرابعة والخامسة، ص 358، أورده

- الطماوي، المرجع السابق، ص 86.

- دياجي البشير، المرجع السابق، ص 86.

- على أنه إذا ما أرادت إحدى هذه الوزارات الثلاث أن تنزع الملكية لفائدة الملك الخاص كما لو أرادت أن تشيّد مقراً لإحدى الإدارات التابعة لها، فإن ذلك يتم عن طريق وزارة المالية، وخاصة إدارة الأملاك المخزنية التابعة لها.

وبالنسبة لنزع الملكية لصالح الملك الخاص للدولة، كما لو تم ذلك من أجل بناء مساكن اقتصادية أو مدرسة أو مستشفى أو مكاتب إدارية، فإن طلب إعلان المنفعة العامة يقدم مبدئياً من طرف وزارة المالية<sup>(114)</sup>، ممثلة في مديرية الأملاك المخزنية.

وبالنسبة لنزع الملكية لفائدة الملك الجماعي البلدي أو القروي، فإن للجماعة المحلية المعنية أن تطلب إعلان المنفعة العامة بعد مناقشة المشروع الذي يتطلب ذلك النزع في اجتماع للمجلس المعني بالأمر<sup>(115)</sup>، وبعد حصوله على إذن بذلك من الوزارة الوصية طبقاً لأحكام البند التاسع من المادة 69 من القانون 78.00 بشأن الميثاق الجماعي السالف الذكر. ومن البديهي أن سلطات الوصاية هنا هي وزارة الداخلية (المادة 73 من القانون 78.00).

«أما بالنسبة لباقي الأشخاص المعنويين فإن الجهاز المسير هو الذي يقرر طلب إعلان المنفعة العامة للتمكن من متابعة مسطرة نزع الملكية، وحينما يتعلق الأمر

---

(114) وفي هذا الصدد، لا بد من توضيح الأمور الآتية :

فعندما يتعلق الأمر بنزع الملكية لفائدة الملك الخاص للدولة، فإن الوزارة التي ترغب في الاقتناء، وهب أنها وزارة التربية الوطنية أو وزارة السكنى والتعمير مثلاً، يجب عليها أن تقوم - طبقاً لما يقضي به المنشور الصادر عن الوزير الأول بتاريخ 26 ماي 1976 بشأن الاقتناءات العقارية لفائدة ملك الدولة الخاص - بتوجيه طلب الاقتناء إلى مديرية الميزانية بوزارة المالية، وإذا وافقت هذه الأخيرة على عملية الاقتناء راسلت في الموضوع مديرية الأملاك المخزنية من أجل الشروع في عملية الاقتناء عن طريق نزع الملكية. ومن الناحية العملية، قلما تستشار الوزارة التي يتم نزع الملكية لفائدتها وسبب ذلك أن مدير الأملاك المخزنية هو الذي فوض له القانون تسيير ملك الدولة الخاص واقتناء العقارات التي ستمدج به، وإن كان كثيراً ما تساعد تلك الوزارة في البحث عن العقار أو العقارات الأكثر استجابة لتحقيق المشروع المزمع إنجازه.

- باجي البشير المرجع السابق، ص. 96.

(115) وفي قرار لمجلس الدولة الفرنسي، فإن حضور شخص يهمه أمر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في اجتماع المجلس البلدي يجعل هذا الاجتماع لاغياً.

— Est annulable une délibération du conseil municipal à laquelle a pris part un membre intéressé à l'opération.

— C.E. 15 mai 1981. A.J.P.I., 1982, p. 280.

انظر قرارات أخرى مشار إليها عند :

— J. Ferbos et A. Bernard, op.cit. p. 36.

انظر في هذا الصدد قرار مجلس الدولة الفرنسي الصادر في 7 مارس 1979.

— C.E. 7 mars 1979, cité par J. Ferbos et A. Bernard, op. cit. p. 36.

وكذلك :

— C.E. 4 mai 1980. A.J.P.I., 1985, p. 135.

بشخص طبيعي، فهو الذي ترجع له الصلاحية في الموضوع أو بمبادرة من السلطة المتعاقد معها أو الملتمزم لها»<sup>(116)</sup>.

والقاعدة أن طلب إعلان المنفعة العامة يقدم إلى الوزير الذي له اقتراح إعلان المنفعة العامة.

## ثانيا - اقتراح إعلان المنفعة العامة :

وضحنا في بداية هذا المبحث أن إعلان المنفعة العامة يتخذ بناء على اقتراح من الوزير المعني بالأمر، فمن المقصود بذلك؟

يقصد بالوزير المعني بالأمر في حالة أولى، الوزير الذي يتواجد على رأس الوزارة التي ستتولى إنجاز المشروع الذي ستنزح الملكية من أجله. فعلى سبيل المثال فإن الشروع في نزع ملكية أرض من أجل شق طريق أو بناء سد يقتضي أن يتم الاقتراح الخاص بالمنفعة العامة من وزير التجهيز والنقل. والشروع في نزع ملكية أرض تحتوي على مواد منجمية قصد الشروع في استغلالها يقتضي أن يتم الاقتراح من طرف وزير الطاقة والمعادن. والشروع في نزع ملكية أرض قصد تشجيرها وإحاقها بالملك الغابوي للدولة يقتضي أن يتم إعلان المنفعة العامة من جانب وزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري.

ويقصد بالوزير المعني بالأمر في حالة ثانية، الوزير الذي تثبت له الوصاية بهذه الكيفية أو بتلك.

فوزير المالية هو الوزير المعني بالأمر كلما تعلق الأمر بنزع الملكية لمصلحة ملك الدولة الخاص، كبناء مدرسة أو تشييد مستشفى أو تهيب قطع أرضية قصد توزيعها على بعض الفئات من المواطنين، بالرغم من أن هذه المشاريع تهم وزارات أخرى كوزارة التربية الوطنية أو وزارة الصحة العمومية أو وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني.

ووزير الداخلية، وباعتباره وصيا على الجماعات المحلية، هو الوزير المعني بالأمر كلما تعلق الأمر بنزع الملكية لصالح إحدى تلك الجماعات، وهذه فرصة أخرى تتاح للوزير كي يراقب من خلالها المشروع عن قرب، خاصة أن بعض

(116) باجي البشير، المرجع السابق، ص. 99.

الجماعات المحلية تنقصها الخبرة اللازمة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وإذا تعلق الأمر بإحدى المؤسسات العمومية . وسواء أكان لها حق نزع الملكية أم لا . فإن اقتراح إعلان المنفعة العامة يتم من طرف الوزير الوصي عليها، وسواء أكان لوزارته حق مباشرة إجراءات نزع الملكية أم ليس لها ذلك، فاقترح المنفعة العامة لصالح المكتب الوطني للكهرباء مثلا يتم من طرف وزير الطاقة والمعادن، واقترح المنفعة العامة لصالح المكتب الوطني للسكك الحديدية يتم مثلا من طرف وزير النقل.

ويقصد بالوزير المعني بالأمر في حالة ثالثة، الوزير الذي يتقارب نشاط وزارته مع المشروع الذي ستنزع الملكية من أجله.

فإذا تعلق الأمر بنزع الملكية لصالح أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، فإن اقتراح المنفعة العامة يتم من طرف الوزير الذي يتقارب نشاط وزارته مع المشروع الذي ستنزع الملكية من أجله، وهكذا، فإذا أراد هذا الشخص نزع ملكية أرض من أجل تشييد مركب رياضي ضخم، فإن اقتراح المنفعة العامة يجب أن يقدم من طرف وزير التربية الوطنية والشباب<sup>(117)</sup>.

### ثالثا - إعلان المنفعة العامة وآثاره :

#### 1 - صدور قرار إعلان المنفعة العامة :

أشرنا فيما سبق إلى أن إعلان المنفعة العامة يتم بمرسوم يتخذه الوزير الأول بناء على الاقتراح الموجه إليه من جانب الوزير المعني بالأمر.

وتمثل مسألة إعلان المنفعة العامة من طرف الوزير الأول إذن أهم الأدوات القانونية التي يملكها هذا الأخير لمراقبة جانب من مختلف الأنشطة الإدارية<sup>(118)</sup>، ذلك

(117) ويرى باجي البشير : « وأنه جرى العمل حينما يتعلق الأمر بأشخاص معنويين خاضعين للقانون الخاص بأن السلطة التي تتقارب اختصاصاتها مع أنشطة تلك الأشخاص هي التي تقوم باقتراح مقرر إعلان المنفعة العامة. فعلى سبيل المثال قامت وزارة التجارة والصناعة بالاقتراح لفائدة الشركة الوطنية للحديد قصد بناء مركب الحديد بالناظور ولفائدة شركة إسمنت تمارة قصد بناء معمل لصنع الإسمنت بتمارة... » . المرجع السابق. ص 105.

(118) محمد أشركي، « الوزير الأول، مركزه ووظيفته في النظام المغربي ». أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام، نوقشت بكلية الحقوق بالدار البيضاء سنة 1985، مطبوعة على استانسيل، ص. 315.

أن : «... الوزير الأول يصادق مسبقا بمرسوم على كافة العمليات العقارية المنجزة باسم الدولة أو الجماعات المحلية. وبسبب الانعكاسات الاقتصادية والمالية للعمليات العقارية فإن المصادقة عليها تشكل أداة تنسيق بالغة الأهمية بين يدي رئيس الحكومة...»<sup>(119)</sup>.

ومن الناحية العملية، فإن الوزير الذي يختص باقتراح إعلان المنفعة العامة يقوم بتوجيه مشروع القرار الواجب اتخاذه وتصميم المنطقة التي ستنزع ملكيتها مرفوقين بذاكرة تقديم إلى الأمانة العامة للحكومة قصد التوقيع عليه من جانب الوزير الأول.

وينتخذ القرار الصادر في هذه الحالة شكل مرسوم. وحتى ينتج المرسوم<sup>(120)</sup> المتعلق بإعلان المنفعة العامة كل الآثار التي رتبها عليه القانون، لابد من أن تتخذ بشأنه تدابير الإشهار الآتية:

(119) محمد أشركي، المرجع السابق، بنفس الموضوع.

وتلك المراقبة تؤكد عدة نصوص قانونية، من ذلك الفصل الخامس من ظهير فاتح يوليو 1914 بشأن الأملاك العامة، ومن ذلك الفصلين الرابع والخامس من ظهير 19 أكتوبر 1961 بشأن الأملاك البلدية، ومن ذلك الفصلين الرابع والتاسع من ظهير 28 يونيو 1954 بشأن أملاك الجماعات القروية.

(120) وتجدر الإشارة إلى أن هناك نصوصا قانونية خاصة يتم إعلان المنفعة العامة في إطارها بكيفية مفايرة لتلك المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الجديد، فوثائق التعمير التنظيمية والمتمثلة بالخصوص في تصاميم التهيئة Les plans d'aménagement أو قرارات التصنيف Les arrêts d'alignement المنصوص عليها في القانون رقم 1290 المتعلق بشؤون التعمير بتوسيع نطاق العمارات القروية تعتبر في حد ذاتها معلنة للمنفعة العامة. فعلى سبيل المثال فقد نصت المادة 28 من القانون رقم 1290 على أن المصادقة على تصميم التهيئة تعد بمثابة إعلان للمنفعة العامة بالنسبة للعمليات والأشغال اللازمة لإنجازه. فإذا بين التصميم موقع حديقة عمومية أو مدرسة فإنه يمكن الشروع مباشرة في استصدار مقرر التخلي لتحديد الأملاك التي ستنزع ملكيتها، وقد نصت المادة 32 من نفس القانون على أنه يمكن لرؤساء المجالس اتخاذ قرارات تتعلق بتوسيع وتعديل الطرق والساحات العامة الموجودة وفتح طرق وساحات جديدة وكذلك إخراجها كلها أو جزء منها من مجال الملك العمومي، وتعد تلك القرارات بمثابة إعلان للمنفعة العامة في شأن ما تضمنته (في إطار الفصل السادس من ظهير 25 يونيو 1960 تتخذ هذه القرارات الأخيرة من جانب القارئ).

ومن الملاحظ أن قرارات التصنيف هذه، وبعد صدور ظهير 30 شتمبر 1976 الخاص بالتنظيم الجماعي قد أصبحت من اختصاص رؤساء المجالس الجماعية.

راجع في هذا الصدد :

.الدورية الوزارية المشتركة المؤرخة في 27 يناير 1981 الصادرة عن وزارة الداخلية تت عدد 27 / م. ج. م. 2 /  
عن وزارة السكنى وإعداد التراب الوطني تحت عدد 198/4.

.باجي البشير، المرجع السابق، ص. 127 وما بعدها.

.إدريس البصري ومن معه، المرجع السابق، ص. 450.

أ - ينشر المرسوم بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول) وينشر في جريدة أو عدة جرائد مآذون لها في نشر الإعلانات القانونية مع الإشارة إلى مراجع الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها، قبل ذلك.

ب - يعلق نصه الكامل بمكاتب الجماعة أو الجماعات التي تقع بها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.

ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الملائمة الأخرى كالمناداة في الأسواق عن طريق «البراح» مثلا.

## 2 - الآثار المترتبة على صدور قرار إعلان المنفعة العامة :

يترتب على صدور المرسوم المعلن للمنفعة العامة أثاران هامان :

### أ - تعيين المنطقة اللازمة لإنجاز المشروع :

ينص الفصل السادس من قانون نزع الملكية الجديد على ما يلي:

« تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها.

ويمكن أن تشمل هذه المنطقة بالإضافة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المنشآت أو العمليات المعلن أنها ذات منفعة عامة على الجزء الباقي من هذه العقارات وعلى العقارات المجاورة لها إذا تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود أو إذا كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة».

فالأصل إذن هو أن المرسوم المعلن للمنفعة العامة هو الذي يحدد من الناحية القانونية المنطقة التي تقع ضمنها العقارات التي ستنزع ملكيتها.

ولم يبين المشرع بكيفية صريحة. لا في النص الأصلي. أي القانون 7.81 ولا في المرسوم التطبيقي. كيفية تحديد هذه المنطقة، وقد جرى العمل الإداري على تبيان حدودها الأربعة وعلى إرفاقها بتصميم توضيحي لها ينفي عنها كل جهالة.

ويظهر أن المشرع قد ترك لنازع الملكية سلطة تقديرية واسعة لكي يضيف إلى العقارات اللازمة لإنجاز المشروع الجزء المتبقى من هذه العقارات أو العقارات المجاورة لها، متى اتضح له أن نزع ملكيتها هو بدوره ضروري كذلك لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود في أحسن الظروف، أو إذا كان المشروع سيؤدي حتما إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة.

فبالنسبة للحالة الأولى والمتعلقة بنزع الأجزاء المتبقية من العقارات التي ستنزع ملكيتها أو العقارات المجاورة لها متى ظهر أن ذلك ضروري لإنجاز المشروع في أحسن الظروف والأحوال، فإن أحد المهتمين بالموضوع يسوق لها التبرير الآتي:

«... ويرجع السبب التاريخي في إمكانية انصباب نزع الملكية على العقارات اللازمة ثم على الجزء الباقي منها وعلى العقارات المجاورة لها متى تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود إلى أن المنفعة العامة كانت مرتبطة بتحقيق مشاريع الأشغال العمومية أو أملاك عمومية، ولم يكن دائما يتم الوصول للهدف المنشود منها، فإذا قامت الإدارة مثلا بشق خط سكة حديدية يتطلب عادة عرضا مساحته عشرة أمتار، فليس بإمكانيتها نزع ملكية ما يزيد على هذا القدر لأن الفائض غير ضروري للخط، في حين أنه قد يظهر في المستقبل ضرورة إضافة خط ثاني لكي تصبح السكة ذات خطين نتيجة تزايد الضغط على الخط الأول، فتضطر الإدارة من جديد لإعلان المنفعة العامة لإحداث الخط الثاني، الشيء الذي يؤدي إلى تحميلها عدة تكاليف مالية علاوة على الوقت الذي تستغرقه المسطرة...»<sup>(121)</sup>.

وعلى الرغم من أن هذا التبرير يبدو وجيها بالنسبة للحالة المختارة، فإنه قد لا يبدو كذلك في حالات أخرى. ذلك أن الفصل السادس أعلاه يمنح للإدارة سلطة تقديرية واسعة يسهل التعسف فيها. ومهما يكن من أمر، فإن تلك السلطة ينبغي أن تخضع لرقابة القضاء.

وبالنسبة للحالة الثانية والمتعلقة بنزع ملكية العقارات التي ترتفع قيمتها نتيجة الأشغال التي قام بها أو سيقوم بها نازع الملكية، فيبدو أن المشرع قد سمح لهذا الأخير بالاستفادة من هذا الارتفاع. وهذا حكم لا نقره على أية حال، لأن نزع الملكية عمل استثنائي واعتداء على الملكية الخاصة تفرضه الضرورة القصوى وتبرره المنفعة العامة، لذلك فلا بد من أن يمارس في أضيق الحدود وألا يكون سببا للمضاربات العقارية<sup>(122)</sup>.

(121) باجي البشير، المرجع السابق، ص. 113.

(122) يبرر بعض الباحثين موقف المشرع المفربي بالاعتماد على أحكام الإثراء بلا سبب مشروع وهو مصدر من مصادر الالتزام نظمه قانون الالتزامات والعقود في الفصول من 66 إلى 76 منه (باجي البشير، المرجع السابق، ص. 114).

ومع تقديرنا لمثل هذا التبرير، فإنه يبقى في نظرنا محل نظر، ذلك أن شروط الإثراء بلا سبب مشروع غير متحققة جميعها في واقعة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وخاصة شرط الافتقار الذي يجب أن يحدثه الإثراء في

ونفضل في هذه الحالة الأخيرة فرض ضرائب أو رسوم يؤديها أصحاب العقارات الذين استفادوا من المشروع بارتفاع قيمة تلك العقارات.

وبالإضافة إلى هذه الحالات، فقد تعرض المشرع في قانون نزع الملكية الجديد إلى مسألة التعويض عن الارتفاع الطارئ الذي يحدث في أثمان العقارات المجاورة - التعويض عن زائد القيمة - والتي لم يمسها نظام نزع الملكية، وسوف نعود إليها بتفصيل عند حديثنا عن آثار نزع الملكية بالنسبة للأغيار في آخر مبحث من هذه الدراسة.

#### ب - إخضاع المنطقة المعنية لبعض القيود :

ينص الفصل 15 من قانون نزع الملكية على أنه :

« لا يجوز خلال سنتين تبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المقرر المذكور، دون موافقة نازع الملكية ».

يضع هذا النص الأمر حكماً أساسياً مفاده أنه لا يمكن للملاك أو أصحاب الحقوق العينية أو الشخصية الواردة على العقار أن يقيموا بنايات أو منشآت أو أغراس في العقارات التي تشملها المنطقة التي عينها المرسوم المعلن للمنفعة العامة إلا بموافقة السلطة النازعة للملكية. ويستمر هذا القيد لمدة سنتين متتاليتين تبتدئ إلزامياً من تاريخ نشر المرسوم المذكور في الجريدة الرسمية.

والظاهر أن الذي حدا بالمشرع إلى وضع القيد السالف ذكره هو مجاربة كل مضاربة من جانب الملاك أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى بقصد الاستفادة من

---

ذمة المفتقر الدائن والمتمثل في السلطة النازعة للملكية في مجالنا هذا، راجع كتب القانون المدني، وانظر بالخصوص:

- مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود، ج 1، مصادر الالتزام، 1974، مطابع دار القلم، بيروت، ص. 336 وما بعدها.

- عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 1، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1964، ص. 1278.

وقد انتقد بعض الفقه موقف المشرع المغربي في هذا الصدد منذ صدور ظهير 31 غشت 1914 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، لا على أساس أن شروط دعوى الإثراء لم تتحقق، ولكن على أساس أن السلطة العامة لا يمكن بحال من الأحوال أن تتحول إلى مضارب عقاري.

— G. Jager. op. cit. p. 250 et s.



تعويضات جد مرتفعة<sup>(122)</sup>، أو إسكان أناس آخرين يستفيدون بدورهم من تعويضات أخرى بكيفية قد تضر بميزانية المشروع الذي ستتزع الملكية من أجله، وهي في الغالب الأعم أموال عامة تجب المحافظة عليها وعدم تبديدها.

ويبدو كذلك أن المشرع قد ترك الباب مفتوحاً أمام نازع الملكية كي يوافق على القيام ببعض التحسينات أو بعض الأبنية الضرورية متى تطلبت الظروف ذلك، كما لو شب حريق مثلاً أو سقطت أمطار جارفة أضرت بالمباني والمنشآت وأتلفت الأغراس<sup>(123)</sup>.

وإذا ما ثار نزاع في هذا المجال بين الأشخاص المنزوعة ملكيتهم والسلطة النازعة لها، فعلى هذه الأخيرة بالذات يقع عبء الإثبات إذ القاعدة أن البيئة على المدعي<sup>(124)</sup>، ولها أن تستعين في ذلك بكافة الوسائل المسموح بها قانوناً كالشهادة والقرائن والخبرة والمعاينة مثلاً، لأننا هنا بصدد وقائع مادية.

ويتضح من خلال مقتضيات النص السالف ذكره كذلك أن الارتفاقات التي نص عليها المشرع لا يمكن أن تتعدى مدة سنتين. فإذا ما انقضت هاتان السنتان دون متابعة إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، سقطت تلك الارتفاقات بقوة القانون، واسترد الملاك وأصحاب الحقوق العينية والشخصية المعنيون حريتهم في هذا المجال، بل ونعتقد أنه يثبت لهؤلاء الأشخاص مطالبة السلطة النازعة للملكية بتعويض عادل في إطار المبادئ العامة للمسؤولية الإدارية، وخاصة الفصولين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود، متى تحققت شروطهما.

## المبحث الثاني قرار التخلي

### تمهيد :

يعتبر إعلان مقرر التخلي ثاني إجراء إداري يباشره نازع الملكية أو من فوض له

(122) G. Jager. op. cit. p. 112. (م122)

(123) ذلك أن اعتراض السلطة النازعة في مثل هذه الأحوال يعد في نظرنا من باب التعسف في استعمال الحق.

(124) ينص الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود على ما يلي:

«إثبات الالتزام على مدعيه».

ذلك فيما يرجع للمسطرة الإدارية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. فالقرار المعلن للمنفعة العامة يبين المنطقة التي سينجز بها المشروع الذي ستنزع الملكية من أجله، أما قرار التخلي فهو الذي يبين ويحدد بكل دقة الأملاك العقارية الواجبة من أجل تحقيق هذا الغرض.

ويمكن من الناحية القانونية لنزع الملكية أو من يقوم مقامه أن يستغني عن مقرر التخلي متى تكفل القرار الخاص بإعلان المنفعة العامة بصفة مباشرة بتعيين الأملاك التي ستقع تحت وطأة إجراءات نزع الملكية<sup>(125)</sup>. وفي هذه الفرضية الأخيرة، يعتبر المرسوم المعلن للمنفعة العامة بمثابة مقرر للتخلي في نفس الوقت كذلك، فقد نص الفصل السابع من قانون نزع الملكية الجديد على أنه:

« يمكن للمقرر المصرح بالمنفعة العامة أن يعين مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية، وإلا فإن هذا التعيين يقع بموجب مقرر إداري يدعى مقرر التخلي».

وحتى يتم نزع الملكية في أحسن الظروف ودون عراقيل، أوجب المشرع من خلال الفصول 10 و 11 و 12 من قانون نزع الملكية وقبل استصدار مقرر التخلي، القيام ببحث أولي يمهّد لاستصدار المقرر المذكور والقيام ببعض الإجراءات الإدارية الضرورية كذلك، وننبه إلى أنه يجب أن تتخذ نفس الإجراءات الإدارية بشأن مشروع مرسوم إعلان المنفعة العامة عندما يندمج به مقرر التخلي<sup>(126)</sup>.

## المطلب الأول: إشهار مشروع مقرر التخلي وإيداعه ببعض المصالح أولاً - إشهار المشروع :

يتضح من أحكام الفصل العاشر من قانون نزع الملكية أنه يجب إجراء بحث إداري أولي قبل اتخاذ مقرر التخلي، ولهذه الغاية بالضبط، فإن مشروع المقرر

(125) وهذا ما يجري عليه العمل الإداري من حيث الواقع العملي، وبالإضافة إلى ذلك إذا كان الاستعجال يقضي بأن تضم للدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعدادات تشمل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يجب التخلي عنها (انظر الفقرة الأولى من الفصل 41 من قانون نزع الملكية الجديد).

(126) وقد نص على هذا الحكم وبصفة صريحة الفصل التاسع من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والذي يقضي بأنه: «إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة الأملاك المقرر نزع ملكيتها اعتبر المقرر من جراء ذلك بمثابة مقرر للتخلي، ووجب أن تتخذ بشأنه بهذه الصفة الإجراءات المقررة في الفصول 10 و 11 و 12».

المذكور ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات الإدارية والقانونية.

ولتاريخ نشر المشروع في الجريدة الرسمية أهمية بالغة جداً، إذ ابتداء من هذا التاريخ بالذات، ينطلق حساب مدة الشهرين التي يجب أن يستمر البحث الإداري خلالها كما سوف نرى بعد حين.

## ثانياً - الإيداع ببعض المصالح الإدارية والتعريف بذوي الحقوق :

أوجب المشرع إيداع المشروع السالف ذكره بمكتب الجماعة، وبالمحافظة على الأملاك العقارية متى كان العقار الذي ستنزع ملكيته محفظاً أو في طور التحفيظ، وبكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية في غير ذلك من الأحوال.

### 1 - إيداع ملف البحث الإداري بالجماعة المحلية :

نصت الفقرة الأخيرة من الفصل العاشر من قانون نزع الملكية على وجوب إيداع مشروع مقرر التخلي لدى مكتب الجماعة البلدية أو القروية حتى يتمكن المفعيون بالأمر من الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين، يبتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وبالتالي الشروع في البحث الموالي انطلاقاً من هذا التاريخ<sup>(127)</sup>.

ويتكون الملف المودع لدى الجماعة من مشروع مقرر التخلي وتصميم بياني ومن الإعلان بالإيداع، ودفتر الملاحظات، وشهادة الإيداع والإشهار والتعليق. ويضاف إلى كل ما سبق طلب موجه إلى رئيس المجلس الجماعي من أجل أن يعهد إلى السلطة المحلية بإشهار الإعلان عن اليوم الذي سينشر فيه مشروع مقرر التخلي بالجريدة الرسمية<sup>(128)</sup>.

(127) تنص الفقرة الأخيرة من الفصل 10 من القانون 7-81 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على ما يلي:

«يودع مشروع مقرر التخلي مشفوعاً بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية».

(128) راجع في هذا الصدد المنشور رقم 3 الصادر عن وزارة المالية في 20 أكتوبر 1983 بشأن تطبيق كل من الظهير والمرسوم التطبيقي الخاصين بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وتطبيقا لمقتضيات الفصل الثالث من مرسوم 16 أبريل 1983 المتعلق بتطبيق قانون نزع الملكية، فإنه يتعين على السلطة الإدارية المحلية أن تقوم بإشهار الإعلان المذكور<sup>(129)</sup>.

#### \* تلقي الملاحظات :

أوضح المشرع من خلال الفصل العاشر السالف ذكره الهدف الرئيسي من إيداع مشروع مقرر التخلي مصحوبا بتصميم توضيحي، ويتمثل ذلك بالأساس في إطلاع المعنيين بالأمر عليه وتلقي ملاحظاتهم بشأنه. ويجب أن تفسر عبارة المعنيين بالأمر المضمنة بالنص المذكور تفسيراً واسعاً بحيث يجب أن تشمل بالإضافة إلى أصحاب الحقوق العينية والشخصية كالملاك والمستأجرين، أعضاء الجماعة المحلية أنفسهم وأعضاء السلطات المحلية كذلك، بل وجمهور المواطنين الذين قد يعنيهم أمر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، لأن كل هؤلاء أقرب إلى العقارات التي ستنزع ملكيتها، وقد يعرفون عنها وعن محيطها الشيء الكثير مما قد يغيب عن السلطة النازعة للملكية، وقد يبدون بعض الملاحظات التي قد تفيده وتجعله يتدارك بعض الأخطاء المرتكبة أثناء تهيئ المشروع.

وتدون الملاحظات في سجل خاص بذلك، يوضع رهن إشارة العموم، وقد تضاف إليه هذه الملاحظات متى تلقيت في صورة مكتوبة.

وعندما تنتهي فترة البحث كما حددها المشرع من خلال الفصل العاشر من القانون 7.81، يرجع الملف إلى السلطة التي قامت بالإيداع، أي السلطة النازعة للملكية مرفقا بما يلي:

أ - شهادة تثبت وضع الملف بمكاتب الجماعة المحلية موقعة من جانب الرئيس.

ب - شهادة تثبت نشر ولصق الإعلان عن البحث موقعة من جانب الرئيس.

ج - سجل الملاحظات مع جميع التصريحات المدلى بها من جانب المعنيين ويكون موقعا في صفحته الأولى والأخيرة من جانب الرئيس.

(129) أحمد أجعون، م.س.ص. 56.

وعملها، يعتبر هذا الملف من ضمن أهم الوثائق الإدارية التي يستدل بها أمام القضاء الإداري خلال المرحلة القضائية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

## 2 - إيداع المشروع بالمحافظة على الأملاك العقارية :

بالإضافة إلى ما سبق بيانه، وتطبيقا لمقتضيات الفصل 12 من قانون نزع الملكية، فإنه يجب على السلطة النازعة للملكية أن تودع مشروع مقرر التخلي بالمحافظة على الأملاك العقارية التابع لها موقع العقار أو العقارات التي يعينها أمر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وبناء على هذا الإيداع، يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية أن يسلم إلى نازع الملكية أو من يقوم مقامه شهادة تثبت أن مشروع المقرر المذكور قد قيد في الرسوم العقارية إذا كانت العقارات التي يعينها نزع الملكية من أجل المنفعة العامة محفوظة<sup>(130)</sup>، أو في السجل الخاص بالتعرضات إذا كانت هذه العقارات في طور التحفيظ طبقا لأحكام الفصل 84 من ظهير التحفيظ<sup>(131)</sup>. وفي هذه الحالة الأخيرة،

(130) وبالإضافة إلى ذلك، فقد نصت الفقرة الثانية من الفصل 11 من قانون نزع الملكية على أنه يتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة فردية أو جماعية. (131) ينص هذا الفصل على ما يلي:

« إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه من أجل ترتيبه في التسجيل والتمسك بالحق المذكور في مواجهة الغير أن يودع بالمحافظة الوثائق اللازمة للتسجيل وقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات وسجل هذا الحق في الرسم العقاري بالترتبة التي عينت له بالتقييد السابق وذلك في يوم التحفيظ وبشرط أن يسمح به إجراء المسطرة. »

ينص الفصل 65 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري على ما يلي:

« يجب أن تشهر بواسطة تسجيل في السجل العقاري جميع الأعمال والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أم بعوض، وجميع المحاضر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي تكتسب قوة الشيء المقضي به، متى كان جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو إقراره أو تغييره أو إسقاطه... »

وحسب الفصل 67 من نفس القانون :

« إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل دون الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم. »

- راجع حول الموضوع :

— P. Decroux, op. cit. p. 165 et suiv.

- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية، م.س. ص. 155 وما بعدها.

- محمد خير، م.س. ص. 448 وما بعدها.

يجب أن تتضمن الشهادة المسلمة عند الاقتضاء أسماء المتعرضين، ونوع الحقوق المطالب بها بالضبط، وأهلية الأشخاص الحائزين لها، ومحل المخابرة معهم، وكذلك جميع التحويلات التي تشغل هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية المقصودة، ومن ذلك حقوق الارتفاق مثلاً.

والقاعدة أن تقييد مشروع نزع الملكية بالدفاتر العقارية لا ينقل الملكية إلى السلطة النازعة، وإنما الذي يقوم بذلك النقل هو الحكم القضائي القاضي بنزع الملكية بعد تسجيله في تلك الدفاتر طبعاً.

ونضيف إلى ما سبق أن تقييد المشروع الخاص بنزع الملكية لا يمنع مطلقاً من التصرف في العقار أو العقارات التي يهملها ذلك التقييد، وإن كان ليس لمثل هذا البيع أن يعرقل إجراءات نزع الملكية على ما أوضحه المشرع نفسه، وفي هذا الصدد قرر المجلس الأعلى ما يلي:

«لكن، حيث إن رسالة المحافظة العقارية المؤرخة في 11 شتمبر 1980 تشير فقط إلى تقييد مشروع نزع الملكية في الرسم العقاري، وحيث إن هذا التقييد في حد ذاته ليس من شأنه أن ينقل الملكية من صاحبها المسجل بالرسم العقاري إلى السلطة العازمة على القيام بنزع الملكية حتى يتأتى لهذه الأخيرة أن تقوم ببيع العقار كما أنه لا يمنع المالك المسجل بالرسم العقاري من بيعه إن شاء، بل يقتصر مفعوله على ترتيب الحق الذي تتعلق به، أي تحديد الأولوية بينه وبين الحقوق الأخرى المثبتة على العقار، بحيث إنه عند صدور حكم بنزع الملكية يرجع مفعوله إلى تاريخ تقييد المشروع...»<sup>(132)</sup>.

### 3 - إيداع المشروع بكتابة الضبط بالمحكمة الإدارية :

إذا تعلق أمر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعقارات غير محفظة وليست في طور التحفيظ، فإن الفقرة الأخيرة من الفصل 12 قد أوجبت إيداع مشروع مقرر التخلي بكتابة الضبط بالمحكمة الإدارية التي تتواجد بدائرتها العقارات السالفة الذكر، وذلك من أجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية الجديد<sup>(133)</sup>.

(132) قرار 9 شتمبر 1983، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 35/36، ص. 163 وما بعدها.  
- انظر بالإضافة إلى ذلك قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 28 غشت 1986، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 40، ص. 207 وما بعدها.  
(133) حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية، فإن السجل المذكور خاص بتقييد

ويجب في هذا الصدد على كاتب الضبط أن يسلم إلى نازع الملكية أو من يقوم مقامه شهادة تثبت ذلك الإيداع.

#### 4 - التعريف بذوي الحقوق :

لقد بينا في البحث التمهيدي من هذه الدراسة أن من بين الأسباب الأساسية الداعية لإصدار القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، محاولة اتجاه الإجراءات عموما إلى العقارات التي ستزعم ملكيتها دون الاهتمام كثيرا بأصحاب الحقوق التي تثقل تلك العقارات - خاصة متى كانت هناك صعوبات في الاتصال بهم - تسهila للمسطرة وربحا للوقت، لذلك نلاحظ أن المشرع المغربي قد ألغى الإجراءات الخاص بتبليغ المعنيين بالأمر بمقرر التخلي والذي كان إجراء جوهريا من صميم النظام العام في ظل الظهيرين السابقين<sup>(134)</sup>.

وبالنسبة للقانون الجديد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن المشرع - ومن خلال مقتضيات الفصل 11 من هذا القانون - قد اكتفى بالنص على ما يلي :

« يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات وإلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها كما يجب داخل نفس الأجل على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم<sup>(135)</sup> ».

كل أمر بحجز تحفظي يهم عقارا غير محفظ، ويوضع هذا السجل كقاعدة رهن إشارة العموم، ويقع الإشهار علاوة على ذلك لمدة خمسة عشر يوما بتعليق الإعلان بالمحكمة على نفقة الحاجز أو نازع الملكية في مجالنا هذا. وحتى يكون للإيداع أثر فعال باعتباره وسيلة من وسائل تنبيه العموم، فقد جرى العمل الإداري بإرفاق مقرر التخلي بتصميم توضيحي خاص بالعقارات التي ستزعم ملكيتها (انظر في هذا الصدد المنشور رقم 3 السالف ذكره والمتعلق بتبيان كيفية تطبيق القوانين الخاصة بنزع الملكية).

ويخاطب الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية كاتب الضبط بالمحكمة الإدارية. وطبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 41-90 التي نقلت اختصاص المحاكم الابتدائية فيما يتعلق بتلقي وثائق إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلى المحاكم الإدارية المحدثه بالقانون أعلاه، حلت عبارة « كتابة ضبط المحكمة الإدارية محل عبارة كتابة ضبط المحكمة الابتدائية ».

(134) راجع الفصل 11 من الظهيرين السابقين.

(135) لاحظ أن المشرع يتحدث عن المستأجرين والمكترين بالرغم من أن للمصطلحين معنى واحدا.

ففي إطار القانون الجديد، يعتبر إشهار مشروع قرار التخلي بالكيفيات السابق ذكرها بمثابة تبليغ للمعنيين بالأمر المنصوص عليهم ضمن مقتضيات الفصل 11 السالف ذكره.

ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية<sup>(136)</sup>.

(136) أثبتت أمام القضاء المغربي وخاصة في عهد الحماية مدى القوة الملزمة التي تتمتع بها التقييدات المضمنة بالسجل العقاري والتي تهم الأشخاص المقيدين به بخصوص السن والأهلية والمواعظ القضائية والجنسية والحياة والوفاة وهكذا.

وهكذا بعدما قرر دوكرو أن القضاء يحمي الشخص حسن النية الذي يعتمد على ما ضمن بالسجل العقاري ويبني عليه تصرفاته، أضاف :

— "Ainsi une personne peut avoir deux vies différentes suivant que ces vies se rapportent ou non à une opération relative à un immeuble immatriculé, l'une, la formelle, résultant des seules mentions portées sur le titre foncier de l'immeuble concerné, pouvant ne pas correspondre à l'autre, la réelle, la seule pourtant conforme à la véritable identité de la personne.

La personne sera algérienne alors qu'elle est marocaine ou française, et ce, avec toutes les suites qui résultent déjà pour son état et sa capacité; elle sera capable alors qu'elle est interdite, elle sera mariée alors qu'elle ne l'est plus, elle sera même en vie alors qu'elle est trépassée.

Ainsi, dans un arrêt du 7 décembre 1940 (G.T.M., 1941, p. 60), la cour d'appel de Rabat a jugé que l'interdiction judiciaire du propriétaire n'était pas opposable à l'acquéreur, dès que l'interdiction n'avait pas été mentionnée sur les livres fonciers, elle a en conséquence déclaré valable la vente consentie par cet incapable, sans l'intervention de son tuteur...".

— P. Decroux, op. cit., p. 250.

وفي سابقة قضائية، قرر المجلس الأعلى أن دعوى القسمة ترفع على الشخص المسجل بالمحافظة العقارية رغم وفاته، ما دام أن هذه الوفاة لم يشر إليها في السجل العقاري، جاء في أحد قراراته:

«... إن المالك على الشياخ لعقار محفظ يعد باقيا على قيد الحياة مالم تقيد وفاته بالرسم العقاري، وأن الحقوق العينية المنجزة بالإرث من شريك في عقار محفظ تعتبر غير موجودة إن لم تسجل بالرسم المذكور.

في حالة ادعاء وفاة شريك دون أن تكون وفاته مسجلة بالرسم العقاري يتعين على طالب القسمة توجيه دعواه ضده لاضد غيره ممن يدعون إرثه دون تسجيل لحقوقهم...».

- قرار صادر بتاريخ 14 نونبر 1969، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 7، ص. 7 وما بعدها.

وللتوسع حول هذا الموضوع بالذات، انظر :

- محمد الكشور، «القسمة القضائية في القانون المغربي»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1996، ص.

141 وما بعدها.



ويقصد بالمعنيين بالأمر، الملاك وأصحاب الحقوق العينية، الذين يجب عليهم أن يعرفوا بالمستأجرين الفلاحيين والمكترين والمالكين لأصول تجارية والمستأجرين من الباطن بصفة قانونية.

والالتزام الذي يقع على المعني بالأمر والقاضي بأن يعرف هو نفسه بكل أصحاب الحقوق الشخصية السالف ذكرهم، وفي وقت ضيق جداً، يصعب تقبله في بعض الأحيان، خاصة متى ثبت بالحجة والبرهان أن صاحب الحق العيني نفسه والمتمثل في المالك مثلاً لم يكن على علم بأن إجراءات نزع الملكية قد انطلقت، كما لو كان يعيش خارج الوطن، لذلك، فإننا نهيب بالقضاء المفربي أن يكون حذراً عند تطبيقه للمقتضيات المذكورة أعلاه.

وينص نفس الفصل 11 على أنه يجب على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم خلال نفس الأجل وإلا سقط كل حق لهم. فمن المقصود بالأشخاص الآخرين في هذا السياق؟

نعتقد أن المشرع يقصد هنا كل شخص غير صاحب الحق العيني أو الحق الشخصي الثابت، كالوارث والموصى له وصاحب الحق العيني التبعية والذين لم يقوموا بعد بتسجيل حقوقهم بالمحافظة العقارية، أو الشخص الذي ينازع صاحب الحق العيني العقاري، والذي لا يملك في الواقع سوى حق احتمالي كمن سبق له أن رفع على المعني بالأمر دعوى استرداد الحيازة أو دعوى استحقاق، وكل شخص آخر قد يتضرر مادياً من إجراءات نزع الملكية<sup>(137)</sup>.

على أنه إذا كان - على ما يتضح من الإرادة الصريحة للمشرع والمضمنة بالفصل 11 - من الواجب على المعنيين بالأمر أن يعرفوا بأصحاب الحقوق الشخصية المرتبطين بهم بصفة قانونية، فإنه يجب على الأشخاص الآخرين غيرهم والذين تمسهم إجراءات نزع الملكية أن يعرفوا هم بأنفسهم.

(137) خاصة أن المشرع المفربي قد نص في الفصل 38 من قانون نزع الملكية على أن دعاوى الاستحقاق، دعاوى الفسخ وغيرها من الدعاوى العينية الأخرى قد تتحول في حالة فلاجها إلى حقوق على التعويضات ممنوحة للمنزوعة ملكيتهم (انظر في هذا الصدد البحث المخصص في إطار هذه الدراسة لآثار الحكم القاضي نزع الملكية بالنسبة للأغيار).

ظر حول الموضوع.

اجي البشير، م.س. ص. 219.

حمد أجعون، م.س. ص. 59.

## 5 - الاهتمام بالملاحظات الناتجة عن البحث :

بعد انتهاء الفترة المخصصة للبحث الإداري، وتوصل السلطة النازعة للملكية بملف البحث، فهي تعتمد مباشرة إلى فحص مختلف الملاحظات للوقوف عند أهميتها. ومن ضمن أبرز الملاحظات التي يجب أن تسترعي اهتمام السلطة النازعة للملكية، نذكر على سبيل المثال:

أ - تسجيل العقار موضوع نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة في اسم شخص هو غير مالكه الحقيقي.

ب - عدم شمول المشروع للمساحة الحقيقية للعقار موضوع نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ج - عدم إدراج جميع محتويات العقار بالمشروع.

د - عدم ذكر أسماء أو كل أسماء المتعرضين على مطلب التحفيظ متى كان العقار موضوع نزاع الملكية في طور التحفيظ.

هـ - ارتكاب أخطاء في سندات الملكية المتعلقة بالعقارات المعنية بنزع الملكية.

و - ارتكاب أخطاء حول طبيعة الحقوق العينية والشخصية المنصبة على العقار موضوع نزاع الملكية أو عدم الإشارة إليها بالمرة.

وهكذا، فإن هذه الملاحظات أو أخرى غيرها يجب أن تستغل حتى يتم تصحيح جميع الأوضاع التي لا تستقيم وحقيقة العقار.

## المطلب الثاني : اتخاذ قرار التخلي ونشره

### أولا - اتخاذ قرار التخلي :

من الجدير بالذكر أنه . وبعد نشر المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية . يبقى أمام السلطة النازعة للملكية مدة سنتين لاتخاذ مقرر التخلي، وإذا ما انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك، تعين تجديد إعلان المنفعة العامة بالكيفية المنصوص عليها قانونا، لأن أجل السنتين هو أجل سقوط لا أجل تقادم<sup>(138)</sup>.

(138) أجل السقوط يتصل بصميم النظام العام وهو لا ينقطع ولا يتوقف أما أجل التقادم فهو لا يتصل بالنظام العام وهو يقبل التوقف والانقطاع.

وعليه، فبعد الانتهاء من الإجراءات الإدارية التي فرضها المشرع على نازع الملكية من خلال مقتضيات الفصل 10 و 11 و 12 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وجب عليه أن يطلب اتخاذ مقرر التخلي طبقاً للكيفية التي بينها المشرع.

وليست هناك جهة إدارية واحدة هي المختصة باتخاذ مقرر التخلي، وإنما تختلف هذه الجهة حسب الأحوال، وقد تكفل الفصل الثاني من مرسوم 16 أبريل 1983 بتبيان هذه الجهات :

«يتخذ مقرر التخلي المنصوص عليه في الفقرة الثانية من الفصل 7 من القانون رقم 81-7 الموماً إليه أعلاه :

- رئيس المجلس الجماعي إذا كان القائم بنزع الملكية جماعة حضرية أو قروية أو أي شخص يفوض إليه هذا الحق.

- عامل الإقليم أو العمالة إذا كان القائم بنزع الملكية إقليم أو عمالة أو أي شخص يفوض إليه هذا الحق.

- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزارة الداخلية في الحالات غير المشار إليها أعلاه».

ومن البديهي أن هذه الاستشارة تفرضها المعطيات الاجتماعية المتعلقة بالأمن العام.

وبالإضافة إلى الحالات التي نص عليها الفصل أعلاه، فإن مقرر التخلي يأخذ صورة مرسوم صادر من طرف السيد الوزير الأول عندما يندمج مقرر التخلي مع مقرر إعلان المنفعة، وقد ألمحنا إلى أن هذه الصورة هي المتبعة من حيث الممارسة الإدارية بالمغرب.

## ثانيا - نشر قرار التخلي :

لكي يرتب قرار التخلي جميع الآثار القانونية المتوخاة منه، أوجب المشرع نشره. وفي هذا الصدد، نص الفصل 13 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على ما يلي:

---

انظر حول الموضوع :

- عبد الرزاق أحمد السنهوزي، «الوسيط»، م.س. الجزء الثالث، ص. 100 وما بعدهما.

- محمد التجاري، م.س. بنفس الموضوع.

«تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشهار المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة».

وبالرجوع إلى أحكام الفصل الثامن المحال عليه بواسطة الفصل 13 أعلاه، نقول إنه يجب أن تتخذ بشأن مقرر التخلي تدابير الإشهار الآتية:  
- ينشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول).

- ينشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية، مع الإشارة إلى الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها.  
- يعلق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة أو المناطق المقرر نزع ملكيتها.

ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.  
ونؤكد أن هذه الإجراءات جد جوهرية، يمكن دائما للمعنيين بالأمر التمسك بخرقها أمام محكمة الموضوع أو قاضي الأمور المستعجلة الذي طلب منه نقل الحيازة إلى السلطة النازعة طبقا لأحكام الفصل 24 من القانون 7.81.

### ثالثا - الطعن في قرار التخلي :

القاعدة أن قرار إعلان المنفعة العامة الذي يصدر بمرسوم يتضمن غالبا ما كان من المفروض أن يتضمنه مقرر التخلي. وهكذا فقد نص الفصل 7 من القانون 7.81 على ما يلي:

«يمكن للمقرر المصرح بالمنفعة العامة أن يعين مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية، وإلا فإن هذا التعيين يقع بموجب مقرر إداري يدعى مقرر التخلي...».

وحسب الفصل الثاني من مرسوم 16 أبريل 1983 بشأن تطبيق القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن مقرر التخلي يتخذ حسب الأحوال، إما رئيس المجلس الجماعي أو عامل الإقليم أو العمالة أو الوزير المعني بالأمر.

وعليه، فإن المحكمة الإدارية لموقع العقار هي المختصة بالنظر في كل ما يتصل بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بما في ذلك الطعن في مقرر التخلي.

وقد تساءل أحد الباحثين عما إذا كان تحصين المرسوم المعلن للمنفعة العامة

كفيلا بأن يرتب عدم إمكانية الطعن في مقرر التخلي؟ يجيب هذا الباحث عن سؤاله بالآتي:

«... أعتقد أن مقرر التخلي متى اتخذ منفصلا عن مقرر إعلان المنفعة العامة يصبح مقررا إداريا منفصلا وأنه بناء على ذلك يمكن الطعن فيه بالإلغاء كغيره من القرارات الإدارية ولا يمكن القول بأنه مجرد قرار كاشف مادام أن هذا الأخير يقصد به القرار الذي لا يستحدث جديدا بل يقتصر على إثبات أو تقرير حالة موجودة ومحقة لذاتها للأثار القانونية، ذلك أن مقرر التخلي متى صدر منفصلا عن قرار إعلان المنفعة العامة يحدث أثارا جديدة تتمثل في تحديده لموقع العقارات وأسماء ملاكيها مما يكون لهؤلاء الصفة في الطعن في هذا المقرر، لكن إذا قررنا إمكانية الطعن في مقرر التخلي الذي يصدر منفصلا عن قرار إعلان المنفعة فإننا قد نقع في إشكالية ازدواج الاختصاص القضائي بين الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى والمحكمة الإدارية لأنه قد يصدر مقرر التخلي من طرف أحد الأشخاص المذكورين يطعن فيه أيضا أمام المحكمة الإدارية، فما هو الحل في هاته الحالة؟ أعتقد أن المادة 16 من قانون المحاكم الإدارية ستحل هاته الإشكالية اعتبارا إلى أن الدعوى المطلوب بمقتضاها إلغاء مقرر التخلي مرتبطة ارتباطا وثيقا بالدعوى التي تهدف إلى إلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة، على أن هاته الإشكالية قد لا توجد بتاتا مادام أن جل مقررات إعلان المنفعة العامة تتضمن في حد ذاتها مقررات التخلي» (139).

ومن جهتنا نتبنى وجهة النظر هذه جملة وتفصيلا.

## **المطلب الثالث : أشار قرار التخلي**

### **أولا - التداخل والتمييز بين أشار قرار إعلان المنفعة وقرار التخلي :**

ينتج - من الناحية القانونية - عن نشر قرار التخلي بالجريدة الرسمية بعض الآثار التي تتفق وتلك الناتجة عن نشر المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة، خاصة أن القرارين قد يتخذان عمليا صورة واحدة.

فلقد نص الفصل 16 من قانون نزع الملكية على ما يلي:

«إن الأملاك المعينة في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في الفصل السابق لمدة سنتين تبتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه».

والارتفاقات أو القيود التي يفرضها الفصل 15 والتي يحيل عليها الفصل 16 السالف ذكره والقاضية بمنع أي بناء أو غرس أو تحسين، تقتصر على العقارات التي عينها مقرر التخلي، أما العقارات الأخرى التي عينها المقرر المعلن للمنفعة العامة والتي غرض عنها نازع الملكية الطرف، فإنها تتحرر قانونيا من الارتفاقات المشار إليها والتي كانت تثقلها نتيجة نشر المقرر الأخير<sup>(140)</sup>.

وكل موقف مخالف من السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها يعد في اعتقادنا خرقا للقانون يمكن التظلم بشأنه لدى السلطة القضائية.

وفي هذا المجال، تساءل بعض الفقه عن إمكانية احتواء مقرر التخلي لعقارات لا يشملها أصلا المقرر المعلن للمنفعة العامة، وعن إمكانية استصدار قرارات متتالية للتخلي تتضمن عقارات إضافية لم يشملها المقرر الأول<sup>(141)</sup>، وعن إمكانية تغيير موضوع المنفعة العامة كما سبق تحديده بالمرسوم.

فبالنسبة للفرضية الأولى، فقد قررت محكمة النقض الفرنسية وهي بصدد النظر في طعن يتصل بقضية صادرة عن محكمة الاستئناف بالرباط أن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يمكن أن ينصب إلا على العقارات المعينة في قرار إعلان المنفعة العامة<sup>(142)</sup>.

ولم تتقيد محكمة الاستئناف بالرباط في قضية لاحقة بموقف محكمة النقض الفرنسية، إذ قررت السماح للسلطة النازعة للملكية بأن تتضمن في قرار للتخلي عقارات أخرى لم يكن يشملها القرار المعلن للمنفعة العامة<sup>(143)</sup>.

ويبدو لنا أن موقف محكمة النقض الفرنسية أسلم بكثير من الموقف اللاحق الذي اتبعته محكمة الاستئناف بالرباط، لأن هذا الموقف الأخير يسمح للإدارة بغصب الملكية الخاصة باستعمالها لتفسير جد خاطئ لأحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(140) للزيادة في الإيضاح حول هذا الموضوع انظر :

— A. Benjelloun. op. cit. p. 39 et s.

(141) A. Benjelloun. Ibid.

(142) C.C. 6 novembre 1924, GTM, n° 136, R.A.C.A., R 1925/1926, p. 1 et s.

(143) C.A.R. 10 juin 1926, cité par G. Jager, op. cit., p. 137.

وبالنسبة للفرضية الثانية، والمتعلقة باستصدار مقررات متتالية للتخلي، فإن المشكلة . على ما نعلمه . لم تعرض على القضاء المغربي، وقد اختلف الفقه المغربي المهتم حول المسألة إلى فريقين، فريق يرفض<sup>(144)</sup> وفريق يجيز<sup>(145)</sup>.

وفي اعتقادنا، فإنه لا يمكن استصدار مقررات عديدة للتخلي. وموقف متشدد كهذا يدفع بنازع الملكية إلى تدبير أموره بجدية أكبر، فلا يفاجئ المعنيين بالأمر بنزع حقوقهم بعدما سلموا من ذلك وتنفسوا الصعداء من خلال مقرر التخلي الأول.

وبالنسبة للفرضية الثالثة، وحسب ما وصل إليه علمنا، فإن مسألة تغيير موضوع المنفعة العامة كما سطرها المرسوم، لم تعرض بدورها كذلك على القضاء بالمغرب، وفي فرنسا، قرر مجلس الدولة من خلال قرار أصدره في بداية السبعينات أنه ليس من اختصاص الوالي تغيير المنفعة العامة وهو بصدد إصدار مقرر التخلي<sup>(146)</sup>.

ونؤيد ما ذهب إليه القرار أعلاه إذ أن السلطة التي لها قانونا أن تعلن المنفعة العامة بمرسوم هي التي لها وحدها ودون غيرها أن تغير مضمون تلك المنفعة بمرسوم مماثل، تتخذ بشأنه هو بدوره جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وقد قررت الغرفة الإدارية، وهي بصدد النظر في طعن يتعلق بنزع ملكية تم في إطار الفصلين 4 و 13 من ظهير 30 يوليوز 1952 أنه:

« من المبادئ العامة أن النصوص التشريعية والتنظيمية لا يمكن تعديلها أو إلغاؤها أو تمديد فترة مفعولها إلا بمقتضى قرار من نفس النوع من لدن السلطة المختصة قانونا باتخاذ النصوص المذكورة، وإن القرار الذي يخالف هذا المبدأ يكون معرضا للإلغاء والإبطال... »<sup>(147)</sup>.

(144) G. Jager. op. cit., p. 136.

(145) A. Benjelloun. op. cit. p. 40.

(146) راجع قرار 12 يناير 1972 وقد جاء فيه :

— “Le préfet doit également respecter l'objet de l'opération telle qu'il est défini par la déclaration d'utilité publique. Il n'est pas compétent pour ajouter dans l'arrêt de cessibilité des travaux non prévus jusqu'alors...”.

— Arrêt cité par Homont, op.cit., p. 58.

(147) ونظرا لأهمية هذا القرار نشير إلى أهم حيثياته :

« حيث إنه من المبادئ العامة أن النصوص التشريعية أو التنظيمية لا يمكن تعديلها أو إلغاؤها أو تمديد فترة مفعولها إلا بمقتضى قرار من نفس النوع من لدن السلطة المختصة قانونا باتخاذ النصوص المذكورة. وحيث إن ظهير 2 أبريل 1955 (8 شعبان 1374) صرح بأنه من المنفعة العامة إحداث طريق سريعة السير مسماة مدخل طريقي إلى ميناء الدار البيضاء وعدل تصاميم وقوانين إعداد مختلف الأحياء المجتازة.

ولقد تنبه المشرع في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلى هذه الفرضية من خلال مقتضيات الفصل 39 من القانون 7.81 وقد جاء فيه:

«إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري».

وقد أكد الفصل الرابع من المرسوم التطبيقي على أن القرار المؤمأ إليه في الفصل 39 يتخذ شكل مرسوم.

ونشير في نهاية هذه الفقرة إلى أن الفصل السابع من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد حدد مدة صلاحية قرار التخلي في سنتين اثنتين تبتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. وعليه، فإذا اتخذ قرار يقضي بإعلان المنفعة العامة ثم تلاه استصدار مقرر للتخلي، فإن تلك المدة قد تصل إلى أربع سنوات كحد أقصى لا يمكن أن تتجاوزته، أما إذا عين القرار الأخير الأملاك التي ستنزع ملكيتها، أي اشتمل في نفس الوقت على مقرر التخلي، فإن المدة لا يمكن أبدا أن تتعدى سنتين. ولعل الاقتصاد في الإجراءات والإسراع بها هو الذي جعل المشرع يخول للسلطة العامة إمكانية اتباع هذه الفرضية الأخيرة.

#### \* حالة استثنائية تعفي طالب نزع الملكية من القيام ببعض الإجراءات

##### الإدارية :

إن الإجراءات الإدارية التي وقفنا سابقا عند أهم جوانبها تتصل بجوهر النظام العام، لذلك يجب على السلطة النازعة للملكية أن تطبقها بكل دقة وإلا عرضت نفسها لجزاء جد خطير يتمثل قانونيا في امتناع القضاء الإداري عن إصدار الحكم القاضي

---

وحيث إن القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 10/11/1975 بعدما أشار في طبيعته إلى هذا الظهير إلى ميناء الدار البيضاء» كما رسمت هذه التصنيفات بشرط أحمر في التصميم المضاف إلى أصل هذا القرار. وحيث إن الإدارة اعترفت بصفة صريحة بأن المقرر المطعون فيه لم يقض بتمديد نص آخر بل بتمديد التصنيف الناتج عن مقتضيات ظهير 1955/4/2.

وحيث يتضح جليا مما تقدم أن القرار المطعون فيه تناول تصميم الإعداد موضوع ظهير 2 أبريل 1975 وعدل تصنيفاته ومدد مفعوله لفترة عشرين سنة وبذلك خالف مبدأ موازنة الاختصاصات المشار إليه أعلاه...». - قرار صادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 5 يوليوز 1984، منشور بمجلة رابطة القضاة، عدد 20/21، من ص 104 وما بعدها.



بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. على أنه يمكن استثناء اختزال تلك الإجراءات متى سمح المشرع نفسه ولأسباب جد محددة بذلك، وفي هذا الصدد بالذات ينص الفصل 14 من قانون نزع الملكية على ما يلي:

« تكون الإجراءات المقررة في الفصول 8، 9، 10 اختيارية إذا كان المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة يتعلق بعمليات أو بأشغال تهم الدفاع الوطني.

وإذا وقع العدول عن الإجراءات المذكورة وجب أن يتضمن المقرر بيان الأملاك المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46.

ويتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ التبليغ».

يستفاد صراحة من مقتضيات هذه المادة أن المشرع قد أعفى السلطة النازعة للملكية أو من يباشر نزع الملكية نيابة عنها من إلزامية القيام ببعض الإجراءات الإدارية التي يجب عليها اتباعها في الأحوال العادية، كلما تعلق أمر إعلان المنفعة العامة بعمليات أو بأشغال تهم الدفاع الوطني. ومسألة الدفاع الوطني كثيرا ما تتصل في حقيقة الأمر بكيان الأمة وبالمبادئ التي يقوم عليها نظامها السياسي والأمني، بل ونحت على أنه، في حالة الاستعجال القصوى، يمكن الضرب بجميع الإجراءات الإدارية عرض الحائط لأننا سنكون في هذه الحالة أمام موقف خطير يمثل في ذاته قوة قاهرة، تجب تلك الإجراءات.

والإجراءات الإدارية المعفى منها في هذه الحالة هي تلك التي ورد النص عليها في المواد 8 و 9 و 10 من قانون نزع الملكية، وتتعلق أساسا بتدابير الاشهار التي تتخذ بشأن مقرر إعلان المنفعة العامة والخاصة بالنشر والتعليق، والإجراءات الأولية التي تسبق صدور هذا المقرر متى اتخذ صورة مقرر للتخلي من نشر وإيداع، والبحث الإداري الذي يسبق استصدار مقرر التخلي كنشر مشروعه وإيداعه ببعض المصالح الإدارية كمكاتب الجماعة والمحافظات على الأملاك العقارية وكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالشكل الذي رأيناه سابقا.

ويبلغ نازع الملكية أو من يقوم مقامه المعنيين بالأمر بصفة شخصية على ما يتضح صراحة من الفقرة الثانية من الفصل 14 أعلاه، خلافا للمبدأ العام الذي يجعل المسطرة عينية في القانون 7.81. وإذا تعذر عليه ذلك التبليغ اكتفى بتوجيهه إلى

وكيل الملك بالمحكمة الإدارية المختصة ترابيا، أي التابع لنفوذها العقار أو العقارات موضوع نزاع الملكية، تطبيقا لأحكام الفصل 46 من القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وفي جميع الأحوال، فإن المعنيين بالأمر، والذين بلغوا بأمر نزع الملكية في إطار الفصل 14 يخضعون للالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 من قانون نزع الملكية 7.81، والمتمثل بالخصوص في التعريف بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكتريين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات المعنية، وإلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات المستحقة لهم.

ومن الملاحظ في الأخير، أنه قد يفضل نازع الملكية أو من يقوم مقامه اتباع المسطرة العادية، وفي هذه الفرضية يجب عليه أن يطبقها بكل جزئياتها وألا يتدرع بحالة الاستعجال لحذف أو تجاوز بعضها، إذ باتباعه للمسطرة العادية يكون قد أقر ضمنا بانتفاء حالة الاستعجال.

## الفرع الثالث

### مسطرة التقويم والاقتناء بالمرضاة

#### عن طريق المراضاة

لا يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلا مقابل تعويض. وقد فرض المشرع على الإدارة أن تقوم في مرحلة أولى بتقويم العقار أو العقارات التي ستنزع ملكيتها. وستتطرق من خلال هذا الفرع إلى مسألتين رئيسيتين تتصلان بمسطرة نزع الملكية، الأولى تتعلق بتقويم العقار أو العقارات التي ستكون محلا لذلك النزع، ونخصص لها مبحثاً أولاً، والثانية تتعلق بالاتفاق عن طريق المراضاة الذي من الممكن أن يعقد بين المعنيين بالأمر وبين السلطة النازعة للملكية، وهو عقد من شأنه قانوناً أن يضع حداً للإجراءات الإدارية الموالية، ونخصص له مبحثاً ثانياً.

## المبحث الأول

### تقويم العقارات المنزوعة الملكية

#### المطلب الأول : القواعد العامة التي تحكم التقويم

##### أولاً - وظيفة التعويض المقدّر:

من الإجراءات الإدارية الهامة التي نص عليها المشرع، نذكر الإجراء الخاص بتحديد مبلغ التعويض أو التعويضات التي يجب أن تعرض على المنزوعة ملكيتهم كمقابل لتخليهم عن الحقوق التي سوف تنزع ملكيتها خدمة للمنفعة العامة.

ويستخدم عنصر التعويض المذكور في ثلاث حالات:

1 - حالة نقل الملكية عن طريق المراضاة المنصوص عليه في الفصل 42 من

قانون نزع الملكية.

2 - حالة تقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة بقصد نقل حيازة العقار

الذي ستنزع ملكيته إلى السلطة النازعة طبقاً لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 24 من القانون السابق.

3 - حالة تقديم طلب إلى قاضي الموضوع لكي يصرح بواسطة حكم بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة مقابل تعويض طبقاً لأحكام الفصل 24 المتقدم.

### ثانياً - الجهة الإدارية المختصة بالتقويم :

ولكي تتم المحافظة على الأموال العامة من جهة، وحتى لا تهضم حقوق الخواص المنزوعة أملاكهم من جهة أخرى، أوجب المشرع - وتطبيقاً للفصل 42 من القانون رقم 7.81 والفصل 7 من المرسوم التطبيقي الصادر بشأنه، تحديد التعويض المذكور من طرف لجنة إدارية محايدة مكونة من عدة أشخاص مختلفي الاختصاصات، تتوفر فيهم، أو من المفروض أن تتوفر لهم منفردين ومجتمعين، الحنكة والتجربة في مجال نزع الملكية، والمعرفة الكافية بأوضاع سوق العقار، وبالاخص ما يتعلق بتقلبات الأسعار فيه.

فلقد نص الفصل السابع من مرسوم 16 أبريل 1983 بشأن كيفية تطبيق أحكام قانون نزع الملكية الجديد على ما يلي:

«تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون 81-7 الأنف الذكر والمكلفة بتحديد ثمن العقار أو الحقوق العينية أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين الآتي بيانهم.

- السلطة المحلية أو ممثلاً، رئيساً.
- رئيس دائرة أملاك الدولة أو منتدبه.
- قابض التسجيل والتبر أو منتدبه.
- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها.
- ويضاف إلى اللجنة المذكورة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار:
- مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراضي حضرية مبنية أو غير مبنية.

- مفتش التعمير أو منتدبه.
- الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراضي قروية.

- مفتش الضرائب القروية أو منتدبه.

وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية الكتابة».

وتجتمع اللجنة المشار إليها في النص أعلاه بطلب من نازع الملكية، وهذه اللجنة تنحصر مهمتها الأساسية في وضع تقويم تقريبي للعقارات أو الحقوق العينية محل نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(148)</sup>.

ومن الناحية العملية، يخرج أعضاء هذه اللجنة إلى عين المكان لمعاينة العقار المعني بأمر نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة والوقوف على حقيقته، مستعينين في ذلك بكل المعطيات التي يتم جمعها من مصادر مختلفة، وخاصة ما يتعلق منها بالأثمان.

### ثالثا - الوقت المعتمد في التحديد :

لم يحدد المشرع الوقت الذي يجب أن يعتمد أثناءه التقويم، وهو وقت اجتماع اللجنة أم هو وقت نشر المرسوم المعلن للمنفعة العامة؛ وقد أشارت المذكرة رقم 3 الصادرة عن وزارة المالية في 20 أكتوبر 1980 إلى أن التقويم يجب أن يتم بالاعتماد على الأثمان السائدة أثناء نشر المرسوم المذكور، وهذا موقف يخدم بالخصوص مصالح السلطة النازعة للملكية أكثر من خدمته لمصالح الخواص.

ونحبذ من جانبنا اعتماد وقت نشر مقرر إعلان المنفعة العامة كتاريخ للتقويم، إذ أن هذا هو تاريخ انطلاق إجراءات نزاع الملكية، وهو التاريخ الذي يخضع العقار

(148) على عكس القانون الجديد الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن المشرع لم يبين في كل من ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 الجهة التي تقوم بتقدير التعويض الذي يجب أن يعرض أو يمنح للمنزوعة ملكيتهم باستثناء الدورية رقم 25/59 المؤرخة في 9 دجنبر 1959 الصادرة عن الأمانة العامة للحكومة التي كانت تنص على لجنة التقويم، إلا أنها كانت تهم الاقتناء عن طريق التراضي لفائدة أملاك الدولة الخاصة فقط. ومن الناحية العملية، فقد كان المبلغ المحدد من طرف اللجنة المذكورة هو الذي يعرض على المنزوعة ملكيتهم أثناء محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة أو عند التقدم بدعوى نقل الحيازة أو عند التقدم بدعوى نزع الملكية في جميع الأحوال الأخرى.

ولقد حلت محل الدورية السالفة، الدورية تحت عدد 209 الصادرة عن السيد الوزير الأول بتاريخ 26 ماي 1976 والمتعلقة بدورها بالاقتناء العقاري لفائدة أملاك الدولة الخاصة، وكسابقتهما، فإنها لا تتعلق أساسا بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا أنها كانت تقوم من الناحية العملية بنفس الدور.

وعلى إثر هذه الدورية الأخيرة صدر منشور وزير الداخلية رقم 3913 بتاريخ 16 مارس 1992 حول استدعاء واجتماع اللجنة الجهوية للاقتناء.

انظر لمزيد من الإيضاح :

- باجي البشير، م.س. ص. 222.

- أحمد أجعون، م.س. ص. 241.

المنزوعة ملكيته لمجموعة من القيود، ويبيعه عمليا من مجال التصرفات القانونية، مع العلم أن المنشور الذي اعتمدته وزارة المالية لا يقيد مطلقا مواقف السلطة القضائية إذا ما ثار نزاع حول وقت التقويم<sup>(149)</sup>.

ولعل ما يلفت الانتباه في هذا الصدد، أن المشرع لم يحدد بكيفية دقيقة كيفية عمل هذه اللجنة، مما قد يطرح بعض المشاكل من قبيل تحديد طريقة العمل والنصاب القانوني الواجب توافره لصحة اجتماعاتها وطريقة التصويت ودور كل من الأعضاء الدائمين وغير الدائمين وتاريخ الاجتماعات ومقرراتها.

(149) القاعدة أن القوانين النافذة في المغرب والواجبة التطبيق من طرف السلطة القضائية قد تصدر من عدة جهات توسم عادة بالسلطة المختصة بالتشريع.

فهذه القوانين قد تصدر عن جلالة الملك في صورة ظواهر شريفة.

وهي قد تصدر عن البرلمان (السلطة التشريعية) في صورة قوانين.

وهي قد تصدر عن الوزير الأول في صورة مراسيم.

وهي قد تصدر استثناء عن الوزراء في صورة قرارات.

(راجع مؤلفات القانون الدستوري، إضافة إلى مؤلفات المدخل لدراسة القانون).

وبالإضافة إلى ذلك، فإن النص القانوني قد يكون عبارة عن عرف ينبثق مباشرة عن المجتمع، وقد يكون عبارة عن حكم من أحكام الفقه المالكي.

ويتضح مما سبق أنه لا مكان للمناشير والدوريات بين النصوص القانونية، وإن كان بالإمكان اعتبارها بمثابة تعليمات إدارية موجهة من الرئيس إلى رؤوسه.

ولعل مما يؤيد وجهة نظرنا موقف المجلس الأعلى نفسه. فقد جاء في قرار للغرفة الجنائية بالمجلس الأعلى ما يلي:

«... إن مدير الجمارك لا يتمتع بسلطة اتخاذ قرارات لها صبغة تنظيمية، فيكون المنشور الذي أصدره ليس إلا قرارا إداريا داخليا، واعتمادا على الاجتهاد القضائي، فإن المناشير ليس لها قوة القانون وبالتالي لا تكون ملزمة للمحاكم...».

- قرار 19 مارس 1970 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 16، ص 58 وما بعدها.

وقد سبق للغرفة الشرعية أن أكدت نفس القاعدة:

«... إن المنشور لا يقوى قوة القانون ولا يترتب على مخالفته إلغاء الحكم...».

- قرار 18 فبراير 1963 منشور بمجلة القضاء والقانون، عدد 59/60/61.

على أنه لا بد من الإشارة إلى أن المحاكم المدعوة بالفرنسية في عهد الحماية قد أعطت للمنشور قوة القانون أحيانا عكس ما كان سائدا في فرنسا، انظر في هذا الصدد:

— Serge Brauds Goudon, "La nature juridique des circulaires administratives", G.T.M., du 25 nov. 1949, p. 165 et s.

على أن الأحكام التي قررناها أعلاه لا تطبق كلما كان المنشور صادرا عن الوزير الأول في إطار سلطته التنظيمية.

- راجع بالخصوص قرار الغرفة الإدارية الصادر في 20 مارس 1970، منشور بمجلة قرارات المجلس الأعلى، عدد 16، ص. 80 وما بعدها.

ولم يشر المشرع في النص أعلاه إلى استدعاء الأطراف المعنيين بأمر نزع الملكية لحضور عملية التقويم أو الاستماع إلى آرائهم على الأقل، مع العلم أن تلك الآراء قد تساعد كثيرا على الوصول إلى تعويضات عادلة، على أنه ليس من الناحية القانونية ما يمنع السلطات المحلية أو السلطة النازعة للملكية من القيام بذلك الاستدعاء بمبادرة منها.

على أنه لا بد من ملاحظة أن اتجاه المشرع إلى وضع تقويم جد عادل يتضح جليا من الكيفية التي شكل بها المرسوم التطبيقي أعضاء لجنة التقويم المنصوص عليها في الفصل السابع منه، بالإضافة إلى أن التعليمات الإدارية التي توجه بين الفينة والأخرى للمشرفين على عملية نزع الملكية تتعلق جميعها بمنح تعويضات أقرب إلى الواقع والحقيقة.

وبالرغم من ذلك، فإن التعويضات التي يتفق عليها أعضاء لجنة التقويم كمقابل للأموال أو الحقوق العينية محل نزع الملكية تكون في الكثير من الأحيان زهيدة جدا، بكيفية تنزع عنها طابع الجدية. وقد ظهر أن ذلك الموقف - ومن خلال تحريات عديدة قمنا بها لدى الأوساط الإدارية المعنية - مرده إلى ضغوط قوية يتعرض لها عادة أعضاء تلك اللجنة من جانب السلطات المحلية بالخصوص<sup>(150)</sup>.

(150) على أنه قد نتواجد أحيانا أمام حالات وقع فيها تقدير التعويض بكيفية يستفيد منها صاحب الحق. ويتم ذلك في الحالات التي يكون المنزوعة ملكيته لديه من الوسائل الفعالة والضاغطة ما يمكنه من التأثير على أعمال اللجنة التي تختص بعملية التقويم، بل والتأثير على السلطة المحلية ذاتها. وفي هذا الصدد نقف بالخصوص عندما قاله أحد النواب داخل مجلس النواب بمناسبة المطالبة بوضع نص قانوني يؤكد على لجنة التقويم:

«... إنني لما طالبت بتكوين اللجنة فلأتنا نعيش هذه المشاكل وعلى سبيل المثال في ناحية اخريكة الأراضي يستولي عليها المكتب الشريف للفوسفات إلى درجة أن بعض الجماعات نفذ ما عندها من الأراضي بسبب هذا الإجراء. فالأراضي الآن تساوي أكثر من مليونين، وليست هناك أية لجنة أو ما في حكمها، في حين تعطى لأصحاب الأراضي 540.000 سنتيم...»

من جهة أخرى، هناك في بعض الأماكن أراضي اقتتيت لكي تستعمل كمحلات ... بسبب نزع الملكية تساوي 1000 سنتيم بينما يبيع بـ 5000 سنتيم، فأظن أن تكوين اللجنة في مصلحة الجميع المنزوعة منه الملكية والدولة على السواء...».

- الجريدة الرسمية الصادرة في 31 يناير 1981 (عدد 29) النشرة الخاصة بمداولات مجلس النواب، ص 282. ولعل الحكم بتعويضات ضخمة قد يدفع بالإدارة أحيانا إلى التراجع عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بل وحتى بعد الحكم لها قضائيا بذلك النزاع.

انظر في هذا الصدد قرار المجلس الأعلى الصادر في 20 أبريل 1995، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية 1958-1997، ص 313 وما بعدها.

وانتفاء الطابع الجدي عن التعويضات التي تقدرها لجنة التقويم عادة له جوانب جد سلبية، منها أن المعنيين بالأمر يصرون دائماً وأبداً على عدم قبولها فتطول المسطرة كثيراً، في حين أنه بالإمكان وضع حد لها بعرض تعويضات ملائمة عليهم. والقاعدة أن التعويضات التي تحددها لجنة التقويم المنصوص عليها في الفصل السابع أعلاه لا تلزم المنزوعة ملكيتهم عندما تعرض عليهم، وإنما يبقى من حقهم دائماً أن ينازعوا في مقدارها أمام القضاء حيث تكون له الكلمة الفصل في هذا المجال، على ما سنوضحه أثناء حديثنا عن المرحلة القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

بقي أن نشير إلى أن اللجنة المذكورة تجتمع بمقر السلطة المحلية بطلب من نازع الملكية، وتدون مقرراتها في محضر ترسل نسخاً منه إلى الجهات الإدارية المعنية بالأمر<sup>(151)</sup>، وهي أثناء قيامها بعملية التقويم عليها أن تراعي المعايير التي وضعها المشرع في قانون نزع الملكية، وهي نفس المعايير المفروضة على القضاء، ولذلك سوف نؤجل الحديث عنها إلى حين التطرق إلى المسطرة القضائية.

## **المطلب الثاني : حالات استثنائية يقدر فيها التعويض بكيفية مغايرة**

قد يتم تحديد التعويض الواجب للمنزوعة ملكيته بطريقة تخالف الطريقة المنصوص عليها في كل من الفصل 42 من قانون نزع الملكية الجديد والفصل السابع من المرسوم التطبيقي، فمن جهة أولى، هناك الحالة المنصوص عليها في الفصل 41 من نفس القانون، ومن جهة ثانية هناك الحالات التي تتم في نطاق نصوص خاصة.

### **أولاً- التقويم في إطار الفصل 41 من القانون 7.81 :**

بعدما نصت الفقرة الأولى من الفصل 41 من قانون نزع الملكية الجديد على أنه إذا كان الاستعجال يقضي بأن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل، نص المرسوم المعلن للمنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين

(151) المذكرة رقم 3 الصادرة في 20 أكتوبر 1983 بشأن تطبيق قانون نزع الملكية تحت رقم 7.81.



في ذات الوقت الحقوق المائية التي يجب التخلي عنها، فقد نصت الفقرة الثانية من ذات النص على ما يلي:

«ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالا أو أجلا، وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقدير التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة، وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18...».

واللجنة التي أشار إليها النص أعلاه، والتي تقوم بتقدير التعويض الواجب للمعنيين بالأمر في حالة عدم الوصول إلى اتفاق ودي، قد أشار إليها الفصل السادس من المرسوم التطبيقي الصادر في 16 أبريل 1983 ، ويقضي بما يلي:

«تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 41 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر والمكلفة عند عدم حصول اتفاق بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية حقوق مائية :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيسا.

- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو منتدبه.

- ممثل وزارة التجهيز كاتباً.

- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي...».

لقد سبق أن رأينا - وبالرغم من أن المرسوم يشير إلى نزع ملكية الحقوق المائية - أن المياه تشكل في الغالب ملكاً من أملاك الدولة العامة، لذلك فإننا نلاحظ داخل اللجنة تواجد ممثل وزارة التجهيز، وهي الوزارة الوصية على ملك الدولة العام، أما تواجد ممثل وزارة الفلاحة فيفسره اطلاعه الواسع في مجال التعويضات الخاصة بالمياه.

## ثانيا - التقويم في إطار النصوص الخاصة :

قد تصدر نصوص خاصة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة في حالات معينة تبين كيفية تحديد التعويض بكيفية عادة ما تكون مخالفة للقانون أعلاه. فعلى سبيل المثال، فقد نص الفصل السادس من الظهير تحت رقم 27-69-1 الصادر في 25 يوليوز 1969 بإعلان أنه من المنفعة العامة على ما يلي:

«تحدد تعويضات نزع الملكية من طرف لجنة إدارية يرأسها قاض يعينه وزير العدل، وتضم علاوة على ذلك:

- ممثلاً لوزير المالية.

- ممثلاً لوزير الداخلية.

- ممثلاً لوزير الفلاحة.

تبت هذه اللجنة في الأمر بعد الاستماع إلى الملاكين الذين تستدعيهم السلطة المحلية وتتخذ مقرراتها بأغلبية الأصوات...».

ولم يفت المشرع في هذا الظهير أن يتنبه إلى مسألة الطعن الإداري في مسألة تقدير التعويضات المقدرة من طرف اللجنة أعلاه، ولهذا الغرض نص في الفصل السابع من الظهير على ما يلي:

«إن مقررات اللجنة المنصوص عليها في الفصل 6 أعلاه، يمكن أن يقدم بشأنها في أجل 15 يوما بيتدئ من تاريخ تبليغها طعن أمام لجنة إدارية تتألف من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- مستشار أو مستشار مقرر بالمجلس الأعلى يعينه وزير العدل بصفته رئيساً.

- ممثلان لوزير المالية.

- ممثلان لوزير الداخلية.

- ممثلان لوزير الفلاحة.

وتتخذ اللجنة مقرراتها بالكيفية المنصوص عليها في الفصل 6».

من الملاحظ أن لجنة التقويم المنصوص عليها في الظهير لها طابع قضائي إداري، وأعتقد أن هذا نظام مستمد من القانون الفرنسي الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الصادر في 8 غشت 1935 والذي ألغي فيما بعد بالأمر الصادر في 23 أكتوبر 1958 والذي وضع لأول مرة في فرنسا مؤسسة قاضي نزع الملكية<sup>(152)</sup>.

(152) المذكرة رقم 3 الصادرة في 20 أكتوبر 1983 بشأن تطبيق قانون نزع الملكية الجديد.

انظر للزيادة في الإيضاح :

— Philippe Godfrin, op. cit., p. 219 et suiv.

## المبحث الثاني

### محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة

توجد هناك طريقتان وديتان لاقتناء العقارات أو الحقوق العينية التي تحتاج إليها الإدارة عموماً، طريقة أولية تسبق عملية نزع الملكية وتغني عنها في حالة إثمارها، وحالة ثانية منصوص عليها في قانون نزع الملكية نفسه.

#### المطلب الأول : محاولة الاقتناء خارج قانون نزع الملكية

نظراً للتعقيدات المسطرية التي تحف عادة بإجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في جانبها الإداري والقضائي، فإن السلطة العامة أو من يقوم مقامها من وزارات وجماعات محلية ومؤسسات عمومية، تقوم عادة باقتناء العقارات التي تحتاجها عن طريق المراضاة، فهي تنزل إلى السوق، مثلها في ذلك مثل باقي المواطنين، فتشتري ما تحتاجه عند توفره، وفي هذه الحالة، فإنها تتصرف كشخص مجرد من امتيازات السلطة العامة، وتخضع من ثمة لقواعد القانون الخاص، وخاصة قاعدة العقد شريعة المتعاقدين<sup>(153)</sup>، بالإضافة إلى الأحكام المتعلقة بعقد البيع<sup>(154)</sup>.

---

(153) ينص الفصل 230 من ق.ا.ع. على ما يلي:

«الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معاً أو في الحالات المنصوص عليها في القانون».

(154) نظم المشرع المغربي الأحكام الخاصة بعقد البيع في الفصول من 478 إلى 612 من ق.ا.ع.

وبما أن الأمر يتعلق بالعقار وبيعه، فيجب التزام الحكم المنصوص عليه ضمن الفصل 489 من ق.ا.ع. وقد جاء فيه ما يلي:

«إذا كان المبيع عقاراً أو حقوقاً عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رهناً رسمياً وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ. ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون».

وحول بيع العقار انظر :

- محمد الكشور، «بيع العقار بين الرضائية والشكل»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1997.

وحول البيع عموماً، انظر :

- عبد الحق صافي، «عقد البيع»، «دراسة في قانون الالتزامات والعقود وفي النصوص الخاصة»، مطبعة النجاح الجديدة، 1998.

- عبد الرحمن بلعكيد، وثيقة البيع بين العمل والنظر، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1995.

- عبد الرزاق أحمد السهوري، «الوسيط في شرح القانون المدني»، الجزء الرابع، البيع والمقايضة، القاهرة 1960.

وقد تقوم الإدارة - وخاصة إدارة الأملاك المخزنية - بإجراء عملية مقايضة<sup>(155)</sup> مع المعنيين بالأمر حيث تمنح لهم عقارات أخرى مقابل عقاراتهم متى كان بإمكانها القيام بذلك. وقد تكون العقارات الممنوحة من جانب الإدارة مقابلاً وحيداً، وقد تعطيهم تعويضات إضافية لجبر الضرر الذي قد يمسهم من جراء عملية المقايضة، وقد تطلب منهم مقادير نقدية إضافية يؤدونها متى كانت العقارات التي حصلوا عليها تفوق من حيث القيمة ما تنازلوا عنه.

وبالإضافة إلى ما سبق، فالإدارة، وفي إطار الإمكانيات التي يوفرها لها القانون الخاص، قد تكتري العقارات التي تحتاج إليها متى كان ذلك الاحتياج مؤقتاً. والحقيقة أن ممارسة التصرفين القانونيين الأخيرين - المقايضة والكراء - تتبع بالخصوص في حالة تواجد مجموعة سكانية مكتتية أو منتفعة أو حائزة لأملاك للغير أو لأملاك جماعية أو لأملاك حبسية تحتاج إليها الإدارة لتنفيذ مخططاتها<sup>(156)</sup>.

(155) نظم المشرع المغربي أحكام المقايضة بعد البيع في الفصول من 619 إلى 625 من ق.ا.ع. وسماها بالمعوضة.

فحسب الفصل 619 أعلاه :

«المعوضة عقد بمقتضاه يعطي كل من المتعاقدين للآخر على سبيل الملكية شيئاً منقولاً أو عقاراً أو حقاً معنوياً، في مقابل شيء أو حق آخر من نفس نوعه أو من نوع آخر».

وهكذا فالمقايضة بيع يكون الثمن فيه عبارة عن شيء أو حق.

ولعل ما يؤكد الترابط بين البيع والمقايضة ما قرره المشرع المغربي نفسه في الفصل 625 من نفس القانون عندما نص على أنه:

«تطبق أحكام البيع على المعوضة في الحدود التي تسمح بها طبيعتها».

ومن أبرز الأحكام الواجبة التطبيق بالخصوص تلك المضمنة بالفصل 489 السالف ذكره (انظر الفصل 620 من ق.ا.ع.).

(156) نذكر من ذلك مثلاً عقد المقايضة (الخاص بتبادل أراضي) الذي تم بين الدولة (الملك الخاص) والشركة المدنية العقارية البركة والتيسير بتاريخ 28 أكتوبر 1985 بمدينة الدار البيضاء، ومن ذلك مسألة توسيع شارع 10 مارس وتوسيع الساحة المقابلة لمقر العمالة الجديدة لابن امسيك سيدي عثمان، حيث تم اقتناء 18 منزلاً من طرف مجلس العمالة تم توزيعها بعد ذلك على أصحاب العقارات الذين تخلوا عن عقاراتهم لصالح المشروع المنكور (الاتفاق على ذلك تم في 2 دجنبر 1985 بمدينة الدار البيضاء).

وعلى الرغم من ذلك، فإن يد الدولة أو من يقوم مقامها فيما يتعلق باقتناء الأراضي ليست مطلقة، وإنما هي مقيدة بمقتضيات المنشور الصادر عن الوزير الأول في 26 ماي 1976 تحت عدد 209/د.

ولقد بين هذا المنشور أن مرحلة الاقتناء تمر بخمس مراحل:

(1) طلب الاقتناء الذي تقدمه الوزارات المعنية بالأمر.

(2) البحث عن الأملاك والتعرف عليها.

(3) تقويم الأملاك.

والذي نريد أن نخلص إليه في نهاية هذه الفقرة، أن نزع الملكية كامتياز من امتيازات السلطة العامة لا تلجأ إليه الإدارة غالباً إلا بعد استنفاد الطرق أعلاه، دون الوصول إلى نتائج مرضية.

## المطلب الثاني: محاولة الاقتناء في إطار قانون نزع الملكية

في إطار إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وبعدها تنتهي لجنة التقويم من عملها، يمكن لنزاع الملكية أو من يقوم مقامه، أن يدخل في اتصالات مباشرة مع المعنيين بالأمر من ملاك وأصحاب حقوق عينية وشخصية قصد إبرام اتفاق أو اتفاقات معهم تهدف إلى نقل الملكية إليه بصفة ودية، مبرزاً لهم في نفس الوقت الفوائد الكثيرة التي يمكن أن يرتبها مثل هذا الاتفاق سواء بالنسبة لهم أو بالنسبة للإدارة<sup>(157)</sup> مقابل «المساوي» التي تترتب عادة على مسطرة نزع الملكية، الطويلة والمعقدة.

وإذا كانت النصوص القانونية تتحدث عن «الاتفاق»، والاتفاق في عرف القانون مرادف للعقد، فالمسألة تحتاج إلى تدقيق، ذلك أن المعنى بالأمر مجبر على التخلي عن ملكه رضاء وإلا فجبرا عن طريق السير في إجراءات نزع الملكية، وهو لا يستطيع مناقشة التعويضات التي سبق للجنة التقويم أن حددتها، زد على هذا كله أن مسطرة الاقتناء نفسها قد نظمها المشرع بنصوص قانونية أمرة لا دخل للإرادة فيها.

## أولاً - كيفية إبرام الاتفاق :

### 1 - المنزوعة ملكيتهم رشاء :

يميز الفصل 42 من قانون نزع الملكية الجديد بين فرضيتين: فرضية تواجد

(4) اقتراح الإشتراء على الملاكين.

(5) إنجاز الاقتناء.

وقد نظم هذا المنشور كل مرحلة من المراحل المشار إليها أعلاه بشكل جد مفصل. ومن البديهي أن المسطرة المتعلقة بالاقتناء عن طريق المراضاة في إطار منشور 26 ماي 1976 هي غير المسطرة الخاصة بالاقتناء عن طريق المراضاة المنظمة في إطار قانون نزع الملكية الجديد والتي ستقف عندها فيما سيأتي.

(157) Hiba Mohamed, "La pratique administrative en matière d'expropriation", rapport de Licence, Faculté de droit de Casablanca, (date non citée), p. 23.

المنزوعة ملكيتهم بموقع العقار بحيث يسهل الاتصال بهم، وفضية غيابهم عن ذلك الموقع.

### - الحالة الأولى :

يستدعى المعنيون بالأمر إلى مقر السلطة المحلية وبإيعاز من السلطة النازعة للملكية، قصد الدخول في مفاوضات قانونية تهدف إلى اقتناء العقارات موضوع نزاع الملكية بصفة ودية<sup>(158)</sup>.

وعليه، فإذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيتهم أو ذوو حقوقهم على الثمن في حدود ما قرره لجنة التقويم، وعلى كيفية تفويت العقار أو الحقوق العينية المترتبة عليه، فإن هذا الاتفاق والذي يجب أن يبرم طبقاً لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية - أو ممثلها - التابع لها موقع العقار أو العقارات المعنية بأمر الاستملاك للمنافع العمومية، وهو اتفاق كقاعدة يخضع لأحكام القانون الخاص، لا لأحكام القانون الإداري.

ويكيف الاجتهاد القضائي المغربي الاتفاق المبرم على الصورة الواردة أعلاه بمثابة عقد رسمي يسري في حق الأميين ويعفي غير الأميين من تصحيح الإمضاء أمام السلطات المحلية<sup>(159)</sup>.

ومن ثم، فإذا كان المعني بالأمر أمياً لا يستطيع لوحده التعرف على مضمون العقد، فإن ذلك المضمون يبلغ إليه شفويًا، وتسجل بعد ذلك موافقته على ذلك المضمون متى تمت تلك الموافقة فعلاً<sup>(160)</sup>.

(158) Hiba. op. cit.

(159) فبعدما نص الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود على أن الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان إبرام العقد وذلك في الشكل الذي يفرضه القانون، جاء في الفصل 427 ما نصه:

« المحررات المتضمنة للالتزامات أشخاص أميين لا تكون لها قيمة إلا إذا تلقاها موثقون أو موظفون عموميون مأذون لهم بذلك ».

— R.A.C.A.R. 2 juil. 1932, G.T.M, 1932, n° 513.

(160) وقد ثار خلاف كبير في الاجتهاد القضائي المغربي حول مفهوم الأمي، إلى أن حسم الأمر بقرار 15 دجنبر 1976 الصادر عن الفرفتين الإدارية والمدنية مجتمعين، وقد جاء فيه بأن:

« الأمي ليس هو الذي لا يحسن التوقيع ولكن الذي لا يعرف اللغة التي حرر بها العقد.

- يمكن لمن وقع على العقد بخط اليد أن يثبت أنه أمي.

- يقع الإثبات بكافة الوسائل ويثبت بعدم مجادلة الخصم ».

- وما دام الاتفاق السالف ذكره هو عقد رسمي من حيث قوة حجته، فلا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق التزوير، طبقاً لأحكام الفصل 419 من قانون الالتزامات والعقود<sup>(161)</sup>.

ومن المبادئ القانونية التي تجب الإشارة إليها هو أنه كما يمكن للمعني بالأمر أن يحضر شخصياً بشأن التفاوض مع السلطة النازعة للملكية وبمعية السلطة المحلية، يمكنه أن يقتصر على إيفاد وكيل عنه ينوب عنه في هذا الصدد<sup>(162)</sup>.

وفي الأخير، فإن الاتفاق الذي توصل إليه نازع الملكية مع المعنيين بالأمر يدون في نسخ عديدة، تسلم واحدة للمعني بالأمر وترسل واحدة للخزينة العامة وترسل ثالثة إلى إدارة التسجيل، وتبقى واحدة تحت يد السلطة النازعة.

وبالإضافة إلى ما سبق بيانه، ترسل نسخة أصلية من محضر الاتفاق إلى المحافظ على الأملاك العقارية ليُسجل البيع باسم المالك الجديد<sup>(163)</sup>.

- القرار منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 26، ص 39.

ولرصد التطور الذي عرفته المسألة منذ عهد الحماية، انظر :

- محمد شعبي المذكري، تعليق على قرار 15 دجنبر 1976، منشور بالمجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد الأول، ص. 93 وما بعدها.

- عبد اللطيف هداية الله، الحاجة إلى توحيد اجتهاد المجلس الأعلى، مقال منشور بالمجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 17، ص 141 وما بعدها.

(161) ينص هذا الفصل على أن :

« الورقة الرسمية حجة قاطعة حتى على الغير في الوقائع والاتفاقات التي يشهد الموظف العمومي الذي حررها بحصولها في محضره وذلك إلى أن يطعن فيها بالزور ».

(162) نظم المشرع المغربي أحكام الوكالة في الفصول من 879 إلى 942 من قانون الالتزامات والعقود، وعندما يتم الاتفاق مع الوكيل، فإن صك الوكالة يضم إلى المحضر.

(163) ينص الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي :

« يجب أن تشهر بواسطة تسجيل في السجل العقاري جميع الأعمال والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميع المحاضر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي تكتسب قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو إقراره أو تغييره أو إسقاطه... ».

وينص الفصل 66 من نفس القانون على أنه :

« كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله، وابتداءً من يوم التسجيل، في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لا يمكن في أي حال من الأحوال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة ».

وأخيراً، ينص الفصل 67 من نفس القانون على أنه :

« إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل، دون الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم ».

## - الحالة الثانية :

إذا كان المنزوعة ملكيتهم لأجل المنفعة العامة لا يقطنون بالمكان الذي يتواجد به العقار أو العقارات محل نزع الملكية، فإن الاتفاق يبرم وفق القواعد المقررة في القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو رسمي مدون من طرف عدلين منتصبين للإشهاد أو من طرف موثق. ويكتفى في هذه الحالة بتبليغه إلى السلطة الإدارية المحلية.

## 2 - إبرام الاتفاق من جانب النائب الشرعي عند وجود قاصر :

القاعدة أن الشخص الذي لا تتوفر له الأهلية الكاملة للتصرف في أمواله، إما لصغر في السن أو لسفه أو جنون، لا يستطيع إبرام اتفاق مع نازع الملكية لأن القانون يمنعه من ذلك، وإنما يجب مبدئياً أن يتم ذلك من جانب نائبه الشرعي.

والنيابة الشرعية، وحسب مقتضيات المادة 229 من مدونة الأسرة إما ولاية أو وصاية أو تقديم<sup>(164)</sup>

ولقد نصت المادة 271 من مدونة الأسرة، وهي عبارة عن نص جد أمر، على أن الوصي أو المقدم بالخصوص، لا يمكنه أن يجري أي تصرف قانوني بخصوص عقارات مملوكة لمن يوجد تحت نيابته الشرعية إلا بعد الحصول على إذن صريح بذلك من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو المحجورين<sup>(165)</sup>.

وتطبيقاً لهذه المقتضيات جميعها، فإن السلطة النازعة لا تصير مالكة للملكية العقارية في مجال العقارات المحفظة إلا بتسجيل العقد الذي أبرم مع أصحاب الحقوق العينية.

وإذا تراخت السلطة ولم تسجل العقد بالمحافظة العقارية، وحدث أن تصرف أصحاب الحقوق بها إلى الغير، وقام هذا الغير بتسجيل حقه في المحافظة العقارية، وكان هذا الغير حسن النية، امتنع على السلطة حينذاك أن تسجل حقه.

وللتوسع حول الفكرة، انظر :

- محمد خير، « حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب »، نشر دار نشر المعرفة بالرباط، سنة 2000، ص. 484 وما بعدها.

(164) وهكذا، فبعدما نصت المادة 229 من مدونة الأسرة على أن النيابة الشرعية عن القاصر إما ولاية أو وصاية أو تقديم، أضافت المادة 230 من نفس القانون :

« يقصد بالنائب الشرعي في هذا الكتاب :

1 - الولي وهو الأب والأم والقاضي.

2 - الوصي وهو وصي الأب أو وصي الأم.

3 - المقدم وهو الذي يعينه القضاء.

(165) تنص المادة 271 من مدونة الأسرة على أنه :



وحتى لا تعرقل الأحكام السابقة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وحتى لا يتلاعب في هذا الصدد بحقوق القاصر أو المحجور المعني بالأمر، نص المشرع في الفصل 44 من قانون نزع الملكية الجديد على ما يلي:

«لا يجوز للأوصياء وممثلي القاصرين أو المحاجير أو المتفيعين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء، وعلى الرغم من جميع الأحكام المنافية، إبرام اتفاقات بالمرضاة تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المنروعة ملكيتها التي يملكها الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحيازة.

ويأذن القاضي بالاتفاق بالمرضاة بناء على خبرة تحدد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور».

وهكذا فيشترط لصحة الاتفاق مع القاصر في هذا الصدد ما يلي :

- 1 - أن يمثل القاصر في العقد بواسطة نائبه الشرعي.
- 2 - أن يحصل النائب الشرعي على إذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين، وهي قاعدة تطبق على الوصي والمقدم، دون الولي المتمثل في الأب أو الأم<sup>(166)</sup>.

«لا يقوم الوصي أو المقدم بالتصرفات الآتية، إلا بعد الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين :

1 - بيع عقار ...

قرار القاضي بالترخيص بأحد هذه التصرفات يجب أن يكون معللاً».

(166) وهذا بخلاف الولي - الأب أو الأم - لأن تصرفاته نيابة عن القاصر هي محمولة على السداد والصلاح، مبدئياً، يقول ابن عاصم الفرناطي:

أب على بنيه في وثاق      حجر له يبيع بالإطلاق  
وفعله على السداد يحمل      وحيث لا رد ابنه ما يفعل

وانظر حول هذين البيتين:

- ميارة الفاسي، شرح الإمام محمد بن أحمد ميارة الفاسي على تحفة الحكام، الجزء الثاني، دار الفكر، بيروت، لبنان، ص. 14 وما بعدها.

- التسولي، البهجة في شرح التحفة، الجزء الثاني، دار الفكر، بيروت، لبنان، ص. 78 وما بعدها، انظر كذلك :

قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 20 يونيو 1983، مجلة قضاء المجلس الأعلى، ع. 133/134، ص 91.

3 - أن يتم تحديد قيمة العقارات أو الحقوق العينية موضوع الاتفاق بواسطة خبرة تحدد القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق.

### ثانيا - مضمون الاتفاق :

إن سلطة نازع الملكية، أثناء محاولة الاستملاك عن طريق المراضاة، مقيدة بحيث لا يستطيع كقاعدة تجاوز المبالغ التي حددتها لجنة التقويم على ما يستفاد صراحة من أحكام الفصل 42 من قانون نزع الملكية، إلا أنه يبقى من حقه دائما إذا فشل في إقناع أصحاب الحقوق موضوع النزاع بإبرام اتفاق لا يمس جوهر الحق العيني أو الحقوق الأخرى المعنية، بأن يقصر الاتفاق المذكور على نقل الحيازة إليه فقط مقابل تعويض احتياطي بدفعه في انتظار التعويض النهائي الذي ستحدده المحكمة عند تصريحه بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وفي هذه الحالة الأخيرة، فإن التعويض الاحتياطي المقترح من جانب طالب نزع الملكية يسقط من التعويضات النهائية عن نزع الملكية التي ستحددها المحكمة أثناء المرحلة القضائية، على ما نصت عليه صراحة مقتضيات الفصل 42 الموماً إليه أعلاه، وبدون أن يمس منح التعويض المذكور حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم أمام القضاء، ذلك أنه قد يظهر لاحقا أن من توصل بالتعويض لاحق له فيه، وفي هذه الحالة، يمكن للإدارة الرجوع عليه في إطار دعوى استرداد دفع غير المستحق المنصوص عليها في الفصول من 66 إلى 76 من قانون الالتزامات والعقود<sup>(167)</sup>.

### ثالثا - آثار الاقتناء عن طريق المراضاة :

إذا تم إبرام الاتفاق بين السلطة النازعة للملكية وأصحاب الحقوق الذين يعنيهم الأمر بصفة مباشرة، وانصب هذا الاتفاق على نقل جوهر تلك الحقوق مقابل تعويض، فإن هذا الاتفاق ينتج جميع الآثار التي تترتب على الحكم بنزع الملكية لأجل

(167) فحسب المادة 230 من مدونة الأسرة:

« يقصد بالنائب الشرعي في هذا الكتاب،

1 - الولي وهو الأب والأم والقاضي،

2 - الوصي وهو وصي الأب أو وصي الأم،

3 - المقدم وهو الذي يعينه القضاء. »

وبخصوص الإذن المطلوب من الوصي والمقدم وغير المطلوب من الأب بشأن بعض التصرفات التي تهم أموال القاصر، تراجع المادة 271 من مدونة الأسرة.

المنفعة العامة والذي يصدر عن محكمة الموضوع في إطار الفقرة الثانية من الفصل 19 من قانون نزع الملكية الجديد، كما حددها الفصل 37 من نفس القانون، ولعل أهم هذه الآثار بطبيعة الحال تتمثل في اختزال المرحلة القضائية من إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. أما إذا انصب الاتفاق على حيازة الحقوق العينية فقط، فإن الأمر هنا يقتصر على اختزال المرحلة الاستعجالية من تلك الإجراءات فقط<sup>(168)</sup>.

ولأن الآثار التي تترتب كقاعدة على الاتفاق بنقل الملكية عن طريق المراضاة تتفق في مجملها مع تلك التي يترتبها الحكم القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإننا نحيل على ما سوف يأتي من أبحاث.

بقي أن نشير في نهاية هذه الفقرة إلى أنه قد سبق لمحكمة الاستئناف بالرباط أن قضت بأن التفويت الذي يتم عن طريق المراضاة يفيد نقل الملكية إلى طالب نزع الملكية، وهو يخلص الملك من جميع التحملات ويلغي عقود الكراء ويسحب الدعوى عند الاقتضاء من أي مرجع كانت عليه، ويضع نقطة نهائية لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(169)</sup>.

على أن عيب هذا القضاء، هو أنه أسبغ على الاتفاق المبرم بين نازع الملكية وصاحب الملك - والحال أن هذا الاتفاق هو مجرد عقد من عقود القانون الخاص - آثاراً عامة تتجاوز الآثار النسبية التي تترتبها عادة الاتفاقات العادية عندما تجاهل - على ما يتضح صراحة من منطوقه - حقوقاً ثابتة للأغيار ومن ذلك إنهائه لعقود الكراء وباقي الارتفاقات الأخرى التي يخضع لها العقار موضوع النزاع.

## رابعاً - جواز الاستغناء عن محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة :

إن المشرع قد أوجب، بعد نشر مقرر التخلي وتحديد التعويض من جانب لجنة التقييم في ظل كل من ظهير 31 يوليوز 1914 وظهير 3 أبريل 1951، القيام بمحاولة

(168) وهذه الدعوى هي تطبيق من تطبيقات الإثراء بلا سبب مشروع، انظر في هذا الصدد:

- مأمون الكزبري، «شرح قانون الالتزامات والعقود»، ج 1، مطابع دار القلم، بيروت، 1974، ص 362 وما بعدها.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، «الوسيط»، ج 1، 1964، دار النهضة العربية بالقاهرة، ص 1340 وما بعدها.  
(169) Hiba. op. cit. p. 27 et s.

اقتناء العقار عن طريق المراضاة، ومن الواضح أن الاستثناء عن هذا الإجراء كان سببا من أسباب تعييب المسطرة الإدارية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهو عيب يمكن دائما التمسك به أمام القضاء قصد الحكم برفض نزع الملكية، ولو احترمت باقي الإجراءات الإدارية الأخرى.

ولم يوجب المشرع في ظل القانون الجديد لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة القيام بمحاولة إجراء اتفاق لنقل الملكية لأسباب سبق لنا توضيحها في البحث التمهيدي لهذه الدراسة. وعليه، فإن هذا الإجراء يبقى من المسائل التي تدخل ضمن السلطة التقديرية للسلطة المباشرة لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، تباشره متى تيقنت من جدواه، ويمكن لها أن تستغني عنه متى اتضح لها خلاف ذلك، وفي جميع الأحوال، فإن تخلف الإجراء المذكور لا يعيب المسطرة الإدارية لنزع الملكية، ولا يمكن بالتالي للمعنيين بالأمر التمسك بانعدامه أمام السلطة القضائية.

وبالفعل، فإن محاولة الاستملاك عن طريق الاتفاق قد تخلت عنها إدارة الأملاك المخزنية في المجال التي تختص بالعمل فيه إذ لم تباشر ذلك الإجراء على ما وصل إلى علمنا ولو مرة واحدة في ظل القانون الجديد الصادر بالقانون رقم 7.81 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 6 ماي 1982.

## الفصل الثاني

# المرحلة القضائية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

### تمهيد :

تعتبر السلطة القضائية عموماً حامية للملكية الخاصة من جميع الاعتداءات التي قد تتعرض لها من طرف الغير، ولو تمثل هذا الغير في السلطة العامة أو إحدى المؤسسات التابعة لها. وإيماناً في هذه الحماية، فإن المشرع قد خول للمحاكم الإدارية وحدها<sup>(1)</sup>، ودون غيرها، مراقبة جميع الإجراءات الإدارية المفروضة على نازع الملكية أو من يقوم مقامه في مباشرتها، كما خولها وحدها ودون غيرها النطق بالحكم القاضي بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة جبراً على صاحبها مقابل تعويض عادل. وهكذا فبعدما نص الفصل الثاني من قانون نزع الملكية على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يتم إلا بحكم يصدره القضاء، نص في الفقرة الأولى من الفصل 24 من نفس القانون على أنه:

« عندما يلتزم نازع الملكية الحيابة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة... ».

وقاعدة إشراف القضاء على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ظهرت في دأيتها في التشريع الفرنسي منذ سنة 1810 كرد فعل ضد الاعتداءات المادية التي نالت تتعرض لها الملكية الخاصة - وباستمرار - في ظل الملكية المطلقة، ومن ثم

[1] وذلك منذ تأسيس المحاكم الإدارية بالقانون رقم 41.90 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بالظهير الشريف رقم 1.91.22 الصادر في 10 شتمبر 1993.

انتقلت إلى تشريعات أخرى، وقد أخذ المشرع المغربي بدوره بهذه القاعدة سواء في ظهير 31 غشت 1914 أو في ظهير 3 أبريل 1951 أو في القانون رقم 7.81 والذي نحن بصدد تحليل مقتضياته.

وحتى نقف على كل الجوانب المتصلة بالمسطرة القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، سنقسم هذا الفصل إلى فرعين، نخصص الأول للدعوى الاستعجالية والمتعلقة بالخصوص بطلب نقل الحيازة، أو رد الاعتداء المادي ونخصص الثاني للدعوى الرامية إلى الحكم بنزع الملكية مقابل تعويض.

وتبقى الإشارة إلى أن المسطرة القضائية المتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد ظلت منذ سنة 1914 . وعلى غرار ما يجري به العمل بالقطر الفرنسي . من اختصاص القضاء العادي حامي الملكية الخاصة. غير أن هذا الوضع قد تغير بصدور القانون 41.90 بشأن تأسيس المحاكم الإدارية بالمغرب، حيث تم نقل هذا الاختصاص إلى هذه المحاكم الأخيرة، على ما يتضح من مقتضيات المادة 8 و 37 من ذلك القانون.

# الفرع الأول

## تدخل القضاء الاستعجالي

### في دعوي نزع الملكية

#### تمهيد :

لقد أعطى المشرع لطالب نزع الملكية الحق في أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة الأمر بنقل حيازة العقار موضوع نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إليه مقابل تعويض احتياطي.

ومن البديهي جدا أن نازع الملكية، سواء أتمثل في السلطة العامة أو في أية جهة أخرى تقوم مقامها، لا يعفى أبدا من القيام بالإجراءات الإدارية والقضائية التي فرضها المشرع في هذا المجال، لاعتبارات سبق لنا بيانها فيما قبل.

وإذا وضعت السلطة العامة أو من يقوم مقامها يدها على عقار مملوك لأحد الخواص، وبدون اتباع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فإن ذلك يمثل منها اعتداء ماديا Une voie de fait يصح لصاحب هذا العقار طلب وقفه أو رفعه عن طريق القضاء الاستعجالي، الذي له أن يحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل ذلك الاعتداء<sup>(2)</sup>.

#### (2) انظر حول الموضوع :

- محمد الكشور، « نظام المحاكم الإدارية وقانون نزع الملكية »، التغيير والتأثير، مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، العدد 21، ص. 123 وما بعدها.

- أحمد أجمعون، « اختصاص المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة »، أطروحة، م.س. ص. 25 وما بعدها.

ونذكر من جديد أنه يوجد في فرنسا قاض متخصص يسمى قاضي نزع الملكية Le juge de l'expropriation وذلك طبقا للمرسوم الصادر في 23 أكتوبر 1958، وهو النظام المنصوص عليه في المادة 13/1 من قانون نزع الملكية، واللائحة الصادرة به. ويعين هذا القاضي في كل مديرية لمدة ثلاث سنوات يجوز تجديدها بقرار من الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف، وهو من بين القضاة القدامى الأعلى درجة بالمحافظة.

ويتحدد اختصاص قاضي نزع الملكية في القانون الفرنسي فيما يلي:

أولا - نقل الملكية بموجب أمر نزع الملكية.

ثانيا - تحديد مبلغ التعويض الواجب دفعه في حالة عدم الاتفاق أو عدم صدور حكم قضائي بالتعويض. وكما هو الحال في القانون المغربي، فإن السلطة النازعة للملكية تضع أمام قاضي نزع الملكية ملغا يتضمن

وعليه، فإننا سنبحث أولاً في دعوى رفع الاعتداء المادي، قبل التطرق إلى دعوى نقل الحيازة التي تسبق دعوى نقل الملكية.

## المبحث الأول دعوى رفع الاعتداء المادي

### المطلب الأول : مفهوم الاعتداء المادي وتمييزه

للاعتداء المادي مفهوم محدد وعناصر تميزه عن الغصب، وهو إن وقع وجب دفعه أو إيقافه إن دخل في مرحلة التنفيذ.  
ويرتبط الاعتداء المادي بنظام نزع الملكية لأجل المنفعة لأنه يمثل غالباً المظهر غير المشروع له.

### أولاً - مفهوم الاعتداء المادي :

إن العدالة مبدأ سام يفرض نفسه على كل أفراد المجتمع، الحاكمين منهم والمحكومين على حد سواء. ولأن الأمر كذلك، فمن القواعد التي استقر عليها الفقه والقضاء والمستمدة من مبدأ الشرعية نفسه، أنه يثبت للأفراد الخصوصيين دائماً الحق في طلب الحماية القضائية عموماً، كلما كانت ممتلكاتهم ضحية اعتداء مادي من جانب السلطة العامة أو من يقوم مقامها، والمتمثلة في نازع الملكية في مجالنا هذا.  
ومن الناحية الفقهية على الأقل، نستطيع أن نقول بوجود اعتداء مادي:

---

كل الإجراءات الإدارية المنجزة، وفي مقدمتها القرار المعلن للمنفعة العامة. وبناء على صحة أو عدم صحة تلك الإجراءات يقبل أو يرفض نقل الملكية.

أما بقية وجوه الإلغاء التي تتعلق بالنواحي الإدارية، فإنها خارجة عن اختصاصه لعدم قدرته على تقديرها ومن ذلك مثلاً الدخول في مدى مشروعية قرار إعلان المنفعة العامة.

- سعد محمد خليل، «نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون»، م.س. ص. 155 وما بعدها.



«لما ترتكب الإدارة أثناء قيامها بنشاط مادي تنفيذي، عدم مشروعية جسيم ظاهر من شأنه أن يتضمن اعتداء على حق الملكية أو مساسا بحرية من الحريات العامة»<sup>(3)</sup>.

ومن الناحية القضائية، فالاعتداء المادي هو كل عمل يستعصي إدخاله ضمن ممارسات السلطة العامة<sup>(4)</sup>.

ويكاد يجمع الفقه على أن القول بوجود اعتداء مادي يتطلب توفر ثلاثة عناصر أساسية :

1 - أن يكون العمل الذي مارسته الإدارة مشوبا بخطأ جسيم يخرج به عن حدود المشروعية، أي يجعله منعدم الصلة بوظائف السلطة العامة. ومعنى ذلك أنه

(3) Jean Marie Auby et Pierre Bon, "Droit administratif des biens", op. cit. p. 385 et suiv.

"Lorsque dans l'accomplissement d'une activité matérielle d'exécution, l'administration commet une irrégularité grossière, portant atteinte au droit de propriété ou à une liberté publique".

— A. de Laubadaire, "Traité de droit administratif", Paris, L.G.D.J., 1980, p. 485.

- الترجمة أعلاه للأستاذ حسن الوزاني الشاهدي، وقد وردت في مقال له بعنوان «الاعتداء المادي الإداري واختصاص قاضي الأمور المستعجلة».

منشور بالمجلة المغربية للقانون R.M.D. ع. 3. ص. 157 وما بعدها.

وقريبا من هذا التعريف، يرى فقه آخر أن الطريق المادي - أي ما نسميه بالاعتداء المادي - الذي يناقض الطريق القانوني أو المشروع يفترض ممارسة مادية من جانب الإدارة تفتقر إلى سند تشريعي أو تنظيمي.

— "La voie de fait s'opposant à la voie de droit, à la voie légale, suppose une action matérielle de l'administration, commise en marge de tout fondement législatif ou réglementaire..."

— Serge Petit, "La voie de fait de l'administration", Que sais-je, P.U.F. 1995, p. 19 et suiv.

جاء في القاموس القانوني الفرنسي:

— "Voie de fait:

1 - ...

2 - Plus spéc. (en jurisprudence administrative) irrégularité manifeste portant atteinte au droit de propriété ou à une liberté publique, commise par l'administration dans l'accomplissement d'une opération matérielle d'exécution".

— G. Cornu, op. cit. p. 848.

(أ) راجع الحكم الذي أورده الأستاذ محمد مرغني خيري، المرجع السابق، ج. 2، ص. 333.

تبع قرار المجلس الأعلى بخصوص منع إصدار جريدة، الصادر في 26 يوليوز 2001، منشور بمجلة قضاء جلس الأعلى، العددان 57 و58، ص. 293 وما بعدها.

لا يكفي لوجود اعتداء مادي ممارسة انحرافات بسيطة من جانب الإدارة يمكن عادة التسامح بشأنها. ومن البديهي أن تقدير جسامه الخطأ مسألة تندرج ضمن السلطة التقديرية لمحاكم الموضوع<sup>(5)</sup>.

2 - أن يترتب عن الاعتداء المادي مساس بحق الملكية أو بحرية ما سواء انصب ذلك الاعتداء على عقار أو على منقول أو على حرية من الحريات العامة التي يعترف بها الدستور نفسه، كحرية إبداء الرأي وحق ممارسة العمل السياسي والنقابي وحق التجول.

3 - أن نكون بصدد إجراء مادي تنفيذي، ومفاد ذلك أنه لا يكفي اتخاذ قرار ما من جانب الإدارة وكيفما كانت درجة عدم مشروعيتها للقول بوجود اعتداء مادي، وإنما يجب أن تشرع الإدارة في تنفيذه ماديا أو أن تشرع في النهي لتنفيذه<sup>(6)</sup>. وفي مجالنا هذا أن تضع الإدارة يدها فعلا على عقار مملوك للغير، دون سند من القانون.

## ثانيا - التمييز بين الاعتداء المادي والغصب :

الغصب L'emprise في معناه القانوني، هو وضع الإدارة يدها على عقارات الأفراد دون سند من القانون، وذلك بصفة دائمة أو مؤقتة<sup>(7)</sup>، وهو من هذه الناحية يقترب كثيرا من الاعتداء المادي، بل يمكن القول إنه تطبيق من تطبيقاته.

ويستفاد من هذا التعريف أن الغصب يتناول الملكية العقارية فقط ولا يسري على الحقوق العينية الأخرى، كما أنه لا يتناول الاعتداء على الحرية الفردية.

ويتوقف وجود الغصب على توفر عنصرين فقط :

1 - أن يصيب الغصب الملكية العقارية الخاصة.

2 - أن يقتصر ذلك بسلب للحياة مؤقتا أو نهائيا.

(5) A. De Laubadaire. Ibid

(6) انظر في هذا المعنى محمد مرغني خيرى، المرجع السابق، ص. 333 و 334.

وراجع من أجل التوسع في الموضوع :

— Serge Petit, op. cit. p. 90 et suiv.

(7) G. Cornu. op. cit. p. 308.

ويعد غصباً في نظر القضاء الفرنسي، وضع الإدارة يدها على أرض لزراعة أشجار فيها ومد أسلاك كهربائية في أرض خاصة دون موافقة المالك وفي غير الأحوال المسموح بها قانوناً.

ويعد غصباً الاستيلاء على أرض خاصة دون اتباع إجراءات الاستيلاء على العقارات، كما يعد غصباً مرور قوات عسكرية في أرض خاصة وهي بصدد القيام بمناورات حربية.

ويعتبر من قبيل الغصب كذلك وضع الإدارة يدها على مسكن دون توفر حالة الاستعجال، أو وضع اليد على عقار سبق وأن أبطل قرار وضع اليد عليه من طرف القضاء.

وتتفق نظريتنا الاعتداء المادي والغصب في كونهما عملاً غير مشروع صادر عن الإدارة، إلا أنهما يختلفان في تحديد درجة عدم المشروعية الذي يشوب كلا منهما، فهو جسيم في الاعتداء المادي، بسيط في الغصب.

وتتفق النظريتان كذلك عندما يصيب كل منهما مجال الملكية العقارية ويختلفان في غير ذلك، إذ بينما تقف نظرية الغصب عند ذلك المجال وحده، تتعدى نظرية الاعتداء المادي إلى الحقوق العينية الأخرى والمنقولات والحريات الأساسية<sup>(8)</sup>.

وفي الحالة التي نحن بصددتها، فإن وضع السلطة العامة أو من يقوم مقامها، يدها على عقار مملوك لأحد الأغيار دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو تلك الخاصة بالاحتلال المؤقت، يشكل مثلاً صارخاً للاعتداء المادي أو الغصب كما أسلفنا.

وإذا سلمنا بأن الاعتداء المادي على الملكية الخاصة من جانب السلطة العامة عموماً، ومن جانب نازع الملكية بالخصوص يجب وقفه، ثم جبر الأضرار التي قد تتخلف عنه، فما هو القضاء المختص بذلك؟

(8) انظر، لأخذ فكرة موسعة عن الاعتداء المادي وعن تمييزه عن الغصب ثم عن الاجتهادات القضائية الموضحة إليها أعلاه، مصطفى كيرة، «نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري»، 1964، دار النهضة العربية بالقاهرة، انظر بالخصوص الصفحات 101 وما بعدها.

## المطلب الثاني : المحكمة المختصة بالنظر في رفع الاعتداء المادي

عرف موضوع الاختصاص القضائي بشأن الاعتداء المادي تطورا كان لتأسيس المحاكم الادارية بواسطة القانون 41.90 دورا بارزا فيه.

### أولا - المحكمة المختصة قبل تأسيس المحاكم الإدارية:

كان الوضع القضائي الإداري في هذه الفترة مبنيا على قاعدتين:

1 - القاعدة الأولى، وتقضي باختصاص القضاء العادي للنظر في دعاوى التعويض المرفوعة ضد الإدارة ومنها.

2 - القاعدة الثانية، وتقضي باختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للنظر في الدعاوى الرامية إلى إلغاء القرارات الإدارية بسبب الشطط في استعمال السلطة.

وقد تراءى إلى البعض أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى هي المختصة برفع الاعتداء المادي أو وقفه. غير أن هذه الغرفة لم تكن تعتبر نفسها مختصة للنظر في دعاوى الإلغاء إلا إذا انصب الطعن على قرار إداري. والقرار الإداري هو تدخل انفرادي صادر عن الإدارة ومرتب لآثار قانونية<sup>(9)</sup>. وبخلاف ذلك، فقد درجت تلك الغرفة ومن خلال العديد من القرارات الصادرة عنها، على رد الدعوى لعدم الاختصاص كلما انصب الطعن على عمل مادي محض. جاء في أحد قراراتها.

« إن اختصاص المجلس الأعلى رهين بأن يكون طلب الإلغاء بسبب الشطط في استعمال السلطة متعلقا بقرار إداري، أما إذا كان عملا ماديا بحثا فإنه يخرج عن اختصاص المجلس الأعلى<sup>(10)</sup> ».

(9) للزيادة في الإيضاح حول مفهوم القرار الإداري، راجع كتب القانون الإداري.

(10) قرار المجلس الأعلى، عدد 6، صادر في 21 نوفمبر 1969، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 14، ص. 98 وما بعدها.

وفي نفس الإطار أكدت الغرفة الإدارية في قرار لاحق أن قرار عامل إقليم ورزازات القاضي بإغلاق مقهى في ظرف مؤقت لموقعه الاستراتيجي قصد مواجهة ظروف طارئة يعد عملا ماديا لا علاقة له بقرار إداري. وقد اعتمدت الغرفة المذكورة في حشيتها على الفصل 360 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أن طلبات الإلغاء بسبب الشطط في استعمال السلطة لا توجه إلا ضد القرارات الإدارية وليس ضد الأعمال المادية الصرفة.

وجاء في قرار آخر :

« وحيث إن المجلس الأعلى طبقا لما يقضي به الفصل 360 من قانون المسطرة المدنية لا يختص بطلبات الإلغاء بسبب الشطط في استعمال السلطة إلا إذا كانت تلك الطلبات متعلقة بقرار إداري لا بعمل مادي كما هو الشأن في النازلة، مما يكون معه هذا المجلس غير مختص بالبت في طلبات المدهي»<sup>(11)</sup>.

بقي أن نشير في نهاية هذه الفقرة إلى أنه قد يصعب من الناحية القانونية وضع معيار جد دقيق نميز من خلاله بين ما يعتبر قرارا إداريا يمكن الطعن فيه وما يعتبر عملا ماديا محضا لا يمكن الطعن فيه.

### \* اختصاص القضاء العادي :

إذا سلمت الفرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بعدم اختصاصها للنظر في الطعون المتعلقة بالفصوب للسبب الذي وضحته هي نفسها، فهل نفهم من ذلك أن القضاء العادي وبشقيه - قضاء الأمور المستعجلة وقضاء الموضوع - هو المختص في هذا الصدد؟ نلقي أولا نظرة خاطفة على مستوى القانون المقارن.

### 1 - الموقف في القوانين المقارنة :

القاعدة المقررة في أغلبية التشريعات المقارنة التي تعرف ازدواجية في نظامها القضائي، هي أن الاعتداءات الماسة بالملكيات الخاصة والممارسة من جانب الإدارة تدخل ضمن الاختصاص الوظيفي للمحاكم العادية، فلما «... كانت القواعد الضابطة لاختصاص المحاكم العادية تجعلها القاضي الأصل في منازعات الملكية الخاصة والحريات والحقوق الفردية باعتبارها حصن هذه الحريات والحقوق، فإن أي اعتداء مخالف للقانون من جانب السلطة العامة على هذه الحقوق والحريات إنما يشكل لديها أعمالا منعقدة لا تعصمها الحصانة المقررة للقرارات الإدارية ضد رقابتها. إن مثل هذه القرارات إذ تتجرد من صفتها الإدارية بسبب تعديها غير المشروع على

ح.ع. 143 صادر بتاريخ 6 يونيو 1976 أورده الأستاذ عبد الله حداد في رسالته بعنوان «دعوى الإلغاء بسبب لشطط في استعمال السلطة ودورها في الحفاظ على حقوق الأفراد وحرياتهم»، رسالة دبلوم الدراسات العليا، وقشت بكلية الحقوق بالرباط سنة 1980، ص. 60.

(11) انظر حول الموضوع كذلك:

محمد مرغني خيري، المرجع السابق، ص. 362 وما بعدها.

الحقوق والحريات العامة لابد وأن تعود إلى الأصل العام من حيث خضوعها لرقابة المحاكم العادية.

ولقد أيدت محكمة النقض الفرنسية هذا الاتجاه ودعمته في حكم لها سنة 1930 قررت فيه أن المحاكم العادية تسترد كامل سلطتها في التصدي بالبحث لمشروعية القرارات الإدارية وتأويلها، كلما كانت هذه القرارات تعتدي على الحريات العامة أو على حق الملكية الخاصة، وحجة ذلك . حسبما قررته محكمة النقض - أن كل إجراء تتخذه الإدارة في مواجهة هذه الحقوق والحريات ويأتي بالمخالفة للشروط المحددة لها في القانون، فإنه يخرج نهائيا عن نطاق الاختصاصات المرفص بها للإدارة العامة لا يبقى معه سبب يجرد المحاكم العادية من ولاية النظر فيه والتصدي لمشروعيتها»<sup>(12)</sup>.

وقد اعترفت محكمة النزاعات Le tribunal des conflits للقاضي المدني بسلطة التصدي لبحث مشروعية القرارات الإدارية - تنظيمية كانت أم فردية - كلما كانت هذه القرارات عبارة عن اعتداء جسيم على حرمة السكن أو على إحدى الحريات العامة أو على الاحترام الواجب لحق الملكية<sup>(13)</sup>.

وقد اعتنق مجلس الدولة الفرنسي بدوره نفس الموقف منذ سنة 1949 من خلال قضية كارلييه<sup>(14)</sup> Carlier.

ويسير القضاء المصري بدوره في الاتجاه الذي قرره نظيره في فرنسا. جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بالقاهرة ما يلي:

«... إن القضاء استقر على أن الاستيلاء على العقار لغرض المنفعة العامة يجب أن يسبقه مرسوم بنزع الملكية وتقدير ثمنه وإيداعه خزانة المحكمة، فإن لم يصدر هذا المرسوم فلا يكون للاستيلاء سند من القانون ولا يعدو أن يكون واقعة مادية تنطوي على الغصب وتستوجب المساءلة بالتعويض وليس من شأن هذا الاستيلاء أن ينقل ملكية العقار للغاصب، ويستنتج هذا النظر أنه إذا استولت الحكومة جبرا على عقار مملوك للأفراد بغير اتباع إجراءات قانون نزع الملكية، فإن صاحب العقار يظل محتفظا

(12) طعيمة الجرف، «نظرية انعدام التصرفات القانونية وتطبيقها على القرارات الإدارية»، مقال منشور بمجلة

العلوم الإدارية المصرية، عدد يونيو 1961، ص 61 وما بعدها.

(13) قرار برانستان 30 Branstein أكتوبر 1947، دالوز 1947.

(14) قرار 18 نوفمبر 1949، المجموعة 490، زوده محمد مرغني خيرى، المرجع السابق، ص. 334.

بملكيتها رغم هذا الاستيلاء، وله الحق قانونا في استرداد العقار إلى أن يصدر مرسوم بنزع ملكيته...»<sup>(15)</sup>.

وقد أعادت محكمة أسبوط الابتدائية التأكيد على القاعدة أعلاه عندما نصت في حكم حديث نسبيا على أن :

«... استيلاء الحكومة على عقار جبرا عن صاحبه بدون اتباع إجراءات قانون نزع الملكية، يعتبر بمثابة غصب يستوجب مسؤوليتها عن التعويض وتخضع الحكومة في شأن هذه المسؤولية للقاضي العادي وليس للقضاء الإداري لأن قوامها الخطأ...»<sup>(16)</sup>.

## 2 - موقف في القضاء المغربي :

لقد رأينا في الفقرة السابقة، وسواء بالاعتماد على موقف الغرفة الإدارية أو بالاعتماد على ما قرره القضاء سواء في فرنسا أو في مصر أن القضاء العادي هو صاحب الاختصاص للنظر في دعوى رفع أو وقف الاعتداء المادي. والقضاء العادي قد يكون قضاء أمور مستعجلة وقد يكون قضاء موضوع.

### أ - اختصاص القضاء الاستعجالي :

لا يخامرنا أي شك في أن صاحب المصلحة، أي الشخص المعتمد على ملكه، يستطيع دائما أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة - في إطار القواعد القانونية العامة التي تحكمه - الأمر بوقف الاعتداء المادي أو إزالته متى تم الشروع فيه، أو منع القيام به إذا لم يتم بعد، كما لو أن الإدارة كانت تحضر له فقط.

وقد سبق للقضاء المغربي أن كرس هذه القاعدة من خلال عدة أحكام، وكمثال على ذلك، نورد أمرا صادرا عن قاضي الأمور المستعجلة في إطار مقتضيات الفصل الثامن من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق آنذاك بالتنظيم القضائي للمملكة، وقد جاء فيه :

(15) قرار 24 يونيو 1958، منشور بمجلة المحاماة المصرية، السنة 39، ص. 1963.

(16) حكم 30 دجنبر 1978، منشور بمجلة المحاماة المصرية، ص. 59، 1979، عدد 3 و 4، ص. 37 وما بعدها.

« حيث إنه مما لا جدال فيه أن الأشغال التي اتخذت في الأرض موضوع الصك العقاري عدد... قد وقع القيام بها بدون أن يسبقها صدور قرار يبرر احتلالها مؤقتاً أو قرار يحدد توقيت تلك الأعمال.

وحيث إن استناد الإدارة على نظرية نزع الملكية غير المباشر لا يمكن أن يعفيها من الإجراءات المذكورة أعلاه أو يعوضها، وأن الأعمال التي تقوم بها تكتسي صفة العنف.

وحيث يتعين والحالة هذه إيقاف الأعمال...<sup>(17)</sup>.

وقد قرر المجلس الأعلى، في إطار قانون المسطرة المدنية الجديد، مواقف مماثلة<sup>(18)</sup>.

وعلى خلاف هذا القرار الوجيه، صدر عن الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى قرار نجمل وقائعه فيما يلي :

وضعت الإدارة المغربية بمدينة أكادير يدها على قطعة أرضية مملوكة لأحد الخواص ومسجلة باسمه في السجلات العقارية وشيدت فوقها مدرسة لتعليم الأطفال الصغار، أي حولتها إلى مرفق عمومي يهدف إلى إشباع حاجات عامة، وبدون أن تتبع في ذلك إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

طلب صاحب الأرض من قاضي الأمور المستعجلة أن يصدر أمراً بقصد طرد الإدارة من أرضه على أساس أن تصرفها يمثل اعتداء مادياً لا يسمح به القانون.

وبالفعل، فقد استجاب قضاء الأمور المستعجلة لطلب صاحب الأرض وأمر بطرد الإدارة منها. وقد أيدت محكمة الاستئناف هذا الأمر.

وبالرغم من وجهة هذا الموقف وسداده، فإن المجلس الأعلى ممثلاً في غرفته المدنية، قد نقض قرار محكمة الاستئناف اعتماداً على مقتضيات الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية<sup>(19)</sup> والتي تمنع القضاء العادي من عرقلة نشاط الإدارات

(17) حكم منشور بمجلة المحاماة المغربية عدد 4، ص. 91.

(18) فالمجلس الأعلى قد سبق له أن اتخذ موقفاً مماثلاً سنة 1979 عندما أقر بموقف قاضي الأمور المستعجلة الذي أمر بطرد وزارة الأوقاف من أرض مسجلة في المحافظة العقارية باسم أحد الخواص اعتماداً على مقتضيات الفصل 62 و 65 من ظهير التحفيظ العقاري.

- القرار رقم 641 الصادر في 5 دجنبر 1979 منشور بمجلة رابطة القضاة 18/19، ص. 87 وما بعدها.

(19) ينص الفصل 25 هذا على ما يلي:



العمومية أو إلغاء قراراتها<sup>(20)</sup>، ويمثل هذا الموقف في حقيقته تأكيداً لما سبق أن قررته نفس الغرفة في قرار سابق<sup>(21)</sup>.

وعلى ما يقوم لدينا من اعتقاد، فإنه لا مجال لتطبيق الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية أو التمسك به في القضية التي تعرضنا لوقائعها، ذلك أن الإدارة المغربية وقد تصرفت تصرفاً مادياً وفي غير إطار شرعي، تكون قد أسقطت عنها الامتيازات التي يخولها لها القانون العام في الأحوال العادية، وبالأخصصوص الحماية المنصوص عليها من خلال مقتضيات الفصل 25 السالف ذكره.

وقد انتقد الفقه المغربي، وبكل شدة موقف المجلس الأعلى بهذا الصدد، يقول النقيب عبد الله درميش: «... يلاحظ أخيراً أن أعمال الإدارة التي تحظى بالحماية القانونية طبقاً للفصل 25 من قانون المسطرة المدنية هي الأعمال التي تقوم بها الإدارة في دائرة القانون وهي ما عبر عنها المشرع «بعمل الإدارات العمومية» أما الأعمال التي تصل إلى درجة الاستيلاء المادي دون سلوك مسطرة قانونية أو وجود ظروف خاصة تسمح بذلك فهي أعمال مادية تزول عنها الحماية القانونية ويرجع النظر للاختصاص فيها إلى المحاكم العادية بحكم أنها الحامية للحريات الفردية والملكية الخاصة، ويكون اختصاص هذه المحاكم واسعاً لا يقتصر على التعويض وإنما، خروجاً عن القاعدة العامة، تحكم على الإدارة بالقيام بعمل كالطرد والهدم أو بالامتناع عن عمل كإيقاف عملية البناء... وفوق هذا كله فإن المحاكم العادية لها أن تقر ما إذا كان العمل الذي قامت به الإدارة عملاً مادياً إذ تفحص المحكمة كل حالة على حدة على ضوء المعطيات التي تثار أمامها...»<sup>(22)</sup>.

---

«يمنع على المحاكم، عدا إذا كانت هناك مقتضيات قانونية مخالفة، أن تنتظر ولو بصفة تبعية في جميع الطلبات التي من شأنها أن تعرقل عمل الإدارات العمومية للدولة أو الجماعات العمومية الأخرى أو أن تلغي أحد قراراتها. لا يجوز للجهات القضائية أن تبت في دستورية القوانين».

(20) قرار عدد 117 صادر بتاريخ 24 فبراير 1982 في الملف المدني عدد 69038، منشور بمجلة المحاكم المغربية، عدد 26، ص. 39 وما بعدها.

(القرار مصحوب بتعليق للأستاذ عبد الله درميش).

(21) راجع القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 5 يوليوز 1974 في الملف المدني تحت عدد 39038، أورده عبد الوهاب رافع في كتابه حول «مقاضاة الدولة والمؤسسات العمومية في التشريع المغربي»، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، 1987، ص. 108.

(22) عبد الله درميش، التعليق على قرار 24 فبراير 1982 السالف الذكر.

وإن ما توصل إليه الأستاذ عبد الله درميش من استنتاجات يتفق والمبادئ السائدة والمستقرة في الفقه والقضاء المقارنين<sup>(23)</sup>.

ويبدو أن المجلس الأعلى - ممثلاً هذه المرة من طرف الغرفة الإدارية - قد تنبه إلى خطأ موقفه السابق، من حيث إنه عاد من جديد فأقر - وبصفة صريحة - باختصاص قاضي الأمور المستعجلة برفع الاعتداء المادي الممارس من جانب السلطة العامة أو من يقوم مقامها من خلال قرار نجل وقائعه فيما يلي:

وضعت الجماعة المحلية بأولاد ميمون - دائرة أحواز فاس - يدها على قطعة أرضية مملوكة لبعض الخواص ومسجلة باسمهم في السجل العقاري، وبنت بها مقهى ودكاكين ومحطة لبيع الوقود كما جهزت بها بعض الطرق.

طالب أصحاب الأرض من قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بطرد الجماعة أو من يقوم مقامها من أرضهم، مع حفظ حقهم في المطالبة بتعويض عما لحقهم من أضرار نتيجة ذلك الاحتلال.

وقد طالب العون القضائي للمملكة برد الدعوى على أساس أن وزارة الداخلية قد عينت لجنة مختصة لتقدير قيمة الأرض التي تشغلها الجماعة.

وقد أمر قاضي الأمور المستعجلة بإجراء خبرة لتكوين فكرة عامة عن وضعية الأرض وعمن يحتلها. وبناء على تقرير الخبرة تلك، أمر بطرد الجماعة من جميع الأماكن التي تحتلها بدون سند.

استؤنف الأمر المذكور - وفي نفس الوقت - من طرف وزير الداخلية ومن طرف العون القضائي للمملكة.

وقد قضت محكمة الاستئناف بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة معللة موقفها على الوجه الآتي :

« وحيث إن قاضي المستعجلات، إذا كان يملك حق البت بصورة استعجالية في القضايا المتعلقة بالطرد من أجل الاحتلال بدون سند، فإن ذلك مقيد بتوفر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق الذي يدخل البت فيه في اختصاص قاضي الموضوع. وقد صرح المستأنف عليهم في مقالهم الافتتاحي بأن حالة الاحتلال المدعى به من طرفهم

(23) لأخذ فكرة شاملة عن موقف الفقه والقضاء، انظر بالخصوص مصطفى كيرة، المرجع السابق، ص. 224

وما بعدها.

قد ابتدأت منذ ثماني سنوات سلفت عن تاريخه وبذلك فإن عنصر الاستعجال ينعدم في النازلة بمرور مثل هذه المدة الطويلة. وتبعاً لذلك، فإن القاضي الابتدائي الذي بت في النازلة يكون قد خرق قاعدة الاختصاص التي تعتبر من النظام العام...».

وقد نقض المجلس الأعلى قرار محكمة الاستئناف وأيد الموقف الذي تبناه قاضي الأمور المستعجلة، جاء في قراره:

«لكن، حيث إن احتلال محل الغير بدون حق ولا سند يكون وضعياً غير قانونية غير مشروعة ومن المصلحة العامة وكذلك مصلحة الطرف المعني بالأمر جعل حداً هذه الوضعية في أقرب وقت ممكن الأمر الذي يجعل الدعوى الرامية إلى الحكم بإفراغ المحل المحتل بدون حق ولا سند دعوى استعجالية.

وحيث إن المطلوب ضدهم النقض يستفلون الأرض المتنازع في شأنها بدون حق ولا أي موجب، يكون قاضي المستعجلات بمقتضاه مختصاً بالنظر في طلب لإفراغ المرفوع ضدهم ويكون القرار المطعون فيه حينئذ قد خالف القانون حيث نضى بعدم الاختصاص ومعرضاً بسببه للنقض...».

بل والأكثر من ذلك، فإن المجلس الأعلى قد تصدى هو نفسه للقضية بالاعتماد على مقتضيات الفصل 368 من قانون المسطرة المدنية ففضى بطرد الجماعة من أرض التي تحتلها بدون سند<sup>(24)</sup>.

#### ب - اختصاص قضاء الموضوع :

إذا سلمنا باختصاص قاضي الأمور المستعجلة برفع الاعتداء المادي الذي باشره السلطات العامة أو من يقوم مقامها، نكون في نفس الوقت قد أقمنا الدليل على اختصاص قاضي الموضوع على اعتبار أن القاضيين معا يمثلان أساس وركيزة قضاء العادي<sup>(25)</sup> عموماً، وهذا هو المبدأ السائد في مختلف القوانين المقارنة.

(2) القرار رقم 155 الصادر عن الغرفة الإدارية في فاتح يوليوز 1983، منشور بمجلة القضاء والقانون، عدد 1: 134 - ص. 195 وما بعدها.

(2) مع العلم أن هذا الاختصاص قد انتقل حالياً إلى القضاء الإداري، على ما سبق بيانه. فبما، فقد كرست الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى نفس الموقف عندما قررت حديثاً، ما يلي: .. إن ما قصده المشرع في الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية بعمل الإدارات العمومية الذي لا يجوز

ويمكن أن نقول إن اختصاص قاضي الموضوع في مجال الاعتداء المادي على الملكية الخاصة يثبت كقاعدة في حالتين :

\* دعوى رفع الاعتداء المادي أو وقفه متى فضل المعني بالأمر - أي صاحب المصلحة في الدعوى - عدم اللجوء إلى القضاء الاستعجالي، أو متى رفعت الدعوى إلى هذا الأخير في إطار المبادئ العامة التي تحكمه، ولكنه - ولسبب أو لآخر - قد ردها لعدم اختصاصه مثلا.

\* دعوى المطالبة بتعويض عيني أو نقدي لجبر الأضرار المختلفة التي نتجت عن الاعتداء المادي وفقا للقواعد العامة التي تحكم مسؤولية السلطة العامة<sup>(26)</sup>، وقد أكدت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى نفس القاعدة في قرار جاء فيه :

« احتلال الإدارة لملك الغير قبل أن تتخذ القرار بالاحتلال المؤقت هو عمل يكتسي صبغة اعتداء وقت إنجازه.

يحق للمتضرر من الاحتلال أن يطالب بالتعويض طبقا للقواعد العامة المتعلقة بمسؤولية الدولة ولا يتقيد بالمقتضيات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية...<sup>(27)</sup>

ج - وفي فرنسا، فإن الحكم على الإدارة بالتعويض في الحالة التي نحن بصددتها أصبحت من الأمور البديهية، بل وكثيرا ما يحكم عليها القضاء هناك بالطرد أو بهدم المنشآت التي أقامتها وبغرامات مالية لحملها على التنفيذ العيني، حسب ما تقتضيه طلبات الخصوم في كل حالة على حدة<sup>(28)</sup>.

---

للمحاكم تعطيله هو العمل المؤسس على حد أدنى من المشروعية. وفيما يخص التصرف في العقارات بالذات يجب أن يكون التصرف الإداري يعتمد إما على سند غير منازع فيه جديا وإما على حق تخوله المسطرة القانونية المحددة لنزع الملكية للمنفعة العامة ولا شيء من ذلك في النزاع كما سبق بيانه... فكانت المحكمة على صواب عندما اعتبرت أن استخراج الأحجار من أرض النزاع لا يشكل توقيفه تعطيلاً لأي عمل إداري...».

- قرار إداري صادر بتاريخ 6 مارس 1995، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى، 1958 . 1997، ص. 301 وما بعدها.

(26) ونحيل بهذا الصدد على الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود.

(27) القرار رقم 345 الصادر في 4 غشت 1978، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 26، ص. 173 وما بعدها.

(28) انظر بهذا الخصوص :

- مصطفى كيرة، نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري، مرجع سابق، ص. 264 وما بعدها.

وفي مصر، وبعدما أكدت محكمة أسيوط الابتدائية اختصاصها للنظر في دعوى الاعتداء المادي، أضافت:

« ليس من شأن الاستيلاء في هذه الحالة نقل ملكية العقار للغاصب ويكون صاحب العقار مختصا بملكيته رغم هذا الاستيلاء، وله الحق في استرداد هذه الملكية والمطالبة بالتعويض... »<sup>(29)</sup>.

بقيت الإشارة إلى أنه قد ظهرت بالقضاء الفرنسي نظرية ما اصطلح على تسميته بنزع الملكية غير المباشر أو نزع الملكية بحكم الواقع، بخصوص المباني التي تقيمها الإدارة فوق أرض الغير<sup>(30)</sup> وهي نظرية أصبحت محل نظر على ما سوف نوضحه بعد حين.

## ثانيا - الموقف الحالي بعد تأسيس المحاكم الإدارية:

الجديد الذي تجب الإشارة إليه أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، وبعدما أعطت الاختصاص للمحاكم العادية برفع الاعتداء المادي دون التعويض عنه<sup>(31)</sup> عادت فحوت ذلك الاختصاص للمحاكم الإدارية المؤسسة بالقانون 41.90، حيث قررت ما يلي:

« يحق لهذه الأخيرة . أي المحاكم الإدارية - النظر في شقين متلازمين لدعوى واحدة تجمعها رابطة واحدة ولا يمكن فصل إحداها عن الأخرى، وإلا فما هي الحكمة المتوخاة من إسناد الاختصاص فيما يخص رفع الاعتداء المادي للإدارة إلى المحاكم العادية في الوقت الذي كان من المفروض قانونا أن يكون الاختصاص في المجالين معا موكولا لجهة قضائية واحدة... »<sup>(32)</sup>.

(29) حكم 30 دجنبر 1978 (السالف الذكر).

(30) انظر بالخصوص :

— Angers, 7 fév. 1962, Affaire Launay, Rev. Admin. 1963, 144 note A. Homont. Arrêt confirmé par Cass. comm. 6 mai 1964, Bull. Civ. III, n° 238, p. 205.

— Cons. d'Etat, 14 juin 1963, ville de Carpentras, J.C.P. 64, II, 13566, note. A. Homont.

(31) قرار المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) - بلقاسم ضد الدولة المغربية - المؤرخ في 12 أكتوبر 1995، منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد المزدوج 14 و 15، ص. 159 (مصحوب بتعليق للأستاذ أمين بنعبد الله)، م.س. ص. 45 من القسم الفرنسي من المجلة.

(32) قرار المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) - عموري حفيظ ضد الجماعة القروية لآيت عميرة - المؤرخ في 20 يونيو 1996، منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 17، ص. 182 وما بعدها.

والمقصود بالشقين المتلازمين دعوى رفع الاعتداء المادي ودعوى التعويض

عنه.

أما السند الذي اعتمدته الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بالنسبة لاختصاص المحاكم الإدارية في رفع الاعتداء المادي فيتمثل في المادة 8 من القانون المؤسس للمحاكم الإدارية، بالإضافة إلى نقل اختصاصات قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الابتدائية إلى نظيره بالمحكمة الإدارية بشأن أعمال وأنشطة القانون العام<sup>(32)</sup>. وقد كرست الغرفة الإدارية موقفها هذا باجتهاد لاحق<sup>(33)</sup>.

بل، وذهبت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى إلى تقرير أن الاختصاص بالنظر في قضايا الاعتداء المادي يعود إلى المحاكم الإدارية المؤسسة بالقانون رقم 41.90، ولو تم ذلك الاعتداء من إدارة عمومية على إدارة عمومية أخرى<sup>(34)</sup>.

(32) جاء في هذا القرار الأخير :

«وحيث إنه من جهة أخرى فإذا كان الاختصاص قبل إحداث المحاكم الإدارية منعقدا للمحاكم الابتدائية كدرجة أولى ولمحاكم الاستئناف كدرجة ثانية للنظر في دعاوى التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام وكانت هذه المحاكم تنتظر في دعاوى التعويض عن الاعتداء المادي في هذا الإطار وتقضي تبعا لذلك إذا طلب منها رفع حالة الاعتداء المادي وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه كطلب تابع أو بأمر استعجالي وقتي من قاضي المستعجلات أو بحكم قطعي بناء على طلب منفرد وبذلك فإن المشرع عندما نقل اختصاص النظر في دعاوى التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات القانون العام ومنها دعاوى التعويض عن الاعتداء المادي إلى المحاكم الإدارية ونقل اختصاص قاضي المستعجلات الوقتية من رئيس المحكمة الابتدائية إلى رئيس المحكمة الإدارية يكون بذلك قد نقل إلى المحاكم الإدارية وإلى رئيسها اختصاص النظر في الطلبات التبعية وأصبح اختصاصها بالتبعية إذا طوّل منها ذلك بالنظر في رفع الاعتداء المادي الممارس من طرف الإدارة.

وحيث يستشف من الأعمال التحضيرية لنص الفصل 8 من قانون 41.90 المنشئ للمحاكم الإدارية وخاصة من رفض الأغلبية النيابية لمقترح التعديل بإضافة التنصيص على إحدى صور الاعتداء المادي على حق الملكية بإسناد الاختصاص بالنظر في ذلك إلى المحاكم الإدارية أن نص الفصل 8 المذكور بدون هذا الإلحاق قابل لاستيعاب تلك الصورة وغيرها من صور الاعتداء المادي الممارس من طرف الإدارة تعويضا ورفعا لهذه الحالة يؤكد ذلك أن نظرية الحكومة المعارضة لهذه الإضافة كما يبدو من الأعمال التحضيرية المشار إليها أعلاه لم تكن بقصد الرغبة والتشبت بإسناد الاختصاص للنظر في رفع حالة الاعتداء المادي من طرف الإدارة على حق الملكية لغير المحاكم الإدارية وإنما بالتأكيد على أن المحاكم الإدارية تبقى هي صاحبة الاختصاص حتى في هذه الحالة دون حاجة لإفراد ذلك بالتنصيص عليه...».

- قرار رقم 474 صادر في 20 يونيو 1996 السالف ذكره.

وانظر كذلك قرارا آخر بنفس التاريخ تحت رقم 475 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى في المادة الإدارية، 1997. 1958، ص. 411 وما بعدها.

(33) قرار المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) : إينوس عبد الغني ضد مصلحة الأملاك المخزنية، المؤرخ في 19 شتمبر 1996، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد المزدوج 53 و 54، ص. 285 وما بعدها.

(34) القرار الإداري الصادر في 20 يونيو 1996، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية، 1997-1958، ص. 411 وما بعدها.

## ثالثا - قاعدة عدم المساس بالمبنى العام ونزع الملكية غير المباشر:

### 1 - تكريس قاعدة عدم المساس بالمبنى العام:

#### أ - موقف القضاء الإداري الفرنسي :

تبنى الاجتهاد القضائي الإداري الفرنسي، منذ قرن ونصف قرن تقريبا، قاعدة عدم المساس بالمباني العمومية Le principe d'intangibilité des travaux publics . وتفيد هذه القاعدة أنه لا يمكن هدم مبنى عام شيد بطريقة غير قانونية . Ouvrage public mal planté ne se détruit pas . ويتمثل القرار المبدئي الذي وضع القاعدة في قرار مجلس الدولة الصادر في 7 يوليو 1853<sup>(35)</sup>.

وقد أكدت المحاكم الإدارية فيما بعد حصانة هذه القاعدة، إما بالاعتماد عليها، وإما على أساس أنه ليس للمحاكم الإدارية أن توجه تعليمات للإدارة<sup>(36)</sup>.

#### ب - موقف القضاء العادي الفرنسي :

تمسكت المحاكم العادية بدورها بنفس القاعدة ولو صدر عن الإدارة اعتداء مادي، بل وقد قررت أن قاعدة عدم المساس بالمباني العمومية تسمو على نظرية الاعتداء المادي، حيث تكتفي بالحكم للمالك بالتعويض عن ملكه الذي ضاع منه نتيجة ذلك البناء<sup>(37)</sup>.

وترتبيا على ذلك، ظهر بفرنسا ما سمي بنزع الملكية غير المباشر أو نزع الملكية الفعلي.

### 2 - نحو نهاية قاعدة عدم المساس بالمبنى العام بفرنسا :

وجه كل من مجلس الدولة الفرنسي سنة 1991، ثم من بعده محكمة النقض الفرنسية سنة 1994 ضربة قاضية لقاعدة عدم المساس بالمباني العمومية.

(35) Arrêt du 7 juillet 1853, Robin de la Grimaudière, S. 1854. 2. 213.

(36) C.E. 3 novembre 1963. Vve Briand, p. 266.

— C.E. 11 mai 1979, Mme Ripert, p. 214, AJ. 1980, p. 106.

(37) راجع مختلف الأحكام والقرارات المشار إليها في مؤلف:

— René Chapus, op. cit., p. 541 et suiv.

أ - فبالنسبة لمجلس الدولة، وجه المدعون طعنا بالإلغاء ضد قرار العمدة القاضي برفض إزالة مبنى عام شيد على أرضهم. وبدل التمسك بقاعدة عدم المساس بالمبنى العام، فإن مجلس الدولة بت في الموضوع، حيث رفض الطلب معتبرا أن قرار الرفض الصادر عن العمدة غير مشوب بعيب الخطأ الفادح في التقدير<sup>(38)</sup>.

ويعني الموقف الجديد أن العمدة لو ارتكب خطأ فادحا في التقدير لألغى مجلس الدولة قراره وبالتالي الحكم بإزالة ما شيده فوق أرض الغير.

فما هي تداعيات هذا القرار على القضاء العادي؟

ب - زعزت محكمة النقض الفرنسية بدورها قاعدة عدم المساس بالمباني العمومية، رافضة نتيجته الحتمية المتمثلة في نزع الملكية غير المباشر.

ففي قرار للغرف المجتمعة لهذه المحكمة، تم إقرار أن نقل الملكية إلى الإدارة لا يمكن أن يتم إلا بوسيلتين : إما بالشراء وإما باتباع مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

وعلى هذا الأساس، تم نقض قرار محكمة الاستئناف المؤسس على قاعدة عدم المساس بالمبنى العام، وبالتالي نقل ملكية الأرض الذي أقيم عليها ذلك البناء، وقد أوصت محكمة النقض بوجوب الحكم بتعويض سنوي للملاك إلى حين اقتناء الأرض<sup>(39)</sup> بالطرق المحددة قانونا.

وفي الحقيقة، فإن قرار محكمة النقض الفرنسية لا يضع حدا لقاعدة عدم المساس بالمباني العمومية، وإنما يحرمها من أهم مقوماتها المتمثلة في النقل الاضطراري للملكية.

فنحن إذن أمام انتفاضة للقانون على حساب حكم الواقع، اعتمادا على المادة 545 من القانون المدني التي تقضي بأنه لا يمكن إرغام الشخص على التخلي عن ملكه<sup>(40)</sup>.

(38) C.E. 19 avril 1991, Ep. Denard et Martin, p. 148, AJ, 1991, p. 563, note G. Teboul.

(39) Ass. plen. 6 janvier 1994, cons. Baudon de Mony, c. E.D.F, AJ, 1994, p. 339, note R. Hostion.

(40) Art. 545, c. civ:

"Nul ne peut être contraint de céder sa propriété..."

وللتوسع حول الموضوع، انظر:



### 3- اعتماد القضاء الإداري المغربي لقاعدة نزع الملكية غير المباشر:

في الوقت الذي بدأت قاعدة عدم المساس بالمباني العمومية وأثرها المتمثل في نزع الملكية غير المباشر تتصدع في القانون الفرنسي، بدأ القضاء الإداري المغربي يتمسك بها.

أ - ففي أمر صادر عن قاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية بالرباط نقرأ ما يلي:

« حيث يهدف الطلب إلى إصدار أمر برفع الاعتداء وإخلاء الأرض التي تحتلها إدارة الداخلية بدون سند ولا حق.

وحيث إنه إذا كان قاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية يختص في رفع كل اعتداء على ملك الغير، فإن ذلك منوط بكون الاعتداء لم يصل إلى درجة يصعب معها إرجاع الملك إلى صاحبه دون أي ضرر بالمرفق العمومي.

وحيث يتبين من ظاهر الوثائق المدلى بها وما أورده الفريق المدعي في مقاله بأن وزارة الداخلية أقامت على الأرض موضوع النزاع فيلات فاخرة وأحاطتها بسياس يتعذر معه دخول الغير إليها.

وحيث يتبين تبعا لما ذكر بأن الأرض المذكورة أصبحت في وضعية يتعذر معها اتخاذ أي إجراء لاسترجاعها ولا يحق لصاحب المصلحة في هذه الحالة إلا الرجوع إلى القضاء للحصول على حقه نتيجة فقده لأرضه»<sup>(4)</sup>.

ب - وجاء في قرار للمحكمة الإدارية بأكدير:

«... وحيث لا ينازع الطرف المدعى عليه في إقامة مؤسسة تعليمية فوق عقار المدعية دون سلوك المسطرة القانونية... مما تكون معه واقعة الاحتلال ثابتة وتشكل بذلك اعتداء ماديا على أرض الغير...»

— René Chapus, ibid.

— P. Carrias, "La nouvelle expropriation indirecte", D. 1994, chron, p. 327.

— P. Sablière, "L'abandon de la théorie de l'expropriation indirecte: L'affaire Baudon de Mony, C.J.E.G, 1994, p. 413.

(4) أمر رقم 186 بتاريخ 27 شتمبر 2000 (ملف عدد 00/151) غير منشور.

وحيث إن ملكية العقار موضوع النزاع قد انتقلت إلى الدولة المغربية عن طريق ما اصطلح القضاء على تسميته بنزع الملكية غير المباشر ويكون من حق المدعية الاستفادة من التعويض الكامل...»<sup>(42)</sup>.

ج - وبدأت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتأييد المحاكم الإدارية في قضايا الاعتداء المادي الذي يتحول إلى نزع ملكية غير مباشر، على ما يستفاد من بعض القرارات الصادرة عنها<sup>(43)</sup>.

ويجب الإشارة إلى أن الأخذ بنظرية نزع الملكية غير المباشر من شأنه أن يشجع الإدارة والقضاء على إفراغ القانون 7.81 من محتواه.

وحتى لا نصل إلى هذه النتيجة التي تسيء إلى دولة القانون والمؤسسات المحترمة له بدأت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في اتباع النهج الذي سارت فيه محكمة النقض الفرنسية 1994 على ما يتضح من قرار تلك الغرفة الصادر في 28 دجنبر 2005 (ملف عدد 695، وزارة النقل ضد الحاج إبراهيم سبيلي).  
وأخيرا، فإن التعويض عن الاعتداء المادي يتم في إطار القواعد العامة المتعلقة بمسؤولية الدولة، لا في إطار القانون 7.81<sup>(44)</sup>.

## المبحث الثاني

### دعوى نقل الحيازة في إطار القانون رقم 7.81

#### تمهيد :

حتى يتمكن طالب نزع الملكية بسبب المنفعة العامة من الشروع في إنجاز المشروع أو العمل الذي ينوي القيام به دون انتظار الحكم القضائي المتعلق بنزع

(42) حكم رقم 2003/58 بتاريخ 13 مارس 2003 ملف عدد 995 - 2000 ش) غير منشور.

وجاء في قرار آخر لنفس المحكمة:

«... حيث إن الجهة المدعى عليها قامت بنزع ملكية عقار الغير لإنشاء مأوى بإعدادية تابعة لوزارة التعليم ودون سلوك مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة الواجبة في مثل هذه الحالات التي تعتبر من صميم المنفعة العامة، وبالتالي إقدامها على ذلك يعتبر بمثابة نزع للملكية غير مباشر يستحق بموجبه المنزعة ملكيته تعويضا عن ذلك...».

- حكم رقم 61 بتاريخ 23 ماي 2003 (ملف عدد 150-2003 ش) غير منشور.

(43) انظر مثلا قرار الغرفة الإدارية تحت رقم 249 بتاريخ 4 ماي 2005 (ملف عدد. 2004/3/4/820) غير منشور، وفي نفس الاتجاه، انظر:

- قرار الغرفة الإدارية تحت رقم 755 بتاريخ فاتح دجنبر 2004 (في الملف عدد 03/1999) غير منشور.

(44م) قرار الغرفة الإدارية في 26 أكتوبر 2005، مجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 65/64، ص. 348.

الملكية، والذي عادة ما يستغرق وقتا طويلا، وحتى يستطيع المالك من ناحيته استثمار التعويض عن الأرض التي ستنزع في مشروع ما أو على الأقل التوصل ببعضه في وقت مناسب، فإن المشرع قد سمح للأول بأن يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة طلبا يرمي من ورائه إلى نقل الحيابة إليه مقابل دفع تعويض احتياطي أو إيداعه. وفي هذا الصدد نص الفصل 19 من قانون نزع الملكية على أنه :

« يختص قاضي المستعجلات وحده بالإذن بواسطة أمر في الحيابة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية».

والمقصود بقاضي المستعجلات هنا، رئيس المحكمة الإدارية أو من ينوب عنه طبقا للمادة 19 من القانون 90-41 بشأن تأسيس المحاكم الإدارية<sup>(44)</sup>.

وطبقا لأحكام المادة 10 من قانون المحاكم الادارية التي تحيل على قانون المسطرة المدنية، فإن الدعوى الاستعجالية هذه ترفع لدى المحكمة الادارية التي يتواجد العقار موضوع نزع الملكية بدائرتها<sup>(45)</sup>.

والدعوى الاستعجالية المتعلقة بنقل حيابة العقار محل نزع الملكية إلى السلطة النازعة تخضع لشروط عامة ورد عليها النص بالخصوص في قانون المسطرة المدنية ولشروط أخرى خاصة ورد النص عليها في قانون نزع الملكية.

## **المطلب الأول - الشروط العامة للدعوى الاستعجالية بشأن طلب نقل الحيابة**

تعتبر الدعوى الرامية إلى طلب نقل الحيابة والمقامة من طرف السلطة النازعة للملكية، في إطار قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في حقيقة أمرها تطبيقا من تطبيقات القضايا الاستعجالية، والتي وضع شروطها الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية والذي ينص على ما يلي:

« لا تبت الأوامر الاستعجالية إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن أن يقضى به في الجوهر».

(44) انظر حول الموضوع :

- عبد اللطيف هداية الله، « القضاء المستعجل في القانون المغربي »، م.س.ص. 451 وما بعدها.

(45) تنص المادة 10 من القانون 41.90 بشأن المحاكم الإدارية على ما يلي:

« تطبق أمام المحاكم الإدارية قواعد الاختصاص المحلي المنصوص عليها في الفصل 27 وما يليه إلى الفصل 30 من قانون المسطرة المدنية مالم ينص على خلاف ذلك... ».

وكقاعدة عامة، وكما يتضح صراحة من النص القانوني السالف ذكره، فإن قبول الدعوى الاستعجالية يتوقف على تحقق شرطين أساسيين: توفر عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وهذان الشرطان يمثلان في الواقع مناط الدعوى الاستعجالية.

### أولاً - توفر عنصر الاستعجال :

أشار المشرع في الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية إلى أن قاضي المستعجلات يختص بالنظر في الدعوى الاستعجالية « كلما توفر عنصر الاستعجال ».

ولم يعرف المشرع المغربي عنصر الاستعجال. والحقيقة أنه يصعب عملياً وضع تعريف لفكرة مرنة ونسبية تتغير بتغير الظروف الخاصة بكل دعوى على حدة.

ومن الناحية الفقهية، فقد عرف البعض الاستعجال بأنه « الخطر المحدق بالحق والمطلوب رفعه بإجراء وقتي لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية »<sup>(46)</sup>.

وبالرغم من ذلك، فإن القاضي الذي ترفع إليه دعوى نقل الحيازة في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يمكنه أن يطلب من السلطة النازعة إثبات عنصر أو واقعة الاستعجال، كما لا يمكن للأشخاص المنزوعة ملكيتهم التمسك بانعدامه إذ أن المشرع نفسه قد افترض في حالة نزع الملكية بالخصوص وجود هذا الاستعجال. يتضح ذلك في الحقيقة من أحكام الفقرة الأولى من الفصل 24 من قانون نزع الملكية الجديد والتي تنص على أنه : « عندما يلتزم نازع الملكية الحيازة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة ».

(46) مصطفى مجدي هرجة، « الجديد في القضاء المستعجل »، 1981، دار الثقافة للطباعة والنشر بالقاهرة، ص. 71.

وحسب رمزي سيف فإن القضاء المستعجل هو:

« قيام الضرورة التي تبرر اتخاذ إجراء وقتي والتي لا يجدي فيها الالتجاء إلى القضاء العادي، والتي لولاها ما كان هناك ما يدعوا إلى الالتجاء إلى القضاء المستعجل وإلا اكتفي بالالتجاء إلى القضاء العادي ».

- الوسيط في قانون المرافعات المدنية. نشر دار النهضة العربية بالقاهرة، 1967، ص. 232.

وللوقوف على تعريفات أخرى، انظر :

- عبد اللطيف هداية الله، « القضاء المستعجل في القانون المغربي »، م.س، ص. 75 وما بعدها.

- محمد علي راتب ومحمد نصر الدين ومحمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، نشر عالم الكتب بالقاهرة، ص. 57 وما بعدها.

وهكذا، ففي إطار القاعدة التي تقضي بأن الخاص يقيد العام، فإن النص المضمن بقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة . وأقصد الفصل 24 من القانون 7-81 يَجِبُ الفصل 149 من ق.م.م. وهذه مسألة قانون لا واقع.

## ثانيا - عدم المساس بأصل الحق :

كما أن المشرع المغربي لم يعرف عنصر الاستعجال، فهو لم يبين كذلك المقصود من فكرة عدم المساس بأصل الحق، واكتفى بالتصريح بأن الأوامر الاستعجالية لاتبت إلا في الأوامر الوقتية « ولا تمس بما يمكن أن يقضي به في الجوهر »<sup>(47)</sup>.

وحسب جانب من الفقه، فإن عدم المساس بالجوهر أو بأصل الحق معناه ألا يكون في الحكم الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة ما من شأنه أن يضر بأحد الطرفين ضررا يستحيل إصلاحه فيما بعد، وبعبارة أخرى، ألا يكون في قضائه مساس بموضوع الدعوى، فلا يعتدي على اختصاص قاضي الموضوع بأي وجه من الوجوه<sup>(48)</sup>.

(47) راجع الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية.

(48) إسكندر سعد زغلول، « نظرات قانونية فيما يثار من منازعات في اختصاص القضاء المستعجل »، مقال منشور بمجلة المحاماة المصرية، ص 56، فبراير 1970، عدد 2، ص. 66 وما بعدها. وحسب فقه آخر، يقصد بعدم المساس بأصل الحق أن يبتعد عن كل ما من شأنه أن يعدل في المراكز القانونية للخصوم.

- محمد علي راتب ومن معه، م.س. ص. 40 و 41.

وحسب محكمة النقض المصرية :

« مأمورية قاضي الأمور المستعجلة ليست هي الفصل في أصل الحق، بل هي إصدار حكم وقتي بحث يرد به عدوانا باديا للوهلة الأولى من أحد الخصمين على الآخر، أو يوقف مقاومة من أحدهما للآخر بادية للوهلة الأولى أنها بغير حق، أو يتخذ إجراء عاجلا يصون به موضوع الحق أو دليلا من أدلة الحق ».

- نقض صادر في 19 دجنبر 1985 ، مشار إليه في مؤلف علي راتب ومن معه، م.س. ص. 99 (الهامش).

وجاء في قرار للمجلس الأعلى :

« ... محكمة الدرجة الثانية، عندما تنتظر في استئناف أمر استعجالي وتصرح بأنه تبين لها أن أحد الطرفين هو المالك الوحيد لأرض النزاع والحالة أنه غير مسجل بالرسم العقاري لهذه الأرض تكون قد بتت في نقطة جوهرية جارية عن اختصاص القضاء المستعجل... ».

- قرار صادر بتاريخ 22 دجنبر 1978 ، منشور بمجلة المحاماة، العدد 14، ص. 212 وما بعدها.

وللتوسع، انظر :

- هداية الله عبد اللطيف، م.س. ص. 212 وما بعدها.

والحقيقة أن الدعوى الاستعجالية الرامية إلى نقل الحيابة إلى السلطة النازعة، وكما يدل عليها اسمها، ترمي إلى نقل الحيابة فقط وليس إلى نقل الملكية، وهذه دعوى مستقلة تدخل ضمن الاختصاص الموضوعي للمحكمة الإدارية على ما يتضح صراحة من نص الفصل 24 من قانون نزاع الملكية تحت رقم 7.81 من خلال فقرته الثالثة.

بقي أن نشير إلى أن نظر قاضي المستعجلات أو عدم نظره في أصل الحق هي مسألة قانونية تخضع لرقابة المجلس الأعلى. جاء مثلاً في قرار لهذا المجلس الأخير :

« لا يحق لقاضي المستعجلات البت في القضية متى كان النزاع المعروض أمامه يكتسي صبغة جدية وأن جدية النزاع تخضع لرقابة المجلس الأعلى... »<sup>(49)</sup>

وعليه، فلا يصح مطلقاً - في إطار الدعوى الاستعجالية الرامية إلى نقل الحيابة إلى السلطة النازعة - اتخاذ كل ما من شأنه أن يمس بجوهر الحقوق محل الدعوى، ومن ذلك مثلاً الحكم بملكيتهما إلى شخص معين قبل استصدار الأمر الاستعجالي القاضي بنقل الحيابة أو تحديد التعويض الموكول لقاضي الموضوع.

## **المطلب الثاني - الشروط الخاصة بالدعوى الاستعجالية المتعلقة بطلب نقل الحيابة**

بالإضافة إلى الشروط العامة التي يجب أن تتوفر في جميع الدعاوى الاستعجالية والتي أشرنا إليها بصفة مجملية في الفقرة السابقة، لابد من توافر شروط شكلية أخرى من شأن تخلفها الحكم بعدم قبول الطلب الرامي إلى نقل الحيابة.

### **أولاً - مراقبة المسطرة الإدارية :**

لقد أناط المشرع بقاضي الأمور المستعجلة من خلال الفصل 24 السالف ذكره، وهو بصدد النظر في دعوى نقل الحيابة مراقبة صحة جميع الإجراءات الإدارية التي يباشرها نازع الملكية والتي تسبق عادة الإجراءات القضائية وتمهد إليها، ومن ذلك مثلاً إعلان مقرر المنفعة العامة ونشره، واتخاذ مشروع مقرر التخلي ونشره، وإجراء بحث أولي بشأنه وإيداعه ببعض المصالح الإدارية كمكتب الجماعة المحلية والمحافظة على الأملاك العقارية متى تعلق الأمر بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ، وبكتابة ضبط

(49) قرار صادر بتاريخ 5 أبريل 1972، منشور بمجلة القضاء والقانون، العدد 122، ص. 79 وما بعدها.

المحكمة الإدارية متى تعلق الأمر بعقارات غير محفظة، وممارسة كل تلك الإجراءات ضمن الآجال التي حددتها النصوص التشريعية. ومن الناحية العملية، فإن الملاحظ هو أن المطلب الذي يتقدم به نازع الملكية إلى المحكمة الإدارية يكون في الغالب مرفوقاً بملف إداري ضخم يثبت سلامة الإجراءات المذكورة دون انتظار أن تطلب المحكمة منه ذلك.

ويشتمل الملف المذكور عادة، وبالإضافة إلى الطلب الرامي إلى نقل الحيابة، على ما يلي:

- نسخة من المرسوم المعلن للمنفعة العامة مع الإشارة إلى الجريدة الرسمية التي نشر بها.

- نسخة من شهادة التقييد في الدفاتر العقارية متى تعلق الأمر بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ.

- نسخة من شهادة التسجيل بكتابة الضبط بالمحكمة الإدارية متى تعلق الأمر بعقارات غير محفظة.

- شهادة تثبت النشر والإعلان.

- نسخة من سجل الملاحظات.

- نسخة من محضر اللجنة الإدارية للتقويم.

وتكون جميع هذه الشهادات عادة مطابقة للأصل وباللغة العربية، وإلا تحملت السلطة النازعة للملكية عبء ترجمتها.

ويجب على قاضي المستعجلات أن يفحص تلك الوثائق بكيفية جدية، وأن يتحقق من سلامتها، وأن ظهور أي خلل بها يفرض عليه الامتناع عن الأمر بنقل الحيابة، إذ هذه هي الإرادة الصريحة والآمرة للمشرع<sup>(50)</sup>.

(50) جاء مثلاً في قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط.

«... وحيث إن المسطرة التي لجأ إليها الملك الخاص للدولة هي مسطرة معيبة ذلك أن الأمر لا يتعلق بخطأ مادي وإنما بإخلالات شكلية وعيوب في مقاله الافتتاحي وأن الإخلالات الشكلية متى ترتب عليها إضرار بمصلحة الأطراف فإن القانون رتب كجزاء قانوني عن الحكم الذي يصدر بناء على مقال مختل شكلاً البطلان. وحيث إن على الملك الخاص للدولة عندما توفرت لديه المعلومات الكاملة أن يقيم المسطرة من جديد ويرفع الدعوى في وجه المالكين المسجلين بمطلب التحفيظ حتى تضمن مصالح جميع الأطراف. وحيث إنه وبناء على ذلك فإن الحكم الابتدائي المستأنف لم يكن على صواب عندما أمر وفقاً لمطالب الملك

وهذا ما يستفاد ضمينا من قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى وقد

جاء فيه :

« لكن حيث يتضح من مراجعة تنصيصات الأمر المطلوب نقضه أن قاضي المستعجلات الذي يختص بمراقبة صحة وسلامة الإجراءات الإدارية التي يقوم بها نازع الملكية حسب ما يستخلص من مقتضيات الفصل 24 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة قبل إصدار أمر بالإذن بالحيازة قد اطلع على الوثائق والمستندات المدلى بها وخصوصا الملف الإداري عدد... المتضمن لأصول المستندات المذكورة فتبين له حسب ما ذكره في الأمر المطعون فيه أن المدعية الأصلية قد عززت دعواها بالجريدة الرسمية عدد... الصادرة بتاريخ... المنشور بها المرسوم رقم... المؤرخ في... المعلن للمنفعة العامة المتمثلة في إنجاز المشروع السكني «مرجان» ونزع الأراضي اللازمة لهذا الغرض ومن بينها القطعة موضوع النزاع مع بيانات دقيقة حول القطعة المذكورة... كما أدلت من جهة أخرى بشهادة صادرة عن رئيس المجلس الجماعي لمدينة مكناس بتاريخ... تفيد إيداع مشروع المرسوم بمكاتب بلدية مكناس وإشهاره كما أدلت بما يفيد نشر المرسوم المشار إليه أعلاه بعدة جرائد وطنية وبدفتر الملاحظات والتصريحات ومحضر الاجتماع المنعقد بعمالة مكناس بتاريخ... المتضمن لمبلغ التعويض الذي اقترحتة لجنة التقويم والمحدد في مبلغ... للمهتار.

... وبذلك وعلى عكس ما نعته الوسيلة المستدل بها فإن الأمر المطعون فيه

جاء مرتكزا على أساس ومطبقا لمقتضيات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة تطبيقا سليما... (51).

الخاص للدولة بإصلاح الحكم الصادر عن المحكمة الإقليمية بالبيضاء في 9 أبريل 1970 في الملف المدني 23101...».

- القرار المدني رقم 498 الصادر بتاريخ 4 مارس 1980 (قرار غير منشور). مع ملاحظة أساسية هي أن هذا القرار صدر في إطار ظهير 3 أبريل 1951.

(51) القرار رقم 159 الصادر في 29 أبريل 1996 في الملف الإداري عدد 876/5/1/1995 (قرار غير منشور).

وفي نفس الاتجاه، جاء في قرار آخر :

« وحيث استخلص قاضي المستعجلات من كل ذلك أن المدعية نازعة الملكية قد التزمت واستوفت كل الإجراءات المنصوص عليها في مقتضيات قانون نزع الملكية، مما جعله يعتبر عن صواب أن طلب الإذن بالحيازة قدم داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 17 من قانون نزع الملكية والمحدد في سنتين من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية وأنه في نازلة الحال، فإن المقرر بإعلان المنفعة العامة قد تضمن الأملاك المقرر نزع ملكيتها فيعتبر بمثابة مقرر التخلي وبذلك وعلى عكس ما نعته الوسيلة المستدل بها، فإن الأمر المطعون فيه جاء مرتكزا على أساس...».



## ثانيا - مدى توقف دعوى نقل الحيازة على تقديم دعوى في الموضوع :

ينص الفصل 18 من القانون 7.81 على ما يلي:

«يودع نازع الملكية لدى المحكمة الإدارية الواقع العقار في دائرة نفوذها طلبا يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وذلك بمجرد استيفاء الإجراءات المتعلقة بمقرر التخلي والمنصوص عليها في الفصول 8 و 9 و 10 و 12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14 وبعد انصرام الأجل المشار إليه في المقطع 3 من الفصل المذكور.

ويودع نازع الملكية كذلك لدى المحكمة المذكورة التي تبنت في الأمر هذه المرة في شكل محكمة للمستعجلات طلبا لأجل الحكم له بحيازة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح...».

لم يبين المشرع بكيفية صريحة أي من الحكمين يجب أن يسبق الآخر، وقد أدى هذا الوضع إلى بروز بعض الخلاف في وجهة النظر بين المحاكم الإدارية، بالشكل الآتي بيانه :

### 1 - موقف المحكمة الإدارية بمراكش :

فيالنسبة لهذه لمحكمة، لا يعيب المسطرة أن تسبق دعوى نقل الحيازة دعوى نقل الملكية، ويترتب على ذلك أنه لا يمكن للمنزوعة ملكيته أن يتمسك أمام القاضي الاستعجالي بعدم إرفاق الطلب بنسخة من المقال المرفوع إلى محكمة الموضوع بشأن طلب الحكم بنزع الملكية<sup>(52)</sup>.

### 2 - موقف المحكمة الإدارية بمكناس ووجدة :

على خلاف موقف المحكمة الإدارية بمراكش، قررت المحكمة الإدارية بمكناس أن تقديم طلب أمام قاضي الأمور المستعجلة يرمي إلى نقل حيازة العقار إلى

- قرار إداري صادر في 18 يناير 1996، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى الصادرة في المادة الإدارية، 1958-1997، ص. 383 وما بعدها.

(52) انظر الأمر الاستعجالي تحت رقم 07 و 08 الصادر بتاريخ 26 يناير 1995.

السلطة النازعة للملكية... يقتضي وجوب إرفاقه بنسخة من الطلب المقدم إلى محكمة الموضوع. ففي أمر لهذه المحكمة الأخيرة :

« الإذن بالحيازة منوط بتقديم دعوى نزع الملكية في الموضوع... »<sup>(53)</sup>.

وتسير المحكمة الإدارية بوجدة في نفس الاتجاه عندما قررت ما يلي :

« .. الإدلاء بمقال طلب نقل الملكية في نازلة الحال ضروري للتأكد من مدى احترام نازع الملكية لمقتضيات الفصل 17 من قانون نزع الملكية الذي يحدد أجل سنتين لبقاء الأملاك المعينة في مقرر التخلي خاضعة لنزع الملكية بإيداع المقال الرامي إلى الحكم بنقل الملكية خلال هذه المدة تحت طائلة عدم الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة... »<sup>(54)</sup>.

### 3 - موقف المحكمة الإدارية بأكدير :

لا يختلف موقف المحكمة الإدارية بأكدير عن موقف محكمتي مكناس ووجدة من حيث الجوهر، إنما يبقى تمييز هذه المحكمة من حيث إنها تمنح للسلطة النازعة للملكية التي لم ترفع دعوى في الموضوع فرصة إصلاح المسطرة قبل الحكم بعدم قبول الطلب الرامي إلى الأمر بنقل الحيازة<sup>(55)</sup>.

ونحن مع هذا الرأي الأخير، لأن عدم رفع دعوى في الموضوع قد يدفع بالسلطة النازعة للملكية أن تتوقف في هذه المرحلة بالذات . أي مرحلة دعوى نقل الحيازة . وتضع بالتالي المنزوعة ملكيته أمام مجرد اعتداء مادي يصعب تداركه فيما بعد<sup>(56)</sup>.

(53) انظر في هذا الصدد الأمر رقم 09 الصادر بتاريخ 20 دجنبر 1994 والأمر رقم 12 الصادر بتاريخ 29 غشت 1995 والأمر رقم 01 الصادر بتاريخ 10 يناير 1995 والأمر رقم 03 الصادر بتاريخ 14 فبراير 1995 والأمر رقم 06 الصادر بتاريخ 28 مارس 1995.

(54) انظر الأمر رقم 01/96 الصادر بتاريخ 25 أبريل 1996 ملف رقم 1/96 والأمر رقم 06 الصادر بتاريخ 2 يونيو 1994 ملف رقم 1/94.

(55) انظر الأمر رقم 69 الصادر بتاريخ 27 ستمبر 1994 والأمر رقم 946 الصادر بتاريخ 19 يوليوز 1994. هذه الأوامر وأخرى غيرها وعلق عليها أحمد أجعون في أطروحته حول اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، م.س. ص. 35 وما بعدها.

(56) ذلك أنه من الناحية القانونية لا يمكن للمسطرة أن تتوقف عند الأمر الاستعجالي القاضي بنقل الحيازة، فقد نص الفصل الثاني من قانون نزع الملكية على مايلي:

« يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي ».

والمقصود هنا الحكم في الموضوع الذي ينقل الملكية مقابل تعويض نهائي.

صحيح أن الدعوى الاستعجالية في إطار قانون المسطرة المدنية هي مستقلة عن الدعوى في الموضوع<sup>(57)</sup> غير أن الأمر يختلف في مادة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة نظرا للترابط المسطري الذي يضعه الفصل 18 من القانون 7.81 بين الدعييين.

### ثالثا - دفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه :

وبالإضافة إلى ما سبق بيانه، فإن الحكم بنقل الحياة إلى السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها، لا يمكن أن يصدر من الناحية القانونية إلا إذا وقع دفع التعويضات الاحتياطية التي سبق أن حددت من طرف لجنة التقويم أو إيداعها بكيفية سليمة.

ويدفع التعويض الاحتياطي للمعنيين بالأمر الذين عرفوا بأنفسهم بكيفية قانونية على ما يتضح ضمينا من أحكام الفقرة الأولى من الفصل 30 من قانون نزع الملكية. « غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير »<sup>(58)</sup>.

(57) ويستفاد ذلك من مقتضيات الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية وقد جاء في مطلعها ما يلي: « يختص رئيس المحكمة الابتدائية وحده بالبالت بصفته قاضيا للمستعجلات كلما توفر عنصر الاستعجال في الصعوبات المتعلقة بتنفيذ حكم أو سند قابل للتنفيذ أو الأمر بالحراسة القضائية أو أي إجراء تحفظي سواء كان النزاع في الجوهر قد أحيل على المحكمة أم لا... ».

وفي هذا الصدد، يقول أحد الباحثين :

« لم يشترط المشرع لرفع الدعوى المستعجلة قصد الأمر بإجراء وقتي تقديم دعوى في موضوع النزاع المتعلق به ذلك الإجراء الوقتي، فمادام هناك استقلال بين الدعوى الموضوعية والدعوى المستعجلة من حيث إن الأولى تتعلق بجوهر النزاع وأصله في حين أن الثانية تقتصر على إجراء من الإجراءات الوقتية دون المساس بأصل الحق المتنازع عليه، فإن رفع الدعوى الاستعجالية ليس مقيدا برفع دعوى في الموضوع، خاصة وأن كلا من الدعييين ترفع كأصل عام إلى جهتين قضائيتين مختلفتين... فالدعوى الاستعجالية ترفع إلى قاضي الأمور المستعجلة بينما ترفع دعوى الموضوع إلى محكمة الموضوع.

وقد كرس المشرع هذا المبدأ في الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية... ».

- عبد اللطيف هداية الله، « القضاء المستعجل في القانون المغربي »، م.س. ص. 345.

وتأكيدا لما سبق ذكره، جاء في أمر للمحكمة الابتدائية بالرباط :

« من الجائز رفع دعوى الحراسة القضائية أمام القضاء المستعجل حتى قبل رفع دعوى الموضوع إذ ليس من اللازم طلب الحراسة تبعا لدعوى موضوعية طالما أن المعول عليه هو قيام نزاع جدي بين أطراف الدعوى... ».

- أمر صادر في 29 دجنبر 1971، أشار إليه عبد اللطيف هداية في مرجعه السابق، ص. 346 و 347.

(58) غير أن توصل المنزوعة ملكيتهم أو أصحاب الحقوق المعنيين بالتعويضات التي حددتها لجنة التقويم

ونظرا للأهمية القصوى التي يحظى بها عنصر التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فقد اشترط المشرع المغربي صراحة من خلال الفقرة الثانية من الفصل 24 من قانون نزع الملكية الجديد وجوب النص في الأمر الاستعجالي على أن التعويض قد دفع للمعنيين بالأمر أو تم إيداعه بالكيفية التي سبق بيانها، وإلا كان ذلك الأمر معرضا للنقض.

## رابعا - إمكانية حبس العقار حتى استيفاء التعويض المقترح إداريا:

يستفاد من القراءة المتأنية للفصل 27 من القانون 7.81 أنه بإمكان المنزوعة ملكيته الامتناع عن تسليم العقار إلى السلطة النازعة للملكية إلى أن تدفع له التعويض الاحتياطي، أو على الأقل إلى أن تدعه بالجهة التي عينها المشرع لهذا الغرض، وهي صندوق الإيداع والتدبير.

ويندرج هذا الامتناع من الناحية القانونية ضمن ما يسمى بالدفع بعدم التنفيذ، وهو تطبيق من تطبيقات الحق في الحبس، كما نظمته المشرع المغربي في قانون الالتزامات والعقود<sup>(59)</sup>.

وفي إطار القواعد العامة، فإن امتناع الإدارة عن دفع التعويض الاحتياطي، كما حدده المشرع، قد يؤدي إلى مساءلة السلطة النازعة للملكية في إطار الفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود.

وأخيرا، نشير إلى أن هذه الأحكام، كما تقبل التطبيق بخصوص التعويض المؤقت، هي تقبل التطبيق كذلك بخصوص التعويض النهائي المقابل لنزع الملكية.

---

الإدارية لا يعني مطلقا قبولهم بها، حيث لهم أن يجادلوا فيها أمام محكمة الموضوع.  
- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى الصادر بتاريخ فاتح يونيو 2005، منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 100، ص. 144. وما بعدها.

(59) نظم المشرع المغربي حق الحبس ضمن الفصول من 291 إلى 305 من قانون الالتزامات والعقود، وهي أحكام يمكن تكملة بعض جوانبها بالفصول المتعلقة بمطل المدين المنصوص عليها ضمن الفصول من 254 إلى 267 من نفس القانون.

وللتوسع حول الفكرة، انظر في هذا الصدد :  
- مصطفى حيتي، حق الحبس وأثره على المراكز القانونية للدائنين دكتوراه في القانون الخاص، نوقشت بكلية الحقوق بوجدة سنة 2001-2000.

## خامسا - عدم إمكانية طلب تحديد التعويضات النهائية

### من طرف قاضي المستعجلات :

طرحت أمام قاضي الأمور المستعجلة مؤخرا بالمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء مسألة تحديد التعويضات بكيفية نهائية عن طريق الخبرة، ذلك أن المنزوعة ملكيته قد ادعى أن التعويضات الاحتياطية زهيدة جدا، وهو لذلك يطلب إجراء خبرة لتحديد ما بكيفية عادلة، وقد قرر القاضي أنه:

« بناء على مقتضيات الفصل 19 من ظهير 6 ماي 1982 المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وحيث إنه بموجب الفصل المذكور فإن القاضي المكلف بالنظر في قضية نزع الملكية للمنفعة العامة هو الذي يختص وحده بالنظر في طلب التعويض<sup>(60)(61)</sup>. وأخيرا، وحتى يحافظ نازع الملكية على حقوقه، فله أن يستعمل الإمكانية التي تخولها له المادة 25 من القانون 7.81 وقد جاء فيها:

« إذا كان العقار محفظا أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنزع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتا على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيابة المنصوص عليه في الفصل 24. وتنتميا لأحكام الفصل 86 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، فإن أثر التقييد الأولي لا ينتهي إلا وقت تقييد نقل الملكية الذي يرجع ترتيبه وأثره إلى تاريخ التقييد الأولي المذكور، وإذا كان العقار في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار في طور التحفيظ وجب التنصيص على إيداع الأمر الصادر بالإذن في الحيابة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقا للفصل 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه...

ولا يحتج على نازع الملكية برسم أي تفويت أو تأسيس حقوق عينية يهم عقارا غير محفظ في طور نزع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له بالحيابة أو تاريخ المراضات المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

(60)(61) المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، ملف استعجالي رقم 231/88 الصادر بتاريخ 7 أكتوبر 1988. (حكم غير منشور).

## المطلب الثالث - الطعن في الأمر القاضي بنقل الحيازة

إن الأمر الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة والمتعلق بنقل الحيازة إلى السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها، لا يقبل التعرض ولا يقبل الاستئناف.

### أولا - الأمر بالحيازة لا يقبل التعرض :

تنص الفقرة الأولى من الفصل 32 من قانون نزع الملكية على ما يلي:

« لا يمكن التعرض على القرارات الصادرين المنصوص عليهما في الفصل 24

أعلاه»<sup>(62)</sup>.

يستفاد صراحة من هذا الفصل، أن الأمر الذي يصدره قاضي الأمور المستعجلة والقاضي بنقل الحيازة وبدفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه، لا يقبل التعرض.

ولم تكن هذه المقتضيات موجودة في ظل ظهير 3 أبريل 1951، ولعل أهم تبرير لها يتمثل بالخصوص في الإسراع ما أمكن بإجراءات نقل الحيازة إلى طالبها دون أن يعوق ذلك أي عائق، هذا من جهة، ثم عدم التعارض مع نص الفصل 151 من قانون المسطرة المدنية الذي يسمح لقاضي الأمور المستعجلة بأن يبت فيما طلب منه دون استدعاء المدعى عليه في حالة الاستعجال القصوى، من جهة ثانية، ثم هو حكم يندرج في إطار المسطرة العينية التي انتهجها المشرع من خلال القانون الجديد الخاص بنزع الملكية من جهة ثالثة.

ويجب التذكير في هذا المجال بالخصوص، بأن ما نص عليه المشرع في الفصل 32 من قانون نزع الملكية المشار إليه أعلاه، يعد في الحقيقة تكريسا لمضمون الفقرة الثالثة من الفصل 153 من قانون المسطرة المدنية والتي تقضي بأن الأوامر الاستعجالية عموما لا تقبل أي تعرض<sup>(63)</sup>.

(62) يقصد بالقرارين اللذين يشير إليهما النص أعلاه، القرار المتعلق بنقل الحيازة والقرار المتعلق بنقل الملكية ولا يهمن من هذين القرارين في هذا المجال سوى القرار المتعلق بنقل الحيازة.

(63) للمزيد من الإيضاح حول الأسباب التي جعلت المشرع يستنتج الأوامر الاستعجالية من الخضوع للتعرض. انظر في هذا الصدد عبد اللطيف هداية الله، المرجع السابق، ص. 556 وما بعدها.

بقيت الإشارة إلى أن المشرع نظم أحكام التعرض على الأحكام الغيابية الابتدائية في الفصول من 130 إلى 133 من ق.م.م.

## ثانيا - الأمر بالحيازة لا يقبل الاستئناف :

تنص الفقرة الثانية من الفصل 32 من قانون نزاع الملكية على أنه:  
« لا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيازة ».

فخروجا عن المبدأ العام إذن، والذي يقضي باستئناف جميع الأوامر الاستعجالية الصادرة عن قاضي الأمور المستعجلة<sup>(64)</sup>، فإن الأمر الذي يقضي بنقل الحيازة إلى السلطة النازعة أو من يقوم مقامها لا يقبل الاستئناف على ما وضعه المشرع بكيفية صريحة من خلال مقتضيات أعلاه. ولعل أقرب تفسير لهذا الحكم هو أن المشرع لربما كان يهدف من وراء إقراره لهذا الحكم توصل نازع الملكية أو من يقوم مقامه بالعقار محل النزاع، حتى يستطيع الشروع في الأعمال التي ينوي القيام بها والتي نزع الملكية من أجلها، خاصة متى علمنا أن استئناف الحكم يوقف تنفيذه كقاعدة عامة طبقا لما نصت عليه مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 134 من قانون المسطرة المدنية. وفي الحقيقة، فإن مثل هذا الحكم والذي يخدم بكل تأكيد مصالح السلطة النازعة للملكية. يجعل المعنيين بالأمر يخسرون درجة من درجات التقاضي.

على أنه - وفي كافة الأحوال والظروف - يمكن الطعن بالنقض أمام المجلس الأعلى في الأمر الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة والقاضي بنقل الحيازة، طبقا للشروط العامة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية<sup>(65)</sup>.

بقيت الإشارة في هذا الصدد، إلى أنه متى كان النزاع في الموضوع معروضا على محكمة الاستئناف، انعقد الاختصاص بشأن طلب نقل الحيازة إلى رئيسها الأول، طبقا للفقرة الثالثة من الفصل 149 من ق.م.م. ما دام أن قانون 7.81 قد سكت عن الموضوع.

## ثالثا - الأمر بالحيازة يقبل الطعن بالنقض :

إذا كان المشرع قد قرر عدم قبول الأمر الاستعجالي للتعرض أو الاستئناف، فإنه بالمقابل قد سكت عن الطعن بالنقض فيه أمام المجلس الأعلى.

(64) راجع الفقرة الرابعة من الفصل 153 من قانون المسطرة والذي ينص على ما يلي:  
« يجب تقديم الاستئناف داخل خمسة عشر يوما من تبليغ الأمر عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون خلاف ذلك... ».

(65) لقد نظم المشرع المغربي أحكام الطعن بالنقض في الفصول من 353 إلى 385 من قانون المسطرة المدنية الجديد، بالإضافة إلى فصول أخرى مضمنة بظهير 27 شتمبر 1957 بشأن تأسيس المجلس الأعلى.

وعليه، فطبقاً للقاعدة التي تقضي بأن كل ما لم يمنعه المشرع بنص صريح فهو يجيزه، نرى أن الأمر بنقل الحيابة إلى السلطة النازعة للملكية يقبل الطعن بالنقض، وهو المستقر عليه من جانب المجلس الأعلى نفسه.

واسستثناء من الأحكام التي نص عليها المشرع في الفصل 86 من الظهير الصادر بشأن التحفيظ في 12 غشت 1913<sup>(66)</sup>، فإن التقييد الاحتياطي الذي يباشره نازع الملكية في الحالة التي نحن بصدددها، لا ينتهي مفعوله من الناحية القانونية إلا وقت تقييد الحكم القاضي بنقل الملكية والذي يرتب آثاره ابتداء من تاريخ تقييد الأمر الاستعجالي الخاص بنقل الحيابة.

وإذا كان العقار في طور التحفيظ، أو كانت الحقوق العينية محل نزع الملكية تتعلق بعقار في طور التحفيظ، وجب التنصيص على إيداع الأمر الاستعجالي الصادر بالإذن في الحيابة لدى المحافظة على الأملاك العقارية لكي يتم التنصيص عليه في السجل الخاص بالتعرضات، طبقاً لأحكام الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري<sup>(67)</sup>.

ولو تعلق الأمر بعقارات غير محفظة، فإنه لا يمكن الاحتجاج على طالب نزع الملكية برسم ما يتصل بأي تفويت أو تأسيس حقوق عينية تم أثناء إجراءات نزع الملكية، إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت سابق على تاريخ الأمر الاستعجالي الصادر بالإذن له في الحيابة، أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها ضمن مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 42 من قانون نزع الملكية.

وفي الأخير، لابد من الإشارة إلى أن الدعوى الاستعجالية الرامية إلى نقل الحيابة تتفق ودعوى نزع الملكية في العديد من الأحكام، لذلك سنشير إليها تبعاً في الفرع الموالي والمتعلق بدعوى نقل الملكية.

(66) ينص الفصل 86 من ظهير التحفيظ على ما يلي:

«إذا طلب التقييد الاحتياطي بموجب إذن من رئيس المحكمة الإقليمية، فإن مفعوله ينتهي إن لم ينجز التسجيل النهائي خلال ستة أشهر أو لم تقيّد دعوى بالمحكمة ولم يقع التنصيص عليها بالسجل العقاري خلال أجل شهر واحد».

ومن أجل التوسع حول مفهوم هذا المقتضى، انظر :

- مأمون الكزبري، الحقوق العينية، م.س. ص. 135 وما بعدها.

- محمد خير، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ، م.س. ص. 177 وما بعدها.

— P. Decroux, op. cit., p. 188 et suiv.

(67) من أهم الأحكام الاستعجالية المتعلقة بالموضوع والتي نشرت نذكر حكم 28 ماي 1987، مجلة المحامي، عدد 12، ص. 63 (مصحوبة بتعليق لصاحبه محمد النجاري).



## الفرع الثاني

### دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وآثاره

#### تمهيد :

بعدها بين المشرع في مطلع الفصل الأول من قانون نزع الملكية الجديد الأموال التي من الممكن أن تكون محلا لنزع الملكية، نص في الفصل الثاني من نفس القانون على أنه :

« يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي ».

وقد اهتم المشرع اهتماما بالغا بهذه الدعوى عندما خصص لها قسما وافرا ومهما من المقتضيات القانونية المضمنة في قانون نزع الملكية.

وعليه، فإنه لا يمكن للسلطة النازعة للملكية أن تقتصر على رفع الدعوى الاستعجالية المتعلقة بنقل حيازة العقار إليها، وإنما يجب عليها، وبالإضافة إلى ذلك، أن ترفع دعوى موضوعية أخرى تتعلق بنقل ملكية ذلك العقار إليها، وضمن الآجال وطبقا للشروط التي حددها المشرع في هذا الصدد، وإلا اعتبر الطلب غير مقبول من لنادية القضائية.

وتترتب على استصدار دعوى نزع الملكية آثار قانونية جد هامة.

وسنبحت أولا في شروط رفع هذه الدعوى (المبحث الأول)، ثم نبحت بعد ذلك انيا في مختلف الآثار التي تترتب عليها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول في دعوى نزع الملكية

### تمهيد :

إذا لم يفلح نازع الملكية في اقتناء العقار أو العقارات التي صدر مقرر التخلي بشأنها بكيفية ودية أثناء المرحلة الإدارية طبقاً لأحكام الفصل 42 السالف ذكره<sup>(68)</sup>، فلا يبقى أمامه إلا إتمام هذه المرحلة الأخيرة، ثم سلوك الطريق القضائي بعد ذلك، خاصة أننا رأينا فيما سبق، أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يتم إلا بواسطة حكم قضائي تصدره المحكمة الإدارية المختصة، على ما تقضي به أحكام الفصل الثاني من قانون نزع الملكية.

وسلوك الطريق القضائي، أي رفع دعوى موضوعية تتعلق بنقل الملكية لأجل المنفعة العامة مقابل تعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة، يجب أن يتم قبل انصرام سنتين من نشر مقرر التخلي أو تبليغه، وإلا وجب التصريح برفض الطلب المتعلق بدعوى نقل الملكية، وفي هذا الصدد، نص الفصل 17 من قانون نزع الملكية على ما يلي:

« يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعينة في مقرر التخلي خاضعة لنزع الملكية في سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية، أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

إذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل المقال المنصوص عليه في المقطع الأول من الفصل 18، فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة».

ويفيد هذا المقتضى أن الدعوى التي ردت لاتسقط بصفة نهائية، وإنما للإدارة أن تجددتها بعد استيفاء إجراءاتها بكيفية سليمة واحترام مختلف الآجال التي وضعها المشرع.

ومن المؤكد جداً أن الفصل 17 السالف ذكره هو قاعدة جد آمرة تتصل بصميم النظام العام، يجب على قاضي نزع الملكية أن يسهر على حسن تطبيق مقتضياتها

(68) راجع المبحث الخاص بالاقتناء عن طريق المرافعة والمتواجد في الفصل الأول الخاص بالإجراءات الإدارية لنزع الملكية.

ولو لم يطلب منه ذوو المصلحة ذلك. وعليه، فإن إعادة استصدار مقرر للمنفعة العامة من جديد مع كل ما يستتبع ذلك من إجراءات إدارية وقضائية موائية يمثل في الواقع من الأمر زجرا لطالب نزع الملكية على تهاونه في مسألة لا تحتل التهاون.

وبالرغم من أن المشرع قد نص من خلال الفقرة الأولى من الفصل 24 من قانون نزع الملكية على أن لقاضي المستعجلات الذي ينظر في دعوى نقل الحيابة إلى السلطة النازعة للملكية أن يراقب الإجراءات الإدارية التي تسبق المرحلة القضائية وتمهد لها، وسكت عن ذلك بالنسبة لمحكمة الموضوع التي تختص بالحكم في الجوهر، فإن تلك الرقابة تصح من باب أولى بالنسبة لهذا الأخير، خاصة أن المشرع قد نص في الفصل الأول من ذلك القانون على أن نزع الملكية لا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة قانونا. ثم إن القضاء الاستعجالي هو قضاء تابع، ولا يمكن للتابع أن يملك أكثر مما يملكه الأصل، بالإضافة إلى أنه ليس هنالك ما يلزم السلطة النازعة للملكية بأن تطلب نقل الحيابة إليها عن طريق الدعوى الاستعجالية.

وتخضع دعوى نزع الملكية من حيث المبدأ للقواعد الإجرائية العامة المضمنة في قانون المسطرة المدنية، باستثناء بعض الإجراءات المخالفة الأخرى التي ورد النص عليها صراحة في قانون نزع الملكية والتي اقتضتها الطبيعة الخاصة لهذه الدعوى، وفي هذا الصدد، نص الفصل 49 من قانون نزع الملكية على أنه:

«تطبق في قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ماعدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون».

ولابد من الإشارة في هذا الصدد إلى أنه قد سبق لمحكمة الاستئناف بالرباط سنة 1924 أن قررت - وفي إطار أحكام ظهير 31 غشت 1914 - أن دعوى نزع الملكية هي من حيث طبيعتها دعوى مدنية وليست إدارية<sup>(69)</sup>.

وهو تكييف لم يعد مقبولا بعدما أخذ المشرع المغربي، بنظام المحاكم الإدارية التي صارت إليها الولاية العامة في هذا المجال.

على أنه، ولكي تكون إجراءات نزع الملكية أكثر فعالية وأكثر سرعة، فقد سلك المشرع الفرنسي من خلال الأمر الصادر عنه في 23 أكتوبر 1958 نهجا جديدا يقضي

(69) انظر قرار 13 نوفمبر 1923، منشور بمجلة المحاكم المغربية. (G.T.M) عدد 135 الصادرة في 10 يوليوز 1924.

بأن تنطلق الإجراءات الإدارية والقضائية في وقت واحد. وتتابع الإجراءات القضائية من طرف قاض مختص فقط في قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

## المطلب الأول : إجراءات دعوى نزع الملكية

### أولاً - رفع دعوى نزع الملكية :

ترفع دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلى المحكمة الإدارية المختصة ترايبا (المادة 8 من القانون 90-41).

#### 1 - المدعي والمدعى عليه :

دعوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ترفع حسب ما يتضح صراحة من بعض النصوص الخاصة بهذه الدعوى والمضمنة في قانون نزع الملكية من طرف السلطة النازعة، وهي ترفع عادة على أصحاب العقارات أو الحقوق العينية موضوع ذلك النزاع. (الفصل 18 من قانون نزع الملكية).

وهذه القاعدة مشتركة بين دعوى نقل الحيازة ودعوى نقل الملكية، بحيث تكون السلطة العامة أو من يقوم مقامها، وفي كافة الأحوال، مدعية ويكون الخواص أصحاب الحقوق مدعى عليهم<sup>(70)</sup>، مع العلم أن هذا الوضع قد ينقلب في مرحلة الطعن بالاستئناف أو مرحلة الطعن بالنقض.

#### 2 - مشتملات الطلب القضائي :

تقضي القواعد العامة لقانون المسطرة المدنية بأن مقال افتتاح الدعوى يجب أن يتضمن الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة ومحل إقامة المدعي والمدعى عليه، وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعي. وإذا كان أحد الأطراف في الدعوى شركة، وجب أن يتضمن المقال الافتتاحي اسمها ومركزها<sup>(71)</sup>.

(70) الفصل 14 من القانون الفرنسي الصادر سنة 1841 كان يشير إلى إمكانية رفع الدعوى من طرف المنزوعة ملكيتهم.

— V. G. Jager, op. cit. p. 180

وكيفما كانت الأحوال، فإن دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة تخضع من حيث كيفية رفعها أولاً إلى قانون نزع الملكية، فإذا لم يوجد به نص فألى قانون المحاكم الإدارية، فإذا لم يوجد به نص فألى قانون المسطرة المدنية.

(71) ينص الفصل 32 من ق.م.م. على أنه :

وبخلاف الأحكام أعلاه، فقد نصت الفقرة الثالثة من الفصل 18 من قانون نزاع الملكية على أنه:

«استثناء من أحكام الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، نقبل الطلبات المذكورة ولو لم ينص فيها على أحد البيانات المقررة في الفصل المذكور إذا تعذر على نازع الملكية الإدلاء بها».

ذلك أنه استثناء من الأصل العام الوارد النص عليه في المقتضيات الآمرة المضمنة في الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، يمكن لنازع الملكية أن يففل بعض البيانات الجوهرية التي تتصل بالمدعى عليه كلما تعذر عليه الحصول على تلك البيانات، دون أن يترتب على ذلك عدم قبول الدعوى من الناحية الإجرائية، تطبيقاً لمقتضيات الفصل 4 من ق.م.م.<sup>(72)</sup>.

وللاستثناء المذكور في الفصل 18، ما يبرره من الناحية القانونية. فقد أصبحت إجراءات نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة تتسم بالسرعة الفائقة، وهي تباشر عملياً في مواجهة العقارات أو الحقوق العينية المتصلة بها وليس في مواجهة

«يجب أن يتضمن المقال أو المحضر الأسماء العائلية والشخصية وصفة أو مهنة وموطن أو محل إقامة المدعى عليه والمدعى وكذا عند الاقتضاء أسماء وصفة وموطن وكيل المدعى، وإذا كان أحد الأطراف شركة وجب أن يتضمن المقال أو المحضر اسمها ونوعها ومركزها.

يجب أن يبين بإيجاز في المقالات والمحاضر علاوة على ذلك موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المثارة وترفق بالطلب المستندات التي ينوي المدعى استعمالها عند الاقتضاء.

إذا قدم الطلب بمقال مكتوب ضد عدة مدعى عليهم وجب على المدعى أن يرفق المقال بعدد من النسخ مساو لعدد الخصوم.

(ظ. 10/09/1993) يطلب القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية عند الاقتضاء تحديد البيانات غير التامة أو التي وقع إغفالها».

(72) ينص الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية على أنه :

«يجب أن يثار في آن واحد وقبل كل دفاع في الجوهر الدفع بإحالة الدعوى على محكمة أخرى لتقديمها أمام محكمتين مختلفتين أو لارتباط الدعويين والدفع بعدم القبول وإلا كان الدفاعان غير مقبولين. بسري نفس الحكم بالنسبة لحالات البطلان والإخلالات الشكلية والمسطرية التي لا يقبلها القاضي إلا إذا كانت لصالح الطرف قد تضررت فعلاً».

نظر حول هذا النص :

محمد جلال أمهمول، «نظام الدفع في قانون المسطرة المدنية»، «التأصيل الفقهي والمظاهر التشريعية القضائية»، دكتوراه دولة في القانون الخاص، نوقشت بكلية الحقوق بالدار البيضاء، سنة 1998. أحمدو أكري، «الطبيعة القانونية للدفع بعدم القبول»، دكتوراه دولة في القانون الخاص نوقشت بكلية حقوق بالرباط، سنة 1994.

أصحاب تلك المقارات أو تلك الحقوق، وقد سبق أن رأينا في البحث التمهيدي من هذه الدراسة أن هذه هي الفلسفة التي أصبحت تهيمن على القانون الجديد الخاص بنزع الملكية.

ويتضح من خلال قراءة متأنية للفصل 18 السالف ذكره أن الاستثناء المضمن به لا يهم الطلب القضائي الخاص بنقل الملكية من أجل المنفعة العامة، ولكنه ينسحب كذلك حتى على الطلب الخاص بالدعوى الاستعجالية الرامية إلى نقل الحيازة إلى السلطة النازعة أو من يقوم مقامها.

ويجب أن يتضمن المقال الافتتاحي للدعوى، بالإضافة إلى العناصر المتصلة بهوية الأطراف ومقرهم، الإشارة إلى موضوع الدعوى بكيفية واضحة، تسهيلا لمهمة القضاء وربحا للوقت. فقد نصت الفقرة الثانية من الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي:

« يجب أن يبين بإيجاز في المقالات والمحاضر علاوة على ذلك موضوع الدعوى والوقائع والوسائل المثارة. وترفق بالطلب المستندات التي ينوي المدعي استعمالها عند الاقتضاء ».

ويؤيد الطلب الافتتاحي لدعوى نزع الملكية بنفس الوثائق التي يؤيد بها عمليا الطلب الخاص بالدعوى الاستعجالية المتعلقة بنقل الحيازة. وقد أشرنا إلى تلك الوثائق سابقا، فليرجع إليها.

### 3 - تبليغ الدعوى إلى النيابة العامة :

يتصل قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بصميم النظام العام. فهو يكرس استثناء للحماية التي قررها الدستور المغربي لحق الملكية من خلال الفصل 15. وبالإضافة إلى هذا وذلك، فهو يهم الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية باعتبارها سلطات خولها المشرع الحق في نزع الملكية. وفي هذا الصدد، قرر المشرع من خلال الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية أن القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية تبلغ إلزاميا إلى النيابة العامة، التي عليها أن تبدي مستنتاجاتها بشأنها، وإلا كان الحكم الصادر في القضية باطلا<sup>(73)</sup>.

(73) ينص الفصل 9 من ق.م.م. على ما يلي :

« يجب أن تبلغ إلى النيابة العامة الدعاوى الآتية :

1 - القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمبات والوصايا

نعم، إن السلطة النازعة للملكية سواء تتعلق الأمر بالدولة أو بإحدى الجماعات المحلية أو مؤسسة من المؤسسات العمومية، تكون دائما مدعية في دعوى نزع الملكية في طورها الابتدائي، غير أن المشرع لم يميز من خلال مقتضيات الفصل 9 من ق.م.م. بين المدعي والمدعى عليه.

وتبليغ القضية إلى النيابة العامة هو التزام يقع أساسا على المحكمة، لذلك لا مانع يمنع من الناحية القانونية المدعي في دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من تنبيه المحكمة إلى ذلك، حفاظا على صحة المسطرة.

## ثانيا - المحكمة المختصة :

تنص الفقرة الثانية من الفصل 19 من القانون رقم 7.81 على ما يلي: «... كما أن رئيس المحكمة أو القاضي المفوض من قبله الذي ينظر في القضية بصفة قاضي نزع الملكية يختص وحده بالحكم بواسطة حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وبتحديد مبلغ التعويضات...».

ويظهر من خلال هذه المقتضيات - قبل تعديلها بالقانون المحدث للمحاكم الإدارية - أن القاضي المختص للنظر في دعوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو رئيس المحكمة نفسه أو قاضي آخر يفوض إليه الرئيس تلك المهمة. ويبدو واضحا أن المشرع قد أراد التأكيد من وراء هذه الأحكام على أن هذه الدعوى يجب أن تباشر من طرف قاض يتمتع بخبرة وتجربة واسعتين في المجال القانوني والقضائي بوجه عام، وفي مجال نزع الملكية بوجه خاص، نظرا لطبيعة هذه الدعوى وتشعبها ولآثارها الواضحة على حقوق الناس وعلى المال العام.

لفائدة المؤسسات الخيرية وممتلكات الأحياس والأراضي الجماعية...  
تبلغ إلى النيابة القضايا المسطرة أعلاه قبل الجلسة بثلاثة أيام على الأقل بواسطة كتابة الضبط. غير أنه يمكن أن يتم هذا التبليغ أمام المحكمة الإدارية في الجلسة المندرجة القضية فيها.  
يمكن للنيابة العامة في هذه الحالة أن تطلب تأخير القضية إلى أقرب جلسة لتقديم مستنداتها كتابة أو شفويا حيث يجب على المحكمة تأخيرها.

يمكن للنيابة العامة أن تطلع على جميع القضايا التي ترى التدخل فيها ضروريا.  
للمحكمة أن تأمر تلقائيا بهذا الإطلاع.

يشار في الحكم إلى إيداع مستندات النيابة أو تلاوتها بالجلسة وإلا كان باطلا.  
وانظر من أجل التوسع حول هذا النص :

- نور الدين الشرفاوي الغزواني، تدخل النيابة العامة في الدعاوى المدنية، نشر المعرفة، الرباط، 1995، ص. 140 وما بعدها.

غير أن القانون المحدث للمحاكم الإدارية غيّر هذا الوضع، إذ أصبح الاختصاص ينعقد للمحكمة الإدارية مشكلة تشكيلة ثلاثية، على ما يتضح من المادة 8 المحددة للاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية والمادة 37 والتي جاء في مطلعها:

«ينقل إلى المحاكم الإدارية اختصاص المحاكم الابتدائية فيما يتعلق بتلقي وثائق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت المنصوص عليها في القانون رقم 7.81...».

وكنتيجة لهذا التعديل، فإن رئيس المحكمة الإدارية أو من يفوض له اختصاصاته لم يعقد مختصا نوعيا إلا بالنسبة لنقل الحيازة إلى السلطة النازعة للملكية طبقا للفقرة الأولى من الفصل 19 من القانون 7.81 والمادة 19 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية، باعتباره قاضيا للمستعجلات، أما الدعوى في الموضوع فيجب أن ترفع إلى المحكمة.

بقي أن تشير إلى أنه قد سبق للمصالح المختصة بوزارة المالية أن تحت وزارة العدل من أجل العمل على تعيين قضاة مختصين في مجال نزع الملكية لكي تعطى للمسطرة فعالية وسرعة أكبر، مساهمة للوضع التشريعي السائد في القانون الفرنسي.

## المطلب الثاني : أحكام التعويض

### أولا - تحديد مبلغ التعويضات :

يحتوي منطوق الحكم القضائي الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على نقطتين أساسيتين:

الأولى : تتعلق بنقل الملكية إلى السلطة النازعة.

والثانية : تتعلق بتحديد التعويضات النهائية الواجب دفعها إلى المعنيين بالأمر، وهي تعويضات يجب ألا تقل - وفي كافة الأحوال - عن التعويضات المقترحة من طرف نازع الملكية، والتي سبق أن تم تحديدها من جانب لجنة التقويم<sup>(74)</sup>.

(74) فمن الناحية الإجرائية، فإن التعويض المقترح من السلطة النازعة للملكية، يجب ألا يقل عن التعويض الذي حددته لجنة التقويم الإدارية المنصوص عليها في الفصل السابع من المرسوم التطبيقي المتعلق بالقانون 81-7 الصادر في 16 أبريل 1983، راجع في هذا الصدد:



وبالإضافة إلى ذلك، فإذا كان العقار المنزوعة ملكيته يحتوي على منشآت أو بنايات أو أغراس، فإن القاضي يعين عادة في حكمه التعويض الخاص بالأرض من جهة، ثم التعويض الخاص بالمنشآت أو البنايات أو الأغراس، متى طُوبى به من جهة ثانية.

وحرصا من المشرع على عدم تدبير المال العام، وحرصا منه كذلك على التوصل إلى تعويضات عادلة، فإنه قد وضع بعض المقتضيات القانونية الدقيقة جدا، والتي تتعلق أساسا بكيفية تحديد تلك التعويضات. وقد ورد النص بالخصوص على تلك المقتضيات في الفصل 20 من قانون نزع الملكية، وسنشير إلى خطوطها الرئيسية فيما سيأتي.

على أن عدالة التعويضات الواجب دفعها إلى المعنيين بالأمر لم يكرسها أي نص في التشريع المغربي، ومع ذلك فهي وليدة مبدأ عام يسمو على النصوص القانونية عموما ويجب تطبيقه حتى مع انعدام قاعدة تقررته. فالعدل أساس الملك،

- 
- . حكم المحكمة الإدارية بأكدير الصادر في 14 مارس 1996 (حكم رقم 96/531 في الملف 94/15).
  - . حكم المحكمة الإدارية بأكدير الصادر في 8 فبراير 1996 (حكم رقم 96/285 في الملف 94/2455).
  - ومن ناحية ثانية، فإن المحكمة غير ملزمة بذلك التقدير، وهكذا فقد جاء في قرار للمجلس الأعلى:  
«... المحكمة لم تكن ملزمة باقتراح لجنة التقويم مادام المعنيون بالأمر قد رفضوا الاقتراح المذكور...».
  - قرار رقم 714 الصادر في 24 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/480.
  - قرار رقم 716 الصادر في 24 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/482.
  - قرار رقم 721 الصادر في 31 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/480.
  - قرار رقم 746 الصادر في 31 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/1996.
  - قرار رقم 754 الصادر في 31 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/1996.
  - قرار رقم 761 الصادر في 31 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/1996.
  - أشار إلى هذا القرار أحمد أجعون، م.س. ص. 243.

نعم، إذا كان هنالك اتفاق بين السلطة النازعة للملكية والمنزوعة ملكيته حول تعويض يقل أو يعادل أو يفوق المبلغ المحدد إداريا فهذه مسألة تخصها ولا تدخل فيها للمحكمة، (انظر قرار المجلس الأعلى رقم 736 الصادر في 31 أكتوبر 1996 في الملف عدد 1996/1/5/183).

وأخيرا، جاء في قرار للمجلس الأعلى:  
«... إن التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقويم هو مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة منه الملكية حسب ما يستفاد من الفصل 42 من قانون نزع الملكية وأن منازعته في التعويض المقترح لدليل على عدم رضائه بالتعويض المعروض عليه...».

- القرار الصادر في فاتح يونيو 2005، منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 100، ص. 144 وما بعدها.

وهو أساس القانون في كل مكان وزمان، وعليه، فعندما ننزع من شخص ملكيته، نكون قد أضربنا به باسم المنفعة العامة، لكن متى منحناه تعويضا غير عادل، سنكون قد أضربنا به مرتين، وهذه مسألة غير مقبولة عقلا وقانونا وأخلاقا<sup>(75)</sup>.

بقي أن نشير إلى أن الأحكام الموائية والتي يجب أن يعتمد عليها القاضي في مجال تحديد التعويضات المقابلة لنزع الملكية، هي التي يجب أن تعتمد كذلك لجنة التقويم المشار إليها في الفصل 42 والمنظمة بالفصل 7 من المرسوم التطبيقي المتعلق بقانون نزع الملكية.

### 1 - يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو غير محتمل:

لقد تطرقنا أثناء حديثنا عن المسطرة الفرعية لنزع الملكية عن لجنة التقويم التي أوكل إليها المشرع تقدير مبلغ التعويضات التي يجب أن تعرض على أصحاب الحقوق أثناء محاولة اقتناء العقار عن طريق المراضاة أو التي يجب أن تدفع أو تودع من طرف نازع الملكية من أجل نقل الحيابة إليه، أو التي يجب أن يقترحها كمقابل لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة عندما يرفع دعوى موضوعية بشأنها.

وإذا كان مبلغ التعويض المقدر من طرف لجنة التقويم يجب على نازع الملكية أن يلتزم به أثناء الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، فإن الملاك وأصحاب الحقوق العينية موضوع الاستملاك غير ملزمين البتة بذلك المبلغ، ولهم دائما أن يطلبوا من

(75) ومن النصوص الخاصة التي أكدت على عدالة التعويضات الواجب دفعها للمنزوعة ملكيتهم لابد من

الإشارة إلى الفصل 545 من القانون المدني الفرنسي.

— “Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité”.

وإذا كان نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يتم وفقا لمسطرة معينة محددة بنصوص أمرة، فإن هذه المسطرة هي التي تتحكم في تحديد التعويض إداريا وقضائيا، وأن المجادلة في هذا التعويض من جانب المنزوعة ملكيتهم لا تتم إلا في إطار هذه المسطرة، جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمراكش:

«وحيث إن المنزوع ملكيته إنما ينازع بناء على ذلك في التعويض المقترح أثناء رفع نازع الملكية لدعوى نقل الملكية وتحديد التعويض النهائي المستحق له مقابل نزع الملكية، وله أن يستأنف الحكم الصادر فيما يتعلق بتحديد هذا التعويض، وبالتالي فإن هذه الدعوى التي يرفعها نازع الملكية طبقا للفصل 18 من قانون نزع الملكية هي المجال الوحيد لمناقشة المنزوع ملكيته لمبلغ التعويض المقترح من طرف نازع الملكية أو مبلغه المودع بصندوق الإيداع والتدبير والمنازعة فيه كذلك في المرحلة الاستثنائية...».

- الحكم رقم 8 الصادر في 29 يناير 1997 في الملف رقم 06/44 (حكم غير منشور).

القضاء الزيادة فيه، بل ولهم أن يطلبوا منه الاستعانة بوسائل التحقيق الممكنة، وخاصة اعتماد الخبرة العقارية، من أجل الوصول إلى تعويض عادل<sup>(76)</sup>.

### أ - قاعدة التعويض عن الضرر الحال وحده :

وقد أوجب المشرع على قاضي الموضوع المكلف بإصدار حكم يقرر نزع الملكية، ألا يعوض إلا الضرر الحالي المحقق والناجم مباشرة عن ذلك النزع<sup>(77)</sup>، أي ما قامت بشأنه علاقة سببية بين التجريد من حق الملكية والضرر الناتج عن ذلك التجريد.

ومن الواضح جداً أن المشرع قد قصد بعبارة الضرر الحالي تنحية التعويض الذي قد ينتج عن ضرر مستقبلي، وهو ما سبق للغرفة الإدارية أن قرره في إطار ظهير 3 أبريل 1951<sup>(78)</sup>.

والضرر المستقبلي لدى فقهاء القانون المدني هو الضرر الذي لم يقع بعد ولكنه محقق الوقوع، أي أنه سيقع حتما وبكل تأكيد، فلو افترضنا نزع ملكية أرض من أجل المنفعة العامة وقد انتهى صاحبها من القيام بالإجراءات الإدارية الضرورية التي تسمح له بتحويل هذه الأرض إلى فندق جميل أو عمارة سكنية فخمة، فإن هذا المالك سيمنى حتما بضرر مستقبلي جسيم إذا ما اقتصر التعويض الذي دفع له عن نزع الملكية على قيمة الأرض مجردة، دون أن يوضع في الاعتبار ما سوف تؤول إليه هذه الأرض مستقبلاً لو ظلت في يد صاحبها، خاصة متى تعذر على المنزوعة ملكيته الحصول على أرض مماثلة لها، بالاعتماد على التعويض المحكوم به وحده من جانب المحكمة<sup>(79)</sup>.

(76) راجع في هذا الصدد قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ فاتح يونيو 2005، منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 100، ص. 144، وما بعدها.

(77) راجع الفقرة 1 من الفصل 20 من قانون نزع الملكية.

(78) قرار فاتح يوليوز 1958، قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية 1958-1997، ص. 7.

(79) وفي إطار كل من ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 والحال أن أحكامهما تتفق في هذا الصدد مع أحكام القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية، قرر القضاء المغربي عدم التعويض عن ضرر مستقبلي، انظر في هذا الصدد :

— C.A.R. 15 juillet 1941. R.A.C.A.R, Tome XI, 1941/1944, p. 228 et s.

— C.A.R. 15 décembre 1944. R.A.C.A.R, Tome XIII, 1945/1948, p. 49 et s.

— C.C. 21 octobre 1952. R.A.C.A.R, Tome XVII, 1953/1956, p. 283 et s.

وقد تبنى المجلس الأعلى بعد تأسيسه نفس الموقف، إذ جاء في قرار له أن التعويض عن نزع الملكية لأجل

وبالرغم من ذلك، فإن بعض الأحكام الحديثة الصادرة في موضوع نزع الملكية تفيد بأنه يصعب عمليا غرض الطرف عما سيؤول إليه العقار في المستقبل أثناء تقديره للتعويضات الواجب دفعها للمعنيين بالأمر<sup>(80)</sup>.

وعليه، فالضرر المستقبل يقبل التعويض من وجهة أحكام القانون المدني<sup>(81)</sup> وهو لا يقبله من وجهة القانون المتعلق بنزع الملكية، وهذا إجحاف يجب على القضاء أن يعمل على تلافيه.

المتفعة العامة يجب أن يقتصر على قيمة العقار باعتباره مخصصا للفلاحة لا باعتبار أنه قد يخصص في المستقبل للبناء، مثله في ذلك مثل الأراضي المجاورة.

- قرار فاتح يوليوز 1958، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية 1958. 1997؛ انظر للتوسع :

- أحمد أجعون، م.س. ص. 226 وما بعدها.

- للوقوف على تفصيلات بعض هذه الأحكام، انظر باجي البشير، المرجع السابق، ص. 227 وما بعدها، وبالنسبة لنفس الموضوع في القضاء الفرنسي انظر :

— A. Homont. op. cit. p. 117 et s.

(80) فعلى سبيل المثال، لاحظ ما جاء في تقرير الخبرة والذي اعتمد من جانب المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء لتحديد التعويضات المقابلة لنزع الملكية :

«المعايينة : بعد الوقوف على المحل موضوع النزاع والطواف به ومعاینته بمعية الأطراف المعنيين بالأمر المشار إليهم سابقا تبين على أنه عبارة عن بقعة أرضية عارية غير مجهزة رقمها 146 لا تتوفر على بنايات ولا على أغراس أو أشجار مساحتها 1430م حسب التصاميم المدلى لنا بها من قبل الأطراف، رسمها العقاري عدد 53305س، وهو يوجد بالقرب من منطقة عمرانية هامة شيدت بها مباني من طابق أرضي وثلاث مستويات كما أن هناك مباني في طور التشييد بحيث أن البقعة موضوع النزاع كان بالإمكان استغلالها لإنجاز مشروع سكني مهم لاسيما وأنها توجد بين مجموعة من التجزئات المجهزة، وأن العمران كذلك بدأ يزحف تدريجيا نحوها، الشيء الذي سيسهل عملية إيصال شبكات الماء والكهرباء والتطهير...

كما نشير إلى أن العقار موضوع النزاع يتمتع بسهولة المواصلات ذلك أنه يتمركز بالقرب من طريق ابن سليمان، وكذلك الشارع الذي ينعث باسم سيدي مومن الشطر الثاني المؤدي إلى كل من الشارع الإداري وتجزئة حي الدوما...».

ولاحظ العبارة التي استعملتها المحكمة لتعليل مقدار التعويضات :

«... وحيث يستخلص من تقرير الخبرة ومن قرار نزع الملكية أن الأرض موضوع النزاع تعتبر أرضا قابلة للتجزئة سواء بقيت بيد المدعي أو تسلمها الطرف المدعى عليه...».

- حكم رقم 1146 الصادر عن ابتدائية الدار البيضاء في 27 يونيو 1988 في الملف المدني رقم 86/1335 (حكم غير منشور).

(81) مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، ج1، مطابع دار القلم بيروت، 1974، ص 401.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، «الوسيط»، الجزء الأول، المرجع السابق، ص. 74 وما بعدها.

- حسين عامر وعبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، دار المعارف بالقاهرة، ص. 334 وما بعدها.

والملاحظ أن التشريع الفرنسي، وقد أخذنا عنه الشيء الكثير في هذا المجال، قد تخطى من خلال أمر 23 أكتوبر 1958<sup>(82)</sup>، عن فكرة عدم تعويض الضرر المستقبل، وفي هذا الصدد، صدرت مؤخرا عن القضاء الفرنسي اجتهادات قضائية كثيرة تقرر ذلك التعويض، يشترط فقط أن يتأكد لذلك القضاء أن الضرر واقع لا محالة<sup>(83)</sup>.

على أنه لابد من الإشارة إلى أن التشريع المغربي يحتوي على نص خاص يقرر تعويضا مستقبلا عن نزع الملكية للمنفعة العامة، يتعلق الأمر بالفصل 19 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بأكرية المحلات المعدة لاستغلال تجاري أو صناعي أو حرفي، وقد نص على ما يلي:

«إذا وقع نزع ملكية المكان لأجل المصلحة العمومية، فإن الجماعة العمومية التي تباشر أعمال نزع الملكية يمكنها أن تتجنب أداء التعويض عن الإفراغ المنصوص عليه في الفصل 10 إن عرضت على المكثري الضائع حقه مكانا يكون مماثلا للمكان المنزوعة ملكيته ويكون واقعا بالقرب منه.

وفي هذه الحالة، يتوصل المكثري بتعويض في مقابل ما حرم منه مؤقتا من المنفعة وعند الاقتضاء يتوصل بتعويض عما نقص من قيمة اسمه التجاري وتدفع له زيادة على ذلك مصاريف انتقاله من المكان ومصاريف استقراره في المكان الآخر<sup>(84)</sup>».

وبالإضافة إلى ما سبق، فقد أوضح المشرع بأنه لا يمكن أن يعند بتعويض ضرر غير محقق أو محتمل، وقد أراد التأكيد على هذه القاعدة حفاظا على الأموال العامة، بالرغم من استقرارها في التشريع والقضاء والفقه، أي أنها من المبادئ العامة الواجبة التطبيق ولو بدون نص صريح يفرضها<sup>(85)</sup>. وفي هذا الصدد، قررت الغرفة الإدارية

(82) - Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(83) Cass. Civ. III. 24 oct. 1972, cité in: Homont, chronique de la juris. de la C. de cassation. 1972, A.J.P. 1973, p. 504.

— Poitiers, 7 juillet 1970, Gaz. Pal. 1970, 2. 321.

— Cass. civ. III. 4 mai 1973. J.C.P. 73, IV, 219.

- راجع القرارات الأخرى التي أشار إليها أمون :

— A. Homont. op. cit. p. 129.

(84) مأمون الكزبري، المرجع السابق، ص. 401 وما بعدها.

- حسن عامر وعبد الرحيم عامر، المرجع السابق، ص. 336 وما بعدها.

(85) محمد الكشور، نزع الملكية والتعويض عن الضرر اللاحق بالأصل التجاري، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 34.

بالمجلس الأعلى أنه لا يجوز للقاضي أن يقدر التعويض إلا على أساس الاستعمال الفعلي للملك وليس على أساس استعماله المحتمل<sup>(86)</sup>.

### ب - قاعدة التعويض عن الضرر المادي المباشر :

وقد نص المشرع كذلك، وبكيفية صريحة، على أنه لا يمكن أن يعتد في هذا المجال إلا بالأضرار المادية، أي تلك الناتجة مباشرة عن عملية نزع الملكية أو نزع الحق العيني، ولم يشترط إطلاقاً إلى الأضرار المعنوية، بالرغم من إمكانية تحققها في الواقع العملي لأن الأمر في الحقيقة - وعلى ما يقوم عندنا من اعتقاد - لا يتعلق بالتعويض عن فعل ضار، وإنما بالتعويض عن نقل الملكية إلى السلطة العامة أو من يقوم مقامها تحقيقاً للمنفعة العامة، وبأمر من المشرع نفسه<sup>(87)</sup>.

وغني عن البيان أنه أثناء جريان دعوى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فغالبا ما يدلي نازع الملكية ببيانات من شأن الأخذ بها من طرف القضاء تقليص مبلغ التعويضات، بينما يدلي الطرف أو الأطراف المقابلة ببيانات أخرى تفيد العكس، ومن شأن الاعتماد عليها الرفع من قيمة تلك التعويضات، الأمر الذي يدفع بالقاضي عادة إلى الإلتجاء إلى الخبرة لتكوين اقتناعه في هذا الصدد.

(86) الغرفة الإدارية بتاريخ فاتح يوليوز 1958، قرار كريسلي، مجموعة قرارات المجلس، ص. 157 (أشار إليه إدريس البصري ومن معه بالصفحة 456).  
(87) ونشير هنا إلى أن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء قد رفضت التعويض عن فقدان الحق في تجديد عقد الكراء التجاري باعتباره ضرراً غير مباشر. ومما جاء في هذا الحكم:  
« إن نزع الملكية الذي جعل تجديد كراء محل معد للتجارة أمراً مستحيلاً لا يمكن أن يفتح الحق في التعويض عن نزع الملكية... ».

- حكم صادر بتاريخ 22 شتمبر 1937.

— G.T.M. n° 785 p. 248 et suiv.

انظر كذلك قرار المجلس الأعلى - الغرفة الإدارية - الصادر بتاريخ 27 يناير 1964، منشور ضمن مجموعة قرارات المجلس الأعلى لسنوات 1961 - 1966، ص. 103 وما بعدها.

- وللتوسع انظر :

- أحمد أجمعون، م.س. ص. 230.

ويبدو أن القضاء الفرنسي قد انتهى بدوره مؤخراً إلى عدم التعويض عن الأضرار المعنوية في مجال نزع الملكية، وهكذا فقد رفض ذلك القضاء التعويض عن قطع علاقات أسرية. كما رفض التعويض عن الضرر الذي ادعى شخص أنه قد أصابه من جراء كونه ظل مستقراً بالعقار المنزوعة ملكيته لمدة خمسين سنة.

— Cour d'Appel de Paris, 24 novembre 1977, A.J.P.I. 1978, p. 176.

— C.E. 30 mai 1972, A.J.P.I. 1973, p. 504.

### ج - قاعدة الاستعانة بالخبرة لتحديد مبلغ التعويض :

القاعدة كما أسلفنا هي أنه يتحتم على القضاء الوصول إلى تعويض عادل ومعقول للعقار أو العقارات المنزوعة ملكيتها، لذلك فإن القاضي غالباً ما يلجأ إلى الخبرة في هذا المجال لإعانتته على التوصل إلى مبتغاه.

والقواعد المتعلقة بالخبرة مضمنة بالخصوص في الفصول من 59 إلى 66 من قانون المسطرة المدنية.

والأصل أن الخبرة قد تتم بناء على طلب أحد الأطراف في النزاع وإن كان ليس هناك ما يمنع القاضي من الناحية القانونية من الإلتجاء إليها من تلقاء نفسه<sup>(88)</sup>. والظاهر أن اللجوء إلى الخبرة في مجال التعويضات المحكوم بها في نطاق نزع الملكية في طريقها لكي تصبح عرفاً قضائياً مثلها في ذلك مثل دعاوى القسمة<sup>(89)</sup>.

ولوصول الخبر إلى الثمن الحقيقي للأرض أو إلى الثمن الذي يقترب كثيراً من ثمنها الحقيقي، فهو غالباً ما يعتمد المقارنة مع أثمان أراضي أخرى توجد في نفس المنطقة ولها نفس المواصفات (أراضي فلاحية، أراضي بيضاء، أراضي مجهزة، أراضي مخصصة لبناء السكنى، أراضي مخصصة لبناء محلات تجارية...)، وهل هي داخل المدار الحضري أم خارجه.

وفي هذا الصدد، قرر القضاء المغربي في إطار ظهير 3 أبريل 1951 والحال أن أحكامه تتفق وأحكام القانون الجديد في هذا الصدد، أن قيمة العقار تحدد طبقاً

(88) ينص الفصل 55 من ق.م.م. على ما يلي:

« يمكن للقاضي بناء على طلب الأطراف أو أحدهم أو تلقائياً أن يأمر قبل البت في جوهر الدعوى بإجراء خبرة... ».

وقد نظم المشرع المغربي إجراءات الخبرة ضمن الفصول من 59 إلى 66 من ق.م.م. (مع إدخال الفاتيتين). انظر حول الموضوع :

- محمد الكشور، « الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية »، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، سنة 2000.

- إبراهيم زعيم، « نظام الخبرة في القانون المغربي »، المطبعة والوراقة للطباعة والنشر، مراكش، 1983.

- علي الحديدي، « الخبرة في المسائل المدنية والتجارية »، دار النهضة العربية بالمنصورة، 1993.

- جمال فاخر النكاس، « القواعد الموضوعية للخبرة القضائية في المسائل المدنية والتجارية في القانون الكويتي »، مجلة الحقوق الكويتية، السنة 20، العدد الثالث.

— P. Mestre, "Les experts auxiliaires de la justice civile", thèse, Paris, 1937.

— T. Moussa, "Expertise (Matière civile et pénale)", Dalloz, Paris, 1983.

(89) محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1996، ص. 172 وما بعدها.

لحالته وموقعه واستعماله والأثمنة التي بيعت بها عقارات مجاورة مع الأخذ بعين الاعتبار جميع نقط الاختلاف بين العقارات موضوع المقارنة<sup>(90)</sup>.

على أنه يمكن للقاضي دائما، إذا لم يجد في تقرير الخبير البيانات التي قد تساعد على الوصول إلى الثمن الحقيقي للأرض، أن يأمر بخبرة إضافية أو أن يستدعي الخبير الذي قام بالخبرة الأولى لكي يقدم له جميع التوضيحات التي يطلبها منه<sup>(91)</sup>. كما

(90) C.C. 21 Octobre 1951, R.A.C.A.R, tome XVIII, 1953-1956, p. 28 et s.

— Voir aussi, C. suprême (ch. adm) 1er juillet 1958, R.A.C.A.R, tome XIX, 1957-1960, p. 172 et s.

وانظر كذلك :

- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى الصادر في فاتح يوليوز 1958، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية 1958-1997، ص. 7 وما بعدها.

(91) إن لجوء محكمة الموضوع عمليا إلى خبرة ثانية، بعد إنجاز خبرة أولى مبدأ مسلم به في مختلف القوانين المقارنة.

وفي التشريع المغربي، يستفاد هذا المبدأ من مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 64 من قانون المسطرة المدنية والتي تنص على أنه :

« يمكن للقاضي إذا لم يجد في تقرير الخبير البيانات الكافية أن يأمر بتحقيق إضافي أو بحضور الخبير أمامه لتقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة... ».

ومن الناحية القانونية، فإن التحقيق الإضافي الذي تأمر به محكمة الموضوع، يمكن أن يقوم به الخبير المنتدب نفسه، ويمكن أن يستند إلى خبير آخر. ولقد أبرز المشرع المصري هذه القاعدة بكيفية أكثر وضوحا من نظيره المغربي عندما نص في المادة 154 من قانون الإثبات المصري على ما يلي :

« للمحكمة أن تعيد المأمورية إلى الخبير ليتدارك ما تبين له من وجوه الخطأ أو النقص في عمله أو بحثه ولها أن تعهد بذلك إلى خبير آخر أو إلى ثلاثة خبراء آخرين. ولهؤلاء أن يستعينوا بمعلومات الخبير السابق ».

فالخبرة الجديدة إذن وعلى ما يستفاد من المقتضى أعلاه، هي إجراء جديد أو تكميلي للتحقيق يرد على نفس المسائل التي كانت موضوعا للخبرة الأولى، ويجب تمييزها عن الخبرة التي يحكم بها في ذات الدعوى ولكنها ترد على مسائل فنية أخرى.

وتجب الإشارة هنا إلى أن اللجوء إلى الخبرة الجديدة يخضع بدوره إلى مقتضيات الفصل 55 من قانون المسطرة المدنية، بحيث قد تتم بإيعاز من قاضي الموضوع ذاته، وقد يتم اللجوء إليها بإيعاز من أحد الخصوم أو بطلب منهم جميعهم.

والأسباب التي قد تدعو إلى سلوك مسطرة، خبرة جديدة عديدة متنوعة لا تقع تحت الحصر في هذا المجال، ونذكر من بينها على سبيل المثال حالة بطلان الخبرة لإنجازها مثلا دون استدعاء الأطراف أو نقصان بياناتها أو غموضها أو وجود ريبية في نزاهة الخبير أو كفاءته لسبب اقتنعت به المحكمة، أو عدم جوابه بالدقة المطلوبة عما طلبته المحكمة منه، أو أن هذه الأخيرة نفسها لم تحدد له المأمورية المطلوبة منه بكيفية واضحة ودقيقة وهكذا.

- محمد الكشور، « الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية »، م.س. ص. 110 و 111 و 112.

- علي الحديدي، م.س. ص. 257.



يمكن دائما لطرفي النزاع طلب إجراء خبرة مضادة متى أتضح لهم أن التقرير الذي أعده الخبير مجحف في حقهم<sup>(92)</sup>.

ومن الناحية القانونية، لا تكون الخبرة صحيحة إلا إذا استدعي لها الأطراف بكيفية قانونية لأن المسألة تتصل عمليا بحقوق الدفاع<sup>(93)</sup>.

(92) وعلى مستوى الممارسة العملية، كثيرا ما تلتبس الخبرة الجديدة أو المعادة بالخبرة المضادة La contre expertise - وخاصة عندما تتم بطلب من الخصم الذي لم تكن الخبرة الأولى في صالحه لأسباب يصعب حصرها في هذا المجال.

والخبرة المضادة غالبا ما تهدف إلى التشكيك في النتائج التي تم التوصل إليها من طرف الخبير المطعون في خبرته.

- محمود جمال الدين زكي، «الخبرة في المواد المدنية والتجارية»، مطبعة جامعة القاهرة، 1990، ص. 177.

(93) وفي هذا الصدد، جاء في قرار للمجلس الأعلى :  
« يكون مساسا بحق الدفاع موجبا لنقض الحكم قيام الخبير بإجراءات الخبرة دون استدعاء الأطراف للحضور.

استدعاء الأطراف للحضور عند القيام بالخبرة ضروري ولو كانت الخبرة تقنية... ».

- قرار صادر بتاريخ 29 مارس 1977، منشور بمجلة القضاء والقانون، العدد 129، ص. 128 وما بعدها.

وجاء في قرار آخر :  
« يكتسي الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية الذي يوجب على الخبير أن يشعر الأطراف باليوم والساعة التي سينجز فيها مهمته... صفة أمرة ويتعلق بحقوق الدفاع ويجب احترامها مهما كانت طبيعة الخبرة... ».

- قرار صادر بتاريخ 27 فبراير 1981، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 27، ص. 176 وما بعدها.

انظر مختلف القرارات المشار إليها عند :  
- محمد الكشور، «الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية»، م.س. ص. 85 وما بعدها.

(94) القاعدة أنه يمكن للقاضي أن يفض الطرف عن الخبرة التي أمر بها ويمكنه أن يأخذ ببعض ما جاء فيها فقط ويستبعد الباقي، غير أنه يجب عليه من الناحية الإجرائية أن يوضح في حكمه الأسباب التي دفعته إلى اتخاذ مثل ذلك الموقف، وإلا كان حكمه غير معلل وبالتالي عرضة للنقض، تطبيقا لأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية.

على أنه، وحتى يكون حكم المحكمة ذا قوة وإقناع، فيجب على القاضي أن يعرف كيف يميز ويوازن بين الخبرات في حالة تعددها. (خبرة وخبرة مضادة مثلا).

وإذا كان للقاضي أن يعتمد التعليل الذي أبداه الخبير، بل والإحالة على تقريره في هذا الصدد، فمن الأفيد له أن يورد تعليلا يبين من خلاله مدى اقتناعه هو بقيمة التعويض الذي حكم به. ومن أحسن ما وقفنا عليه في هذا الصدد التعليل الذي أوردته المحكمة الإدارية بمكناس، وقد جاء فيه :  
« وحيث إن المشرع قد فرض في الفصل 20 من ظهير 6 ماي 1982 أداء تعويض مقابل نزع الملكية على أن يكون الضرر حالا ومحققا ونشأ نتيجة نزع الملكية وحدد معايير كرسما الاجتهاد القضائي تحدد على ضوءها قيمة العقارات وذلك بالنظر إلى حالتها وموقعها واستعمالها وبناء على الأثمنة التي بيعت بها الأراضي المجاورة مع الأخذ بعين الاعتبار الاختلافات الموجودة مع عناصر المقارنة (انظر اجتهاد الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ فاتح يوليوز 1958 في قضية كريسيل جوزيف Griscelle Joseph ضد الأملاك المغربية... »

وحيث إنه تطبيقا لتلك المعايير على عقار النازلة وبعد الاطلاع على وثائق الملف وخصوصا التصميم المرفق بمقرر التخلي والمنجز من طرف المصالح التقنية للوكالة المدعية بتاريخ 16/10/1990 يتضح بأنه عبارة عن

وفي كافة الأحوال، فإن المشرع . ومن خلال الفقرة الأخيرة من الفصل 66 من قانون المسطرة المدنية - لم يلزم القاضي برأي الخبير<sup>(94)</sup>.

وبالفعل، فإنه يجب على القاضي ألا يطمئن دائما للآراء التي يبديها الخبراء إذ أن من بينهم من يتكرر لوظيفته السامية والمتمثلة في تقديم يد المساعدة إلى السلطة القضائية، فيدفع بالقاضي إلى إصدار أحكام تقرر تعويضات لا تعبر مطلقا عن الحقيقة، تضر حيننا بنزاع الملكية وأحيانا كثيرة بالمنزوعة ملكيتهم.

ونحبذ في مثل هذه النزاعات لو أن القضاء استعمل الإمكانية التي خولها له المشرع من خلال الفصول من 67 إلى 70 من قانون المسطرة المدنية والمتعلقة بمعاينة الأماكن المعنية بنزع الملكية إما منفردا وإما صحبة خبير.

وأخيرا، فمن حيث المنطق القانوني المجرد، لا يمكن قبول تقدير يقل عما سبق أن قررته لجنة التقويم الإدارية طبقا للفصل 7 من قانون نزع الملكية<sup>(95)</sup>.

أرض عارية منبسطة توجد برمتها داخل المدار الحضري لمدينة أزرو وتقرّب من الطريق الرئيسية الرابطة بين مكناس وأزرو ويحتوي حسب التصميم الحضري لمدينة أزرو على منطقتين، منطقة للسكن المتصل بطريقين بمساحة 17720 م<sup>2</sup> ومنطقة إدارية بمساحة 5920 م<sup>2</sup> وذلك بعد التجهيز وخصم مساحة ما ذكر من المساحة العامة، كما أنه قريب من شبكة التطهير وشبكتي الماء والكهرباء باعتبار أن هذه التجهيزات قد زودت بها التجزئة العقارية المجاورة له المسماة بتجزئة حي السلام.

وحيث إنه، وحسب تقرير الخبرتين، فإن العقارات المماثلة قد بيعت ما بين 650 إلى 1000 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث إن مالق المدعى عليها من ضرر نتيجة فقدانها الجبري لملكها كان السبب الوحيد فيه هو نزع الملكية...

وحيث إنه بالاستناد إلى كل تلك العناصر وبعد تنسيق نتيجة الخبرتين مع وثائق الملف الأخرى قررت المحكمة في نطاق سلطتها التقديرية تحديد التعويض المستحق لعقار النازلة يوم 1994/9/20 في مبلغ 400 درهم للمتر المربع الواحد (أربع مائة درهم)....».

- ملف رقم 0/94/11 أ.ت. الصادر بتاريخ 30 ماي 1995 تحت عدد 10/96/10 أ.ت. (حكم غير منشور).  
(95) حدث ألام المحكمة الإدارية بمراكش أن حدد أحد الخبراء تعويضا يقل عن التعويض الذي وضعت له لجنة التقويم الإدارية. ورغم أن أصحاب العقار المنزوعة ملكيته لم يعقبوا على هذه الخبرة بأي مطعن، فقد حكمت المحكمة أعلاه بما يلي:

«... ارتأت المحكمة بمالها من سلطة تقديرية لتحديد التعويض أن تصادق على الثمن المقترح من طرف اللجنة المذكورة... طالما أنه لا يمكن تحديد تعويض أقل من الثمن المقترح...».

- حكم رقم 1031 الصادر في 26 دجنبر 1995 في الملف عدد 94/109.  
وهو ما اعتمدته كذلك المحكمة الادارية بأكدير بحكمها عدد 285 الصادر في 8 فبراير 1996 في الملف عدد 94/2455.

(مشار إلى هذين الحكمين في أطروحة أحمد أجمعون، م.س. ص. 244).  
انظر في هذا الصدد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ فاتح يونيو 2006، منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 100، ص. 144 وما بعدها.

## 2 - وقت تحديد التعويض :

إضافة إلى الأحكام التي أوضحناها سابقاً، بين المشرع وقت تحديد التعويض عن نزع الملكية بكل دقة من خلال البند الثاني والثالث من الفصل 20 من قانون نزع الملكية الجديد، ويتم ذلك عادة وفقاً للأحكام الآتية:

« يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية عند نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها.

يجب ألا يتجاوز التعويض المقدّر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية».

ونستنتج من هذه المقتضيات قواعد ثلاث :

أ - يجب الرجوع - من الناحية المبدئية - إلى يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة ، أي البحث عن القيمة التي كانت للعقار أثناء ذلك.

ب - لا تؤخذ بعين الاعتبار أثناء القيام بعملية التقدير التحسينات - من أي نوع كانت - التي أضافها صاحب الأرض أو أي شخص آخر يعمل بالتواطؤ معه أو صاحب الحق العيني محل النزاع للوصول إلى تعويضات مرتفعة، كما لا تؤخذ بعين الاعتبار الزيادات التي تطرأ على العقار نتيجة ارتفاع أثمان العقارات المجاورة بعد الإعلان عن المشروع الذي ستنزع الملكية بسببه.

ج - يجب الرجوع بالتقدير إلى يوم آخر طلب قضائي سواء تعلق الأمر بطلب نقل الحيازة أو تعلق الأمر بطلب نقل الملكية، في الحالة التي لا يقوم فيها نازع الملكية بالدخول في المرحلة القضائية بعد ستة أشهر من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة إلى من يعنيههم الأمر.

ولقد سبق أن قلنا إن هذه المقتضيات ترمي - من جملة ما ترمي إليه - إلى الدفع بالسلطة النازعة للملكية إلى التعجيل بالإجراءات مخافة أن ترتفع قيمة التعويضات، لأن تقدير قيمة العقار أو الحقوق العينية من جانب القضاء يتوقف بالدرجة الأولى على العامل الزمني كما يتضح من النص أعلاه، وقد سبق أن أكدنا بأنها ترمي كذلك إلى المحافظة على الأموال العامة بعدم إتاحة الفرصة للمعنيين بالأمر بالإثراء على حساب السلطة العامة أو من يقوم مقامها.

بقي أن نشير إلى أن مسألة وقت تحديد التعويض بالكيفية التي بينها المشرع هي مسألة قانونية تخضع لرقابة المجلس الأعلى. وهكذا فبعدما قرر هذا المجلس بأنه يتعرض للنقض القرار الذي صادق على تقرير الخبرة التي أنجزت من أجل تحديد التعويضات الواجب دفعها للمنزوعة ملكيتهم، والحال أن الخبراء قد اعتمدوا كعنصر للمقارنة معاملات لاحقة لنشر مقرر التخلي<sup>(96)</sup>، أكد من خلال قرار آخر :

« لكن، حيث إن محكمة الاستئناف لم تبين قيمة العقار وقت صدور القرار القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولا قيمته يوم نشر مقرر التخلي فتكون بذلك قد حرمت المجلس الأعلى من ممارسة رقابته فيما يخص تقدير التعويض طبقا لما نصت عليه المقتضيات المشار إليها أعلاه وبالتالي يكون القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني... »<sup>(97)</sup>.

وفي نهاية هذه الفقرة، نود إبداء ملاحظة أساسية مفادها أنه يتعين على المحكمة المختصة أن تحدد للخبير في الحكم التمهيدي القاضي بتعيينه - وبالإضافة إلى المهمة المطلوبة منه - الوقت الذي يجب أن تتوقف الخبرة عنده، حسب الأحوال، وهو إما وقت تبليغ المرسوم المعلن للمنفعة العامة أو نشر مقرر التخلي أو يوم تقديم آخر طلب قضائي، حتى يكون على بينة من الأمر، بالاعتماد على الفقرتين الثانية والثالثة من الفصل 59 من ق.م.م. وقد جاء فيهما:

« يحدد القاضي النقط التي تجري الخبرة فيها في شكل أسئلة فنية لا علاقة لها مطلقا بالقانون.

(96) - Arrêt de la cour suprême (chambre administrative), 17 juin 1963, R.A.C.A.R., tome XXI, 1961/1966, p. 54 et s.

(97) قرار الغرفة الإدارية الصادر في 14 مارس 1985، منشور بمجلة المحامي التي تصدرها هيئة المحامين بمراكش، العدد 7، ص. 87 وما بعدها.

يجب على الخبير أن يقدم جوابا محددا وواضحا على كل سؤال فني كما يمنع عليه الجواب على أي سؤال يخرج عن اختصاصه الفني وله علاقة بالقانون».

## ثانيا - تغيير قيمة التعويض<sup>(98)</sup>:

ينص البند الرابع من الفصل 20 من قانون نزع الملكية الجديد على أنه :

«يغير التعويض، عند الاقتضاء، باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنتزع ملكيته».

فمما لا شك فيه، أن إعلان السلطات العامة أو من يقوم مقامها في هذا الصدد، عن القيام بمشروع ما أو بأعمال محددة في منطقة من المناطق، قد يؤثر إما إيجابا أو سلبا في قيمة العقارات المجاورة لذلك المشروع أو لذلك العمل، فالإعلان مثلا عن نزع قطعة أرضية من أجل تحويلها إلى حديقة جميلة تحتوي على ملاعب صغيرة أعدت خصيصا لتسلية الأطفال الصغار أو من أجل إحداث مرافق اجتماعية أخرى كمدارس ومستشفيات قد يؤدي حتما إلى رفع قيمة كل العقارات المجاورة، وبالخصوص تلك المعدة للسكن وللإستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني، والإعلان مثلا عن نزع قطعة أو قطع أرضية من أجل تشييد معمل كيماوي ضخم أو سكة حديدية أو محطة لوقوف ومبيت الشاحنات أو الحافلات قد يؤدي حتما إلى نقصان في قيمة العقارات المجاورة نظرا لما تحدثه عادة مثل هذه المشاريع من تلوث في البيئة وضجيج كبير يقلق للراحة.

وعليه، فالشخص الذي يمتلك أرضا شاسعة مثلا وتنتزع منه من أجل المنفعة العامة قطعة من تلك الأرض، فإن الجزء المتبقى قد ترتفع قيمته أو تنخفض حسب الأحوال بسبب لايد له فيه، وأخذا بالمبدأ الذي يقضي بأنه «لا ضرر ولا ضرار» فقد أوجب المشرع على قاضي الموضوع، وهو بصدد تحديد التعويض الواجب دفعه للمنزوعة ملكيتهم، أن يدخل في الاعتبار كل زيادة أو نقصان في قية الأجزاء المتبقية المملوكة للمنزوعة ملكيتهم بفعل الإجراء المذكور.

(98) ولاحظ أن الأحكام المضمنة بالفقرة الرابعة من الفصل 20 المشار إليه أعلاه هي خاصة بالزيادة في قيمة أملاك عائدة للمنزوعة ملكيتهم، أما الزيادة في قيمة أملاك السكان المجاورين الأغيار بالنسبة لعملية نزع الملكية فتحكمها المقتضيات المضمنة في الفصل 59 وما يليه، وسنرجع إليهما عند حديثنا عن آثار نزع الملكية بالنسبة للأغيار.

على أنه لابد من الإشارة إلى أنه من الصعب جدا تطبيق هذه المقتضيات في الواقع العملي، حيث يصعب التأكد من وجود الزيادة في قيمة عقار ما أو النقصان فيها، لأن ذلك رهين بظروف مستقبلية، كما يصعب، حالة التأكد من وجود الزيادة أو النقصان، تقديرهما بكل دقة.

### ثالثا - كيفية تحديد التعويض عند تعدد أصحاب الحقوق :

ينص الفصل 21 من قانون نزع الملكية الجديد على أنه :  
« يحدد قاضي نزع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيون بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض ».

وينص الفصل 22 من نفس القانون على ما يلي:  
« إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكترون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية، فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم وعند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن ».

يستفاد من الفصلين 21 و 22 السالفين، أن المشرع وهو بصدد وضع القواعد المتعلقة بالأشخاص الذين يثبت لهم الحق في التعويض نتيجة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، قد ميز بين أصحاب الحقوق العينية الأصلية وأصحاب الحقوق الشخصية وخاصة المكتريين منهم للعقارات التي ستنزع ملكيتها، وتختلف كيفية تحديد التعويض من هذه الفئة لتلك.

#### 1 - التعويضات المستحقة لأصحاب الحقوق العينية الأصلية :

##### أ - القاعدة :

مما لا شك فيه أنه متى كانت الملكية فردية والمالك منفردا، استفاد هذا الأخير وحده من التعويض المحكوم به بأكمله. وإذا تعدد الملاك، فإنهم يقتسمون التعويض المحكوم به طبقا لمناب كل واحد منهم. ويتم ذلك وفقا لأحكام الإرث المضمنة في مدونة الأسرة إن كانوا ورثة، وإن كانوا غير ورثة فوفقا للسند المنشئ للشيوع، ولم يشر المشرع إلى هذه الفرضية لأنها من البديهيات القانونية الواجبة الأعمال ولو بدون نص<sup>(99)</sup>.

(99) وفي هذا الصدد، ينص الفصل 961 من ق.ا.ع. على أنه :  
« عند الشك، يفترض أن أنصبا المالكين على الشياع متساوية ».

أما إذا كان يوجد هناك إلى جانب المالك الأصلي أو الملاك الأصليين أصحاب حقوق عينية أصلية أخرى على العقار المنزوعة ملكيته، كأصحاب حقوق انتفاع أو حقوق سطحية أو حقوق الاستعمال والسكنى، أو كأصحاب أحد الحقوق العرفية الإسلامية كالزينة أو الجلسة أو الاستئجار، فإن على القاضي أن يحكم بتعويض واحد بالنظر لمجموع قيمة العقار، وعلى المعنيين بالأمر أن يمارسوا حقوقهم على هذا التعويض، حسب ما بينه الفصل 21 السالف ذكره.

ولم يبين المشرع كيفية اقتسام التعويض عند تعدد أصحاب الحقوق العينية، وهل القاضي يحكم بتعويض إجمالي ثم يقسمه بعد صيرورة الحكم نهائيا بين المعنيين بالأمر رضاء أو قضاء، أو يحدد تعويضا إجماليا ويبين في الحكم القاضي بنزع الملكية الحصة الواجبة لكل منهم.

ونفضل الحل الأخير، وإن كان من شأنه أن يعرقل بعض الشيء الحكم القاضي بنزع الملكية من حيث إنه قد يثير نزاعات هامشية أخرى تتطلب لحلها وقتا طويلا.

#### ب - مسألة التعويض عن ضم الموارد المائية إلى الدولة :

لقد رأينا سابقا، ونحن بصدد الحديث عن الأموال التي من الممكن أن تكون محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أن المياه تدخل . وبتخصيص من المشرع نفسه - ضمن الأملاك العامة للدولة طبقا لمقتضيات الفصل الأول من ظهير فاتح يوليو 1914 المحدد لتلك الأملاك والمغبر بظهير 8 نونبر 1919. وقد أكدت هذه الطبيعة من جديد أحكام الفصل الأول من ظهير فاتح غشت 1925 الخاص بنظام المياه، والذي حل محله القانون 95-10 الذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 16 غشت 1995.

ولقد نص الفصل الثاني من الظهير الأول بأن حقوق الملكية أو الانتفاع أو الاستعمال، والتي اكتسبت بكيفية قانونية صحيحة قبل دخوله إلى حيز التطبيق<sup>(100)</sup>،

(100) تنص المادة السادسة من القانون رقم 10-95 على أنه :

« يحتفظ بحقوق الملكية أو الإنتفاع أو الإستعمال التي اكتسبت بصفة قانونية على الملك العام المائي قبل صدور الظهير الشريف الصادر في 7 شعبان 1332 هـ (فاتح يوليو 1914 م) في شأن الملك العام والظهير الشريف الصادر في 11 محرم 1344 هـ (فاتح غشت 1925) في شأن نظام المياه كما وقع تغييرهما وتتميمهما، أو قبل تاريخ استرجاعها من طرف المملكة بالنسبة للمناطق التي لا يطبق فيها هذان النصوص. إن الملاكين أو الحائزين الذين لم يودعوا بعد، في تاريخ صدور هذا القانون، لدى الإدارة مطالب تستند إلى وجود هذه الحقوق يتوفرون على أجل خمس سنوات للمطالبة بها.

تظل خالصة لأصحابها ولا تعتبر بأي وجه من الوجوه من ضمن المياه العامة، بل وأضاف ذلك الفصل بأن الملاك أو المنتفعين الذين أثبتوا حقوقهم أمام الإدارة أو أمام القضاء، لا يمكن بأي حال من الأحوال سلب تلك الحقوق منهم إلا عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. ولعل هذا هو ما دفع القضاء إلى القول إن دخول حقوق المياه ضمن أملاك الدولة العامة ما هي إلا قرينة بسيطة يمكن دحضها بالطرق المحددة قانوناً<sup>(101)</sup>.

وفي الوقت الراهن، أصبحت مسألة الحقوق المكتسبة على المياه منظمة بالمواد من 6 إلى 11 من القانون رقم 10.95<sup>(102)</sup>.

وبالفعل، هناك العديد من الفلاحين الذين توجد بين أيديهم رسوم قديمة اكتسبوا بواسطتها أو عن طريق الإرث حقوقاً عينية على المياه لا مطعن فيها من الناحية القانونية<sup>(156م1)</sup>.

والواقع أن وجود حقوق عينية على المياه تخول لبعض الأشخاص استعمال الماء والتصرف فيه بهذه الكيفية أو بتلك، في بعض المناطق الخاصة، غالباً ما يؤدي إلى خلق بعض الصعوبات أمام الإدارة حالة عزمها على وضع برامج خاصة بالإصلاح الزراعي أو بتهيئة ومعالجة المياه الصالحة للشرب.

ويبقى في مثل هذه الحالة أمام الإدارة، إما اقتناء حقوق المياه من أصحابها عن طريق المراضاة طبقاً لقواعد القانون الخاص، أو عن طريق استعمال تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ونزع ملكية الحقوق المائية تخضع كقاعدة عامة للمبادئ القانونية المضمنة في ظهير 6 ماي 1982 الذي نحن بصدد تحليله من خلال هذه الدراسة. غير أن المشرع، ولاعتبارات خاصة لا مجال للوقوف عندها، قد وضع أحكاماً جد مغايرة فيما يتعلق

---

وعند انقضاء هذا الأجل، لا يمكن لأي كان أن يدعي أي حق على الملك العام المائي».

وحول شرح أبعاد هذا النص، انظر :

- أحمد إد الفقيه، « نظام المياه والحقوق المرتبطة بها في القانون المغربي شرعاً وعرفاً وتشريعاً »، م.س. ص. 260 وما بعدها.

(101) قرار محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 17 أكتوبر 1934.

— R.A.C.A.R, 1934, p. 372.

— Voir aussi, P. Decroux, op. cit., p. 372.

(102) للوقوف على الوضعية التشريعية لحقوق المياه بالمغرب، انظر :

— Ameer M'Barek, "Le statut juridique de l'eau", D.E.S, Sc. juridique, Fac. de droit, Casa, (date non citée).



بكيفية تحديد وكيفية تسديد التعويضات الواجبة لأصحاب الحقوق العينية المائية في بعض المناطق الخاصة.

وقد ورد النص على هذه الأحكام الأخيرة في الفصل 41 من قانون نزع الملكية الجديد، وهو نص يحتوي على مقتضيات جديدة لم يعرفها كل من ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951، وإنما وضعت في القانون الحالي بإيعاز وإصرار من وزارة الأشغال العمومية التي تحولت حالياً إلى وزارة للتجهيز والنقل.

### \* كيفية تحديد التعويض عن الحقوق المائية:

ينص الفصل 41 السالف ذكره على ما يلي:

«إذا كان الاستعجال يقتضي أن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقضي بالتخلي عنها.

ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالاً أو أجلاً، وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقدير التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه.

يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقاً لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه المنزوعة ملكيتهم.

غير أنه استثناء من الفصول المشار إليها أعلاه، فإن التعويض لا يدفع إذا كان المنزلوعة ملكيتهم يملكون أراضي كائنة بقطاع سقوي أو مقرر سقيه.

وحينئذ تسلم لمن يهمهم الأمر دون بحث رخصة بأخذ الماء وفق مقاييس سقي العقارات المعنية ولا يلزم المنزلوعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجيبات مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله دفع للملاك المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الموسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء، فإن التعويض يعادل عشرة في المائة (10%) من التعويض عن نزع الملكية.

وفي جميع الحالات، فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التزويد بالماء يسقط من التعويض عن نزع الملكية».

ولنا على هذا النص مجموعة من الملاحظات، منها ما يتصل بمضمونه، ومنها ما يتصل بكيفية صياغته:

أ - إذا كان الأصل هو أن مسألة تقدير التعويض من طرف لجنة التقويم يتم بعد نشر مقرر التخلي، وقبل إجراء محاولة الاستملاك عن طريق المراضاة، فالملاحظ أن الفقرة الثانية من الفصل 41 أعلاه تجعل التقدير لاحقا لإجراء تلك المحاولة. وهنا يطرح تساؤلان: فمن جهة، ماهو المبلغ الذي سيعرض على المعنيين بالأمر أثناء محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة، ومن جهة ثانية، أيقصد المشرع في هذه الفقرة لجنة التقييم المنظمة بالفصل السابع من المرسوم التطبيقي أم أن الأمر يتعلق بلجنة أخرى غيرها.

ب - القاعدة أن التعويض عن نزع الملكية، وكيفما كان موضوعه، يكون نقديا، ويستثنى من ذلك - وطبقا للفقرة الرابعة من النص 41 أعلاه - الحالة التي يتم فيها نزع ملكية حقوق مائية وتكون للمنزوعة ملكيتهم أراضي في مناطق سقوية أو مقرر سقيها حيث يصار إلى تعويض عيني يتمثل في الاستفادة من عملية التزويد بالماء طبقا للسعر المعمول به، ويتم ذلك في حدود التعويض الذي هم دائنون به للإدارة عن نزع الملكية.

ج - في الحالة التي لا تستطيع فيها الإدارة الوفاء بالتزاماتها المتمثلة في التزويد بالماء، يصار إلى التعويض النقدي، ويتم ذلك بالكيفية التي حددها المشرع في الفقرة السادسة وما يليها من الفصل 41.

د - إن الكيفية التي صيغ بها الفصل 41 الذي نحن بشأن إبداء هذه الملاحظات الخاصة به، قد عاقتنا كثيرا من أجل الوصول إلى ما قصد المشرع الوصول إليه من خلالها، خاصة أن هذا الفصل يحتوي على جملة من الأحكام الجديدة التي لم تطبق بعد.

## 2 - التعويضات المستحقة لأصحاب الحقوق الشخصية :

على خلاف التعويضات التي تمنح لأصحاب الحقوق العينية، والتي تحدد في مبلغ واحد كما رأينا في الفقرة السابقة، فإن التعويضات التي تمنح لأصحاب الحقوق

الشخصية وهم المكثرون المصرح بهم بصفة قانونية من جانب المالك أو صاحب الحق العيني، أو أولئك الذين عرفوا بأنفسهم أثناء جريان المسطرة الإدارية لنزع الملكية<sup>(103)</sup> أو المقيدون في السجلات العقارية بصفة قانونية كمن يربطه بمالك الأرض المحفظة عقد كراء لمدة تفوق ثلاث سنوات<sup>(104)</sup>، لا تختلط بالتعويضات الواجب منحها لأصحاب الحقوق العينية ولا تدمج معها، وعلى القاضي أن يميز جيدا بينهما في منطوق حكمه، وإلا كان خارقا لأحكام الفصل 22 السالف ذكره.

ومما تجدر ملاحظته أن المشرع قد قرر في هذه الحالة الأخيرة إمكانية منح صاحب الحق الشخصي تعويضا عينيا يتمثل في تمكينه من عقار آخر متى كان ذلك ممكنا، وهي إمكانية نص عليها كذلك الفصل 19 من ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بأكرية المحلات المعدة لاستغلال تجاري أو صناعي أو حرفي، وقد سبق أن أشرنا إليه فيما سبق، وتفيد نازع الملكية كثيرا في تلافي التعويضات الضخمة التي قد تستحق لأصحاب الأصول التجارية.

وتعتبر الأحكام المضمنة في الفصل 22 من قانون نزع الملكية الجديد مكملة في الحقيقة لأحكام الفصل 651 من قانون الالتزامات والعقود والذي ينص على ما يلي:

«إذا انتزعت العين المكتراة من المكثري بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، ساغ له أن يطلب فسخ العقد ولا يلتزم بدفع الكراء إلا بقدر انتفاعه إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكثري إلا

(103) وحتى لا يكون هنالك تحايل بين المالك والغير فإن الكراء لا يسري في مواجهة السلطة النازعة للملكية إلا إذا كان له تاريخ ثابت، وهو ما يستفاد صراحة من الفصل 695 من ق.ا.ع. وقد جاء في مطلع ما يلي: «إذا لم يكن الكراء واردا في حجة ثابتة التاريخ، ساغ لمكتسب الملكية إخراج المكثري...». ولأخذ فكرة شاملة عن قاعدة ثبوت التاريخ، انظر: - الفصل 425 من ق.ا.ع.

- محمد الكشور، «بيع العقار بين الرضائية والشكل»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1997، ص. 74 وما بعدها.

- عبد الرزاق أحمد السهوري، «الوسيط»، الجزء الثاني، م.س.ص. 199 وما بعدها.

(104) ينص الفصل 68 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي: «إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتسجيلها في السجل العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 65 من هذا الظهير لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير...». وانظر حول هذا الفصل:

الحق في إنقاص الكراء. ويجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين، بسبب النقص الذي اعتراها غير صالحة للاستهلاك فيما أعدت له أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير.

وفي هذه الحالة تطبق أحكام الفصل 546.»

ومن البديهي أن أحكام الفصل 651 من قانون الالتزامات والعقود إنما تحكم العلاقة بين المكري والمكثري فقط، بخلاف علاقتهما بالسلطة النازعة للملكية والتي تخضع للتشريع الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### 3 - التعويضات الواجبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية :

يلاحظ أن المشرع لم يشر - من خلال المقتضيات السالفة المضمنة بالخصوص في الفصل 22 - إلى أصحاب الحقوق العينية التبعية كالدائنين المرتهنيين رهنا حيازيا أو رهنا رسميا أو أصحاب حقوق امتياز، والحقيقة أن هؤلاء الدائنين لا يثيرون أية مشكلة مادام حقهم في نهاية المطاف يتحول إلى حق أفضلية على التعويضات المحكوم بها لصالح المدين المنزوعة ملكيته من أجل المنفعة العامة، وفي هذا الصدد نص الفصل 1223 من قانون الالتزامات والعقود على ما يلي:

«... المتحصل من البيع يكون للدائن بقوة القانون في حدود ما هو مستحق له وله أن يرجع بما تبقى من دينه على المدين إن لم يكف المتحصل من البيع للوفاء به...»<sup>(105)</sup>

وهذه مقتضيات لا تتنافى مطلقا مع الأحكام المشار إليها في الفصل 38 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، والتي تقضي بأن حقوق الدائنين لا يمكن مطلقا أن تعرقل إجراءات نزع الملكية، وإنما تتحول إلى حقوق على التعويضات، وهي حقوق يجب أن تحافظ على طبيعتها الامتيازية.

ونشير في آخر هذه الفقرة أنه يمكن لأصحاب الحقوق العينية أصلية كانت أم تبعية، وكذلك أصحاب الحقوق الشخصية المترتبة على العقار المنزوعة ملكيته من أجل المنفعة العامة، والذين فاتهم التعريف بأنفسهم أثناء المرحلة الإدارية لنزع

(105) بالرغم من أن هذا النص قد ورد بشأن الرهن الحيازي، فلا مانع يمنع من تطبيقه على كل أصحاب الحقوق العينية التبعية الأخرى في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

الملكية، التدخل في المرحلة القضائية تطبيقا لمقتضيات الفصل 111 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

ويبقى أنه من الناحية القانونية، ليس هنالك ما يمنع أطراف النزاع . السلطة النازعة للملكية والمنزوعة ملكيتهم . من إبرام صلح بشأن التعويض.

والصلح، حسب الفصل 1098 من قانون الالتزامات والعقود. عقد بمقتضاه يحسم الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان قيامه، وذلك بتنازل كل منهما للآخر عن جزء مما يدعيه لنفسه، أو بإعطائه مالا معيناً أو حقا.

وإبرام الصلح يضع حدا للنزاع حول التعويض فقط حيث لا بد من إصدار حكم مقابل التعويض الذي تم الاتفاق عليه، تطبيقا للفصل الثاني من القانون 7.81 وقد جاء فيه:

«يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي».

## المطلب الثالث : التبليغ والنشر ودفع التعويضات

### أو إيداعها

### أولا - إجراءات التبليغ والنشر المتعلقة بالحكم القاضي

#### بنزع الملكية:

إن الحكم الصادر بشأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض تحدده المحكمة، يبلغ تلقائيا من طرف كتابة الضبط إلى كل المعنيين بالأمر<sup>(106)</sup>. وبما في ذلك نازع الملكية والمنزوعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر عملية الإشهار المنصوص عليها في الفصول 8 و 9 و 10 من قانون نزع الملكية. وإذا تعلق

(106) ينص الفصل 53 من ق.م.م. على ما يلي:

« تسلم نسخة مصادق على مطابقتها للأصل من جميع الأحكام بواسطة كاتب الضبط بمجرد طلبها.

تضاف نسخة منه إلى الملف بمجرد إمضائه».

«يرفق تبليغ الحكم بنسخة منه مصادق على مطابقتها لهذا الحكم بصفة قانونية».

ترسل وتسلم طبق الشروط المحددة في الفصول 37 و 38 و 39 وإذا تعلق الأمر بتبليغ إلى قيم وقع ذلك ضمن مقتضيات المشار إليها في الفصل 441.

وللتوسع حول التبليغ وإجراءاته والجهة التي تقوم به والطعن فيه وآثاره، انظر :

- الحسن بويقين، «إجراءات التبليغ فقها وقضاء»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، سنة 2002.

النزاع بعقار أو عقارات محفظة أو مازالت في طور التحفيظ، فإن الحكم القضائي يبلغ كذلك إلى مختلف ذوي الحقوق كما هم مثبتون بالشهادات المنصوص عليها في الفصل 11 من نفس القانون، وعند الاقتضاء إلى شاغل العقار.

وعدم تبليغ الحكم القضائي الخاص بنزع الملكية إلى جميع المعنيين بالأمر قد يؤدي عمليا إلى تعطيل حساب الآجال الخاصة بطرق الطعن<sup>(107)</sup>.

ومما تنبغي الإشارة إليه أنه في إطار ظهير 3 أبريل 1951 وكذلك قانون المسطرة المدنية القديم، كانت مسألة جهل أو غياب بعض المعنيين بالأمر، وبالتالي عدم إمكانية تبليغ ما يجب تبليغه إليهم، ومن ضمن ذلك الحكم القضائي والتبليغات الأخرى التي تسبقه - تحول عمليا دون الاستمرار في مسطرة نزع الملكية، الشيء الذي كان يقف عمليا حجرة عثراء أمام تنفيذ بعض المشاريع الهامة، وقد تلافى هذه الثغرة الفصل 441 من قانون المسطرة المدنية الجديد لسنة 1974، ثم تكفل بعد ذلك قانون نزع الملكية بتوضيح حكم الفصل السالف من خلال مقتضيات الفصل 46 والذي ينص على أنه :

«إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفى بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مأذون لهما في نشر

(107) فعلى سبيل المثال، فقد نص 134 من ق.م.م. على ما يلي:

«استعمال الطعن بالاستئناف حق في جميع الأحوال عدا إذا قرر القانون خلاف ذلك.

يجب أن يقدم استئناف أحكام المحاكم الابتدائية خلال ثلاثين يوما.

يبيد هذا الأجل من تاريخ التبليغ إلى الشخص نفسه أو في موطنه الحقيقي أو المختار أو بالتبليغ في الجلسة إذا كان ذلك مقررًا بمقتضى القانون.

يبتدئ سريان الأجل تجاه الشخص الذي بلغ الحكم بناء على طلبه ابتداء من يوم التبليغ.

لا يقيد تبليغ الحكم من طلبه ولو بدون تحفظ...».

ونص الفصل 153/3 من ق.م.م. على أنه :

«يجب تقديم الاستئناف داخل خمسة عشر يوما من تبليغ الأمر عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون خلاف ذلك...».

ونص الفصل 358 من ذات القانون دائما على ما يلي :

«يحدد بصره النظر عن المقتضيات الخاصة أجل رفع الدعوى إلى المجلس الأعلى في ثلاثين يوما من يوم تبليغ الحكم المطعون فيه...».

الإعلانات القانونية يعينها القاضي ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم. ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصيغة النهائية التي تسمح بتنفيذه<sup>(108)</sup>.

وفي هذا الصدد لابد من إبداء الملاحظتين التاليتين:

1 - أكد المشرع المغربي سواء في الفصل 26 والفصل 34 من قانون نزاع الملكية (7.81) أن التبليغ يتم بواسطة كتابة الضبط.

2 - إن تبليغ الحكم القاضي بنزع الملكية - وحسب الفصل 54 من قانون المالية لسنة 1984 - يتم بالمجان.

## ثانيا - مسألة دفع التعويضات أو إيداعها :

بمجرد استيفاء الإجراء القانوني المنصوص عليه في الفقرة السابقة، وبعد صيرورة الحكم باتا، يدفع التعويض أو التعويض التكميلي<sup>(109)</sup> إلى أصحابه، غير أنه

(108) وحول هذه النقطة يقول أحد الباحثين :

«لقد نص القانون رقم 7.81 المنفذ بظهير 6 ماي 1982 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 3685 في 15 يونيو 1983 في الفصل 26 و34 على أن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن بالحيازة تبلغ تلقائيا من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة ملكيتهم، وأكد ذلك الفصل 34 المتعلق بتبليغ الحكم الاستثنائي، كما نص الفصل 45 من نفس القانون على أنه يتعين على الأطراف اختيار محل المخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الإدارية التابع لها موقع العقار، ويمكن أن تبلغ إلى محل المخابرة المذكور جميع الوثائق المسطرية الابتدائية والاستئنافية، ونص الفصل 46 على أنه إذا تعذر التبليغ المنصوص عليه في الفصل 14 إلى المعنيين بالأمر اكتفى بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار، ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مآذون لهما في نشر الإعلانات القانونية يعينهما القاضي، ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم، ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصيغة النهائية التي تسمح بتنفيذه.

ويتبين من هذه مقتضيات أن التبليغ في إطار قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة تقوم به كتابة الضبط تلقائيا وبدون طلب كما أنه يتم بدون مقابل ولذلك لا يقوم به الأعوان القضائيون إلا إذا أمروا بذلك من طرف رئيس المحكمة، كما أنه يتم بدون المصاريف القضائية المنصوص عليها في الفصل 54 من قانون المالية لسنة 1984 (الملحق 1)».

- إبراهيم بحماني، «تنفيذ الأحكام العقارية»، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، سنة 2001، ص. 73.

(109) يقصد بالتعويض التكميلي هنا التعويض الذي قد يؤديه نازع الملكية إلى المالك أو صاحب الحق العيني بالإضافة إلى التعويض الاحتياطي الذي سبق أن أداه له لكي يصل إلى التعويض النهائي الذي حددته المحكمة كمقابل نهائي لنقل الملكية إلى نازعها.

إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير<sup>(110)</sup>.

ويودع التعويض كذلك بصندوق الإيداع والتدبير إذا لم يدل المعنيون بالأمر بما يثبت صفتهم باعتبارهم أشخاص يستفيدون من التعويضات الممنوحة في قانون نزع الملكية أو أدلوا بوثائق ناقصة. وفي هذه الحالة، يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافظة على الأملاك العقارية اللذين يتواجد العقار المنزوعة ملكيته بدائرتهم، تعرف بهذا العقار وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق، فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي يعين المستفيد بصفة نهائية من التعويض، أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المتقدم.

وفيما يتعلق بالعقارات المنزوعة ملكيتها والموجودة في طور التحفيظ التي قدم تعرض صحيح بشأنها، أو العقارات غير المحفظة المتنازع بشأنها أمام القضاء ولم يصدر بعد حكم فاصل فيها، فإن التعويض يبقى مودعا كذلك بصندوق الإيداع والتدبير إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق على إثر إجراءات التحفيظ أو الحسم في الدعوى الجارية<sup>(111)</sup>.

وإذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر ابتداء من يوم تبليغ أو نشر الحكم القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ترتبت على التأخير بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر، بمجرد انتهاء هذا الأجل، فوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية<sup>(112)</sup>.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنيين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة بصندوق الإيداع والتدبير داخل أجل شهرين يبتدئ من اليوم الذي

(110) جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس :

« ... بتنسيق الفصلين 24 و 30 من نفس القانون فإنه في الحالة التي يعرف أصحاب الحقوق بأنفسهم فإنه يتعين أداء التعويض لهم إذ أنه لا ينص على إيداع التعويضات بصندوق الإيداع والتدبير إلا إذا لم يعرف هؤلاء بأنفسهم... ».

- حكم صادر بتاريخ 30 ماي 1996، م.س.

(111) راجع الفقرة الأخيرة من الفصل 30 من قانون نزع الملكية .

(112) بالنسبة للتشريع المغربي لم يعد هناك تمييز بين الفوائد في المادة المدنية والفوائد في المادة التجارية ذلك أن ظهير 16 يونيو 1950 قد سوى بينهما حيث أصبحت الفائدة في المادتين هي كحد أقصى 10% بالنسبة للفائدة الاتفاقية و 6% بالنسبة للفائدة القانونية.



أدلوها فيه وبصفة قانونية بالوثائق المثبتة للملكية أو برفع اليد عن التعويضات<sup>(113)</sup>، وهي فوائد مقررة بحكم القانون لا يمكن للإدارة أن تتمسك بأنها غير منصوص عليها في الحكم الصادر عن المحكمة.

وقبل إقفال موضوع دفع التعويضات أو إيداعها نتوقف عند إشكاليين:

### ثالثاً - هل يصح لدائي المنزوعة ملكيته أن يوقعوا حجزاً على التعويض تحت يد السلطة النازعة للملكية؟

ليس هنالك ما يمنع مثل هذا الحجز في إطار التشريع المغربي، على ما يتضح من مقتضيات الفصل 488 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص في مطلعه على أنه:

«يمكن لكل دائن ذاتي أو اعتباري يتوفر على دين ثابت إجراء حجز بين يدي الغير بإذن من القاضي على مبالغ ومستندات لمدينه والتعرض على تسليمها له...»<sup>(114)</sup>.

(113) راجع الفصل 31 من قانون نزع الملكية.

(114) وحتى تكتمل الصورة نتوقف عند هذا النص في كليته، وهو كالآتي :

«يمكن لكل دائن ذاتي أو اعتباري يتوفر على دين ثابت إجراء حجز بين يدي الغير بإذن من القاضي على مبالغ ومستندات لمدينه والتعرض على تسليمها له. غير أنه لا يقبل التحويل والحجز فيما يلي:

1 - التعويضات التي يصرح القانون بأنها غير قابلة للحجز.

2 - النفقات.

3 - المبالغ التي تسبق أو ترد باعتبارها مصاريف مكتب أو جولة أو تجهيز أو تنقل أو نقل.

4 - المبالغ الممنوحة باعتبارها رداً لتسبيقات أو أداء لمصاريف سسيفقها الموظفون أو الأعوان المساعدون ني تنفيذ مصلحة عامة أو مصاريف أنفقوها بمناسبة عملهم.

5 - جميع التعويضات والمنح وجميع ما يضاف أو يلحق بالأجور والرواتب كتعويضات عائلية.

6 - رأسمال الوفاة المؤسس بالقرار الوزيري الصادر بتاريخ 22 صفر 1369 (4 دجنبر 1949) المفير المرسوم رقم 207/61/2 بتاريخ 20 ذي القعدة 1380 (16 مايو 1961).

7 - المعاشات المدنية للدولة المؤسسة بالقانون رقم 71.11 بتاريخ 12 ذي القعدة 1391 (30 دجنبر 1971)

استثناء ما أشير إليه في الشروط المقررة في الفصل 39 من القانون المذكور.

8 - المعاشات العسكرية المنظمة بالقانون رقم 71-13 بتاريخ 12 ذي القعدة 1391 (30 دجنبر 1971)

استثناء ما أشير إليه في الشروط المقررة في الفصل 3 من القانون المذكور.

1 - معاشات التقاعد أو المعز الممنوحة من القطاع الخاص ولو كان المستفيد منها لم يشارك في إنشائها بالغ سبق دفعها. ومع ذلك يجوز حجز وتحويل هذه المعاشات بنفس الشروط والحدود الخاصة بالأجور، ويجوز

فبالإضافة إلى هذا النص العام، لا يوجد في قانون نزع الملكية نص يمنع التعويض الممنوح للمنزوعة ملكيتهم من الخضوع للفصل 488 أعلاه، كما لا يوجد نص بقانون المسطرة المدنية يستثني ذلك التعويض من الخضوع لقاعدة الحجز لدى الغير.

وقد أشار المشرع المغربي في الفصل 488 من ق.م.م. على شرط وحيد لإيقاع الحجز لدى الغير ويتمثل في وجود دين ثابت، من غير أن يتطرق إلى شرطي الوجود والاستحقاق. وقد اتجه التفسير الفقهي والاجتهاد القضائي إلى أن شرط ثبوت الدين هو في حد ذاته يَجِبُ صفتي الوجود والاستحقاق، على أساس أن الدين الثابت يكون بالفعل موجودا ومستحقا<sup>(115)</sup>. وقد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء:

«... من الثابت أنه من الأركان الجوهرية لصحة الحجز لدى الغير أن يكون موقعا لدين محقق الوجود معلوم المقدار واجب الأداء حسبما يستنتج من مقتضيات الفصل 488 من ق.م.م.، وأنه بمراجعة ظاهر المستندات المدرجة بالملف يتجلى أن الحجز لدى الغير الواقع على حساب المستأنفة كان استنادا على فواتير ووصلات التسليم...»<sup>(116)</sup>.

أن يصل الحد القابل للحجز والتحويل لفائدة المؤسسات الصحية أو بيوت إيواء العجزة لاستيفاء مقابل العلاج أو إقامة بما إلى 50% إن كان صاحبها متزوجا وإلى 90% في الحالات الأخرى : لا يقبل بصفة عامة التحويل والحجز جميع الأشياء التي يصرح القانون بعدم قابليتها لذلك».

(115) يونس الزهري، «الحجز لدى الغير بين التشريع والعمل القضائي»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، نوقشت بكلية الحقوق بمراكش سنة 2002، ص. 40 وما يليها.

ولمزيد من الإيضاح، راجع :

- عبد الرحمن بلعكيد، «حجز ما للمدين لدى الغير في قانون المسطرة المدنية المغربي»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، نوقشت بكلية الحقوق بالرباط سنة 1973.
- خالد علوش، «حجز ما للمدين لدى الغير في جانبه النظري والتطبيقي»، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، في القانون المدني، نوقشت بكلية الحقوق بالدار البيضاء، سنة 1999.
- عبد الله الشرقاوي، «الحجز لدى الغير»، بحث منشور بمجلة القضاء والقانون، العدد 127.
- آمال المشرقي، «الحجز لدى الغير لتنفيذ الأحكام القضائية الصادر ضد المؤسسات العمومية»، تعليق على الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، تحت عدد 182، بتاريخ 24 شتمبر 1997، منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية، العدد 24.
- (116) قرار عدد 289/2000، صادر بتاريخ 7 فبراير 2002، في الملف التجاري 4/2001/2858، (غير منشور)، وفي نفس الاتجاه، انظر :
- الأمر الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بطنجة، تحت عدد 224، الصادر بتاريخ 10 أبريل 2000، في الملف عدد 3/116/2000، (غير منشور).

وأخيراً، صدر قرار عن المجلس الأعلى - الغرفة الإدارية - بقرّ بإمكانية توقيع حجز لدى الغير ينصب على تعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وقد جاء فيه ما يلي:

«...وحيث إنه على فرض أن الأموال المخصصة للشركة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق والتي تعتبر جهازاً تابعاً للإدارة ومنفذاً لمشاريعها المختلفة خصوصاً في ميدان محاربة السكن غير اللائق واقتناء أراضي الخواص عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر جزءاً من الأموال العامة لا يمكن الحجز عليها ومباشرة إجراءات التنفيذ ضدها إلا بكفالة، فإن الإدارة في ميدان نزع الملكية للمنفعة العامة ترصد مسبقاً أموالاً لتغطية التعويضات الناتجة عن نزع الملكية لأراضي الخواص وهي بذلك تخرج بإرادتها هذه الأموال من ذمتها المالية لتخصيصها للتعويض عن نزع الملكية وبالتالي فإنها تضيف عليها صيغة خصوصية وتجعلها قابلة للتنفيذ عليها. وحيث إن الطالبة الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق هي المستفيدة من نزع الملكية في النازلة الحالية وهي التي عرضت وأدت التعويض المسبق عن نزع الملكية وإن كانت الإدارة قد رصدت لميزانيتها مبالغ معينة لإنجاز مشاريعها وبرامجها السكنية، فإن هذه المبالغ تشمل لا محالة التعويضات التي قد يحكم بها لصالح المنزوع ملكيتهم، مما يمنح الحق لهؤلاء في القيام بكل الإجراءات القانونية للتنفيذ عليها بما في ذلك مسطرة الحجز لدى الغير، كما هو الأمر في النازلة...» (117).

## المطلب الرابع : مسألة تراجع الإدارة عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

إذا كانت القاعدة أن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يتم إلا بحكم قضائي، فإن قرار إعلان المنفعة العامة بمرسوم يرتب آثاراً قانونية غاية في الأهمية، ومن ذلك ما تم النص عليه ضمن الفصل 15 من القانون رقم 7.81 بشأن منع إقامة أي بناء

- قرار المجلس الأعلى عدد 99/507، الصادر بتاريخ 29 أبريل 1999، في الملف عدد 4/99/367، (غير منشور).

راجع بالإضافة إلى ذلك مختلف الأحكام والقرارات المشار إليها عند :

- يونس الزهري، م.س، ص. 40 وما بعدها، راجع الهوامش بالخصوص.

(117) القرار الصادر في 22 ماي 1997، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية، 1958-1997، ص. 477 وما بعدها.

أو غرس أو تحسين لمدة سنتين، مع العلم أن تعيين العقارات التي ستزاع ملكيتها بواسطة مقرر التخلي يرتب نفس القيود لمدة سنتين إضافيتين طبقاً لأحكام الفصل 16 من نفس القانون<sup>(118)</sup>.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن السلطة النازعة للملكية قد تضع يدها على العقارات التي شرع في نزع ملكيتها تطبيقاً للفصلين 18 و 19 من القانون 7.81. ثم إن دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد تستمر لسنوات طويلة.

فهل بعد هذه الإجراءات الطويلة والمعقدة للسلطة النازعة للملكية أن تتراجع عن ذلك؟

يجب التمييز في هذا الصدد بين مرحلتين، مرحلة ما قبل صدور الحكم القاضي بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ومرحلة ما بعد ذلك.

### أولاً - في مرحلة ما قبل صدور الحكم القاضي بنزع الملكية:

أحكام التراجع عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قبل صدور الحكم في الموضوع تم تنظيمها بمقتضيات الفصل 43 من القانون 7.81 وقد جاء فيه ما يلي:

«إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار كلاً أو بعضاً وكان العقار المذكور واقعاً في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معيناً في مقرر التخلي ترتب على هذا التراجع، بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لمقرر معدل للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

وتتخذ بشأن هذا المقرر المعدل تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8 ويترتب على نشره في الجريدة الرسمية بحكم القانون، حسب الحالة، رفع الارتفاقات المنصوص عليها في الفصول 15 و 16 و 17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية وإعادة الحياة للملاك المعنيين بالأمر فيما يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية».

إذن، فالتراجع عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في هذه المرحلة ممكن، إنما - وفي إطار توازي الشكليات - يجب اتباع طرق الإشهار المنصوص عليها ضمن

(118) راجع الفرع الثاني من الفصل الأول من هذا الكتاب.

مقتضيات الفصل 8 من القانون 7.81<sup>(119)</sup>. وفي هذه الحالة تكون هذه السلطة قد مارست حقا يسمح لها به القانون<sup>(120)</sup>.

على أن اتخاذ قرار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ثم التراجع عنه في هذه المرحلة قد يحدث أضرارا للمنزوعة ملكيتهم، مما يمنحهم مكنة مساءلة السلطة النازعة للملكية في إطار القواعد العامة للمسؤولية الإدارية كما هي منظمة بالفصلين 79 و 80 من ق.ا.ع.<sup>(121)</sup>.

(119) ينص الفصل 8 من القانون 7.81 على أنه :

« تتخذ بشأن المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة تدابير الإشهار الآتية :

1 - نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول)، ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأدون لها في نشر الإعلانات القانونية التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها. ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

(120) فالقاعدة العامة أن الشخص الذي يمارس حقا يسمح له به القانون لا يكون مخطئا أو متعسفا في هذه الممارسة، غير أن هذه الممارسة إذا أدت إلى الإضرار بالغير فهي قد تفتح باب المساءلة المدنية، وفي هذا الصدد، جاء في الفصل 94 من ق.ا.ع. أنه :

« لا محل للمسؤولية المدنية، إذا فعل شخص بغير قصد الإضرار ما كان له الحق في فعله.

غير أنه إذا كان من شأن مباشرة هذا الحق أن تؤدي إلى إلحاق ضرر فادح بالغير وكان من الممكن تجنب هذا الضرر أو إزالته، من غير أدنى جسيم لصاحب الحق، فإن المسؤولية المدنية تقوم إذا لم يجر الشخص ما كان يلزم لمنعه أو لإيقافه».

وللتوسع حول الفكرة، في القانون المصري بالخصوص، انظر :

- عبد الرزاق أحمد السهموري، «الوسيط» الجزء الأول م.س. ص. 947 وما بعدها.

(121) ينص الفصل 79 من ق.ا.ع. على ما يلي :

« الدولة والبلديات مسؤولية عن الأضرار الناتجة مباشرة عن تسيير إدارتها، وعن الأخطاء المصلحية لمستخدميها».

وينص الفصل 80 من ذات القانون على أنه :

« مستخدمو الدولة والبلديات مسؤولون شخصا عن الأضرار الناتجة عن تدليسهم، أو عن الأخطاء الجسيمة الواقعة منهم في أداء وظائفهم.

ولا تجوز مطالبة الدولة والبلديات بسبب هذه الأضرار، إلا عند إعسار الموظفين المسؤولين عنها».

وانظر حول هذين النصين :

- حماد حميدي، «المسؤولية الإدارية»، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام، نوقشت بكلية الحقوق بالرباط، سنة 1989 - 1990.

- مليكة الصروخ، «القانون الإداري»، دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، سنة 2001، ص. 587 وما بعدها.

- عبد الله خداد، «القضاء الإداري المغربي على ضوء القانون المحدث للمحاكم الإدارية»، منشورات عكاظ، 1994.

— Jean Prat, "La responsabilité de la puissance publique au Maroc", thèse, Rabat, 1963.

وفي فرنسا، قرر مجلس الدولة قاعدة المساءلة في هذه الحالة في إطار مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة عند تحقق شرطين أساسيين:  
- أن تطول مدة الإجراءات التي مارسها السلطة النازعة للملكية قبل إعلان تراجعها.

- أن يكون الضرر الذي لحق بالمنزوعة ملكيتهم استثنائيا وجسيميا<sup>(122)</sup>.

## ثانيا - مرحلة ما بعد صدور الحكم القاضي بنزع الملكية :

لم يتعرض المشرع المغربي لفرضية التراجع عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بعد صدور حكم قضائي في الموضوع.

وهكذا، وطبقا للقواعد العامة، وفي غياب أي اتفاق بين الطرفين، السلطة النازعة للملكية والمنزوعة ملكيتهم، يرمي إلى تعطيل مفعول الحكم الصادر في موضوع الدعوى، فإنه لا يمكن لتلك السلطة أن تتراجع عن نزع الملكية تحت أي ظرف كان. ذلك أن الحكم القضائي قد أنشأ حقوقا والتزامات على كاهل الطرفين لا يمكن استبعادها إلا بإرادة الطرفين، وهذا الموقف هو ما سبق أن تبنته المحكمة الابتدائية بأكدير. وقد أتم تأييد حكمها بقرار صادر عن محكمة الاستئناف بأكدير، أيد بدوره من طرف الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بقرار صادر في 20 أبريل 1995<sup>(123)</sup>.

— Abdallah Harsi, "La responsabilité administrative en droit marocain", thèse, Droit public, Faculté de droit de Fès, 1993.

(122) C.E., 2 mai 1973, Cts. Meyer, Rec. Le bon, p. 316 et suiv.

وحسب جانب من الفقه الفرنسي:

— "L'Administration, n'ayant formulé qu'une "déclaration", n'est pas juridiquement tenue d'exproprier.

La conséquence, c'est que si l'Administration abandonne ultérieurement l'opération, elle ne peut pas être considérée comme fautive. Il n'en reste pas moins que le particulier a pu subir un préjudice du fait que cette menace d'expropriation a pesé sur sa propriété. La jurisprudence a tiré la conséquence de cette situation en admettant l'indemnisation du propriétaire sur la base de la rupture de l'égalité des citoyens devant les charges publiques. Des conditions sont toutefois posées: Il faut que l'abandon de l'expropriation intervienne assez longtemps après la déclaration d'utilité publique, et que le dommage subi par le propriétaire soit exceptionnellement grave et présente un caractère spécial...".

وهكذا، فإن مجلس الدولة الفرنسي منع إقامة دعوى المسؤولية الإدارية في هذه الحالة بناء على نظرية المخاطر، (راجع قرار 2 ماي 1973 أعلاه).

(123) جاء في هذا القرار :

« حيث إن محكمة الاستئناف مصدرة القرار المطعون فيه عللت ما انتهت إليه في قرارها بأن الدعوى الحالية

## المطلب الخامس : الطعن في الحكم ومدى إمكانية شموله بالنفاذ المعجل

### أولا - الطعن في الحكم القاضي بنزع الملكية :

إن الحكم الذي يقضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يقبل التعرض عليه، مثله في ذلك مثل الأمر الاستعجالي القاضي بنقل الحيازة إلى السلطة النازعة<sup>(124)</sup>، ويندرج هذا الحكم بدوره في إطار « عينية الإجراءات » التي سبق الحديث عنها والمادفة في الحقيقة إلى الإسراع ما أمكن بنقل الملكية إلى السلطة النازعة دون عراقيل تذكر.

ولا يقبل الحكم القاضي بنقل الملكية إلى طالب نزعها الاستئناف، ماعدا بالنسبة للجزء من الحكم القضائي الخاص بتحديد التعويضات، ذلك أنه لا تراجع في مسألة نزع الملكية متى تيقن قاضي الدرجة الأولى من سلامة الإجراءات الإدارية التي فرضها المشرع، من خلال قانون نزع الملكية.

رفعت في إطار مسطرة التنفيذ لحكم نهائي وليس بالملف ما يمكن معه القول بأن أثره لم يعد ممكنا قانونا وأن تراجع المستأنف عن المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة ومسطرة نزع الملكية بعدما ذكره لا يمكن أن يكون له تأثير على الحقوق الثابتة للمستأنف عليهما مادامت المنازعة قائمة بين الطرفين ولم يحصل أي اتفاق ودي بشأن التراجع المذكور وأن مقتضيات الفصلين 35 و 37 من القانون رقم 7.81 لا تنطبق على موضوع هذه النازلة، فجاء قرارها معلا تعليلا كافيا وسليما مما تكون معه الوسيلتان غير مرتكزتين على أساس...».

- قرار صادر في 20 أبريل 1995، منشور ضمن قرارات المجلس الأعلى في المادة الإدارية، 1958-1997، ص. 313.

(124) راجع الفصل 32 من القانون السالف رقم 7.81.

ورغم ذلك، فإذا كان من غير الممكن الطعن في مسألة نقل الملكية إلى السلطة النازعة للملكية، فإن الطعن في صحة الإجراءات الإدارية تظل ممكنة، وهكذا فقد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بمراكش:

« إن ما تمسكت به المستأنف عليها من عدم إمكانية استئناف الحكم في مقتضياته المتعلقة بالتعويض طبقا للفصل 32 من قانون نزع الملكية لا يكون صحيحا إلا إذا كانت الإجراءات الإدارية المسطرية المتعلقة بنزع الملكية سليمة.

إن المستأنف عليها تطالب بنقل الملكية من أجل المنفعة العامة اعتمادا على مرسوم قضى المجلس الأعلى بإبطاله الشيء الذي يكون معه المستأنف محقا في استئناف الحكم في مقتضياته المتعلقة بنقل الملكية دون وجود سند يسمح بذلك الشيء الذي ينبغي معه إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الطلب...».

- قرار صادر في 9 دجنبر 1981، منشور بمجلة المحامي، العدد 21، ص. 84.

وهذا الموقف نفسه تبناه الأستاذ محمد التجاري وقد كان حينئذ رئيسا للمحكمة الإدارية بوجدة في بحث له يحمل العنوان الآتي :

- نزع الملكية للمنفعة العامة كأحد مصادر تملك الدولة ومؤسساتها للعقارات، بحث منشور بمجلة المناظرة، العدد الأول، ص. 28 وما بعدها.

وعليه، يستطيع نازع الملكية بمجرد صدور الحكم الابتدائي أن يشرع في الأعمال التي نزعت الملكية من أجلها.

وعدم السماح باستئناف الشطر من الحكم القاضي بنقل الملكية إلى السلطة النازعة للملكية فيه خرق خطير للمبادئ العامة للمسطرة المدنية التي تجعل الأصل هو التقاضي على درجتين، وفيه بالتالي مساس بحقوق الدفاع في مجال الطعن في الأحكام الصادرة عن القضاء.

على أنه، وحتى لا تسد جميع الأبواب في وجه المعنيين بالأمر، وبالأخص الأشخاص المنزوعة حقوقهم، فإن الحكم القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يظل في مجمله خاضعا للطعن بالنقض أمام المجلس الأعلى، طبقا لأحكام الفصل 353 وما يليه من قانون المسطرة المدنية.

بقي أن نشير هنا - وحسب مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 42 من القانون 7.81 - إلى أنه بالإمكان إجراء اتفاق أو صلح يقضي بنقل الملكية إلى نازعها، وبتحديد التعويضات الواجب دفعها لأصحاب الحقوق المعنية بنزع الملكية أثناء المرحلة القضائية. وينتج هذا الاتفاق جميع الآثار التي يترتبها الحكم النهائي القاضي بنزع الملكية، ويؤدي قانوننا إلى سحب الدعوى من أي مرجع قضائي كانت عليه.

وأخيرا، إذا رفعت المحكمة الإدارية أو محكمة الاستئناف الإدارية من مبلغ التعويض المقترح، فإن التنفيذ على تلك الزيادة في حالة الاستئناف أو الطعن بالنقض يتوقف على تقديم كفالة بنكية، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 أو 31 من القانون رقم 7.81. وفي حالة عدم تقديم كفالة يودع الفرق ويظل كذلك إلى أن تنتهي المسطرة القضائية (الفصل 35).

## ثانيا - مصير مصاريف الدعوى :

من الأحكام الهامة التي أتى بها القانون الجديد هو أن مصاريف الدعوى سواء أكانت استعجالية أو في الموضوع، وكذلك الطعون القضائية المتصلة بها، يتحملها - وفي كافة الأحوال - نازع الملكية، ربح الدعوى أم خسرها كليا أم جزئيا، وهكذا، فبعدها نص الفصل 28 من القانون 7.81 على أنه: «يحدد قاضي نزع الملكية المصاريف ويتحملها نازع الملكية». أضاف الفصل 36 من نفس القانون: «تطبق أحكام الفصل 28 على مصاريف الاستئناف والنقض».

ويعتبر هذا الحكم في الحقيقة من جملة الأحكام التي جاء بها القانون الجديد والتي لم تكن مضمنة في النص السابق - أي ظهير 3 أبريل 1951 - حيث كانت المسألة خاضعة للقواعد العامة المقررة في قانون المسطرة المدنية، والتي تهيمن عليها قاعدة أن من خسر الدعوى يتحمل مصاريفها.



## ثالثا - هل يمكن أن يصدر الحكم في مادة نزع الملكية مشمولاً بالنفاذ المعجل؟

التنفيذ المعجل هو استثناء من القاعدة العامة في التنفيذ.

ويقصد بالتنفيذ المعجل L'exécution provisoire تنفيذ الحكم قبل الوقت العادي لإجرائه، أي قبل أن يصير حائزا لقوة الشيء المقضي به. ولهذا يوصف بأنه معجل. وهو تنفيذ قلق غير مستقر يتعلق مصيره بمصير الحكم ذاته، يبقى إذا بقي وأيدته محكمة الطعن، ويزول ويسقط وتسقط إجراءاته إذا ألفت محكمة الطعن الحكم. ولهذا يوصف عادة بأنه مؤقت<sup>(125)</sup>.

وقد نظم المشرع المغربي الأحكام العامة للتنفيذ المعجل ضمن مقتضيات الفصل 147 من ق.م.م.<sup>(126)</sup>

ولا يوجد لا في قانون نزع الملكية ولا في قانون المسطرة المدنية أي مقتضى يمنع صدور الحكم في هذا المجال وهو مشمول بالنفاذ المعجل.

(125) أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. منشأة المعارف بالإسكندرية، 2000، ص. 56.

- محمد السماحي، «نظام التنفيذ المعجل للأحكام المدنية في القانون المغربي»، دراسة مقارنة، طبع بنميد، الدار البيضاء، 1985.

(126) ينص هذا الفصل على ما يلي:

«يجب أن يؤمر بالتنفيذ المعجل رغم التعرض أو الاستئناف، دون كفالة إذا كان هناك سند رسمي أو تعهد معترف به، أو حكم سابق غير مستأنف.

يجوز دائما الأمر بالتنفيذ المعجل بكفالة أو غيرها حسب ظروف القضية التي يجب توضيحها.

غير أنه يمكن تقديم طلبات إيقاف التنفيذ المعجل بمقال مستقل عن الدعوى الأصلية أمام المحكمة التي تنتظر في التعرض أو الاستئناف.

تستدعي المحكمة بمجرد ما يحال عليها هذا المقال، الذي يجب أن لا يضاف إلى الأصل، الأطراف للمناقشة والحكم في غرفة المشورة، حيث يمكن لهم أن يقدموا ملاحظاتهم شفويا أو كتابيا، ويجب أن تبت المحكمة باخل ثلاثين يوما.

يمكن رفض الطلب، أو قرار إيقاف التنفيذ المعجل إلى أن يقع البت في الجوهر، أو الأمر بإيقاف التنفيذ المعجل لمدة معينة أو تعليق متابعة التنفيذ كليا أو جزئيا على تقديم كفالة من طالبه.

يمكن أيضا الترخيص للطرف المحكوم عليه بإيداع المبلغ الكافي لضمان القدر المحكوم به في الأصل بكتابة ضبط تعيينها المحكمة أو بين يدي شخص آخر يعين لهذه الغاية باتفاق الأطراف. ويكون المبلغ المودع لصالح الطرف المتابع وحده.

ترفع اليد عن الإيداع بمجرد الحكم النهائي في الجوهر.

لا تطبق مقتضيات الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من هذا الفصل إذا كان التنفيذ المعجل بقوة القانون».

وعليه، فليس هنالك ما يمنع السلطة النازعة للملكية من أن تطلب من المحكمة أن تجعل الشق المتعلق بنقل الملكية مشمولا بالنفاذ المعجل، وليس هنالك ما يمنع أصحاب العقارات المنزوعة من أن يطلبوا من المحكمة أن تجعل الشق المتعلق بالتعويض مشمولا بالنفاذ المعجل.

وفي غياب الحالات التي يفرض فيها التنفيذ المعجل على المحكمة بقوة القانون، فيجب أن يطلب ذلك منها<sup>(127)</sup>. وللمحكمة متى اقتنعت بالأسباب التي أبدت أمامها أن تحكم بالتنفيذ المعجل لهذا الطرف أو ذاك أولهما معا. إنما لابد من أن تبرر ذلك التنفيذ. ولها أن تعلق حكمها على كفالة<sup>(128)</sup> لأن الأمر يندرج في إطار سلطتها التقديرية. فحسب الفقرة الثانية من الفصل 147 أعلاه :

« يجوز دائما الأمر بالتنفيذ المعجل بكفالة أو غيرها حسب ظروف القضية التي يجب توضيحها »

وبخلاف الحكم القاضي بنقل الملكية، فإن الحكم الاستعجالي القاضي بنقل الحيازة هو مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون طبقا للفصل 153 من ق.م.م. وقد جاء فيه ما يلي:

« تكون الأوامر الاستعجالية مشمولة بالتنفيذ المعجل بقوة القانون... »<sup>(129)</sup>.

وإذا كان للمحكمة أن تصدر حكمها في الموضوع وهو مشمول بالنفاذ المعجل،

---

(127) ينقسم النفاذ المعجل إلى قسمين، نفاذ معجل بحكم القانون وهو الذي يجد سنده في نص تشريعي مثل الفصل 153 من ق.م.م. الخاص بالأوامر الاستعجالية، وإلى نفاذ معجل قضائي وهو الذي تحكم به المحكمة. وينقسم النفاذ المعجل القضائي بدوره إلى نفاذ معجل قضائي وجوبي (راجع الفقرة الأولى من الفصل 147 من ق.م.م.) ونفاذ معجل قضائي جوازي. انظر حول هذا التقسيم :

وفي مادة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، لا يمكن أن يكون النفاذ المعجل إلا قضائيا جوازيا.

- محمد السماحي، م.س. ص. 109 وما بعدها.

(128) نظم المشرع المغربي الأحكام الخاصة بالكفالة ضمن الباب الأول من القسم التاسع في الفصول من 411 إلى 418 من قانون المسطرة المدنية تحت عنوان :

« إيداع وقبول الكفالة الشخصية والنقدية ».

(129) وحول هذا الموضوع بالأساس، يراجع :

- عبد اللطيف هداية الله، « القضاء المستعجل »، م.س. ص. 580 وما بعدها.

- محمد السماحي، م.س. ص. 118 وما بعدها.

فإن للمتضرر من هذا الحكم أن يطلب وقف ذلك التنفيذ. وهكذا فقد جاء في الفقرة الثالثة من الفصل 147 ق.م.م.

« غير أنه يمكن تقديم طلبات إيقاف التنفيذ المعجل بمقال مستقل عن الدعوى الأصلية أمام المحكمة التي تنظر في التعرض أو الاستئناف... ».

تستدعي المحكمة بمجرد ما يحال عليها الطلب الذي يجب ألا يضاف إلى الأصل، أطراف النزاع للمناقشة والحكم في غرفة المشورة، حيث يمكن لهم أن يقدموا ملاحظاتهم شفويا أو كتابيا. ويجب أن تبت المحكمة داخل أجل ثلاثين يوما... (129م).

وتستدعي المحكمة بمجرد ما يحال عليها الطلب الذي يجب ألا يضاف إلى الأصل، أطراف النزاع للمناقشة والحكم في غرفة المشورة، حيث لهم أن يتقدموا بملاحظاتهم الشفوية أو المكتوبة.

وبخلاف تشريعات مقارنة أخرى، لم يبين المشرع المغربي الأسباب التي يمكن أن تبرر إيقاف التنفيذ (130).

(129م) وللتنوع حول الفكرة، انظر :

- محمد السماحي، م.س. ص. 277 وما بعدها.

(130) فحسب المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي.

— "Lorsque l'exécution provisoire a été ordonnée, elle ne peut être arrêtée, en cas d'appel, que par le premier président statuant en référé et dans les cas suivants:

1° Si elle est interdite par la loi.

2° Si elle risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives; dans ce dernier cas, le premier président peut aussi prendre les mesures prévues aux articles 517 à 522.

Le même pouvoir appartient, en cas d'opposition, au juge qui a rendu la décision.

Lorsque l'exécution provisoire est de droit, le premier président peut prendre les mesures prévues au deuxième alinéa de l'article 521 et à l'article 522".

وبعد ما نص المشرع المصري في المادة 291 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية على أنه يجوز التظلم أمام المحكمة الاستئنافية من وصف الحكم وذلك بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، أضاف في المادة 592 من نفس القانون أنه:

« يجوز في جميع الأحوال للمحكمة المرفوع إليها الاستئناف أو التظلم أن تأمر بناء على طلب ذي الشأن بوقف التنفيذ المعجل إذا كان يخشى ضرر جسيم من التنفيذ أو أن توجب تقديم كفالة أو تأمر بما تراه كفيلا بصيانة حق المحكوم له ».

وانظر حول هذا النص :

- أحمد أبو الوفاء، م.س. ص. 75 وما بعدها.

## المبحث الثاني آثار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

تمهيد :

إن نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية بوجه عام، وسواء أتم ذلك النزع عن طريق الاتفاق أو عن طريق القضاء، إلا وتنتج عنه بعض الآثار القانونية التي سنقف عند أهم جوانبها في هذا المبحث.

وتنسحب هذه الآثار عموماً على السلطة النازعة للملكية وعلى الأشخاص المنزوعة ملكيتهم وعلى العقارات موضوع نزع الملكية، بل وتمتد كذلك إلى التعويضات المقابلة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وخلافاً للقواعد العامة، فإن هذه الآثار قد تمتد إلى الأغيار.

وقد نظم المشرع المغربي آثار نزع الملكية في الفصول من 37 وما يليه من قانون نزع الملكية الجديد، بالإضافة إلى آثار أخرى من مقتضيات المبادئ العامة. وسنبداً بالحديث عن هذه الآثار بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها.

### المطلب الأول : آثار نزع الملكية بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها

للقوف على الآثار التي يترتبها نزع الملكية للمنفعة العامة على العقارات المنزوعة في هذا الصدد، لابد من التمييز بين العقارات المحفظة والعقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات غير المحفظة، حيث إن الأمر يتوقف على القيام ببعض الإجراءات حفاظاً على الحقوق التي اكتسبها نازع الملكية على تلك العقارات، وتختلف هذه الإجراءات من هذه العقارات لتلك.

#### أولاً - العقارات المحفظة :

إذا كان العقار محفظاً، فإن الحكم القاضي بنزع ملكيته من أجل المنفعة العامة، وكذلك الاتفاق بنقل الملكية أو الحق العيني إلى السلطة النازعة بكيفية ودية،

لا ينتجان أي أثر لا بالنسبة للأطراف ولا بالنسبة للأغيار، إلا بتسجيلهما في السجل العقاري<sup>(131)</sup>.

فحسب الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913: «يجب أن تشهر بواسطة تسجيل في السجل العقاري جميع الأعمال والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أم بعوض وجميع المحاضر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي تكتسب قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو إقراره أو تغييره أو إسقاطه...».

وحسب الفصل 66 من نفس الظهير:

« كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية».

ويضيف النص:

« لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التسجيل في مواجهة الغير ذي النية الحسنة».

وانطلاقاً من المقتضيات أعلاه، يجب على نازع الملكية عند رفعه للدعوى أن يتيقن جيداً من أنه يرفع دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على شخص ذي صفة، حتى لا يفاجأ فيما بعد برفض تسجيل الحكم أو الاتفاق الذي حصل عليه بعد جهد جهيد. وفي هذا الصدد، جاء في قرار للمجلس الأعلى:

«لكن، حيث ثبت لدى قضاة الموضوع أن الشركة الطاعنة قد أصبحت مالكة للعقار المتنازع فيه بمجرد تقييد شرائها بالرسم العقاري عدد 5728 بتاريخ 25 يونيو 1977، وحيث إن هذا التقييد يحتج به تجاه الغير بما في ذلك نازع الملكية نفسه. وحيث إن هذا الأخير وإن حصل على تقييد مشروع نزع الملكية بالرسم العقاري المذكور بتاريخ 17 غشت 1978 عندما كان على ملك جوليفرين ماركورين وفريقه إلا أنه بتاريخ إقامة دعوى نزع الملكية في 11 فبراير 1978 كان العقار المذكور قد

(131) وللتوسع حول آثار التسجيل في الصك العقاري سواء بالنسبة للأطراف أو بالنسبة للغير، راجع.

- مأمون الكزبري، «الحقوق العينية»، م.س. ص. 111 وما بعدها.

- محمد خير، م.س. ص. 449 وما بعدها.

أصبح في ملكية الطاعنة الشيء الذي كان يستلزم إقامة هذه الدعوى في مواجهتها باعتبارها المالكة الحقيقية للعقار المنزوعة ملكيته وذات مصلحة للدفاع عن حقوقها أمام القضاء.

وحيث إن المشتري وإن كان يحل محل البائع في التزاماته وحقوقه إلا أن ذلك لا يعني إمكان الاحتجاج ضد المشتري بالحكم الذي صدر في مواجهة البائع بعد أن فقد هذا الأخير صفته كمالك وكل مصلحة في النازلة انتقلت مع الملكية للمشتري ولم تقع الدعوى إلا بعد ثبوت انتقال الملكية كما هو الحال في النازلة.

وحيث إن محكمة الاستئناف بتصريحها بمواجهة الطاعنة بحكم 21 يونيو 1979 القاضي بنزع ملكية العقار موضوع الرسم، والحال أن الدعوى لم تقم ضد الطاعنة المالكة الحقيقية والتي كانت مسجلة على الرسم العقاري وقت إقامة الدعوى تكون قد خرقت الفصل 66 من ظهير 12 غشت 1913 المشار إليه وعرضت بالتالي قرارها للنقض...»<sup>(132)</sup>.

وقد سبق للمجلس الأعلى أن أكد مرارا هذه القاعدة وخاصة بالنسبة لدعاوى تتصل بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(133)</sup>.

وتجدر الملاحظة أنه متى قام نازع الملكية بتقييد الاتفاق أو الأمر القضائي المتعلق بنقل الحيازة إليه تقييدا احتياطيا، فإن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يعتبر لتعيين رتبة تسجيل نزع الملكية طبقا لمقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ.

(132) قرار المجلس الأعلى الصادر في 28 غشت 1986، (الغرفة الإدارية) منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى تحت عدد 40، ص 207 وما بعدها.

(133) ومن ذلك مثلا :

«لكن، حيث إن عقد البيع المبرم بين بلدية الدار البيضاء وبين الطالب وإن كان صحيحا خلافا لما ذهبت إليه محكمة الاستئناف إلا أنه لم يسجل بالرسم العقاري ولهذا فإن الطالب لا يجوز له أن يتمسك به إلا في مواجهة هذه البلدية غير أنه عندما أدخلها في الدعوى لم يطلب الحكم عليها بأي شيء.

وحيث إنه نظرا لعدم تسجيل هذا البيع في الرسم العقاري فإنه يستحيل قانونا على طالب النقض طبقا لمقتضيات الفصلين 65 و 66 من الظهير الشريف المؤرخ في 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري أن يحتج به ضد الأغيار ومن بينهم المطلوبون في النقض سمو الأمير مولاي علي والسيد محمد هيل والسيدة فاطنة بنت عبد القادر الأمر الذي تكون معه الوسيلة بدون أساس».

- قرار المجلس الأعلى الصادر في 9 شتمبر 1983، (الغرفة الإدارية) منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 36/35، ص. 163 وما بعدها.

ويترتب على تسجيل الحكم أو الاتفاق القاضي بنزع الملكية في السجل العقاري، وبقوة القانون، الآثار الآتية:

- 1 - نقل الملكية إلى السلطة النازعة أو إلى من يقوم مقامها.
- 2 - التشطيب التلقائي على جميع التقييدات الموضوعة بالسجل العقاري لفائدة الغير.
- 3 - تحول حقوق المستفيدين من حقوق أو دعاوى العقارات المنزوعة إلى حقوق على التعويضات.

ومن هذه الناحية، فإن الأحكام القضائية الخاصة بنزع ملكية عقارات محفظة كثيرا ما تتضمن أمرا موجها إلى المحافظ على الأملاك العقارية كي يعمل على تسجيل تلك الأحكام في الصك العقاري باسم السلطة النازعة للملكية لأجل المنفعة العامة.

ويلاحظ أن المشرع المغربي، وهو بصدد تحديد هذه الآثار من خلال الفصل 37 من قانون نزع الملكية قد استعمل عبارة «إيداع الحكم» ولم يستعمل عبارة «تسجيل الحكم»، فهل هو خطأ في التعبير أم تعبير مقصود؟

فإن كان هناك خطأ في التعبير، فلا بد من أن يتداركه المشرع بكيفية صريحة، وإذا كان هناك قصد، فإن المشرع سيكون قد خرج عن المقتضيات الأمرة المنصوص عليها ضمن الفصلين 65 و 66 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، وهو خروج لا نقره بأي وجه من الوجوه، لأنه قد يضر بحقوق الأغيار ويقوي عدم ثقة الناس في التشريع العقاري برمته.

## ثانيا - العقارات الموجودة في طور التحفيظ :

إذا كانت العقارات المنزوعة ملكيتها بسبب المنفعة العامة في طور التحفيظ، فإنه يترتب على إيداع الحكم القضائي - أو الاتفاق الخاص بنقل الملكية بطريق ودي - بالمحافظة العقارية وتسجيله بسجل التعرضات تطبيقا لأحكام الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري<sup>(134)</sup>، وضع رسم عقاري خالص باسم نازع الملكية بمجرد الانتهاء من

(134) ينص الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي:

«إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه من أجل ترتيبه في التسجيل والتمسك

الإجراءات الإدارية الممهدة والمؤدية إلى التحفيظ، مثل التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري والتحقق من هوية الأطراف وأصل الملك.

وإذا ما قدمت تعرضات ضد مطلب التحفيظ العقاري في هذه المرحلة التي تصبح فيها السلطة النازعة معنية بناء على الحكم أو الاتفاق السالف ذكره، فإن مثل هذه التعرضات لا يمكن أن يكون لها أي أثر سلبي على إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وإنما تحول تلقائياً إلى حقوق على التعويضات النهائية بعد التأكد من جديتها من طرف المحافظ العقاري أو من طرف المحكمة إذا ما فشل في ذلك.

وحتى لا تضيع حقوق المتعرضين على مطلب التحفيظ، فإن التعويض الاحتياطي أو النهائي يظل مودعا في صندوق الإيداع والتدبير إلى أن يحسم في أمر التعرض بالطرق التي حددها القانون.

على أنه لا بد من التنبيه إلى أنه متى تراخى نازع الملكية في استعمال الإمكانية المخولة له والمنصوص عليها في كل من الفصل 84 من ظهير التحفيظ والفصل 25 من قانون نزع الملكية والمتمثلة في تسجيل الحكم أو الاتفاق في سجل التعرضات، وحدث أن حفظ العقار باسم شخص آخر غير الشخص الذي صدر الحكم في مواجهته أو الشخص الذي أبرم الاتفاق الودي الخاص بنقل الملكية، تعين على السلطة النازعة للملكية إعادة الإجراءات من جديد في مواجهة المالك المسجل بالصك العقاري<sup>(135)</sup>.

### ثالثاً - العقارات غير المحفظة :

إذا كان العقار أو العقارات التي نزعت ملكيتها غير محفظة وليست في طور التحفيظ، فإن الاتفاق أو الحكم القضائي القاضي بنزع الملكية يخلص العقار وكذلك الحقوق العينية المترتبة عليه، من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها

---

بالحق المذكور في مواجهة الغير أن يودع بالمحافظة الوثائق اللازمة للتسجيل وقيّد هذا الإيداع بسجل التعرضات ويسجل هذا الحق في الرسم العقاري بالرتبة التي عينت له بالتقييد السابق وذلك في يوم التحفيظ وبشرط أن يسمح به إجراء المسطرة.

(135) بالنسبة لمفهوم التعرض على مطلب التحفيظ وإجراءاته وآثاره، راجع في هذا الصدد: محمد خير، « التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي »، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1983.

- مأمون الكزبري، « التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية »، المرجع السابق، ص. 61 وما بعدها.  
— Paul Decroux, op. cit., p. 81 et s.



والتي قد تتحول بدورها ونتيجة لذلك إلى حقوق مترتبة على التعويضات فقط (26 ق.ن.م).

ويطلب نازع الملكية أو من يقوم مقامه بناء على الحكم القضائي أو الاتفاق الودي المشار إليه سابقا، تحفيظ العقار أو العقارات المنزوعة ملكيتها باسمه وحده<sup>(136)</sup>.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية، بناء على الحكم أو الاتفاق الناقل للملكية، بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية، بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من قانون نزع الملكية.

ولا يمكن في هذا الصدد - أي أثناء عملية تحفيظ العقار المنزوعة ملكيته باسم الدولة - قبول أي تعرض، ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير وكيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض الذي يجب أن يبقى مودعا في صندوق الإيداع والتدبير حتى تتجلى الأمور، رضاء أو عن طريق القضاء<sup>(137)</sup>.

## المطلب الثاني : آثار نزع الملكية بالنسبة للسلطة النازعة

### للملكية أو من يقوم مقامها

#### أولا - حالة إنجاز المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة من أجله:

إذا قامت السلطة النازعة للملكية بإنجاز العمل أو المشروع الذي سبق أن أعلنت لمنفعة العامة من أجله، أو قامت هذه السلطة أو من يقوم مقامها بتفويت العقارات لمنزوعة ملكيتها إلى شخص طبيعي أو معنوي، وتعهد هذا الأخير صراحة بإنجاز العمل و المشروع المذكور، فإن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تكون قد حققت لأثر المتوخى منها<sup>(138)</sup>.

(136) وفي إطار توازي الشكليات، وتقوية لحقوق السلطة النازعة للملكية، نفضل في هذه الحالة الرجوع ثانية إلى الفصل 455 من ق.م.م. حيث يودع الحكم أو الاتفاق ويقيّد بالسجل المعد لذلك.

(137) بالرغم من أن التحفيظ العقاري هو عمل اختياري في التشريع المغربي (الفصل 6 من ظهير التحفيظ) إلا أن الفصل 37 من قانون نزع الملكية يوجب ضمنا تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها، فيكون هذا النص في نيقته مكملا للفصل السابع من ظهير التحفيظ المقنن لحالات التحفيظ الإجباري.

(138) الفقرة الثانية من الفصل 40 من القانون 7.81 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

## ثانيا - حالة عدم إنجاز المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة من أجله:

غير أنه، ولسبب من الأسباب، قد يفكر نازع الملكية أو السلطة التي تم ذلك النزاع لصالحها، في تغيير العمل أو المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة أصلا من أجله، وقد يفكر في غض الطرف عنه بصفة نهائية. ومنعا لكل تعسف أو تلاعب يرمي في الحقيقة إلى استغلال قانون نزع الملكية استغلالا سيئا، فإن المشرع قد وضع أحكاما تخص كل حالة من الحالات السابقة من هذه الحالات على حدة:

1 - إذا أرادت السلطة النازعة للملكية بسبب المنفعة العامة أو من يقوم مقامها استعمال عقار أو عقارات تم اقتناؤها عن طريق نزع الملكية لإنجاز عمليات أو أشغال تختلف عن العمليات أو الأشغال التي بررت مثل هذا النزع، فإنه لا يجوز لها القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري، على ما تقضي به صراحة أحكام الفصل 3 من قانون نزع الملكية .

ويتم التغيير المشار إليه في الفقرة أعلاه بواسطة إذن يتخذ بشأنه مرسوم يصدره الوزير الأول بناء على اقتراح من الوزير المعني بالأمر، طبقا لمقتضيات الفصل الرابع من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية. وعليه، فلا يمكن مطلقا تغيير المنفعة العامة بحكم الواقع فقط، كما لا يمكن تغييرها بقرار إداري عادي كقرار التخلي مثلا إذ سيصطدم في هذه الحالة بمبدأ توازي الشكليات، وهو مبدأ من صميم النظام العام<sup>(139)</sup>.

وفي كافة الأحوال، فإن المقرر الجديد المغير للمنفعة العامة يقبل الطعن بسبب الشطط في استعمال السلطة أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى من حيث مضمونه، أي من حيث مدى استهدافه للمنفعة العامة، تماما كما هو الحال بالنسبة للمرسوم الأول، وهذه المسألة سبق لنا توضيحها.

2 - إذا قررت السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها التخلي نهائيا عن القيام بالعمليات أو المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة من أجله، وقررت أن تعيد تفويت العقارات المنزوعة ملكيتها من أجل المنفعة العامة، فإن ذلك لا يمكن أن يتم قانونا إلا باحترام الشروط الآتية :

(139) لقد سبق أن تحدثنا عن هذا الموضوع، فليرجع إليه.

«لا يجوز لنازع الملكية بيع العقارات المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا باللجوء إلى مسطرة السمسرة العمومية. ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوما.

ولا تطبق أحكام المقطع السابق عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة.

ولا تطبق أحكام المقطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المنزوعة ملكيتها وفق أحكام الفصل 41. ويجوز للإدارة التصرف في هذه الحقوق طبقا للتشريع المعمول به في نظام المياه»<sup>(140)</sup>.

ويبدو أن الامتياز الذي أراد المشرع أن يمنحه للملاك السابقين، أي الأشخاص المنزوعة ملكيتهم يبقى - من وجهة نظرنا - غير ذي فائدة تذكر من الناحية العملية، مادام أنه باستطاعة نازع الملكية دائما ألا يعلن عن تفويته للعقارات التي سبق له أن نزع ملكيتها إلا بعد فوات الخمس سنوات المعلن عنها في النص أعلاه، ثم إن الأجل الذي أعطي للملاك السابقين لكي يحضروا الثمن الواجب دفعه هو أجل جد قصير، ونحبذ لو رفع إلى ثلاثة أو أربعة أشهر على الأقل. وأخيرا فإن هذا النص فيه تهديد لاستقرار المعاملات وفيه غموض، إذ كيف يعقل أن يرسو المزاد على شخص ما ثم يبقى للمالك الأصلي أن يسترده بثمنه الأصلي خلال خمس سنوات؟

وبالإضافة إلى ما سبق، فيبقى أن من شأن الاستثناءات المنصوص عليها في الفقرتين الثانية والثالثة من نص الفصل 40 أعلاه، أن تؤدي عمليا إلى إفراغ قانون نزع الملكية من محتواه.

3 - إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية، وقبل النطق بالحكم القاضي بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، عن نزع ملكية عقار - كلا أو بعضا - وكان العقار المذكور واقعا في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معينها في مقرر التخلي، ترتب على مثل هذا التراجع وجوب استصدار نازع الملكية لمقرر معدل للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي المرتبطة به طبقا لما تقضي به أحكام الفصل 43 من قانون نزع الملكية الجديد.

(140) الفصل 40 من قانون نزع الملكية تحت رقم 7.81.

وفي اعتقادنا، يبقى دائما من حق المالك الذي اتخذ بشأنه الإجراء أعلاه أن يطالب السلطة المتراجعة بتعويض عادل متى تحققت شروطه.

### **المطلب الثالث: آثار نزع الملكية بالنسبة للمنزوعة ملكيتهم**

#### **أولا - وجوب توصل المنزوعة ملكيتهم بالتعويض المحكوم به:**

إن أهم الآثار التي تنترب على الحكم القضائي القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتي تهم المنزوعة ملكيتهم، تتمثل أساسا في تحول مختلف الحقوق التي كانت ثابتة لهم قبل ذلك على العقارات المنزوعة ملكيتها إلى حقوق شخصية على التعويض النهائي الذي حكمت به المحكمة.

والتعويض، كما ينص على ذلك صراحة التشريع الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يجب أن يؤدي إلى المعنيين بالأمر الذين ثبت استحقاقهم له أو أن يوضع في صندوق الإيداع والتدبير في الحالات الأخرى، التي يكون فيها شك في هويتهم، كما لو كان هناك نزاع حول الحقوق المنزوعة بكيفية تتم عن وجود أصحاب حقوق احتماليين بالكيفية التي وضناها سابقا.

وفي الحقيقة، يجب أن يكون دفع التعويض إلى المعنيين بالأمر أو إيداعه في الحالات التي ينص عليها المشرع، معاصرا لنقل الملكية لأنه شرط لتحقيق ذلك النقل، يدور معه وجودا وعدمه<sup>(141)</sup>.

وفي هذا الصدد بالذات قضت محكمة التمييز الأردنية بما يلي :

«... إن قوانين الاستملاك المتعاقبة وهي رقم 2 لسنة 1953 ورقم 2 لسنة 1976 ورقم 6 لسنة 1980 نصت على أحكام مفادها أن قرار الاستملاك لا يكفي وحده لنقل ملكية العقار المستملك إلى المنشئ (المستملك)، بل لابد لانتقال الملكية من أن يتم دفع التعويض لذوي الاستحقاق أو إلى صندوق الخزينة كوديعة. كما أن قضاء محكمتنا مستقر على أن يد المنشئ على العقار المستملك قبل انتقال ملكيته إليه بالطريق السالف الذكر... تكون يد غصب والغاصب ضامن للمنفعة المفصولة بموجب المادة 596 من المجلة إن وقع الغصب في ظلها وبموجب

(141) وهذه القاعدة تستفاد صراحة من مقتضيات الفصل 24 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. وقد سبق لنا أن ناقشنا هذه الفكرة فليرجع إلى ذلك.

المادة (4/279) من القانون المدني عن الغصب الواقع أثناء سريانه بعد تاريخ 1/1/1977...» (142).

وفي المغرب، فإن دفع التعويضات كثيرا ما يتراخى لمدة تفوق السنة أو السنتين لأسباب تتصل تارة بالتباطؤ الإداري، وتتصل تارة أخرى بانعدام ميزانية خاصة بالمشروع أو تحويلها بعد وجودها إلى وجهة أخرى، رغم رصدتها بالفعل للمشروع الذي نزعت الملكية من أجله.

إن المشرع، وقد قضى بأن نزع الملكية لا يتم عادة إلا مقابل تعويض تدفعه السلطة النازعة، لم يمكن القضاء عمليا من أية وسيلة ناجعة يستطيع بواسطتها أن يراقب دفع التعويض إلى مستحقيه، اللهم إلا النص في حكمه على وجوب دفع التعويض، وللتذكير بذلك، جاء في الفقرة الثالثة من الفصل 24 من قانون نزع الملكية:

«ويحدد في الحكم الصادر بنقل الملكية التعويض عن نزع الملكية بعد التذكير وجوبا بمبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه».

على أن الإدارة التي تباشر نزع الملكية قد لا يكون لها أي دخل فيما يتعلق بمشكلة تأخير دفع التعويضات إلى أصحابها، إذ قد ترصد داخل الميزانية العامة، وهي محددة عادة في سنة، مبالغ محددة لإنجاز المشروع التي ستنزع الملكية من أجله بينما مسطرة ذلك النزع غالبا ما تستمر لسنوات طويلة، والقاعدة أن المبالغ التي لا تستعمل خلال السنة ترجع إلى منبعها، وقد تحول إلى مشروع آخر. وهذا مشكل يجب أن يوجد له حل على مستوى الميزانية العامة.

## ثانيا - حالات لا يستحق فيها المنزوعة ملكيتهم أي تعويض:

هناك حالات كثيرة في التشريع المغربي يتم فيها عمليا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بدون أي مقابل مادي نقدي أو عيني. وتوجد هذه الحالات بالخصوص في القوانين المتصلة بالتعمير والإسكان - وخاصة تهيئة المدن والبوادي - وعليه، فإننا سنعطي فكرة موجزة جدا عن هذا الميدان قبل بسط أمثلة عن بعض الحالات المتعلقة بنزع الملكية.

## 1 - فكرة عن المشكلة العمرانية :

المدن والقرى هي دائما في اتساع مستمر نتيجة للنمو الديمغرافي المتواصل، ونتيجة للهجرة من البوادي إلى الحواضر أو العكس، أو نتيجة للعاملين السابقين معا.

وسواء أتعلق الأمر باتساع وتهيئة المدن أو باتساع وتهيئة القرى، فيجب أن يتم ذلك في ظروف جد ملائمة تؤدي عمليا إلى المساهمة في خلق نوع من الجمال والتناسق الهندسي في العمران، من حيث وضعية الأبنية والشوارع والمواقع الخاصة بمختلف المرافق العامة والخاصة من اجتماعية أو إدارية أو صناعية أو تجارية، وهي يجب أن تتم بكيفية تجعل من المحافظة على البيئة والمناطق الخضراء هدفا ساميا لها، إذ من خلال هذه المحافظة قد يساهم العمران في الاستقرار النفسي والصحي لمختلف الفئات الاجتماعية.

وقد أثبتت التجارب أن ترك المسائل أعلاه إلى إرادة السكان وحدهم، يؤدي دائما وأبدا إلى نتائج غير مرضية إطلاقا، إذ يعتبر هذا المجال - ولأسباب اجتماعية واقتصادية ونفسية لا مجال للوقوف عندها - أهم المجالات التي تبرز فيها الأنانية الإنسانية في أبشع صورها بكيفية تدوس فيها على المصلحة العامة، ويكفي المتتبع للمشكلة العمرانية الرجوع إلى السكن الذي يمارس سواء في المدن أو في القرى بعيدا عن أعين السلطة العامة ليتأكد جيدا مما نقوله، حيث تكثر أحياء الصفيح والسكن العشوائي وانعدام المرافق الصحية.

وبالإضافة إلى المزايا العديدة التي يستفيد منها المجتمع عادة من التعمير المنظم، فإن العمران عموما يمثل جانبا من أهم الجوانب التي تعكس عظمة أو انحطاط حضارة شعب من الشعوب في فترة من فترات التاريخ، وإن الاهتمام المتزايد بهذا الميدان، سواء بتنظيمه من طرف السلطة العامة، أو باتجاه الدراسات الفقهية إلى سبر أغواره في العديد من الدول، قد أدى إلى ميلاد فرع جديد من فروع القانون، يتعلق الأمر بقانون التعمير<sup>(143)</sup> Le droit de l'urbanisme.

(143) L'urbanisme التعمير

التعمير هو مجموعة من الوسائل الإدارية الهندسية المعمارية ذات الطبيعة الجمالية والثقافية والاقتصادية والتي من شأنها أن تؤمن نهضة متناسقة وعقلانية للتجمعات السكانية.

— "Ensemble des mesures d'ordre architectural, esthétique et culturel, économique, administratif ayant pour but d'assurer le développement harmonieux et rationnel des agglomérations urbaines".



وقد تنبه المشرع المغربي إلى تلك الجوانب جميعها، فتدخل بواسطة نصوص قانونية خاصة تهدف إلى تنظيم ميدان السكنى والتعمير، وبالتالي تنظيم المدن والقرى. وقد كانت غايته في البداية الارتقاء بالمدين والقرى المغربية إلى مستوى النماذج الأوروبية الحديثة، وإن كان في المدة الأخيرة وبإيعاز من السلطات العليا في البلاد، قد بدأ يهتم أكثر فأكثر بمقومات المعمار الإسلامي التقليدي حتى لا ننسخ كلياً عن هويتنا في هذا المجال.

ويعتبر ظهير 16 أبريل 1914 أول نص قانوني مغربي تم سنه من أجل تنظيم ميدان التعمير في المغرب، وبالأخص ما يتصل بتصنيف الأبنية والطرق والتصاميم الموضوعة لتهيئة المدن وتوسيع نطاقها. وقد ارتبط هذا الظهير من جهة ببسط الحماية الفرنسية على المغرب بتاريخ 30 مارس 1912، وبالمجرات الأوروبية المنتالية التي صاحبت تلك الحماية. وقد استمد ذلك الظهير من تشريعات أوروبية مختلفة.

وبالرغم من التغييرات المهمة التي طرأت على النص أعلاه بواسطة ظهير 14 يونيو 1933، حيث أعيد تحريره وتتميمه بمقتضيات قانونية إضافية، فسرعان ما اتضح قصوره خاصة بعد التطور الاجتماعي والاقتصادي الهائل الذي عرفته المملكة المغربية غداة الحرب العالمية الثانية، وخاصة في أواخر الأربعينات وبداية الخمسينات، حيث تدخل المشرع المغربي من جديد فألغى الظهير السابق وأحل محله ثلاثة ظواهر رئيسية اعتبرت إلى حدود سنة 1992 عماد التشريع المغربي في مجال التعمير، وهذه الظواهر هي:

---

— Gérard Cornu, "Vocabulaire juridique", Association Henri Capitant. P.U.F. 1987, p. 829.

وقانون التعمير هو عبارة عن مجموعة من القواعد القانونية التي ترمي إلى تحقيق الأهداف المشار إليها في التعريف أعلاه، ومن منظور فقيه فرنسي هو :

— "L'ensemble des règles à travers lesquelles la collectivité au nom de l'utilité publique, et les titulaires des droits de propriétés, au nom de la défense des intérêts privés, doivent coordonner leurs positions et actions respectives en vue de l'aménagement de la cité".

— Louis Jacquignon, "Le droit marocain de l'urbanisme". Paris, 1975.

مشار إليه في مؤلف :

— Abdel Ilah Mkinsi, "Le droit marocain de l'urbanisme".

بدون تاريخ وبدون محل طبع.

- (1) ظهير 30 يوليوز 1952 الخاص بالشؤون المعمارية.
  - (2) ظهير 30 شتمبر 1953 بشأن تجزئة الأراضي وتقسيمها إلى قطع.
  - (3) ظهير 25 يوليوز 1960 الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية.
- وفي الوقت الراهن يحكم هذا المجال :
- 1 - القانون 90-12 الذي وافق عليه مجلس النواب في 12 يوليوز 1991 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 17 يونيو 1992، والمتعلق بالتعمير.
  - 2 - القانون 90-25 الذي وافق عليه مجلس النواب في 26 ديسمبر 1991 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 17 يونيو 1992، المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
  - 3 - أما ظهير 25 يونيو 1960 الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية فلا زال ساري المفعول (راجع المادة 77 من القانون 90-25 أعلاه).

وإن هذه النصوص - وبالإضافة إلى النصوص الأخرى المرتبطة بها - لا يمكن فصلها حاليا عن بعض التجارب التي تعرفها بعض مدن المملكة في ميدان التعمير، ومن ذلك التجربة الخاصة بالوكالة المعمارية في بعض المدن<sup>(144)</sup>، وتجربة مختلف التصاميم المديرية التي أنجزت في بعض المدن المغربية الكبرى.

وعملية التعمير - ولأنها من بين الأولويات التي ينصب عليها اهتمام السلطة العامة - ونظرا للتنظيمات الكثيرة التي أصبحت تكتنفها حاليا، أصبحت عملية جد معقدة تنطلق من التصميم المديرية فتصميم التهيئة، ثم قرارات التصفيف، فنظام التجزئات السكنية أو غير السكنية، وهي تأتي نازلة إلى أن تنتهي برخصة البناء التي

---

(144) هناك ظهير 10 شتمبر 1993 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية بالإضافة إلى مرسوم تطبيقي صدر في 21 شتمبر 1993.

وهناك ظهير 9 أكتوبر 1984 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية للدار البيضاء.

وهناك ظهير 9 نوفمبر 1992 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لإقليم فاس وإنقاذ مدينة فاس مع المرسوم القاضي بتطبيقه (مرسوم 18 يناير 1993).

وهناك ظهير 9 نوفمبر 1992 المتعلق بإحداث الوكالة الحضرية لأكادير مع المرسوم القاضي بتطبيقه (مرسوم 18 يناير 1993).

وهناك مرسوم 17 ماي 1994 المتعلق بالوكالة الحضرية لمراكش.

وهناك مرسوم 20 يناير 1995 بشأن الوكالة الحضرية لطنجة.

وهناك مرسوم 20 يناير 1995 بشأن الوكالة الحضرية لبنى ملال.



تسلمها الجماعات المحلية للمعني بالأمر، بعد أن تتحقق فيه بعض الشروط، ثم عملية المراقبة التي تسير عادة عملية البناء نفسها.

والذي يهمنا من كل ما سبق، المقتضيات المضمنة في قانون التعمير والمتعلقة بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

## 2 - اتصال نظام التعمير بنظام نزع الملكية :

إن تنظيم عملية التعمير، ومن خلالها مختلف التصاميم والقرارات من أولها إلى نهايتها، قد يؤدي من الناحية العملية إلى نزع ملكية بعض الأراضي من أجل المنفعة العامة، وهو نزع يتم غالبا بدون أي تعويض يذكر. وفيما يلي نقف عند بعض الأمثلة فقط:

### أ - مساهمة الملاك المجاورين في إحداث الطرق العمومية في إطار القانون رقم 12.90 :

بالرجوع إلى المادة 37 من القانون 12.90 المتعلق بالشؤون المعمارية المطبق في المدن وبعض المناطق المحيطة بها والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 17 يونيو 1992، فإن الجماعة تستطيع اقتناء العقارات اللازمة لإحداث طريق عمومي أو توسيعه إما عن طريق المراضاة أو عن طريق نزع الملكية، وذلك حسب القواعد الآتية:

« تقوم الجماعة بتملك العقارات الواقعة في مساحة الطرق العامة الجماعية، وذلك إما برضى ملاكها وإما بنزع ملكيتها منهم مع مراعاة الأحكام الخاصة التالية:

- يكون مالك بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزما بالمساهمة مجانا في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلا يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساويا لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية.

- إذا بقي من بقعة أرضية، بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تتملكه إذا طلب منها المالك ذلك.

- بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائنا للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة

المفروضة عليه وفق ماهو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أي مدنيا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحة المأخوذة منه».

وهكذا، فصاحب الأرض حسب هذا المقتضى يجب عليه أن يساهم في إحداث أو توسيع الطريق العمومي بجزء يقتطع من أرضه بنسبة حددها النص القانوني أعلاه بكيفية جد دقيقة، وبدون أي مقابل مع الملاحظات الآتية:

أ - لقد حدد المشرع قيمة المساهمة في مستطيل يبلغ عرضه 10 أمتار ويساوي طوله طول إطلالة الأرض بأجمعها على الطريق العمومي، إلا أنه وحتى لا يصاب الملاك الصغار بأضرار جسيمة فإن الجزء المقتطع لا يمكن في كافة الأحوال أن يتعدى ربع مساحة الأرض.

ب - إذا تضرر المالك المساهم من العملية أعلاه، بأن بقيت لديه بعض الأجزاء بعد الاقتطاع مثلا غير صالحة لأي استعمال، أمكنه أن يطلب من الإدارة إما رضاء أو قضاء اقتناء الجزء المتخلف.

ج - إذا أخذت الإدارة جزءا من الأرض يفوق القدر المسموح به من طرف النص التشريعي، وجب عليها أن تؤدي ثمن الزيادة. وإذا أخذت جزءا يقل عن ذلك القدر، أصبح المالك مدينا للإدارة بالجزء غير المقتطع.

د - وحسب المادة 38 من القانون 12.90، يحدد التعويض المستحق لأصحاب الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 منه، وفق القانون 7.81 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تعتبر في تحديد التعويض المصروفات المترتبة على الأشغال المأذون في إنجازها عملا بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 34 السالفة الذكر.

ويتم تحصيل المبالغ المستحقة على ملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، ويقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بذلك التحصيل.

ب - مساهمة المجزئ في إنشاء المرافق اللازمة لتجزئته :  
إن الأشخاص الذين يملكون أراضي شاسعة داخل المناطق الحضرية ويودون

تجزئتها إلى قطع أرضية صغيرة صالحة للسكنى أو للاستعمال الصناعي أو التجاري، يتختم عليهم الخضوع إلى مجموعة من القيود القانونية والإدارية التي ورد عليها النص في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية، والتي ترمي إلى جعل التجزئة منسجمة مع تصاميم التهيئة من جهة، وتوفيرها على المرافق الضرورية من جهة أخرى.

وهكذا، فبعدما بين المشرع المغربي في المادة الأولى من القانون 25.90 مفهوم التجزئة العقارية، وبعدما حدد في المادة الثانية من نفس القانون أن هذه التجزئة تتوقف على إذن يصدر عن الإدارة، تتوقف في الفصل الأول من ذات القانون عند الأحكام المتعلقة بالإذن في إحداث التجزئات العقارية، وتتوقف في الفصل الثاني منه عند واجبات وحقوق صاحب التجزئة. وفي هذا الإطار، نصت المادة 18 على ما يلي:

« لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي:

#### 1 - أشغال التجهيز التالية :

- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات.
- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة.
- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب.
- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة.
- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية.

- إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتيسير النفوذ إلى شاطئ البحر إذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري<sup>(145)</sup>.

(145) على أنه، وحسب المادة 21 من القانون 25.90، يمكن للإدارة أن تمنح الإذن في التجزئة حتى ولو لم ينص مشروع التجزئة على كل أو بعض الأشغال المنصوص عليها في البند I من المادة 18 أعلاه في الحالات الآتية: إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه. إذا لم يكن في الإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهدام الشبكة الرئيسية المطلوبة وحل الشبكات الداخلية بها.

## 2- المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة

العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 172-88-1 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989)».

ونصت المادة 19 على أنه :

«إذا تعلق الأمر في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة:

- إما فيلات.

- وإما عمارات كيفما كان نوعها أو الاستعمال المخصصة له تحتوي على مالا يقل عن أربعة مستويات أو على ثلاثة مستويات بها ستة مساكن.

- وإما عمارات معدة لاستعمال صناعي أو تجاري.

فإن الإذن في إحداث التجزئة لا يجوز أن يمنح إلا إذا كان المشروع ينص على إقامة الخطوط اللازمة لوصول بقع التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العمومية، وذلك زيادة على أشغال التجهيز والمساحات الاحتياطية المشار إليها في المادة 18 أعلاه.

وتنجز الخطوط المنصوص عليها أعلاه تحت مسؤولية ومراقبة المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية ووفق الشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، ويجب أن تتوفر فيها متطلبات الأمن وأن تكون بحيث تجعل مستعملها والدولة بمأمن من أي خطر يترتب على استخدامها بصورة غير قانونية».

وبخصوص إنجاز الأشغال من جانب صاحب التجزئة، وحتى لا يفتقر بدون سبب قانوني، جاء في المادة 20:

«إذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة الحضرية أو القروية في إنجاز الشبكات الرئيسية للطرق والصرف الصحي جاز له، على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، أن يحصل من مالكي الأراضي التي تستفيد من تلك الشبكات على تعويض يقدر كما هو الشأن في تقدير مبلغ رسم الإنشاء الأول، وتتولى الجماعة تحصيل التعويض من مالكي الأراضي المعنيين وفق الأساليب المقررة لتحصيل الرسم الآنف الذكر وتسلم مبلغه إلى صاحب التجزئة بحسب تكلفة الأشغال التي أنجزها بدلا من الجماعة».

وبالإضافة إلى ما سبق بيانه، يجوز للإدارة المختصة بتسليم الإذن، وحسب المادة 30 من القانون 25.90، أن تعلق ذلك الإذن على إدخال تعديلات على مشروع التجزئة متى ارتأت منفعة في ذلك، كما يجوز لها على سبيل المثال أن تفرض على صاحب التجزئة ما يلي:

أ - إنشاء اتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية.

ب - الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

ج - تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها.

د - تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة.

وقد حسمت المادة 31 من نفس القانون كيفية تحديد التعويضات الواجبة للمجزي بالكيفية الآتية :

«يستحق صاحب التجزئة تعويضا عن الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ماعدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

بيد أن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض إلا إذا كانت المساحة لذلك تزيد على:

- 25% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعدى ألف (1.000) متر مربع؛

- 30% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ألف (1.000) متر مربع ويساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع؛

- 35% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا؛

- 40% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع؛

- 45% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع؛

- 50% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن 100 متر مربع.

ولا تستحق التعويضات المذكورة في هذه المادة إلا عن المساحة الإضافية التي تزيد عن النسب المحددة أعلاه.

ويحدد التعويض باتفاق الأطراف، فإن تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسليم المؤقت المشار إليه في المادة 23 أعلاه.

#### ملاحظة :

(1) الأمثلة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بدون أي تعويض والتي وقفنا عند بعض صورها هي من تنظيم نصوص خاصة ومن ثم فهي لا تخضع عمليا للإجراءات الإدارية والقضائية المنصوص عليها في النص العام والمتمثل في القانون رقم 7.81، ما لم تحل تلك النصوص صراحة على ذلك القانون. والملاحظ أن نزع الملكية في إطار النصوص الخاصة كما يتم بمبادرة من الإدارة قد يتم نتيجة أعمال قام بها المالك نفسه كما هو الحال بالنسبة للمجزي.

(2) إذا كان نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في إطار بعض النصوص الخاصة يتم بدون مقابل غالبا، فهناك أسباب جد واضحة لذلك، فعملية التعمير أو شق الطرق مثلا قد تتطلب من الإدارة ميزانية ضخمة، وإذا ما أضفنا إلى تلك الميزانية التعويضات الخاصة بنزع الملكية، فإن أغلبية مشاريعها سوف تتضرر في هذا المجال بهذه الكيفية أو بتلك. على أنه يجب ألا ننسى أن الشخص الذي تنزع ملكيته لأجل المنفعة العامة بدون مقابل، كثيرا ما ترتفع قيمة عقاراته بكيفية مشيرة للانتباه نتيجة الأشغال التي قامت بها الإدارة أو تلك التي قام بها المالك نفسه نتيجة ترخيص الإدارة إليه في ذلك، فهو يستفيد ومن ثم يجب عليه أن يفيد.

(3) إن المشرع، وهو بصدد وضع الأحكام الخاصة بالتعويض الواجب إعطاؤه للمنزوعة ملكيتهم في إطار القانون رقم 7.81، قد نبه إلى أنه يجب الانتباه إلى الحالات التي يفرض فيها نزع الملكية بدون تعويض أو الحالات التي تؤدي إلى إنقاصه على الأقل طبقا لما تقضي به بعض النصوص الخاصة، وهكذا فقد نص الفصل 23 من قانون نزع الملكية الجديد على ما يلي:

«يجوز للمالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10.

وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية: فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعترف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد، غير أنه من جهة أخرى، لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الإرتفاقات المشار إليها في المقطع 4 من الفصل 8 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير وفي المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بتوسيع نطاق المجموعات العمرانية القروية...».

ومن المعلوم أن ظهير 30 يوليوز 1952 المشار إليه في النص أعلاه قد نسخ بالقانون رقم 12.90 والذي دخل إلى حيز التنفيذ بظهير 17 يونيو 1992 (145م).

### **المطلب الرابع : آثار نزع الملكية بالنسبة للأغيار**

يقصد بالغير في مجالنا هذا من لم يكن طرفا في دعوى نزع الملكية، ولكنه سيتأثر لا محالة إيجابا أو سلبا بذلك الحكم.

### **أولا - آثار الدعوى والعقد :**

بالرغم من أن المبدأ هو أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه لا يضر ولا ينفع سوى أطرافه<sup>(146)</sup>، وأن الدعوى نسبية لا يمكن أن تتعدى إلى الأغيار<sup>(147)</sup>، فإن الفصل 38 من قانون نزع الملكية قد نص على أنه :

(145م) انظر من أجل التوسع حول الموضوع:

عبد العزيز يعكوبي، قانون التعمير ومسألة التعويض قراءة في بعض الإشكالات، مجلة القضاء والقانون، ع. 149، ص. 226.

(146) ينص الفصل 228 ق.ا.ع. على أنه :

«الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد، فهي لا تضر الغير ولا تنفعهم إلا في الحالات المذكورة في لقانون».

بالنسبة لانصراف آثار العقد إلى الورثة، أي للخلف العام، راجع الفصل 229 من ق.ا.ع.

نظر بشأن التحليل :

مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات، الجزء الأول، م.س، ص. 297 وما بعدها.

(147) ويستفاد هذا الحكم بالخصوص من أحكام الفصل 451 ق.ا.ع. الخاص بقرينة قوة الشيء المقضي، قد جاء فيه :

« لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره. وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصا منها ».

فطبقا لمقتضيات هذا الفصل، فإن الأغيار الذين يملكون حقوقا محتملة في العقار أو العقارات المنزوعة ملكيتها من أجل المنفعة العامة والتي يمكن أن تتحقق. أي الحقوق المحتملة - عن طريق دعوى الفسخ أو دعوى الاستحقاق أو أية دعوى عينية أخرى، لا يمكنهم أن يوقفوا إجراءات نزع الملكية أو أن يحولوا دون تحقيق آثارها. فلو فرضنا مثلا أن شخصا ما قد باع عقارا تحت شرط فاسخ، ثم حدث أن شرعت السلطة العامة في نزع ملكية هذا العقار أو انتهت من ذلك، ثم تحقق الشرط الفاسخ، فإن ذلك لن يؤثر أبدا في إجراءات نزع الملكية أو الحد من آثاره ولو حكم القضاء بالفسخ وبالتالي إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد الناقل للملكية مثلا، ولو فرضنا أن شخصا ما قد رفع دعوى الحيازة أو دعوى استرداد الحيازة في إطار أحكام الفصول 167 وما يليه من قانون المسطرة المدنية بشأن عقار شرعت السلطة العامة في نزع ملكيته، فإن مثل هاتين الدعويتين لا يمكن أن يؤثرتا في إجراءات ذلك النزع أو أن توقفها. وعليه، فمتى ربح المدعي دعوى الحيازة أو دعوى استرداد الحيازة، فإن نتيجة تلك الدعويتين تنصب على التعويضات المحكوم بها فقط.

« قوة الشيء المقضي لا تثبت إلا لمنطوق الحكم، ولا تقوم إلا بالنسبة إلى ما جاء فيه أو ما يعتبر نتيجة حتمية ومباشرة له، ويلزم :

- 1 - أن يكون الشيء المطلوب هو نفس ما سبق طلبه.
- 2 - أن تؤسس الدعوى على نفس السبب.
- 3 - أن تكون الدعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى وورثتهم وحلفاؤهم حين يباشرون حقوق من انتقلت إليهم منهم باستثناء حالة التدليس والتواطؤ ».

فالقاعدة أن الغير وهو الذي لم يكن خصما في الدعوى، لا تسري في حقه القرينة المضمنة في الفصل 451 السالف الذكر، بل ويجوز له نتيجة لذلك أن ينازع في صحة النتائج التي انتهت إليها الحكم الصادر في هذه الدعوى، وأن يسلك في هذه المنازعة طرق الإثبات المسموح بها قانونا، سواء أتم ذلك عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دفع يبيده في حالة الاحتجاج عليه بهذا الحكم.

- انظر للزيادة في الإيضاح :

- مأمون الكزبري وإدريس العلوي العبدلاوي، « شرح المسطرة المدنية في ضوء القانون المغربي الجديد، الجزء الثالث، طبع دار القلم، بيروت، لبنان، 1975، ص. 166 وما بعدها.

وراجع من أجل التوسع حول الموضوع في القانون الفرنسي :

— S. Guinchard et autres, "Droit et pratique de la procédure civile", Delta, Dalloz, 1998, p. 930 et suiv.



والملاحظ أن المشرع قد أشار إلى دعوى الفسخ ودعوى الاستحقاق وقد وردتا على سبيل المثال فقط، ومن ثم، فإنه يصدق على الدعاوى العينية الأخرى كدعاوى الملكية ودعاوى الشفعة ودعاوى الإرث ودعاوى الرجوع في الهبات، ما يصدق على دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق عموماً من حيث أثارها على نظام نزع الملكية. ويبدو جلياً أن مثل هذا الحكم بديهي جداً لأن الاستفادة الأغيار من الأحكام القضائية التي تهم العقارات المنزوعة ملكيتها أو التي مازالت في طريق ذلك النزع، قد يقف في وجه تحقيق المنفعة العامة المرجوة، أو على الأقل عرقلة إجراءاتها، وهذا ما لا يمكن قبوله من الناحية العملية والمنطقية.

ومن الحالات التي تعتبر في الحقيقة تطبيقاً من التطبيقات الهامة المتعلقة بعدم تأثير حقوق الأغيار على الإجراءات الإدارية أو القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو الحد مما يرتبه ذلك النزع من آثار، مانصت عليه مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 26 من قانون نزع الملكية وقد قضت بما يلي:

«... إذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار وللحقوق العينية المنزوعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى ولاسيما على إثر وفاة، فإن القرارات المشار إليها في المقطع السابق يحتج بها على جميع ذوي الحقوق الذين لم يعرفوا بأنفسهم بصفة قانونية أو الذين عملوا على تقييد أنفسهم بالرسم العقاري أو بملف التحفيظ المعنيين لكنهم لم يتدخلوا في الدعوى بصفة متدخلين إراديين، ويجب على المحافظ على الأملاك العقارية في حالة الحكم بنقل الملكية أن يباشر تقييد هذا النقل لفائدة نازع الملكية طبق الشروط المحددة في الفصل 37 مع العلم بأن حقوق المعنيين بالأمر تحول إلى حقوق في التعويض».

فمما تجدر ملاحظته، أن المشرع عندما بين الارتفاقات أو القيود التي تترتب مباشرة على مقرر إعلان المنفعة العامة أو على إثر صدور مقرر التخلي، لم يستبعد العقار أو الحقوق العينية موضوع نزع الملكية من مجال التصرفات القانونية، ومن ثم فإن هذا العقار أو تلك الحقوق، يمكن بيعها وهبتها ورهنها والإيصاء بها كلها أو جزء منها. ومن ناحية أخرى، فإنه لا مانع يمنع - من الناحية القانونية - انتقال العقار أو الحقوق العينية موضوع النزع إلى الورثة أو الموصى لهم حالة وفاة المالك أو صاحب الحق العيني. وعليه، فإن من انتقل إليه العقار أو أصبح له حق فيه نتيجة تصرف قانوني أو واقعة قانونية ما، من ذلك المشتري والموهوب له والموصى له والوارث، يصبح معنياً ويخضع بالتالي للآثار التي يترتبها قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في مثل هذه الأحوال.

وبالإضافة إلى ما سبق، فإن الشخص الذي يملك حقوقا ثابتة على العقار الذي شرعت السلطة العامة في نزع ملكيته، ولم يتدخل أثناء جريان المسطرة الإدارية لنزع الملكية لسبب من الأسباب تطبيقا لأحكام الفصل 11 من قانون نزع الملكية الجديد، يعتبر غيرا بالنسبة للحكم القاضي بنزع الملكية، ولكنه يتحمل قانونا جميع الآثار التي يترتبها ذلك الحكم.

على أنه يبقى دائما من حق الأغيار الذين لهم حقوق ثابتة أو محتملة على العقارات التي شرع في نزع ملكيتها من طرف السلطة العامة أو من يقوم مقامها، والذين لم تسمح لهم ظروفهم بالتدخل في المرحلة الإدارية، أن يتدخلوا أثناء جريان المسطرة القضائية تطبيقا لمقتضيات الفصل 111 من قانون المسطرة المدنية والذي يقضي بما يلي:

« يقبل التدخل الإرادي ممن لهم مصلحة في النزاع المطروح ».

وإن الحالات التي وقفنا عندها سابقا تعني أشخاصا لم يتدخلوا في الإجراءات الإدارية أو القضائية لنزع الملكية، إلا أن لهم حقوقا ثابتة أو مستقبلية أو احتمالية على الأقل على العقارات أو الحقوق العينية موضوع النزاع، ومن ثم فإن أمر نزع الملكية يهمهم في الحقيقة بصفة مباشرة، إلا أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قد يمس أشخاصا غير هؤلاء، ومن ذلك مثلا الحالات المتعلقة بالتعويض عن زائد القيمة.

وإذا كان العقار المنزوعة ملكيته محل رهون رسمية أو امتيازات مثلا، فإن حقوق الدائنين تتحول إلى حقوق على التعويض المحكوم به، مع مراعاة الأسبقية في الديون كما يحددها القانون في علاقتهم ببعضهم البعض<sup>(148)</sup>.

## ثانيا - التعويض عن زائد القيمة :

القاعدة في التشريع المغربي، أنه متى كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات

(148) هذه المسألة لم يتعرض لها المشرع المغربي، وبخلاف ذلك فقد ورد في المادة L. 12.3 من قانون نزع

الملكية الفرنسي :

— “Les droits des créanciers régulièrement inscrits sur les immeubles expropriés, soit avant la publication au bureau des hypothèques de l'ordonnance d'expropriation, de l'ordonnance de donné acte ou de l'acte de cession consentie après la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement à ladite publication en ce qui concerne les privilèges conservés suivant les prescriptions des articles 2108 et 2109 du code civil, sont reportés sur l'indemnité compte tenu du rang de préférence qui leur est reconnu par les textes qui les régissent”.

ورغم عدم وجود نص صريح بالتشريع المغربي ينظم المسألة فنعتقد أن ما جاء في النص الفرنسي يندرج ضمن القواعد العامة السائدة في القانون عموما.

التي نزع أو ستزع الملكية من أجلها سيدخل على قيمة بعض الأملاك المجاورة الخاصة - غير تلك المعنية مباشرة بنزع الملكية - زيادة تتجاوز 20%، فإن الملاك المستفيدين من هذه الزيادة يلزمون على وجه التضامن<sup>(149)</sup> بدفع تعويض يساوي نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر. ويخفف عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20% من مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم (الفصل 59 ق.ن.م).

وتحدد المناطق التي تشمل الأملاك الجارية عليها الأحكام المشار إليها أعلاه بموجب مقرر إداري خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ المقرر الذي عينت فيه العقارات المطلوب نزع ملكيتها، أو عند عدمه ابتداء من يوم الشروع في الأشغال أو العمليات العامة (الفصل 60 ق.ن.م).

وحسب الفصل العاشر من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية، فإن القرار الإداري الموماً إليه أعلاه يصدر في صورة مرسوم يتخذ بناء على اقتراح من وزير المالية<sup>(150)</sup>.

## 1 - كيفية استخلاص التعويض عن زائد القيمة :

التعويض عن زائد القيمة يطلب ولا يحمل، وهو يطلب من الناحية القانونية ضاء وإلا فقضاء.

<sup>(149)</sup> التضامن السلبي أو التضامن بين المدينين La solidarité passive نظمه المشرع المغربي ضمن نصل 166 من ق.ا.ع. كالآتي:

ثبت التضامن بين المدينين إذا كان كل منهم ملتزماً شخصياً بالدين بتمامه وكان يحق للدائن أن يجبر أيها بم على أداء هذا الدين كله أو بعضه لكن لا يحق له أن يستوفيه إلا مرة واحدة. نظر حول الموضوع :

أمون الكبري، « نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي »، م.س. ص. 148 وما ها.

ناه أنه في الإطار الذي نبحت فيه، يحق للإدارة أن ترجع على أي واحد من المدينين تختاره بزائد القيمة كله، نذا الأخير حق الرجوع على باقي المدينين الآخرين كل حسب حصته في الدين. قد أن التضامن في هذه الحالة لا يبرره لا العقل ولا المنطق القانوني، وخاصة متى كان المبلغ الواجب دفعه ا جداً.

ا وبطبيعة الحال، فإن المرسوم الصادر في هذه الحالة هو قرار إداري يقبل الطعن من أجل الشطط في مال السلطة طبقاً لأحكام الفصول المضمنة في قانون المسطرة المدنية كقاعدة.

فبمجرد نشر المقرر الإداري المنصوص عليه في الفصل 60 من قانون نزع الملكية، وعلى أبعد تقدير، قبل انتهاء أجل ثماني سنوات<sup>(151)</sup>، يتم استدعاء المعنيين بالأمر المستفيدين من زائد القيمة أو ذوي حقوقهم للحضور لدى إدارة الجماعة أو وكيلها قصد الاتفاق معها على مبلغ زائد القيمة ومبلغ التعويض.

ويحرر محضر عن كل حضور، وفي حالة الاتفاق يعتبر المحضر سند دين لفائدة الجماعة المعنية بالأمر، ويمتنع بعد ذلك اللجوء إلى المسطرة القضائية (الفصل 61 ق.ن.م).

إذا رفض المعنيون بالأمر الخضوع للمسطرة أعلاه، فإنهم يستدعون بطلب من الإدارة المعنية أمام المحكمة الإدارية التي لها الصلاحية لتقويم زائد القيمة ثم الحكم بالتعويض الواجب دفعه.

ويجب أن يودع طلب الإدارة في أجل لا يتجاوز ثماني سنوات ابتداء من تاريخ نشر المقررين الإداريين المنصوص عليهما في الفصل 60، وعلى المحكمة أن ترجع بالتعويض إلى يوم تقديم الطلب (الفصل 62).

ونرى في أجل ثماني سنوات نوعاً من التحكم من جانب المشرع لأن هذه الفترة طويلة جداً ومن شأنها أن تنشوش على القضاء أثناء تحديد التعويض عن زائد القيمة والمترتب عن عملية نزع الملكية، كما من شأنها أن تفتح باب التعسف من جانب الإدارة بحيث قد يتم الخلط بين الزيادة بفعل نزع الملكية والزيادة التي تطرأ في أثمان العقارات بكيفية عادية.

#### ب - كيفية تحديد التعويض عن زائد القيمة من جانب القضاء :

لوقوف على مبلغ التعويض الواجب دفعه عن زائد القيمة يتعين تحديد:

- 1 - قيمة العقار قبل إعلان الأشغال أو العمليات العامة أو الشروع فيها.
- 2 - قيمة العقار يوم تقديم الطلب.
- 3 - عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة عن عوامل زائد القيمة التي لا علاقة لها بالأشغال أو العمليات العامة.

(151) هذه المقتضيات المضمنة في الفصل 61 من قانون نزع الملكية تحيل على أحكام الفصل 62 من نفس القانون.

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 أعلاه (الفصل 63 ق.ن.م).

ومن البديهي أنه لا يمكن للمحكمة مطلقاً أن تبني تقديرها للتعويض الخاص بزائد القيمة بناء على ادعاءات الإدارة وحدها، وإنما يجب عليها أن تطلب من هذه الأخيرة أن تثبت ما تدعيه، كما يجب عليها أن تسمح للمعنيين بالأمر المدعى عليهم أن يثبتوا عكس ذلك الإدعاء. وفي الحالتين معاً، يتم الإثبات بكافة الوسائل الممكنة والمتاحة لأننا في الحقيقة أمام وقائع مادية، وفي كافة الأحوال لا يثبت للإدارة حق في التعويض إلا إذا زادت قيمة العقارات بأكثر من 20% عن قيمتها الأصلية<sup>(152)</sup>.

### 3 - كيفية تسديد التعويض عن زائد القيمة :

إن التعويض عن زائد القيمة، وسواء أتم تحديده عن طريق الاتفاق أو عن طريق القضاء، فإن تحصيله يباشر بالكيفية التي تحصل بها الضرائب المباشرة، غير أنه يجوز للقاضي أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر. وفي هذه الحالة الأخيرة، يخول الاتفاق أو الحكم الجماعة المعنية بالأمر حق رهن على الأملاك المحفوظة العائدة للملتزم بأداء التعويض.

ولا تدفع فوائد عن المبالغ غير المؤداة نقداً، وفي حالة عدم أداء قسط عند حلول أجله، يفقد الملتزم بالتعويض - وبحكم القانون - الاستفادة من تأجيل الأداء (الفصل 64 من ق.ن.م).

ويمكن لكل ملتزم بالتعويض أن يبرئ ذمته منه بترك مجموع أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القيمة.

أما العقارات المقدمة في مقابل الأداء، فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها إما في تاريخ الاتفاق، وإما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض أمام القضاء (الفصل 65 ق.ن.م).

(152) وحسب ما سبق أن قررته محكمة الاستئناف بالرباط، إذا ما حدث أن كان فائض القيمة بخصوص الجزء المتبقى من العقار الذي نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة يتجاوز قيمة مانزع، فإن المالك في هذه الحالة لا يستحق أي تمويض.

— C.A.R. 9 juillet 1937, R.A.C.A.R, n° 69, 1938, tome IX, 1937-1940, p. 365 et s.

وفي قضية أخرى، قام المالك ببيع الجزء غير المنزوعة ملكيته بعد إعلان المنفعة العامة، بثمنه الحقيقي فاعتبر هذا الأخير بمثابة زائد قيمة يجب أن يخضع من التعويض النهائي.

— Tribunal de 1ère instance de Casablanca, 4 juin 1945, G.T.M., n° 963 du 15 août 1945, p. 111 et s.

#### 4 - تقييم الأحكام الخاصة بالتعويض عن زائد القيمة :

من الملاحظ أن هذه الأحكام المتواجدة في الجزء الثالث من مشروع قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت والمضمنة في الفصول من 59 إلى 66، والتي أشرنا إلى خطوطها الرئيسية أعلاه، قد وجدت معارضة شديدة من جانب بعض أعضاء مجلس النواب لأسباب عديدة أهمها ما يلي:

أ - إن الأحكام الخاصة بالتعويض عن زائد القيمة قد وجدت في كل من ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951، إلا أنها ظلت حبرا على ورق، أي لم تعرف طريقها إلى التطبيق قط.

ب - إن تطبيق الأحكام الخاصة بالتعويض عن زائد القيمة قد يمثل خطرا على أصحاب الأسر الفقيرة الذين ارتفعت قيمة عقاراتهم بسبب لايد لهم فيه، ولكنهم لا يجدون ما يسدّدون به قيمة ذلك التعويض، فيضطرون مرغمين إلى التخلي عن عقاراتهم.

- إن في المبادئ العامة للقانون، وخاصة تلك المتعلقة بالإثراء بلا سبب مشروع، ما يغني عن أحكام التعويض عن زائد القيمة.

ولهذه الأسباب بالخصوص، رأى بعض النواب الآخرين حذف هذا الجزء - أي الجزء من المشروع الخاص بالتعويض عن زائد القيمة - جملة وتفصيلا.

وأمام إصرار السيد وزير المالية على الإبقاء على الأحكام الخاصة بالتعويض عن الزيادة في القيمة، فإن مجلس النواب قد صوت عليها كما وردت في المشروع.

#### ثالثا - مشكلة نقص قيمة العقارات المجاورة :

على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لا يؤدي دائما إلى رفع قيمة العقارات المجاورة، ولكنه من الممكن جدا أن يؤدي إلى نقص كبير في تلك القيمة.

وفي هذا الصدد، نص المشرع ضمن البند الرابع من الفصل 20 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على ما يلي:

« 4 - يغير التعويض عند الاقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته».

وهكذا، وحسب هذا النص التشريعي، إذا نتج عن نزع الملكية لأجل المنفعة

العامة نقص في قيمة الجزء الذي لم تنتزع ملكيته، كما لو ترتب، نتيجة لذلك، ارتفاق بعدم البناء بخصوصه أو حجب عنه الشمس بكيفية مطلقة أو أصبح من الصعب جدا ربطه بالشبكة الطرقية، وجب أخذ ذلك كله بعين الاعتبار أثناء تحديد التعويض الواجب للمالك، وإن كان عليه أن يتمسك بذلك أمام القضاء الذي لا يحكم قانونيا إلا بما طلب منه.

ومن الملاحظ أن المشرع المغربي قد نظم ما يتصل بزائد القيمة بالشكل السابق بيانه، وسكت عما يتصل بنقص القيمة باستثناء ما أشير إليه في الفقرة الرابعة من الفصل 20 أعلاه.

ونعتقد أن المسألة قد تكون في صالح الملاك المعنيين بالأمر، مادام أن المشرع قد قيد المطالبة بزائد القيمة بما يفوق 20%، خلافا لما يتصل بالنقص حيث يكفي إثبات ذلك النقص، لاغير.

وإذا كان على الإدارة المستفيدة أن تثبت زائد القيمة، فعلى المالك المعني بالأمر والمستفيد من نقص القيمة أن يثبت ما يدعيه أمام المحكمة الإدارية المختصة. ويبقى في نهاية هذه الفقرة أن نشير في هذا الصدد إلى الملاحظات التالية :  
أ - إن الأحكام المتعلقة بالتعويض عن زائد القيمة - وكما أسلفنا - قد وجدت في الظهيرين السابقين وهي أحكام متطابقة سواء من حيث مبنائها أو من حيث معناها.

ب - إن الأحكام المتعلقة بالتعويض عن زائد القيمة تتجاوز نظام نزع الملكية لتطبق بصدد كل الأشغال أو العمليات التي قد تباشرها السلطة العامة وتؤدي عمليا إلى رفع قيمة العقارات المجاورة، ودليل ذلك العبارات الصريحة التي استعملها المشرع في مطلع الفصل 5 من قانون نزع الملكية والذي ينص على أنه:

«إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة زيادة تتجاوز 20%، فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر...».

ج - لقد وصل إلى علمنا أن وزارة الأشغال العمومية وتكوين الأطر والتأهيل المهني قد شرعت مؤخرا في تحريك المسطرة الخاصة بالتعويض عن زائد القيمة بصدد أراض تقع قرب مدينة أزموور - إقليم الجديدة - أدى تشييد طريق كبير بالقرب منها يربط بين مدينتي الدار البيضاء والجديدة إلى رفع قيمة الأراضي المجاورة.





## خاتمة

على امتداد هذه الصفحات، حاولنا أن نقوم بتحليل وجيز لأحكام القانون 7.81 الصادر بتاريخ 22 دجنبر 1980 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، والذي صدر الأمر بتنفيذه بواسطة ظير 6 ماي 1982، وهو نص يمثل في الوقت الراهن النص الأساسي الذي يحكم الموضوع، ويكون دائما واجب التطبيق، مالم يوجد هناك نص آخر خاص، بحيث تعطاه الأسبقية عن ذلك النص الأساسي العام<sup>(1)</sup>.

وحتى يكون القارئ والباحث والممارس على بينة من الموضوع، يأخذ منه فكرة واضحة من غير عناء، قدمنا لهذه الدراسة ببحث تمهيدي بينا من خلاله الأساس القانوني الذي يبنى عليه نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، ثم أعطينا فكرة بسيطة عن التطور التاريخي الذي عرفته هذه المؤسسة في التشريع المغربي بالخصوص، دون أن ننسى موقف الفقه الإسلامي منها. وفي الأخير، وقفنا عند بعض النظم والمؤسسات القانونية التي قد تلتبس بنظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة من بعض الوجوه.

وقد قسمنا دراستنا بعد ذلك إلى فصلين رئيسيين، خصصنا الأول منهما للإجراءات الإدارية الواجبة الاتباع أثناء مسطرة نزع الملكية، وخصصنا الثاني منهما للإجراءات القضائية الموالية.

ولقد تتبعنا هذه الإجراءات مرحلة بعد مرحلة بهدف تمكين الممارسين والعاملين بالخصوص في هذا الحقل من أخذ صورة واضحة عن تلك الإجراءات وعن تسلسلها، علما أنه من الصعب جدا من خلال بحث موجز كهذا، أن نهيء المسطرة الخاصة بكل إدارة على حدة حولها المشرع حق ممارسة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>(2)</sup>.

وإذا كانت الممارسة الإدارية وأحكام القضاء عموما، هي الكفيلة وحدها بالكشف عن جوانب الضعف وعن جوانب القوة في تشريع ما، وكيفما كانت طبيعته،

(1) لقد أشار إلى ذلك، وبكيفية صريحة الفصل الأول من قانون نزع الملكية:

«... ولا يمكن إجراؤه - أي نزع الملكية - إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلاً أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة».

(2) فإذا كان النص القانوني العام واحداً، فإن بعض الممارسات الإدارية بالخصوص قد تختلف من جهة إدارية لأخرى، خاصة مع عدم وجود أي تنسيق فيما بينها.

فهذا أمر دفعنا إلى الاهتمام أكثر بجانب الممارسة القضائية، وخاصة تلك التي جاءت بها المحاكم الإدارية وفي مقدمتها الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى.

ولقد أتاحت لنا الفرصة، ونحن بصدد البحث ضمن مقتضيات القانون 7.81. ومن خلال هذه الدراسة المتواضعة. الوقوف نظريا وعمليا على بعض جوانبه الإيجابية وعلى بعض جوانبه السلبية الأخرى.

ونوضح فيما يلي، بعض تلك الجوانب :

### أولا - الجوانب الإيجابية :

لعل ما يثير الانتباه في هذا الصدد، هو أن المشرع المغربي قد توخى السرعة والفعالية من إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وهي سرعة وفعالية. في حالة تحققهما. ستكونان لا محالة في صالح كل من يهمهم أمر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وهم بالأساس السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها من جهة أولى، وأصحاب الحقوق العينية الخاضعة لذلك النزع من جهة أخرى<sup>(3)</sup>.

وحتى يصل المشرع إلى ذلك المبتغى. السرعة والفعالية. فقد حاول أن يجعل الإجراءات الإدارية « عينية » أكثر من جعلها « شخصية »، وقد بسطنا الفكرة فيما تقدم، فليرجع إليها، بالإضافة إلى أنه قد عمل على تقصير العديد من الآجال، مقارنة مع ما كان سائدا في إطار ظهير 3 أبريل 1951.

ومن الناحية الشكلية، فقد حاول المشرع أن يكون طموحا عندما أصدر نصا قانونيا أكثر تفصيلا من نظيره الملغى.

وبالنسبة للسلطة التشريعية المغربية الفتية بالخصوص. وأقصد هنا مجلس النواب<sup>(4)</sup>. فإن القانون رقم 7.81 يعتبر من بين أهم التشريعات التي أصدرتها تلك السلطة في بداية الثمانينات من القرن الماضي، وهي بادرة طيبة يجب التنويه بها والتصفيق لها، خاصة أن تلك السلطة قد اتسمت بجمود جد واضح من خلال تجاربها الأولى.

وبالإضافة إلى ما سبق، فإن المشرع. وهذه من حسنات النص الجديد كذلك. قد حاول أن يربط قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بالتنمية الاجتماعية والاقتصادية التي تعرفها شتى نواحي المملكة المغربية، عندما خول للجماعات

(3) هذا مع العلم أن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد يمس الأغيار.

(4) مع العلم أن الفترة التي صدر فيها القانون رقم 7.81 لم يكن بالمغرب إلا مجلس واحد هو مجلس النواب.

المحلية البلدية والقروية بدورها حق نزع ملكية الخواص، كلما اقتضت تنمية الجماعة ذلك، على خلاف ما كان عليه الأمر بالنسبة للنصين السابقين. وفي الحقيقة، فإن ما قام به المشرع المغربي في هذا الصدد يمثل تقوية للاختصاصات الهامة التي خولها لتلك الجماعات الظهير بمثابة قانون الصادر في 30 شتمبر 1976 الذي حل محله مؤخرا القانون 78.00.

وأخيرا، نحبي البادرة التشريعية المتمثلة في إصدار قانون لمحاكم الاستئناف الإدارية، وهو قانون من شأنه أولا أن يتمم هيكله القضاء الإداري بالمغرب، ومن شأنه ثانيا أن يعطي للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بعدها الحقيقي المتمثل في اعتبارها مرجعا للطعن بالنقض، يسهر على حسن تطبيق وتفسير القانون الإداري، بالإضافة إلى توحيد مواقف المحاكم الدنيا بشأن ذلك القانون<sup>(5)</sup>.

## ثانيا - الجوانب السلبية :

الجوانب السلبية للقانون 7.81 عديدة ومتنوعة، منها ما يتصل بالنص التشريعي نفسه، ومنها ما يتصل بالممارسة الإدارية المرتبطة به.

### 1 - الجوانب السلبية المرتبطة بالنص التشريعي:

أ - تعتبر دراسة مشاريع القوانين من جانب السلطة التشريعية مسألة جد هامة في تاريخ الشعوب، خاصة متى كان ذلك النص يتصل بموضوع جد خطير كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت. إلا أن ما أثار انتباهنا في هذا الصدد هو أن المشروع الذي تمخض عنه القانون رقم 7.81 قد نوقش في أقل من يوم واحد تقريبا، ويتعلق الأمر بيوم الإثنين 22 دجنبر 1980، بل ونوقشت إلى جانبه بعض مشاريع الميزانيات الفرعية الخاصة ببعض الوزارات في ذات اليوم.

والملاحظ أنه قد كان هناك نوع من التصلب من جانب السلطة التنفيذية - وزارة المالية بالخصوص - في مواجهة أعضاء مجلس النواب، بحيث إذا كانت تلك الوزارة تسمح بإدخال بعض التغييرات المتعلقة بالشكل والصياغة أحيانا، فهي لم تكن تسمح أبدا بإدخال تغييرات تمس جوهر المشروع.

ب - ومن الناحية الشكلية، فقد رأينا أن المشرع المغربي قد حاول أن يكون طموحا بإيراده لتشريع أكثر تفصيل من نظيريه السابقين وهذا شيء جد إيجابي،

(5) يتعلق الأمر بالقانون رقم 80.03 المشار إليه بالملحق.

إلا أنه قد وقع في الكثير من الأخطاء المنهجية عندما كرر في التشريع الجديد العديد من الأحكام المضمنة في نصوص عامة أخرى، مثل قانون المسطرة المدنية والتشريع العقاري وقانون الالتزامات والعقود، وكان عليه أن يكتفي بالإحالة على نصوص هذه التشريعات الأخيرة فقط، دفعا لأي إلتباس أو تعارض قد يحدث بين مختلف تلك النصوص.

ج - ومن حيث الصياغة، فالملاحظ أن بعض النصوص قد صيغت بكيفية ركيكة، وهي في بعض الأحيان بعيدة كل البعد عن الأسلوب القانوني الصرف. والقانون الجديد الخاص بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة يحتوي على نصوص طويلة جدا، وهي نصوص كان بالإمكان تقسيمها إلى أكثر من نص واحد ليسهل فهمها واستيعابها من طرف الباحث والممارس<sup>(6)</sup>.

وبعض الفصول بها غموض واضح ومثير للانتباه، وهو غموض كثيرا ما عانينا منه كلما اتجهنا للبحث عن النية الحقيقية أو المفترضة على الأقل للمشرع<sup>(7)</sup>.

ولتلافي مثل هذه الأخطاء التي يصعب في الواقع الاحتراز منها، نقترح أن يعرض كل مشروع هيأته الحكومة - وقبل عرضه على البرلمان - على لجنة مكونة من أساتذة جامعيين أو على لجنة ثلاثية مكونة من أساتذة وقضاة ومحامين وإداريين لإعادة النظر في صياغة ذلك المشروع أو على الأقل إعطاء رأيها بشأنه.

د - ومن حيث الفلسفة العامة للتشريع، فالملاحظ أن المشرع . ومن خلال النص الجديد . قد حاول أن يكون أكثر اهتماما بمصالح السلطة النازعة للملكية أو من يقوم مقامها، أكثر من اهتمامه بمصالح الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ويتضح ذلك بالخصوص . وبدون الدخول في التفاصيل . من خلال الأمثلة الآتية:

\* حذف مسطرة تبليغ قرار إعلان المنفعة العامة وقرار التخلي وإلزام الملاك أنفسهم بالتعريف بالمستأجرين وإلا ظلوا وحدهم ملتزمين بالتعويضات التي يستحقونها، ذلك أنه لا بد لتقرير مثل هذا الحكم أن تؤخذ بعين الاعتبار بعض الحقائق، منها أن أغلبية أفراد الشعب المغربي أميون، وحتى غير الأميين قلما يهتمون بما ينشر

(6) راجع على سبيل المثال الفصول 18 و 26 و 37 و 42.

(7) راجع على سبيل المثال الفصلين 40 و 41.

والحقيقة أن هناك العديد من المقتضيات التي كان يجب على المشرع أن يوضحها من خلال المرسوم التطبيقي إلا أنه لم يفعل بحيث جاء هذا الأخير بدوره مقتضبا جدا لا يحتوي إلا على اثني عشر فصلا.

في الجرائد الرسمية، زد على ذلك أن المغاربة في الوقت الراهن بالخصوص كثيرو الهجرة داخل الوطن وخارجه، يضاف إلى ذلك أن الجريدة الرسمية ذاتها لا تصدر بانتظام، وأغلب الأفراد يسمعون عنها ولكنهم لا يقرأونها.

وفي هذا الصدد، لابد من التنويه ببعض الإدارات. وخاصة وزارة التجهيز. التي تعمل ما في وسعها لتبليغ المعنيين بالأمر بقرار إعلان المنفعة العامة وبمضمون مقرر التخلي.

\* في مجال تقدير التعويض، فإن المشرع قد اهتم بالضرر الحالي وغض الطرف عن الضرر المستقبلي خلافا لما تقتضي به القواعد العامة، وبالرغم من أن المشرع الفرنسي الذي أخذنا عنه هذا الحكم قد تولى عنه لاحقا. ويضاف إلى هذا أن اللجنة الإدارية للتقويم المنظمة بالفصل السابع من مرسوم 16 أبريل 1983 لا تحتوي على ممثل للملاك أو المنزوعة ملكيتهم. ونعتقد أن وجود هؤلاء داخل تلك اللجنة قد يفيد هذه الأخيرة كما قد يفيد نازع الملكية. ومن يدري، فقد يقتنع المنزوعة ملكيته بالتعويض المقترح، فيوضع حد للإجراءات الموائية في مرحلة التقويم، حيث يكون هنالك ربح للوقت والمصاريف.

\* السماح لنازع الملكية باسترداد الزيادات التي تطرأ على أثمان العقارات المجاورة للأرض المنزوعة ملكيتها نتيجة الأشغال المعلن عن القيام بها، دون أن تؤخذ بعين الاعتبار الأوضاع المادية لهؤلاء الملاك.

\* عدم السماح باستئناف الحكم القاضي بنزع الملكية فيه خروج جد واضح على قاعدة مسطرية جوهرية تتصل بضمان حقوق الدفاع المتمثلة هنا في مبدأ التقاضي على درجتين.

نعم، لقد سمح المشرع بالطعن بالنقض في الحكم القاضي بنزع الملكية، غير أنه يجب ألا يغيب على البال أن مثل هذا الطعن ينصب على الأخطاء القانونية التي تمس ذلك الحكم فقط، أما الأخطاء المتصلة بالواقع والتي قد يرتكبها قاضي الموضوع وهو يحكم بنقل الملكية إلى السلطة النازعة، فلا مجال لإصلاحها إلا عن طريق الطعن بالاستئناف<sup>(8)</sup>.

(8) حول هذه النقطة والمتعلقة بنطاق كل من الطعن بالاستئناف والطعن بالنقض، راجع محمد الكشور، الأطروحة، ص 196 وما بعدها.

\* وبالإضافة إلى ما سبق، فقد أدى الانحياز إلى جانب السلطة النازعة للملكية بالمشرع في بعض الأحيان إلى الخروج عن بعض المبادئ القانونية المستقرة، ومن ذلك مثلاً أنه قد رتب على الإيداع بالمحافظة العقارية نفس الآثار التي تترتب على التسجيل بالسجل العقاري، وهو موقف لا يمكن قبوله. وقد سبق أن قلنا إننا نتمنى أن يكون ذلك الموقف مجرد سهو أو خطأ في الصياغة سيعمل المشرع لاحقاً على تداركه.

### ثالثاً - الجوانب السلبية المرتبطة بالممارسة الإدارية :

الحقيقة أنه كيفما كانت جودة النص التشريعي، فإن الممارسة الإدارية والقضائية قد تظهره بمظهر النص المعيب، وعلى خلاف ذلك، قد يكون النص معيباً إلا أن الممارسة العملية قد تساهم في إصلاحه.

وفيما يتعلق بقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فكثيراً ما تطبق بعض أحكامه بكيفية معيبة، وقد تنشأ على هامشه بعض الممارسات الإدارية التي لاهية البتة بأحكام ذلك القانون.

ونقف فيما يلي على بعض الأمثلة فقط :

#### أ - كيفية تحديد التعويضات :

تمثل مسألة تحديد التعويض في الحقيقة النقطة السوداء في مجال قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ذلك أن المشرع قد نص على أن هذا النزع لا يتم إلا مقابل تعويض، ومن البديهي أن التعويض يجب أن يكون عادلاً وإلا ما اعتبر تعويضاً بمفهومه القانوني.

والحقيقة أن استعراض النصوص التي تبين كيفية تحديد التعويض، واستعراض النصوص التي تبين عناصر لجنة التقويم، يفيد جلياً أن المشرع نفسه قد توخى الوصول إلى تعويض عادل، لاهو ضار بالمنزوعة ملكيته ولا هو ضار بالسلطة النازعة للملكية.

وبالرغم من ذلك، فالقاعدة أن التعويض غالباً ما يحدد بكيفية جد مجحفة الشيء الذي جعل نظام نزع الملكية لدى الأغلبية الساحقة للمواطنين مرادفاً للغصب في مفهومه العام، ودون أي مقابل، وسواء أتم التحديد من طرف لجنة التقويم أو من طرف القضاء.

والغريب أننا قد نتواجد أحيانا أمام حالات تمنح فيها للمنزوعة ملكيته تعويضات تفوق بكثير ما تقضي به مبادئ العدل والإنصاف، لظروف ناتجة بالخصوص عن الوضعية الاجتماعية والاقتصادية للمنزوعة ملكيته وتأثيره على دواليب الإدارة ودواليب المحاكم<sup>(9)</sup>.

ومع ذلك، فالملاحظ أن المحاكم الإدارية قد بدأت تعتمد الخبرة في تحديد التعويض، الشيء الذي يوصلها إلى تفويم يوازي السائد تقريبا في السوق العقاري.

### ب - كثرة حالات الاعتداء المادي :

الملاحظ أن حالات الاعتداء المادي كثيرة الوقوع عندنا في المغرب، وهي حالات قلما تعرض على القضاء لأسباب متنوعة، منها أن الإدارة قد تبادر إلى إصلاح الوضع بالتفاوض مع المعني بالأمر قصد نقل الملكية إليها مقابل ثمن يتفق عليه الطرفان، ومنها أن بعض المغاربة لا يطعنون في تصرفات الإدارة اعتقادا منهم بأن القضاء بدوره يمثل جزءا من تلك الإدارة، وهي وضعية قد تجعل من هذه الأخيرة - في نظر ذلك البعض - في حالة رفع أي طعن قضائي، خصما وحكما في ذات الوقت، ومنها أن أغلبية المغاربة ما زالت تجهل وجود مثل تلك الطعون جهلا تاما.

وفي الواقع، فإن مرد وقوع كثرة حالات الاعتداء المادي - من ناحية السلطة العامة - يرجع إما لجهل بعض الجهات الإدارية بقوانين نزع الملكية، وهذا يصدق بالنسبة للجماعات المحلية الحديثة العهد بالوجود مثلا، وإما لقلة وعي بعض رؤساء المصالح الإدارية الذين يقصر فكرهم كثيرا عن استيعاب مبدأ الشرعية فينصبون أنفسهم أفرادا فوق النصوص القانونية السائدة يضربون من جهة بالقانون عرض الحائط، وعندما تصدر أحكام قضائية ضدهم، يصرون على عدم تنفيذ ما تقضي به تلك الأحكام من جهة أخرى<sup>(10)</sup>.

(9) فعلى سبيل المثال فقط، فإن إدارة الأملاك المخزنية قد طلبت بنزع ملكية عقار واقتרכת كمقابل لذلك النزع 50 درهما للمتر المربع إلا أن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء قد حكمت بـ 1000 درهم للمتر المربع. وقد عدلت محكمة الاستئناف التعويض حيث خفضته إلى 700 درهم للمتر المربع. ولم ينفذ هذا الحكم إذ وقع صلح بين المعنيين بالأمر حدد من خلاله التعويض في 250 درهما للمتر المربع. قرار محكمة الاستئناف (الصادر في الملف المدني تحت عدد 1940/88) بتاريخ 29 أبريل 1988. (هذا القرار غير منشور).

(10) هذه مشكلة مطروحة بحددة في المغرب الأمر الذي دفع البعض إلى أن يتعرض لها في أبحاث خاصة، انظر نبي هذا الصدد:

ميمون يشو. «الإدارة العمومية وتنفيذ القرارات القضائية الإدارية»، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، دد 17 (المجلس الأعلى بعد مضي 30 سنة، حصيلة وآفاق)، ص 117 وما بعدها.

بقي أن نشير إلى أن إصرار هؤلاء الرؤساء على عدم احترام القانون وعدم احترام القضاء يسيء إلى سمعة الدولة بوجه عام، وإلى الديمقراطية المغربية الفتية بوجه خاص، إضافة إلى أنه قد تترتب على ذلك الإضرار مآسي اجتماعية يصعب إصلاحها أو تداركها فيما بعد<sup>(11)</sup>.

### ج - تغيير موضوع إعلان المنفعة العامة بحكم الواقع :

لقد رأينا سابقا أن المنفعة العامة هي مناط نزع الملكية، يدور هذا الأخير معها وجودا وعدما. وقد رأينا أن مفهوم المنفعة العامة ومدى جديته يبقى من الأمور التي تخضع للرقابة القضائية.

وقد أشرنا كذلك إلى أن المشرع بدوره قد نظم الحالة التي ترى فيها الإدارة لأسباب تعود إلى سلطتها التقديرية تغيير المنفعة العامة، أي تغيير المشروع الذي سبق أن نزعت الملكية من أجله عندما نص من خلال الفصل 39 من قانون نزع الملكية على أنه: «إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري».

ولأن المنفعة العامة تعلن كقاعدة بمرسوم على ما تقضي بذلك أحكام الفصل السادس من قانون نزع الملكية، فإن تغييرها يجب أن يتم بدوره بمرسوم<sup>(12)</sup>.

والذي لاحظناه بهذا الصدد، أن تغيير المنفعة العامة كثيرا ما يتم دون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون. فعلى سبيل المثال فقط، فقد وقع نزع ملكية عقار بإحدى المدن المغربية من أجل إيواء سكان بعض دور الصفيح، إلا أن ذلك العقار قد حول إلى منطقة صناعية، حيث جزئ وبيع على ذلك الأساس، وقد كان هذا الأمر عاديا بالنسبة للإدارة التي تم نزع الملكية لفائدتها.

هذه الحالات كثيرة ومتنوعة في الواقع العملي، وهي في الحقيقة تنم عن ممارسات تفقد الإدارة مصداقيتها أمام أفراد المجتمع، في موضوع له خطره الواضح في القانون العام المغربي.

(11) هناك أشخاص أصيبوا بنوبات قلبية على إثر الاعتداء المادي على أملاكهم، ونعتقد أن احترام الإجراءات المسطرية الإدارية بالخصوص، وبالإضافة إلى أنه يمثل احتراماً للقانون قبل كل شيء، فإن من شأنه أن يهيئ الملاك نفسياً لتقبل فكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(12) وهذا ما أكدته المشرع نفسه من خلال الفصل 39 من قانون نزع الملكية وكذلك الفصل الرابع من المرسوم التطبيقي الصادر في 16 أبريل 1983.



د - نزع الملكية لأسباب خاصة لا علاقة لها بالمنفعة العامة :

من طبيعة القواعد القانونية عموماً أنها عامة ومجردة، بحيث يجب على واضعيها وعلى مطبقيها أن يتجردوا من كل أهوائهم إذا ما أرادوا أن تقوم تلك القواعد بوظائفها على أحسن وجه، فتساهم من ثم في تقدم المجتمع وارتقائه وحفظ الأمن فيه. وإن ما قيل عن القواعد القانونية في هذا المجال، يصدق في مجال إصدار القرارات الإدارية.

وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يطبق من جهته بعيداً عن تحقيق الأغراض الخاصة لبعض الأفراد، خاصة أنه يقن امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، وهو امتياز يجب أن يستخدم بالخصوص لتحقيق أغراض اجتماعية أو اقتصادية تعود على المجتمع كله بالنفع العميم<sup>(13)</sup>.

والشيء الذي يثير الانتباه بهذا الصدد هو أن بعض الأشخاص - وخاصة على مستوى بعض الجماعات المحلية - قد يلتجئون إلى استعمال نظام نزع الملكية لخدمة مصالحهم، فيعملون مثلاً على استصدار مقرر إداري معلن للمنفعة العامة كتوسيع حديقة ما مثلاً، فيفاجأ المعني بالأمر، أي المنزوعة ملكيته أن الأرض التي انتزعت منه مثلاً قد حوت إلى محل تجاري<sup>(14)</sup>.

وأخيراً، فإن الحافز الذي دفعني إلى وضع هذه الدراسة المتواضعة، هو أن أفيد وأن أستفيد.

ولقد استفدت كثيراً، لأنني وأنا بصدد تقصي بعض الجوانب الخاصة بهذا البحث، قد علمني الله ما لم أكن أعلمه.

وأعتقد أنني سأفيد الكثيرين، ويكفيني فخراً أن هذا هو أول بحث متكامل حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة باللغة العربية بالمغرب، يأخذ مكانته داخل الخزانات القانونية الوطنية.

وأعترف بأنه من غير المتصور، إن لم يكن من المستحيل، وضع بحث في هذا المستوى، وهو بحث يتطلب الإلمام بميادين قانونية كثيرة ومتنوعة دون خطأ لذلك يكون من الطبيعي جداً أن تزل أفكارى مرة ومرة.

(13) لذلك نحیی بحرارة موقف الفرقة الإدارية بالمجلس الأعلى التي بدأت تراقب مدى مشروعية إعلان المنفعة العامة.

(14) راجع التظلم المنشور بجريدة الاتحاد الاشتراكي الصادر في 17 يناير 1989 ص 5 والذي يحمل عنوان: «أي قانون يسمح باستعمال مسطرة نزع الملكية بهدف بناء كشك».

ولقد أبديت العديد من الملاحظات، منها ما يمس النصوص القانونية، ومنها ما يتصل بكيفية تطبيقها، ومنها ما يتعلق ببعض الممارسات الإدارية. وهذه الملاحظات ناتجة غالباً عن اجتهاد شخصي، والقاعدة أن الاجتهاد الإنساني كما يحتمل الصواب قد يحتمل الخطأ، بل إن الخطأ هو الأصل فيه، إذ لا عصمة لغير الله سبحانه وتعالى.

وقد قال رسول الله ﷺ: «وما ينطق عن الهوى إن هو إلا وحي يوحى عليه شديد القوى»<sup>(15)</sup>. إن من اجتهد وأصاب فله أجران، ومن اجتهد وأخطأ فله أجر واحد<sup>(16)</sup>، ويكفي في هذا الصدد أجر واحد أو نصف أجر.

وأخيراً، وقبل أن أنهي هذا البحث، أريد أن أتوجه مرة أخرى بشكري العميق لكل من أمد إلي يد المساعدة لإنجاز هذا البحث المتواضع، والذي أعترف أنه لو لا تلك المساعدة ما عرفت هذه الدراسة طريقها إلى النور، والله المستعان، فهو نعم المولى ونعم النصير.

---

(15) الآيات 3 و 4 و 5 من سورة النجم.

(16) هذه القولة مقتبسة من نص الحديث الشريف: «إذا حكم الحاكم فاجتهد ثم أصاب فله أجران وإذا حكم فاجتهد ثم أخطأ فله أجر» رواه البخاري ومسلم وأبو داود والنسائي وأبن ماجه وأحمد بن حنبل.

# ملاحق

## نصوص عامة

ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)  
بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة  
وبالاحتلال المؤقت \*

\* \* \*

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله

(الحسن بن محمد بن يوسف بن الحسن الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا:

بناء على الدستور ولاسيما الفصل 26 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

الفصل الأول. - ينفذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

الاحتلال المؤقت والمثبت نصه بعده، كما وافق عليه مجلس النواب في 14 من صفر 1401  
2 دجنبر 1980) :

ج.ر. عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، ص. 980.

# قانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت

## الجزء الأول نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

### الباب الأول أحكام عامة

#### الفصل 1

إن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلاً أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة.

#### الفصل 2

يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي.

#### الفصل 3

يخول حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص المعنويين الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات تعلن أنها ذات منفعة عامة.

#### الفصل 4

لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

#### الفصل 5

يباشر طبق الشروط المقررة في هذا القانون إعلان المنفعة العامة والحكم بنقل الملكية إلى نازعها وتحديد التعويض عن نزع الملكية.

## الباب الثاني إعلان المنفعة العامة والتخلي

### الفصل 6

تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها. ويمكن أن تشمل هذه المنطقة بالإضافة إلى العقارات اللازمة لإنجاز المنشآت أو العمليات المعلن أنها ذات منفعة عامة على الجزء الباقي من هذه العقارات وعلى العقارات المجاورة لها إذا تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشود أو إذا كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة. وبالرغم من أحكام الفصل 40 يمكن في هذه الحالة أن تحدد بالمقرر الإداري المشار إليه في المقطع الأول أو بمقرر إداري لاحق كيفية استعمال العقارات غير المدمجة بالفعل في المنشآت أو شروط إعادة بيع تلك العقارات.

### الفصل 7

يمكن للمقرر المصرح بالمنفعة العامة أن يعين مباشرة الأملاك التي يشملها نزع الملكية وإلا فإن هذا التعيين يقع بموجب مقرر إداري يدعى «مقرر التخلي». ويجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنتين بيتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك تعين تجديد إعلان المنفعة العامة.

### الفصل 8

تتخذ بشأن المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة تدابير الإشهار الآتية:  
1 - نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (الجزء الأول) ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية مع الإشارة إلى الجريدة الرسمية التي وقع نشره بها؛  
2 - تعليق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها. ويمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

### الفصل 9

إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة الأملاك المقرر نزع ملكيتها اعتبر المقرر من جراء ذلك بمثابة مقرر للتخلي ووجب أن تتخذ بشأنه بهذه الصفة الإجراءات المقررة في الفصول 10 و 11 و 12.

## الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري قبل اتخاذ مقرر التخلي.

ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور :

- ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية؛

- يودع مشفوعا بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين بيتدئ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

## الفصل 11

يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكتريين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات وإلا بقوا وحدهم مدنيين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها، كما يجب ، داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم.

ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية.

## الفصل 12

يودع كذلك مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة على الأملاك العقارية التابع لها موقع العقارات.

وبناء على هذا الإيداع يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نازع الملكية شهادة تثبت أن مشروع المقرر المذكور قد قيد:

- إما في الرسوم العقارية المعنية بالأمر عملا بالفصل 85 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛

- وإما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ في سجل التعرضات عملا بالفصل 84 من الظهير الشريف المذكور، وفي هذه الحالة يجب أن تتضمن الشهادة بالإضافة إلى ذلك عند الاقتضاء أسماء المتعرضين ونوع الحقوق المطالب بها بالضبط وأهلية الأشخاص الحائزين لها ومحل المخابرة معهم وكذا جميع التحملات المثقل بها العقار أو الحقوق العينية العقارية المقصودة.

وإذا كان الأمر يتعلق بعقارات غير محفظة ولا في طور التحفيظ فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة الضبط بالمحكمة الإدارية التابع لها موقع العقارات لأجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية. ويسلم كاتب الضبط إلى نازع الملكية شهادة تثبت هذا التقييد.

### الفصل 13

تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشهار المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.

### الفصل 14

تكون الإجراءات المقررة في الفصول 8 و 9 و 10 اختيارية إذا كان المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة يتعلق بعمليات أو بأشغال تهم الدفاع الوطني.

وإذا وقع العدول عن الإجراءات المذكورة وجب أن يتضمن المقرر بيان الأملاك المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46.

ويتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ التبليغ.

## الباب الثالث آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي

### الفصل 15

لا يجوز خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المقرر المذكور دون موافقة نازع الملكية.

### الفصل 16

إن الأملاك المعينة في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في لفصل السابق لمدة سنتين تبتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور في الجريدة الرسمية أو نند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

## الفصل 17

يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعينة في « مقرر التخلي » خاضعة لنزع الملكية في سنتين ابتداء من تاريخ نشر هذا المقرر في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

وإذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل المقال المنصوص عليه في المقطع الأول من الفصل 18 فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة.

## الباب الرابع

### الحيازة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات

## الفصل 18

يودع نازع الملكية لدى المحكمة الإدارية الواقع العقار في دائرة نفوذها طلبا يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وذلك بمجرد استيفاء الإجراءات المتعلقة بمقرر التخلي والمنصوص عليها في الفصول 8 و 9 و 10 و 12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14 وبعد انصرام الأجل المشار إليه في المقطع 3 من الفصل المذكور.

ويودع نازع الملكية كذلك لدى المحكمة المذكورة التي تبت في الأمر هذه المرة في شكل محكمة للمستعجلات طلبا لأجل الحكم له بحيازة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح.

واستثناء من أحكام الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية تقبل الطلبات المذكورة ولو لم ينص فيها على أحد البيانات المقررة في الفصل المذكور إذا تعذر على نازع الملكية الإدلاء به.

وتشفع الطلبات المشار إليها أعلاه التي يجب أن يحدد فيها مبلغ التعويض الذي يقترحه نازع الملكية بجميع المستندات المثبتة لاستيفاء الإجراءات المذكورة ولا سيما الشهادات المشار إليها في الفصلين 11 و 12 المسلمة من لدن المحافظ على الأملاك العقارية عند الاقتضاء.

وفي حالة ما إذا كانت العملية أو الأشغال المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع طلبين أو عدة طلبات بشأن الجوهر أو بشأن الحيازة فإن المستندات المثبتة المشار إليها في المقطع السابق يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.



## الفصل 19

يختص قاضي المستعجلات وحده بالإذن بواسطة أمر في الحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية.

كما أن رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي المفوض من قبله الذي ينظر في القضية بصفة قاضي نزع الملكية يختص وحده بالحكم بواسطة حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وبتحديد مبلغ التعويضات.

## الفصل 20

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية :

1 - يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر؛

2 - يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها؛

3 . يجب ألا يتجاوز التعويض المقدّر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر «مقرر التخلي» أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية.

4 - يغير التعويض، عند الاقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته.

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 2 و 3

و 4 أعلاه.

## الفصل 21

تحدد المحكمة الإدارية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها

من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضاً واحداً بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

## الفصل 22

إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكترون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

## الفصل 23

يجوز لمالك بناية شمل نزع الملكية جزءاً منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10. وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعترف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد. غير أنه :

- من جهة، لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في المقطع 4 من الفصل 8 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952)\* بشأن التعمير وفي المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.60.0.53 الصادر في 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بتوسيع نطاق المجموعات العمرانية القروية؛

ومن جهة أخرى، يتعين على المحكمة الإدارية إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية، أن تبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

## الفصل 24

عندما يلتمس نازع الملكية الحيابة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

(\*) مع ملاحظة أن ظهير 30 يوليوز 1952 قد نسخ بالمادة 87 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والصادر في 17 يونيو 1992، وقد سبقت الإشارة إلى مراجعه.

وينص الأمر بالإذن في الحيابة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه.

ويحدد في الحكم الصادر بنقل الملكية التعويض عن نزع الملكية بعد التنكير وجوبا بمبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه.

ويباشر تبليغ أو نشر القرارين القضائيين المشار إليهما في المقطعين السابقين طبق الشروط المقررة في الفصل 26 ويودعان كذلك لدى المحافظة على الأملاك العقارية، وعندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ ولا في طور التحفيظ، يقيد القراران المذكوران من لدن كاتب الضبط بالمحكمة الإدارية في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية.

## الفصل 25

إذا كان العقار محفظاً أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنزع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتاً على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيابة المنصوص عليه في الفصل 24.

وتتبعهما لأحكام الفصل 86 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) فإن أثر التقييد الأولي لا ينتهي إلا وقت تقييد نقل الملكية الذي يرجع ترتيبه وأثره إلى تاريخ التقييد الأولي المذكور.

وإذا كان العقار في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار في طور التحفيظ وجب التنصيص على إيداع الأمر الصادر بالإذن في الحيابة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقاً للفصل 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

ولا يحتج على نازع الملكية برسم أي تفويت أو تأسيس حقوق عينية يهم عقارا غير محفظ في طور نزع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له في الحيابة أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

## الفصل 26

إن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن في الحيابة تبلغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر الإشهار المنصوص عليه في الفصول 8 و 9 و 10 وكذا إذا كان الأمر يتعلق بعقارات محفظة

أو في طور التحفيظ إلى مختلف ذوي الحقوق كما هم مثبتون بالشهادات المنصوص عليها في الفصل 11 وعند الاقتضاء إلى شاغل العقار.

وإذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار أو للحقوق العينية المنزوعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى ولا سيما على إثر وفاة، فإن القرارات المشار إليها في المقطع السابق يحتج بها على جميع ذوي الحقوق الذين لم يعرفوا بأنفسهم بصفة قانونية أو الذين عملوا على تقييد أنفسهم بالرسم العقاري أو بملف مطلب التحفيظ المعنيين لكنهم لم يتدخلوا في الدعوى بصفة متدخلين إراديين، ويجب على المحافظ على الأملاك العقارية في حالة الحكم بنقل الملكية أن يباشر تقييد هذا النقل لفائدة نازع الملكية طبق الشروط المحددة في الفصل 37 مع العلم بأن حقوق المعنيين بالأمر تحول إلى حقوق في التعويض.

وإذا لم يعرف المنزوعة ملكيتهم بأنفسهم وكان العقار المقصود غير محفظ ولا في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية المعنية لا تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن القرارات المشار إليها في المقطع الأول تنشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية.

وتعلق كذلك نصوص القرارات المذكورة بكاملها في مكتب الجماعة التابع لها موقع العقار.

## الفصل 27

إن حيازة نازع الملكية للعقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها لا يمكن أن تتم إلا بعد استيفاء إجراءات التبليغ أو النشر المنصوص عليها في الفصل 26 ودفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه.

## الفصل 28

تحدد المحكمة الإدارية المصاريف ويتحملها نازع الملكية.

## الباب الخامس دفع التعويضات أو إيداعها

## الفصل 29

يدفع التعويض المؤقت والتعويض المحدد في الحكم بمجرد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26.

### الفصل 30

غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، وفي هذه الحالة يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافظة على الأملاك العقارية المعنيتين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم. وفيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ المعترض عليها أو العقارات غير المحفظة المتنازع في شأنها أمام المحاكم فإن التعويض يبقى مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ أو الدعوى الجارية.

### الفصل 31

إذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر ابتداء من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحيازة أو بنزع الملكية ترتبت على ذلك بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء هذا الأجل فوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنيين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يبتدئ من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

## الباب السادس طرق الطعن

### الفصل 32

لا يمكن التعرض على القرارين القضائيين المنصوص عليهما في الفصل 24 أعلاه. ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيازة.

أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنائه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط.

### الفصل 33

يرفع الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل السابق إلى المجلس الأعلى بوصفه الجهة القضائية التي تستأنف أمامها أحكام المحاكم الإدارية، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحاكم الإدارية داخل أجل 30 يوما من تبليغ الحكم، ولا يترتب عليه وقف التنفيذ.

### الفصل 34

إن الحكم الاستئنافي يبلغه تلقائيا كاتب الضبط لدى محكمة الاستئناف أو ينشره نازع الملكية طبق الشروط المقررة في الفصل 26.

### الفصل 35

إن دفع الفرق المحتمل بين مبلغ التعويض المفروض ومبلغ التعويض عن نزع الملكية أو بين هذا التعويض والتعويض المحدد بحكم استئنافي يتوقف في حالة استئناف أو طلب النقض، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و 31، على تقديم ذوي الحقوق لكفالة بنكية. وفي حالة عدم تقديم الكفالة يودع الفرق ويبقى مودعا إلى أن تنتهي المسطرة القضائية.

### الفصل 36

تطبق أحكام الفصل 28 على مصاريف الاستئناف والنقض.

## الباب السابع أثر نزع الملكية

### الفصل 37

بالرغم عن كل المقتضيات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ.

والمرسوم الملكي بمثابة قانون الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) الذي مدد بموجبه نظام التحفيظ العقاري إلى المنطقة السابقة للحماية الإسبانية كما وقع تغييره، فإن إيداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تخليص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك طبق الشروط الآتية :

1 - فيما يخص العقارات المحفوظة، يترتب عليه بحكم القانون نقل الملكية إلى اسم السلطة النازعة للملكية ويشطب تلقائيا على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير، كيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات.

2 - فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائيا إلى حقوق في التعويض؛

3 - فيما يخص العقارات غير المحفوظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنروعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

## الفصل 38

لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع ملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره. وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى لعقار خالصا منها.

## الفصل 39

إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو

عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري.

#### الفصل 40

لا يجوز لنزع الملكية بيع العقارات المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا بالالتجاء إلى مسطرة السمسرة العمومية ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوما.

ولا تطبق أحكام المقطع السابق عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة.

ولا تنطبق أحكام المقطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المنزوعة ملكيتها وفق أحكام الفصل 41، ويجوز للإدارة التصرف في هذه الحقوق طبقا للتشريع المعمول به في نظام المياه.

### الباب الثامن أحكام مختلفة

#### الفصل 41

إذا كان الاستعجال يقتضي أن تضم لفائدة الدولة بعض الموارد المائية قصد القيام بإعداد شامل نص مقرر إعلان المنفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقضي بالتخلي عنها.

ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالا أو آجلا. وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقدير التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة. وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه.

يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه المنزوعة ملكيته.

غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليهما أعلاه فإن التعويض لا يدفع إذا كان المنزوعة ملكيتهم يملكون أراضي كائنة بقطاع سقوي أو مقرر سقيه.



وحيثُ أن تسلم لمن يهمهم الأمر دون بحث رخصة بأخذ الماء وفق مقاييس سقي العقارات المعنية ولا يلزم المنزوعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجيبات مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله دفع للملاك المعنيين بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الموسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فإن التعويض يعادل عشرة في المائة (10%) من التعويض عن نزع الملكية.

وفي جميع الحالات فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التزويد بالماء يسقط من التعويض عن نزع الملكية.

## الفصل 42

إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفيات تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقاً لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بالمكان المذكور. أما إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بذلك المكان فإن هذا الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من المحكمة الإدارية أو المجلس الأعلى.

ويجوز كذلك إبرام اتفاق طبق نفس الشروط بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته فيما يتعلق بالحيازة، وفي هذه الحالة يسقط مبلغ التعويض الاحتياطي الممنوح من التعويض عن نزع الملكية، ولا يمس قبض التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيما بعد أمام القضاء.

وإذا أبرم الاتفاق بشأن الحيازة قبل تبليغ أو نشر الحكم بنقل الملكية وكان الأمر يتعلق إما بعقار محفظ أو في طور التحفيظ وإما بحقوق عينية تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ جاز لنازع الملكية لأجل المحافظة المؤقتة على حقه اللجوء إلى الإجراءات المنصوص عليها في المقاطع 1 إلى 3 من الفصل 25، ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور.

#### الفصل 43

إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار كلاً أو بعضاً وكان العقار المذكور واقعاً في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معيناً في مقرر التخلي ترتب على هذا التراجع، بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لمقرر معدل للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

وتتخذ بشأن هذا المقرر المعدل تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8 ويترتب على نشره في الجريدة الرسمية بحكم القانون، حسب الحالة، رفع الارتفاقات المنصوص عليها في الفصول 15 و 16 و 17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية وإعادة الحياة للملاك المعنيين بالأمر فيما يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية.

#### الفصل 44

يجوز لأوصياء وممثلي القاصرين أو المخاجير أو المتغييبين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء وبالرغم من جميع الأحكام المنافية، إبرام اتفاقات بالمرأضة تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المنزوعة ملكيتها التي يملكها الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحياة.

ويأذن القاضي بالاتفاق بالمرأضة بناء على خبرة تحدد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور.

#### الفصل 45

يتعين على الأطراف اختيار محل للمخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الإدارية التابع لها موقع العقار. ويمكن أن تبلغ إلى محل المخابرة المذكور جميع الوثائق المسطرية الابتدائية والاستئنافية.

#### الفصل 46

إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفي بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد ن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط المحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مأذون لهما في نشر الإعلانات القانونية بعينهما القاضي. ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم. ويضفي ليام كاتب الضبط بهذين الإجرائين وشهادته بهما على الحكم الصبغة النهائية التي تسمح تنفيذه.

#### الفصل 47

إذا أمرت المحكمة الإدارية بإجراء خبرة تولى كاتب الضبط على الفور، استثناء من حكام المقطع الثاني من الفصل 60 من قانون المسطرة المدنية، تبليغ النص الكامل لتقرير لخبرة إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة منهم الملكية.

#### الفصل 48

الآجال المنصوص عليها في هذا القانون آجال كاملة.

#### الفصل 49

تطبق على قضايا نزاع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون مسطرة المدنية ماعدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون.

### الجزء الثاني

### الاحتلال المؤقت

#### الفصل 50

يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال امة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها.

1 - إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة؛

2 - وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أوراها أو طرقا ضرورية

نجاز الأشغال أو منشآت أخرى؛

3 - وإما بأن يستخرج منها بعض المواد.

ويمارس حق الاحتلال المؤقت طبق الشروط المبينة بعده.

### الفصل 51

يجوز لأعوان الإدارة أو الأشخاص الذين تفوض إليهم حقوقها أن يتدخلوا لأجل القيام بالعمليات المنصوص عليها في الفقرة 1 من الفصل 50 في الأملاك الخاصة باستثناء دور السكنى بناء على مقرر إداري يبين فيه نوع العمليات المذكورة والجهة الواجب إنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع في إنجازها.

وتسلم إلى المستفيدين من هذا الحق نسخة مطابقة للمقرر يتعين عليهم تقديمها إلى ملاك العقارات أو شاغليها كلما طلبوا ذلك، ويمكن لهؤلاء الملاك أو الشاغلين الحصول بطلب منهم على نسخة من المقرر المذكور.

وعند انتهاء العمليات إذا لم يحصل اتفاق بين الملاك أو الشاغلين وبين الإدارة بشأن التعويض عن الضرر الذي يكون قد نتج عن الاحتلال المؤقت يحدد التعويض وفقاً للمسطرة المقررة في الفصل 56.

### الفصل 52

إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و 3 من الفصل 50 يؤذن فيه بمقرر إداري تعين فيه العمليات الصادر الأمر بالاحتلال من أجلها والمساحة التي يجب أن يشملها هذا الاحتلال ونوعه ومدته المحتملة.

ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة من المقرر المذكور إلى المالك وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

### الفصل 53

لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت دور السكنى والساحات والبساتين والحدائق المجاورة لهذه الدور والمحيط بها سياجات وكذا المباني الدينية والمقابر.

### الفصل 54

إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني

بالأمر بوشرت حضوريا معاينة لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يخبر المستفيد المذكور الشخص المعني بالأمر بتاريخ إجراء هذه المعاينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره.

## الفصل 55

يحرر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر.

وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعاينة حالة الأماكن. وفي هذه الحالة الأخيرة أو عندما يحصل اتفاق بين الطرفين يجوز الشروع في الأشغال على الفور. وفي حالة خلاف بشأن حالة الأماكن فإن الطرف المستعجل يعرض القضية على المحكمة الإدارية.

## الفصل 56

يجب خلال الشهر التالي لانتفاء الاحتلال أو خلال الشهر الأخير من كل سنة للاحتلال إذا كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات وفي حالة عدم حصول اتفاق بشأن مبلغ التعويض، أن يعرض الطرف المستعجل القضية على المحكمة الإدارية التي تحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند الاقتضاء إلى :

1 - الضرر اللاحق بسطح الأرض؛

2 - قيمة المواد المستخرجة؛

3 - زائد القيمة الذي قد يطرأ على الأرض بفضل إنجاز الأشغال.

أما البناءات والأغراس والتحسينات المختلفة التي قد تكون موجودة في الأرض المحتلة فلا يدفع عنها أي تعويض إذا ثبت نظرا لتاريخ إنجازها أو لأي وجه من الوجوه أنها أنجزت لأجل الحصول على تعويض أكثر ارتفاعا.

## الفصل 57

لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص عليه في الفصل 52 لمدة تتجاوز خمس سنوات.

وإذا امتد الاحتلال إلى ما فوق المدة المذكورة ولم يحصل اتفاق وجب على الإدارة القيام بنزع الملكية طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون.  
وكيفما كان الحال يجب أن يعمل المستفيد من الاحتلال على تبليغ انتهاء هذا الاحتلال من لدن رئيس المجلس الجماعي إلى المالك المعني بالأمر وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

## الفصل 58

تطبق أحكام المقطع الأول من الفصل 46 على التبليغات المنصوص عليها في الفصلين 52 و 57.

## الجزء الثالث التعويض عن زائد القيمة

## الفصل 59

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة زيادة تتجاوز 20% فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر.

ويخفض عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20% من مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم.

## الفصل 60

تحدد المناطق التي تشمل الأملاك الجارية عليها أحكام الفصل 59 بموجب مقرر إداري خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ المقرر المعنية فيه الأملاك المطلوب نزع ملكيتها أو عند عدمه ابتداء من يوم الشروع في الأشغال أو العمليات العامة.

## الفصل 61

يتم بمجرد نشر المقرر الإداري المنصوص عليه في الفصل 60 وعلى أبعد تقدير قبل انتهاء الأجل المقرر في الفصل 62 استدعاء المستفيدين من زائد القيمة أو ذوي حقوقهم

للحضور لدى السلطة الجماعية أو وكيلها قصد الاتفاق مع الإدارة على مبلغ زائد القيمة ومبلغ التعويض.

ويحرر محضر عن كل حضور. وفي حالة الاتفاق يعتبر المحضر سند دين لفائدة الجماعة المعنية بالأمر ويسقط حق الإدارة في اللجوء إلى المسطرة المنصوص عليها في الفصل 62.

## الفصل 62

إذا لم يقبل المعنيون بالأمر الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب الإدارة من المحكمة الإدارية تقدير زائد القيمة المكتسب في يوم الطلب وتحديد التعويض المستحق، ويجب أن تقدم الإدارة طلبها هذا خلال أجل أقصاه ثمانين سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60. وتطبق على هذه الدعاوى قواعد المسطرة المحددة في الفصولين 45 و 47 من الجزء الأول من هذا القانون. وتكون الأحكام الصادرة في هذا الصدد قابلة دائماً للاستئناف.

## الفصل 63

تحدد المحكمة لأجل تقدير مبلغ التعويض :

- 1 - قيمة العقار قبل إعلان الأشغال أو العمليات العامة أو الشروع فيها؛
- 2 - قيمة العقار يوم تقديم الطلب؛
- 3 - عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة عن عوامل زائد القيمة التي لا علاقة لها بالأشغال أو العمليات العامة.

لها بالأشغال أو العمليات العامة. ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 أعلاه.

## الفصل 64

إن التعويض المحدد بالاتفاق أو على يد المحاكم يباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة، غير أنه يجوز للمحكمة أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر. وفي هذه الحالة يخول الحكم أو الاتفاق الجماعة المعنية بالأمر حق رهن في أملاك الملتزم المحفظة التي استفادت من الزيادة في القيمة التي ترتب عليها منح التعويض.

ولا تدفع فوائد عن المبالغ غير المؤداة نقدا. وفي حالة عدم أداء قسط عند حلول أجله يفقد الملزِم بحكم القانون الاستفادة من تأجيل الأداء.

#### الفصل 65

يمكن لكل ملزم بالتعويض أن يبرئ ذمته منه بترك مجموع أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القيمة.

أما العقارات المقدمة في مقابل الأداء فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها إما في تاريخ الاتفاق وإما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض.

#### الفصل 66

إذا كان زائد القيمة يتعلق بملك نزع ملكية جزء منه وجب أن يسقط من التعويض عن زائد القيمة المبلغ المقتطع من التعويض عن نزع الملكية وفقا للفقرة 4 من الفصل 20 أعلاه.

### الجزء الرابع أحكام انتقالية وتطبيقية

#### الفصل 67

تطبق أحكام هذا القانون على إجراءات نزع الملكية التي اتخذ بشأنها ونشر قبل صدور هذا القانون مقرر بإعلان المنفعة العامة والتي لم يترتب عليها في هذا التاريخ الأخير إيداع مقال الدعوى المنصوص عليه في الفصل 14 من الظهير الشريف الصادر في 26 من جهادي الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه.

#### الفصل 68

تطبق أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى الجارية لدى المحاكم دون تجديد الرسوم أو الإجراءات أو المقررات المتخذة بصفة قانونية قبل تاريخ العمل بهذا القانون.

#### الفصل 69

إن الإحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية إلى الظهيرين الشريفين



الصادرين في 9 شوال 1332 (31 غشت 1914) و 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت تتصرف بحكم القانون إلى الأحكام المقابلة المنصوص عليها في هذا القانون.

## الفصل 70

تنسخ النصوص الآتية :

- الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، كما وقع تغييره وتتميمه؛

- الظهير الشريف الصادر في 25 من ذي الحجة 1345 (25 يونيو 1927) بشأن تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة؛

- الظهير الشريف الصادر في 25 من جمادى الآخرة 1357 (22 غشت 1938) بتحديد توزيع المصاريف في قضايا نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

- القرار الوزيري الصادر في 21 من صفر 1374 (20 أكتوبر 1954) بتحديد المساحة القصوى للقطع الأرضية التي يحق لملاكها المطالبة باقتنائها وفقا للفصل 19 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951).

الفصل الثاني - ينشر ظهيرنا الشريف هذا بالجريدة الرسمية

وحرر بفاس في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982).

وقعه بالعطف

الوزير الأول

الإمضاء : المعطي بوعبيد



مرسوم رقم 2.82.382 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ بـ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)\*.

إن الوزير الأول،  
بناء على القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت المتضمن الأمر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 الصادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) ولا سيما الفصول 6 و 7 و 10 و 39 و 40 و 41 و 42 و 43 و 51 و 52 و 60 و 62 منه، وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 8 صفر 1403 (24 نونبر 1982).

يرسم ما يلي :

## الفصل 1

تطبيقا للفصل 6 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه تعلن المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر.

## الفصل 2

يتخذ مقرر التخلي المنصوص عليه في الفقرة 2 من الفصل 7 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه :  
- رئيس المجلس الجماعي إذا كان القائم بنزع الملكية جماعة حضرية أو قروية أو أي شخص تفوض إليه هذا الحق؛  
- عامل الإقليم أو العمالة إذا كان القائم بنزع الملكية إقليم أو عمالة أو شخص يفوض إليه هذا الحق؛  
- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزير الداخلية في الحالات غير المشار إليها أعلاه.

(\*) ج.ر. عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، ص. 988.

### الفصل 3

تلتزم السلطة الإدارية المحلية بنشر إعلان الإيداع المنصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر،

### الفصل 4

تطبيقاً للفصل 39 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه، يغير الغرض المعد له العقار المتملك عن طريق نزع الملكية بمرسوم يتخذ باقتراح الوزير المعني بالأمر.

### الفصل 5

يراد بالثمن الأصلي في الفصل 40 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر مبلغ التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمالك.

### الفصل 6

تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 41 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة، عند عدم حصول اتفاق، بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية حقوق مائية من :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها رئيساً؛
- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو منتدبه؛
- ممثل وزارة التجهيز، كاتباً؛
- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

### الفصل 7

تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة بتحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنروعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين التالي بيانهم :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيساً؛
- رئيس دائرة أملاك الدولة أو منتدبه؛
- قابض التسجيل والتنبر أو منتدبه؛

- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها.

ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار:

|                                |                                                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه | } إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية. |
| مفتش التعمير أو منتدبه         |                                                  |

الممثل الأقليمي لوزارة الفلاحة

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| والإصلاح الزراعي أو منتدبه؛     | } إذا تعلق الأمر بأراضي قروية. |
| مفتش الضرائب القروية أو منتدبه. |                                |

وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة.

## الفصل 8

يتخذ المقرر المعدل المشار إليه في الفصل 43 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر وفق ماهو منصوص عليه في الفصل الأول أعلاه إذا تعلق الأمر بمقرر إعلان المنفعة العامة وبحسب ماهو وارد في الفصل الثاني من هذا المرسوم إذا تعلق الأمر بمقرر التخلي.

## الفصل 9

يتخذ الوزير المعني بالأمر المقررين الإداريين المنصوص عليهما في الفصلين 51 و 52 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر.

## الفصل 10

تحدد المناطق المشار إليها في الفصل 60 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير المالية والوزير المعني بالأمر.

## الفصل 11

يراد بلفظة «إدارة» في الفقرة الأولى من الفصل 62 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه :

- وزير المالية إذا تعلق الأمر بأشغال أنجزتها الدولة؛

- عامل الإقليم أو العمالة إذا أنجز الأشغال إقليم أو عمالة؛

- رئيس المجلس الجماعي إذا قامت بالأشغال جماعة حضرية أو قروية.

## الفصل 12

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.

الإمضاء : المعطي بوعبيد.

وحرر بالرباط في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983).

وقعه بالمعطف،

وزير المالية، الإمضاء : عبد اللطيف الجواهري.

وزير الداخلية، الإمضاء : إدريس البصري.

وزير التجهيز، الإمضاء : محمد القباج.

وزير السكني وإعداد التراب الوطني، الإمضاء : المفضل لحلو.

وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، الإمضاء : عثمان الدمناتي.

ظهير شريك رقم 1.91.225 صادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993) بتنفيذ  
القانون رقم 41.90 المتعلق بإحداث محاكم إدارية\*

## قانون المحاكم الإدارية

### الباب الأول أحكام عامة

### الفصل الأول إحداث المحاكم الإدارية وتركيبها

#### المادة 1

تحدث محاكم إدارية تحدد مقارها ودوائر اختصاصها بمقتضى مرسوم.  
وتسري على قضاة المحاكم الإدارية أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون  
رقم 1.74.467 الصادر في 26 شوال 1394 (11 نوفمبر 1974) بتحديد النظام الأساسي  
للقضاة، مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة فيه باعتبار خصوصية المهام المنوطة بقضاة  
المحاكم الإدارية.

#### المادة 2

تتكون المحكمة الإدارية من :  
- رئيس وعدة قضاة،  
- كتابة ضبط  
ويجوز تقسيم المحكمة الإدارية إلى عدم أقسام بحسب أنواع القضايا المعروضة عليها.  
ويعين رئيس المحكمة الإدارية سنويا من بين قضاة المحكمة مفوضا ملكيا أو  
مفوضين ملكيين للدفاع عن القانون والحق باقتراح من الجمعية العمومية لمدة سنتين.

### الفصل الثاني

### في الإجراءات المتبعة أمام المحاكم الإدارية

#### المادة 3

ترفع القضايا إلى المحكمة الإدارية بمقال مكتوب يوقعه محام مسجل في جدول هيئة

(\*) ج.ر، عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نونبر 1993)، ص. 2168.

من هيئات المحامين بالمغرب ويتضمن، ما لم ينص على خلاف ذلك، البيانات والمعلومات المنصوص عليها في الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية.

ويسلم كاتب ضبط المحكمة الإدارية وصلا بإيداع المقال يتكون من نسخة منه يوضع عليها خاتم كتابة الضبط وتاريخ الإيداع مع بيان الوثائق المرفقة.

يجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يمنح المساعدة القضائية طبقا للمسطرة المعمول بها في هذا المجال.

#### المادة 4

بعد تسجيل مقال الدعوى، يحيل رئيس المحكمة الإدارية الملف حالا إلى قاض مقرر يقوم بتعيينه وإلى المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق المشار إليه في المادة 2 أعلاه.

ويطبق الفصل 329 والفصل 333 وما يليه إلى الفصل 336 من قانون المسطرة المدنية على الإجراءات التي يقوم بها القاضي المقرر، وتمارس المحكمة الإدارية ورئيسها والقاضي المقرر الاختصاصات المسندة بالفصول الآتية الذكر على الترتيب إلى محكمة الاستئناف ورئيسها الأول والمستشار المقرر بها.

#### المادة 5

تعقد المحاكم الإدارية جلساتها وتصدر أحكامها 41 علانية وهي متركبة من ثلاثة قضاة يساعدهم كاتب ضبط، ويتولى رئاسة الجلسة رئيس المحكمة الإدارية أو قاض تعينه للقيام بذلك الجمعية العمومية السنوية لقضاة المحكمة الإدارية.

ويجب أن يحضر الجلسة المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق.

ويعرض المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق آراءه المكتوبة والشفوية على هيئة الحكم بكامل الاستقلال سواء فيما يتعلق بظروف الوقائع أو القواعد القانونية المطبقة عليها، ويعبر عن ذلك في كل قضية قضية بالجلسة العامة، ويحق للأطراف أخذ نسخة من مستنتاجات المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق بقصد الإطلاع.

ولا يشارك المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في إصدار الحكم.

#### المادة 6

فيما يخص تجريح القضاة، فإن الاختصاصات التي يسندها الباب الخامس من الجزء الخامس من قانون المسطرة المدنية إلى محكمة الاستئناف ورئيسها الأول ورؤساء المحاكم



الابتدائية تمارسها على الترتيب، عندما يتعلق الأول بقضاة المحاكم الإدارية، الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى ورئيسها ورئيس المحكمة الإدارية.

#### المادة 7

تطبق أمام المحاكم الإدارية القواعد المقررة في قانون المسطرة المدنية ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.

### الباب الثاني

## في اختصاص المحاكم الإدارية

### الفصل الأول:

## في الاختصاص النوعي

#### المادة 8

تختص المحاكم الإدارية، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و 11 من هذا القانون، بالبت ابتدائيا في طلبات إلغاء قرارات السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة وفي النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية ودعاوي التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام، ماعدا الأضرار التي تسببها في الطريق العام مركبات أيا كان نوعها يملكها شخص من أشخاص القانون العام.

وتختص المحاكم الإدارية كذلك بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمعاشات ومنح الوفاة المستحقة للعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وموظفي إدارة مجلس النواب وعن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالانتخابات والضرائب ونزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وبالبت في الدعاوي المتعلقة بتحصيل الديون المستحقة للخزينة العامة والنزاعات المتعلقة بالوضعية الفردية للموظفين والعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة، وذلك كله وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون.

تختص المحاكم الإدارية أيضا بفحص شرعية القرارات الإدارية وفق الشروط لمنصوص عليها في المادة 44 من هذا القانون.

#### المادة 9

استثناء من أحكام المادة السابقة يظل المجلس الأعلى مختصا بالبت ابتدائيا انتهائيا في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة بـ :

- المقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن الوزير الأول؛
- قرارات السلطات الإدارية التي يتعدى نطاق تنفيذها دائرة الاختصاص المحلي لمحكمة إدارية.

## الفصل الثاني في الاختصاص المحلي

### المادة 10

تطبق أمام المحاكم الإدارية قواعد الاختصاص المحلي المنصوص عليها في الفصل 27 وما يليه إلى الفصل 30 من قانون المسطرة المدنية، ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القانون أو في نصوص أخرى خاصة. واستثناء من ذلك، ترفع طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة إلى المحكمة الإدارية التي يوجد موطن طالب الإلغاء داخل دائرة اختصاصها أو التي صدر القرار بدائرة اختصاصها.

### المادة 11

تختص محكمة الرباط الإدارية بالنظر في النزاعات المتعلقة بالوضع الفردية للأشخاص المعيّنين بظهير شريف أو مرسوم وبالنزاعات الراجعة إلى اختصاص المحاكم الإدارية التي تنشأ خارج دوائر اختصاص جميع هذه المحاكم.

## الفصل الثالث أحكام مشتركة

### المادة 12

تعتبر القواعد المتعلقة بالاختصاص النوعي من قبيل النظام العام، وللأطراف أن يدفعوا بعدم الاختصاص النوعي في جميع مراحل إجراءات الدعوي، وعلى الجهة القضائية المعروضة عليها القضية أن تشير تلافيا.

### المادة 13

إذا أثّر دفع بعدم الاختصاص النوعي أمام جهة قضائية عادية أو إدارية وجب عليها أن تبت فيه بحكم مستقل ولا يجوز لها أن تضمه إلى الموضوع.

وللأطراف أن يستأنفوا الحكم المتعلق بالاختصاص النوعي أيًا كانت الجهة القضائية الصادر عنها أمام المجلس الأعلى الذي يجب عليه أن يبت في الأمر داخل أجل ثلاثين يوما يبتدئ من تسلم كتابة الضبط به لملف الاستئناف.

#### المادة 14

تطبق أحكام الفقرات الأربع الأولى من الفصل 16 وأحكام الفصل 17 من قانون المسطرة المدنية على الدفوع بعدم الاختصاص المحلي المثارة أمام المحاكم الإدارية.

#### المادة 15

تكون المحكمة الإدارية المرفوعة إليها دعوى تدخل في دائرة اختصاصها المحلي مختصة أيضا بالنظر في جميع الطلبات التابعة لها أو المرتبطة بها وجميع الدفوعات التي تدخل قانونا في الاختصاص المحلي لمحكمة إدارية أخرى.

#### المادة 16

إذا رفعت إلى محكمة إدارية دعوى يكون لها ارتباط بدعوى تدخل في اختصاص المجلس الأعلى ابتدائيا وانتهائيا أو في اختصاص محكمة الرباط الإدارية عملا بأحكام المادتين 9 و 11 أعلاه، يجب عليها أن تحكم تلقائيا أو بطلب أحد الأطراف بعدم اختصاصها وتحويل الملف بأسره إلى المجلس الأعلى أو محكمة الرباط الإدارية، ويترتب على هذه الإحالة رفع الدعوى الأصلية والدعوى المرتبطة بها بقوة القانون إلى الجهة القضائية المحال إليها الملف.

#### المادة 17

يكون المجلس الأعلى المرفوعة إليه دعوى تدخل في اختصاصه ابتدائيا وانتهائيا مختصا أيضا بالنظر في جميع الطلبات التابعة أو المرتبطة بها وجميع الدفوعات التي تدخل ابتدائيا في اختصاص المحاكم الإدارية .

#### المادة 18

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من الفصل 15 من قانون المسطرة المدنية تكون المحكمة العادية المرفوعة إليها الدعوى الأصلية مختصة أيضا بالبت في كل دعوى فرعية تهدف إلى الحكم على شخص من أشخاص القانون العام بأنه مدين للمدعي.

#### المادة 19

يختص رئيس المحكمة الإدارية أو من ينييه عنه بصفته قاضيا للمستعجلات والأوامر القضائية بالنظر في الطلبات الوقتية والتحفظية.

## الباب الثالث

### في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المرفوعة إلى المحاكم الإدارية

#### المادة 20

كل قرار إداري صدر من جهة غير مختصة أو لعيب في شكله أو لانحراف في السلطة أو لانعدام التعليل أو لمخالفة القانون، يشكل تجاوزا في استعمال السلطة، يحق للمتضرر الطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

#### المادة 21

يجب أن يكون طلب الإلغاء بسبب تجاوز السلطة مصحوبا بنسخة من القرار الإداري المطلوب إلغاؤه، وإذا سبقه تقديم تظلم إداري يتعين أن يصحب طلب الإلغاء أيضا بنسخة من القرار الصادر برفض التظلم أو بنسخة من وثيقة بإيداع التظلم إن كان رفضه ضمنيا.

#### المادة 22

يعفى طلب الإلغاء بسبب تجاوز السلطة من أداء الرسم القضائي.

#### المادة 23

يجب أن تقدم طلبات إلغاء القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة داخل أجل ستين يوما يبتدئ من نشر أو تبليغ القرار المطلوب إلغاؤه إلى المعني بالأمر.

ويجوز للمعنيين بالأمر أن يقدموا، قبل انقضاء الأجل المنصوص عليه في الفقرة السابقة، تظلما من القرار إلى مصدره أو إلى رئيسه، وفي هذه الصورة يمكن رفع طلب الإلغاء إلى المحكمة الإدارية داخل أجل ستين يوما يبتدئ من تبليغ القرار الصادر صراحة برفض التظلم الإداري كليا أو جزئيا.

إذا التزمت السلطة الإدارية المرفوع إليها التظلم الصمت في شأنه طوال ستين يوما اعتبر سكوتها عنه بمثابة رفض له، وإذا كانت السلطة الإدارية هيئة تصدر قراراتها بتصويت أعضائها فإن أجل ستين يوما يمدد، إن اقتضى الحال ذلك، إلى نهاية أول دورة قانونية لها تلي إيداع التظلم.

إذا كان نظام من الأنظمة ينص على إجراء خاص في شأن بعض الطعون الإدارية فإن

طلب الإلغاء القضائي لا يكون مقبولا إلا إذا رفع إلى المحكمة بعد استيفاء هذا الإجراء وداخل نفس الآجال المشار إليها أعلاه.

إذا التزمت الإدارة الصمت طوال ستين يوما في شأن طلب قدم إليها اعتبر سكوتها عنه مالم ينص قانون على خلاف ذلك بمثابة رفض له، وللمعني بالأمر حينئذ أن يطعن في ذلك أمام المحكمة الإدارية داخل أجل 60 يوما يبتدئ من انقضاء مدة الستين يوما المشار إليها أعلاه.

لا يقبل الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية إذا كان في وسع المعنيين بالأمر أن يطالبوا بما يدعونه من حقوق بطريق الطعن العادي أمام القضاء الشامل.

#### المادة 24

للمحكمة الإدارية أن تأمر بصورة استثنائية بوقف تنفيذ قرار إداري رفع إليها طلب يهدف إلى إلغائه إذا التمس ذلك منها طالب الإلغاء صراحة.

#### المادة 25

ينقطع أجل قبول طلب إلغاء قرار إداري بسبب تجاوز السلطة إذا رفع إلى جهة قضائية غير مختصة ولو كانت المجلس الأعلى، ويبتدئ سريان الأجل مجددا ابتداء من تبليغ المدعي الحكم الصادر نهائيا بتعيين الجهة القضائية المختصة.

### الباب الرابع

## في الطعون المرفوعة إلى المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالانتخابات

#### المادة 26

تختص المحاكم الإدارية :

- 1 - بالنظر، بدلا من المحاكم الابتدائية، في الطعون المنصوص عليها في :  
- الظهير الشريف رقم 1.59.161 بتاريخ 27 صفر 1379 (فاتح سبتمبر 1959)  
المتعلق بانتخاب مجالس الجماعات الحضرية والقروية، وتحتل نتيجة لذلك عبارة « المحكمة الإدارية » وعبارة رئيس المحكمة الإدارية محل عبارة « المحكمة الابتدائية » وعبارة رئيس المحكمة الابتدائية في الفصول 13 (الفقرة الثالثة) و 17 (الفقرة السادسة) و 19 (الفقرة الأخيرة) و 30 (الفقرة الثانية) و 33 و 34 و 35 و 37 و 39 من الظهير الشريف المذكور.

- الظهير الشريف رقم 1.63.273 بتاريخ 22 من ربيع الآخر 1383 (12 سبتمبر 1963) المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم ومجالسها، وتحل نتيجة لذلك عبارة «المحكمة الإدارية» وعبارة رئيس المحكمة الإدارية محل عبارة «المحكمة الابتدائية» وعبارة رئيس المحكمة الابتدائية في الفصول 10 و 21 و 22 و 27 و 28 و 29 و 30 من الظهير الشريف المذكور.

- الظهير الشريف رقم 1.62.281 الصادر في 24 من جمادى الأولى 1982 (24 أكتوبر 1962) بتحديد النظام الأساسي للغرف الفلاحية، وتحل نتيجة لذلك عبارة «المحكمة الإدارية» وعبارة رئيس المحكمة الإدارية محل عبارة «المحكمة الابتدائية» وعبارة رئيس المحكمة الابتدائية في الفصول 11 و 25 و 29 و 30 و 31 و 33 و 35 من الظهير الشريف المذكور.

- الظهير الشريف رقم 1.63.194 الصادر في 5 صفر 1383 (28 يونيو 1963) بتحديد النظام الأساسي لغرف الصناعة التقليدية، وتحل نتيجة لذلك عبارة «المحكمة الإدارية» وعبارة رئيس المحكمة الإدارية محل عبارة «المحكمة الابتدائية» وعبارة رئيس المحكمة الابتدائية في الفصول 11 (البند 2) و 25 (الفقرة الثانية) و 29 و 30 و 31 و 33 و 34 من الظهير الشريف المذكور.

- الظهير الشريف رقم 1.77.42 الصادر في 7 صفر 1397 (28 يناير 1977) بتحديد النظام الأساسي للغرف التجارية والصناعية، وتحل نتيجة لذلك عبارة «المحكمة الإدارية» وعبارة رئيس المحكمة الإدارية محل عبارة «المحكمة الابتدائية» وعبارة رئيس المحكمة الابتدائية في الفصول 17 (الفقرة السادسة) ، 27 (الفقرة الأخيرة) و 32 و 33 و 34 و 36 و 38 من الظهير الشريف المذكور .

- بالنظر في النزاعات الناشئة بمناسبة انتخاب ممثلي الموظفين في اللجان الإدارية الثنائية التمثيل بمناسبة انتخاب ممثلي الموظفين في اللجان الإدارية الثنائية التمثيل المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.58.008 بتاريخ 4 شعبان 1977 (24 فبراير 1958) المعتبر بمثابة النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية وفي الأنظمة الأساسية الخاصة بموظفي الجماعات الحضرية والقروية والعاملين في المؤسسات العامة.

## المادة 27

تقدم الطعون المتعلقة بالانتخابات ويبت فيها وفق القواعد الإجرائية المقررة في النصوص المشار إليها في المادة 26 أعلاه.

**الباب الخامس**  
**اختصاص المحاكم الإدارية**  
**فيما يتعلق بالضرائب وتحصيل الديون**  
**المستحقة للخرينة والديون التي في حكمها**

**المادة 28**

تنسخ الفقرة الثانية من الفصل 4 من الظهير الشريف بتاريخ 24 من ربيع الآخر 1343 (22 نوفمبر 1924) المتعلقة بتحصيل الديون المستحقة للدولة وتحل محلها الأحكام التالية:

« الفصل 4 (الفقرة الثانية) : للملزم بالضريبة إذا لم يقبل القرار المشار إليه أعلاه أن يقوم، خلال أجل 30 يوما يبتدئ من تاريخ تبليغه القرار، بعرض النزاع على المحكمة الإدارية التي يوجد داخل دائرة اختصاصها المكان المستحقة الضريبة فيه، ويكون حكم المحكمة الإدارية قابلاً للاستئناف أمام المجلس الأعلى».

**المادة 29**

تنسخ أحكام الفصل 24 من الظهير الشريف بتاريخ 24 من ربيع الآخر 1343 (22 نوفمبر 1924) المتعلقة بتحصيل الديون المستحقة للدولة وتحل محلها الأحكام التالية:

« الفصل 24 : ثبت في النزاعات الناشئة عن تطبيق ظهيرنا الشريف هذا المحكمة الإدارية التي يوجد داخل دائرة اختصاصها المكان الذي يجب أن يتم فيه تحصيل الدين المستحق للدولة».

**المادة 30**

تنسخ أحكام الفصل 69 من الظهير الشريف الصادر في 20 من جمادى الأولى 1354 (21 أغسطس 1935) بتنظيم المتابعات لتحصيل الضرائب المباشرة والرسوم المعتمدة في حكمها وغير ذلك من الديون التي يقوم بتحصيلها مأمور والخرينة العامة وتحل محلها الأحكام التالية:

« الفصل 69 : تختص بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق ظهيرنا الشريف هذا المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المستحقة الضريبة أو الديون فيه».

**المادة 31**

النزاعات الناشئة عن تطبيق أحكام المرسوم رقم 2.58.1151 الصادر في 12 من

جمادى الآخرة 1378 (24 ديسمبر 1958) بتدوين النصوص المتعلقة بالتسجيل والدمغة والنزاعات الناشئة عن تحصيل الضرائب والرسوم المعهود بتحصيلها إلى إدارة التسجيل والدمغة تختص بالنظر فيها المحاكم الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المستحقة الضرائب أو الرسوم فيه.

### المادة 32

يراد بالمحكمة المختصة لتطبيق المادة 16 من القانون رقم 30.89 المتعلق بالضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها المكان المستحقة الضريبة فيه.

### المادة 33

ترفع إلى المحاكم الإدارية النزاعات التي تختص السلطة القضائية بالبت فيها بمقتضى :

- المادة 46 من القانون رقم 30.85 المتعلق بالضريبة على القيمة المضافة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.85.347 بتاريخ 7 ربيع الآخر 1406 (20 ديسمبر 1985)؛

- المادة 41 من القانون رقم 24.86 المحدث بموجبه ضريبة على الشركات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.86.239 بتاريخ 28 من ربيع الآخر 1407 (31 ديسمبر 1986)؛

- المادة 107 من القانون رقم 17.89 المتعلق بالضريبة العامة على الدخل، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.116 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1410 (21 نوفمبر 1989)؛

- الفصول 13 المكرر و 38 و 50 و 51 و 52 من الكتاب الأول من المرسوم رقم 2.58.1151 الصادر في 12 من جمادى الآخرة 1378 (24 ديسمبر 1958) بتدوين النصوص المتعلقة بالتسجيل والدمغة.

### المادة 34

تختص المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المفروضة عليه الضريبة بالنظر في الطعون المتعلقة بقرارات لجنة التحكيم المحدثه بالمادة 20 من القانون رقم 37.89 المتعلق بالضريبة الحضرية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.228 بتاريخ فاتح جمادى الآخرة 1410 (30 ديسمبر 1989).



### المادة 35

تختص المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها مقر لجنة العمالة أو الإقليم بالنظر في الطعون المتعلقة بقرارات لجنة التحكيم المحدثّة بالمادة 14 من القانون رقم 30.89 المتعلق بالضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.89.187 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1410 (21 نوفمبر 1989).

### المادة 36

تقدم الطعون المنصوص عليها في هذا الباب وبيت فيها وفق الإجراءات المقررة في النصوص المتعلقة بالضرائب والرسوم والديون المعنية.

## الباب السادس

### اختصاص المحاكم الإدارية فيما يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت

### المادة 37

ينقل إلى المحاكم الإدارية اختصاص المحاكم الابتدائية فيما يتعلق بتلقي وثائق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.82.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) وكذلك فيما يخص النظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق القانون المذكور. ونتيجة لذلك، تحل عبارة «المحكمة الادارية» و «كتابة ضبط المحكمة الإدارية» و «رئيس المحكمة الإدارية» محل عبارة «المحكمة الابتدائية» و «كتابة ضبط المحكمة الابتدائية» و «رئيس المحكمة الابتدائية» في الفصول 12 (الفقرة الثالثة) و 18 (الفقرتان الأولى والثانية) و 19 و 20 (البند 3) و 21 و 23 و 24 و 28 و 42 (الفقرة الثانية) و 43 و 45 و 47 و 55 و 56 و 64 من القانون رقم 81.7 المشار إليه أعلاه.

### المادة 38

تطبق أمام المحاكم الإدارية في قضايا نزع الملكية القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81، ويتولى اختصاصات قاضي المستعجلات رئيس المحكمة الإدارية أو القاضي الذي ينييه عنه لهذه الغاية.

#### المادة 39

تتسخ أحكام الفصل 33 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 وتحل محلها الأحكام التالية :

« الفصل 33 : يرفع الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل السابق إلى المجلس الأعلى بوصفه الجهة القضائية التي تستأنف أمامها أحكام المحاكم الإدارية، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية داخل أجل 30 يوما من تبليغ الحكم، ولا يترتب عليه وقف التنفيذ».

#### المادة 40

تتسخ أحكام الفصل 62 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 7.81 وتحل محلها الأحكام التالية:

« الفصل 62: إذا لم يقبل المعنيون بالأمر الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب الإدارة من المحكمة الإدارية تقدير زائد القيمة المكتسب في يوم الطلب وتحديد التعويض المستحق، ويجب أن تقدم الإدارة طلبها هذا خلال أجل أقصاه ثماني سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60 أعلاه، وتطبق في هذا المجال القواعد الإجرائية المحددة في الفصولين 45 و 47 من هذا القانون. وتكون الأحكام الصادرة في هذا الصدد قابلة دائما للاستئناف».

### الباب السابع

## في اختصاص المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالمعاشات

#### المادة 41

تختص المحاكم الإدارية بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق :

- القانون رقم 011.71 الصادر في 12 من ذي القعدة 1391 (30 ديسمبر 1971) بإحداث نظام المعاشات المدنية، ماعدا النزاعات المتعلقة بالفصل 28 منه؛
- القانون رقم 013.71 الصادر في 12 من ذي القعدة 1391 (30 ديسمبر 1971) بإحداث نظام المعاشات العسكرية ماعدا النزاعات المتعلقة بتطبيق الفصل 32 منه؛
- الظير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.74.92 بتاريخ 3 شعبان 1395 (12 أغسطس 1975) القاضي بانخراط رجال التأطير والصف العاملين بالقوات المساعدة في نظام المعاشات العسكرية؛

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.77.216 الصادر في 20 من شوال 1397 (4 أكتوبر 1977) بإحداث نظام جماعي لرواتب التقاعد، ماعدا النزاعات المتعلقة بتطبيق الفقرة الثانية من الفصل 52 منه؛

- الظهير الشريف رقم 1.59.075 بتاريخ 6 رمضان 1378 (16 مارس 1959) المتعلق بنظام المعاشات المستحقة للمقاومين وأراملهم وفروعهم وأصولهم؛  
- الظهير الشريف رقم 1.58.117 بتاريخ 15 من محرم 1378 (فاتح اغسطس 1958) المتعلق بمعاشات الزمانة المستحقة للعسكريين؛

- الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأنظمة المعاشات والاحتياط الاجتماعي الخارجة عن نطاق تطبيق النظام الجماعي لرواتب التقاعد بمقتضى أحكام الفصل 2 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.77.216؛

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.76.534 بتاريخ 15 من شعبان 1396 (12 اغسطس 1976) المتعلق بالمنح الجزافية المخولة لبعض قدماء المقاومين وأعضاء جيش التحرير والمستحقين عنهم؛

- القرار الصادر في 22 من سفر 1369 (14 ديسمبر 1949) بإحداث منحة الوفاة لفائدة المستحقين عن الموظفين المتوفين، والباب الخامس المكرر من المرسوم رقم 2.56.680 الصادر في 24 من ذي الحجة 1375 (2 أغسطس 1956) بتحديد نظام الأجور والتغذية ومصاريف التنقل المستحقة للعسكريين المتقاضين أجره خاصة تصاعدية وكذلك القواعد الإدارية والمحاسبية المتعلقة بذلك؛

- الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.75.116 بتاريخ 12 من ربيع الآخر 1395 (24 أبريل 1975) المتعلق بالإيراد الخاص الممنوح للمستحقين عن العسكريين الذين استشهدوا بسبب عمليات حرب 10 رمضان 1393؛

- أنظمة المعاشات والإيرادات والمنح المشار إليها في القانون رقم 4.80 المتعلق بتحسين وضعية المتقاعدين من بعض موظفي الدولة والعاملين بها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.183 بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1401 (8 أبريل 1981).

## المادة 42

تتسخ أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 56 من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.77.216 الصادر في 20 من شوال 1397 (4 أكتوبر 1977) بإحداث نظام جماعي لرواتب التقاعد وتحل محلها الأحكام التالية:

« الفصل 56 (الفقرة الأخيرة) :

«يمكن الطعن في أحكام لجنة الاستئناف أمام محكمة الرباط الإدارية.

#### المادة 43

يقدم إلى محكمة الرباط الإدارية الطعن القضائي المنصوص عليه في الفصل 57 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المعتبر بمثابة قانون رقم 1.77.216 بتاريخ 20 من شوال 1397 (4 أكتوبر 1977).

### الباب الثامن

#### في فحص شرعية القرارات الإدارية

#### المادة 44

إذا كان الحكم في قضية معروضة على محكمة عادية غير زجرية يتوقف على تقدير شرعية قرار إداري وكان النزاع في شرعية القرار جديا، يجب على المحكمة المثار ذلك أمامها أن تؤجل الحكم في القضية وتحيل تقدير شرعية القرار الإداري محل النزاع إلى المحكمة الإدارية أو إلى المجلس الأعلى بحسب اختصاص كل من هاتين الجهتين القضائيتين كما هو محدد في المادتين 8 و 9 أعلاه، ويترتب على الإحالة رفع المسألة العارضة بقوة القانون إلى الجهة القضائية المحال إليها البت فيها.

للجهات القضائية الزجرية كامل الولاية لتقدير شرعية أي قرار إداري وقع التمسك به أمامها سواء باعتباره أساسا للمتابعة أو باعتباره وسيلة من وسائل الدفاع.

(المواد 45 و 46 و 47 و 48 قد نسخت).

### الباب التاسع

#### في استئناف أحكام المحاكم الإدارية أمام المجلس الأعلى

تنص المادة 20 من القانون 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية على ما

يلي :

«نسخ المقتضيات المخالفة لهذا القانون وخاصة المواد 45 و 46 و 47 و 48 من القانون رقم 41.90 المحدثه بموجبه محاكم إدارية».

## الباب العاشر أحكام متنوعة وانتقالية

### المادة 49

يتم التنفيذ بواسطة كتابة ضبط المحكمة الإدارية التي أصدرت الحكم.  
ويمكن للمجلس الأعلى أن يعهد بتنفيذ قراراته إلى محكمة إدارية.

### المادة 50

تنسخ الفقرة الثانية من الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية وتحل محلها الأحكام  
لتالية :  
« الفصل 25 (الفقرة الثانية) - ولا يجوز للجهات القضائية أن تبت في دستورية  
لقوانين».

### المادة 51

تدخل أحكام هذا القانون حيز التطبيق في اليوم الأول من الشهر الرابع الذي يلي شهر  
نشره في الجريدة الرسمية.



## قانون رقم 80.03 تحديث بموجبه محاكم استئناف إدارية

ظهير شريف رقم 1.06.07 صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006)  
بتنفيذ القانون رقم 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)  
يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 26 و58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 80.03  
المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بآفران في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006).

وقعه بالمعطف :

الوزير الأول،

الإمضاء : إدريس جطو

# قانون رقم 80.03 تحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية

## الباب الأول أحكام عامة

### المادة 1

تحدث بموجب هذا القانون محاكم استئناف إدارية تحدد مقارها ودوائر اختصاصها بمقتضى مرسوم،  
تسري على قضاة محاكم الاستئناف الإدارية أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.74.467 الصادر في 26 من شوال 1394 (11 نوفمبر 1974) بتحديد النظام الأساسي للقضاة.

### المادة 2

تتكون محكمة الاستئناف الإدارية من :  
- رئيس أول ورؤساء غرف ومستشارين؛  
- كتابة ضبط.  
يجوز أن تقسم محكمة الاستئناف الإدارية إلى عدة غرف حسب أنواع القضايا المعروضة عليها.  
ويعين الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية من بين المستشارين مفوضا ملكيا أو أكثر للدفاع عن القانون والحق باقتراح من الجمعية العمومية لمدة سنتين قابلة للتجديد.

### المادة 3

تعقد محاكم الاستئناف الإدارية جلساتها وتصدر قراراتها علانية وهي متركبة من ثلاثة مستشارين من بينهم رئيس يساعدهم كاتب ضبط.  
يجب أن يحضر الجلسة المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق.  
يدلي المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق بآرائه مكتوبة ويمكن له توضيحها شفويا لهيئة الحكم بكامل الاستقلال سواء فيما يتعلق بالوقائع أو القواعد القانونية المطبقة عليها، ويعبر عن ذلك في كل قضية على حدة بالجلسة العامة.  
يحق للأطراف الحصول على نسخة من مستنتاجات المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق.



لا يشارك المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في المداولات.

#### المادة 4

يمارس الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية فيما يخص تجريح القضاة نفس الاختصاصات المسندة للرئيس الأول لمحكمة الاستئناف في الباب الخامس من القسم الخامس من قانون المبطرة المدنية.

### الباب الثاني

#### في الاختصاص

#### المادة 5

تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية وأوامر رؤسائها ما عدا إذا كانت هناك مقتضيات قانونية مخالفة.

#### المادة 6

يمارس الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية أو نائبه مهام قاضي المستعجلات إذا كان النزاع معروضا عليها.

### الباب الثالث

#### في المساعدة القضائية

#### المادة 7

يجوز للرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية أن يمنح المساعدة القضائية لطالها طبقا للشروط المنصوص عليها في المرسوم الملكي رقم 514.65 بتاريخ 17 من رجب 1386 (فاتح نوفمبر 1966) بمثابة قانون يتعلق بالمساعدة القضائية.

#### المادة 8

يستأنف القرار الصادر عن رئيس المحكمة الإدارية برفض منح المساعدة القضائية أمام محكمة الاستئناف الإدارية داخل أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ. يتعين أن يحال مقال الاستئناف مع المستندات على محكمة الاستئناف داخل أجل 15 يوما من تاريخ وضع مقال الاستئناف.

تبت غرفة المشورة في الاستئناف داخل أجل 15 يوما من تاريخ إحالة الملف إليها.

## الباب الرابع في الاستئناف

### المادة 9

تستأنف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ الحكم وفقا للمقتضيات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه إلى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية.  
يسري على الأوامر الصادرة عن رؤساء المحاكم الإدارية نفس أجل الاستئناف المنصوص عليه في الفصلين 148 و153 من قانون المسطرة المدنية.

### المادة 10

يقدم الاستئناف إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية التي أصدرت الحكم المستأنف بواسطة مقال مكتوب يوقعه محام، ما عدا استئناف الدولة والإدارات العمومية حيث تكون نيابة محام أمرا اختياريا.  
يعفى طلب الاستئناف من أداء الرسوم القضائية.

### المادة 11

يرفع مقال الاستئناف مع المستندات إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف الإدارية المختصة داخل أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إيداعه بكتابة الضبط بالمحكمة الإدارية.

### المادة 12

تبقى مقتضيات المادة 13 من القانون رقم 41.90 المحدثه بموجبه محاكم إدارية سارية المفعول في شأن استئناف الأحكام الصادرة في موضوع الاختصاص النوعي، ويحيل المجلس الأعلى الملف بعد البت فيه إلى المحكمة المختصة.

### المادة 13

ليس لاستئناف الأحكام الصادرة بوقف تنفيذ قرار إداري أثر واقف، غير أنه يجب على محكمة الاستئناف أن تبت في طلب الاستئناف المتعلق بوقف تنفيذ قرار إداري داخل أجل ستين (60) يوما يبتدئ من تاريخ توصل كتابة ضبط محكمة الاستئناف بالملف.

#### المادة 14

القرارات الغيابية الصادرة عن محاكم الاستئناف الإدارية تقبل التعرض.

#### المادة 15

تطبق أمام محاكم الاستئناف الإدارية القواعد المقررة في قانون المسطرة المدنية، والقانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.

### الباب الخامس في الطعن بالنقض

#### المادة 16

تكون القرارات الصادرة عن محاكم الاستئناف الإدارية قابلة للطعن بالنقض أمام المجلس الأعلى، ما عدا القرارات الصادرة في المنازعات الانتخابية وكذا في تقدير شرعية القرارات الإدارية. يحدد أجل الطعن بالنقض في ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه. تطبق في شأن مسطرة النقض القواعد الواردة في قانون المسطرة المدنية.

#### المادة 17

يمكن للمجلس الأعلى عند التصريح بنقض قرار صادر في دعوى الإلغاء أن يتصدي للبت إذا كانت القضية جاهزة.

### الباب السادس أحكام مختلفة

#### المادة 18

تتخذ القرارات الصادرة عن محاكم الاستئناف الإدارية من طرف المحاكم الإدارية المصدرة للحكم.

## المادة 19

يبقى البت من اختصاص المجلس الأعلى بوصفه جهة استئنافية في القضايا المسجلة أمامه قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وتكون القرارات الصادرة في هذا الشأن غير قابلة للطعن بالنقض.

## الباب السابع أحكام ختامية

## المادة 20

تنسخ المقتضيات المخالفة لهذا القانون وخاصة المواد 45 و46 و47 و48 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية .

## المادة 21

تدخل أحكام هذا القانون حيز التنفيذ بعد مرور شهر من تاريخ نشر المرسوم المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه بالجريدة الرسمية.

ملاحظة :

توجد حاليا بالمملكة المغربية محكمتا استئناف إدارية تتمركز الأولى بالرباط والثانية بمراكش. راجع في هذا الصدد المرسوم رقم 2.06.187 صادر في 29 من جمادى الآخرة 1427 (25 يوليو 2006) بتحديد محاكم الاستئناف الإدارية ومقارها ودوائر اختصاصها.  
- ج.ر، عدد 5447، 19 رجب 1427 (14 أغسطس 2006)، ص. 2002 وما بعدها.

# أهم مصادر البحث

المؤلفات :

اللغة العربية :

- الفداء الحافظ ابن كثير، تفسير القرآن العظيم، الجزء الرابع، بيروت، 1997.
- أهيم عبد العزيز شيخا، أصول القانون الإداري، أموال الإدارة العامة واختياراتها، منشأة المعارف :سكندرية.
- أهيم عبد العزيز شيخا، الوسيط في أموال الدولة العامة والخاصة، دار المطبوعات الجامعية بالأسكندرية.
- أهيم بجماني، تنفيذ الأحكام القضائية، مطبعة النجاح الجديد بالدار البيضاء، 2001.
- عبد الله محمد التاودي، هامش شرح التحفة لأبي الحسن التسولي، الجزء الثاني، دار الفكر، لبنان.
- عبد الله محمد بن عبد الرحمن الخطاب، كتاب مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، المجلد الرابع، دار فكر، لبنان.
- عبد الله محمد بن يوسف الشهير بالموافق، التاج والإكليل لشرح مختصر خليل، بهامش كتاب الخطاب.
- بهدي الوزاني، النوازل الجديدة الكبرى، الجزء الثامن، مطبعة فضالة، المحمدية، 1998.
- ريس البصري وميشال روسي وجان كراننيون وأحمد بلحاج، القانون الإداري المغربي، 1988، المطبعة ملكية، الرباط.
- أهيم زعيم، نظام الخبرة في القانون المغربي. المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش 1983.
- هادي مقداد، التجزئات ودورها في تخفيف أزمة السكن، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون عام، 1987، كلية الحقوق بالرباط.
- حبيب بيهي، دروس في القانون الجنائي المغربي، القسم العام، محاضرات مطبوعة على استانسيل، 198، كلية الحقوق بالدار البيضاء.
- حسن بويقين، إجراءات التبليغ فقها وقضاء، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2002.
- بشير باجي، المرحلة الإدارية في مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسال لنيل دبلوم السلك عالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية، 1985، الرباط.
- عمدو أكري، الطبيعة القانونية للدفع بعدم القبول، دكتوراه دولة في القانون الخاص، نوقشت بكلية حقوق بالرباط سنة 1994.
- عمد إد الفقيه، نظام المياه والحقوق المرتبطة بها في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 2002.
- عمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالأسكندرية، سنة 2000.
- سن الخشين، ملك الدولة الخاص، المقاربة القانونية والمالية، دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق فاس، 2002.
- سن غامر وعبد الرحيم عامر، المسؤولية المدنية التقصيرية والعقدية، دار المعارف بالقاهرة، 1979 .
- سمير عبد السيد تناغو، النظرية العامة للقانون، منشأة المعارف بالأسكندرية، 1973 .
- سيد قطب، في ظلال القرآن، الجزء الثاني، بيروت، 1971.
- سليمان محمد الطماوي، السلطات الثلاث، دار الفكر العربي، القاهرة، 1986.
- ببد الرحمان القادري، المؤسسات الدستورية والقانون الدستوري، الجزء الأول، النظرية العامة للقانون لدستوري، دار النشر المغربية بالدار البيضاء.

- عبد الحق صافي، عقد البيع، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1998.
- عبد الرحمان بلعكيد، حجز ما للمدين لدى الغير، رسالة، كلية الحقوق بالرباط، 1973.
- عبد الرحمان بلعكيد، وثيقة البيع بين العمل والنظر، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1995.
- عبد الباقي الزرقاني، شرح الزرقاني على مختصر سيدي خليل، الجزء 5 و6، دار الفكر، لبنان.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الأول والثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1964.
- عبد اللطيف هداية الله، قواعد القضاء المستعجل الموضوعية والإجرائية، (أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، نوقشت بكلية الحقوق بالدار البيضاء، 1986)، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1998.
- عبد الوهاب رافع: مقاضاة الدولة والمؤسسات العمومية في التشريع المغربي، المطبعة الوراقية الوطنية بمراكش، 1987.
- عبد الله حداد، دعوى الإلغاء بسبب الشطط في استعمال السلطة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، نوقشت بكلية الحقوق بالرباط، 1980.
- علي الحديدي، الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، دار النهضة العربية بالمنصورة، 1993.
- عبد الله حداد، القضاء الإداري المغربي على ضوء القانون المحدث للمحاكم الإدارية، منشورات عكاظ، الرباط، 1994.
- محمد أشركي، الظهير الشريف في القانون العالم المغربي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1983.
- محمد بوجيدة، وصاية الدولة على الجماعات الحضرية والقروية بعد ميثاق 30 شتبر 1976، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية، الرباط، 1985.
- محمد بوجيدة، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها، رخصة شغل الملك العام الحمائي، الرباط، 1988.
- محمد خير، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1983.
- محمد خير، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار المعرفة، الرباط سنة 2000.
- محي الدين إسماعيل علم الدين، نظم الكراء بالمغرب، مطبعة الساحل بالرباط، 1986.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، ط. 2003.
- مليكة الصروخ، نظرية المرافق العامة الكبرى، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1992.
- سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام، القاهرة، 1993.
- محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، دار القلم، الرباط، 2002.
- محمد بن عبد الله بن علي الخرش، حاشية الخرش على مختصر سيدي خليل، ج. 5. دار الكتب العلمية، بيروت.
- محمد السماحي، نظام التنفيذ المعجل للأحكام المدنية في القانون المغربي، طبع بنميد، الدار البيضاء، 1985.
- محمد الكشور، رقابة المجلس الأعلى على محاكم الموضوع في المواد المدنية، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 2001.
- محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1996.
- محمد الكشور، الخبرة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 2002.
- محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكل، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1997.

- محمد جلال أمهمول، نظام الدفوع في قانون المسطرة المدنية، دكتوراه دولة في القانون الخاص، نوقشت بكلية الحقوق بالدار البيضاء، سنة 1998.
- محمد مومن، حقوق الارتفاق في القانون المغربي، المطبعة الوراقة الوطنية بمراكش، 2002.
- محمد مرغني خبير، الوجيز في القانون الإداري المغربي، الجزء الأول، دار المغرب بالرباط، 1978.
- مأمون الكزبري، نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي، الجزء الأول والثاني، 1974، مطابع دار القلم ببيروت، لبنان.
- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، 1978.
- مأمون الكزبري وإدريس العلوي العبدلاوي، شرح المسطرة المدنية في ضوء القانون المغربي الجديد، الجزء الثالث، مطابع دار القلم، بيروت لبنان، 1975.
- مصطفى كيرة، نظرية الاعتداء المادي في القانون الإداري، دار النهضة العربية بالقاهرة، 1964.
- محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة القاهرة، 1990.
- ميارة الفاسي، شرح ميارة على تحفة الحكام، الجزء الأول، دار الفكر، بيروت.
- مصطفى البارودي، الوجيز في الحقوق الدستورية، مطبعة الطربيشي، دمشق، 1971.
- محمد فاكز، نزاع الملكية بين امتيازات السلطة العمومية وحماية منزوع الملكية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية الحقوق بالدار البيضاء، 200.
- محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة القاهرة، 1990.
- صالح عبد السميع الأبى الأزهرى، جواهر الأكليل شرح مختصر العلامة خليل، المجلد الأول، دار الفكر، بيروت.
- يونس الزهري، الحجز لدى الغير بين التشريع والعمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، بالدار البيضاء، 2004.

## (2) باللغة الفرنسية :

- Abdelaziz Benjelloun, "Les limitations de la propriété foncière en droit public marocain, éd. Tech, Nord-Africain, 1971.
- Ameer M'barek; "Le statut juridique de l'eau et l'irrigation au Maroc , mémoire pour le diplôme d'études supérieures en sciences juridiques, Rabat, (date non citée).
- André Delaubadaire, "Traité en droit administratif, L.G.D.J, Paris, 1980.
- André Homont, "L'expropriation pour une cause d'utilité publique, Librairies Techniques, Paris, 1975.
- Abdallah Harsi, "La responsabilité administrative en droit marocain,, thèse d'Etat, Fès, 1993.
- Charles Louis Montesquieu, "De l'esprit des lois", vol. 2, éd. Garnier, 1956.
- Charles Debbach, "Droit administratif", collection initiation, imp. Clerc, Paris.
- Ch. Larroumet, "Droit civil, les biens", tome II, (droit, principaux), Economica, Delta, 1997.

- G. Cornu,, "Vocabulaire juridique", P.U.F, 1987.
- Georges Jager, "L'expropriation en droit public chérifien, éd. Félix Moncho, 1935.
- Hassan Ouazzani Chahidi, "Droit administratif", imp. Najah El Jadida, Casablanca, 1997.
- Mohamed Hiba, "La pratique administrative en matière d'expropriation", Rap de Licence, Faculté de droit, Casablanca, 1985.
- Mohamed Lahbabi, "Le gouvernement marocain à l'aube du XXème siècle, éd. Maghrébines, Casablanca, 1975.
- Maurice Monteil, "Formation et évolution de la notion de domanialité publique", thèse, Paris, 1902.
- Montesquieu, "De l'esprit des lois", vol. 2, éd. Garnier, 1956.
- Nguyen Van Bong, "Décision exécutoire et décision faisant grief en droit administratif, thèse, Paris, 1960.
- Jean Marie Auby et Pierre Bron, "Droit administratif des biens".
- J. Ghestin et J. Goubeaux, "Traité de droit civil, introduction générale", Ielt. - L.G.D.J, 1995.
- Jean Prat, "La responsabilité de la puissance publique au Maroc, Rabat, 1968.
- Jeanne Marie Huet Guyard, "La distinction du domaine public et du domaine privé, thèse, Paris, 1939.
- L. Milliot, "Demenbrement du Habous", Paris, 1918.
- Paul Decroux, "Droit foncier marocain", éd. La Porte, 1977.
- Philippe Godfrin, "Droit administratif des biens", Masson, 1983.
- P. Mestre, "Les auxilliaires de la justice civile", thèse, Paris, 1937.
- Rahal Moujib, "L'agence urbaine de Casablanca, mémoire de fin d'études du cycle supérieur de l'école nationale d'administration, Rabat, 1988.
- René Hoston, "Code de l'expropriation", Litec, Paris, 1986.
- René Carré de Malberg, "Contribution à la théorie générale de l'Etat", Recueil Sirey, Paris, 1920.
- Serge Petit, "La voie de fait de l'administration", Que sais-je ?, P.U.F, 1995.

#### ■ المقالات والتعليق على الأحكام :

##### ١) باللغة العربية

- أحمد العلمي, قضاء الإلغاء والاتجاهات الحديثة, مجلة القضاء والقانون, عدد 130.
- أسكندر سعد زغلول, نظرات قانونية فيما يثار من منازعات في اختصاص القضاء المستعجل, مجلة المحاماة المصرية, س 56, فبراير 1970.
- أمينة جبران, الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بين التقليد والإبداع, المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية, العدد 17.



- حسن الوزاني الشاهدي، الاعتداء المادي الإداري واختصاص قاضي الأمور المستعجلة، المجلة المغربية للقانون، العدد الثالث.
- جمال فاخر النكاس، القواعد الموضوعية للخبرة القضائية في المسائل المدنية والتجارية في القانون الكويتي، مجلة الحقوق، السنة 20، العدد الثالث.
- خالد علوش، حيز ما للمدين لدى الغير في جانبه النظري والتطبيقي، رسالة، كلية الحقوق بالدار البيضاء، 1999.
- صلاح الدين عبد الوهاب، مشروعية التأمين في القانون الدولي الداخلي، مجلة المحاماة المصرية، ص. 42، 1962، العدد 10.
- طعيمة الجرف، نظرية انعدام التصرفات القانون وتطبيقها على القرارات الإدارية، مجلة العلوم الإدارية المصرية، عدد يونيو، 1961.
- عبد اللطيف هداية الله، الحاجة إلى توحيد اجتهاد المجلس الأعلى، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 17.
- عبد الله الشرقاوي، الحجز لدى الغير، مجلة القضاء والقانون، العدد 127.
- عبد الله درميش، التعليق على قرار المجلس الأعلى الصادر في 24 فبراير 1982، مجلة المحاكم المغربية، العدد 26.
- محمد شعبي المذكوري، التعليق على قرار المجلس الأعلى الصادر في 15 دجنبر 1976، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد الأول.
- محمد فتحي حمودة، أضواء على التأمين ومسؤولية الدولة المؤممة، مجلة المحاماة المصرية، ص 56، 1976، العددان 7 و 8.
- ميمون يشو، الإدارة العمومية وتنفيذ القرارات القضائية الإدارية، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 17.
- محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 12.
- محمد الكشور، التعليق على قرار صادر عن القضاء الإداري السوري، منشور بمجلة المحاكم المغربية، العدد 50.
- محمد الكشور، نزع الملكية والتعويض عن الضرر اللاحق بالأصل التجاري، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد 34.
- محمد الكشور نظام نزع الملكية وقانون المحاكم الإدارية، التغيير والتأثير، المجلة المغربية للقانون المقارن، العدد 21.
- محمد النجاري، التعليق على الأمر الاستعجالي الصادر في 28 ماي 1987، منشور بمجلة المحامي، العدد 12.

(2) باللغة الفرنسية :

- A. Bernard, "Les établissements publics peuvent-ils recouvrir à l'expropriation"? R.D.P, n° 3, 1972.
- E. Abdelfattah, "La position de la jurisprudence de la cour suprême en matière de biens publics.
- S. Brauds Goudon, "La nature juridique des circulaires administratives", G.T.M, 1949.

## الفهرس

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 3.....  | ■ تقديم الطبعة الثانية |
| 7.....  | ■ مدخل عام             |
| 13..... | ■ مقدمة البحث          |

## بحث تمهيدي

|         |                                                              |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| 15..... | أولا - الأساس القانوني لفكرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة |
| 17..... | ثانيا - نظرة تاريخية                                         |
| 17..... | 1 - الفكرة في الفقه الإسلامي                                 |
| 19..... | 2 - تطور الفكرة في الفقه الإسلامي الحديث                     |
| 20..... | 3 - الفكرة من خلال اتفاقية الجزيرة الخضراء                   |
| 21..... | 4 - نزع الملكية من خلال منشور فاتح نوفمبر 1912               |
| 22..... | 5 - نزع الملكية من خلال فتوى العلماء                         |

- 6 - نزع الملكية من خلال ظهير 26 مارس 1914 ..... 23
- 7 - نزع الملكية من خلال القوانين المغربية المتعاقبة ..... 24
- أ - ظهير 31 غشت 1914 ..... 24
- ب - ظهير 3 أبريل 1951 ..... 26
- ج - القانون رقم 7.81 ..... 28
- 8 - نظرة عن نزع الملكية في التشريع الفرنسي ..... 31
- أ - في القانون الفرنسي القديم ..... 31
- ب - بعد قيام الثورة الفرنسية ..... 32
- ثالثا - تعريف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 34
- رابعا - تكييف نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 36
- 1 - طبيعة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 36
- 2 - نظام نزع الملكية والأنظمة الأخرى التي قد تلتبس به ..... 36
- أ - نظام نزع الملكية ونظام التأمين ..... 37
- ب نظام نزع الملكية ونظام المصادرة ..... 38
- ج - نظام نزع الملكية ونظام الشفعة الضريبية ..... 40
- د - نظام نزع الملكية والاحتلال المؤقت ..... 42
- خامسا - منهاج الدراسة والبحث ..... 43

## الفصل الأول

### المرحلة الادارية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

- الفرع الأول : أحكام عامة ..... 46
- المبحث الأول : الأموال التي يمكن أن تكون محلال لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 46

|    |                                                                  |
|----|------------------------------------------------------------------|
| 47 | المطلب الأول : العقارات الخاضعة لنظام نزع الملكية .....          |
| 47 | أولا - العقارات بطبيعتها .....                                   |
| 47 | 1 - الأرض .....                                                  |
| 48 | 2 - البنايات والمنشآت .....                                      |
| 49 | 3 - مدى إمكانية نزع ملكية بيوت الصفيح لأجل المنفعة العامة .....  |
| 50 | 4 - النباتات والأغراس .....                                      |
| 51 | 5 - المقالع والمناجم .....                                       |
| 53 | 6 - نزع ملكية الهواء الذي يعلو الأرض .....                       |
| 54 | ثانيا - العقارات بالتخصيص .....                                  |
| 55 | ثالثا - الأموال العقارية .....                                   |
| 56 | 1 - الحقوق العينية الأصلية .....                                 |
| 59 | 2 - ضم الموارد المائية إلى الدولة .....                          |
| 61 | 3 - الحقوق العينية التبعية .....                                 |
| 61 | رابعا - العقارات بحسب المحل التي تنسحب إليه .....                |
| 63 | المطلب الثاني : العقارات غير الخاضعة لنظام نزع الملكية .....     |
| 64 | أولا - المباني ذات الصبغة الدينية .....                          |
| 65 | ثانيا - المقابر .....                                            |
| 67 | ثالثا - العقارات التابعة للملك العام للدولة .....                |
| 69 | رابعا - المنشآت العسكرية .....                                   |
| 73 | المبحث الثاني : من له حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة .....   |
| 73 | المطلب الأول : الأشخاص الذين لهم حق نزع الملكية بصفة أصلية ..... |
| 73 | أولا - الدولة .....                                              |
| 76 | ثانيا - الجماعات المحلية .....                                   |
| 76 | 1 - الجماعات المحلية البلدية والقروية .....                      |
| 78 | 2 - العمالات والأقاليم .....                                     |

|    |                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 79 | 3 - الجهات .....                                                                                                       |
| 81 | المطلب الثاني : الأشخاص الذين لهم حق نزع الملكية بناء على تفويض .....                                                  |
| 81 | أولا - المؤسسات العمومية .....                                                                                         |
| 84 | ثانيا - أشخاص القانون الخاص .....                                                                                      |
| 87 | الفرع الثاني : قرار إعلان المنفعة العامة وقرار التخلي .....                                                            |
| 87 | المبحث الأول : قرار إعلان المنفعة العامة .....                                                                         |
| 87 | المطلب الأول : المظاهر الحالية والمختلفة لإعلان المنفعة العامة ومواقف القضاء منها .....                                |
| 87 | أولا - تطور فكرة المنفعة العامة .....                                                                                  |
| 90 | ثانيا - مواقف القضاء الفرنسي من فكرة المنفعة العامة .....                                                              |
| 93 | المطلب الثاني : موقف القضاء المغربي من الطعن في المنفعة العامة .....                                                   |
| 94 | أولا - الوضع في إطار ظهير 31 غشت 1914 وظهير 3 أبريل 1951 .....                                                         |
| 95 | ثانيا - الوضع في إطار القانون 7.81 .....                                                                               |
|    | 1 - قبول الطعن في مشروع المرسوم المعلن للمنفعة العامة متى نشر بالجريدة الرسمية وكان من شأنه المساس بحقوق الأفراد ..... |
|    | 2 - السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة شأن تحدي المنفعة العامة لا تمنع القضاء من مراقبة مضمونها وأغراضها .....    |
|    | 3 - الموازنة بين المصالح المتعارضة .....                                                                               |
|    | 4 - من له حق الطعن في القرار المعلن للمنفعة العامة .....                                                               |
|    | 5 - الطعن في الآثار المترتبة على المرسوم المعلن للمنفعة العامة ومشكلة الاختصاص .....                                   |
|    | المطلب الثالث : إعلان المنفعة العامة في إطار النصوص الخاصة بالتعمير .....                                              |
|    | أولا - مرحلة ما قبل الموافقة على تصميم التهيئة والقيود التي ترد على العقارات المعنية .....                             |
|    | ثانيا - مرحلة ما بعد الموافقة على تصميم التهيئة وإعلان المنفعة العامة .....                                            |
|    | المبحث الثالث : مراحل إعلان المنفعة العامة .....                                                                       |
|    | أولا - حق طلب إعلان المنفعة العامة .....                                                                               |
|    | ثانيا - اقتراح إعلان المنفعة العامة .....                                                                              |

|     |                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 112 | ثالثا - إعلان المنفعة العامة وآثاره .....                                     |
| 112 | 1 - صدور قرار المنفعة العامة .....                                            |
| 114 | 2 - الآثار المترتبة على صدور قرار إعلان المنفعة العامة .....                  |
| 114 | أ - تعيين المنطقة اللازمة لإنجاز المشروع .....                                |
| 116 | ب - إخضاع المنطقة المعنية لبعض القيود .....                                   |
| 117 | المبحث الثاني : قرار التخلي .....                                             |
| 118 | المطلب الأول : إشهار مشروع مقرر التخلي .....                                  |
| 119 | أولا - إشهار المشروع .....                                                    |
| 119 | ثانيا - الإيداع ببعض المصالح الإدارية والتعريف بذوي الحقوق .....              |
| 119 | 1 - إيداع البحث الإداري بالجماعة المحلية .....                                |
| 121 | 2 - إيداع المشروع بالمحافظة العقارية .....                                    |
| 122 | 3 - إيداع المشروع بكتابة الضبط بالمحكمة الإدارية .....                        |
| 123 | 4 - التعريف بذوي الحقوق .....                                                 |
| 123 | 5 - الاهتمام بالملاحظات الناتجة عن البحث .....                                |
| 126 | المطلب الثاني : اتخاذ قرار التخلي ونشره .....                                 |
| 126 | أولا - اتخاذ قرار التخلي .....                                                |
| 127 | ثانيا - نشر قرار التخلي .....                                                 |
| 128 | ثالثا - الطعن في قرار التخلي .....                                            |
| 129 | المطلب الثالث : آثار قرار التخلي .....                                        |
| 129 | أولا - التداخل والتمايز بين آثار قرار إعلان المنفعة العامة وقرار التخلي ..... |
| 132 | ثانيا - حالة استثنائية تعفي طالب نزع الملكية من بعض الإجراءات .....           |
| 135 | الفرع الثالث : مسطرة التقويم والاقتناء بالمرأضة .....                         |
| 135 | المبحث الأول : تقويم العقارات المنزوعة الملكية .....                          |
| 135 | المطلب الأول : القواعد العامة التي تحكم التقويم .....                         |

|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| 135 | أولا - وظيفة التعويض المقدر .....                                     |
| 136 | ثانيا - الجهة الإدارية المختصة بالتقويم .....                         |
| 137 | ثالثا - الوقت المعتمد في التحديد .....                                |
| 140 | المطلب الثاني : حالات استثنائية يقدر فيها التعويض بكيفية مغايرة ..... |
| 140 | أولا - التقويم في إطار الفصل 41 من القانون 7.81 .....                 |
| 141 | ثانيا - التقويم في إطار النصوص الخاصة .....                           |
| 143 | المبحث الثاني : محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة .....                |
| 143 | المطلب الأول : محاولة الاقتناء خارج قانون نزاع الملكية .....          |
| 145 | المطلب الثاني : محاولة الاقتناء في إطار قانون نزاع الملكية .....      |
| 145 | أولا - كيفية إبرام الاتفاق .....                                      |
| 145 | 1 - المنزوعة ملكيتهم رشدا .....                                       |
| 148 | 2 - إبرام الاتفاق من جانب النائب الشرعي عند وجود قاصر .....           |
| 150 | ثانيا - مضمون الاتفاق .....                                           |
| 150 | ثالثا - آثار الاقتناء عن طريق المراضاة .....                          |
| 151 | رابعا - جواز الاستغناء عن محاولة الاقتناء عن طريق المراضاة .....      |

## الفصل الثاني

### المرحلة القضائية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

|     |                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------|
| 155 | الفرع الأول : تدخل القضاء الاستعجالي في دعوى نزع الملكية ..... |
| 156 | المبحث الأول : دعوى رفع الاعتداء المادي .....                  |
| 156 | المطلب الأول : مفهوم الاعتداء المادي وتمييزه .....             |
| 156 | أولا - مفهوم الاعتداء المادي .....                             |

|     |                                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 158 | ثانيا - التمييز بين الاعتداء المادي والفصص                                    |
| 160 | المطلب الثاني : المحكمة المختصة بالنظر في رفع الاعتداء المادي                 |
| 160 | أولا - المحكمة المختصة قبل تأسيس المحاكم الإدارية                             |
| 161 | - اختصاص القضاء العادي                                                        |
| 161 | 1 - في القوانين المقارنة                                                      |
| 163 | 2 - موقف القضاء المغربي                                                       |
| 163 | أ - اختصاص القضاء الاستعجالي                                                  |
| 167 | ب - اختصاص قضاء الموضوع                                                       |
| 169 | ثانيا - الموقف الحالي بعد تأسيس المحاكم الإدارية                              |
| 171 | ثالثا - قاعدة عدم المساس بالمبنى العام ونزع الملكية غير المباشرة              |
| 174 | المبحث الثاني : دعوى نقل الحيازة في إطار القانون 7.81                         |
| 175 | المطلب الأول : الشروط العامة للدعوى الاستعجالية بشأن طلب نقل الحيازة          |
| 176 | أولا - توفر عنصر الاستعجال                                                    |
| 177 | ثانيا - عدم المساس بأصل الحق                                                  |
| 178 | المطلب الثاني : الشروط الخاصة بالدعوى الاستعجالية بشأن طلب نقل الحيازة        |
| 178 | أولا - مراقبة المسطرة الإدارية                                                |
| 181 | ثانيا - توقف دعوى نقل الحيازة على تقديم دعوى في الموضوع                       |
| 181 | 1 - موقف المحكمة الإدارية بمراكش                                              |
| 181 | 2 - موقف المحكمة الإدارية بفاس ووجدة                                          |
| 182 | 3 - موقف المحكمة الإدارية بأكادير                                             |
| 183 | ثالثا - دفع التعويض الاحتياطي وإيداعه                                         |
| 184 | رابعا - إمكانية حبس العقار حتى استيفاء التعويض المقترح                        |
| 185 | خامسا - عدم إمكانية طلب تحديد التعويضات النهائية من طرف قاضي الأمور المستعجلة |
| 186 | المطلب الثالث : الطعن في الأمر القاضي بنقل الحيازة وتقييده احتياطيا           |
| 186 | أولا - الأمر بالحيازة لا يقبل التعرض                                          |



|     |       |                                                                                                                                |
|-----|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 187 | ..... | ثانيا - الأمر بالحيازة لا يقبل الاستئناف                                                                                       |
| 187 | ..... | ثالثا - الأمر بالحيازة يقبل الطعن بالنقض                                                                                       |
| 187 | ..... | رابعا - إمكانية طلب إجراء تقييد احتياطي بناء على الأمر بالحيازة                                                                |
| 189 | ..... | الفرع الثاني : دعوى نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وآثاره                                                                     |
| 190 | ..... | المبحث الأول : في دعوى نزع الملكية                                                                                             |
| 192 | ..... | المطلب الأول : إجراءات دعوى نزع الملكية                                                                                        |
| 192 | ..... | أولا - رفع دعوى نزع الملكية                                                                                                    |
| 192 | ..... | 1 - المدعي والمدعى عليه                                                                                                        |
| 192 | ..... | 2 - مشتملات الطلب القضائي                                                                                                      |
| 194 | ..... | 3 - تبليغ الدعوى إلى النيابة العامة                                                                                            |
| 195 | ..... | ثانيا - القاضي المختص                                                                                                          |
| 196 | ..... | المطلب الثاني : أحكام التعويض                                                                                                  |
| 196 | ..... | أولا - تحديد مبلغ التعويضات                                                                                                    |
|     |       | 1 - يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو غيره محتمل |
| 198 | ..... | أ - قاعدة التعويض عن الضرر الحال وحده                                                                                          |
| 199 | ..... | ب - قاعدة التعويض عن الضرر المباشر                                                                                             |
| 202 | ..... | ج - قاعدة الاستعانة بالخبرة                                                                                                    |
| 203 | ..... | 2 - وقت تحديد التعويض                                                                                                          |
| 207 | ..... | ثانيا - تغيير قيمة التعويض                                                                                                     |
| 209 | ..... | ثالثا - كيفية تحديد التعويض عند تعدد أصحاب الحقوق                                                                              |
| 210 | ..... | 1 - التعويضات المستحقة لأصحاب الحقوق العينية الأصلية                                                                           |
| 210 | ..... | أ - القاعدة                                                                                                                    |
| 210 | ..... | ب - التعويض عن ضم الموارد المائتة إلى الدولة                                                                                   |

- 2 - التعويضات المستحقة لأصحاب الحقوق الشخصية ..... 214
- 3 - التعويضات المستحقة لأصحاب الحقوق العينية التبعية ..... 216
- المطلب الثالث : التبليغ والنشر ودفع التعويضات أو إيداعها ..... 217
- أولا - إجراءات التبليغ والنشر المتعلقة بالحكم القاضي بنزع الملكية ..... 217
- ثانيا - مسألة دفع التعويضات أو إيداعها ..... 219
- ثالثا - هل يصح لدائني المنزوعة ملكيته أن يوقعوا حجزا على التعويض تحت يد ..... 219
- السلطة النازعة للملكية؟ ..... 221
- المطلب الرابع : مسألة تراجع الإدارة عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 223
- أولا - في مرحلة ما قبل صدور الحكم القاضي بنزع الملكية ..... 224
- ثانيا - في مرحلة ما بعد صدور الحكم القاضي بنزع الملكية ..... 226
- المطلب الخامس : الطعن في الحكم ومدى إمكانية شموله بالنفاذ المعجل ..... 227
- أولا - الطعن في الحكم القاضي بنزع الملكية ..... 228
- ثانيا - مصير مصاريف الدعوى ..... 229
- ثالثا - هل يمكن أن يصدر الحكم في مادة نزع الملكية مشمولا بالنفاذ المعجل؟ ..... 232
- المبحث الثاني : آثار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ..... 232
- المطلب الأول : آثار نزع الملكية بالنسبة للعقارات المنزوعة ملكيتها ..... 235
- أولا - العقارات المحفوظة ..... 236
- ثانيا - العقارات الموجودة في طور التحفيظ ..... 237
- ثالثا - العقارات غير المحفوظة ..... 237
- المطلب الثاني : آثار نزع الملكية بالنسبة للسلطة النازعة للملكية ..... 238
- أولا - حالة إنجاز المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة من أجله ..... 237
- ثانيا - حالة عدم إنجاز المشروع الذي أعلنت المنفعة العامة من أجله ..... 238
- المطلب الثالث : آثار نزع الملكية بالنسبة للمنزوعة ملكيتهم ..... 240
- أولا - وجوب توصل المنزوعة ملكيتهم بالتعويض المحكوم به ..... 240
- ثانيا - حالات لا يستحق فيها المنزوعة ملكيتهم أي تعويض ..... 241

|     |                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|
| 242 | 1 - فكرة عن المشكلة العمرانية .....                                          |
| 245 | 2 - اتصال التعمير بنظام نزع الملكية .....                                    |
| 245 | أ - مساهمة الملاك المجاورين في إحداث الطرق العمومية في إطار القانون 12.90 .. |
| 246 | ب - مساهمة المجزئ في إنشاء المرافق اللازمة لتجزئته .....                     |
| 251 | المطلب الرابع : آثار نزع الملكية بالنسبة إلى الأغيار .....                   |
| 251 | أولا - آثار الدعوى والعقد .....                                              |
| 254 | ثانيا - التعويض عن زائد القيمة .....                                         |
| 255 | 1 - كيفية استخلاص التعويض عن زائد القيمة .....                               |
| 256 | 2 - كيفية تحديد التعويض عن زائد القيمة من جانب القضاء .....                  |
| 257 | 3 - كيفية تسديد التعويض عن زائد القيمة .....                                 |
| 258 | 4 - تقييم الأحكام الخاصة بالتعويض عن زائد القيمة .....                       |
| 258 | ثالثا - مشكلة نقص قيمة العقارات المجاورة .....                               |
| 261 | خاتمة .....                                                                  |
| 271 | الملاحق .....                                                                |
| 321 | لائحة أهم مصادر البحث .....                                                  |



الإبداع القانوني رقم : 2007/298

ردمك 5-6-8089-9954