

سلسلة أعلام وتبصير المستهلك 20

نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة على ضوء التشريع وأحكام الدستور

(دراسة مقارنة مع بعض التشريعات العربية)

- إعلان المنفعة العامة
- إجراءات نزاع الملكية
- التعويض

العربي محمد مباد
دكتور دولة في الحقوق

الطبعة الأولى 2014

نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة على ضوء التشريع وأحكام الدستور

العربي محمد مباد

دار القانون للدراسات والتأليف

شارع محمد السادس - إقامة النصر GH14 الشقة 1 - الدار البيضاء

الهاتف : 05 22 40 00 25 35 - 05 22 83 33 99

2014MO2830 :

978-9954-29-130-6 :

مطبعة الأمنية - الرباط

الهاتف : 037 72 48 39

الفاكس : 037 20 04 27

البريد الإلكتروني : impoumina@yahoo.fr

الكتاب

المؤلف

الناشر

الإيداع القانوني

ردمك

الطبع

"لا يمتنعك قضاء قضيته بالأمس راجعت فيه نفسك
وهديت فيه إلى رشدك أن ترجع عنه فإن الحق قديم،
ومراجعة الحق خير من التنادي في الباطل"

(مقتطف من كتاب من عمر بن الخطاب رضي الله عنه
إلى أبي موسى الأشعري رحمه الله)

مدخل عام

يعد حق الملكية من الحقوق المكفولة بمقتضى الدستور والمواثيق الدولية والتشريعات المقارنة؛ وعلى هذا الأساس نص الفصل 35 من الدستور أن حق الملكية وحرية المبادرة مضمونان، كما نصت المادة 23 من القانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 24 نونبر 2011 على أنه لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون. لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب.

هذا الاتجاه سارت فيه بعض الدساتير العربية من قبيل الدستور الكويتي مثلاً، حيث جاء في المذكرة التفسيرية لهذا الدستور على "أن المادة 16 تنص على أن 'الملكية ورأس المال والعمل مقومات أساسية لكيان الدولة الاجتماعي وللثروة الوطنية، وهي جميعاً حقوق فردية ذات وظيفة اجتماعية ينظمها القانون. ويلاحظ أن هذا النص إنما يحدد مكان المجتمع الكويتي من التيارات الاجتماعية والاقتصادية التي تتنازع العالم في العصر الحاضر، فقد حسم النص الأمر حيث جعل المقومات الأساسية للمجتمع المذكور ثلاثة، يكمل كل منها الآخر ويضبطه، الأول هو 'الملكية' أي حق الفرد في أن يملك، وهذه رخصة قانونية قد لا تتبلور فعلاً في تملك واقعي لكل الناس، أو قد تتبلور عملاً في أي شيء مما يقبل التملك قل قدره أم كبر، وأياً كان نوعه أو مصدره ويكمل هذا الركن الأول ركن ثان هو 'رأس المال' ويقصد به حق كل فرد في جمع ثمنه، وفي ادخاره أو تنميته واستثماره. ومن ثم يجوز أن يتجمع الملك في صورة 'رأس مال' وهو ما تتميز به الديمقراطيات الغربية عن الديمقراطيات الشعبية المعروفة في دول الكتلة الشرقية، وبذلك يكون هذا اللفظ مكماً للركن الأول ومانعاً من انحراف المجتمع الكويتي نحو الاشتراكية المتطرفة، على أن لفظ 'رأس المال' لا يعني تلك الصورة المعيبة من رأس المال المتطرف أو المستغل، فليست هذه إلا انحرافاً برأس المال عن رسالته الاجتماعية، وهو انحراف حرصت المادة على

شجبه بأن جعلت "العمل ركنا ثالثا في المجتمع (يحد من غلواء رأس المال وتسلمه) وجعلت لكل من هذه الأركان الثلاثة - برغم كونها حقوقا فردية - وظيفة اجتماعية ينظمها القانون، ومعنى ذلك رعاية الدولة لرأس المال في إطار صالح المجتمع، ودون إشراف أو تسلط أو استغلال تأباه العدالة الاجتماعية. وما تجب ملاحظته كذلك بصدده هذه المادة، أن النص فيها على أن لهذه الحقوق "وظيفة اجتماعية" لم يقصد به بالذات تحديد الملكية، بل قصد به تنظيم وظيفتها بما فيه صالح الجماعة إلى جانب حق المالك، ومظاهر التنظيم الاجتماعي للملكية عديدة تهدف إلى منع الأضرار بمصلحة المجموع أو إساءة استعمال الحق، ومن أمثلة ذلك فرض تكاليف أو ارتفاعات على رأس المال لصالح الدولة أو المجموع، وكذلك نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا للضوابط المبينة بالمادة 18 من الدستور (أي في الأحوال التي يبينها القانون، وبالكيفية المنصوص عليها فيه، وبشرط التعويض عنها تعويضا عادلا)، ولهذا عندما أرادت بعض الدساتير إباحة تحديد الملكية الفردية بالذات أوردت مادة خاصة بذلك. وهذا فضلا عن أن موضوع تحديد الملكية الفردية إنما يثار خاصة بصدده ملكية الأراضي الزراعية في البلاد التي تعتبر هذه الأراضي أساس الاقتصاد الوطني، وليس هذا هو الحال في دولة الكويت"

هذا الهدف سعت إليه دولة ليبيا بعد الثورة، حيث تضمنت المادة 16 من الإعلان الدستوري الصادر عن المجلس الانتقالي المؤقت بأن "الملكية الخاصة مصونة، ولا يمنع المالك من التصرف في ملكه، إلا في حدود القانون".

هذه المبادئ مستقاة من المادة 18 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي نصت على أنه لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا¹.

1 - راجع في نفس الاتجاه الفصل 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن بفرنسا بتاريخ 26 غشت 1789، وكذلك أول مشروع دستور مغربي لسنة 1908 نصت المادة 23 منه على أن كل مغربي آمن على ماله وملكه.

يستخلص من هذه الفرضيات الكونية، أن حق الملكية حق مكفول، يخول صاحبه حق التصرف والتمتع والاستعمال، إلا أن ممارسة هذا الحق يجب ألا تتعارض مع المصلحة العامة، أو أن تكون عائقاً أمام التطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي للمجتمعات. وينتج عن هذا المبدأ أنه إذا تعارضت المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة، يتعين أن تقدم المصلحة الأولى عن الأخيرة.

وهذا الأمر من مستلزمات تنفيذ السلطة الإدارية ومن في حكمها لمشروعاتها العامة، لذلك لا يمكن الاعتراض بالحق في التملك بشكل مطلق.²

وهذه النتيجة ليست وليدة الوقت الراهن، بل اتفق فقهاء الشريعة الإسلامية القدامى على قبول مبدأ نزاع الملكية من أجل تحقيق مصلحة عامة كتوسعة المساجد أو شق الطرق وغير ذلك من المصالح العامة.³

وهذا ما سار عليه الفكر الاقتصادي السائد في القرون الوسطى ولا سيما لدى قوانين الاكيوني ونيقولا الأورسمي الذين أكدوا على أن الملكية الشخصية مشروعة، لكن شرعيتها ليست مطلقة، ففي رأيهم فإن الثروة التي على هذه الأرض، ما خلقت إلا لخدمة الجنس البشري مجموعه، وبالتالي فإن التملك لا يحمل طابع الأنانية، كما أنه لا يخول الحقوق وحدها بل كذلك الواجبات، وهو ما يبرر تدخل الدولة ويجعله أمراً طبيعياً.⁴

2 - محمد ضريف : حقوق الإنسان بالمغرب دراسة في القانون العام المغربي، منشورات المجلة المغربية لعلم الاجتماع السياسي ط 1994 ص 158 مطبعة المعارف الجديدة الرباط.

3 - فهد بن عبد الله بن محمد العمري، نزاع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، سلسلة مشروع وزارة التعليم العالي لنشر ألف رسالة علمية (46) سنة 2003 ص 317.

4 - جوزيف لاجوجي : المذاهب الاقتصادية ترجمة ممدوح حقيقي سلسلة زدني علما منشورات عويدات بيروت - باريس الطبعة الثانية 1984 ص 14 وما يليها.

وقد لوحظ هذا التدخل بصفة تدريجية في الشؤون الاقتصادية على الخصوص إثر الحرب العالمية الأولى، نظرا لأن المصلحة العامة ارتضت وجود إدارة اقتصادية تتدخل لوضع فيصلا بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة.

ويكون الهدف الأسمى من هذا التدخل، خلق توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة المتمثل في أن مسطرة نزاع الملكية هي استثناء من القاعدة العامة الواردة في الدستور أو التشريع من قبيل مدونة الحقوق العينية والمتمثلة في قدسية الملكية ولا يمكن نزعها إلا بتحقيق شرطين :

- تحقق المنفعة العامة ؛

- ومقابل تعويض كامل وعادل.

والمطلع على التشريع المغربي، يجد أن هناك النص العام الذي ينظم مسطرة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة والمتمثل في القانون رقم 7.81 الصادر في 6 مايو 1982، كما يوجد إلى جانبه جملة من النصوص الخاصة، منها ما يتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية، والبعض يتعلق بالتعمير أو السياحة أو غير ذلك⁵.

وقد حصن المشرع إجراءات نزاع الملكية بضمانات قانونية لما فيه من حماية لحق ملكية الأشخاص، ومن أهم هذه الإجراءات كما أسلفنا التصريح بالمنفعة العامة، وإجراء أبحاث ميدانية قبل سلوك المسطرة الإدارية لنزع الملكية ثم الضمانات القضائية، ومؤداها أن العقار المتزوع ملكيته لا ينتقل في اسم السلطة نازعة الملكية إلا بمقتضى حكم قضائي وبمقابل تعويض محكوم به، أو صدر بشأنه اتفاق بالتراضي.

وفي هذا الإطار، لا بد من الإشارة إلى أن موازنة مسطرة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة إنما خولها المشرع للأشخاص المعنوية العامة والخاصة، وكذا الأشخاص الطبيعيين متى كان هناك تفويض بذلك.

5 - راجع مؤلفنا الدليل العملي في قضايا نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك رقم 11 طبعة 2012 مطبعة المعارف الجديدة ص 99 وما يليها.

وهذا ما أكد عليه الفصل 3 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، عندما نص على "أنه يجوز حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات الترابية وإلى الأشخاص المعنوية الآخرين الجارية عليهم القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات تعلن أنها ذات منفعة عامة".

ويرى جانب من الفقه المغربي عن حق أن الدراسة الفقهية لنظام نزع الملكية لأجل المنفعة تمس القانون بصفة عامة، بشقيه العام والخاص^{٥٥}، وإن كانت جل الدراسات في هذا الموضوع من ابتكار فقهاء القانون العام، بينما يبقى القضاء الإداري هو المختص نوعيا في البت في النزاعات المتعلقة بهذه المسطرة لطابعها الإداري، بما تمارسه الجهة الإدارية المختصة من سلطات استثنائية.

غير أن ما يلاحظ أن الدستور المغربي سواء الحالي من خلال الفصل 35 أو السابق والصادر سنة 1996 في فصله 15 لم يرق بحق المتروعة ملكيته في الحصول على تعويض عادل إلى حق دستوري، وهو ما انتهجه كذلك مشرع القانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت السالف الذكر، وقد تم التنصيص فقط على جعل التعويض مناسباً. وهذا عكس جملة من الدساتير العربية كاللستور الأردني ومعه القانون المدني، حيث نصت المادة 1020 منه على أنه "لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون".

وهذا نفس ما سارت عليه بعض الدساتير الأجنبية من قبيل دستور جمهورية رومانيا حيث نصت المادة 3/41 على أنه لا يجوز استملاك ملك أحد إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يقدم مقدماً.

٥٥ - محمد الكشور : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة (قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء) ط 2 سنة 2007 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 11.

وهذا يعني أن هناك من المشرعين الدستوريين الذين لا يتناقضون مع أحكام المواثيق الدولية التي تصادق عليها بلدانهم، الذين يحظرون تجريد المواطن من أمواله كلياً أو جزئياً إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفوري.

وما يجب ذكره، فإن الوكالة القضائية للمملكة دقت ناقوس الخطر، عندما تضمنت في تقريرها السنوي لسنة 2012 على أنه "في قضايا دعاوى نزاع الملكية للمنفعة العامة والاعتداء المادي يتعين التفكير جدياً في اعتماد سياسة عقارية مسبقة من طرف الإدارة، وذلك بتوفير وعاء عقاري كاف وملائم لتلبية الحاجات العامة، مع مراجعة وتعديل القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة بهدف تبسيط الإجراءات، والتنصيص على حالات الاستعجال التي تتطلب تسريع المسطرة، وذلك لتفادي لجوء الإدارة إلى الاعتداء المادي"⁷.

ولدراسة هذا الموضوع المتشعب أثرنا اعتماد منهجية تحليلية ومقارنة، وذلك من خلال فصل تهيدي، يخصص لفهوم ومدى المنفعة العامة كمبرر ودافع لنزع الملكية، وباين يهتان المسطرة الإدارية والقضائية على أن يكون البحث مشفوعاً بأمثلة عملية مستقاة من التجربة العملية وتحليل من الوجهة الحقوقية الصرفة.

6 - راجع المادة 2/17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمادة 25 من الميثاق العربي لحقوق الإنسان.

7- راجع ص 10.

الفصل التمهيدي

مفهوم المنفعة العامة في قانون نزاع الملكية

والرقابة القضائية عليها

لم يعرف المشرع المغربي المنفعة العامة في مجال نزاع الملكية، وإنما ترك هذا الاختصاص للفقه والقضاء، وذلك تفاديا لإعطاء تعريف جامد قد يصبح متجاوزا بعد فترة وجيزة من إصدار النص التشريعي، ويضطر إلى التدخل من جديد من أجل تحيين هذا التعريف.

وفي المقابل أعطى أمثلة لبعض العمليات التي يمكن اعتبارها تكتسي طابع المنفعة العامة، وذلك من خلال ظهيري 15 أكتوبر 1914 و3 أبريل 1951 المتعلقين بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة للمغيان، كإحداث الموانئ والمطارات والطرق والسكة الحديدية والمحافظة على الغابات وإصلاح الأراضي الجبلية والمحافظة على الأبنية التاريخية ... إلا أن المشرع تجاوز هذه المنهجية في ظل القانون رقم 7.81 الجاري به العمل، حيث اقتصر على التأكيد في الفصل الأول على أن نزاع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، وأضاف الفصل 6 من نفس القانون أن المنفعة العامة تعلن بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزاع ملكيتها؛ الشيء الذي يفيد أن الجهة الأصلية التي تؤكد أو تنفي وجود المنفعة العامة هي الإدارة نازعة الملكية ويبقى من حق المتضرر الطعن في هذا المقرر الإداري أمام السلطة القضائية المختصة.

وهذا عكس ما سارت عليه بعض التشريعات العربية من قبيل القانون القطري بشأن نزاع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة رقم 1988/13 الذي حدد في المادة 3 منه ما يعتبر من أعمال المنفعة العامة وهي :

1 - إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والميادين والدورات العامة وتوسيعها

أو تعديلها؛

2 - إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك إنشاء الكباري والمجازات السطحية والمرات السفلية والأنفاق وتوسيعها أو تعديلها؛

3 - إنشاء الحدائق والأسواق العامة والمساجد ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والاقتصادية العامة، ومشروعات الحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للبلاد؛

4 - إقامة المنشآت الكهربائية المعدة للإنارة العامة، وشبكات المواصلات التلغونية والتلغرافية العامة السلكية واللاسلكية والتلكس، وشبكات الإرسال الإذاعي والتلفزيوني العامة، والمنشآت المائية العامة بما في ذلك قنوات ومجاري المياه الجوفية والظاهرة، وخزانات المياه المعدة للتوزيع العام، ومشروعات المجاري والصرف؛

5 - إقامة منشآت الدفاع والأمن الداخلي والخارجي.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الشؤون البلدية إضافة أعمال أخرى تكون ذات منفعة عامة⁸.

والتساؤل المطروح هل هذه السلطة التقديرية الممنوحة للإدارة في مجال تحديد المشاريع ذات النفع العام تبقى مطلقة أم أنها تمارس تحت عين المحاكم الإدارية ورقابتها؟

قضت المحكمة العليا الليبية بأن "الدستور الليبي نص في المادة 315 منه على حظر نزع الملكية إلا بسبب المنفعة العامة، ولا شك أن هذا الحكم الذي أرساه الدستور الليبي هو من الأصول الأصلية في كل الشرائع الحديثة القائمة على احترام الملكية الفردية في الحدود المرسومة ومن هذه الحدود جواز انتزاعها

8- وهو نفس اتجاه القانون المصري بتاريخ 31 مايو 1990 في مادته 2، غير أنه أضاف في الفقرة الثامنة "ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر"

من أصحاب الحقوق لغايات المنفعة العامة، ولا يقتصر معنى النفع العام على وجوه النشاط التي تمارسها الدولة أو أحد أقسامها في هذا السبيل بل يمتد ذلك للحكم أيضاً إلى سائر أشخاص القانون العام التي وجدت لتمارس جزءاً من سلطان الدولة، فيكون لها ما للدولة نفسها من حصانات القانون العام. وليس يغير من وصف الشخصية العامة اجتناء الربح من إدارة المرفق أو إسهام الأفراد فيه".⁹

وتعتبر مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة مسطرة استثنائية، تشد عن القاعدة الواردة في القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية السالف الذكر التي أكدت على المبدأ العام بأنه لا يحرم أحد من ملكه، وبصفة استثنائية يمكن أن يتحقق الإكراه أي الإكراه على التنازل عن الملكية الخاصة إذا كانت هناك مصلحة عامة تستدعي ذلك.

وهذا ما سار عليه التشريع الجزائري رقم 11.91 بتاريخ 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة حيث نصت المادة 2 على أنه "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

والحاصل أن نزع الملكية لا تكون مشروعة إلا إذا رامت تحقيق المنفعة العامة، وبعد استنفاد المسطرة الحدية، وتعلن بقرار إداري (مرسوم، قرار رئيس الجمهورية في القانون المصري مثلاً).

ويتضمن القرار المذكور المنطقة التي تخضع لمسطرة نزع الملكية كما يتعين من باب الأولى تحديد الغرض من اللجوء إلى هذه المسطرة؛ بحيث لا يحيد عن ذكر نوعية المشروع (مدرسة، سجن، منطقة صناعية، مدينة جديدة، الطريق

9- رقم القرار 7/13 بتاريخ 24 مارس 1962، تضمنته ورقة عمل مقدمة من الوفد الليبي في المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المنعقد في بيروت بتاريخ 7-8-9 أكتوبر 2013، عنوانها المنفعة العامة في قرارات نزع الملكية في القانون الليبي ص 7.

السيار...)، ولا يحق للسلطة نازعة الملكية تغيير المنفعة العامة المعلنة إلا بإتباع نفس المسطرة التي سلكتها من أجل إعلانها.

وقد قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء أنه يمكن الحكم بنقل ملكية العقارات والحقوق العقارية إذا أعلنت المنفعة العامة وأجريت المسطرة طبق الكيفيات المنصوص عليها في القانون رقم 7/81 بتاريخ 6 مايو 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت¹⁰.

ومن ثم فإن القاعدة العامة أن إعلان المنفعة العامة يتم بواسطة مرسوم يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها، الذي يتخذ باقتراح من الوزير المعني.

وقد قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) أن المقرر المطعون فيه وإن جاء باعتباره مشروع مرسوم لنزع الملكية للمنفعة العامة خاليا من إجراء جوهري كان يجب تضمينه كونه اتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر إلا أنه لا يوجد ما يمنع الإدارة من تلافي الخلل الذي وقع في المقرر الذي ألغاه المجلس الأعلى لعيب في الشكل وإصدار مقرر جديد تتوفر فيه الشروط المحددة قانونا¹¹.

وبالإضافة إلى ما سبق، هناك نصوص تشريعية وتنظيمية تعلن المنفعة العامة بمجرد نشرها، نذكر على الخصوص القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الذي نص في المادة 28 على أنه يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان عن المنفعة العامة. كما نصت المادة 29 من نفس القانون على أنه يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها. وأضاف المادة 34 بأنه تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقتضي إنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

10 - حكم رقم 93 في الملف رقم 97/18 ت بتاريخ 22 يونيو 1998 منشور على الموقع الإلكتروني للمحكمة الإدارية بالدار البيضاء.

11 - القرار رقم 458 بتاريخ 12 نونبر 1995 ملف إداري عدد 95/12 منشور في قرارات المجلس الأعلى، منشورات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين سنة 1995 ص 333.

ويخرج هذا النوع من المنفعة العامة عن الطابع الكلاسيكي (تجهيزات عمومية، مرافق تربية طرق....) ويدخل في زمرة الأنشطة ذات الطابع اقتصادي والمجالي (إحداث مناطق صناعية وتجارية وحرفية...) بما يساعد على التنمية المحلية والعمل على خلق فرص الشغل، وهذا ما ينسجم مع اختصاص الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية طبقاً للفصل 31 من الدستور، حيث تعمل هاته الأشخاص العنوية العامة على تعبئة كل الوسائل المتاحة لتيسير أسباب استفادة المواطنين والمواطنيين على قدم المساواة من الحق في التنمية المستدامة والحصول على الماء والعيش في بيئة سليمة والسكن اللائق والاستفادة من التربية البدنية والفنية والتكوين المهني

ومما ينبغي الإشارة إليه في المقابل أن قانون الاستهلاك الأردني رقم 12 لسنة 1987 نص في مادته 4 على أنه ينشر قرار مجلس الوزراء القاضي بالاستهلاك في الجريدة الرسمية، ويعتبر هذا النشر بيئة قاطعة على أن المشروع موضوع نزاع الملكية مشروعا للنفع العام.

وقد يفهم من هذه المادة أن القرينة القاطعة تهم جميع الأطراف سواء تعلق الأمر بنزاع الملكية أو المنزوعة ملكيته أو القضاء.

غير أن هذا الأخير لم يتناه مع هذه القرينة القانونية، وبالتالي قضت محكمة العدل العليا الأردنية بأنها تملك بموجب المادة 10/9 من قانونها رقم 12 لسنة 1992 صلاحية النظر في الطعون المقدمة من ذوي المصلحة والتعلقة بأي قرار إداري نهائي حتى لو كان حصصاً بالقانون الصادر بمقتضاها¹².

وقد عللت المحكمة هذا الموقف بقولها أن قانون محكمة العدل العليا هو قانون خاص، والخاص يقدم على العام.

12 - عبد الناصر زياد هياجنة وأشرف إسماعيل العدوان : التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستهلاك في ضوء أحكام قانون الاستهلاك الأردني، مقال منشور بـ "علوم الشريعة والقانون" المجلد 39، العدد 2، 2012 الجامعة الأردنية ص 474.

والمواقع أن هذا الاتجاه يكرس مبدأ رفض المحكمة العليا الأردني لتعدي السلطة التشريعية على اختصاص السلطة القضائية عن طريق حرمانها من مراقبة القرارات الإدارية، وهي بذلك لم تعطل نصاً قانونياً ولا قضت بالغائه وإنما رجحت نصاً خاصاً على نص عام، لأن فصل السلط من المبادئ الدستورية المتفق عليها في الدول الديمقراطية، ومن ثم تكون السيادة للدستور لا فرق أمام التشريع العادي أو القضاء.¹³ لكن ما ذا عن القضاء الأجنبي ؟

لقد سبق للمحكمة العليا للولايات المتحدة أن أكدت سنة 1984 في قضية مشابهة أن للجهة الحكومية سلطة تقديرية واسعة في قضية "إسكان هاواي ضد ميديكيف"، فبعد أن لاحظت بأنه منذ منتصف القرن 19 تركزت ملكية الأراضي الخاصة لدى فئة قليلة من العائلات الميسورة، وأنه إلى حدود الثمانينات من القرن 20 فإن ما يزيد عن 80% من الأملاك الخاصة في هاواي مملوكة لأربعين شخصاً، وبغية تحقيق توزيع عادل للثروة وضع المجلس التشريعي خطة تتيح للمكتنين التقدم بملتمس من أجل نزع ملكية العقارات التي يكترونها من المالك الخاص بمعرفة الجهة الحكومية المكلفة بالإسكان، ثم تقوم بتفويتها لهم. وفي هذه الحالة ستحول العقارات المنزوعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة من ملكيات خاصة لغرض عام وهو توسيع ملكية العقارات. وقد اعتبرت المحكمة أن المجلس التشريعي يستطيع إقرار هذه الخطة لما فيه من مصلحة عامة.¹⁴

وهكذا أقرت المحكمة العليا الأمريكية، كحالة نادرة، إمكانية استعمال حيلة قانونية من أجل إعادة تقسيم الثروة في ظل مجتمع يعطي قدسية للملكية الخاصة، متى كان هناك احتكار لها في يد فئة قليلة، وذلك باعتماد مسطرة نزع الملكية لأجل المصلحة العامة المتمثلة في العدالة والمساواة.

13 - عدل عليا 67/44 بتاريخ 1967/7/22، مجلة نقابة المحامين، عدد 6، 1967 ص 27 وما يليها
14 - جاي م فينيان ترجمة أحمد أمين الجمل، النظام الأمريكي، كل ما تحتاج أن تعرفه عنه الطبعة بالإنجليزية سنة 2000، وترجمت سنة 2005، الجمعية المصرية لنشر المعرفة والثقافة العالمية، القاهرة ص 249 وما يليها.

وفي المقابل صدر بفرنسا المنشور رقم 73.60 بتاريخ 19 مارس 1973 المتعلق بتحديد مفهوم المنفعة العامة في مادة نزاع الملكية¹⁵، الذي يشير إلى القرارين الصادرين عن مجلس الدولة في هذا الشأن، الأول الصادر بتاريخ 28 ماي 1971 المتعلق بالمدينة الشرقية، والثاني الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 1972.

ومن خلال هذين القرارين يؤكد المنشور المذكور أن القضاء الإداري أوضح معالم المنفعة العامة، وذلك بالموازنة بين الغاية من المشروع والتكلفة المالية وما قد يلحق المصالح الخاصة من آثار سلبية.

ولنا أن تنسأ ل إلى أي حد سائر القضاء العربي عامة والمغربي خاصة، هذه الجراحة والدقة في التأويل والابتكار ؟ وكـم هي المراسيم العلنة للمنفعة العامة والتي تصدى لها القضاء وأعلن عن إلغائها؟ ومدى تطور مفهوم المنفعة العامة من خلال العمل القضائي المغربي والمقارن .

هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال مطلبين :

المطلب الأول : الرقابة القضائية التقليدية على شرط المنفعة العامة.

لقد حسم المشرع المغربي في الطبيعة القانونية للوسيلة العلنة للمنفعة العامة، عندما نص في الفقرة الأولى من الفصل 6 من القانون رقم 7.81 على أن إعلان المنفعة العامة يتم بمقرر إداري.

وفسر مفهوم هذا المقرر في الفصل الأول من المرسوم التطبيقي لهذا القانون رقم 382. 82 الصادر في 6 أبريل 1983، بمرسوم، يتخذ من طرف رئيس الحكومة باقتراح من الوزير المعني بالأمر.

وعلى هذا الأساس يكون المرسوم العلن للمنفعة العامة قرار إداري صرف يسري عليه ما يسري على القرارات الإدارية من أركان وخصائص،

15 - voir code de l'Expropriation commenté et annoté par R/Hostiou , Litec , Ed 1992 Paris p 375

وبالتالي يخضع كسائر القرارات الإدارية للطعن بالإلغاء إذا ما وجدت مبرراته، على أن الطعن في هذه الحالة لا يكون أمام المحاكم الابتدائية الإدارية وإنما أمام الغرفة الإدارية بمحكمة النقض بصريح المادة 9 من القانون الم نظم للمحاكم الإدارية التي نصت على أن محكمة النقض تظل مختصة بالبت ابتدائيا وانتهائيا في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة بالمقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن رئيس الحكومة¹⁶.

ومن ثم إذا كانت السلطة الإدارية تستقل بتحديد المشاريع التي تدخل في مجال المنفعة العامة ولا معقب عليها، فإن القاضي الإداري من حقه مراقبة مدى التزام السلطة نازعة الملكية بالمشروعية، لتفادي عيب الانحراف بالسلطة¹⁷.

وتمثل المراقبة القضائية هاته في التأكد من احترام الشروط الشكلية لإعلان المنفعة العامة، كما هي واردة في الباب الثاني من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة رقم 7.81 السالف الذكر.

وما ينبغي ملاحظته في هذا الصدد، فإن أبرز الدفوعات التي يتمسك بها الطاعن في الرسوم المعلن للمنفعة العامة تلخص في الشكليات التالية:

* خرق مقتضيات الفصول 9 و12 و18 و24 من قانون نزاع الملكية والتي يمكن تلخيصها في ضرورة أن يشفع طلبات الحيازة ونزع الملكية بكافة المستندات المثبتة لاستيفاء الإجراءات الشكلية، ولا سيما تلك المتعلقة بالإشهار والتقييد في المحافظة العقارية؛

* إصدار الإدارة لرسوم جديد بنزع الملكية لأجل المنفعة بعد أن سبق للقضاء أن ألغى الرسوم الأولى تتعلق بنفس الأغراض؛

16 - وقد قضى المجلس الأعلى على أن القرارات الصادرة عن الوزير الأول في شأن نزاع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن الطعن فيها إلا أمام المجلس الأعلى بسبب تجاوز السلطة والذي يت فيها ابتدائيا استئنافيا قرار عدد 400 بتاريخ 12 أكتوبر 1992 في الملف الإداري عدد 95/1597 منشور بقضاء المجلس الأعلى العدد 50.49، يوليو 1997 ص 139.

17 - ورقة عمل مقدمة من الوفد الليبي، المرجع السابق ص 9

* عدم إشارة مشروع المرسوم بإعلان المنفعة العامة ونزع الملكية إلى الجهة التي أصدرته صراحة ولا إلى الوزير المعني الذي اقترح نزع الملكية ؛

* التشكك في قيام المنفعة العامة لتبرير نزع الملكية عند تعارضها مع رغبة المنزوعة ملكيته في إقامة نفس المشروع.....

غير أن القضاء الإداري المغربي لم يكن يستجيب لطلبات الطعون متى تبين له أن السلطة نازعة الملكية لم تحد عن المشروعية، دون أن يتعدى ذلك إلى النظر في الملاءمة.

وهكذا قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه "حيث يعيب الطاعن عن المرسوم المطلوب إلغاؤه عدم وجود المنفعة العامة المؤسس عليها، ذلك أن المرسوم يشير إلى الغرض من نزع الملكية هو إقامة تجزئة حيث إن الطاعن يمكنه أن ينجز نفس المشروع بدل الإدارة، خاصة وأنه هياً مشروعا سياحيا على القطعة المنزوعة ملكيتها وربما كان مشروعه سيحقق منفعة أفضل.

لكن حيث يتضح من مراجعة المرسوم المطعون فيه أن المنفعة العامة التي على أساسها تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية التي يملكها الطاعن تتجلى في انجاز تجزئة سكنية بسيدي العابد عمالة الصخيرات.

وحيث إنه على فرض أن الطاعن كان ينوي إحداث مشروع سياحي على القطعة المنزوعة ملكيتها، فإن المنفعة العامة المتوخاة تبقى فوق كل الاعتبارات الشخصية مادامت الإدارة قد احترمت أسس هذه المنفعة ولم تحد عنها ولم تنحرف في استعمال سلطتها التقديرية في هذا المجال. ولم يكن هدفها هو حرمان الطاعن من أرضه لأغراض أخرى غير غرض المنفعة العامة التي من أجلها تقرر نزع الملكية مما يكون معه السبب المستدل به غير مؤسس¹⁸.

18 - قرار عدد 515 بتاريخ 30 نوفمبر 1995 ملف إداري عدد 9/ 59 منشور بقرارات المجلس الأعلى منشورات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين سنة 19971 ص 348.

غير أن القضاء المغربي ومسايرة للتطور الذي عرفه القضاء المقارن ولا سيما الاجتهاد القضائي الفرنسي الذي سبقه إلى ذلك منذ مطلع السبعينات من القرن الفائت، ولا سيما من خلال قرار مجلس الدولة الفرنسي الشهير والمتعلق بالمدينة الشريفة الجديدة¹⁹، وذلك بتبني ما يعرف بنظرية الموازنة، قد هجر المظهر التقليدي في رقابة المنفعة العامة، ولا سيما منذ بداية التسعينات من القرن الماضي.

المطلب الثاني : الرقابة القضائية على شرط المنفعة من خلال نظرية الموازنة

لم يكن ليقى القضاء المغربي في منأى عن التطور الذي عرفته مراقبة شرط المنفعة العامة في القضاء المقارن ولا سيما القضاء الفرنسي من خلال ما يسمى بنظرية الموازنة.

ويعتبر قرار المجلس الأعلى رقم 378 المؤرخ في 10 فبراير 1992 أول قرار شهير تمسك من خلاله القضاء المغربي بأحقته في مراقبة مجال المنفعة العامة ومضمونها.

وتتلخص وقائع هذا الملف أن شركة ميموزا حصلت على رخصة إدارية لإنجاز تجزئة سكنية وأنجزت منها الشرط الأول، وبعد شروعاتها في إنجاز الشرط الثاني صدر مرسوم بإعلان المنفعة العامة يقضي بإنجاز مشروع التنمية الحضرية لمدينة القنيطرة المشتمل على القضاء على مدن الصفيح ووضع التجهيزات الأساسية الضرورية. فعمدت الشركة المذكورة إلى الطعن في المرسوم متمسكة بدفوعاتها التالية :

* إنها لم تبادر بإنجاز مشروعها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ؛

19 - راجع المرحوم المصطفى التراب : القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية ط 2013 مطبعة الأمانة الرباط ص 32.

* إنها أنهت الشطر الأول من المشروع وأنفقت في ذلك أموالاً ضخمة

دون أن يصدر من الإدارة ما يفيد رغبتها في إيقاف المشروع؛

* إنها أي الشركة فوتت البقع الأرضية المجهرة للعموم، ومنهم من بدأ في

أشغال البناء.

وقد عللت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى قرارها بأنه "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 المذكورة، وما إذا كان المتزوع ملكيته كما هو الحال في النازلة 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 وتنفق مبالغ مالية هامة لا يمكنها أن تسعى إلى نزع هذه الملكية للمنفعة العامة لتحقيق نفس الأغراض فإنها تكون مستترة في استعمال سلطتها".²⁰ [أي أن الحق في نزع الملكية من قرار الإدارة ليس الحكم المحتال بالنظر الثاني و يسمى استلزاماً له واره هو التدخل في ذلك في مسائل السلطة.

وقد تلي هذا القرار جملة من القرارات نذكر على الخصوص القرار المؤرخ في 7 ماي 1997 الذي أكد فيه المجلس الأعلى (محكمة النقض) ضرورة المقارنة بين المصالح المتعارضة في نطاق المشروع، حيث قضى بأن "الاتجاه الحديث في القضاء الإداري لا يكفي بالنظر إلى المنفعة العامة المتوخاة من نزع الملكية نظرة مجردة، بل يتجاوز ذلك إلى النظر فيها يعود به القرار من فائدة، يحقق أكبر قدر من المصلحة العامة".²¹

20 - قرار صادر في الملف الإداري رقم 10023 منشور بكتاب إرشادات منهجية لأحمد بوخاري وأمينه جبران ص 259. أنظر كذلك محمد الكشور : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق ص 97 وما يليها.

21 - قرار رقم 500 في الملف الإداري عدد 95/63 منشور بقرارات المجلس الأعلى ضمن أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية 1958-1997- ص 473.

نستخلص مما سبق أن القضاء الإداري المغربي لم يترك السلطة التقديرية للإدارة جاحة في مجال مباشرة مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وإنما جعلها مقيدة وقابلة للمراقبة تحت ستار نظرية الموازنة، وذلك عن طريق تقييم قرار نزع الملكية على ضوء مزايده وسلبياته والمقارنة بين المصالح المتعارضة للإدارة والخواص في نطاق المشروعية المخولة لقاضي الإلغاء.

وبناء عليه توسع المجلس الأعلى (محكمة النقض) في المراقبة، عندما اعتبر أن المضاربة بمثابة انحراف في السلطة حينما قضى بأن "المضاربة على الفرق في ثمن اقتناء العقارات المنزوعة ملكيتها وتقويتها، والسعي إلى توخي الكسب وتحقيق الربح على حساب الخواص المنزوعة ملكيتهم، يعتبر من قبيل الانحراف في استعمال السلطة الموجبة لإلغاء قرار نزع الملكية"²².

وللتذكير فإن القضاء المغربي تأثر في هذا المجال بالقضاء الفرنسي ولا سيما من خلال قرار مجلس الدولة بتاريخ 28 ماي 1971 فيما يسمى بقرار المدينة الجديدة الشرقية، حيث استعان بأدوات المحاسبة العمومية والاقتصاد، أو بما يدعى التكلفة المالية للمشروع.

وهكذا أسس القضاء الفرنسي لنظرية جديدة مفادها دراسة الجدوى أو بمعنى آخر انعكاس المشروع على المال العام والملكية الخاصة والأمن العام الاجتماعي، وبالتالي ليس هناك أي منفعة عامة إذا كان من آثارها المساس بالاستقرار العام والمبادرة الحرة بشكل يضر بهذه المصالح ضررا فادحا.

غير أن هذا القضاء نفسه لا يستجيب دائما لطلبات إلغاء مراسيم نزع الملكية تحت ستار الملاءمة، خاصة إذا عجز الطالب عن إثبات مبررات طلبه.

وهكذا قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه "حيث إن الطاعن لم يدل بما يثبت وجود أي بناء على الأرض المذكورة ولا قدم أية عناصر مضبوطة

22 - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى عدد 95/11 بتاريخ 30 نونبر 1995 منشور بالنبشة الإخبارية للمجلس الأعلى عدد 1 السنة 1997 ص 22.

للمشروع السكني الذي ينوي انجازه على تلك الأرض، وإنما اكتفى بمجرد العموميات التي لا تصلح أساسا للبحث والمقارنة بين منافع المشروع الذي يتسك به والمنفعة العامة التي أسس عليها المرسوم المطعون فيه²³.

وهذا ما يجعلنا نميل إلى القول بضرورة إنشاء مرصد لضحايا مسطرة نزاع الملكية، لتتبع ما لحقهم من ضرر أو غنى نتيجة ما حصلوا عليه أو ما نبغي أن يحصلوا عليه من تعويض.

ولا شك إن التقييم العلمي للأثار المباشرة لمسطرة نزاع الملكية تعتمد جملة من المؤشرات من بينها:

1 - عدد مراسيم نزاع الملكية التي وقعها رئيس الحكومة وتم نشرها في الجريدة الرسمية؛

2- المساحة الإجمالية التي تم نزاع ملكيتها داخل سنة مالية؛

3- عدد الأشخاص المنزوعة ملكيتهم لأجل المنفعة العامة؛

4- نسبة المشاريع التي تم إنجازها فعليا إثر نزاع الملكية؛

5 - الأنشطة البديلة التي قام بها المنزوعة ملكيتهم ولا سيما بالنسبة

للأراضي الفلاحية.

إن معرفة المؤشر الأول يؤدي بالتبعية إلى الاطلاع على حجم دعاوى الحيازة ونقل الملكية التي ستعرض على القضاء للبت فيها خلال المرحلة القضائية.

وفي هذا الإطار، نرى من الفائدة الإشارة إلى أنه من خلال دراسة وصفية للمراسيم المعلنة للمنفعة العامة في إطار مسطرة نزاع الملكية المنشورة بالجريدة

23 - القرار رقم 855 بتاريخ 4 دجنبر 2003 في الملف الإداري عدد 2000/184 منشور بقضاء المجلس الأعلى العدد 62 السنة 25، يوليو 2003 ص 196.

الرسمية خلال الفترة الممتدة بين فاتح يناير 2014 إلى 30 يونيو 2014، وبلاستعانة
بمحرّك البحث في موقع الأمانة العامة للحكومة تبين ما يلي:

رقم الجريدة الرسمية وتاريخها	عدد المنزوعة ملكيتهم	المساحة م ² /	السلطة نازعة الملكية	المشروع
6224 بتاريخ 23 يناير 2014	58	74686	مجلس إقليمي	محطة التنصيفية وتزوير المياه العادمة
6231 بتاريخ 17 فبراير 2014	13	55056	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	محول طرقي
6231 بتاريخ 17 فبراير 2014	3	335313	جماعة ترابية	مطرح عمومي
6231 بتاريخ 17 فبراير 2014	20	15734	جماعة ترابية	أنشطة اقتصادية
6234 بتاريخ 27 فبراير 2014	3	10713	مديرية أملاك الدولة	مدرسة
6235 بتاريخ 3 مارس 2014	1	14673	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	محول طرقي
6235 بتاريخ 3 مارس 2014	9	33830	جماعة ترابية	سكن اجتماعي ومرافق إدارية
6235 بتاريخ 3 مارس 2014	62	17136	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	حذف نقطة الانقطاع الطرقي

6235 بتاريخ 3 مارس 2014	27	1946	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	خط سلكي
6235 بتاريخ 3 مارس 2014	1	2707	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	محطة لوجستيك
6236 بتاريخ 6 مارس 2014	5	11792	مديرية أملاك الدولة	ثانوية
6236 بتاريخ 6 مارس 2014	2	4200	مديرية أملاك الدولة	مدرسة
6236 بتاريخ 6 مارس 2014	3	9318	مديرية أملاك الدولة	مدرسة
6236 بتاريخ 6 مارس 2014	16	3222	مديرية أملاك الدولة	مدرسة
6236 بتاريخ 6 مارس 2014	9	3917	مديرية أملاك الدولة	مدرسة
6241 بتاريخ 24 مارس 2014	5	1385	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	ملتقى طريقين
6241 بتاريخ 24 مارس 2014	1	1385	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	ملتقى طريقين
6241 بتاريخ 24 مارس 2014	68	1755954	المجمع الشريف للنفوسفاط	استغلال النفوسفاط

6241 بتاريخ 24 مارس 2014	4	72	المكتب الجهوي للاستثمار	قناة الري
6241 بتاريخ 24 مارس 2014	106	135020	وزارة الفلاحة والصيد البحري	بنية تحتية ومنشآت فنية وتجهيزات هيدر وفلاحية
6243 بتاريخ 31 مارس 2014	6	19136	وزارة التجهيز والنقل واللو جستيك	محطة السككي
6248 بتاريخ 17 أبريل 2014	168	12214	وزارة التجهيز والنقل واللو جستيك	تتليث الخط السككي
6248 بتاريخ 17 أبريل 2014	21	85058	وزارة التجهيز والنقل واللو جستيك	تتليث الخط السككي
6250 بتاريخ 24 أبريل 2014	32	5539	وزارة التجهيز والنقل واللو جستيك	تتليث الخط السككي
6251 بتاريخ 28 أبريل 2014	916	272361.85	وزارة التجهيز والنقل واللو جستيك	الطريق الوطنية
6251 بتاريخ 28 أبريل 2014	18	88890	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تزويد المنطقة بالماء الصالح للشرب
6251 بتاريخ 28 أبريل 2014	34	141507	جماعة ترابية	محطة للتنقية

6294 بتاريخ 8 ماي 2014	2	3960	جماعة ترابية	محطة للاستيعاب وخزائن الماء
6255 بتاريخ 12 ماي 2014	9	2423	مديرية أملاك الدولة	إعدادية
6256 بتاريخ 15 ماي 2014	14	1688	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	طريق
6256 بتاريخ 15 ماي 2014	7	159560	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	ربط محطة سكنية بمصنع
6258 بتاريخ 22 ماي 2014	6	45728	مديرية أملاك الدولة	إحداث منطقة صناعية
6259 بتاريخ 26 ماي 2014	1	1551	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تقوية تزويد المدينة بالماء الشروب
6259 بتاريخ 26 ماي 2014	1	915	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تقوية تزويد المدينة بالماء الشروب
6259 بتاريخ 26 ماي 2014	1	299	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تقوية تزويد المدينة بالماء الشروب
6259 بتاريخ 26 ماي 2014	1	1222	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تزويد المدينة بالماء الشروب

6261 بتاريخ 2 يونيو 2014	77	143155	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	بناء الطريق السيارة
6268 بتاريخ 26 يونيو 2014	14	3695	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	توسيع حدود الملك العام
6268 بتاريخ 26 يونيو 2014	76	16792	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة	تزويد الدواوير بالماء الشروب
6268 بتاريخ 26 يونيو 2014	134	303832	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك	الخط الحديدي للقطارات ذات السرعة العالية

ويستشف من خلال هذه المعطيات أن مسطرة نزع الملكية همت خلال الستة أشهر الأولى من سنة 2014 ما يناهز 370 هكتارا، في ملكية ما يفوق 1600 مالك مفترض من جماعات وأفراد، وتم مباشرتها من طرف متدخلين متنوعين وفق الشكل التالي :

المساحة المتزوعة ملكيتها بالهكتار	السلطة نازعة الملكية
176	المؤسسات العمومية
110	وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك
60	الجماعات الترابية
13.5	وزارة الفلاحة والصيد البحري
11	وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة
09	مديرية أملاك الدولة

وهكذا نلاحظ بأن المشاريع السائدة خلال الحقبة المذكورة هي المشاريع ذات الطابع الاستراتيجي من قبيل الري واستغلال القوسفاط، تليها التجهيزات الأساسية كالطرق السيارة وخطوط السكك الحديدية

ومما ينبغي التذكير به في هذا الصدد، أن مسطرة نزاع الملكية في التشريع المغربي مسطرة عينية وتنقسم إلى قسمين، القسم الأول يتعلق بالمسطرة الإدارية والتي تمكن من إعلان المنفعة العامة وتحديد العقارات التي ستزاع ملكيتها وتمثيلها، وإشراك السكان في المسطرة عن طريق الإشهار وحضور عملية البحث عن العقارات التي تستخدم في المشروع، والقسم الثاني الذي ينظم المسطرة القضائية الكفيلة بتمكين السلطة نازعة الملكية من نقل حيازة وملكية العقارات المنزوعة ملكيتها لفائدتها، مقابل التعويض المحكوم به أو المتفق عليه المخصص للمالكين وذوي الحقوق العينية إن وجدوا، على ما سنوضح من خلال البابين المواليين.

الباب الأول

الإجراءات الإدارية لنزع الملكية والتمثين

بداية لا بد من الإشارة إلى أن اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، لا تتم بصفة تلقائية، وإنما بناء على رغبة معلنة من الجهة الإدارية المستفيدة من تحقيق المشروع.

وهكذا إذا تعلق الأمر بالجماعات الترابية، فلا بد من أن تدرج نقطة سلوك مسطرة نزع الملكية في إحدى دورات المجلس الجماعي المعني والمصادقة عليها من طرف أعضاء المجلس وكذا سلطة الوصاية الإدارية المختصة.

أما في حالة التجهيزات الإدارية والتربوية وغيرها من التجهيزات العمومية التي تدخل في مجال الملك الخاص للدولة، فيتعين على الجهة المستفيدة أن تتقدم بطلب في هذا الشأن إلى مديرية أملاك الدولة، يتضمن تفاصيل المشروع المراد تحقيقه مرفقا بالتصاميم والرسوم العقارية عند الاقتضاء.

وفي هذه الحالة، فإن هذه المديرية من المفروض أن تتأكد من التحقق شيئين:

أ - وجود الاعتمادات المالية الكافية لتغطية تعويض المتروكة ملكيتهم في حساب "استبدال أملاك الدولة". المفتوح لدى وزارة الاقتصاد والمالية (مديرية أملاك الدولة).

ب - وضعية العقار المطلوب نزع ملكيته بالنسبة لوثائق التعمير، ذلك أنه طبقا للمادة 28 من قانون التعمير يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المتعلقة ب:

* حدود الطرق الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛
* حدود المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة
المختلفة كمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب
الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛

* حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب إحداثها أو
تغييرها ؛

* المواقع المخصصة للتجهيزات العمومية ؛

* دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها .

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء 10 سنوات
تبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة
الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق
المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام الأجل المذكور .

وهذا يعني أن إعلان المنفعة يتم بمجرد المصادقة على تصميم التهيئة،
وبالتالي تكون المسطرة الواجب سلوكها هو تحديد العقارات الخاضعة لنزع
الملكية دون إعلان المنفعة العامة من جديد.

لكن هل من حق السلطة القضائية مراقبة تصاميم التهيئة من أجل التأكد
من ملائمة المنفعة العامة المعلنة من خلال وثائق التعمير ؟

إن من أهم الضمانات التي أتى بها قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة،
منعه السلطة القضائية لحكم بنقل الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية إلا إذا
أعلنت المنفعة العامة طبقا للمقتضيات الجاري بها العمل في قانون نزع الملكية
لأجل المنفعة العامة بتاريخ 2 ماي 1982 السالف الذكر أو النصوص الخاصة إن
وجدت.

وهذا عكس ما سار عليه المرسوم رقم 8 لسنة 1970 البحريني بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة في مادته الرابعة حيث نص على أنه تصبح الأرض ملكا للمستملك حال نشر قرار الاستملاك في الجريدة الرسمية ويترتب على هذا النشر ذات النتائج التي تترتب على تسجيل عقد الملكية .

ونفس الشيء سار فيه القانون 85 لسنة 1976 بتاريخ 11 غشت 1976 يتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية التونسي، عندما نص في فصله الثاني على أنه تنتقل الملكية إلى المنتزع بمفعول أمر الانتزاع، وهو قرار إداري.

غير أن هذا القانون اشترط لحيازة العقارات المنتزعة دفع تعويض عادل أو تأمين مقداره مسبقا، الشيء المنعدم في التشريع المغربي.

أما بخصوص مدى إمكانية السلطة القضائية مراقبة المنفعة العامة في وثائق التعبير، فهذا ما يدخل في صميم اختصاص المحاكم الإدارية النوعي. وعليه ما هي الأموال والسلطة المسند إليها إعلان المنفعة العامة وآثارها، وما هي المسطرة الإدارية لذلك، وكيفية تمييز الأملاك الخاضعة لنزع الملكية ؟

الفصل الأول

السلطة المسندة إليها اختصاص إعلان المنفعة العامة

كما سبق وأن أسلفنا، لم يعرف المشرع المغربي والمقارن مفهوم المنفعة العامة في قانون نزاع الملكية، غير أنه في المقابل حدد الجهات الإدارية التي يمكنها ممارسة حق نزاع الملكية.

وهكذا نص الفصل 3 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة على أنه "يحول حق نزاع الملكية إلى الدولة والجهات المحلية (الترابية) وإلى الأشخاص المعنوية الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تقوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات تعلن أنها ذات منفعة عامة".

إن أهم ملاحظة يمكن إثارتها قبل الخوض في مناقشة هذا الفصل، هي أن المشرع اعتبر نزاع الملكية من الحقوق الموكولة إلى الأشخاص المخول لهم ممارسة هذه المسطرة، والمعروف أن فكرة الحق من الأفكار التي شغلت أذهان علماء القانون والاجتماع والسياسة منذ القدم²⁴، وهي تتماشى مع الهدف من إصدار القانون نفسه، الذي هو في موضوعنا تحقيق المنفعة العامة.

ومادام الأمر كذلك فإنه إذا افترضنا أن الملكية حق خاص للمالك، وأن نزاع الملكية حق عام للسلطة العامة أو من يقوم مقامها، فإن المعول عليه هو تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، بما يترتب على ذلك من أفضلية الحق العام على الخاص.

وهذا ما يفسر الصيغة التي أتى بها الدستور في الفصل 35 منه والتي مفادها أن القانون يضمن حق الملكية، ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون

24 - محمد كاظم العطار، نحو قانون مدني عربي في ضوء الأيديولوجية العربية الثورية، منشورات وزارة الثقافة والفنون - الجمهورية العراقية، سلسلة دراسات (137) ط 1978 ص 206.

ومن بين هذه القوانين التي تحد من ممارسة هذا الحق، قانون نزاع الملكية الذي جعل هذه المسطرة حقا للسلطات العمومية، تمارس ضد حق الملكية بعناصره الثلاثة (الاستعمال، الاستغلال، التصرف).

وفي هذا يكون المشرع قد أخذ بمبدأ التساوي في القوة الإلزامية للحقوق من حيث الشكل وتفضيل الحق العام على الحق الخاص ضمانا للمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

ويترتب عن هذه القاعدة، أن الحقين يجب أن يمارسا دون تعسف أو شطط، والفصل في العملية هو المراقبة القضائية.

لذلك جاء في الفصلين الأول والثاني من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت السالف الذكر بأنه لا يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلا بحكم قضائي، ولا يجوز للقضاء إصدار مثل هذا الحكم إلا إذا أعلنت المنفعة العامة.

وقد تكفل الفصل 3 من نفس القانون بتحديد الجهات التي يمكنها ممارسة هذه الرخصة القانونية، وهي كالتالي:

● الدولة : ويقصد بالدولة هنا الدولة (الملك الخاص) التي يمثلها مدير أملاك الدولة، وكذا الدولة (الملك العام) التي يمثلها إما وزير التجهيز والنقل واللوجستيك، كما لو تعلق الأمر بالطرق والموانئ والمطارات، والطرق السيار والسكك الحديدية وغيرها، أو وزير الطاقة والمعادن والماء والبيئة إذا تعلق الأمر بالسدود وقنوات الصرف الصحي والكهرباء والماء الصالح للشرب وغيره.

وهذا الاتجاه هو الذي كان سائدا في القانون رقم 85 لسنة 1976 بتاريخ 11 غشت 1976 التونسي يتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية في فصله الأول عندما نص على أنه يتم الانتزاع للمصلحة العمومية بأمر لفائدة الدولة أو مجالس الولايات أو البلديات أو غيرها من الجماعات العمومية.

والملاحظ في هذا الصدد أن مفهوم الدولة هنا يجب أن يفسر على أنه الإدارة المختصة، وليس الدولة بمفهومها السياسي.

وما ينبغي التذكير به أنه كان الظهير الشريف في نزاع الملكية لأجل المصلحة العمومية واحتلال الأملاك بصفة مؤقتة الصادر بتاريخ 3 أبريل 1951 كما وقع تعديله وتتميمه، يستعمل في الفصل 3 عبارة "الحكومة" وكذا "الإدارة". وبذلك تلافي الدخول في متاهات المقصود بالدولة.

أما القانون الكويتي لسنة 1964 في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة، فقد أنشأ إدارة مستقلة تلحق بالمجلس البلدي وتسمى إدارة نزاع الملكية للمنفعة العامة تختص بمسح الأراضي المطلوب نزاع ملكيتها وتحديدتها وتنفيذ قواعد التسوية العقارية، واتخاذ إجراءات نزاع الملكية للمنفعة العامة كما تختص بتنفيذ قرارات الاستيلاء المؤقت.

وهذا هو الاتجاه الذي أخذ به كذلك القانون رقم (13) لسنة 1988 بشأن نزاع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة لدولة قطر في مادته 4.

• **الجماعات الترابية :** تعتبر جماعات ترابية بصريح الفصل 135 من الدستور، الجهات والولايات والأقاليم والجماعات، وهي أشخاص اعتبارية تخضع للقانون العام وتتوفر على الشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية الدولة.

• **الأشخاص العامة الجارية عليها أحكام القانون العام:** يقصد بالمؤسسة العمومية كل شخص معنوي من أشخاص القانون العام يتمتع بالاستقلال الإداري والمالي يمارس اختصاصات ذات نفع عام.

ولا تنشأ المؤسسة العمومية إلا بمقتضى نص قانوني، يضبط اختصاصاتها ومهامها.

وفي هذا الإطار مثلاً حول المشرع لوكالة تهئية ضفتي أبي رقرق المحدثة بموجب المادة 37 من القانون رقم 04.16 التعلق بتهئية واستثمار ضفتي أبي رقرق الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.05.70 بتاريخ 23 نونبر 2005 متابعة إجراءات نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ويعتبر المرسوم بالمصادقة على تصميم التهيئة بمثابة الإعلان أن العمليات اللازمة لتهيئة المنطقة، ولا سيما قصد تعميرها، ذات منفعة عامة.

• أشخاص القانون الخاص : قد تنص بعض النصوص القانونية على إمكانية منح بعض الأشخاص الخاصة رخصة القيام بنزع الملكية، كما هو الشأن بالنسبة للفصل 7 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 22 جمادى الثانية 1396 (21 يونيو 1976) يتعلق بتهئية خليج أكادير واستثماره السياحي الذي نص حرفياً على أنه "خلافاً لمقتضيات الظهير الشريف الصادر في 26 جمادى الثانية 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المصلحة العمومية والاحتلال المؤقت ولاسيما الفصل 7 منه ولتقتضيات الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير حسبما وقع تغييره وتتميمه، فإن مسطرة نزع ملكية العقارات الكائنة داخل حدود الدوائر المشار إليها في الفصل 6 تتابعها الشركة الوطنية لتهيئة خليج أكادير طبق الكيفية المنصوص عليها في هذا الباب."

وهكذا نلاحظ أن المشرع منح اختصاص ممارسة مسطرة نزع الملكية لفائدة شخص اعتباري خاص يدعى "شركة" بما يحمله مفهوم شركة من معنى قانوني .

وقد قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأن ما تخوله بصفة استثنائية المادة 105 من القانون رقم 24.96 المتعلق بالبريد والمواصلات من حق ممارسة حقوق السلطة العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لشركة

اتصالات المغرب كشركة مساهمة، إنما يكون بتفويض وفي دائرة احترام أحكام النصوص التشريعية الجاري بها العمل²⁵.

وهذا عكس ما سار عليه القانون التونسي أعلاه في فصله الأول عندما حصر الجهات الإدارية التي بإمكانها ممارسة هذه المسطرة في الدولة وباقي الجماعات العمومية، ولا يمكن للمؤسسات العمومية الانتفاع بهذا الامتياز إلا عن طريق الدولة التي تباشر مسطرة نزع الملكية، ثم بعد ذلك تحيل العقارات المتروكة ملكيتها إلى المؤسسة العمومية طالبة نزع الملكية.

وقد قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) يعتبر إعلان المنفعة العامة بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر إجراء جوهريا، لإشراك المصالح المعنية بالأمر في العملية المقصودة ولما فيه من ضمانات²⁶.

25 - أشار إليه المرحوم المصطفى التراب المرجع السابق ص 303.

26 - القرار عدد 533 بتاريخ 1995/12/7 ملف إداري عدد : 94/101140 منشور بمؤلفنا قضاء محكمة النقض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة طبعة 2012 سلسلة إعلام وتبصير المستهلك (7) ص 10.

الفصل الثاني

الأموال القابلة لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

طبقا لمقتضيات الفصل 4 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

وفي اعتقادنا فإن الاستثناء الذي يطال المباني ذات الصبغة الدينية يتعلق بجميع العقارات المبنية والتي تمارس فيها العبادات، ولا يمتد هذا الاستثناء إلى الأراضي طابع إسلامي أو مسيحي أو يهودي، ولا يمتد هذا الاستثناء إلى الأراضي الشاغرة، ما لم تكن من الأوقاف العامة حيث يتطلب الأمر الموافقة الصريحة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية طبقا للمادة 59 من مدونة الأوقاف بتاريخ 23 فبراير 2010.

ویدخل كذلك في حكم المباني ذات الصبغة الدينية الأضرحة والمقابر.

أما بالنسبة للأماكن العامة سواء الجماعية أو التي في عهدة الدولة، فإنها تستفيد من الاستثناء بحكم القانون باعتبار أنها طبقا لظهير فاتح يوليو 1914 في شأن الأملاك العمومية لا يسوغ لأحد أن ينفرد بتملكها لأنها على الشيعاء بين الجميع.

واستثناء من هذه القاعدة العامة يمكن إخراج بعض الأملاك من حين الملك العمومي وضمها إلى الملك الخاص للدولة متى فقدت صبغة المنفعة العامة وصودق على ذلك بمرسوم رئيس الحكومة. وأذاك يفقد الملك صبغة الملك العمومي ويجري عليه ما يجري على الأملاك الخاصة، ويصبح قابلا للتفويت أو لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ويضاف إلى ما سبق المنشآت العسكرية والتي يدخل في حكمها جميع العقارات المبنية وغير المبنية المرصودة لخدمة الدفاع الوطني كالمعسكرات

والحصون والقلاع ومقر العمليات العسكرية ومناطق الرماية ويستثنى من ذلك النوادي الترفيهية والرياضية.

وفي اعتقادنا يبقى هذا الاستثناء تحصيل حاصل ما دام يدخل بقوة القانون ضمن الأملاك العامة بصريح الفقرة 11 من الفصل الثاني من ظهير 1914 أعلاه.

هذا وإنه من الناحية الواقعية، تستفيد الإقامات والقصور الملكية من هذا الاستثناء، نظرا لما للعائلة الملكية من مكانة اعتبارية وحرمة دستورية .

والتساؤل المطروح ما هي الحقوق التي يمكن عامة أن تكون محل نزاع الملكية ؟

طبقا لمقتضيات الفصل 1 من قانون نزاع الملكية فإن هذه المسطرة تنصب

على ما يلي :

أولا : العقارات، يقصد بالعقارات الأراضي والمباني والأغراس، سواء كان هذا النزاع كلياً أو جزئياً.

ثانيا : الحقوق العينية العقارية، وهي تلك الحقوق المنصبة على العقارات، وهي واردة على سبيل الحصر في مدونة الحقوق العينية ولا سيما في المادتين 9 و10، وهي كالتالي :

أ - الحقوق العينية الأصلية، ويقصد بها الحقوق التي تقوم بذاتها وهي كالتالي:

* حق الملكية :وهو من الحقوق العينية التي تحول مالك العقار حصريا سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد به في ذلك إلا القانون أو الاتفاق (م 14)؛

* حق الارتفاق والتحملات العقارية: الارتفاق حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر(م 37) ؛

* حق الانتفاع : الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوماً بموت المنتفع (م 79)؛

* حق العمرى : العمرى حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطى أو لمدة معلومة (م 105)؛

* حق الاستعمال : يقرر حق الاستعمال على إما الملكية العقارية، أو على حق السطحية أو على حق الزينة أو على حق الهواء أو التعلية وينشأ وينقضي بنفس الأسباب التي نشأ بها وينقضي حق الانتفاع، على أن ينص في العقد المشئ لهذا الحق على طبيعته العينية (م 109 و 110)؛

* حق السطحية : السطحية حق عيني قوامه ملكية بنايات أو منشآت أو أغراس فوق أرض الغير، ويتنقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية (م 116)؛

* حق الكراء الطويل الأمد: الكراء الطويل الأمد حق عيني قوامه كراء عقار لمدة تفوق 10 سنوات ولا تتجاوز 40 سنة، ويكون هذا الحق قابلاً للتفويت والحجز طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري .

ويجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته (م 121 و 122)؛

* حق الحبس : الحبس أو الوقف هو كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة، ويتم إنشاؤه بعقد أو بوصية، أو بقوة القانون.

ويكون الوقف إما عاماً أو معقباً أو مشتركاً (م 1 من الظهير الشريف رقم 1.09.236 يتعلق بمدونة الأوقاف بتاريخ 23 فبراير 2010)؛

* حق الزينة: الزينة حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير (م 131 من مدونة الحقوق العينية)؛

* حق الهواء والتعليق: حق الهواء والتعليق حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء قوامه العمودي الذي يعلو بناء قائماً فعلاً يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة (م 138)؛

* الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول مدونة الحقوق العينية حيز التنفيذ.

ب : أما الحقوق العينية التبعية فهي الحقوق التي لا تقوم بذاتها، وإنما تستند في قيامها على وجود حق شخصي، ويكون ضماناً للوفاء به، وهي :

* الامتيازات: الامتياز حق عيني يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتبين في استيفاء الدين (م 142)؛

* الرهن الحيازي : الرهن الحيازي حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن لضمان الوفاء بدين، ويخول الدائن المرتهن حق حيازة المهرن وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه .

وتسري على هذا الرهن أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ (م 145)؛

* الرهن الرسمي: الرهن الرسمي حق عيني يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين (م 165).

غير أن المشرع المغربي لم يحصر ممارسة نزع الملكية في الحقوق أعلاه، بل أضاف في الفصل 6 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أن نزع الملكية يمكن أن يشمل الجزء الباقي من العقارات المعلن أن من المنفعة العامة نزع ملكيتها وكذا العقارات المجاورة لها، إذا تبين أن نزع ملكيتها ضروري لتحقيق هدف المنفعة العامة المنشودة أو إذا كان انجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة.

وفي هذا الصدد لا بد من الإشارة إلى أن بعض التشريعات العربية سارت على هذا النوال، نذكر على الخصوص قانون نزح الملكية التونسي لسنة 1976 الذي نص في الفصل 1 / فقرة 4 على أنه يمكن أن يشمل الانتزاع ليس فقط العقارات والمساحات الواقعة في منطقة الأشغال المزمع إنجازها بل وكذلك كل العقارات اللازمة لضمان قيمة هذه الأشغال أو ليتسنى تنفيذ مثال التهيئة المصادق عليها تنفيذا محكما.

وهو نفس اتجاه القانون البحريني رقم 8 لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة حيث نص في مادته 2 على أنه "يجوز أن يكون الاستملاك للمنفعة العامة شاملا للأرض كليا أو جزئيا، كما يجوز أن ينصب على الملكية أو على أي حق عيني أو حق ارتفاق .

وهنا دخل المشرع البحريني في متاهات التمييز بين الحقوق العينية من جهة وحق الملكية وحق الارتفاق من جهة أخرى، وهما معا من الحقوق العينية الأصلية.

في حين كان قانون نزح الملكية لسنة 1990 المصري أكثر دقة في مادته 2، حينما نص على أنه "يجوز أن يشمل نزح الملكية فضلا عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقائها لحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب.

ولا شك أن من أهم التبريرات لهذا الاتجاه هو نقصان قيمة الجزء المتبقي بعد نزح ملكية العقار، مما يلحق ضررا ماديا ومعنويا بالمالك، خاصة إذا كان الجزء المتبقي غير صالح للاستغلال العقلائي.

يستشف مما سبق أن هناك اتجاها لدى جل التشريعات العربية يسير نحو تضييق مجال نزح الملكية بجعله ينصب على العقارات بالطبيعة أو بالتخصيص سواء كانت هذه العقارات مملوكة بصفة مفردة أو شائعة دون أن يمتد إلى المنقولات إلا بالقدر اليسير.

الفصل الثالث

مسطرة إعلان المنفعة العامة وآثارها

كما سبق وأن قلنا، فإن مسطرة نزع الملكية من المساطر العينية، لذلك أحاطها المشرع بجملة من الضمانات القانونية والتنظيمية من أهمها إجراء بحث إداري علني يطلع عليه العموم.

فما المقصود بالبحث الإداري وما مداه وشروطه ؟

يتميز عادة بين حالتين قبل سلوك المسطرة المعتادة لإعلان المنفعة العامة، الحالة التي توجد فيه تصاميم التهيئة سارية المفعول، والحالة التي لا تكون فيه هذه التصاميم أو أنها كانت موجودة، غير أنها منتهية الصلاحية.

هذا سنحاول دراسته من خلال المبحثين التاليين :

المبحث الأول : الحالة التي توجد فيه تصاميم التهيئة سارية المفعول
في الحالة التي يكون تصميم التهيئة ساري المفعول، فإن مقتضيات المادة 28 من قانون التعمير هي الواجبة الإعمال.

وقد نصت هذه المادة على أنه يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات المتعلقة ب:

* حدود الطرق الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛

* حدود المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها ؛

* حدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية الواجب إحداثها أو

تغييرها ؛

* المواقع المخصصة للتجهيزات العمومية ؛

* دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها .

وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء 10 سنوات تبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الأنفة الذكر، قبل انصرام 10 سنوات .

وعندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة، يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي يقع فيها.

إن الاعتقاد السائد لدى جانب من الإداريين، أن هذه المادة تعتبر وسيلة قانونية للاحتفاظ ببعض العقارات من أجل قيام الدولة بالتجهيزات العمومية إلى جانب المرافق المحلية، فيما اعتبرها بعض الفقه من المواد القانونية التي وضعت في يد السلطات العمومية لخلق توازن بين اختصاصات الجماعات الترابية والسلطات العمومية في مجال التهيئة العمرانية، ذلك أن هذه المادة في عمقها ترمي إلى فرض على الجماعات الترابية الأخذ بعين الاعتبار التجهيزات العمومية²⁷ إلى جانب التجهيزات الجماعية، ولا سيما تلك الواردة في الفقرة 6 من المادة 19 من قانون التعمير²⁸.

ومما يجب التذكير به أن هذا القانون لم يعرف تصميم التهيئة، عكس ظهير 16 أبريل 1914²⁹، الذي عرفه الفصل 6 منه، بأنه تصميم عام لتصنيف الطرق

27 - Pascal Planchet : Droit de l'urbanisme et protection du patrimoine ; Edition 2009, Le Moniteur, France p 92.

28 - تنص هذه الفقرة "المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ."

29 - منشور بالجريدة الرسمية بالصفة الفرنسية عدد 78 بتاريخ 24 أبريل 1914 ص 271 وما يليها.

يحدد عرض واتجاه الطرق المستعملة والطرق الجديدة وتحديد مواقع المناطق الخضراء والحدائق ومناطق التشجير والمساحات الحرة التي ستحدث والاتفاقات التي توضع لفائدة الأمن العام والصحة والسير والجمالية .

واستنادا إلى ما ذكر، عرف القضاء الإداري المغربي التصميم المذكور بأنه يعد مرجعا لبيان تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها من قبيل السكن والتجارة والسياحة والزراعة.³⁰ أو أنه دليل للسلطات العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني وأداة لترجمة توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية على أرض الواقع، وأداة لتحديد الإجراءات التنظيمية المتعلقة بعملية التعمير وكيفية استعمال الأراضي³¹.

ولا يكون هذا التصميم نافذا تجاه الغير إلا بعد المصادقة عليه بمقتضى مرسوم بناء على مبادرة من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، ونشره بالجريدة الرسمية.

ويكون هذا المرسوم قابلا للطعن أمام محكمة النقض طبقا لمقتضيات المادة 9 من القانون رقم 90.41 المحدثه بموجبه المحاكم الإدارية³².

ويهدف تصميم التهيئة من بين ما يهدف إليه إلى :

- تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء؛

- حدود الطرق ؛

30 - حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 3752 بتاريخ 18 أكتوبر 2012 في الملف عدد 2009/5/286 منشور على موقع وزارة العدل والحريات.

31 - حكم المحكمة الإدارية بوجدة عدد 00.87 بتاريخ 00.06.2000 منشور من طرف أحمد أجون : الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء منشورات مجلة الحقوق سلسلة الأعداد الخاصة رقم 5 سنة 2013 ص 410 .

32 - حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 77 بتاريخ 19 يناير 2006 في الملف عدد 2005/1/291 منشور على موقع وزارة العدل والحريات .

- تخصيص مناطق معينة للأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والسياحية والصناعية والسكنية والتجهيزات العمومية والجماعية

ويتعين أن يصدر مقرر إداري يدعى مقرر التخلي في أجل 10 سنوات من تاريخ نشر المرسوم المصادق على تصميم التهيئة، وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم صدور مقرر التخلي يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم، ويجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي يقع فيها.

وفي هذا الإطار قضت المحكمة الإدارية بوجدة بأن مرسوم المصادقة على تصميم التهيئة يعتبر بمثابة إعلان المنفعة العامة من أجل نزاع ملكية الأراضي اللازمة، كما يعتبر مقرر التخلي المحدد للعقارات المراد نزاع ملكيتها ويستلزم الإجراءات المالية كما هي منصوص عليها بالقانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت³³.

وتنفذا لمقتضيات تصميم التهيئة، يجوز لرؤساء المجالس الجماعية أن يصدروا طبقا للمادة 32 من قانون التعمير 12.90 السالف الذكر، قرارات تهدف إلى إحداث مرافق وتجهيزات جماعية من قبيل الطرق وساحات ومواقف للسيارات أو تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلا أو بعضها. وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تبين فيها مواقع وحدود هذه التجهيزات .

ويمكن أن تعتبر هذه القرارات بمثابة قرارات تعين فيها الأراضي المراد نزاع ملكيتها لكونها لازمة لانجاز العمليات المنصوص عليها فيها.
وعلى هذا الأساس تعين في القرارات السالفة الذكر صراحة العقارات المراد نزاع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء المالكين المحتملين.

33 - حكم عدد 00.87 بتاريخ 7 يونيو 2000 منشور من طرف أحمد أججون : الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء ج 2، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الأعداد الخاصة، 5 سنة 2013 ص 410.

وقد اعتبرت المادة 34 من نفس القانون أعلاه، قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز المشاريع المنصوص عليها فيها؛ ويستمر مفعولها طوال 10 سنوات كذلك. وتقتصر هذه المدة على ستين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

غير أن ما يجب التأكيد عليه، فإنه في بعض الحالات إذا تعارضت هذه الأحكام مع مقتضيات واردة في نص أكثر خصوصية فإن هذا الأخير هو الواجب التنفيذ.

وهكذا نصت المادة 22 من القانون رقم 04.16 المتعلق بتهيئة واستثمار ضفتي أبي رقرق المشار إليه أعلاه، على أنه ابتداء من تاريخ نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، وفي حالة وجود تعارض، ترجح مقتضيات التصميم المذكور، على أحكام وثائق التعمير وإن اقتضى الحال على أحكام أي تصميم قطاعي آخر ولاسيما الأحكام الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة المندجة لموارد المياه والمطبعة داخل المنطقة التي يشملها تصميم التهيئة.

المبحث الثاني : الحالة التي تكون فيها تصاميم التهيئة قيد الدرس

أو منتهي الصلاحية

أ- الحالة التي يكون فيها تصميم التهيئة قيد الدرس:

استنادا إلى المادة 27 من قانون التعمير السالف الذكر، فإنه ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء والغرس وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع.

ويتهيء العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة أو التنطيق الذي يكون إذاك ساري المفعول .

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص القاضي بالمصادقة خلال أجل 12 شهرا، يتبدئ من تاريخ اختتام البحث العلني التعلق به فإن أحكام المشروع تصبح غير لازمة التطبيق.

وهذا يعني أن المنفعة العامة تكون معلنة حتى في الحالة السابقة على المصادقة على مشروع تصميم التهيئة بمرسوم، غير أن هذه المنفعة تكون مؤقتة ومعلقة على شرط المصادقة والنشر بالجريدة الرسمية داخل أجل محدد من طرف المشرع لا يتعدى 12 شهرا، وبعد انصرام هذا الأجل يعتبر مشروع مرسوم التهيئة كأن لم يكن.

ب : الحالة التي يكون فيها تصميم التهيئة قد انتهت صلاحيته :

لقد نظم المشرع الحالة التي يكون فيها تصميم التهيئة قد انتهت صلاحيته طبقا لمقتضيات المادة 28 من قانون التعمير أعلاه، ذلك أن الآثار المترتبة على إعلان المنفعة تنتهي عند انقضاء أجل 10 سنوات تبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة للغرض نفسه فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات العمومية الألفة الذكر، قبل انصرام الأجل المذكور.

وهذا يعني أنه بعد انصرام هذا الأجل يتعين على الإدارة رفع يدها عن العقارات موضوع المنفعة العامة تحت طائلة التعويض.

وفي هذا الإطار، لا بد من التذكير بموقف كل من الوزارة المكلفة بقطاع التعمير، ومؤسسة وسيط المملكة، ثم القضاء المغربي.

وهكذا أصدرت وزارة السكنى وسياسة المدينة رسالة دورية رقم 20469 بتاريخ 10 دجنبر 2012 في موضوع كيفية التعامل مع الأراضي المخصصة

للمرافق والتجهيزات العامة المبرجة بتصاميم التهيئة، حيث تضمنت هذه الدورية أن المراد بالمطابقة للغرض المخصص له المنطقة التي تقع فيها الواردة في المادة 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الاستعمالات لغرض عمراي غير تلك المعنية بإعلان النفعة العامة النصوص عليها بالبنود 3 و4 و5 و6 و12 من المادة 19 من نفس القانون .

وهو الاتجاه الذي جاء في تقرير مؤسسة وسيط المملكة لسنة 2012 بأنه إذا كان من حق الإدارة حسبها لجوؤها قانون التعمير، أن تضع تصميا للتهيئة يستجيب للحاجيات التي يستدعيها توسيع النسيج العمراني بما يتطلبه ذلك من طرق ومرافق عمومية... فإن مفعول التخصيص الذي رصد للمنفعة العامة حسب التصميم، لا يمكن بأي حال أن يتجاوز هذه المدة، بدءا من تاريخ نشر المرسوم الصادر في الموضوع، وبعد هذه المدة، فإن العقار المعني يصبح وبصفة آلية وبقوة القانون، محررا من التخصيص الذي تضمنه تصميم التهيئة، ودونها حاجة إلى ترخيص إداري

أما على مستوى القضاء، فقد قضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بأن "الاتفاقات الناشئة عن تصميم التهيئة تمنع الخواص من استعمال البقع الأرضية المشمولة بهذا التصميم في غير ما أعدت له، وتنتهي الآثار المذكورة، عند انقضاء أجل 10 سنوات تبتدئ من تاريخ نشر المرسوم المتعلق بالموافقة على مشروع تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية .

وإن عدم تفعيل هذا التصميم قبل انصرام مدة 10 سنوات لا يعطي لأصحاب الأرض المشمولة بهذا التصميم الحق في المطالبة بإخراج عقاراتهم من تصميم التهيئة، وبالتعويض عن الحرمان من الاستغلال مادام بإمكانهم استردادها بعد انتهاء أجل المذكور المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير³⁴.

34 - قرار رقم 96 بتاريخ 7 مارس 2007 في الملف عدد 6/06 منشور على موقع وزارة العدل والحريات.

وعلى العكس من ذلك، يكون من حق المتضرر الحصول على تعويض نقدي في الحالة التي تتراخى الإدارة عن تنفيذ التزامها داخل المدة القانونية.

وهكذا قضت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بأن قيام الإدارة بتوجيه إشعار إلى مالك قطعة أرضية مانعة إياه من التصرف بدعوى تخصيصها لإقامة منشأة عامة استنادا إلى تصميم التهيئة لن ينفذ على أرض الواقع ودون أن تثبت سلوكها لأي مسطرة قانونية تسمح لها بذلك، يجعل صاحب الشأن محقاً في الحصول على تعويض عن الحرمان من الاستغلال³⁵.

والتساؤل المطروح، ما هي الجهة المختصة بإعلان المنفعة العامة؟ وما هي مسطرة البحث الإداري والآثار المترتبة عليها؟

المطلب الأول : الجهة المختصة بإعلان المنفعة العامة

ومسطرة البحث الإداري

بداية لابد من التذكير بأنه يجب التمييز بين طلب نزع الملكية وإعلان المنفعة العامة، ذلك أنه وكما أسلفنا، فإن حق نزع الملكية مخول إلى الدولة والجهات الترابية وغيرهما من أشخاص القانون العام أو الخاص كما هو وارد في الفصل 3 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بينما إعلان المنفعة يتم بمقرر إداري يعين المنطقة المشمولة بنزع الملكية³⁶.

ويميز عادة بين جملة المتدخلين والأنظمة العقارية المتميزة في هذا الشأن :

- المؤسسات العمومية : بالنسبة للمؤسسات العمومية وباقي أشخاص القانون العام أو الخاص، فإن المبادرة في إعلان المنفعة العامة تتم من طرف

35 - قرار رقم 22 بتاريخ 13 يناير 2010 منشور من طرف أحمد أجعون : الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء منشورات مجلة الحقوق سلسلة الأعداد الخاصة رقم 5 سنة 2013 ص 363.

36 - راجع الفصل 6 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت رقم 7.81 السالف الذكر.

الجهاز المحدد من طرف أجهزة التسيير المخول لها القانون المنشئ لهذه المؤسسة هذه الصلاحية .

- الملك الغابوي : يجري النظام الخاص بالغابات حسب ظهير 10 أكتوبر 1917 الصادر في المحافظة على الغابات واستغلالها كما وقع تعديله وتتميمه على الغابات والأحراش وتلؤل الرمل البحرية أو البرية، الأراضي التي أعيد غرس أشجارها، الأراضي التي هي إما بها الهيش، وإما أراضي بيضاء اقتضت المصلحة العامة إعادة غرسها بالأشجار أو تحسين حالتها... وتعلن المنفعة العامة كلما تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل الحفاظ على الغابات وحمايتها من طرف وزير الفلاحة والصيد البحري بصفته وصيا على القطاع الغابوي.

- الجماعات الترابية : يتم إعلان المنفعة العامة من أجل نزع ملكية عقار لفائدة الجماعات الترابية باقتراح من وزير الداخلية، ويعود النظر في البت في الاقتناءات العقارية للمجلس الجماعي المعني الذي يتداول بشأنها في دوراته العادية أو غير العادية.

ونرى أن هذا الاتجاه لا ينسجم وروح الديمقراطية المحلية، التي تمنح السلطة المنتخبة استقلالية عن السلطة المركزية سواء في تدبير أو تسيير الشؤون المحلية، وبالتالي يتعين التفكير في منح اختصاص إعلان المنفعة لرؤساء الجماعات الترابية عوضا عن وزير الداخلية.

- الملك الخاص للدولة : بناء على اقتراح من الوزير المعني بالمرق الذي سيؤول إليها العقار بعد نزع ملكيته، تباشر مديرية أملاك الدولة مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

وتجد هذه المديرية سند مبادرتها في مقتضيات الفصل 13 من المرسوم المنظم لاختصاصات وزارة الاقتصاد والمالية بتاريخ 23 أكتوبر 2008، الذي عهد إلى مديرية أملاك الدولة بتكوين الرصيد العقاري للدولة (الملك الخاص غير

الغابوي) وتديره الدفاع عنه. كما تجد سندها كذلك في المنشور رقم 209 بتاريخ 26 ماي 1976 في موضوع الإصلاح الإداري : الاقتناءات العقارية التي تهم ملك الدولة الخاص.

هذا المنشور الذي حدد المسطرة الواجب إتباعها في ميدان اقتناء الدولة (الملك الخاص) بالتراضي للأملاك اللازمة للإدارات³⁷.

ولا يتم اللجوء إلى مسطرة نزاع الملكية إلا إذا تحققت بعض الأسباب الموضوعية من قبيل:

1 - رفض الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للخبرة؛

2 - عدم وجود مالك ظاهر؛

3 - أن يكون الملك موضوع نزاع الملكية مغفلا كليا بحقوق عينية تبعية؛

4 - نزاع حول الملك في حالة العقار غير المحفظ أو في طور التحفيظ؛

5 - رفض بعض الملاك على الشياخ مبدأ التفويت من أساسه أو الثمن

المقترح

ويتم إعلان المنفعة العامة باقتراح من وزير الاقتصاد والمالية بعد استشارة

وزير الداخلية

- الملك العام : تنوع الإدارات التي تدير الملك العام بتنوع طبيعة هذا

الملك ومآله.

وهكذا فإنه في الحالة التي يتعلق الأمر بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة المتمثلة في أملاك تدخل في مجال البنيات التحتية الأساسية كما هو الشأن بالنسبة

37 - للمزيد من التعمق راجع مؤلفنا تكوين الرصيد العقاري للدولة - الاقتناءات بالتراضي طبعة 2008 - سلسلة إعلام وتبصير المستهلك رقم 1 مطبعة الأمنية الرباط.

للسدود والطرق السيارة أو العادية أو السكك الحديدية....، فإن وزارة التجهيز والنقل والولوجيستيك هي المؤهلة بإعلان المنفعة العامة بعد استشارة وزير الداخلية، أما في الحالة التي تتعلق الأمر بالماء الصالح للشرب أو الكهرباء أو الطاقة والمعادن، فإن الوزارة المختصة بتسيير هاته المصالح هي التي تعلن المنفعة العامة، كما يمكن أن يمارس هذا الاختصاص الشخص الذي عهد إليه بتديرها، كما هو الشأن مثلا بالنسبة للوكالة المستقلة الجماعية لتوزيع الماء والكهرباء بخصوص تزويد المنطقة بالماء الصالح للشرب وقنوات الصرف الصحي للحماية من خطر الفيضانات.

ومما يجب التنويه إليه، فإنه إذا تعلق الشأن بالملك الخاص للدولة، تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد ملف البحث الإداري في أربعة نظائر الذي يتضمن الوثائق التالية :

* تصميمًا تجزيئيا في نظيرين؛

* مشروع المرسوم يعلن بأنه من المنفعة العامة نزع ملكية العقارات المعنية اللازمة لتحقيق الغرض من المسطرة؛

* مقرر التخلي؛

* دفتر معد لتلقي الملاحظات والتصرّجات ؛

* شهادة بالإيداع والإشهار والتعليق.

ويتم توجيه هذا الملف إلى رئيس الجماعة الترابية التابع لنفوذها القطعة الأرضية موضوع نزع الملكية قصد العمل على إجراء بحث مدته شهران كما هو منصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 7.81 السالف الذكر .

هذا، وبمجرد انتهاء البحث المشار إليه أعلاه، يتعين على رئيس المجلس الجماعي إرجاع الوثائق التالية في نظيرين إلى مصالح مديرية أملاك الدولة :

1- مشروع المرسوم والتصميم حاملين البيانات التالي : "إن رئيس المجلس
الجماعي الموقع أسفله يشهد أن هذا المشروع كان موضوع بحث من يوم إلى
يوم....."

2 - دفتر الملاحظات والتصرجات بعد ترقيم جميع الصفحات والتأشير

عليها؛

3- الشهادة بالإيداع والنشر والتعليق.

وبالموازاة مع ذلك توجه مديرية أملاك الدولة مشروع المرسوم إلى الأمانة العامة للحكومة (المطبعة الرسمية) قصد العمل على نشره في الجريدة الرسمية (نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية) لتحديد بالضبط رقمها وتاريخها.

وتطبيقا لمقتضيات الدورية عدد 06/ د للسيد المدير العام للديوان الملكي بتاريخ 8 أكتوبر 1965 توجه رسالة إلى وزير الاتصال مرفقة برسالتين موجهتين إلى جريدتين مأذون لهما في نشر الإعلانات القانونية قصد العمل على توجيههما إلى مديري الصحفيين اللتين سوف يختارهما الوزير المذكور قصد النشر.

ويرسل هذا المشروع مرسوم الذي يعلن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة المذكور، طبقا لمقتضيات الفصل 12 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة إلى المحافظ على الأملاك العقارية والرهون قصد تقييده في السجلات العقارية متى كان العقار موضوع نزاع الملكية محفظا أو في طور التحفظ.

وينبغي على المحافظ موافاة السلطة نازعة الملكية بشهادة تثبت هذا التقييد، مرفقة بلائحة ذوي الحقوق العينية والتكاليف العقارية.

أما في الحالة التي يكون فيها العقار غير محفظ، يوجه مشروع المرسوم بإعلان المنفعة العامة مرفقا بتصميم إلى رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية التي يوجد العقار المنروعة ملكيته بنفوذا التراي، قصد تقييده بالسجل

الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية والمودع رهن إشارة العموم.

وينبغي موافاة السلطة نازعة الملكية في نظيرين أصليين بشهادة التقيد وفق النموذج المعد من طرف الإدارة بعد التوقيع عليهما .

وطبقا للفصل 10 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت السالف الذكر، يتعين على مندوب أملاك الدولة أن يوقع على شهادة نشر مشروع المرسوم الذي يعلن أنه من المنفعة العامة إحداث المشروع موضوع نزع الملكية في الجريدة الرسمية والجريدتين مع ذكر العدد والتاريخ.

هذا، وما يثير الملاحظة، فإن بعض التشريعات العربية كانت أكثر تفصيلا، كما هو الشأن بالنسبة للقانون التونسي لسنة 1976 المشار إليه سابقا، الذي وضع مسطرة خاصة في إطار ما سماه بالتدابير الأولية للتنفيذ، حيث ألزم السلطة نازعة الملكية بالقيام بما يلي :

* إعداد تصميم تجزيئي للأماكن التي ستخضع لنزع الملكية؛

* يتولى الوالي إشعار الملاك المفترضين المعنيين بالمسطرة بجميع الطرق الإدارية مع منحهم أجلا لا يتعدى شهرا واحدا من أجل الإدلاء بملاحظاتهم ؛

* وخلال الشهر الموالي لذلك الإشعار يتعين على المالك أو مدعي التملك أن يعرف بنفسه لدى الولاية أو لدى السلطة نازعة الملكية ؛

* كما يمكن لكل من يدعي حقوقا على العقار موضوع نزع الملكية أن يتقدم بتعرض معلل إلى الوالي سواء حول مدى توفر المصلحة العامة في المشروع أو بإدعائه الملكية.

وفي هذه الحالة يتم إجراء بحث في عين المكان من طرف لجنة مختلطة تضم المهندس الجهوي للأشغال العمومية ومالكين اثنين من المنطقة يعينهما الوالي ؛

* يدعى المتعرضون لهذا البحث بالطريقة الإدارية ثمانية (8) أيام قبل تاريخ إجراء المعاينة، حيث يتم الاستماع إليهم ولكل من يهمهم الأمر، وتدون أقوال الجميع في محضر يعد من أجل ذلك.

هذا وإنه من اللازم أن يرفق أمر الانتزاع بتصميم تجزيئي وينشر بالرائد الرسمي (الجريدة الرسمية) للجمهورية التونسية.

وهكذا نلاحظ أن المشرع التونسي في ظل القانون المذكور أسوة بالقانون المغربي، خول الملاك المفترضين حق التعرض سواء على مدى تحقق المنفعة العامة من المشروع المراد إنجازه أو حول حق التملك، وفي هذا انسجام مع الموائيق الدولية التي تحمي حقوق الإنسان.

وقد سار على هذا النهج المشرع الجزائري عندما نص في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186.93 بتاريخ 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11.91 بالتاريخ نفسه الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، على أنه يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي :

* تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي؛

* تصريحاً يوضح الهدف من العملية، وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك ؛

* مخططاً للوضع يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها؛

* تقريراً ببياناً للعملية وإطار التمويل.

يرسل الملف المذكور إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.

والجدير بالملاحظة أن الوالي بعد دراسته للملف، يقوم بتعيين لجنة للتحقيق في مدى فعالية المنفعة العمومية، لا يقل عددها عن 6 أعضاء ولا يتجاوز 12 عضوا.

وتتكون هذه اللجنة من :

* قدماء القضاة؛

* الموظفين أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية ؛

* أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم بحكم كفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات.

ويوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور كما يمكن أن يبلغ إلى المعنيين بالأمر بناء على طلبهم، وتتلقى هذه اللجنة تعويضا عن مهامها تتحمله السلطة نازعة الملكية.

وعلى هذا الأساس يكون القانون الجزائري أكثر تفصيلا من القانون المغربي في مجال مسطرة البحث الإداري، كما أنه كان واقعا حينما خصص تعويضا للجنة التحقيق في مدى وجود المنفعة العامة باعتبارها جهة إدارية؛ الشيء الذي قد بقي أعضاؤها من الإنزلاقات والإغراءات غير المشروعة.

المطلب الثاني : المرحلة اللاحقة على انتهاء البحث الإداري

مباشرة بعد انتهاء أجل البحث الإداري يوجه الملف إلى الأمانة العامة للحكومة قصد العمل على نشر مشروع المرسوم بالجريدة الرسمية. وبالموازاة يتم جمع اللجنة الإدارية للخبرة لستمين العقار.

وفي هذا الإطار لابد من التنويه بأنه لم يحدد مشرع القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة تركيبة اللجنة الإدارية المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية، وإنما اكتفى بالتصيص عليها في الفصل 42 منه، وأوكل هذه المهمة للسلطة التنظيمية التي أوضحت بمقتضى المادة 19 من المرسوم التطبيقي رقم 2.82.382 المؤرخ في 16 أبريل 1983 تركيبة هذه اللجنة الإدارية، حيث تتحدد مهمتها أساساً في تنوير السلطة نازعة الملكية حول التكلفة الدنيا للمشروع، ويبقى قاضي نزع الملكية الجهة الفاصلة في قرار هذا التعويض عند النزاع وقبل الحكم بنقل الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية.

وعليه سنقسم هذه المطلب إلى ثلاث فقرات، نخصص الفقرة الأولى لتركيبة اللجنة الإدارية للخبرة وطرق عملها، ثم مدى قابلية قراراتها للطعن كفقرة ثانية. والفقرة الثالثة لإشهار مرسوم نزع الملكية.

الفقرة الأولى : تركيبة اللجنة الإدارية للخبرة وطرق عملها

لقد تكفل الفصل 7 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت رقم 7.81 السالف الذكر بتحديد أعضاء اللجنة المكلفة باقتراح التعويضات عن نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، وهم كالتالي :

- ممثل السلطة المحلية بصفته رئيساً؛

- مندوب أملاك الدولة الخاصة أو منتدبه؛

- قابض التسجيل والتبر أو منتدبه؛

- ممثل الإدارة طالبة نزع الملكية.

ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين وهم بحسب طبيعة العقار:

- مفقش الضرائب الحضرية أو القروية حسب موقع العقار؛

- المدير الإقليمي لوزارة الفلاحة والصيد البحري أو متدبه.

ويتولى مندوب أملاك الدولة الخاصة أعمال الكتابة³⁸.

يستخلص مما سلف أن السلطة التنظيمية راعت في تركيبة هذه اللجنة تنوع المتدخلين وتخصصهم في المجال المالي والتقني، ولا سيما بالنسبة لممثلي وزارة الاقتصاد والمالية (مديرية أملاك الدولة الخاصة وإدارة الضرائب) وكذا ممثل وزارة الفلاحة بخصوص نوع التربة بالنسبة للأراضي الفلاحية.

إلا أنه مع ذلك لم تكن موقفة في عدم اعتبار السلطة المنتخبة ضمن الأعضاء الدائمين، خاصة وأن الديمقراطية المحلية تفرض إشراك ممثلي السكان في جميع القرارات التي تهم الشأن المحلي.

وهذا الاتجاه هو المحول عليه مثلاً في القانون رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة الكويتي، حيث نصت المادة 5 منه على أنه تنشأ بإدارة نزع الملكية لجنة تسمى لجنة الشمين ويعين أعضاؤها بقرار من مجلس الوزراء بعد أخذ رأي المجلس البلدي على أن لا يتجاوز عدد أعضائها أحد عشر عضواً معينين من جميع المناطق الانتخابية.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 7 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت المذكور، لم يجدد طرق عمل هذه اللجنة، مما خلق ارتباكاً في عملها، خاصة إذا استتكتف ممثل السلطة المحلية عن

38 - بينما نص الفصل 6 من نفس المرسوم التطبيقي على أنه تتألف اللجنة الإدارية المكلفة بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية الحقوق المائية من:

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها رئيساً.
- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو متدبه.
- ممثل وزارة التجهيز كاتبا.
- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي.

جمع اللجنة بعد تلقيه طلباً بذلك من مندوب أملاك الدولة³⁹، أو تماطل في ذلك لأسباب غير مبررة، الشيء الذي ينبغي تداركه بمنشور من رئاسة الحكومة.

وهذا عكس المرسوم الكويتي في شأن نظام العمل بلجنة تشمين العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة المؤرخ في 19 أكتوبر 1976 الذي حدد مسطرة اجتماع اللجنة وطريقة عملها وطبيعة مداولاتها والنصاب القانوني لاجتماعاتها.

وبناء عليه، تعقد لجنة التشمين اجتماعاتها يومياً في المكان المخصص لها، ويجوز أن تعقد اجتماعاتها حتى خارج أوقات العمل وتكون اجتماعاتها ومداولاتها سرية. وتتخذ قراراتها بالأغلبية المطلقة للأعضاء الحاضرين. وإذا لم تتوفر هذه الأغلبية يثبت كل عضو تقديره للسعر والأساس الذي بني عليه هذا التقدير في النموذج المعد لذلك وتفرغ التقديرات ويؤخذ بمتوسط الأسعار المقدرة.

ويمنع على أي عضو المشاركة في تقدير التعويض إذا كان المستفيد زوجه أو أحد فرعه أو أقاربه أو أصحابه حتى الدرجة الرابعة أو من له الوصاية أو القوامة عليه. ويكون باطلاً كل قرار يخالف لذلك.

لذلك نرى ضرورة تعديل الفصل 7 السالف الذكر، وذلك بإضافة أعضاء دائمين كممثل المجلس الجماعي المعني وكذا تحديد طرق عمل اللجنة الإدارية للخبرة حتى لا تكون هناك أية هيمنة لقطاع وزاري على القطاعات الأخرى مع تحديد أجل قانوني صريح لاستدعاء اللجنة، تحت طائلة المساءلة الإدارية، تفادياً لكل ماطلة من شأنها الإضرار بمصالح البلاد والعباد، ناهيك عن ضرورة توفر الشروط التالية في أعضائها:

39 - أنظر محمد الكشور : نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق ص 137. أنظر كذلك محمد بوجيدة : اللجنة الإدارية لتقييم أملاك الدولة والجماعات المحلية وهيأتها الطبعة الأولى مطبعة دار الاعتصام ص 19. راجع كذلك مؤلفنا تكوين الرصيد العقاري للدولة، الاقتناءات بالتراضي. الطبعة الأولى 2008 مطبعة الرباط ص 19 وما يليها.

1 - أن يوجد كل عضو في درجة إدارية تخوله اتخاذ القرار ؛

2 - النزاهة والحياد ؛

3 - الكفاءة والخبرة ،

هذا وما ينبغي الإشارة إليه أنه وفي إطار النصوص الخاصة، تم تعيين أعضاء اللجنة الإدارية المختصة بتحديد التعويض عن نزع ملكية العقارات الخاصة بتهية خليج طنجة واستثمارها السياحي كما نظمها المرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1976⁴⁰، بمقتضى الفصل 7 من المرسوم الملكي رقم 887.65 بتاريخ 11 دجنبر 1965⁴¹. وتتكون ممن يأتي :

- وزير السياحة أو ممثله؛

- وزير الأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز والنقل واللوجستيك حاليا) أو ممثله؛

- وزير الداخلية أو ممثله؛

- رئيس مصلحة أملاك الدولة أو ممثله (مدير أملاك الدولة حاليا) ؛

ويحضرها بصفة استشارية:

- المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة ؛

- رئيس مصلحة التسجيل بطنجة ؛

40 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2854 بتاريخ 12 يوليوز 1967 ص 1551.

41 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2774 بتاريخ 29 دجنبر 1965 ص 2747
راجع كذلك الظهير الشريف رقم 1.70.10 بتاريخ 7 أكتوبر 1970 تحدث بموجبه مسطرة خاصة قصد الإسراع بالاستثمار السياحي لمنطقة القصر الصغير ولاسيما الفصل 7 منه الذي حدد أعضاء اللجنة الإدارية في : وزير المالية أو ممثله بصفته رئيسا ووزير السياحة أو ممثله وزير الأشغال العمومية والمواصلات أو ممثله، وزير الداخلية أو ممثله رئيس مصلحة أملاك الدولة أو ممثله ويحضرها بصفة استشارية المحافظ على الأملاك العقارية وقابض التسجيل ومفتش الضرائب بتطوان.

- مفتش الضرائب الحضرية بطنجة.

ومن تم نلاحظ أن هذه التركيبة راعت طبيعة النشاط المزمع إقامته فوق القطع الأرضية المنزوعة ملكيتها وهو الطابع السياحي هنا. لذلك كان وزير السياحة هو المشرف عمليا على اللجنة الإدارية وتتمين العقارات المعدة للسياسة.

وهو الأمر المعول عليه كذلك في ظل الظهير الشريف رقم 1.76.393 بتاريخ 21 يونيو 1976 المتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي⁴²، حيث تكفل هذا القانون بنفسه بتحديد أعضاء اللجنة الإدارية للخبرة، وذلك بتنصيبه في الفصل 13 منه على أنه تقدر قيمة التعويضات من طرف لجنة إدارية يرأسها ممثل لوزير المالية يعينه هذا الأخير وتتألف من يأتي :

- ممثل الوزير المكلف بالسياحة؛

- ممثل وزير الأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز والنقل

واللوجستيك)؛

- ممثل وزير الداخلية؛

- ممثل رئيس مصلحة أملاك الدولة الذي يعينه هذا الأخير.

ويمكن أن يحضرها بصفة استشارية :

- المحافظ على الأملاك العقارية بأكادير؛

- قابض التسجيل بأكادير؛

- مفتش الضرائب الحضرية بأكادير.

إلا أن الملاحظ كذلك أن كلا من المرسوم الملكي رقم 887.65 بمثابة قانون يحدث بموجبه مسطرة خاصة بقصد الإسراع بالاستثمار السياحي لفرضة طنجة،

42 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 3321 بتاريخ 23 يونيو 1976 ص 2144.

ولا الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 يتعلق بتهية خليج أكادير واستشاره السياحي لم يحدد المسطرة الواجبة لتنظيم عمل اللجنة الإدارية للخبرة ولا طرق استدعائها ومسطرة الاستدعاء... الشيء الواجب تفاديه مستقبلا.

وبالمناسبة نشير أن القانون رقم 25.67 التشادي بتاريخ 22 يوليوز 1927 حول حصر الحقوق العقارية نص على أن تحديد التعويض عن نزاع الملكية يمكن أن يحدد بطريقة حبية.

وفي حالة عدم الاتفاق داخل أجل معين بواسطة مرسوم فإن الطرف المعني يمكنه مراجعة المحكمة المختصة، تعين الإدارة خبيرين، كما يعين النزوعة ملكيته خبيرين آخرين. هؤلاء الخبراء يضعون تقريرهم لدى المحكمة داخل أجل لا يتعدى شهرا من تعيينهم (المادة 5).

وأضافت المادة 6 أنه في حالة مصادقة الطرفان على الخبرة يتم الحكم بها، وفي حالة عدم الاتفاق عليها يحكم القاضي بالتعويض بالاعتماد على العناصر بما له من سلطة تقديرية، ويمكنه عند الضرورة الانتقال إلى عين المكان.

وفي جميع الأحوال لا يحق له أن يقضي بأقل مما عرضته الإدارة ولا أن يقضي بأكثر مما اقترحه النزوعة ملكيته.

ويكون الحكم قابلا للطعن بالاستئناف.

أما بالنسبة للقانون الجزائري لنزع الملكية، فإن مصالح إدارة الأملاك الوطنية هي التي تضع تقريرا تقييما للأمولاك والحقوق المطلوب نزاع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الوالي بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي :

- قرار التصريح بالمنفعة العامة ؛

- التصميم التجزيئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.

وفي المقابل فإن المادة 7 من قرار مجلس الشورى رقم 54/58 بتاريخ 1422/11/17 السعودي بشأن نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، اشترطت في أعضاء لجنة تقدير تعويض العقارات المقرر نزاع ملكيتها أو المتضررة من المشروع أن يكونوا سعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة، ولا يكون عضوا في اللجنة من له أو زوجه أو فروع أو أصوله أو أصهاره حتى الدرجة الرابعة حتى أو مصلحة في العقار المقرر نزاع ملكيته أو المتضرر من المشروع، أو كان وكيلًا لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصيًا أو قنيا عليه.

وعلى هذا الأساس يمكن في ظل القانون السعودي تجريح أحد أعضاء لجنة التقييم متى كانت له عداوة أو قرابة مع المتزوعة ملكيته أو من يقوم مقامه، الشيء المنعدم في القانون المغربي. وهو ما ينبغي تداركه إذا ما رام المشرع أو السلطة التنظيمية تعديل النص التشريعي أو التنظيمي الجاري به العمل.

والواقع أن اللجنة الإدارية للشين لا يمكنها أن تكون مبدعة في عملها ما لم تكن لأعضائها القدرة على فهم مجمل النصوص القانونية والتنظيمية التي لها ارتباط بمجال الخبرة العقارية، بالإضافة إلى مبادئ عامة في العلوم الهندسية لتحديد الأبعاد والخواص الطبيعية للأماكن، كما يجب أن يكونوا ملمين بعلوم البناء والتشييد وحساب تكاليف البناء ومصاريف الصيانة وتقدير ما تغله الأملاك العقارية من ثمار طبيعية ومدنية...⁴³

يستنبط مما سلف أن القانون التشادي جد متطور بالمقارنة مع جل القوانين العربية أو الفرنسية بحيث راعى في تمثيلية لجنة الخبرة مصلحة الدولة وكذا مصلحة المواطنين المتزوعة ملكيتهم. ولم يرجح كفة طرف على آخر، كما أن اللجوء إلى السلطة القضائية لتحديد التعويض يبقى اختياريا وتحكيميا، لأن

43 - أحمد رجائي أنيس : مهنة التقييم العقاري ...حجر الزاوية في صناعة التمويل العقاري، مقال منشور على موقع www.3qay.net/contracts/law.

القاضي ملزم بالحكم داخل الحد الأدنى المقترح من طرف الإدارة والحد الأقصى المقترح كتعويض من طرف المنزوعة ملكيته. ومن ثم تبقى العدالة في تحديد التعويض مضمونة نسبيا.

الفقرة الثانية : مدى قابلية قرارات اللجنة الإدارية للخبرة للطعن

بداية لا بد من التساؤل عن الطبيعة القانونية لقرارات اللجنة الإدارية للخبرة المكلفة بتحديد التعويض عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة. هل هي قرارات إدارية صرفة أم مجرد "توصيات" لا ترقى إلى مرتبة القرار الإداري ؟ أن المطلع على مقتضيات قانون نزاع الملكية المغربي، لا يمكنه الجزم بأن قرارات اللجنة الإدارية للخبرة في مجال تحديد التعويض عن نزاع الملكية لقرارات إدارية قابلة للطعن أمام أية جهة إدارية أو قضائية نظرا لعدم الزاميتها أو تأثيرها على المركز القانوني للمنزوعة ملكيته.

غير أن المحكمة الإدارية بالرباط اعتبرت نفسها مختصة للنظر في الطعن الموجه ضد اجتماع هذه اللجنة المتعلقة بتقييم التعويض المستحق لأصحاب الحقوق السطحية التواجدة بالعقار موضوع نزاع الملكية، بعلة أن ذلك يدخل في اختصاصها النوعي طبقا للمادة 8 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية⁴⁴ م.

وهذا عكس ما سار عليه المجلس الأعلى (محكمة النقض) بمقتضى قرار له بتاريخ 6 دجنبر 2006 حيث اعتبر تقرير اللجنة الإدارية مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته⁴⁵.

كما قضى بتاريخ 25 فبراير 2009 بمقتضى قراره رقم 243 بأن المجلس الأعلى لا ينظر في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة إلا إذا كانت متعلقة بقرار

44 - م: حكم رقم 2053 بتاريخ 16 أبريل 2014 في الملف رقم 2013.7110.566 منشور على موقع MarocDroit.com

45 - القرار عدد 697 في الملف عدد 4-1074-2006 وزارة التجهيز والنقل ضد الملك الخاص للدولة غير منشور.

تنظيمي أو فردي صادر عن الوزير الأول، لا بمجرد إجراءات ممهدة لصدور مثل هذا القرار.

يستشف إذن من الاتجاه القضائي الأخير أن مقرر اللجنة الإدارية المذكورة يدخل في عداد الأعمال التمهيدية للقرارات الإدارية.

لكن هذا الاتجاه يتوارى في الحالة التي يستدعى الطرف المنزوعة ملكيته بصفة قانونية للمحكمة؛ ولم يدل بأي جواب رغم توصله، فإن القضاء المغربي يعتبر عدم جوابه قبولا ضمنيا للتعويض النهائي الذي حددته اللجنة الإدارية للتقسيم، وبالتالي يتعين على نازع الملكية أن يودعه بصندوق الإيداع والتدبير عملا بمقتضيات الفصل 24 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة⁴⁶.

وحيث إنه لكل قاعدة استثناء، فإنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير 21 يونيو 1976 المتعلق بتهئية خليج أكادير واستشاره السياحي السالف الذكر تكون مقررات اللجنة الإدارية للخبرة قابلة للطعن الإداري داخل أجل شهر من تاريخ تبليغ اقتراح التعويض.

ويكون هذا الطعن أمام لجنة إدارية عليا مركبة من :

- وزير المالية بصفته رئيسا؛

- الوزير المكلف بالسياحة؛

- الوزير المكلف بالأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز والنقل

واللوجستيك)؛

- وزير الداخلية؛

- مدير أملاك الدولة.

46 - حكم المحكمة الإدارية بمراكش رقم 150 بتاريخ 24 ماي 2007 في الملف رقم 05/10/186 غير منشور.

على أن تكون قرارات اللجنة العليا مبرمة ولا تقبل أي طعن بشأنها.

وهو الاتجاه الذي كان معولا عليه في ظل الفقرة الأخيرة من الفصل 7 من المرسوم الملكي بمشابة قانون المؤرخ في 11 دجنبر 1965 السالف الذكر التي نصت على أنه تعرض التعويضات المحددة بهذه الكيفية على المعنيين بالأمر ولا يجوز لهم الحق في إقامة أي طعن.

ورغم صراحة هذا النص فقد شد عن هذه القاعدة الأمرة حكما فريدا صادرا عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 12 يوليوز 2007⁴⁷ قضى بأداء تعويض قدره واحد وسبعون مليون ومائة وسبعة وستون ألفا وخمسمائة درهم لفائدة الشركة التجارية الفرنسية المدعية .

وتتمثل وقائع الدعوى في أن الدولة (الملك الخاص) استندت على المرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1967 بمشابة قانون بالإعلان أن تهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي مصلحة عمومية، ويوضع مسطرة خاصة لنزع الملكية بإحداث الشركة الوطنية لتهيئة خليج طنجة. وباشرت مسطرة نزع ملكية العقارات المشمولة بالتهيئة، وقامت اللجنة المنصوص عليها في الفصل 7 من المرسوم الملكي رقم 887.65 بتاريخ 11 دجنبر 1965 بمشابة قانون يحدد بموجبه مسطرة خاصة قصد الإسراع بالاستثمار السياحي لفرضية طنجة، بتحديد التعويضات الممنوحة للأشخاص المنزوعة ملكية عقاراتهم، وتم إيداعها بصندوق الإيداع والتدبير طبقا للفصل 7 من المرسوم الملكي المؤرخ في 26 يونيو 1967 السالف الذكر. وبعد ذلك تم تحويل التعويض إلى حساب الشركة المدعية. وانتظرت هذه الأخيرة إلى غاية 23 مارس 2006 فرفعت دعوى أمام المحكمة الإدارية بالرباط مدعية أن السلطة نازعة الملكية لم تحترم الشكليات المتطلبة قانونا بمقتضى المرسوم الملكي السالف الذكر.

47 - حكم رقم 1654 بتاريخ 12 يوليوز 2007 في الملف رقم 6/289 غير منشور.

وفي معرض جواب المحكمة على دفعات المدعى عليها أشارت إلى أن إتباع مسطرة استثنائية في نزاع ملكية العقار مع ما أدت إليه من الاستغناء عن الكثير من إجراءات المرحلة الإدارية والمرحلة القضائية بكاملها، لا يعني إطلاقا حرمان أصحاب الملك من حقهم في المنازعة بشأن التعويض المقترح من طرف الإدارة عن نزاع الملكية. إذ يبقى القضاء هو الجهة الوحيدة المختصة بالبت فيها، ولا يمكن تقييد حق اللجوء إليه إلا بنص صريح يقضي بذلك.

إن هذا التعليل مردود عليه بأكثر من وسيلة يكفي الإشارة إلى اثنين :

أولا : إن الفقرة الأخيرة من الفصل 7 من المرسوم الملكي بمثابة قانون بتاريخ 11 دجنبر 1965 السالف الذكر نصت صراحة على أن تفرض التعويضات المحددة بهذه الكيفية على المعينين بالأمر. ولا يجوز الحق في إقامة أي طعن. وهذا نص قانوني صريح بلا شك.

ثانيا : هل من حق الشركة المدعية قبض التعويضات عن فقدان الملكية، ثم تنتظر أكثر من 30 سنة لتعاود القضاء من أجل المطالبة بتعويض جديد، وتستجيب لها المحكمة تحت حجة الاعتداء المادي والضرر.

وفي اعتقادنا فإن هذا الحكم لم يكن موقفا، وجاء خارقا لمقتضيات قانونية واضحة وأمرة، ولم يعر أهمية للحفاظ على المال العام، خاصة وأن بإمكان المحكمة في هذه النازلة الحكم بعدم قبول الدعوى نظرا لتقادمها وإقرار المدعية بتسلمها مبلغ التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية المختصة، أو في أقصى الأحوال التصريح بعدم الاختصاص نظرا لأن الفصل 7 المذكور لا يجوز الحق في إقامة أي طعن ضد الكيفية التي على أساسها تم تحديد التعويض، ناهيك عن أن كنه الدعوى في الجوهر لم يكن الحصول على التعويض وإنما المطالبة بتعويض تكميلي عن واقعة مر عليها أجل التقادم. وقد يؤدي مجازاة المدعية إلى الحكم بتعويضين عن نفس التصرف، مع غياب نص قانوني يسعف.

وهذا ما دفع المحكمة الاستئنافية بالرباط بإلغاء هذا الحكم والحكم
تصدياً برفض الطلب⁴⁸.

وقد عللت المحكمة قرارها هذا بأن "مسطرة نزاع الملكية التي تم سلوكها
بهذا الصدد هي مسطرة خاصة واستثنائية نظراً لصبغة الاستعجال التي كان
يقتضيها الاستثمار السياحي لخليج طنجة وأن الحكم عندما سار خلاف هذا
المنحى لم يجعل لما قضى به من أساس وواجب إلغاء".

وحسباً لكل دعوى محتمة من هذا القبيل، فإن بعض التشريعات العربية
كالقانون البحريني لسنة 1970 السالف الذكر في المادة 10 خولت المزرعة
ملكيتها حق تقديم الاعتراض على التثمين الذي حددته هيئة التثمين أمام إدارة
البلديات خلال أجل 30 يوماً من تاريخ قرار الإشعار بالتثمين تحت طائلة
سقوط حق الاعتراض.

وما ينبغي ذكره، فإنه سبق للجنة المختصة بقسم الفتوى والتشريع لوزارة
الإدارة المحلية بسوريا أن أصدرت الرأي رقم 107 لسنة 1973 المتضمن "أن
ارتفاع قيمة العقار المستملكة ارتفاعاً ملحوظاً في الفترة اللاحقة لاعتراض
أصحابها على قيمتها المقدرة بدائياً إلى اللجنة التحكيمية المنصوص عليها في المادة
13 من قانون الاستملاك إنما يوجب على هذه اللجنة أن تأخذ الارتفاع الحاصل
بعين الاعتبار تحقيقاً للمبادئ المقررة بهذا الصدد.

وقد أبدت المؤسسة العامة لمياه عين الفيحة أنه في الاستملاك الذي صدر
فيه رأي اللجنة كانت اللجنة التحكيمية قد أصدرت قرارها القطعي والنهائي
بتاريخ 21 فبراير 1973 بينما صدر رأي اللجنة المختصة الأنف الذكر بتاريخ 15
أبريل 1974، وبما أنه بموجب أحكام المادة 15 مكرر من قانون الاستملاك،
تعتبر قرارات اللجنة التحكيمية مبرمة لا تقبل طريقاً من طرق الطعن أو

48 - القرار رقم 925 بتاريخ 11 ماي 2009 في الملف عدد 6/07/474 غير منشور.

المراجعة أمام القضاء الإداري أو العادي، وانتهت إلى طلب الرأي في هذا الموضوع.

وقد رأى رئيس مجلس الدولة أن يعرض الموضوع على الجمعية العمومية للقسم الاستشاري لأهميته وليصار إلى تقرير مبدأ عام بشأنه.

وبتاريخ 9 مارس 1976 أقرت هذه الجمعية ما يلي :

"أولاً : إن اللجنة التحكيمية إنما تعيد النظر بالقيمة المخزنة بدائياً للعقار المستملك بحسب قيمته في التاريخ نفسه الذي اعتمدته اللجنة البدائية في تخمينها ولا علاقة لها بما قد يطرأ على العقار من ارتفاع في الأسعار.

ثانياً : يلغى رأي اللجنة المختصة ذو الرقم 107 لسنة 1973.

ثالثاً : يبلغ هذا الرأي إلى كل من محافظة دمشق وإلى المؤسسة العامة لمياه

عين الفيجة حسب الأصول"⁴⁹.

وبناء عليه، فإن الاتجاه السائد لدى مجلس الدولة السوري، أن التعويض العادل عن نزح الملكية، يجب أن يحدد بداية استناداً إلى قيمة العقار ذاته دون أن يتأثر بتقلبات الأسعار، وخاصة إذا جاءت هذه التقلبات بعيد كثرة الاعتراضات من المزروعة ملكيتهم.

وهذا الأمر ينسحب على جميع المعاملات سواء أخذت تقلبات الأسعار صورة الارتفاع أو الانخفاض.

هذا، وإنه في المقابل فقد خول القانون القطري بشأن نزح ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة السالف الذكر كما وقع تعديله بموجب القانون رقم 23 لسنة 1995، الإدارة إمكانية الاختيار بين دفع التعويض المستحق لمالك العقار المزروعة ملكيتها، أو إمكانية أن تعرض عليه تعويضاً عينياً متمثلاً

49 - مشور بمجلة القانون، الأعداد من 8 إلى 10 السنة 27 سنة 1976، وزارة العدل الجمهورية العربية السورية ص 672.

في عقار بديل من العقارات المملوكة للدولة بمدرّك. وهو اتجاه سليم قد ينصف السلطة نازعة الملكية والمنزوعة ملكيته.

الفقرة الثالثة : الإشهار التكميلي

بعد نشر المرسوم بالجريدة الرسمية، يتعين على السلطة الإدارية نازعة الملكية العمل على إشهاره، وذلك بالقيام على الخصوص بالإجراءات التالية :

• العمل على نشر إعلان بجريدين وطنيتين طبقاً للإجراءات المعتادة لنشر الإعلانات في الصحف مع الإشارة إلى مراجع الجريدة الرسمية التي نشر بها المرسوم ؛

• توجيه نسختي المرسوم للمجلس الجماعي مرفقاً بنظيرين لشهادة التعليق مع دعوة رئيس المجلس الجماعي المعني إلى تعليق النص الكامل للمرسوم بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها طبقاً لمقتضيات الفصلين 8 و13 من القانون رقم 7.81، مع مطالبته بإعادة بعد ذلك النظيرين الأصليين لشهادة التعليق موقعاً عليهما من طرفه ؛

• اتخاذ جميع الوسائل الأخرى الملائمة المعمول بها في المنطقة من أجل إشهار المرسوم المذكور.

ولا غرو أن الهدف من هذا الإشهار، هو تبصير المالكين وذوي الحقوق وكذا الجوار بأن عملية نزع الملكية ماضية في التنفيذ، وأن على كل من يدعي حقاً أن يتخذ الإجراءات الضرورية للحفاظ عليه، قبل التقدم بطلب أمام القضاء بنقل الملكية لفائدة المنزوعة ملكيته، وكذا أداء التعويض عن ذلك.

ومما يجب التذكير به فإنه في الحالة التي يروم نازع الملكية تغيير المشروع الذي تم إعلانه في مرسوم نزع الملكية، فإنه يتعين عليه استصدار مرسوم جديد يسمح بذلك.

وهذا ما أكد عليه الفصل 39 من قانون نزاع الملكية رقم 7.81 السالف الذكر، عندما نص على أنه إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزاع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزاع الملكية فإنه لا يجوز له القيام بذلك، إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري .

ومؤدى هذا النص أنه على السلطة نازعة الملكية أن تحترم توازي الأشكال، ذلك أنها إذا كانت ملزمة بإعلان المنفعة لتحقيق غرض معين استنادا إلى مرسوم فهي ملزمة عندما ترغب في تغيير هذا الغرض أن تعتمد نفس الوسيلة القانونية التي صخرتها لإنجاز المشروع الأصلي تحت طائلة المسؤولية المرفقية.

وهذا الاتجاه في نظرنا له ما يبرره، على اعتبار أنه يسمح للمالك المنزوعة ملكيته بمراقبة عملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة ويحول القضاء مراقبة الملاءمة، كما يجد من السلطة التقديرية للإدارة في هذا المجال في ظل مقتضيات الدستورية التي تقدر حق الملكية .

هذا الاتجاه لم يسايره القضاء المصري ولا سيما محكمة النقض عندما قضت "بأن نزاع ملكية عقار لمنفعة عامة معينة لا تحول دون تخصيصه أيضا بمعرفة الجهة الإدارية لمنفعة عامة أخرى لا تتعارض مع المنفعة التي نزعت الملكية من أجلها دون حاجة إلى صدور مرسوم جديد بذلك.

فإذا نزعت ملكية لمد أنابيب المجاري في باطنها فلا مانع بعد مدها من أن تخصص الجهة الإدارية ظاهر الأرض لاستعماله كشارع عام⁵⁰.

50 - طعن رقم 0057 لسنة 17 مكتب فني 01 صفحة رقم 111 بتاريخ 1949/12/22 منشور عبر شبكة الأنترنت - أحكام نقض (نزاع الملكية) الأرشيف - مركز القوانين العربية.

ونحن لا نؤيد هذا الاتجاه لفتح المجال للإدارة بأن تستند على مراسيم نزع الملكية من أجل تحقيق مشاريع غير ملائمة للمنطقة، وبالتالي تنهرب من مراقبة القضاء للملاءمة والجدوى من المشروع. وبالتالي نرى ضرورة صدور مرسوم جديد، بما يسمح للسلطة التنظيمية من بسط رقابتها على تصرفات الإدارة، وهذا حال السلطة القضائية كذلك، عندما يصل الملف إلى المرحلة القضائية عن طريق الطعن.

لكن، ما إذا عن الحالة التي يتم تقييد مشروع مرسوم نزع الملكية بالسجلات العقارية، ثم تراجع السلطة نازعة الملكية عن إتمام باقي الإجراءات الإدارية، فهل يتم التشطيط على هذا المشروع مرسوم تلقائياً من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، أم لا بد من تقديم طلب بذلك أمام هذا الأخير، وما هي المسطرة الممكنة سلوكها في حالة رفض الاستجابة لطلب التشطيط؟

جرت العادة أنه في حالة ما إذا رفض المحافظ على الأملاك العقارية الاستجابة لطلب التشطيط على مشروع المرسوم القاضي بنزع الملكية بعد مرور أمد طويل دون سلوك المسطرة الواجبة من طرف نازع الملكية، أن يلتجئ المتضرر إلى القضاء الإداري من أجل استصدار حكم قضائي بذلك، وكانت المحاكم تستجيب تلقائياً لهذا الطلب على اعتبار أن قرار المحافظ يعتبر قراراً إدارياً متسماً بالشطيط يتعين إلغاؤه.

غير أن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط أصدرت القرار عدد 425 بتاريخ 6 فبراير 2013 في الملف رقم 2012.5.215 حاولت فيه أن تصحح الاتجاه القضائي الذي كان سائداً، وعللت قرارها بما يلي⁵¹: "وحيث إنه لما كانت

51 - راجع : محمد باهي تعليق على القرار المذكور تحت عنوان اشتراط إدخال نازع الملكية في دعوى إلغاء قرار المحافظ برفض التشطيط على تقييد نزع الملكية خطوة نحو مراجعة التوجه القضائي المتبع في الموضوع، جريدة العلم عدد 22961 بتاريخ 16 يوليو 2014 ص 11.

المستأنف عليها تستهدف من خلال طلبها الحكم بإلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالدار البيضاء آنفا والذي بمقتضاه رفض التشطيب على مشروع نزع الملكية، الأول مسجل بتاريخ 20 يونيو 1970 (سجل 263 عدد 1339) لفائدة الجماعة الحضرية للدار البيضاء، والثاني مسجل بتاريخ 7 أكتوبر 1982 (سجل 99 عدد 400) لفائدة الجماعة الحضرية لعين الذئاب (التي حلت محلها الجماعة الحضرية للدار البيضاء)، فإن ذلك كان يقتضي منها العمل على إدخال هذه الجماعة في الدعوى، باعتبارها هي المعنية أساسا بمشروع نزع الملكية ومعرفة موقفها منها ومدى أحقيتها في استمرار تقييدها بالرسم العقاري....، وذلك في حالة ما إذا قامت بتفعيلها، خاصة أن المحافظ المطعون في قراره أشار فيه إلى أن الغاية من مشروع نزع الملكية الأول قد انتفت الغاية منها بعدما تم نقل ملكية هذه القطعة وإضافتها إلى الرسم العقاري عدده.....، وبأن مجلس الجماعة الحضرية للدار البيضاء قد تراجع عن إجراءات نزع الملكية فيما يخص التقييد الثاني، وبالتالي وأمام عدم تحقق توجيه هذه الدعوى ضد هذه الأخيرة فإن ذلك يجعلها جاءت غير مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، لأنها وإن كانت قد انصبت على المطالبة بإلغاء قرار إداري فإن ذلك كان يقتضي منها عدم الاقتصار على مصدر هذا القرار، ولكن كذلك الجهة المستفيدة من مشروع نزع الملكية موضوعه والمعنية أساسا بهما، والمحكمة الإدارية بالدار البيضاء عندما قضت بالرغم من ذلك بقبول هذه الدعوى فإنها لم تجعل لحكمها المستأنف أساس من القانون، الأمر الذي قررت معه هذه المحكمة التصريح بإلغائه، والحكم تصديا بعدم قبول الطعن .

وهكذا يكون هذا القرار القضائي يؤسس لتوجه جديد في القضاء الإداري، على اعتبار أن عدم إدخال الجهة المستفيدة من مشروع نزع الملكية والاقتصار على توجيه الطعن ضد قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون في هذا الشأن يكون موجه ضد من لا صفة له بمفردة.

الباب الثاني

المرحلة القضائية في مسطرة نزاع

الملكية لأجل المنفعة العامة

تعتبر المرحلة القضائية في مسطرة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، أهم مرحلة من مراحل مراقبة المشروعية والملاءمة وكذا تحديد التعويض، على اعتبار أن نقل الملكية لا يتم إلا بحكم قضائي، ومقابل تعويض مناسب يفترض أنه عادل.

وفي هذا الإطار نص الفصل 18 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة على أنه 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 والنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12، أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة النصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14، وبعد انصرام الأجل المشار إليه في الفصل المذكور.

ويختص قاضي المستعجلات وحده بالإذن بالحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية. في حين تبقى محكمة الموضوع هي المختصة بالبت في طلبات التعويض النهائية أو التكميلية.

وحسب الإحصائيات المستقاة من موقع وزارة العدل والحريات، فإن قضايا نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة المعروضة أمام القضاء الإداري سنة 2011 كانت على الشكل التالي :

1- إحصائيات بخصوص نشاط المحاكم الإدارية الاستئنافية

المحكمة	المخلف سنة 2010	القضايا المسجلة	القضايا الرائجة	القضايا المحكومة	الباقى بدون حكم
محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط	1866	1175	3041	766	2275
محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش	126	117	243	111	103
المجموع	1992	1292	3284	877	2378

وهكذا نلاحظ بأن من عدد القضايا الرائجة على صعيد محكمتي الاستئناف الإدارية بالمغرب سنة 2011 تبلغ 3284 قضية، لم يتم الحكم إلا في 877 قضية استئنافية أي بنسبة لا تتعدى 29%، الشيء الذي يبرر ضرورة إضافة محاكم استئنافية أخرى، إذ لا يعقل أن تحال جميع الملفات المستأنفة في المجال الطعون الإدارية على محكمتين فقط، واحدة بالرباط وأخرى بمراكش مع الإقرار بالخصائص الموهول في عدد القضاة وكتاب الضبط.

2 - نشاط مختلف المحاكم الإدارية في مجال نزاع الملكية سنة 2011

المحكمة	المخلف سنة 2010	القضايا المسجلة	القضايا الرائجة	القضايا المحكومة	الباقى بدون حكم
المحكمة الإدارية بالرباط	1354	724	2078	1053	1025
المحكمة الإدارية بالدار البيضاء	460	542	1002	976	26
المحكمة الإدارية بفاس.	287	398	685	632	53
المحكمة الإدارية بمكناس	103	29	132	94	38
المحكمة الإدارية بوجدة	202	450	652	419	235
المحكمة الإدارية بمراكش	1072	831	1903	525	1378
المحكمة الإدارية بأكادير	42	47	89	48	41
المجموع	3520	3021	6541	3747	2796

ويلاحظ من خلال هذه الإحصائيات، أن كل من المحكمة الإدارية بالرباط ومراكش تأت على رأس المحاكم التي تستقبل نزاعات نزع الملكية، الأولى ب 2078 قضية، والثانية ب 1903 قضية، بينما نسجل أن المحكمة الإدارية باكادير لم تستقبل إلا 89 قضية أي بنسبة 6% من مجموع القضايا.

وهذا يعني أن السلطات العمومية لا تلتنجى إلى مسطرة نزع الملكية في مجموعة من الأقاليم المغربية وخاصة تلك المتواجدة في أقصى الجنوب إلا بشكل يسير نظرا لنجاعة مسطرة الاقتناء بالتراضي وعدم ضغط حجم تصاميم التهيئة المعلقة للمنفعة العامة ولبسط ما ذكر، نقسم هذا الباب إلى الفصلين التاليين :

الفصل الأول

المسطرة القضائية الاستيعجالية

لحيازة العقارات المنزوعة ملكيتها

أكد المشرع على الطابع الاستيعجالي لطلبات الحيازة، وذلك بنصه في الفصل 24 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على أنه عندما يلتمس نازع الملكية الحيازة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

وينص الأمر بالإذن في الحيازة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه ...

وعليه ما هي شروط قبول طلبات الحيازة وما هي الجهة المختصة ؟

إن ما يتعين الإشارة إليه، أنه ما إن تتم عملية الإشهار الخاصة بمقرر التخلي سواء في الصحف أو عبر التعليق والإلصاق، حتى تبادر السلطة نازعة الملكية إما بإيداع مقالين متلازمين، أحدهما استيعجالي يهم نقل الحيازة مقابل أداء التعويض الاحتياطي المحدد من طرف لجنة التثمين المشار إليها أعلاه، والآخر في الموضوع يلتمس من المحكمة نقل الملكية، أو أحدهما فقط بنقل الحيازة يليه بعد ذلك مقال افتتاحي في الموضوع .

وهكذا يتعين على السلطة نازعة الملكية أن تتقدم بمقال إلى رئيس المحكمة الإدارية بصفته قاضيا للمستعجلات من أجل الإذن لها بحيازة العقار موضوع نزع الملكية مقابل التعويض المقترح من طرف لجنة التثمين قبل البدء في الدراسات والأشغال الضرورية.

ويتخذ هذا المقال الشكل المعتاد في المقالات الاستيعجالية باستثناء ما تضمنه الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية والمتمثل في ذكر أحد البيانات المتعلقة بأسماء كل المدعى عليهم وعناوينهم أو مواطنهم، حيث تكون هذه البيانات اختيارية.

وهكذا نص الفصل 18 المذكور على أنه "استثناء 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 بها"

غير أن هذا لا يعفي نازع الملكية من تعيين محل المخابرة معه، شأنه في ذلك شأن المدعى عليهم.

والعول عليه أن مقال نقل الحيازة لا يخضع لمقتضيات الفصل 152 من قانون المسطرة المدنية الذي منع أن تبت الأوامر الاستعجالية إلا في الإجراءات الوقتية ولا تمس بما يمكن أن يقضي به في الجوهر . ذلك أن قاضي المستعجلات في قضايا نزاع الملكية ملزم قبل الاستجابة للطلب من أن يتحرى عن مدى احترام نازع الملكية للشروط الشكلية المتطلبية في إعلان المنفعة العامة وإجراءات البحث الإداري وما يترتب عليها من النشر والتعليق والإشهار بصفة عامة، كما أنه من المفروض عليه التأكد من شعور العقار وعدم وضع اليد عليه من طرف نازع الملكية، وإلا قضى برفض الطلب على اعتبار أن العقار المعني محتل بدون سند، وبالتالي يمكن متابعة إجراءات التعويض في إطار الاعتداء المادي .ناهيك عن أن الأمر بنقل الحيازة ليس له طابع وقتي⁵².

ومجمل القول فإنه لقبول دعوى نقل الحيازة، لا بد من تحقق جملة من الشروط من أهمها :

* الاختصاص النوعي والمحلي لقاضي المستعجلات؛

* توفر عنصر الاستعجال؛

52 - جاء في المادة 183 من مسودة مشروع قانون المسطرة المدنية التي عرض وزير العدل والحريات معالمها يوم 14 يونيو 2014 بالمعهد العالي للقضاء بالرباط في باب "المستعجلات " غير أنه إذا كان الأمر يستوجب رفع دعوى في الموضوع، حدد قاضي المستعجلات أجلا لطلب الإجراء للقيام بذلك تحت طائلة اعتبار الأمر الصادر كأن لم يكن . وهذا ما لم يمكن العمل به في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

* احترام الشروط المتطلبية طبقا للفصول 8، 9، 10، 12 من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

* لا يمكن أن يصدر الأمر بنقل الحيازة بأكثر من مقابل التعويض المقترح من اللجنة الإدارية للتقييم والذي قبلته السلطة نازعة الملكية.

والجدير بالملاحظة أنه من مستجدات القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت المشار إليه سلفا، أن السلطة نازعة الملكية لم تعد ملزمة بالتقيد بكافة الشروط المتطلبية لتقديم المقالات طبقا لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية كما أسلفنا.

هذا، وما ينبغي التأكيد عليه أن طلب نقل الحيازة يجب أن يقدم داخل أجل سنتين من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية تحت طائلة عدم القبول.

والحاصل أنه طبقا لمقتضيات الفصل 24 من قانون نزع الملكية، فإنه لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض طلب الإذن في الحيازة إلا بسبب بطلان المسطرة⁵³.

وبالفعل فقد أصدر قاضي المستعجلات الإداري مجموعة من الأوامر القضائية بعدم الاستجابة للمتمسات السلطة نازعة الملكية الرامية إلى الإذن في الحيازة، متى تبين أن الطلب لم يكن معززا بالوثائق التي تفيد احترام الشكليات المنصوص عليها في الفصول 8، 9، 10، 12 من القانون رقم 81/7 أعلاه.⁵⁴

وهكذا يلاحظ أنه من أجل إعطاء فعالية للأوامر القضائية الصادرة في دعاوى نزع الملكية، ولاسيما ما تعلق بنقل الحيازة لفائدة نازع الملكية، ألزم

53 - حكم المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 702 بتاريخ 2013/11/25 في الملف 13/7/101/8/818
غير منشور

54 - راجع الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 95/14 بتاريخ 26 يناير 1996 أشار إليه المرحوم المصطفى التراب المرجع أعلاه ص 34

المشع هذا الأخير بدفع مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة المنزوعة ملكيته أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير خلال اجل لا يتعدى شهرا من يوم تبليغ الأمر الإستعجالي الصادر بالإذن بالحيازة، تحت طائلة احتساب أداء الفوائد القانونية.

وقد نص الفصل 31 المذكور بأنه إذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحيازة أو بنزع الملكية ترتب على ذلك بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء الأجل، الفوائد 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 يتدئ من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

غير أن هناك اتجاهها قضائيا يسير في اتجاه أن الفوائد القانونية تفرض فقط لتغطية الضرر الناتج عن التأخير في أداء مستحقات مالية محددة مسبقا ولا جدال في استحقاقها⁵⁵.

والتساؤل المطروح مدى قابلية الأوامر القضائية بنقل الحيازة للطعن، وهل تنفذ على الأصل وبمجرد صدورها؟

بداية لا بد من الإشارة إلى أن الفصل 26 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة أكد على أن الأوامر بالإذن بالحيازة تبلغ تلقائيا من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وكذا إلى المنزوعة ملكيتهم شريطة ان يكونوا عرفوا بأنفسهم على إثر عمليات الإشهار المنصوص عليها في الفصول من 8 إلى 10

55 - قرار عدد 338 بتاريخ 29 مارس 2012 في الملف رقم 1.2011.6.470 صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بمرآكش، غير منشور.

وكذا إذا كان نزاع الملكية يتعلق بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ، حيث يتم التبليغ إلى مختلف ذوي الحقوق الواردة أسماؤهم بالشهادة العقارية.

وفي الحالة التي لم يعرف المنزوعة ملكيتهم بأنفسهم وكان العقار المعني غير محفظ، يتم اللجوء إلى نشر الأوامر القضائية بنقل الحيازة في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو جريدتين أو أكثر مآذون لها بنشر الإعلانات القانونية، كما تعلق هذه الأوامر في مكتب الجماعة التابع لنفوذها الترابي العقار المنزوع ملكيته.

والحاصل أن حيازة العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها لا تتم إلا بعد استيفاء إجراءات التبليغ أو النشر المنصوص عليها أعلاه، وكذا دفع التعويض الاحتياطي أو إيداعه.

ومما يجب ذكره فإن الفصل 32 من قانون نزاع الملكية المشار إليه جعل الأوامر القضائية وكذلك الأحكام بنقل الملكية غير قابلة للتعرض، كما أنه لا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيازة. أما الحكم القاضي بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط.

وفي جميع الحالات فإن من حق رئيس المحكمة الإدارية بصفته قاضي المستعجلات أن يقضي بعدم الاستجابة لطلب نقل الحيازة متى تبث لديه بطلان الإجراءات القانونية المطلوبة لنزع الملكية.

لكن، هل الأوامر القضائية بنقل الحيازة تقبل الطعن بالنقض ؟

إن التثبت بصريح النص، يفيد أنه يمكن للمتضرر سلوك مسطرة الطعن بالنقض ولا سيما إذا تبين له أن نازع الملكية لم يحترم الإجراءات الشكلية الواجبة في مقال طلب الإذن بالحيازة، كما لو أغفل إرفاق مقاله بإحدى الوثائق المطلوبة ومع ذلك لم ينتبه قاضي المستعجلات إلى ذلك.

على أنه في اعتقادنا، فإن مثل هذا الوضع غير كاف لتبرير قبول الطعن بالنقض، لأن القول بذلك يؤدي إلى إعمال القواعد العامة لمبررات النقض كما هي واردة في قانون المسطرة المدنية ولا سيما الفصل 359.

وقد نص هذا الفصل بأن أسباب النقض هي كالتالي :

1 - خرق القانون الداخلي ؛

2 - خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف ؛

3 - عدم الاختصاص ؛

4 - الشطط في استعمال السلطة ؛

5 - عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني أو انعدام التعليل.

وأمام هذه المعطيات نميل إلى القول، بأن الطعن بالنقض في الأوامر القضائية بنقل الحيازة لا مبرر لها، مادام أنها لا تؤثر في إجراءات نزاع الملكية كما أنه بإمكان قاضي نزاع الملكية ملاحظاتها وترتيب الآثار القانونية عليها عند النظر في الموضوع.

والحالة الوحيدة التي يمكن إثارتها وهي الحالة التي تكون الإدارة قامت باعتداء مادي على العقار موضوع طلب الإذن بالحيازة وتنجز المشروع، ثم تطالب بالحيازة القانونية بعد أن حازتها فعليا، فهنا يكون الشطط في استعمال السلطة قائما ومبررا لطلب النقض.

وهذا ما ينبغي أخذه بعين الاعتبار الحالة التي يروم المشرع إدخال تعديلات على قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة الساري المفعول.

الفصل الثاني

المسطرة القضائية لنقل ملكية العقارات المنزوعة ملكيتها

إذا كانت السلطة نازعة الملكية ملزمة بإيداع مقال من أجل التماس الإذن بحيازة العقار المنزوعة ملكيته داخل أجل سنتين على أكثر تقدير من صدور مرسوم نزع الملكية، فإنه لا يوجد ما يمنع من إيداع مقالين معاً في نفس الآن، مقال يرمي إلى الحصول على أمر استعجالي بحيازة العقار المعني مقابل التعويض المقترح من طرف لجنة التثمين كما رأينا أعلاه، ومقال في الموضوع يرمي إلى نقل الملكية مقابل نفس التعويض.

وقد جاء في الفقرة الثالثة من الفصل 24 من قانون نزع الملكية، على أنه يحدد 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.

وعليه سنتعرف في هذا الفصل على شكلية تقديم المقال الرامي إلى نقل الملكية، ثم مسطرة تحديد التعويض عن نزع الملكية.

الفرع الأول

الإجراءات الشكلية لنقل ملكية العقارات

المنزوعة ملكيتها

يعتبر طلب نقل الملكية آخر تنويع لمسطرة نزع الملكية بالنسبة للسلطة نازعة الملكية، على اعتبار أن كل المساطر السابقة تعتبر في نظرها أفعالاً تمهيدية للوصول إلى ضمان إنجاز المشروع ذي المنفعة العامة في إطار من المشروعية.

وفي هذا الإطار يتعين على السلطة نازعة الملكية أن تتقدم بمقال افتتاحي أمام المحكمة الإدارية المختصة، مستوفي للشروط الشكلية المنصوص عليها في

قانون المسطرة المدنية المتعلقة بتقيد الدعاوى إلا ما استثنى بنص صريح كما هو الشأن بالنسبة للفصل 18 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة السالف الذكر.

وهكذا يتم تقديم طلب نقل الملكية بمقال مكتوب موقع عليه من طرف محام أو موظف عمومي معين لهذا الغرض إذا تعلق الأمر بالدولة.

ويتم تقيد القضية في سجل معد لذلك حسب الترتيب التسلسلي لتلقيها وتاريخها مع بيان أسماء الأطراف وكذا تاريخ الاستدعاء.

ويتعين أن يبين بإيجاز في المقال موضوع الدعوى والوقائع مع إرفاقه بالطلبات والمستندات المثبتة لسلامة إجراءات نزع الملكية والتي في الغالب تكون متطابقة مع الوثائق المرفقة بالحصول على حيازة العقار موضوع نزع الملكية.

وبمجرد ما يتم تقيد المقال، يعين رئيس المحكمة الإدارية القاضي المقرر الذي يعهد إليه بتجهيز القضية.

ومن الطبيعي أن هذا المقال يبلغ للطرف المنزوعة ملكيته أو وكيله، وهنا نكون أمام إحدى الفرضيتين التاليتين :

* الفرضية الأولى والتمثلة في قبول الثمن المقترح، وفي هذه الحالة تقضي المحكمة بنقل الملكية لفائدة المنزوعة ملكيته على أساس الثمن المقترح، وبالتالي يتم تقيد الحكم في السجلات العقارية متى كان العقار المعني بنزع الملكية محفظا أو في طور التحفيظ.

* الفرضية الثانية وهي الحالة التي لا يقبل المنزوعة ملكيته عرض نازع الملكية، فغالبا ما تصدر المحكمة أمرا تهديدا بتعيين خبير يعهد إليه بتحديد التعويض طبقا لمعايير تقنية تحدده له.

وبمجرد ما يضع الخبير تقريره يبلغ إلى أطراف الدعوى حيث يبقى من حقهم التعقيب عليها، بل والمطالبة باستبعادها عند الضرورة، والمطالبة بتعيين خبير أو خبراء آخرين.

وقد قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بأن "المحكمة وأمام عدم توفرها على العناصر الضرورية للبت في التعويض وإعمالها لإجراءات تحقيق الدعوى أمرت بإجراء خبرة قضائية كلف بها الخبير.....الذي حددت مهمته في الانتقال إلى العقار ووصفه وصفا دقيقا بعد التأكد من وضعيته الإدارية والمساحة المزروعة ومشتلاتها وطبيعة استعماله وتحديد قيمته بتاريخ صدور مقرر التخلي مع الاعتماد على عناصر المقارنة والتقويم.

وحيث إن الخبرة المأمور بها جاءت مستوفية لشروط تطبيق مقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إن الخبير المعين وبعد وقوفه على العقار موضوع النزاع تبين له أنه عبارة عن أرض فلاحية شكلها الهندسي مستطيل تقريبا، له واجهة على الطريق المعبدة يمر منها خط كهربائي من الضغط العالي على الحد الخلفي، وحدد التعويض في مبلغ إجمالي قدره 5.958.900 درهم على أساس على أساس 450 درهما للمتر المربع الواحد.

وحيث إن المحكمة برجوعها إلى وثائق الملف واطلاعها على ما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقييم وكذا خلاصة الخبرة المنجزة في الملف وتأكدتها من مختلف العناصر التي تتمتع بها القطعة الأرضية موضوع مسطرة نزع الملكية وأخذا بعين الاعتبار عناصر المقارنة وتاريخ تقديم طلب نزع الملكية أمام هذه المحكمة، قررت تحديد التعويض على أساس 400 درهم للمتر المربع الواحد، ليكون التعويض المستحق هو 5.296.800 درهم⁵⁶.

كما قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه "عندما استأنست المحكمة بنتيجة التحريات التي قام بها الخبير بعين المكان وأثمنة القطع المجاورة، وهي

56 - حكم عدد 2196 بتاريخ 27 يونيو 2012 في الملف 08/11/509 غير منشور.

عناصر مناسبة للقيمة التجارية للعقار المنزوعة ملكيته بتاريخ تقديم مقال نقل الملكية، جعل الحكم معللاً تعليلاً بما فيه الكفاية"⁵⁷.

ومن خلال هذا الحكم والقرار القضائيين أعلاه، يظهر الدور المحوري الذي يلعبه الخير في التأثير على مسار التعويض المحكوم به.

غير أنه في الحالة التي تعين المحكمة الخير، وكذا المصاريف الواجب إيداعها من أجل ذلك، ويرفض طالب الخبرة أو المستفيد منها أداء تلك المصاريف، يمكن للمحكمة صرف النظر عنها ومتابعة باقي الإجراءات.

هذا، وإن الحكم بنقل الملكية يكون قابلاً للطعن بالاستئناف وكذا النقض، مما يتعين خضوعه لإجراءات التبليغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وكذا إلى المنزوعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر الإشهار أو عملوا على تقييد أنفسهم بالسجلات العقارية إذا كان العقار محظاً أو في طور التخفيف.

كما أن القرارات الاستئنافية تبلغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط لدى محكمة الاستئناف أو يقوم بنشرها نازع الملكية في شكل ملخصات في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية.

ويرفع الاستئناف إلى محكمة الاستئناف الإدارية، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحكمة الإدارية داخل أجل 30 يوماً من تبليغ الحكم وفقاً للمقتضيات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، ولا يترتب على الطعن هذا وقف التنفيذ.

57 - قرار عدد 689 بتاريخ 29 نونبر 2006 في الملف 3.4.3506 منشور بقضاء محكمة النقض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك "7" ط 2012، 1 طبعة دار القلم الرباط من تنسيقنا ص 14.

وفي هذا الإطار، قد قضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط "حيث إن المادة 9 من القانون 03/80 المحدثه بموجبه محاكم الاستئناف الإدارية تنص على أنه تستأنف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ الحكم كما تنص المادتان 512 و513 من قانون المسطرة المدنية على أن أجل الاستئناف يعد أجلا كاملا لا يحتسب فيه اليوم الذي تم فيه التبليغ ولا اليوم الذي ينتهي فيه الأجل، وإذا صادف أن كان اليوم الأخير يوم عطلة مصرح به بمقتضى نص قانوني امتد الأجل إلى أول يوم عمل بعده.

وحيث إن الثابت من وثائق الملف، أن المستأنف توصل بالحكم المستأنف بتاريخ 2006/08/23 وتقدم بمقاله الاستئنافي بتاريخ 2006/9/25 وأن يومي 23 و24 من شهر شتنبر صادفا عطلة نهاية الأسبوع (السبت والأحد)، مما يكون معه الاستئناف المقدم بتاريخ 2006/09/25 قد جاء داخل الأجل ووفق الشكل المتطلب قانونا فهو لذلك مقبول⁵⁸¹.

الفرع الثاني

القواعد العامة التي تحكم

التعويض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة

بداية لا بد من التساؤل ما هي القواعد العامة التي تحكم التعويض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة ؟ وإلى أي حد من شأن هذه القواعد أن تضمن حصول المزرعة ملكيته على تعويض عادل ومناسب ؟

للإجابة عن هذين التساؤلين وغيرهما، لا بد من الإشارة إلى أن القواعد العامة التي تحكم هذا التعويض نظمها المشرع بمقتضى الفصل 20 من القانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة بالاقتطاع المؤقت للسالف الذكر.

58 - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 121 بتاريخ 14 مارس 2007 في الملف عدد 11/06/4 منشور في موقع وزارة العدل عبر الانترنت.

وقد نص هذا الفصل على ما يلي :

يحدد التعويض عن نزاع الملكية طبق القواعد الآتية :

1- يجب أن لا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزاع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.

2- يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزاع 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 للأمولاك المقرر نزاع ملكيتها.

3- يجب ألا يتجاوز التعويض المقدّر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمولاك التي تنتزع 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 تنتزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزاع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية.

وتنفيذا لما ذكر، قضت المحكمة الاستئنافية الإدارية بالرباط بأنه "حيث إن الخبرة المتنبئة اعتمدت كمؤشر إيجابي في تحديد قيمة العقار وأدى إلى الرفع منها عامل الراجح السياحي الكبير وما استتبعه من إحداث مشاريع ذات الصلة بعد إنجاز الطريق السيار المستحدث بموجب مشروع نزاع الملكية، مما تكون معه قد اعتمدت عامل المضاربة في الأسعار بعد صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة ضمن عناصر التقييم ويؤكد بأن التعويض المقترح من طرفها كان على أساس

قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة وليس بتاريخ نشر المقرر المذكور. لذا وبالنظر إلى هذه المعطيات وبعد الأخذ بعين الاعتبار جميع مواصفات العقار ولا سيما موقعه وحجم مساحته ومستوى المنطقة المتواجد بها وكونه عقار غير محفظ، فإن التعويض المحكوم به الذي صادقت بشأنه المحكمة على مقترح الخبرة يبقى مبالغاً فيه، مما أرتأت معه هذه المحكمة وفي إطار الأثر الناشر للاستئناف خفضه إلى القدر الملائم الذي يناسب قيمة العقار بتاريخ النشر المذكور.⁵⁹

4 - يغير التعويض، عند الاقتضاء باعتبار ما يجده الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم ينزع ملكيته.

يجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 2 و3 و4 أعلاه.

وطبقاً للفصل 21 من نفس القانون "يحدد قاضي نزاع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع، تعويضاً واحداً بالنظر لجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض".

5 - وقد أضاف القضاء المغربي عنصرين آخرين:

أ - عدم اعتماد المنفعة العامة كعنصر في تحديد التعويض؛

ب - كون القطعة المنزوعة ملكيتها جزءاً من تصميم التهيئة يجعل قيمتها التجارية ناقصة..

وهكذا قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأن عنصر المصلحة العامة ليس من بين العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزاع الملكية، كما

59 - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 4924 بتاريخ 24 دجنبر 2013 في الملف عدد 11/13/137 غير منشور.

أن التعويض المحدد من لدن اللجنة الإدارية للتقييم مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من لدن المنزوعة ملكيتهم⁶⁰.

وفي قضية أخرى قضى بأنه نظرا لكون القطعة المتنازع بشأنها تكون جزءا من تصميم التهيئة للمنطقة التي يوجد فيها، فإن من شأن ذلك أن يخفض من قيمتها التجارية⁶¹.

والحاصل أن تحديد التعويض بصفة عامة، يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزاع الملكية، دون أخذ بعين الاعتبار قيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأماكن المقرر نزاع ملكيتها.

وفي جميع الأحوال، يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأماكن التي تنتزع ملكيتها.

غير أنه في حالة إذا لم يتم إيداع مقال دعوى نقل الملكية أو مقال طلب الإذن بالحيازة في ظرف ستة (6) أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة بمثابة مقرر التخلي، فإن مبلغ التعويض يجب ألا يتجاوز قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد المقالات بكتابة ضبط المحكمة الإدارية، ولا تراعى في تحديد التعويض عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة⁶².

60 - القرار عدد 724 بتاريخ 27-12-2006، ملف عدد : 06/943 و 06/1383 منشور بمؤلفنا محكمة النقض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق ص 151.

61 - القرار عدد 1462 بتاريخ 26/10/2000 ملف إداري عدد : 98/1/5/1225 : قضاء محكمة النقض.....مؤلفنا المرجع السابق ص 53.

62 - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 4924 بتاريخ 24 دجنبر 2013 أعلاه.

يستنبط مما سلف أن المشرع المغربي حدد للقضاء خريطة الطريق التي على أساسها يتم تعويض المتزوع ملكيته كما سنفصل، متسائلين في ذات الوقت عن ما إذا كانت طرق التعويض متشابهة حتى لو تغيرت طبيعة ونوعية العقارات والحقوق العقارية. ويدق الأمر خاصة إذا تعلق الأمر بنزع الملكية طبقا للقواعد استثنائية كما رأينا أعلاه ؟

وعليه بداية سنحاول دراسة الجهة المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية، ثم القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض وذلك من خلال مبحثين.

المبحث الأول : الجهة المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

إذا كان النصان القانونيان الاستثنائيان المتعلقان بتهئية خليج طنجة واستثمارها السياحي وكذا تهئية خليج أكادير واستثماره السياحي المشار إليهما أعلاه، قد جعلا القضاء غير مختص للنظر في التعويض عن ملكية العقارات والحقوق العينية اللازمة لتحقيق المنفعة العامة، رغم ما قد يثار من تساؤل حول دستورية هذين النصين، فإن السلطة القضائية تسترجع اختصاصها في هذا المجال طبقا للقواعد العامة الواردة في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

والجدير بالتنبيه أنه طبقا لقتضيات هذا القانون ولاسيما الفصولان 12 و18 منه فقد كانت المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها الترابي هي المختصة بتلقي طلبات الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات، بينما يختص رئيسها بصفته قاضي المستعجلات بالإذن بالحيازة.

وقد أكد الفصل 32 من نفس القانون على أنه لا يمكن التعرض على إذن قاضي المستعجلات بالحيازة، ولا الحكم بنقل الملكية، كما لا يمكن استئناف الإذن المذكور، ويبقى من حق المتزوعة ملكيته وكذا نازع الملكية استئناف الشق المتعلق بتحديد التعويض داخل أجل 30 يوما من التبليغ وكذا الطعن بالنقض.

غير أنه بعد إحداث المحاكم الإدارية بمقتضى القانون رقم 41.90 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 10 شتنبر 1993 انتقل الاختصاص المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة من المحاكم الابتدائية العادية إلى المحاكم الإدارية⁶³. على أن يتم الطعن بالاستئناف في أحكامها أمام الغرفة الإدارية بمحكمة النقض.

ثم بعد صدور القانون رقم 80.03 المحدث للمحاكم الاستئنافية الإدارية، أصبحت هذه المحاكم هي المختصة بالنظر في استئناف المحاكم الإدارية وأوامر رؤسائها (المادة 5)⁶⁴.

وصفوة القول فإن الجهة القضائية المختصة بالبحث في التعويض عن نزع الملكية هي المحاكم الإدارية الابتدائية على أن تكون أحكام وأوامر رؤسائها قابلة للطعن أمام المحاكم الاستئنافية الإدارية ثم الغرفة الإدارية بمحكمة النقض في انتظار إنشاء مجلس الدولة، كما هو الشأن بالنسبة للبلدان التي تعترف بازدواجية القضاء اعترافاً تاماً.

المبحث الثاني : القواعد التي تحكم التعويض عن نزع الملكية

لم يعن المشرع المغربي بتحديد طبيعة التعويض الواجب منحه للمنزوعة ملكيته، وإنما اكتفى بالتنصيص على ضرورة منح تعويض مقابل نقل الملكية، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة للقوانين المقارنة التي نصت صراحة على وجوب أن يكون التعويض عادلاً⁶⁵.

63- راجع الفصل 8 من الظهير كما وقع تنميته وتعديله.

64- انظر الظهير الشريف رقم 1.06.07 بتاريخ 14 فبراير 2006. وتوجد حالياً بالمغرب محكماً استئناف إدارية بالرباط والثانية بمراكش كما هو وارد في المرسوم رقم 2.06.187 بتاريخ 25 يوليوز 2006 بتحديد محاكم الاستئناف الإدارية ومقارها ودوائر اختصاصها.

65- راجع المادة 1 من قانون نزع الملكية الكويتي، والسعودي وكذا المادة 2 من قانون نزع الملكية القطري. =

إلا أنه في اعتقادنا إذا كان التشريع المغربي أغفل التنصيص صراحة على عدالة التعويض عن نزع الملكية فإن هذا لا يعني أنها غير مطلوبة ولا واجبة لأن هذا ما يتنافى مع العدالة والإنصاف التي تقدها المواثيق الدولية⁶⁶ والفقه الإسلامي.

جاء في المادة 1216 من مجلة الأحكام العدلية يؤخذ لدى الحاجة ملك أي أحد قيمته بأمر السلطان ويلحق بالطريق ولكن لا يؤخذ ملكه من يده ما لم يؤد له الثمن.

كما جاء في المادة 165 من مرشد الخيران إنه إذا اقتضت المصلحة العامة أخذ ملك لتوسيع طريق عامة يؤخذ قيمته، لكن لا يؤخذ من صاحبه ما لم يؤد له ثمنه مقدار بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة⁶⁷.

وعلى هذا الأساس فإن النعمة يجب أن تكون بقدر النعمة ومن ثم لا يجوز إلحاق ضررين بالمالك ضرر ناجم عن فقدان ملكه، وضرر ثاني بمنحه تعويضا جائرا.

وعليه لنا أن نتساءل عن كيفية تحديد التعويض، وهل المسطرة المعول عليها تحقق فعلا عدالة التعويض، ثم ما هو وقت تحديده ومسطرة تغيير قيمته؟

أولا: كيفية تحديد التعويض

كما سبق وأن قلنا فقد تكفل الفصل 20 من قانون نزع الملكية بتحديد الكيفية التي على أساسها يحسب التعويض وتمثل فيما يلي:

= = Voir aussi l'article 545 du code civil Français qui stipule que «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».

66- راجع الفصل 113 من اتفاقية الجزيرة الخضراء لسنة 1906 والفقرة الثانية من المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان بتاريخ 22 نوفمبر 1969.

67- راجع محمد الكشور المرجع السابق ص 19.

1- يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحال دون المستقبلي؛

يتعين أن يشمل التعويض الضرر لحال وليس الاحتمالي، أي أنه لا يجوز البحث عن الأضرار المستقبلية أو تلك التي لم تحدث فعلا من أجل تقدير تعويض المنزوعة ملكيته.

ويراعى في تقدير هذا التعويض قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة المعين للأمولاك التي ستزعم ملكيتها.

والجدير بالتنبيه أن نظام نزاع الملكية السعودي لسنة 1422 هجرية نص في مادته 10 على أن تقدير التعويض عن العقار يتم على أساس يوم وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزاع ملكيته، ونفس الأمر يسري على تقدير التعويض عن الأشجار.

وفي اعتقادنا فإن المشرع الغربي كان موفقا في اعتبار تاريخ نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة هو التاريخ المعول عليه لتحديد التعويض عن فقدان الملكية تلافيا لكل مضاربات تأتي بعد هذا التاريخ وكذا المصاريف الإضافية التي لا قيمة فنية أو تقنية لها التي قد يبادر المنزوعة ملكيته بالقيام بها، من أجل رفع التعويض⁶⁸.

68- وقد قضى المجلس الأعلى أنه صبح ما عابه المستأنفون على الحكم المطعون فيه ذلك أنه يتبين بالرجوع إلى خبرة السيد... أنه اعتمد لتحديد قيمة التعويض تاريخ صدور قرار نزاع الملكية بالجريدة الرسمية وهو 6 يوليو 2001 في حين أن نازعة الملكية لم تقدم مقالها لنزع الملكية إلا بتاريخ 2 يونيو 2003. مما يكون معه المقال مقدما خارج أجل 6 أشهر التي يوجبها الفصل 20 المذكور أعلاه. والمحكمة لا اعتمدت هذا التاريخ لتحديد التعويض لم تهمل لقضائها أساسا وكان حكمها واجب الإلغاء (قرار عدد 726 بتاريخ 27 دجنبر 2006 في الملف عدد 949 و06/1420 غير منشور).

والجدير بالذكر أن المادة 10 من قانون نزاع الملكية لدولة قطر نصت على أن التعويض يقدّر على أساس قيمة العقار وقت صدور مرسوم نزاع الملكية أو وقت استغلاله للمنفعة العامة أيها أسبق. وهو نفس الاتجاه الذي سارت فيه المادة 8 من المرسوم في شأن نظام العمل بلجنة تشمين العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة الكويتي المؤرخ في 9 أكتوبر 1976.

2- التعويض لا يشمل إلا الضرر المباشر ؛

إن الضرر الواجب تعويضه هو الضرر الناجم مباشرة عن نزاع الملكية، وهذا يعني أن التعويض يشمل الخسارة التي لحقت المنزوعة ملكيته مباشرة من المسطرة المذكورة، وكذلك تلك التي سيحملها وكذا مصروفات إعادة ربط محله بالماء الصالح للشرب والإنارة وغير ذلك من الخدمات التي يكون قد أدى عنها بالنسبة للمحل المنزوعة ملكيته.

3- أن يكون الضرر ماديا؛

لا يهتم قانون نزاع الملكية بتعويض إلا الأضرار المادية، أما الأضرار المعنوية المترتبة على مسطرة نزاع الملكية فإنه لا أهمية لها بالنسبة لوضع هذا القانون، حتى لو ترتب عليها إزعاج ومضار فقدان الجوار والعلاقات الاجتماعية.

غير أنه من الناحية العملية فكثيرا ما يبحث القضاة عن مبررات للتعويض عن الضرر المعنوي تحت ستار التشويش عن الملكية.

وهكذا قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه لا شيء يمنع أن يتقدم المدعى عليه في مسطرة نزاع الملكية من تقديم طلب مضاد للمطالبة بالتعويض عن الاحتلال السابق على سلوك هذه المسطرة⁶⁹.

لكن ما يلاحظ أن المشرع المغربي وكذا جل التشريعات ذات المرجعية الدينية لم تعر أهمية عند تحديد التعويض عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة للجانب الروحي، ذلك أن المنزوعة ملكيته الذي يقطن بجوار بيت من بيوت الله، ويستمتع قبيل طلوع الشمس وبعده إلى الأذان إعلانا بوقت الصلاة، ثم لا

69 - القرار رقم 293 المؤرخ في 2002/5/2 ملف إداري عدد 2000/1/4/1986 مؤلفنا قضاء محكمة النقض ص 66.

يجد مشقة في أن يعمر المسجد خلال الصلوات والنوافل، وخاصة إذا بلغ من العمر عتياً، ثم تأتي السلطة نازعة الملكية أو القضاء من بعدها ويعرضون عليه تعويضاً عن ما لحقه من ضرر مادي، ألا يعتبر هذا إجحافاً في حقه، خاصة إذا اضطُر إلى الانتقال إلى مسكن آخر يبعد عن المسجد .

4- أن يكون التعويض شاملاً للضرر وعادلاً :

لكي يكون التعويض عادلاً يتعين التمييز بين نوعين من الملاك. هناك مالك العقار ومستغله، وهناك من له فقط حق الانتفاع على العقار المزروعة ملكيته.

وفي هذا الإطار فإن التعويض الشامل والعادل يجب أن يجبر الضرر الناجم عن فقدان الملكية، أما بالنسبة لصاحب حق المنفعة المالك فمثلاً فإن التعويض يجب ألا يقل في نظرنا عن ما يتلقاه المالك بعد تصحيح الإشعار بالإفراغ.

وهكذا نصت المادة 51 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكثري للمحلات المدة للسكنى أو الاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 بتاريخ 19 نونبر 2013 على أنه يجب أن يؤدي للمكثري إضافة إلى صوائر الانتقال الثبته تعويضاً قيمة وجية كراء سنة حسب آخر مبلغ الوجيبة المؤدى من طرف المكثري.

ويميز الفقه عادة بين التعويض الأساسي والتعويض التبعي أو التكميلي كما سنرى لاحقاً.

ومما ينبغي ذكره أن قانون الاستملاك البحريني لسنة 1970 في مادته 6 فقرة ج، أشار إلى أنه "إذا كانت الأرض المستملكة (المزروعة ملكيتها) حديثة الشراء، يجب أن يكون التعويض شاملاً للثمن الذي تم به البيع ورسوم التسجيل والدلالة إذا كانت قد دفعت فعلاً. وتعتبر الأرض حديثة الشراء إذا كانت المدة بين تاريخ التسجيل وتاريخ الإخطار لا تزيد على سنة".

والمشرع البحريني بهذا الموقف حافظ على حقوق المالك المالية، بأن اعتبر الثمن شاملا لما أنفقه من مصاريف على نقل ملكية العقار لفائده، غير أن هذه الالتفاتة لا تهم إلا العقارات المقتناة حديثا دون أن تطال باقي العقارات المقتناة.

وقد يكون المشرع السوداني أكثر عدلا وإنصافا عندما نص في المادة 19 من قانون نزاع ملكية الأراضي لسنة 1930 بأن لجنة التحكيم ملزمة بالأخذ بعين الاعتبار عند تقدير التعويض "... النفقات المعقولة (إن وجدت) لتغيير السكن إذا اضطر الشخص ذو المصلحة لتغيير سكنه نتيجة لنزع الملكية...."

ومجمل القول فإن مالك العين المنزوعة ملكيتها في فرنسا يمكنه المطالبة بالتعويض الأساسي وكذا التكميلي طبقا لمقتضيات الفصل 6-13 من قانون نزاع الملكية الفرنسي.

أما المشرع المغربي فقد أكد على ضرورة تحديد تعويضا واحدا بالنظر إلى مجموع قيمة العقار في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع.⁷⁰

وقد قضت المحكمة الإدارية بأكادير أن معايير التعويض عن نزاع الملكية محددة قانونا بموجب الفصل 20 من القانون 7.81، وإذا توافرت للمحكمة العناصر التقنية لتحديد التعويض فلا موجب لإجراء خبرة قضائية.⁷¹

كما قضت المحكمة الإدارية بالرباط بأن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة في إطار سلطتها التقديرية وفقا للفقرات 2-4 من الفصل 20 من القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.⁷²

70- راجع الفصل 20 من القانون رقم 7.18 السالف الذكر.

71- قرار رقم 96/285 بتاريخ 8 فبراير 1996 في الملف رقم 94/2455، غير منشور.

72- حكم رقم 819 بتاريخ 15 يوليوز 2003 في الملف رقم 00.434 ش.ن.

5- القاعدة أن يكون التعويض نقداً:

ينص الفصل 30 من قانون نزاع الملكية على أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير...

ويستخلص من هذا الفصل أن التعويض يجب أن يكون نقداً، وهذه هي القاعدة العامة المول عليها من طرف بعض التشريعات المقارنة، كما هو الشأن بالنسبة لقانون نزاع الملكية لأجل المفعة العامة لجمهورية جنيف المؤرخ في 10 يونيو 1933 الذي نص في الفصل 14 منه على أنه لا يمكن اللجوء إلى مسطرة نزاع الملكية إلا مقابل تعويض كامل وشامل وأضاف المادة 15 منه على أن التعويض يكون نقداً على شكل رأس مال.

وهو الاتجاه المول عليه بالنسبة لدولة قطر، حيث نصت المادة 5 من قانون نزاع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة في فقرتها الثانية المعدلة بموجب القانون رقم 23 لسنة 1995 على أنه تتولى لجنتا التقييم، كل في حدود اختصاصها، إعداد قوائم أسعار دورية عامة لأراضي المناطق المختلفة داخل حدود المدن والقرى، وتقدير قيمة التعويضات المستحقة عن نزاع ملكية العقارات والاستيلاء المؤقت عليها، على أساس قوائم الأسعار المعلنة وغيرها من الأسس الأخرى التي ينص عليها هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له.

كما أضافت المادة 10 من نفس القانون على أنه يلتزم في تحديد قيمة التعويض، بقوائم الأسعار الرسمية الدورية المعلنة التي يهتدي في إعدادها بالأسعار السائدة في كل منطقة.

لكن ما ينبغي التنويه إليه أنه لا يوجد ما يمنع من أن يتم التعويض عيناً، ذلك أنه من حق المتزوعة ملكيته أن يبادر بالمطالبة من السلطة نازعة الملكية أن تجري مبادلة بين العقار موضوع نزاع الملكية وعقار آخر في ملكيتها سواء بمدرك

أو بدونه، حسب طبيعة العقار وموقعه وأوصافه وغير ذلك من الموصفات، خاصة وأن التعويض في إطار نزاع الملكية ليس بثمن مقابل للبيع.⁷³

وفي هذا الإطار قضت محكمة النقض المصرية على أنه نصت المادة العاشرة من القانون رقم 222 لسنة 1955 بشأن فرض مقابل التحسين على العقارات بسبب أعمال المنفعة العامة على أنه خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه بالتقرير النهائي لقيمة العقار أن يختار إحدى الطرق الآتية لأداء مقابل التحسين :

1- أداء المقابل فوراً

2- أو أدائه على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط

في حالة التصرف في العقار.

3 - أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضاً فضاء وذلك بالشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية، وهو ما يدل على أن المشرع أعطى للمالك الحق في اختيار طريقة سداد مقابل التحسين بإحدى الطرق التي بينها دون أن يعلق ذلك على موافقة جهة الإدارة⁷⁴.

والملاحظ أن القانون السوداني لسنة 1930 السالف الذكر، شد عن القواعد العامة التي سارت عليها مختلف التشريعات العربية، بحيث ألح في مادته 19 على أن لجنة التحكيم ملزمة عند تقدير التعويض بإتباع جملة من القواعد منها على الخصوص ما يلي:

- القيمة السوقية للأرض عند منح التعويض ؛

- الضرر (إن وجد) لتغيير السكن .

73- ينص الفصل 478 من ق.ل.ع أن البيع عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين لآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له.

74 - طعن بالنقض رقم 753 لسنة 52 مكتب فني 36 صفحة رقم 1010 بتاريخ 17 نوفمبر 1958. راجع الموقع .

وفي ذات الوقت فإنه منع الأخذ بعين الاعتبار بالأمر الآتية :

- أ- درجة العجلة التي أدت إلى نزاع الملكية ؛
- ب- عدم رغبة المنزوعة ملكيته في التخلي عن الأرض ؛
- ت- أي ضرر وقع على ذي المصلحة مما لا يكون سببا للتناضي في مواجهة شخص آخر غير الحكومة يكون قد تسبب فيه ؛
- ث- أي زيادة لقيمة الأرض نشأت عن أي حيازة مؤقتة للأرض بواسطة الحكومة؛

ج- أي زيادة لقيمة الأرض نشأت عن توقع نية الحكومة نزاع ملكيتها أو القيام بمسح ابتدائي كتمهيد لنزع ملكيتها أو يمكن أن تنشأ من الاستعمال الذي ستخضع له عند نزاع ملكيتها؛

ح - أي نفقات أو تحسينات للأرض تمت بقصد زيادة التعويض الذي يمنح.

أما بالنسبة لقانون الاستملاك الأردني فقد حددت المادة 10 منه المعايير التي يجب مراعاتها عند تقدير التعويض، الذي يجب أن يكون عادلا، وذلك على الشكل التالي :

- أن يعتبر التعويض عادلا عن العقار واستعماله واستغلاله والتصرف فيه؛

- أن يشمل التعويض عن الضرر من جراء إنشاء أي حق ارتفاع سلمي يؤدي إلى إنقاص قيمة الملك؛

- أن يشمل التعويض حق الإجارة أو الانتفاع الذي يملكه المستفيد في حالة زوالها كلياً، يقتطع من التعويض المخصص للمالك على ألا يزيد عن 15% إذا كان العقار مشغولا لغايات تجارية أو صناعية وألا يزيد عن 5% إذا كان

العقار مخصص لأغراض أخرى. وفي الحالة التي يكون زوال المنفعة أو الإجارة جزئياً فيقطع عنها من التعويض نسبة ما نقص منها.

وقد أضاف المشرع الأردني معايير إضافية يأخذها أعضاء اللجنة بعين الاعتبار من قبيل التكلفة، ومردود العقار المنزوعة ملكيته وتحليل الأسعار الراجعة في السوق العقاري.

لكن، وحتى يكون للتعويض مفعولا إيجابيا على ذمة المنزوعة ملكيته، يجب أن يصرف في حينه، لأنه سيكون من التعسف أن يتم الاستحواذ على العقار أو الحقوق العينية العقارية عن طريق نزع الملكية، دون أن يحدد أجل معقول للوفاء بكامل التعويض، لا سيما إذا ما طالبت الإجراءات المسطرية وتفاقت التعقيدات الإدارية.

ثانياً : وقت تحديد التعويض

استناداً للفقرة الثانية من الفصل 20 من قانون نزع الملكية 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 للأمولاك المقرر نزع ملكيتها.

ويرى جانب من الفقه⁷⁵ أن المقصود بيوم صدور قرار نزع الملكية يوم الحكم بنقل الملكية. إلا أننا لا نؤيد هذا الاتجاه على إطلاقه، إذ أن الفقرة الثالثة من الفصل 20 المذكور ميزت بين حالتين :

الحالة التي يودع فيها نازع الملكية المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية داخل 6 أشهر من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي تنزع ملكيتها، فإن التعويض المعول عليه يجب ألا يتجاوز قيمة

75- راجع البشير باجي : المرجع السابق ص 278.

العقار يوم نشر أو تبليغ المقرر حسب الأحوال. أما إذا تراخت السلطة نازعة الملكية عن إيداع المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية إلى حين فوات أجل 6 أشهر فإن قيمة العقار تحدد بالاستناد إلى يوم آخر إيداع لإحدى المقالات إما بنقل الملكية أو بالحيازة.

وفي هذا الإطار قضت المحكمة الإدارية بالرباط بأن التعويض عن نقل الملكية تحده المحكمة أساساً وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 7/81 استناداً إلى العناصر الآتية :

1- ألا يشمل إلا الضرر الحالي المحقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية.
2- أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته وموقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي يبيع بها العقارات المجاورة استناداً إلى الاختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.

3- أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار يوم آخر إيداع لإحدى المقالات بكتابة ضبط المحكمة مادام نازع الملكية لم يسلك المسطرة القضائية داخل أجل 6 أشهر من تاريخ نشر المرسوم الذي يعد بمثابة مقرر التخلي بالجريدة الرسمية⁷⁶.
والحاصل أن المحكمة ملزمة عند تحديد التعويض الإشارة إلى الظروف التاريخي الذي اعتمدته طائلة النقض.

وفي هذا الاتجاه قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه 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 طبقاً لما نصت عليه

76- حكم رقم 1389 بتاريخ 13 نوفمبر 2006 في الملف رقم 04/519 غير منشور.

المقتضيات القانونية. وبالتالي يكون القرار المطعون فيه غير مرتبط على أساس قانوني.⁷⁷

ولا غرو أن المشرع بتخصيصه على هذه المقتضيات وتكريس من القضاء إنما سعى بالأساس إلى حماية المنزوعة ملكيته من تباطؤ السلطة نازعة الملكية في تقديم مقالاتها سواء من أجل الترخيص بالحيازة أو بنقل الملكية أمام القضاء. وبالتالي التعجيل بالحصول على التعويض المؤقت أو النهائي. وفي ذات الوقت حماية المال العام من الآثار السلبية لهذا التباطؤ الذي قد يؤدي إلى ارتفاع قيمة التعويضات بعد مرور مدة زمنية بين نشر مقرر التخلي أو تبليغ المرسوم المعلن للمنفعة العامة وصدور الحكم، خاصة إذا علمنا أن الحكم النهائي القاضي بنزع الملكية نفسه قد يستغرق مدة طويلة قد تصل إلى أربع سنوات أو أكثر في بعض الأحيان.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 13 من ظهير 26 مارس 1914 المتعلق بنزع الملكية الملقى بظهير 3 أبريل 1951 كان ينص على أن التعويض يجب أن لا يتجاوز قيمة العقارات يوم إعلان المنفعة العامة لا يوم نشر مقرر التخلي، وهو ما تفاده القانون الساري المفعول الآن انسجاماً مع ظهير 3 أبريل 1951 المذكور.

وفي هذا الإطار قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه لا يمكن أن يتعدى التعويض قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي ويتعرض القرار الذي صادق على اقتراحات الخبراء الذين اعتمدوا على معاملات جرت بعد النشر للنقض.⁷⁸

كما قضى أنه "بالرجوع إلى الخبرة يتبين أن الحكم المطعون فيه اعتمد لتحديد قيمة التعويض تاريخ صدور قرار نزع الملكية بالجريدة الرسمية وهو 6

77 - قرار مؤرخ في 14 مارس 1985 منشور بمجلة المحامي عن هيئة المحامين بمراكش العدد 7 ص 87 وما يليها.

78 - Voir cour suprême (chambre administrative) 17 Juin 1963, R C A R T O M E X X I 1961/1966 p 54 et suit.

أنظر كذلك البشير باجي المرجع السابق ص 281.

يوليو 2001 في حين أن نازعة الملكية لم تقدم مقالها لنزع الملكية إلا بتاريخ 2 يونيو 2003 مما يكون هذا المقال مقدما خارج أجل 6 أشهر التي يوجبها الفصل 20 المذكور أعلاه.

المحكمة لما اعتمدت هذا التاريخ لتحديد التعويض لم تجعل لقضائها أساسا وكان حكمها واجب الإلغاء⁷⁹.

هذا الاتجاه كرسته التشريعات المقارنة كالتشريع الكويتي السالف الذكر، الذي نص في المادة 8 على أنه تقوم اللجنة بتقدير التعويض المقابل لنزع الملكية ومهتدية بالسعر السائد وقت نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية.

وهو نفس الاتجاه الذي كرسته المادة 10 من قانون نزع الملكية القطري عندما نصت على أنه يقدر التعويض على أساس قيمة العقار وقت صدور مرسوم نزع الملكية أو وقت استغلاله للمنفعة العامة أيها أسبق⁸⁰.

وفي هذا الاتجاه سار القضاء المصري عندما قضى بأنه جرى قضاء هذه المحكمة بأن العبرة في تقدير ثمن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة هي بوقت نزع الملكية لا وقت الاستيلاء، ذلك لأن معنى الفقرة الأخيرة من المادة 5 من قانون نزع الملكية رقم 5 لسنة 1907 والمعدل بالمرسوم بقانون رقم 94 لسنة 1931 أن نشر مرسوم نزع الملكية يساوي عقد بيع مسجلا والأصل أن ثمن البيع يقدر وقت البيع⁸¹.

79 - القرار عدد 726 بتاريخ 2006-12-27 ملف عدد : 06/949 و 06/1420، مؤلفنا قضاء محكمة النقض....الرجع السابق ص 155

80 - La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du grand conseil de la république et canton de Genève précité stipule dans l'article 231 qui est déterminant la valeur au jour de l'arrêté d'expropriation.

81 - طعن رقم 176 لسنة 23 مكتب فني 08 صفحة 638 بتاريخ 26 يونيو 1957، أنظر كذلك طعن رقم 424 لسنة 25 مكتب فني 11 صفحة رقم 350 بتاريخ 28 أبريل 1960.

والشير للانتباه أن الظهير الشريف رقم 1.70.10 بتاريخ 7 أكتوبر 1970 يحدث بموجبه مسطرة خاصة بقصد الإسراع بالاستثمار السياحي لمنطقة القصر الصغير نص في الفصل 4 منه أن المول عليه في تحديد التعويض عن نزع الملكية هو تاريخ نشر هذا الظهير الشريف⁸².

ويعتبر هذا النص استثناء بجميع مقتضياته بصريح القانون المذكور، الذي نص في فصله 5 أنه يمكن أن يحدث بموجب ظهير شريف قصد تنمية القطاع المقصود مسطرة خاصة لنزع ملكية العقارات وإعادة بيعها وأن تخالف على الخصوص كلا أو بعضا مقتضيات الظهيرين الشريفين المؤرخين في 13 أبريل 1951 و30 يونيو 1952.

وعلى هذا الأساس فإن المول عليه طبقا لهذا القانون هو يوم نشر الظهير الشريف نفسه وليس مضمون الفقرة الثانية من الفصل 20 السالف الذكر، خاصة وأن الفصل 70 من قانون نزع الملكية الساري المفعول لم ينسخ الظهير الشريف المؤرخ في 7 أكتوبر 1970 المشار إليه أعلاه. مما يتطلب تدخلا تشريعيا لتوحيد مواعيد تقدير التعويض تكريسا للمبدأ الدستوري بأن المواطنين متساوون أمام القانون.

ثالثا : تغيير قيمة التعويض

تنص الفقرة الرابعة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية 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". وصورته أن السلطة نازعة الملكية قد تلجأ إلى نزع ملكية جزء من العقار أو العقارات الكفيلة بإنجاز المشروع وتترك الباقي لأصحابها. ومن ثم فإن قيمة هذه الأجزاء إما أن ترتفع بسبب المشروع أو تنخفض.

82 - تم نشر هذا الظهير الشريف في الجريدة الرسمية عدد 3066 بتاريخ 4 غشت 1971.

وهكذا إذا ما قامت الإدارة نازعة الملكية بتشييد قصر المؤتمرات وملحقاته على القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها مع ما يتبع ذلك من ربطها بطرق ومواصلات وشبكات الري والإنارة والماء والهاتف، فإنه ولا شك ترتفع قيمة القطع الأرضية المجاورة وكذا الأجزاء المتبقية من تلك القطعة المنزوعة ملكيتها إن كانت صالحة للاستغلال.

وفي المقابل إذا ما كان المشروع الذي تنتجزه السلطة نازعة الملكية عبارة عن موقف للحافلات العمومية أو منطقة صناعية أو مطرح للنفايات فإنه ولا شك ستتخفض قيمة العقارات المجاورة بسبب الضجيج أو التلوث الذي ستحدثه هذه المنشآت الاقتصادية أو المركبات ذات محرك.

والحاصل أن الشخص المنزوعة ملكيته جزئياً، يستفيد من ارتفاع قيمة جزء العقار المتبقي لديه أو على العكس يتضرر من ذلك حسب الأحوال وحسب ظروف خارجة عن إرادته.

لذلك أوجب المشرع على المحكمة الإدارية وهي تنظر في تحديد التعويض الواجب دفعه للمنزوعة ملكيته أن تأخذ بعين الاعتبار كل زيادة أو نقصان في قيمة الجزء المتبقي بفعل نزاع الملكية.

ويرى جانب من الفقه أن الفقرة الرابعة من الفصل 20 إنما تعرضت لواقعة فائض وناقص القيمة الناتج عن الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها دون أن تشترط القيام فعلاً بهذه الأشغال أو العملية الصادر في شأنها ذلك الإعلان، ذلك أنه يتم الإعلان عن إحداث مشروع ما، ثم تراجع السلطة نازعة الملكية عن إتمامه، فنطرح مسألة هل يحق للمالك المطالبة بفائض القيمة الذي كان سيحصل عليه لو أنجز المشروع⁸³.

83- راجع البشير باجي : المرجع السابق ص 283.

أمام سكوت النص نرى ضرورة الاحتكام إلى القاعدة المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 20 التي تنص على أن التعويض لا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر، ومن ثم لا حق له في أي تعويض إضافي.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 21 من قانون نزاع الملكية للجمهورية وجنيف بتاريخ 10 يونيو 1930 نص على أنه في حالة نزاع ملكية عقار جزئياً، فإنه لا حق للمنزوعة ملكيته في أي تعويض عن تخفيض قيمة الجزء المتبقي إذا كان هناك مجال لتعويض هذه الخسارة عن طريق الامتيازات التي حققها المشروع موضوع نزاع الملكية.

وعلى العكس يتعين الأخذ بعين الاعتبار الضرر الناجم عن تخفيض القيمة عند تحديد التعويض ولو لم يكن هناك نزاع للملكية⁸⁴.

وقد أكد كذلك القضاء المصري بأنه يجب مراعاة ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العمومية من زيادة أو نقص طبقاً لنص المادة 14 من قانون نزاع الملكية رقم 5 لسنة 1907 المعدل بالقانون 94 لسنة 1931 بخصمه أو إضافته إلى ثمن الجزء المستولى عليه حسب الأحوال يستوي في ذلك، على ما جرى به قضاء محكمة النقض. أن تكون المحكمة قد اتبعت الإجراءات القانونية في نزاع الملكية أم لم تتبعها لأن نص تلك المادة الذي يوجب عند تقدير التعويض مراعاة قيمة الزيادة أو النقص في قيمة الجزء الذي لم ينزع إنما يقرر حكماً عاماً في التعويض⁸⁵.

84 - Art 21 de la loi l'expropriation de la république et controns de Genève précité stipule. 1- En cas d'expropriation partielle il n'est pas accorde d'indemnité de dépréciation pour la partie restante, lorsque la dépréciation se trouve compensée par des avantages spéciaux résultant de l'entreprise de l'expropriant.

2 - Par contre, il est tenu compte du dommage résultant de la perte ou de la diminution d'avantages influant sur la valeur vénale et que la partie restante aurait, selon toute vraisemblance, conservés s'il n'y avait pas en expropriation.

85 - راجع نقص مصري رقم 123 لسنة 24 مكتب فني 09 صفحة 510 بتاريخ 22 ماي 1958 انظر كذلك الطعن رقم 367 لسنة 24 مكتب فني 10 صفحة رقم 237 بتاريخ 2 أبريل 1959.

كما قضت محكمة النقض المصرية على أنه تنص المادة 14 من قانون نزاع الملكية للمنفعة العامة رقم 5 لسنة 1907 التي يقابلها نص المادة 19 ق 577 لسنة 1954 الذي حل محل القانون السابق على أنه إذا زادت قيمة الجزء الذي لم ينزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة فيجب مراعاة هذه الزيادة أو النقصان على ألا يزيد المبلغ الواجب إسقاطه أو إضافته في أي حال نصف القيمة التي يستحقها المالك. ولما كان في ورود هذا النص بصفة عامة ومطلقة تدل على أن ما قصد إليه الشارع من عبارة "زيادة القيمة" الوارد به هو ما يطرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته من تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، فلا محل للقول بأن ما عناه النص هو المنفعة المقصورة على المالك المنزوعة ملكيته وحده والتي لا يشترك معه فيها آخرون. إذ في هذا التفسير تخصيص للنص بما لا تحتمله عبارته، ومن ثم فالحكم المطعون فيه إذا رخص خصم ما طرأ من زيادة القيمة على الجزء الذي لم تنزع ملكيته من أرض المطعون عليه تأسيساً على أن المنفعة التي عادت من أعمال نزاع الملكية كانت عامة ولم تقتصر على الجزء المذكور يكون قد خالف القانون⁸⁶.

نستخلص مما سبق أن التشريع المغربي والمقارن خولا القضاء إمكانية الأخذ بعين الاعتبار القيمة المضافة والناقصة الناجمة عن إعلان المنفعة العامة عند تحديد التعويض بشكل لا يؤدي إلى افتقار ذمة طرف أو آخر أو إثرائه على حساب الغير.

والجدير بالتنبيه أنه يبقى من حق مالك بناية شمل نزاع الملكية جزءاً منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل شهرين يتبدئ من تاريخ نشر مقرر التخلي في الجريدة الرسمية⁸⁷.

86 - الطعن رقم 370 لسنة 27 مكتب فني 14 صفحة رقم 141 بتاريخ 17 يناير 1963.

87 - راجع الفصل 23 من قانون نزاع الملكية المطابق للمادة 19 من قانون نزاع الملكية القطري.

هذا الاتجاه كرسه كذلك المادة 30 من قانون نزع الملكية الكويتي التي نصت على أنه في حالة العدول عن مشروع المنفعة العامة الذي نزع ملكية العقار أو الأرض لأجله وكذلك في حالة تخلف جزء من العقار أو الأرض لم يدخل ضمن هذا المشروع تقوم إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة إذا رأت إخطار صاحب الشأن بذلك، وعليه إذا رغب في استرداد ذلك العقار أو الأرض أو الجزء المتخلف أن يبدي رغبته خلال 30 يوماً من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه في الاسترداد...

وإذا قبل طلب الاسترداد أخطر بالقيمة التي يسترد بها عقاره أو الجزء المتخلف منه ويكون ثمن الاسترداد بنفس الثمن السابق نزع الملكية به.

وصفوة القول فإن المشرع حرص على عدم الإضرار بالمتزوعة ملكيته، حيث خيره بين الاستفادة من تعويض عن فقدان القيمة أو التنازل عن الجزء المتبقي من العقار المتزوعة ملكيته، وبالتالي يكون المشرع وفيها لمبدأ عدالة التعويض المستمد من الفقه الإسلامي والمواثيق الدولية.

وعليه، إذا كانت هذه هي القواعد العامة التي تحكم التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فكيف يمكن تفعيل هذه القواعد بما يتلاءم وطبيعة وتنوع العقارات والحقوق العينية ؟

المطلب الأول : التعويض عن نزع ملكية العقارات الحضرية

إن أهمية دراسة التعويض عن نزع ملكية العقارات، تكمن في تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وطبيعتها القانونية وكذلك طرق استعملها.

وإذا كانت الأراضي على مر العصور مصدر عيش الإنسان وقوته اليومي بل وشرفه وعرضه ووسيلة الحفاظ على نوعه من الانقراض⁸⁸، فإنه في الوقت

88 - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة : اقتصاديات الإسكان سلسلة عالم المعرفة الكويتية العدد 127 يوليو 1988 ص 11.

الحاضر تمثل وظيفة اجتماعية تراعيها الدولة بكل مؤسساتها بما تكفل من استقرار اجتماعي للإنسان ولاسيما في مجال الإسكان.

ويقدر عجز المغرب السكني حسب دراسة قامت بها الوزارة المكلفة بالقطاع سنة 2007، حوالي 700 ألف وحدة سنة 2002 بالإضافة إلى ضعف التجهيز المسجل بالأحياء غير القانونية الذي يطال حوالي 540 أسرة حسب تقديرات نفس السنة.

ولتجاوز هذه الأزمة حددت الحكومة آنذاك هدف مضاعفة الإنتاج السنوي لبلوغ وثيرة إنجاز 100 ألف وحدة سكنية سنويا خلال فترة 2003-2007 وبالفعل شهدت مرحلة 2003-2005 انتعاشا في قطاع السكن الاجتماعي، حيث وصل عدد الوحدات السكنية المنجزة مثالا سنة 2005 ما يناهز 144700 وحدة سكنية موزعة بين القطاعين العام والخاص على الشكل التالي:

- 72500 وحدة سكنية اقتصادية؛

- 40700 بقعة اقتصادية؛

- 31500 وحدة لإعادة الهيكلة⁸⁹.

وأمام العجز المستمر، فإنه خلال الفصل الأول من سنة 2014 تم إبرام 26 اتفاقية بين الدولة والقطاع الخاص من أجل تشييد 25.512 مسكن، وهذا ما يجعل رقم المحلات السكنية الاجتماعية التي لا يتعدى ثمنها 250.000 درهم موضوع الاتفاق يصل إلى 1.26 مليون سكن منذ سنة 2010. وتتنبأ وزارة السكنى وسياسة المدينة أن تصل نسبة المستفيدين من المساكن الاجتماعية إلى 500.000 مستفيد بين 2012 و2016 بوثيرة تشييد 100.000 مسكن كل سنة⁹⁰.

89 - راجع مؤلفنا مراجعة الوجعية الكرائية للمحلات السكنية والمهنية على ضوء التشريع والقضاء الطبعة الأولى سنة 2008 مطبعة دار القلم الرباط ص 5 وما يليها.

90 - La vie Economique , 23 Mai 2014 p 46

إن أسباب ذكر هذه الإحصائية تعود إلى إشكالية السكن في المغرب والتمثلة في أنه في الوقت الذي تقر الحكومة بوجود أزمة سكنية في المغرب انعكست على الوجبة الكرائية للمحلات السكنية، تطرح إشكالية أخرى تتمثل في أن هذه الحكومة ذاتها هي التي تقبل على نزع ملكية محلات سكنية أو أراضي قابلة للبناء من أجل إنجاز مشاريع "توصف" بأنها ذات نفع عام مع ما يترتب على ذلك من انعكاسات اجتماعية تعود سلبيا على قطاع الإسكان الشيء الذي يتطلب دراسة جدوى المشروع المزمع إنجازه قبل سلوك مسطرة نزع الملكية، خاصة وأن الفصل 4 من قانون نزع الملكية لا يستثنى هذه المحلات من نزع الملكية⁹¹؛ يضاف إلى ذلك أن الدولة قد تقوم بتوزيع أراضيها الفلاحية على بعض الفلاحين، ولن نجد حرجا في نزع ملكيتها إذا ما اصطدمت هذه المصلحة شبه العامة مع مصلحة عامة أخرى⁹² الشيء الذي يؤدي إلى التساؤل عن من المصلحة الأولى بالحماية. وهل يؤخذ بعين الاعتبار هاته المعطيات عند الرغبة في تحديد التعويض.

من هذا المنطلق فإن الأراضي إما أنها تكون مبنية أو قابلة للبناء أو أنها شاغرة بحكم الواقع أو القانون.

91 - ينص الفصل 4 من قانون نزع الملكية المغربي على أنه لا يجوز نزع ملكية المبنى ذات الصبغة الدينية المدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

92 - راجع مثلا الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، حيث نص الفصل 14 منه على أن القطع الموزعة بموجب ظهرينا الشريف هذا غير قابلة للتقويت ما عدا إذا كان ذلك لفائدة الدولة.

ونفهم من هذا الفصل أن البيع المتحدث عنه هو البيع الاختياري. أما نزع الملكية أي البيع الجبري فلا يوجد في هذا الظهير ما يمنع إذا تعارضت المصالح حيث تعطى الأسبقية للمصلحة العامة القصوى على هذه المصلحة رغم أنها مصلحة عامة لكنها أقل درجة.

ولدراسة هذا الموضوع من مجمل جوانبه، ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فئتين، نخصص الفقرة الأولى للتعويض عن نزاع ملكية الأراضي الحضرية والفقرة الثانية للتعويض عن نزاع ملكية الأراضي الحضرية المبنية.

الفقرة الأولى : التعويض عن نزاع ملكية الأراضي القابلة للبناء

عرفت المادة 13.15 من قانون نزاع الملكية الفرنسي الأراضي القابلة للبناء Terrain à bâtir بأنها الأراضي التي كانت سنة قبل افتتاح البحث الإداري أو إعلان المنفعة العامة موصولة بمختلف التجهيزات الأساسية من طرق الربط وشبكات الصرف الصحي والإنارة والماء الصالح للشرب شريطة أن تكون هذه التجهيزات متواجدة بالقرب منها مباشرة.

كما تعتبر القطعة الأرضية قابلة للبناء إذا كانت موجودة في منطقة مخصصة حسب وثائق التعجير المصادق عليها في منطقة مفتوحة البناء، وفي حالة غياب هذه الوثائق توجد بمنطقة قابلة للبناء بموجب قرار مشترك لرئيس المجلس البلدي وممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

ويمكن أن يستشف مثل هذا التعريف من المادة 34 من المرسوم المؤرخ في 14 أكتوبر 1993 بتطبيق القانون 12.90 المتعلق بالتعمير التي حددت الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة البناء والمتمثلة فيما يلي :

1- أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا.

2- ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع.

3- ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقي. وأضافت المادة المالية أن مساحة هكتار الواردة أعلاه تكون غير ضرورية لمنح رخصة البناء إذا تعذر توفرها بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية

حيث تكون القطعة الأرضية قابلة للبناء مهما بلغت مساحتها شريطة ألا يؤدي البناء الزرع إقامته إلى وجود عمليات متفرقة تهدد بوجه خاص بميزات المنطقة المذكورة.

وعلى هذا الأساس تعتبر الأراضي قابلة للبناء إذا كانت :

- أراضي عادية متواجدة على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و 5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات؛
 - أو بها مباني مقرر هدمها؛
 - أو بها أبنية لم تنته أشغالها بعد؛
 - الأراضي المرخص لها قانونا بالبناء ما لم تسقط رخصة البناء⁹³؛
 - الأراضي المجهزة المتواجدة داخل تجرئة سكنية.
- ويتم تحديد قيمة التعويض الحقيقية عن نزع ملكية الأراضي القابلة للبناء بالاستناد إلى أئمة السوق العقارية الجاري بها العمل يوم صدور قرار نزع الملكية كقاعدة.

وتوازي القيمة الحقيقية للعقار الثمن الذي على أساسه سيتم البيع لو تم بطريقة رضائية وعادية يوم اجتماع اللجنة الإدارية للخبرة. وتؤخذ بعين الاعتبار تقنية المفاوضات الحرة ووضع السوق العقارية، وغياب أية ظروف خارجية من شأنها التأثير السلبي على الثمن كالحاجة أو الطيش أو الاستغلال.

ويتعين في المقابل أخذ بعين الاعتبار المعطيات التالية :

93- نصت المادة 49 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير بأنه تسقط رخصة البناء إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل شهرين إذا كانت الرخصة ضمنية دون أن يشرع المستفيد في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.

أ - أن القطعة الأرضية التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 34 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية، يتم تشمينها على أساس الاستعمال الحالي :

ب - يتعين الأخذ بعين الاعتبار المساحة القابلة للبناء وكذا الحد الأقصى لعلو المبنى وعدد الطبقات المسموح بها إذا تعلق الأمر بقطعة أرضية مخصصة لبناء عمارات.

ج - كما يجب الأخذ بعين الاعتبار الارتفاعات القانونية الإيجابية والسلبية وكذا مدى ارتباط القطعة الأرضية بالتجهيزات الأساسية من شبكات الصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية العامة وشبكة توزيع الماء الصالح للشرب والإنارة والمرافق الاجتماعية والتربوية والطرق.

د - وضعية القطعة الأرضية بالنسبة لوثائق التعمير والتصاميم الطبوغرافية .

ج - مساحة القطعة المعنية إذ كلما اتسعت المساحة إلا انخفض الثمن والعكس بالعكس.

- ومجمل القول فإن اللجنة الإدارية المكلفة بالخبرة العقارية ملزمة بالاحتكام إلى كل العناصر الضرورية والمفيدة لتحديد تعويض حقيقي ولا سيما الوسائل المادية والوسائل القانونية.

ونقصد بالوسائل المادية تلك العناصر المكونة لذاتية القطعة الأرضية ويدخل في حكمها المساحة، الموقع، نوعية التربة...

أما الوسائل القانونية فتتخصص في الطبيعة القانونية للعقار (محفظ، غير محفظ، موضوع تحديد إداري مصادق عليه، غير مصادق عليه) والجهة المالكة (الخواص، الجماعات الترابية، الجماعات السلالية، الأجاس)⁹⁴.

94 - راجع مؤلفنا تكوين الرصيد العقاري للدولة - الاقتناءات بالتراضي طبعة 2008 مطبعة الأمنية الرباط ص 22 وما يليها.

والتساؤل المطروح ما هي الطرق المعتمدة لتقييم العقارات الحضرية القابلة للبناء؟

هناك مجموعة من الطرق يمكن اعتمادها لتقييم القطعة الأرضية القابلة للبناء نذكر على الخصوص، التقييم عن طريق المقارنة⁹⁵. أو عن طريق الدخل⁹⁶، أو بالاعتماد على تكلفة الاستبدال⁹⁷ أو المؤشرات⁹⁸، أو الطريقة المساة التربة والبناء⁹⁹.

غير أن الممول عليه في المغرب هو التقييم عن طريق المقارنة وكذلك مشتتات العقار وموقعه.

وفي هذا الصدد قضى المجلس الأعلى بأنه "حيث يتبين من تقرير الخبرة المعتمد من قبل المحكمة أن الأرض المنزوعة ملكيتها تقع ببلدية تمارة ذات الرسم العقاري عدد ... تبلغ مساحتها 1144م² وهي على شكل مستطيل، وأن الخبير المتدب قام باستطلاع أئمة العقار المجاورة من مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ومن مصلحة التسجيل وبعض الوكالات العقارية، وهذه كلها عناصر تبرر رفع التعويض المحكوم به¹⁰⁰.

95 - يقصد بهذه الطريقة اعتماد مجموعة من البيوعات تمت في نفس المنطقة وبالنسبة لقطع أرضية مشابهة داخل فترة زمنية متقاربة.

96 - تعتمد هذه الطريقة على الدخل الحقيقي أو الافتراضي، وتسمى كذلك الطريقة عن المدخول أي الدخل الصافي عن عرضها للبيع أو الكراء لمدة سنة بدون احتساب الضرائب أو الرسوم.

97 - يعتمد هذه الطريقة القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية، بالإضافة إلى قيمة بناء العمارة والتجهيزات والمصاريف الأخرى بما فيها الضريبة على القيمة المضافة، وهي طريقة معتمدة أساسا من طرف شركات التأمين.

98 - هذه الطريقة تعتمد على قيمة سابقة على الخبرة، وتسد على مؤشرات متغيرة. لذلك فإنها غير معتمدة في مجال الخبرة العقارية لعدم متانتها.

99 - إن المعتمد بالنسبة لهذه الطريقة التمييز بين الأرض والبناء بحيث تخصص تعويضا لكل واحدة على حدة.

100 - القرار عدد 603 بتاريخ 11 أكتوبر 2006 في الملف الإداري عدد 3363-4-3-2005 غير منشور.

كما قضت المحكمة الإدارية بالرباط أن إثبات الخبرة المنجزة في الملف بأن التعويض عن نزاع الملكية المقترح من طرف الإدارة يعكس الثمن الحقيقي للأرض المتروعة بالنظر إلى مواصفاتها وما تتميز به من خصائص، وهو ما لم يكن محل منازعة من طرف المتروعة ملكيته مما ينبغي المصادقة على التعويض¹⁰¹.

لكن هل يحق للجهة المختصة أخذ بعين الاعتبار المنفعة العامة عند تحديد التعويض ؟

لقد تطرقنا سابقا بمناسبة الحديث عن القواعد العامة التي تحكم التعويض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة كما أكد عليها الفصل 20 من القانون رقم 7.81 السالف الذكر، ولم يجعل من بينها المنفعة العامة.

وقد كرس هذا المبدأ المجلس الأعلى (محكمة النقض) عندما قضى بأنه حيث يتبين من وثائق الملف وخصوصا مقال افتتاح الدعوى وتقدير الخبرة المنجز من لدن الخبير أن العقار المتروعة ملكيته مساحته 5489 م² يوجد بداخل المدار الحضري لمدينة أصيلا وقد كان ذا طابع فلاحي قبل ضمه إلى الطريق السيار وكانت تربته من نوع تيرس محمدا ضمن المتر المربع في مبلغ 60 درهما بالاستناد إلى العناصر المذكورة وإلى التعديلات التي أجراها بالمنطقة حيث العقار موضوع الدعوى إلا أن الحكم المستأنف نزل بالتعويض المذكور إلى مبلغ 40 درهما أخذا بعين الاعتبار عنصر المصلحة العامة وهو ليس من بين العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزاع الملكية كما أن التعويض المحدد من لدن اللجنة الإدارية للتقييم مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من لدن المتروعة

101 - حكم رقم 1485 بتاريخ 28 يونيو 2007 الملف رقم 02/315 ش ن غير منشور راجع كذلك قرار المجلس الأعلى عدد 728 بتاريخ 27 دجنبر 2006 في الملف عدد 1095-4-3-2006 غير منشور حيث جاء فيه حيث يتبين بالرجوع إلى الخبرة أن العقار عبارة عن قطعة غير محفظة كائنة بدوار الخمرة خباطة الساحل اثثن سيدي اليميني مساحتها 1603م² وهي أرض عارية ترتبها خصبة وموقعها استراتيجي لتواجدها قرية من مدينة أصيلة على الطريق الرئيسية وهذه كلها عناصر تجعل الحكم المستأنف مبررا وواجب التأيد.

ملكيتهم، ونظرا للعناصر الواردة في تقرير الخبير المشار إليها أعلاه فإن الثمن المحدد من لدن الخبير مناسب للقيمة التجارية للعقار موضوع نزاع الملكية بتاريخ إعلان المنفعة العامة، وبالتالي يتعين تحديد قيمة المتر المربع الواحد في 60 درهما¹⁰².

ومجمل القول فإن التعويض عن نزاع ملكية الأراضي القابلة للبناء سواء من طرف اللجنة الإدارية للخبرة أو المحكمة الإدارية يجب أن ينبنى على معطيات علمية وموضوعية بعيدا عن الاعتبارات الشخصية أو العاطفية لذلك فإن القضاء الأعلى درجة لا تتردد في رفض التعويضات المحكوم بها من طرف محكمة الموضوع إذا تبين لها أنها غير مبنية على أسس قانونية وواقعية سليمة.

وفي هذا الإطار قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأنه "لكن حيث إن طالبة النقض تقدمت بعد وضع الخبيرين تقريرهما بمذكرة مودعة في 23 دجنبر 1996 طعنا بمقتضاها في التقرير المذكور نظرا لكونه أخفى واقعة كون القطعة المتنازع بشأنها تكون جزءا من تصميم التهيئة للمنطقة التي يوجد فيها، ومن شأن ذلك أن يخفض من قيمتها التجارية، كما أن الخبيرين عجزا عن إيجاد أمثلة متعلقة بأراضي غير مجهزة تصلح للمقارنة وتتوفر فيها جميع الشروط المطلوبة كما وضحت في مذكرتها بعض القطع التي اقتنتها. وتاريخ اقتنتها. والمحكمة بعدم ردها على ما أثير من دفعو رغم مالها من تأثير على مسار الدعوى واكتفائها بالمصادقة على الخبرة بناء على سلطتها التقديرية دون مناقشة ما تضمنته المذكرة المشار إليها يجعل قراراتها المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض¹⁰³.

وغنى عن البيان أنه إذا كان الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية مجرد اقتراح لا قيمة له إلا إذا وافق عليه أطراف عملية نزاع الملكية¹⁰⁴، إلا أنه في نظرنا يلزم للمحكمة المختصة باعتباره حدا أدنى لا يجوز تخفيضه.

102 - القرار عدد 724 بتاريخ 27 دجنبر 2006 ملف عدد 06/1383 غير منشور.

103 - القرار عدد 1462 بتاريخ 26 أكتوبر 2000 في الملف الإداري عدد 98/1/5/1225 غير منشور.

104 - قرار المجلس الأعلى عدد 724 بتاريخ 27 دجنبر 2006 السالف الذكر.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأكادير أن معايير التعويض عن نزاع الملكية محددة قانونا بموجب قانون 7/81 والتعويض المقترح من طرف نازع الملكية في المقال يجب ألا يقل عن الثمن المحدد من طرف لجنة التقسيم الإدارية¹⁰⁵.

ومما تجدر الإشارة إليه فإن التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2012 سجل ارتفاعا طفيفا بنسبة 6 % بعد شبه الاستقرار الذي ميز سنة 2011، ورغم ذلك فإنه انخفضت مبيعات العقارات حسب التقديرات في السجلات العقارية لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخرائطية بنسبة 1% من فصل لآخر مقابل ارتفاعها بنسبة 4، 18% على أساس سنوي لتصل إلى 27.670 معاملة عقارية.

وحسب تقرير بنك المغرب لسنة 2012 عرفت هذه السنة في الفصل الأول ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7 %¹⁰⁶ ونسبة 1,9 % مقارنة مع نفس الفترة من سنة 2011. وبلغ عدد المبيعات 75252 معاملة عقارية. بينما انخفضت قيمة هذه العقارات بواقع 5,1 % خلال الفصل الثاني من سنة 2012، فيما تنامت بواقع 3% مقارنة مع نفس الفترة من السنة الفاتية¹⁰⁷.

وبلغ عدد المعاملات الخاصة بالمعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية التي تحصل حصتها في السوق الوطنية إلى 25% ما قدره 6986 معاملة عقارية¹⁰⁸.
وقد تميز حجم المعاملات على العموم بارتفاعها على أساس فصلي، فقد وصلت نسبة الارتفاع 2% في طنجة و 3,18% في مكناس مثلا.

105 - حكم 2005/06 بتاريخ 6 يناير 2005 في الملف رقم 2004-523 ش غير منشور.

106 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 10 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2012 ص 1.

107 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 11 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2012 ص 3.

108 - نفس المرجع أعلاه.

بينما تراجع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 4% خلال الفصل الثالث من سنة 2012 فيها ارتفعت بنسبة 6,1 % مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية كما شهد حجم المعاملات تراجعا على أساس سنوي فإستثناء مدينة وجدة التي ارتفع بها عدد المبيعات خلال الفصل الثالث من سنة 2012 بواقع 6,5 % من فصل لآخر، وصلت نسبة التراجع بين 2% في الجديدة و 3,18 % في مراكش¹⁰⁹.

أما خلال الفصل الرابع من نفس السنة فقد تزايدت أسعار الأراضي بنسبة 6,2 %، حيث مثلت المعاملات العقارية في الأراضي الصالحة للبناء ما يناهز 25% من المعاملات على الصعيد الوطني بحجم 6911 معاملة¹¹⁰.

وعما يجدر الإشارة إليه أن أئمة العقارات تختلف من مدينة مغربية إلى أخرى، وهكذا على سبيل المثال¹¹¹ :

* الرباط: يتراوح المتر المربع بين 8500 و 11000 درهم بحسب حسان مثلا وقد يصل إلى 13000 درهم بأكدال السفلى، أما أكدال العليا وحي الرياض فإن أقل ثمن لا يقل عن 15000 درهم وقد يصل إلى 25000 درهم.

* فاس : في مدينة فاس عرف عالم العقار تخفيضا سنة 2013 وصل إلى 25% بحيث لم يتجاوز ثمن بقعة أرضية 5000 درهم للمتر المربع بعين الشقف مثلا .

* أكادير : أما في أكادير فإن الثمن يتراوح بين 1000 درهم و 24000 درهم، غير أنه في حي فونتي فلا يقل الثمن عن 15000 درهم.

109 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 12 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثالث من سنة 2012 ص 5.

110 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 13 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2012 ص 3.

111 - La vie Economique , 13 Juin 2014 p 12 et suit

* طنجة : في منطقة الكورنيش بطنجة فإن الثمن يصل إلى 22000 درهم ولا يقل عن 15000 درهم.

هذا، وإن القروض العقارية عرفت تطورا ملحوظا بوثيرة سنوية بمعدل 17.9 % بين سنوات 2006 و 2013 وبالتالي فإن مبلغ القرض الإجمالي وصل 233 مليار درهم¹¹².

يستشف مما سلف أن القاضي الإداري ملزم بأن يطلع على المعطيات والمؤشرات التي تصدرها مؤسسات الدولة بشكل منتظم من قبيل بنك المغرب بتنسيق مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، حتى يكون على دراية بأئتمنة السوق العقارية وبالتالي يعطي لكل ذي حق حقه بناء على أرقام وأئتمنة رسمية. والتساؤل المطروح ماذا عن تعويض الأراضي المبنية ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال الفقرة الموالية :

الفقرة الثانية : التعويض عن نزع الملكية الأراضي المبنية

نص في الفصل 21 من قانون نزع الملكية على أنه يجدد قاضي نزع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر إلى مجموع قيمة العقار، وبمبارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

لكن هل هذا الفصل يخص العقارات المبنية كذلك خاصة وأن مقتضيات الفصل 20 السالف الذكر تنظم الحقوق المترتبة على العقار دون أن تميز بين المبني وغير المبني¹¹³، ثم إذا كان الفصل 21 ينطبق على العقارات المبنية، فما هي المعايير

112 - المرجع أعلاه ص 8.

113 - لم يوضح المشرع المغربي المقصود بالعقار في مفهوم قانون نزع الملكية، عكس المرسوم بقانون البحري رقم 8 لسنة 1970 بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة الذي عرف الأرض في المادة الأولى بأنها جميع الأراضي في أي نوع كانت. كما تشمل حق التصرف فيها وأي بناء أو شجر أو أي شيء آخر ثابت فيها وكذلك الشواطئ ومصادر المياه الطبيعية كما تشمل كذلك الحقوق العينية الواقعة على الأرض.

الواجب اعتمادها لتحديد قيمة هذه العقارات بمعزل عن الأرض. علماً أن البناء كما قد ينسحب على المحلات السكنية والمهنية يمتد كذلك إلى المحلات التجارية، بل وحتى بالنسبة لهذه المحلات في مجموعها وخاصة السكنية منها الفردية والجماعية.

لذلك سنحاول دراسة التعويض عن نزع ملكية الأراضي المبنية من خلال مختلف الروايات الأكثر استعمالاً : بدءاً من تقييم المحلات السكنية المستقلة، ثم الملكية المشتركة، ثم العقارات المركبة ذات الطبيعة الخاصة.

أولاً : التعويض عن نزع ملكية المحلات السكنية الفردية

بداية لا بد من الإشارة أن الجهة المكلفة بالخبرة غير ملزمة بإتباع طريقة معينة في تحديد التعويض عن نزع ملكية المحلات السكنية الفردية أو غيرها من المحلات، بل لها مطلق الحرية في سلوك الطريقة التي ترضاه، شريطة أن تكون عادلة ومنصفة للطرفين (نازع الملكية والمنزوعة ملكيته)، ومبنية على أسس علمية وشفافة.

ويقصد بالمحلات السكنية الفردية المنازل المستقلة عن بعضها بشكل يجعل منها وحدة سكنية منفردة تتوفر على شروط الصحة والسلامة والاستقرار. ولقد حددت منظمة الصحة العالمية المساحة الإجمالية المناسبة لسكن أسرة تتألف من 3 إلى 5 أفراد بما يعادل 260 متراً مربعاً، يشكل البناء منها مساحة 123 متراً مربعاً¹¹⁴.

إن السكن المناسب يجب أن يتجاوز مفهوم الجدران ليشمل باقي المرافق الأساسية اللازمة للصحة والأمن والثقافة والبيئة النظيفة.

114 - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة : اقتصاديات الإسكان المرجع السابق ص 45. ويستثنى من هذا التعريف صنف السكن غير القانوني وصنف مدن القصدير وصنف المساكن الآيلة للسقوط وجعلها توجد في المدن العتيقة.

وتجدر الإشارة إلى أنه حسب الدراسة التي أجريت على 215 مدينة ما بين شهري شتبر ونونبر من سنة 2009 من طرف مؤسسة "ميرسر" فإنه لا توجد أية مدينة مغربية ضمن تصنيف المدن العالمية حسب جودة الحياة، فيما احتلت مدينة فيينا النمساوية الرتبة الأولى.

وقد اعتمدت هذه الدراسة في تحديد جودة الحياة في جملة من المعطيات من ضمنها البيئة السياسية والاجتماعية والاقتصادية، البيئة السوسيو ثقافية، الاعتبارات الصحية والطبية، والترفيه، الخدمات العمومية، والنقل والبنيات التحتية، المواد الاستهلاكية، خدمات التسلية، السكن وآليات المحافظة على البيئة، أماكن الترفيه، الحدائق والمناطق الخضراء¹¹⁵.

والجدير بالتنبيه أن تقييم مثل المحلات السكنية الفردية يخضع إلى مجموعة من العناصر الأساسية تتمثل على الخصوص في العناصر المادية، والعناصر القانونية ثم العناصر الاقتصادية على ما سنوضح:

1-العناصر المادية

يتعين على الخبير أن يأخذ بعين الاعتبار مختلف المعطيات المادية للمسكن موضوع التقييم، وتتمثل هذه المعطيات في الموقع، الطابع المعماري، طبيعة المواد المستعملة في البناء، قدم المنزل وحدائته.

أ- الموقع : يلعب الموقع أهمية بالغة في تحديد قيمة المسكن الفردي أو الجماعي ذلك أنه إذا كان متواجدا في منطقة ذات تجهيزات كاملة من قبيل شبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية، الطرق والصرف الصحي والماء الصالح للشرب والإنارة، وكذا المرافق الإدارية والاجتماعية والتجارية.

115 - يوسف البحيري: الحق في السكن اللائق بالمغرب بين المعايير الدولية والسياسة العمومية مداخلة خلال أعمال الندوة العلمية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية ومختبر الدراسات في حقوق الإنسان تكرنما للدكتور محمد بونيات يومي 8 و 9 ماي 2009 تحت عنوان "الحق في السكن وتدير مجال العقار منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 2010/36 ص 24.

فهذه المرافق والتجهيزات تعتبر بدون شك قيمة مضافة إلى القيمة الحقيقية للمسكن تحسب له عند تحديد القيمة الإجمالية. عكس ما هو عليه الأمر لو كان المسكن بعيدا عن هذه التجهيزات أو متواجدا بمنطقة مقطوعة عن كل المرافق الأساسية أو يوجد في منطقة ذات تلوث مرتفع إلى جانب المصانع والآلات ذات الصوت المزعج، حيث لا محالة تتأثر سلبا قيمته.

2- الطابع الجمالي أو المعماري :

إن أهمية المسكن ورفاهيته لا تتأني فقط من المساحة المبنية وعدد الغرف، ولكن بدرجة مهمة من درجة الرفاهية المستمدة من الطابع المعماري للمسكن وكذلك من الذوق السليم وتناسق الألوان والمواد المستعملة (الرخام، النقوش، الأحجار النفيسة).

لذلك فإن شكل المسكن ومحتواه يؤثران سلبا أو إيجابا في القيمة الإجمالية.

3- درجة الصيانة والقدم

تلعب درجة الصيانة أهمية بالغة في تحديد قيمة المسكن، إذ أنه كلما كان متهاويا ومهملًا إلا وأصبح معرضا للسقوط المحتمل، ومن ثم فإن هذا العامل يكون مؤثرا في الرفع من قيمته أو تخفيضها حسب الصيانة والعناية.

ويعزى هذا الأمر إلى أن مصاريف الصيانة تعتبر تحسينات مكلفة وحامية للرأس المال المستثمر في المبنى.

أما بالنسبة للقدم فإنه لا محالة يؤثر في القيمة خاصة وأن العمر الافتراضي للمسكن هو 100 سنة، وإذا كان التلاشي يلحق البناية بنسبة موحدة في الزمن، أي بنسبة 1 % عن كل سنة، فإنه خلال العشر سنوات الأولى غير مؤثر، بل ينعدم في الخمس سنوات الأولى، ويبلغ 0,5 % عن كل سنة في الخمس سنوات الموالية ليصل خلال عشر سنوات إلى 2,5 % ثم يتضاءل بنسبة 1 % عن كل سنة مواتية إلى أن يندثر.

4- مواد البناء المستعملة :

بصفة إجمالية يمكن تصنيف مواد البناء إلى مواد طبيعية وأخرى مصنعة.
أ - مواد البناء الطبيعية : يدخل ضمن مواد البناء الطبيعية كل المواد المستعملة في البناء دون أن يكون للجهد الإنساني أي دور في إيجادها أو تكوينها مثل : الرمال، الحصباء، الأحجار، الرخام، الجرانيت...

ب - مواد البناء المصنعة : وهي المواد التي تتدخل فيها يد الصانع أو العامل ويدخل في حكمها : الاسمنت، الحديد المسلح، الخشب، الزجاج، البلاط، الطوب، الصنوبر، الأنابيب، الطلاء.

وقد صنفها بعض خبراء مواد البناء في منظمة اليونيدو¹¹⁶ إلى صنفين :

- المواد الأساسية التي لا يمكن الاستغناء عنها كالاسمنت، الحديد والأخشاب.

- المواد الأخرى وهي المواد المكملة كالزجاج، الطين، الرمال، الصباغة، الأنابيب.

وتعتبر أئمة هذه المواد سواء الطبيعية أو المصنعة ذات أهمية في تحديد قيمة المبنى إلى جانب جوانب أخرى.

ومجمل القول فإن البناء الإسكاني يتكون من مجموعة من الأجزاء : الأساس، الأرض، الجدران أو الحائط ثم السقف، هذا على مستوى الشكل أما من حيث التوزيع المادي، فهناك التصنيفات الآتية :

- الأساسات المنزلية التحتية أي البناء الذي تقع جميع أجزائه فوق سطح الأرض؛

- أقسام البناء أي الأبنية الفوقية؛

- التشطيبات وهي الخدمات النهائية للبناء أو بمعنى أدق اللمسات الأخيرة^s.

وتشكل الأساسات التحتية 10 % من جملة التكاليف وما بين 40 و 55 % بالنسبة للأبنية الفوقية أما التشطيبات فإن متوسط التكلفة تتراوح بين 35 و 50%¹¹⁷.

2- العوامل القانونية

تعتبر العوامل القانونية من أهم العوامل الأساسية في تحديد قيمة المساكن الفردية، ذلك أن المساكن الخالية من أي تكليف أو تحمل عقاري مقدمة على تلك التي تكون محملة بتكاليف كالرهون والامتيازات العقارية أو الارتفاقات.

ويصدق نفس الأمر على المساكن غير القانونية المبنية بدون رخصة أو لا تحترم ضوابط البناء المنصوص عليها في وثائق التعمير¹¹⁸.

كما أن قيمة المسكن تقل إذا كان محتلا بدون سند من طرف الغير، أو مشغولا من طرف مكثري بصفة قانونية مصرح به على إثر البحث الإداري أو مقيد بصفة قانونية في السجل العقاري، لأن نازع الملكية يأخذ بعين الاعتبار أنه ملزم بمنح تعويضات إضافية إلى هذا الأخير أو تمكينه من محل آخر.

وهذا ما نص عليه الفصل 22 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة الذي نص على أنه إذا كان يستغل العقارات المزروعة ملكيتها مكثرون بصفة

117- راجع إسماعيل إبراهيم الشيخ دة : المرجع السابق ص 129 وما يليها.
118 - أكثر من 1500 بناء غير مرخص به تم هدمها سنة 2008 حسب إفادة المفتش العام للإدارة الترابية بوزارة الداخلية، وبالنسبة للدار البيضاء الكبرى فقد تم هدم 307 مبنى و 25 مستودعا خلال دجنبر 2008. كما أفاد وزير العدل بأن القضاء بت في 1500 ملف متعلق بالبناء العشوائي سنة 2004 وارتفع هذا العدد إلى 22000 ملف سنة 2007 منها خمس متعلقا بالدار البيضاء الكبرى وأضاف نفس المسؤول أن ابتدائية الدار البيضاء أصدرت 1900 حكما منها 1332 قضت بهدم المباني غير القانونية. أنظر

Le journal quotidien au fait du 5 Janvier 2009 p6.

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.

3 - العوامل الاقتصادية والمالية

إن للمسكن قيمة اقتصادية تقاس بما سيحققه من منفعة عامة، التي هي الدافع الأساسي لنزع الملكية، ومن ثم فإذا كان هذا المسكن موضوع نزع الملكية لا تأثير له في تحقيق هذا الغرض، فيكون من العبث هدر المال العام في اقتنائه جبراً، أما إذا كانت المنفعة العامة محققة بهاله من مميزات وقيمة مضافة فإن الجهة المختصة بتقييم هذا المحل تأخذ هذا المعطى بعين الاعتبار. ويصدق هذا الأمر كذلك في الحالة التي تكون الظروف الاقتصادية العامة أو المحلية متعشة إما بسبب الازدهار السياحي أو الاجتماعي حيث تعلق قيمة المحلات السكنية، وخاصة داخل المدن السياحية.

وعلى العكس من ذلك فإن هذه القيمة تنخفض كلما كانت هناك أزمات اقتصادية حيث يكون لعامل التضخم أثره السلبي، وهذا ما يصطلح على تسميته بالأنشطة غير البنائية، أو العوامل المساعدة والمؤثرة، حيث تلعب فيها تكلفة القوى العاملة أهمية بالغة، بالإضافة إلى تكلفة الموارد المالية المستثمرة في المحل منها رأس المال والفوائد المترتبة على الاقتراض.

ولقد أكد مجموعة من الباحثين الذين اعتنوا بدراسة المصروفات في المجال الإسكاني إلى أن تكلفة الاقتراض لرؤوس الأموال المستثمرة في قطاع الإسكان قد تتراوح بين 5 % من التكلفة الإجمالية للمشروع كحد أدنى وقد تصل إلى 9 % كحد أقصى¹¹⁹.

119 - إبراهيم الشيخ درة : المرجع السابق ص 158.

وصفوة القول فإن المسكن يعتبر وحدة اجتماعية ذات قيمة اقتصادية ومالية، لذلك فإن البعض يعتقد أن اقتناء مسكن سواء كان أصلي أو إضافي يعتبر استثمارا وادخارا بالنسبة للمستقبل لأنه يحمل في طياته الرأسمال المستمر في اقتنائه بالإضافة إلى الأرباح التي ستجني منه عند الرغبة في بيعه.

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 61 من المدونة العامة للضرائب الواردة في القانون المالي لسنة 2007¹²⁰ أنه تعتبر أرباحا عقارية لتطبيق أحكام الضريبة على الدخل على الأرباح المثبتة أو المحققة بمناسبة بيع عقارات أو تفويت حقوق عينية عقارية متعلقة بالعقارات المذكورة. ونزع ملكية عقار لأجل المنفعة العامة...

وقد أضافت المادة 65 على أنه يساوي صافي الربح المفروضة عليه الضريبة الفرق بين ثمن التفويت مطروحة منه إن اقتضى الحال، مصاريف التفويت وثمر التملك مضافة إليه مصاريف التملك.

وما ينبغي الإشارة إليه أن الفقرة الرابعة من هذه المادة أشارت إلى أنه في حالة تفويت عقار أو حق عيني عقاري سبق للإدارة أن قامت بتصحيح ثمن تملكه أو ثمن تكلفته في حالة تسليم الشخص العقار لنفسه أما فيما يتعلق بواجبات التسجيل وأما فيما يتعلق بالضريبة على القيمة المضافة فإن ثمن التملك الواجب اعتباره هو الثمن الذي تم تصحيحه من لدن الإدارة والذي على أساسه دفع الخاضع للضريبة الواجبات المستحقة.

ويستخلص من هذه الفقرة أن الجهة المختصة بتقييم مثل هذا العقار تكون ملزمة باتخاذ الثمن المصحح كحد أدنى للتقييم، خاصة وأن الإدارة المعنية بتصحيح الثمن (إدارة الضرائب) تعتبر عضوا أساسيا ودائما في اللجنة الإدارية للخبرة بصريح الفصل 7 من المرسوم رقم 2.82.382 بتاريخ 16 أبريل 1983

120 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 5487 بتاريخ فاتح يناير 2007.

بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت السالف الذكر.

والتساؤل المطروح ما هي الطريقة المعتمدة لتقييم المحلات السكنية المستقلة ؟

كما سبق وأن قلنا فإنه في مجال الخبرة العقارية بصفة عامة توجد مجموعة من الطرق التي يمكن اعتمادها نذكر منها على الخصوص : أسلوب المقارنة، والأسلوب الإحصائي، ويتفرع عن هذين الأسلوبين الأسلوب المعتمد على الدخل، أو على قيمة الاستبدال Remplacement، أو بناء على أسلوب قيمة الأرض والبناء.

ونظرا لأهمية أسلوب المقارنة وكذا لاعتماده من طرف جل اللجان الإدارية للخبرة لسيطارته، سنحاول توضيحه بشيء من التفصيل.

ذلك أن هذا الأسلوب يتخذ ثلاثة أشكال التالية :

1- التقييم عن طريق المقارنة المباشرة وبالنسبة لمجموع العقار (الأرض والبناء)

تعتمد هذه الطريقة على تقييم المسكن استنادا إلى معاملات عقارية جرت بالقرب من المحل موضوع الخبرة، وتخص هذه المعاملات عقارات مماثلة من حيث المساحة والجودة والصيانة والقدم والمواصفات.

ويتم الاعتماد في هذه الطريقة بصفة شبة كلية على إدارة الضرائب التي تزود اللجنة الإدارية للخبرة بالمعاملات العقارية التي جرت بين الأحياء خلال مدة زمنية معينة، بحيث تكون بطاقة التقييم على الشكل الآتي :

- بيان العقار : مسكن فردي موضوع الرسم العقاري عدد مساحته

210 م².

- عناصر المقارنة

أ - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 15 نوفمبر 2013 لتقييم المسكن المتواجد بحي بمدينة مساحته 200 م² على أساس 15000 درهم للمتر المربع.

ب - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 20 دجنبر 2013 قيمة المسكن المتواجد بحي بمدينة مساحته 220 م² على أساس 14500 درهم للمتر المربع.

ج - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 28 دجنبر 2013 قيمة المسكن المتواجد بحي بمدينة مساحته 214 م² على أساس 14500 م² درهما للمتر المربع.

بعد استعراض خصائص المسكن المستقل المعني، وبالنظر إلى موقعه وقربه من التجهيزات الأساسية، ونظرا لحداثة بنائه سنة 2010، واستنادا إلى عناصر المقارنة التي تعتبر مناسبة لكونها قريبة من مشتملات وخصائص المحل موضوع المقارنة، ارتأى أعضاء اللجنة تحديد ثمن المسكن على أساس 14500 درهم للمتر المربع.

تقدير اللجنة :

$$210 \text{ م}^2 \times 14500 \text{ درهم} = 3045000,00 \text{ درهم}$$

أي ما مجموعه ثلاثة ملايين وخمسة وأربعون ألف درهم

التخفيض المحتمل : لا شيء

ملاحظات خاصة : مسكن فردي حديث البناء

المجموع النهائي : 3.045000,00 درهما

تعتبر هذه الطريقة سهلة وبسيطة، إلا أنها قد تكون غير عادلة بالسنة للمنزوعة ملكيته لأنها لا تأخذ بعين الاعتبار قيمة الأرض بمفردها بمعزل عن البناء، بحيث يتم اعتماد نفس الثمن بالنسبة للبناء والأرض، والحال أن لكل واحد منهما قيمة خاصة.

لذلك يجذب البعض الطريقة التالية :

2- التقييم عن طريق مقارنة تكلفة المتر المربع الواحد من البناء

يتألف عادة المسكن المستقل من مجموعة من الغرف المستقلة كأماكن للنوم أو المطالعة أو استقبال الضيوف أو للراحة، ويلحق بها مرافق ضرورية للحياة من مطبخ وحمام ومرحاض وغيرها، وتعتبر مكونات المسكن عبارة عن تكاليف بنائية، لذلك يعتبر المتر المربع أحد الوحدات القياسية المعتمدة لمعرفة تكلفة البناء دون إدخال قيمة الأرض، وبمعنى أدق لتقييم المساكن المستقلة انطلاقاً من هذه الطريقة يتعين الاحتكام للمساحة المبنية، حيث يتم تحديد ثمن كل متر مربع على حدة ويضرب في المساحة المبنية من أجل الحصول على الثمن الإجمالي للبناء بما فيه قيمة الأرض.

وفي هذا الإطار يتعين اعتماد الأئمة العقارية الجاري بها العمل في السوق يوم صدور قرار نزع الملكية، أو نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة حسب الأحوال المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف الذكر مع أخذ بعين الاعتبار تشابه المسكن موضوع التقييم.

وعلى هذا الأساس فإن أعضاء اللجنة الإدارية أو الخبير العقاري حسب الأحوال يقترح قيمة المسكن مضافاً إلى المساحة المبنية بما فيها قيمة الأرض.

3- التقييم عن طريق فرز قيمة البناء عن قيمة الأرض

تعتبر هذه الطريقة طريقة مركبة، تتطلب القيام بتحديد ثمن البناء ثم الأرض كل واحد على حدة قبل الجمع بينهما في ثمن إجمالي، وفي هذا الإطار

يتعين البحث عن أولاً عناصر المقارنة بالنسبة للأرض باعتبار أن هذه الأخيرة بقعة أرضية قابلة للبناء؛ تم في مرحلة ثانية تحديد قيمة المساحة المبنية لكل محتويات المسكن، وفي الأخير يتعين إضافة ثمن الأرض إلى ثمن المباني مع اعتماد كذلك عناصر المقارنة وحالة المباني ودرجة الرفاهية وكذا أئمة السوق العقارية.

وغنى عن البيان أن اللجنة الإدارية للتقييم أو الخبير المعين من طرف المحكمة المختصة ملزمون باعتماد التخفيضات عند الضرورة بسبب القدم مثلاً.

وصفوة القول فإن هناك مجموعة من الطرق لتقييم المحلات السكنية المستقلة سواء بالاعتداد على الهياكل الإسكانية المتمثلة في الأساسات، الجدران، السقوف والأرض، أو انطلاقاً من تكلفة المتر المربع أو الغرفة الواحدة، إلا أن تكلفة المنازل الحضرية لا تماثل تكلفة المنازل القروية بسبب أولاً قيمة الأرض المرتفعة في المناطق الحضرية بالإضافة إلى عدم تناسب قيمة السلع المستعملة في كل نوع من المباني خاصة بين تلك المعتبرة مساكن اقتصادية ومساكن فاخرة.

ولقد تبين أن تكلفة المسكن الاقتصادي قد تتراوح بين 140 ألف درهم و200 ألف درهم، بينما تكلفة المساكن الفاخرة قد تصل إلى مبالغ خيالية لارتباطها بالدخول المرتفعة للطبقة ذات الدخل المرتفع .

ومما ينبغي التأكيد عليه أن تكلفة مواد البناء عرفت تطوراً مهماً سنة

2014.

وهكذا فإنه بالنسبة لمادة الإسمنت فقد عرف سعر بيع الكيس من النبع ارتفاعاً بنسبة زيادة تراوحت بين 2 و 5,2 % أي ما يعادل 10 دراهم في كل كيس.

كما استغل موزعو مواد البناء في القطاع غير المهيكل الزيادة في سعر بيع الإسمنت المصنع ليرفعوا هامش ربحهم بحوالي 60 إلى 80 درهماً في الطن، حيث انتقل سعر بيع الطن من الإسمنت من 1300 درهم إلى ما بين 1360 إلى 1400 درهم.

وقد برر المهنيون هذه الزيادة بالقرار الحكومي بالزيادة في المحروقات وكذا الرفع من الحد الأدنى من أجور اليد العاملة¹²¹.

كما ارتفعت أسعار المنازل بنسبة 2,3 % مقابل 8,6 % في الفصل السابق، وتراجعت مبيعات الفيلات بنسبة 1,2 % من فصل لآخر وبنسبة 2,5 % من سنة لأخرى¹²².

هذا في الوقت الذي تقلصت أسعار المنازل بنسبة 7 % خلال الفصل الرابع، بعد نمو بنسبة 4 % خلال الفصل الثالث. وقد وصل عدد المعاملات الخاصة بالمنازل التي تمثل 4,8 % من مجموع المبيعات 1322، ونفس الشأن بالنسبة لأسعار الفيلات التي تقلصت بنسبة 6,4 % من فصل لآخر وبنسبة 6,5 % خلال سنة¹²³.

والحاصل أنه يتعين على أعضاء اللجنة الإدارية للخبرة للإمام بكل هذه المعطيات الاقتصادية والمالية من أجل تحديد تعويض عادل بالنسبة للسكن المزمع نزع ملكيته، وهذا ما أكد عليه المشرع عندما نص في المادة 20 من قانون نزع الملكية ولاسيما الفقرة الثانية على أنه يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار بما فيها التحسينات المنجزة بموافقة نازع الملكية.

وهو الاتجاه المعول عليه في التشريعات المقارنة، فقد نصت المادة 10 من قانون نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتا للمنفعة العامة القطري لسنة 1988 على أنه يقدر التعويض على أساس قيمة العقار وقت صدور مرسوم نزع

121 - بدر الدين عتيقي : مقال تحت عنوان ارتفاع أسعار الإسمنت رغم ركود الطلب جريدة الصباح 20 يونيو 2014 ص 2.

122 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 10 المرجع السابق ص 3.

123 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 130 المرجع السابق ص 2.

الملكية أو وقت استملاكه للمنفعة العامة أيهما أسبق، ويهتدي في تقدير المباني أساساً بموقعها وما تختص به من أوصاف تؤثر في قيمتها.

وغني عن البيان أن هذا المبدأ يصدق على المساكن الفردية والمستقلة وكذا على المساكن الجماعية على النحو الذي نرى في الفقرة الموالية.

ثانياً : التعويض عن نزح ملكية المجموعات السكنية والملكية المشتركة للعقارات المبنية

عرفت المادة 56 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 المجموعات السكنية، بأنها المباني الفردية أو الجماعية المعدة للسكن التي يشيدها بصورة متزامنة أو متتالية على بقعة أرضية واحدة أو عدة بقع أرضية مالك أو مالكو البقعة أو البقع المقامة عليها المباني.

ويتوقف إحداث هذه المجموعات على الحصول على إذن إداري يسلم من طرف رئيس المجلس الجماعي تماماً كما هو عليه الأمر بالنسبة للتجزئات العقارية.

أما المادة الأولى من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادرة بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 3 أكتوبر 2002، فقد نصت على أنه تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءاً مفرزاً وحصّة في الأجزاء المشتركة.

ويقصد بالأجزاء المفرزة في مفهوم هذا القانون، الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يستقل بها كل مالك من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي، وتعتبر هذه الأجزاء ملكاً خالصاً لكل مالك على حدة.

أما الأجزاء المشتركة فهي الأجزاء المملوكة بصفة مشتركة بين الملاك من قبيل الأرض والسطح والداخل والمصاعد والحواجر الفاصلة بين الشقتين والساحات والحدائق وغيرها¹²⁴.

ويستشف مما سبق، أن المجموعات السكنية هي مجموعة من المباني الفردية أو الجماعية المملوكة لنفس المالك أو عدة ملاك مشيدة على بقعة أو عدة بقع أرضية تبنى بصورة متزامنة أو متتالية، أما الملكية المشتركة للعقارات المبنية فالمقصود بها وجود عدة شقق أو طبقات من نفس المبنى أو عدة مباني، يستقل كل مالك فيها بأجزاء مفروزة يختص بملكيته وحده دون غيره من الملاك. كما توجد بها أجزاء مشتركة مملوكة على الشياع بين جميع المالكين للحصص المفروزة، وعلى هذا الأساس فإن مفهوم المجموعات السكنية والملكية المشتركة للعقارات المبنية لا يشمل الأراضي الخلاء أو العقارات القابلة للبناء وفي طور البناء¹²⁵.

ولتقييم المباني أو الشقق يتعين الانطلاق من أن كل شقة أو مبنى يعتبر وحدة سكنية مستقلة تستغل أجزاء مفروزة وأخرى مشتركة وكذا الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة.

وقد نصت المادة 3 من القانون رقم 18.00 السالف الذكر على أن الأجزاء المشتركة من العقار هي الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع

124- راجع المادة 4 من القانون رقم 18.00 السالف الذكر

125 - سعيدة أبلق : نظام الملكية المشتركة وتعديلات 7 نونبر 2002 مقال منشور بأعمال اليوم الدراسي الذي نظمه مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش وبلدية النارة تحت عنوان العقار والإسكان سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 20 منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية مراكش ص 46.

راجع بتفصيل عبد الحق صافي : ملكية الشقق في التشريع المغربي واقع وآفاق سنة 1989 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، وكذلك محمد بونبات نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية قانون رقم 18.00 سنة 2003 المطبعة الوطنية مراكش.

والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعض منهم. وهي بصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا أو تقضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

أما الحقوق التابعة لهذه الأجزاء فهي حسب منطوق المادة 5 من نفس القانون الحقوق التالية :

- الحق في تعلية البناء؛

- الحق في إحداث أبنية جديدة في المساحات أو الحدائق أو في سريديها؛

- الحق في الحفر.

والفصل، هو الشهادة العقارية والتصميم الطبوغرافي إذا تعلق الأمر بعقار محفظ، وبالوثائق والرسوم المبنة للملك إذا تعلق الأمر بعقار غير محفظ، لمعرفة هل الأجزاء المشتركة تدخل ضمن المساحة الإجمالية المقتناة أو المملوكة للمالك على الشيع، كما أنه يمكن الاعتماد على نظام الملكية المشتركة¹²⁶ أو النظام النموذجي للملكية المشتركة.

وغنى عن البيان أنه توجد تصاميم معمارية وطبوغرافية متعددة من طرف مساح طبوغرافي من القطاع الخاص ويصادق عليها رئيس المصلحة الطبوغرافية الإقليمية التابع للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية التي تحدد الأجزاء المفروزة والمشاركة، وهي التصاميم التي تحدد بدقة مساحة كل جزء وحدوده والتي على أساسها يتم التعويض.

غير أن التساؤل المطروح ما هي الطرق الناجعة للتقسيم في هذه الحالة ؟

126 - نصت المادة 9 من القانون 18.00 أنه يتضمن نظام الملكية المشتركة لزاما الغرض المدة له أجزاء العقار المفروزة والمشاركة وشروط استعمالها وكذا توزيع الحصص الشائعة التي تنوب كل جزء مفروز من الأجزاء المشتركة ... ويعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفروزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصوصياته وموقعه.

إن اعتماد أسلوب المقارنة لا تخفى نجاعته، إلا أنه قد لا يكون فعالاً إذا علمنا أن عمليات بيع الشقق داخل نفس العمارة والعمارات المجاورة يعرف حركية مضطربة ومتنوعة خاصة وأن بعض الشقق قد يتغير تخصيصها بحكم الواقع من شقق سكنية إلى أماكن مخصصة للأنشطة التجارية أو المهنية¹²⁷.

لذلك يمكن الركون إلى ثمن المتر المربع للمساحة المفروزة بالإضافة إلى مساحة الأجزاء المشتركة في حدود حصّة كل مالك دون الأخذ بعين الاعتبار طبيعة النشاط المنجز داخل الشقة وخاصة إذا كان بدون ترخيص إداري مسبق ولا متطابق مع التخصص طبقاً لوثائق التعمير¹²⁸.

وفي هذا الإطار يتم احتساب المساحة اعتماداً على إحدى الطرق التالية :

- 1 - المساحة المبنية دون احتساب الجدران.
- 2 - المساحة المبنية الخام. وهي المساحة المبنية دون احتساب الجدران مضروبة في عدد غرف الشقة بما فيها المساحة الخارجية المتعلقة بالشرفات باستثناء المرافق غير المغطاة.
- 3 - المساحة المبنية الصافية : وهي مجموع المساحات المبنية باعتبار مختلف محتويات الشقة أو المبنى ناقص بعض الأجزاء المشتركة كالبهو والطابق السفلي والسطح...

127 - راجع التقرير الختامي لأعمال اليوم الدراسي في موضوع العقار والإسكان المرجع السابق ص 222. أنظر كذلك محمد مصطفى الرسوني : نظام ملكية الشقق بين النص القانوني المنظم، والتطبيق العملي موضوع شارك به في الندوة المشتركة بين جمعية المنشئين العقاريين بطنجة وجمعية المحافظين والمراقبين على الملكية العقارية بالرباط في موضوع ملكية الشقق والطبقات في النظام العقاري المغربي المقامة يومي 15 و16 ماي 1992 ص 27.

128 - قضت المحكمة الإدارية بمكناس بأن طلب التعويض عن نزاع ملكية عقار مرتب في منطقة محرومة من البناء طبقاً لتصميم التهيئة يكون غير مؤسس لكون المنع من البناء يشكل أحد قيود حق الملكية باعتباره من الارتفاعات ولا يعتبر انتزاعاً للملك، حكم رقم 25 بتاريخ 31 دجنبر 1981 أوردته محمد محجوبي في كتابه قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية ص 434.

4 - المساحة المبنية وتكلفة الأرض :يمكن اعتماد في هذه الطريقة قيمة أدوار العمارة وتكلفة الأراضي المخصصة للبناء على اعتبار أن ثمن الشقق العمودية يتباين ويختلف عن الشقق الأفقية، لذلك يتم احتساب تكلفة كل عمارة على حدة دون أن يجمعها رقم متوسط واحد وذلك من أجل التعرف على تكاليف كل شقة بمعزل عن الشقق الأخرى.

وقد أثبتت الإحصائيات أن نسبة تكلفة العمارات تتباين حسب عدد الطبقات التي تكونها على الشكل التالي ¹²⁹ :

عدد الطبقات	تكلفة البناء	تكلفة الأرض
1	100	100
2	110	50
4	120	25
8	200	12,5

ومن تم نلاحظ أن تكلفة الأرض تقل كلما ازدادت عدد الطبقات، ذلك أنه إذا كان العمارة تتكون من طبقتين فإن تكلفة الأرض تساوي 50 % من تكلفة المشروع وقد تتضاءل إلى ما يعادل 12 % إذا كانت العمارة تتكون من 8 طبقات. وصفوة القول فإن الواقع العملي أثبت أن اللجنة الإدارية للخبرة تعتمد الطريقة الفريدة التالية لتقييم عمارة متكونة من مجموعة من الطوابق.

أولاً : التعرف على محتويات العمارة :

- عدد الطوابق 3 طوابق (R+3) بالإضافة إلى مرافق أخرى على الشكل

التالي:

129- اسماعيل إبراهيم الشيخ درة : المرجع السابق ص 94 وما يليها.

- الطابق السفلي sous-sol

- الطابق الأرضي Retz de Chausses

- ما بين الدور الأرضي وما فوقه Entre sol

- عدد الطوابق Etage (3+1)

ثانيا : مساحة كل مرفق من مرافق العمارة

- الشقة الأولى مساحتها 120 م²

- الشقة الثانية مساحتها 80 م²

- الشقة الثالثة مساحتها 120 م²

- الشقة الرابعة مساحتها 120 م²

- الشقة الخامسة مساحتها 80 م²

- الشقة السادسة مساحتها 80 م²

- الطابق السفلي مساحته 180 م²

- الطابق الأرضي مساحته 180 م²

- ما بين الدور الأرضي وما فوقه 180 م²

المساحة الإجمالية المغطاة 1140 م²

المساحة غير المغطاة : 60 م²

ثالثا : حالة البناء

* المبنى في حالة جيدة وفق موافقات معمارية حديثة : البناء صلب ومتين، النوافذ مكونة من الزجاج نصف مكرر demi-double يحيط به إطارات من خشب العرعار، أما نوع الياجور فهو من نوع المجوف، الأبواب من خشب أما

باب المدخل فمن حديد جيد. الأرض والشقق من الرخام، أما الحمام يحتوي على أدوات مستوردة، والصبغة جيدة.

رابعا: ملاحظات خاصة:

لا شيء

خامسا: عناصر المقارنة

- تم بيع شقة مساحتها 200 م² موضوع الرسم العقاري بتاريخ 2013/5/12 بمبلغ 400000 درهم على أساس 2000 درهم للمتر المربع.

- بتاريخ 2013/7/26 تم بيع شقة مساحتها 240 م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 420000 درهم على أساس 1750 درهما للمتر المربع.

- بتاريخ 2013/11/30 تم بيع شقة مساحتها 260 م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 480000 درهم على أساس 1846,15 درهم.

- بتاريخ 2013/12/1 تم بيع شقة مساحتها 126 م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 239400 درهم على أساس 1900 درهم.

- تقييم اللجنة:

استنادا إلى عناصر المقارنة أعلاه ونظرا لأن اللجنة الإدارية للخبرة مجتمعة في 4 دجنبر 2013 أي أن عنصر الزمان يؤخذ بعين الاعتبار ونظرا للموافقات المتطابقة مع العمارة موضوع التقييم تقرر تحديد مبلغ المتر المربع المبني في 1850 درهم وغير المبني في 1000 درهم.

وعلى هذا الأساس تكون القيمة الإجمالية هي $60 \times 1000 = 2.169000,00$ درهم.
 $1140 \times 1850 +$ درهم.

التوقعات:

تمثل السلطة المحلية:

- ممثل مندوبية أملاك الدولة
- ممثل وزارة الإسكان وسياسة المدينة
- ممثل مصلحة الضرائب
- ممثل الإدارة طالبة للاقتناء.

وحسب الدراسة المشتركة بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية فقد ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 9,1 % خلال الفصل الأول من سنة 2012 مقابل 4,4 % في الفترة السابقة.

وشمل هذا الارتفاع جميع المدن المغربية باستثناء وجدة ومراكش والرباط التي عرفت انخفاضا في الأسعار.

بينما ارتفع حجم المعاملات في الشقق بحوالي 62% خلال الفصل الرابع من سنة 2012 من خلال جل المعاملات ليصل إلى 16965 وحدة، وحسب المدن سجل أكبر عدد من المعاملات بمدن الدار البيضاء، وطنجة، ومراكش¹³⁰.

ثالثا: التعويض عن نزاع ملكية المحلات ذات الطبيعة الخاصة
يقصد بالمحلات الاستثنائية أو ذات الطبيعة الخاصة، المركبات العقارية التي تحتوي على منشأة واحدة أو أكثر وتقدم خدمات للجمهور كال فنادق، الإقامات أو المطاعم السياحية، ودور الضيافة، والملاجئ وقصور المؤتمرات، وبصفة عامة المؤسسات السياحية ودور السينما وغيرها.

وقد عرفت المادة الأولى من القانون رقم 61.00¹³¹ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.176 بتاريخ 13 يونيو 2002 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية، المؤسسة السياحية كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل

130 - بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية : مؤشر أسعار الأصول العقارية رقم 13 المرجع السابق ص 2.

131 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 5030 بتاريخ 15 غشت 2002 ص 2329 وما يليها.

زبناء عابرين أو مقيمين وتقدم لهم مجموع أو بعض خدمات الإيواء والأطعمة والمشروبات والترفيه.

أما المادة الثانية من نفس القانون فقد اعتبرت من قبيل المؤسسات السياحية المؤسسات التالية :

1 - الفندق : وهي مؤسسة تقوم بعرض غرف أو مجموعات غرف مجهزة أو هما معا للتأجير لفائدة زبناء عابرين أو مقيمين. كما يمكنها تقديم خدمات تتعلق بالأطعمة.

2 - الفندق الطرقي (موتيل) : وهي مؤسسة تقع على مقربة من محور الطرق خارج المجموعات العمرانية أو في محيطها تؤجر لزبناء في غالبيتهم من مستعملي الطرق، وحدات إيواء منفصلة على شكل أجنحة أو مجمعة في عمارات ذات مستوى واحد مستقلة تتوفر كل واحدة منها على مرفق صحي متكامل.

ويتوفر هذا الفندق الطرقي على مرآب أو موقف للسيارات على مقربة مباشرة من الغرف المعدة للزبناء. ويتعين على هذا الفندق تقديم وجبات غذائية على شكل أكالات خفيفة أو مطاعم الخدمة الشخصية.

3 - الإقامة السياحية : وهي مؤسسة مخصصة للإيواء ذات طابع سياحي تؤجر وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في عمارات أو بنايات تتوفر كل واحدة منها على منشآت ومرافق مشتركة للتنشيط والترفيه وكذا لتقديم الأطعمة بصفة ثانوية.

4 - قرية العطل : وهي مؤسسة للإيواء والترفيه تقدم مقابل مبلغ جزافي لزبناء يتألفون أساسا من السياح والمتنزهين بالعطل، وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في عمارات وتقدم قرية العطل خدمات تتعلق بالأطعمة والتنشيط تتلاءم مع هذا النوع من الإيواء والزبناء.

- 5- المأوى : وهي مؤسسة للإيواء والإطعام من حجم صغير تقع خارج المجموعات العمرانية الحضرية في وسط طبيعي. ويجب أن تسمح لبنائها بالاختيار بين أطعمة مختلفة مدرجة في قائمة ووجبات محددة.
- 6- دار الضيافة : عبارة عن مبنى على شكل منزل قديم أو رياض أو قصر أو قصبة أو "فيلا" يقع إما داخل المدينة العتيقة وإما في مسارات سياحية أو مواقع ذات قيمة سياحية عالية.
- تقوم هذه الدور ببراء غرف أو مجموعات غرف مجهزة أو هما معا وتقدم كذلك خدمات تتعلق بتقديم الأطعمة والتنشيط والتسلية.
- 7- الفندق العائلي : مؤسسة للإيواء توفر بصفة ثانوية خدمات تتعلق بالأطعمة لفائدة زبناء عابرين أو مقيمين.
- 8- المخيم : مؤسسة تقع بأرض مجهزة بحاطة سياج ومحروسة تتوفر على مرافق صحية ومرافق للإطعام الجماعي، تخرج فيها أمكنة لاستقبال المخيمين المتوفرين على التجهيزات اللازمة.
- 9- المطعم السياحي : مؤسسة تقدم فيها خدمات بيع أكالات ومشروبات ويمكن كذلك أن تقدم خدمة تتعلق بالتنشيط.
- 10- المأوى الرحلي : مؤسسة متوسطة الحجم تقع خارج المجموعات العمرانية الحضرية بمسار سياحي وتقوم بتقديم خدمات تتعلق بالإيواء والأطعمة وتتوفر على محطة للبزيرين وعلى ورش ميكانيكي صغير بصفة ثانوية.
- 11- الملجأ : مؤسسة ذات طاقة إيوائية محدودة تقع في منطقة قروية بمسارات للتجوال السياحي أو على مقربة من مواقع سياحية. ويمكن أن تقدم خدمات تتعلق بتقديم الأطعمة أو أن يهيا الملجأ داخل مسكن خاص أو مبنى في مكان ملحق به مع مراعاة الفضاء المعماري للمنطقة.

12 - مركز أو قصر المؤتمرات : مؤسسة معدة أساسا لاستقبال وخدمة المؤتمرات، ويشتمل وجوبا على التجهيزات اللازمة لتقديم جميع الخدمات التقنية التي يستلزمها تنظيم وسير المحاضرات والمؤتمرات الوطنية أو الدولية.

ويطلق على المركز اسم قصر المؤتمرات عندما يقوم كذلك بخدمات تتعلق بتقديم الأطعمة ويشتمل على أماكن للإيواء وللاستقبال والإدارة تتوفر على التجهيزات الضرورية.

ومما ينبغي التأكيد عليه أن كل هذه المؤسسات تكون محل تصنيف، كما أن أنشطتها قد تكون بكيفية مستمرة على مدار السنة أو موسمية إذا دعت إلى ذلك الحاجة دون المساس بحقوق اليد العاملة.

إن تقييم هذه المنشآت السياحية يتطلب بالضرورة الإلمام بقواعد المحاسبة والاقتصاد والتجارة والمبادئ العامة للتعمر والبناء، خاصة وأن مساحتها تكون كبيرة بالإضافة إلى أهمية الخدمات المتنوعة التي تقوم بها كل مؤسسة على حدة، ذلك أن البعض قد يقوم بأنشطة مصاحبة للإيواء كالتنشيط والتسلية وبيع الأكالات والمشروبات والبعض الآخر يكون فضاء للإيواء، أما باقي الخدمات تكون ثانوية (الفندق العائلي) .

لذلك فإن الطرق المعتمدة للتقييم ليست موحدة، وإنما يجب أن تأخذ بعين الاعتبار طبيعة كل مؤسسة على حدة سواء بالاستناد إلى الدخل أو المساحة المبنية وغير المبنية والبناءات مهما كان نوعها.

وفي اعتقادنا إن تقييم المحلات ذات الطبيعة الخاصة، يجب أن يعتمد على طرق خاصة في غياب معطيات تساهم في تبني طريقة المقارنة، لأن مثل هذه المؤسسات قد تكون فريدة في المنطقة أو الجهة، كما أن المعاملات الإرادية من بيع ومبادلة بدون مدرك وغيرها لا تتم في فترات متقاربة.

وعلى هذا الأساس فإن بعض الخبراء العقاريين قد يميلون إلى استعمال الطريقة التحليلية، ويعني هذه الطريقة تفتيت المؤسسة إلى مجموعة من المكونات أو الوحدات (البناء الأساسي، الملحقات، الأرض، الحديقة، موقف السيارات، وبصفة عامة كل مرفق على حدة). حيث يتم تقييم كل جزء بمعزل عن الآخر ويحدد له ثمنًا يضاف إلى باقي الأئمة للحصول على المبلغ الإجمالي للمؤسسة.

وهذه الطريقة معتمدة في فرنسا، حيث إنه بعد تحديد الثمن الإجمالي للمحل ذي الطبيعة الخاصة يتم تخفيض نسبة جزافية تتراوح بين 10 و 30 % مع الأخذ بعين الاعتبار أهمية المساحة المفتاة (مبينة أو غير مبينة) وكذا مكونات المؤسسة وتداخلها وعدم إمكانية الفصل بينها فصالًا تامًا.

وهكذا يمكن مثلاً تقييم فندق طرقي (موتيل) ذو جودة وعناية جيدة. ويتكون من :

4 وحدات إيواء مجمعة في عمارة واحدة على مساحة 3000 م²

- موقف السيارات : مساحته 4000 م²

- مطعم : مساحته 600 م²

- مرآب : مساحته 200 م²

إذن المساحة الإجمالية لهذا الفندق الطرقي هي 7800 م² وعلى هذا الأساس فإن التقييم بالاعتماد على الطريقة التحليلية يؤدي إلى تفكيكه على الشكل التالي :

- البناية الأساسية للفندق : 4 وحدات كل واحدة حددت قيمتها 300000

درهم

- موقف السيارات : 4000 م² x 100 درهم للمتر المربع

- المطعم : 200000 درهم

- المرآب : 100000 درهم

إذن المجموع العام :

$$\text{- البناية الأساسية : } 4 \times 300000 = 1200000 \text{ درهم}$$

$$\text{- موقف السيارات : } 40000 \times 100 = 4000000 \text{ درهم}$$

$$\text{- المطعم : } 200000 \text{ درهم}$$

$$\text{- المرائب : } 100000 \text{ درهم}$$

$$\text{المجموع : } 5500000 \text{ درهم}$$

وإذا طبقنا معامل التخفيض الجزائي 30% وهو 1650000

$$\text{الباقى : } 3.850.000 \text{ درهم}$$

هذا وأنه في حالة ما إذا كان موقف السيارة يوجد في منطقة مخصصة للبناء، فإنه يجب أن يقيم على أساس أنه يقع في أرض قابلة للبناء طبقا للطرق السالفة الذكر.

هذه بصفة عامة بعض الأساليب أو الطرق المعتمدة عادة في تقييم الأراضي المبنية، يمكن لقاضي نزاع الملكية وكذا اللجنة الإدارية للخبرة الاستئناس بها من أجل تحديد تعويض عادل للمنزوعة ملكيتهم. وسنحاول دراسة في المطلب الموالي التعويض عن نزاع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة.

المطلب الثاني : التعويض عن نزاع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة

في الوقت الراهن يتكون القطاع الفلاحي في المغرب من 1.496.349 مستغلات فلاحية، تكون غطاء فلاحي بمساحة 8.732.223 هكتارا منها 1.251.451 هكتارا مسقية، وتوزع المساحة الفلاحية الضرورية إلى 9.528.625 قطعة فلاحية على الشكل التالي :

- 75 % أراضي الملك وما في حكمها : 6618130 هكتارا

- أراضي الجماعات السلالية : 1.544696 هكتارا

- أراضي الجيش : 240.441 هكتارا

- أراضي الدولة الخاصة غير أراضي الجيش : 270.153 هكتارا من مجموع

1.057.400 هكتار توجد في العالم القروي.

وعلى هذا الأساس تمثل أراضي الملك الخاص 75 % من مجموع المساحة الفلاحية الضرورية متنوعة بأراضي الجماعات السلالية ب 17 % وأراضي الدولة (الملك الخاص) ب 9,5 %¹³².

ويستخلص من هذه الإحصائيات أن القطاع الفلاحي في المغرب يلعب دورا أساسيا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن ثم فإن كل وحدة قياسية من الأراضي الفلاحية تعتبر ثروة طبيعية واقتصادية مهمة، ويكفي الإشارة إلى أن هذا القطاع يشغل حوالي نصف السكان النشيطين، ويساهم بنسبة 17 % من الناتج الداخلي الخام، إلا أن هذا القطاع يعاني من جملة من المشاكل نذكر على الخصوص تعدد الأنظمة العقارية (أراضي الأوقاف - أراضي الخواص - أراضي الجماعات السلالية، أراضي الجماعات الترابية، أراضي الملك الخاص للدولة...) مما يؤثر بالضرورة على الحقوق العينية والشخصية المترتبة على الأراضي الفلاحية سواء من حيث التصرف أو الانتفاع، وكذا من حيث حجم المستغلات الموزعة بين كبيرة ومتوسطة وصغيرة الشيء الذي يؤثر بشكل واضح كذلك على المردودية العامة للفلاحة.

يستنبط مما سلف أن مبدأ نزاع ملكية الأراضي الفلاحية لأغراض المنفعة العامة يجب أن يكون في حدود ضيقة على اعتبار أن هذه الأراضي ثروة وطنية تساهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إلا أنه إذا كانت هناك ضرورة قصوى فيجب أن تكون بقدرها ويتبعها بالضرورة تعويض جد عادل نظرا لأنه

132 - إحصائيات مستقاة من موقع الوزارة المكلفة بالفلاحة على موقعها على الإنترنت.

الضبيعات الفلاحية والوحدات الاستغلالية تكون في حد ذاتها وحدات إنتاجية ما يجب أن تقوم على أنها أراضي عارية كما هو عليه الأمر، بالنسبة للأراضي الحضرية.

ويميز عادة بالنسبة للأراضي الفلاحية بين الأراضي المسقية والأخرى البورية أو غير المسقية¹³³. كما تكلف المشرع بتنظيم دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية بحيث يكون استغلال الأراضي الفلاحية داخل هذه الدوائر إلزاميا وفق شروط محددة قانونا بحيث تتكفل الدولة بتصنيفه وتحسين الأوضاع العقارية وأعمال التهئة والتجهيز الخارجي والداخلي للأراضي الفلاحية مقابل التزام المالك باستغلال الأرض استغلالا عقلانيا والمساهمة في المصاريف التي تدفعها الدولة في حدود 40 % من متوسط تكلفة التجهيزات الداخلية المنجزة وبعض النفقات الإضافية.

والجدير بالتنبيه أنه طبقا للمادة 52 من القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر، فإنه يعلن بمجرد ما يتم تحديد دوائر لاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في الدائرة المذكورة.

كما نصت المادة 55 من نفس القانون على أن قواعد منح التعويض هي القواعد المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.74.103 الصادر في 11 ماي 1974 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتحديد قواعد منح التعويض المطبق على إجراءات نزع الملكية المقررة وفقا للظهير الشريف رقم 1.61.27 بتاريخ 25 يوليو

133 - راجع القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 فبراير 1995 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4312 بتاريخ 21 يونيو 1995 ص 1773 وما يليها. انظر كذلك القانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 11 غشت 1995 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 6 شتنبر 1995 ص 2441 وما يليها.

1969 المعلن بموجبه أن المنفعة العامة تقضي بتهمة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض والتي ستعرض لها لاحقا.

وبالموازاة مع ذلك صدر القانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر، بحيث تم تحديد بمقتضى المادة 2 منه مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة (5) هكتارات، وخارج هذه الدوائر في مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعمالين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمونة في الفلاحة وهي عادة عشرون (20) هكتارا.

إن هذا التمييز من شأنه أن يؤدي إلى الرفع من القيمة الاقتصادية لوحدات الاستغلال أو التخفيض منها باعتبار النوع والموقع ومناخ وظروف الاستثمار، إلا أنه على العموم يبقى تقييم هذه الوحدات خاضعا للمبادئ العامة لتقييم الأراضي بصفة عامة، ولا سيما من حيث قيمة الأرض، المساحة، الموقع، القدرة الإنتاجية بالإضافة إلى بعض الخصوصيات ستعرض لها أسفله.

ومما ينبغي التنويه إليه أن نزع ملكية الأراضي الفلاحية على العموم يتم لإنجاز مشاريع كبرى كالطرق السيار، السكك الحديدية، قنوات الماء الصالح للشرب، أعمدة الاتصالات السلكية واللاسلكية، السدود.....

لكن هذه الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية، لا تعفي نازع الملكية من منح المنزوعة ملكيته تعويضا عادلا.

وعليه ما هي أسس هذا التعويض، وما هي الطرق المعتمدة في التقييم ؟

هذا ما سنحاول التعرف عليه من خلال الفقرتين التاليتين :

الفقرة الأولى : الأسس المعتمدة في تقييم الأراضي الفلاحية

إن تقييم الأراضي الفلاحية هو إجابة عن سؤال عريض مفاده ما هي القيمة المالية الواجب منحها للمزوعة ملكية أرضه الفلاحية باعتبارها مصدر عيشه واستقراره هو وعائلته التي تحت كنفه، أو بمعنى أدق باعتبار الأرض المورد الوحيد أو الرئيسي للعيش؟.

وهناك ثلاثة عناصر التالية، يمكن اعتمادها في تقييم الأرض الفلاحية.

1-العناصر المادية :

يمكن تلخيص هذه العناصر كما يلي :

أ- طبيعة التربة : هناك مجموعة من أنواع التربة أهمها :

- الترس : ويتميز هذا النوع من التربة بكونه يحتوي على مكونات عضوية كافية بضمان كمية مهمة من المنتج الفلاحي نظرا لخصوبته.

- أحمرى : ويتكون من الطين والسيليكس والرمل وهي تربة أقل خصوبة من تربة الترس ولا تتحمل التساقطات المطرية الكثيرة.

- الرمي : ويتكون من الرمل والسيليكس ويتشر بكثرة في المناطق الساحلية.

ب - المنتج الفلاحي : يلعب المنتج الفلاحي أهمية كبرى في تحديد قيمة القطعة الأرضية المزوعة ملكيتها، وخاصة إذا كان يعتمد على التصنيع الفلاحي الموجه إلى التصدير.

ج - الرأسمال المستثمر : يقصد بالرأسمال المستثمر اليد العاملة والأموال المستمرة في استغلال الوحدة الفلاحية والإنتاجية، ذلك أنه في إطار الوحدات الصغيرة يتم الاستغلال بأدوات بسيطة وبأسلوب عتيق يغلب عليه الطابع العائلي مما يؤثر على قيمة وجودة الإنتاج، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة

للوحدات والممتلكات الكبرى التي تعتمد في إنتاجيتها على طرق علمية حديثة ومتطورة.

د- المناخ : قد يكون عامل المناخ عاملا حاسما في قيمة القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها لما له من تأثير على الاستغلال الفلاحي، ذلك أنه في المناطق المعتمدة على إنتاج الجبوب، فإن المناخ المعتدل هو المرغوب فيه، أما تلك التي تنتج الصبار واللوز وأركان فإن المناخ الأنسب هو المناخ الجاف والحر وقس على ذلك.

2- العناصر الاقتصادية

دون الدخول في العوامل الاقتصادية العامة والخاصة المؤثرة في استغلال الوحدات الفلاحية يكفي الرجوع إلى الدراسات العميقة¹³⁴ في الموضوع وحسبنا هنا القول بأن التطور الاقتصادي للمنطقة وظروف التسويق لهما تأثير مباشر على عملية التقسيم، وذلك أن وفرة الإنتاجية التي لا تبرح مكانها لا قيمة اقتصادية لها، ما لم تكن مطلوبة من الزبناء، وهنا تلعب العوامل الذاتية لصاحب الملك والموضوعية المتمثلة في وسائل النقل والربط وتزايد الطلب على العرض تأثيرا إيجابيا على معامل العناصر الاقتصادية بشكل يرفع من قيمة الأرض الفلاحية ومنتجاتها.

3- العناصر القانونية :

كما سبق وأن رأينا فإن التدخل التشريعي في المناطق الفلاحية قد يؤدي إلى إلزام الدولة وكذا الفلاح بتوفير الظروف الملائمة لتطور الإنتاج وتنميته والحد

134 - Voir Jean Megret : Droit Agraire Tom I. Librairie Techniques Librairie de la cour de cassation 1973 Paris, Voir aussi Henri De Farcy et Jacques Gastaldi : La propriété agricole Edition Que Sais-je ?

Imprimerie des presses Universitaires de France 1978. Arrago (R), Rouveau (P), L'estimation des biens ruraux, periurbains, agricoles et forestiers librairie technique Paris 1973. fort (B) Marriot (C) la terre et les agriculteurs, purpan. Juillet - Septembre 1975.

من تفتيت الأراضي الفلاحية الجيدة وتعبئة الطاقات الإنتاجية للقطاع الفلاحي على الصعيد المحلي أو الجهوي. كما أنه من المتصور كذلك أن تعرض الدولة نوعاً من الاستغلال على بعض الأراضي كما هو الشأن بالنسبة للأراضي الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار المنظمة بمقتضى القانون رقم 34.95 السالف الذكر.

وفي هذا الإطار نصت المادة 5 على أنه يجب أن تستغل العقارات المشاعة الممنوعة قسمتها عملاً بأحكام القانون المذكور، إما بصورة جماعية من لدن جميع الملاك على الشيوع أو بالتناوب، أو من لدن شخص آخر بصفته مسيراً أو مستأجراً.

وعلى هذا الأساس فإن طرق استغلال هذه الأراضي من النظام العام لا يحق لأي مخالفتها، ويبقى من حق كل شريك في عقار ممنوعة قسمته أن يرفع إلى المحكمة طلباً لبيع العقار بالمراد العلني.

لذا فإن السلطة نازعة الملكية تأخذ هذه المعطيات عند الرغبة في إعلان المنفعة العامة من أجل نزع ملكية هذا النوع من الأراضي، كما يتعين بصفة عامة التعرف على التكاليف والحقوق العينية المترتبة على العقار.

ويصدق نفس الأمر على طرق استغلال الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية¹³⁵.

هذه بصفة عامة العناصر المعتمدة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية ويبقى التساؤل عن طرق أو أدوات هذا التقييم.

الفقرة الثانية : طرق تقييم الأراضي الفلاحية

إن الطريقة المعتمدة من طرف الخبراء العقاريين أو اللجان الإدارية للتقييم هي تلك التي تخرج بين التقييم عن طريق المقارنة المباشرة ومعدل الأثمان،

135 - راجع المادة 1 من القانون رقم 33.94 التعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر.

وذلك بفرز قيمة الأرض عن المتوجات والمنشآت ثم الحصول على المجموع العام، مع الأخذ بعين الاعتبار الأثمنة المقارنة.

ولتوضيح ما سلف نقف عند أحد المحاضر المنجزة بمناسبة نزاع ملكيته أرض فلاحية متواجدة داخل محرم الطريق السيار الرابطة بين الدار البيضاء والجديدة (مقطع إقليم سطات).

الديباجة : وتتضمن مكان وساعة انعقاد الاجتماع وأعضاء اللجنة الإدارية وأسباب الاجتماع.

المناقشة : بعد تقديم الشروح الكافية حول طبيعة الأرض ومختلف أنواع الأضرار اللاحقة بالمنزوعة ملكيتهم، وبعد الاطلاع على عناصر الفارقة التي أدلى بها ممثل إدارة التسجيل والتبر تقرر تحديد الأثمنة التالية :

التعويض بالدرهم للهكتار	الخسائر
350.000,00	1- الأرض
	2- المزروعات والخضروات:
3.000,00	القمح
2.000,00	الشعير
12.000,00	الذرة
10.000,00	الجلبان
15.000,00	الفصة
15.000,00	الفول
15.000,00	الحمص

15.000,00	العدس
15.000,00	اللوبيا
2.000,00	الخردال
5.000,00	عباد الشمس
30.000,00	النعناع
30.000,00	البطاطس
10.000,00	اللفت
10.000,00	الجزر
20.000,00	الطماطم
10.000,00	الشوفلور
25.000,00	الفلفل
25.000,00	الخيار
10.000,00	البصل
10.000,00	الثوم
10.000,00	الخرشوف (القنارية)
10.000,00	خضروات مختلفة

التعويضات بالدرهم للوحدة	وحدة القياس	الخسائر
150,00	م ³	صهريج لشرب الماشية
50,00	م.ط	قنوات من البلاستيك (PVC)
15,00	م.ط	قنوات من البلاستيك عادي

يستتج من هذا المحضر أن تحديد ثمن القطع الأرضية بالاعتداد على أثمانه البيوعات المنجزة بالجوار على قطع أرضية مماثلة تعتبر طريقة بسيطة، إلا أنها غير قابلة للتعميم، خاصة إذا وجدت هذه القطع الأرضية في مناطق معزولة وغير معروفة بأنشطة عقارية كفيلة بضمان انتقالات عقارية إرادية بين الأحياء، الشيء الذي يتطلب في غالب الأحيان الاستعانة بعناصر مقارنة خارج المحيط الذي توجد فيه هذه العقارات بالاكتفاء على نوع المغروسات وطبيعة الأرض وذاتية أعضاء اللجنة مما يعد مخالفا للقواعد القانونية للتقييم.

وهكذا مثلا بالنسبة لنموذج المحضر السالف الذكر، فإن الثمن يكون محادا بالنسبة لهكتار الواحد، والحال أنه كلما كانت المساحة شاسعة إلا وثمن الأرض يقل، وهذا ما لم يحترم في النازلة، ذلك أن الشخص الذي يملك 1000 هكتار يحصل على 350000 درهم لهكتار تماما كمن يملك 10 هكتارات. وهذا ما يخل بمقياس التقييم المعمول به عادة.

ويدخل في التعويض جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالشيء كشق الطرق وصيانتها وإنشاء وصيانة الممرات والخواجز والمباني الفلاحية والمطاحن والآبار والقنوات ومجاري المياه والخزانات إن وجدت والمحصولات.

والتساؤل المطروح ماذا عن الأرض التي لم يثبت بعد زرعها عند صدور قرار نزع الملكية، أو وجدت على أرض مسقية ثمار متصلة بأصولها أو خضر لم تنضج ؟

أمام غياب نص صريح في قانون نزع الملكية نرى ضرورة تعويض المتروعة ملكيته تعويضا كاملا عن قيمة الأرض التي لم ينبث زرعها بعد ؛ اعتبارا لملكه ؛ خاصة وأن الفصل 20 من قانون نزع الملكية استثنى من التعويض البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية، أما تلك الموجودة قبل نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمولاك المقرر نزع ملكيتها فقد سكت عنها. مما يفيد ضمنا التأكيد على التعويض عنها ولو باعتبارها فائض القيمة، ويصدق نفس الأمر على الثمار المتصلة بأصولها وكذلك الخضر التي لم تنضج، ولا يمكن تطبيق نسبة ثلاثة أرباع من قيمة البذور وأجرة العمل كما هو الشأن بالنسبة للمكثري الذي تأخر في البذر بحيث لم يبذر في الوقت المناسب والمعتاد مما خول المشرع معه للمكثري الخيار بين أن يجدد عقد الكراء المنتهية أجله أو التعويض بالسنة المذكورة، لأن في ذلك تشطير للضرر بين المكثري المهمل والمكثري الذي أثرى على حساب المكثري بدون وجه حق. أما في حالتنا لو أن المتروعة ملكيته أقدم على حرث أو استغلال الأرض بعد صدور قرار نزع الملكية فلا حق له في التعويض إذا كان ذلك دون موافقة السلطة نازعة الملكية.

وهذه الوقائع من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع ولا معقب عليه من طرف محكمة القانون.

وعليه بقي علينا أن نتعرف عن طريق تعويض نزع ملكية الأراضي الفلاحية المتواجدة بدوائر الاستشار طبقا للقانون رقم 33.94 السالف الذكر.

وضع الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.103 بتاريخ 11 مايو 1974 تحدد بموجبه كيفيات منح التعويض المطبقة على إجراءات نزع الملكية المنجزة وفق الظهير الشريف رقم 1.69.27 الصادر في 25 يوليوز 1969 بالإعلان أنه من المصلحة العمومية تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر

الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض، المبادئ الخاصة للتعويض عن نزع ملكية القطع الأرضية للأغراض المذكورة.

وهكذا فإنه طبقا للفصل الأول فإن التعويضات عن نزع الملكية تحدد

طبقا للقواعد التالية :

أ - لا تنطبق إلا على القيمة التجارية التي تكون للعقار المقصود بتاريخ حيازة الأراضي المنزوعة ملكيتها.

ب - لا يجوز تحديد التعويضات على أساس قيمة تعويض العقار أو قيمته في المستقبل كما لا يجوز أن يشمل التعويض عن ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.

ج - يحدد قيمة الأرض على أساس معدل قيمة مجموع الأراضي المستعملة لغرض واحد في القطاع المقصود، على أن تطبق في ذلك عند الاقتضاء أرقام تخفيض أو زيادة لمراعاة بعض المميزات الخاصة بالأرض ولا سيما مساحتها وشكلها وموقعها ونوعها وترتبتها وكذا زائد القيمة الناتج عن التجهيز الذي أنجزته الدولة أو أي شخص معنوي آخر يجري عليه القانون العادي.

د - لا يعتبر في تحديد قيمة العقار زائد القيمة أو التحسينات أو البنائ والأغراض المنجزة دون موافقة نازع الملكية بعد التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية المرسوم المعينة فيه الأراضي المنزوعة ملكيتها، كما لا تعتبر في ذلك ارتفاع الأسعار عن طريق المضاربة.

يستخلص مما سلف، أن المشرع تكفل بتحديد طريقة تعويض المنزوعة ملكيتهم في المناطق موضوع القوانين السالفة الذكر معتمدا في ذلك على المبادئ العامة التي تحكم التعويض عن نزع ملكية العقارات العادية، بالإضافة إلى مقتضيات خاصة بحكم الطبيعة الاستثنائية للعقارات المنزوعة ملكيتها داخل

دوائر الاستشارة، ومن ثم لا مجال للإثراء على حساب السلطة نازعة الملكية بحكم التحسينات المدخلة على تلك الأراضي.

ويتم أداء التعويض نقدا بالنسبة للأشخاص الذاتيين والمعنويين المغاربة، أما بالنسبة للأجانب فقد تكفل المجال التنظيمي بتحديد كيفية منح التعويضات.¹³⁶

وفي حالة رفض تسلم التعويض، أو وجود تعرض من طرف الغير يتعين إيداع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير، ويصدق نفس الأمر في حالة عدم إدلاء المالك المحتمل برسوم صحيحة ومتينة مثبتة للملكية.

ويتعين في هذه الحالة إجراء إشهار علني بمقر السلطة المحلية للتعريف بالعقار المنزوعة ملكيته ومبلغ التعويض وأسماء المالكين المحتملين خلال 6 أشهر. وبعد انصرام هذا الأجل دون أن يتقدم أي كان بتعرض في هذا الشأن يتم رفع اليد عن التعويض لفائدة الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق تحت طائلة أداء فوائد قانونية لفائدة هؤلاء.

لكن هل هذه المقتضيات تطبق كذلك لفائدة أصحاب الحقوق الشخصية أو العينية ؟

136 - أنظر المرسوم رقم 2.78.128 بتاريخ 10 أكتوبر 1978 ولا سيما الفصل الأول منه الذي ينص على أن التعويضات عن نزع الملكية المصوص عليها في الفصل 10 من ظ.ش رقم 1.69.27 المؤرخ في 25 يوليوز 1969 فيما يتعلق بالأشخاص الذاتيين الأجانب والأشخاص المعنويين الذين ليس جميع أعضائهم أشخاصا ذاتيين مغاربة تتحدد وتؤدي وفقا للقواعد المقررة في الفصول 1 و2 و3 و4 (القطع 1 و2 و3 و4 و5) من الظهير الشريف رقم 1.4.103 المشار إليه أعلاه الصادر في 11 مايو 1974 بمثابة قانون.

المطلب الثالث

التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية

والشخصية من أجل المنفعة العامة

نص الفصل 21 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على أنه تحدد المحكمة الإدارية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

يستشف من هذا الفصل أن المشرع المغربي وضع المالك والمستفيد من الحقوق العينية أو الشخصية على العقار المنزوعة ملكيته على قدم المساواة في الحصول على تعويض عن عملية نزع الملكية، ولم يميز بينهم في الأحكام. إذ أن الكل لا حق له في الحصول على التعويض إلا إذا كان الضرر حالا ومحقق الوقوع ومادي. . ويحدد هذا التعويض طبقا للفقرة 2 و3 و4 من الفصل 20 السالف الذكر، كما أن جميع الحقوق العينية كيفما كان نوعها ومداها تتحول إلى حقوق شخصية أي دائنية في مواجهة التعويض.

وبالموازاة مع ذلك خول الكثيرين بصفة قانونية إمكانية الحصول على التعويض شريطة أن يتم التعريف بهم خلال البحث الإداري أو أن يكونوا مقيدين في السجلات العقارية إذا كان العقار المنزوعة ملكيته محفزا أو في طور التخفيض، كما يمكنهم الاستفادة من عقار آخر إذا كان ذلك ممكنا.

وفي هذا الإطار نص الفصل 22 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على أنه إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على أثر 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.

لدراسة هذه مقتضيات نرى من الفائدة تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فقرات، نخصص الفقرة الأولى لدراسة التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية والشخصية المترتبة على العقار المتروكة ملكيته، أما الفقرة الثانية فنفردها لدراسة التعويض عند فقدان حق الكراء، أما الفقرة الأخيرة فنخصصها للتعويض عن باقي أجزاء العقار غير المتروكة ملكيته.

الفقرة الأولى: التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية والشخصية المترتبة على العقار المتروكة ملكيته

لم يحدد الفصل 21 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لحقوق المكن التعويض عنها على سبيل الحصر، وإنما ذكرها على سبيل المثال باستعماله عبارات عامة وفضفاضة "كغيرها" و"الحقوق الماثلة" أو "من نفس النوع". لذلك فإنه أقحم ضمن هذه الحقوق، الحقوق العينية وكذا الحقوق الشخصية¹³⁷.

والجدير بالذكر أن المادة 9 من مدونة الحقوق العينية أكدت على أن الحقوق العينية واردة على سبيل الحصر كما أسلفنا سابقا.

وغير خاف أن دراسة كل حق من الحقوق الواردة أعلاه على حدة سيؤدي إلى التكرار والإعادة، لذلك فإنه نظرا لوحدة درجة الضرر وطرق تحديد التعويض، سنحاول دراسة الموضوع دراسة شاملة وتركيبية؛ خاصة وأن جل الدراسات التي اهتمت بموضوع نزع الملكية، قد مالت نحو منح تعويض عادل وشامل للمالك المتروكة ملكيته باعتبار أن الدساتير والقارئة والمعاهدات الدولية مجمعة على أن حق

137 - يقصد بالحقوق الشخصية بأنها رابطة قانونية بين شخصين تحول أحدهما وهو الدائن مطالبة الآخر وهو المدين بأداء معين يتمثل بالقيام بعمل أو الامتناع عن العمل.

أما الحق العيني فهو سلطة مباشرة لشخص على شيء معين، تمكنه من استخلاص حقه من ذلك الشخص مباشرة ودون وساطة أحد. انظر على هادي العبيدي الوجيز في شرح القانون، المدني الحقوق العينية، دراسة مقارنة طبعة 2005 دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ص 6. راجع كذلك محمد ابن معجوز : الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي طبعة 1990 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 22.

الملكية مقدس ولا يمكن نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومسبق. غير أن هذه الموائيق والقوانين الداخلية والدولية لم تكن بوضعية أصحاب الحقوق المترتبة على العقارات المنزوعة ملكيتها الشيء الذي جعلهم في وضعية أو مرتبة أدنى من صاحب حق الملكية، ذلك أن من حق هذا الأخير الاستفادة من التعويض عن فقدان حق الملكية باعتباره حقاً مستقلاً وأصلياً كما أنه قد يستفيد من تعويضات إضافية إذا كان مستغلاً للعقار المنزوعة ملكيته، عكس صاحب الحقوق العينية الأخرى الذي له فقط حق التعويض عن هذا الحق العيني دون احتساب التعويض عن ملكية الرقبة إذا لم يكن مالكا لها.

وقد نص الفصل 12.12 L من قانون نزع الملكية الفرنسي أن الأمر بتزع الملكية يحجب بنفسه ومن تاريخه جميع الحقوق العينية أو الشخصية المترتبة على العقارات المنزوعة ملكيتها.

وهو ما أكد عليه الفصل 38 من قانون نزع الملكية المغربي عندما نص على أنه لا يمكن لدعاوي 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 خالصاً منها.

وعليه سنحاول من خلال هذا الفقرة دراسة التعويض عن الضرر الناجم عن نزع ملكية الرقبة ثم دراسة التعويض عن حق فقدان حق الانتفاع والسكنى.

الفقرة الثانية : التعويض عن فقدان حق الملكية كحق من الحقوق العينية

يحول حق الملكية صاحبه حق الاستغلال والتصرف والاستعمال، لذلك فإن المالك المستغل للعقار المنزوعة ملكيته يفقد حقين في ذات الآن، أولاً حق الملكية كحق أصلي ثم حق التمتع كعنصر من عناصر حق الملكية، وعلى هذا الأساس يتعين أن يستفيد من تعويض يشمل جبر الضررين، ضرر فقدان حق الرقبة وضرر فقدان حق الاستغلال أو الاستعمال. إلا أن هذا الأمر يبقى مشروطاً بتحقيق الشروط المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف ذكرها.

لكن على أي أساس سيتم هذا التعويض وما نوعيته ؟

كما أسلفنا أن المشرع المغربي لم يكن عادلا تجاه النزوعة ملكيته عندما اعتمد عند جبر الضرر على منح تعويض جزائي عند تعدد الحقوق المترتبة على العقار النزوعة ملكيته. ولا يعنيه إلا احترام مقتضيات المادة 20 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

وهو الاتجاه الذي كرسه القضاء المغربي في جملة من أحكامه وقراراته، حيث قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأن التعويض عن نزاع الملكية يحدد طبقا للقواعد المنصوص عليها في الفصل 20 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة حسب ظهير 6 ماي 1982. ويتعين تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها من الفقرات 2-3 و4 منه¹³⁸.

وهذا عكس ما سار عليه المشرع الفرنسي الذي حرص على جبر الضرر الناجم عن نزاع الملكية بالتنصيص على تعويض المتضرر تعويضا عادلا يشمل الضرر الأصلي وكذا التبعية.

وهكذا فإنه استناد إلى الفصل 13.6 L من مدونة نزاع الملكية يتعين على قاضي نزاع الملكية الحكم بتعويض أصلي للمالك كان مستغلا أو غير مستغل، وعند الاقتضاء بتعويض تبعية مع إبراز الكيفية المعتمدة في احتساب هذه التعويضات.

ويتمثل التعويض الأصلي في مبلغ تقديري يكفي لاقتناء ملكا بنفس مواصفات الملك النزوعة ملكيته.

أما التعويض التبعية، فيمكن أن يستفيد منه المالك وغيره من أصحاب الحقوق العينية.

138 - قرار المجلس الأعلى عدد 96/217 بتاريخ 24 أكتوبر 1996 منشور بمجلة الإشعاع عدد 15 ص 63.

فبالنسبة للمالك المستغل، فإن من حقه الاستفادة كذلك من تعويض عن الاستبدال de remploi من أجل تغطية مختلف المصاريف التي سيتحملها من أجل اقتناء عقار كفيل بتلبية حاجياته المدنية أو التجارية، ولا يعفى نازع الملكية من أداء هذا التعويض التبعي إلا في حالتين :

الحالة الأولى التي تثبت فيها السلطة نازعة الملكية أن العقار المنزوعة ملكيته كان مقررا بيعه 6 أشهر قبل إعلان المنفعة العامة سواء كان موضوع نزاع الملكية أو لم يكن.

أما الحالة الثانية وهي أن المنزوعة ملكيته أعلن عن رغبته في البيع خلال نفس المدة أعلاه.

وبصفة عامة، فإن التعويض عن الاستبدال يحسب على أساس الثمن الحقيقي للعقار أي قيمة التعويض الأصلي¹³⁹. ويبقى للقاضي سلطة تقديرية في تحديد هذه القيمة بناء على القرائن والأدلة المثبتة للمصاريف التي تحملها المالك من أجل إعادة تكوين ملك جديد.

ويبقى من حق المالك كذلك المطالبة بتغيير التعويض عند الاقتضاء اعتبارا لما يجذته الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض أو ناقص القيمة بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته.

كما أن من حق المالك كذلك الاستفادة من تعويض عند إعادة الإسكان. وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن الحق في إعادة الإسكان يعتبر شكلا قانونيا من أشكال جبر الضرر عينيا¹⁴⁰.

139 – Virginie Fontaneau : Les différents statuts juridiques de l'occupant (ou du locataire) dans le droit de l'expropriation, mémoire de D.E.S de droit de l'urbanisme de la construction et de l'aménagement, année de soutenance 1997/1998 p 53.

140 – Cass civ, 27 Février 1991 Gaz. Pal 27.29 Juin 1991 p19.

وغنى عن البيان أن القاعدة في التشريع الفرنسي أن نازع الملكية ملزم بأداء تعويض تقديري إلى المالك عند فقدان ملكيته، فيما يمكن تمكين الكثير من عقار آخر قصد استغلاله على سبيل الكراء¹⁴¹، غير أنه بمقتضى المادة 17 من القانون رقم 85.729 بتاريخ 18 يوليو 1985 المعدل لقانون نزع الملكية فإنه أصبح لشاغل العقار المنزوعة ملكيته مالكا كان أم لا، الحق في إعادة الإسكان تجاه السلطة العمومية نازعة الملكية، إذا كانت الأشغال المزمع القيام بها تتطلب إفراغه بصفة نهائية. وفي هذه الحالة يستفيد المنزوعة ملكيته من تعويض إضافي في مقابل إفراغه من ملكه الأصلي على أساس الاستعمال الفعلي لهذا الأخير.

الفقرة الثالثة : التعويض عن نزع ملكية باقي الحقوق العينية

بداية لا بد من الإشارة إلى أننا نركز في هذه الفقرة على دراسة فقدان حق الانتفاع على اعتبار أنه من أهم الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية التي تتأثر مباشرة بنزع الملكية باعتبار أن كلا من حق الاستعمال وحق السكنى إنما هما نوعين من حقوق الانتفاع¹⁴².

والجدير بالتنبيه أن قانون الترتيمات والعقود لم يورد تعريفا لحق الانتفاع، عكس مدونة الحقوق العينية التي عرفته في المادة 79 بأنه حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

141 - نص الفصل 19 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف إذا وقع نزع ملكية لأجل المصلحة العمومية فإن الجماعة العمومية التي تباشر أعمال نزع الملكية يمكنها أن تتجنب أداء التعويض عن الإفراغ... إذا عرضت على الكثيري الضائع حقه مكانا يكون مماثلا للمكان المنزوعة ملكيته ويكون واقعا بالقرب منه.

142 - المرحوم عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني : أسباب كسب الملكية المجلد السابع ص 1199.

كما عرفه قانون الملكية العقارية اللبناني في المادة 32 بأنه حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به، ويسقط هذا الحق حتما بموت المتفع، ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لصالح أشخاص معنويين¹⁴³.

ويصلح لأن يكون محلا للانتفاع، العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت فلاحية أو سكنية أو تجارية أو غيرها من الأشياء المادية وغير المادية¹⁴⁴.

ولا غرو أن المتفع بعقار يخص الغير يلحقه ضررا ماديا إذا انقضى حق الانتفاع قبل انتهاء المدة المحددة لانتهائه. لذلك يكون من حقه الحصول على تعويض جبرا للضرر شريطة أن يكون الانتفاع مبني على أساس مشروع¹⁴⁵ ومسجل في السجلات العقارية إذا تعلق حق الانتفاع على عقار محفظ.

ويتكون هذا التعويض من تعويض عن الإفراغ وكذا عن فقدان حقي الاستعمال والاستغلال.

ويقصد بحق الاستعمال، استعمال الشيء فيما أعدله فإذا كان منزلا فله أن يسكنه أو أرض فلاحية فله أن يستغلها لأغراض فلاحية، ويمتد حق الاستعمال إلى الشيء ذاته وملحقاته كحق الارتفاق والانتفاع بالمنقولات المرتبطة بالعقار سواء كانت هذه المنقولات عقارات بالتخصيص أم لا.

كما يحق للمتفع استغلال الشيء محل الانتفاع استغلالا مباشرا أو عن طريق الغير، وفي كلتا الحالتين يجني ثمار هذا الشيء سواء كانت هذه الثمار طبيعية أو مدنية¹⁴⁶.

143 - وهو نفس التعريف الذي أخذ به التقنين المدني السوري في المادة 936.

144 - كحق المؤلف، وحق المخترع.

145 - نصت المادة 985 مدني مصري أن حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم وكذا بالوصية.

146 - نصت المادة 943 مدني سوري أنه للمتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه على الذاتي أو لصالحه الذاتي، أو لصالحه الشخصي، ويكون هذا الحق شاملا شمول حق مالك العقار، ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع.

والحاصل إذن أن للمتفع الحق في التعويض عن الإفراغ بالإضافة إلى تعويضات تكميلية كالتالي:

1- التعويض الأساسي عن الإفراغ:

إنه لمن المؤكد أن المتفع يلحقه ضررا ماديا عن فقدان حق الانتفاع جراء نزع ملكية العقار موضوع هذا الحق، لذلك سيكون مضطرا للإفراغ العقار والبحث عن مكان آخر يكفيه لتأمين أغراضه المدنية أو التجارية، ومن ثم يحق له الحصول على تعويض عن الضرر المحقق والمباشر.

وفي هذا الصدد يتعين على المتضرر إثبات حجم الضرر الذي لحق به وكذا المصاريف التي سيتحملها من جراء الإفراغ بحثا عن محل كفيل بتحقيق انتفاع مماثل.

ويتم تقييم هذا التعويض بمعزل عن فقدان الملكية، ويتم الإشارة إلى ذلك في منطوق الحكم.

2- التعويض التكميلي : هناك نوعان من التعويض يمكن أن يستفيد منها المزرعة منه حق الانتفاع:

أ- التعويض عن الارتحال

إن المتفع الذي يفقد حق الانتفاع جراء نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بإمكانه المطالبة بالتعويض عن مصاريف الارتحال إلى مكان آخر، شرطة إثبات قيمة المصاريف المقدمة وكذا أن تواجده بالعين المزرعة ملكيتها على سبيل الانتفاع كان مبنيا على سند قانوني أو اتفاق مشروع¹⁴⁷، بالإضافة إلى أن الارتحال قد تم بعد

147 - وقد قضت محكمة النقض المصرية أن نزع الملكية يرتب تعويضا للمالك عن فقد ملكيته، كما يرتب لغيره من ذوي الحقوق على العقار التعويض عما يلحق بملكيتهم من أضرار بسبب نزع الملكية والمشتري يعقد غير مسجل لا يمتلك العقار ولا يستحق لذلك تعويضا عن فقد الملكية (طعن رقم 479 لسنة 42 مكتب فني 32 صفحة رقم 403 بتاريخ 28 يناير 1981).

نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للملك موضوع حق الانتفاع.

وعلى هذا الأساس فإن القاضي نزع الملكية ملزم بإدخال قيمة التعويض عن الارتحال حتى لو كان المتفع قد غادر القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها قبل الحكم بنقل الحيازة أو الملكية.

والتساؤل المطروح ما هي الوسائل المعتمدة لإثبات مصاريف الارتحال ؟ في هذا الإطار يمكن للمتضرر إثبات هذه المصاريف بجميع وسائل الإثبات المنصوص عليها في الفصلين 443 و 444 من قانون الالتزامات والعقود بحيث إن هذه المصاريف إذا تجاوزت 10.000 درهم فلا بد من الدليل الكتابي ويدخل في عداد الدليل الكتابي الوصولات والإبراء وغيرها، وإذا قلت عن هذا المبلغ يمكن الركون إلى جميع وسائل الإثبات بما فيها الشهود والقرائن.

ب - التعويض عن التحسينات

نصت المادة 87 من مدونة الحقوق العينية بأنه لا يمكن للمالك أن يقوم بعمل يضر بحقوق المتفع كما لا يمكن للمتفع من جهة أن يطالب بعد انقضاء الانتفاع بأي تعويض عن التحسينات التي قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها...

ويستنتج من هذه الفقرة أن المتفع لا حق له في المطالبة بأي تعويض عن التحسينات التي أنشأها بعد انتهاء حق الانتفاع، وبمفهوم المخالفة فإن له الحق في الحصول على تعويض عادل إذا ما أرغم على مغادرة العين موضوع حق الانتفاع قبل الأوان نتيجة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وتتوخذ بعين الاعتبار طبيعة التحسينات وقدمها وكذا زائد القيمة.

وصفوة القول إن الفیصل في معرفة أن التحسينات قد أنجزت من طرف المتفع أو المالك تعود إلى الكشف بحالة العقارات المنجز قبل بداية الانتفاع طبقاً للمادة 92 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أنه يسلم المتفع العقارات في

الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد تنظيم كشف بحالتها بحضور كل من المالك والمتفع.

وهذا يعني أن كل التحسينات والمزايا التي تنجز دون الإشارة إليها في الكشف تكون من إنجاز المتفع حتى يثبت العكس، ما لم تكن من قبيل الإصلاحات الجسيمة التي تكون من الالتزامات القانونية للمالك، شريطة التأكد أنها قد حدثت نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة منذ نشوء حق الانتفاع، وفي هذه الحالة يفترض أن المتفع هو الذي قام بها. ويمكن إثبات عكس ذلك بجميع طرق الإثبات.

والجدير بالتنبيه أنه لا مجال للمطالبة بالتعويض إذا تم تشييد بناء من جديد على أنقاض ما تلاشى للقدم أو التحطم لأن المشرع لم يلزم المالك وكذا المتفع بالقيام بمثل هذا العمل¹⁴⁸.

وعليه فبعد أن تعرضنا بإيجاز إلى طرق تعويض المتفع عن فقدان حق الانتفاع قبل انتهاء الأجل الاتفاقي، يجمل بنا التعرض إلى التعويض عن فقدان الحق في الكراء.

الفقرة الرابعة: التعويض عن فقدان حق الكراء

يعتبر حق الكراء كقاعدة من الحقوق الشخصية، وقد عرفه قانون الانتزاعات والعقود بأنه عقد بمقتضاه يمنح¹⁴⁹ أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجر محددة، يلتزم الطرف الآخر بدفعها له.

وفي هذا الإطار يجب التمييز بين مجموعة من أنواع عقود الكراء، عقد الكراء السكني والمهني، وعقد الكراء التجاري، وعقد الكراء الفلاحي بالإضافة إلى عقود

148 - نصت المادة 97 من مدونة الحقوق العينية على أنه ليس على المالك ولا على المتفع أن يبنيا من جديد ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

149 - أن المصطلح الدقيق الواجب الاستعمال هو التخلي، لأن النص الفرنسي استعمل كلمة le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties cède à l'autre.

الكراء الإدارية غير أن القاسم المشترك بينها كلها حقوق شخصية، ما لم ينص صراحة على أنها عقود كراء طويلة الأمد حيث تتحول إلى حق عيني متى توافرت الشروط المطلوبة قانوناً¹⁵⁰.

والتعويض كما رأينا سلفاً يكون نقداً، غير أن المشرع خول المكثري المتضرر الحق في الحصول على تعويض عيني جراء فقدانه حق الكراء.

1- التعويض النقدي عن فقدان حق الكراء

نص الفصل 22 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، أنه إذا كان يستغل العقارات المتروعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المصووص 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.

ويستخلص من هذا الفصل أن المكثري المعني بمقتضيات الفصل أعلاه هو المتوفر على الشروط التالية:

أ- المكثري بصفة قانونية ؛

ب - أن يتم التصريح به من طرف المالك المتروعة ملكيته خلال البحث الإداري ؛

ج - أو أن يكون مسجلاً في السجلات العقارية.

ولا غرو أن الفقرة "ب" معنية بالعقارات غير المحفظة أما الفقرة "ج" فهي تخص العقارات المحفظة أو في طور التحفيظ، ذلك أنه طبقاً للفصل 62 من ظهير 12

150 - نصت المادة 122 من مدونة الحقوق العينية لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحاً إلا إذا صدر عن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون .

وغنى عن البيان أن الكراء الطويل الأمد حق عيني مدته تفوق 10 سنوات دون أن تتجاوز 40 سنة و يتقضي بانتقضائها ولا يعتبر هذا الحق موجوداً إلا إذا سجل في السجل العقاري على أساس طبيعته العينية .

غشت 1913 المتعلق بالتخفيف العقاري لا قيمة للحقوق العينية والتكاليف العقارية غير المسجلة بالسجل العقاري.

والجدير بالتنبيه أن عقود الكراء التي تفوق مدتها 3 سنوات والنسبة على عتار محفظ يجب أن تشهر بواسطة تقييد في السجل العقاري، تحت طائلة عدم التمسك بها في مواجهة الغير¹⁵¹.

ومن تم فإن كل إخلال بالمقتضيات أعلاه تسقط حقوق المكثري المتضرر في المطالبة بالتعويض عن فقدان حقوقه جراء نزاع الملكية تجاه نازع الملكية، ويتحول حقه إلى المطالبة بجبر الضرر جراء المسؤولية الشخصية طبقاً للفصل 77 من قانون الانتزاعات والعقود إذا تبث أن هناك خطأ وضرراً أو علاقة سببية بين ما اقترفه المكري وما لحقه من ضرر مادي دون الضرر المعنوي، لأن هذا الضرر الأخير مستثنى من التعويض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ويرى جانب من الفقه¹⁵² أن مقتضيات الفصل 22 من قانون نزاع الملكية تعتبر مكتملة لأحكام الفصل 651 من قانون الانتزاعات والعقود الذي ينص على ما يلي : إذا انتزعت العين المكثرة من المكثري بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزاع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكثري إلا الحق في إنقاص الكراء، ويجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين بسبب النقص الذي اعتراها غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير وفي هذه الحالة تطبق أحكام الفصل 546¹⁵³.

151- راجع الفصلان 65 و68 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتخفيف العقاري السالف الذكر.

152- محمد الكشور : المرجع السابق 215.

153- ينص الفصل 546 من ق.ل.ع على أنه "لا يلزم البائع بأي ضمان أصلاً"
أ- إذا وقع انتزاع المبيع بالإكراه أو نتيجة قوة قاهرة؛

ب- إذا حصل الانتزاع بفعل السلطة، ما لم يكن فعلها مبنياً على حق سابق ثابت لها يخولها العمل على احترامه، أو على فعل يعزى للبائع.

ج- إذا حصل للمشتري عرقلة في التصرف، نتيجة تعدد من الغير بدون أن يدعي أي حق على العين المبيعة ؟
==

ويفهم من هذا الفصل أن من حق المكثري الإبقاء على عقدة الكراء إذا كان نزح الملكية لم يمس إلا جزءاً من العين المكثرة مع ضمان حقه في التعويض عن الضرر الجزئي مادام الجزء المتبقي صالحاً للاستعمال فيها أعد له، عكس ما هو عليه الأمر إذا كان الجزء المتبقي غير صالح للاستعمال بحيث له الحق في طلب فسخ العقد ويكون له الحق في التعويض تماماً كما لو أن نزح الملكية شمل العين المكثرة بأكملها.

ومجمل القول فإن المكثري شأنه شأن المالك محق في الحصول على التعويض عن جبر الضرر الناجم عن نزح الملكية. ذلك أن المكثري يجد نفسه مجرّداً من حقه في الاستفادة من منفعة العين المكثرة خلال المدة المتبقية من عقد الكراء. إذا كان هذا الأخير محدد المدة أو من أجل القانوني الذي يلي الإنذار بالإفراغ¹⁵⁴ إذا تعلق الأمر بعقد غير محدد المدة، وفي كلتا الحالتين يكون مرغماً عن البحث عن عين أخرى من

= = والجدير بالنتيجه أن النص الفرنسي وهو الذي كان رسمياً سنة 1913 استعمل مصطلح التشويش. Trouble وهو المصطلح الأصح من عرقلة الذي استعمل في الفقرة ج.

154 - نصت المادة 46 من القانون رقم 67.12 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للمحلات المدة للسكنى أو للاستعمال المهني الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) على أنه يجب أن يتضمن الإشعار بالإفراغ تحت طائلة البطالان: الأسباب التي يستند عليها المكثري؛ شموله مجموع المحل المكثري بكافة مرافقه؛ أجل شهرين على الأقل. يبلغ الإشعار بالإفراغ بحسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و38 من قانون المسطرة المدنية. يتدأ أجل الشهرين من تاريخ التوصل بالإشعار. كما كان الفصل 9 من ظهير 25 دجنبر 1980 يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكثري والمكثري للأماكن المدة للسكنى أو للاستعمال المهني ينص على أنه لصحة الإشعار بالإفراغ ضرورة الإشارة إلى أجل 3 أشهر على الأقل. بينما نص الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف بأنه لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه المكثري طلب الإفراغ قبل انقضاء العقدة بسنة (6) أشهر على الأقل، كما نص الفصل 714 من قانون الالتزامات والعقود إن عقود الكراء الفلاحية غير المحددة المدة تنتهي عند الوقت اللازم لقيام المكثري بجني كل الثمار التي تغلها العين المكثرة. ويجب إعطاء النتيجه بالإخلاء قبل فوات السنة الجارية بسنة (6) أشهر على الأقل.

أجل كرائها أو اقتنائها حسب الأحوال مما يتطلب منه تكاليف وأعباء مالية غير متوقعة .

وقد أكد القضاء الفرنسي أن المالك غير مؤهل قانونا للمطالبة بالتعويض لفائدة المكثري نتيجة فقدانه حق الانتفاع بالعين المكثرة نتيجة نزاع الملكية، ويكون للمكثري الصفة للمطالبة بها شخصيا أو بواسطة من ينوب عنه¹⁵⁵.

لكن لاحق للمكثري في المطالبة بالتعويض إلا إذا كان في وضعية قانونية سليمة تجاه المكثري أو من يقوم مقامه أي أن تكون العلاقة الكرائية مبنية على اتفاق شفاهي أو محرر كتابي يحمل توقيع المكثري والمكثري أو حكم نهائي يحدد السومة الكرائية بينهما بالإضافة إلى الشروط الواردة في الفصل 22 من قانون نزاع الملكية السالفة الذكر.

ويتمثل الضرر الذي لحق بالمكثري في فقدان الحق في تجديد عقدة الكراء وكذا تمديدتها.

لكن على أي أساس يحسب هذا التعويض ؟
بداية لا بد من الإشارة إلى أن اللجنة الإدارية للخبرة أو المحكمة المختصة ملزمة بتبيان كل تعويض على حدة، أي التعويض عن فقدان حق تجديد العقد وكذا عن فقدان التمديد إن اقتضى الحال ذلك وكذلك الطرق المعتمدة لاحتساب ذلك التعويض ؟

غير أنه أمام غياب أي نص قانوني مغربي كفيل بتخصيص أجوبة لهذه التساؤلات نرى من اللازم الرجوع إلى الفقه والقضاء المقارنين. وهكذا يميز بعض الفقه¹⁵⁶ بين نوعين من التعويضات، التعويضات الأساسية عن الإفراغ والتعويضات التبعية أو المكملة.

155 – Cass civ 3ème chambre, 25 octobre 1972, Bull civ III n° : 557 p 409

156 – Voir virginie Fontaneau : op cite p 70 et suit.

فبالنسبة للتعويضات الأساسية فتمثل في التعويض عن الارتحال بحسب كما هو الحال بالنسبة للمتفّع وكذا التعويض عن الإفراغ بحسب على أساس عدد السنوات المتبقية لانتهاء عقد الكراء¹⁵⁷.

ونرى أن هذا التعويض يجب ألا يتعدى السومة الكرائية لثلاث سنوات بحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ أسوة بالتعويض المستحق للمكثري الذي يرفض المكثري تجديد عقدة الكراء التجاري طبقا للفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف الذي نص على أنه لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه يريد هدم الملك أو إعادة بنائه لكنه يتحمل تعويضا عن الإفراغ بدفعه للمكثري قبل خروجه من الملك ويكون قدره معادلا لما يلحق هذا المكثري من الضرر دون أن يتعدى مع ذلك ثمن كراء ثلاث سنوات بحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ¹⁵⁸.

أما التعويضات التكميلية فتمثل في مصاريف الارتحال والنقل وإعادة الاستقرار وكذا مصاريف التحسينات التي أدخلها على العين المكراة دون أن يكون ملزما بها قانونا أو اتفاقا ومن شأنها أن تضيف قيمة إلى تلك العين ضمن الشروط المحددة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف الذكر.

وصفوة القول فإن أداء التعويض سواء تعلق الأمر بالتعويض عن فقدان حق الملكية أو الحقوق العينية أو الشخصية المترتبة عليه يتم نقدا إما عن طريق التحويل إلى الحساب المفتوح في اسم نقابة المحامين الذي ينتمي إليها المحامي الذي وكله المتروعة ملكيته أو عن طريق الحوالة البريدية أو البنكية إلى المؤسسة البريدية أو

157 - Cour d'appel vers 8 Mai 1979, AJP I Juillet / Aout 1979 p 57.

158 - وقد قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء أن الاستفادة من التعويض عن نزع الملكية في نطاق ظهير 1982 تحول دون المطالبة بنفس التعويض في نطاق ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بالأصل التجاري حكم عدد 31 بتاريخ 7 يونيو 1995 منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 15/14 ص 190.

البنكية الفتوح لديها الحساب الخاص بالمستفيد بعد إتباع الإجراءات القانونية المتعلقة بالأداء¹⁵⁹. كما أنه من الجائز أن يودع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير عند الاقتضاء، ولا سيما إذا تحققت الشروط المنصوص عليها في الفصل 30 من قانون نزع الملكية الذي نص على أنه إذا لم يعرف ذور الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل المزوعة ملكيته بالوثائق المثبتة للملكية أو

كانت هذه الوثائق غير كافية.

وقد قضت المحكمة الإدارية بفاس أنه "بمقتضى الفصل 30 من قانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت يوجب على نازع الملكية إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير في حالة حدوث تعرض إلى أن يقدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يبلي الأشخاص المظنون أنهم ذوي الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

يتبين من وثائق الملف أن هناك منازعة جدية راثجة أمام القضاء العادي حول المستحق للتعويضات المقررة من جراء نزع الملكية للعقار موضوع النزاع وأن الإدارة نازعة الملكية والتعرض لديها على صرف التعويضات تكون محقة في عدم صرفها للطلاب وإيداعها لدى صندوق الإيداع والتدبير.

الفصل 31 من القانون المذكور يرتب فوائد لصالح المستفيد إذا لم يرفع الحظر على المبالغ المودعة في أجل شهرين يتبدئ من اليوم الذي أحلى فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات¹⁶⁰.

159 - راجع بتفصيل مؤلفنا تكوين الرصيد العقاري للدولة بالاقتناءات بالتراضي - سلسلة أعلام وتبصير المستهلك - 1 - طبعة 2008 مطبعة الأمانة الرباط ص 86 وما يليها.

160 - حكم رقم 2002/172 بتاريخ 2 أبريل 2002 ملف رقم 2001/149 ت منشور في المحلة المغربية للمنازعات القانونية عدد 1 السنة 2004 ص 147.

لكن المثير للانتباه أن التعويض النقدي يبقى مشمولاً بالضريبة على الأرباح العقارية¹⁶¹ كما سنوضح لاحقاً.

ولنا أن نتساءل ماذا عن التعويض العيني عن فقدان حق الملكية؟

2- التعويض العيني عن فقدان حق الكراء

أكد الفصل 22 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة على أن لنزاع الملكية الخيار بين أن يمنح المكثري الموجود في وضعية قانونية تعويضاً الواجب له أو تمكينه من عقار آخر إذا كان ذلك ممكناً.

غير أن الملفت للنظر أن المشرع لم يبين ما إذا كان هذه المكنة مخولة للسلطة نازعة الملكية حتى مع عدم موافقة المكثري، أم أن موافقة هذا الأخير لازمة لنفاذ التعويض العيني؟

وبالرجوع إلى القانون المقارن، يتبين أن نظام نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة السعودي الصادر عن مجلس الشورى والمصادق عليه في مجلس الوزراء بتاريخ 17/11/1422 هجرية نص في المادة 13 منه على أنه يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك.

كما نص القانون رقم 13 لسنة 1988 بشأن نزاع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري في مادته 17 مكرر التي أضيفت بموجب القانون رقم 23 لسنة 1995 على أنه يجوز للوزارة بدلاً من دفع التعويض المستحق للمالك العقار المنزوعة ملكيته، أن تعرض عليه عقاراً بديلاً من العقارات المملوكة للدولة، وفي حالة موافقة المالك، تتولى لجناتا التقييم كل في حدود اختصاصاتها، تقدير قيمة العقار البديل. فإذا زادت أو قلت قيمة التعويض المقدر للمالك، قامت الوزارة أو المالك بسداد الفرق بحسب الأحوال، وتتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم المالك.

161 - أنظر محمد الإدريسي العلمي : الضريبة على الأرباح العقارية ونزاع الملكية مقال منشور بمجلة الإشعاع العدد الأول السنة الأولى يونيو 1989 ص 32.

يستتبط من هذين القانونين أن المشرع المقارن حول المالك المنزوعة ملكيته حق قبول أو رفض العقار البديل عن العين المنزوعة ملكيتها، غير أنه بالنسبة لكلا القانونين لم تتم الإشارة إلى المكثري، ومع ذلك يمكن تمديد هذه مقتضيات إلى هذا الأخير إذا كان العقار المنزوعة ملكيته موضوع كراء لفائدة الغير، وهنا من حق هذا المكثري الاستفادة من إمكانية تحويل حقه في الكراء إلى العقار البديل شريطة قبول المالك أولاً لهذا المقترح وعدم اعتراض المكثري، وإلا انفسخ عقد الكراء بقوة القانون لانعدام المحل دون إمكانية رجوع المكثري على المكري بأي تعويض عن الإفراغ لأن قرار نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة في حكم هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً¹⁶².

أما بالنسبة للقانون الفرنسي فقد أكدت المادة L13.20 على هذه إمكانية شريطة أن يكون المحل المقترح متواجداً داخل نفس التجمع العمراني المتواجد فيه العقار المنزوعة ملكيته. كما أنه من حق المكثري الحصول بالإضافة إلى التعويض الرئيسي على تعويض عن الارتحال وتعويض عن الحرمان من الانتفاع.

والتساؤل المطروح ما طبيعة العقار الذي سيوضع رهن إشارة المكثري ضحية نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، هل يتعين أن يكون مملوكاً للسلطة نازعة الملكية أم أن يكون مملوكاً للغير على أن تلتزم هذه الأخيرة بأداء السومة الكرائية للمالك، ثم ما هي مدة هذا التحمل هل إلى حين انتهاء عقد الكراء الأصلي أم إلى مدة غير محددة، خاصة إذا كان العقد الأصلي غير محدد المدة.

لم يعالج المشرع الفرنسي هذه الإشكاليات بالوضوح اللازم، وإنما نص في المادة 13.4 من قانون نزاع الملكية ولا سيما الفقرتين الثانية والرابعة، على أنه في حالة عرض نازع الملكية عقاراً بديلاً على المكثري طبقاً للفقرة الثانية من المادة 13.20، وقد أشعر القاضي بذلك، تعين على هذا الأخير تأخير النظر في النازلة إلى حين توفر الشروط المادية الكفيلة بتحقيق العرض المذكور.

162 - طعن مصري رقم 163 لسنة 39 مكتب فني 25 صفحة رقم 1213 بتاريخ 12 نوفمبر 1974.

وفي جميع الأحوال فإن أجل النظر في العرض المقدم من طرف نازع الملكية يجب ألا يتجاوز التصديق على إعلان المنفعة العامة المتعلقة بالعقار المعني.

وفي هذا الإطار قضت محكمة النقض الفرنسية بأن بإمكان السلطة نازعة الملكية إشعار قاضي نزاع الملكية في كل وقت بعد افتتاح البحث الإداري للمنفعة العامة (المادة R.13-21). وفي جميع الأحوال لا يمكنها إشعار القاضي إلا بعد انصرام أجل شهر بعد تبليغ العروض (المادة R.13-18). وأن محكمة النقض لا ترتب البطالان على عدم احترام هذا الأجل إلا إذا مس ذلك بحقوق المتزوجة ملكيته¹⁶³.

وجمل القول فإن للسلطة نازعة الملكية الخيار بين تعويض المكثري نقدا وهذا هو الأصل أو عينيا بمنحه عقارا بديلا من أجل الاستعمال أو السكنى شريطة توفره على نفس مميزات العين المكثرة، وذلك خلال المدة المتبقية لنهاية العقد إذا كان محدد المدة أو طبق نفس الشروط التي كانت تحكم العلاقة الكرائية الأصلية.

ويتحمل نفس التزامات المكثري الأصلي ونفس الحقوق في حالة انتهاء العقد أو تمديدته أو مراجعة السومة الكرائية شريطة أن تكون هذه السلطة مالكة للعقار البديل.

أما إذا كانت مكثرية له أو واضحة اليد عليه بدون سند قانوني فلا مجال للحديث عن الحق في عرض عين بديلة إلا إذا توافرت شروط الكراء من الباطن المنصوص عليها في القوانين المنظمة لعقد الكراء¹⁶⁴ بالنسبة للحالة الأولى، أما

163 – Cass civ 3ème, 6 Novembre 1970, Bull civ III n° 588 p 428)

164 – نص الفصل 19 من ظهير 25 دجنبر 1980 المعدل بالقانون رقم 63.99 بتاريخ 25 غشت 1999 المتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين المكثري للمكثري للأماكن المدة للسكنى أو للاستعمال المهني أنه يمنع على المكثري أن يتدخل عن كراء المحلات المذكورة أو توليتها للغير كيفما كان نوع التدخل أو التولية ما عدا في إحدى الحالات التالية :

= = - إذا ورد في عقد الكراء نص مخالف

بالنسبة لوضع اليد أو الغصب فإن هذه الإمكانية معدومة، لأنه لا يمكن للشخص أن ينقل للغير أكثر مما يملك.

الفقرة الخامسة : التعويض عن الجزء المتبقي من العقار المنزوعة ملكيته

قد تلتهج السلطة نازعة الملكية إلى نزاع ملكية قطعة أرضية أو بناية جزئيا تماشيا مع حاجياتها الكفيلة بتحقيق المنفعة العامة، ويبقى لدى المنزوعة ملكيته جزء آخر لا يحقق أي منفعة له أو لفائدة الغير . فيجد نفسه أمام ملكية مجزأة إلى نصفين، جزء تم اقتناؤه جبرا عن طريق نزاع الملكية وجزء آخر غير قابل للاستعمال سواء بالنظر إلى وثائق التعمير أو قوانين خاصة وأنه لا يصلح لأي استغلال مفيد¹⁶⁵.

ورغبة من المشرع في عدم الإضرار بالمنزوعة ملكيته خو له إمكانية المطالبة، طبقا للفصل 23 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، السلطة نازعة الملكية، أن يشمل نزاع الملكية مجموع البناية إذا تعلق الأمر بنزع ملكية بناء أو كامل الأرض إذا تعلق الأمر بنزع ملكية جزء من القطعة الأرضية.

ولتفعيل هذا المقتضى ما هي الإجراءات الواجب اعتمادها من طرف المتضرر في هذه الحالة ؟

لم يحدد المشرع المغربي بتدقيق المسطرة الواجب سلوكها، سواء من حيث الاستفادة أو طريقة التعويض عن الجزء المتبقي، وإنما اكتفى بالتنصيص في الفصل

= = - إذا وافق على ذلك كتابة

- إذا كان المحل المكوي يشغل من طرف المتخلى أو المتولى له لممارسة نفس النشاط المهني الذي مارسه بهذا المحل المكوي الأصلي.

كما نص الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 السالف الذكر على أن تمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكراة ماعدا إذا احتوت العقدة على شرط مخالف أو وافق رب الملك على التولية.

165 - راجع مثلا المادة 2 من القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر التي نصت على أن تحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.

23 السالف الذكر، على أنه يجوز للمالك بناية تشمل نزع الملكية جزءاً منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين يبتدئ من تاريخ نشر مشروع مقرر التخلي في الجريدة الرسمية.

وكذلك الشأن، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على أثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعترف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد.

وهذا عكس ما سار عليه القانون السعودي السالف الذكر الذي وضع مقتضيات مفصلة في الموضوع من خلال المادتين 11 و12.

وهكذا نصت المادة 11 على أنه :

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي :

1 - تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، ويضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.

2 - تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي في الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

3 - تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناء وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء.

ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

أما المادة 12، فقد نصت على أنه إذا اقتصر نزاع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

إن أهم ما يستتج من المادتين السابقتين أن المنزوعة ملكيته ليس هو من يفرض على السلطة نازعة الملكية اقتناء الجزء المتبقي من الأرض أو البناء المنزوعة ملكيته بدعوى عدم قابليته للانتفاع به بمعزل عن الجزء الآخر، وإنما هناك لجنة إدارية هي من يجسم في الموضوع، وكذا تأكيد وجود الضرر القابل للتعويض. وهذا المنحى غير منصوص عليها في التشريع المغربي، عكس القانون رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزاع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة الكويتي الذي خول السلطة نازعة الملكية الحق في قبول أو رفض عرض المالك حسب قناعتها وسلطانها التقديرية.

وهكذا نصت المادة 29 على أنه إذا نزعت ملكية جزء من عقار أو أرض للمنفعة العامة وبقي جزء غير صالح الانتفاع به، فللمالك أن يعرض على الجهة نازعة الملكية شراء هذا الجزء ولإدارة نزاع الملكية للمنفعة العامة متى تحقق لديها أن ما تبقى من العقار أصبح غير صالح، أن تقدر شراء هذا الجزء بالثمن الذي قدر للعقار أو الأراضي المنزوعة ملكيتها.

وعلى هذا الأساس فإن المشرع الكويتي حسم في الثمن الواجب تقديره للجزء المتبقي غير الصالح للانتفاع، بحيث سوى بينه وبين العقار المنزوعة ملكيته بصفة أصلية، وفي ذلك إنصاف للمتضرر الذي قد يكون مغبوناً لو اعتمد ثمناً آخر

للجزء المتبقي على اعتبار أنه غير صالح للانتفاع وبالتالي فإن قيمته التجارية تكون منقوصة.

لكن ماهي المدة اللازمة لكي يعرض المالك على السلطة نازعة الملكية شراء الجزء المتبقي ؟

لا نجد في القانون السعودي ولا الكويتي جواباً على هذا التساؤل عكس القانون القطري لسنة 1988 المذكور أعلاه الذي أكد في مادته 19 على أنه إذا تعذر على المالك الانتفاع بالجزء الباقي من العقار المنزوعة ملكيته، فللمالك خلال ستين (60) يوماً من تاريخ استلام الدولة للعقار المنزوعة ملكيته أن يعرض على الإدارة شراء هذا الجزء. وعلى الإدارة بعد التحقق من تعذر الانتفاع وبعد التشاور والتنسيق مع إدارة التخطيط العمراني، شراء هذا الجزء والتعويض عنه، وفقاً لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له وعلى أساس افتراض أن العقار كله قد نزع ملكيته ابتداءً.

وفي رأينا فإن الاتجاه الذي ذهب إليه القانون القطري جدير بالتأييد على اعتبار أن المقياس المعول عليه في تحديد المساحة بالمناطق الحضرية هو المتر المربع، والاعتبار بالنسبة للعقارات الفلاحية والقروية بصفة عامة. لذلك فإن الجزء المتبقي من العقار المنزوعة ملكيته يعرض على أساس ثمن الوحدة القياسية مع الأخذ بعين الاعتبار عدم الإخلال بمبدأ التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في وثائق التعمير¹⁶⁶.

ومما يجب التأكيد عليه أنه يتعين على المحكمة الإدارية ألا تتمسك بضم ملفات نقل الملكية والتعويض الأصلي والتعويض التكميلي وكذا التعويض عن

166 - أنظر المادة 31 من القانون رقم 2590 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر تنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 التي نصت على أنه لا مجال للتعويض عن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق من التجزئات إلا إذا زادت عن نسب معينة من المساحة الملكية. ويجدد التعويض باتفاق الأطراف فإن تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت.

جزء العقار المتبقي لأن من شأن ذلك أن يؤثر على السير العادي للإجراءات القضائية لنزع الملكية.

لذلك نصت الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة المغربي على أنه يتعين على المحكمة الإدارية إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية أن تبث في أحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

ويزيد القول، إن السلطة نازعة الملكية غير مجبرة على اقتناء الجزء المتبقي من المساحة المنزوعة ملكيتها إلا إذا تحققت بعض الشروط أهمها :

* أن يعبر المنزوعة ملكيته عن ذلك صراحة قبل الحصول على التعويض عن نزع الملكية؛

* أن يتحقق لدى السلطة المذكورة صحة ادعاء المنزوعة ملكيته بأن المساحة المتبقية غير صالحة للانتفاع. ويمكنها أن تتحقق من ذلك بكل وسائل الإثبات ولا سيما الخبرة العقارية؛

* أن الثمن المحدد للجزء المتبقي يجب ألا يتجاوز التعويض المقرر للمساحة أو العقار المنزوعة ملكيتها؛

* المحكمة ليست ملزمة بضم ملف التعويض عن الجزء المتبقي إذا كان من شأن هذا الضم أن يؤخر البث في باقي الإجراءات القضائية لنزع الملكية.

وقد قضت المحكمة الإدارية بالرباط¹⁶⁷ بأنه "بالرجوع إلى مقتضيات المادة 23 من القانون 7.81 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت،

167 - حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 1651 بتاريخ 12 يوليو 2007 في الملف رقم 05/7/603 منشور على موقع وزارة العدل والحريات.

نجدها تنص على أنه يجوز للمالك بناية شمل نزع الملكية جزءاً منها أن يطلب باقتناء مجموعها بتصرف خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليها 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 "مما مؤداه أن تلك المقتضيات إنما تخاطب مالك العقار الذي انتزع منه جزء من عقاره في إطار مسطرة نزع الملكية وظل محتفظاً بجزء آخر لم يعد صالحاً للاستعمال حسب وثائق التعمير ولا لأي استغلال آخر مفيد، على خلاف الأمر في نازلة الحال حيث قامت الإدارة - وكما أثبتت الخبرة ذلك بالاستيلاء على عقار المدعي بمساحة تفوق بكثير المساحة التي نص عليها مرسوم نزع الملكية، إذ عوض أن تقوم بنزع مساحة 172 م² التي سمح بها هذا الأخير، قامت بالاستيلاء الفعلي على مساحة 1725 م²، ولا يتعلق الأمر بجزء من العقار ظل في ملكية المدعي ويطلب من الإدارة اقتناءه حتى يمكن الاحتجاج بمقتضيات المادة 23 أعلاه. كما أنه حتى بالنسبة لمساحة 172 م² التي نص عليها المرسوم لم تدل الإدارة بما يثبت أن تحوزها لها كان بموجب سند قانوني يتمثل إما في محضر اتفاق مبرم مع المدعي أو حصوها على حكم قضائي يخول لها تلك الحيازة، وفي غياب ذلك يبقى تصرفها بالاستيلاء على جميع المساحة المذكورة يدخل تحت وصف الاعتداء المادي الموجب لمساءلتها وما يستتبع من تعويض المدعي عن الضرر اللاحق به.."

والتساؤل المطروح إلى أي حد يمكن تمديد هذه المقتضيات إلى نزع ملكية

الأصول التجارية؟

هذا ما سنحاول التعرف من خلال المطلب الموالي.

المطلب الرابع

التعويض عن نزع ملكية الأصل التجاري

إذا كانت التعريف من اختصاص الفقه، فإن المشرع المغربي شد عن هذه القاعدة وعرفته المادة 99 من مدونة التجارة المغربية¹⁶⁸ بأنه منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية.

وعلى هذا الأساس يتكون الأصل التجاري من مجموعتين : مجموعة عناصر مادية ومجموعة عناصر معنوية، اجتمعت كلها في يد شخص ذاتي أو معنوي¹⁶⁹ بهدف موازنة نشاط تجاري.

ولدراسة هذه العناصر وطرق تقييم الأصل التجاري سنقسم هذا المطلب إلى ثلاثة جذوع التالية .:

الجذع الأول : عناصر الأصل التجاري

كما قلنا أعلاه فإن الأصل التجاري يتكون من عناصر أساسية : عناصر مادية وأخرى معنوية، فما المقصود بكلتا العنصرين؟

الفقرة الأولى : العناصر المادية المكونة للأصل التجاري.

يقصد بالعناصر المادية للأصل التجاري مختلف الأشياء المادية التي تساهم في الاستغلال التجاري ويدخل في حكمها العناصر التالية :

- تجهيزات الأصل التجاري كالأثاث والمفروشات التي يستعملها التاجر في تجهيز المحل التجاري كالمكتب والطاولات والكراسي والزرايب وآلات الاتصال.

168 - صدر الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ فاتح غشت 1996 بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 3 أكتوبر 1996 عدد 4418 صفحة 2187
169 - وزارة العدل : دليل القانون التجاري المغربي طبع ونشر جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية بالمعهد الوطني للدراسات القضائية، سلسلة الدلائل والشروح القانونية رقم 2 ص 28.

- وسائل النقل والتجهيزات الإلكترونية المعتمدة في استغلال الأصل التجاري كآلات التصيين والتخفيف بالنسبة لمحات التصيين وآلات الطبخ والعصير وغيرها بالنسبة للمقاهي والمطاعم....

- البضائع والسلع بالنسبة لمحات البيع بالجملة أو التقسيط وغيرها، وتمثل تجهيزات المتجر وأدواته رأس المال الثابت للمتجر في حين تشكل البضائع المعروضة للبيع والمخزونة رأس المال المتحرك¹⁷⁰.

الفقرة الثانية: العناصر المعنوية للأصل التجاري

تتكون العناصر المعنوية للأصل التجاري من جملة من العناصر التالية :

* الزبائن : يعتبر عنصر الزبائن من أهم العناصر الأساسية لتكوين الأصل التجاري، إذ لا فائدة من وجود أصل تجاري بدون زبناء.

ويقصد بالزبناء رواد المحل التجاري الفارين، الذين يترددون عليه باستمرار لتلبية طلباتهم من الخدمات والسلع بقطع النظر عن الاعتبارات الشخصية للتاجر.

* الاسم التجاري: يقصد بالاسم التجاري التسمية أو الشارة التي يتخذها التاجر لأصله التجاري ليعرف به في عالم التجارة وبين رواده وزبائنه، ويظهر هذا الاسم على واجهة المحل التجاري وفي دفاتره ومراسلاته ويتم تسجيله في السجل التجاري¹⁷¹.

170 - أحمد عاصم : الكراء التجاري والأصل التجاري منشورات المعهد الوطني للدراسات القضائية طبعة 1984 ص 85.

171 - وقد قضى المجلس الأعلى بأن الشخص المسجل بكيفية نظامية في السجل التجاري يعتبر هو المالك الظاهر للحق التجاري. والدائنون المحتملون لبائع الحق التجاري الذي وقع إشهاره على الشكل المطلوب قانونا لا يمكن لهم الاحتجاج على الغير إلا إذا تعرضوا على هذا البيع ضمن الأجال المنصوص عليه في الفصل الرابع من ظهير 31 دجنبر 1914. القرار رقم 653 بتاريخ 5 دجنبر 1979 في الملف التجاري عدد 73/228 منشور في قرارات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين. المادة التجارية 1970-1997 ص 13.

وللاسـم التجاري حماية قانونية خاصة، نظمها المشرع بمقتضى الفصل 84 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص على أنه يمكن أن يترتب التعويض على الوقائع التي تكون منافسة غير مشروعة ولا سيما استعمال اسم أو علامة تجارية تماثل تقريبا ما هو ثابت قانونا لمؤسسة أو مصنع معروف من قبل ... وذلك بكيفية من شأنها أن تجر الجمهور إلى الغلط في شخصية الصانع أو مصدر المنتج. وهو الاتجاه الذي سارت فيه المادة 184 من القانون رقم 17.97 السالف الذكر.

وقد قضى المجلس الأعلى أن الفصل 84 من قانون الالتزامات والعقود رتب التعويض عن مجرد استعمال الاسم أو العلامة التجارية دون اشتراط توافر عنصر سوء النية¹⁷².

* الشعار : هو الرمز الذي يميز به الأصل التجاري مما سواه من الأصول التجارية ويكون من ابتكار مالك الأصل التجاري أو من خول ذلك، وعادة ما يكون هذا الرمز متميزا عن الاسم التجاري بشكل يجعله يحط انتباه المستهلك مثلا : الإبرة الذهبية، وأحسن حلاق في الحي ومقهى المثقفين وغير ذلك.

والجدير بالذكر أن من حق التاجر أن يتصرف في الشعار بمعزل عن الأصل التجاري بخلاف ما هو عليه الأمر بالنسبة للاسم التجاري الذي يبقى مرتبطا به، إلا أن كلاهما ممكن أن يكون محل دعوى قضائية إذا تم المس بأي منهما من طرف الغير.

ويكون للتاجر الصفة للتقاضي دفاعا عن الشعار بمجرد تحقق أسبقيته في الاستعمال، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة للاسم التجاري الذي لا يكتسب التاجر ملكيته إلا بالتسجيل في السجل التجاري¹⁷³.

172 - القرار عدد 588 بتاريخ 12 أبريل 2004 في الملف التجاري عدد 97/3225 منشور بقضاء المجلس الأعلى العدد 56 السنة 22. يوليوز 2000 ص 315.

173 - أحمد عاصم : الكراء التجاري والأصل التجاري المرجع السابق ص 87.

* السمعة التجارية : يكتسب التاجر سمعته التجارية من حسن المعاملة والتعامل الجيد مع الزبناء والموقع التجاري الممتاز، وتكتسي هذه السمعة أهميتها في ما يحققه المحل التجاري من رقم المعاملات بالاستناد إلى الخدمات التي يقدمها بمعزل عن الاعتبارات الشخصية للتاجر، أما إذا كان العكس هو المحقق، فإن سمعة التاجر تبقى نسبية ولا أهمية لها في تقييم الأصل التجاري بسبب عدم موضوعيتها.

* حقوق الملكية الصناعية والتجارية : نصت المادة الأولى من القانون رقم 17.97 المتعلق بحماية الملكية الصناعية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.19 بتاريخ 15 فبراير 2000¹⁷⁴ بأنه تشمل حماية الملكية الصناعية حسب مدلول هذا القانون براءة الاختراع وتصاميم تشكل (طبوغرافية) الدوائر المندمجة والرسوم والنماذج الصناعية وعلامات الصنع أو التجارة أو الخدمة والاسم التجاري وبيانات المصدر وتسميات المنشأ وزجر المنافسة غير المشروعة.

وسنحاول تفصيل بعض المعطيات على الشكل التالي :

أ - براءة الاختراع : تعتبر براءة الاختراع شهادة مسلمة من الهيئة المكلفة بالملكية الصناعية يخول صاحبها أو ذوي حقوقه حقاً استثنائياً لاستغلال الاختراع. وتجدر الإشارة أنه لا يمكن الحديث عن براءة الاختراع إلا إذا وجد هناك اختراع جديد يتعلق بمنتوج وطرائق وكل تطبيق جديد أو مجموعة وسائل معروفة للوصول إلى نتيجة غير معروفة بالنسبة إلى حالة المعينة.

ويمكن كذلك أن يشمل الاختراع حسب مدلول المادة 21 من القانون رقم 17.97 السالف الذكر تركيبات صيدلية أو منتجات صيدلية أو أدوية كيفما كان نوعها بما فيها الطرائق والأجهزة المستعملة للحصول عليها.

174 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 4776 بتاريخ 9 مارس 2000 ص 366.

ويبقى من حق صاحب براءة الاختراع أن يدخل على الاختراع تحسينات أو إضافات تثبت بشهادة إضافة مسلمة من طرف الهيئة المذكورة، كما أنه ينقضي حق الاستغلال الاستشاري المرتبط براءة الاختراع عند انتهاء مدة صلاحيتها.

ب - تصاميم تشكل (طوبوغرافية): عرفت المادة 90 من قانون حماية الملكية الصناعية التصاميم (طوبوغرافية) بأنها كل ترتيب ثلاثي الأبعاد للعناصر، شريطة أن يكون أحد العناصر على الأقل عنصرا نشيطا، وبعض الوصلات أو كلها الدائرة مندرجة أو ذلك الترتيب ثلاثي الأبعاد المعد لدائرة مندرجة بغرض التصنيع.

ويقصد بالدائرة المندرجة كل منتج تكون فيه على الأقل أحد العناصر عنصرا نشيطا، وبعض الوصلات أو كلها جزء لا يتجزأ من قطعة من المادة "و" أو عليها، في شكله النهائي أو في شكله الوسط، ويكون الغرض منه أداء وظيفة الكترونية (المادة 90 من القانون رقم 17.97)

والجدير بالتنبيه أن هذه التصاميم لا تحظى بالحماية القانونية إلا إذا كانت ناتجة عن مجهود فكري جديد وليس مجرد نقل أو اقتباس من الغير، وتحدد مدة هذه الحماية في 10 سنوات من تاريخ إيداع الطلبات المتعلقة بها.

ج - الرسوم والنماذج الصناعية: عرفت المادة 104 من القانون رقم 17.97 المشار إليه أعلاه، الرسوم بأنها كل تجميع للخطوط أو الألوان، أما النماذج الصناعية فهي كل صور تشكيلية تخاطها أو لا تخاطها خطوط أو ألوان شريطة أن يعطي تجميعها مظهرا خاصا وجديدا لأحد المنتجات الصناعية أو الحرفية.

ويتعين على الشخص الذي يرغب في الحصول على شهادة تسجيل الرسوم أو النماذج الصناعية إيداع طلب في الموضوع لدى الهيئة المكلفة بالملكية الصناعية، ويسرى آثار هذا التسجيل طوال 5 سنوات من تاريخ الإيداع، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لمرتين¹⁷⁵.

175 - وقد قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بأن التسجيل بالكتب الغربي للملكية الصناعية ما هو إلا قرينة قابلة لإثبات العكس (قرار رقم 2000/2171 بتاريخ 23 أكتوبر 2000 منشور على موقع الأنترنت الخاص بالمحكمة المذكورة).

د- علامات الصنع أو التجارة أو الخدمة: يقصد بعلامة الصنع أو التجارة أو الخدمة كل شارة قابلة للتجسيد الخطي تكون صالحة لتمييز منتجات أو خدمات التاجر ويمكن أن تكون شارة على وجه الخصوص التسميات والشارات التصويرية كالرسوم والطوابع والشعارات المرسومة.

ولا يمكن اعتبار أية علامة تمثل صور جلالة الملك أو أحد أفراد الأسرة الملكية وكذا الرسوم والأعلام والشعارات الرسمية للمملكة أو لباقي البلدان الأعضاء في اتحاد باريس ومختصرات أو تسميات منظمة الأمم المتحدة والمنظمات الدولية وكذا الأوسمة الوطنية أو الأجنبية أو العملات المغربية أو الأجنبية شعارات معترف بها.

وتكتسب الملكية في العلامة تسجيلها كذلك وفق نفس المسطرة الخاصة بتسجيل باقي حقوق الملكية الصناعية والتجارية.

وقد قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بمقتضى القرار عدد 2001/466 بتاريخ 20 فبراير 2001 بأن تقليد علامة بشكل من شأنه أن يوقع الجمهور في الغلط ويجدث لبسا حول مصدره يشكل منافسة غير مشروعة¹⁷⁶. ويسري آثار التسجيل لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد.

و- الحق في الكراء: يقصد بالحق في الكراء الحق الذي يتمتع به التاجر على العقار الذي يمارس فيه تجارته¹⁷⁷.

ويستفيد من هذا الحق المكثري الذي قضى المدة القانونية على إبرام عقد الكراء التجاري أي سنتين إذا كان العقد كتابيا وأربع سنوات إذا كان العقد شفويا حسب مضمون الفصل 5 من ظهير 24 ماي 1955¹⁷⁸.

176- منشور على موقع الأنترنت الخاص بالمحكمة المذكورة.

177- عز الدين بنسني : دراسات في القانون التجاري المغربي الطبعة الأولى 2001 ج 2 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 71.

178- راجع نجاة الكص : الحق في الكراء كعنصر في الأصل التجاري ومدى الحماية المقررة له في ضوء ظهير 24 ماي 1955 دراسة تحليلية نقدية مقارنة الطبعة الأولى سنة 2006 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.

وقد أكدت دياجة هذا القانون على أن فلسفته تقوم بداية على حماية الملكية التجارية وحماية حقوق الكثيرين، على اعتبار أن الحق في الكراء يشكل دعامة أساسية لاستقرار واستمرار الأصل التجاري.

وغنى عن البيان أن الحق في الكراء يعتبر عنصرا أساسيا من عناصر تتمين الأصل التجاري.

وهذا ما أكد عليه المجلس الأعلى (محكمة النقض) عندما قضى بأن حق الإيجار من أهم العناصر المكونة للأصل التجاري¹⁷⁹.

ويرى بعض الفقه أن الحق في الكراء ليس عنصرا أساسيا لإنشاء الأصل التجاري، ذلك أن التاجر الذي يمارس أنشطة تجارية لمدة 20 سنة وله زبناء، وبعد ممارسة طويلة في محل معين انتقل منه بعد أن اكترى محلا آخر، فهذا التاجر ليست له حماية ظهير 24 ماي 1955 خلال سنتين أو 4 سنوات حسبما طبيعة عقد الكراء كتابي أو شفوي. فهذا التاجر له أصلا تجاريا يمارس عليه جميع الحقوق، باستثناء الحق في تجديد الكراء.

وفي الحالة التي تتوفر الشروط المطلوبة لاكتساب الحق في الكراء ولاسيما شرط المدة سنتين أو أربع سنوات، يصبح من حق المكترى الحصول على التعويض المنصوص عليه في ظهير 24 ماي 1955 السالف الذكر¹⁸⁰.

وعليه، بعد أن تعرضنا بشكل موجز لمكونات الأصل التجاري، يجمل بنا التطرق في الجذع الموالي للعناصر المساهمة في تتمين الأصل التجاري.

179 - القرار عدد 1166 بتاريخ 15 يونيو 1983 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 41 ص 88.

180 - الحسن البوعيسي : تعويض المكترى عن فقدان الأصل التجاري، مقال من منشورات المكتب الجهوي للودادية الحسنية للقضاء الجهة الشمالية الغربية ندوات محكمة الاستئناف بالرباط الجزء الأول سنة 1998 ص 156.

الجدع الثاني

العناصر المساهمة في تقييم الأصل التجاري

بداية لا بد من الإشارة إلى أنه لثمين الأصل التجاري لا بد من أخذ بعين الاعتبار طبيعة النشاط التجاري الذي يمارسه التاجر مالك الأصل التجاري، وكذلك حجم المؤسسة التجارية وموقعها والظروف الاقتصادية العامة.

ومن خلال الدراسة التي قامت بها وزارة الصناعة والتجارة والطاقة والمعادن سنة 2002 يتضح أن أهم المؤسسات التجارية الكبرى تتمركز بين العاصمة الإدارية للمملكة (الرباط) والعاصمة الاقتصادية (الدار البيضاء) بنسبة 60 % بينما باقي المؤسسات التجارية تتوزع بين مدن مراكش بنسبة 10 % وورزازات وأكادير والجديدة وطنجة بنسبة 6 % لكل منها و3 % بالنسبة لكل من فاس وتطوان، ولم تتجاوز هذه النسبة 1 % في مدينة مكناس.

واستنادا إلى هذه المعطيات وحجم الطلبات على البضائع المعروضة داخل هذه المؤسسات، فإن المساحة المستعملة من طرف هذه الأخيرة تناهز 66 % من مجموع المساحات المستغلة في المجال التجاري والمحددة في ما يناهز 11 هكتار تقريبا. وهذا ما يبرز حجم الأموال المستثمرة من طرف بعض المؤسسات التجارية الكبرى ونسبة الزبائن القارين وكمية مخزونات السلع، وهو ما يجعل تثمينها يتخذ أرقاما جد مرتفعة، يتعين على السلطة نازعة الملكية أخذها بعين الاعتبار قبل الإقدام على استصدار النص القانوني الأذن بالإعلان عن المنفعة العامة تماشيا مع نظرية الموازنة والملاءمة.

ولا شك أن هناك عناصر أخرى مؤثرة في تثمين الأصول التجارية، نذكر على الخصوص رقم المعاملات التجارية والأرباح الحقيقية المنجزة بالإضافة إلى أهمية النشاط التجاري بالنسبة للمنطقة.

وسنحاول التركيز على هذين المعطين من خلال الفقرتين التاليتين.

الفقرة الأولى : رقم المعاملات التجارية كمعصر من عناصر تقييم الأصل التجاري

يقصد برقم المعاملات التجارية، مبلغ مبيعات الأموال والخدمات دون احتساب الضرائب، المنجزة خلال مدة معينة في إطار الأنشطة العادية للمنشأة التجارية.

ويشار إليه كهذا :

رقم المعاملات = كمية الأموال والخدمات المبيعة × في الثمن الفردي دون احتساب الضريبة.

وهكذا يكون لقيمة الأرباح المحققة خلال مدة محددة أهمية كبرى في تحديد قيمة الأصل التجاري استنادا إلى ما تحقق من أرباح خلال سنوات مرجعية لتكون 3 سنوات.

وحسب الدراسات التي قامت بها وزارة الصناعة والتجارة والصناعة والمعادن السالفة الذكر¹⁸¹ فإن عدد المتاجر الكبرى في المغرب التي تشغل مساحة بيع تتجاوز 300 م² تتجاوز 200 نقطة بيع تتوزع على الشكل التالي :

النسبة المئوية	بخط البيع موضوع البحث	المدينة
32	23	الدار البيضاء
27	19	الرباط
10	07	مراكش
06	04	طنجة

181 – Ministère de l'Industrie du Commerce, de L'Energie et des Mines, Département du commerce et de l'Industrie : Etude sur les grands magasins, Février 2002.

06	04	ورزازات
06	04	أكادير
06	04	الجديدة
03	02	تطوان
03	02	فاس
01	01	مكناس
100	70	المجموع

والملف للانتباه أن سنة 2000 حققت 68 نقطة بيع رقم معاملات إجمالي

يتمثل في ما يناهز 4057 مليون درهم.

وبيين الجدول التالي نوع المتاجر المعنية وحجمها.

متوسط رقم المعاملات خلال سنة 2000 د/م ²	المساحة بالمتر المربع	رقم المعاملات خلال سنة 2000 ب 1000 درهم	عدد نقط البيع	نوع المتاجر	
				Hypermarché	المتاجر الكبرى للتغذية
52000	66148	3.436.283	11		
27000	15675	425.332	20	Supermarché	
18000	4082	71.704	10	Eléctroménager	المساحات

الكبرى المتخصصة	Meubles en kit	15	72.890	7850	9000
	Meubles de style	04	10.773	1602	7000
	Habillement	08	39.616	5.972	70000
	الملابس				
المجموع					
		68	4.056.598	101329	40000

ومما ينبغي التأكيد عليه فإن المتاجر الكبرى تمتاز بتعدد المواد المعروضة للعموم، مما يتطلب توسعا أفقيا وعموديا، الشيء الذي يفسر كبر المساحات المستغلة من طرفها وكذا عدد العمال.

وهكذا فإنه من خلال المعطيات السالفة الذكر، يمكن القول أن رقم المعاملات قد يعتبر مؤشرا أساسيا لتحديد قيمة هذا النوع من المنشآت التجارية، إذا كان صحيحا. إذ من الجائز أن يكون هذا الرقم مغلوطا أو صوريا ولا سيما بالنسبة للمنشآت الصغيرة التي تتفادى التصريح برقم معاملاتها الصحيح، في الوقت الذي يصعب على مفتشي الضرائب التأكد منها، إلا عن طريق مطابقتها مع الحساب الختامي .

لذلك قد تعتمد المصالح المعنية إلى تقييم المنشآت الاقتصادية الكبرى بالاعتماد على مجموعة من العناصر ولا سيما حجم الخدمات بالنسبة لكل مصلحة من مصالح المنشأة على حدة. وكذا على بعض المؤشرات كاليوعات المنجزة خلال فترة مرجعية وكذلك كيفية تدبير وتسويق الأموال والخدمات، وبالأخص طرق التسويق دون إغفال أهمية الموقع.

وهذا العنصر الأخير الذي سنحاول تفصيله أدناه :

الفقرة الثانية : أهمية موقع الأصل التجاري في تقييمه

إنه لمن المؤكد أن لموقع الأصل التجاري أهمية بالغة في تحديد قيمته وتقييمه، ولاسيما بالنسبة لبعض أنواع الأنشطة التجارية التي لا يفيد فيها الاعتبار الشخصي.

ومن خلال الدراسة التي قامت بها الوزارة المعنية المشار إليها أعلاه حول المراكز التجارية في المدن الكبرى، خلصت إلى أن مفهوم هذه المراكز ينسحب على مجموعة متاجر غالبا ما تتعلق بسلع بالتقسيت تجمععت بشأنها مؤسسات تجارية متنوعة مشيدة داخل حيز مكان معين، تسير وتدبر على أساس أنها وحدة فريدة.

وينطبق هذا الوضع على المؤسسات العصرية الكبرى (الأسواق الممتازة) وكذلك على التجمعات التجارية القديمة أو ما يصطلح على تسميتها بالقياساريات.

وقد انتهت الدراسة المذكورة أن 71 % من المراكز التجارية توجد في المدن العتيقة والأحياء الشعبية حيث توجد التجمعات السكنية بكثافة وفي المرتبة الثانية تأتي المراكز أو المتاجر المنشأة في الطابق السفلي للمباني والمساكن الفردية، أما في المناطق المخصصة للفيلات ومداخل المدن فتتواجد المراكز الكبرى.

وحسب نفس المصدر فإن هذه المراكز تتوزع على المدن التالية :

المدنية	عدد المتاجر التجارية	النسبة المئوية
الدار البيضاء	109	31.05
الرباط	55	15.67
مكناس	33	9.40

7.98	28	فاس
3.70	13	بني ملال
3.42	12	تازة
¹⁸² 3.42	12	مراكش
2.85	10	الخميسات
2.85	10	الجديدة
2.85	10	الحسيمة
2.56	9	المحمدية
2.28	8	طنجة
2.28	8	آسفي
1.99	7	أكادير
1.71	6	تطوان
1.42	5	العيون

182 - ملحوظة : أن ترتيب مراكش جاء بناء على أن الإحصاء شمل فقط التاجر المصرية الكبرى
دون القيساريات

ورزازات	3	0.85
الناظور	3	0.85
القنيطرة	3	0.85
الصويرة	3	0.85
سماصرة	2	0.57
بوجدور	2	0.57
المجموع	351	100

ومما ينبغي التأكيد عليه، أن قيمة هذه المتاجر أو سومتها الكرائية تعرف ارتفاعا داخل بعض المدن الكبرى دون الأخرى مثل طنجة الدار البيضاء وأكادير، علما أنه حتى داخل هذه المدن فليست الأثمنة موحدة، إذ يلعب الموقع والقرب من المركز الإداري والتجاري أهميته.

وقد تتراوح أثمان بيع المتاجر العادية بين 5000 درهم و10000 درهم للمتر المربع بالنسبة للمتاجر الأخرى.

أما السومة الكرائية لهذه المحلات تتراوح بين 18 درهم و4000 درهم في الشهر، ويعزى تدني هذه الوجيبات الكرائية إلى طول فترة الكراء وتنوع المالكين¹⁸³، ناهيك عن أن جل السومات الكرائية لا تعرف تعديلات منتظمة.

183 - 83% من المراكز التجارية في ملكية الخواص و11% في ملكية الجماعات المحلية و6 المتبقية خاضعة للأجاس، نفس المصدر السابق.

وصفوة القول فإن موقع الأصل التجاري يلعب دورا حاسما في عملية التقييم، ذلك أن الأصول التجارية المتواجدة بالقرب من المستهلك والتجهيزات الأساسية ولا سيما وسائل النقل والاتصالات والطرق ومواقف السيارات تحقق مداخيل هامة نظرا لسهولة الولوج إليها، عكس تلك المتواجدة في مناطق نائية وبعيدة عن السكان.

ولا يجب إغفال أن عامل المنافسة يلعب دوره كذلك في التمين، إذ كلما كانت المؤسسة التجارية بعيدة عن المنافسة، إلا ووجدت في موقع يشبه المحتكر للسلع أو الخدمات المعروضة للجمهور الشيء الذي يؤثر إيجابا على رفع معاملاتها، ويكون الوضع معكوسا لو كانت هذه المؤسسات متاخمة للحدود حيث تسهل عمليات التهريب.

الجدع الثالث : طرق تقييم الأصل التجاري

ما من شك أن تقييم الأصول التجارية مهمة معقدة بسبب تدخل مجموعة من العوامل، نذكر على الخصوص طبيعة النشاط التجاري، الموقع، مدة الكراء، الأرباح المنجزة، طريقة التسويق، نسبة الزبناء وغير ذلك، لذلك فإن أدوات التقييم يجب أن تكون بيد مختصين وخبراء لهم إلمام بعالم التجارة والبيوعات والمحاسبة.

لهذه الأسباب فقد وجدت جملة من طرق تقييم الأصول التجارية، معتمدة غالبا على نماذج محاسبية، نعرض لبعضها كالتالي :

أ- الطريقة الواقعية للتقييم : تتمثل هذه الطريقة في ما يلي :

1- طريقة شامبيني Champigny

يميز الحخير Champigny بين الأصول التجارية المتعلقة بالتجارة بالجملة وتلك المتعلقة بالتجارة بالتقسيت، وكذلك الأصول التجارية الصناعية وتلك الخاصة بالصناعة التقليدية.

ويرى هذا الخبير أنه عند تقييم الأصل التجاري يتعين الاعتماد على القيمة الحقيقية لكل عنصر من العناصر المكونة لهذا الأصل التجاري مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص قيمة الرأسمال البشري ولا سيما بالنسبة لمنشآت الصناعة التقليدية¹⁸⁴.

2- طريقة روتايل Méthode Retail

تعتمد الفكرة الأساسية لـ Retail على فرضية أن التاجر الذي يشتري أصل تجاري إنما يسعى إلى تحقيق أرباح كفيلة بتغطية رأس المال المستثمر والخدمة المقدمة.

لذلك لا مناص من الأخذ بعين الاعتبار عند الرغبة في تقييم الأصل التجاري الربح المحتمل ومدة الكراء.

ومن ثم فإن قيمة الأصل التجاري تساوي القيمة الحالية، مع إدخال نسبة الفائدة، والأرباح المنجزة إلى حين انتهاء مدة عقد الكراء.

3- طريقة ليك La Méthode Leak

تبعا لهذه الطريقة، فإن قيمة الأصل التجاري تساوي أعلى ربح يستفيد منه المشتري، والذي يكون دخلا، ويتأثر هذا الدخل صعودا أو هبوطا حسب المنافسة وفقدان الزبناء.

والجدير بالملاحظة أن مجمل هذه النظريات لا تسلم من انتقادات منها عدم واقعيتها، خاصة وأن نسبة الأرباح ليست قارة على طول السنة وإنما تخضع لتقلبات حسب الظروف الاقتصادية العامة وتقلبات الأسعار.

184 - Michel Mark : Evaluation des fonds de commerce, WWW.michel-max-expertises.com/fra/articles/09.

ب - طريقة التقييم بالاعتماد على رقم المعاملات

تعتمد هذه الطريقة على معامل واحد يتمثل في رقم المعاملات، الذي يحسب على أساس متوسط ثلاث سنوات الاستغلال، يضاف إليه نسبة مئوية تحدد حسب التقلبات الاقتصادية وطبيعة النشاط التجاري.

ويحدد رقم المعاملات السنوي مع إدخال الضرائب، دون الأخذ بعين الاعتبار قيمة مخزونات السلع التي تخضع لتقييم خاص.

وصفوة القول فإن الخبراء يميلون إلى اعتماد الطرق العلمية المبنية على الملاحظة والتجربة، تتنوع حسب طبيعة المحل التجاري.

وهكذا مثلا بالنسبة للمطاعم، فيتم الاعتماد على نسبة رقم معاملات المتوسط السنوي، ويحدد هذا الرقم بين 60 و 100 % حسب الموقع، ونفس الشيء أنه بالنسبة للفنادق حيث يتم اعتماد رقم المعاملات والموقع.

وقد قضت استئنافية باريس بتاريخ 27 يونيو 1996 بأنه تحدد قيمة فندق يوجد في المقاطعة الثانية على أساس ضعف رقم المعاملات. كما قضت في قضية مماثلة بأن هذه القيمة تحسب على أساس أربع مرات رقم المعاملات إذا تعلق الأمر بفندق يوجد في المقاطعة 18 (قرار بتاريخ 12 شتنبر 1996)¹⁸⁵.

وإذا كان الأصل التجاري يتضمن عدة أنشطة (مقهى، مطعم، فندق، حانة) فإن كل نشاط تجاري يخضع لتقييم خاص بالاعتماد على تجزئة رقم المعاملات الإجمالية المحقق بالنسبة لكل نشاط.

أما بالنسبة لتقييم حق الكراء فيتم بالاعتماد على موقع المحل التجاري وأهميته في اجتذاب الزبائن.¹⁸⁶

185 - WW Ihotellerie. Fr/hotellerie. Restauration/ fond de commerce /évaluation

186 - أحمد الفروجي : الحق في الكراء بوصفه عنصرا معنويا في الأصل التجاري المجلة المغربية لقانون الأعمال والقاولات سلسلة القانون والممارسة القضائية المجلد 2 السنة 2004 ص 137 للمزيد من التوسع راجع محمد الكشور، الحق في الكراء عنصر في الأصل التجاري مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 1998.

وقد قضى المجلس الأعلى (محكمة النقض) بأن المحكمة لما اعتمدت في تقدير التعويض المحكوم به على سلطتها التقديرية آخذة بعين الاعتبار الخبرتين المنجزتين ابتداءً استئنافياً اللتين راعتا العناصر المادية والمعنوية والضرر الذي سيلحق الكتري من جراء الإفراغ والتوقف عن ممارسة نشاطه التجاري وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكرء حسب الخبرة المنجزة ابتداءً ومصاريف الانتقال إلى محل بديل، وقيمة الأصول التجارية الماثلة وقيمة السلع والتجهيزات ورأس المال المستمر، يكون قرارها معطلاً ومركزاً على أساس¹⁸⁷.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 10 من ظهير 24 مايو 1955 السالف الذكر، نص على أنه يتعين على المحكمة في حالة رفض تجديد عقدة الكراء تحديد تعويضاً عن الإفراغ يعادل ما لحقه من الضرر على أن يكون التعويض كفيلاً بحبر ما سيحصل للمكتري من الخسائر وما سيفقده من الأرباح بسبب إضاعة حقوقه¹⁸⁸.

أما الفصل 12 فقد ألزم مالك الرقبة عند الرغبة في هدم الملك وإعادة بنائه بتحمل تعويضاً عن الإفراغ يكون معادلاً لما يلحق المكتري من الضرر دون أن يتعدى ثمن كراء 3 سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ.

أما في فرنسا فالمعول عليه عند تحديد قيمة الكراء هو القيمة المالية الحقيقية أي الوجبة الكرائية التي من الممكن استخلاصها لو عرض المحل للكرء من جديد.

187 - قرار عدد 591 بتاريخ 7 ماي 2003 في الملف التجاري عدد 2002/1/3/606 منشور سلسلة القانون والممارسة القضائية العدد 2 المرجع السابق ص 102.

188 - وقد قضى المجلس الأعلى بأن المعتبر في تحديد عناصر الأصل التجاري التي تدخل في تقدير التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري هي تلك العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ، أي ما قد يلحق المكتري من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ ونقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى (قرار 1306 بتاريخ 2004/12/1 في الملف التجاري عدد 2004/2/3/826) منشور في طرف أحمد الفروجي الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000، 2005 دلائل عملية عدد 1 ص 60.

ويتم الاعتماد على النسب المثوية التالية :

- 3 بالنسبة للمحل الذي يقع في منطقة دون نشاط تجاري.

- 4 بالنسبة لمحل تجاري يقع في منطقة ذات نشاط تجاري متوسط.

- 5 إلى 6 بالنسبة لمحل تجاري في موقع حسن.

- 7 بالنسبة لمحل تجاري في موقع جيد جدا

- 8 إلى 9 % بالنسبة لمحل تجاري يوجد في موقع استثنائي¹⁸⁹.

وهكذا فإنه بالنسبة لمحل تجاري سومته الكرائية الفعلية 10000 أورو، وسومته الكرائية الحقيقية حسب السوق العقاري هو 20000 أورو ويوجد في موقع استثنائي، فإن التعويض عن حق الكراء يحسب كالتالي:

$$20000 - 10000 \times 9 = 90000 \text{ أورو}$$

يضاف إليها التعويض عن الإفراغ، المحدد طبق مقتضيات الفصل 8 من مرسوم 30 شتمبر 1953 الذي ميز بين نوعين من التعويضات التعويض الرئيسي والتعويض التبعي يتمثل على الخصوص في مصاريف التنقل وإعادة الاشتغال والتعويض عن الخلل في النشاط التجاري.

وعلى هذا الأساس قضت محكمة استئناف باريس بتاريخ 7 ماي 1998¹⁹⁰ بأن التعويض الواجب دفعه عن فقدان مقهى - حانة - مطعم يوجد في المقاطعة السابعة تتم على الشكل التالي : قيمة الأصل التجاري بالنسبة لمقهى 650 مرة للمدخل اليومي على أساس 300 يوم استغلال بالنسبة للسنة.

بالنسبة للمطعم 80 % من قيمة المعاملات

التعويض عن إعادة التشغيل 10 % إلى حدود 76000 أورو 18 % زائد اختلال النشاط التجاري 3 أشهر كنتيجة الاستغلال.

189 - WWW. Ihotellerie. Fr/hotellerie - restauration / Fond p4.

190 - op cite p 5.

التعويض عن الإفراغ : 173.443 أورو

+ 21957 أورو

+ 29092 أورو

+ 4230 أورو

+ 3049 أورو

+ 231.771 أورو

ج - طريقة الاعتماد على عناصر المقارنة :

تعتبر هذه الطريقة من الطرق الكلاسيكية في تحديد أئمة العقارات والحقوق المعنوية كالأصل التجاري، ذلك أن اللجنة المختصة تعتمد على جمع المعلومات عن الأصول التجارية التي فوتت في فترة سابقة وتتصف بمواصفات قريبة من الأصل التجاري موضوع التقييم.

وهكذا إما أنها تقوم باستخراج معدل الثمن أو أن تأخذ كمرجع آخر البيوعات التي تمت في المنطقة بناء على المعلومات المستقاة من إدارة الضرائب بالخصوص.

إلا أن ما يؤخذ على هذه الطريقة أنها لا تعتمد على معطيات شفافة وصحيحة، خاصة وأن الملتزم غالبا ما يدلي بتصريحات غير دقيقة تفاديا لأداء مستحقات الدولة الضريبية وفي غياب مراقبة صارمة.

وصفوة القول فإنه ليس هناك طريقة علمية فريدة لتقييم الأصول التجارية، إلا أن القاضي الإداري ملزم بالإلمام بكل هذه المدارس وغيرها من أجل الحكم بالتعويض العادل للمنزوعة ملكيته وهو على بينة من أمره، خاصة وأن الأمر يتعلق بمنشأة اقتصادية وتجارية يؤدي فقدانها إلى المس بمصالح خاصة وعامة ولا سيما النشاط الاقتصادي والتجاري وما يتبعه من تسريح اليد

العامة وركود اقتصادي، لذلك نحبذ أن تتم مقايضة القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها بقطعة أرضية مماثلة أو قريبة منها خاصة إذا كانت هناك منطقة صناعية كافية باحتضان نفس النشاط التجاري أو الصناعي.

وللإشارة فإن بعض المتروعة ملكيتهم لا يترددون في التقدم بشكاوى لدى مؤسسة الوسيط مفادها أن التعويض الذي حصلوا عليه بطريقة حيية نتيجة فقداهم لأموالهم زهيدا، ويطالبون بالحصول على تعويضات إضافية.

و في إطار أذكر أن مؤسسة الوسيط قد تقضي برفض الطلب، كما هو الشأن في الملف عدد 11/713، وقد عللت مقررها بكون أن المعاملة تمت في نطاق تسوية ودية وأن المعنية بالأمر ارتضت ذلك المبلغ المحدد ولم تسارع إلى المنازعة فيه والإدلاء بما يفيد أن القيمة الحقيقية لنصيبها في العقار تفوق المبلغ المقترح من طرف المجمع الشريف للفوسفاط، كما أن المشتكية توصلت بالتعويض عن نزع نصيبها من الملك المتظلم بشأنه، وأمام هذه الحالة فإن المؤسسة لا ترى ما يستدعي تدخلها، بعدما تأكدت أن الأمر تم في نطاق اتفاق بالتراضي، مما يتعين معه القول برد الطلب وحفظ الملف¹⁹¹.

191 - منشور بمجلة وسيط الملكة المغربية العدد 1 - أبريل 2014 ص 86.

الفصل الثالث

آثار الحكم بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

تتلخص آثار الحكم بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة في إعلان نقل ملكية العقار المنزوعة ملكيته لفائدة السلطة نازعة الملكية وتسجيله في السجلات العقارية بالمحافظة العقارية أو العمل على تسجيله، وأداء التعويض النهائي أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير، وكذا إنجاز المشروع وفق الغرض موضوع نزع الملكية.

ولتوضيح ما سلف سنقسم هذا الفصل إلى الفروع التالية :

الفروع الأولى : الحكم مععلن لنقل الملكية لفائدة المنزوعة ملكيته

كما سبق وأن أوضحنا، فإنه يتم نزع الملكية لأجل المنفعة بحكم قضائي، وهذا يعني أن كل الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية لا أثر لها في نقل الملكية ما لم يصدر حكم بنقل الملكية لفائدة المنزوعة ملكيته أو الإشهاد على الانفاق بذلك.

وقد أوضح الفصل 37 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، أثر نزع الملكية بحيث إن إيداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تخلص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك عندما ميز بين ثلاث حالات تبعا لطبيعة العقار المنزوع ملكيته :

الحالة الأولى وهي المتعلقة بالعقار المحفظ : ذلك أنه بالنسبة للعقارات المحفظة المنزوعة ملكيتها كليا، يترتب على إيداع الحكم نقل الملكية في اسم السلطة نازعة الملكية ويشطب تلقائيا على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير، كيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات.

أما إذا تعلق الأمر بنزع الملكية الجزئي، فلا بد من إرفاق الحكم بالملف التقني المعد من طرف مهندس مساح من القطاع الخاص مصادق عليه من طرف المصلحة الطبوغرافية التابعة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري، مرفقا بشهادة التسليم مسلمة من طرف السلطة الجامعية المنتخبة.

الحالة الثانية : تخص العقارات الموجودة في طور التخفيف، حيث يترتب على إيداع الحكم لدى المحافظة العقارية وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة نازعة الملكية بمجرد من التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتضررين التي يتعين تحديدها تحول تلقائيا إلى حقوق في التعويض.

الحالة الثالثة : وهي المتعلقة بالعقارات غير المحفظة وغير الموجودة في طور التخفيف، حيث يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها. ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية ببناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري.

والجدير بالذكر أنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

وهذا يعني أن مسطرة التخفيف في هذه الحالة مسطرة استثنائية لا تخضع للمسطرة المعتول عليها في ظهير 12 غشت 1913 كما وقع تعديله وتتميمه.

الفرع الثاني : أداء التعويض النهائي أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير

تكلف الباب الخامس من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت لسنة 1982 بتحديد مسطرة دفع التعويضات أو إيداعها.

وهكذا ميز المشرع بين حالتين، حالة الأداء المباشر للتعويض، والحالة الثانية وهي حالة إيداع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير كما سنوضح من خلال فقرتين :

الفقرة الأولى : أداء التعويض المؤقت والنهائي

نص الفصل 29 من قانون نزاع الملكية على أنه "يدفع التعويض المؤقت والتعويض المحدد في الحكم بمجرد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26".

فما هي إذن هذه الإجراءات ؟ وإلى أي حد يمكن اعتبار هذه الإجراءات كافية لأداء التعويض المحكوم ؟

إن الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26 أعلاه تتعلق كلها بمسطرة تبليغ القرارات القضائية الصادرة بالحكم بنزع الملكية أو بالإذن بالحيازة، وكذلك إشهارها عن طريق التعليق في مكتب الجماعة الترابية التابع لها العقار موضوع نزاع الملكية .

غير أن ما فات مشرع قانون نزاع الملكية، هو أن مسطرة الأداء تخضع لمسطرة خاصة واردة في المرسوم الملكي رقم 330.66 بتاريخ 21 أبريل 1967 بسن نظام عام للمحاسبة العمومية؛ ومن بعده مضمون قرار وزير الاقتصاد والمالية رقم 266.09 بتاريخ 29 يناير 2009 المتعلق بقائمة الوثائق والمستندات المثبتة لمقتراحات الالتزام بأداء نفقات الدولة الخاصة بالمعدات والخدمات¹⁹² .

وطبقا لهذا القرار الإداري، فإن ملف الأداء يوجه إلى مصالح الخزينة العامة للمملكة مرفقا بجملة من الوثائق الإدارية والقرارات القضائية، ومن بين هذه الوثائق شهادة عقارية بتقييد الحكم القاضي بنقل الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية متى كان العقار محفزا أو في طور التحفيظ.

192 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 5732 بتاريخ 7 ماي 2009 ص 2522 وما يليها

هذه الشهادة التي يتطلب حصولها جملة من الإجراءات التقنية والقانونية، من ضمنها إعداد الملف التقني في الحالة التي يتعلق نزاع الملكية بجزء من العقار المحفظ أو في طور التحفيظ، وكذا إذا كان موضوع تحديد إداري.

ثم لمن سيتم هذا الأداء، هل لفائدة المنزوعة ملكيته أو لفائدة وكيله وخاصة إذا كان محام متم لإحدى هيئات المحامين بالمغرب ؟

طبقا للمادة 57 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.101 بتاريخ 20 أكتوبر 2008 يؤسس على صعيد كل هيئة حساب ودائع وأداءات المحامين يديره مجلس هيئتها، تودع به لزوما المبالغ المسلمة للمحامين المسجلين بجدول هذه الهيئة على سبيل الوديعة، وتتم بواسطته كل الأداءات المهنية التي يقوم بها المحامي لفائدة موكله أو الغير.

وقد ألزمت هذه المادة كل الإدارات العمومية وشبه العمومية والمؤسسات والشركات بإيداع المبالغ العائدة لموكلي المحامين بحساب الودائع الأداءات التابع لهيئتهم. ورتبت على كل أداء تم خلافا لهذه مقتضيات انقضاء أية قوة إبرائية في مواجهة الموكل أو المحامي.

ويتحمل مرتكب المخالفة عند الاقتضاء مسؤولية أداء المبالغ العائدة للموكل أو مصاريف وأتعاب المحامي.

وعلى هذا الأساس فإن السلطة نازعة الملكية لا يحق لها أن تقوم بالوفاء المباشر للمنزوعة ملكيته ولا سيما بالنسبة للتعويض التكميلي حين يكون المحامي إلزاميا، أو إلى محاميه في حسابه الخاص، وإنما يتم ذلك عن طريق إيداع المبلغ بحساب الودائع المفتوح من طرف هيئة المحامين التي ينتمي إليها الوكيل.

غير أن هذا المبدأ لم يكن عليه الإجماع من السلطة التنفيذية، لذلك أصدرت وزارة العدل بتاريخ 19 نونبر 2009 دورية حول حساب ودائع وأداءات

المحامين تلتها دورية مشتركة بين نفس الوزارة ووزارة الاقتصاد والمالية بتاريخ 16 مارس 2011 في موضوع كيفية تطبيق مقتضيات الفصل 57 أعلاه 193، تسييران في اتجاه إعطاء الغلبة ما أمكن لإيداع التعويض المحكوم بها لدى صناديق المحاكم عوضاً عن صندوق الإيداع والتدبير، الشيء الذي لم يلق حماساً من طرف الأمرين بالصرف لما في ذلك من خروج عن قاعدة أمره، وما يترتب عليه من مسؤولية شخصية حسب مضمون الفصل 57 من قانون المحاماة.

الفقرة الثانية : إيداع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير.

من بين الخيارات التي خولها المشرع للسلطة نازعة الملكية من أجل تبرئتها من التعويض المحكوم وعدم اعتبارها في حالة مطل سلوك مسطرة الإيداع.

وطبقاً للفصل 30 من قانون نزاع الملكية فإن الإيداع يتم في الحالات التالية:

* إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم؛ ومن باب القياس إذا امتنعوا عن قبض التعويض بسبب رفضهم مبدأ نزاع ملكيتهم؛

* إذا لم يدل ذوو الحقوق بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية.

وفي هذه الحالة تعمل السلطة نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة الترابية، والمحافظة على الأملاك العقارية المعنيتين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق، فإن التعويضات تدفع إلى وكلاء 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 يبدي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

* إذا كانت العقارات المنزوعة ملكيتها في طور التحفيظ وموضوع تعرضات؛

* أو أنها غير محفظة ومتنازع في شأنها أمام المحاكم. وفي هذه الحالة فإن التعويض يبقى مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ أو الدعوى الجارية.

ويبقى التعويض مودعا إلى أن يتقدم المستفيد بطلب رفع اليد، حيث يصدر بشأنه قرار من الأمر بالصرف (وزير، رئيس المجلس الجماعي، المدير العام للمؤسسة العمومية المعنية (...).

لكن السؤال المطروح ما ذا لو لم يتقدم أي من المستفيدين بطلب رفع اليد عن التعويض، فهل من حق صندوق الإيداع والتدبير الإبقاء على هذا التعويض في عهده حتى لو مر أجل التقادم عن استحقاق الدين ؟

فطبقا للمادة الأولى من القانون رقم 56.03 التعلق بتقادم الديون المستحقة على الدولة والجماعات المحلية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.10 بتاريخ 21 أبريل 2004¹⁹⁴ فإن الديون المستحقة على الدولة والجماعات الترابية تتقادم بمدين، 4 سنوات متى كان للدائن موطن بالتراب الوطني، و5 سنوات إذا كان يقيم بالخارج، وتراعى في هذا المجال مقتضيات الواردة في النصوص الخاصة.

وفي هذا الإطار فإن تقادم الأحكام القضائية تكون ب 30 سنة ولا مجال للتمسك بمقتضيات الفصل 375 من قانون الالتزامات والعقود الذي حدد أمدا

194 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 5208 بتاريخ 29 أبريل 2004 ص 1894

للتقادم المدني في 15 سنة. وبالتالي فإن من حق السلطة نازعة الملكية المطالبة باسترداد المبلغ المودع بعد مرور 30 سنة على صدور الحكم النهائي القاضي بتحديد التعويض النهائي، لأن يد الصندوق المذكور يد مودع لديه ويد أمان.

وقد قضت محكمة الاستئناف بسلطات بأن عدم تنفيذ حكم داخل 30 سنة من صدوره لا بد أن يرتبط بقرينة أن المستفيد منه قد تخلى عن تنفيذه¹⁹⁵.

ولنا أن تساءل عن حجم الودائع المودعة لدى هذا الصندوق من طرف الدولة في إطار مسطرة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة دون أن تطالب بها، الشيء الذي يتطلب العمل على استرجاعها إلى ميزانية الدولة أو الجماعات الترابية أو غيرها مع فوائدها.

وفي جميع الأحوال يتعين على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب قبض أو إيداع مبلغ التعويض الاحتياطي إخلاء الأماكن موضوع نزاع الملكية بمجرد التبليغ بالأمر الاستعجالي أو العلم به، تحت طائلة المسؤولية الجنائية.

وأمام غياب نص صريح في هذا الشأن في التشريع المغربي، نستعين بالقانون المقارن، حيث سارت في ما ذهبنا إليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 186.93 بتاريخ 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11.91 بنفس التاريخ الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجزائري السالف الذكر، عندما نصت بأن الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية يكونوا ملزمين بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

غير أنه 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 هذا

195 - قرار رقم 318 - 319 بتاريخ 12 ابريل 1983 منشور بمجلة الدفاع عدد 1 ص 34

التقصير بقوة القانون لصالح المعين بالأمر بمجرد انتهاء هذا الأجل فوائد قانونية طبقا للنسبة المعمول بها في المعاملات المدنية.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يتدنى من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

وفي اعتقادنا فإن هذا الاتجاه يرمي إلى تفادي تعسف الإدارة وكذا يتم عن حماية أكيدة من المشرع للمصالح المالية للمنزوعة ملكيته انسجاما مع روح الدستور والمواثيق الدولية لحقوق الإنسان.

غير أن هذا يجب ألا ينفي قيام مسؤولية الموظف بمفهومه الواسع عن هذه الهفوة الإدارية وإهماله.

وفي المقابل قد توجد مبررات لعدم رفع اليد، كما لو تقدم بعض الأغيار بتعرض لدى السلطة نازعة الملكية الملكية استنادا إلى مقتضيات الفصل 30 من قانون نزاع الملكية، خاصة في الحالة التي لم يبدل ذوي الحقوق بالوثائق المثبتة للملكية.

إلا أن هناك اتجاهها قضائيا يلزم الإدارة برفع اليد عن المبلغ المودع لدى صندوق الإيداع والتدبير وتحويله إلى صندوق المحكمة لتسليمه للمنزوعة ملكيتهم، لاسيما إذا تم الإشهار لمدة 6 أشهر ولم يقدم أي تعرض طبقا للفصل 30 أعلاه¹⁹⁶.

بل إن القضاء الإداري المغربي اعتمد آليات قانونية أكثر حدة تجاه الإدارة تتمثل في الاستجابة لطلبات المحكوم لمصلحتهم القاضي بالحجز على الاعتمادات المالية المرصودة للقطاعات الوزارية المتواجدة لدى الخزينة العامة للمملكة في حدود المبالغ المحكوم بها.

196 - أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الإدارية بالرباط بصفته قاضي المستعجلات رقم 28 بتاريخ 8 فبراير 2006 في الملف 06/5 غير منشور.

وهكذا مثلاً، أصدر رئيس المحكمة الإدارية بالرباط الأمر رقم 6681 بتاريخ 20 ماي 2014 في الملف عدد 4086/103/2014 يقضي بالمصادقة على الحجز المضروب على الحساب الخصوصي لوزارة التجهيز والنقل بين يدي الخازن الوزاري في حدود مبلغ 486.160,73 درهما، وتحويل هذا المبلغ إلى صندوق المحكمة لتسليمه إلى المدعي كلاً أو جزءاً في حدود المبالغ التي ما زالت بذمة الطرف المحجوز عليه في ملف التنفيذ.

وقد علل رئيس المحكمة الإدارية أمره بالقول أنه "حيث إن الحجز لدى الغير موضوع طلب المصادقة تم بناء على سند تنفيذي هو القرار الصادر عن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) عدد 724 بتاريخ 27 دجنبر 2006 في الملفين عدد 06/943 و 06/1383 . وقد آل الأمر إلى حجز مبلغ 486.160,73 درهما بين يدي الخازن الوزاري على الحساب الخصوصي لوزارة التجهيز والنقل وهو يعد من الاعتمادات القابلة للحجز ما دام لا يترتب عنه تعطيل وظيفة النفع العام للمقاة على عاتق المرفق، ومن المفروض أن هذه الاعتمادات مرصودة لأداء ديون الوزارة المحجوز عليها، وقد تعذر إبرام اتفاق بين الأطراف على توزيع المبالغ المحجوزة.

وحيث ما يركي هذا الاتجاه، هو ان الخبرة المأمور بها أثبتت كون الخازن الوزاري المحجوز بين يديه يتوفر بالفعل على اعتمادات مخصصة للوزارة المحجوز عليها، وهو ما يعني أن الحجز انصب فعلاً على أموال قابلة للحجز ومملوكة للمدين طالما أن الفصل 488 من قانون المسطرة المدنية لم يشترط بالضرورة لإيقاع حجز لدى الغير أن يتعلق الأمر بأموال سائلة مودعة لدى هذا الغير، بل استعمل عبارة "مبالغ ومستندات" التي تتسع لما دون ذلك، ولم يقيد إمكانية الحجز بضرورة أن تكون الأموال المحجوزة مودعة في حساب بنكي، كما أن اعتمادات الإدارة المودعة لدى المحاسبين العموميين، لم يرد التنصيص على عدم قابليتها

للحجز بشكل صريح، سواء في الفقرة الثانية من الفصل 488 التي تضمنت قائمة الأموال غير القابلة للحجز أو في نص قانوني آخر بما في ذلك قانون المحاسبة العمومية¹⁹⁷.

ولا شك أن رئيس المحكمة الإدارية بالرباط اعتمد جملة من المتنضيات القانونية لتبرير ما اتجه إليه، فهو اعتمد مضمون الفصل 488 من قانون المسطرة المدنية، ثم بعد ذلك قانون المحاسبة العمومية، ثم النفع العام الذي يسمى إليه المرفق العام، ثم ضرورة انصياح المحاسب العمومي لزوما إلى منطوق الأوامر والأحكام القضائية القابلة للتنفيذ، وفي الأخير القول بأن القرارات القضائية النهائية تعتبر ملزمة للجميع بصريح الفصل 26 من الدستور.

غير أن هذا الأمر القضائي، لم يتساءل عن طبيعة يد المحاسب العمومي في هذه النازلة، هل هو يد مودع لديه أو يد وكيل ؟ ثم هل الاعتادات المالية المفتوحة لفائدة القطاعات الوزارية كلها تدخل في مجال التفسير أو التجهيز، ثم ما هي المبررات القانونية والتقنية التي تدفع الإدارة إلى التباطؤ في تنفيذ الأحكام القضائية وخاصة في مجال نزاع الملكية لأجل النفعة العامة، هل بسبب عدم اقتناعها بالتعويض المرتفع أو بحشيات الحكم، أم لأسباب تعود لجهة إدارية أخرى كما لو تعلق الأمر بعدم تقييد الحكم القضائي من طرف المحافظ العقاري بالسجلات العقارية مطالبا بإنجاز الملف التقني، أم أن هناك أسبابا قانونية محضة تتمثل في عدم التأكد من المالك الحقيقي نظرا لأن المسطرة في مجال نزاع الملكية مسطرة عينية وليست شخصية، أم أن الأمر لا يعدو أن يكون فقط رفض الإدارة تنفيذ الحكم القضائي لأسباب واهية ؟

لذلك نرى بأنه يتعين دراسة مثل هذه الحالات دراسة متأنية وهادئة لما فيه

من مصلحة عامة.

197 - منشور بريدة العلم عدد 22955 بتاريخ 9 يوليوز 2014 ص 10.

صحيح وكما ذهبت مؤسسة الوسيط من خلال توصية إلى وزير الداخلية بأن "انتزاع ملكية عقار من صاحبه، وعدم تمكنه من المستحقات المحكوم بها كتمويض عما لحقه من ضرر، أمر لا يمكن أن يجد له مكانة في حاضرتنا، ولا يقبل بوجوده في المغرب الجديد، مغرب الحق والمؤسسات.

وحيث إنه لا يمكن تصور مدى الشعور بالإحباط الذي قد يصيب المشتكية وهي تفقد ثقتها في الإدارة الموضوعة تحت مسؤولية الحكومة التي تنادي بالدفاع عن الشريعة، وبحماية الحقوق الأساسية، ومن ضمنها حق الملكية المضمون دستوريا .

وحيث إن عدم تنفيذ حكم قضائي اكتسب قوة الشيء المقضي به من لدن الإدارة، لمن شأنه أن ينزع إذن عن هذه الإدارة مصداقيتها، ويساهم في زعزعة هبة الدولة¹⁹⁸.

وبما يشير الانتباه، أن بعض الإدارات تتمسك بمقتضيات ظهر 14 نونبر 1944 من أجل إلزام المحكوم له بدفع كفالة بنكية متى رام تنفيذ قرار استئنافي بالتعويض مطعون فيه بالنقض .

غير أن مؤسسة الوسيط، عندما تسربت أمامها شكاية في هذا الشأن أصدرت توصية إلى المدير العام للمكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب مفادها بأن هذه المؤسسة تسجل ما استقر عليه العمل القضائي من عدم صوابية التمسك بمقتضيات 14 يونيو 1944 من أجل الامتناع عن التنفيذ بعد أن ألغى بموجب الفصل الخامس من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.417 المؤرخ في 28 شتنبر 1974، بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، كما أوصت بتنفيذ القرار الاستئنافي وتمكين المشتكية من التعويضات المحكوم بها لفائدتها¹⁹⁹.

198 - مجلة وسيط المملكة المغربية العدد 1 أبريل 2004 ص 110.

199 - الملف عدد 12.2187 منشور بالرجع أعلاه ص 125.

لكن التساؤل المطروح، هل فعلا المشرع ألغى ظهير 14 نونبر 1944، أم أن الأمر لا يعدو أن يكون تأويلا واسعا لمضمون الفصل الخامس من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 28 شتنبر 1974 بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية الذي نص على أنه "تلغى ابتداء من تاريخ تطبيق القانون المضاف لهذا الظهير جميع المقتضيات القانونية المخالفة أو التي قد تكون تكرار لها وخاصة ... " ولم يرد ضمن القوانين التي تضمنتها هذه المادة ظهير 14 أبريل 1944. وقد فهم القضاء بأنه مادام المشرع استعمل مصطلح "وخاصة" فإن الأمر يشمل كل النصوص التي لها صلة بالتقاضي، وهذا غير صحيح وإلا لشمّل الإلغاء كذلك المقتضيات الواردة في قانون التحفيظ العقاري وخاصة ما تعلق بأجل ومسطرة الطعون والبت في التعرضات وغيرها من المساطر المرتبطة بدعاوى التحفيظ العقاري، وقد يجري هذا الإلغاء طبقا لهذا التأويل كذلك على الظهير الشريف بمثابة قانون بتاريخ 15 يوليوز 1974 يتعلق بتنظيم محاكم الجماعات ومحاكم المقاطعات وتحديد اختصاصها أم ترد فيه مقتضيات مخالفة لقانون المسطرة المدنية ؟ وقد يذهب الأمر كذلك إلى القول بأن الظهير الشريف بتاريخ 2 مارس 1953 بشأن إعادة تنظيم وظيفة العمون القضائي للدولة الشريفة قد ألغى كذلك. الشيء الذي لم يقل به أحد.

ولذلك لا مجال للتمسك بالتأويل الفضفاض من أجل تبرير اتجاه قضائي قد يضر بالمال العام، لأن هذا المال هو مال المواطنين مخصص للمصلحة العامة. والممول عليها أنه يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام.

الفرع الثالث : استعمال العقار المنزوعة ملكيته للمغرض المعلن في مقرر المنفعة العامة

ينص الفصل 39 من قانون نزع الملكية على أنه إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزع الملكية، فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري.

ومؤدى هذا النص أنه على السلطة نازعة الملكية أن تحترم توازي الأشكال في معاملاتها، ذلك أنها إذا كانت ملزمة بإعلان المنفعة لتحقيق غرض معين استنادا إلى مرسوم فهي ملزمة عندما ترغب في تغيير هذا الغرض أن تعتمد نفس الوسيلة القانونية تحت طائلة المسؤولية المرفقية.

وهذا الاتجاه في نظرنا سليم على اعتبار أنه يسمح سواء للسلطة القضائية أو المالك بمراقبة عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ويحدد من السلطة التقديرية للإدارة في هذا المجال في ظل المقتضيات الدستورية ومبادئ حقوق الإنسان.

غير أن محكمة النقض المصرية شددت عن هذه القاعدة المتعارف عليها وقضت "بأن نزع ملكية عقار لمنفعة عامة معينة لا تحول دون تخصيصه أيضا بمعرفة الجهة الإدارية لمنفعة عامة أخرى لا تتعارض مع المنفعة التي نزعت الملكية من أجلها دون حاجة إلى صدور مرسوم جديد بذلك. فإذا نزع ملكية المالك المجاري في باطنها فلا مانع بعد مدها من أن تخصص الجهة الإدارية لمد الأراض لاستعماله كشوارع عام. وإن ثبت هذا التخصيص هو من الأمور الموضوعية التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أورد لذلك أسبابا سائغة. كما أن

الفصل فيما إذا كان التخصيص على سبيل الترخيص المؤقت أي بنية التسامح أم غير ذلك هو مما يستقل به قاضي الموضوع كذلك²⁰⁰¹.

لكن ماذا لو تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب عن نزاع ملكية عقار يوجد ضمن الرقعة الترابية للمرسوم القاضي بإعلان المنفعة سواء قبل الحكم بنقل الملكية أو بعده .

طبقا لمقتضيات الفصل 43 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزاع ملكية عقار كلاً أو بعضاً أو كان العقار المذكور واقعاً في المنطقة المطلوب نزاع ملكيتها أو معناها 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، وترتب على نشره في الجريدة الرسمية بحكم القانون، حسب الحالة، رفع الارتفاقات المنصوص عليها في الفصول 15 و16 و17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية وإعادة الحياة للملاك المعينين بالأمر فيما يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزاع الملكية.

وعلى هذا الأساس يكون المشرع قد حدد شروط التخلي عن متابعة مسطرة نزاع الملكية، وتتمثل هذه الشروط فيما يلي :

• أن يتم التخلي بمقرر إداري (مرسوم)؛

• أن يكون هذا التخلي قبل صدور الحكم بنقل الملكية ؛

200 - الطعن رقم 75 لسنة 17 مكتب فني 01 صفحة 111 بتاريخ 22 دجنبر 1949، أنظر موقع

• أن يتم إشهار هذا المقرر في الجريدة الرسمية ؛

• بمجرد القيام هذا النشر يتم رفع الاتفاقات المتمثلة في المنع من التصرف والاستغلال ...؛

• يتعين صدور حكم بالإشهاد على سحب الدعوى؛

• إرجاع الحيازة إلى المالكين .

في هذا الصدد ننوه أن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط قضت بأنه "لا يمكن الاستجابة لطلب نازع الملكية الرامي إلى الإشهاد على تنازله عن دعوى نقل الملكية المقدمة في إطار الفصل 18 من القانون رقم 81. 7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، إلا إذا أدلى بما يثبت استصداره لمقرر يعدل المقرر المعلن للمنفعة العامة التي قدمت تلك الدعوى استنادا إليه، فضلا عن وجوب تقديم هذا التنازل قبل الحكم بنقل الملكية طبقا للفصل 43 من القانون المشار إليه أعلاه"²⁰¹.

وقد نظمت بعض التشريعات العربية مثل هذه الحالة، وهكذا نصت المادة 30 من القانون رقم 33 لسنة 1964 الكويتي السالف الذكر على أنه "في حالة العدول عن مشروع المنفعة العامة الذي نزع ملكية العقار أو الأرض لأجله، وكذلك في حالة تخلف جزء من العقار أو الأرض لم يدخل ضمن هذا المشروع، تقوم إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة - إذا رأت - إخطار صاحب الشأن بذلك، وعليه إذا رغب في استرداد ذلك العقار أو الأرض أو الجزء المتخلف أن يبيدي رغبته خلال ثلاثين يوما من تاريخ إخطاره وإلا سقط حقه في الاسترداد.

ويثبت طلب الاسترداد في السجل الذي تعده إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة لذلك ويبين فيه اسم الطالب وعنوانه وتاريخ تقديم طلبه.

201 - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 696 بتاريخ 10 أكتوبر 2007 ملف عدد 11/07/113 منشور على موقع وزارة العدل على شبكة الانترنت.

وإذا قبل طلب الاسترداد، أخطر الطالب بالقيمة التي يسترد بها عقاره أو الجزء المتخلف منه، ويكون ثمن الاسترداد الثمن السابق نزع الملكية به".

والملاحظ أن المشرع الكويتي يميز بين العقار والأرض والحال أن هذه الأخيرة عقار بطبيعته، كما أنه منح الحق للمنزوعة ملكيته في استرداد عقاره الذي تراجعت السلطة نازعة الملكية عن مشروع نزع الملكية، داخل أجل 30 يوما من التبليغ تحت طائلة سقوط الحق، ويتم هذا الاسترداد بالثمن المحدد لنزع الملكية، وهو أجل قصير.

والتساؤل المطروح هل من حق الإدارة الاستغناء عن أجزاء الأرض التي تقرر نزع ملكيتها؟ ويدق الأمر إذا تعلق ببعض الأملاك دون الأخرى لما قد يعتبره البعض خرقا للمساواة بين المواطنين التي يجميها الدستور؟

يرى المجلس الأعلى (محكمة النقض) أن "استغناء الإدارة عن أجزاء الأرض التي تقرر نزع ملكيتها لفائدة بعض المنزوعة ملكيتهم واحتفاظها بأراضي ملاك آخرين لا يعني أنها قد خرقت مبدأ المساواة بين المواطنين بل إنها مارست سلطتها التقديرية في تحديد حاجياتها الحقيقية من الأراضي الضرورية لتنفيذ أغراض المنفعة العامة التي تسعى إلى تحقيقها، إلا إذا ثبت أن الإدارة قد استغنت عن قطع أرضية لازمة لتحقيق المشروع المزمع إنجازه، وأن هدفها الحقيقي كان هو حرمان بعض الملاك من أراضيهم رغم عدم احتياجها إليها لتحقيق مرامي المنفعة العامة، وأنها كانت تقصد المضاربة على الفرق بين ثمن الاقتناء وثمر البيع على حساب مصالح الملاكين"²⁰²¹.

وهكذا نلاحظ أن محكمة النقض أقرت للسلطة نازعة الملكية السلطة التقديرية لتحديد حاجياتها من الأراضي المنزوعة ملكيتها ومنحتها حق العدول عن نزع بعض الأملاك دون أخرى شريطة أن يكون الباعث مشروعاً ومبرراً.

202 - القرار رقم 515 بتاريخ 30 نونبر 1995 ملف إداري عدد 9/9 منشور بقرارات المجلس الأعلى ط 1997 ص 347 وما يليها.

الفرع الرابع : التعويض عن زائد القيمة

انسجاما مع مضمون الميثاق الجماعي بخصوص منح اختصاصات مهمة للجماعة الترابية والمتعلقة بجميع أوجه الحياة اليومية للمواطن تجسيذا لسياسة القرب، وما تتطلبه من إمكانيات مالية، خول مشرع قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة لهذه الجماعات مداخل إضافية ناجمة عن مسطرة نزاع الملكية، حتى لو لم تكن الجماعة الترابية هي المعلنة للمنفعة العامة.

وفي هذا الصدد نص الفصل 59 من قانون نزاع الملكية 7.81 أعلاه 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. 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"

ويعد هذا الفصل في نظرنا تطبيقا حريا لنظرية الإثراء بلا سبب كما هي منصوص عليها في الفصل 66 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص على أنه من تسلم أو حاز شيئا أو أي قيمة أخرى مما هو مملوك للغير بدون سبب يبرر هذا الإثراء التزم برده لمن أثرى على حسابه.

وآية هذا الإثراء تتمثل في زائد القيمة الذي شمل العقارات المجاورة للأشغال والعمليات المنجزة من طرف المستفيد من الاحتلال المؤقت.

وقد قضت محكمة النقض المصرية بأن مفاد نص المادة 19 من القانون رقم 577 لسنة 1954 بشأن نزاع الملكية أنه يجب عند تقدير التعويض مراعاة ما قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة من نقص أو زيادة

بخصمه أو إضافته إلى ثمن الجزء المستولى عليه بحيث لا يزيد المبلغ الواجب خصمه أو إضافته عن نصف القيمة التي يستحقها المالك ...²⁰³

وفي اعتقادنا فإن هذه مقتضيات يجب أن تطبق من باب القياس على المتزوعة ملكيته لاتحاد العلة.

ومما ينبغي الإشارة إليه فإن الشكاوى من عدم أداء المستحقات المالية للمزوعة ملكيتهم في الوقت الملائم دفعت بهم إلى الاتصال بنواب الأمة من أجل استفسار الوزراء المعنيين، وذلك على الشكل التالي:

203 - الطعن رقم 0622 لسنة 43 مكتب فني 28 صفحة رقم 819 بتاريخ 1977/3/28 منشور على موقع مركز القوانين العربية.

الأسئلة الكتابية بمجلس النواب
المتعلقة بقضايا نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة
خلال الولاية التشريعية 2011-2016
(إلى حدود 17 يوليو 2014)

رقم	الدورة البرلمانية	موضوع السؤال	الفريق صاحب السؤال	الوزارة المختصة	تاريخ إيداع السؤال	
7955	أكتوبر 2013	طلب التعجيل بمستحققات نزاع الملكية بالجماعة القروية خميس أنجرة	العدالة والتنمية	الاقتصاد والمالية	3 فبراير 2014	1 يوليو 2014
7709	أكتوبر 2013	التأخير الكبير الحاصل في تعويض المسمولين لبناء سد ولد أخروفة بجمااعة زعرورة اقليم العرائش	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	الطاقة والمعادن والماء والبيئة	30 يناير 2014	5 مايو 2014
7639	أكتوبر 2013	طلب التعجيل بمستحققات نزاع الملكية بجماعة القصر الصغير	العدالة والتنمية	التجهيز والنقل واللوجستيك	30 يناير 2014	لم يحجب عنه

24 مارس 2014	23 دجنبر 2013	رئاسة الحكومة	العدالة والتنمية	عن نزاع الملكية من أجل التعويض من	أكتوبر 2013	7326
1 يوليو 2014	26 نونبر 2013	الوزارة المتتدة لدى رئيس الحكومة المكلفة بإدارة الدفاع الوطني	العدالة والتنمية	إجراءات نزاع الملكية للملك المسمى مزور بالمشيرة الجهادية	أكتوبر 2013	7046
25 فبراير 2014	21 أكتوبر 2013	الطاقة والمعادن والماء والبيئة	العدالة والتنمية	الترامي على من أرض الغير طرف المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب بطاطا	أبريل 2013	6285
لم تحب عنه	16 غشت 2013	الداخلية	العدالة والتنمية	نزاع الملكية من طرف المصالح البلدية بشيشاوة	أبريل 2013	5730
14 أكتوبر 2013	17 يونيو 2013	التجهيز والنقل	العدالة والتنمية	عدم تعويض أحد المتضررين من نزاع الملكية	أكتوبر 2012	4761
لم تحب عنه	17 يونيو 2013	التجهيز والنقل	العدالة والتنمية	عدم تعويض أحد المتضررين من نزاع الملكية	أكتوبر 2012	4760

3 يونيو 2013	26 مارس 2013	الداخلية	الفريق الاستقلالي للوحة والتعاضدية	معايير تعويض ساكنة دوار بوجريدة بدائرة تازة عن نزع الملكية	أكتوبر 2012	4050
11 يونيو 2013	14 مارس 2013	التجهيز والنقل	الفريق الاشتراكي	نزع الملكية من أجل مد سكة القطار فائق السرعة	أكتوبر 2012	3877
15 نونبر 2013	5 مارس 2013	الداخلية	العدالة والتنمية	الأضرار الناجمة عن تطبيق قرار نزع الملكية من أجل بناء سدين تليين بضواحي طنجة	أكتوبر 2012	3875
25 فبراير 2014	8 دجنبر 2012	التجهيز والنقل	المجموعة النيابية للحزب العالي	م التعويضات المتعلقة بنزع الملكية قصد انجاز الطريق السيار بمنطقة الفحامة اقليم جريسيف	أكتوبر 2012	2927
28 فبراير 2013	19 نونبر 2012	الطاقة والمعادن والماء والبيئة	العدالة والتنمية	التعويضات الخريلة عن نزع ملكية قطعة أرضية مخصصة لبناء سد المختار السوسي	أكتوبر 2012	2830

28 فبراير 2013	2 أكتوبر 2012	التجهيز والنقل	العدالة والتنمية	نزع الملكية عن تعويض عن	أبريل 2012	2045
28 فبراير 2013	16 غشت 2012	السكنى والتعمير وسياسة المدينة	الفرق الحركي	نزع الملكية بجماعة عين الشق اقليم مـولاي يعقوب	أبريل 2012	1920
27 نوفمبر 2012	16 غشت 2012	الداخلية	الفرق الحركي	نزع الملكية الشق اقليم مـولاي يعقوب	أبريل 2012	1918
28 غشت 2012	20 يونيو 2012	الداخلية	المجموعة النيابية للحزب العمالي	الخروقات المسجلة بشأن ملف نزع الملكية في بلدية العروي باقليم الناظور	أبريل 2012	1243
7 مارس 2013	10 ماي 2012	الطاقة والمعادن	العدالة والتنمية	تعويضات عن نزع الملكية من أجل بناء سد السروز باقليم فحـص انجرة	أبريل 2012	727

وهكذا نلاحظ بأن أهم الأسئلة التي طرحها ممثلو الأمة بخصوص مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة تتمثل في التأخير في التعويض عن نزع الملكية أو هزأته أو انعدام الشفافية في تحديده، الشيء الذي يستوجب التدخل التشريعي من أجل وضع معايير أكثر دقة وعلمية في تحديد هذا التعويض وأجل أقصى لقبضه.

وقبل أن نختم هذا الموضوع، يحق لنا التساؤل، عن مدى عدالة خضوع التعويض المحصل عليه نتيجة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة للضريبة على الدخل؟

الفرع الخامس : مدى عدالة خضوع التعويض عن نزاع الملكية

للاقتطاع الضريبي

إذا كان من حق المتروعة ملكيته المطالبة بالحصول على تعويض عادل وفوري عن فقدانه لحق الملكية أو الحقوق المتفرعة عنها، فلنا أن تساءل في المقابل هل من حق الدولة في شخص المديرية العامة للضرائب والخزينة العامة للمملكة أن تطلبه بدفع ضريبة عن التعويض المحصل عليه ؟ وهل يعتبر القسط الضريبي هذا ديناً من الديون التي يمكن استيفاؤها بطرق التحصيل المعمول بها في تحصيل الديون العمومية ؟

استناداً إلى المادة 61 من المدونة العامة للضرائب تعتبر أرباحاً عقارية لتطبيق أحكام الضريبة على الدخل الأرباح المثبتة أو المحققة بمناسبة نزاع ملكية عقار لأجل المنفعة العامة.

ويساوي صافي الربح المفروضة عليه الضريبة الفرق بين ثمن التفويت مطروحة منه إن اقتضى الحال مصاريف التفويت و ثمن التملك مضافة إليه مصاريف التملك.

ويتعين على المستفيد من التعويض عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة أن يقدم إقراراً وفق نموذج معد من طرف الإدارة الضريبية مقابل وصل إلى قابض الضرائب خلال 30 يوماً الموالية لتاريخ قبض التعويض، كما يمكنه اعتماد الإقرار الإلكتروني طبقاً للمادة 155 من المدونة العامة للضرائب.

ويجب أن يتم إيداع الإقرار مرفقاً بجميع الوثائق اللازمة لحساب الضريبة ولا سيما الحكم أو القرار القضائي بالتعويض الاحتياطي أو التكميلي.

ويمكن للمستفيد أن يبادر بدفع الضريبة بطريقة تلقائية طبقا للمادة 173 من المدونة العامة للضرائب، كما أن باستطاعة قابض الضرائب توجيه ورقة إعلام للملزم من أجل الضريبة المترتبة عليه جراء حصوله عن التعويض عن نزاع الملكية.

وفي جميع الأحوال فإن التعويض المحكوم به يكون أساسا لتحديد الضريبة، ولا يمكن للقابض أن ينازع في قيمة التعويض أو القيام بمراجعة المبلغ المالي المصرح به وكان مرفقا بنسخ طبق الأصل للحكم النهائي.

وفي الحالة التي يستكشف المستفيد من التعويض عن نزاع الملكية عن إيداع الإقرار المذكور، توجه إليه رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل أو بواسطة الطرق الإدارية أو بواسطة أعوان كتابة الضبط أو المفوضين القضائيين، يطلب منه فيها إيداع إقراره داخل أجل 30 يوما الموالية لتاريخ تسلم الرسالة المذكورة.

وإذا تمادى الملزم في لامبالاته، تقوم الإدارة بإشعاره بالأسس التي قدرتها والتي على أساسها ستفرض تلقائيا الضريبة إذا لم يقم بإيداع إقراره داخل أجل ثان مدته 30 يوما من تاريخ تسلم رسالة الإخبار المذكورة.

وبعد ذلك يصدر قابض الضرائب الأمر بالتحصيل وكذا الزيادات والغرامات عن التأخير والذعائر المتعلقة بها في جداول أو قوائم منتجات أو أوامر بالاستخلاص لا يمكن أن ينازع فيها إلا بإتباعه المسطرة المنصوص عليها في المادة 235 من المدونة العامة للضرائب، وخاصة توجيه طلب إلى المدير العام للضرائب أو من يقوم مقامه.

وإذا لم يقبل الملزم القرار الصادر عن الإدارة نتيجة طلبه أو في الحالة التي لم يتلق أي جواب داخل أجل 6 أشهر الموالية لتاريخ المطالبة، تعين عليه رفع الأمر إلى المحكمة المختصة داخل أجل 30 يوما الموالية لتاريخ تبليغ القرار المذكور.

كما يمكن للمعني بالأمر في حالة عدم الجواب داخل 6 أشهر الموائية لتاريخ المطالبة رفع طلب إلى المحكمة المختصة داخل أجل 30 يوما الموائية لتاريخ انصرام أجل الجواب المذكور.

وفي جميع الأحوال لا تحول المطالبة دون التحصيل الفوري للمبالغ المستحقة، وإذا دعت الضرورة إلى ذلك البدء في مسطرة التحصيل الجبري . ويشمل التحصيل الجبري مجموع المبالغ المستحقة على المدين.

وطبقا للمادة 39 من القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 3 ماي 2000، تباشر إجراءات التحصيل الجبري للديون العمومية حسب الترتيب التالي :

- الإنذار ؛

- الحجز ؛

- البيع .

ويمكن اللجوء إلى الإكراه البدني لتحصيل الضريبة المترتبة عن التعويض المحصل عليه في إطار دعاوى نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة، متى توفرت شروط ذلك.

وزيد القول فإنه في حالة عدم الإدلاء بالإقرار الواجب تطبق زيادة 15% على ألا تقل عن 500 درهم.

وهكذا نلاحظ أن المتروعة ملكيته، يحرم من حق الملكية وكذا الحقوق المنفردة عنها بقوة القانون، كما أنه يكون ملزما بأداء ضريبة عن التعويض المحصل عليه حتى لو كان غير عادل.

لذلك نرى وانسجاما مع مقتضيات الدستور ولا سيما الفصل 154، الذي حتم بأن تخضع المرافق العمومية لمعايير الجودة والشفافية والمحاسبة والمسؤولية،

وتخضع في تسييرها للمبادئ والقيم الديمقراطية التي أقرها الدستور، فإنه ينبغي التفكير في إعفاء المنزوعة ملكيتهم لأجل المنفعة العامة من الضريبة متى كان التعويض المحكوم به يقل عن مبلغ معين ليكون مثلاً 200.000 درهم، لأن التعويض المذكور لا يعتبر ثمناً في عقد البيع العادي، وإنما هو تعويض لجبر الضرر، لذلك فإن التعويض في جل الأحوال لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار أو الحقوق العينية المترتبة عليه. فكيف يمكن إجبار شخص على التنازل عن حق الملكية مقابل تعويض غير عادل، ويطالب في ذات الوقت بدفع ضريبة عن دخل إجباري لم يسع إليه وقد يحسبه هزئلاً.

الخلاصة العامة

لاحظنا من خلال ما سلف، بأن مسطرة نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة مسطرة معقدة وطويلة، تبدأ بمشروع مرسوم يقضي بإعلان المنفعة العامة وننتهي بتعويض المزروعة ملكيتهم ونقل الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية؛ غير أن بين هذا وذاك جملة من المراحل الإدارية والقضائية تحوم في جملها حول إثبات وجود المنفعة العامة ومدى عدالة التعويض المؤدى .

وقد أجمعت القوانين المقارنة على أن نزاع الملكية لأجل المنفعة مسطرة استثنائية لما لها من مساس مباشر بحق الملكية الذي يضمه الدستور والمواثيق الدولية الضامنة لحقوق الإنسان.

إن التطبيق العملي للقانون رقم 7.81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ 6 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت السالف الذكر، جعل كل المتدخلين ومن ضمنهم المزروعة ملكيتهم يشكون من تجني وعدم عدالة بعض مقتضياته .

وهكذا مثلاً جاء في تقرير مؤسسة الوسيط لسنة 2011²⁰⁴ أن عدد الشكايات ذات الصبغة العقارية بلغ 390 شكاية، وهو ما يمثل نسبة 23% وتدخل في نطاقها القضايا ذات العلاقة بنزع الملكية، والاعتداء المادي، وتصاميم التهينة، ورخص البناء.....

وأنه إذا كان مجموع هذا الصنف من الشكايات لا يتجاوز ربع ما توصلت به المؤسسة، فإنه يستأثر بانشغالها، لأنه يأخذ حيزاً زمنياً طويلاً لتسم تسويته.

فبالنسبة لقضايا نزاع الملكية والاعتداء المادي، غالباً ما يتوقف الأمر على توفير الاعتبارات الضرورية للوفاء بما تم الحكم أو الالتزام به، وقد يقتضي ذلك تجاوز التعقيدات المحاسبية، وأحياناً يلاحظ عدم وجود الإرادة الحقة لدى

204 - منشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 10 شتنبر 2012.

البعض في إنصاف المتضررين، وذلك بإغفالهم أو تراخيهم في تمويل الأبواب الخاصة بتنفيذ الأحكام ضمن الميزانيات القطاعية بإعتبارات كافية، سواء كاحتياطي قبل صدور تلك الأحكام أو كالتزام بعد صدورها.

وهذا ما تم التأكيد عليه في تقرير سنة 2012²⁰⁵ حينما تضمن (.....) أما الشكايات ذات الصبغة العقارية، فما تزال تحتل الرتبة الثانية بمجموع 310 شكاية، أي بنسبة 18,5 % مسجلة بذلك انخفاضا مقارنة مع السنة الماضية بلغت نسبته 18,5 % وتندرج في نطاقها قضايا نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، والاعتداء المادي. وتصاميم التهيئة، ورخص البناء، والاستفادة من برامج إعادة إسكان قاطني دور الصفيح.

وقد وافت وزارة التربية الوطنية المؤسسة بتقريرها السنوي عن حصيلة نشاطها بشأن معالجة 85 شكاية، بغض النظر عن التباين في الأرقام بين قاعدة معطيات كل جانب. وينصب جزء من هذه الشكايات على الوضعيات العقارية للأراضي التي استغلت في تشييد مؤسسات تعليمية، إلا أن إيجاد حل لهذا الإشكال لا يرتبط بمصالح الوزارة فقط، بل يستلزم تدخل إدارة أملاك الدولة، وكذا مصالح مديرية الميزانية بوزارة الاقتصاد والمالية، من أجل برمجة التعويضات لفائدة مستحقيها، قصد التغلب على ما يطبع هذا النوع من النزاعات من طول وتعقد المساطر المرتبطة بها.

ولذلك، تبقى الإشكالية الكبرى المطروحة، هي محدودية الاعتمادات المالية المرصودة لهذا القطاع، الذي للأسف، كان يبادر إلى نزاع الملكية والاعتداء المادي على قطع أرضية، من غير أن يكون متوفرا على احتياطي مالي كاف لمواجهة تكاليف التعويضات المستوجبة. فما ترتب بدمته، إلى غاية يومه، مهول جدا، ومن الصعب تسديده من خلال الاعتادات المالية المخصصة عادة لهذا

205 - منشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 3 أكتوبر 2013.

القطاع في نطاق الميزانية العامة، إذ لا بد من التفاتة خاصة في هذا الشأن من طرف رئاسة الحكومة.

وستواصل المؤسسة مساعيها لإيجاد حل يتسنى معه رصد اعتمادات خصوصية لصرف المستحقات للمعنين.

كما تسجل المؤسسة كون بعض الجماعات الترابية لا تراعي حجم ومحدودية إمكانياتها المادية، ومع ذلك تقدم على تصرفات لا تستطيع تغطية تكاليفها، وبالتبعية فإنها تكون في عجز ناتج عن تسديد ما يحكم به عليه.

ويضيف هذا التقرير على أنه بالرجوع إلى التشريع المنظم لنزع الملكية، نجد أنه قد أحاط الموضوع بأحكام ومقتضيات هامة. لكن الإشكاليات المطروحة تقتضي وضع سياق واقعي لفائدة المالك الذي ينتزع منه عقاره، بأن يلزم المشرع نازع الملكية بوضع احتياطي مالي عادل قبل الموافقة على انتزاع الملكية.

كما تقترح المؤسسة أن يوضع تنطبق في المدن يحدد بمقتضاه ثمن العقارات، وعلى أساسه يتم رصد الاحتياطي لنزع الملكية، وفي ذات الوقت يكون هو أساس احتساب الضريبة على الأرباح العقارية. كما أنه لا يمكن لأي إدارة اللجوء إلى إعمال مسطرة نزع الملكية دون أن تبادر، بالضرورة، إلى وضع احتياطي مالي عادل وكاف، يتناسب وسعر السوق، لإرضاء المالك وتعويضاً عن انتزاع حقه المشروع في الملكية.

وعلى نازع الملكية، إذا أغفل، بصفة استثنائية وضع الاحتياطي اللازم، أن يسارع إلى تمويل العملية، وفي المدى القريب، بمجرد تحريك دعوى نقل الملكية أو تحديد التعويض، وخاصة عند النطق بالحكم الابتدائي، إذ لا يعقل أن تنتزع ملكية ويواجه المالك بعدم وجود أرصدة كافية لتسديد المبلغ المحكوم به.....).

ونعتقد أن مؤسسة الوسيط من خلال نشرها للشكايات التي تتوصل بها من المنزوعة ملكيتهم وقفت على الخلل في تطبيق قانون نزع الملكية، ذلك أن

بعض الإدارات ترفع سيف نزع الملكية دون أن تربط حمل هذا السيف بوجود اعتمادات مالية لتعويض المتزوعة ملكيته، متناسية ان حق الملكية مكفول بالقانون الذي يعتبر تعبيراً عن إرادة المواطنين، ولعل مرجع هذا التصرف هو انعدام وجود نص صريح في الدستور ينص على منع اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية ما لم تتوفر اعتمادات مالية في ميزانية السلطة نازعة الملكية.

والجدير بالذكر أن الحكومة واعية بالقصور الذي يعترى القانون رقم 7.81 السالف الذكر، وذلك منذ ما ينيف عن 10 سنوات، لذلك بادرت الوزارة المكلفة بقطاع السكنى سنة 2005 وأعدت مشروع قانون رقم 55.05 بتغيير وتنظيم القانون رقم 7.81 أعلاه، ويرمي هذا المشروع قانون إلى تغيير وتنظيم جملة من الفصول تهم الإشهار والتعويض

فيما تقدمت كل من وزارة التجهيز والنقل ووزارة الاقتصاد والمالية بمشروع قانون مضاد .

ومن أجل دراسة المشروع قانون كما أعدته الوزارة المكلفة بقطاع السكنى والمشروعين قانون المضادين، برجت الأمانة العامة للحكومة هذه النقطة في جدول أعمال المجلس الحكومي المنعقد بتاريخ 28 دجنبر 2005، غير أنه خلال هذا الاجتماع تقرر تأجيل مناقشة المشروع قانون إلى وقت لاحق مع تشكيل لجنة مشتركة تتألف من القطاعات المعنية لدراسته، بسبب عدم الوصول إلى أرضية اتفاق .

ولحد كتابة هذه السطور لم تتم برجة هذه النقطة في جدول أعمال الحكومات المتتالية، لأن مجرد تكوين لجنة مشتركة يعني أن الملف لم تعد له أولوية السياسية لدى الحكومة.

وما ينبغي التنويه إليه أنه من خلال تقرير الاجتماعات المنعقدة آنذاك بكتابة الدولة في الإسكان بداية من 25 ماي 1999، يتبين أن هناك إقراراً من

القطاعات الحكومية المعنية مفاده أنه إذا كان قانون 7.81 يرمي إلى الحفاظ على توازن المصالح بين المالك ونازع الملكية وعلى حقوقها معاً، فإن بعض المشاكل والشغرات قد برزت من خلال التطبيق، الأمر الذي جعل السلطة المكلفة بالإسكان تبادر بوضع مشروع قانون يرمي إلى سد هذه الشغرات، وتتلخص أهم النقاط المدرجة في هذا المشروع قانون كما هو وارد في مذكرة تقديمه بما يلي :

* ربط المنفعة العامة بإحداثيات مشاريع تهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ؛

* إمكانية اللجوء لمسطرة نزاع الملكية لتكوين احتياط عقاري لتحقيق هذه الأهداف ؛

* إعطاء مصداقية وقوة قانونية لعمل لجنة التقييم ؛

* منع تفويت العقارات المعنية في مرسوم نزاع الملكية وذلك للحد من المضاربات العقارية ؛

* فصل الحكم بتحديد التعويض عن الحكم بنقل الملكية ؛

* عدم البت في طلب نقل الملكية إلا بعد ان يصبح الحكم بتحديد التعويض نهائياً ؛

* تحديد أجل صدور الأحكام في 6 أشهر ابتداء من تاريخ تقديم الطلب إلى المحكمة ؛

* يحدد التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور مشروع المرسوم المعين للعقارات المنزوعة ملكيتها ؛

* ألا تتجاوز أو تقل قيمة العقار المحددة من طرف القضاء بنسبة 20 % من الثمن الذي اقترحتة لجنة التقييم ؛

* تضاف إلى قيمة العقار فوائد سنوية تحتسب من تاريخ صدور مرسوم نزع الملكية؛

* إمكانية استئناف الحكم بنقل الملكية قصد إلغائه لأي سبب من الأسباب تحول دون تحقيق المشروع؛

* إمكانية التراجع عن نزع الملكية إذا تعهد المنزوع ملكيته بإنجاز نفس المشروع المنصوص عليه في مرسوم نزع الملكية؛

* إعطاء المنزوعة ملكيته تعويضا في حالة التراجع عن نزع الملكية بإرادة منفردة من نازع الملكية .

و في نظرنا نظرا لارتباط مسطرة نزع الملكية بحقوق الإنسان وكذا المالية العامة، فإن السلطات العمومية ملزمة بأخذ هذا الملف بكثير من الجدية والأسبقية، ذلك أنه يتعين:

1- تحديد مفهوم المنفعة الذي يجب ان يخضع لنص قانوني صريح،

2- تقليص المدد القانونية الواردة في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

3- عدم الحكم بنقل الحيازة لفائدة نازع الملكية إلا بعد إدلائه بشهادة من الجهة المختصة تفيد وجود اعتمادات مالية في ميزانيته ؛

4- وضع سقف محدد للتعويض لا يتجاوز نسبة معينة مما اقترحتة اللجنة الإدارية للتقييم،

5- تخصيص تعويض مالي لأعضاء لجنة التقييم الإدارية عن المهام؛

6- انتداب أعضاء ذوي كفاءة علمية وسلطة اتخاذ القرار ضمن أعضاء اللجنة الإدارية للتقييم ؛

7- تحديد أجل معين لإصدار الأحكام بنقل الملكية لأجل المنفعة العامة ؛

8- تجريم واقعة الاعتداء المادي.

هذه مجمل الاقتراحات التي نبغي أن يأخذها المشرع إذا ما رام إدخال تعديل على قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة الجاري بها العمل، ونرى ان هذا التعديل أصبح ذو طابع استعجالي، لأن هذا المسطرة تمس بحق من حقوق الإنسان وهو الحق في التنمية والتملك، وبالتالي أي مساس به يعد انتهاكا جليا للدستور والمواثيق الدولية.

الملاحق

باب
مناشير ذات صلة

1- رسالة دورية حول حساب ودائع وأداءات المحامين

المملكة المغربية

وزارة العدل

مديرية الميزانية والمراقبة

رسالة دورية عدد 163/09/م م

الرباط في : 19 نونبر 2009

من وزير العدل

إلى السادة

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف التجارية

الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف الإدارية

الموضوع : حول حساب ودائع وأداءات المحامين

سلام تام بوجود مولانا الامام،

وبعد، في إطار تفعيل مقتضيات المادة 57 من الظهير الشريف رقم 101.08 الصادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة كما تم تعديله وتتميمه، التي تنص

على أنه "يؤسس على صعيد كل هيئة حساب ودائع وأداءات المحامين يديره مجلس هيئتها، تودع به لزوما المبالغ المسلمة للمحامين المسجلين بجدول هذه الهيئة على سبيل الوديعة، وتتم بواسطته كل الأداءات المهنية التي يقوم بها المحامي لفائدة موكله أو الغير.

تودع بهذا الحساب كل المبالغ الناتجة عن تنفيذ مقرر قضائي من لندن مصالح التنفيذ المفوضين القضائيين"

ولضمن حسن تطبيق المقتضيات السالفة الذكر من طرف السادة رؤساء كتابة الضبط ونوابهم في الحسابات، والمحاسبين بمراكز القضاة المقيمين، خصوصا عندما يتعلق الأمر بصرف المبالغ الناتجة عن تنفيذ مقرر قضائي من لندن مصالح التنفيذ أو المفوضين القضائيين، لفائدة حساب ودائع وأداءات المحامين المفتوحة باسم هيئات المحامين، وفي انتظار التعرف على كل الحسابات المفتوحة والأبنك المعنية بها لننتقل إلى نظام التحويل باعتباره الوسيلة الأكثر سرعة ونجاعة، فإنه يتعين على محاسبي محاكم المملكة، بمجرد تلقيهم المبالغ الناتجة عن تنفيذ مقرر قضائي، سواء من طرف مصالح كتابة الضبط أو من طرف المفوضين القضائيين في إطار المادة 31 من القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين، سلوك الإجراءات التالية :

* فرز الملفات المنفذة التي ينوب فيها أحد المحامين حسب كل هيئة من هيئات المحامين، وذلك اعتمادا على جدول هيئات المحامين محينة؛

* إعداد قائمة بهذه الملفات، تتضمن بيان رقم الحساب الخاص بصندوق المحكمة، رقم الملف التنفيذي، اسم المحامي وموكله، والمبالغ المنفذة حسب كل ملف على حدة؛

* تحرير شيك باسم حساب ودائع وأداءات المحامين لهيئة المحامين المعنية يتضمن المبلغ الإجمالي لتقائمة الملفات المنفذة لفائدة المحامين التابعين لهذه الهيئة؛

* إعداد ورقة مصروف جماعية في نظيرين، يحتفظ بإحداها ضمن الوثائق المحاسبية بصندوق المحكمة، وتسلم الثانية مرفقة بالشيك وبنسخة أصلية من القائمة السالفة الذكر، مباشرة إلى السيد النقيب أو من يتدبه لذلك، مقابل وصل إبراء مع التأشير على ورق المصروف من طرفه أو من يقوم مقامه، إذا كانت المحكمة المنفذة متواجدة بموطن مقر هيئة المحامين المعنية، وذلك توخياً للسرعة، في حين إذا كانت المحكمة المنفذة غير متواجدة بموطن مقر هيئة المحامين، يتعين على رئيس كتابة الضبط توجيه ورقة المصروف الثانية مرفقة بالشيك وبنسخة أصلية من القائمة السالفة الذكر إلى رئيس كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف التي يوجد بها مقر الهيئة،

* وفي هذه الحالة، يسلم رئيس كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف الشيك والقائمة المرفقة به للسيد نقيب هيئة المحامين المعنية، أو من يقوم مقامه، مقابل وصل إبراء بعد التأشير على ورقة المصروف المشار إليها أعلاه،

* يقوم رئيس كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف بإرجاع ورقة المصروف المؤشر عليها من طرف النقيب، أو من يقوم مقامه رفقته وصل الإبراء إلى المحكمة المصدرة للشيك،

أما ما يتعلق بالإنايات القضائية، فيتعين على السادة رؤساء كتابة الضبط ونوابهم في الحسابات، والمحاسبين بمراكز القضاة المقيمين، سلوك المساطر الجاري بها العمل في هذا الشأن، على أن تتولى المحكمة المنيبة صرف المبالغ المنفذة لفائدة حساب ودائع وأداءات المحامين للهيئة المعنية، وفق الإجراءات المسطرة أعلاه.

هذا، ولتتبع مدى حسن تطبيق الإجراءات الموماً إليها أعلاه، ولتفادي ما يمكن أن يخل بالسير العادي والمنظم لشعب الحسابات والصندوق بمحاكم المملكة، فإنه يتعين عليكم موافاة مديرية الميزانية والمراقبة - قسم المراقبة - بأوراق المصاريف المؤشر عليها، مرفقة بوصولات الإبراء المتعلقة بها، مع نسخ من

قوائم الملفات المنفذة، تتضمن أرقام الشيكات المنجزة بشأنها، رفقة الوثائق المحاسبية الشهرية.

ونظراً لما يكتسبه الأمر من أهمية بالغة، نطلب منكم حث السادة رؤساء كتابات الضبط ونوابهم في الحسابات والمحاسبين بمراكز القضاة التابعين لدائرة نفوذكم القضائي، على التقيد بفحوى هذه الرسالة الدورية مع العمل على حسن تطبيق بنودها، وإشعارنا بتوصلكم بها، والسلام./.

الكاتب العام

الإمضاء: محمد لديدي

عدد 5350 بتاريخ 16 مارس 2011
متعلقة بكيفية تطبيق مقتضيات المادة 57 من القانون رقم 28.08 المتعلق
بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة.

إلى السادة : * الأمرين بالصرف

* المراقبين

* المحامين العموميين

الموضوع : حول كيفية تطبيق مقتضيات المادة 57 من القانون رقم 28.08
المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة.

سلام تام بوجود مولانا الامام؛

وبعد، فلا يخفي أن المادة 57 من القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل
القانون المنظم لمهنة المحاماة الصادر بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر
2008)، نصت على ما يلي : يؤسس على صعيد كل هيئة حساب ودائع وأداءات
المحامين يديره مجلس هيئتها، تودع به لزوما المبالغ المسلمة للمحامين المسجلين
بجدول هذه الهيئة على سبيل الوديعة، وتتم بواسطته كل الأداءات المهنية التي
يقوم بها المحامي لفائدة موكله أو الغير.

تودع بهذا الحسابات كل المبالغ الناتجة عن تنفيذ مقرر قضائي من لدن
مصالح التنفيذ والفوضين القضائيين.

يتعين على كل الإدارات العمومية وشبه العمومية والمؤسسات والشركات
إيداع المبالغ العائدة لموكل المحامين بحساب الودائع الأداءات التابع لهيئتهم.

كل أداء تم خلافا لهذه المتعضيات لا تكون له أية قوة أبرائية في مواجهة الموكل أو المحامي ويتحمل مرتكب المخالفة عند الاقتضاء مسؤولية أداء المبالغ العائدة للموكل أو مصاريف وأتعاب المحامي....".

وضمانا لحسن تفعيل هذه المتعضيات من لدن كافة القطاعات المعنية بها ينسجم مع غايات المشرع والأهداف المتوخاة من سن المادة 57 المشار إليها أعلاه، ورفعاً لكل لبس قد يطال كيفية تطبيقها، ينبغي التمييز بين الحالتين التاليين:

أ - حينما يتعلق الأمر بسلوك المسطرة العادية في التنفيذ عبر مراجعة المحكوم لهم مصالح التنفيذ لدى كتابة الضبط بمحاكم الملكة وفتح ملف تنفيذي لديها لهذه الغاية ، فإنه يتوجب في هذه الحالة السهر على إيداع المبالغ الناتجة عن تنفيذ المقررات القضائية الصادرة في مواجهة الإدارات العمومية وغيرها من أشخاص القانون العام بصناديق المحاكم، وفق ما تنص عليه الضوابط القانونية والحاسبية الجاري بها العمل بهذا الصدد، ويبقى لكتابة الضبط المذكورة صلاحية دفع هذه المبالغ إلى حسابات ودائع وأداءات المحامين.

ب - الحالة التي يتم فيها التوافق ما بين الطرف المحكوم لصالحه والجهة المحكوم عليها على نهج أسلوب التنفيذ الجبّي أو إجراء صلح أو ما شابه ذلك، إذ يقتضي الأمر هنا إيداع المبالغ العائدة لموكل المحامين مباشرة بحساب الدائع الأداءات التابع لهيتهم.

وعليه، ونظراً لكون الأمر يرتبط بتنفيذ الأحكام القضائية من لدن أشخاص القانون العام وإيصال الحقوق لأصحابها وتفادياً لأية عرقلة بهذا الخصوص، فإنه ينبغي التقيد بمضامين هذه الدورية والحرص على حسن تطبيقها. والسلام ./.

الإمضاء

وزير العدل
محمد الطيب الناصري

وزير الاقتصاد والمالية
صلاح الدين مزور

باب

النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية
لأجل المنفعة العامة وبالإحلال المؤقت

ظهر 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 ظهورنا الشريف هذا أسماؤه 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 وبالاحتلال المؤقت والمثبت نصه بعده، كما وافق عليه مجلس النواب في 14
من صفر 1401 (22 دجنبر 1980):

قانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال 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

أهم ما يبرر في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي.

الفصل 3

يجوز حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات المحلية وإلى الأشخاص المعنوية الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات معلن 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 القطع 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". ^{مقرر التخلي هو قرار إداري يصدر من قبل السلطة المختصة بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك تعين تجديد إعلان المنفعة العامة.} ويجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنتين يتبدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية.

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.

عصبا فقد ضاقت الحفلة بزيان منور الحكي الذي يقرب من جارة بهيمة بذا اليد ضوئاً بعد المكتبة الأملوك
لحمي لسملياً في العصبية وادعى عشاء صبر وجمع هذا الحضر لوزن على بسنتين هذا تاديني إعلان الحديقة العامة
و بعد نسي هذا الحضر صبر الحفل ١٨ في يد الذي يزينه لهم الحضر و هذا فهو في أبل فتعزيب هذا ناديني
شعره بالفرقة الرسمية 2 - تعليق نصه الكامل بكتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع
عليه من
و بعد عشاء صبر
و بعد نسي هذا الحضر
الحفل مائة
و بعد نسي هذا الحضر
و بعد نسي هذا الحضر

الفصل 9

إنّ إعلان المنفعة العامة للأموال المقررة باعتبارها من إجراءات المقررة في الفصول 10 و11 و12.

الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري قبل اتخاذ مقرر التخلي.

ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور:

لها في نشر الإعلانات القانونية،
 _ ينشر بالجريدة الرسمية (الجزء الثاني) وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون

- يودع مشفوعا بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يتدأ من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

二
三

يجب على المعنين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكتريين 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.

ويتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجوده 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. ١٠٠٠
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 التخفيف العقاري)،
- وإما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التخفيض ن 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 التخفيض فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة الضبط بالمحكمة الإدارية التابع لها موقع العقار لأجل تقييده في السجل الخاص بالنصوص 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. ١٠٠٠
بما لا ينافي بنسبة الإشهار المذكور في الفصل 8 بالنسبة

257

تتخذ في هذه الحالة تدابير الإشهار المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة. ١٠٠٠
بما لا ينافي بنسبة الإشهار المذكور في الفصل 8 بالنسبة

النشر في الجريدة
الوطنية
الرقم 10000
العدد 10000
التاريخ 10/10/2010

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 الظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46. ^{المستخرج من المرسوم رقم 146}

ويتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يتبدئ من تاريخ التبليغ.

الباب الثالث

آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي

الفصل 15

لا يجوز خلال أجل سنتين يتبدئ 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 المعنية في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاعات المقررة في الفصل السابق لمدة سنتين تتبدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور في الجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه.

الفصل 17

يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله الأملاك المعنية 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 و9 و10 و12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في الحالة المنصوص عليها في المقطع 2 من الفصل 14 وبعد انصرام الأجل المشار إليه في الفصل المذكور.

ويودع نازع الملكية 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 الفصولين 11 و12 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 إشار إليها في القطع 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 للأماكن المقرر نزع ملكيتها،
- 3 - يجب ألا يتجاوز التعويض المقدّر هذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأماكن التي ستنتزع 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 ستنتزع ملكيتها، المقال

الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة ، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوز تعويض نزع الملكية في 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 و3 و4 أعلاه.

الفصل 21

تحدد المحكمة الإدارية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق الماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض .

الفصل 22

إذا كان يشغل العقارات المتروكة ملكيتها مكثرون 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 للمالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليها 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 التعبير و لا لأي استغلال مفيد.

غير أنه:

- من جهة لا يمكن الاستفادة من هذه مقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في الفقرة الأولى من القانون 90 - 12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الصادر في 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) وفي المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 53. 1.60 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 نزاع الملكية، أن تبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزاع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

الفصل 24

عندما يلتمس نازع الملكية الحياة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

وينص الأمر بالإذن في الحياة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه.

ويحدد في الحكم الصادر بنقل الملكية التعويض عن نزاع الملكية بعد التذكير وجوبا بمبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه.

ويباشر تبليغ أو نشر القرارات 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 لنازع الملكية تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتاً على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيازة المنصوص عليه في الفصل 24.

وتسمياً 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 الحيازة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقاً 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

ولا يحتاج على نازع الملكية برسم أو تقويت أو تأسيس حقوق عينية بهم عقاراً غير محفظ في طور نزاع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له في الحيازة أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

الفصل 26

إن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن في الحيازة تبلغ تلقائياً من طرف كاتب الضبط إلى نازع الملكية وإلى المنزوعة ملكيتهم الذين عرفوا بأنفسهم على إثر الإشهار المنصوص عليه في الفصول 8 و9 و10 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 القطع السابق يحتاج 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 القطع الأول تشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مآذون 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 ويحملها 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.

غير أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراءات 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 لأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض القدم.

وفيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ المعارض 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 من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحليزة أو بنزع الملكية ترتبت على ذلك بحكم

القانون لصالح المعنين بالأمر بمجرد انتهاء أجل الفوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية.

وتترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يتدنى من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو يرفع اليد عن التعويضات.

الباب السادس

طرق الطعن

الفصل 32

لا يمكن التعرض على القرارات القضائية المنصوص عليهما في الفصل 24 أعلاه.

ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحيازة.

أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيها يتعلق بتحديد التعويض فقط.

الفصل 33

يرفع الاستئناف المنصوص عليه في الفقرة الثالثة من الفصل السابق إلى محكمة الاستئناف الإدارية، ويجب أن يقدم إلى كتابة ضبط المحاكم الإدارية داخل 30 يوما من تبليغ الحكم وفقا للمقتضيات المنصوص عليها في الفصل 134 وما يليه إلى الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية. ولا يترتب عليه وقف التنفيذ²⁰⁶.

206 - تم تعديل هذا الفصل بمقتضى المادة 9 من القانون رقم 03. 80 نحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية الصادر بتنفيذه ظ.ش رقم 07. 1.06. صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006).

الفصل 34

إن الحكم الاستئنافي يبلغه تلقائياً كاتب الضبط لدى محكمة الاستئناف أو ينشره نازع الملكية طبق الشروط المقررة في الفصل 26.

الفصل 35

إن دفع الفرق المحتمل بين مبلغ التعويض المعروض ومبلغ التعويض عن نزاع الملكية أو بين هذا التعويض والتعويض المحدد بحكم استئنافي يتوقف في حالة استئناف أو طلب النقض، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و31، 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 نزاع الملكية

الفصل 37

بالرغم عن كل مقتضيات 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 على المنطقة السابقة للحماية الاسبانية 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 نازعة الملكية ويشطب تلقائياً 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 نازعة الملكية بمجرد من 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 تلقائياً إلى حقوق في التعويض،

3 - فيما يخص العقارات غير المحفوظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يلخص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها.

ويقوم المحافظ على الملاك العقاري ببناء 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 نزاع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره. وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصاً 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 الملكية فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري.

الفصل 40

لا يجوز لنازع الملكية بيع العقارات المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا بالاتجاه إلى مسطرة السمسرة العمومية ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوما.

وتطبق أحكام القطع السابق عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان النفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان النفعة العامة.

ولا تنطبق أحكام القطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المتزوجة 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 النفعة العامة على هذا الاستعجال وعين في نفس الوقت الحقوق المائية التي يقتضي التخلي عنها.

ويمكن الإذن بموجب هذا المقرر في حيازة الحقوق المائية المذكورة حالا أو آجلا . وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة عند تعذر الاتفاق بالمراضاة أن تقوم بتقدير التعويضات داخل أجل شهرين يتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة. وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه. يدفع التعويض عن نزاع الملكية طبقا لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه النزوعة ملكيته.

غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليها أعلاه فإن التعويض لا يدفع إذا كان النزوعة 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 النزوعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجيبات مبلغ التعويض عن نزاع الملكية.

وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التوريد 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 التوريد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فغن التعويض يعادل عشرة في المائة (10 %) من التعويض عن نزاع الملكية.

وفي جميع الأحوال فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التوريد بالماء يسقط من التعويض عن نزاع الملكية.

الفصل 42

إذا اتفق نازع الملكية والنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة بعد نشر مقرر التخلي وعلى كيفية تفويت العقار أو الحقوق العينية النزوعة

ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقا لقرار 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 وترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من المحكمة الإدارية أو محكمة الاستئناف 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 الممنوح عن نزع الملكية، ولا يمس قبض التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيها 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 الالتجاء إلى الإجراءات المنصوص عليها في المقطع 1 و3 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 كلا أو بعضا أو كان العقار المذكور واقعا في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معينا في مقر التخلي ترتب على هذا التراجع ن بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لقرار معدل لقرار القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لقرار 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 و16 و17 وسحب الدعوى من المحكمة الإدارية وإعادة الحياة للملاك المعنيين بالأمر فيها يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية.

الفصل 44

يجوز لأوصياء وممثلي القاصرين أو المحاجر أو المتغيبين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء وبالرغم من جميع الأحكام المناقبة، إبرام اتفاقات بالرضا تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المتروعة ملكيتها التي يملك الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحياة.

ويأذن القاضي بالاتفاق بالرضا بناء على خبرة تحدّد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور.

الفصل 45

يتعين على الأطراف اختيار محل للمخاطبة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الإدارية التابع لها موقع العقار. ويمكن أن تبلغ إلى محل المخاطبة المذكور جميع الوثائق المسطرة الابتدائية الاستئنافية.

^{المسطرة}

إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفى بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذ موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

وفيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ وفيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر ببلوطة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر على نفقة نازع الملكية في جريدتين مآذون لهما

في نشر الإعلانات القانونية يعينها القاضي. ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ على القيم. ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصبغة النهائية التي تسمح بتنفيذه.

الفصل 47

إذا أمرت المحكمة الإدارية بإجراء خبرة تولى كاتب الضبط على الفور، استثناء من أحكام المقطع الثاني من الفصل 60 من قانون المسطرة المدنية تبليغ النص الكامل لتقرير الخبرة إلى نازع الملكية وإلى المتزوجة 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 المسطرة 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 عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المهود له 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 أورشا أو طرقا ضرورية لإنجاز 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 للمستفيدين من هذا الحق نسخة مطابقة للمقرر يتعين عليهم تقديمها إلى ملاك العقارات أو شاغلها 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 وفقا لمسطرة المقررة في الفصل 56.

الفصل 52

إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و3 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 والمحيطه بها سياجات وكذا المباني الدينية والقابر.

الفصل 54

إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني بالأمر بوشرت حضوريا معايينة لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يجبر المستفيد المذكور الشخص المعني بالأمر بتاريخ إجراء هذه المعايينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره.

الفصل 55

يجبر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر.

وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعايينة 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 لانتهاؤ 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 انجاز 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 و57.

الجزء الثالث

التعويض عن زائد القيمة

الفصل 59

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة بزيادة تتجاوز 20% فغن 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 الملاك الجارية عليها أحكام الفصل 59 بموجب مقرر إداري خلال أجل سنتين يتبدئ من تاريخ المقرر المعنية فيه الملاك المطلوب نزع ملكيتها أو عند عدمها 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 أجل 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 الانتجاع 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 ثنائي سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60.

وتطبق على هذه الدعاوى قواعد المسطرة المحددة في الفصلين 45 و47 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.

ويجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في

الفقرات 1 و2 و3 أعلاه.

الفصل 64

إن التعويض المحدد بالاتفاق أو على يد المحكمة 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 الملتزم بحكم القانون الاستفادة من تأجيله.

الفصل 65

يمكن لكل ملتزم بالتعويض أن يبرئ ذمته منه بترك مجموع أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القمة.

أما العقارات المقدمة مقابل الأداء فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها إما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض.

الفصل 66

إذا كان زائد القيمة يتعلق بملك نزعت ملكية جزء منه وجب أن يسقط من التعويض عن زائد القيمة المبلغ المقتطع من التعويض عن نزاع الملكية وفقا للفقرة 4 من الفصل 20 أعلاه.

الجزء الرابع

أحكام انتقالية وتطبيقية

الفصل 67

تطبق أحكام هذا القانون على إجراءات نزاع الملكية التي اتخذ بشأنها ونشر قبل صدور هذا القانون مقرر إعلان 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 جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما وقع تعديله وتتميمه.

الفصل 68

تطبق أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى الجارية لدى المحاكم دون تجديد الرسوم والإجراءات 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) و26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت تنصرف 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 ابريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما وقع تعديله وتتميمه.
- الظهير الشريف الصادر في 25 من ذي الحجة 1345 (25 يونيو 1927) بشأن تخفيض 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 صفر 1347 (20 أكتوبر 1954) بتحديد المساحة القصوى للقطع الأرضية التي يحق للملاكها المطالبة باقتنائها وفقا للفصل 19 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 ابريل 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 382. 82. 2 صادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983)
بتطبيق القانون رقم 81. 7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1. 81. 254
صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)

إن الوزير الأول،

بناء على القانون رقم 81. 7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1. 81. 254 صادر في 11
من رجب 1402 (6 مايو 1982) ولاسيما الفصول 6 و7، و10 و39 و40 و41 و42
و43 و51 و52 و60 و62 منه،

وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 8 صفر 1403
(20 نونبر 1982).

يرسم ما يلي :

الفصل 1

تطبيقا للفصل 6 من القانون رقم 81. 7 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 81. 7 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.

الفصل 3

تلزم السلطة الإدارية المحلية بنشر إعلان الإيداع المنصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر،

الفصل 4

تطبقاً 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.

الفصل 5

يراد بالثمن الأصلي في الفصل 40 من القانون رقم 7.81 الانف 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 الملكية حقوق مالية من :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها ، رئيسا.

- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو متدبه،

- ممثل وزارة التجهيز، كاتبا،

- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي

الفصل 7

تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 42 من القانون رقم 7.81 الأنف الذكر والمكلفة بحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من الأعضاء الدائمين التالي بيانهم:

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيسا.

- 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 أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار :

إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية:

مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه

مفتش التعمير أو منتدبه

إذا تعلق الأمر بأراضي قروية

الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه

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 الأنف الذكر وفق ما هو منصوص عليه في الفصل الأول أعلاه إذا تعلق الأمر بمقرر إعلان المنفعة العامة وبحسب ما هو وارد في الفصل الثاني من هذا المرسوم إذا تعلق الأمر بمقرر التخلي.

الفصل 9

يتخذ الوزير المعني بالأمر المقررين الإداريين النصوص عليهما في الفصلين 51 و52 من القانون رقم 7.81 أنف 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.

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.

وحرر في الرباط في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983)

الإمضاء: المعطي بوعبيد

وقعه بالعطف،

وزير المالية، الإمضاء : عبد اللطيف الجواهري

وزير الداخلية، الإمضاء: إدريس البصري

وزير التجهيز، الإمضاء :محمد القباچ

وزير السكنى وإعداد التراب الوطني، الإمضاء: الفضل لخلو

وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي، الإمضاء: عثمان الدمناتي

باب

نفاذ المقالات والأحكام القضائية والمراسيم

والقرارات الإدارية ذات الصلة

1- نموذج مرسوم بإعلان المنفعة العامة

مرسوم رقم 2.14.251 صادر في 9 رجب 1435 (9 ماي 2014) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بتزويد مدينة أبي الجعد بالماء الشروب ونزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض²⁰⁷.

رئيس الحكومة؛

بناء على القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)،

وعلى المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (6 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه؛

وبعد الاطلاع على ملف البحث الإداري المباشر بمكاتب الجماعة القروية أولاد سعيد الواد بإقليم بني ملال من 10 سبتمبر إلى 10 نونبر 2008؛
وباقترح من وزير الطاقة والمعادن والبيئة وبعد استشارة وزير الداخلية؛

رسم مايلي :

المادة الأولى : يعلن أن المنفعة العامة تقضي بتزويد أبي الجعد بالماء

الشروب.

207 - منشور ج ر عدد 6259 بتاريخ 26 ماي 2014 ص 4696.

المادة الثانية : تنزع بناء على ما ذكر، ملكية القطعة الأرضية المينة في الجدول أسفله والعلم عليها بألوان مختلفة في التصميم التجزيئي ذي القياس 1/1000 الملحق بأصل هذا المرسوم :

رقم القطعة	مرجعها العقاري	أسماء الملاك أو المفترض أنهم ملاك	المساحة
2	غير محفظة	أرض جماعية، جماعة أولاد سعيد الواد	12 آر 22 س

المادة الثالثة : يفوض حق نزح الملكية إلى المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب.

المادة الرابعة : يعهد بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الطاقة والمعادن والماء والبيئة وإلى المدير العام للمكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب كل واحد منهما فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 9 رجب 1435 (9 ماي 2014)

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران

وقعه بالعطف : وزير الطاقة والمعادن والماء والبيئة الإمضاء : عبد القادر أعمارة

2- نموذج مرسوم بإعلان المنفعة العامة دون
أن يتم دمج المرسوم بمقرر التخلي

مرسوم رقم 2.14.275 صادر في 5 رجب 1435 (5 ماي 2014) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي ببناء الطريق الدائري لمدينة بركان من ن. ك. 850 + 512 إلى ن. ك. 150 + 518 من الطريق الوطنية رقم 2 بإقليم بركان بولاية الجهة الشرقية.

بناء على القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)،

وعلى المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (6 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه؛

وبإقتراح من وزير التجهيز والنقل واللوجستيك؛

رسم ما يلي :

المادة الأولى : يعلن أن المنفعة العامة تقضي ببناء الطريق الدائري لمدينة بركان من ن. ك. 850 + 512 إلى ن. ك. 150 + 518 من الطريق الوطنية رقم 2 بإقليم بولاية الجهة الشرقية وذلك حسب التصميم الموقعي ذي المقياس 1/50000 الملحق بأصل هذا المرسوم.

المادة الثانية : يعهد بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير التجهيز والنقل واللوجستيك.

وحرر بالرباط في 5 رجب 1435 (5 ماي 2014)

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران

وقعه بالعطف

وزير التجهيز والنقل واللوجستيك

الإمضاء : عزيز الرباح

3- نموذج²⁰⁸ مرسوم رقم 2.14.136 صادر في 29 من جمادى الآخرة 1435
(29 أبريل 2014) بالموافقة على التصميم والنظام المتعلق به الموضوعين لتهئية
المدينة العتيقة لشفشاون بإقليم شفشاون وبالإعلان أن في ذلك منفعة عامة

رئيس الحكومة؛

بناء على القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير
الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛

وعلى المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414
(14 أكتوبر 1993) بتطبيق القانون رقم 12.90 المشار إليه أعلاه؛

وعلى القانون رقم 78.00 المتعلق بالميثاق الجماعي الصادر بتنفيذه الظهير
الشريف رقم 1.02.297 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) كما وقع
تغييره وتتميمه؛

وعلى المرسوم رقم 2.13.849 الصادر في 7 محرم 1435 (11 نونبر 2013)
المتعلق باختصاصات وزير التعمير وإعداد التراب الوطني؛

وبعد الاطلاع على محضر اللجنة المحلية خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ
15 فبراير 2013؛

وعلى نتائج البحث العلني المباشر خلال الفترة الممتدة من 8 أغسطس إلى
9 سبتمبر 2013؛

وعلى مداولات مجلس الجماعة الحضرية لشفشاون المجتمع خلال دورته
الاستثنائية المنعقدة بتاريخ 13 سبتمبر 2013؛

وبعد دراسة تعرضات العموم ومقترحات المجلس من طرف اللجنة
المركزية بتاريخ 11 ديسمبر 2013؛

208 - ج ر عدد 6255 بتاريخ 12 ماي 2014 ص 4521.

وباقترح من وزير التعمير وإعداد التراب الوطني ؛

رسم مايلي :

المادة الأولى : يوافق على التصميم رقم Aute 203 / 14 PA والنظام المتعلق به الموضوعين لتهيئة المدينة العتيقة لشفشاون بإقليم شفشاون وبالإعلان أن في ذلك منفعة عامة.

المادة الثانية : يسند إلى رئيس الجماعة الحضرية لشفشاون تنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية .

وحرر بالرباط في 29 من جمادى الأولى 1435 (29 أبريل 2014)

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران

وقعه بالعطف

وزير التعمير وإعداد التراب الوطني : الإمضاء : محمد العنصر

4- نموذج الإعلان عن وضع ونشر مشروع مرسوم الملن للمنفعة العامة

المملكة المغربية

وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة

إعلان عن وضع ونشر مشروع مرسوم يعلن أنه من المنفعة العامة تزويد الساكنة القروية لإقليم أسفي بالماء الشروب وتنزع بموجبه ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض²⁰⁹.

يوجد الملف وكذا الدفتر المعد لتدوين ملاحظات وتصريحات من يهمهم الأمر رهن إشارة العموم بمكاتب جماعة شهدة (إقليم أسفي) في أوقات العمل بها وذلك لمدة شهرين ابتداء من تاريخ نشر مشروع المرسوم الآتي نصه في الجريدة الرسمية.

كما وضع مشروع المرسوم لدى المحافظة العقارية بأسفي وكذا المحكمة الإدارية بمراكش وذلك طبقا لقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 6 ماي 1982 والقاضي بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

الفصل الأول : يعلن أنه من المنفعة العامة تزويد الساكنة القروية لإقليم أسفي بالماء الشروب (إقليم أسفي).

الفصل الثاني : تنزع بناء على ما ذكر ملكية القطع الأرضية المينة في الجدول الآتي والمعلم عليها بألوان مختلفة في التصميم التجزيئي المضاف إلى أصل مشروع هذا المرسوم.

209 - منشور بجريدة العلم بتاريخ 11 يونيو 2014 ص 11.

ملاحظات	المساحة	اسم وعنوان الملاك أو المفترض أنه الملاك	الوضعية القانونية للعقار	رقم

الفصل الثالث : يفوض حق نزع الملكية إلى المكتب الوطني للكهرباء

والماء الصالح للشرب.

الفصل الرابع : يعهد بتنفيذ مشروع هذا المرسوم الذي سينشر في الجريدة الرسمية إلى السيد وزير الطاقة والمعادن والماء والبيئة وإلى السيد المدير العام للمكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب كل واحد منهما فيما يخصه.

5- نموذج محضر اجتماع اللجنة الإدارية لتقييم الأراضي التي شملتها عملية نزع الملكية

انعقد يوم على الساعة بمقر باشاوية اجتماع أعضاء اللجنة الإدارية للتقييم تحت رئاسة السيد باشا مدينة قصد تحديد أئمة الأراضي التي شملتها نزع الملكية من أجل بناء الطريق السيارة الرابطة بين و من أجل

وقد حضر هذا الاجتماع السيدات والسادة :

بعد مناقشة مستفيضة في الموضوع تقرر بالإجماع ما يلي:

الاشطر	التمن الفردي للمتر المربع بالدرهم
من 1 م ² إلى 100 م ²	800
101 م ² إلى 200 م ²	600
201 م ² إلى 500 م ²	500
501 م ² إلى 1000 م ²	300
1001 م ² إلى 5000 م ²	200
5001 م ² إلى 10000 م ²	150
أكثر من 10000 م ²	130

التوقيعات

6- نموذج رسالة موجهة إلى رئيس المجلس الجماعي

إلى

السيد رئيس المجلس الجماعي ب

تحت إشراف السلطة الإقليمية ب....

الموضوع: إشهار الرسوم القاضي بأن إعلان المنفعة العامة تقضي
بإنشاء ...

سلام تام بوجود مولانا الإمام؛

وبعد يشرفني أن أوجه إليكم رفقته ، نسختين للرسوم رقم
الصادر بتاريخ بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإنشاء وبتزع ملكية
العقار اللازم لهذا الغرض .

فالرجو العمل على تعليق النص الكامل للرسوم المذكور، بمكاتب
الجماعة طبقا لمقتضيات الفصلين 8 و 13 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية
لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ
6 مايو 1982.

كما أطلب منكم أن تعيدوا إلي ، بعد ذلك، النظيرين الأصليين لشهادة
التعليق، المرفقين، موقعا عليهما من طرفكم .
وتقبلوا فائق التحيات والسلام ./.

الإمضاء

7- نموذج مقال استعجالي يرمي إلى الإذن بالحيازة مرفوع إلى رئيس المحكمة الإدارية

وهو يبيت في إطار الفصولين 18 و19 ومن قانون نزاع الملكية

1 - التعريف بأطراف الدعوى، بحضور المفوض الملكي ؛

2- الإشارة في الوقائع إلى ما يلي :

أ - صدور بالجريدة الرسمية عدد (النشرة العامة) المرسوم رقم الصادر بتاريخ عن رئيس الحكومة القاضي بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بنزع الملكية من أجل وقد تم نشره بالجريدتين عدد..... بتاريخ.....، كما تم تعليقه بمكاتب الجماعة الترابية

ب - وإنه بتاريخ صدر بالجريدة الرسمية عدد قرار لوزير رقم المؤرخ في بمشابة مقرر التخلي يأذن بالتخلي عن ملكية القطع الأرضية اللازمة لإقامة والكائنة بعمالة، وتم نشره بالجريدتين عدد بتاريخ كما تم إيداع مشروع مقرر التخلي مع التصميم التخزيني بمكاتب الجماعة الترابية، وفتح سجل لتقييد التصريحات والملاحظات طبقا للفصلين 10 و11 من قانون نزاع الملكية.

كما تم إيداع مشروع مقرر التخلي بالمحافظة العقارية ب..... والتقييد في السجلات العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة أو التي في طور التخفيف، وبالسجل الخاص المودع لدى كتابة الضبط بالمحكمة الإدارية ب..... بالنسبة للعقارات غير المحفظة.

ونظرا لأن اللجنة الإدارية للشمين المنعقدة بتاريخ حددت قيمة العقارات المذكورة في، وأن جميع الإجراءات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية

لأجل المنفعة العامة قد استوفيت طبقاً للفصول 8، 9، 10، 12 من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت وإعمالاً للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصول 18، 19 و 24 من القانون أعلاه تكون المعارضة محققة في أن تطلب الإذن لها بحيازة العقارات المذكورة مقابل التعويض الإجمالي المحدد من طرف لجنة التمين وقدره.....درهما.

3 - إرفاق المقال بما يلي :

* نسخ المقال الأصلي بعدد الأطراف؛

* صور الجرائد الرسمية المشار إليها في المقال؛

* صور الجرائد الوطنية المتضمنة للإعلانات الإدارية؛

* صور شواهد التعليق؛

* سجل الملاحظات؛

* صورة شهادة التقييد بسجلات المحافظة العقارية أو السجل الخاص

بالمحكمة الإدارية؛

* شهادة رئيس المجلس الجماعي بإيداع مشروع المرسوم مع التصاميم التنفيذية مع فتح سجل الملاحظات والتصرجات.

8- نموذج أمر قضائي استعجالي بنقل الحيازة

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة الإدارية بمراكش

ملف رقم 05/1/11 س

الأمر رقم: 63

تاريخ صدوره: 2006/7/10

باسم جلالة الملك

نحننيابة عن رئيس المحكمة الإدارية بمراكش

بصفتنا قاضيا للمستعجلات

وبمساعدة الأنسة كاتبة الضبط

وبناء على المادة 19 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية أصدرنا الأمر
الآتي نصه يوم 14 جمادى الثانية 1427 موافق 10 يوليوز 2006.

بين الدولة (الملك الخاص) ينوب عنه السيد مدير الأملاك المخزنية
الكائن بالحلي الإداري بالرباط.

الجاعل محل المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بأسفهي

من جهة

وبين السادة :

الساكين

الوقائع

بناء على المقال الإستعجالي المسجل بتاريخ 2005/4/19 والذي يعرض من خلاله المدعي أنه أصدر المرسوم رقم 2.03.175 المؤرخ في 6 صفر 1424 (2003/4/9) والنشور بالجريدة الرسمية عدد 5104 بتاريخ 28 صفر 1424 (2003/5/1) بإعلان ان المنفعة العامة تقضي بإحداث محكمة الاستئناف بمدينة أسفي وبنزع ملكية حقوق مشاعة بنسبة..... في الملف المسمى "محكمة الاستئناف" بأسفي ذي الرسم العقاري عدد المستخرج من الملك المسمى موضوع الرسم العقاري عدد مساحتهم² في ملك السيدة ومن معها ، مشيراً إلى أن الدولة تمكنت فيما بعد من اقتناء حقوق مشاعة بنسبة في العقار المذكور، وأنها طبقاً لمقتضيات الفصل 18 (الفقرة الثانية) من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالإحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (1982/5/6) يحق لها أن تلتزم الإذن بحيازة الحقوق المشاعة المنبثقة بنسبة في الملك السالف الذكر، العائدة للأشخاص المسجلين حالياً بالرسم العقاري المعني، وذلك مقابل أداء أو إيداع تعويض احتياطي قدرهعلى أساس درهم للمتر المربع ، وهو التعويض الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم النصوص عليها في الفصل 42 من قانون نزع الملكية والمنشأة بمقتضى الفصل 7 من المرسوم رقم 382 - 82 الصادر في 2 رجب 1403 (1983/4/16) بتطبيق القانون رقم 81/7، ويضيف بأنها قامت بجميع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية حسب الوثائق المرفقة بالمقال ، وعليه يلتزم الإذن لها في حيازة الحقوق المشاعة المذكورة من الملك موضوع الرسم العقاري عدد المستخرج من الرسم العقاري عدد وذلك مقابل أداء التعويض الاحتياطي المقترح من قبل اللجنة الإدارية أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير وأدلت بالوثائق التالية :

- نسخة من : (1) المرسوم رقم 2.03.175 المؤرخ في 6 صفر 1424 (2003/4/9)
- ج ر عدد 5104 في 2003/5/1؛
- (2) ج ر عدد 4333 في 1995/11/15 المنشور فيها مشروع المرسوم؛
- (3) جريدة النضال الديمقراطي عدد 23332 في 1995/11/15 المنشور فيها مشروع المرسوم؛
- (4) جريدة أصداء عدد 439 في 2003/7/2 تشير فيها الإعلان بنشر المرسوم.
- نسخة طبق الأصل:
- (5) مشروع المرسوم؛
- (6) التصميم المرفق به؛
- (7) شهادة الإيداع والنشر والتعليق المشروع المرسوم؛
- (8) دفتر الملاحظات والتصرجات؛
- (9) شهادة التعليق لمشروع المرسوم؛
- (10) الشهادة العقارية لمشروع المرسوم .
- نسخة أصلية من :
- (11) شهادة نشر مشروع المرسوم؛
- (12) شهادة نشر المرسوم؛
- (13) شهادة التعلق الخاصة بالمرسوم؛
- (14) شهادة عقارية تتعلق بالرسم العقاري عدد؛
- وبناء على تبليغ المقال لجميع المدعى عليهم بصفة قانونية.

وبناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها جلسة 2006/7/3 تخلف خلالها الطرفان فاعتبرنا القضية جاهزة للبت فيها وقررنا حجزها للتأمل لجلسة 2006/7/10.

وبعد التأمل طبقا للقانون.

أصدرنا الأمر الآتي:

التعليل

حيث تلتبس الدولة (الملك الخاص) الإذن لها بحيازة حقوق مشاعة بنسبة في الملك المسمى "محكمة الاستئناف بأسفي" ذي الرسم العقاري المستخرج من الملك المسمى موضوع الرسم العقاري عدد مساحته م² والذي تقرر نزاع ملكيته بموجب المرسوم عدد 2.03.175 المؤرخ في 2003/4/9 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5104 بتاريخ 2003/5/1 من أجل المنفعة العامة المتمثلة في إنشاء محكمة الاستئناف بأسفي.

وحيث تبين من خلال الاطلاع على وثائق الملف أن المدعي قام بجميع الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 1982/5/6 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت ولا سيما الفصول 8 و9 و10 و11 و12 و13 حسب الوثائق المدلى بها. وأن هذه الإجراءات تمت بصورة سليمة.

وحيث إنه والحالة هذه يتعين الاستجابة لطلب الحيازة.

وحيث إن ذلك يستوجب في نفس الوقت تحديد مبلغ التعويض الاحتياطي الذي يلزم نازع الملكية بدفعه إلى المتزوعة ملكيتهم وهو المبلغ المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقويم أو إيداعه بصندوق الإيداع والتدبير.

وحيث إن الصائتر يتعين إرجاء البت فيه إلى حين الحكم في موضوع نزاع الملكية من طرف محكمة الموضوع.

المنطوق

وتطبيقاً للفصول 1 - 2 - 3 - 32 - 37 - 38 - 39 - 50 - 124 من قانون المسطرة المدنية والفصول 3 - 5 - 7 - 1 من القانون رقم 90.41 المحدث للمحاكم الإدارية والفصول 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 19 - 24 من قانون نزاع الملكية.

لهذه الأسباب

نصرح في الشكل : بقبول الطلب شكلاً

وفي الموضوع : نأذن للطرف المدعي بحيازة الحقوق المشاعة بنسبة في الملك المسمى "محكمة الاستئناف بأسفي" ذي الرسم العقاري عدد المستخرج من الملك المسمى موضوع الرسم العقاري عدد بمساحة متر مربع والذي أعلن عن نزاع ملكيته بمقتضى المرسوم رقم 2.03.175 المؤرخ في 6 صفر 1424 (2003/4/9) المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5104 بتاريخ 2003/5/1، وذلك مقابل أداء أو إيداع تعويض احتياطي قدره على أساس درهم للمتر المربع بصندوق الإيداع والتدبير لفائدة المتزوجة ملكيتهم مع إرجاء البت في الصائتر إلى حين البت في الموضوع.

ونصرح بأن هذا الأمر مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.²¹⁰

إمضاء

كاتب الضبط

الرئيس

9- نموذج مقال يرمي إلى نقل الملكية مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة
الإدارية ب...

مرفوع في إطار الفصول 18، 19، 20 من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع
الملكية من أجل المنفعة العامة

لفائدة : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير أملاك الدولة طبقا
للفصل 515 من قانون المسطرة المدنية، الجاعل محل المخابرة مع بمندوبية أملاك
الدولة ب.....

ضد:.....

النائب عنه الأستاذ

بحضور : السيد المفوض القضائي بالمحكمة الإدارية ب.....

لتنفضل المحكمة الموقرة باعتبار ما يلي:

حيث إنه بتاريخ صدر بالجريدة الرسمية رقم بتاريخ
المرسوم عدد بتاريخ بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإنشاء
(ثانوية، أو مستوصف) بالجماعة الترابية..... عمالة وبنزع ملكية
القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد..... والبالغة مساحتهام²
العائدة ملكيتها لورثة السيد

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 18 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع
الملكية من أجل المنفعة العامة يحق للمعارض أن يلمس من جنابكم الموقر الحكم
بنقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة مقابل أداء أو إيداع تعويض نهائي قدره
.....، والذي سبق تحديده من طرف اللجنة الإدارية للثمين والمنصوص
عليها في الفصل 42 من قانون نزع الملكية، وكذا الفصل 7 من المرسوم التطبيقي
له والصادر بتاريخ 16 أبريل 1983.

هذا التقدير الذي استند على معايير موضوعية وتقنية تتمثل في كون اللجنة المذكورة اعتمدت في عملها على أئمة مقارنة حديثة مستقاة من مصلحة الضرائب والمحافظة العقارية تتناسب وموقع العقار المعماري موضوع نزع الملكية ومساحته وخصوصيته .

وحيث إن الإجراءات المنصوص عليها في الفصول من 8 إلى 11 من قانون نزع الملكية قد استوفيت بالشكل المطلوب .

وحيث إن العارضة تقدمت أمام محكماتكم الموقرة بمقال استعجالي يرمي إلى الإذن لها في حيازة العقار المعني مقابل التعويض المقترح، مما تكون معه أنه محقة في أن تلتمس من جنابكم الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية الواردة في المرسوم أعلاه، وذلك لفائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل التعويض الإجمالي المحدد في مبلغ الذي حددته اللجنة الإدارية للتممين المجتمعين بتاريخ مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية ب بتقييد الحكم القاضي بنقل الملكية بسجلات المحافظة العقارية مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية.

لهذه الأسباب

تلتمس العارضة من المحكمة الموقرة:

* من حيث الشكل : التصريح بقبول المقال شكلا.

* في الموضوع :

أ - الحكم بنزع ملكية القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد والبالغة مساحتها لفائدة الدولة (الملك الخاص).

ب : بتحديد التعويض النهائي عن نزع الملكية في المبلغ المحدد من طرف اللجنة الإقليمية للتممين وقدره درهما على أساس درهم للمتر المربع.

ج : البت في الصائتر طبقا للقانون

المرفقات : نسخة طبق الأصل ل :

- المرسوم رقم والنشور بالجريدة الرسمية عدد بتاريخ
؟.....

- مشروع المرسوم والنشور بالجريدة الرسمية عدد بتاريخ
؟.....

- التصميم المرفق بمشروع المرسوم؛

- دفتر الملاحظات والتصرجات؛

- شهادة الإيداع والنشر والتعليق؛

- شهادة عقارية؛

- شهادة بتعليق المرسوم؛

- جريدة عدد بتاريخ التي تم بها نشر مشروع
المرسوم؛

-- جريدة عدد بتاريخ التي تم بها نشر الإعلان بشأن
المرسوم؛

- نسخة وصل إيداع مبلغ التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير .

نسخة أصلية ل :

- شهادة بنشر مشروع المرسوم؛

- شهادة بنشر المرسوم .

10 - نموذج لحكم تمهيدي بإجراء خبرة

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة الإدارية بمكناس

باسم جلالة الملك

حكم تمهيدي بإجراء خبرة

قسم القضاء الشامل

ملف رقم 226 /2008 /10ش

حكم رقم 30 /2009 /10 خ

المقررذ:

بتاريخ 11 ربيع الثاني 1430 موافق 8 أبريل 2009

أصدرت المحكمة الإدارية بمكناس وهي متكونة من السادة :

الحكم الآتي نصه

بين الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك المخزنية بمكناس

من جهة

وبين (1):.....

(2).....

من جهة أخرى

بناء على المقال الذي تقدمت به المدعية بتاريخ 26/6/2008 والمغى من الأداء المسبق للرسوم القضائية، تعرض فيه أن الرسوم رقم 2.06.520 المؤرخ في 2006/11/16 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5471 بتاريخ 2006/11/6 صدر بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإحداث اعدادية طريق ابن صميم بأزرو اقليم أفران ونزع ملكية القطعة الأرضية المينة تحت رقم 5 بالرسوم البالغة مساحتها 3342 متر مربع، وأن اللجنة الإدارية للتقييم حددت مبلغ التعويض في 467.880 درهم، لأجله فهي تلتبس بالحكم بنقل الملكية لفائدتها مقابل أداء التعويض المذكور.

وبناء على المذكرة الجوابية التي أدلى بها د/ الذي التمس الحكم بإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض.

وبناء على الردود والأجوبة المدلى بها في الملف.

وبناء على الإعلام بإدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2009/3/25 إذ تقرر خلالها وضع القضية في المداولة لجلسة 2009/4/8.

وحيث إن البت في الجهر يستلزم الاستعانة بأهل الخبرة والمعرفة التقنية، مما إرتأت معه المحكمة وقبل مناقشة الوسائل والدفع إجراء خبرة فنية يعهد بها إلى خبير مختص.

وتطبيقا للمادة 7 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية والفصل 59 وما يليه إلى الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة الإدارية علنيا وتمهيدا وحضوريا :

بإجراء خبرة فنية يعهد بها إلى الخبير.....الذي نحدد مهمته فيما يلي :

1 _ استدعاء الأطراف ونوابهم طبقا لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية.

2 - الانتقال إلى عين المكان رفقة الأطراف لمسح العقار التابع للرسم العقاري عدد 05/61311 وتحديد مساحته وحدوده والمساحة المتزعة.

3 - تحديد القيمة العقارية للعقار بالنظر إلى موقعه وأهمية التجارية وبالنظر إلى عناصر المقارنة إن وجدت.

4 - على الطرف المدعى عليه (البنك الشعبي) بواسطة محاميه إيداع أتعاب الخبير بصندوق هذه المحكمة داخل 10 أيام من التوصل، ونحدد لها في مبلغ 2000 درهم وذلك تحت طائلة صرف النظر عن الإجراءات والبت في الدعوى بما يقتضيه القانون.

5 - وعلى السيد الخبير إيداع تقرير مفصل متضمن للملاحظات الأطراف في أصل متبر ونسخ بعد الأطراف داخل أجل شهر من التوصل.

الإمضاء

11- نموذج تقرير خبرة

بعد الدياجة التي تتضمن رقم ملف الدعوى ورقم الحكم التمهيدي والفاضي المقرر وأطراف الدعوى والنقط التقنية المطلوب من الخبير إنجازه

1 - استدعاء الأطراف طبقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية

يؤكد تقرير الخبرة على استدعاء الأطراف أو من يمثلهم بتاريخ للحضور إلى عين المكان على الساعة.....

2 - حضور الأطراف : بالتاريخ والساعة أعلاه حضر كل منبينما تخلف عن الحضور السادة.....رغم التوصل.

3 - تصريحات الأطراف : حيث يبلي كل طرف بتصريحاته وكذا الوثائق والتصاميم المعقدة لدعاه.

4 - معaine العقار ووصفه وصفا دقيقا من حيث الموقع ومشتلاته وحدوده.

5 - تحديد التعويض: الإشارة إلى الطريقة التي تم بها اقتراح التعويض اعتمادا على جملة من العناصر التقنية والمقارنة.

6- توقيع التقرير من طرف الخبير.

بعد وضع الخبير لتقريره يعرض على الأطراف من أجل وضع مستجابتهم، وبعد ذلك يصدر الحكم بنقل الملكية وفق التعويض المحدد من طرف المحكمة، ويكون هذا الحكم قابلا للطعن بالاستئناف وكذا بالنقض.

12- نموذج حكم بنقل الملكية

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 1389

بتاريخ 2006/11/13

ملف رقم 04/6/519

القاعدة

يلزم الفصل 18 من قانون نزاع الملكية نازع الملكية بإشفاق طلبه المتعلق بنقل الملكية وتحديد التعويض بما يفيد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من نفس القانون.

التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة أساسا وفق مقتضيات الفصل 20 من نفس القانون أعلاه.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006/11/13.

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة:.....

الحكم الآتي نصه :

بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك المخزنية، عنوانه :
مقره بالحلي الإداري بأكدال - الرباط والجاعل محل المخابرة معه بدائرة الأملاك
المخزنية بتطوان.

من جهة

وبيّن : ومن معه.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به المدعية (الدولة) الملك الخاص إلى كتابة ضبط هذه المحكمة عرضت فيه أنه صدر مرسوم رقم 2-02-357 بتاريخ 29 أبريل 2002 منشور بالجريدة الرسمية عدد 5005 وتاريخ 20 ماي 2001 يعلن بأن المنفعة العامة تقضي بإحداث مدرسة ابن زيدون بحي الطوابل السفلى بتطوان وبنزع ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة، مساحتها التقريبية 3217 مترا مربعا لأجله التمسّت المدعية الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه، مقابل تعويض محدد من طرف اللجنة الإدارية للتقويم وقدره 1.608.500 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع.

وبناء على تبليغ نسخة من المقال إلى الطرف النزوعة ملكيته وإفادة بعض النزوعة ملكيتهم بكونهم موافقون على المبلغ المقترح.

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة.

وبناء على تعقيب نازع الملكية عقب الخبرة.

وبناء على باقي الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر في الملف.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة في 2006/10/16 اعتبرت خلاها المحكمة القضية جاهزة وأعطيت الكلمة للسيد المفوض الملكي الذي أكد تقريره الكتابي فثم حجز القضية للمداولة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث قدم الطلب داخل أجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 17 من القانون 81/7 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية الأخرى مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع : حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة البالغة مساحتها التقريبية 3217 متر مربع وذلك مقابل التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقسيم المحدد في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع الواحد.

1 - فيما يتعلق بنقل الملكية : حيث أسس نازع الملكية طلب نقل الملكية لأجل المنفعة العامة على مقتضيات ظهر 5 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية.

وحيث إن الفصل 18 من القانون أعلاه يلزم نازع الملكية بإشفاق طلبه المتعلق بنقل الملكية وتحديد التعويض بما يفيد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من نفس القانون.

وحيث تبين للمحكمة بعد اطلاعها على الوثائق الملقاة بالملف أن الطرف المدعي استوفى جميع الإجراءات الجوهرية المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من القانون رقم 7/81.

وحيث إنه والحالة هذه يتعين الاستجابة لطلب نقل الملكية.

2 - فيما يتعلق بالتعويض : حيث التمس نازع الملكية نقل ملكية العقار أعلاه مقابل التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتممين والمحدد في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع.

وحيث إن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة أساسا وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 7/81 استنادا إلى العناصر الآتية :

- 1- ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق والناشئ مباشرة عن نزاع الملكية.
- 2- أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته موقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي بيعت بها العقارات المجاورة استنادا إلى الاختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.
- 3- أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار يوم آخر إيداع لإحدى المقالات بكتابة ضبط المحكمة ما دام نازع الملكية لم يسلك المسطرة القضائية داخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر المرسوم الذي يعد بمثابة مقرّر التخلي بالجريدة الرسمية.

وحيث إن المحكمة استنادا إلى وثائق الملف وتقدير الخبرة المنجز بصفة قانونية من حيث الشكل من طرف الخبير السيد..... والذي حدد قيمة التعويض على أساس 750 درهما للمتر المربع الواحد، ورعا منها للمصلحة العامة وأخذا بعين الاعتبار موقع وطبيعة ومساحة العقار - خاصة - فإنها ترى - وفي إطار سلطتها التقديرية - بأن التعويض المناسب عن نقل ملكية العقار موضوع الطلب ينبغي أن يكون محمدا في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين على الجهة نازعة الملكية أداء أو إيداع التعويض المذكور أعلاه لفائدة الطرف المدعى عليه خلال أجل شهر من تاريخ تبليغها بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية.

وحيث إن الصائر تتحملة نازعة الملكية طبقا للفصل 28 من قانون 7/81.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية والقانون رقم 41/90 المحدث للمحاكم الإدارية.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علينا حضوريا فيما يتعلق بالتعويض ونهائيا فيما يتعلق

بنقل الملكية:

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة البالغة مساحتها 3217 م² لقائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل أداء أو إيداع مبلغ التعويض النهائي المحدد في مبلغ 1.608500,00 درهم على أساس 500 درهما للمتر المربع الواحد لفائدة المنزوعة ملكيتهم وتحميل نازع الملكية الصائر.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.²¹¹

كاتب الضبط

المقرر

الرئيس

211 - منشور بمؤلفنا الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك 3 ط 2009 مطبعة الأمانة الرباط ص 204.

13 - نموذج خاص بإيداع التعويض الاحتياطي من طرف
الدولة (الملك الخاص)

قرار

لوزير الاقتصاد والمالية

إن وزير الاقتصاد والمالية

بناء على القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)،

ووبناء على المرسوم رقم..... الصادر في والمنشور بالجريدة الرسمية عدد بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإحداث مدرسة بمدينة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض من بينها القطعة الأرضية رقم بالمرسوم السالف الذكر البالغة مساحتهام² والفترة التي أنها على ملك السيد.....

وبناء على الأمر الإستعجالي عدد بتاريخ..... القاضي بحيازة القطعة الأرضية المينة أعلاه مقابل تعويض احتياطي قدرهدرهم.

وحيث إن المالك المعني لم يدل بالرسوم الثبنة للملكية، مما يتعين معه إيداع المبلغ المذكور بصندوق الإيداع والتدبير طبقا لمقتضيات الفصل 30 من قانون نزع الملكية.

يقرر:

الفصل الأول:

يتولى المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير إيداع مبلغ درهم الذي يمثل مقدار التعويض الاحتياطي عن جيزة القطعة الأرضية المينة أعلاه وذلك في اسم السيد الساكن بزنقة آسفي.

الفصل الثاني:

يؤدي مبلغ (بالخروف والأرقام) درهم من طرف المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير بعد إدلاء المستفيد المعني بالأمر بقرار لرفع اليد يسلم من طرفنا بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 81-7 المذكور أعلاه.

الرباط، في

وزير الاقتصاد والمالية

قرار

لوزير الاقتصاد والمالية

إن وزير الاقتصاد والمالية

بناء على القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)،

وبناء على المرسوم رقم..... الصادر في بإعلان ان المنفعة العامة تقضي بإحداث إعدادية بإقليم ...، وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض، من بينها القطعة الأرضية التابعة لمطلب التحفيظ عدد.....المينة تحت رقم بالمرسوم السالف الذكر البالغة مساحتهام² الجارية ملكيتها في اسم السيدة ومن معها.

وحيث أنه بعد صدور المرسوم المذكور تمكنت الدولة (الملك الخاص) من اقتناء بالمراضاة لحقوق مشاعة بنسبة في القطعة الأرضية المذكورة مقابل تعويض إجمالي قدره درهم كما هو مبين في الجدول أسفله

وبناء على الأمر الإستعجالي عدد بتاريخ الصادر عن المحكمة الإدارية ب.... والقاضي بحيازة حقوق مشاعة بنسبة من أصل في القطعة الأرضية المينة أعلاه لفائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل تعويض احتياطي قدره درهم تم إيداعه بصندوق الإيداع والتدبير بعد التأشير عليه تحت عدد بتاريخ

وبناء على الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ب ... تحت عدد بتاريخ القاضي بتحديد التعويض عن نزع ملكية الحقوق المشاعة في

القطعة الأرضية المذكورة أعلاه مقابل تعويض إجمالي قدره درهم على أساس ده/هـ، تم استئنافه فصدر قرار محكمة النقض عدد بتاريخ قضي بتأييده .

وحيث انه يتعين إيداع مبلغ

الذي يمثل التعويض التكميلي عن نزاع ملكية الحقوق المشاعة في القطعة الأرضية الميمنة أعلاه بصندوق الإيداع التدبير، نظرا لأنه تبين من خلال الشهادة العقارية لمطلب التخفيف المعني بتاريخ أن الأشخاص الواردة أسماؤهم بهذه الشهادة تختلف عن أسماء الأشخاص المذكورة بمرسوم نزاع الملكية و في الأمر الإستعجالي الأذن بالحيازة وكذا تلك الواردة في الحكم القاضي بنزع الملكية و ذلك طبقا للفصل 30 من القانون المذكور أعلاه إلى حين التأكد من الوضعية القانونية لمطلب التخفيف المعني ،

يقرر:

الفصل الاول :

يتولى المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير إيداع مبلغ درهما الذي يمثل مقدار التعويض التكميلي عن نزاع ملكية حقوق مشاعة بنسبة من أصل في القطعة الأرضية الميمنة أعلاه وذلك في اسم السادة والسيدات وهم :

الفصل الثاني: يؤدي مبلغ درهما من طرف المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير بعد إدلاء المستفيدين المعنيين بالأمر بقرار لرفع اليد يسلم من طرفنا بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 81-7 المذكور أعلاه.

الرباط، في

وزير الاقتصاد والمالية

15- نموذج لمرسوم التراجع عن نزع الملكية

مرسوم رقم 2.14.111 صادر في 26 من جمادى الأولى 1435 (28 مارس 2014) يقضي بالتراجع عن نزع ملكية قطع أرضية نزعت بالمرسوم رقم 2.10.484 بتاريخ 4 رمضان 1432 (5 أغسطس 2011) بإعلان ان المنفعة العامة تقضي بإنجاز مشروع التزامواي الرابط بين مدينتي سلا والرباط وملحقاته (مركز الصيانة، محطات الإبدال، المحطات الكهربائية) وينزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض بعمالة سلا²¹².

رئيس الحكومة

بناء على القانون رقم 16.04 المتعلق بتهيئة واستثمار ضفتي أبي رقرق الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.05.70 بتاريخ 20 من شوال 1426 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.153 بتاريخ 22 من صفر 1430 وعلى القانون رقم 78.00 بمثابة الميثاق الجماعي كما وقع تغييره وتتميمه،
(23 نونبر 2005)؛

وعلى القانون رقم 78.00 بمثابة الميثاق الجماعي كما وقع تغييره وتتميمه،
الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.153 بتاريخ 22 من صفر 1430
(18 فبراير 2009)؛

وعلى القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)،

وعلى المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه؛

وعلى المرسوم رقم 2.10.484 الصادر في 4 رمضان 1432 (5 أغسطس 2011) بإعلان أن المنفعة تقضي بإنجاز مشروع التزامواي الرابط بين مدينتي سلا

212 - ج ر عدد 6250 بتاريخ 24 أبريل 2014 ص 4219.

والرباط وملحقاته (مركز الصيانة، محطات الإبدال، المحطات الكهربائية) وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض بعمالة سلا؛

وبعد الاطلاع على مقرر مجلس جماعة سلا الحضرية خلال دورته العادية

المنعقدة بتاريخ 15 ماي 2013؛

وباقترح من وزير الداخلية؛

رسم ما يلي :

المادة الأولى : يؤذن لوكالة تهيئة ضفتي أبي رقراق بالتراجع عن نزع ملكية ثلاث قطع أرضية المينة في الجدول الملحق بهذا المرسوم والتي نزع ملكيتها بمقتضى المرسوم رقم 2.10.484 بتاريخ 4 رمضان 1432 (5 أغسطس 2011) بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإنجاز مشروع الترامواي الرابط بين مدينتي سلا والرباط وملحقاته (مركز الصيانة، محطات الإبدال، المحطات الكهربائية) وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض بعمالة سلا.

أرقام القطع الأرضية في التصميم - اسمها	نوعيتها - مراجعها العقارية	مساحتها (بالمتر المربع)	أسماء الملاكين المفترضين
4	أرض عارية رع.....	246	خ ج ومن معها
5	أرض عارية رع.....	1217	م ر
6	غير محفظة	1883	م ص

المادة الثانية : يعهد إلى وزير الداخلية ورئيس مجلس جماعة سلا الحضرية ومدير وكالة تهيئة ضفتي أبي رقراق، كل واحد منهما فيما يخصه، بتنفيذ ما جاء في هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 26 من جمادى الأولى 1435 (28 مارس 2014).

الإمضاء: عبد الإله ابن كيران

وقعه بالعطف: وزير الداخلية : محمد حصاد

کتابخانه ملی
پنجاب

خطاب صاحب الجلالة الملك المغفور له الحسن الثاني رحمه الله
بمناسبة إنشاء المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان في 13 شوال 1410 هـ
(8 ماي 1990م)

الحمد لله والصلاة والسلام على مولانا رسول الله وآله وصحبه

حضرات السادة؛

تعلمون كلكم أن هذا البلد الأمين، منذ أن قبض الله سبحانه وتعالى له قائدا ملهما وحفيدا لخاتم المرسلين وداعيا إلى الله وسنة رسوله المولى إدريس الأول رضى الله عنه إلى يومنا هذا، كان طموحا دائما إلى أن يتبوأ في المجتمع الدولي وفي مصاف الأمم، المكان المرموق والدرجة السامية.

وقد دل تاريخنا، وما أتى به من خلق وإبداع ومن مساهمة جبارة في العلوم والفنون والحضارة والفقه والقانون، على أن بلدنا كان دائما يعتبر نفسه يعيش في مجتمع راق وبين الدول والأمم الراقية والمتقدمة. لذا كان بلدنا المغرب يضم دائما سياسته وبرامجه في إطار كتاب الله وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم. وكل منا يعترف ويؤمن بأن كتاب الله هو الفاصل أو الفاصل بين الحق والباطل، وأن سنة رسوله صلى الله عليه وسلم هي المحجة البيضاء الأخرى التي لا يزيغ عنها إلا هالك، لما فيها من حفاظ على حقوق الجماعات وحقوق الأفراد، ولما فيها من صيانة الأخلاق والفضيلة، تلك الفضيلة التي تطعم تاريخ الأمم وسيرة المواطنين.

وقد سار ملوكنا رحمة الله عليهم على سيرة المؤسس الأول والأكبر للمغرب، وبالخصوص سار والدنا المنعم طيب الله ثراه في هذا الطريق وعلى هذه السنة.

وأذكر أنني حينما نجحت في البكالوريا الثانية، سألتني وقال لي : ماذا تريد أن تختار في تكوينك العالي . . كنت شغوفا بالتاريخ فقلت له، نعم سيدي سأختار التاريخ.

فكان جوابه: لا، الاختيار لي فعليك أن تدرس القانون، لان التاريخ يمكن لكل أحد غيرك أن يكتبه، أما حقوق بلدك ومواطنيك فلا يدافع عنها إلا من هو مسؤول بها.

فهكذا تربينا وهكذا نشأنا وهكذا نريد أن نربي أمتنا وشعبنا ومن سيلينا في الأحقاب المتوالية إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها. لذا قررنا أن تكون جلستنا هذه جلسة مخصصة لا لخلق دولة القانون ولكن لاستكمال دولة القانون، الدولة التي تريد قبل كل شيء أن تضمن حدا للثقل والنقال فيما يخص حقوق الإنسان كي ننهي هذه المسألة. والنقطة الثانية لإعطاء المواطنين الوسيلة القانونية والسريعة والجدية وذات الفعالية للدفاع عن حقوقهم كمواطنين إزاء الإدارة أو السلطة أو الدولة نفسها.

وقبل الشروع في كلمتي سأعطى الأمر بأن تلقى عليكم لائحة الأعضاء الذين عيناهم ليكونوا أعضاء في المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان الذي يكون بجانبنا، والذي اخترنا أعضاء إما بكيفية مباشرة أو غير مباشرة، الكيفية غير المباشرة هي أننا طلبنا من جميع الهيئات السياسية والنقابية والمهنية بأن تقترح علينا ثلاثة أسماء أو مرشحين حتى نختار أعضاءها من بينهم. وإننى بهذه المناسبة لأثوه بتلك الهيئات السياسية والنقابية والمهنية، لان كل الأسماء التي قدمتها لنا وعرضتها على اختيارنا تتميز والله الحمد بالاستقامة، والضمير المهني، والوطنية الحقة. أما الأشخاص الآخرون الذين اخترناهم مباشرة فقد اخترناهم لشخصيتهم، ولصدقيتهم، ولخبرتهم، ولغيرتهم على وطنهم.

وهكذا ترون حضرات السادة وشعبي العزيز أننا حاولنا أن نحيط أنفسنا واختياراتنا ورأينا وقرارنا بأكثر ما يمكن من الضمانات، فكل هؤلاء الأشخاص الذين سمعتم أسماءهم أولا برهنوا وبرهنون والله الحمد على وطنيتهم، وثانيا لهم غيرة على سمعة بلدهم، وثالثا لا يخافون في الله لوما لائهم.

وسنضع طابعنا الشريف على الظهير المؤسس لهذا المجلس. والخطوط العريضة لهذا المجلس هو أنه سيكون له رئيس، وقد سمعتم اسم رئيسه، وسيكون له أمين عام، وقد قررنا أن نعين على رأس الأمانة السيد ميكو، القاضى المعروف المحترم النزيه. وتقرر أن يجتمع هذا المجلس على الأقل مرتين في السنة وكلمة اقتضى الحال، أما إذا نحن طلبنا منه الاجتماع، وأما إذا قرر الاجتماع بنصاب الثلثين من أعضائه للنظر في القضايا المعروضة على نظره.

إن آذاننا وآذان المغاربة كلهم قد ملت وكلت من أن تسمع أن في المغرب أناسا مسجونين لأسباب سياسية. فإذا كان المس بالله، واستسمح الله، أو المس بالوطن، أو الملك، أو بمعقداتنا ووطننا ودستورنا، يعتبر كجريمة سياسية، فإنا أقول حسب مفهومي، ولا أريد أن أكيفكم، أن من المسلمين أصبح يخرج في البلاد ويقول اعتنقوا ديننا غير دين الإسلام فقبل أن يستتاب يعرض على هيئة أطباء حتى يروا هل هو ثابت العقل أم لا. فإذا استتب وبقي مستمرا ومصرأ على الدعوة إلى دين غير دين الله، دين الإسلام، فيحكم عليه. وكيفما كان الحكم أو السجن، لا يمكن أن يعطى لهذا الرجل صفة مسجون سياسى، وإذا سمعنا أو قرأنا يوما ما أن مغربيا ما قال أن الجزء الفلاني ليس داخلا في وحدة التراب المغربي، اعتقد أن هذا زندقة و لا يمكن أن يدخل في إطار القانون حتى يطلق عليه أنه معتقل أو مسجون سياسى.

ومن نادى من خلال لافتة أو صحيفة أو خطاب أن هناك نظاما آخر من غير نظام الملكية الدستورية، فلا اعتقد أنه عمل عملا سياسيا، بل قام بعمل تخريبى مضاد لإرادة الشعب وللدستور. فأظن شخصا أن ضمير هذا المجلس الاستشاري سوف يكون في حل - إذا هو اعتبر أن الاثافي الثلاث المقدسة لهذا البلد هى الله والوطن والملك - من أن يقول بأن هناك سجناء سياسيين. ومعلوم أن للمواطنين حقوق، وحتى من أدينوا في المحاكم يجب أن يكونوا في مأمن من الجوع ومن المرض ومن التعسفات، ويجب أن يتمتعوا بصلة الرحم مع ذويهم، وأن يتمكنوا من الدواء وزيارة الطبيب إذا اقتضى الحال، بل يجب على

النظام القضائي وعلى الدولة أن تحيطهم بكل ما من شأنه أن يمكنهم من الكرامة، ومؤخرا في رمضان كان درس كامل مبني على "وقد كرمنا بني آدم".

فهذا أريد حضرات السادة أن تنظروا في جميع الملفات التي ستعرض عليكم بكامل الحرية والنزاهة والفضيلة، ولا نبغى بالطبع على المغاربة أن يخطوا بين مكتب الشكاوى والمجلس الأعلى والمجلس الاستشاري الخاص بكم. ولكن أنا لا يمكنني أن أعلم كل شيء، وليس في إمكانني أن يصل إلى كل خبر، وليس بإمكانني أن أعرف ما هي الحالة في السجن الفلاني أو في السجن الفلاني، ولكن الذي هو واجب على هو أن أقوم الاعوجاج، وأن أنصف المظلوم. فأنتم ستكونون مرآة للحقيقة الموضوعية التي سوف ترونها وترون إليها من جميع الزوايا والفتايس لتعبروها هل هي داخلية في اختصاصاتكم ولتعرضوها علينا في أقرب وقت ممكن مع توصيات وملمسات تسير الحق والحقيقة. وهذه أمانة على عنقكم حتى لا يبقى في هذا البلد رجل لا يتمتع، ولو كان محكوما عليه، بالكرامة الضرورية، أو لم يتم له أن يتمتع بجميع الضمانات التي يعطيها القانون والمسطرة القانونية والجنائية.

هذا هو عملكم، وهذه هي مهمتكم، ومهمتكم هي أن تغسلوا للمغرب وجهه لأنه لكل سبب نأثي منظمة العفو الدولية وتمارس علينا الرقابة وكأننا لازلنا تحت الحماية.

فيا أعضاء هذا المجلس، أناشدكم الله بنزاهتكم ووطنيتكم أن تعينوني على إرجاع الحق لمن اغتصب منه، وأن تعينوني على أن نرفع جميعا هذا البلد إلى مستوى الدول المتحضرة، دول القانون. وأناشدكم أخيرا أن تكونوا حقيقة أنتم المدافعون إما إيجابيا أو سلبيا. إيجابيا أن تقولوا: نعم في هذا الملف خرقت حقوق الإنسان، أو سلبيا. في هذا الملف لا خرق لحقوق الإنسان وإنما هذا كذب وتلفيق وزور.

فالأمانة لا يمكننى أن أتخلى عنها لا لبسكم إياها، ولكن أقول لكم أن الأمانة تقسمها الآن أنتم وأنا. ف نظام مجلسكم هو أنكم تجتمعون مرتين في السنة، وإذا حدث مسألة تقتضى أن تنظروا فيها، فستجتمعون وتصوتون، وإذا قال ثلثا الأعضاء على أن القضية يجب أن تدرس وأنها تدخل في إطار حقوق الإنسان، فعليكم أن تدرسوها وتأتوا لى بالأسباب والمسببات وملتزماتكم ونظرياتكم في هذا الباب بكل ما أوتيتم من نزاهة وكيفما كانت حركتكم، كنتم قانونيين أو مهندسين أو أطباء أو مدرسين جامعيين أو ممثلين لهيئات سياسية أو ممثلين لجمعيات نكرمها ونحبها. ويمكن شخصيا أن أعرض عليكم ملفات وأطلب منكم أن تنظروا فيها. وسأعرض على نظركم الرشيد في الأسبوعين المقبلين ملفين أريد أن تنيروا لى الطريق في ما يخصهما لإنصاف ما يجب إنصافه وغسل العار الذي لحقنا من خذلان بعض الناس لا أريد أن أذكر اسمهم ولا شخصهم.

وقد قررنا أن يكون مقركم هو المقر الذي كان من قبل لوزراء العدل العرب، بالطبعم ذلك المقر تعقد به عدة مؤتمرات عربية، ولكن المقر الأساسى والدائم لكم وأمانتكم ستكون في ذلك المقر.

وآمل أن تعتدوا إن شاء الله في أقرب وقت ممكن في الأسبوع المقبل أول جلسة افتتاحية، وحتى لا يكون عليكم أي ضغط مادي فقد قررنا أن تكون مصاريفكم وتعويضاتكم - لأنه قبل كل شئ يجب على هذا البلد أن يعوض كل من خدمه بما يسر الله له ولو أراد أن يخدمه تطوعا - مرتبطة من الآن بمصالح القصر الملكى وليس بوزارة من الوزارات، حتى تبقى هذه الأسرة، ولو كانت إدارية، صلة وصل أخرى بينكم وبينى.

ألمكم الله التوفيق، وأذكى ضميركم، وأرهدف اختياراتكم واعتباركم للإنصاف، حتى تجعلوا من هذا البلد الذي بنى دولته على أسس دولة القانون. فالיום الذي جاء فيه المولى إدريس بكتاب الله وسنة رسوله جاء بالحديث النبوي

الشريف: تركتكم على الحاجة البيضاء ليلها كنهارها لا يزيغ عنها إلا هالك وهو كتاب الله وسنة رسوله والعمل مع الجماعة ووحدة المذهب: المذهب المالكي.

هذا هو دستوركم، ولي اليقين أننا كلنا مسلمون بالطبع وكلنا مؤمنون أعتبر أنني مؤمن ليس أكثر وليس أقل ولكن أظن أن فراسة المؤمن لا تخطئ، وإن اختياري لكم لن يكون اختيار المخطئ، ولا تنسوا أن الضمير لا يحتاج تشريفات و لا حاجب و لا ديوان. بل الضمير يحتاج إلى الصلة المباشرة السريعة، فالأداة عندكم وهي الأمانة العامة فيها إذا رأيتم منكمرا فغيروه من رأى منكم منكمرا فليغيره .. أنتم ستغيرونه بأصواتكم وبمكاتبتكم.

ولي اليقين أن الله سبحانه وتعالى سوف يعطيكم من سداد الرأي، وعمق الضمير، واحترام الوطنية، والغيرة على السيادة، ما يجعلنا إن شاء الله نكون قد قمنا بعمل هام.

وقبل أن نتطرق إلى النقطة الثانية أريد أن أقول أن فكرة المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان ليست فكرتي. ففى أوائل شهر رمضان كنت أتصفح الصحف الأوربية، وخاصة الفرنسية، فإذا بي قرأت في صحيفة لوموند، أن صديقنا الحميم الرئيس فرانسوا ميتران استدعى المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان - قليل حتى من الفرنسيين من كان يعلم بأن هناك مجلسا استشاريا لحقوق الإنسان - وفي البحث عن الفضيلة والهجرة نحو العلم ليس هناك أي مركب ويجب ألا يكون هناك أي مركب، فأقولها: هذه ملكية دستورية، وخدمكم أنتم المغاربة ومللكم من سلالة النبي صلى الله عليه وسلم، ونحن مسلمون، ومع ذلك اعتبرنا بدون أي مركب أن ذلك المجلس الاستشاري الذي خلقه الرئيس فرانسوا ميتران، الذي كان قبل أن يكون رئيسا للجمهورية منذ حقبين من الزمن هو الكاتب الأول للحزب الاشتراكي في فرنسا.

ولكن العلم هو ضالة المؤمن، والعدل هو ضالة المؤمن، فهذا الذي عندهم هنا ليس لي. فقد نقلته تقريبا فصلا على مجلس استشاري وضعته حكومة ورئيس فرنسي اشتراكي.

ولله الحمد، وبفضل ملكيتنا الدستورية، وإيماني بالعدل لا أجد في نفسي أية عنصرية ولا أي مركب لأقول لكم ما هي مراجعنا، فقد قصدنا فلسفة حزب اشتراكي.

وأظن أن هذه من أرياح المغرب الذي كما قال والدنا جميعا سيدنا محمد الخامس أن المغرب جاء همزة وصل وفي منعطف الطرق والتيارات، وأننا لنحمد الله على هذا الموقع الاستراتيجي والجغرافي، وعلى مرونة أفكارنا نحن المغاربة، وعلى قوتنا وقدرتنا على الالتئام والتجانس مع جميع الحضارات والثقافات والتيارات الأخرى فيها إذا كانت متفقة مع مبادئنا وفضيلتنا.

والآن أظن أنه من اللازم أن ندخل إلى النقطة الثانية، ففي النقطة الأولى تكلمنا عن حقوق الإنسان. وربما أعطيناها أكثر مما يلزم ولكن مع الأسف السياسة كما يقولون هي ما يظن وليس ما هو موجود. فالحقيقة السياسية قليل من يعرفها، بحيث عليكم أنتم أن تبنوا للناس، وهذا شغلهم من الآن فصاعدا، ماهي الحقيقة السياسية والعدلية والقانونية في هذا البلد. الآن بقيت النقطة الثانية، إذا أردنا حقيقة أن نبني دولة القانون علينا كذلك أن نأخذ بعين الاعتبار حقوق المواطنين بالنسبة للسلط وللإدارة وللدولة.

وحينما بحثنا وجدنا أنه في هذا البلد كجميع الدول الآن حتى غير الاشتراكية أي الدول الليبرالية، تضطر من الناحية الاجتماعية ومن الناحية الاقتصادية كما يقولون وكما سمعناه، نحن جيلنا الجالسون هنا من أساتذة القانون، أنه نظرا لانتزاعات الدولة من الناحية الاجتماعية، ومن ناحية وصول الماء والكهرباء، ومن ناحية التجهيزات ليس فقط الأساسية بل حتى التجهيزات

التي توصل الماء إلى منطقة من المناطق، اضطرت الدولة لأن تدوس في بعض المحلات المكتوب عليها هذا ملك خاص. جميل أن تضم الدولة رجلها في الملك الخاص ولكن على شرط أن تراعى فيه حق ذلك المواطن. فإلى حد الآن ليس لنا هنا في المغرب إلا غرفة واحدة في المجلس الأعلى للنظر في المشاكل بين المواطنين والسلطة، أو المواطنين والإدارة، لأنني أميز جيدا بين السلطة والإدارة والدولة. فهذه الغرفة الإدارية لا تستطيع أن تنظر وتبت في كل القضايا ولا سيما أن الدولة اليوم تضم يدها على كل شيء، بحيث أن الكهرباء للدولة والماء للدولة. إذن على الدولة أن تضم حدا لتصرفاتها سواء كانت تصرفات السلطة أو الإدارة أو تصرفات الدولة نفسها. فمطمحننا نحن أن تكون غرفة إدارية في كل عمالة من العمالات، وكل إقليم من الأقاليم، ولكن ليس لدينا القضاة الكفاة والكافيين في هذا الباب لأن ذلك يتطلب تكويننا خاصا، وستعرفون لماذا قررنا في المرحلة الأولى ونحن نخطط هذا بكيفية خاصة إلى وزيرنا فسي العدل أن تخلق محاكم إدارية في جميع الجهات. ولدينا سبم جهات وسنبدأ بالجهات، ويجب على الشبان في معهد العلوم القانونية أن يعلموا بأننا سنخلق محكمة في كل عمالة وإقليم. وكل عمالة أو إقليم خلقت مثل هذه المحكمة يلزمها على الأقل خمسين شخصا، لذا يجب فتح شعبة للقانون الإداري لأنني أطمح وأطلب من الله أن يحقق الطموح لأنه في غضون عامين أو ثلاث سنوات على أقل تقدير كل عمالة وإقليم يجب أن تكون فيه غرفة إدارية، وستصبح من بعد الغرف الجهوية هي غرف الاستئناف، وإذا ما لم يتم الاتفاق على استئناف هذه الجهة يمكن للمتناضي أن يتوجه إلى غرفة أخرى، وفيها إذا وقع الخلاف فعلى المحاكم الإدارية أن تجتمع بكاملها تحت إشراف الغرفة الإدارية الموجودة بالمجلس الأعلى وتقول كلمتها النهائية، وهذا هو الإطار الحقيقي لدولة القانون. لماذا؟ لأن المشكل هو أن لفظ السلطة، فهناك من يتجاوز السلطة، وهناك من يتجاوزها من الناحية المحلية، وهناك من يتجاوز سلطته، وهناك من يحرف السلطة، فالسلطة المخولة له تسير

نحو هدف والحالة هذه أنه سار بها لهدف آخر. وهناك كذلك مشاكل أخرى مثلاً الدعاوى الانتخابية ينظر فيها في الأول في العمليات والأقاليم أو الجهات مؤقتاً، بعد ذلك تصل إلى الغرفة الدستورية والإدارية للمجلس الأعلى. وهناك الملفات الجبائية يجب أن يكون لكل مغربي الحق أن يلجأ للغرفة الإدارية بإقليمه ويقول اللهم إن هذا منكر لقد فرضوا على ضرائب أكثر ما يلزم، فلهذا على وزارة العدل كذلك أن تخلق شعبة للقانون الجبائي، لأننا قمنا بمجهود كبير فيما يخص النظام الجبائي وننوي أن نقوم بعفو جبائي ونطلب من المستثمرين أن يأتوا ليستمروا عندنا، ولكن إذا لم يعرفوا أن بلادنا تنعم بالسلم والضمان الجبائي فإنهم لن يأتوا. ويقطع النظر عن الخارج والأجانب علينا على الأقل أن ننصف قبل كل شيء رعايانا ومواطنينا.

فلا يمكن حقيقة أن تبقى حقوق الإنسان مرة تصعد ومرة تنزل، طلعت في هيلسنكي ونزلت الآن. فبخصوص ما يقع الآن في ليتوانيا مثلاً لماذا لم يقل غورباتشوف لبوش ماذا تفعل في باناما، ولماذا بوش لم يقل لغورباتشوف ماذا تفعل في ليتوانيا. إن قضية حقوق الإنسان لم تكن إلا بهلوانية باتفاقية هيلسنكي. فدولة القانون هي هذه، فالسلطة ليس لها الحق في أن تتجاوز حدودها، إذ ذاك لازم أن يكون من حق المغربي كيفما كان أن يشكى إما بضابط الشرطة أو بضابط الدرك أو القائد الذي تعسف عليه أو غيرهم. وهناك الإدارة. ما هي الإدارة؟ إنسان طرد في الوظيفة العمومية بالطبع وليس في القطاع الخاص، طرد من إدارته لسبب لا يعترف بأنه سبب يستحق الطرد. سيقى يتوجه بسببه إلى المصالح المركزية بالرباط، وكم يكفي هذه الغرفة الإدارية الموجودة في المجلس الأعلى من عمل. هناك أيضاً إنسان عمل لمدة وجاءته ورقة تعويضاته في التقاعد ويعتبر أن حقه مهضوم، ليس بسبب وقوع غلط ولا سيما الآن كل شيء سيكون في الكمبيوتر. وقد وقعت لنا حتى في فائورات الهاتف قبل مدة. ما وقع في فائورة الهاتف يمكن أن يقع كذلك في ما يخص المعاشات. سيقول اللهم إن هذا منكر لقد أعطيت دمي ولحمي وشبابي.

وحينئذ عند من سيتوجه ؟ هل سيقى يسير حسب قانون 1913 للمسطرة المدنية الذي يحكم به في هذه القضايا؟ أخيرا ذكرنا السلطة وذكرنا الإدارة تبقى الدولة. فذات يوم تأتى وزارة وتشرع في بناء مصلحة فوق أرض أحد الخواص. وزارة التعليم مثلا بنت مدرسة، أو الشبيبة والرياضة شيدت ملعبا، أو وزارة البريد مكتبا. إن هذه الوزارة أولا لم تخبر المعنى بالأمر ولم تتذكر معه ولم تتصل به.

إن القانون في هذا الباب واضح، فحق الملكية مضمون وسأحاول أن أقول ولا يمكن أن ينقص منه أو يعدل إلا إذا كان داخلا، أو كما قال الدستور، في إطار تنموي مخطط ومدروس وصوت عليه البرلمان.

نريد أن نكون دولة القانون ونحتفظ بالملكية الخاصة. نأتى ونسلط على أراضي الناس ونبنى دون اعتماد لا مسطرة لنزع الملكية، ولا اتصال بمحامى هذا ومحامى ذاك كى يقوموا الأرض وثمنها، وبعد هياط ومياط وشفاعة من قريش، ولما يكن لذلك الشخص أن يتوصل بهاله تكون قد مرت عليه 20 عاما أو 15 عاما ولم يأخذ الا عشرة في المائة أو 2 في المائة نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمال، فعوض أن يقبض مثلا 20 مليون يقبض 50 مليون ريال عام 90 والحال هاته أن 10 ملايين ريال عام 70 كانت ستجعل منه تاجرا وبخير. إني لأقول بأن الإدارة أو الحكومة أو الدولة تفعل ذلك بنية تعسفية، ولكن أؤاخذ عليها عدم احترام القانون، لاسيما أن كل وزارة لها مصلحة قانونية ومستشارين قانونيين يتقاضون أجورا، وسنصبح كما يقول الفقيه للتلاميذ، النص في الرأس والخسارة في الكراس، يعرف المرء القاعدة النحوية ولما يأتى ليتكلم يلحن.

فلا يمكن لهذه البلاد أن تكون دولة قانون إلا إذا جعلنا كل مغربي عنده الوسيلة كى يدافع عن حقوقه كيفما كان حصمه. أعطيكُم مثلا فلازالت عندي في مستندات سيدنا رحمه الله أربعة أو خمسة شكاوى بالأخص من ناحية مراكش. ففي اكفائي عندنا جيران والماء قليل، وكان حق الماء وذاك النصرائي

الذي يتصرف هناك لا يحترم ذلك اليوم الذي لا يكون فيه حق سيدنا رحمه الله في الماء يبقى هو يتمتع في الماء. جاءوا وشكوا به عدة مرات وقال لهم سيدنا رحمه الله ارفعوا عليه دعوى . وجاء الملف إلى الاستئناف في دار المخزن. فجاء السيد المدني بلحسنى رحمه الله وحل عند سيدنا فطلب المواجهة. فقال له : يا سيدي ان الشكوى رفعت ضدك ماذا نفعل. فقال له أنا الذي قلت لهم كى يرفعوا الشكوى فاحكموا لى تنتهى هذه القضية. إن عندي أربعة أحكام وأعترض بها وكلها نفذت والكلبقى على خير لأننا كلنا أمام الله سنكون سواء وأمام القانون يجب أن نكون سواء.

هذه شعبى العزيز وحضرات السادة هى الخطوط العريضة لما قررناه، منها ما يمكن أن ينفذ من الآن وهو المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان، ومنها ما تجري صياغته الآن وسيعرض على مجلس الحكومة، ثم سيعرض علينا في مجلس وزاري، وأملنا أن تتم الموافقة عليه أو تدخل عليه التعديلات، المهم هو أن يمر في دورة الربيع البرلمانية. فما وجدته البرلمانيون ناقصا فنبغى أن يزيدوا فيه وهذا عمل البرلمانيين، لاسيما أن مكتب البرلمان معنا هنا، غير أنكم إذا تمكنتم من أن تخرجوا لنا هذه النصوص فستكون دورتكم مهمة جدا، لأنكم ستكونون قد بينتم طرفا كبيرا من هذا المغرب، دولة القانون التى نريدها ونريد أن لا تكون إلا هي.

وأمل في الله سبحانه وتعالى أن يبقى هذا البلد بلدا مبنيا على القانون وان كنت شخصا أعتبر أن المناخ الدولي سيؤثر على مناخ كل دولة. فالآن الحزب الوحيد أصبح كأنه السيد، والدكتاتورية الكل يهرب منها كأنها مرض جنسى لا قدر الله. بحيث لا أرى أنه في يوم ما يمكن أن يأتي مدني أو عسكري في دولة فيها ديمقراطية وفيها برلمان ويسجن الكل ويضرب صفحا عن كل شيء.

أظن أنه على الأقل هناك سلم دولية سيعرفها العالم. وإذا لم يقتنم المغرب هذه السلم الدولية كي يضع قوانين بكل اطمنان وطمأنينة لا لينقل عن هذا أو

ذاك لا. بل لينظر في حقيقة مشاكلكه ورد فعل مواطنيه، لان لكل شعب ردود فعله. فسنكون حقيقة قد أضعنا الوقت. أظن أن هذه السنوات المقبلة هي لإرساء القواعد، فهناك عندنا هدنة دولية وأقوها للوزراء وأقوها للبرلمانيين. جاء الوقت لأن نبني من الناحية الاجتماعية ومن الناحية القانونية بيتنا بناء سريعا ومحكما. وليس ذلك على هممتنا جميعا بعزيز.

ولا يمكنني أن أختتم هذه الكلمة إلا بآية من القرآن. يقول الله سبحانه وتعالى "أن تنصروا الله ينصركم" صدق الله العظيم. والسلام عليكم ورحمة الله.

المراجع

1- المراجع العربية

- إبراهيم زعيم، تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية في المغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا للجامعة في المهن القضائية والقانونية، جامعة محمد الخامس السويسي، الرباط، الموسم الجامعي 2008-2009.
- إحسان العلوي، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة الجماعات الحضرية القروية، "المرحلة القضائية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام، جامعة محمد الخامس السويسي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا- السنة الجامعية 2010-2011.
- أحمد أجعون: اختصاصات المحاكم الإدارية في مجال نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، أكمال الرباط السنة الجامعية 1999-2000.
- الشير باجي : شرح قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق الكتاب الأول الطبعة الأولى طبعة 1991 منشورات المعهد الوطني للدراسات القضائية. الرباط.
- العربي محمد مباد: تكوين الرصيد العقاري للدولة - الاقتناء بالتراضي - ط 2008 مطبعة الأمانة الرباط.
- العربي محمد مباد: الحق في التعويض العادل عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة ط 2009 مطبعة الأمانة الرباط.
- العربي محمد مباد: قضاء محكمة النقض في مجال نزاع الملكية ط 2012 مطبعة دار القلم الرباط.

- العربي محمد مباد: الدليل العملي لنزع الملكية أجل المنفعة العامة ط 2012 مطبعة المعارف الجديدة الرباط.
- جابر أحلي، الدور الرقابي للقضاء في مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.
- جمال كدوري، الرقابة القضائية عن التعويض في مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة لنيل دبلوم الماستر، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، فاس، الموسم الجامعي، 2008-2009.
- حكيمة أزوتني، التعويض في إطار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، "الميناء المتوسطي نموذجاً" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة عبد الملك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة.
- سيدي محمد علوي طاهري نزع الملكية للمنفعة العامة ومظاهر حماية الملكية الخاصة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص 97-1998 جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - أكادال الرباط.
- فهد بن عبد الله بن محمد العمري : نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي ط 2003 سلسلة مشروع وزارة التعليم العالي لنشر ألف رسالة علمية (46) جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض المملكة العربية السعودية.
- محمد الكشور : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قراءة في النصوص وفي موافق القضاء المطبعة الثانية طبعة 2007 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.

• محمد مججوي، دعوى نقل الملكية أمام المحكمة الإدارية "دراسة تطبيقية"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة محمد الخامس أكادال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط، السنة الجامعية 2002-2003.

• محمد فاكر، نزاع الملكية بين امتيازات السلطة العمومية وحماية متزوع الملكية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون كلية الحقوق الدار البيضاء.

• مصطفى التراب، القضاء الإداري وحماية حق الملكية العقارية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا للجامعة، جامعة محمد الخامس السويشي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويشي، الرباط السنة الجامعية 2009-2010.

• نادية الموح، المنازعات القضائية في مجال التعمير والبناء، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط السنة الجامعية 2010-2001.

• نور الدين عسري، منازعات التعمير والبناء محاولة في التأصيل، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، الرباط، السنة الجامعية 2010-2011.

• نورة عربي، نزاع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة بين التشريع ورقابة القضاء، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويشي الرباط، الموسم الجامعي 2008-2009.

• نبيلة عبد الحليم كامل : دور القضاء الإداري في الرقابة على شرط المنفعة في حالة نزاع الملكية طبعة 1994 دار النهضة العربية القاهرة.

• هشام الفقيه، القواعد المسطرية للخبرة القضائية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، وجدة، الموسم الجامعي 2004-2005.

ب : المراجع الأجنبية

- *André Homout, l'expropriation pour une cause d'utile publique 1975 librairies techniques Paris.
- *cavaillé Fabienne : l'expérience de l'expropriation Appropriation et expropriation de l'espace 1999, Paris :ADEF
- *Flaque Max : Etats_Unis : l'indemnisation de l'expropriation : une législation en devenir. Etude Foncières ,1997.Paris ADEF n°75
- *Francis téfebuze : Evaluation – Terrain immeubles bâtis, fonds de commerce titre non côtés embourse, droit d'auteur et droit voisin 5 édition 2007.
- *Henri de Farey et Jacque Gastaldi : la propriété agricole, Sue sais je ?
- *Hostiou,René :L'Expropriation aux normes européennes . Etude Foncières ,2005 Paris ADEF n°115
- * Jacque boutez : l'expertise immobilière, Dalloz Sirey 1996.
- * J Ferbos et A. Bernard : L'expropriation et l'évaluation des biens 1992. éd du Moniteur Paris.
- * Jean Megret : Droit agraire Tome I 1973 librairie techniques de la cour de cassation Paris.
- * Jegonzo. Sécurité juridique des constructeurs et droit des lotissements Droit et ville édition 1991.
- * Mohamed Boufous : l'Expropriation pour cause d'utilité publique au Maroc éd 2004, Edition ,Imprimerie Bouregreg, Rabat

* Mechel Mark : Evaluation des fonds de commerce, WWW. Michel-marx-expertises. Com/Fra/articles/09

* R. Houston : code de l'expropriation commenté et annoté Edition 1992 Paris.

Struillou Jean François L' Expropriation contraire aux droits de l'homme, Etude Foncières ,1992.Paris ADEF n°56

*Toplov (c) : Expropriation et préemption 1977 Paris

* virginie Fontaneau : les différents statuts juridiques de l'occupant (ou locataire) dans le droit de l'expropriation mémoire D.E.S de droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement, année 1997/1998.

الفهرس

5	مدخل عام.....
	الفصل التمهيدي : مفهوم المنفعة العامة في قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة والرقابة القضائية عليها
11	
17	المطلب الأول : الرقابة القضائية التقليدية على شرط المنفعة العامة.....
20	المطلب الثاني : الرقابة القضائية على شرط المنفعة من خلال نظرية الموازنة.....
31	الباب الأول : الإجراءات الإدارية لنزع الملكية والتشمين.....
34	الفصل الأول : السلطة المسندة إليها اختصاص إعلان المنفعة العامة.....
39	الفصل الثاني : الأموال القابلة لنزع الملكية.....
44	الفصل الثالث : مسطرة إعلان المنفعة العامة وآثارها.....
44	المبحث الأول : الحالة التي توجد فيه تصاميم التهيئة سارية المفعول.....
	المبحث الثاني : الحالة التي تكون فيها تصاميم التهيئة قيد الدرس أو أنها كانت موجودة ، غير أنها منتهية الصلاحية
48	
	المطلب الأول : الجهة المختصة بإعلان المنفعة العامة ومسطرة البحث الإداري.....
51	
58	المطلب الثاني : المرحلة اللاحقة على انتهاء البحث الإداري.....
59	الفقرة الأولى : تركيبة اللجنة الإدارية للخبرة وطرق عملها.....
66	الفقرة الثانية : مدى قابلية قرارات اللجنة الإدارية للخبرة للطعن.....
77	الباب الثاني : المرحلة القضائية في مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
	الفصل الأول : المسطرة القضائية الاستعجالية لحيازة العقارات المنزوعة ملكيتها.....
81	
87	الفصل الثاني : المسطرة القضائية لنقل ملكية العقارات المنزوعة ملكيتها.....

الفرع الأول : الإجراءات الشكلية لنقل ملكية العقارات المزروعة ملكيتها.....	87
الفرع الثاني : القواعد العامة التي تحكم التعويض في مجال نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.....	91
المبحث الأول : الجهة المختصة بتحديد التعويض عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.....	95
المبحث الثاني : القواعد التي تحكم التعويض عن نزاع الملكية.....	96
المطلب الأول : التعويض عن نزاع ملكية العقارات الحضرية.....	113
الفقرة الأولى : التعويض عن نزاع ملكية الأراضي القابلة للبناء.....	116
الفقرة الثانية : التعويض عن نزاع الملكية أراضي المبنية.....	124
المطلب الثاني : التعويض عن نزاع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة.....	149
الفقرة الأولى : الأسس المعتمدة في تقييم الأراضي الفلاحية.....	153
الفقرة الثانية : طرق تقييم الأراضي الفلاحية.....	155
المطلب الثالث : التعويض عن نزاع ملكية الحقوق العينية والشخصية من أجل المنفعة العامة.....	162
الفقرة الأولى : التعويض عن نزاع ملكية الحقوق العينية والشخصية المترتبة على العقار المزروعة ملكيته.....	163
الفقرة الثانية : التعويض عن فقدان حق الملكية كحق من الحقوق العينية.....	164
الفقرة الثالثة : التعويض عن نزاع ملكية باقي الحقوق العينية.....	167
الفقرة الرابعة : التعويض عن فقدان حق الكراء.....	171
الفقرة الخامسة : التعويض عن الجزء المتبقي من العقار المزروعة ملكيته.....	181
المطلب الرابع : التعويض عن نزاع ملكية الأصل التجاري.....	187
المذجع الأول : عناصر الأصل التجاري.....	187

194.....	الجدع الثاني: العناصر المساهمة في تقييم الأصل التجاري
195.....	الفقرة الأولى : رقم المعاملات التجارية كعنصر من عناصر تقييم الأصل التجاري
198.....	الفقرة الثانية : أهمية موقع الأصل التجاري في تقييمه
201.....	الجدع الثالث : طرق تقييم الأصل التجاري
208.....	الفصل الثالث : آثار الحكم بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
208.....	الفرع الأول : الحكم معلن لنقل الملكية لفائدة المنزوعة ملكيته
209.....	الفرع الثاني : أداء التعويض النهائي أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير
220.....	الفرع الثالث : استعمال العقار المنزوعة ملكيته للغرض المعلن في مقرر المنفعة العامة
224.....	الفرع الرابع : التعويض عن زائد القيمة
230.....	الفرع الخامس : مدى عدالة خضوع التعويض عن نزع الملكية للاقتطاع الضريبي
235.....	الخلاصة العامة
243.....	الملاحق
245.....	1- باب مناشير ذات صلة
249.....	2- باب النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية في التشريع المغربي
285.....	3- باب نماذج الأحكام والمراسيم والقرارات
321.....	4 - باب ركن حتى لا ننسى
323.....	خطاب صاحب الجلالة الملك الحسن الثاني رحمه الله بمناسبة إنشاء المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان في 13 شوال 1410 هـ (8 ماي 1990م)
335.....	المراجع
341.....	الفهرس

