



نزح الملكية



دفاتر المجلس الأعلى

العدد 1 - 2000

تقديم

يقوم المجلس الأعلى بخطوات حثيثة لتطوير عمله وتحديثه من أجل الاستعداد لاستقبال الألفية الثالثة وذلك بإدخال أحدث الوسائل التقنية لتطوير الإدارة القضائية وبتنمية المدارك القانونية والقضائية بعدة طرق وأساليب منها على الخصوص تنظيم الندوات والمناظرات والموائد المستديرة، ويحق للمجلس الأعلى بكافة قضاته وموظفيه أن يفتخر ويعتز بما حظي به من رعاية سامية من المغفور له صاحب الجلالة الملك الحسن الثاني تغمده الله خصوصا عند احتفاله بالذكرى الأربعينية لإنشاء المجلس الأعلى والتي كان موضوع ندوتها . "المجلس الأعلى والتحويلات الاقتصادية والاجتماعية " حيث وصفه بالمؤسسة الأعلى في المملكة المغربية.

و من شأن إنشاء مركز النشر والتوثيق القضائي الإسهام في تنمية البحث العلمي القانوني والقضائي وتشجيع العاملين بالمجلس الأعلى على نشر إنتاجهم الفكري والاستفادة من مجهودات الآخرين إذ أنه يأخذ على عاتقه نشر كافة إصدارات المجلس الأعلى، والتقارير السنوي، ومجموعات الاجتهاد القضائي، والأقرص المدمجة المتعلقة بها، إلى جانب دفاتر المجلس الأعلى التي ستعنى بنشر مختلف الأنشطة العلمية للمجلس سواء تعلق بمحاضرات أو بموائد مستديرة أو ندوات علمية أو غيرها.

و يسعدنا أن نقدم بين يدي القراء الكرام من قضاة ومحامين وأساتذة جامعيين وكل المهتمين بشؤون القضاء والقانون، العدد الأول من هذه الدفاتر والذي خصصناه لندوة أقيمت في إطار التعاون بين المجلس الأعلى ومحكمة النقض بفرنسا حول موضوع "التعمير ونزع الملكية" آملين أن يكون لبنة من لبنات بناء صرح البحث العلمي والعملي القضائيين وأن يساهم في تلاقح وتبادل تجارب المهتمين مع ما تعرفه الساحة الأكاديمية من أبحاث ودراسات.

و ما كان لهذا العدد أن يرى النور لولا المساهمات القيمة للقضاة والأساتذة المغاربة والأجانب، فإلى هؤلاء جميعا نتقدم بشكرنا وامتناننا والله ولي التوفيق.

ذ. إدريس الضحاك

الرئيس الأول للمجلس الأعلى

كلمة السيد الرئيس الأول للمجلس الأعلى في الجلسة الافتتاحية للندوة

السيد الوكيل العام لدى المجلس الأعلى

السيد نائب رئيس محكمة النقض الفرنسية الأستاذ جيرالد دوفيل

والسادة أعضاء الوفد الفرنسي

السادة رؤساء الغرف والأقسام

السادة المستشارون والمحامون العامون

السادة رؤساء المحاكم الإدارية

حضرات السيدات والسادة،

يسعدنا أن نستقبل اليوم في رحاب المجلس السادة أعضاء وفد محكمة النقض الفرنسية برئاسة السيد نائب رئيس محكمة النقض الأستاذ جيرالد دوفيل.

و إذ نرحب بهم في لقائنا العلمي هذا نتمنى لهم مقاما طيبا بيننا شاكرين لهم مسبقا ما تحملوه من مشقة لمشاركتنا في هذه الندوة العلمية الهامة التي تدخل في إطار التعاون القضائي بين المجلس الأعلى ومحكمة النقض الفرنسية تطبيقا لاتفاقية التوأمة والتعاون التي تربط بين مؤسستنا والموقع عليها في 5 شتنبر 1995، والتي تجسد الإدارة المشتركة للمؤسستين من أجل تقوية التعاون القضائي والقانوني في بلدنا.

و تأتي هذه الندوة التي خصصتم موضوعها لإشكالية التعمير ونزع الملكية تكملة للقاء أبريل من السنة الفارطة (1997) حول نفس الموضوع.

حضرات السيدات والسادة،

إذا كان التعمير يعني في مدلوله مجموعة الإجراءات القانونية ومختلف العمليات المادية التي تهدف إلى تحقيق تنمية معمارية منظمة لفائدة التجمعات السكانية ويلبي مختلف حاجياتها في إطار احترام حق الملكية، فإن ما قد يطرأ من حاجيات للمرافق العامة قد يحد من ذلك الحق، مما ينتج عنه نزع ملكية بعض العقارات وفق إجراءات ومساطر محددة تسمح للدولة وللجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بأن تجبر

الخواص على التخلي عن عقاراتهم أو حقوقهم العينية من أجل المنفعة العامة وهذا ما يؤدي في كثير من الأحيان إلى نزاعات بين الإدارات المعنية وأصحاب الحق الأصليين مما يجعل دور القضاء في حل هذه النزاعات أساسيا لضمان حقوق جميع الأطراف وتحقيق العدل فيما بينهم.

ولا تخفى عليكم أهمية العمل القضائي في هذا المضمار سواء بفرنسا أو بالمغرب وما يمكن أن يساهم به السادة القضاة من عمل لتكريس توجهات العمل القضائي وإيجاد الحلول الملائمة والمستجيبة لحاجيات وتطلعات مختلف المعنيين بهذا الموضوع في القطاعين العام والخاص.

حضرات السيدات والسادة،

إن أهمية هذه اللقاءات وما تثمره من تلاقح التجارب وتبادل الخبرات تصب كلها في الواقع في الرفع من مستوى العمل القضائي في البلدين كما أنها تعمل على تبادل التجارب الإيجابية بينهما مما تكون له أحسن النتائج على عملنا القضائي، وبالنظر لهذه الأهمية القصوى فإننا سنعمل على تشجيع انعقادها بصفة دورية ونشر مختلف أعمالها والله الموفق.

الرئيس الأول
إدريس الضحاك



تقرير حول الجلسة الأولى للأيام الدراسية بين محكمة النقض الفرنسية و المجلس الأعلى

في موضوع نزع الملكية و التعمير

المنعقدة بمقر المجلس الأعلى بالرباط

أيام 15-16-17 أبريل 1998

ذ. أحمد الصائغ
مستشار بالمجلس الأعلى

في الكلمة التي تناولها السيد جيرالد دوفيل المستشار الشرفي بمحكمة النقض الفرنسية شكر السيد الرئيس الأول للمجلس الأعلى على الاستقبال الذي حظي به وفد محكمة النقض مذكرا باتفاقية التوأمة بين المؤسستين القضائيتين مؤكدا على الرغبة في مواصلة عقد لقاءات في هذا النوع بينهما بالنظر لما تكتسيه من أهمية قصوى في مساندة العمل القضائي ومستجداته تنفيذا لبنود الاتفاقية المشار إليها.

و انطلقت أشغال اللقاء بالعرض الأول الذي ألقاه السيد "جيرالد دوفيل" والذي كان موضوعه "التعمير بفرنسا".

و في هذا الإطار تعرض السيد المستشار إلى نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وعلاقاته بقانون التعمير مستشهدا بعدة قرارات صادرة عن مجلس الدولة الفرنسي في ميدان نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتعرض إلى مسطرة تحديد التعويضات المقابلة لنقل الملكية وكيفية تحديد هذه التعويضات ودور القضاء في تحديدها، ثم تعرض بعد ذلك إلى موضوع التخلي عن مشروع نزع الملكية وكيفية إرجاع العقارات المتخلى عنها لأصحابها.

و هكذا فبعد أن عرف نزع الملكية حسب المعايير المتعارف عليه في الأنظمة مختلفة والمراجع التاريخية التي عرفها حق نقل الملكية بفرنسا في عهد الثورة سنة 1789 مرورا بمدونة "نابوليون" سنة 1804 وكذا القيود الواردة على هذا الحق والمضار التي تنتجها الخلافات فيها بسبب الجوار وإشكاليات حق الملكية من حيث العمق والعلو ومدى استعمال حق الملكية ما تتطلبه حاجيات المجتمع الحديث في مجال

التصنيع والمواصلات، تعرض لبعض الحالات المتعلقة بوضعية حق الملكية وما اتخذته القضاء من مواقف بشأنها، فعرض لحالة اجتياح مياه الأنهار للأراضي المجاورة وبعد مرور مدة من الزمن ورجوع المياه إلى مستواها الأصلي حيث يطرح شكل معرفة إلى أي حد يبقى للمالك قبل عملية الاجتياح الحق في المطالبة بأرضه التي لم تعد من ضفاف أو من مشتملات الأنهار، ثم تعرض لقضية تجاوز حق الملكية واقتطاع جزء من ملكية الغير وكيفية حل الإشكاليات المطروحة في هذا المجال فأوضح اجتهاد محكمة النقض في هذا الموضوع الذي يسير في اتجاه أساسه أن كل اعتداء على حق الملكية مهما كان مقداره يجعل من كان هدفا له متضررا من هذا التصرف وأن هذا الضرر يؤدي لا محالة إلى الحكم بالتعويض - وقد جاء في أحد أحكام محاكم الدرجة الدنيا الفرنسية بأنه رغم معاينة التعدي من طرف أحد الجيران فإنه لم يشكل أي ضرر له مما لا يكون معه التعدي رغم وجوده أساسا لتحديد التعويض.

كما جاء في قرار آخر بأنه لما كان التعدي على الملكية المجاورة لا يتجاوز مقدارا يمكن اعتباره مساحة قابلة للاستغلال فإن الضرر غير قائم وبالتالي فالتعويض عنه لا يجد له أي أساس طالما أن الضرر لتقرير المسؤولية غير قائم واعتبر أن التجاوز بمسافة 12 مليمتر فقط يعتبر تعديا على حق الملكية ولو في هذا الجزء البسيط، الشيء الذي يكون موجبا للتعويض طالما أن الضرر قائم، وبعد هذا المدخل المتعلق بحق الملكية والقيود الواردة عليها تعرض الأستاذ المحاضر إلى قانون التعمير الذي تضمنته المادة L 11 وهو المعتمد في ذلك حسب مقتضيات قانون 1983 وأن هذا القانون يطابق ما هو جاري به العمل في الدول الأخرى، وخصوصا الأوروبية منها، باعتبار ارتباط فرنسا بدول السوق الأوروبية المشتركة والتي تحكم توجهاتها في ميدان القوانين، محكمة سطراسبورغ - إلا أن هذا التشريع عرف تعديلات لاحقة وذلك بحسب التوجهات التي كانت تراها الحكومات المتعاقبة في فرنسا والسياسات التي كانت تشغل كل واحدة منها في هذا الميدان.

وقد وضع هذا التطور أساسا محددًا في ميدان التعمير يتجلى في العامل المشترك الذي يمكن اعتماده في أية سياسة قد تراها أية حكومة مسؤولة عن الجهاز التنفيذي - وبذلك لم تبق لحق الملكية القدسية الكلية مادام أن ذلك يتعارض مع التطور الاجتماعي بفرنسا- فإلى حدود سنة 1980 اعتبر القانون الفرنسي بأن التعمير من مجال المرفق العام للدولة ثم تطور هذا النظام فأصبحت هناك جهتان متخصصتان أوكل إليهما القانون مهمة مباشرة. أعمال التعمير - فالأولى جعلها من اختصاص الجهاز المركزي - وكلفت بها وزارة التجهيز وعملها يقتصر على مراقبة أجهزة الدولة التي لها صلاحية هذه المراقبة والتخطيط ويتعلق الأمر هنا بوزارة السكنى، وزارة الفلاحة ووزارة الثقافة التي يدخل في اختصاصها مراقبة المتاحف والآثار الثقافية والعمرانية للعهود السابقة والتي تعتبر الوجه الحضاري لفرنسا الحديثة. و بالإضافة إلى مهام هذا

الجهاز فإنه يكلف بمراقبة الأجهزة الأخرى وتقتضي هذه المراقبة وضع دراسات و توصيات بشأن التعمير.

و خلال سنتي 82 و 83 تمت الموافقة على تعديلات التشريع المتعلق بالتعمير استهدفت بالأساس توجيه الجماعات المحلية فيما يخص التعمير ذلك أنه رغم توفرها على الإمكانيات البشرية والتقنية لاتخاذ ما تراه مناسبا فيما يخص المنطقة التي تقع تحت نفوذها فإن ذلك لا يمكن مقارنته بما تتوفر عليه الإدارة المركزية من أجهزة أكثر أهمية، فإذا ما تم تظافر الإمكانيات والجهود كانت النتائج أكثر ضمانا وكل ذلك من أجل المنفعة العامة التي يتوخاها أصحاب الحقوق والأجهزة صاحبة مشروع نزع الملكية.

و قد عمدت الدولة بمصالحها المركزية إلى التخلي للجماعات المحلية عن الاختصاصات في دراسة مشاريع تهم جماعاتها وذلك وفق الحاجيات التي يتطلبها سكان هذه الجماعات مثل إحداث أماكن للسكنى أو مشاريع اقتصادية كجلب أو صرف المياه و كل هذه المشاريع تم تحديدها في مناطق سميت بالمناطق A والتي لا يخضع نزع الملكية بشأنها لأية مراقبة مبدئية من طرف الأجهزة المركزية -أما فيما يخص الأماكن المحددة بحرف U وهي الأماكن غير المبنية التي تقع خارج المدار الحضري للجماعة يمكن أن تنشأ بها مساكن اقتصادية أو تابعة لمشروع معين أو لإنشاء مشروعات اقتصادية -غابات فلاحية -ضيعات لتربية المواشي-. أما المناطق المخصص لها حرف C ، فيتعلق الأمر بمناطق المشاريع الفلاحية وهي المساحات التي لا يمكن أن تقوم عليها بنايات أو منشآت إلا ما تعلق به الأمر في الميدان الفلاحي.

لقد عرف قانون التعمير في المرحلة الحديثة تطورا جديدا إذ أن مهمة النظر في التعمير وتحديد أبعاده لم تقتصر على الدولة ولا على الجماعات بل إن القوانين الجديدة رخصت لبعض المؤسسات العمومية وأخرى خصوصية مهمة التخطيط للتهيئة العامة وأنها بهذه الصفة تكتسب صفة المرفق أو المؤسسات العمومية وبالتالي يكون لها تبعا لذلك الصلاحية في مباشرة مسطرة نزع الملكية، وقد تجلّى ذلك في سنوات 1980 إلى سنة 1983، وقد لوحظ في التطبيق أن مباشرة مسطرة نزع الملكية من طرف هذه المؤسسات يكون موافقا للقانون ولو بني على القوانين المؤسسة لها، وفي ختام هذا العرض أشار الأستاذ المحاضر إلى أن حق شخص عادي في القيام بنزع الملكية يرتبط بما إذا كان له امتياز على المرفق العام -مؤسسات الكهرباء مثلا-.

كما أضاف حالة قبول نزع الملكية من طرف خواص على اعتبار مهمة النزع المكلفين بها تهدف إلى نفع عام.

كما استمع الحاضرون إلى مداخلة الأستاذة السعدية بلخير رئيسة غرفة بالمجلس الأعلى والتي كان موضوعها -مقتضيات التشريع المتعلقة بالتعمير ونزع الملكية في المملكة المغربية-. فبعد تعرضها إلى مقتضيات ظهير 1914 الذي يعتبر القانون

الأساسي للتعيمير لاحظت بأن مجتمعا متطورا يعرف في أحد الجوانب تقدمه بالتعيمير ومدى تقدم هذا الأخير حسب المواصفات وما هو معمول به في دول العالم الأخرى. وقانون التعيمير قانون قديم عرفته عدة حضارات ولا زالت آثاره بارزة في العالم الحاضر والمغرب في هذا المجال أخذ وما زال يأخذ الكثير في هذا الميدان من تجارب الدول الأخرى وأن قوانين التعيمير المتطورة أصبحت تزحف على المناطق القروية وتضع بها نماذج لحاضرة مصغرة أو لمدن نموذجية وتعرض هذا القانون عدة إشكاليات وهي بالخصوص الإشكاليات التي تحول دون التوازن بين حق الملكية والتدابير اللازمة والفعالة لتحقيق المنفعة العامة ولكن السؤال المطروح حاليا والذي تدور حوله مناقشة قوية بين الفاعلين الاقتصاديين والقانونيين والإدارة وهو: هل يتحمل المالك تبعا لهذه التغيرات المس بحقه في ملكيته المضمونة له بالدستور والقوانين العادية؟ وعندما تفقد الدولة الرصيد اللازم لتحقيق مشاريعها وخصوصا في ميدان السكنى فإنها تلجأ إلى الحواضر، وقد أدلى القضاء بدلوه في هذا الميدان وقرر بأنه مدعو إلى اعتبار التوازن للنظر في هذه الإشكاليات إذ أكدت القرارات القضائية بأن نزاع الملكية مرهون بعدم المضاربة واستبعدت كثيرا من المشروعات لعدم احترام المساطر الإدارية أو القضائية في ميدان التعيمير، وبعد أن اختتمت الأستاذة بلمير موضوعها فتح باب المناقشة فتقدم السادة القضاة ببعض الأسئلة حول ما تم عرضه وتبلورت هذه الأسئلة حول اقتناء الأراضي اللازمة للتعيمير بالتراضي وأجاب الأستاذ دوفيل بأن التراضي هو الإجراء الغالب في عمليات الاقتناء إذ قد تصل نسبة التصالح إلى ثمانين بالمائة، وحول سؤال حول التعويض الممنوح للمتخلي عن ملكيته أجاب الأستاذ المحاضر بان اعتماد هذا التعويض يكون في الغالب على أساس ما تم منحه لبعض المنزوع ملكيتهم عن طريق التراضي.

و طرحت المناقشة إمكانية إشراك المالك اللجنة المكلفة بتحديد التعويض لما لذلك من ضمانات المنزوعة ملكيتهم ولتسهيل المسطرة لنقل الملكية وإسراع نازع الملكية في الدخول إلى الأرض قصد القيام بالمشروع المزمع اعتماده إلا أنه تبين بأن هذا الإجراء ليس به أي أساس من القانون وأن التشريع في هذه المادة لم يتضمنه، ويبقى الأمر مطروحا.

مراقبة مشروعية مقرر نزع الملكية للمنفعة العامة

ذ . محمد منتصر الداودي
رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى

تناولت أغلب القوانين موضوع تقييد حق الملكية فنص الفصل 17 من التصريح العالمي لحقوق الإنسان على قدسية هذا الحق وشدد على عدم إمكان حرمان أحد منه إلا إذا اقتضت ذلك الضرورة العامة بصورة قانونية وسار في نفس الاتجاه القانون المدني الفرنسي في الفصل 545 كما أن الدستور المغربي كرس نفس القاعدة عندما أكد أن حق الملك مضمون وللقانون وحده أن يحد من مداه واستعماله إذا دعت إلى ذلك ضرورة النمو الاقتصادي والاجتماعي ولا يمكن نزع الملكية إلا في الأحوال وحسب الإجراءات المنصوص عليها قانونا وصاغ نفس المبدأ الفصل العاشر من ظهير 2 يونيو 1915 المطبق على العقارات المحفوظة الذي نص على أنه لا يجبر أحد على التخلي عن ملكه إلا لأجل المنفعة العامة ووفق القوانين الجاري بها العمل في نزع الملكية.

و تكاد تجمع كل القوانين على أن الهدف من فرض مسطرة نزع الملكية هو القيام بعمليات أو أشغال تكتسي طابع المنفعة العامة وهو المفهوم الذي لم يتعرض له المشرع المغربي بالتحديد بسبب عدم دقته تاركا هذه المهمة للفقه والاجتهاد القضائي. على أن الإدارة في مختلف الأنشطة التي تمارسها تسعى في الحقيقة أو من المفروض أن تسعى إلى تحقيق هدفين أساسيين هما المحافظة على النظام العام وتحقيق المصلحة العامة وأنها في سعيها لتحقيقها يمكن أن تمس بحق الملكية وبالحرريات الفردية خصوصا عندما تمارس ما يعرف بالسلطة التقديرية وهكذا يقترن حق ممارسة نزع الملكية بالسلطة العامة ممثلة في الدولة التي يمكنها أن تخصص بهذا الحق أشخاصا آخرين أصلا إلا أن بروز أشخاص معنويين يشكل امتدادا لشخص الدولة نفسها التي تعرف لهم بحق ممارسة نفس الامتياز نظرا لطبيعتها القانونية والدور المنوط بها وأخص بها الجماعات المحلية وإضافة إلى كل ذلك فإن العناصر التي تساهم في تنمية الحياة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية تتعدد أشكالها وخصائصها القانونية وذلك يعني أن تدخلها لا يقتصر على مجرد القيام بعمل يستفيد منه الشخص نفسه بل يمتد إلى عمل قد يفيد الجماعة والشخص في آن واحد وإلى عمل يندرج في إطار تسيير المرافق العامة أو الأشغال العمومية، واستنادا إلى هذا الواقع وارتباطا

بالنظام السياسي والاقتصادي القائم، أصبح المشرع مجبرا على إتاحة إمكانية ممارسة نزع الملكية إلى سائر الأشخاص المعنويين ولو كانوا خاضعين للقانون الخاص وإلى الأشخاص الطبيعيين بشرط أن يتسم العمل المقرر إنجازَه بصيغة المنفعة العامة.

و إذا كن مما لا جدال فيه أن قصد المشرع من إيجاد مسطرة نزع الملكية هو تسهيل إنجاز المشاريع التي تتسم بطابع المنفعة العامة، فإن هذا المفهوم قد عرف تطورا مستمرا نتيجة تزايد تدخل الدولة لإنشاء مرافق عامة متعددة لم يكن لها شأن بها من قبل، ولا شك أن واضعي ظهير 31 غشت 1914 حول نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت قد تأثر وإلى حد بعيد بالخطوط العريضة للاجتهاد القضائي الفرنسي في نهاية القرن التاسع عشر في خصوص مفهوم المنفعة العامة ولذلك تضافى المشرع تعريف هذا المفهوم واقتصر على الإشارة إلى بعض العمليات أو الأشغال مثل إحداث الطرقات والسكك الحديدية والمراسي والأشغال الحضرية والأشغال العسكرية إلى غير ذلك من الأنظمة التي تحتكر ممارستها الدولة، فبقي الباب مفتوحا لتمكين السلطة العامة أو من تخوله حق نزع الملكية إنجاز أشغال أو أعمال معينة دون أن تكون متوفرة بالضرورة على خصائص الأمثلة المشار إليها.

و جاء ظهير 3 أبريل 1951 محتفظا بنفس الاتجاه، أما القانون الجديد لنزع الملكية فقد اكتفى في الفصل الثالث بذكر أشغال أو عمليات معلن أنها ذات منفعة عامة دون سرد أمثلة لها وهو بذلك تضافى عن قصد تقييد مفهوم المنفعة العامة.

و إذا كان القانون الفرنسي قد أجاز نزع الملكية لتحقيق أهداف لم تكن معهودة في الماضي ولم يكن من السهل تصور اتسامها بطابع المنفعة العامة كقانون 29 يونيو 1965 المتعلق بنزع الملكية لإقامة المنشآت الضرورية لتنظيم الألعاب الأولمبية بمدينة كرونوبل وقانون 30 دجنبر 1967 في ميدان التوجه العقاري في شأن إمكانية تكوين احتياطات عقارية من أجل توسيع الكتل المعمارية وإنشاء مدن جديدة، فإن مشروع القانون الإطار LOI CADRE المتعلق بالتهيئة الحضرية والقروية المؤرخ في 30 يونيو 1971 الذي كان قيد الدرس بالمغرب ينص في الفصل 52 منه على السماح للدولة و الجماعات المحلية وبعض المؤسسات بتكوين احتياطات عقارية لتحقيق عدة أهداف منها تهيئات سياحية، وهكذا يمكن القول بأن مفهوم المنفعة العامة قد تجاوز مجرد تكوين الأملاك العمومية وتنفيذ الأشغال العامة بل تجاوز حتى مفهوم المرفق العمومي خصوصا بعد الأزمات التي عرفت بها بعض المرافق وأخص بالذكر مرفق التعليم إذا أصبح الخواص يقومون بتسيير مرافق عمومية وأصبحت مؤسسات التعليم الحر تسيير جنبا إلى جنب مع مؤسسات التعليم ولعل الفصل 40 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية يسير في نفس اتجاه تطوير مفهوم المنفعة العامة عندما أجاز تفويت العقارات المنزوعة ملكيتها إلى أشخاص ذاتيين أو معنويين تحت شرط إلزامهم بتخصيصها للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة، ومن ثم فإن مفهوم

المنفعة العامة لم يعد يعرف قيودا محددة مسبقا أمام تدخل عدة عوامل أبرزها التطور الذي تعرفه المجتمعات الحديثة والذي أفرز تلبية حاجات جديدة تتطلبها حياة السكان كلا أو جزءا والدور الذي يلعبه الخواص في التنمية وسعي المواطنين والقانون نفسه إلى مزيد من الرقابة على الأموال العامة وتزايد عمق الرقابة القضائية لأعمال الإدارة.

كل هذه العوامل تؤدي إلى صعوبة تعريف مفهوم المنفعة العامة تعريفا دقيقا وهو أخذ في اتساع والامتداد.

وإذا كان المشرع المغربي لم يحدد بدوره مفهوم المنفعة العامة فقد قرر إعلانها عن طريق مرسوم من اختصاص الوزير الأول، ومن شأن هذا الاختصاص ممارسة الحكومة للرقابة على الأشخاص الذين خول لهم حق نزع الملكية بمناسبة لجوئهم إلى استعمال هذا الحق، وإذا كانت مسطرة نزع الملكية منوطة بتحقيق المنفعة العامة وباحترام جميع مقتضياتها والتقييد بجميع الإجراءات المرسومة قانونا فقد تحيد السلطة العامة التي تعلن المنفعة العامة أو نازع الملكية عن هذه الأهداف المرسومة لها واستنادا إلى مبادئ القانون الإداري، فإن مقرر إعلان المنفعة العامة يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن بالإلغاء بسبب الشطط في استعمال السلطة، إذا توفرت شروطه.

وإذا كان الأمر يتعلق فعلا بقرار إداري، فما هي طبيعة هذا القرار هل هو قرار فردي أو تنظيمي؟ ثم ما هي الآثار التي تترتب على إلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة وكيف يتم انحراف الإدارة عن الخط المرسوم لها في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة وأخيرا ما هي الضمانات المتوفرة لتنفيذ الأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية للمنفعة العامة؟

تلكم هي التي سأتناولها من منطلق الاجتهادات القضائية الصادرة عن الغرفة الإدارية.

أولا : الطعن في قرار إعلان المنفعة العامة:

لم تكن مقررات إعلان المنفعة العامة خاضعة للطعن بسبب الشطط في استعمال السلطة قبل إحداث المجلس الأعلى عملا بالقاعدة التي سنها الفصل 8 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التنظيم القضائي على اعتبار أن دور القضاء كان مقتصرًا على مراقبة صحة القرارات دون إمكان إلغائها وذلك عن طريق التمسك بعدم المشروعية، وكان هذا الاتجاه يجد سنده في موضوع نزع الملكية إذ كان الفصل الثاني من ظهير 31 غشت 1914 ينص على أنه لا يحق للحاكم أن تأمر بنزع الملكية إلا إذا وقع التصريح بالمنفعة العامة وثبت وجودها على الكيفية المقررة في هذا الظهير وعند صدور ظهير 3 أبريل 1951 أصبحت المحاكم ملزمة قبل الإذن بنزع الملكية بالتأكد من أن التصريح بالمنفعة العامة جاء حسب الكيفيات المقررة في القانون.

أما القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت الساري المفعول حاليا فيستلخص من تنصيحاته أن المشرع لا يزال يخول المحاكم حق مراقبة الإجراءات الإدارية لنزع الملكية والتي أصبحت بعد صدور قانون 90-41 المحاكم الإدارية التي أسند إليها المشرع الاختصاصات التي كانت موكولة في هذا المجال للقضاء العادي. وإذا كانت هذه الرقابة تقتصر على الإجراءات التي تواكب مقرر إعلان المنفعة العامة والتي يمارسها نازع الملكية ولا تمس أسباب نزع الملكية وهي المنفعة العامة، فإن الاجتهاد القضائي قد تطور في السنوات الأخيرة إذ أصبحت المراقبة تمتد إلى جوهر أساس نزع الملكية حيث أصدرت الغرفة الإدارية بعض القرارات التي قضت من خلالها بإلغاء مرسوم نزع الملكية بعض القرارات التي قضت بإجراء خبرة للتعرف بكل دقة وتفصيل على الأهداف المتوخاة من نزع الملكية ومقارنتها بمشاريع الخواص وهي القرارات التي سأعود إليها بتفصيل فيما بعد، وقبل الخوض في التوجهات الجديدة للغرفة الإدارية في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، أتعرض باختصار للطبيعة القانونية لمقرر إعلان المنفعة العامة فتقديم الطعن بالإلغاء ضد مرسوم نزع الملكية يتطلب احترام شروط هذا الطعن التي وإن كانت عامة بالنسبة لجميع أنواع الطعون المقدمة ضد القرارات الإدارية إلا أن موضوع نزع الملكية يطرح الإشكالية المتمثلة في تحديد الأجل الذي يمكن خلاله تقديم هذا الطعن وهو الأمر الذي يرتبط بالطبيعة القانونية لمقرر إعلان المنفعة العامة فإذا كنا فعلا أمام قرار إداري فهل الأمر يتعلق بقرار فردي أم بقرار تنظيمي؟

و القرار التنظيمي كما تعرفون يتضمن قواعد تنفيذية تكتسي العموم والتجرد كما هو الأمر بالنسبة لقرار بلدي يمنع مرور السيارات في طريق معينة.

أما القرار الفردي فيهم شخصا أو أكثر أو مجموعة أشخاص مميزين كجدول ترقية فئة معينة من الموظفين أو الأعوان.

فإذا نظرنا إلى مقررات إعلان المنفعة العامة على أساس أنها ذات صبغة تنظيمية فإن ذلك يؤدي إلى اعتبارها تتضمن قواعد عامة ومجردة تهدف إلى ترتيب آثار قانونية معينة.

إلا أن الصعوبة القائمة أحيانا تتمثل في أن هذه المقررات قد تنصب على قطعة أرضية واحدة محفظة يعرف مالکها منذ البداية الشئ الذي يتنافى مع العمومية والتجريد.

كما أن وصف هذه القرارات بالتنظيمية يعني كذلك أن الإرادة يمكنها أن تنسجم مع عدم التزام نازع الملكية بالاستمرار في متابعة المسطرة كما أشار إليه الفصل 43 من قانون نزع الملكية، ومع ذلك يبقى التساؤل المطروح هو مدى إمكانية الطعن فيها عن طريق الدفع بعدم المشروعية، وما من شك أن اعتبار قرارات إعلان المنفعة العامة قرارات إدارية تنظيمية يعني أنه لا يمكن الاحتجاج بها إلا بعد نشرها وهذا إذا نظرنا

إلى هذه المقررات على أنها قرارات إدارية فردية فإن ذلك يمكننا من التعرف على أصحاب الحقوق الذين تخضع عقاراتهم لمسطرة نزع الملكية.

وإذا كان القضاء الفرنسي يتأرجح بين اعتبار المقرر المذكور تنظيمياً أو فردياً على عكس الفقه الذي ظل ينادي بأن الأصل وجوب تبليغ هذه المقررات لأن إعلان المنفعة العامة يهم بالدرجة الأولى الأشخاص الذين لهم حقوق في العقارات المزمع نزع ملكيتها، فإن اجتهاد الغرفة الإدارية أصبح مستقراً على اعتبار مراسيم نزع الملكية للمنفعة العامة قرارات فردية ولو كانت تتناول عدة عقارات مختلفة تعود ملكيتها لعدة أشخاص الشيء الذي يعني أن أجل الطعن في هذه القرارات لا يبتدىء إلا من تاريخ التبليغ.

آثار إلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة:

قبل الحديث عن آثار ونتائج إلغاء هذا المقرر يجب أن نتطرق أولاً إلى الحالات التي يطعن فيها في مرسوم نزع الملكية الصادرة عن الوزير الأول أمام الغرفة الإدارية بسبب الشطط في استعمال السلطة، فإذا كان القضاء الإداري بالمغرب يحرص في مراقبته للأعمال والقرارات الصادرة عن الإدارة على التأكيد من مطابقتها للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، فإنه يقدر حاجة الإدارة الملحة إلى استغلال سلطتها التقديرية لضمان سير المرافق العامة الموضوعة تحت إدارتها سيرا حسناً بما يستجيب لحاجات المواطنين.

إلا أن سلاح السلطة التقديرية الموكل للإدارة قد اتسع نطاقه فشمّل كثيراً من المجالات بل إن الإدارة أصبحت تحتّم في أغلب الأحيان وراء عنصر السلطة التقديرية وتوسع في مفهومه.

وإذا أخذنا موضوع نزع الملكية الذي نحن بصدد دراسته نلمس إلى حد كبير السلطة التقديرية الواسعة التي تتوفر عليها نازع الملكية لاختيار العقارات المناسبة للملائمة لإنجاز الأهداف المتوخى تحقيقها من قرار نزع الملكية وفي نفس الوقت تحديد عناصر المنفعة العامة ودواعيها. وإذا كان هذا المفهوم فضفاضاً ولا يمكن حصره وتحديدده بصورة دقيقة، فإن هناك أمثلة كثيرة وعريضة أهمها على الخصوص محاربة مدن الصفيح وحل مشكل السكن بصورة عامة وإنشاء المستشفيات والمدارس وبناء السدود والطرق والمنتزهات العمومية إلى غير ذلك من المرافق التي يعود الحق في تقديرها للإدارة نفسها.

وفي أغلب الأحوال تتمسك الإدارة بوجود توفيرها على رصيد عقاري معين قبل تحقيق المشروع المزمع إنشاؤه، وقد يتطلب ذلك نزع ملكية عدة قطع أرضية صغيرة يملكها الخواص ومن هنا تنشأ عدة نزاعات بين نازع الملكية ومالكي هذه القطع سواء

من حيث تقيد الإدارة بالإجراءات المحددة في قانون نزع الملكية أو من حيث التعويض الملائم لجبر الضرر.

و من جهة أخرى ونظرا للمضاربات العقارية التي تصاحب عملية نزع الملكية في بعض المناطق حيث يعتمد أصحاب هذه الأراضي إلى تهيئ مشاريع خاصة وقد يعتمدون إلى تجهيز هذه القطع وإعدادها للاستغلال قبل أن تلجأ الإدارة إلى إصدار مقرر نزع الملكية للمنفعة العامة، ونظرا لهذه الظروف والمعطيات والمصالح المتضاربة يلجأ الخواص إلى الطعن في مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة بدعوى انحراف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية.

وقد عرضت في هذا الإطار على الغرفة الإدارية عدة طعون موجهة ضد المراسيم الصادرة عن الوزير الأول لعل أهمها في السنوات الأخيرة الطعن الذي تقدمت به شركة -ميموزة- التي كانت تملك مساحة مهمة من الأرض الصالحة للبناء وقد حصلت على موافقة الإدارة المسبقة لإنجاز مشروع سكني ضخم بهدف المساهمة في حل مشكل السكن، وقامت بأشغال التهيئة الضرورية وتجهيز البنية التحتية وحصلت من جميع الجهات المسؤولة على الموافقة الضرورية للمشروع في إنجاز المشروع المذكور إلى أن فوجئت للمرة الأولى بمشروع مرسوم نزع الملكية.

وبسبب أن هذا المقرر تعدى نطاق إشعار المعنيين بالأمر بنية الإدارة في نزع ملكية الأرض المذكورة، فقد طعنت مالكة هذا العقار بالإلغاء أمام المجلس الأعلى الذي ألغى المقرر المذكور للتجاوزات التي شابته وللقوة التنفيذية التي أعطتها له الإدارة رغم أنه لم يكن سوى مجرد مشروع مرسوم.

و بما أن الإدارة في إمكانها أن تتخذ موقفاً جديداً تتلأفي فيه العيوب التي شابته المقرر السابق فقد أصدرت مرسوماً آخر يقضي بنزع ملكية الأرض المذكورة والذي صادف تاريخ إصداره وصول إجراءات تجهيز وإعداد الأرض المذكورة من طرف مالكةا إلى مرحلة متقدمة، فطعنت الشركة المذكورة بالإلغاء مرة أخرى ضد المقرر المذكور مدلية بعدة وثائق تؤكد طابع المضاربة الذي توخته الإدارة في نزع الملكية وانطواء العملية في حد ذاتها على توفر الربح والكسب، ومن أهم مظاهر انحراف الإدارة في هذه النازلة عن مقاصد نزع الملكية للمنفعة العامة إقدامها على تفويت عدة بقع أرضية من الأرض المنزوع ملكيتها إلى الخواص بعد تجهيزها من طرف مالكتها بأثمان باهضة جدا في الوقت الذي اقتضت فيه على تقديم عروض منخفضة جدا كتعويض للمالكة المنزوع ملكيتها وقد استخلصت الغرفة الإدارية توفر عناصر الانحراف في النازلة على اعتبار أن نازع الملكية قد خرج عن حدود المنفعة العامة المتوخاة وهي محاربة مدن الصفيح وحل مشكل السكن وأصبحت الإدارة نازعة الملكية تهدف بالدرجة الأولى إلى المضاربة على الفرق بين ثمن تفويتها وهو أمر محرم عليها لأن مهمتها الأولى والأخيرة هي ضمان السكن لفئات عريضة من المجتمع بأثمان

مناسبة وأن تحقيق الربح وإن كان قائماً فإنه لم يكن مقصوداً وإنما جاء عرضياً في الوقت الذي كان من المفروض أن يترك الخواص يساهمون بإمكانياتهم في حل مشكل السكن. وإذا كان لنا من تعليق على قرار المجلس الذي ألغى مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة بعد ثبوت عنصر الانحراف فإنه يكرس الضمانات التي يقدمها القضاء الإداري لحماية المنزوع ملكيتهم ويشرح التوجهات الجديدة للغرفة الإدارية في مجال مراقبة السلطة التقديرية للإدارة خصوصاً وأن عيب الانحراف هو عيب متعلق بأهداف الإدارة إذا ما كانت سلطتها تقديرية، وهذا يعني أن القرار الإداري المشوب بعيب الانحراف هو قرار سليم في عناصره الأخرى التي لا تتعلق بالبواعث والأهداف هو قد صدر من شخص مختص واستوفي الإجراءات الشكلية وجاء مطابقاً للقانون من حيث محله ومن هنا كانت خطورة عيب الانحراف لأن رجل الإدارة في حمايته من مظهر المشروعية يحاول أن يحقق أغراضاً غير مشروعة، ولهذا فإن عيب الانحراف من أدق العيوب ومهمة القاضي الإداري فيه شاقة وحساسة لأنه لا يقتصر على الرقابة الشكلية بل يمتد بتلك الرقابة إلى البواعث الخفية والدوافع المستتورة التي حملت رجل الإدارة على التصرف وعيب الانحراف بخصائصه هذه يمثل إلى أي مدى وصل إليه مبدأ مشروعية أعمال الإدارة.

و من ثم يمكن القول بأن هذا العيب كان من أحدث العيوب التي ظهرت في قضاء مجلس الدولة الفرنسي الذي أضفى عليه صفة الاحتياطية بمعنى أنه لو طعن في قرار إداري بعيب آخر مع عيب الانحراف فإن القضاء الإداري يبدأ بفحص العيوب الأخرى.

و دائماً و في مجال مراقبة مشروعية مقرر نزع الملكية للمنفعة العامة وضمن عدم انحراف الإدارة في استعمال سلطتها التقديرية نشير إلى بعض الإجهادات الحديثة للغرف الإدارية والتي قضت من خلالها بإجراء خبرة تمديدية لتحديد طبيعة المشروع الذي تنوي الإدارة تحقيقه طبقاً لأغراض المنفعة العامة المحددة في مرسوم نزع الملكية وتحديد طبيعة المشروع الذي كان الطاعنون المنزوع ملكيتهم ينوون تحقيقه على الأرض مع إجراء مقارنة بين تكاليف المشروعين المذكورين وتحديد المنافع التي يمكن الحصول عليها بالنسبة لكل واحد من الطرفين مع رصد الإمكانيات الحقيقية التي يتوفر عليها الطاعنون والمبالغ المرصودة من جانبهم لإنجاز هذا المشروع ومقارنة ذلك كله بالغلاف المالي المخصص من طرف الإدارة لإنجاز مشروعها. ونقرأ على الخصوص في أحد القرارات أن الاتجاه الحديث في القضاء الإداري لا يكتفي بالنظر إلى تحقيق المنفعة العامة نظراً مجردة وإنما يتجاوز ذلك إلى النظر فيما يعود به القرار من فائدة تحقيق أكبر قدر من المصلحة العامة وذلك عن طريق الموازنة بين الفوائد التي يحققها المشروع المزمع إنشاؤه والمصالح الخاصة التي سيمس بها وبالتالي تقييم قرار نزع الملكية على ضوء مزاياه وسلبياته والمقارنة بين المصالح المتعارضة للإدارة والخواص المنزوع ملكيتهم كل ذلك في نطاق المشروعية المخولة لقاضي الإلغاء.

وقد ختم المجلس الأعلى قراره بالتأكيد على أن أرضية هذه المقارنة متوفرة في النازلة باعتراف الإدارة نفسها التي أكدت أن الطاعنون أعدوا بدورهم مشروعاً سموه تجزئة البيضاء بتاريخ 1992/07/30 .

و نقرأ في قرار آخر حديث للغرفة الإدارية في مجال مراقبة عدم انحراف الإدارة بالنسبة لنزع الملكية أن استغناءها عن أجزاء من الأراضي التي تقرر نزع ملكيتها لفائدة بعض المنزوع 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، وأنه لا يمكن إلغاء قرار الإدارة في هذا المجال إلا إذا تبث انحرافها في استعمال سلطتها التقديرية كما إذا قصدت الإضرار بمصالح المنزوع ملكيتهم بسبب عدم حاجياتها مثلاً للقطع الأرضية التي احتفظت بها في الوقت الذي تراجعت فيه عن قطع أرضية كانت في أمس الحاجة إليها لإنجاز مشروعها المرتقب. وعلى الرغم من أن المنفعة العامة تعتبر فكرة نسبية لا يمكن تقديرها بكل موضوعية إلا إذا أخذنا بعين الاعتبار كافة العناصر الإيجابية والسلبية للمشروع المزمع تحقيقه من طرف الإدارة فإن رقابة المشروعية قد تطورت بشكل كبير وأصبح القاضي الإداري ملزماً بالانتقال من رقابة المشروعية إلى رقابة الملاءمة ذلك أن ثبوت عناصر المنفعة العامة لا تكفي وحدها لإضفاء المشروعية على قرار نزع الملكية إذ على القاضي الإداري أن يتحرى لضمان حقوق المنزوعة ملكيتهم خصوصاً وأن أغلب قرارات نزع الملكية تجد أساسها حسب نازع الملكية في محاربة السكن العشوائي ومدن الصفيح وإنشاء تجزئات سكنية على نطاق واسع لإيجاد حل جذري للمشكل المزمع.

و إذا كان القانون قد منح الإدارة سلطة نزع ملكية العقارات إذا كانت حاجتها إليها دائمة ومستمرة وسلطة الاستيلاء المؤقت عليها إذا كانت حاجتها إليها مؤقتة فإن الإدارة كثيراً ما تلجأ إلى الاستيلاء المؤقت وهي تقصد في الحقيقة الاستيلاء الدائم والذي وسيلته نزع الملكية وتجري الغرفة الإدارية على غرار مجلس الدولة الفرنسي في مثل هذه الحالات على إلغاء قرارات الاستيلاء بناء على عيب الانحراف.

و إذا كان سبب بطلان المسطرة هو الأساس الذي اعتمده المجلس الأعلى لإلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة فلا يوجد هناك أي إشكال لأن القاضي سيرفض الإذن بالحيازة ثم يرفض الحكم بنقل الملكية على أساس عدم وجودها فهل يمكن القول بأن القاضي يمنع عليه رفض الإذن بالحيازة ما دام لا يوجد هناك سبب يبرر بطلان المسطرة؟

و رغم ما يستخلص من ظاهر نص الفصل 24 من قانون نزع الملكية من أنه لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن بالحيازة إلا لسبب بطلان المسطرة، فإنه يمكنه

رفض الأمر بالحيازة بناء على أن أساس المسطرة هو مقرر إعلان المنفعة العامة و مادام هذا المقرر أصبح غير مشروع فلم يعد هناك أي سند للمسطرة.

وفي حالة صدور قرار إلغاء مرسوم نزع الملكية بعد الأمر بالحيازة فإنه يمكن القول بالاستناد إلى المبادئ العامة التي تحكم القضاء الاستعجالي بأن لقاضي المستعجلات أن يعدل عن الأمر بالحيازة الذي أصدره، أما الفرضية الثالثة فتتمثل في صدور قرار إلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة بعد صدور الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويض قبل أن يصير نهائياً فهل يمكن للجهة القضائية التي تبت في الطعن الموجه ضد الحكم بنقل الملكية أن ترفض تطبيق قرار صرح بإلغائه تطبيقاً للمبادئ العامة لدعوى الإلغاء؟ ويستتبع ذلك بالضرورة أن يصبح نازع الملكية ملزماً بإرجاع الأملاك المعنية إلى أصحابها القضاء الإداري قد قرر عدم مشروعية مرسوم نزع الملكية للمنفعة العامة مع العلم بأن لنزع الملكية الحق في تصحيح المسطرة من العيب الذي شابها حيث يشرع فيها من جديد ما لم يكن سبب الإلغاء هو عدم توفر المنفعة العامة وهو ما يخول نازع الملكية إصدار مقرر جديد بإعلان المنفعة العامة.

و مع ذلك فإن إرجاع الأملاك المنزوع ملكيتها لا يكون دائماً متيسراً إذ قد يعمد نازع الملكية إلى تحقيق مشروعه كلاً أو جزءاً أو يكون قد قام بهدم ما كان مبنياً أو قلع ما كان مغروساً فإذا تم بالفعل إنجاز المبنى العمومي فلا يحق للحاكم أن تأمر بهدمه وبالتالي يتعذر إرجاع الأملاك إلى أصحابها بناء على نظرية عدم المساس بالمرفق العمومي كما استقر عليه الاجتهاد القضائي الفرنسي استناداً إلى ضرورة تغلب الصالح العام على قواعد الشرعية القانونية وكل ما رتبته الفقه والقضاء على الحالة هو أنها تؤدي إلى ما اصطلح عليه بنزع الملكية غير المباشر، فمادامت مسطرة نزع الملكية التي توبعت ظهرت عدم مشروعيتها وأن الأملاك ضرورية لنزع الملكية لاستجابتها للصالح العام فقد أصبح الاحتفاظ بها يسند إلى نزع ملكية غير مباشر مادام النزع المباشر لم يعد له موضوع.

والجدير بالذكر أن هذه النظرية تجد تطبيقها أيضاً في حالة احتلال عقار قبل الشروع في مسطرة نزع الملكية.

وقد تعاملت المحاكم الإدارية مع هذه الوضعية التي أصبحت واردة على نطاق واسع خصوصاً وأن المحرومين من أملاكهم نتيجة الاعتداء المادي للإدارة والذي استمر مدة طويلة قد شجع المعنيين بالأمر على اللجوء إلى المحاكم الإدارية التي كانت تقضي من جهة بتعويض عن المدة التي استمر فيها الاحتلال بتعويض عن رقبة الملك خصوصاً بعدما يتضح أن الإدارة قد استغلت الاحتلال المؤقت المرخص به قانوناً لخلق حالة النزع غير المباشر للأملاك الخواص، ولعل مما يعزز هذا الاتجاه مقتضيات الفقرة الأولى في الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية التي نصت على أنه يمنع على

الحاكم أن تنظر ولو بصفة تبعية في جميع الطلبات التي من شأنها أن تعرقل عمل الإدارات العمومية للدولة أو الجماعات العمومية الأخرى أو أن تلغي أحد قراراتها.

و هكذا يمكن القول إن حيازة نازع الملكية للأمالك موضوع المرسوم الملغى أو استمرار هذه الحيازة لا تعتبر اعتداء ماديا بالمعنى الدقيق لهذا المصطلح وإنما استيلاء معييا يحق للمتضرر طلب التعويض عنه.

و تبقى الفرضية الأخيرة هي صدور قرار إلغاء مرسوم نزع الملكية بعد صيرورة الحكم القضائي بنقل الملكية نهائيا وقطعيا ولعل من القواعد العامة الراسخة في هذا المجال أن الحكم لكي يحوز قوة الشيء المقضي به يجب أن يصبح قطعيا أي أن يفصل في جوهر النزاع كلا أو جزءا بعد استنفاد طرق الطعن المقررة قانونا وبذلك يصبح نازع الملكية مالكا للعقارات التي نقلت إليه ملكيتها.

و إذا كان الوضع كذلك فما هو أثر إلغاء مرسوم نزع الملكية على الحكم المذكور وعلى مصير العقارات المنزوع ملكيتها؟

و إذا كان هذا الموضوع قد أثار جدلا حادا في الفقه والقضاء الفرنسيين بخصوص إمكانية أو عدم إمكانية منح تعويض إضافي للمنزوع ملكيته الذي يحصل على قرار قضائي بإلغاء مقرر إعلان المنفعة العامة بعد صدور الحكم القاضي بنقل الملكية وصيرورته حكما قطعيا فإن الاجتهاد القضائي المغربي لم تتح له الفرصة بعد لاتخاذ موقف معين في هذا الموضوع ومع ذلك يمكن القول بأن القاضي يجب أن يتحرر من القواعد الواردة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة والمتعلقة بتحديد التعويض في نزع الملكية بحيث لا يشمل هذا التعويض الضرر الغير المباشر والضرر المعنوي وأن يمنح تعويضا عن الضرر المعنوي اعتمادا على خطأ الإدارة المتمثل في اتخاذها لقرار غير مشروع.

طرق تنفيذ الأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية:

من المعلوم أن قانون 41/90 المنشئ للمحاكم الإدارية قد نقل إلى هذه الأخيرة الاختصاصات التي كانت مسندة إلى المحاكم العادية في خصوص الإذن بالحيازة ونقل الملكية والتعويض عن الأضرار الناتجة عن نزع الملكية في حين ظلت الغرفة الإدارية مختصة للنظر في طلبات إلغاء مقررات إعلان المنفعة العامة الصادرة في شكل مراسيم عن الوزير الأول سبب الشطط في استعمال السلطة.

و إذا كان قاضي الإلغاء يقتصر على مراقبة مشروعية المقرر المطعون فيه فيقضي بإلغائه إذا ثبت عدم مشروعيته دون أن يعوضه بمقرر آخر الشيء الذي يعلق تنفيذ قرار الإلغاء على مدى استجابة الإدارة للنتائج المترتبة عن دعوى الإلغاء فإن

الحكم بتعويض للمنزوع ملكيته يصبح نهائيا بعد استئنائه أمام الغرفة الإدارية طبقا لأحكام قانون 91/90 المذكور يدخل في نطاق القضاء الشامل رغم إسناد الاختصاص بالبت فيه لجهة القضاء الإداري وقد كان من المفروض أن تنفذ الأحكام القاضية بتغطية الأضرار الناتجة عن نزع الملكية في إطار المسطرة المتعلقة بتنفيذ الأحكام الواردة في قانون المسطرة المدنية وأن تعطى الصيغة التنفيذية للأحكام المذكورة : إلا أن الأمر ليس بهذه السهولة بسبب أن الأحكام القاضية بالتعويض عن نزع الملكية تصدر عادة على الإدارة نازعة الملكية أو على الجهة المستفيدة من نزع الملكية وتكون أحد الأجهزة التابعة للإدارة وهي في غالب الأحيان الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق التي كانت ماثلة في أغلب الدعاوي المتعلقة بتحديد التعويض المناسب عن نزع الملكية وغالبا ما تتملص الإدارة أو نازع الملكية بصفة عامة من تنفيذ الأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية بدعوى أنها أودعت التعويض المؤقت المتعلق بنزع الملكية قبل صدور الأمر بالحيازة وأن ما زاد عن هذا التعويض يجب انتظار صدور الميزانية المرصودة لنزع الملكية للحصول عليه.

و عندما يثار النقاش حول إمكانية إجبار نازع الملكية على أداء التعويض من الأموال المخصصة له فإنه يتمسك بأن الأمر يتعلق بأموال عمومية لا يمكن الحجز عليها أو التنفيذ عليها إلا بضمانة ومن ثم تبقى الأحكام الصادرة ضد الإدارة في مادة نزع الملكية حبرا على ورق إلا أن القضاء الإداري قد أحس بخطورة الموقف وأدرك أن موقف الإدارة وعنادها في خصوص الاستجابة لأحكام القضاء النهائية القاضية بالتعويض عن نزع الملكية من شأنه أن يفرغ هذه الأحكام من محتواها ويشكك في سلطة القضاء ونفاذ أحكامه وهكذا جاء القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1997/05/22 في الملف 1996/1334 ليكرس التوجه الجديد للغرفة الإدارية في مجال تنفيذ الأحكام الصادرة في مادة التعويض عن نزع الملكية.

تلخيص المبادئ التي اعتمدها القرار المذكور فيما يلي:

أولا : الأحكام الصادرة في مادة التعويض عن نزع الملكية تكون قابلة للتنفيذ ولو طعن فيها بالاستئناف مادامت الإدارة نازعة الملكية لم تطلب إيقاف تنفيذها أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى.

ثانيا : الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة ترصد مسبقا أموالا لتغطية التعويضات الناتجة عن نزع ملكية أراضي الخواص وهي بذلك تخرج بإرادتها هذه الأموال من ذمتها المالية لتخصصها للتعويض عن نزع الملكية وبالتالي فإنها تضيف عليها صبغة خصوصية وتجعلها قابلة للتنفيذ عليها.

ثالثا : يحق للمنزوعة ملكيتهم القيام بكل الإجراءات القانونية للتنفيذ على هذه الأموال بما في ذلك مسطرة الحجز لدى الغير.

و نقرأ على الخصوص في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية المشار إليه أنه على فرض أن الأموال المخصصة للوكالة الوطنية لمحاربة السكن الغير اللائق والتي تعتبر جهازا تابعا للإدارة ومنفذا لمشاريعها المختلفة خصوصا في ميدان محاربة السكن الغير اللائق واقتناء أراضي الخواص عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر جزءا من الأموال العامة فإن الطالبة المذكورة -الوكالة الوطنية- هي المستفيدة من نزع الملكية في النازلة الحالية وهي التي عرضت وأدت التعويض المسبق وإذا كانت الإدارة قد رصدت لميزانيتها مبالغ معينة لإنجاز مشاريعها وبرامجها السكنية فإن هذه المبالغ تشمل لا محالة التعويضات التي قد يحكم بها لصالح المنزوعة ملكيتهم.

و بعد، فإن الإدارة بعد صدور القرار المذكور المشار إلى بعض عناصره أصبحت تتعامل مع الأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية وخصوصا بالنسبة لجانب التعويض بروح جديدة تسير في اتجاه تنفيذ الأحكام المذكورة خصوصا وأنها تصدر في نطاق القضاء الشامل للمحاكم الإدارية.



ملخص مداخلة الأستاذ فرانسوا كاشلو

حول موضوع مسطرة نزع الملكية بفرنسا

المقرر : ذ . مصطفى التراب

رئيس المحكمة الإدارية بالرباط

أشار السيد المحاضر في البداية إلى أن هناك مرحلة انتقالية تسبق المرحلتين الإدارية والقضائية وتتعلق بإجراء تحقيق حول القطع المزمع نزع ملكيتها مستعرضا المرحلة الإدارية والقضائية.

المرحلة الإدارية : في هذه المرحلة يواجه نازع الملكية إلى ممثل السلطة بالإقليم الملف متضمنا التصميم ولائحة الأملاك بيانا عن المسح الطوبوغرافي للقطع الأرضية المرغوب في نزع ملكيتها وبعد ذلك يأمر ممثل السلطة بإجراء بحث إداري يدوم 15 يوما تنشر نتيجته بمقر الجماعة ويبلغه إلى المالك المعني بالأمر بواسطة رسالة مضمونة.

وبناء على محضر البحث يقوم المفوض الباحث بإعداد تقرير، ويصدر على إثره مقرر نقل الملكية فيما بعد يشار فيه إلى المالكين وإلى العقارات وتكون مدة صلاحيته 6 أشهر.

المرحلة القضائية: تمر هذه المرحلة بدورها بمرحلتين:

• مرحلة نقل الملكية:

- و بيت فيها من طرف قاض فرد يعين من طرف الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التابع للجهة أو المقاطعة والتي يقع في دائرة نفوذها العقار المنزوع ملكيته، حيث يوجه الملف إلى القاضي المذكور من طرف ممثل السلطة بمجرد رسالة يشترط أن تقدم داخل أجل 6 أشهر من تاريخ مقرر التخلي.

و يتضمن الملف محضر البحث والتصريح بالمنفعة العامة والرسالة الموجهة إلى المنزوعة ملكيته وثائق الإيداع والنشر.

و يكون الأمر الصادر عن قاضي نزع الملكية بمثابة تأشيرة، وهو غير قابل للاستئناف بل للنقض.

ثم تطرق السيد المحاضر إلى سلطة قاضي نزع الملكية وتتجلى في:

مراقبة جميع الوثائق المحالة إليه من طرف ممثل السلطة.

مراقبة جميع الإجراءات الإدارية لنزع الملكية.

غير أن قاضي نزع الملكية لا يراقب تقدير مشروعية قرار المنفعة العامة بل الناحية الشكلية فقط للسلطة، وأن القاضي الإداري هو الذي يرجع إليه النظر للبحث في مشروعية القرار المذكور.

يصدر القاضي أمره داخل أجل 8 أيام من تاريخ توصله بالملف من الجهة الإدارية -ممثل السلطة- وبيت بدون حضور الأطراف.

ثم تطرق السيد المحاضر إلى آثار الأمر الصادر عن قاضي نزع الملكية.

وهنا تجدر الإشارة إلى ملاحظة هامة تتجلى في أن هذا الأمر قابل للطعن بالنقض مع إمكان تقديمه بدون محام.

أما أسباب النقض فهي ثلاثة:

1 - عدم الاختصاص.

2 - عيب الشكل.

3 - تجاوز السلطة.

و تطرق الأستاذ المحاضر في الأخير إلى المرحلة القضائية الثانية وهي مرحلة التعويض عن نزع الملكية.

* مرحلة التعويض عن نزع الملكية وطبيعة هذه الدعوى فوضح أن قاضي نزع الملكية يبت فيه بصفة ابتدائية ويكون الحكم الصادر فيها قابلا للاستئناف ثم للنقض، وتتميز المسطرة في هذه الدعوى بأنها مسطرة كتابية، بسيطة، مستعجلة، مع إمكان تقديمها بدون محام.

ثم أشار السيد المحاضر في الأخير إلى مسألة أساسية تتجلى في أن قاضي نزع الملكية وهو يبت في التعويض ملزم بأن ينتقل إلى عين المكان لمعاينة العقارات المنزوعة ملكيتها بمعونة مندوب الحكومة التابع لوزارة المالية قصد تقييم هذه العقارات، وقد أشار السيد المحاضر إلى أن مندوب الحكومة له الحق أيضا في الطعن بالاستئناف ضد الحكم في نزع الملكية المحدد للتعويض.

وتلت هذا العرض عدة مناقشات انصبت حول الفرق بين القانونين المغربي والفرنسي بخصوص مسطرة نزع الملكية.

اختصاص المحاكم المغربية في موضوع نزع الملكية : نقل الملكية والتعويض

ذ . مصطفى مدرع
رئيس المحكمة الإدارية بالرباط

ينظم نزع الملكية للمنفعة العامة بالمغرب القانون رقم 7 - 81 الذي صدر مرسوم تطبيقي له بتاريخ 16.4.1983 (وهو القانون الثالث بعد أن كان ينظم الموضوع الظهير- القانون الصادر في 31.8.1914 وبعده الظهير القانون الصادر في 3.4.1951).

وحسب القانون رقم 7-81 المذكور فإن القضاء يراقب عملية نزع الملكية من خلال ثلاث دعاوى أساسية هي دعوى الطعن بالإلغاء للشطط ضد المرسوم المعلن عن المنفعة العامة والذي يكون متضمنا في نفس الوقت مقرر التخلي الذي يعين مباشرة ذات العقارات اللازمة لتحقيق المشروع (لم أعثر على أي مقرر للتخلي صدر منفصلا) والدعوى الثانية هي التي يقيمها نازع الملكية كما يسميه القانون المذكور خاصة في الفصل 18 منه (ولو أن الذي ينزع الملكية هو القضاء حسب النص العربي للفصل الثاني من نفس القانون) ويطلب نازع الملكية في هذه الدعوى الإذن له في الحيازة من طرف رئيس المحكمة الإدارية كقاض للمستعجلات (ف 19 من القانون رقم 7 - 81 والفصل 19 من القانون رقم 41-90 المتعلق بتأسيس المحاكم الإدارية) أما الدعوى الثالثة وهي موضوع تدخلي فيقيمها نازع الملكية بنقل الملكية إليه وفي نفس الوقت تحديد التعويض وتكون أمام المحكمة الإدارية.

و أشير في هذه المقدمة بصفة عامة إلى أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى تنظر في جميع الدعاوى المذكورة وتراقبها إما كمحكمة طعن أو قضاء إلغاء ابتدائيا ونهائيا فيما يخص المراسيم أو القرارات التي يتعدى نطاق تنفيذها الاختصاص المكاني لمحكمة إدارية واحدة وإما كمحكمة الاستئناف بخصوص شق الدعوى الثالثة المتعلقة بتحديد التعويض وإما كمحكمة نقض فيما عدا ذلك (يرجع خاصة إلى المادتين 9 و 45 من القانون رقم 41-90).

العنصر الأول: نقل الملكية

إن المحكمة الإدارية لكي تحكم بنقل الملكية لا بد أن تتأكد أساسا من أمرين :
الأول تقديم الطلب داخل الأجل القانوني (الفصل 17) والثاني إتمام نازع الملكية
للإجراءات الإدارية الواجبة (الفصل 18) .

ذلك أن نازع الملكية ملزم بأن يقدم طلب نقل الملكية وتحديد التعويض خلال
أجل سنتين من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية وإما من تاريخ تبليغه إذا
كان الأمر يتعلق بأشغال تهم الدفاع الوطني وإلا فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا
بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة وقد اعتبرت الغرفة الإدارية هذا الأجل أجل
سقوط حسب قرارها بتاريخ 24-7-1997 (الملف عدد 202-95).

ويجب على المحكمة بعد ذلك أن تتأكد من إتمام جميع الإجراءات الإدارية لنزع
الملكية كما حددها القانون رقم 7-81 في الفصول 8 إلى 16 ونورد بين قوسين - نشر
مشروع المرسوم المعلن عن المنفعة العامة ومشروع مقرر التخلي بالجريدة الرسمية
وبعض الجرائد العامة وإيداع ملف المشروع بالجماعة المحلية لموقع العقار وتعليق
المشروع بمكاتب تلك الجماعة وتمكين المعنيين بالأمر من تقديم ملاحظاتهم خلال أجل
شهرين من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية باستثناء حالة الأشغال التي تهم الدفاع
الوطني فتكون الإجراءات السابقة اختيارية ويكفي التبليغ إلى المظنون أنهم الملاك غير
أنه يجب بصفة مطلقة وفي جميع الأحوال أن يتم جميع الأحوال أن يتم إيداع مشروع
مقرر التخلي لدى المحافظ على الأملاك العقارية لموقع العقار إذا كان محفظا أو في
طور التحفيظ، وإذا كان العقار عادي فيسجل مشروع مقرر التخلي بالمحكمة الإدارية،
وأخيرا إصدار المرسوم النهائي ومقرر التخلي ونشرهما بالجريدة الرسمية-.

ويبقى السؤال مطروحا حول عملية التقييد الإداري للعقار بواسطة اللجنة التي
أحدثها القانون رقم 7-81 المذكور بالفصل 42 منه وحدد تكوينها الفصل 7 من
المرسوم التطبيقي الصادر في 16-4-1986؟.

محاولة للجواب عن هذا السؤال أقول إنه إذا كان التقييم الذي يصدر عنه تلك
اللجنة هو مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من الطرفين معا - ف 42- فلا يمكن
تفسير ذلك بأنه ترك الخيار للجهة المختصة في أن تستدعي أو لا تستدعي اللجنة
الاستشارية المذكورة لأن المشرع لا يمكن أن يكون قد أحدث تلك اللجنة إلا من أجل
إعطاء إحدى الضمانات للوصول إلى التعويض الحقيقي كما أن المشرع في نفس القانون
عندما أراد أن يعطي للإرادة صلاحية الخيار نص عليها صراحة كما جاء في الفصل 14
من نفس القانون بخصوص بعض الإجراءات الإدارية التي تتعلق بأشغال تهم الدفاع
الوطني فضلا عن أن قاضي نزع الملكية في المغرب غير ملزم بالانتقال إلى مكان العقار
لمعاينة وتحديد قيمته فيعوض ذلك بالاستئناس برأي لجنة إدارية متخصصة وسأعود
لمسألة ضمان التعويض الحقيقي عند مناقشة العنصر الثاني.

وكل الإجراءات الإدارية التي سبق بيانها تراقبها المحكمة الإدارية بالمجلس الأعلى إلى جانب مراقبة تلك الإجراءات من طرف قاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية في إطار طلب الإذن في الحيابة غير أنه إذا سبق أن بت في شأن إخلال معين أثير أمامه قبل أن تبت المحكمة الإدارية في طلب نقل الملكية فيجب على هذه الأخيرة أن تتقيد بما سبق البت فيه لأن القاضي المذكور ليس قاضي المستعجلات الذي يأمر بإجراء وقتي يمكنه العدول عنه وإنما هو في الحقيقة قاض للموضوع ينظر على وجه السرعة في طلب موضوعي هو نقل حيابة عقار إلى من لم يسبق أن كان حائزا له.

و باستثناء حالة الإلغاء الكلي للمرسوم المعلن عن المنفعة العامة فإن الإخلال بأحد الإجراءات الإدارية السابقة له أثر نسبي فلا يمكن أن يثيره الجميع ولا أن يستفيد من الحكم به الجميع وأورد في هذا الشأن اجتهادا للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في نزاع حول نقل الملكية والتعويض عنها جاء في إحدى حيثياته " ... إذا كان مشروع المرسوم المنشور بالجريدة الرسمية عدد 3983 ... قد سبق أن ألغاه المجلس الأعلى بتاريخ 29-6-1989 في ملفه عدد 88-8199 فإن هذا الإلغاء كان لفائدة أشخاص ليسوا أطرافا في هذه الدعوى . . " قرار غير منشور صدر في الملف عدد 95-51 بتاريخ 10-4-1996. وإذا كان هذا الاتجاه قابلا للنقاش فإنه يمكن الدفاع عنه بأنه لاشيء يبرر عرقلة مشروع ذي نفع عام بكامله تمت في شأنه جميع الإجراءات الإدارية بشكل صحيح إلا ما كان من إخلال جزئي محدود (الانعكاس على المالية العامة).

العنصر الثاني: تحديد التعويض عن نقل الملكية

إن من الجدير بالإشارة إليه أن تأسيس المحاكم الإدارية بالمغرب كان من بين أسبابه مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ذلك أن القانون رقم 41-90 المؤسس للمحاكم المذكورة صدر بتنفيذه ظهير 10-9-1993 وقد سبق كل ذلك خطاب جلالة الملك نصره الله بتاريخ 8-5-1990 بمناسبة إنشاء المجلس الاستشاري لحقوق الإنسان ومما جاء في هذا الخطاب العظيم " ... إذن على الدولة أن تضع حدا لتصرفاتها ... إنه لما يمكن للشخص أن يتوصل بماله تكون قد مرت عليه 20 عاما أو 15 عاما ولم يأخذ إلا عشرة في المائة أو اثنين في المائة نظرا لانخفاض القدرة الشرائية للمال . . . " وهذا الخطاب منشور بمجلة المحاكم الإدارية والقانون الإداري العدد الأول 1 - 1995 ص 141 وانتقل كذلك ترجمته من نفس المجلة ص . 61 :

L'Etat se doit de mettre un terme à certains agissement, de l'autorité ... or ce qui arrive, c'est que l'homme dépossédé peut être indemnisé quinze ou vingt ans plus tard, et que peut être il n'a obtenu que 10 ou même 2% de la valeur réelle à la quelle il a droit, le pouvoir libératoire de la monnaie ayant considérablement chuté..."

1 - الاعتماد على الضرر الحالي - actuel - والمحقق - certain - و النتائج مباشرة عن نزع الملكية directement causé par l'expropriation .

2 - تاريخ التقييم هو أساس تاريخ نشر مقرر التخلي أو تاريخ تبليغه.

3 - يكون لنزع الملكية الحق في التمسك بتاريخ النشر أو بتاريخ التبليغ إذا كان قد بادر إلى تقدير طلب تحديد التعويض داخل أجل ستة أشهر. من أحد هذين التاريخين وإلا فإن المحكمة تحدد القيمة باعتبار تاريخ آخر إيداع لأحد المقالين بالإذن في الحياة أو بنقل الملكية وتحديد التعويض.

ويمكن أن يقع التراضي حول الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية المنصوص عليها في الفصل 42 بعد نشر مقرر التخلي فيضع هذا التراضي حدا لطلب تحديد التعويض غير أن القاعدة في هذا الباب هي عدم التراضي فتستعين المحكمة بإجراء الخبرة وتكتسي المسألة صعوبة خاصة عندما يتعلق الأمر بأرض عارية غير فلاحية وغير مجهزة للبناء فهل يمكن أن تكتسب قيمتها الحالية والحقيقية مما يوجد حولها من بناءات وتجهيزات وطرق؟

لقد أثر انتباهي حكم ابتدائي غير منشور أو رده الأستاذ الكشور في كتابة حول نزع الملكية للمنفعة العامة - مطبعة النجاح بالبيضاء 1989 - عن المحكمة الابتدائية بالبيضاء قبل إنشاء المحاكم الإدارية وجاء في تنصيحاته عند عرض الوقائع : " أنه بعد الوقوف على المحل موضوع النزاع . . . تبين أنه يوجد بالقرب من منطقة عمرانية هامة شيدت بها مبان من طابق أرضي وثلاث مستويات ... وأن العقار يمتاز بسهولة المواصلات إليه ذلك أنه يتركز بالقرب من طريق كذا ... " حسب تنصيحات الحكم التي كانت إلى هذا الحد كافية لصياغتها في شكل تعليل يبرر بما فيه الكفاية القيمة التي توصلت إليها المحكمة إلا أنها غيرت اتجاهها وأوردت الحثية الرئيسية الآتية: " حيث يستلخص من تقرير الخبرة ومن قرار نزع الملكية أن الأرض موضوع النزاع تعتبر أرضا قابلة للتجزئة سواء بقيت بيد المدعي أو تسلمها الطرف المدعى عليه . . . " وهو تعليل يعتمد على عنصر الاستغلال المستقبلي للأرض وما يمكن أن تؤول إليه وهو تعليل مبني على المستقبل المحتمل الذي يمنع الاعتماد عليه بمقتضى الفصل 20 من قانون نزع الملكية غير أن الشيء المؤكد أن الأرض العارية غير المجهزة يمكن أن تكتسب قيمتها الحالية والحقيقية مما يحيط بها أي من مزايا أو عيوب موقعها.

و من استقراء النصوص القانونية المنظمة لدعوى نزع الملكية الثلاث كما أشير إليها في المقدمة وبالذات باستقراء نصوص القانون رقم 7 - 81 المتعلق بنزع الملكية والقانون رقم 41 - 90 المتعلق بإحداث المحاكم الإدارية يمكن القول إنه لا يتصور أن يكون بين الأحكام الصادرة في هذا الباب تعارض باستثناء إمكان تعارض حكم المحكمة الإدارية بنقل الملكية والتعويض عنها مع قرار الغرفة الإدارية الذي يصدر بعد ذلك بإلغاء مقرر الإعلان عن المنفعة العامة، فيصبح الحكم بنقل الملكية فاقدا لأساسه وإذا

لم يستأنف هذا الحكم فلا سبيل للتخلص من أثره وإذا أمكن افتراض أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى أيدت حكم نقل الملكية فيصبح قرارها الأخير متعارضا مع قرارها الأول بإلغاء المقرر المعلن عن المنفعة العامة ونكون أمام حكمين متناقضين من نفس الغرفة الإدارية فهل يمكن أن يكون ذلك سببا للطعن بإعادة النظر عملا بالفصل 402 الحالة 6 من قانون المسطرة المدنية ورغم أن هذه الحالة لم تقع ولا أعتقد في إمكان وقوعها فإنها قابلة للمناقشة.



ملخص مداخلة الأستاذة " ليان كوبرت "

حول موضوع

تحديد التعويض الممنوح للمنزوع ملكيته

ذ . أحمد حنين

مستشار بالمجلس الأعلى

تناولت الأستاذة " كوبرت " موضوع تحديد التعويض الممنوح للمنزوع ملكيته من جانبين:

أولا : أسس تقدير التعويض.

ثانيا : أنواع التعويضات الممنوحة للعقارات بحسب طبيعتها و وضعيتها المادية.

بالنسبة للمحور الأول ذكرت الأستاذة المحاضرة أن المبدأ الأول الذي يسود تقدير التعويض هو أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد طبيعة العقار السنة ما قبل تاريخ فتح البحث الإداري -منعا للمضاربة- فتحدد طبيعة العقار هل هو مبني أو أرض عارية أو يستثمر فيه أصل تجاري اعتبارا بهذا التاريخ، والمبدأ الثاني هو أن التعويض ينبغي أن يكون كاملا غير أنه لا يمكن لقاضي نزع الملكية أن يعوض الأضرار المعنوية ولا الأضرار المستقبلية بل يأخذ بعين الاعتبار الضرر المباشر الناجم عنه نزع الملكية، غير أنه يستثني من هذا المبدأ الأخير ثبوت سوء نية نازع الملكية وهو أمر لا يتعلق بالموضوع ولا يراقبه قضاة النقض إلا من حيث التعليل.

ثم انتقلت الأستاذة المحاضرة إلى جرد لمختلف العقارات وكيفية التعويض عنها وأفاضت في تحليل الأراضي المعدة للبناء والشروط هي:

أولا : توفرها على ممرات تسمح بالوصول إلى طريق عام

ثانيا : توفرها على شبكة كهربائية وأخيرا على شبكة مائية

معتبرة أن هذه العناصر يتعين اجتماعها وفي حالة معاكسة نكون إما إزاء عقار فلاحي أو عقار في وضعية ممتازة - حسب تعبيرها - أي يوجد قرب المدينة، مثيرة الانتباه إلى عدم الأخذ بعين الاعتبار الاستعمال المستقبلي للعقار، والأصل أن تحدد قيمة العقار على ضوء المقارنة بين العقار المنزوع ملكيته والعقارات الأخرى استنادا

لما بين يدي الموثقين من عقود والمحلات المتخصصة وأحكام قضائية صادرة في قضايا مماثلة شرط ألا تكون قديمة كما يتم التقدير استنادا لبيوع أخرى وقعت، غير أنه يستثنى من هذه البيوع قد جرت بأثمنة جد منخفضة.

ثم تطرقت الأستاذة كوبريت إلى العقارات المبنية، مشيرة في هذا الخصوص إلى أنه في بعض المدن الفرنسية وخاصة باريز تكون قيمة البناء معادلة لقيمة الأرض أو تفوقها فهناك من يرى أنه لا حاجة للتعويض عن قيمة الأرض، ووقفت الأستاذة طويلا عند التعويض عن فقدان الأصل التجاري الذي يتكون كما هو معروف من عناصر مادية وعناصر معنوية حيث يرجع بالنسبة لهذه الأخيرة لقانون 30 شتنبر 1953 ويحدد التعويض الذي يختلف حسب النشاطات التجارية الممارسة وحسب المناطق اعتبارا لمعايير ثلاثة:

أولا : رقم الأعمال.

ثانيا : الربح السنوي.

ثالثا : الدخل اليومي.

مضيفة أن بعض الحالات يقتصر فيها التعويض على مصاريف الانتقال لفقدانه الموقع للأصل التجاري.

هذا وقد عرضت الأستاذة لبعض الاجتهادات القضائية الصادرة عن القضاء الفرنسي في الحالات المختلفة المعروضة عليه.

وبعد ذلك فتح باب المناقشة التي تمحورت حول تحديد تاريخ التعويض والتعويض المعنوي والتعويض عن فائض القيمة وعن جزء معين من العقار يصبح معه هذا الأخير فاقد قيمته الأصلية.

شروط تطبيق الفصول 19-24-32-40 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

ذ . أحمد الصائغ
مستشار بالمجلس الأعلى

نزع الملكية لأجل المنفعة العامة هو نظام قانوني يعتبر من القيود التي ترد على حق الملكية وهو بيع إجباري للعقارات العائدة ملكيتها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين إلى الدولة أو إحدى المرافق التابعة لها أو المؤسسات ذات المنفعة العامة مقابل تعويض يدفع إلى المنزوع منه ملكيته ولا يمكن أن يتم هذا النزع للملكية في حالة عدم التراضي على التعويض بشأنه إلا بواسطة حكم تصدره المحكمة الإدارية الواقع بدائرتها الترابية العقار المنزوعة ملكيته.

إن نزع الملكية حسب القانون المغربي لا ينصب إلا على العقارات والحقوق العينية والشخصية المتفرعة عنها ولا يمكن أن يمتد إلى المنقول وبراءة الاختراع خلاف ما هو منصوص عليه في قوانين أخرى كالقانون الفرنسي مثلا - المرسوم المؤرخ في 30 أكتوبر 1935-.

إن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يختلف عن بعض الأنظمة المشابهة له، فهو يختلف عن نظام التأميم الذي يتخذ من طرف الجهاز التشريعي وحده وذلك وفق أحكام الفصل 54 من الدستور والذي لا يمكن أن يصدر بشأنه مرسوم عن الحكومة في إطار المجال التنظيمي وهو يختلف عن نظام المصادرة وهو تملك الدولة للعقار ونزع ملكيته كتدبير وقائي أو كعقوبة يصدر بشأنه حكم وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 42 وما يليه من القانون الجنائي، ويختلف عن نظام الشفعة الضريبية المعمول به وفق أحكام الفصل 32 من القانون المالي الصادر في 24 يناير 1973 وهو تملك الدولة بواسطة وزير المالية أو الشخص المفوض له في ذلك العقار المبيع عن طريق الشفعة بالثمن المصرح به في العقد ويختلف أخيرا عن نظام الاحتلال المؤقت للعقار طبق الفصل 50 وما يليه من قانون نزع الملكية بمقتضاه توضع اليد على العقار المملوك للغير وحيازته دون الالتجاء إلى مسطرة معينة.

إن أول قانون تم تطبيقه بشأن نزع الملكية بالمملكة هو ظهير 21 غشت 1914 باعتبارها نظاما متكاملًا، وإن كان هذا النظام قد عرف تطبيقات سابقة له كما هو

الحال في اتفاقية الجزيرة الخضراء المبرمة سنة 1906 والقانون الدبلوماسي سنة 1908 ودورية الصدر الأعظم المؤرخة في فاتح نونبر سنة 1912، وظهير 26 مارس 1914 الذي صدر بشأنه مشروع إنشاء السكة الحديدية للربط بين مدينتي طنجة وفاس.

و قد استمر العمل بظهير 21 غشت 1914 ما يقرب من 37 سنة إلى أن صدر ظهير 3 أبريل 1951 وبعده صدر بالجريدة الرسمية عدد 3385 بتاريخ 3 رمضان 1403 الموافق 6 ماي سنة 1983 الظهير الشريف رقم 81. 254. 1 بتاريخ 11 رجب عام 1402 الموافق 6 ماي سنة 1983 الذي تم بمقتضاه تنفيذ القانون رقم 81. 7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت كما صدر في نفس الجريدة المرسوم رقم 82. 382. 2 المؤرخ في 2 رجب عام 1403 الموافق 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون المذكور ويتعلق الأمر هنا بتشريع جديد نسخ و عوض ظهير 3 أبريل 1951 والنصوص القانونية الملحقة به، وذلك بعدما أثبتت التجربة العملية أن القانون الأخير لا يستجيب لجميع متطلبات الأطراف وفي نفس الوقت كان البحث جاريا لوضع تشريع يضمن منه ملكية العقار ويوفر لنزاع الملكية مسطرة سريعة وغير معقدة يهدف بها إلى الحصول على عقار وإقامة المشروع الذي يرمي إلى تحقيق المنفعة العامة وذلك كله في إطار التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

إن إعلان المنفعة العامة يتم بمقتضى مرسوم يصدر عن الوزير الأول يعين المنطقة التي يشملها المشروع ويجب أن يتضمن المقرر كون نزع الملكية يهدف إلى المنفعة العامة طبقا للفصل الأول من القانون 81. 7 وكل مقرر لم ينص على المنفعة العامة يكون معرضا للإلغاء وقد جاء في قرار المجلس الأعلى الصادر في 23 غشت 1990 في الملف الإداري عدد 90/8171 "وإنه ليس من بين أوراق الملف ما من شأنه إثبات حصول التصريح بالمصلحة العامة وبه يكون القرار المطعون فيه قد جاء خرقا لمقتضيات الفصل الأول من قانون نزع الملكية مما يتعين معه التصريح بإلغائه"

على أن مجرد صدور المقرر واقتراحه بالمنفعة لا يكفي لنزع الملكية إلا إذا اتخذت بشأنه المسطرة المنصوص عليها في القانون وكانت إجراءاتها غير مشوبة بأي عيب يبطلها ففيما يخص عدم أعمال مسطرة نزع الملكية، جاء في قرار لمحكمة الاستئناف بفاس " إن مجرد صدور مرسوم نزع الملكية ونشره بالجريدة الرسمية لا ينقل ملكية هذه الأراضي إلى الدولة بل لا بد من إتباع المسطرة التي حددها القانون"

-القرار رقم 691-.

و حول بطلان المسطرة صرحت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء برفض طلب نقل الملكية عقار إلى الملك الخاص للدولة، فجاء في تعليقه أن المسطرة التي لجأ إليها الملك الخاص للدولة معيبة (القرار المؤرخ في 4 مارس 1980 في الملف المدني عدد 498).

و بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 18 من قانون نزع الملكية يتبين بأن القانون ألزم نازع الملكية بعد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 أن يتقدم بمقالين الأول بنقل الملكية والثاني بنقل الحيازة. ويلاحظ في التطبيق أن البت في نقل الحيازة سبق طلب نقل الملكية بناء على ما يتوفر في مسطرة نقل الحيازة من سرعة في البت واختصار في الإجراءات، وطبقا لهذه المقتضيات لا يمكن لقاضي المستعجلات وهو ينظر في طلب الإذن بالحيازة رفضه إلا إذا تبين له بطلان المسطرة (الفصل 24 من المقتضيات المذكورة) ومهمته في هذا الإطار تقتصر على النظر فيما إذا كان نازع الملكية قد مارس الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 وممارسته لهذه الإجراءات تكون بواسطة الوثائق التي يقدمها إلى المحكمة مرفقة بالمقال الافتتاحي للدعوى والوثائق التي يدي بها لا تعدو أن تكون مجرد صور مأخوذة من أصولها لأن أصل الوثائق يودع بمصالح الأمانة العامة للحكومة عندما يتقدم نازع الملكية بالاقترح لاستصدار المرسوم المعلن للمنفعة العامة. لكن الصور من الوثائق المقبولة من طرف المحكمة هي المأخوذة بالتصوير الفتوغرافي لأصلها والمصادق على صحتها من طرف الجهات الإدارية المختصة بذلك وفق أحكام الفصل 440 من قانون الالتزامات والعقود، ولا يكفي لقبول أعمال صور وثائق مصادق عليها من طرف نازع الملكية، لأن الأثر القانوني لا ينسحب إلا على صور الوثائق المستوفية لشروط الفصل 440 المذكور ونظرا لأن نازع الملكية قد يضطر في كثير من الأحيان إلى تقديم عدة طلبات بشأن نقل الحيازة أو نقل الملكية في حالة تعدد المنزوع ملكيتهم، فإنه يحق لنازع الملكية وخلافا لما هو منصوص عليه في الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية بشأن تقديم المقالات الافتتاحية، تقديم ملف واحد بشأن الوثائق المعززة للطلب ويسري بذلك أثره على جميع الطلبات الأخرى إذ أن هذه هي إرادة المشرع (الفصل 18).

و بغض النظر عن هذا الاستثناء المنصوص عليه في الفصل 18 تطبق على طلب الإذن بإنجازه المرفوع من طرف نازع الملكية الإجراءات المسطرية الأخرى المنصوص عليها في المادة 3 و ما يليها من القانون رقم 41-90 بشأن إحداث المحاكم الإدارية ويعفى نازع الملكية من عدم تضمين المقال جميع البيانات المنصوص عليها في الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية إذا تعذر عليه الحصول عليها. وأن على القاضي وهو ينظر في الدعوى المقدمة أمامه أن يتحقق من قيام حالة التعذر بعدم الإدلاء بالبيانات اللازمة أن يعلل ذلك في القرار وإلا تعرض قراره هذا للنقض، وأنه لا يكفي نازع الملكية التصريح بأنه قد تعذر عليه الحصول على البيانات اللازمة دون إثباته ذلك.

و بعد مراقبة قاضي المستعجلات للمقال والتأكد من توفره على الشروط المتطلبة لقبوله ينظر في ظاهر الوثائق المدلى بها للتأكد مما إذا كانت المسطرة الإدارية لنزع الملكية قد أجريت بصفة صحيحة. وهو يقوم بهذا العمل يبحث فيما إذا كانت بعض الإجراءات الجوهرية قد تمت بالفعل أو لم تتم، و لا يترتب عند ملاحظته

أي إغفال في بعض الجزئيات الصغيرة البطلان عليها إلا إذا لاحظ أن تخلف ذلك قد أثير في مركز المنزوع ملكيته وأضر به ضررا حقيقيا (قرار المجلس الأعلى عدد 533 الصادر بتاريخ 22 ماي 1997 في الملف الإداري رقم 96/1/5/187) وفي قرار آخر صدر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى قضى برفض طلب الطعن بالنقض ضد أمر يأذن بالحيازة صادر عن قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة الإدارية بالدار البيضاء.

وقد اعتمد الطاعن في أسباب النقض بأن قاضي المستعجلات لم يجعل لقضائه أي أساس عندما قضى بالإذن بالحيازة رغم وجود إخلالات في مسطرة نزع الملكية والمتمثلة في كون دعوى نقل الملكية وقعت خارج أجل السنيتين المنصوص عليها في الفصل 17 وأن حالة الاستعجال غير متوفرة في النازلة واعتمد الطاعن في ذلك مقتضيات الفصل 149 من قانون المسطرة أمام الغرفة الإدارية باعتبارها مرجعا استثنائيا لأحكام المحاكم الإدارية وأن المجلس الأعلى عندما رفض طلب النقض علل ذلك بما يلي:

فيما يخص تطبيق الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية،

إن هذه المقتضيات لا تطبق أمام الغرفة الإدارية وهي تنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية لأن المشرع حدد الفصول الواجب تطبيقها من قانون المسطرة المدنية أمام المجلس الأعلى في مثل هذه الحالات على سبيل الحصر وليس من بينها الفصل 149 المذكور إضافة إلى أن رئيس الغرفة الإدارية وإن كان يزاو اختصاصات الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف إلا أنه لا يعتبر رئيسا أولا لمحكمة الاستئناف حتى يمكن القول بتطبيق مقتضيات الفصل 149 المشار إليه أمامه والتي تخول الرئيس الأول المذكور البت كقاضي المستعجلات على غرار رئيس المحكمة الابتدائية المسند إليه ذلك الاختصاص بمقتضى نفس الفصل.

و فيما يخص عدم توفر حالة الاستعجال فإن مسطرة الإذن بالحيازة تعتبر في حد ذاتها مسطرة استعجالية بقوة القانون وحالة الاستعجال مفترضة وبالتالي لا مجال في هذه الحالة للحديث عن مسطرة الاستعجال ومناقشة النصوص الواردة في قانون المسطرة المدنية بخصوصها، وفيما يخص الدفع بكون دعوى نقل الملكية لم ترفع داخل أجل السنيتين فقد جاء في القرار المذكور أنه بالرجوع إلى الفصل 17 من القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية فإن أجل السنيتين يتعلق بدعوى نقل الملكية وأن الدعوى الحالية هي دعوى نقل الحيازة وأن البت في سقوط الحق بناء على هذا الدفع يخرج عن الإطار المخصص لهذه الدعوى (قرار المجلس الأعلى عدد 554 بتاريخ 22 ماي 1997 ملف إداري رقم 96/1/5/188).

و المسطرة التي يراقبها قاضي المستعجلات هي المنصوص عليها في الفصول 6-9-10-12 من القانون رقم 7-81 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وتنص هذه المقتضيات على أن المنفعة العامة تعلن بمقرر إداري يحدد المنطقة الخاضعة لنزع

الملكية ويمكن أن يعين هذه المقرر بالإضافة إلى المنطقة، الأملاك التي يشملها نزع الملكية و في هذا الحال يعتبر المقرر مقرا للتخلي وهي المسطرة الجاري بها العمل وتسمى ب - Procédure de blocage - ومقرر التخلي هذا يحدد المشروع المزمع إنشاؤه والقانون لا يلزم نازع الملكية بتحديد أجل معين لإنشاء المشروع بل إنه لم يترتب أي جزاء على عدم إنجازها في مواجهة المنزوع ملكيتهم. أما القانون الفرنسي فقد أوجب أن ينص في مقرر التخلي على أجل لإنجاز المشروع وإذا لم يتضمن مقرر التخلي هذا الأجل وجب الإنجاز داخل خمس سنوات من تاريخ النشر وأن هذه المدة تضاعف إلى 10 سنوات في حالة تصاميم التهيئة العامة.

كما أن الأملاك التي تضمنها مقرر التخلي هي وحدها التي تشغل في إنشاء المشروع ولا يمكن أن تضاف إليها أراض أخرى تبين من الإجراءات بأنها لازمة لتنفيذ المشروع، فإذا كانت محكمة الاستئناف بالرباط وفي ظل قانون 3 أبريل 1951 قد اعتبرت بأن إضافة أراض أخرى ضرورة ملحة لتنفيذ مشروع المنفعة العامة لا يؤثر على المسطرة ولا يلزم نازع الملكية بالقيام بإعلان جديد وقرار محكمة الاستئناف بالرباط هذا لم يركز على نص مقتضيات قانون نزع الملكية السابق، إلا أن هذه الوضعية قد حسم فيها القانون الحالي في الفصل 6 منه الذي حدد شروط اقتناء الأراضي المجاورة اللازمة لتنفيذ المشروع والتي لم يتضمنها قرار إعلان المنفعة العامة.

أما في الحالة المعاكسة والتي تتمثل في كون نازع الملكية يتخلى عن بعض الأملاك التي تضمنها إعلان المنفعة العامة فهذا جائز وعليه أن يتقدم بهذا الخصوص بطلب أمام قاضي نقل الملكية ويبقى للمنزوع ملكيته الحق في طلب التعويض إن كان له محل شرط عدم تقديم المنزوع ملكيته طلب تبعية لنقل الملكية حسبما تقتضيه المادة 23 من القانون.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن نازع الملكية يجب عليه التقيد بالمشروع الذي تم إعلان المنفعة بشأنه ولا يمكنه تغيير موضوعه إلا بمقتضى مرسوم يصدر عن الوزير الأول باقتراح من الوزير المعني وفق ما ينص عليه الفصل 32 والفصل 4 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية.

إن مقرر إعلان المنفعة العامة الذي يصدر عن الوزير الأول لا يمكن الطعن فيه إلا وفق مقتضيات الفصل 9 من القانون 41 - 90 بشأن إحداث المحاكم الإدارية وذلك فيما يخص تقدير المنفعة العامة التي تضمنها المقرر المذكور.

وإنه إلى حد الآن لم يتم إلغاء أي مرسوم تضمن إعلان المنفعة العامة إلا أن الغرفة الإدارية ألغت قرارا صدر عن وزير السكنى في إطار مقتضيات الفصل 50 المتعلقة بالاحتلال المؤقت بعلّة أن الإدارة المستفيدة من قرار الاحتلال المؤقت قد تجاوزت نطاق مستلزمات هذا النظام.

و يلاحظ أن حسب القانون الفرنسي فإن الطعن في مقرر إعلان المنفعة العامة يجب أن يوازي طعنا في قرار نقل الملكية وأنه طبقا لقانون 2 فبراير 1995، فإن المنزوعة ملكيته يحق له أن يراجع القاضي المصدر لقرار نقل الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك من أجل معاينة أن مقرر إعلان المنفعة العامة أو مقرر التخلي لا يستند على أي أسس من القانون -المادة 12/5- وأنه يوجد حاليا مشروع يرمي إلى رفع كل الصعوبات حول النزاعات في هذا الشأن بين القضاء الإداري والقضاء العادي ورجوعا إلى التشريع المغربي فقد ألزم القانون نازع الملكية بعد اتخاذ الوزير الأول مقرر إعلان المنفعة بالقيام بالإجراءات المنصوص عليها في الفصل 10 وما يليه وهي النشر بالجريدة الرسمية أو بوحدة أو بعدة جرائد وطنية مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية كما ألزمه بإيداع المرسوم مع التصميم المرفق به لدى الجماعة التي يقع بدائرة نفوذها العقار المنزوع ملكيته وبالمحافظة العقارية إذا كان العقار محفظا أو في طور التحفيظ أو بكتابة ضبط المحكمة الإدارية التابع لها موقع العقار، إذا كان العقار غير محفظ وليس في طور التحفيظ.

و تجدر الإشارة إلى أن القانون الجديد ألغى تبليغ مقرر التخلي الذي كان يشكل ضمانا أكثر للمنزوعة ملكيته، فقد يبدو أن الإشهار والتقييد بالمحافظة العقارية والإيداع بالجماعة أكثر ضمانا للمنزوع ملكيته إلا أنه لا يمكن لأي من هذه الإجراءات المذكورة من عيوب، فالنشر مثلا قلما يكون وسيلة فعالة إذا علمنا بأن الأغلبية من الناس لا تستطيع بصفة منتظمة الإطلاع على الجريدة الرسمية وحتى النشر في الجرائد اليومية والصعوبات المالية لاقتنائها.

و يبقى تبليغ مقرر التخلي هو الوسيلة الناجعة والضامنة لحقوق المنزوع ملكيتهم وقد دأب الاجتهاد القضائي في ظل قانون 3 أبريل 1953 على أن تبليغ مقرر التخلي وسيلة قانونية لا غنى عنها في اعتبار العلم بمقرر إعلان المنفعة العامة، وقد أكد المجلس الأعلى ذلك فقد نقض قرارا لمحكمة الاستئناف بالرباط الذي أيد حكم قاضي الدرجة الأولى بنقل ملكية عقار خاضع لنظام نزع الملكية دون أن تتأكد من واقعة تبليغ مقرر التخلي بصفة قانونية وفي ظل القانون الجديد بقي تبليغ مقرر التخلي قائما في حالة تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل عمليات أو أشغال تهم الدفاع الوطني إذ أن الفصل 14 ينص على هذا الإجراء ويربطه بحالة عدم إتباع نازع الملكية للمسطرة المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 والتي تعتبر اختيارية في أشغال أو عمليات تخص الدفاع الوطني وهي حالات كثيرا ما تكون استعجالية.

و يلاحظ في هذه الحالة أن القانون الفرنسي يفرق بين نوعين من الاستعجال : حالة الاستعجال العادي ويحق لنازع الملكية في هذه الحالة إتباع المسطرة المختصرة أي تقديم الطلب بشأن الإذن في الحيازة ودون انتظار جواب المنزوعة ملكيته ويصدر في هذه الحالة الإذن بالحيازة مقابل التعويض الذي يجب أدائه أو إيداعه، وحالة

الاستعجال الاستثنائي حيث تباشر الحيازة من طرف نازع الملكية بعد حيازته المباشرة للعقار أو المنقول الصادر بهما مقرر إعلان المنفعة العامة (articles : L 15-6 et suivants) ، كما أن مقرر إعلان المنفعة العامة يتخذ دون اللجوء إلى البحث الإداري المطلوب في الظروف العادية (art : L 11-3) .

و ينص التشريع المغربي المتعلق بنزع الملكية فيما يخص التعويض المقابل لنقل الحيازة على وجوب التنصيص في الأمر القاضي بالإذن بالحيازة على دفعه أو إيداعه. وحسب مقتضيات الفصلين 19 و 24 فإن إيداعه لصاحب الحق فيه أو لفائده يكون مقابل نقل الحيازة، وذلك أثناء عملية التنفيذ التي تباشرها كتابة ضبط المحكمة الإدارية طبق قواعد التنفيذ الجبري للأحكام.

أما في القانون الفرنسي فيلاحظ بأن نقل الحيازة يباشر بغض النظر عن أداء التعويض إذ يتم إخلاء الأماكن المنزوعة ملكيتها بمجرد الحكم، ويبقى للمنزوعة ملكيته في حالة عدم أداء التعويض أو إيداعه داخل أجل سنة من تاريخ القرار النهائي لنقل الملكية أن يلجأ إلى المحكمة لتحكم بالتعويض من جديد (art L 13-9) وفي حالة عدم الأداء بعد هذا الحكم يحق للمنزوع ملكيته أن يطلب تسجيل مستحقته في ميزانية نازع الملكية (الجهة - الجماعة - المنطقة) حسب الأحوال.

بعد مراقبة هذه الإجراءات من طرف قاضي المستعجلات والتأكد من الآجال المنجزة فيها وتعتبر آجالاً كاملة وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصلين 48 ، 49 من قانون نزع الملكية وكذا القواعد بشأن الآجال حسب الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية، يصدر الأمر بنقل الحيازة بعد تحديد التعويض الاحتياطي الذي يقترحه نازع الملكية وهو الذي يقع تحديده من طرف اللجنة الإدارية التقنية المنصوص عليها في الفصل 41 وعلى تكوينها في الفصل 6 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية.

ولا يقبل هذا القرار التعرض ولا الاستئناف خلاف القرار القاضي بنقل الملكية الذي يقبل الاستئناف في الجزء المتعلق بالتعويض فقط (الفصل 32) . وقد نقض المجلس الأعلى قراراً صدر عن محكمة الاستئناف عندما بتت في طلب استئناف بشأن مسطرة نقل الملكية وقد جاء في هذا القرار:

"إن الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من قانون نزع الملكية حددت اختصاص محكمة الدرجة الثانية للنظر على وجه الاستئناف فيما يتعلق بتحديد التعويض عن نزع الملكية فقط، عندما نصت على أن الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض يمكن استئنافه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط. " وحيث إن القرار المطعون فيه حين قبل قضائه النظر مجدداً في موضوع نزع الملكية وألغوا الحكم القاضي بنزع ملكية قطعة أرض المطلوبين مقابل تعويض محدد وصرحوا بعدم قبول الطلب، يكونون بذلك قد خرقوا الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من قانون نزع الملكية وعرضوا بذلك

قرارهم للنقض (قرار المجلس الأعلى عدد 331 بتاريخ 9 ماي 1996 ملف إداري رقم 95/1/5/46).

إلا أن الطعن في الجزء المتعلق بنقل الملكية يكون قابلا للطعن بالنقض وقد أكد المجلس الأعلى ذلك في قرارات متواترة.

و بخصوص تنفيذ قرار الإذن بالحياسة والذي غالبا ما يسبق صدور قرار نقل الملكية نظرا لطبيعة دعوى نقل الحياسة ولرغبة نازع الملكية في إنجاز المشروع، فإن القانون لم ينص على شكل معين لهذا التنفيذ الذي يبقى وبالتالي خاضعا لمقتضيات إجراء التنفيذ الجبري للأحكام وفق الفصل 428 وما يليه من قانون المسطرة المدنية خلافا لما هو منصوص عليه في القانون الفرنسي إذ أخضع تنفيذ قرار نقل الحياسة لقواعد خاصة تشترط إيداع التعويض المحدد وبعد ذلك يتعين إخلاء الأماكن المنزوع ملكيتها داخل أجل شهر من تاريخ الإيداع أو الأداء وهذا الأجل لا يمكن تعديله ولو من طرف القضاء (art 15 - 1) وأنه بعد مروره يشرع في الإفراغ من طرف نازع الملكية بصفته هاته، وفي حالة قيام أية صعوبات يحق لنازع الملكية اللجوء إلى قاضي نزع الملكية الذي له الاختصاص الخاص في هذه الحالة بالنظر في الصعوبات ويصدر بعد عرض النزاع أمامه قرارا في الموضوع (art R 13-39).

و يجوز لنازع الملكية الذي يحصل على الأملاك المنزوع ملكيتها ويضع يده عليها بصفة قانونية ويعدل عن إنجاز المشروع الذي تضمنه مقرر إعلان المنفعة العامة بيع ما اقتناه من عقارات وذلك كله وفق مقتضيات الفصل 40 من قانون نزع الملكية والفصل 5 من المرسوم التطبيقي له بالرجوع إلى هذه المقتضيات يتبين بأن بيع العقارات المقتناة يجب أن يتم خلال أجل يفوق خمس سنوات على تاريخ الحصول عليها وأن يتم وفق مسطرة السمسرة العمومية فأجل الخمس سنوات يبتدئ كما أشير إليه أعلاه من تاريخ حياسة العقار وذلك بمقتضى قرار نقل الحياسة أو وفق مسطرة التراضي لا من تاريخ إعلان المنفعة العامة ومسطرة البيع تتم حسب المرسوم رقم 479.73.2 المؤرخ في 19 شوال عام 1396 الموافق 14 أكتوبر 1976 المتعلق بصفقات الأشغال والأدوات والخدمات المبرمة لفائدة الدولة والذي ينص في فصله الرابع على شروط وإجراءات وكيفية البيع بالسمسرة العمومية، إلا أن مقتضيات الفصل 9 منه والذي ينص على كيفية الدخول في السمسرة العمومية، إلا أن مقتضيات الفصل 40 أجازت للمالك أو المالكين السابقين أو الذين حلوا محلهم حلولا عاما الحق في استرداد ما انتزع منهم داخل الأجل وبالثلث الأصلي للعقار شرط رفع الثمن داخل أجل 20 يوما، إن رغبة المالك في استرجاع ملكيته لا تكون إلا بعد إعلان بيع العقار المقتني من طرف نازع الملكية أن ذلك لا يتحقق إلا بإشهار الرغبة في البيع وفق الفصل 9 المشار إليه أعلاه وقد حددت هذه المقتضيات ثمن الاسترداد وهو الثلث الأصلي للعقار أي مبلغ التعويض الذي كان قد تسلمه المنزوع ملكيته.

و قد نص القانون الفرنسي على هذه الحالة وربط عملية البيع أو استرجاع المنزوع ملكية للعقار بعد إنجاز نازع الملكية للمشروع الذي تضمنه إعلان المنفعة العامة داخل أجل خمس سنوات من تاريخ نشر المقرر المذكور وفي هذه الحالة يدفع المنزوع ملكيته ثمن ما تم نزع منه حسب القيمة التجارية له يوم طلب الاسترجاع وليس المبلغ الذي كان قد تسلمه مقابل نقل الملكية (Art - L - 12-6).

و تنص المقتضيات أعلاه من قانون نزع الملكية المغربي على أن نازع الملكية عند تقديم طلب الاسترجاع ليس له الحق بعد مرور خمس سنوات من تاريخ مقرر التخلي وعدم إنجاز المشروع أي حق في مباشرة المشروع الذي تضمنه مقرر التخلي المذكور ولا يمكنه في هذه الحالة عند رغبته الاستمرار في الإنجاز إلا إصدار مقرر جديد بإعلان المنفعة العامة. وتجدر الإشارة إلى أن قانون نزع الملكية في المقطع الأول من الفصل 40 المشار إليه لم يقرن مرور خمس سنوات بعدم إنجاز المشروع ولكن أحكام المقطع الثاني من هذا الفصل 40 تنص على أنه " لا تطبق أحكام المقطع السابق -أي المقطع الأول- عندما يتحقق الغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة ويفهم من الجزء الأول من هذا المقطع بأن بيع العقار المنزوع ملكيته لا يكون في حالة إنجاز المشروع، وبالمفهوم المخالف أن التخلي عن العقار بالبيع يكون عند عدم إنجاز المشروع.

كما أن الجزء الثاني من هذا المقطع البيع غير ممكن في حالة بيع العقار مع التزام مشتريه بإنجاز المشروع الذي تضمنه مقرر إعلان المنفعة العامة.

و قد عرضت على المحكمة الإدارية بالدار البيضاء نازلة لها علاقة بتطبيق الجزء الثاني من المقطع الثاني من الفصل 40، ويتعلق الأمر بالشركة الوطنية للتجهيز والبناء للمنطقة الوسطى ضد شركة أناسي للبناء والتي اشترت عقارا موضوع مرسوم نزع الملكية فوتته الشركة المذكورة لهذه الأخيرة قبل إتمام مسطرة نقل الحيازة. و تحليل هذا النزاع على ضوء مقتضيات الفصل 40 يقتضي بحثا مستقلا لارتباطه بعدة مقتضيات قانونية لا يسع المجال للتطرق إليها في هذا البحث يبقى أن أشير في الأخير إلى أن المقطع الأخير من الفصل 40 ينص على أن البيع لا يجوز كذلك عندما يتعلق نزع الملكية بحقوق مائة وفق الفصل 41 فعندما تقضي المصلحة العامة ضم موارد مائة تقع بأراضي الخواص فإن المسطرة المطبقة بشأنها هي ما ينص عليه الفصل 41 وعند الاقتناء تصبح الأملاك التي تضم هذه الموارد المائة ملكا للدولة فيطبق عليها نظام المياه المنصوص عليه في القانون رقم 95-10 المتعلق بالماء المصادق عليه بمقتضى الظهير الشريف رقم 154-95-1 بتاريخ 18 ربيع الثاني 1416 الموافق ب 16 غشت 1995.

تقرير تحليلي

ذ . محمد المنتصر الداودي

رئيس الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى

تميزت الأيام الدراسية حول نزاع الملكية والتعمير بمناقشة وتحليل مختلف الجوانب القانونية والواقعية التي تحظى باهتمام الباحثين والدارسين والقضاة العاملين في هذا الميدان من منطلق أن هذه القضية تتجدد باستمرار وتجد تطبيقات كثيرة في الحياة العملية وتؤدي إلى خلق المزيد من المشاكل في العلاقات ما بين نازع الملكية والخواص المنزوعة ملكيتهم إضافة إلى تداخل مشكل التعمير بكل مواصفاته وتعقيداته مع موضوع نزاع الملكية.

وإذا كانت الإدارة تتوفر على سلطات تقديرية واسعة في المجالين المذكورين سواء من حيث تحديد الأهداف والأغراض المتوخاة من نزاع الملكية أو من حيث وضع تصاميم التهيئة العمرانية فإن القضاء يحتفظ بكل سلطاته وإمكانياته لمراقبة مدى تقيد الإدارة بالشروط والشكليات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة والأهداف المختلفة التي ترمي إلى تحقيقها، ومن زاوية أخرى مراقبة مدى احترام قرار نزع الملكية للمنفعة العامة لضوابط التعمير المطبقة كمظهر آخر للمنفعة العامة ولا يتأتى ذلك إلا باحترام مضمون التصميم المديرى للمنطقة وعدم المساس بالبيئة.

ولعل ما يثير الانتباه في هذه الأيام الدراسية هو تطور القضاء في نظرتة إلى موضوع نزاع الملكية والتعمير فقد أفرزت التجربة القضائية لكل من القضاء الإداري بالمغرب والجهة القضائية المختصة في فرنسا عدة اتجاهات حديثة يمكن أ، نخص منها بالذكر اتجاه القاضي إلى مراقبة دقيقة لمفهوم المنفعة العامة في قرار نزع الملكية ومحاسبة الإدارة عن تطرفها في اللجوء إلى هذه المسطرة لإبطالها كلما تبين أن الإدارة قد خرجت عن تقاليدها وأعرافها كضامنة للمصلحة العامة إلى مضاربة عقارية على الفرق بين الاقتناء وثنن التفويت.

و في هذا المجال يمكن أن نشد بحرارة على الاجتهادات الحديثة للغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى التي ما فتئت تمد رقابتها من خلال الطعون الموجهة لقرارات نزع الملكية إلى تجلية الموقف حول الأهداف المتوخاة من نزاع الملكية والبحث عن عنصر الملاءمة الذي أصبح القضاء الفرنسي يتوسع في مفهومه ومضمونه إلى حد أنه يعتهد

إلى إلغاء بعض قرارات نزع الملكية كلما لمس الأضرار التي قد تلحق نازع الملكية نفسه من جرائها فضلا عن المقارنة بين مشاريع الخواص والمشروع الذي ترمي الإدارة إلى تحقيقه وهي المقارنة التي أخذ يتجه إليها قضاء الغرفة الإدارية مؤخرا عندما أصدرت عدة قرارات تمهيدية بواسطة خبراء للتعرف على حقيقة الموقف. ومن زاوية أخرى فإن هذه الأيام الدراسية قد مكنت المشاركين فيها من تبادل الرأي حول بعض الجوانب التي تأخذ باهتماماتهم كموضوع توقيت تنازل نازع الملكية عن عقار المنزوع ملكيته وأثر ذلك على وضعية المنزوع ملكيته ونزع الملكية الجبري ومضاعفته وطرق تحديد التعويض عن نزع الملكية ودور القاضي في هذه العملية، ومن جانب آخر القوة الملزمة للأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية والتي تندرج في القانون المغربي في نطاق القضاء الشامل للمحاكم الإدارية على خلاف القرارات الصادرة في شأن إلغاء بعض مراسيم نزع الملكية والتي تندرج في إطار دعوى الإلغاء وما يثيره هذا الموضوع من إشكاليات تنفيذ الأحكام الصادرة في المادة الإدارية.

و من خلال استعراض دفاتر المجلس الأعلى على هامش هذه الأيام الدراسية تبدو جليلة الجهود الموفقة التي واكبت هذه التظاهرة القانونية التي كان لها صدى طيب وأثمرت تعارفا حقيقيا وتبادلا مفيدا للمعلومات القانونية والتجربة القضائية لكل من المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) ومحكمة النقض الفرنسية في موضوع كان ولا يزال يستأثر بالاهتمام على أساس أن الإدارة ماضية في مخططاتها الرامية إلى نزع الملكية وحماية ضوابط التعمير والتهيئة العمرانية في الوقت الذي يتمسك ضحايا هذه المساطر بحقوقهم عندما يلتمسون من القضاء حمايتها ومراقبة مدى تقييد الإدارة بالقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل تلافيا لكل شطط أو تعسف.

و من جهة أخرى فقد أفرزت هذه الأيام الدراسية على هامش موضوع نزع الملكية والتعمير وجود بعض التباين والاختلاف سواء من الناحية التشريعية أو من الناحية التطبيقية لنظرة كل من القضاء الإداري المغربي والقضاء الفرنسي المختص في هذه المادة وكيفية التعامل مع الإشكاليات التي تطرحها وخصوصا في مادة معالجة المراقبة القضائية لمفهوم المنفعة العامة وطريقة تحديد وتقييم الأضرار الناتجة عن قرار نزع الملكية والتعويضات المناسبة للأضرار الناتجة عن ذلك. ومع ذلك يمكن الخروج بنتيجة أساسية هي أن الأهداف والمرامي واحدة وأن التوجه الحديث ينمو إلى تشديد المراقبة على قرارات نزع الملكية وفسح المجال أمام المشاريع التي ترمي الإدارة إلى تحقيقها لفائدة المصلحة العامة. وبقطع النظر عن هذه الملاحظات يمكن القول بأن القضاء الإداري المغربي من خلال هذه الأيام الدراسية التي كانت غنية بالعطاء والمناقشة الصريحة والمفيدة قد برهن عن إمكانيته وقدراته من خلال المواضيع التي طرحت للدرس والبحث سواء على صعيد التشريع المنظم لمسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة أو المقتضيات التي تتناول موضوع التعمير وضوابطه

والاختصاص الموكل للمحاكم والمجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) في هذا المجال
الخصب.

و من خلال مقارنة كل هذه العناصر والمعطيات على صعيد العمل القضائي في
كل من فرنسا والمغرب أمكن للمشاركين في هذه الأيام الدراسية أن يتعرفوا عن كثب
على كل من التجربتين سواء من الناحية النظرية أو من الناحية التطبيقية مما زاد في
إغناء هذه الندوة وتعميق المناقشة وتبادل الرأي.

و أخيرا فإن التعاون القائم بين مؤسستي المجلس الأعلى بالمغرب ومحكمة النقض
الفرنسية بباريس كفيل بأن يمد مزيدا من الجسور في عدة مجالات قانونية الشئ الذي
أكد عليه وركز على مضامينه الوفد الفرنسي الذي لمس مدى عمق التجربة القضائية
المغربية والإمكانيات التي يتوفر عليها التشريع المغربي في كثير من المجالات القانونية.



التقرير العام للندوة

ذ . إدريس بلمحجوب رئيس غرفة بالمجلس الأعلى

تنفيذا لبنود اتفاقية التوأمة بين محكمة النقض الفرنسية والمجلس الأعلى انطلقت صبيحة يوم الأربعاء 15 أبريل 1998 بمقر المجلس الأعلى أشغال الأيام الدراسية حول مادة التعمير ونزع الملكية شارك فيها عدد كبير من قضاة المجلس الأعلى والمحاكم الإدارية وأعضاء الوفد الفرنسي بمداخلات قيمة أغنت الندوة بمناقشتها التي تبلورت من خلالها أفكار قيمة حول الاجتهاد القضائي في فرنسا والمغرب وقدمت بشأنها مقترحات وحلول تهدف إلى تسليط الأضواء على بعض المقتضيات التشريعية وتطوير الاجتهاد القضائي بها يلائم هذه التحولات بحيث انتظمت هذه الندوة في شكل جلسة افتتاحية عامة وثلاث موائد مستديرة.

وقد تميزت جلسة الافتتاح بكلمة الرئيس الأول للمجلس الأعلى الدكتور إدريس الضحاك شكر في مستهلها أعضاء الوفد الفرنسي والقضاة على تلبيتهم الدعوة للمشاركة في هذا اللقاء العلمي الذي يعقد سنويا بين المؤسستين القضائيتين مشيدا بالعلاقات المتميزة التي تربطهما وبالأهمية التي يكتسبها موضوع التعمير والنصوص المتعددة التي تنظمه والإجتهادات القضائية التي تراكمت في هذا المجال.

و في الكلمة التي ألقاها نائب رئيس محكمة النقض الفرنسية الأستاذ جيرالد دوفيل عبر باسم الوفد الفرنسي عن سعادته ومشاركته في هذه الأيام الدراسية وعن رغبة في مواصلة هذه اللقاءات الهامة.

وبعد ذلك استهلّت جلسات الأيام الدراسية بجلاسة عامة ترأسها الأستاذ جيرالد دوفيل بموضوع حول مقتضيات التشريع المتعلق بالتعمير ونزع الملكية في فرنسا تطرق فيه إلى المراجع التاريخية التي عرفها حق الملكية في فرنسا منذ عهد الثورة سنة 1789 إلى الآن والقيود التي وردت على هذا الحق وإشكاليته من حيث العمق والعلو ومدى استعماله وفق ما تتطلبه حاجيات المجتمع الحديث في التصنيع والمواصلات وغيرها مستعرضا بعض الحالات التي فصل فيها القضاء والأساس القانوني المعتمد حسب مقتضيات قانون 1983 وما لحقه من تعديلات مساييرة من فرنسا للتشريع الجاري به العمل في دول السوق الأوروبية المشتركة من جهة والتوجهات التي كانت تعكسها البرامج

السياسية للحكومات المتعاقبة بحيث لم يبق لحق الملكية القدسية مؤكداً من جهة أخرى على أنه إلى حدود سنة 1980 كان التعمير مرفقاً عاماً للدولة ثم طرأ على هذا النظام تغيير أو كل القانون فيه لجهتين متخصصتين مباشرة أعمال التعمير : الجهاز المركزي (وزارة التجهيز) والجماعات المحلية وفق معايير محددة بحسب المناطق الثلاثة (A - C - U) مبينا التطور الحديث الذي طرأ على قانون التعمير بفرنسا والذي خصص لبعض المؤسسات العمومية والخصوصية مهمة التخطيط للتهيئة العامة وأصبغ عليها صفة المرفق العمومي مما مكنها من مباشرة مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة.

ثم تناول عرض الأستاذة السعدية بلخير بالتحليل مقتضيات التشريع المغربي المتعلق بالتعمير ونزع الملكية وتطوره التاريخي بدءاً من ظهور 1914 وما طرأ عليه من تعديل أو تغيير مروراً بظهير 1983 المتعلق بنزع الملكية وظهير 1992 المتعلق بحق الملكية والتدابير اللازمة والفعالة لتحقيق المنفعة العامة ومدى الإجابة عن السؤال الذي يطرحه الفاعلون القانونيون والاقتصاديون حول الأعباء التي يتحملها المالك نتيجة هذه المتغيرات التي مست بحقه في ملكيته المضمونة بالدستور وبالقوانين العادية، ولجوء الدولة نتيجة فقدانها لرصيد العقاري اللازم خصوصاً في ميدان السكنى إلى الخواص موضحة دور القضاء وما لعبه من دور بارز في هذا الميدان لخلق التوازن وفرض احترام المساطر الإدارية والقانونية في ميدان التعمير.

تم تلت هذين العرضين مناقشات مستفيضة رفيعة المستوى وقدمت بشأنها مقترحات تهتم الجانب التشريعي والاجتهاد القضائي
الحصة الزولية التي ترأسها الأستاذة ليان كوبرت تمحورت حول التصريح بالمنفعة العامة.

تناول المحاضر ذ. دوفيل موضوعاً تحت عنوان : "التصريح بالمنفعة العامة والاجتهاد القضائي الإداري" حيث تعرض أولاً للمسطرة التي يتم بها هذا التصريح وإلى شكيليات البحث الذي يسبق هذا التصريح مستعرضاً أهم الاجتهادات الصادرة عن مجلس الدولة بخصوص كل ما ذكر ثم تناول بعد ذلك بالدرس والتحليل مفهوم المنفعة العامة ومختلف المظاهر التي أصبحت تتجلى فيها هذه المنفعة في وقتنا الحاضر كاحترام قواعد التعمير والمجال البيئي وكل ما فيه فائدة للمجتمع مستشهداً بالعديد من القواعد التي رسخها القضاء الإداري الفرنسي في هذا الباب.

أما المحاضر الأستاذ منتصر الداودي فقد ساهم بمداخلة عنوانها "مراقبة نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار مراقبة المشروعية: مفهوم انحراف الإدارة عن الأهداف المتوخاة من نزع الملكية وتنفيذ القرارات القضائية في المادة" حيث تطرق لطبيعة القرار المعلن عن المنفعة العامة وإلى الآثار التي تترتب عن إلغاءه وأخيراً إلى الضمانات

المتوفرة لتنفيذ الأحكام الصادرة في مادة نزع الملكية للمنفعة العامة معززا كل ذلك بأحدث الاجتهادات التي أصدرتها الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى.

تناولت الأستاذة كوبيريت موضوع تحديد التعويض الممنوح للمنزوع ملكيته من جانبين:

أولا : أسس تقدير التعويض

ثانيا : أنواع التعويضات

بالنسبة للجانب الأول ذكرت الأستاذة أن الأصل في التعويض كونه لا يمنح إلا عن الضرر المباشر دون المستقبلي والمعنوي وأن يؤخذ فيه بعين الاعتبار السنة ما قبل البحث الإداري في تحديد طبيعة العقار. ثم انتقلت للحديث عن مختلف أنواع العقارات حيث أعطت وصفا للعقارات المعدة للبناء والشروط التي يجب توفرها لكي يمكن إطلاق هذا الوصف عليها وإذا اختل أحد الشروط نكون إزاء عقار فلاحى ويختلف تحديد التعويض من عقار قابل للبناء (الذي يكون مرتفعا) عن العقار المعد للفلاحة. كما أعطت بيانا عن الأسس التي يعتدها القضاء لتحديد قيمة العقار ثم وقفت عند التعويض فيه إما استنادا إلى رقم الأعمال أو الربح السنوي أو الدخل اليومي موضحة بعض الاستثناءات على قاعدة التعويض القضائية الصادرة في الموضوع.

ثم أعلن السيد الرئيس فتح باب المناقشة التي تمحورت حول التاريخ المعتمد لتحديد التعويض والتساؤل حول معنى استبعاد التعويض المعنوي ومشاركة الملاك المجاورين في أداء التعويض وبدائل عن نزع الملكية.

لقد أجمع المشاركون على أهمية هذا اللقاء العلمي وعلى نجاح هذه المبادرة التي مكنت من فتح حوار بناء وتنسيق محكم بين الكفاءات التي تزخر بها المحاكم الإدارية والمجلس الأعلى واحتكاكها بالتجارب المماثلة لدى المؤسسات القضائية الأجنبية... وكذا إبراز الحاجة الماسة لتطوير بعض المقتضيات التشريعية لتتطور معها وتبعا لها الاجتهادات القضائية بما يلائم روح العصر والمستجدات الدولية والارتقاء بالعمل القضائي إلى المستوى الذي ورد في الكلمة التوجيهية لجلالة الملك الحسن الثاني نصره الله عند استقباله لأعضاء المجلس الأعلى للقضاء يوم 14 أبريل 1998؛ والذي أكد فيها أنه يجب أن : " نخلق من أسرة القضاء أسرة شريفة كريمة مرفوعة الرأس عضوا نشيطا في مجتمعنا".

برنامج اليوم الثاني من الأيام الدراسية تمحور حول مسطرة نزع الملكية التي ترأس أشغالها رئيس الغرفة الإدارية الأستاذ محمد المنتصر الداودي وتناول فيها الأستاذ فرانسوا كاشلوا بالتحليل مسطرة نزع الملكية بفرنسا والمراحل التي تمر بها بدءا من المرحلة الانتقالية التي تسبق المرحلتين الإدارية والقضائية مركزا حديثه على المرحلة القضائية التي تمر بدورها بمرحلتين : مرحلة نقل الملكية التي يبت فيها من طرف

قاضي منفرد بمقتضى أمر نهائي قابل للنقض. ومرحلة ثانية تتعلق بتحديد التعويض وبيت فيها القاضي المذكور بحكم قابل للاستئناف وللنقض مشيرا إلى ضرورة انتقال قاضي نزع الملكية إلى عين المكان لمعاينة العقارات المنزوعة ملكيتها حتى يتم تحديد التعويض على ضوء العديد من المعطيات التي يتوفر عليها حتى يتم تحديد التعويض على ضوء العديد من المعطيات التي يتوفر عليها مستشهدا بالإجراءات القضائية في الموضوع.

استهل الأستاذ مصطفى مدرع المستشار بالمجلس الأعلى مداخلته باستعراض الجانب التشريعي لقوانين نزع الملكية وإلى مراقبة القضاء لنزع الملكية من خلال ثلاث دعاوى : الطعن بالإلغاء ضد مرسوم نزع الملكية ودعوى الإذن في الحيازة - ودعوى نقل الملكية وتحديد التعويض مشيرا إلى أن القاضي غير ملزم بالانتقال إلى عين المكان لوضع تقييم للأرض المنزوع ملكيتها (كما هو الحال بفرنسا) بل أنه يستعين بخبير أو بمحضر اللجنة الإدارية للتقييم إذا كان متضمنا العناصر المقيدة في التحديد مبينا أنه من النادر ما يقع التقاضي التراضي في التعويض عكس ما هو عليه الأمر في فرنسا حيث أن 80 في المائة تقريبا من النزاعات يتم حلها عن طريق التراضي في هذا المجال.

إثر ذلك تم إغناء العرضين بعدد من التساؤلات وتبادل لوجهات النظر حول الاجتهادات القضائية والتشريعات في كلا البلدين.

و في الحصة الزوالية ألقى الأستاذ أحمد الصائغ المستشار بالمجلس الأعلى مداخلته حول شروط تطبيق الفصول 19 و24 و32 و40 من قانون نزع الملكية وتطرق في بدايته إلى تعريف لهذا النظام مبرزا الخلاف بين نظام نزع الملكية تطرق في بدايته إلى تعريف لهذا النظام مبرزا الخلاف بين نظام نزع الملكية ونظام التأمين والمصادر والقوانين المتعلقة بها مستعرضا المراحل المسطرية لنزع الملكية التي تعقب صدور مرسوم إعلان المنفعة العامة ومقرر التخلي وإمكانية الطعن في ذلك المقرر أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، ودور القاضي الاستعجالي في مراقبة احترام نازع الملكية للمقتضيات القانونية وأمره بنقل الحيازة.

قانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و بالاحتلال المؤقت

الجزء الأول

نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل 1

إن نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا 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 الداخلة عليه كلا أو بعضا بموجب تشريعات خاصة.

الفصل 2

يتم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بحكم قضائي.

الفصل 3

يخول حق نزع الملكية إلى الدولة و الجماعات المحلية و إلى الأشخاص المعنويين 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

يبشر طبق الشروط المقررة في هذا القانون إعلان المنفعة العامة والحكم بنقل الملكية إلى نازعها وتحديد التعويض عن نزع الملكية.

الباب الثاني

إعلان المنفعة العامة و التخلي

الفصل 6

تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها.

و يمكن 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 المنشودة أو إذا كان إنجاز الأشغال يؤدي إلى زيادة ملحوظة في قيمة ملحوظة في قيمة العقارات المذكورة.

و بالرغم عن أحكام الفصل 40 يمكن في هذه الحالة أن تحدد بالمقرر الإداري المشار إليه في المقطع الأول 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 يدعي "مقرر التخلي".

ويجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنتين يبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية. وإذا انصرم هذا الأجل دون أن يتم ذلك تعين تجديد إعلان المنفعة العامة.

الفصل 8

تتخذ بشأن المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة تدابير الإشارة الآتية:

- 1 - نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية "الجزء الأول" ونشر إعلان بشأنه في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشره بها،
- 2- تعليق نصه الكامل بمكاتب الجماعة التي تقع فيها المنطقة المقرر نزع ملكيتها.

و يمكن أن تتم التدابير المذكورة بجميع وسائل الإشهار الأخرى الملائمة.

الفصل 9

إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة للأمالك المقرر نزع ملكيتها اعتبر المقرر من جراء ذلك بمثابة مقرر للتخلي ووجب أن تتخذ بشأنه بهذه الصفة الإجراءات المقررة في الفصول 10 و11 و12.

الفصل 10

يجب إجراء بحث إداري قبل اتخاذ مقرر التخلي.

ولأجل ذلك فإن مشروع المقرر المذكور:

- ينشر بالجريدة الرسمية "الجزء الثاني" وفي جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية،

- يودع مشفوعا بتصميم لدى مكتب الجماعة حيث يمكن للمعنيين بالأمر الإطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدىء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

الفصل 11

يجب على المعنيين بالأمر خلال الأجل المحدد في الفصل 10 أن يعرفوا بجميع مستأجري الأراضي الزراعية والمكترين وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات وإلا بقوا وحدهم مدينين لهؤلاء الأشخاص بالتعويضات التي قد يطالبون بها، كما يجب، داخل نفس الأجل، على جميع الأشخاص الآخرين أن يعرفوا بأنفسهم وإلا سقط كل حق لهم.

و يتعين على نازع الملكية أن يطلب من المحافظ على الأملاك العقارية تسليمه شهادة تتضمن قائمة الأشخاص الموجودة بأيديهم حقوق عينية مقيدة في السجلات العقارية، ويمكن أن تكون هذه الشهادة جماعية.

الفصل 12

يودع كذلك مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة على الأملاك العقارية التابعة لها موقع العقارات.

و بناء على هذا الإيداع يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية تسليم نازع الملكية شهادة تثبت أن مشروع المقرر المذكور قد قيد:

- إما في الرسوم العقارية المعنية بالأمر عملا بالفصل 85 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 "12 غشت 1913" بشأن التحفيظ العقاري،

- أما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ، في سجل التعرضات عملاً بالفصل 84 من الظهير الشريف المذكور، وفي هذه الحالة يجب أن تتضمن الشهادة بالإضافة إلى ذلك عند الاقتضاء أسماء المتعرضين ونوع الحقوق والمطالب بها بالضبط وأهلية الأشخاص الحائزين لها ومحل المخابرة معهم وكذا جميع التحملات المثل بها العقار أو الحقوق العينية العقارية المقصودة.

و إذا كان الأمر يتعلق بعقارات غير محفظة ولا في طور التحفيظ فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها موقع العقارات لأجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية. ويسلم كاتب الضبط إلى نازع الملكية شهادة تثبت هذا التقييد.

الفصل 13

تتخذ بشأن مقرر التخلي نفس تدابير الإشارة المقررة في الفصل 8 بالنسبة للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.

الفصل 14

تكون الإجراءات المقررة في الفصول 8 و9 و10 اختيارية إذا كان المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة يتعلق بعمليات أو بأشغال تهم الدفاع الوطني.

و إذا وقع العدول عن الإجراءات المذكورة وجب أن يتضمن المقرر بيان الأملاك المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المظنون أنهم الملاك طبق الشروط المنصوص عليها في الفصل 46.

و يتعين على الملاك الوفاء بالالتزام المنصوص عليه في الفصل 11 خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ التبليغ.

الباب الثالث

آثار مقررات إعلان المنفعة العامة والتخلي

الفصل 15

لا يجوز خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المقرر المذكور دون موافقة نازع الملكية.

الفصل 16

إن الأملاك المعنية في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في الفصل السابق لمدة سنتين تبدئ 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.

و إذا لم يودع نازع الملكية خلال هذا الأجل المقال المنصوص عليه في المقطع الأول من الفصل 18 فإنه لا يمكن الحكم بنزع الملكية إلا بموجب إعلان جديد للمنفعة العامة.

الباب الرابع

الحيازة والحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات

الفصل 18

يودع نازع الملكية لدى المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها طلبا يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وذلك بمجرد استيفاء الإجراءات المتعلقة بمقرر التخلي والمنصوص عليها في الفصول 8 و 9 و 10 و 12 أو بمجرد تبليغ المقرر المذكور في حالة المنصوص عليها في المقطع 3 من الفصل المذكور.

و يودع نازع الملكية كذلك لدى المحكمة المذكورة التي تبت في الأمر هذه المرة في شكل محكمة للمستعجلات طلبا لأجل الحكم له بحيازة العقار مقابل إيداع أو دفع مبلغ التعويض المقترح.

و 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 به.

و تشفع 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 و 12 المسلمة من لدن المحافظ على الأملاك العقارية عند الاقتضاء.

و في حالة ما إذا كانت العملية أو الأشغال المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع طلبين أو عدة طلبات بشأن الجوهر أو بشأن الحيازة فإن المستندات المثبتة المشار إليها في المقطع السابق يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.

الفصل 19

يخص قاضي المستعجلات وحده للإذن بواسطة أمر في الحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض الذي اقترحه نازع الملكية.

كما أن رئيس المحكمة أو القاضي المفوض من قبله الذي ينظر في القضية بصفة قاضي نزع الملكية يختص وحده بالحكم بواسطة حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وبتحديد مبلغ التعويض.

الفصل 20

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية:

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

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

3- يجب ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعينة للأمالك التي ستنزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر "مقرر التخلي" أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي ستنزع ملكيتها، المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية.

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

الفصل 21

يحدد قاضي نزع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، و يمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

الفصل 22

إذا كان يشغل العقارات المنزوعة 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 لمالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10.

و كذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على إثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعترف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد.

غير أنه:

- من جهة لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات إذا كان من شأن ذلك الإخلال بمبدأ عدم التعويض عن الاتفاقات المشار إليها في المقطع 4 من الفصل 89 من الظهير الشريف الصادر في 7 ذي القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) بشأن التعمير وفي المقطع الثاني من الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بتوسيع نطاق المجموعات العمرانية القروية،

- و من جهة أخرى يتعين على القاضي إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية، أن يبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

الفصل 24

عندما يلتبس نازع الملكية الحيازة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة.

و ينص الأمر بالإذن في الحيابة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوي الحقوق أو على إيداعه.

و 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.

و يباشر تبليغ أو نشر القرارين القضائيين المشار إليهما في المقطعين السابقين طبق الشروط المقررة في الفصل 26 ويودعان كذلك لدى المحافظة على الأملاك العقارية، وعندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ ولا في طور التحفيظ، يقيد القراران المذكوران من لدن كاتب الضبط بالمحكمة الابتدائية في السجل المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية.

الفصل 25

إذا كان العقار محفظا أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنازع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتا على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيابة المنصوص عليه في الفصل 24.

و تتهيأ 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.

و إذا كان العقار في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار في طور التحفيظ وجب التنصيص على إيداع الأمر الصادر بالإذن في الحيابة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات طبقا للفصل 84 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

و لا يحتج على نازع الملكية برسم أي تقويت أو تأسيس حقوق عينية يهم عقارا غير محفظ في طور نزع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن له في الحيابة أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

الفصل 26

إن القرارات القضائية الصادرة بنزع الملكية أو بالإذن في الحيابة تبلغ تلقائيا 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 هو مثبتون بالشهادات المنصوص عليها في الفصل II وعند الاقتضاء إلى شاغل العقار.

وإذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار أو للحقوق العينية المنزوعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى ولا سيما على إثر وفاة، فإن القرارات المشار إليها في المقطع السابق يحتج بها على جميع ذوي الحقوق الذين لم يعرفوا بأنفسهم بصفة قانونية أو اللذين عملوا على تقييد أنفسهم بالرسم العقاري أو بملف مطلب التحفيظ المعنيين لكنهم لم يتدخلوا في الدعوى بصفة متداخلين إراديين، ويجب على المحافظ على الأملاك العقارية في حالة الحكم بنقل الملكية أن يباشر تقييد هذا النقل لفائدة نازع الملكية طبق الشروط المحدد في الفصل 37 مع العلم بأن حقوق المعنيين بالأمر تحول إلى حقوق في التعويض.

وإذا لم يعرف المنزوع ملكيتهم بأنفسهم وكان العقار المقصود غير محفظ أو في طور التحفيظ أو كانت الحقوق العينية لا تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن القرارات المشار إليها في المقطع الأول تنشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية.

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

يحدد قاضي نزع الملكية المصاريف ويتحملها نازع الملكية.

الباب الخامس

دفع التعويضات أو إيداعها

الفصل 29

يدفع التعويض المؤقت والتعويض المحدد في الحكم بمجرد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصل 26 .

الفصل 30

غير أنه إذا لم يعرف ذوو حقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير.

ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، وفي هذه الحالة يعمل نازع الملكية على تعليق إعلانات بمكتب الجماعة والمحافضة على الأملاك العقارية المعنيتين بالأمر تعرف بالعقارات وبأسماء الأشخاص

المظنون أنهم ذوو الحقوق، وإذا لم يقدم أي تعرض خلال أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ هذا التعليق فإن التعويضات تدفع إلى الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق، وفي حالة حدوث تعرض يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المظنون أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

و فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ المعترض عليها أو العقارات غير المحفوظة المتنازع في شأنها أمام المحاكم فإن التعويض يبقى مودعا إلى أن يتم تعيين ذوي الحقوق الحقيقيين على إثر إجراءات التحفيظ أو الدعوى الجارية.

الفصل 31

إذا لم يتم دفع المبالغ الواجبة أو إيداعها خلال أجل شهر ابتداء من يوم تبليغ أو نشر الحكم الصادر بالأمر بالحياسة أو بنزع الملكية ترتبت بذلك بحكم القانون لصالح المعنيين بالأمر بمجرد انتهاء هذا الأجل فوائد حسب السعر القانوني المعمول به في المعاملات المدنية.

و تترتب كذلك بحكم القانون فوائد لصالح المعنيين بالأمر إذا لم يرفع الحظر عن المبالغ المودعة في أجل شهرين يبتدئ من اليوم الذي أدلوا فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات.

الباب السادس

طرق الطعن

الفصل 32

لا يمكن التعرض على القرارات القضائية المنصوص عليها في الفصل 24 أعلاه.
ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بالإذن في الحياسة.
أما الحكم الصادر بنقل الملكية وتحديد التعويض فيمكن استئنافه فيما يتعلق بتحديد التعويض فقط.

الفصل 33

إن الاستئناف المنصوص عليه في المقطع 3 من الفصل السابق يجب طلبه خلال الثلاثين يوما التالية ليوم التبليغ لدى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية ولا يوقف التنفيذ.

الفصل 34

إن الحكم الاستثنائي 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 نزع الملكية أو بين هذا التعويض عن نزع الملكية أو بين هذا التعويض والمحدد بحكم استثنائي يتوقف في حالة استئناف أو طلب النقض، مع مراعاة أحكام الفصلين 30 و31، وعلى تقديم ذوي الحقوق لكفالة بنكية.

و في حالة عدم تقديم الكفالة يودع الفرق ويبقى مودعا إلى أن تنتهي المسطرة القضائية.

الفصل 36

تطبق أحكام الفصل 28 على مضاريف الاستئناف والنقض.

الباب السابع

أثر نزع الملكية

الفصل 37

بالرغم عن كل المقتضيات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ والمرسوم الملكي بمثابة قانون صادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) الذي مدد بموجبه نظام التحفيظ العقاري إلى المنطقة السابقة للحماية الإسبانية كما وقع تغييره، فإن ايداع الحكم بنقل الملكية لدى المحافظة على الأملاك العقارية يترتب عليه، في تاريخ الإيداع المذكور، تخليص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها وذلك طبق الشروط الآتية:

1 - فيما يخص العقارات المحفوظة، يترتب عليه بحكم القانون نقل الملكية إلى اسم السلطة النازعة للملكية ويشطب تلقائياً على جميع التقييدات الموضوعة لفائدة الغير، কিيفما كان نوعها وتحول حقوق المستفيدين إلى حقوق في التعويضات،

2 - فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ والعقارات الخاضعة للمسطرة المنصوص عليها في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966)، يترتب عليه وضع رسوم خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة

التحفيظ العادية أو في نطاق المسطرة المقررة في المرسوم الملكي بمثابة قانون المشار إليه أعلاه الصادرة في 9 رجب 1386 (24 أكتوبر 1966) تحول تلقائيا إلى حقوق التعويض،

3 - فيما يخص العقارات غير المحفظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يخلص الحكم المذكور العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من جميع الحقوق والتحملات التي قد تكون مثقلة بها.

و يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بناء على هذا الحكم بوضع رسوم نهائية في اسم السلطة النازعة للملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري، مع العلم بأنه لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها إلا بخصوص التعويض.

الفصل 38

لا يمكن لدعاوي الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوي العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصا منها.

الفصل 39

إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري.

الفصل 40

لا يجوز لنازع الملكية بيع العقارات المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات إلا بالالتجاء إلى مسطرة السمسرة العمومية ويجوز للمالك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي بشرط دفع الثمن في ظرف العشرين يوما.

و لا تطبق أحكام المقطع السابق عندما يتم تحقي الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما يباع العقار إلى شخص ذاتي أو معنوي آخر مع إلزامه بتخصيصه للغرض المنصوص عليه في مقرر إعلان المنفعة العامة.

و لا تطبق أحكام المقطع الأول من هذا الفصل على حقوق الماء المنزوعة ملكيته وفق أحكام الفصل 41 ويجوز للإدارة التصرف في هذه الحقوق طبقا لتشريع المعمول به في نظام المياه.

الباب الثامن

أحكام مختلفة

الفصل 41

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

و يمكن الإذن بموجب هذا المقرر من حيازة الحقوق المائية المذكورة حالا أو آجلا، وفي هذه الحالة يجب على اللجنة المكلفة عند تعذر الاتفاق بالمرضاة أن تقوم بتقدير التعويضات داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر مقرر إعلان المنفعة العامة. وتطبق بعد ذلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 18 وما يليه.

يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام الفصل 29 وما يليه بعد أن يسقط المبلغ الذي قبضه المنزوعة ملكيته.

غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليها أعلاه فإن التعويض لا يدفع إذا كان المنزوعة ملكيتهم يملكون أراض كائنة بقطاع سقوي أو مقرر سقيه.

و حينئذ تسلم لمن يهمهم الأمر دون بحث رخصة بأخذ الماء وفق مقاييس سقي العقارات المعنية ولا يلزم المنزوعة ملكيتهم بدفع الوجيبة السنوية عن استعمال الماء ما لم يبلغ مجموع الوجبات مبلغ التعويض عن نزع الملكية.

و إذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله دفع للملاك المعنيين بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فإن التعويض يعادل عشرة في المائة من التعويض عن نزع الملكية.

و في جميع الحالات فإن التعويض المؤدى خلال مدة إيقاف التزويد بالماء يسقط من التعويض عن نزع الملكية.

الفصل 42

إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على ثمن الذي حددته اللجنة بعد نشر مقرر التخلي وعلى كفيات تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها، فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقا لمقرر التخلي، يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها موقع العقار إذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بالمكان المذكور.

أما إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بذلك المكان فإن هذا الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من قاضي نزع الملكية أو محكمة الاستئناف أو المجلس الأعلى.

و يجوز كذلك إبرام اتفاق طبق نفس الشروط بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته فيما يتعلق بالحيازة، وفي هذه الحالة يسقط مبلغ التعويض الاحتياطي الممنوح من التعويض عن نزع الملكية، ولا يمس قبض التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيما بعد أمام القضاء.

و إذا 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 المقاطع 1 إلى 3 من الفصل 25، ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور.

الفصل 43

إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار كلاً أو بعضاً وكان العقار المذكور واقعا في المنطقة المطلوب نزع ملكيتها أو معيناً في مقرر التخلي ترتب على هذا التراجع، بشرط مراعاة أحكام الفصل 23، استصدار نازع الملكية لمقرر معد للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

و تتخذ 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 قاضي نزع الملكية وإعادة الحيازة للملاك المعنيين بالأمر فيها يخص العقار أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية.

الفصل 44

يجوز لأوصياء وممثلي القاصرين أو المحاجير أو المتغيبين بعد الإذن من القاضي المختص عند الاقتضاء وبالرغم من جميع الأحكام المنافية، إبرام اتفاقات بالمرضاة تتعلق بالعقارات والحقوق العينية المنزوعة ملكيتها التي يملكها الأشخاص الذين يمثلونهم سواء فيما يرجع للتعويض النهائي أو التعويض الاحتياطي عن الحيازة.

و يأذن القاضي بالاتفاق بالمرضاة بناء على الخبرة تحدد بموجبها القيمة التجارية للعقار أو للحقوق العينية موضوع الاتفاق المذكور.

الفصل 45

يتعين على الأطراف اختيار محل للمخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الابتدائية التابع لها موقع العقار ويمكن أن تبلغ إلى محل المخابرة المذكور جميع الوثائق المسطرية الابتدائية الاستئنافية.

الفصل 46

إذا تعذر تسليم التبليغات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا الجزء إلى المعنيين بالأمر اكتفي بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

و فيما يخص الأحكام القضائية المبلغة إلى القيم فإن آجال الطعن لا تبتدئ إلا بعد أن يعلق خلال أجل ثلاثين يوما الحكم الصادر بلوحة معدة لهذا الغرض لدى كتابة الضبط بالمحكمة وينشر الإعلانات القانونية يعينهما القاضي، ويجب أن يتم الإجراءان المذكوران بمجرد توجيه التبليغ إلى القيم ويضفي قيام كاتب الضبط بهذين الإجراءين وشهادته بهما على الحكم الصيغة النهائية التي تسمح بتنفيذه.

الفصل 47

إذا أمر القاضي 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 المنزوعة منهم الملكية.

الفصل 48

الآجال المنصوص عليها في هذا القانون آجال كاملة.

الفصل 49

تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ما عدا 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 المعهودة إليه بها.

- 1 - إما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة،
 - 2 - وإما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أن يقيم فيها أورشلا أو طرقا ضرورية لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى،
 - 3 - إما 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 يدخلوا لأجل القيام بالعمليات المنصوص عليها في الفقرة 1 من الفصل 50 إلى الأملاك الخاصة باستثناء دور السكنى بناء على مقرر إداري يبين فيه نوع العمليات المذكورة والجهة الواجب إنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع إنجازها.

و تسلم إلى المستفيدين من هذا الحق نسخة مطابقة للمقرر يتعين عليهم تقديمها إلى ملاك العقارات أو شاغليها كلما طلبوا ذلك، ويمكن لهؤلاء الملاك أو الشاغلين الحصول بطلب منهم على نسخة من المقرر المذكور.

و عند 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 للمسطرة المقررة في الفصل 56.

الفصل 52

إن الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفقرتين 2 و 3 من الفصل 50 يؤذن فيه بمقرر إداري تعين فيه العمليات الصادر الأمر بالاحتلال من أجلها والمساحة التي يجب أن يشملها هذا الاحتلال ونوعه ومدته المحتملة.

ويبلغ رئيس المجلس الجماعي نسخة من المقرر المذكور إلى المالك وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

الفصل 53

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

الفصل 54

إذا لم يحصل اتفاق بين المستفيد من الاحتلال المؤقت وبين المالك المعني بالأمر بوشرت حضورها معاينة لحالة الأماكن على يد خبيرين، ولهذا الغرض يخبر المستفيد المذكور الشخص المعني بالأمر بتاريخ إجراء هذه المعاينة ويطلب منه في نفس الوقت تعيين خبيره.

الفصل 55

يحرر الخبيران في اليوم المحدد محضرا للعملية يتضمن العناصر اللازمة لتقدير الضرر.

وإذا لم يعين المالك من يمثله قام خبير الإدارة وحده بمعاينة حالة الأماكن. وفي هذه الحالة الأخيرة أو عندما يحصل اتفاق بين الطرفين يجوز الشروع في الأشغال على الفور.

وفي حالة خلاف بشأن الأماكن فإن الطرف المستعجل يعرض القضية على قاضي نزع الملكية.

الفصل 56

يجب خلال الشهر التالي لانتهاه الاحتلال أو خلال الشهر الأخير من كل سنة للاحتلال إذا كانت الأشغال تستغرق عدة سنوات وفي حال عدم الحصول اتفاق بشأن مبلغ التعويض، أن يعرض الطرف المستعجل القضية على قاضي نزع الملكية الذي يحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند الاقتضاء إلى:

1 - الضرر اللاحق بسطح الأرض

2 - قيمة المواد المستخرجة

3 - زائد القيمة الذي قد يطرأ على الأرض بفضل إنجاز الأشغال أما البناءات والأغراس والتحسينات المختلفة التي قد تكون موجودة في الأرض المحتلة فلا يدفع عنها أي تعويض إذا ثبت نظرا لتاريخ إنجازها أو لأي وجه من الوجوه أنها أنجزت لأجل الحصول على التعويض أكثر ارتفاعا.

الفصل 57

لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص عليه في الفصل 52 لمدة تتجاوز خمس سنوات.

و إذا امتد الاحتلال إلى ما فوق المدة المذكورة ولم يحصل اتفاق وجب على الإدارة القيام بنزع الملكية طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون.

و كيفما كان الحال يجب أن يعمل المستفيد من الاحتلال على تبليغ انتهاء هذا الاحتلال من لدن رئيس المجلس الجماعي إلى المالك المعني بالأمر وعند الاقتضاء إلى الشاغل.

الفصل 58

تطبق أحكام المقطع الأول من الفصل 46 على التبليغات المنصوص عليها في الفصلين 52 و 57.

الجزء الثالث

التعويض عن زائد القيمة

الفصل 59

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة بزيادة تتجاوز 20 في المائة 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.

و يخفض عند الاقتضاء التعويض عن زائد القيمة بكيفية لا يمكن أن يقل معها في أي حال من الأحوال عن 20 في المائة مبلغ الزيادة الذي يبقى كسبا للملزم.

الفصل 60

تحدد المناطق التي تشمل الأملاك الجارية عليها أحكام الفصل 59 بموجب مقرر إداري خلال أجل سنتين يبتدئ من تاريخ المقرر المعينة فيه الأملاك المطلوب نزع ملكيتها أو عند عدمه ابتداء من يوم الشروع في الأشغال أو العمليات العامة.

الفصل 61

إن المعنيين بالأمر الذين لا يقبلون الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق يستدعون بطلب من الإدارة إلى المحكمة الابتدائية التي تبت في القضايا المدنية لأجل تقدير زائد القيمة المكتسب يوم تقديم الطلب وتحديد التعويض الواجب دفعه. ويجب

أن يودع طلب الإدارة في أجل لا يتجاوز ثماني سنوات ابتداء من تاريخ نشر المقررين الإداريين المنصوص عليهما في الفصل 60.

و تطبق على هذه الدعاوي قواعد المسطرة المحددة في الفصلين 45 و 47 من الجزء الأول من هذا القانون.

و يجوز دائما طلب الاستئناف.

الفصل 62

(نسخ و عوض بالفصل 40 من القانون رقم 90-41 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 225-91-1 بتاريخ 22 ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993)): إذا لم يقبل المعنيون بالأمر بالاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب الإدارة من المحكمة الإدارية تقدير زائد القيمة المكتسب في يوم الطلب و تحديد التعويض لمستحق ويجب أن تقدم الإدارة طلبها هذا خلال أجل أقصاه ثماني سنوات من تاريخ نشر القرارات الإدارية المنصوص عليها في الفصل 60 أعلاه. و تطبق في هذا المجال القواعد الإجرائية المحددة في الفصلين 45 و 47 من هذا القانون.

و تكون الأحكام الصادرة في هذا الصدد قابلة دائما للاستئناف.

الفصل 63

تحدد المحكمة لأجل تقدير مبلغ التعويض:

قيمة العقار قبل إعلان الأشغال أو العمليات العامة أو الشروع فيها،

قيمة العقار يوم تقديم الطلب

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 المحاكم يباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة، غير أنه يجوز للقاضي 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 الملمزم بحكم القانون الاستفادة من تأجيل الأداء.

الفصل 65

يمكن لكل ملمزم بالتعويض أن يبرئ ذمته بترك مجموعة أو بعض العقارات التي استفادت من زائد القيمة.

أما العقارات المقدمة في مقابل الأداء فلا يمكن قبولها بقيمة تتجاوز القيمة المحددة لها إما في تاريخ الاتفاق وإما في تاريخ تقديم الطلب لأجل تحديد التعويض.

الفصل 66

إذا كان زائد القيمة يتعلق بملك نزع ملكية جزء منه وجب أن يسقط من التعويض عن زائد القيمة المبلغ المقتطع من التعويض عن نزع الملكية وفقا للفقرة 4 من الفصل 20 أعلاه.

الجزء الرابع أحكام انتقالية وتطبيقية

الفصل 67

تطبيق أحكام هذا القانون على إجراءات نزع الملكية التي اتخذ بشأنها ونشر قبل صدور هذا القانون مقرر بإعلان المنفعة العامة والتي لم يترتب عليها في هذا التاريخ الأخير إيداع مقال الدعوى المنصوص عليه في الفصل 14 من الظهير الشريف الصادر في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال الوقت، كما وقع تغييره وتتميمه.

الفصل 68

تطبيق أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى الجارية لدى المحاكم دون تجسيد الرسوم أو الإجراءات أو المقررات المتخذة بصفة قانونية قبل تاريخ العمل بهذا القانون.

الفصل 69

إن الحالات الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية من الظهيرين الشريفين الصادرين في 9 شوال 1332 (21 غشت 1914) و 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل

1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال الموقت 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 أبريل 1951) بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال الموقت، كما وقع تغييره وتتميمه،

الظهير الشريف الصادر في 25 ذي الحجة 1345 (25 يونيو 1927) بشأن تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة.

القرار الوزيري الصادر في 21 من صفر 1374 (20 أكتوبر 1954) تحديد المساحة القصوى للقطع الأرضية التي يحق لملاكها المطالبة باقتنائها وفقا للفصل 19 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 26 من جمادى الآخرة 1370 (3 أبريل 1951).



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 الموقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 254.81.1 المؤرخ ب 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982).

إن الوزير الأول،

بناء على القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال الموقت المتضمن الأمر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 254.81.1 الصادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) ولا سيما الفصول 6 و 7 و 10 و 39 و 40 و 41 و 42 و 43 و 51 و 52 و 60 و 60 منه:

و بعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 8 صفر 1403 (24 نونبر 1982).

يرسم ما يلي:

الفصل 1

تطبيقا للفصل 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 7.81 الموماً إليه أعلاه:

- رئيس المجلس الجماعي إذا كان القائم بنزع الملكية جماعة حضرية أو قروية أو أي شخص تفوض إليه هذا الحق.
- عامل الإقليم أو العمالة إذا كان القائم بنزع الملكية إقليم أو عمالة أو شخص يفوض إليه هذا الحق،
- الوزير المعني بالأمر بعد استشارة وزير الداخلية في الحالات غير المشار إليها أعلاه.

الفصل 3

تلزم السلطة الإدارية المحلية بنشر إعلان الإيداع المنصوص عليه في الفصل 10 من القانون رقم 81.7 الأنف الذكر.

الفصل 4

تطبيقا للفصل 39 من القانون رقم 7.81 الموماً إليه أعلاه، يغير الغرض المعد له العقار المتملك عن طريق نزع الملكية بمرسوم يتخذ باقتراح من الوزير المعني بالأمر.

الفصل 5

يراد بالثمن في الفصل من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر مبلغ التعويض عن نزع الملكية الممنوح للمالك.

الفصل 6

تتألف اللجنة المشار إليها في الفصل 41 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر والمكلفة، عند عدم حصول اتفاق، بتقدير التعويضات المتعلقة بنزع ملكية حقوق مائة من :

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها، رئيسا،
- رئيس دائر أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائة أو منتدبة،
- 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 الآنف الذكر والمكلفة بتحديد 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 والتتبر أو منتدبه،
- ممثل طالب نزع الملكية أو الإدارة التي يجري نزع الملكية لفائدتها.

ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين، وهم بحسب طبيعة العقار : مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه مفتش التعمير أو منتدبه، إذا تعلق الأمر بأراض حضرية مبنية أو غير مبنية.

الممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي أو منتدبه، مفتش الضرائب القروية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأرض قروية وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية أعمال الكتابة.

الفصل 8

يتخذ المقرر المعدل المشار إليه في الفصل 43 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر وفق 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 المنصوص عليهما في الفصولين 51 و52 من القانون رقم 7.81 الآنف الذكر.

الفصل 10

تحدد المناطق المشار إليها في الفصل 60 من القانون رقم 7.81 الموما إليه أعلاه بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير المالية والوزير المعني بالأمر.

الفصل 11

يراد بلفظة "إدارة" في الفقرة الأولى من الفصل 62 من القانون رقم 7.81 المشار إليه أعلاه:

- وزير المالية إذا تعلق الأمر بأشغال أنجزتها الدولة
- عامل الإقليم أو العمالة إذا أنجز الأشغال إقليم أو عمالة
- رئيس المجلس الجماعي إذا قامت بالأشغال جماعة حضرية أو قروية.

الفصل 12

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية

و حرر بالرباط في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983)