

سلسلة الالتزام بالتبصير (3)

العربي محمد مباد
دكتور دولة في الحقوق

الحق في التعويض العادل

عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

- دراسة تحليلية ومقارنة
- مفهوم المنفعة العامة
- أسس تقدير التعويض

الطبعة الأولى 2009

الكتاب : الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل
المنفعة العامة
المؤلف : العربي محمد مياد
الإيداع القانوني : 2009M00999
الطبع : مطبعة الأمنية – الرباط
الهاتف : 037 72 48 39
الفاكس : 037 20 04 27
البريد الإلكتروني : impoumina@yahoo.fr

مقدمة عامة

بداية لا بد من التأكيد على أن حق الملكية من الحقوق المقدسة بمقتضى الدستور والمواثيق الدوا التشريعات المقارنة.

وعلى هذا الأساس نص الفصل 15 من الدستور أن حق الملكية وحرية المبادرة مضمونان، كما نص الفصل 10 من ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة على أنه لا يجبر أحد على التخلي عن ملكه إلا لأجل المصلحة العامة.

وفي هذا الاتجاه سار القانون التشادي عندما نص على أنه لا أحد يجبر على التخلي عن عقاراته أو استعمال الأرض، ما لم تكن هناك مصلحة عامة تقتضي هذا التخلي¹.

وقد أثر هذا المبدأ كذلك القانون الكويتي رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة عندما نص في مادته الأولى على أن نزع ملكية العقارات أو الأراضي والاستيلاء عليها مؤقتا لا يكون إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل.

كما أقرت المادة 18 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على أنه لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا².

1 – L'art 1 de la loi 67-25 du 22 Juillet 1967 sur la limitation des droits fonciers.

2 – راجع في نفس الاتجاه الفصل 17 من إعلان حقوق الإنسان والمواطن بفرنسا الصادر في 26 غشت سنة 1789، وكذا المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان المؤرخة في 22 نونبر 1969 راجع كذلك المادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب والمادة 21 من مشروع الميثاق العربي لحقوق الإنسان،

يستخلص مما سبق أن حق الملكية حق مقدس، عرفه الفصل 9 من ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة بأنه حق التصرف والتمتع واستعمال عقار بطبيعته أو بالتخصيص، إلا أن ممارسة هذا الحق يجب ألا تتعارض مع المصلحة العامة أو أن تكون عائقا أمام تطور المجتمعات. وينتج على هذا المبدأ أنه إذا تعارضت المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة، تعين التضحية بهذه الأخيرة. وهذا الأمر من مستلزمات الحفاظ على متطلبات السلطة، لذلك لا يمكن الاعتراف بالحق في التملك بشكل مطلق³.

وهذه النتيجة ليست وليدة الوقت الراهن، بل تبلورت لدى الفكر الاقتصادي السائد في القرون الوسطى ولا سيما لدى قوانين الاكيوني ونيقولا الأورسمي الذين أكدوا على أن الملكية الشخصية مشروعة لكن شرعيتها ليست مطلقة، ففي رأيهم فإن الثروة التي على هذه الأرض، ما خلقت إلا لخدمة الجنس البشري مجموعه، وبالتالي فإن التملك لا يحمل طابع الأنانية، كما أنه لا يخول الحقوق وحدها بل كذلك الواجبات، ومن تم فإن تدخل الدولة أمر طبيعي⁴.

وكذلك المادة 23 من مشروع أول دستور مغربي بتاريخ 1908 التي نصت على أن كل مغربي آمن على ماله وملكه.

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

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

ويكون الهدف الأسمى من هذا التدخل خلق توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة المتمثل في تحريم نزع الملكية إلا لأجل المنفعة العامة ومقابل تعويض كامل وعادل.

إلا أن التساؤل المطروح ما هي الجهة الكفيلة بإعلان المنفعة العامة، وإلى أي حد باستطاعة القضاء المختص إسدال رقابته على شرط المنفعة العامة؟ وكيفية تقدير التعويض العادل؟ وما هي الأموال والحقوق القابلة لنزع الملكية؟

للإجابة على مختلف هذه الأسئلة وغيرها، ارتأينا تقسيم هذا الموضوع إلى ثلاثة فصول ومبحث تمهيدي.

نتطرق في المبحث التمهيدي للتعريف بالمنفعة العامة المبررة لنزع الملكية، أما الفصل الأول : للتعويض عن نزع ملكية الأراضي الحضرية والفلاحية، والفصل الثاني عن التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية والشخصية، أما الفصل الثالث فنخصه لدراسة التعويض عن فقدان الأصل التجاري.

وستتبع في دراستنا المنهج التحليلي والإحصائي مستنيرين بالمنهج المقارن من خلال الإطلاع على ما استقر عليه الفقه والاجتهاد القضائي المقارنين.

المبحث التمهيدي

تحديد مفهوم المنفعة العامة في قانون نزع الملكية والأموال القابلة لنزع الملكية

لم يعرف المشرع المغربي المنفعة العامة في مجال نزع الملكية، وإنما ترك هذا الاختصاص للفقهاء والقضاء مخافة إعطاء تعريف جامد قد يصبح متجاوزاً بعد فترة وجيزة من إصدار القانون ويضطر إلى التدخل من أجل ذلك لتصحيح المفهوم. وفي المقابل أعطى أمثلة لبعض العمليات التي يمكن اعتبارها تكتسي المنفعة العامة، وذلك من خلال ظهيري 1914 و1951 المتعلقين بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة كإحداث الموانئ والمطارات والطرق والسكة الحديدية... إلا أنه تجاوز هذه المنهجية من خلال القانون رقم 7.81 الصادر في 6 مايو 1982 الجاري به العمل حيث اقتصر على التأكيد في الفصل الأول على أن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، وأضاف الفصل 6 من نفس القانون أن المنفعة العامة تعلن بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها⁵. الشيء الذي يفيد أنه يبقى من حق المتضرر الطعن في هذا المقرر الإداري أمام الجهة الإدارية المختصة⁶.

5 - نفس الاتجاه الذي سارت فيه المادة الأولى من القانون الكويتي لسنة 1964.

6 - راجع المادة 9 من القانون رقم 90-41 المحدث بموجبه محاكم إدارية الصادر بتنفيذه

ظ.ش رقم 1.91.225 بتاريخ 10 شتنبر 1993.

والجدير بالتنبيه أن القانون رقم 13 لسنة 1988 بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري شد عن هذه القاعدة وأورد في المادة 3 منه بعض الأعمال التي اعتبرها من ضمن المنفعة العامة على سبيل المثال، وفتح المجال للسلطة التنظيمية إضافة أعمال أخرى تكون ذات منفعة عامة بما لها من سلطة تقديرية.

والتساؤل المطروح هل هذه السلطة التقديرية تبقى مطلقة أم أنها في جميع الأحوال تمارس تحت أعين القضاء الإداري ورقابته؟ ثم ما هي القواعد التي تحكم التعويض. للإجابة على هذين التساؤلين، نرى من الفائدة تقسيم هذا الفصل التمهيدي إلى مطلبين: نخصص المطلب الأول للرقابة القضائية على شرط المنفعة العامة في مسطرة نزع الملكية، ثم المطلب الثاني للقواعد العامة التي تحكم التعويض من مجال نزع الملكية.

7 - تنص المادة 3 على أنه تعتبر من أعمال المنفعة العامة ما يأتي : 1 - إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والميادين والدورات العامة، وتوسيعها أو تعديلها، 2 - إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك إنشاء الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية والأنفاق وتوسيعها أو تعديلها. 3 - إنشاء الحدائق والأسواق العامة والمساجد، ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والاقتصادية العامة، ومشروعات إقامة المساكن الشعبية ومساكن كبار الموظفين وما يماثلها. 4 - إقامة المنشآت الكهربائية المعدة للإنارة العامة، وشبكات المواصلات التلغرافية والتلغرافية العامة السلكية واللاسلكية والتلكس، وشبكات الإرسال الإذاعي والتلفزيوني العامة، والمنشآت المائية العامة بما في ذلك قنوات ومجاري المياه الجوفية والظاهرة، وخزانات المياه المعدة للتوزيع العام، ومشروعات المجاري والصرف، 5 - إقامة منشآت الدفاع والأمن الداخلي والخارجي، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الشؤون البلدية إضافة أعمال أخرى تكون ذات منفعة عامة.

المطلب الأول : الرقابة القضائية على شرط المنفعة العامة في مجال مسطرة نزع الملكية

تعتبر مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة مسطرة استثنائية، تشد عن القاعدة العامة المتمثلة في الفصل 10 من قانون 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة المطابق للمادة 23 من مدونة الحقوق العينية الذي أتى بقاعدة عامة على أنه لا يحرم أحد من ملكه ، وبصفة استثنائية يمكن أن يتحقق الإجماع أي الإكراه على التنازل عن الملكية إذا كانت هناك مصلحة عامة تستدعي ذلك⁸.

وهو نفس الاتجاه الذي سار فيه القانون المدني الجزائري عندما نص في المادة 677 على أنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

والنتيجة أن نزع الملكية لا تكون مشروعة إلا إذا رامت تحقيق المنفعة العامة. لذلك نصت الفقرة الأولى من الفصل السادس

8 – L'article 545 du code civil français stipule que nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pas pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

في القانون رقم 7.81 السالف الذكر على أنه تعلن المنفعة العامة بمقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها⁹.

كما يتعين من باب الأولى تحديد الغرض من اللجوء إلى هذه المسطرة. بحيث لامحيد عن ذكر طبيعة المشروع (مدرسة سجن، منطقة صناعية، مدينة جديدة، طريق سيار...)، ولا يحق للسلطة نازعة الملكية تغيير الغرض من نزع الملكية إلا بإتباع نفس المسطرة التي سلكتها بداية.

وقد قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء أنه يمكن الحكم بنقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية إذا أعلنت المنفعة العامة وأجريت المسطرة طبق الكيفيات المنصوص عليها في

9 - الجدير بالذكر أن المادة 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه ظهير 17 يونيو 1992 أنه يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان المنفعة ==

== العامة لإنجاز التجهيزات المتعلقة بحدود الطرق المسالك والمساحات ومواقف السيارات، حدود المساحات الخضراء وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة وحدود المساحات المخصصة للأنشطة الرياضية والمواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكن الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر ودوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها والملاحظ أن المشروع المغربي عوض أن يعد هذه العمليات من قبيل المنفعة العامة في إطار النص العام المتعلق بنزع الملكية كما كان عليه في ظهيري 1914 و 1951 أقمها في نص خاص المتعلق بالتعمير، وكذلك كان حال ظهير 30 يوليوز 1952 المتعلق بشؤون التعمير ولا سيما الفصل 13 منه.

القانون رقم 7/81 وتاريخ 6 مايو 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت¹⁰.

والحاصل أن القاعدة العامة أن إعلان المنفعة العامة يتم بواسطة مقرر إداري يعين المنطقة التي يمكن نزع ملكيتها (الفصل 6). ويقصد بالمقرر الإداري في مفهوم الفصل الأول من المرسوم التطبيقي رقم 2.82.382 بتاريخ 16 أبريل 1983 المرسوم الذي يتخذ باقتراح من الوزير المعني.

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

وبالإضافة إلى ما سبق، هناك نصوص تشريعية وتنظيمية تعلن المنفعة العامة بمجرد نشرها، نذكر على الخصوص القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير السالف الذكر الذي نص في المادة 28 على أنه يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان عن المنفعة العامة. كما نصت المادة 29 من نفس القانون على

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

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

أنه يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأرضي المراد نزع ملكيتها. كما نصت المادة 34 بأنه تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقتضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها.

هذا الاتجاه سار فيه الفصل الأول من المرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1967 بمثابة قانون بالإعلان أن في تهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي مصلحة عمومية وبوضع مسطرة خاصة لنزع الملكية وإحداث الشركة الوطنية لتهيئة خليج طنجة¹² عندما نص على أنه يعلن أن في تهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي مصلحة عمومية.

وهو الشيء المعول عليه كذلك في نطاق مقتضيات الفصل 6 من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 21 يونيو 1976 يتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي مصلحة عمومية¹³.

وهكذا نستنتج أن بعض وثائق التعمير تكون معلنة للمنفعة العامة شأنها في ذلك شأن بعض القوانين كالتي رأينا، وبالتالي لا حاجة لاتخاذ مقرر إعلان المنفعة العامة في إطار قانون نزع

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

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

الملكية بالنسبة للمناطق المحددة، وبالتالي يكفي الشروع مباشرة في اتخاذ مقرر التخلي لتعيين الأملاك المقرر نزع ملكيتها¹⁴.

ولنا أن نتساءل عن مفهوم المنفعة العامة من خلال الرقابة القضائية التقليدية أو نظرية الموازنة.

هذا سنحاول الإجابة عليه من خلال بندين :

البند الأول : الرقابة القضائية التقليدية على شرط المنفعة العامة.

لقد حسم المشرع المغربي في الطبيعة القانونية للوسيلة المعلنة للمنفعة العامة عندما نص في الفقرة الأولى من الفصل 6 من القانون رقم 7.81 على أن إعلان المنفعة العامة يتم بمقرر إداري. وفسر مفهوم هذا المقرر في الفصل الأول من المرسوم التطبيقي لهذا القانون عندما أكد على أن المنفعة العامة تعلن بمرسوم يتخذ من طرف الوزير الأول باقتراح من الوزير المعني بالأمر وعلى هذا الأساس يكون المرسوم المعلن للمنفعة العامة قرار إداري يخضع كسائر القرارات الإدارية للطعن بالإلغاء إذا ما وجدت مبرراته ويكون الطعن في هذه الحالة أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بصريح المادة 9 من القانون المنظم للمحاكم الإدارية السابق الذكر الذي نص على أن المجلس الأعلى يظل مختصا بالبت ابتدائيا

14 - البشير باجي : شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق الطبعة الأولى منشورات المعهد الوطني للدراسات القضائية

وانتهائيا من طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة بالمقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن الوزير الأول¹⁵.

وغني عن البيان أن المرسوم المعلن للمنفعة العامة يعتبر مقرا تنظيميا. ومن هذا المنطلق اهتم القضاء المغربي بمراقبة شرعية المقرر المعلن لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة. لكن من خلال فحص عيب الانحراف في استعمال السلطة¹⁶ أو بعض الشكليات الواجب احترامها.

وعلى هذا الأساس قضى المجلس الأعلى أن نشر مشروع مرسوم نزع الملكية بالجريدة الرسمية غير مذيل بإمضاء الوزير الأول يضىف عليه طابع الرسمية ويعطيه أجلا ثابتا وهو تاريخ النشر. وهذا الإجراء جوهرى لإشراكه المصالح المعنية بالأمر في العملية المقصودة وعدم مراعاته ترتب عليه البطلان¹⁷.

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

16 - راجع أحمد أبعون : تطور رقابة القضاء الإداري على شرط المنفعة العامة. مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد مزدوج 38-39، ماي غشت 2001 ص 133.

17 - قرار رقم 212 بتاريخ 29 يونيو 1989 في الملف الإداري عدد 88/8199 منشور بمجلة المحامي عدد 21 ص 128.

كما قضى بأن القرار الصادر عن المجلس البلدي القاضي بنزع الملكية دون التصريح بالمصلحة العامة يكون قد جاء خارقا لمقتضيات الفصل الأول من ظهير 6 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت¹⁸.

ومن تم نلاحظ أن القضاء المغربي اهتم بالجزئيات الشكلية في إعلان المنفعة العامة كما اهتم بمدى احترام السلطة نازعة الملكية للأهداف المتوخاة من مقرر نزع الملكية. وهكذا قضى المجلس الأعلى أنه إذا كانت الإدارة تستقل بتحديد عناصر وأغراض المنفعة العامة دون رقابة من القضاء، فإن القضاء الإداري على صعيد الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى يراقب مدى تقييد الإدارة بهذه الأهداف، لتفادي انحرافها في استعمال سلطاتها التقديرية¹⁹.

والحاصل أن القضاء المغربي كان في بعض الأحيان لا يصغي إلى استغاثة بعض المواطنين الذين يدفعون بالضرر المحتمل من أجل المطالبة بإلغاء المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة، مقدما بذلك ما ادعته الإدارة من مصلحة عامة ولو على حساب الصحة العامة، كما في قضية مستودع شاحنات الأربال. حيث تمسك الطاعن بأن سكنه موضوع نزع الملكية يوجد بالقرب من مجزرة، وأن الجماعة المحلية تسعى إلى إحداث مستودع شاحنات

18 - قرار مؤرخ في 23 غشت 1990 في الملف 90/8171 منشور بمجلة الإشعاع عدد 8 ص 94 مشار إليه في مجلة القصر العدد 3 شتنبر 2002 ص 77.

19 - قرار عدد 95/11 بتاريخ 30 نوفمبر 1995 منشور بمجلة النشرة الإخبارية للمجلس الأعلى عدد 1 ص 22.

الأ زبال مما قد يؤثر على سلامة الذبائح وعلى الاقتصاد الوطني بعدما هددت السوق الأوروبية المشتركة بتوقيف استيراد اللحوم ما لم يتم تحسين مستوى المجازر، إلا أن المجلس الأعلى عوض البحث في هذه الدفوعات قضى بأن إنشاء مرآب في العقار المنزوع ملكيته لاستعماله للمصلحة العامة كمستودع لناقلات الجماعة تكون المنفعة العامة التي يتطلبها القانون لتبرير نزع الملكية متوفرة، ولهذا فإن القرار المطلوب إلغاؤه لا يشوبه أي شطط²⁰.

ويرى بعض الفقه أنه إذا كان هناك من تفسير لهذا الموقف، فإنه يجد سنده في طبيعة المرحلة التي كان يجتازها المغرب عادة الاستقلال، والتي أعطيت فيها الأولوية لبناء الهياكل الاقتصادية والإدارية للدولة من أجل إقلاع تنموي الشيء الذي جعل القضاء لا ينساق وراء الشعارات التي عرفتها حركة حقوق الإنسان وحماية حقوق الأفراد في فرنسا²¹.

غير أن السؤال المطروح، ألم ينساق القضاء المغربي في هذه الحالة وراء التيارات السياسية عوضا عن الاهتمام بتطبيق النصوص القانونية وتأويلها لمصلحة المتضرر عند غموضها؟

ومما يجب الإشارة إليه أن مجلس الدولة الفرنسي بدوره لم يسلم من هذا الاتجاه المحتشم في مراقبة مدى المنفعة العامة، وهكذا

20- قرار عدد 217 بتاريخ فاتح أبريل 1987 في الملف عدد 725-841

21 - راجع مقال محمد يعكوي بالفرنسية تحت عنوان :

كان في البداية يختزلها في الأشغال التي أشار إليها المشرع الفرنسي²². ثم تطور إلى فكرة المرفق العام مع مستهل القرن العشرين حيث اعترف لبعض الأنشطة التي تقوم بها المرافق العامة بصيغة المنفعة العامة من قبيل المجال الصحي، إقامة المعارض الدائمة، توسيع المعسكرات الصيفية، إقامة بيوت الشباب.

ونظرا لأن تحديد مفهوم المنفعة العامة ليس إلا أحد العناصر ضمن مجموعة من العناصر التي تنبني عليها إشكالية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتي وضعت المشرع والقضاء في وضعية ديناميكية على حد سواء، لا سيما بحكم ما لها من ارتباط بقانون التعمير الذي يولي حماية خاصة لمشاكل إعداد التراب الوطني عن طريق التحكم في توزيع المناطق العمرانية وتحديد اختيارات التهيئة التي تتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للقطع الأرضية على مستوى مختلف المناطق²³، مع التنصيص على أن الموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان المنفعة العامة للقيام ببعض التجهيزات الأساسية. ويستمر مفعول الآثار المترتبة على هذا الإعلان لمدة 10 سنوات.

22 - للمزيد من التفصيل راجع نبيلة عبد الحليم كامل دور القضاء الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية (الاتجاه الحديث لمجلسي الدولة في مصر وفرنسا طبعة 1994 دار النهضة العربية ص 10 وما بعدها).

23 - راجع المادة 19 من قانون التعمير السالف الذكر التي حددت أهداف تصميم التهيئة من قبيل حدود والمساحات الخضراء العامة والمواقع المخصصة للتجهيزات العامة.

وبعد انصرام هذا الأجل يستعيد الملاك حقهم في التصرف في أراضيهم.

والجدير بالتنويه أن الاحتماء بوثائق التعمير لا يعفي الإدارة من منح تعويض للمالكين.

وقد قضت المحكمة الإدارية بالرباط أن تصميم التهيئة الذي ينص على المنفعة العامة ويقوم مقام مقرر التخلي طبق الفصلين 28 و29 من القانون 90.12 المتعلق بالتعمير لا يعفي الإدارة من مباشرة مسطرة نزع الملكية وتمكين المالكين من التعويض²⁴.

وصفوة القول فإن المظهر التقليدي في رقابة المنفعة العامة هجرها القضاء الفرنسي منذ بداية السبعينات من القرن الماضي، لاسيما من خلال قرار مجلس الدولة الفرنسي الشهير والمتعلق بالمدينة الشرقية الجديدة، وذلك بتبني ما يعرف بنظرية الموازنة.

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

لما كانت الدولة الحارسة لا تقوم إلا بوظائف السيادة من عدل ودفاع وأمن ولا تتدخل في المجال الاقتصادي والاجتماعي، لم يكن من التصور أن تباشر مسطرة نزع الملكية إلا لماما ومن أجل تحصين تلك الوظائف التقليدية، وبالتالي كان القضاء بمفهومه

الواسع في منأى عن التدخل من أجل مراقبة جدوى القرارات
المعلنة للمنفعة العامة²⁵.

إلا أن هذا الحياد السلبي توارى بعد أن وسعت الدولة من
مجال تدخلها بعد أن وضعت الحرب العالمية الأولى أوزارها
وانهيار الاقتصاد العالمي أواخر العشرينات من القرن الماضي،
وبالتالي أصبحت الدولة تتدخل في مجمل المجالات التي لها ارتباط
بالحياة اليومية للمواطن، مع ما استتبع ذلك من كثرة اللجوء إلى
مسطرة نزع الملكية²⁶، في الوقت الذي فتح المجال للمواطن من أجل
اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في القرارات الإدارية المعلنة
للمنفعة العامة.

غير أنه لما كان مفهوم نزع الملكية مفهوما نسبيا²⁷، فقد كان
من البديهي أن يتطور بتطور الظروف الاجتماعية والاقتصادية
والسياسية وكذلك الرغبة في إشباع حاجيات المواطنين وعلى هذا
الأساس لم تعد الرقابة التقليدية للمنفعة العامة كافية لمراقبة

25 – عبد العزيز يعكوبي : تطور الرقابة على شرط المنفعة العامة من حالة نزع الملكية من
خلال نظرية الموازنة، مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد
مزدوج 14-15 يناير، يونيو 1996 ص 102.

26 – Marie José domesticci Met «utilité publique et utilité privée dans le droit de
l'expropriation DALLOZ 2 1981, chronique 227.

27 – الطاهر جبران قضاء الإلغاء ومراقبة مشروعية المقرر المعلن عن المنفعة العامة
مقال منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 24 يوليوز 1998 ص

مشروعية القرارات الإدارية خاصة وأن هذه المراقبة لم تكن تباشر في مواجهة محتوى المشروع وتكلفته المالية²⁸.

ولتوضيح ما سلف، نرى من الأفيد التعرض إلى نظرية الموازنة من خلال ما استقر عليه القضاء الفرنسي (الفقرة الأولى) ثم نتطرق بعد ذلك إلى موقف القضاء المغربي من هذه النظرية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : نظرية الموازنة في الاجتهاد القضائي الفرنسي

يقصد بنظرية الموازنة أنه لا يكفي لإقرار المنفعة العامة في قضايا نزع الملكية التحقق من احترام الشكليات القانونية المتطلبة في إعلانها، وإنما التأكد كذلك مما قد تحققه من نفع وفوائد على المجتمع، وما قد تلحقه من أضرار بالملكية الخاصة، مع الأخذ بعين الاعتبار التكلفة المالية للمشروع وما يجنيه من ربح²⁹.

وتعتبر هذه النظرية من ابتداء مجلس الدولة الفرنسي بمناسبة نظره في قضية المدينة الشرقية الجديدة لمدينة ليل الفرنسية، حيث أصدر قراره المؤرخ في 28 ماي 1971 الذي قضى فيه بأن المنفعة

28 – Guy Braibant. «Le principe de proportionnalité» Mélanges offerts à Marcel waline L G D J Paris 1974 p 297.

29 – محمود سلامة جبر : نظرية الغلط المبين في قضاء الإلغاء ص 159. أنظر كذلك

عبد العزيز يعكوبي المرجع السابق ص 110.

العامّة في مشروع نزع الملكية تقدر من خلال الظروف المحيطة بكل مشروع على حدة.

وبالتالي ألغى المرسوم المعلن للمنفعة العامّة³⁰ وتتلخص وقائع هذه القضية في كون وزير التجهيز والإسكان قرر نقل جامعة بكامل مرافقها من كليّات ومعاهد إلى شرق مدينة ليل مع إقامة حي جديد على رقعتها الترابية يتسع لحوالي 25000 نسمة. لذا كان من اللازم نزع ملكية حوالي 500 هكتار بما يحتويه من 250 منزلا بعضها شيد حديثا بناء على تراخيص بالبناء لم يمض على استيلاء بعضها سنة واحدة. إلا أنه بعد اعتراض الساكنة وتدخل المجتمع المدني تم تقليص عدد المنازل المطلوب نزع ملكيتها إلى 88 منزلا عوضا عن 250 منزلا التي كانت مستهدفة في البداية.

هذا الاجتهاد القضائي الذي سمي فيما بعد "بيان تكلفة الإيجابيات". تم تأكيده بقرار الشركة المدنية Sainte-Marie de L'Assomption³¹ الذي بمقتضاه أخذ مجلس الدولة الفرنسي بعين

30 – Voir CE 28 Mai 1971, ville nouvelle Est : D 1972, 194 note J.Lemasunier, voir aussi Rev. Dr. pub 1972 454 note M. Waline. Le conseil d'Etat précise qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessif en égard à l'intérêt qu'elle présente.

31 – CE 20 octobre 1972. Rec. cons d'Etat p 657 voir code de l'expropriation commenté et annoté par R.Hostio. Edition 1992 librairie de la cour de cassation.

الاعتبار إلى جانب التكلفة المالية الآثار المترتبة على المصلحة العامة الأخرى ولا سيما حسن سير المؤسسات المكلفة بتدبير مصلحة عامة.

وترمي مثل هذه القرارات إلى توسيع مجال مراقبة القاضي الإداري لشرط المنفعة العامة في مجال نزع الملكية.

ويرى بعض الفقه الفرنسي أن هذا الحماس الذي أظهره القضاء الإداري في بداية السبعينات من القرن الماضي، أصبح يتناقص في مواجهة الدولة من خلال مجموعة من القرارات القضائية³²، بينما ظل نفس الصرامة في مواجهة المشاريع التي تقوم بها الجماعات المحلية حيث المراقبة قائمة حول ما يسمى "البيانات - التكلفة - الإيجابيات"³³.

وعليه بعد أن تعرضنا بإيجاز لتطور نظرية الموازنة في ظل الاجتهاد القضائي الفرنسي لنا أن نتساءل عن موقف القضاء المغربي من هذه النظرية؟

32 – R.Houstar, note sans CE 7 Mars 1975, Association des amis de l'abbaye de Fontevranlt : A J P A 1976, 208. L. Richer note sons CE 27 Juillet 1979 Dlle Eva Drexel – Dahlgren : D S 1979, 538.

33 – CE 25 Novembre 1988, Epx Perez : Rec. Conseil d'Etat p 428.

للمزيد من الإيضاح راجع

R.Hostion, chro. AJPI 1985 p 140.

الفقرة الثانية : نظرية الموازنة في الاجتهاد القضائي

المغربي

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

ويعتبر قرار المجلس الأعلى رقم 378 المؤرخ في 10 فبراير 1992 أول قرار تمسك من خلاله القضاء المغربي بأحقيته في مراقبة مجال المنفعة العامة ومضمونها في مسطرة نزاع الملكية، وتتلخص وقائع هذا الملف أن شركة ميموزا حصلت على رخصة إدارية لإنجاز تجزئة سكنية وأنجزت منها الشطر الأول، وبعد شروعها في إنجاز الشطر الثاني صدر مرسوم بإعلان المنفعة العامة يقضي بإنجاز مشروع التنمية الحضرية لمدينة القنيطرة المشتمل على تغيير مدن الصفيح ووضع التجهيزات الأساسية الضرورية. فعمدت الشركة المذكورة إلى الطعن في المرسوم معللة دعواها بما يلي :

- أنها لم تبادر بإنجاز مشروعها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة.

- أنها أنهت الشطر الأول من المشروع وأنفقت في ذلك أموالاً ضخمة دون أن يصدر من الإدارة ما يفيد رغبتها في إيقاف المشروع.

- أنها أي الشركة فوتت البقع الأرضية المجهزة للعموم،
ومنهم من بدأ في أشغال البناء.

وقد عللت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى قرارها بأنه "إذا كانت الإدارة تتوفر على السلطة التقديرية في خصوص المنفعة العامة التي تسعى إلى تحقيقها من وراء نزع الملكية، فإن ذلك لا يمنع القضاء الإداري من مراقبة مضمون وأغراض المنفعة المذكورة وما إذا كان المنزوع ملكيته كما هو الحال في النازلة يسعى إلى تحقيق نفس الأغراض والأهداف بموافقة الإدارة المسبقة لإنجاز هذا المشروع مما يعني أن الإدارة التي رخصت للطاعة بتحقيق هذا المشروع وتركها تحقق جزءا منه وتنفق مبالغ مالية هامة لا يمكنها أن تسعى إلى نزع هذه الملكية للمنفعة العامة لتحقيق نفس الأغراض فإنها تكون مشتتة في استعمال سلطتها"³⁴.

وقد تلي هذا القرار جملة من القرارات نذكر على الخصوص القرار المؤرخ في 7 ماي 1997 الذي أكد فيه المجلس الأعلى ضرورة المقارنة بين المصالح المتعارضة في نطاق المشروعية، حيث قضى بأن "الاتجاه الحديث في القضاء الإداري لا يكتفي بالنظر إلى المنفعة العامة المتوخاة من نزع الملكية نظرة مجردة،

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

بل يتجاوز ذلك إلى النظر فيما يعود به القرار من فائدة، يحقق أكبر قدر من المصلحة العامة³⁵.

نستخلص مما سبق أن القضاء الإداري المغربي لم يترك السلطة التقديرية للإدارة في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة جامحة وإنما جعلها قابلة للمراقبة تحت ستار نظرية الموازنة، وذلك عن طريق تقييم قرار نزع الملكية على ضوء مزاياه وسلبياته والمقارنة بين المصالح المتعارضة للإدارة والخواص في نطاق المشروعية المخولة لقاضي الإلغاء. ويرى جانب من الفقه أن المنتبغ للعمل القضائي المغربي يلاحظ أن هذا الاتجاه الذي سار فيه المجلس الأعلى ليس متواترا يمكن تعميمه، ذلك أن هذا المجلس في جملة من قراراته ظل يقر للإدارة سلطتها التقديرية في مجال إعلان المنفعة العامة شريطة عدم الانحراف في استعمال هذه السلطة³⁶. ويمكن الاستدلال على هذا المنحى بما قضى به من أن "رغبة المنزوع ملكيتهم في إقامة نفس المشاريع التي تنوي الإدارة إنجازها أو مشروعات قريبة منها لا يكفي للقول بأن هناك شططا في استعمال السلطة. مادامت المنفعة العامة فوق كل الاعتبارات

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

كما قضى نفس المجلس أن المفروض في مشروع المرسوم المتعلق بنزع الملكية للمنفعة ألا يؤثر على مراكز المنزوع ملكيتهم أو يمس بحقوقهم. القرار رقم 533 بتاريخ 7 دجنبر 1995 في الملف الإداري عدد 94/101140 منشور بالمرجع أعلاه ص 355.

36 - أنظر الطاهر جبران : المرجع السابق ص 62.

الشخصية وما دامت الإدارة لم تنحرف أو تنوي الانحراف عن الأهداف المتوخاة من هذه المنفعة العامة³⁷.

والواقع أن نظرية الموازنة نظرية غامضة بحيث يتعذر فيها وضع خط فاصل بين المشروعية والملاءمة، وبمعنى أدق بين الحدود التي يحق للقاضي الإداري مراقبتها وتلك التي يستنكف عن البحث فيها إيماناً منه بأنها تدخل في نطاق مضمون الفصل 25 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه يمنع على المحاكم عدا إذا كانت هناك مقتضيات قانونية مخالفة أن ينظر ولو بصفة تبعية في جميع الطلبات التي من شأنها أن تعرقل عمل الإدارات العمومية للدولة أو الجماعات العمومية الأخرى أو أن تلغي إحدى قراراتها.

وعليه بعد أن تعرضنا إلى مفهوم المنفعة العامة ومدى خضوعها إلى المراقبة القضائية، نتطرق في المطلب الموالي للقواعد العامة التي تحكم التعويض في مجال نزع الملكية.

37 - القرار عدد 557 بتاريخ 21 دجنبر 1995 في الملف الإداري عدد 93/10119 منشور بقرارات المجلس الأعلى، المادة الإدارية المرجع السابق ص 371.

المطلب الثاني

القواعد العامة التي تحكم

التعويض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

بداية لا بد من الإشارة إلى أن المشرع المغربي حدد الأموال التي يمكن نزع ملكيتها لأجل المنفعة العامة وحصرها في العقارات والحقوق العينية العقارية دون المنقولات³⁸.

ولسنا في حاجة إلى الدخول في تفاصيل مفهوم العقارات والحقوق العينية، إذ يكفي في ذلك الإحالة على مقتضيات المادتين 6 و9 من مدونة الحقوق العينية المطابقة للفصلين 6 و 8 ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة وبعض المؤلفات المتخصصة³⁹، ويكفي في هذا الصدد الإشارة إلى أن نسبة

38 – نص الفصل الأول من قانون نزع الملكية المغربي على أن نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم بها إلا إذا أعلنت المنفعة العامة... كما نص الفصل 4 من نفس القانون على أنه لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر وكذا المقابر والعقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

39 – Voir Drissi Alami Machichi : Les immeubles et le droit commercial préface Jean Hemad les éditions Maghrébines 1975 Casablanca

وأستاذنا المرحوم مأمون الكزبري : التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية التبعية مطبعة النجاح الجديدة سنة 1978 الدار البيضاء. ومحمد خيرى حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب طبعة 2000 مطبعة المعارف الجديدة الرباط. انظر كذلك محمد ابن معجوز الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي طبعة 1990 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء. راجع كذلك محمد بن صالح الصوفي الحقوق العرفية العينية

مهمة من مسطرة نزع الملكية تنصب على الأراضي والمباني بصفة عامة لذلك نجد مثلا نظام نزع الملكية السعودي الصادر عن مجلس الشورى رقم 54/5 بتاريخ 1422/11/17 هجرية نص في المادة الأولى على أنه يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

وهو نفس الاتجاه الذي سار فيه القانون الكويتي رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة عندما نص في المادة 4 على أنه تختص إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة بمسح الأراضي المطلوب نزع ملكيتها وتحديدها وتنفيذ قواعد التسوية العقارية.

وتعتبر هذه المادة تكملة للمادة الأولى التي نصت على أن نزع ملكية العقارات أو الأراضي والاستيلاء عليها مؤقتا لا يكون إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ووفقا لأحكام هذا القانون.

يستخلص مما سلف أن المنقولات مستبعدة من نطاق نزع الملكية كقاعدة عامة، لذلك استبعد القضاء المغربي منذ عقود

التعويض عن نزع ملكية بيوت الصفيح⁴⁰ على اعتبار أنها ليست عقارات بالطبيعة ولا بالتخصيص لأنها غير مندمجة بالأرض، ذلك أن الاندماج هو الشرط الأساسي لإضفاء الطابع العقاري على النباتات والمنشآت⁴¹.

والجدير بالتنبيه أن جل التشريعات المقارنة أجمعت على أن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لا يكون مشروعاً إلا إذا تم من أجل المنفعة ومقابل تعويض مسبق وعادل⁴². عكس القانون المغربي الذي اكتفى بالتخصيص على منح المنزوعة ملكيته تعويضاً دون أن ينعتة بالعادل ولا بالمسبق متأثراً في ذلك بما ذهب إليه المشرع الفرنسي في مرسوم بتاريخ 28 مارس 1977 الذي اكتفى بالتخصيص على أن التعويض يجب أن يشمل كامل الضرر المباشر، المادي والمحقق الناجم عن نزع الملكية⁴³.

وعليه ما هي القواعد العامة التي تحكم التعويض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة؟

40 – Voir Jugement du Tribunal du 1^{er} instance de Casablanca du 24 Avril 1932 G T M 497 du 4 juin 1932.

41 – محمد الكشور : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق ص 50.

42 – Voir l'art 14 de la loi 7.05 sur l'expropriation pour cause d'utile publique de la République et canton de Genève du 10 Juin 1933 qui stipule que «l'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant indemnité pleine et entière».

أنظر كذلك المادة 2 من القانون رقم 13 لسنة 1988 بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري الذي أكد على التعويض العادل.

43 – L'art L.B.B du décret n° 77.392 du 28 Mars 1977 tel qu' il a été modifié et complète.

للإجابة على هذا التساؤل لا بد من الإشارة إلى أن القواعد العامة التي تحكم هذا التعويض نظمها الفصل 20 من القانون رقم 7.81 يتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة بالاحتلال المؤقت السالف الذكر وقد نص هذا الفصل على ما يلي :

يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية :

1 – يجب أن لا 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 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 المعين للأمالك التي تنتزع ملكيتها، ولا تراعى في تحديد هذه القيمة عناصر الزيادات بسبب المضاربات التي تظهر منذ صدور مقرر التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه في حالة ما إذا لم يودع نازع الملكية في ظرف أجل ستة أشهر ابتداء من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي تنتزع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحيازة، فإن القيمة التي يجب

ألا يتجاوزها تعويض نزع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية.

4 - يغير التعويض، عند الاقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم ينزع ملكيته : يجب تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها في الفقرات 2 و3 و4 أعلاه.

كما أضاف الفصل 21 من نفس القانون على أنه "يحدد قاضي نزع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض".

يستنبط مما سلف أن المشرع المغربي حدد للقضاء القواعد العامة التي على أساسها يتم تعويض المنزوع ملكيته وسنحاول تفصيل كل قاعدة على حدة، متسائلين عن ما إذا كانت طرق التعويض متشابهة حتى لو تعلق الأمر بالعقارات المبنية، والفلاحية وكذا الأصول التجارية المتواجدة فوق عقارات مبنية. ويدق الأمر خاصة إذا تعلق الأمر بنزع الملكية طبقا لقواعد استثنائية كما هو الأمر بالنسبة للمرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1967 بمثابة قانون الإعلان أن تهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي مصلحة عمومية وبوضع مسطرة خاصة لنزع الملكية وبإحداث

الشركة الوطنية لتهيئة خليج طنجة. وكذلك الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.76.393 بتاريخ 21 يونيو 1976 يتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي، وكذا الظهير الشريف رقم 1.05.70 بتاريخ 23 نوفمبر 2005 بتنفيذ القانون رقم 04-16 المتعلق بتهيئة واستثمار ضفتي أبي رقراق؟

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

الفقرة الأولى : الجهة المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

لم يحدد مشرع القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة تركيبة اللجنة الإدارية المختصة بتحديد التعويض عن نزع الملكية، وإنما اكتفى بالتتصيص عليها في الفصل 42 منه، بينما أوكل هذه المهمة للسلطة التنظيمية التي أوضحت بمقتضى المادة 19 من المرسوم التطبيقي رقم 2.82.382 المؤرخ في 16 أبريل 1983 تركيبة هذه اللجنة. على أن يبقى قاضي نزع الملكية الجهة الفاصلة في قرار هذا التعويض عند النزاع وقبل الحكم بنقل الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية.

وعليه سنقسم هذه الفقرة إلى ثلاثة جدوع، نخصص الجدد الأول لتركيب اللجنة الإدارية للخبرة وطرق عملها، ثم مدى قابلية

قراراتها للطعن كجدع ثاني، ثم الجدع الثالث : لاختصاص قاضي نزع الملكية في تحديد التعويض.

الجدع الأول : تركيبة اللجنة الإدارية للخبرة وطرق عملها

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

- السلطة المحلية بصفتها رئيسا.

- رئيس دائرة أملاك الدولة الخاصة أو منتدبه

- قابض التسجيل والتنبر أو منتدبه.

- ممثل الإدارة طالبة نزع الملكية

ويضاف إلى اللجنة أعضاء غير دائمين وهم بحسب طبيعة العقار :

- مفتش الضرائب الحضرية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراض

- مفتش التعمير أو منتدبه { حضرية مبنية

أو

غير مبنية

- مفتش الضرائب القروية

أو منتدبه. { إذا تعلق الأمر بأراض
قروية

- المدير الإقليمي لوزارة

الزراعة أو منتدبه.

ويتولى مندوب أملاك الدولة الخاصة أعمال الكتابة⁴⁴.

يستخلص مما سلف أن السلطة التنظيمية راعت تركيبة هذه اللجنة تنوع المتدخلين وخبرتهم في مجال الخبرة الإدارية ولاسيما بالنسبة لممثلي وزارة المالية (مدير أملاك الدولة الخاصة وإدارة التسجيل والتنوير ومفتش الضرائب) وكذا ممثل وزارة الزراعة بخصوص نوع التربة بالنسبة للأراضي الفلاحية. إلا أنه مع ذلك لم تكن موفقة في عدم اعتبار ممثل الجماعة المحلية ضمن الأعضاء الدائمين، خاصة وأن الديمقراطية المحلية تفرض إشراك ممثل السكان في جميع القرارات التي تهم الجماعة المعنية.

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

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

- السلطة الإدارية المحلية أو ممثلها رئيسا.

- رئيس دائرة أملاك الدولة الموجودة بها الحقوق المائية أو منتدبه.

- ممثل وزارة التجهيز كاتبا.

- ممثل المصالح الإقليمية لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 7 المذكور لم يحدد طرق عمل هذه اللجنة، مما يخلق ارتباكاً في عملها. خاصة إذا استتكتف ممثل السلطة المحلية على جمع اللجنة بعد تلقيه طلباً بذلك من مندوب مديرية أملاك الدولة⁴⁵.

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

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

ويمنع على أي عضو المشاركة في تقدير التعويض إذا كان المستفيد زوجه أو أحد فرعه أو أقاربه أو أصهاره حتى الدرجة

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

الرابعة أو من له الوصاية أو القوامة عليه. ويكون باطلا كل قرار مخالف لذلك.

لذلك نرى ضرورة تعديل الفصل 7 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية السالف الذكر بإضافة أعضاء دائمين كممثل المجلس الجماعي المعني وكذا تحديد طرق عمل اللجنة الإدارية للخبرة حتى لا تكون هناك أية هيمنة لقطاع وزاري على القطاعات الأخرى مع تحديد أجل قانوني لاستدعاء اللجنة حتى لا تبقى خاضعة لمزاج رجل السلطة.

ومما ينبغي الإشارة إليه أن تركيبة اللجنة الإدارية المختصة بتحديد التعويض عن نزع ملكية العقارات الخاصة بتهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي كما نظمها المرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1976⁴⁶ تم تحديد أعضائها بمقتضى الفصل 7 من المرسوم الملكي رقم 887.65 بتاريخ 11 دجنبر 1965⁴⁷. وتتكون ممن يأتي :

- وزير السياحة أو ممثله.

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

47 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2774 بتاريخ 29 دجنبر 1965 ص 2747

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

- وزير الأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز والنقل حالياً) أو ممثله.
- وزير الداخلية أو ممثله.
- رئيس مصلحة أملاك الدولة أو ممثله.
- ويحضرها بصفة استشارية.
- المحافظة على الأملاك العقارية بطنجة.
- رئيس مصلحة التسجيل بطنجة.
- مفتش الضرائب الحضرية بطنجة.

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

وهو الأمر المعول عليه كذلك في ظل الظهير الشريف رقم 1.76.393 بتاريخ 21 يونيو 1976 المتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي⁴⁸، حيث تكفل هذا القانون بنفسه بتحديد أعضاء اللجنة الإدارية للخبرة، وذلك بتنصيبه في الفصل 13 منه على أنه تقدر قيمة التعويضات من طرف لجنة إدارية يرأسها ممثل لوزير المالية يعينه هذا الأخير وتتألف ممن يأتي :

- ممثل الوزير المكلف بالسياحة

- ممثل وزير الأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز)

- ممثل وزير الداخلية

- ممثل رئيس مصلحة أملاك الدولة الذي يعينه هذا الأخير
ويمكن أن يحضرها بصفة استشارية :

- المحافظ على الأملاك العقارية بأكادير

- قابض التسجيل بأكادير

- مفتش الضرائب الحضرية بأكادير

إلا أن الملاحظ كذلك أن كلا من المرسوم الملكي رقم 887.65
بمثابة قانون يحدث بموجبه مسطرة خاصة قصد الإسراع
بالاستثمار السياحي لفرضة طنجة ولا الظهير الشريف بمثابة قانون
رقم 1.76.393 يتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي لم يحدد
المسطرة الواجبة لتنظيم عمل اللجنة الإدارية للخبرة ولا طرق
استدعائها ومسطرة الاستدعاء... الشيء الواجب تفاديه مستقبلا.

ومما يسترعي الانتباه أن القانون رقم 25.67 التشادي بتاريخ
22 يوليوز 1927 حول حصر الحقوق العقارية نص على أن تحديد
التعويض عن نزع الملكية يمكن أن يحدد بطريقة حبية.

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

وأضافت المادة 6 أنه في حالة مصادقة الطرفان على الخبرة يتم الحكم بها، وفي حالة عدم الاتفاق عليها يحكم القاضي بالتعويض بالاعتماد على العناصر بما له من سلطة تقديرية، ويمكنه عند الضرورة الانتقال إلى عين المكان وفي جميع الأحوال لا يحق له أن يقضي بأقل مما عرضته الإدارة ولا أن يقضي بأكثر مما اقترحه المنزوعة ملكيته.

ويكون الحكم قابلاً للطعن بالاستئناف.

يستنبط مما سلف أن القانون التشادي جد متطور بالمقارنة مع القوانين العربية أو الفرنسية بحيث راعى في تمثيلية لجنة الخبرة مصلحة الدولة وكذا مصلحة المواطنين المنزوعة ملكيتهم بحيث لم يرجع، كفة طرف على آخر، كما أن اللجوء إلى السلطة القضائية لتحديد التعويض يبقى اختيارياً وتحكيمياً، لأن القاضي ملزم بالحكم داخل الحد الأدنى المقترح من طرف الإدارة والحد الأقصى المقترح كتعويض من طرف المنزوعة ملكيته. ومن تم تبقى العدالة في تحديد التعويض مضمونة إلى أقصى حد.

الجدع الثاني : مدى قابلية قرارات اللجنة الإدارية للخبرة

للطعن

بداية لا بد من التساؤل عن الطبيعة القانونية لقرارات اللجنة الإدارية للخبرة المكلفة بتحديد التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. هل هي قرارات إدارية صرفة أم مجرد "توصيات لا ترقى إلى القرار الإداري" ؟

أن المطلع على مقتضيات قانون نزع الملكية المغربي لا يمكنه الحسم بأن قرارات اللجنة الإدارية للخبرة في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية قرارات إدارية قابلة للطعن أمام أية جهة إدارية أو قضائية نظرا لعدم الزاميتها أو تأثيرها على المركز القانوني للمنزوعة ملكيته.

وفي هذا الاتجاه سار المجلس الأعلى بمقتضى قرار له حديث نسبيا بتاريخ 6 دجنبر 2006 حيث اعتبر تقرير اللجنة الإدارية مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته⁴⁹.

لكن ما ينبغي الإشارة إليه أنه بمقتضى الفصل 15 من ظهير 21 يونيو 1976 المتعلق بتهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي السالف الذكر تكون مقررات اللجنة الإدارية للخبرة قابلة للطعن داخل أجل شهر من تاريخ تبليغ اقتراح التعويض أمام لجنة إدارية عليا مركبة ممن يأتي :

- وزير المالية بصفته رئيسا

- الوزير المكلف بالسياحة

- الوزير المكلف بالأشغال العمومية والمواصلات (التجهيز

والنقل)

- وزير الداخلية.

49 - القرار عدد 697 في الملف عدد 1074-4-3-2006 وزارة التجهيز والنقل ضد الملك الخاص للدولة غير منشور.

- رئيس مصلحة أملاك الدولة

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

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

ورغم صراحة هذا النص فقد شد عن هذه القاعدة الأمرة حكماً فريداً صادراً عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 12 يوليوز 2007⁵⁰ قضى بأداء تعويض قدره واحد وسبعون مليون ومائة وسبعة وستون ألف وخمسمائة درهم لفائدة الشركة التجارية الفرنسية المدعية وتتمثل وقائع الدعوى في أن الدولة (الملك الخاص) استندت على المرسوم الملكي رقم 1092.66 بتاريخ 26 يونيو 1967 بمثابة قانون بالإعلان أن تهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي مصلحة عمومية وبوضع مسطرة خاصة لنزع الملكية وبإحداث الشركة الوطنية لتهيئة خليج طنجة وقامت بنزع ملكية العقارات المشمولة بالتهيئة، وقامت اللجنة المنصوص عليها في الفصل 7 من المرسوم الملكي رقم 887.65 بتاريخ 11 دجنبر 1965 بمثابة قانون يحدث بموجبه مسطرة خاصة قصد الإسراع بالاستثمار السياحي لفرضة طنجة، تحديد التعويضات الممنوحة للأشخاص المنزوعة ملكية

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

عقاراتهم، وتم إبداعها بصندوق الإبداع والتدبير طبقا للفصل 7 من المرسوم الملكي المؤرخ في 26 يونيو 1967 السالف الذكر وبعد ذلك تم تحويل التعويض إلى حساب الشركة المدعية. وانتظرت هذه الأخيرة إلى غاية 23 مارس 2006 فرفعت دعوى أمام المحكمة الإدارية بالرباط مدعية أن السلطة نازعة الملكية لم تحترم الشكليات المتطلبة قانونا بمقتضى المرسوم الملكي السالف الذكر.

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

إن هذا التعليل مردود عليه بأكثر من وسيلة يكفي الإشارة إلى

اثنين :

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

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

وأقل ما يقال في هذا الحكم أنه جاء خارقا لمقتضيات قانونية واضحة وأمرة، ولم يعر أهمية للحفاظ على المال العام، خاصة وأن بإمكان المحكمة في هذه النازلة الحكم بعدم قبول الدعوى نظرا لتقدمها وإقرار المدعية بتسلمها مبلغ التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية المختصة، أو في أقصى الأحوال التصريح بعدم الاختصاص نظرا لأن الفصل 7 المذكور لا يخول الحق في إقامة أي طعن ضد الكيفية التي على أساسها تم تجديد التعويض، ناهيك عن أن كنه الدعوى ليس الحصول على التعويض وإنما المطالبة بتعويض تكميلي عن واقعة مر عليها أجل التقادم. وقد يؤدي مجارة المدعية إلى الحكم بتعويضين عن نفس التصرف، مع غياب نص قانوني يسعف.

الجدع الثالث : الاختصاص القضائي في تحديد التعويض عند نزع الملكية.

إذا كان النصان القانونيان الاستثنائيان المتعلقان بتهيئة خليج طنجة واستثمارها السياحي وكذا تهيئة خليج أكادير واستثماره السياحي المشار إليهما أعلاه قد جعل القضاء غير مختص للنظر في التعويض عن ملكية العقارات والحقوق العينية اللازمة لتحقيق المنفعة العامة رغم ما قد يثار من تساؤل حول دستورية هذين

النصين فإن السلطة القضائية تسترجع اختصاصها في هذا المجال طبقاً لمقتضيات القانون رقم 7.18 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

والجدير بالتنبيه أنه طبقاً لمقتضيات هذا القانون ولاسيما الفصلان 18 و12 منه فقد كانت المحكمة الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها الترابي هي المختصة بتلقي طلبات الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات، بينما يختص رئيسها بصفته قاضي المستعجلات بالإذن بالحيازة.

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

غير أنه بعد إحداث المحاكم الإدارية بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 10 شتنبر 1993 انتقل الاختصاص المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة من المحاكم الابتدائية إلى المحاكم الإدارية⁵¹. على أن يتم الطعن بالاستئناف في أحكامها أمام

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

الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى طبقا لمقتضيات الفصل 141 و 354 إلى الفصل 356 من قانون المسطرة المدنية.

غير أن بعد صدور القانون رقم 80.03 المحدث للمحاكم الاستئنافية الإدارية، أصبحت هذه المحاكم هي المختصة بالنظر في استئناف المحاكم الإدارية الابتدائية وأوامر رؤسائها (المادة 5)⁵².

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

الفقرة الثانية : القواعد التي تحكم التعويض عن نزع الملكية

لم يعن المشرع المغربي بتحديد طبيعة التعويض الواجب منحه للمنزوعة ملكيته، وإنما اكتفى بالتنصيص على ضرورة منح تعويض مقابل نقل الملكية، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة للقوانين

52 - انظر الظهير الشريف رقم 1.06.07 بتاريخ 14 فبراير 2006.

وتوجد حاليا بالمغرب محكما استئناف إدارية بالرباط والثانية بمراكش كما هو وارد في المرسوم رقم 2.06.187 بتاريخ 25 يوليوز 2006 بتحديد محاكم الاستئناف الإدارية ومقارها ودوائر اختصاصها.

المقارنة التي نصت صراحة على وجوب أن يكون التعويض عادلاً⁵³.

إلا أنه في اعتقادنا إذا كان التشريع المغربي أغفل التنصيص صراحة على عدالة التعويض عن نزع الملكية فإن هذا لا يعني أنها غير مطلوبة ولا واجبة لأن هذا ما يتنافى مع العدالة والإنصاف التي تقدسها المواثيق الدولية⁵⁴ والفقهاء الإسلاميين.

جاء في المادة 1216 من مجلة الأحكام العدلية يؤخذ لدى الحاجة ملك أي أحد بقيمته بأمر السلطان ويلحق بالطريق ولكن لا يؤخذ ملكه من يده ما لم يؤد له الثمن. كما جاء في المادة 165 من مرشد الحيران إنه إذا اقتضت المصلحة العامة أخذ ملك لتوسيع طريق عامة يؤخذ بقيمته، لكن لا يؤخذ من صاحبه ما لم يؤد له ثمنه مقدر بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة⁵⁵.

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

53 – راجع المادة 1 من قانون نزع الملكية الكويتي، والسعودي وكذا المادة 2 من قانون نزع الملكية القطري

Voir aussi l'article 545 du code civil Français qui stipule que «Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité».

54 – راجع الفصل 113 من اتفاقية الجزيرة الخضراء لسنة 1906 والفقرة الثانية من المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان بتاريخ 22 نونبر 1969.

55 – راجع محمد الكشور المرجع السابق ص 19.

وعليه لنا أن نتساءل عن كيفية تحديد التعويض، ووقت تحديده
تم تغيير قيمته.

أولاً : كيفية تحديد التعويض

كما سبق وأن قلنا فقد تكفل الفصل 20 من قانون نزع الملكية
بتحديد الكيفية التي على أساسها يحسب التعويض وتتمثل فيما يلي :
1 - يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحال دون
المستقبلي

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

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

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

وفي اعتقادنا فإن المشرع المغربي كان موفقاً في اعتبار
تاريخ نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة هو التاريخ
المعول عليه لتحديد التعويض عن فقدان الملكية تلافياً لكل

مضاربات تأتي بعد هذا التاريخ وكذا المصاريف الإضافية التي لا قيمة فنية أو تقنية لها إلا الرغبة في رفع التعويض.⁵⁶

2 – التعويض لا يشمل إلا الضرر المباشر *préjudice direct*

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

3 – أن يكون الضرر ماديا

لا يهتم قانون نزع الملكية بتعويض إلا الأضرار المادية أما الأضرار المعنوية المترتبة على مسطرة نزع الملكية لا أهمية لها

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

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

بالنسبة لوضعه، حتى لو ترتب عليها إزعاج ومضار فقدان الجوار والعلاقات الاجتماعية.

غير أنه من الناحية الواقعية فكثير ما يبحث القضاء عن مبررات للتعويض عن الضرر المعنوي تحت ستار التشويش عن الملكية.

4 - أن يكون التعويض شاملا للضرر و عادلا :

لكي يكون التعويض عادلا يتعين التمييز بين نوعين من الملاك. هناك مالك العقار ومشغله، هناك من له فقط حق الانتفاع على العقار المنزوعة ملكيته.

وفي هذا الإطار فإن التعويض الشامل والعاقل يجب أن يجبر الضرر الناجم عن فقدان الملكية، أما بالنسبة لصاحب حق المنفعة كالمكتري مثلا فإن التعويض يخص فقط إفراغه من المحل وما يترتب على ذلك من آثار ويميز الفقه عادة بين التعويض الأساسي L'indemnité principale والتعويض التبعي أو التكميلي L'indemnité d'accessoire كما سنرى لاحقا.

ومجمل القول فإن مالك العين المنزوعة ملكيتها يمكنه المطالبة بالتعويض الأساسي وكذا التكميلي طبقا لمقتضيات الفصل 6-13 من قانون نزع الملكية الفرنسي. أما القانون المغربي فقد أكد على ضرورة تحديد تعويضا واحدا بالنظر إلى مجموع قيمة العقار

في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع⁵⁷.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأكادير أن معايير التعويض عن نزع الملكية محددة قانوناً بموجب الفصل 20 من القانون 7.81، وإذا توافرت للمحكمة العناصر التقنية لتحديد التعويض فلا موجب لإجراء خبرة قضائية⁵⁸.

كما قضت المحكمة الإدارية بالرباط أن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة في إطار سلطتها التقديرية وفقاً للفقرات 2-3-4 من الفصل 20 من القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت⁵⁹.

5 – القاعدة أن يكون التعويض نقداً

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

ويستخلص من هذا الفصل أن التعويض يجب أن يكون نقداً، وهذه هي القاعدة العامة المعول عليها من طرف بعض التشريعات المقارنة، كما هو الشأن بالنسبة لقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لجمهورية جنيف المؤرخ في 10 يونيو 1933 الذي نص في الفصل 14 منه على أنه لا يمكن اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية إلا

57 – راجع الفصل 20 من القانون رقم 7.18 السالف الذكر

58 – قرار رقم 96/285 بتاريخ 8 فبراير 1996 في الملف رقم 94/2455 غير منشور.

59 – حكم رقم 819 بتاريخ 15 يوليوز 2003 في الملف رقم 00.434 ش ن.

مقابل تعويض كامل وشامل وأضافت المادة 15 منه على أن التعويض يكون نقدا على شكل رأسمال.

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

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

لكن ما ينبغي التنويه إليه أنه لا يوجد ما يمنع من أن يتم التعويض عينا، ذلك أنه من حق المنزوعة ملكيته أن يبادر بالمطالبة من السلطة نازعة الملكية أن تجري مبادلة بين العقار موضوع نزع الملكية وعقار آخر في ملكية الدولة (الملك الخاص) أو البلدية وبصفة عامة الجهة نازعة الملكية سواء بمدرك أو غيره حسب

طبيعة العقار وموقعه وأوصافه وغير ذلك من المواصفات، خاصة وأن التعويض في إطار نزع الملكية ليس بثمن مقابل البيع⁶⁰.

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

1 – أداء المقابل فورا

2 – أو أدائه على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في العقار.

3 – أداء المقابل كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضا فضاء وذلك بالشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية، وهو ما يدل على أن المشرع أعطى للمالك الحق في اختيار طريقة سداد مقابل التحسين بإحدى الطرق التي بينها دون أن يعلق ذلك على موافقة جهة الإدارة⁶¹.

ثانيا : وقت تحديد التعويض

استنادا للفقرة الثانية من الفصل 20 من قانون نزع الملكية يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية

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

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

دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملاك المقرر نزع ملكيتها.

ويرى جانب من الفقه⁶² أن المقصود بيوم صدور قرار نزع الملكية يوم الحكم بنقل الملكية. إلا أننا لا نؤيد هذا الاتجاه على إطلاقه، إذ أن الفقرة الثالثة من الفصل 20 المذكور ميزت بين حالتين :

الحالة التي يودع فيها نازع الملكية المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية داخل 6 أشهر من نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للعقارات التي تنزع ملكيتها فإن التعويض المعول عليه يجب ألا يتجاوز قيمة العقار يوم نشر أو تبليغ المقرر حسب الأحوال. أما إذا تباطأت السلطة نازعة الملكية في إيداع المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية إلى حين فوات أجل 6 أشهر فإن قيمة العقار تحدد بالاستناد إلى يوم آخر إيداع لإحدى مقالات إما بنقل الملكية أو بالحيازة.

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

1 – ألا يشمل إلا الضرر الحالي المحقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية.

62 – راجع البشير باجي : المرجع السابق ص 278.

2 – أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته وموقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي بيعت بها العقارات المجاورة استنادا إلى والاختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.

3 – أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار يوم آخر إبداع لإحدى المقالات بكتابة ضبط المحكمة مادام نازع الملكية لم يسلك المسطرة القضائية أجل 6 أشهر من تاريخ نشر المرسوم الذي يعد بمثابة مقرر التخلي بالجريدة الرسمية⁶³.

والحاصل أن المحكمة ملزمة عند تحديد التعويض الإشارة إلى الظرف التاريخي الذي اعتمده طائلة النقض.

وفي هذا الاتجاه قضى المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) إنه حيث إن محكمة الاستئناف لم تبين قيمة العقار وقت صدور القرار القاضي بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولا قيمته يوم نشر مقرر التخلي فتكون بذلك قد حرمت المجلس الأعلى من ممارسة رقابته فيما يخص تقدير التعويض طبقا لما نصت عليه المقتضيات القانونية وبالتالي يكون القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس قانوني⁶⁴.

63 – حكم رقم 1389 بتاريخ 13 نوفمبر 2006 في الملف رقم 04/519 غير منشور.

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

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

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

وفي هذا الإطار قضى المجلس الأعلى بأنه لا يمكن أن يتعدى التعويض قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي ويتعرض القرار الذي

صديق على اقتراحات الخبراء الذين اعتمدوا على معاملات جرت بعد النشر للنقض⁶⁵.

هذا الاتجاه كرسته التشريعات المقارنة كالتشريع الكويتي السالف الذكر الذي نص في المادة 8 على أنه تقوم اللجنة بتقدير التعويض المقابل لنزع الملكية ومهتدية بالسعر السائد وقت نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية وهو نفس الاتجاه الذي كرسته المادة 10 من قانون نزع الملكية القطري عندما نصت على أنه يقدر التعويض على أساس قيمة العقار وقت صدور مرسوم نزع الملكية أو وقت استغلاله للمنفعة العامة أيهما أسبق⁶⁶.

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

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

أنظر كذلك البشير باجي المرجع السابق ص 281.

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

مرسوم نزع الملكية يساوي عقد بيع مسجلا والأصل أن ثمن المبيع يقدر وقت البيع⁶⁷.

والمثير للانتباه أن الظهير الشريف رقم 1.70.10 بتاريخ 7 أكتوبر 1970 يحدث بموجبه مسطرة خاصة قصد الإسراع بالاستثمار السياحي لمنطقة القصر الصغير نص في الفصل 4 منه أن المعول عليه في تحديد التعويض عن نزع الملكية هو تاريخ نشر هذا الظهير الشريف⁶⁸.

ويعتبر هذا النص استثناء بجميع مقتضياته بصريح القانون المذكور، الذي نص في فصله 5 أنه يمكن أن يحدث بموجب ظهير الشريف قصد تنمية القطاع المقصود مسطرة خاصة لنزع ملكية العقارات وإعادة بيعها وأن تخالف على الخصوص كلا أو بعضا مقتضيات الظهيرين الشريفين المؤرخين في 13 أبريل 1951 و 30 يونيو 1952.

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

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

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

تقدير التعويض حفاظا على مبدأ المساواة بين المواطنين في الأحكام.

ثالثا : تغيير قيمة التعويض

تنص الفقرة الرابعة من الفصل 20 من قانون نزع الملكية على أنه "يغير التعويض عند الاقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها من فائض القيمة أو ناقصها بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنتزع ملكيته".

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

وهكذا إذا ما قامت الإدارة نازعة الملكية بتشديد مدينة الملاهي على القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها مع ما ينتبع ذلك من ربطها بطرق ومواصلات وشبكات الري والإنارة والماء والهاتف، فإنه ولا شك ترتفع قيمة القطع الأرضية المجاورة وكذا الأجزاء المتبقية من تلك القطعة المنزوعة ملكيتها وفي المقابل إذا ما كان المشروع الذي ستنجزه السلطة نازعة الملكية عبارة عن موقف للحافلات العمومية أو منطقة صناعية أو مطرح للنفايات فإنه ولا شك ستنخفض قيمة العقارات المجاورة بسبب الضجيج أو التلوث الذي ستحدثه هذه المنشآت الاقتصادية أو المركبات ذات محرك.

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

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

ويرى جانب من الفقه أن الفقرة الرابعة من الفصل 20 إنما تعرضت لواقعة فائض وناقص القيمة الناتج عن الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها دون أن تشترط القيام فعلاً بهذه الأشغال أو العملية الصادر في شأنها ذلك الإعلان، ذلك أنه قد يتم الإعلان عند إحداث مشروع ما لم تتراجع السلطة نازعة الملكية عن إتمامه، فتطرح مسألة هل يحق للمالك المطالبة بفائض القيمة الذي كان سيحصل عليه لو أنجز المشروع⁶⁹.

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

والجدير بالتنبيه أن الفصل 21 من قانون نزع الملكية الحنفي نص على أنه في حالة نزع ملكية عقار جزئياً، فإنه لاحق للمنزوعة ملكيته في أي تعويض عن تخفيض قيمة الجزء المتبقي إذا كان هناك مجال لتعويض هذه الخسارة عن طريق الامتيازات التي حققها المشروع موضوع نزع الملكية.

وعلى العكس يتعين الأخذ بعين الاعتبار الضرر الناجم عن تخفيض القيمة عند تحديد التعويض ولو لم يكن هناك نزع للملكية⁷⁰.

وقد قضي أنه يجب مراعاة ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العمومية من زيادة أو نقص طبقاً لنص المادة 14 من قانون نزع الملكية رقم 5 لسنة 1907 المعدل بالقانون 94 لسنة 1931 بخصمه أو إضافته إلى ثمن الجزء المستولى عليه حسب الأحوال يستوي في ذلك، على ما جرى به قضاء محكمة النقض. أن تكون المحكمة قد اتبعت الإجراءات القانونية في نزع الملكية أم لم تتبعها لأن نص تلك المادة الذي

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

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

يوجب عند تقدير التعويض مراعاة قيمة الزيادة أو النقص في قيمة الجزء الذي لم ينزع وإنما يقرر حكماً عاماً في التعويض⁷¹.

كما قضت محكمة النقض المصرية على أنه تنص المادة 14 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 5 لسنة 1907 التي يقابلها نص المادة 19 ق 577 لسنة 1954 الذي حل محل القانون السابق على أنه إذا زادت قيمة الجزء الذي لم ينزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة فيجب مراعاة هذه الزيادة أو النقصان على ألا يزيد المبلغ الواجب إسقاطه أو إضافته في أي حال نصف القيمة التي يستحقها المالك. ولما كان في ورود هذا النص بصفة عامة ومطلقة تدل على أن ما قصد إليه الشارع من عبارة "زيادة القيمة" الوارد به هو ما يطرأ على قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته من تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة، فلا محل للقول بأن ما عناه النص هو المنفعة المقصورة على المالك المنزوعة ملكيته وحده والتي لا يشترك معه فيها آخرون إذ في هذا التفسير تخصيص للنص بما لا تحتمله عبارته، ومن تم فالحكم المطعون فيه إذا رخص خصم ما طرأ من زيادة القيمة على الجزء الذي لم تنزع ملكيته من أرض المطعون عليه تأسيساً على أن المنفعة التي عادت من أعمال نزع الملكية كانت عامة ولم تقتصر على الجزء المذكور يكون قد خالف القانون⁷².

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

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

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

والجدير بالتنبيه أنه يبقى من حق مالك بناية شمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل شهرين يبتدىء من تاريخ نشر مقرر التخلي في الجريدة الرسمية⁷³.

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

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

73 - راجع الفصل 23 من قانون نزع الملكية المطابق للمادة 19 من قانون نزع الملكية القطري.

وصفوة القول فإن المشرع حرص على عدم الإضرار بالمنزوعة ملكيته، حيث خيره بين الاستفادة من تعويض عن فقدان القيمة أو التنازل عن الجزء المتبقي من العقار المنزوعة ملكيته، وبالتالي يكون المشرع وفيها لمبدأ عدالة التعويض المستمد من الفقه الإسلامية والقانون الطبيعي.

وعليه فبعد أن تعرضنا في المبحث التمهيدي السابق لمفهوم المنفعة العامة في قانون نزع الملكية، وكذا لمسطرة التعويض والجهة المختصة بتحديد سنعرض في الفصل الموالي للتعويض عن نزع ملكية العقارات الحضرية والفلاحية.

الفصل الأول : التعويض عن نزع ملكية العقارات الحضرية والفلاحية

إن أهمية دراسة التعويض عن نزع ملكية العقارات، تكمن في تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وطبيعتها القانونية وكذلك طرق استعمالها وإذا كانت الأراضي على مر العصور مصدر عيش الإنسان وقوته اليومي بل وشرفه وعرضه ووسيلة الحفاظ على نوعه من الانقراض⁷⁴، فإنه في الوقت الحاضر تمثل وظيفة اجتماعية تراعيها الدولة بكل مؤسساتها بما تكفل من استقرار اجتماعي للإنسان ولاسيما في مجال الإسكان.

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

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

74 - إسماعيل إبراهيم الشيخ درة : اقتصاديات الإسكان سلسلة عالم المعرفة الكويتية العدد

- 72500 وحدة سكنية اقتصادية

- 40700 بقعة اقتصادية

- 31500 وحدة لإعادة الهيكلة⁷⁵.

إن أسباب ذكر هذه الإحصائية تعود إلى إشكالية السكن في المغرب والتمثلة في أنه في الوقت الذي تقر الحكومة بوجود أزمة سكنية في المغرب انعكست على الوجيبة الكرائية للمحلات السكنية، تطرح إشكالية أخرى تتمثل في أن هذه الحكومة ذاتها هي التي تقبل على نزع ملكية محلات سكنية أو أراضي قابلة للبناء من أجل إنجاز مشاريع توصف بأنها ذات نفع عام مع ما يترتب على ذلك من انعكاسات اجتماعية تعود سلبيا على قطاع الإسكان الشيء الذي يتطلب دراسة جدوى المشروع المزمع إنجازه قبل سلوك مسطرة نزع الملكية خاصة وأن الفصل 4 من قانون نزع الملكية لا يستثنى هذه المحلات من نزع الملكية⁷⁶، يضاف إلى ذلك أن الدولة قد تقوم بتوزيع أراضيها الفلاحية على بعض الفلاحين، ولن تجد حرجا في نزع ملكيتها إذا ما اصطدمت هذه المصلحة مع مصلحة عامة أخرى⁷⁷ الشيء الذي يؤدي إلى التساؤل عن من المصلحة الأولى

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

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

77 - راجع مثلا الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، حيث

بالحماية. وهل يؤخذ بعين الاعتبار هذه المعطيات عند الرغبة في تحديد التعويض.

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

لدراسة هذا الموضوع من مجمل جوانبه ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نخصص المبحث الأول للتعويض عن نزع ملكية الأراضي الحضرية والمبحث الثاني للتعويض عن نزع ملكية الأراضي الحضرية المبنية، والمبحث الثالث للتعويض عن نزع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للاستعمال الفلاحي.

المبحث الأول : التعويض عن نزع ملكية الأراضي القابلة للبناء

عرفت المادة 13.15 من قانون نزع الملكية الفرنسي الأراضي القابلة للبناء Terrain à bâtir بأنها الأراضي التي كانت سنة قبل افتتاح البحث الإداري أو إعلان المنفعة العامة موصولة بمختلف التجهيزات الأساسية من طرق الربط وشبكات الصرف الصحي

نص الفصل 14 منه على أن القطع الموزعة بموجب ظهيرنا الشريف هذا غير قابلة للتقويت ما عدا إذا كان ذلك لفائدة الدولة.

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

والإنارة والماء الصالح للشرب شريطة أن تكون هذه التجهيزات متواجدة بالقرب منها مباشرة.

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

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

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

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

3 - ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقي. وأضافت المادة الموالية أن مساحة هكتار الواردة أعلاه تكون غير ضرورية لمنح رخصة البناء إذا تعذر توفرها بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية حيث تكون القطعة الأرضية قابلة للبناء مهما بلغت مساحتها شريطة ألا يؤدي البناء

المزعم إقامته إلى وجود عمليات متفرقة تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة المذكورة.

وعلى هذا الأساس تعتبر الأراضي قابلة للبناء إذا كانت :

- أراضي عادية متواجدة على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

- أو بها مباني مقرر هدمها

- أو بها أبنية لم تنته أشغالها بعد

- الأراضي المرخص لها قانونا بالبناء ما لم تسقط رخصة

البناء⁷⁸.

- الأراضي المجهزة المتواجدة داخل تجزئة سكنية.

ويتم تحديد قيمة التعويض الحقيقية عن نزع ملكية الأراضي القابلة للبناء بالاستناد إلى أثمان السوق العقارية الجاري بها العمل يوم صدور قرار نزع الملكية كقاعدة.

وتوازي القيمة الحقيقية للعقار الثمن الذي على أساسه سيتم البيع لو تم بطريقة رضائية وعادية يوم اجتماع اللجنة الإدارية للخبرة. وتؤخذ بعين الاعتبار تقنية المفاوضات الحرة ووضعيتها

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

السوق العقارية، وغياب أية ظروف خارجية من شأنها التأثير السلبي على الثمن كالحاجة أو الطيش أو الاستغلال.

ويتعين في المقابل أخذ بعين الاعتبار المعطيات التالية :

أ – أن القطعة الأرضية التي لا تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها أعلاه في المادة 13-15 L من قانون نزع الملكية الفرنسي أو المادة 34 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية المغربي، يتم تثمينها على أساس الاستعمال الحالي :

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

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

د – وضعية القطعة الأرضية بالنسبة لوثائق التعمير والتصاميم الطبوغرافية .

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

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

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

أما الوسائل القانونية فتتلخص في الطبيعة القانونية للعقار (محفظ، غير محفظ، موضوع تحديد إداري) والجهة المالكة (الخواص، الجماعات المحلية، الجماعات السلالية، الأحياس)⁷⁹.

والتساؤل المطروح ما هي الطرق المعتمدة للتقييم؟

هناك عدة طرق يمكن اعتمادها لتقييم القطعة الأرضية القابلة

للبناء نذكر على الخصوص، التقييم عن طريق المقارنة Méthode

par comparaison⁸⁰ أو عن طريق الدخل Méthode par la revenu⁸¹ ، أو

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

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

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

بالاعتماد على تكلفة الاستبدال⁸² Méthode par le cout de
remplacement طرق المؤشرات Méthode indiciaires⁸³، أو الطريقة
المسماة التربة والبناء Méthode dites par sol et construction⁸⁴.
غير أن المعول عليه في المغرب هو التقييم عن طريق
المقارنة وكذلك مشتملات العقار وموقعه.

وفي هذا الصدد قضى المجلس الأعلى بأنه "حيث يتبين من
تقرير الخبرة المعتمد من قبل المحكمة أن الأرض المنزوعة ملكيتها
تقع ببلدية تمارة ذات الرسم العقاري عدد ... تبلغ مساحتها 1144م²
وهي على شكل مستطيل، وأن الخبير المنتدب قام باستطلاع أثمان
العقار المجاورة من مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ومن
مصلحة التسجيل وبعض الوكالات العقارية، وهذه كلها عناصر
تبرر رفع التعويض المحكوم به⁸⁵.

كما قضت المحكمة الإدارية بالرباط أن إثبات الخبرة المنجزة
في الملف بأن التعويض عن نزع الملكية المقترح من طرف الإدارة

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

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

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

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

يعكس الثمن الحقيقي للأرض المنزوعة بالنظر إلى مواصفاتها وما تتميز به من خصائص، وهو ما لم يكن محل منازعة من طرف المنزوعة ملكيته... المصادقة على التعويض المذكور... نعم⁸⁶.

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

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

وقد قضى المجلس الأعلى أنه حيث يتبين من وثائق الملف وخصوصا مقال افتتاح الدعوى وتقدير الخبرة المنجز من لدن الخبير أن العقار المنزوعة ملكيته مساحته 5489 م² يوجد بداخل المدار الحضري لمدينة أصيلا وقد كان ذا طابع فلاحي قبل ضمه إلى الطريق اليسار وكانت تربته من نوع تيرس محدد ضمن المتر المربع في مبلغ 60 درهما بالاستناد إلى العناصر المذكورة وإلى

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

التحريات التي أجراها بالمنطقة حيث العقار موضوع الدعوى إلا أن الحكم المستأنف نزل بالتعويض المذكور إلى مبلغ 40 درهما آخذا بعين الاعتبار عنصر المصلحة العامة وهو ليس من بين العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية كما أن التعويض المحدد من لدن اللجنة الإدارية للتقييم مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من لدن المنزوعة ملكيتهم، ونظرا للعناصر الواردة في تقرير الخبير المشار إليها أعلاه فإن الثمن المحدد من لدن الخبير مناسب للقيمة التجارية للعقار موضوع نزع الملكية بتاريخ إعلان المنفعة العامة، وبالتالي يتعين تحديد قيمة المتر المربع الواحد في 60 درهما⁸⁷.

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

وفي هذا الإطار قضى بأنه "لكن حيث أن طالبة النقص تقدمت بعدم وضع الخبيرين بمذكرة مودعة في 23 دجنبر 1996 طعنا بمقتضاهما في التقرير المذكور نظرا لكونه أخفى واقعة كون

القطعة المتنازع بشأنها تكون جزءا من تصميم التهيئة للمنطقة التي يوجد فيها، ومن شأن ذلك أن يخفض من قيمتها التجارية، كما أن الخبيرين عجزا عن إيجاد أمثلة متعلقة بأراضي غير مجهزة تصلح للمقارنة وتتوفر فيها جميع الشروط المطلوبة كما وضحت في مذكرتها بعض القطع التي اقتنتها. وتاريخ اقتنائها والمحكمة بعدم ردها على ما أثير من دفع رغم مالها من تأثير على مسار الدعوى واكتفائها بالمصادقة على الخبرة بناء على سلطتها التقديرية دون مناقشة ما تضمنته المذكرة المشار إليها يجعل قرارها المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض⁸⁸.

وغنى عن البيان أنه إذا كان الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية مجرد اقتراح لا قيمة له إلا إذا وافق عليه أطراف عملية نزع الملكية⁸⁹، إلا أنه في نظرنا يجب أن يكون ملزما للمحكمة المختصة باعتباره حد أدنى لا يجوز تخفيضه.

وقد قضت المحكمة الإدارية بأكادير أن معايير التعويض عن نزع الملكية محددة قانونا بموجب قانون 7/81 والتعويض المقترح من طرف نازع الملكية في المقال يجب ألا يقل عن الثمن المحدد من طرف لجنة التقييم الإدارية⁹⁰.

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

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

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

والتساؤل المطروح ماذا عن تعويض الأراضي المبنية ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال المبحث الموالي :

المبحث الثاني : التعويض عن نزع الملكية الأراضي المبنية

كما نعلم فإن المشرع المغربي نص في الفصل 21 من قانون نزع الملكية أنه يحدد قاضي نزع الملكية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر إلى مجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

والتساؤل المطروح هل هذا الفصل يخص العقارات المبنية كذلك خاصة وأن مقتضيات الفصل 20 السالف الذكر ينظم الحقوق المترتبة على العقار دون أن يميز بين المبنى وغير المبنى⁹¹، ثم إذا كان الفصل 21 ينطبق على العقارات المبنية، فما هي المعايير الواجب اعتمادها لتحديد قيمة هذه العقارات بمعزل عن الأرض علما أن البناء كما قد ينسحب على المحلات السكنية والمهنية يمتد كذلك إلى المحلات التجارية، بل وحتى بالنسبة لهذه المحلات في مجموعها وخاصة السكنية فقد تتعلق بالمساكن الفردية، والجماعية،

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

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

وعليه سنقسم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب.

المطلب الأول : التعويض عن نزع ملكية المحلات السكنية الفردية

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

ويقصد بالمحلات السكنية الفردية المنازل المستقلة عن بعضها بشكل يجعل منها وحدة سكنية منفردة تتوفر على شروط الصحة والسلامة والاستقرار.

ولقد حددت منظمة الصحة العالمية المساحة الإجمالية المناسبة لسكن أسرة تتألف من 3 إلى 5 أفراد بما يعادل 260 متراً مربعاً، يشكل البناء منها مساحة 123 متراً مربعاً⁹².

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

والجدير بالتنبيه أن تقييم مثل هذه المحلات يخضع إلى عدة عناصر أساسية تتمثل على الخصوص في العناصر المادية، والعناصر القانونية ثم العناصر الاقتصادية على ما سنوضح من خلال ثلاث فقرات.

الفقرة الأولى : العناصر المادية *Facteurs physiques*

يتعين على الخبير سواء كان شخصا ذاتيا أو معنويا أن يأخذ بعين الاعتبار مختلف المعطيات المادية للمسكن موضوع التقييم، وتتمثل هذه المعطيات في الموقع، الطابع المعماري، طبيعة المواد المستعملة في البناء، قدم المنزل وحدثاته.

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

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

2 – الطابع الجمالي أو المعماري :

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

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

3 – درجة الصيانة والقدم

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

ويعزى هذا الأمر إلى أن مصاريف الصيانة تعتبر تحسينات مكلفة وحامية للرأسمال المستثمر في المبنى⁹³.

93 – إن متوسط تكلفة بناء المسكن الواحد والترميم بالمغرب خلال سنوات 1974-1979 بالدولار.

السنة	تكلفة البناء	تكلفة الترميم	تكلفة الترميم %
1974	23700	9859	41,6
1975	26378	9148	34,7
1976	34673	12205	35,2
1977	41403	12892	31,2

أما بالنسبة للقدم فإنه لا محالة يؤثر في القيمة خاصة وأن العمر الافتراضي للسكن هو 100 سنة، وإذا كان التلاشي يلحق البناية موحدا في المزمّن، أي نسبة 1% عن كل سنة، فإنه خلال العشر سنوات الأولى غير مؤثرا، بل ينعدم في الخمس سنوات الأولى ، ويبلغ 0,5% عن كل سنة في الخمس سنوات الموالية ليصل خلال عشر سنوات إلى 2,5% ثم يتضاءل نسبة 1% عن كل سنة موالية.

4 – مواد البناء المستعملة :

بصفة إجمالية يمكن تصنيف مواد البناء إلى مواد طبيعية وأخرى مصنعة.

أ – مواد البناء الطبيعية : يدخل ضمن مواد البناء الطبيعية كل المواد المستعملة في البناء دون أن يكون للجهد الإنساني أي دور في إيجادها أو تكوينها مثل : الرمال، الحصباء، الأحجار، الرخام، الجرانيت...

32,5	11423	35147	1978
41,7	15144	36284	1979
35,8	11778	32931	المتوسط

المصدر : وزراء السكنى وإعداد التراب الوطني، مديريةة للسكنى "الإسكان في المملكة المغربية للرباط 1981 ص 12"

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

وقد صنفها بعض خبراء مواد البناء في منظمة اليونيدو⁹⁴ إلى صنفين :

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

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

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

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

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

- أقسام البناء أي الأبنية الفوقية

- التشطيبات وهي الخدمات النهائية للبناء أو بمعنى أدق
المسات الأخيرة Les dernière retouches.

وتشكل الأساسات التحتية 10% من جملة التكاليف وما بين 40
و55% بالنسبة للأبنية الفوقية أما التشطيبات فإن متوسط التكلفة
تتراوح بين 35 و50%⁹⁶.

الفقرة الثانية : العوامل القانونية Les facteurs Juridiques

تعتبر العوامل القانونية من أهم العوامل الأساسية في تحديد
قيمة المساكن الفردية ذلك أن المساكن الخالية من أي تكليف أو
تحمل عقاري مقدمة على تلك التي المحملة بتكاليف كالرهون
والامتيازات العقارية أو الارتفاقات. ويصدق نفس الأمر على
المساكن غير القانونية المبنية بدون رخصة أو لا تحترم ضوابط
البناء المنصوص عليها في وثائق التعمير⁹⁷.

كما أن قيمة المسكن تقل إذا كان محتلا بدون سند من طرف
الغير، أو مشغولا من طرف مكثري بصفة قانونية مصرح به على
إثر البحث الإداري أو مقيد بصفة قانونية في السجل العقاري، لأن

96 - راجع إسماعيل إبراهيم الشيخ درة : المرجع السابق ص 129 وما يليها.

97 - أكثر من 1500 بناء غير مرخص به تم هدمها سنة 2008 حسب إفادة المفتش العام
للإدارة الترابية بوزارة الداخلية، وبالنسبة للدار البيضاء الكبرى فقد تم هدم 307 مبنى
و25 مستودعا خلال دجنبر 2008. كما أفاد وزير العدل بأن القضاء بت في 1500 ملف
متعلق بالبناء العشوائي سنة 2004 وارتفع هذا العدد إلى 22000 ملف سنة 2007 منها
خمس متعلقا بالدار البيضاء الكبرى وأضاف نفس المسؤول أن ابتدائية الدار البيضاء
أصدرت 1900 حكما منها 1332 قضت بهدم المباني غير القانونية. أنظر

نازع الملكية يأخذ بعين الاعتبار أنه ملزم بمنح تعويضات إضافية إلى هذا الأخير أو تمكينه من محل آخر.

وهذا ما نص عليه الفصل 22 من قانون نزع الملكية الذي نص على أنه إذا كان يستغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكترون بصفة قانونية مصرح بهم على إثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

الفقرة الثالثة : العوامل الاقتصادية والمالية

Les facteurs économiques et financières

إن للمسكن قيمة اقتصادية تقاس بما سيحققه من منفعة عامة، التي هي الدافع الأساسي لنزع الملكية، ومن تم فإذا كان هذا المسكن موضوع نزع الملكية لا تأثير له في تحقيق هذا الغرض، فيكون من العبث هدر المال العام في اقتنائه جبرا، أما إذا كانت المنفعة العامة محققة بماله من مميزات وقيمة مضافة فإن الجهة المختصة بتقسيم هذا المحل تأخذ هذا المعطى بعين الاعتبار. ويصدق هذا الأمر كذلك في الحالة التي تكون الظروف الاقتصادية العامة أو المحلية منتعشة إما بسبب الازدهار السياحي أو الاجتماعي حيث تعلق قيمة المحلات السكنية. وعلى العكس من ذلك فإن هذه القيمة تنخفض كلما كانت هناك أزمات اقتصادية حيث يكون لعامل التضخم أثره

السلبى، وهذا ما يصطلح على تسميته بالأنشطة غير البنائية، أو العوامل المساعدة والمؤثرة، حيث تلعب فيها تكلفة القوى العاملة أهمية بالغة، بالإضافة إلى تكلفة الموارد المالية المستثمرة في المحل منها رأس المال والفوائد المترتبة على الاقتراض.

ولقد أكد مجموعة من الباحثين الذين اعتنوا بدراسة المصروفات في المجال الإسكاني إلى أن تكلفة الاقتراض لرؤوس الأموال المستثمرة في قطاع الإسكان قد تتراوح بين 5% من التكلفة الإجمالية للمشروع كحد أدنى وقد تصل إلى 9% كحد أقصى⁹⁸.

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

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 61 من قانون المالية لسنة 2007⁹⁹ أنه تعتبر أرباحا عقارية لتطبيق أحكام الضريبة على الدخل على الأرباح المثبتة أو المحققة بمناسبة بيع عقارات أو تفويت حقوق عينية عقارية متعلقة بالعقارات المذكورة. ونزع ملكية عقار لأجل المنفعة العامة...

98 - إبراهيم الشيخ درة : المرجع السابق ص 158.

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

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

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

ويستخلص من هذه الفقرة أن الجهة المختصة بتقييم مثل هذا العقار تكون ملزمة باتخاذ الثمن المصحح كحد أدنى للتقييم، خاصة وأن الإدارة المعنية بتصحيح الثمن (إدارة التسجيل) تعتبر عضوا أساسيا ودائما في اللجنة الإدارية للخبرة بصريح الفصل 7 من المرسوم رقم 2.82.382 بتاريخ 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت السالف الذكر.

والتساؤل المطروح ما هي الطريقة المعتمدة لتقييم المحلات السكنية المستقلة؟

كما سبق وأن قلنا فإنه في مجال الخبرة العقارية بصفة عامة توجد مجموعة من الطرق التي يمكن اعتمادها نذكر منها على الخصوص : أسلوب المقارنة، والأسلوب الإحصائي، ويتفرع على

هذين الأسلوبين الأسلوب المعتمد على الدخل، أو على قيمة الاستبدال Remplacement، أو بناء على أسلوب قيمة الأرض والبناء. ونظرا لأهمية أسلوب المقارنة وكذا لاعتماده من طرف جل اللجان الإدارية للخبرة سنحاول توضيحه بشيء من التفصيل. ذلك أن هذا الأسلوب يتخذ ثلاثة أشكال التالية :

1 - التقييم عن طريق المقارنة المباشرة وبالنسبة لمجموع العقار (الأرض والبناء) L'évaluation par comparaison directe et en bloc (terrain et construction)

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

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

- بيان العقار : مسكن فردي موضوع الرسم العقاري مساحته 210 م².

- عناصر المقارنة

أ - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 15 نوفمبر 2008 لتقييم المسكن المتواجد بحي أكدال بمدينة الرباط مساحته 200 م² على أساس 15000 درهما للمتر المربع.

ب - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 20 دجنبر 2008 قيمة المسكن المتواجد بحي أكدال بمدينة الرباط مساحته 220 م² على أساس 14500 درهما للمتر المربع.

ج - حددت اللجنة الإدارية المجتمعة يوم 28 دجنبر 2008 قيمة المسكن المتواجد بحي أكدال الرباط مساحته 214 م² على أساس 14500 م² درهما للمتر المربع.

بعد استعراض خصائص المسكن المستقل المعني، وبالنظر إلى موقعه وقربه من التجهيزات الأساسية، ونظرا لحدثة بنائه سنة 2004، واستنادا إلى عناصر المقارنة التي تعتبر مناسبة لكونها قريبة من مشتملات وخصائص المحل موضوع المقارنة، ارتأى أعضاء اللجنة تحديد ثمن المسكن على أساس 14500 درهم للمتر المربع.

تقدير اللجنة :

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

أي ما مجموعه ثلاثة ملايين وخمسة وأربعون ألف درهم

التخفيض المحتمل : لا شيء

ملاحظات خاصة : مسكن فردي حديث البناء

المجموع النهائي : 3.045000,00 درهما

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

لذلك يحبذ البعض الطريقة التالية :

2 – التقييم عن طريق مقارنة تكلفة المتر المربع الواحد من

البناء

L'évaluation par comparaison au mètre carré de SDPHO, Terrain intégré.

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

وفي هذا الإطار يتعين اعتماد الأثمنة العقارية الجاري بها العمل في السوق يوم صدور قرار نزع الملكية، أو نشر مقرر التخلي أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة حسب الأحوال المنصوص

عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف الذكر مع أخذ بعين الاعتبار تشابه المسكن موضوع التقييم.

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

3 – التقييم عن طريق فرز قيمة البناء عن قيمة الأرض

Evaluation distincte du terrain et des constructions

تعتبر هذه الطريقة طريقة مركبة Méthode complexe، تتطلب القيام بتحديد ثمن للبناء ثم الأرض كل واحد على حدة قبل الجمع بينهما في ثمن إجمالي، وفي هذا الإطار يتعين البحث عن أولا عناصر المقارنة بالنسبة للأرض باعتبار أن هذه الأخيرة بقعة أرضية قابلة للبناء. تم في مرحلة ثانية تحديد قيمة المساحة المبنية لكل محتويات المسكن، وفي الأخير يتعين إضافة ثمن الأرض إلى ثمن المباني مع اعتماد كذلك عناصر المقارنة وحالة المباني ودرجة الرفاهية وكذا أئمة السوق العقارية.

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

وصفوة القول فإن هناك مجموعة من الطرق لتقييم المحلات السكنية المستقلة سواء بالاعتماد على الهياكل الإسكانية المتمثلة في الأساسات، الجدران، السقوف والأرض، أو انطلاقا من تكلفة المتر المربع أو الغرفة الواحدة، إلا أن تكلفة المنازل الحضرية لا تماثل

تكلفة المنازل القروية بسبب أولا قيمة الأرض المرتفعة في المدن بالإضافة إلى عدم تناسب قيمة السلع المستعملة في كل نوع من المباني خاصة بين تلك المعتبرة مساكن اقتصادية ومساكن فاخرة.

ولقد تبين أن كلفة المسكن الاقتصادي قد تتراوح بين 140 ألف درهم و 20 ألف درهم، بينما تكلفة المساكن الفاخرة قد تصل إلى مبالغ خيالية لارتباطها بالدخول المرتفعة لطبقة الأثرياء.

ومما ينبغي التأكيد عليه أن تكلفة مواد البناء عرفت تطورا مهولا.

وهكذا فإنه بالنسبة لمادة الإسمنت فإن ثمن الطن عرف تصاعدا خلال الفترة الفاصلة بين 1998 و 2004 كما يوضح الجدول التالي (الثن بالدرهم)¹⁰⁰.

نوع	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
CPJ 35 (T)	794,83	874,54	858,62	874,79	626,36	922,19	932,36
CPJ 45 (T)	873,88	912,80	925,41	945,20	1003,75	1000,55	1017,58

أما ثمن الياجور المجوف فقد عرف ارتفاعا بنسبة 19,6% سنة 2004 بالمقارنة مع المعمول به سنة 1997، بينما متوسط الأثمان

بالنسبة لياجور الحراري فقد عرف ارتفاعا مضطربا بين سنة 1997 و 2001 ثم انخفاضا بسيطا بين سنة 2003 و 2004 دون أن ينزل عن الثمن المسجل سنة 1997، على ما سيوضح الجدول أسفله¹⁰¹.

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	
1,35	1,32	1,32	1,28	1,28	1,26	1,31	الياجور المجوف
6,96	6,91	7,03	7,05	7,02	6,93	6,61	الياجور الحراري

كما أن معدل ثمن المواد المستخرجة من المقالع عرف ارتفاعا بين سنوات 1998 و 2004 على الشكل التالي :

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	المادة
109,14	109,89	120,17	116,80	112,63	110,66	111,21	رمال البحار والرمال
138,94	137,53	140,81	143,17	139,03	136,90	139,96	الحصى gravettes
107,23	106,04	106,74	107,12	105,21	101,70	110,58	Moellons pierres

كما عرف ثمن الرخام وحجر الجرانيت ارتفاعا خلال الفترة الممتدة بين 1997 و2004 بنسبة 9,53% بالنسبة للصنع المحلي أما المستورد فقد عرف تطورا بنسبة 10,3% وهكذا وصل الثمن إلى 477,56 درهما للمتر المربع بالنسبة للمصنوع المحلي أما ثمن المتر المربع من الرخام المستورد فقد وصل إلى 738,13 درهما.

بينما معدل ثمن الكيلوغرام من مادة البتوم bitume فقد بلغ سنة 2004 5,60 درهما بينما لم يتعد سنة 1998 4,78 درهما وسنة 2000 5,13 درهما.

كما ارتفع ثمن الخشب حسب النوع، وهكذا فإنه بالنسبة للصنوبر الأحمر ذو الجودة من الدرجة الثانية فإن ثمن المتر المكعب سنة 1998 هو 4448,77 درهما وعرف انخفاضا بعد ذلك إلى أن وصل سنة 2004 4270,58 درهما للمتر المكعب. بينما الخشب المعاكس contre plaqué فقد عرف ارتفاعا بنسبة 1% سنة 2004 بالمقارنة مع سنة 2003 حيث كان ثمن المتر المربع 50,94 ووصل سنة 2004 إلى 51,48 درهما ، ولم يكن يتعد سنة 1998 52,95 درهما للمتر المربع.

أما متوسط أسعار مادة الصباغة متوسطة الجودة فقد حدد سنة 2004 في 20,99 درهما للكيلوغرام، وسعر الزجاج بين 66,64 درهما للمتر المربع و119,95 درهما حسب النوع نصف مكرر Demi-double

بالسنة للثمن الأول، والزجاج الواضح 5mm بالنسبة للثمن الثاني¹⁰².

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

وقد نصت المادة 10 من قانون نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري لسنة 1988 على أنه يقدر التعويض على أساس قيمة العقار وقت صدور مرسوم نزع الملكية أو وقت استملاكه للمنفعة العامة أيهما أسبق، ويهتدي في تقدير المباني أساساً موقعها وما تختص به من أوصاف تؤثر في قيمتها.

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

المطلب الثاني : التعويض عن نزع ملكية المجموعات السكنية والملكية المشتركة للعقارات المبنية

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

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

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

ويقصد بالأجزاء المفترزة في مفهوم هذا القانون الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي ينتقل بها كل مالك من الملاك المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي، وتعتبر هذه الأجزاء ملكا خالصا لكل

مالك على حدة. أما الأجزاء المشتركة فهي الأجزاء المملوكة بصفة مشتركة بين الملاك من قبيل الأرض والسطح والمداخل والمصاعد والحواجز الفاصلة بين الشقتين والمساحات والحدائق وغيرها¹⁰³.

يستشف مما سبق أن المجموعات السكنية هي مجموعة من المباني الفردية أو الجماعية المملوكة لنفس المالك أو عدة ملاك مشيدة على بقعة أو عدة بقع أرضية تبنى بصورة متزامنة أو متتالية، أما الملكية المشتركة للعقارات المبنية فالمقصود بها وجود عدة شقق أو طبقات من نفس المبنى أو عدة مباني، يستقل كل مالك فيها بأجزاء مفرزة يختص بملكيته وحده دون غيره من الملاك. كما توجد بها أجزاء مشتركة مملوكة على الشياخ بين جميع المالكين للحصص المفرزة، ومن تم فإن مفهوم المجموعات السكنية والملكية المشتركة للعقارات المبنية لا يشمل الأراضي الخلاء أو العقارات القابلة للبناء أوفي طور البناء¹⁰⁴.

103 - راجع المادة 4 من القانون رقم 18.00 السالف الذكر

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

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

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

وقد نصت المادة 3 من القانون رقم 18.00 السالف الذكر الأجزاء المشتركة من العقار بأنها الأجزاء المبنية أو غير المبنية المخصصة للانتفاع والاستعمال من طرف الملاك المشتركين جميعهم أو بعض منهم وهي بصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا أو تقضي طبيعة العقار أن يكون مخصصا للاستعمال المشترك.

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

-الحق في تغطية البناء.

-الحق في إحداث أبنية جديدة في المساحات أو الحدائق أو في سراديبها.

-الحق في الحفر.

والفيصل في التقييم هو الشهادة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار محفظ وبالوثائق والرسوم المثبتة للتملك إذا تعلق الأمر بعقار غير محفظ لمعرفة هل الأجزاء المشتركة تدخل ضمن المساحة الإجمالية المقتناة أو المملوكة" للمالك على الشياخ، كما أنه يمكن الاعتماد على نظام الملكية المشتركة¹⁰⁵ أو النظام النموذجي للملكية المشتركة.

105 – نصت المادة 9 من القانون 18.00 أنه يتضمن نظام الملكية المشتركة لزاما لغرض المعدة له أجزاء العقار المفرزة والمشاركة وشروط استعمالها وكذا توزيع الحصص

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

غير أن التساؤل المطروح ما هي الطرق الناجعة للتقييم ؟

إن اعتماد أسلوب المقارنة لا تخفى نجاعته، إلا أنه قد لا يكون فعالا إذا علمنا أن عمليات بيع الشقق داخل نفس العمارة والعمارات المجاورة يعرف حركية مضطربة ومتنوعة خاصة وأن بعض الشقق قد يتغير تخصيصها بحكم الواقع من شقق سكنية إلى أماكن مخصصة للأنشطة التجارية أو المهنية¹⁰⁶ لذلك يمكن الركون إلى ثمن المتر المربع للمساحة المفرزة بالإضافة إلى مساحة الأجزاء

الشائعة التي تنوب كل جزء مفرز من الأجزاء المشتركة ... ويعتبر باطلا كل شرط في نظام الملكية المشتركة يفرض قيودا على حقوق الملاك المشتركين في الأجزاء المفرزة لكل واحد منهم، باستثناء ما يتعلق بتخصيص العقار المشترك وبخصائصه وموقعه.

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

المشتركة في حدود حصة كل مالك دون الأخذ بعين الاعتبار طبيعة النشاط المنجز داخل الشقة وخاصة إذا كان بدون ترخيص إداري مسبق ولا متطابق مع التخصص طبقا لوثائق التعمير¹⁰⁷.

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

1-المساحة المبنية دون احتساب الجدران La surface hors

.œuvre

2 - المساحة المبنية الخام La surface hors œuvre brute. وهي المساحة المبنية دون احتساب الجدران مضروبة في عدد غرف الشقة بما فيها المساحة الخارجية المتعلقة بالشرفات باستثناء المرافق غير المغطاة.

3 - المساحة المبنية الصافية : وهي مجموع المساحات المبنية باعتبار مختلف محتويات الشقة أو المبنى ناقص بعض الأجزاء المشتركة كالبهو والطابق السفلي sous sol والسطح Terrace...

4-المساحة المبنية وتكلفة الأرض

107 – قضت المحكمة الإدارية بمكناس بأن طلب التعويض عن نزع ملكية عقار مرتب في منطقة محرمة من البناء طبقا لتصميم التهيئة يكون غير مؤسس لكون المنع من البناء يشكل أحد قيود حق الملكية باعتباره من الارتفاقات ولا يعتبر انتزاعا للملك، حكم رقم 25 بتاريخ 31 دجنبر 1981 أورده محمد محجوبي في كتابة قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية ص 434.

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

وقد أثبتت الإحصائيات أن نسبة تكلفة العمارات تتباين حسب عدد الطبقات التي تكونها على الشكل التالي¹⁰⁸ :

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

ومن تم نلاحظ أن تكلفة الأرض تقل كلما ازدادت عدد الطبقات، ذلك أنه إذا كان العمارة تتكون من طبقتين فإن تكلفة الأرض تساوي 50% من تكلفة المشروع وقد تتضاءل إلى ما يعادل 12% إذا كانت العمارة تتكون من 8 طبقات.

وصفوة القول فإن الواقع العملي أثبت أن اللجنة الإدارية للخبرة تعتمد الطريقة التالية لتقسيم عمارة متكونة من مجموعة من الطوابق.

أولاً : التعرف على محتويات العمارة :

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

- الطابق السفلي sous-sol

- الطابق الأرضي Rez de Chaussées

- ما بين الدور الأرضي وما فوقه Entre sol

- عدد الطوابق (3+1) Etage

ثانياً : مساحة كل مرفق من مرافق العمارة

- الشقة الأولى مساحتها 120 م²

- الشقة الثانية مساحتها 80 م²

- الشقة الثالثة مساحتها 120 م²

- الشقة الرابعة مساحتها 120 م²

- الشقة الخامسة مساحتها 80 م²

- الشقة السادسة مساحتها 80 م²

- الطابق السفلي مساحته 180 م²

- الطابق الأرضي مساحته 180 م²

- ما بين الدور الأرضي وما فوقه 180 م²

- المساحة الإجمالية المغطاة 1140 م²

المساحة غير المغطاة : 60 م²

ثالثا : حالة البناء

المبنى في حالة جيدة وفق موافقات معمارية حديثة : البناء صلب ومتين، النوافذ مكونة من الزجاج نصف مكرر demi-double يحيط به إطارات من خشب العرعار، أما نوع الياجور فهو من نوع المجوف، الأبواب من خشب أما باب المدخل فمن حديد جيد. الأرض والشقق من الرخام، أما الحمام يحتوي على أدوات مستوردة، والصبغة جيدة

رابعا : ملاحظات خاصة :

لا شيء

خامسا : عناصر المقارنة

- تم بيع شقة مساحتها 200 م² موضوع الرسم العقاري بتاريخ 2008/5/12 بمبلغ 400000 درهم على أساس 2000 درهم للمتر المربع.

- بتاريخ 2008/7/26 تم بيع شقة مساحتها م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 420000 درهم على أساس 1750 درهما للمتر المربع.

- بتاريخ 2008/11/30 تم بيع شقة مساحتها 260 م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 480000 درهم على أساس 1846,15 درهم.

- بتاريخ 2008/12/1 تم بيع شقة مساحتها 126 م² موضوع الرسم العقاري بمبلغ 239400 درهم على أساس 1900 درهم.

- تقييم اللجنة :

استنادا إلى عناصر المقارنة أعلاه ونظرا لأن اللجنة الإدارية للخبرة مجتمعة في 4 دجنبر 2008 أي أن عنصر الزمان يؤخذ بعين الاعتبار ونظرا للموافقات المتطابقة مع العمارة موضوع التقييم تقرر تحديد مبلغ المتر المربع المبني في 1850 درهم وغير المبني في 1000 درهم وعلى هذا الأساس تكون القيمة الإجمالية هي $2.169000,00 = 1000 \times 60 + 1850 \times 1140$ درهم.

- التوقعات :

ممثل السلطة المحلية :

- ممثل دائرة أملاك الدولة

- ممثل وزارة الإسكان والتعمير

- ممثل إدارة التسجيل والنشر

- ممثل مصلحة الضرائب

- ممثل الإدارة طالبة للاقتناء.

المطلب الثالث

التعويض عن نزع ملكية المحلات ذات الطبيعة الخاصة

يقصد بالمحلات الاستثنائية أو ذات الطبيعة الخاصة les immeubles exceptionnels المركبات العقارية التي تحتوي على منشأة واحدة أو أكثر تقدم خدمات للجمهور كالفنادق، والإقامة السياحية والمطاعم السياحية ودور الضيافة والملاجئ وقصور المؤتمرات وبصفة عامة المؤسسات السياحية ودور السينما وغيرها.

وقد عرفت المادة الأولى من القانون رقم 61.00¹⁰⁹ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.176 بتاريخ 13 يونيو 2002 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية المؤسسة السياحية كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبناء عابرين أو مقيمين وتقدم لهم مجموع أو بعض خدمات الإيواء والأطعمة والمشروبات والترفيه.

أما المادة 2 اعتبرت من قبيل المؤسسات السياحية المؤسسات التالية :

1 - الفندق : مؤسسة تقوم بعرض غرف أو مجموعات غرف مجهزة أو مجموعات غرف مجهزة أو هما معا للتأجير لفائدة زبناء عابرين أو مقيمين. كما يمكنها تقديم خدمات تتعلق بالأطعمة.

2 - الفندق الطرقي (موتيل) : مؤسسة تقع على مقربة من محور طرق خارج المجموعات العمرانية أو في محيطها تؤجر

لزبناء في غالبيتهم من مستعملي الطرق وحدات إيواء منفصلة على شكل أجنحة أو مجمعة في عمارات ذات مستوى واحد مستقلة تتوفر كل واحدة منها على مرفق صحي متكامل.

ويتوفر هذا الفندق الطرقي على مرآب أو موقف للسيارات على مقربة مباشرة من الغرف المعدة للزبناء. ويتعين على هذا الفندق تقديم وجبات غذائية على شكل أكالات خفيفة أو مطاعم الخدمة الشخصية.

3 - الإقامة السياحية : وهي مؤسسة مخصصة للإيواء ذات طابع سياحي تؤجر وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في عمارات أو بنايات تتوفر كل واحدة منها على منشآت ومرافق مشتركة للتنشيط والترفيه وكذا لتقديم الأطعمة بصفة ثانوية.

4 - قرية العطل : وهي مؤسسة للإيواء والترفيه تقدم مقابل مبلغ جزافي لزبناء يتألفون أساسا من السياح والمتمتعين بالعطل وحدات سكنية منفصلة أو مجمعة في عمارات وتقدم قرية العطل خدمات تتعلق بالأطعمة والتنشيط تتلاءم مع هذا النوع من الإيواء والزبناء.

5 - المأوى : وهي مؤسسة للإيواء والإطعام من حجم صغير تقع خارج المجموعات العمرانية الحضرية في وسط طبيعي. ويجب أن تسمح لزبنائها الاختيار بين أطعمة مختلفة مدرجة في قائمة ووجبات محددة.

6 - دار الضيافة : عبارة عن مبنى على شكل منزل قديم أو رياض أو قصر أو قصبه أو "فيلا" يقع إما داخل المدينة العتيقة وإما في مسارات سياحية أو مواقع ذات قيمة سياحية عالية.

تقوم هذه الدور بكراء غرف أو مجموعات غرف مجهزة أو هما معا تقوم كذلك بخدمات تتعلق بتقديم الأطعمة والتنشيط والتسلية.

7 - الفندق العائلي : مؤسسة للإيواء توفر بصفة ثانوية خدمات تتعلق بالأطعمة لفائدة زبناء عابرين أو مقيمين.

8 - المخيم : مؤسسة تقع بأرض مجهزة محاطة بسياج ومحروسة تتوفر على مرافق صحية ومرافق للإطعام الجماعي، تؤجر فيها أمكنة الاستقبال المخيمين المتوفرين على التجهيزات اللازمة.

9 - المطعم السياحي : مؤسسة تقدم فيها خدمات بيع أكلات ومشروبات ويمكن كذلك أن تقدم خدمة تتعلق بالتنشيط.

10 - المأوى المرحلي : مؤسسة متوسطة الحجم تقع خارج المجموعات العمرانية الحضرية بمسار سياحي وتقوم بتقديم خدمات تتعلق بالإيواء والأطعمة وتتوفر على محطة للبنزين وعلى ورش ميكانيكي صغير بصفة ثانوية.

11 - الملجأ : مؤسسة ذات طاقة إيوائية محدودة تقع في منطقة قروية بمسارات للتجوال السياحي أو على مقربة من مواقع سياحية ويمكن أن تقدم خدمات تتعلق بتقديم الأطعمة. ويمكن أن يهيأ الملجأ

داخل مسكن خاص أو مبنى في مكان ملحق به مع مراعاة الفضاء المعماري للمنطقة.

12 - مركز أو قصر المؤتمرات : مؤسسة معدة أساسا لاستقبال وخدمة المؤتمرين، ويشتمل وجوبا على التجهيزات اللازمة لتقديم جميع الخدمات التقنية التي يستلزمها تنظيم وسير المحاضرات والمؤتمرات الوطنية أو الدولية.

ويطلق على المركز اسم قصر المؤتمرات عندما يقوم كذلك بخدمات تتعلق بتقديم الأطعمة ويشتمل على أماكن للإيواء وللاستقبال والإدارة تتوفر على التجهيزات الضرورية.

وما ينبغي التأكيد عليه أن كل هذه المؤسسات تكون محل تصنيف كما أن أنشطتها قد تكون بكيفية مستمرة على مدار السنة أو موسمية إذا دعت إلى ذلك الحاجة دون المساس بحقوق اليد العاملة.

إن تقييم هذه المنشآت السياحية يتطلب بالضرورة الإلمام بقواعد المحاسبة والمبادئ العامة للتعجير والبناء خاصة وأن مساحتها تكون كبيرة بالإضافة إلى أهمية الخدمات المتنوعة التي تقوم بها كل مؤسسة على حدة، ذلك أن البعض قد يقوم بأنشطة مصاحبة للإيواء كالتنشيط والتسلية وبيع الأكلات والمشروبات والبعض الآخر يكون فضاء للإيواء أما باقي الخدمات تكون ثانوية (الفندق العائلي) لذلك فإن الطرق المعتمدة للتقييم ليست موحدة وإنما يجب أن تأخذ بعين الاعتبار طبيعة كل مؤسسة على حدة سواء

بالاستناد إلى الدخل أو المساحة المبنية وغير المبنية والبناءات مهما كان نوعها.

وفي اعتقادنا إن تقييم المحلات ذات الطبيعة الخاصة يجب أن يعتمد على طرق خاصة في غياب معطيات تساهم في تبني طريقة المقارنة لأن مثل هذه المؤسسات قد تكون فريدة في المنطقة أو الجهة، كما أن المعاملات الإرادية من بيع ومبادلة بدون مدرك وغيرها لا تتم في فترات متقاربة لذلك فإن بعض الخبراء قد يميل إلى استعمال الطريقة التحليلية *méthode analytique* ويعني بهذه الطريقة تفتيت المؤسسة إلى مجموعة من المكونات أو الوحدات (البناء الأساسي، الملحقات، الأرض، الحديقة، موقف السيارات، وبصفة عامة كل مرفق على حدة). حيث يتم تقييم كل جزء بمعزل عن الآخر ويحدد له ثمنا يضاف إلى باقي الأئمة للحصول على المبلغ الإجمالي للمؤسسة.

وهذه الطريقة معتمدة في فرنسا حيث إنه بعد تحديد الثمن الإجمالي للمحل ذي الطبيعة الخاصة يتم تخفيض نسبة جرافية تتراوح بين 10 و30% مع الأخذ بعين الاعتبار أهمية المساحة المقتناة (مبنية أو غير مبنية) وكذا مكونات المؤسسة وتداخلها وعدم إمكانية الفصل بينها فصلا تاما.

وهكذا يمكن مثلا تقييم فندق طرقي (موتيل) ذو جودة وعناية جيدة. ويتكون من :

- 4 وحدات إيواء مجمعة في عمارة واحدة على مساحة 3000

م²

- موقف السيارات : مساحته 4000 م²

- مطعم : مساحته 600 م²

- مرآب : مساحته 200 م²

إن المساحة الإجمالية لهذا الفندق الطرقي هي 7800 م² وعلى هذا الأساس فإن التقييم بالاعتماد على الطريقة التحليلية يؤدي إلى تفكيكه على الشكل التالي :

- البناية الأساسية للفندق : 4 وحدات كل واحدة حددت قيمتها

300000 درهم

- موقف السيارات : 4000 م² x 100 درهم للمتر المربع

- المطعم : 200000 درهم

- المرآب : 100000 درهم

إن المجموع العام :

-البناية الأساسية : 4 x 300000 = 1200000 درهم

- موقف السيارات : 40000 م² x 100 = 4000000 درهم

- المطعم :

200000 درهم

=	:	- المرآب
		100000 درهم
=	:	المجموع
		5500000 درهم

وإذا طبقنا معامل التخفيض الجرافي 30% وهو 1650000

الباقى : 3.850.000 درهم

هذا وأنه في حالة ما إذا كان موقف السيارة يوجد في منطقة مخصصة للبناء فإنه يجب أن يقيم على أساس أنه يقع في أرض قابلة للبناء طبقا للطرق السالفة الذكر.

هذه بصفة عامة بعض الأساليب أو الطرق المعتمدة عادة في تقييم الأراضي المبنية، وسنحاول دراسة في المبحث الموالي التعويض عن نزع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة.

المبحث الثالث : التعويض عن نزع ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة

في الوقت الراهن يتكون القطاع الفلاحي في المغرب من 1.496.349 مستغلات فلاحية، تكون غطاءا فلاحيا بمساحة 8.732.223 هكتارا منها 1.251.451 هكتارا مسقية وتوزع المساحة الفلاحية الضرورية (SAU) Superficie agricole utile إلى 9.528.625 قطعة فلاحية على الشكل التالي :

- 75% أراضي الملك وما من حكمه : 6618130 هكتارا

- أراضي الجماعات السلالية : 1.544696 هكتارا

- أراضي الجيش : 240.441 هكتارا

- أراضي الدولة الخاصة غير أراضي الجيش : 270.153

هكتارا

وعلى هذا الأساس تمثل أراضي الملك الخاص 75% من مجموع المساحة الفلاحية الضرورية متنوعة بأراضي الجماعات السلالية ب 17% وأراضي الدولة (الملك الخاص) ب 5,9%¹¹⁰

ويستخلص من هذه الإحصائيات أن القطاع الفلاحي في المغرب يلعب دورا أساسيا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن ثم فإن كل وحدة قياسية من الأراضي الفلاحية تعتبر ثروة طبيعية واقتصادية مهمة، ويكفي الإشارة إلى أن هذا القطاع يشغل حوالي نصف السكان النشيطين ويساهم بنسبة 17% من الناتج الداخلي الخام. إلا أن هذا القطاع يعاني من جملة من المشاكل نذكر على الخصوص تعدد الأنظمة العقارية (أراضي الأوقاف – أراضي الخواص – أراضي الجماعات السلالية، أراضي الجماعات المحلية، أراضي الملك الخاص للدولة) مما يؤثر بالضرورة على الحقوق العينية والشخصية المترتبة على الأراضي الفلاحية سواء من حيث التصرف والانتفاع وكذا من حيث حجم المستغلات

110 – إحصائيات مستقاة من موقع الوزارة المكلفة بالفلاحة على موقعها على الإنترنت.

الموزعة بين كبيرة ومتوسطة وصغيرة الشيء الذي يؤثر بشكل واضح كذلك على المردودية العامة للفلاحة.

يستنبط مما سلف أنه مبدأ نزع ملكية الأراضي الفلاحية لأغراض المنفعة العامة يجب أن يكون في حدود ضيقة على اعتبار أن هذه الأراضي ثروة وطنية مساهمة في التنمية الإجتماعية والاقتصادية، إلا أنه إذا كانت هناك ضرورة قصوى فيجب أن يتبعها بالضرورة تعويض جد عادل نظرا لأنه الضيعات الفلاحية والوحدات الاستغلالية تكون في حد ذاتها وحدات إنتاجية ما يجب أن تقوم على أنها أراضي عارية كما هو عليه الأمر، بالنسبة للأراضي الحضرية.

ويميز عادة بالنسبة للأراضي الفلاحية بين الأراضي المسقية والأخرى البورية أو غير المسقية¹¹¹. كما تكلف المشرع بتنظيم دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية بحيث يكون استغلال الأراضي الفلاحية داخل هذه الدوائر إلزاميا وفق شروط محددة قانونا بحيث تتكفل الدولة بتصفية وتحسين الأوضاع العقارية وأعمال التهيئة والتجهيز الخارجي والداخلي للأراضي الفلاحية مقابل التزام المالك باستغلال الأرض استغلالا عقلانيا والمساهمة

111 - راجع القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 فبراير 1995 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4312 بتاريخ 21 يونيو 1995 ص 1773 وما يليها. انظر كذلك القانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 11 غشت 1995 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 6 شتبر 1995 ص 2441 وما يليها.

في المصاريف التي تدفعها الدولة من حدود 40% من متوسط تكلفة التجهيزات الداخلية المنجزة وبعض النفقات الإضافية.

والجدير بالتنبيه أنه طبقا للمادة 52 من القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر فإنه يعلن بمجرد ما يتم تحديد دوائر لاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في الدائرة المذكورة.

كما نصت المادة 55 على أن قواعد منح التعويض هي القواعد المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.74.103 الصادر في 11 ماي 1974 المعتبر بمثابة قانون يتعلق بتحديد قواعد منح التعويض المطبق على إجراءات نزع الملكية المقررة وفقا للظهير الشريف رقم 1.61.27 بتاريخ 25 يوليو 1969 المعلن بموجبه أن المنفعة العامة تقضي بتهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض والتي سنتعرض لها لاحقا.

وبالموازاة مع ذلك صدر القانون رقم 34.94 يتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر، بحيث تم تحديد بمقتضى المادة 2 منه مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات وخارج هذه الدوائر في مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمنة في الفلاحة وهي عادة عشرون هكتارا.

إن هذا التمييز من شأنه أن يؤدي إلى الرفع من القيمة الاقتصادية لوحدات الاستغلال أو التخفيض منها باعتبار النوع والموقع ومناخ وظروف الاستثمار، إلا أنه على العموم يبقى تقييم هذه الوحدات خاضعا للمبادئ العامة لتقييم الأراضي بصفة عامة ولا سيما من حيث قيمة الأرض، المساحة، الموقع، القدرة الإنتاجية بالإضافة إلى بعض الخصوصيات سنتعرض لها أسفله.

ومما ينبغي التنويه إليه أن نزع ملكية الأراضي الفلاحية على العموم يتم لإنجاز مشاريع كبرى كالطرق السيار، السكك الحديدية، قنوات الماء الصالح للشرب، أعمدة الاتصالات السلكية واللاسلكية.

لكن هذه الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية لا تعفي نازع الملكية من منح المنزوعة ملكيته تعويضا عادلا.

وعليه ما هي أسس هذا التعويض، وما هي الطرق المعتمدة في التقييم؟

هذا ما سنحاول التعرف عليه من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الأسس المعتمدة في تقييم الأراضي الفلاحية

Les facteurs de la valeur

إن تقييم الأراضي الفلاحية هو إجابة عن سؤال عريض مفاده ما هي القيمة المالية الواجب منحها للمنزوعة ملكية أرضه الفلاحية باعتبارها مصدر عيشه واستقراره، أو بمعنى أدق باعتبار الأرض المورد الوحيد أو الرئيسي لعيشه.

هناك ثلاثة عناصر يمكن اعتمادها في تقييم الأرض الفلاحية.

1 – العناصر المادية :

يمكن تلخيص هذه العناصر كما يلي :

أ – طبيعة التربة : هناك مجموعة من أنواع التربة أهمها :

- التيرس : ويتميز هذا لنوع من التربة بكونه يحتوي على مكونات عضوية كفيّلة بضمان كمية مهمة من المنتوج الفلاحي نظرا لخصوبته.

- الحمري : ويتكون من الطين والسيلكس والرمل وهي تربة أقل خصوبة من تربة الترس ولا تتحمل التساقطات المطرية الكثيرة.

- الرملي : ويتكون من الرمل والسيلكس وينتشر بكثرة في المناطق الساحلية.

ب – المنتوج الفلاحي :

يلعب المنتوج الفلاحي أهمية كبرى في تحديد قيمة القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها، وخاصة إذا كان يعتمد على التصنيع الفلاحي الموجه إلى التصدير.

ج – الرأسمال المستثمر : يقصد بالرأسمال المستثمر اليد العاملة والأموال المستثمرة في استغلال الوحدة الفلاحية والإنتاجية، ذلك أنه في إطار الوحدات الصغيرة يتم الاستغلال بأدوات بسيطة وبأسلوب عتيق يغلب عليه الطابع العائلي مما يؤثر على قيمة

وجودة الإنتاج، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة للوحدات والملكيات الكبرى التي تعتمد في إنتاجيتها على طرق علمية حديثة ومتطورة.

د – المناخ : قد يكون عامل المناخ عاملا حاسما في قيمة القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها لما له من تأثير على الاستغلال الفلاحي، ذلك أنه في المناطق المعتمدة على إنتاج الحبوب فإن المناخ المعتدل هو المرغوب فيه، أما تلك التي تنتج الصبار واللوز وأركان فإن المناخ الأنسب هو المناخ الجاف والحر وقس على ذلك.

2 – العناصر الاقتصادية

دون الدخول في العوامل الاقتصادية العامة والخاصة المؤثرة في استغلال الوحدات الفلاحية يكفي الرجوع إلى الدراسات المعمقة¹¹² في الموضوع ويكفي هنا القول بأن التطور الاقتصادي للمنطقة وظروف التسويق لهما تأثير مباشر على عملية التقييم، وذلك أن وفرة الإنتاجية التي لا تيرح مكانها لا قيمة اقتصادية لها، ما لم تكن مطلوبة من الغير، وهنا تلعب العوامل الذاتية لصاحب الملك والموضوعية المتمثلة في وسائل النقل والربط وتزايد الطلب على العرض تأثيرا إيجابيا على معامل العناصر الاقتصادية بشكل يرفع من قيمة الأرض الفلاحية ومنتجاتها.

112 – Voir Jean Megret : Droit Agraire Tom I. Librairie Techniques Lebrairie de la cour de cassation 1973 Paris, Voir aussi Henri De Far cy et Jacques Gastaldi :

La propriété agricole Ediction Que Sais-je ?

==

== Imprimerie des presses Universitaires de France 1978. Arrago (R), Rouverau (P), L'estimation des biens ruraux, periurbains, agricoles et forestiers librairie technique Paris 1973. fort (B) Marriot (C) la terre et les agriculteurs, purpan. Juillet – Septembre 1975.

3 – العناصر القانونية :

كما سبق وأن رأينا فإن التدخل التشريعي في المناطق الفلاحية قد يؤدي إلى إلزام الدولة وكذا الفلاح إلى توفير الظروف الملائمة لتطور الإنتاج وتنميته والحد من تفتيت الأراضي الفلاحية الجيدة وتعبئة الطاقات الإنتاجية للقطاع الفلاحي على الصعيد المحلي أو الجهوي. كما أنه من المتصور كذلك أن تعرض الدولة نوعاً من الاستغلال على بعض الأراضي كما هو الشأن بالنسبة للأراضي الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار المنظمة بمقتضى القانون رقم 34.95 السالف الذكر.

وفي هذا الإطار نصت المادة 5 على أنه يجب أن تستغل العقارات المشاعة الممنوعة قسمتها عملاً بأحكام القانون المذكور إما بصورة جماعية من لدن جميع الملاك على الشيوع أو بالتناوب، أو من لدن شخص آخر بصفته مسيراً أو مستأجراً.

وعلى هذا الأساس فإن طرق استغلال هذه الأراضي من النظام العام لا يحق لأي مخالفتها، ويبقى من حق كل شريك في عقار ممنوعة قسمته أن يرفع إلى المحكمة طلباً لبيع العقار بالمزاد العلني.

لذا فإن السلطة نازعة الملكية تأخذ هذه المعطيات عند الرغبة في إعلان المنفعة العامة من أجل نزع ملكية هذا النوع من

الأراضي كما يتعين بصفة عامة التعرف على التكاليف والحقوق العينية المترتبة على العقار.

ويصدق نفس الأمر على طرق استغلال الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية¹¹³.

هذه بصفة عامة العناصر المعتمدة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية ويبقى التساؤل عن طرق أو أدوات هذا التقييم.

المطلب الثاني : طرق تقييم الأراضي الفلاحية

إن الطريقة المعتمدة من طرف اللجان الإدارية للتقييم في المغرب هي تلك التي تمزج بين التقييم عن طريق المقارنة المباشرة ومعدل الأثمان وذلك بفرز قيمة الأرض عن المنتوجات والمنشآت ثم الحصول على المجموع العام، مع الأخذ بعين الاعتبار الأثمنة المقارنة.

ولتوضيح ما سلف نفف عن أحد المحاضر المنجزة بمناسبة نزع ملكيته أرض فلاحية متواجدة داخل محرم الطريق السيار الرابطة بين الدار البيضاء والجديدة مقطع إقليم سطات.

الديباجة : وتتضمن مكان وساعة انعقاد الاجتماع والحاضرون وأسباب الاجتماع.

113 – راجع المادة 1 من القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر.

المناقشة : بعد تقديم الشروح الكافية حول طبيعة الأرض
ومختلف أنواع الأضرار اللاحقة بالمنزوعة ملكيتهم، وبعد الاطلاع
على عناصر المقارنة التي أدلى بها ممثل إدارة التسجيل والتنبر
تقرر تحديد الأثمان التالية :

التعويض بالدرهم للهكتار	الخسائر
350.000,00	1 – الأرض
	2 – المزروعات والخضروات
3.000,00	القمح
2.000,00	الشعير
12.000,00	الذرة
10.000,00	الجلبان
15.000,00	الفصة
15.000,00	الفول
15.000,00	الحمص
15.000,00	العدس
15.000,00	اللوبياء
2.000,00	الخرطال

5.000,00	عباد الشمس
30.000,00	النعناع
30.000,00	البطاطس
10.000,00	اللفت
10.000,00	الجزر
20.000,00	الطماطم
10.000,00	الشوفلور
25.000,00	الفلفل
25.000,00	الخيار
10.000,00	البصل
10.000,00	الثوم
10.000,00	الخرشوف (القنارية)
10.000,00	خضروات مختلفة

التعويضات بالدرهم للوحة	وحدة القياس	الخسائر
150,00	م ³	صهريج لشرب الماشية
50,00	م.ط	قنوات من البلاستيك (PVC)
15,00	م.ط	قنوات من البلاستيك عادي

يستنتج من هذا المحضر أن تحديد ثمن القطع الأرضية بالاعتماد على أثمان البيوعات المنجزة بالجوار على قطع أرضية مماثلة تعتبر طريقة بسيطة، إلا أنها غير قابلة للتطبيق بصفة دائمة خاصة إذا وجدت هذه القطع الأرضية في مناطق معزولة وغير معروفة بأنشطة عقارية كفيلة بضمان انتقالات عقارية إرادية بين الأحياء، الشيء الذي يتطلب في غالب الأحيان الاستعانة بعناصر مقارنة خارج المحيط الذي توجد فيه هذه العقارات بالاعتماد على نوع المغروسات وطبيعة الأرض وذاتية أعضاء اللجنة مما يعد مخالفا للقواعد القانونية للتقييم.

وهكذا مثلا بالنسبة لنموذج المحضر السالف الذكر فإن الثمن يكون موحدا بالنسبة للهكتار الواحد، والحال أنه كلما كانت المساحة شاسعة إلا وثمان الأرض يقل، وهذا ما لم يحترم في النازلة، ذلك أن الشخص الذي يملك ألف هكتار يحصل على 350000 درهم للهكتار تماما كمن يملك عشرة هكتارات. وهذا ما يخل بمقياس التقييم المعمول به عادة.

ويدخل في التعويض جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالشيء كشق الطرق وصيانتها وإنشاء وصيانة الممرات والحوجز

والمباني الفلاحية والمطاحن والآبار والقنوات ومجاري المياه والخزانات إن وجدت والمحصولات والتساؤل المطروح ماذا عن الأرض التي لم يثبت زرعها عند صدور قرار نزع الملكية، أو وجدت على أرض مسقية ثمار متصلة بأصولها أو خضر لم تنضج ؟

أمام غياب نص صريح في قانون نزع الملكية نرى ضرورة تعويض المنزوعة ملكيته تعويضا كاملا عن قيمة الأرض التي لم يثبت زرعها بعد ؛ اعتبار لمآله ؛ خاصة وأن الفصل 20 من قانون نزع الملكية استثنى من التعويض البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية، أما تلك الموجودة قبل نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها فقد سكت عنها مما يفيد ضمنا التأكيد على التعويض عنها ولو باعتبارها فائض القيمة، ويصدق نفس الأمر على الثمار الملتصقة بأصولها وكذلك الخضر التي لم تنضج، ولا يمكن تطبيق نسبة ثلاثة أرباع من قيمة البذور وأجرة العمل كما هو الشأن بالنسبة للمكتري الذي تأخر في البذر بحيث لم يبذر في الوقت المناسب والمعتاد مما خول المشرع معه للمكتري الخيار بين أن يجدد عقد الكراء المنتهية أجله أو التعويض بالسنة المذكورة، لأن في ذلك تشطير الضرر بين المكتري المهمل والمكري الذي أثرى على حساب المكري بدون وجه حق. أما في حد حالتنا لو أن المنزوعة ملكيته أقدم على حرث أو استغلال الأرض بعد صدور قرار نزع

الملكية فلا حق له في التعويض إذا كان ذلك دون موافقة السلطة نازعة الملكية.

وفي الختام بقي علينا أن نتعرف عن طريق تعويض نزع ملكية الأراضي الفلاحية المتواجدة بدوائر الاستثمار طبقا للقانون رقم 33.94 السالف الذكر.

وضع الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.74.103 بتاريخ 11 مايو 1974 تحدد بموجبه كيفيات منح التعويض المطبقة على إجراءات نزع الملكية المنجزة وفق الظهير الشريف رقم 1.69.27 الصادر في 25 يوليوز 1969 بالإعلان أنه من المصلحة العمومية تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري وبوضع مسطرة خاصة لنزع ملكية الأراضي اللازمة لهذا الغرض المبادئ الخاصة للتعويض عن نزع القطع الأرضية للأغراض المذكورة.

وهكذا فإنه طبقا للفصل الأول فإن التعويضات عن نزع الملكية تحدد طبقا للقواعد التالية :

أ – لا تنطبق إلا على القيمة التجارية التي تكون للعقار المقصود بتاريخ حيازة الأراضي المنزوعة ملكيتها.

ب – لا يجوز تحديد التعويضات على أساس قيمة تعويض العقار أو قيمته في المستقبل كما لا يجوز أن يتمثل التعويض عن ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.

ج - يحدد قيمة الأرض على أساس معدل قيمة مجموع الأراضي المستعملة لغرض واحد في القطاع المقصود على أن تطبق في ذلك عند الاقتضاء أرقام تخفيض أو زيادة لمراعاة بعض المميزات الخاصة بالأرض ولا سيما مساحتها وشكلها وموقعها ونوعها وتربته وكذا زائد القيمة الناتج عن التجهيز الذي أنجزته الدولة أو أي تشخص معنوي آخر يجري عليه القانون العادي.

د - لا يعتبر في تحديد قيمة العقار زائد القيمة أو التحسينات أو البنآت والأغراض المنجزة دون موافقة نازع الملكية بعد التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية المرسوم المعينة فيه الأراضي المنزوعة ملكيتها، كما لا تعتبر في ذلك ارتفاع الأسعار عن طريق المضاربة.

يستخلص مما سلف أن المشرع تكفل بتحديد طريقة تعويض المنزوعة ملكيتهم في المناطق موضوع القوانين السالفة الذكر معتمدا في ذلك على المبادئ العامة التي تحكم التعويض عن نزع ملكية العقارات العادية بالإضافة إلى مقتضيات خاصة بحكم الطبيعة الاستثنائية للعقارات المنزوعة ملكيتها داخل دوائر الاستثمار، ومن تم لا مجال للإثراء على حساب السلطة نازعة الملكية بحكم التحسينات المدخلة على تلك الأراضي.

ويتم أداء التعويض نقدا بالنسبة للأشخاص الذاتيين والمعنويين المغاربة، أما بالنسبة للأجانب فقد تكفل مرسوم بتحديد كيفية منح التعويضات¹¹⁴.

وفي حالة رفض تسلم التعويض، أو وجود تعرض من طرف الغير يتعين إيداع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير، ويصدق نفس الأمر في حالة عدم إدلاء المالك المحتمل برسوم صحيحة ومنتينة مثبتة للملكية.

ويتعين في هذه الحالة إجراء إشهار علني بمقر السلطة المحلية للتعريف بالعقار المنزوعة ملكيته ومبلغ التعويض وأسماء المالكين المحتملين خلال 6 أشهر. وبعد انصرام هذا الأجل دون أن يتقدم أي كان بتعرض في هذا الشأن يتم رفع اليد عن التعويض لفائدة الأشخاص المضمنون أنهم ذوو الحقوق تحت طائلة أداء فوائد قانونية لفائدة هؤلاء.

لكن هل هذه المقترضات تطبق كذلك لفائدة أصحاب الحقوق الشخصية أو العينية؟

114 - أنظر المرسوم رقم 2.78.128 بتاريخ 10 أكتوبر 1978 ولا سيما الفصل الأول منه الذي ينص على أن التعويضات عن نزع الملكية المنصوص عليها في الفصل 10 من ظش رقم 1.69.27 المؤرخ في 25 يوليوز 1969 فيما يتعلق بالأشخاص الذاتيين الأجانب والأشخاص المعنويين الذين ليس جميع أعضائهم أشخاصا ذاتيين مغاربة تحدد وتؤدي وفقا للقواعد المقررة في الفصول 1 و2 و3 و4 (القطع 1 و2 و3 و4 و5) من الظهير الشريف رقم 1.4.103 المشار إليه أعلاه الصادر في 11 مايو 1974 بمثابة قانون.

الفصل الثاني

التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية

والشخصية من أجل المنفعة العامة

نص الفصل 21 من قانون نزع الملكية على أنه تحدد المحكمة الإدارية في حالة وجود حقوق انتفاع أو استعمال أو سكنى أو غيرها من الحقوق المماثلة أو من نفس النوع، تعويضا واحدا بالنظر لمجموع قيمة العقار، ويمارس مختلف المعنيين بالأمر حقوقهم في مبلغ التعويض.

يستشف من هذا الفصل أن المشرع المغربي وضع المالك والمستفيد من الحقوق العينية أو الشخصية على العقار المنزوعة ملكيته على قدم المساواة في الحصول على تعويض عن عملية نزع الملكية ولم يميز بينهم في الأحكام إذ أن الكل لا يحق له تعويض عن عملية نزع الملكية ولم يميز بينهم في الأحكام إذ أن الكل لا حق له في الحصول على التعويض إلا إذا كان الضرر حالا ومحقق الوقوع ومادي ويحدد طبقا للفقرة 2 و3 و4 من الفصل 20 السالف الذكر، كما أن جميع الحقوق العينية كيفما كان نوعها ومداهما تتحول إلى حقوق شخصية أي دائنية في مواجهة التعويض.

وبالموازاة مع ذلك خول المكثرون بصفة قانونية إمكانية الحصول على التعويض شريطة أن يتم التعريف بهم خلال البحث الإداري أو أن يكونوا مقيدين في السجلات العقارية إذا كان العقار

المنزوعة ملكيته محفظا أو في طور التحفيظ، كما يمكنهم الاستفادة من عقار آخر إذا كان ذلك ممكنا.

وفي هذا الإطار نص الفصل 22 من قانون نزع الملكية على أنه إذا كان يشغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية مصرح بهم على أثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

لدراسة هذه المقترضيات نرى من الفائدة تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، نخصص المبحث الأول لدراسة التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية والشخصية المترتبة على العقار المنزوعة ملكيته، أما المبحث الثاني فنفرده لدراسة التعويض عند فقدان حق الكراء، أما المبحث الثالث فنخصصه للتعويض عن باقي أجزاء العقار غير المنزوعة ملكيته.

المبحث الأول

التعويض عن نزع ملكية الحقوق العينية

والشخصية المترتبة على العقار المنزوعة ملكيته

لم يحدد الفصل 21 من قانون نزع الملكية الحقوق الممكن التعويض عنها على سبيل الحصر، وإنما ذكرها على سبيل المثال باستعماله عبارات عامة وفضفاضة "كغيرها" "والحقوق المماثلة" أو "من نفس النوع". لذلك فإنه أقحم ضمن هذه الحقوق، الحقوق العينية وكذا الحقوق الشخصية¹¹⁵.

والجدير بالذكر أن الفصل 8 من ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة أكد على أن الحقوق العينية واردة على سبيل الحصر وهي :

1 – ملكية العقارات

2 – حق الانتفاع

3 – الأقباس

115 – يقصد بالحقوق الشخصية بأنها رابطة قانونية بين شخصين تخول أحدهما وهو الدائن مطالبة الآخر وهو المدين بأداء معين يتمثل بالقيام بعمل أو الامتناع عن العمل.

أما الحق العيني فهو سلطة مباشرة لشخص على شيء معين، تمكنه من استخلاص حقه من ذلك الشخص مباشرة ودون وساطة أحد. انظر على هادي العبيدي الوجيز في شرح القانون، المدني الحقوق العينية، دراسة مقارنة طبعة 2005 دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ص 6. راجع كذلك محمد ابن معجوز : الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي طبعة 1990 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 22.

- 4 - حق الاستعمال والسكنى
- 5 - الكراء الطويل الأمد
- 6 - حق السطحية
- 7 - الرهن الحيازي
- 8 - الارتفاق والتكاليف العقارية
- 9 - الامتيازات والرهن الرسمية
- 10 - الحقوق الإسلامية كالجاء والاستيجار والجلسة والزينة والهواء.

وغير خاف أن دراسة كل حق من الحقوق الواردة أعلاه على حدة سيؤدي إلى التكرار والإعادة، لذلك فإنه نظرا لوحدة درجة الضرر وطرق تحديد التعويض سنحاول دراسة الموضوع دراسة شاملة وتركيبية.

ومما يجب التأكيد عليه أنه إذا كانت جل الدراسات التي اهتمت بموضوع نزع الملكية قد أجمعت على منح تعويض عادل وشامل للمالك المنزوعة ملكيته باعتبار أن الدساتير المقارنة والمعاهدات الدولية مجمعة على أن حق الملكية مقدس ولا يمكن نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومسبق. فإن هذه المواثيق والقوانين الداخلية والدولية لم تعن بوضعية أصحاب الحقوق المترتبة على العقارات المنزوعة ملكيتها الشيء الذي جعلهم في

وضعية أو مرتبة أدنى من صاحب حق الملكية، ذلك أن من حق هذا الأخير الاستفادة من التعويض عند فقدان حق الملكية باعتباره حقا مستقلا وأصليا كما أنه قد يستفيد من تعويضات إضافية إذا كان مستغلا للعقار المنزوعة ملكيته، عكس صاحب الحقوق العينية الأخرى الذي له فقط حق التعويض عن هذا الحق العيني دون احتساب التعويض عن ملكية الرقبة إذا لم يكن مالكا لها.

وقد نص الفصل 12.12 L من قانون نزع الملكية الفرنسي أن الأمر بنزع الملكية يحجب بنفسه ومن تاريخه جميع الحقوق العينية أو الشخصية المترتبة على العقارات المنزوعة ملكيتها.

وهو ما أكد عليه الفصل 38 من قانون نزع الملكية المغربي عندما نص على أنه لا يمكن لدعاوى الفسخ أو الاستحقاق وجميع الدعاوى العينية الأخرى أن توقف نزع الملكية أو أن تحول دون إنتاج آثاره، وتحول حقوق المطالبين إلى حقوق في التعويض ويبقى العقار خالصا منها.

وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث دراسة التعويض عن الضرر الناجم عن نزع ملكية الرقبة (المطلب الأول) ثم دراسة التعويض عن حق فقدان حق الانتفاع والسكنى.

المطلب الأول : التعويض عن فقدان حق الملكية كحق من الحقوق العينية

إن حق الملكية يخول صاحبه حق الاستغلال والتصرف والاستعمال، لذلك فإن المالك المستغل للعقار المنزوعة ملكيته يفقد حقين في ذات الآن، أولا حق الملكية ثم حق التمتع، وعلى هذا الأساس يتعين أن يستفيد من تعويض يشمل جبر الضررين، ضرر فقدان حق الرقبة وضرر فقدان حق الاستغلال والاستعمال. إلا أن هذا الأمر يبقى مشروطا بتحقق الشروط المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف ذكرها.

لكن على أي أساس سيتم هذا التعويض وما نوعيته؟

كما أسلفنا أن المشرع المغربي لم يكن عادلا تجاه المنزوعة ملكيته عندما اعتمد عند جبر الضرر على منح تعويض جزافي عند تعدد الحقوق المترتبة على العقار المنزوعة ملكيته. ولا يعنيه إلا احترام مقتضيات المادة 20 من قانون نزع الملكية.

وهو الاتجاه الذي كرسه القضاء المغربي في جملة من أحكامه وقراراته.

وتأسيسا على ما سلف قضى المجلس الأعلى بأن التعويض عن نزع الملكية يحدد طبقا للقواعد المنصوص عليها في الفصل 20 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة حسب

ظهير 6 ماي 1982. ويتعين تحديد مقدار خاص عن كل عنصر من العناصر المشار إليها من الفقرات 2-3 و4 منه¹¹⁶.

وهذا عكس ما سار عليه المشرع الفرنسي الذي حرص على جبر الضرر الناجم عن نزع الملكية بالتخصيص على تعويض المتضرر تعويضا عادلا يشمل الضرر الأصلي وكذا التبعية.

وهكذا فإنه استناد إلى الفصل L 13.6 من مدونة نزع الملكية يتعين على قاضي نزع الملكية الحكم بتعويض أصلي للمالك كان مستغلا أو غير مستغل، وعند الاقتضاء بتعويض تباعي مع إبراز الكيفية المعتمدة في احتساب هذه التعويضات.

ويتمثل التعويض الأصلي في مبلغ نقدي يكفي لاقتناء ملكا بنفس مواصفات الملك المنزوعة ملكيته.

أما التعويض التباعي Indemnité accessoire فيمكن أن يستفيد منه المالك وغيره من أصحاب الحقوق العينية.

فبالنسبة للمالك المستغل فإن من حقه الاستفادة كذلك من تعويض عن الاستبدال de remploi من أجل تغطية مختلف المصاريف التي سيتحملها من أجل اقتناء عقار كفيل بتلبية حاجياته المدنية أو التجارية، ولا يعفى نازع الملكية من أداء هذا التعويض التباعي إلا في حالتين :

116 - قرار المجلس الأعلى عدد 96/217 بتاريخ 24 أكتوبر 1996 منشور بمجلة الإشعاع عدد 15 ص 63.

الحالة الأولى التي تثبت فيها السلطة نازعة الملكية أن العقار المنزوعة ملكيته كان مقررا بيعه 6 أشهر قبل إعلان المنفعة العامة سواء كان موضوع نزع الملكية أو لم يكن.

أما الحالة الثانية وهي أن المنزوعة ملكيته أعلن عن رغبته في البيع خلال نفس المدة أعلاه.

وبصفة عامة فإن التعويض عن الاستبدال يحسب على أساس الثمن الحقيقي للعقار أي قيمة التعويض الأصلي¹¹⁷. ويبقى للقاضي سلطة تقديرية في تحديد هذه القيمة بناء على القرائن والأدلة المثبتة للمصاريف التي تحملها المالك من أجل إعادة تكوين ملك جديد.

ويبقى من حق المالك كذلك المطالبة بتغيير التعويض عند الاقتضاء اعتبارا لما يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع انجازها من فائض أو ناقص القيمة بالنسبة لجزء العقار الذي لم تنزع ملكيته.

كما أن من حق المالك كذلك الاستفادة من تعويض عند إعادة الإسكان. وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن الحق في إعادة الإسكان يعتبر شكلا قانونيا من أشكال جبر الضرر عينيا¹¹⁸.

117 – Virginie Fontaneau : Les differents status juridiques de l'occupant (ou du locataire) dans le droit de l'expropriation, mémoire de D.E.S de droit de l'urbanisme de le construction et de l'anénagement, année de soutenance 1997/1998 p 53.

118 – Cass civ, 27 Février 1991 Gaz. Pal 27.29 Juin 1991 p19.

وغنى عن البيان أن القاعدة أن نازع الملكية ملزم بأداء تعويض نقدي إلى المالك عند فقدان ملكيته، فيما يمكنه تمكين المكتري من عقار آخر قصد استغلاله على سبيل الكراء¹¹⁹، غير أنه بمقتضى المادة 17 من القانون رقم 85.729 بتاريخ 18 يوليوز 1985 المعدل لقانون نزع الملكية فإنه أصبح لشاغل العقار المنزوعة ملكيته مالكا كان أم لا الحق في إعادة الإسكان تجاه السلطة العمومية نازعة الملكية، إذا كانت الأشغال المزمع القيام بها تتطلب إفراغه بصفة نهائية.

وفي هذه الحالة يستفيد المنزوعة ملكيته من تعويض إضافي في مقابل إفراغه من ملكه الأصلي على أساس الاستعمال الفعلي لهذا الأخير.

المطلب الثاني

التعويض عن نزع ملكية باقي

الحقوق العينية

بداية لا بد من الإشارة إلى أننا نركز في هذا المطلب على دراسة فقدان حق الانتفاع على اعتبار أنه من أهم الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية التي تتأثر مباشرة بنزع الملكية باعتبار

119 – نص الفصل 19 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف إذا وقع نزع ملكية لأجل المصلحة العمومية فإن الجماعة العمومية التي تباشر أعمال نزع الملكية يمكنها أن تتجنب أداء التعويض عن الإفراغ... إذا عرضت على المكتري الضائع حقه مكانا يكون مماثلا للمكان المنزوعة ملكيته ويكون واقعا بالقرب منه.

أن كلا من حق الاستعمال وحق السكنى إنما هما نوعين من حق الانتفاع¹²⁰.

والجدير بالتنبيه أن قانون الالتزامات والعقود لم يورد تعريفا لحق الانتفاع، عكس قانون ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة الذي عرفه في الفصل 35 بأنه حق عيني في التمتع بعقار على ملك الغير ينقضي لزوما بموت المنتفع (مطابق للمادة 79 من مدونة الحقوق العينية).

كما عرفه قانون الملكية العقارية اللبناني في المادة 32 بأنه حق عيني باستعمال شيء يخص الغير وبالتمتع به، ويسقط هذا لحق حتما بموت المنتفع، ولا يجوز إنشاء حق انتفاع لصالح أشخاص معنويين¹²¹.

ويصلح لأن يكون محلا للانتفاع العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت فلاحية أو سكنية أو تجارية أو غيرها من الأشياء المادية وغير المادية¹²².

وغنى عن البيان أنه المنتفع بعقار يخص الغير يلحقه ضررا ماديا إذا انقضى حق الانتفاع قبل انتهاء المدة المحددة لانتهائه. لذلك يكون من حقه الحصول على تعويض جبرا للضرر شريطة أن يكون

120 - المرحوم عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني : أسباب كسب الملكية المجلد السابع ص 1199.

121 - وهو نفس التعريف الذي أخذ به التقنين المدني السوري في المادة 936.

122 - كحق المؤلف، وحق المخترع.

الانتفاع مبني على أساس مشروع¹²³ ومسجل في السجلات العقارية إذا تعلق حق الانتفاع بعقار محفظ.

ويتكون هذا التعويض من تعويض عن الإفراغ وكذا عن فقدان حقي الاستعمال والاستغلال.

ويقصد بحق الاستعمال، استعمال الشيء فيما عدله فإذا كان منزلا له أن سكنه أو أرض فلاحية فله أن يستغلها لأغراض فلاحية، ويمتد حق الاستعمال إلى الشيء ذاته وملحقاته كحق الارتفاق والانتفاع بالمنقولات المرتبطة بالعقار سواء كانت هذه المنقولات عقارات بالتخصيص أم لا.

كما يحق للمنتفع استغلال الشيء محل الانتفاع استغلالا مباشرا أو عن طريق الغير، وفي كلتا الحالتين يجني ثمار هذا الشيء سواء كانت هذه الثمار طبيعية أو مدنية¹²⁴.

والحاصل إذن أن للمنتفع الحق في التعويض عن الإفراغ بالإضافة إلى تعويضات تكميلية كالتالي :

1 – التعويض عن الإفراغ L'indemnité principale d'éviction

إنه لمن المؤكد أن المنتفع يلحقه ضررا ماديا عن فقدان حق الانتفاع جراء نزع ملكية العقار موضوع هذا الحق، لذلك سيكون

123 – نصت المادة 985 مدني مصري أن حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني أو بالشفعة أو بالتقادم وكذا بالوصية.

124 – نصت المادة 943 مدني سوري أنه للمنتفع حق الاستعمال القائم باستخدام العقار لاستمتاعه على الذاتي أو لصالحه الذاتي، أو لصالحه الشخصي، ويكون هذا الحق شاملا شمول حق مالك العقار، ويدخل في ذلك استعمال حقوق الارتفاق، وكذلك حق الصيد والقتنص، ما لم يكن صاحب العقار قد أجر هذه الحقوق قبل إنشاء حق الانتفاع.

مضطرا لإفراغ العقار والبحث عن مكان آخر يكفيه لتأمين أغراضه المدنية أو التجارية، ومن تم يحق له الحصول على تعويض عن الضرر المحقق والمباشر.

وفي هذا الصدد يتعين على المتضرر إثبات حجم الضرر الذي لحق به وكذا المصاريف التي سيتحملها من جراء الإفراغ بحثا عن محل كفيل بتحقيق انتفاع مماثل.

ويتم تقييم هذا التعويض بمعزل عن التعويض عن فقدان الملكية، ويتم الإشارة إلى ذلك في منطوق الحكم.

2 – التعويض التكميلي : هناك نوعان من التعويض يمكن أن يستفيد منهما المنزوعة منه حق الانتفاع.

أ – التعويض عن الارتحال (déménagement)

إن المنتفع الذي يفقد حق الانتفاع جراء نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بإمكانه المطالبة بالتعويض عن مصاريف الارتحال إلى مكان آخر، شريطة إثبات قيمة المصاريف المقدمة وكذا أن تواجهه بالعين المنزوعة ملكيتها على سبيل الانتفاع كان مبنيا على سند أو اتفاق مشروع¹²⁵، بالإضافة إلى أن الترحال قد تم بعد نشر مقرر التخلي

125 – وقد قضت محكمة النقض المصرية أن نزع الملكية يرتب تعويضا للمالك عن فقد ملكيته، كما يرتب لغيره من ذوي الحقوق على العقار التعويض عما يلحق بملكيتهم من أضرار بسبب نزع الملكية والمشتري يعقد غير مسجل لا يمتلك العقار ولا يستحق لذلك تعويضا عن فقد الملكية (طعن رقم 479 لسنة 42 مكتب فني 32 صفحة رقم 403 بتاريخ 28 يناير 1981).

أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للملك موضوع حق الانتفاع.

وعلى هذا الأساس فإن القاضي ملزم بإدخال قيمة التعويض عن الترحال حتى لو كان المنتفع قد غادر القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها قبل الحكم بنقل الحيازة أو الملكية.

والتساؤل المطروح ما هي الوسائل المعتمدة لإثبات مصاريف الترحال؟

في هذا الإطار يمكن للمتضرر إثبات هذه المصاريف بجميع وسائل الإثبات المنصوص عليها في الفصلين 443 و444 من قانون الالتزام والعقود بحيث إن هذه المصاريف إذا تجاوزت 250 درهما فلا بد من الدليل الكتابي ويدخل في عداد الدليل الكتابي الوصولات والإبراء وغيرها.

ب – التعويض عن التحسينات

نص الفصل 52 من ظهير 2 يونيو 1915 السالف الذكر (المطابق للمادة 87 مدونة الحقوق العينية) أنه لا يمكن للمالك لا بعمله ولا بأية وسيلة أخرى، أن يضر بحقوق المنتفع كما لا يمكن لمنتفع من جهته أن يطالب بعد انتهاء مدة الانتفاع أي تعويض عن التحسينات التي يدعي أنه قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها...

ويستنتج من هذه الفقرة أن المنتفع لا حق له في المطالبة بأي تعويض عن التحسينات التي أنشأها بعد انتهاء حق الانتفاع، وبمفهوم المخالفة فإن له الحق في الحصول على تعويض عادل إذا ما أرغم على مغادرة العين موضوع حق الانتفاع قبل الأوان نتيجة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وتؤخذ بعين الاعتبار طبيعة التحسينات وقدمها وكذا زائد القيمة.

وصفوة القول إن الفيصل في معرفة التحسينات قد أنجزت من طرف المنتفع أو المالك تعود إلى البيان المنجز قبل بداية الانتفاع طبقا لمضمون الفصل 53 من ظهير 2 يونيو 1915 (المطابق للمادة 92 مدونة الحقوق العينية) الذي نص على أنه يتسلم المنتفع العقارات في الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد إقامة بيان حالتها بحضور المالك أو بعد دعوته للحضور بكيفية قانونية.

وهذا يعني أن كل التحسينات والمزايا التي تنجز دون الإشارة إليها في بيان الحالة تكون من إنجاز المنتفع حتى يثبت العكس، ما لم تكن من قبيل الإصلاحات الجسيمة التي تكون من الالتزامات القانونية للمالك، شريطة التأكد أنها قد حدثت نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة منذ نشوء حق الانتفاع، وفي هذه الحالة يفترض أن المنتفع هو الذي قام بها.

ويمكن إثبات عكس ذلك بجميع طرق الإثبات.

والجدير بالتنبيه أنه لا مجال للمطالبة بالتعويض إذا تم تشييد بناء من جديد على أنقاض ما تلاشى للقدم أو التحطم لأن المشرع لم يلزم المالك وكذا المنتفع بالقيام بمثل هذا العمل¹²⁶.

وعليه فبعد أن تعرضنا إلى طرق تعويض المنتفع عن فقدان حق الانتفاع قبل انتهاء الأجل الاتفاقي، يجمل بنا التعرض إلى التعويض عن فقدان الحق في الكراء.

المبحث الثاني

التعويض عن فقدان حق الكراء

يعتبر حق الكراء كقاعدة من الحقوق الشخصية وقد عرفه قانون الالتزامات والعقود بأنه عقد بمقتضاه يمنح¹²⁷ أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة، يلتزم الطرف الآخر بدفعها له.

وفي هذا الإطار يجب التمييز بين مجموعة من أنواع عقود الكراء عقد الكراء السكني والمهني، وعقد الكراء التجاري، وعقد الكراء الفلاحي بالإضافة إلى عقود الكراء الإدارية غير أن القاسم

126 – نص الفصل 58 من ظهير 12 يونيو 1915 السالف الذكر على أنه ليس على المالك ولا على المنتفع أن يبني ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

127 – أن المصطلح الدقيق الواجب الاستعمال هو التخلي، لأن النص الفرنسي استعمل كلمة cédé وترجمته التخلي

المشترك بينها أنها كلها حقوق شخصية، ما لم ينص صراحة على أنها عقود كراء طويلة الأمد حيث تتحول إلى حق عيني متى توافرت الشروط المتطلبة قانوناً¹²⁸.

والتعويض كما رأينا سلفاً يكون نقداً، غير أن المشرع خول المكتري المتضرر الحق في الحصول على تعويض عيني جراء فقدانه حق الكراء.

وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين : نخصص المطلب الأول للتعويض النقدي عن فقدان حق الكراء، والمطلب الثاني للتعويض العيني عن فقدان حق الكراء.

المطلب الأول : التعويض النقدي عن فقدان حق الكراء

نص الفصل 22 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أنه إذا كان يستغل العقارات المنزوعة ملكيتها مكترون بصفة قانونية مصرح بهم على أثر البحث الإداري المنصوص عليه في الفصل 10 أو مقيدون بصفة قانونية في السجلات العقارية فإن نازع الملكية يتحمل

128 - نص الفصل 88 من ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة السالف الذكر (المطابق للمادة 122 مدونة الحقوق العينية) ولا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحاً إلا إذا صدر ممن لهم حق التقويت وطبق الشروط الجوهرية والشكلية التي يخضع لها ذلك التقويت.

وغنى عن البيان أن الكراء الطويل الأمد حق عيني مدته تفوق 18 سنة دون أن تتجاوز 99 سنة غير قابلة للتجديد الضمني(حالياً من 10 إلى 40 سنة) . ولا يعتبر هذا الحق موجوداً إلا إذا سجل في السجل العقاري على هذا الأساس.

منح التعويضات الواجبة لهم أو عند الاقتضاء تمكينهم من عقار آخر إذا كان من الممكن.

ويستخلص من هذا الفصل أن المكثري المعني بمقتضيات الفصل أعلاه هو المتوفر على الشروط التالية :

أ – المكثري بصفة قانونية

ب – أن يتم التصريح به من طرف المالك المنزوعة ملكيته خلال البحث الإداري.

ج – أو أن يكون مسجلا في السجلات العقارية

ولا غرو أن الفقرة "ب" معنية بالعقارات غير المحفظة أما الفقرة "ج" فهي تخص العقارات المحفظة، ذلك أنه طبقا للفصل 62 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري لا قيمة للحقوق العينية والتكاليف العقارية غير المسجلة بالسجل العقاري.

والجدير بالتنبيه أن عقود الكراء التي تفوق مدتها 3 سنوات منصبة على عقار محفظ يجب أن تشهر بواسطة تقييد في السجل العقاري، تحت طائلة عدم التمسك بها في مواجهة الغير¹²⁹.

ومن تم فإن كل إخلال بالمقتضيات أعلاه تسقط حقوق المكثري المتضرر في المطالبة بالتعويض عن فقدان حقوقه جراء نزع الملكية

129 – راجع الفصلان 65 و68 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري السالف الذكر.

تجاه نازع الملكية، ويتحول حقه إلى المطالبة بجبر الضرر جراء المسؤولية الشخصية طبقاً للفصل 77 من قانون الالتزامات والعقود إذا ثبت أن هناك خطأ وضرراً أو علاقة سببية بين ما اقترفه المكري وما لحقه من ضرر مادي دون الضرر المعنوي، لأن هذا الضرر الأخير مستثنى من التعويض في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ويرى جانب من الفقه¹³⁰ أن مقتضيات الفصل 22 من قانون نزع الملكية تعتبر مكملة لأحكام الفصل 651 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على ما يلي : إذا انتزعت العين المكتراة من المكثري بفعل السلطة أو من أجل المصلحة العامة، إلا أنه إذا لم يقع فعل السلطة أو نزع الملكية إلا على جزء من العين، فإنه لا يكون للمكثري إلا الحق في إنقاص الكراء، ويجوز له أن يطلب الفسخ إذا أصبحت العين بسبب النقص الذي اعترأها غير صالحة للاستعمال فيما أعدت له، أو إذا نقص الانتفاع بالجزء الباقي منها إلى حد كبير وفي هذه الحالة تطبق أحكام الفصل 546¹³¹.

130 – محمد الكشور : المرجع السابق 215.

131 – ينص الفصل 546 من ق.ل.ع على أنه "لا يلتزم البائع بأي ضمان أصلاً"

أ – إذا وقع انتزاع المبيع بالإكراه أو نتيجة قوة قاهرة ؛

ب – إذا حصل الانتزاع بفعل السلطة، ما لم يكن فعلها مبنياً على حق سابق ثابت لها يخولها العمل على احترامه، أو على فعل يعزى للبائع.

ج – إذا حصل للمشتري عرقلة في التصرف، نتيجة تعد من الغير بدون أن يدعي أي حق على العين المباعة ؟

والجدير بالتنبيه أن النص الفرنسي وهو الذي كان رسمياً سنة 1913 استعمل مصطلح التشويش. Trouble وهو المصطلح الأصح من عرقلة الذي استعمل في الفقرة ج.

ويفهم من هذا الفصل أن من حق المكتري الإبقاء على عقدة الكراء إذا كان نزع الملكية لم يمس إلا جزءا من العين المكتراة مع ضمان حقه في التعويض عن الضرر الجزئي مادام الجزء المتبقي صالحا للاستعمال فيما أعد له، عكس ما هو عليه الأمر إذا كان الجزء المتبقي غير صالح للاستعمال بحيث له الحق في طلب فسخ العقد ويكون له الحق في التعويض تماما كما لو أن نزع الملكية شمل العين المكتراة بأكملها.

ومجمل القول فإن المكتري شأنه شأن المالك محق في الحصول على التعويض عن جبر الضرر الناجم عن نزع الملكية.

ذلك أن المكتري يجد نفسه مجردا من حقه في الاستفادة من منفعة العين المكراة خلال المدة المتبقية من عقد الكراء. إذا كان هذا الأخير محدد المدة أو من الأجل القانوني الذي يلي الإنذار بالإفراغ¹³² إذا تعلق الأمر بعقد غير محدد المدة، وفي كلتا الحالتين يكون مرغما

132 – نص الفصل 9 من ظهير 25 دجنبر 1980 يتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أنه لصحة الإشعار بالإفراغ ضرورة الإشارة إلى أجل 3 أشهر على الأقل. بينما نص الفصل 6 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف بأنه لا ينتهي العمل بعقود كراء الأماكن الخاضعة لمقتضيات هذا الظهير إلا إذا وجه المكتري طلب الإفراغ قبل انقضاء العقدة بستة (6) أشهر على الأقل، كما نص الفصل 714 من قانون الالتزامات والعقود إن عقود الكراء الفلاحية غير المحددة المدة تنتهي عند الوقت اللازم لقيام المكتري بجني كل الثمار التي تغلها العين المكتراة. ويجب إعطاء التنبيه بالإخلاء قبل فوات السنة الجارية بستة (6) أشهر على الأقل.

عن البحث عن عين أخرى من أجل إكرائها أو اقتنائها حسب الأحوال مما يتطلب منه تكاليف وأعباء مالية غير يسيرة.

وقد أكد القضاء الفرنسي أن المالك غير مؤهل قانونا للمطالبة بالتعويض لفائدة المكتري نتيجة فقدانه حق الانتفاع بالعين المكتراة نتيجة نزع الملكية، ويكون للمكتري الصفة للمطالبة بها شخصيا أو بواسطة من ينوب عنه¹³³.

لكن لاحق للمكتري في المطالبة بالتعويض إلا إذا كان في وضعية قانونية سليمة تجاه المكري أو من يقوم مقامه أي أن تكون العلاقة الكرائية مبنية على اتفاق شفاهي أو عقد رسمي أو عرفي يحمل توقيع المكري والمكتري أو حكم نهائي يحدد السومة الكرائية بينهما بالإضافة إلى الشروط الواردة في الفصل 22 من قانون نزع الملكية السالفة الذكر.

ويتمثل الضرر الذي لحق بالمكتري في فقدان الحق في تجديد عقدة الكراء وكذا تمديدها¹³⁴.

133 – Cass civ 3ème chambre, 25 octobre 1972, Bull civ III n° : 557 p 409

134 – نص الفصل 18 من القانون 6.79 السالف الذكر على أنه يستمر مفعول عقد الكراء بدون تحديد المدة لصالح المكتري كان العقد محدد المدة أم لا وذلك إذا لم يقع إشعار بالإفراغ أو لم يقع تصحيحه ويستمر مفعوله، في حالة وفاة المكتري بالنسبة للأماكن المعدة للسكنى لفائدة زوج الهالك أو فروعه أو أصوله الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته، وبالنسبة للأماكن المعدة للاستعمال المهني لفائدة الزوج أو أصوله أو فروعه بشرط أن يستمروا في ممارسة المهنة التي كانت الأماكن المكراة معدة لها.

هذا الاتجاه أخذ به كذلك المشروع قانون رقم 13.08 يتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري المكتري للمحلات السكنى أو الاستعمال المهني في

لكن على أي أساس يحسب هذا التعويض ؟

بداية لا بد من الإشارة إلى أن اللجنة الإدارية للخبرة أو المحكمة المختصة ملزمة بتبيان كل تعويض على حدة، أي التعويض عن فقدان حق تجديد العقد وكذا عن فقدان التمديد إن اقتضى الحال ذلك وكذلك الطرق المعتمدة لاحتساب ذلك التعويض ؟

أمام غياب أي نص قانوني مغربي كفيل بتخصيص أجوبة لهذه التساؤلات نرى من اللازم الرجوع إلى الفقه والقضاء المقارنين. وهكذا يميز بعض الفقه¹³⁵ بين نوعين من التعويضات، التعويضات الأساسية عن الإفراغ والتعويضات التبعية أو المكملة.

فبالنسبة للتعويضات الأساسية فتتمثل في التعويض عن الترحال بحسب كما هو الحال بالنسبة للمنتفع وكذا التعويض عن الإفراغ L'éviction يحتسب على أساس عدد السنوات المتبقية لانتهاء عقد الكراء¹³⁶.

ونرى أن هذا التعويض يجب ألا يتعدى السومة الكرائية لثلاث سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ إسوة بالتعويض المستحق للمكثري الذي يرفض المكثري تجديد عقدة الكراء التجاري طبقا للفصل 12 من ظهير 24 ماي 1955 بشأن عقود كراء

مادتيه 37 و38 أنظر كذلك الفصل 6 وما يليه من ظهير 24 ماي 1955 السالف الذكر.

135 – Voir virginie Fontaneau : op cite p 70 et suit.

136 – Cour d'appel vers 8 Mai 1979, AJ P I Juillet / Aout 1979 p 57.

الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف الذي نص على أنه لصاحب الملك الحق في رفض تجديد العقدة لكونه يريد هدم الملك أو إعادة بنائه لكنه يتحمل تعويضا عن الإفراغ بدفعه للمكتري قبل خروجه من الملك ويكون قدره معادلا لما يلحق هذا المكتري من الضرر دون أن يتعدى مع ذلك ثمن كراء ثلاث سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ¹³⁷.

أما التعويضات التكميلية فتتمثل في مصاريف التنقل وإعادة الاستقرار وكذا مصاريف التحسينات التي أدخلها على العين المkraة دون أن يكون ملزما بها قانونا أو اتفاقا ومن شأنها أن تضيف قيمة إلى تلك العين ضمن الشروط المحددة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية السالف الذكر.

وصفوة القول فإن أداء التعويض سواء تعلق الأمر بالتعويض عن فقدان حق الملكية أو الحقوق العينية أو الشخصية المترتبة عليه يتم نقدا إما عند طريق الحوالة الاسمية أو الحوالة البريدية أو البنكية إلى المؤسسة البريدية أو البنكية المفتوح لديها الحساب الخاص بالمستفيد بعد اتباع الإجراءات القانونية المتعلقة بالأداء¹³⁸. كما أنه من الجائز أن يودع التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير عند الاقتضاء، ولا سيما

137 - وقد قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء أن الاستفادة من التعويض عن نزع الملكية في نطاق ظهير 1982 تحول دون المطالبة بنفس التعويض في نطاق ظهير 24 ماي 1955 المتعلق بالأصل التجاري حكم عدد 31 بتاريخ 7 يونيو 1995 منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 15/14 ص 190.

138 - راجع بتفصيل مؤلفنا تكوين الرصيد العقاري للدولة بالاقتناءات بالتراضي - سلسلة أعلام وتبصير المستهلك - 1 - طبعة 2008 مطبعة الأمانة الرباط ص 86 وما يليها.

إذا تحققت الشروط المنصوص عليها في الفصل 30 من قانون نزع الملكية الذي نص على أنه إذا لم يعرف ذوو الحقوق بأنفسهم وجب إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير. ويتخذ نفس الإجراء إذا لم يدل بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية.

وقد قضت المحكمة الإدارية بفاس أن بمقتضى الفصل 30 من قانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت يوجب على نازع الملكية إيداع التعويضات المستحقة لدى صندوق الإيداع والتدبير في حالة حدوث تعرض إلى أن يقدر قرار قضائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المضمون أنهم ذوي الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

يتبين من وثائق الملف أن هناك منازعة جدية راجعة، أمام القضاء العادي حول المستحق للتعويضات المقررة من جراء نزع الملكية للعقار موضوع نزع الملكية للعقار موضوع النزاع وأن الإدارة نازعة الملكية والمتعرض لديها على صرف التعويضات تكون محقة في عدم صرفها للطالب وإيداعها لدى صندوق الإيداع والتدبير.

الفصل 31 من القانون المذكور يرتب فوائد لصالح المستفيد إذا لم يرفع الحظر على المبالغ المودعة في أجل شهرين يبتدئ من اليوم الذي أدلى فيه برسوم صحيحة أو برفع اليد عن التعويضات¹³⁹.

لكن المثير للانتباه أن التعويض النقدي مشمول بالضريبة على الأرباح العقارية¹⁴⁰ طبقاً للفقرة الثانية من المادة 610 من قانون المالية لسنة 2007 التي اعتبرت دخولا عقارية لأجل تطبيق الضريبة على الدخل الأرباح المثبتة أو المخفضة بمناسبة نزع ملكية عقار لأجل المنفعة العامة.

والتساؤل المطروح ماذا عن التعويض العيني عن فقدان حق الملكية

المطلب الثاني : التعويض العيني عن فقدان حق الكراء

أكد الفصل 22 من قانون نزع الملكية على أن لنزاع الملكية الخيار بين أن يمنح المكثري الموجود في وضعية قانونية تعويضا الواجب له أو تمكينه من عقار آخر إذا كان ذلك ممكنا.

غير أن الملفت للنظر أن المشرع لم يبين ما إذا كان هذه المكنة مخولة للسلطة نازعة الملكية حتى مع عدم موافقة المكثري، أم أن موافقة هذا الأخير لازمة لنفاذ التعويض العيني؟

139 - حكم رقم 2002/172 بتاريخ 2 أبريل 2002 ملف رقم 2001/149 ت منشور في المحلة المغربية للمنازعات القانونية عدد 1 السنة 2004 ص 147.

140 - أنظر محمد الإدريسي العلمي : الضريبة على الأرباح العقارية ونزع الملكية مقال منشور بمجلة الإشعاع العدد الأول السنة الأولى يونيو 1989 ص 32.

وبالرجوع إلى القانون المقارن يتبين أن نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة السعودي الصادر عن مجلس الشورى والمصادق عليه في مجلس الوزراء بتاريخ 1422/11/17 هجرية نص في المادة 13 منه على أنه يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك.

كما نص القانون رقم 13 لسنة 1988 بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري مادته 17 مكرر التي أضيفت بموجب القانون رقم 23 لسنة 1995 على أنه يجوز للوزارة بدلاً من دفع التعويض المستحق لمالك العقار المنزوعة ملكيته، أن تعرض عليه عقاراً بديلاً من العقارات المملوكة للدولة، وفي حالة موافقة المالك، تتولى لجنة التثمين كل في حدود اختصاصاتها، تقدير قيمة العقار البديل. فإذا زادت أو قلت قيمة التعويض المقدر للمالك، قامت الوزارة أو المالك بسداد الفرق بحسب الأحوال، وتتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم المالك.

يستنبط من هاذين القانونين أن المشرع خول المالك المنزوعة ملكيته حق قبول أو رفض العقار البديل عن العين المنزوعة ملكيتها، غير أنه بالنسبة لكلا القانونين لم تتم الإشارة إلى المكتري، ومع ذلك يمكن تمديد هذه المقتضيات إلى هذا الأخير إذا كان العقار المنزوعة ملكيته موضوع كراء لفائدة الغير، وهنا من حق هذا المكتري الاستفادة من إمكانية تحويل حقه في الكراء إلى العقار البديل شريطة قبول المالك أولاً لهذا المقترح وعدم اعتراض المكتري، وإلا انفسخ عقد الكراء بقوة القانون لانعدام المحل دون

إمكانية رجوع المكترى على المكري بأي تعويض عن الإفراغ لأن قرار نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في حكم هلاك العين المؤجرة هلاكا كلياً¹⁴¹.

أما بالنسبة للقانون الفرنسي فقد أكدت المادة L13.20 على هذه الإمكانية شريطة أن يكون المحل المقترح متواجدا داخل نفس التجمع العمراني المتواجد فيه العقار المنزوعة ملكيته. كما أنه من حق المكترى الحصول بالإضافة إلى التعويض الرئيسي على تعويض عن الترحال وتعويض عن الحرمان من الانتفاع.

والتساؤل المطروح ما طبيعة العقار الذي سيوضع رهن إشارة المكترى ضحية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، هل يتعين أن يكون مملوكا للسلطة نازعة الملكية أم أن يكون مملوكا للغير على أن تلتزم هذه الأخيرة بأداء السومة الكرائية للمالك ثم ماهي مدة هذا التحمل هل إلى انتهاء عقد الكراء الأصلي أم إلى مالا نهاية خاصة إذا كان العقد الأصلي غير محدد المدة.

لم يعالج المشرع الفرنسي هذه الإشكاليات بالوضوح اللازم، وإنما نص في المادة 13.4 من قانون نزع الملكية ولاسيما الفقرتين الثانية والرابعة على أنه في حالة عرض نازع الملكية عقارا بديلا على المكترى طبقا للفقرة الثانية من المادة 13.20، وقد أشعر القاضي بذلك، تعين على هذا الأخير تأخير النظر في النازلة إلى حين توفر الشروط المادية الكفيلة بتحقيق العرض المذكور.

141 - طعن مصري رقم 163 لسنة 39 مكتب فني 25 صفحة رقم 1213 بتاريخ 12 نوفمبر

وفي جميع الأحوال فإن أجل النظر في العرض المقدم من طرف نازع الملكية يجب ألا يتجاوز التصديق على إعلان المنفعة العامة المتعلقة بال عقار المعني وفي هذا الإطار قضت محكمة النقض الفرنسية بأن بإمكان السلطة نازعة الملكية إشعار قاضي نزع الملكية في كل وقت بعد افتتاح البحث الإداري للمنفعة العامة المادة (R.13-21) وفي جميع الأحوال لا يمكنها إشعار القاضي إلا بعد انصرام أجل شهر بعد تبليغ العروض (المادة R.13-18) وأن محكمة النقض لا ترتب البطلان على عدم احترام هذا الأجل إلا إذا مس ذلك بحقوق المنزوعة ملكيته¹⁴².

ومجمل القول فإن للسلطة نازعة الملكية الخيار بين تعويض المكتري نقدا وهذا هو الأصل أو منحه عقارا بديلا من أجل الاستعمال أو السكنى شريطة توفره على نفس مميزات العين المؤجرة وذلك خلال المدة المتبقية لنهاية العقد إذا كان محدد المدة أو طبق نفس الشروط التي كانت تحكم العلاقة الكرائية الأصلية ويتحمل نفس التزامات المكري الأصلي ونفس الحقوق في حالة انتهاء العقد أو تمديده أو مراجعة السومة الكرائية شريطة أن تكون هذه السلطة مالكة للعقار البديل.

أما إذا كانت مكترية له أو واصمة اليد عليه بدون سند قانوني فلا مجال للحديث عن الحق في عرض عين بديلة إلا إذا توافرت شروط الكراء من الباطن المنصوص عليها في القوانين المنظمة لعقد الكراء¹⁴³

142 – Cass civ 3^{ème}, 6 Novembre 1970, Bull civ III n° 588 p 428)

143 – نص الفصل 19 من ظهير 25 دجنبر 1980 المعدل بالقانون رقم 63.99 بتاريخ 25 غشت 1999 المتضمن الأمر بتنفيذ القانون رقم 6.79 المنظم للعلاقات التعاقدية بين

بالنسبة للحالة الأولى، أما بالنسبة لوضع اليد أو الغصب فإن هذه الإمكانية معدومة، لأنه لا يمكن للشخص أن ينقل للغير أكثر مما يملك.

المبحث الثالث

التعويض عن الجزء المتبقي من العقار المنزوعة ملكيته

قد تلجئ السلطة نازعة الملكية إلى نزع ملكية قطعة أرضية أو بناية جزئياً تماشياً مع حاجياتها الكفيلة بتحقيق المنفعة العامة، ويبقى لدى المنزوعة ملكيته جزء آخر لا يحقق أي منفعة له أو لفائدة الغير. فيجد نفسه أمام ملكية مجزأة إلى نصفين، جزء تم اقتناؤه جبراً عن طريق نزع الملكية وجزء آخر غير قابل للاستعمال سواء بالنظر إلى وثائق التعمير أو قوانين خاصة أو أنه لا يصلح لأي استغلال مفيد¹⁴⁴

المكري المكثري للأماكن المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني أنه يمنع على المكثري أن يتخلى عن كراء المحلات المذكورة أو توليتها للغير كيفما كان نوع التخلي أو التولية ما عدا في إحدى الحالات التالية :

- إذا ورد في عقد الكراء نص مخالف

- إذا وافق على ذلك كتابة

- إذا كان المحل المكثري يشغل من طرف المتخلى أو المتولي له للممارسة نفس النشاط المهني الذي مارسه بهذا المحل المكثري الأصلي.

كما نص الفصل 22 من ظهير 24 ماي 1955 السالف الذكر على أن تمنع تولية الكل أو البعض من الأماكن المكراة ماعدا إذا احتوت العقدة على شرط مخالف أو وافق رب الملك على التولية.

144 – راجع مثلاً المادة 2 من القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية السالف الذكر التي نصت على أن تحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.

للمنزوعة ملكيته أن يطالب السلطة نازعة الملكية أن يشمل نزع الملكية مجموع البناية إذا تعلق الأمر بنزع ملكية بناء أو كامل الأرض إذا تعلق الأمر بنزع ملكية جزء من القطعة الأرضية.

والتساؤل المطروح ما هي الإجراءات الواجب اعتمادها في هذه الحالة؟

لم يحدد المشرع المغربي المسطرة الواجبة الإلتباع سواء من حيث الاستفادة أو طريقة التعويض عن الجزء المتبقي، وإنما اكتفى بالتنصيص في الفصل 23 من قانون نزع الملكية على أنه يجوز لمالك نيابة تشمل نزع الملكية جزءا منها أن يطالب باقتناء مجموعها بتصريح خاص يوجه إلى نازع الملكية قبل انصرام أجل الشهرين بيتدي من تاريخ نشر مشروع مقرر التخلي في الجريدة الرسمية.

وكذلك الشأن، فيما يخص المالك الذي لا يحتفظ على أثر نزع ملكية جزء من أرضه إلا بقطعة اعترف بأنها غير قابلة للاستعمال بالنظر لأنظمة التعمير ولا لأي استغلال مفيد.

عكس ما شار عليه القانون السعودي السالف الذكر الذي وضع مقتضيات مفصلة في الموضوع من خلال المادتين 11 و12.

وهكذا نصت المادة الحادية عشرة على أنه :

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي :

1 - تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلا للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في

المنطقة، ويضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.

2 – تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي في الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

3 – تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبنياً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء.

ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

أما المادة الثانية عشرة فقد نصت على أنه إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.

إن أهم ما يستنتج من المادتين السابقتين أن المنزوعة ملكية ليس هو من يفرض على السلطة نازعة الملكية اقتناء الجزء المتبقي من الأرض أو البناء المنزوعة ملكيته بدعوى عدم قابليته للانتفاع به بمعزل عن الجزء الآخر وإنما هناك لجنة إدارية هي من يحسم في الموضوع وكذا تأكيد وجود الضرر القابل للتعويض. وهذا المنحى غير منصوص عليها في التشريع المغربي. عكس القانون رقم 33 لسنة 1964 في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة الكويتي الذي خول السلطة نازعة الملكية الحق في قبول أو رفض عرض المالك حسب قناعتها.

وهكذا نصت المادة 29 على أنه إذا نزعت ملكية جزء من عقار أو أرض للمنفعة العامة وبقي جزء غير صالح للانتفاع به فللمالك أن يعرض على الجهة نازعة الملكية شراء هذا الجزء ولإدارة نزع الملكية للمنفعة العامة متى يحقق لديها أن ما تبقى من العقار أصبح غير صالح، أن تقدر شراء هذا الجزء بالثمن الذي قدر للعقار أو الأراضي المنزوعة ملكيتها.

وعلى هذا الأساس فإن المشرع الكويتي حسم في الثمن الواجب تقديره للجزء المتبقي غير الصالح للانتفاع، بحيث سوا بينه وبين العقار المنزوعة ملكيته بصفة أصلية، وفي ذلك إنصاف للمتضرر الذي قد يكون مغبوناً لو اعتمد ثمناً آخر للجزء المتبقي على اعتبار أنه غير صالح للانتفاع وبالتالي فإن قيمته التجارية تكون منقوصة.

لكن ما هي المدة اللازمة لكي يعرض المالك على السلطة نازعة الملكية شراء الجزء المتبقي؟

لا نجد في القانون السعودي ولا الكويتي جوابا على هذا التساؤل عكس القانون القطري لسنة 1988 المذكور أعلاه الذي أكد في مادته 19 على أنه إذا تعذر على المالك الانتفاع بالجزء الباقي من العقار المنزوعة ملكيته فللمالك خلال سنتين يوما من تاريخ استلام الدولة للعقار المنزوعة ملكيته أن يعرض على الإدارة شراء هذا الجزء. وعلى الإدارة بعد التحقق من تعذر الانتفاع وبعد التشاور والتنسيق مع إدارة التخطيط العمراني، شراء هذا الجزء والتعويض عنه، وفقا لأحكام هذا القانون واللوائح والقرارات المنفذة له وعلى أساس افتراض أن العقار كله قد نزعت ملكيته ابتداء.

وفي رأينا فإن الاتجاه الذي ذهب إليه القانون القطري كفيل بالتأييد على اعتبار أن المقاس المعول عليه في تحديد المساحة بالمناطق الحضرية هو المتر المربع، والهكتار بالنسبة للعقارات الفلاحية والقروية بصفة عامة لذلك فإن الجزء المتبقي من العقار المنزوعة ملكيته يعرض على أساس ثمن الوحدة القياسية مع الأخذ بعين الاعتبار عدم الإخلال بمبدأ التعويض عن الارتفاقات المشار إليها في وثائق التعمير¹⁴⁵.

ومما يجب التأكيد عليه أنه يتعين على المحكمة الإدارية ألا تتمسك بضم ملفات نقل الملكية والتعويض الأصلي والتعويض

145 - أنظر المادة 31 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر تنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 17 يونيو 1992 التي نصت على أنه لا مجال للتعويض عن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق من التجزئات إلا إذا زادت عن نسب معينة من المساحة الملكية. ويحدد التعويض باتفاق الأطراف فإن تعذر ذلك حددته المحكمة على أساس قيمة الأرض في تاريخ التسلم المؤقت.

التكميلي وكذا التعويض عن جزء العقار المتبقى لأن من شأن ذلك أن يؤثر على السير العادي للإجراءات القضائية لنزع الملكية.

لذلك نصت الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من قانون نزع الملكية على أنه يتعين على المحكمة الإدارية إذا كان من شأن الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية أن تبث في أحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بالعقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال.

والخلاصة العامة أن السلطة نازعة الملكية غير مجبرة على اقتناء الجزء المتبقي من المساحة المنزوعة ملكيتها إلا إذا تحققت بعض الشروط أهمها :

- أن يعبر المنزوعة ملكيته عن ذلك صراحة قبل الحصول على التعويض عن نزع الملكية.

- أن يتحقق لدى السلطة المذكورة صحة ادعاء المنزوعة ملكيته بأن المساحة المتبقية غير صالحة للانتفاع. ويمكنها ذلك بكل وسائل الإثبات ولاسيما الخبرة العقارية.

- أن الثمن المحدد للجزء المتبقي يجب ألا يتجاوز التعويض المقرر للمساحة أو العقار المنزوعة ملكيتها.

- المحكمة ليست ملزمة بضم ملف التعويض عن الجزء المتبقي إذا كان من شأن هذا الضم أن يؤخر البث في باقي الإجراءات القضائية لنزع الملكية.

والتساؤل المطروح إلى أي حد يمكن تمديد هذه المقتضيات إلى نزع ملكية الأصول التجارية؟

هذا ما سنحاول التعرف من خلال الفصل الموالي.

الفصل الثالث

التعويض عن نزع ملكية الأصل التجاري

أجمت مجموعة من التشريعات المقارنة على تعريف الأصل التجاري كالتشريع الفرنسي والألماني والسويسري، بينما عرفته المادة 99 من مدونة التجارة المغربية¹⁴⁶ بأنه منقول معنوي يشمل جميع الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري أو عدة أنشطة تجارية.

وعلى هذا الأساس يتكون الأصل التجاري من مجموعتين : مجموعة عناصر مادية ومجموعة عناصر معنوية، اجتمعت كلها في يد شخص ذاتي أو معنوي¹⁴⁷ بهدف مزاولة نشاط تجاري.

ولدراسة هذه العناصر وطرق تقييم الأصل التجاري نقسم الموضوع إلى ثلاثة مباحث نخصص المبحث الأول للتعريف

146 - صدر الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ فاتح غشت 1996 بتنفيذ القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، ونشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 3 أكتوبر 1996 عدد 4418 صفحة 2187

147 - وزارة العدل : دليل القانون التجاري المغربي طبع ونشر جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية بالمعهد الوطني للدراسات القضائية، سلسلة الدلائل والشروح القانونية رقم 2 ص 28.

بمكونات الأصل التجاري، ثم عناصر تقييم الأصل التجاري كمبحث ثان وفي مبحث ثالث لطرق تقييم الأصل التجاري.

المبحث الأول : عناصر الأصل التجاري

كما قلنا أعلاه فإن الأصل التجاري يتكون من عناصر أساسية :
عناصر مادية وعناصر معنوية.

الفقرة الأولى : العناصر المادية المكونة للأصل التجاري.

يقصد بالعناصر المادية للأصل التجاري مختلف الأشياء المادية التي تساهم في الاستغلال التجاري ويدخل في حكمها العناصر التالية :

- تجهيزات الأصل التجاري كالأثاث والمفروشات التي يستعملها التاجر في تجهيز المحل التجاري كالمكتب والطاولات والكراسي والزرابي وآلات الاتصال.

- وسائل النقل والتجهيزات الالكترونية المعتمدة في استغلال الأصل التجاري كآلات التصبين والتجفيف بالنسبة لمحلات التصبين وآلات الطبخ والعصير وغيرها بالنسبة للمقاهي والمطاعم...

- البضائع والسلع بالنسبة لمحلات البيع بالجملة أو التقسيط وغيرها وتمثل تجهيزات المتجر وأدواته رأس المال الثابت للمتجر في حين تشكل البضائع المعروضة للبيع والمخزونة رأس المال المتحرك¹⁴⁸.

الفقرة الثانية : العناصر المعنوية للأصل التجاري

- الزبائن : يعتبر عنصر الزبائن من أهم العناصر الأساسية لتكوين الأصل التجاري، إذ لا فائدة من وجود أصل تجاري بدون زبناء. ويقصد بالزبناء رواد المحل التجاري القارين، الذين يترددون عليه باستمرار لتلبية طلباتهم من الخدمات والسلع بقطع النظر عن الاعترافات الشخصية للتاجر.

- الإسم التجاري يقصد بالاسم التجاري التسمية أو الشارة التي يتخذها التاجر لأصله التجاري ليعرف به في عالم التجارة وبين رواده وزبائنه، ويظهر هذا الاسم على واجهة المحل التجاري وفي دفاتره ومراسلاته ويتم تسجيله في السجل التجاري¹⁴⁹.

وللاسـم التجاري حماية قانونية خاصة، نظمها المشرع بمقتضى الفصل 84 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص على أنه يمكن أن يترتب التعويض على الوقائع التي تكون منافسة غير مشروعة ولا سيما استعمال اسم أو علامة تجارية تماثل تقريبا ما هو ثابت قانونا لمؤسسة أو مصنع معروف من قبل ... وذلك بكيفية من شأنها أن تجر الجمهور إلى الغلط في شخصية الصانع أو مصدر المنتج. وهو

149 - وقد قضى المجلس الأعلى بأن الشخص المسجل بكيفية نظامية في السجل التجاري يعتبر هو المالك الظاهر للحق التجاري. والدائنون المحتملون لبائع الحق التجاري الذي وقع إشهاره على الشكل المتطلب قانونا لا يمكن لهم الاحتجاج على الغير إلا إذا تعرضوا على هذا البيع ضمن الأجل المنصوص عليه في الفصل الرابع من ظهير 31 دجنبر 1914. القرار رقم 653 بتاريخ 5 دجنبر 1979 في الملف التجاري عدد 73/228 منشور في قرارات المجلس الأعلى في ذكراه الأربعين. المادة التجارية

الاتجاه الذي سارت فيه المادة 184 من القانون رقم 17.97 السالف الذكر وقد قضى المجلس الأعلى أن الفصل 84 من قانون الالتزامات والعقود رتب التعويض عن مجرد استعمال الاسم أو العلامة التجارية دون اشتراط توافر عنصر سوء النية¹⁵⁰.

- الشعار : هو الرمز الذي يميز به الأصل التجاري مما سواه من الأصول التجارية ويكون من ابتكار مالك الأصل التجاري أو من خول ذلك، وعادة ما يكون هذا الرمز متميزا عن الاسم التجاري بشكل يجعله محط انتباه المستهلك مثلا : الإبرة الذهبية، وأحسن حلاق في الحي ومقهى الأحباب وغير ذلك.

والجدير بالذكر أن من حق التاجر أن يتصرف في الشعار بمعزل عن الأصل التجاري بخلاف ما هو عليه الأمر بالنسبة للإسم التجاري الذي يبقى مرتبطا به، إلا أن كلاهما ممكن أن يكون محل دعوى قضائية إذا تم المس بأي منهما من طرف الغير.

ويكون للتاجر الصفة للتقاضي دفاعا عن الشعار بمجرد تحقق أسبقيته في الاستعمال، عكس ما هو عليه الأمر بالنسبة للإسم التجاري الذي لا يكتسب التاجر ملكيته إلا بالتسجيل في السجل التجاري¹⁵¹.

- السمعة التجارية : يكتسب التاجر سمعته التجارية من حسن المعاملة والموقع التجاري الممتاز، وتكتسي هذه السمعة أهميتها في ما يحققه المحل التجاري من رقم المعاملات بالاستناد إلى الخدمات التي

150 - القرار عدد 588 بتاريخ 12 أبريل 2004 في الملف التجاري عدد 97/3225 منشور بقضاء المجلس الأعلى العدد 56 السنة 22. يوليوز 2000 ص 315.

151 - أحمد عاصم : الكراء التجاري والأصل التجاري المرجع السابق ص 87.

يقدمها بمعزل عن الاعتبارات الشخصية للتاجر، أما إذا كان العكس هو المحقق، فإن سمعة المتجر تبقى نسبية ولا أهمية لها في تقييم الأصل التجاري بسبب عدم موضوعيتها.

- حقوق الملكية الصناعية والتجارية :

نصت المادة الأولى من القانون رقم 17.97 المتعلق بحماية الملكية الصناعية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.19 بتاريخ 15 فبراير

2000¹⁵² بأنه تشمل حماية الملكية الصناعية حسب مدلول هذا القانون براءة الاختراع وتصاميم تشكل (طبوغرافية) الدوائر المندمجة والرسوم والنماذج الصناعية وعلامات الصنع أو التجارة أو الخدمة والاسم التجاري وبيانات المصدر وتسميات المنشأ وزجر المنافسة غير المشروعة.

وسنحاول تفصيل بعض المعطيات على الشكل التالي :

أ – براءة الاختراع : تعتبر براءة الاختراع شهادة مسلمة من الهيئة المكلفة بالملكية الصناعية يخول صاحبها أو ذوي حقوقه حقا استثنائيا لاستغلال الاختراع.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن الحديث عن براءة الاختراع إلا إذا وجد هناك اختراع جديد يتعلق بمنتوج وطرائق وكل تطبيق جديد أو مجموعة وسائل معروفة للوصول إلى نتيجة غير معروفة بالنسبة إلى حالة المعنية.

ويمكن كذلك أن يشمل الاختراع حسب مدلول المادة 21 من القانون رقم 17.97 السالف الذكر تركيبات صيدلانية أو منتجات صيدلانية أو أدوية كيفما كان نوعها بما فيها الطرائق والأجهزة المستعملة للحصول عليها.

ويبقى من حق صاحب براءة الاختراع أن يدخل على الاختراع تحسينات أو إضافات تثبت بشهادة إضافة مسلمة من طرف الهيئة المذكورة، كما أنه ينقضي حق الاستغلال الاستثنائي المرتبط ببراءة الاختراع عند انتهاء مدة صلاحيتها.

ب - تصاميم تشكل (طبوغرافية)

عرفت المادة 90 من قانون حماية الملكية الصناعية التصاميم (طبوغرافية) كل ترتيب ثلاثي الأبعاد للعناصر، شريطة أن يكون أحد العناصر على الأقل عنصرا نشيطا، وبعض الوصلات أو كلها الدائرة مندمجة أو ذلك الترتيب ثلاثي الأبعاد المعد لدائرة مندمجة بغرض التصنيع.

ويقصد بالدائرة المندمجة كل منتج تكون فيه على الأقل أحد العناصر عنصرا نشيطا، وبعض الوصلات أو كلها جزءا لا يتجزأ من قطعة من المادة "و" أو عليها، في شكله النهائي أو في شكله الوسط، ويكون الغرض منه أداء وظيفة اليكترونية (المادة 90 من القانون رقم 17.97)

والجدير بالتنبيه أن هذه التصاميم لا تحظى بالحماية القانونية إلا إذا كانت ناتجة عن مجهود فكري جديد وليس مجرد نقل أو اقتباس من

الغير، وتحدد مدة هذه الحماية في 10 سنوات من تاريخ إيداع الطلبات المتعلقة بها.

ج – الرسوم والنماذج الصناعية

عرفت المادة 104 من القانون رقم 17.97 السالف الذكر الرسوم بأنها كل تجميع للخطوط أو الألوان، أما النماذج الصناعية فهي كل صور تشكيلية تخالطها أو لا تخالطها خطوط أو ألوان شريطة أن يعطي تجميعها مظهرا خاصا وجديدا لأحد المنتجات الصناعية أو الحرفية.

ويتعين على الشخص الذي يرغب في الحصول على شهادة تسجيل الرسوم أو النماذج الصناعية إيداع طلب في الموضوع لدى الهيئة المكلفة بالملكية الصناعية، ويسرى آثار هذا التسجيل طوال 5 سنوات من تاريخ الإيداع، وتكون هذه المدة قابلة للتجديد لمرتين¹⁵³.

د – علامات الصنع أو التجارة أو الخدمة

يقصد بعلامة الصنع أو التجارة أو الخدمة كل شارة قابلة للتجسيد الخطي تكون صالحة لتمييز منتجات أو خدمات التاجر ويمكن أن تكون شارة على وجه الخصوص التسميات والشارات التصويرية كالرسوم والطابع والشعارات المرسومة Logo.

ولا يمكن اعتبار أية علامة تمثل صور جلاله الملك أو أحد أفراد الأسرة الملكية وكذا الرسوم والإعلام والشعارات الرسمية

153 – وقد قضت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بأن التسجيل بالمكتب المغربي للملكية الصناعية ما هو إلا قرينة قابلة لإثبات العكس (قرار رقم 2000/2171 بتاريخ 23 أكتوبر 2000 منشور على موقع الأنترنت الخاص بالمحكمة المذكورة).

للمملكة أو لباقي البلدان الأعضاء في اتحاد باريس ومختصرات أو تسميات منظمة الأمم المتحدة والمنظمات الدولية وكذا الأوسمة الوطنية أو الأجنبية أو العملات المغربية أو الأجنبية شعارات معترف بها.

وتكتسب الملكية في العلامة تسجيلها كذلك وفق نفس المسطرة الخاصة بتسجيل باقي حقوق الملكية الصناعية والتجارية.

وقد قضت محكمة الاستئناف التجارية بمقتضى القرار عدد 2001/466 بتاريخ 20 فبراير 2001 بأن تقليد علامة بشكل من شأنه أن يوقع الجمهور في الغلط ويحدث لبسا حول مصدره يشكل منافسة غير مشروعة¹⁵⁴.

ويسري آثار التسجيل لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد.

وصفوة القول فإن المشرع أفرد عقوبات جنائية مالية لكل مس غير مشروع ببراءة الاختراع والتصاميم وعلامات الصنع أو التجارة أو الخدمة وكذلك الاسم التجاري بمقتضى المواد من 201 إلى 233 تتراوح بين 2500 درهم إلى 500000 درهم مع عقوبة الحبس أو بدونه.

و – الحق في الكراء

يقصد بالحق في الكراء الذي يتمتع به التاجر على العقار الذي يمارس فيه تجارته¹⁵⁵، ويستفيد من هذا الحق المكثري الذي قضى المدة القانونية على إبرام عقد الكراء التجاري أي سنتين إذا كان العقد

154 – منشور على موقع الأنترنت الخاص بالمحكمة المذكورة.

155 – عز الدين بنستي : دراسات في القانون التجاري المغربي الطبعة الأولى 2001 ج 2 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 71.

كتابيا وأربع سنوات إذا كان العقد شفويا حسب مضمون الفصل 5 من
ظهير 24 ماي 1955¹⁵⁶.

وقد أكدت ديباجة هذا القانون على أن فلسفته تقوم بداية على
حماية الملكية التجارية وحماية حقوق المكتريين، على اعتبار أن الحق
في الكراء يشكل دعامة أساسية لاستقرار واستمرار الأصل التجاري.
وغنى عن البيان أن الحق في الكراء يعتبر عنصرا أساسيا من
عناصر تثمين الأصل التجاري.

وهذا ما أكد عليه المجلس الأعلى عندما قضى بأن حق الإيجار
من أهم العناصر المكونة للأصل التجاري¹⁵⁷.

ويرى بعض الفقه إلى أن الحق في الكراء ليس عنصرا أساسيا
لإنشاء الأصل التجاري، ذلك أن التاجر الذي يمارس أنشطة تجارية
لمدة 20 سنة وله زبناء، وبعد ممارسة طويلة في محل معين انتقل منه
بعد أن اكترى محلا آخر، فهذا التاجر ليست له حماية ظهير 24 ماي
1955 خلال سنتين أو 4 سنوات حسبما طبيعة عقد الكراء كتابي أو
شفوي. فهذا التاجر له أصلا تجاريا يمارس عليه جميع الحقوق،
باستثناء الحق في تحديد الكراء.

156 – راجع نجاة الكص : الحق في الكراء كعنصر في الأصل التجاري ومدى الحماية
المقررة له في ضوء ظهير 24 ماي 1955 دراسة تحليلية نقدية مقارنة الطبعة الأولى
سنة 2006 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.

157 – القرار عدد 1166 بتاريخ 15 يونيو 1983 منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 41

وفي الحالة التي تتوفر الشروط المطلوبة لاكتساب الحق في الكراء ولاسيما شرط المدة سنتين أو أربع سنوات، يصبح من حق المكثري الحصول على التعويض المنصوص عليه في ظهير 24 ماي 1955 السالف الذكر¹⁵⁸.

وعليه، بعد أن تعرضنا بشكل موجز لمكونات الأصل التجاري، يجمل بنا التطرق في المبحث الموالي للعناصر المساهمة في تامين الأصل التجاري.

المبحث الثاني

العناصر المساهمة في تقييم الأصل التجاري

بداية لا بد من الإشارة إلى أنه لتامين الأصل التجاري لا بد من أخذ بعين الاعتبار طبيعة النشاط التجاري الذي يمارسه التاجر مالك الأصل التجاري، وكذلك حجم المؤسسة التجارية وموقعها والظروف الاقتصادية العامة.

ومن خلال الدراسة التي قامت بها وزارة الصناعة والتجارة والطاقة والمعادن سنة 2002 يتضح أن أهم المؤسسات التجارية الكبرى تتمركز بين العاصمة الإدارية للمملكة (الرباط) والعاصمة الاقتصادية (الدار البيضاء) بنسبة 60% بينما باقي المؤسسات التجارية تتوزع بين مدن مراكش نسبة 10% وورزازات وأكادير والجديدة وطنجة بنسبة

158- الحسن البوعيسي : تعويض المكثري عن فقدان الأصل التجاري، مقال من منشورات المكتب الجهوي للودادية الحسنية للقضاة الجهة الشمالية الغربية ندوات محكمة الاستئناف بالرباط الجزء الأول سنة 1998 ص 156.

6% لكل منها و 3% بالنسبة لكل من فاس وتطوان ولم تتجاوز هذه النسبة 1% في مدينة مكناس.

واستنادا إلى هذه المعطيات وحجم الطلبات على البضائع المعروضة داخل هذه المؤسسات، فإن المساحة المستعملة من طرف هذه الأخيرة تناهز 66% من مجموع المساحات المستغلة في المجال التجاري والمحددة في ما يناهز 11 هكتار تقريبا.

وهذا ما يبرز حجم الأموال المستثمرة من طرف بعض المؤسسات التجارية الكبرى ونسبة الزبائن القارين وكمية مخزونات السلع ما يجعل تثمينها يتخذ أرقاما جد مرتفعة، يتعين على السلطة نازعة الملكية أخذها بعين الاعتبار قبل الإقدام على استصدار النص القانوني الآذن بالإعلان عن المنفعة العامة تماثيا مع نظرية الموازنة والملاءمة.

ولا شك أن هناك عناصر أخرى مؤثرة في تثمين الأصول التجارية نذكر على الخصوص رقم المعاملات التجارية والأرباح الحقيقية المنجزة بالإضافة إلى أهمية النشاط التجاري بالنسبة للمنطقة.

وسنحاول التركيز على هذين المعطيين من خلال الفقرتين التاليتين.

الفقرة الأولى : رقم المعاملات التجارية كعنصر من عناصر تقييم الأصل التجاري

يقصد برقم المعاملات التجارية Le chiffre d'affaires، مبلغ
بيوعات الأموال والخدمات دون احتساب الضرائب، المنجزة خلال
مدة معينة في إطار الأنشطة العادية للمنشأة التجارية.
ويشار إليه كهذا :

رقم المعاملات = كمية الأموال والخدمات المباعة × في الثمن
الفردى دون احتساب الضريبة.

وهكذا يكون لقيمة الأرباح المحققة خلال مدة محددة أهمية كبرى
في تحديد قيمة الأصل التجاري استنادا إلى ما تحقق من أرباح خلال
سنوات مرجعية لتكون 3 سنوات.

وحسب الدراسات التي قامت بها وزارة الصناعة والتجارة
والصناعة والمعادن سنة 2002¹⁵⁹ فإن عدد المتاجر الكبرى في المغرب
التي تشغل مساحة بيع تتجاوز 300 م² تتجاوز 200 نقطة بيع تتوزع
على الشكل التالي :

159 – Ministère de l'Industrie du Commerce, de L'Energie et des Mines, Département
du commerce et de l'Industrie : Etude sur les grands magasins, Février 2002.

النسبة المئوية	بخط البيع موضوع البحث	المدينة
32	23	الدار البيضاء
27	19	الرباط
10	07	مراكش
06	04	طنجة
06	04	ورزازات
06	04	أكادير
06	04	الجديدة
03	02	تطوان
03	02	فاس
01	01	مكناس
100	70	المجموع

والمفتمت للالنتباه أن سنة 2000 حقت 68 نقطة بيع رقم معاملات إجمالي يتمثل في ما يناهز 4057 مليون درهم.

ويبين الجدول التالي نوع المتاجر المعنية وحجمها.

متوسط رقم المعاملات خلال سنة 2000 د/م ²	المساحة بالمتر المربع	رقم المعاملات خلال سنة 2000 ب 1000 درهم	عدد نقط البيع	نوع المتاجر	
52000	66148	3.436.283	11	Hypermarché	المتاجر الكبرى
27000	15675	425.332	20	Supermarché	للتغذية
18000	4082	71.704	10	Electroménager	المساحات الكبرى المتخصصة
9000	7850	72.890	15	Meubles en kit	
7000	1602	10.773	04	Meubles de style	
70000	5.972	39.616	08	Habillement الملابس	
40000	101329	4.056.598	68	المجموع	

ومما ينبغي التأكيد عليه فإن المتاجر الكبرى تمتاز بتعدد المواد المعروضة للعموم، مما يتطلب توسعا أفقيا وعموديا، الشيء الذي يفسر كبر المساحات المستغلة من طرفها وكذا عدد العمال.

وهكذا فإنه من خلال المعطيات السالفة الذكر يمكن القول أن رقم المعاملات قد يعتبر مؤشرا أساسيا لتحديد قيمة هذا النوع من المنشآت التجارية، إذا كان صحيحا. إذ من الجائر أن يكون هذا الرقم مغلوطا أو صوريا ولاسيما بالنسبة للمنشآت الصغيرة التي تتفادى التصريح برقم معاملاتها الصحيح، في الوقت الذي يصعب على مفتشي

الضرائب التأكد منها، إلا عن طريق مطابقته مع الحساب الختامي Le bilan وخاصة بالنسبة للمنشآت الصغيرة .

لذلك قد تعتمد المصالح المعنية إلى تقييم المنشآت الاقتصادية الكبرى بالاعتماد على مجموعة من العناصر ولا سيما حجم الخدمات بالنسبة لكل مصلحة من مصالح المنشأة على حدة وكذا على بعض المؤشرات كاليووعات المنجزة خلال فترة مرجعية وكذلك كيفية تدبير وتسويق الأموال والخدمات، وبالأخص طرق التسويق دون إغفال أهمية الموقع.

وهذا العنصر الأخير الذي سنحاول تفصيله أدناه :

الفقرة الثانية : أهمية موقع الأصل التجاري في تقييمه

إنه لمن المؤكد أن لموقع الأصل التجاري أهمية بالغة في تحديد قيمته وتثمينه، ولاسيما بالنسبة لبعض أنواع الأنشطة التجارية التي لا يفيد فيها الاعتبار الشخصي.

ومن خلال دراسة قامت بها الوزارة المعنية سنة 2002 حول المراكز التجارية في المدن الكبرى خلصت إلى أن مفهوم هذه المراكز ينسحب على مجموعة متاجر غالبا ما تتعلق بسلع بالتقسيم تجمعت بشأنها مؤسسات تجارية متنوعة مشيدة داخل حيز مكان معين، تسير وتدبر على أساس أنها وحدة فريدة.

وينطبق هذا الوضع على المؤسسات العصرية الكبرى Les supermarchés وكذلك على التجمعات التجارية القديمة أو ما يصطلح على تسميتها بالقيساريات.

وقد انتهت الدراسة المذكورة أن 71% من المراكز التجارية توجد في المدن العتيقة والأحياء الشعبية حيث توجد التجمعات السكنية بكثافة وفي المرتبة الثانية تأتي المراكز أو المتاجر المنشأة في الطابق السفلي للعمارات والمساكن الفردية، أما في المناطق المخصصة للفيلاوات ومداخل المدن فتتواجد المراكز الكبرى.

وحسب نفس المصدر فإن هذه المراكز تتوزع على المدن التالية :

النسبة المئوية	عدد المتاجر التجارية	المدينة
31.05	109	الدار البيضاء
15.67	55	الرباط
9.40	33	مكناس
7.98	28	فاس
3.70	13	بني ملال
3.42	12	تازة
3.42	12	مراكش
2.85	10	الخميسات

2.85	10	الجديدة
2.85	10	الحسيمة
2.56	9	المحمدية
2.28	8	طنجة
2.28	8	أسفي
1.99	7	أكادير
1.71	6	تطوان
1.42	5	العيون
0.85	3	ورزازات
0.85	3	الناضور
0.85	3	القنيطرة
0.85	3	الصويرة
0.57	2	سمارة

0.57	2	بوجدور
100	351	المجموع

ملحوظة : أن ترتيب مراكز جاء بناء على أن الإحصاء شمل فقط المتاجر العصرية الكبرى دون القيساريات.

ومما ينبغي التأكيد عليه أن قيمة هذه المتاجر أو السومة الكرائية لها تعرف ارتفاعا داخل بعض المدن الكبرى دون الأخرى مثل طنجة الدار البيضاء وأكادير، علما أنه حتى داخل هذه المدن فليست الأثمنة موحدة، إذ يلعب الموقع والقرب من المركز الإداري والتجاري أهميته.

وقد تتراوح أثمانه بيع المتاجر العادية بين 5000 درهم و10000 درهم للمتر المربع بالنسبة للمتاجر الأخرى.

أما السومة الكرائية لهذه المحلات تتراوح بين 18 درهم و4000 درهم في الشهر، ويعزى تدني هذه الوجبيات الكرائية إلى طول فترة الكراء وتنوع المالكين¹⁶⁰، ناهيك عن أن جل السومات الكرائية لا تعرف تعديلات منتظمة.

وصفوة القول فإن موقع الأصل التجاري يلعب دورا حاسما في عملية التقييم، ذلك أن الأصول التجارية المتواجدة بالقرب من المستهلك والتجهيزات الأساسية ولا سيما وسائل النقل والاتصالات

160 - 83% من المراكز التجارية في ملكية الخواص و11% في ملكية الجماعات المحلية و6 المتبقية خاضعة للأحباس، نفس المصدر السابق.

والطرق ومواقف السيارات تحقق مداخيل هامة نظرا لسهولة الاتصال بها، عكس تلك المتواجدة في مناطق نائية وبعيدة عن السكان.

ولا يجب إغفال أن عامل المنافسة يلعب دوره كذلك في التثمين، إذ كلما كانت المؤسسة التجارية بعيدة عن المنافسة، إلا ووجدت في موقع يشبه المحتكر للسلع أو الخدمات المعروضة للجمهور الشيء الذي يؤثر إيجابا على رفع معاملاتها، ويكون الوضع معكوسا لو كانت هذه المؤسسات متاخمة للحدود حيث تسهل عمليات التهريب.

المبحث الثالث : طرق تقييم الأصل التجاري

ما من شك أن مهمة تقييم الأصول التجارية مهمة معقدة بسبب تدخل مجموعة من العوامل نذكر على الخصوص طبيعة النشاط التجاري، الموقع، مدة الكراء، الأرباح المنجزة، طريقة التسويق، نسبة الزبناء وغير ذلك، لذلك فإن أدوات التقييم L'évaluation يجب أن تكون بيد مختصين وخبراء لهم إلمام بعالم التجارة والبيوعات.

لهذه الأسباب فقد وجدت جملة من طرق تقييم الأصول التجارية، معتمدة غالبا على نماذج محاسبية، نعرض لبعضها من خلال الفقرات التالية :

أ – الطريقة الواقعية للتقييم La méthode réaliste d'estimation

يميز الخبير Champigny بين الأصول التجارية المتعلقة بالتجارة بالجملة وتلك المتعلقة بالتجارة بالتقسيط، وكذلك الأصول التجارية الصناعية وتلك الخاصة بالصناعة التقليدية.

ويرى هذا الخبير أنه عند تقييم الأصل التجاري يتعين الاعتماد على القيمة الحقيقية لكل عنصر من العناصر المكونة لهذا الأصل التجاري مع الأخذ بعين الاعتبار على الخصوص قيمة الرأسمال البشري ولا سيما بالنسبة لمنشآت الصناعة التقليدية.¹⁶¹

2 – طريقة Méthode Retail

تعتمد الفكرة الأساسية لـ Retail على فرضية أن التاجر الذي يشتري أصل تجاري إنما يسعى إلى تحقيق أرباح كافية بتغطية رأس المال المستثمر والخدمة المقدمة.

لذلك لا مناص من الأخذ بعين الاعتبار عند الرغبة في تقييم الأصل التجاري الربح المحتمل ومدة الكراء. ومن ثم فإن قيمة الأصل التجاري تساوي القيمة الحالية، مع إدخال نسبة الفائدة، الأرباح المنجزة إلى حين انتهاء مدة عقد الكراء.

3 – طريقة La Méthode Leak

تبعاً لهذه الطريقة، فإن قيمة الأصل التجاري تساوي أعلى ربح يستفيد منه المشتري، والذي يكون دخلاً، ويتأثر هذا الدخل صعوداً أو هبوطاً حسب المنافسة وفقدان الزبناء.

161 – Michel Mark : Evaluation des fonds de commerce, WWW.michel-max-expertises.com/fra/articles/09.

والجدير بالملاحظة أن مجمل هذه النظريات لم تسلم من انتقادات منها عدم واقعيتها، خاصة وأن نسبة الأرباح قارة على طول السنة وإنما تخضع للتقلبات حسب الظروف الاقتصادية العامة وتقلبات الأسعار.

ب – طريقة التقييم بالاعتماد على رقم المعاملات

تعتمد هذه الطريقة على معامل واحد يتمثل في رقم المعاملات، الذي يحتسب على أساس متوسط 3 سنوات الاستغلال، يضاف إليه نسبة مئوية تحدد حسب التقلبات الاقتصادية وطبيعة النشاط التجاري.

ويحدد رقم المعاملات السنوي مع إدخال الضرائب، دون الأخذ بعين الاعتبار قيمة مخزونات السلع التي تخضع لتقييم خاص.

ومجمل القول فإن الخبراء يميلون إلى اعتماد طرق *Méthodes empiriques* تتنوع حسب طبيعة المحل التجاري. وهكذا مثلاً بالنسبة للمطاعم فيتم الاعتقاد على نسبة رقم المعاملات المتوسط السنوي، ويحدد هذا الرقم بين 60 و100% حسب الموقع.

أما بالنسبة للفنادق فيتم اعتماد كذلك رقم المعاملات والموقع.

وقد قضت استئنافية باريس بتاريخ 27 يونيو 1996 بأنه تحدد قيمة فندق يوجد في المقاطعة الثانية على أساس ضعف رقم المعاملات. كما قضت بأن هذه القيمة تحسب على أساس 4 مرات رقم المعاملات إذا تعلق الأمر بفندق يوجد في المقاطعة 18 (قرار بتاريخ 12 ستمبر 1996)¹⁶².

وإذا كان الأصل التجاري يتضمن عدة أنشطة (مقهى، مطعم فندق، خمارة) فإن كل نشاط تجاري يخضع لتقييم خاص بالاعتماد على تجزئة رقم المعاملات الإجمالية المحقق بالنسبة لكل نشاط. أما بالنسبة لتقييم حق الكراء فيتم بالاعتماد على موقع المحل التجاري وأهميته في اجتذاب الزبائن¹⁶³.

وقد قضى المجلس الأعلى بأن المحكمة لما اعتمدت في تقدير التعويض المحكوم به على سلطتها التقديرية أخذة بعين الاعتبار الخبرتين المنجزتين ابتدائيا واستئنافيا اللتين راعتا العناصر المادية والمعنوية والضرر الذي سيلحق المكتري من جراء الإفراغ والتوقف عن ممارسة نشاطه التجاري وموقع المحل ومساحته والقيمة الحقيقية للكراء حسب الخبرة المنجزة ابتدائيا ومصاريف الانتقال إلى محل بديل، وقيمة الأصول التجارية المماثلة وقيمة السلع والتجهيزات ورأس المال المستثمر، يكون قرارها معللا ومرتكزا على أساس¹⁶⁴.

والجدير بالتنبيه أن الفصل 10 من ظهير 24 مايو 1955 السالف الذكر نص على أنه يتعين على المحكمة في حالة رفض تجديد عقدة الكراء تحديد تعويضا عن الإفراغ يعادل ما لحقه من الضرر على

163 - أحمد الفروجي : الحق في الكراء بوصفه عنصرا معنويا في الأصل التجاري المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات سلسلة القانون والممارسة القضائية العدد 2 السنة 2004 ص 137 للمزيد من التوسع راجع محمد الكشيبور، الحق في الكراء عنصر في الأصل التجاري مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 1998.

164 - قرار عدد 591 بتاريخ 7 ماي 2003 في الملف التجاري عدد 2002/1/3/606 منشور سلسلة القانون والممارسة القضائية العدد 2 المرجع السابق ص 102.

أن يكون التعويض كفيلاً بحبر ما سيحصل للمكتري من الخسائر وما سيفقده من الأرباح بسبب إضاعة حقوقه¹⁶⁵.

أما الفصل 12 فقد ألزم مالك الرقبة عند الرغبة في هدم الملك وإعادة بنائه بتحمل تعويضاً عن الإفراغ يكون معادلاً لما يلحق المكتري من الضرر دون أن يتعدى ثمن كراء 3 سنوات يحسب على أساس المقدار المعمول به وقت الإفراغ.

أما في فرنسا فالمعمول عليه عند تحديد قيمة الكراء هو القيمة المالية الحقيقية أي الوجبية الكرائية التي من الممكن استخلاصها لو عرض المحل للكراء من جديد.

ويتم الاعتماد على النسب المئوية coefficients التالية :

- 3 بالنسبة للمحل الذي يقع في منطقة دون نشاط تجاري.
- 4 بالنسبة لمحل تجاري يقع في منطقة ذات نشاط تجاري متوسط
- 5 إلى 6 بالنسبة لمحل تجاري في موقع حسن
- 7 بالنسبة لمحل تجاري في موقع جيد جداً
- 8 إلى 9% بالنسبة لمحل تجاري يوجد في موقع استثنائي¹⁶⁶.

165 - وقد قضى المجلس الأعلى بأن المعتبر في تحديد عناصر الأصل التجاري التي تدخل في تقدير التعويض الكامل عن فقدان الأصل التجاري هي تلك العناصر التي تتأثر بعملية الإفراغ، أي ما قد يلحق المكتري من خسارة حقيقية وما فاتته من كسب متى كانا ناتجين مباشرة عن عملية الإفراغ ونقل النشاط التجاري إلى جهة أخرى (قرار 1306 بتاريخ 2004/12/1 في الملف التجاري عدد 2004/2/3/826 منشور في طرف أحمد الفروجي الكراء التجاري من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000، 2005 دلالة عملية عدد 1 ص 60).

وهكذا فإنه بالنسبة لمحل تجاري سومته الكرائية 10000 درهم وسومته الكرائية الحقيقية حسب السوق العقاري هو 20000 درهم ويوجد في موقع استثنائي، فإن التعويض عن حق الكراء يتم كالتالي :

$$20000 - 9 \times 10000 = 90000 \text{ درهم.}$$

يضاف إليها التعويض عن الإفراغ، المحدد طبق مقتضيات الفصل 8 من مرسوم 30 شتنبر 1953 الذي ميز بين نوعين من التعويضات التعويض الرئيسي والتعويض التبعية يتمثل على الخصوص في مصاريف التنقل وإعادة الاشتغال والتعويض عن الخلل في النشاط التجاري.

وعلى هذا الأساس قضت محكمة استئناف بباريس بتاريخ 7 ماي 1998¹⁶⁷ بأن التعويض الواجب دفعه عن فقدان مقهى – حانة – مطعم يوجد في المقاطعة السابعة تتم على الشكل التالي : قيمة الأصل التجاري بالنسبة لمقهى 650 مرة للمدخل اليومي على أساس 300 يوم استغلال بالنسبة للسنة.

بالنسبة للمطعم 80% من قيمة المعاملات

التعويض عن إعادة التشغيل 10% إلى حدود 76000 أورو 18% زائد اختلال النشاط التجاري 3 أشهر كنتيجة الاستغلال.

التعويض عن الإفراغ : 173.443 أورو

166 – WWW. Ihotellerie. Fr/hotellerie – restauration / Fond p4.

167 – op cite p 5.

* 21957 أورو

* 29092 أورو

* 4230 أورو

* 3049 أورو

أورو 231.771

ج - طريقة الاعتماد على عناصر المقارنة :

تعتبر هذه الطريقة من الطرق اللاسلكية في تحديد أئمة العقارات والحقوق المعنوية كالأصل التجاري، ذلك أن اللجنة المختصة تعتمد على جمع المعلومات عن الأصول التجارية التي بيعت في فترة سابقة وتتصف بمواصفات قريبة من الأصل التجاري موضوع التقييم وهكذا إما أنها تقوم باستخراج معدل الثمن أو أن تأخذ كمرجع آخر البيوعات التي تمت في المنطقة بناء على المعلومات المستقاة من إدارة الضرائب.

إلا أن ما يؤخذ على هذه الطريقة أنها لا تعتمد على معطيات شفافة وصحيحة، خاصة وأن الملتزم غالبا ما يدلي بتصريحات غير دقيقة تفاديا لأداء مستحقات الدولة وفي غياب مراقبة صارمة.

وصفوة القول فإنه ليس هناك طريقة علمية فريدة لتقييم الأصول التجارية، إلا أن القاضي الإداري ملزم بالإلمام بكل هذه المدارس وغيرها من أجل الحكم بالتعويض العادل للمنزوعة ملكيته خاصة وأن الأمر يتعلق بمنشأة اقتصادية وتجارية يؤدي فقدانها إلى

المس بمصالح خاصة وعامة ولا سيما النشاط الاقتصادي والتجاري وما يتبعه من بطالة وركود اقتصادي، لذلك نحبذ أن تتم مقايضة القطعة الأرضية المنزوعة ملكيتها بقطعة أرضية مماثلة أو قريبة منها خاصة إذا كانت هناك منطقة صناعية كفيلة باحتضان نفس النشاط التجاري أو الصناعي.

الخلاصة العامة

إن أهمية الموضوع الذي تعرضنا له تكمن في أنه دراسة لموضوع جد حساس لم يوله رجال القانون أهميته الخاصة ذلك أن رجال القانون الخاص اهتموا بالمسطرة الإدارية والقضائية دون أن يغوصوا في البحث عن الجانب الاقتصادي والمالي لمسطرة نزع الملكية رغم أن القضاء فتح المجال أمام الإدارات الموكول لها حق نزع الملكية من أجل المنفعة للقيام بدراسة الجدوى قبل الإقدام على سلوك هذه المسطرة، وقد اتخذ العمل القضائي من حجة مراقبة الملاءمة والمشروعية لكي يراقب الكلفة المالية للمشروع المقرر إقامته قبل إقرار مشروعية مرسوم إعلان المنفعة العامة.

لقد تبين من خلال المعطيات الرسمية أن الدولة لا تلتجئ إلى مسطرة نزع الملكية إلا إذا تحقق أحد الأسباب التالية :

- رفض المالك للثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة
- عدم توفر المالك المحتمل على رسوم ووثائق حاسمة مثبتة للملكية.

- وجود نزاع حول الملك.

وإذا كان السببان الأخيران مقبولين فإن التساؤل يبقى مطروحا بالنسبة للأثمنة المعروضة من طرف اللجان الإدارية للخبرة التي كثيرا ما قد تقترح أثمنة بخسة إن لم نقل تافهة بناء على أدوات غير علمية وإنما مبنية على هدي ومزاج بعض أعضائها لذلك وجب التفكير في إسناد هذه المهمة إلى شخص معنوي يختص

في مجال الخبرة العقارية يكون بعيدا عن الأهواء والضغط الإدارية التي تمارس من طرف ذوي النفوذ والسلطة الشيء الذي يتطلب مراجعة بعض النصوص القانونية المنظمة للخبرة العقارية نذكر على الخصوص :

- المرسوم المؤرخ في 16 أبريل 1983 الصادر بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت ولا سيما الفصل 7 منه.

- المرسوم المؤرخ في 5 مارس 2002 المعدل والمتمم للمرسوم الملكي المؤرخ في 21 أبريل 1967 المتعلق بالمحاسبة العمومية ولا سيما الفصل 82 منه الذي يحدد كيفية تكوين اللجنة الإدارية للخبرة.

والمراجعة مطلوبة سواء بالنسبة لأعضاء اللجنة الإدارية للخبرة وكذا الخبراء المعينون من طرف السلطة القضائية.

والجدير بالملاحظة أنه خلال سنة 2007 اجتمعت اللجنة الإدارية للخبرة بخصوص الاقتناءات العقارية لفائدة الدولة (الملك الخاص) 271 مرة من أجل تقييم 747 هكتارا على الصعيد الوطني، نجم عنها أداء ما يناهز 216 مليون درهم ثم إيداع 37 مليون درهم لدى صندوق الإيداع والتدبير¹⁶⁸.

وتهم هذه الإحصائيات الاقتناءات العقارية بصفة عامة سواء بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية¹⁶⁹، بحيث يكون المستفيد الأول من هذه العمليات هو قطاع التربة الوطنية نسبة 75%.

وهنا تبدو أهمية قطاع التربة الوطنية في السياسة العامة للدولة، ذلك أن نزع الملكية لأجل المنفعة لم تتم من أجل الكماليات وإنما تلبية لحاجيات ملحة فرضتها الرغبة في نشر التعليم والدراسة لدى مختلف جهات المملكة.

هذا، وأنه من خلال اللقاءات المباشرة مع بعض المنزوعة ملكيتهم لأغراض عامة، يستخلص ما يلي :

- بعض المنزوعة ملكيتهم يستغربون من التعويضات المعروضة عليهم من طرف اللجان الإدارية والخبرة، ويفضلون اللجوء إلى المحاكم الإدارية لإنصافهم.

- البعض الآخر يرفض مبدأ نزع الملكية معتبرا أن التعويض مهما ارتفع فهو غير كفيلا بجبر الضرر عن نزع الملكية لأنه يعوض الضرر المادي دون المعنوي.

169 - تم اقتناء سنة 2007 895 هكتارا، 678 هكتارا عن طريق التراضي و217 هكتارا عن طريق نزع الملكية نسبة 247 عملية بالنسبة للتراضي و225 عملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

==

== بينما لم تتعد المساحة المقتناة سنة 2006 330 هكتارا، ووصلت سنة 2005 543 هكتارا و516

هكتارا سنة 2004. نفس المرجع أعلاه ص 20.

وفي المقابل فإن الإدارة كثيرا ما تشتكي من التعويضات المحكوم بها من طرف القضاء مفسرة أنها لا تعكس الأثمنة المتداولة في السوق العقارية، إذ كيف يعقل أن تحدد اللجنة الإدارية للخبرة التعويض في 100 درهم للمتر المربع مثلا وتقضي المحكمة بتعويض لا يقل عن 1500 درهم، وتتساءل هل تقرير الخبير المفرد أسمى من تقرير لجنة إدارية للخبرة المكونة من مختصين في مختلف المجالات الإدارية والتقنية، خاصة وأن بعض الأحكام والقرارات القضائية تكتفي بالتصديق على تقرير الخبرة رغم أنه مجرد رأي تقني.

وقالت بعض المصادر العقارية أنه في الوقت الذي تسعى الجهات المختصة في الحفاظ على أسعار السوق العقارية تأتي التعويضات القضائية عن نزع الملكية لتقضي على كل تلك الجهودات لتبقى الأسعار مرتفعة، وذلك عن طريق تحديد أثمان مرتفعة للعقارات المنزوعة ملكيتها، هذه الأثمان التي تتحول إلى أثمان مرجعية عند الرغبة في اقتناء عقارات مماثلة أو تفويتها بل وكذا من أجل مراجعة التصريحات الضريبية.

والأكيد أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا، سواء بالنسبة للسلطة نازعة الملكية أو المنزوعة ملكيته، لأن التعويض في جميع الأحوال يبقى مالا عاما ما يجب أن يثري على حسابه أي فرد أو جماعة، وأن اللجنة الإدارية للخبرة أو قاضي نزع الملكية إنما هم حماة هذا المال العام ويتعين بالتالي أن يتم التعويض بقدر الضرر مع الأخذ بعين الاعتبار أن المنزوعة ملكيته قد يستفيد

من المشروع المنجز في إطار نزع الملكية سواء تعلق الأمر
بالمجال التربوي أو الصحي أو الاجتماعي بصفة عامة.

ويتأكد هذا إذا علمنا أن التعويض في هذا المجال لا يعتبر ثمنا
مقابلا للبيع، وإنما هو تعويض يؤدي من أموال المواطنين دافعي
الضرائب كافة ومن ضمنهم المنزوعة ملكيته.

لذلك وجب تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة دون
أن يؤدي ذلك إلى إسقاط أي من المصلحتين.

حرر بالرباط في 3 مارس 2009

ملحق
اجتهادات قضائية

اجتهادات المحاكم الإدارية

المحكمة الإدارية بالدار البيضاء

حكم رقم 93 بتاريخ 1998/6/22

ملف رقم 97/18 ت

القاعدة

يمكن الحكم بنقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية إذا أعلنت المنفعة العامة وأجريت المسطرة طبق الكافية المنصوص عليها في القانون 7/81 وتاريخ 6 مايو 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 27 صفر 1419 الموافق 22 يونيو 1998.

أصدرت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء وهي متكونة من

السادة :

الأستاذة..... رئيسا.

الأستاذ..... مقرا.

الأستاذة..... مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد..... كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصفه :

بين : مدير الأملاك المخزنية،

عنوانه الحي الإداري بأكدال الرباط.

ينوب عنه الأستاذة بهيئة الدار البيضاء.

من جهة

الساكنون جميعا بخريبكة.

من جهة أخرى

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به مدير الأملاك المخزنية بواسطة الأساتذة والمودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 10 يناير 1997 يعرض فيه بأن المرسوم رقم 2.94.453 الصادر بتاريخ 24 أكتوبر 1994 والمنشور بالجريدة الرسمية رقم 4289 وتاريخ 11 يناير 1995 قد أعلن أنه من المنفعة العامة إنجاز تجزئة القدس 2 السكنية بحي بوعزة بن علي بخريبكة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض ومن بينها القطعة الميينة تحت رقم 42 مساحتها التقريبية 20471 مترا مربعا غير محفظة وبأن الملك الخاص (الدولة) تمكنت من اقتناء حقوق مشاعة بنسبة النصف في القطعة المذكورة، وطبقا لمقتضيات ظهير 6 مايو 1982 فإنها محقة في طلب نزع ملكية الحقوق المشاعة بنسبة النصف

مقابل تعويض إجمالي قدره (578.577.50 درهم) محسوبا على أساس الأشرطة التالية :

- 115 درهم للمتر المربع للشطر الأول من المساحة قدره 150 متر مربع.

- 90 درهم للمتر المربع للشطر الثاني من المساحة قدره 350 متر مربع.

- 75 درهم للمتر المربع للشطر الثالث من المساحة قدره 500 متر مربع.

- 55 درهم للمتر المربع للشطر الرابع من المساحة قدره 19.471 متر مربع.

لذلك فالعارض يلتزم بالحكم بنقل ملكية الحقوق المشاعة بنسبة النصف في القطعة موضوع الطلب مقابل أداء أو إيداع بصندوق الإيداع والتدبير تعويضا قدره (578.577.50 درهم) محسوبا على الأشرطة المشار إليها أعلاه.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبهم الأستاذ والتي يلتزمون من خلالها الحكم بانتداب خبير لتحديد القيمة الحقيقية للقطعة موضوع نزاع الملكية.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 13 أكتوبر 1997 تحت عدد 278 والقاضي بإجراء خبرة كلف للقيام

بها الخبير والذي خلص في تقريره إلى أن قيمة المتر المربع هي 150 درهم.

وبناء على مذكرة تعقيب على الخبرة للمدعي بواسطة الأساتذة والتي جاء فيها بأنه لا يوجد في تقرير الخبرة ما يبرر الزيادة واقعا وقانونا، فالخبرة لم تتطرق لكلفة التجهيز، كما أن الخبير لم يعتمد على أي مثال للمقارنة معاصر لتاريخ نزع الملكية ومطابق لموقع ومساحة ومواصفات عقار الخبرة كما أن الثمن الذي توصل به الخبير ليس هو الثمن الحقيقي لعقار بتاريخ صدور المرسوم، إذ أن الثمن الحقيقي لا يمكن التوصل إليه في التقويم إلا باحترام القواعد المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية الذي هو من النظام العام والذي يوجب تحديد التعويض المستحق على أساس قيمة العقار الحقيقية في الوقت الذي تقرر فيه نزع الملكية.

لأجل ما ذكر فالعارض يلتزم بإعداد تقرير الخبرة والحكم بالمصادقة على التعويض المعروض من طرف الدولة (الملك الخاص) كما جاء في المقال الافتتاحي. وبصفة احتياطية الحكم بإجراء خبرة أخرى.

وبناء على مذكرة تعقيبية على ضوء الخبرة للمدعي عليهم والمدلى بها بواسطة نائبهم الأستاذ والتي جاء فيها بأن دفعات المدعي لا أساس لها من الصحة ملتزمين استبعادها والحكم بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير.

وحيث أدرجت القضية بـجلسة 8 يونيو 1998 أكد خلالها السيد المفوض الملكي مستنتاجاته الكتابية ومضمونها المصادقة على تقرير الخبرة.

وحيث تقرر جعل القضية في المداولة قصد النطق بالحكم بـجلسة 22 يونيو 1998.

التعليق

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث إن الطلب مستوف للشروط المتطلبة قانونا الأمر الذي يتعين معه التصريح بقبوله شكلا.

في الموضوع : حيث إن مؤدى الطلب الحكم بنقل ملكية القطعة موضوع نزع الملكية لفائدة الأملاك المخزنية لأجل المنفعة العامة مقابل التعويض المقترح من طرف لجنة التقويم.

وحيث إن نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية يمكن الحكم إذا أعلنت المنفعة العامة وأجريت المسطرة طبق الكيفيات المنصوص عليها في القانون رقم 7/81 وتاريخ 6 مايو 1982 بشأن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

وحيث تبين للمحكمة من خلال وثائق الملف بأن مسطرة نزع الملكية قد تم إجراؤها وفقا لمقتضيات الفصل الثامن وما يليه من القانون المشار إليه أعلاه

وحيث إن الطرف المدعى عليه عارض في الثمن المقترح مما ارتأت معه المحكمة إصدار أمر تمهيدي بتاريخ 13 أكتوبر 1997 تحت عدد 278 قضى بإجراء خبرة لتحديد قيمة العقار موضوع نزاع الملكية أسندت للخبير الذي حدد في تقريره ثمن المتر المربع في مبلغ مائة وخمسون درهما.

وحيث تبين للمحكمة بعد إطلاعها على مضمون الخبرة بأن الثمن المحدد من طرف الخبير جد مناسب الأمر الذي ارتأت معه المحكمة المصادقة عليها والحكم بنقل ملكية العقار موضوع نزاع الملكية لفائدة المدعي لأجل المنفعة العامة.

وحيث يتعين تحميل نازع الملكية الصائر.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات قانون 41/90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية.

لهذه الأسباب

إن المحكمة الإدارية وهي تقضي علنيا ابتداءيا وحضوريا
تصرح :

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : بالمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف
الخبير بتاريخ 1998/2/5 والتي حددت ثمن المتر المربع في

مبلغ مائة وخمسون درهما ليكون المجموع هو (1.535.325.00 درهم) والحكم بنقل ملكية القطعة موضوع نزاع الملكية لفائدة الملك الخاص للدولة (الأمالك المخزنية) لأجل المنفعة العامة.
بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المقرر

**الرئيس
كاتب الضبط**

المحكمة الإدارية بوجدة

حكم رقم 2001/34

بتاريخ 2001/03/14

ملف رقم 99/35

القاعدة

دعوى نقل الملكية منظمة في إطار قانون نزع الملكية كقانون خاص بالنسبة لنزع الملكية ولا يمكن معها للمنزوعة ملكيته إلا حق المعارضة في التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في إطار دفعات وليس في شكل دعاوى أو طلبات مقابلة.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2001/03/14.

أصدرت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء وهي متكونة من

السادة :

ذ..... رئيسا.

ذ..... مقرا.

ذ..... عضوا.

بحضور..... مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد..... كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصفه :

بين : الدولة (الملك الخاص) عنها مدير الأملاك المخزنية بالحي الإداري أكدال الرباط. الجاعل محل المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية ببوعرفة.

بصفتها مدعية أصليا ومدعى عليها فرعيا.

من جهة

وبين السادة : عبد الرحمان ومن معه

بصفتهم مدعى عليهم أصليا ومدعين فرعيا.

من جهة أخرى

الوقائع

بناء على القانون رقم 41/90 المحدث للمحاكم الإدارية بالمملكة والصادر بتنفيذه الظهير الشريف بتاريخ 10/09/1993.

وبناء على المواد 8 و10 و37 وما يليه من القانون المذكور.

وبناء على القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

وبناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدمت به الجهة المدعية بتاريخ 1999/07/28 والذي تعرض فيه أن المرسوم رقم 2.97.413 المؤرخ في : 1997/07/04 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد

4508 الصادرة بتاريخ : 1997/08/14 أعلن أن المنفعة العامة تقضي بإحداث مدرسة جماعة الحمام بفجيج ونزع ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة التي مساحتها التقريبية 10400 مترا مربعا الكائنة بفجيج والمطالب بملكيتها من طرف كل من عبد الرحمان ومن معه ملتزمة في الأخير التصريح بنزع ملكية القطعة الأرضية المذكورة مقابل إيداع التعويض النهائي الإجمالي الذي حددته اللجنة الإدارية للتقويم وهو (364.000,00) درهم على أساس (35) درهم للمتر المربع الواحد، وأرفعت الجهة المدعية مقالها بالوثائق المضمنة به.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد التي تقدم بها دفاع المطلوب ضده عبد الرحمان والتي أفاد من خلالها في معرض جوابه على المقال الافتتاحي أن التعويض المقترح بعيد عن الواقع ملتصقا بمقتضى طلبه المضاد الأمر بإجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للمتر المربع الواحد من العقار المطلوب نزع ملكيته وحفظ حقه في تقديم طلباته النهائية.

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2000/05/10 والذي انتدبت بموجبه الخبير السيد لإجراء خبرة على القطعة الأرضية موضوع الدعوى بتحديد قيمتها بتاريخ نشر مرسوم نزع الملكية وتاريخ تقديم الدعوى.

وبناء على تقرير الخبير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2000/08/31 والذي ضمنه إجراءات استدعاء الأطراف والانتقال إلى عين المكان في تاريخ إنجاز الخبرة التي حضرها

حارس المدرسة التي أقيمت فوق القطعة الأرضية وعبد الرحمان ومن معه وأن المدعى عليه محمد توفي منذ سنتين وتخلف امبارك كما حضر ممثل مصلحة الأملاك المخزنية ببوعرفة ونظرا لفشل محاولة التصالح، وبعد طواف الخبير على جميع مرافق موضوع الخبرة الذي هو قطعة أرضية مساحتها 10400 مترا مربعا غير محفظة وفي طور التحفيظ المطالب عدد 2/16902 أنشئت عليها مدرسة ابتدائية اسمها "أحد" توجد داخل المدار الحضري لمدينة فجيح وموقعها غير بعيد عن مركز المدينة وأن العقار كان مغروسا بأشجار قبل نزع ملكيته وبعد البحث عن قيمة الأراضي المجاورة لتحديد قيمة القطعة الأرضية موضوع الدعوى واعتبارا من الخبير إلى كون أسواق العقار عرفت كسادا طوال المدة الفاصلة بين تاريخ صدور مرسوم نزع الملكية وتاريخ تقديم الدعوى فإن ثمن المتر المربع طيلة هذه المدة بقي شبه قار لم يتغير ليخلص إلى تحديد القيمة في مبلغ 47,00 درهم المربع الواحد.

وبناء على المذكرة بطلب إضافي المدلى بها من طرف دفاع عبد الرحمان والتي ضمنها ملتمسه الرامي إلى الحكم على الجهة طالبة نزع الملكية بأدائها لموكله تعويضا قدره 488.800,00 في حالة الحكم بنزع الملكية مع الصوائر والنفاز المعجل.

وبناء على المذكرة التعقيبية على ضوء الخبرة المدلى بها من طرف إدارة الأملاك الخزنية ببوعرفة والتي أفادت من خلالها أن الخبير اكتفى بوصف المكان دون إجراء أية مقارنة مع عقارات مجاورة لتحديد قيمة القطعة الأرضية لمعرفة مدى استجابتها للمادة

20 من القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وأن الخبير قام بوصف المدرسة وما بداخلها وأكد أن العقار يدخل ضمن المدار الحضري لمدينة فجيح في الوقت الذي لا تتوفر فيه بلدية فجيح على أي تصميم معماري يثبت أن العقار المدعى فيه مشمول بالمدار الحضري للمدينة فأكدت إدارة الأملاك المخزنية على جدية عرض الدولة الذي احترمت القواعد المنصوص عليها في القانون ملتصقا في الأخير استبعاد الخبرة المنجزة للعيوب التي تشوبها والمصادقة على عرض الدولة واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة لتحديد قيمة العقار بتاريخ نشر مرسوم نزع الملكية.

وبناء على استيفاء القضية كافة الإجراءات وصدور الأمر بالتخلي الذي بلغ للأطراف لجلسة 2001/02/28 التي حضرها الأستاذ عن دفاع عبد الرحمان وتخلفت مديرية الأملاك المخزنية رغم التوصل فأدلى السيد المفوض الملكي بمستنتجات كتابية التي بسطها شفويا مقترحا نقل ملكية العقار المنزوعة ملكيته لفائدة الجهة المدعية مقابل التعويض المقترح في الخبرة فأدرجت بعد ذلك القضية في المداولة للنطق بالحكم بجلسة 2001/03/14.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

التعليق

1) حول مقال نزع الملكية :

في الشكل : حيث إن الجهة المدعية الدولة (الملك الخاص) إدارة الأملاك المخزنية إدارة عمومية وباعتبارها نازعة الملكية فهي معفاة مقدما من أداء الرسوم القضائية طبقا للفقرة الثامنة من الفصل 10 من قانون المصاريف القضائية المؤرخ في 1984/04/27.

وحيث دعمت الجهة المدعية طلبها بنسخ أصلية من شهادة بنشر مشروع المرسوم ونسخ طبق الأصل من الجريدة الرسمية عدد 4350 بتاريخ 1996/03/13 التي نشر بها مشروع المرسوم ومشروع المرسوم والتصميم المرفق بمشروع المرسوم ودفتر الملاحظات والتصريحات وشهادة بالإيداع والنشر والتعليق وشهادة التقييد والرسوم رقم 2.97.413 بتاريخ 1997/07/04 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4508 بتاريخ 1997/08/14 وجريدة الأنباء عدد 10107 بتاريخ 13 مارس 1996 وجريدة النضال الديمقراطي عدد 3409 بتاريخ 1996/02/13 اللتين تم بها نشر مشروع المرسوم وجريدة الأنباء عدد 10647 بتاريخ 1997/12/04 التي تم بها نشر الإعلان بشأن المرسوم.

وحيث أنه بذلك يكون طلب الجهة المدعية مطابق لمقتضيات الفصول 8 و9 و10 و11 و12 من قانون نزع الملكية ومستوفيا لباقي الإجراءات الشكلية المتطلبه قانونا مما يتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنزع ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة والتيء مساحتها التقريبية 10400 مترا مربعا الكائنة بفجيج موضوع المرسوم والجريدة الرسمية المشار إليهما أعلاه المطالب بملكيتها المدعى عليهم وبتحديد مبلغ التعويض النهائي عن ذلك في المبلغ الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم وهو ثلاثمائة وأربعة وستون ألف درهم على أساس (35,00) خمسة وثلاثون درهم للمتر المربع.

حيث إنه بالبناء على معارضة الجهة المدعى عليها على لسان دفاع عبد الرحمان في مبلغ التعويض المقترح من طرف الإدارة انتدبت المحكمة الخبير السيد الذي جاء تقريره موافقا لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ومطابقا لمقتضيات الحكم التمهيدي مما يتعين معه الأخذ بمضمونه عند تحديد التعويض المستحق عن نزع الملكية للقطعة الأرضية المذكورة أعلاه.

وحيث إن المحكمة في إطار سلطتها التقديرية ومراعاة منها لمقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية ولما خلصت إليه نتيجة الخبرة التي أمرت بإجرائها في هذا الإطار ارتأت نظرها تحديد التعويض المستحق لفائدة الجهة المدعى عليها بعد اعتماد تقرير الخبير أساسا للبت في القضية فيما حدده من مبلغ المتر المربع من قيمة العقار وقت رفع الدعوى بنقل الملكية مادام أن هذا التاريخ جاء

بعد انصرام مدة الستة أشهر على تقويم اللجنة الإدارية المختصة ونشر المرسوم بنزع الملكية وإن كان ثمن القطعة الأرضية طوال المدة الفاصلة بين تاريخ نشر المرسوم بنزع الملكية وتاريخ رفع الدعوى لم يعرف أي تغيير.

وحيث بالبناء على مبلغ التعويض عن المتر المربع الواحد حسب تقدير الخبير الذي هو 47,00 درهما ومساحة العقار المطلوب نقل ملكيته التي هي 10400 مترا مربعا يكون مبلغ التعويض المستحق للجهة صاحبة الحق فيه هو 488800,00 درهم.

وحيث إنه لكل ما ذكر أعلاه يتعين الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه والواردة بمرسوم نزع الملكية المشار إلى مراجعه أنفا لفائدة الجهة نازعة الملكية مقابل مبلغ التعويض المستحق والمحدد في 488.800,00 درهم.

وحيث إنه طبقا لأحكام الفصل 32 من قانون نزع الملكية فإن الحكم الذي يصدر يكون انتهائيا فيما يخص نقل الملكية وابتدائيا فيما يخص التعويض.

وحيث إنه طبقا للفصل 28 من نفس القانون فإن نازع الملكية يتحمل صائر الدعوى.

وحيث إن تبليغ الأحكام في مادة نزع الملكية يتم تلقائيا طبقا للمادة 26 من نفس القانون.

2) حول الطلب المضاد والإضافي :

حيث إنه في إطار مسطرة نزع الملكية تقدم دفاع المدعى عليه عبد الرحمان بطلب مقابل وآخر إضافي للحكم له بخبرة لتحديد القيمة الحقيقية للمتر المربع الواحد وتعويض قدره 488800,00 درهم مع الصائر والنفاذ المعجل.

وحيث إنه من المعلوم أن مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي مسطرة خاصة حدد لها المشرع خاصياتها وحدد قواعدها بدقة كما قنن طريقة سلوكها في إطار قانوني معين بين الإدارة والجهة التي تنزع ملكيتها بحيث أن دعوى نزع الملكية لا يمكن أن ترفعها سوى الإدارة نازعة الملكية في مواجهة الجهة التي تتعرض لنزع ملكية عقارها وأن هاته الأخيرة حدد لها المشرع الإطار القانوني الوحيد الذي يمكن لها أن تنازع فيه والمتمثل في مناقشة مبلغ التعويض ومعارضة المبلغ الذي تقترحه الإدارة كتعويض عن فقدانها لعقارها والذي سبق أن حددته اللجنة الإدارية للتقويم .

وحيث إنه باستقراء الطلب المقابل الذي تقدمت به الجهة المدعى عليها أصليا يتبين أنه يخرج عن الإطار الخاص بنزع الملكية مما يبقى معه الطلب المضاد على حالته التي قدم بها غير مقبول شكلا.

حيث يتحمل خاسر الدعوى صائرها.

المنطوق

وتطبيقا للقانون وخاصة الفصول المشار إليها أعلاه.

لهذه الأسباب

إن المحكمة الإدارية تقضي علينا ابتدائيا وحضوريا.

1) في المقال الأصلي :

- بقبوله شكلا.

- في الموضوع بنقل ملكية القطعة الأرضية غير المحفوظة والتي مساحتها 10400 مترا مربعا الكائنة بجماعة الحمام بفجيج والمبينة بالمرسوم رقم 2.97.413 بتاريخ 1997/07/04 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4508 بتاريخ 1997/08/14 وذلك لفائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل دفع مبلغ التعويض النهائي وقدره (488.800,00) هكذا أربعمائة وثمانية وثمانون ألف وثمانمائة درهم وذلك لمن لهم الحق فيه وتحميل الجهة المدعية الصائر.

2) في المقالين المضاد والإضافي :

بعدم قبولها شكلا وتحميل رافعهما الصائر.

ويبلغ تلقائيا لجميع الأطراف.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وكانت هيأته تتركب من السادة أعلاه.

المقرر

الرئيس

كاتب الجلسة

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 819

بتاريخ 2003/07/15

ملف رقم 00-434 ش ن

القاعدة

إن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة في إطار سلطتها التقديرية وفقا للفقرات 2-3-4 من الفصل 20 من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2003/07/15.

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة :

رئيسا.....

مقرا.....

عضوا.....

بحضور السيدمفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
الحضرية الكائن مقره بالحي الإداري بأكدال الرباط.

من جهة

وبين السيد ممثل الشركة الكائن مقرها الاجتماعي
بالمنطقة الصناعية طريق تطوان الطريق الأول رقم 3 طنجة.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به السيد مدير الأملاك
المخزنية إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 29-8-2000 الذي
يعرض فيه أنه بمقتضى المرسوم رقم 643-98-2 المؤرخ في 1
جمادى الأولى 1419 الموافق 24-8-1998 والمنشور بالجريدة
الرسمية عدد 4619 بتاريخ 7-9-1998 والذي يعلن أنه من المنفعة
العامّة بناء مدرسة "الزمخشري 2" بجماعة الشرف بطنجة وأنه
تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية المسماة "هدان" موضوع الرسم
العقاري عدد... والبالغة مساحتها 1865 مترا مربعا الكائنة بجماعة
الشرف بطنجة والمملوكة للشركة المدنية العقارية النصر مقابل
تعويض قدره 652750,00 درهم لأجله تلتمس في الشكل قبول الطلب
وفي الموضوع الحكم بنزع ملكية القطعة الأرضية المشار إليها
مقابل التعويض المذكور.

وبناء على المذكرة الجوابية المؤشر عليها بتاريخ 22-2-01
التي تعرض فيها المدعى عليها أن المدعية شرعت في الحياة

المادية للقطعة الأرضية المذكورة دون الحصول على إذن قضائي بذلك كما أنها لم تحترم الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 17 من قانون نزع الملكية إضافة إلى خرق الفصل 19 من نفس القانون لعدم إيداع مبلغ التعويض الاحتياطي وفي الموضوع فإن التعويض المقترح غير مناسب ملتزمة لذلك إجراء خبرة.

وبناء على الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 25-9-2001 والذي قضى بإجراء خبرة للاستعانة بها للبت في الطلب أسندت مهمة القيام بها للخبير السيد الذي أنجز تقريره المؤرخ في 4-3-02 والذي انتهى فيه إلى أن التعويض المستحق عن نزع ملكية القطعة الأرضية موضوع النازلة والتي تبلغ مساحتها 1865 متر مربع هو 1.119.000,00 درهم على أساس مبلغ 600 درهم للمتر المربع.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف المدعية والمؤشر عليها بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 10-5-02 والتي تلتبس فيها أساسا استبعاد الخبرة المنجزة لعدم موضوعيتها ولاعتماد الخبير على أسس خاطئة في تحديد التعويض والحكم بالمصادقة على التعويض المقترح من طرف المدعية واحتياطيا الحكم بإجراء خبرة جديدة.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المؤشر عليها بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 21-5-02 المدلى بها من طرف نائب المدعى عليها والتي جاء فيها أن الخبير حدد قيمة المتر الواحد في مبلغ 1200 درهم وأن مجمل التعويضات المستحقة هي 2238,00 درهم

ومن جهة أخرى فإن المدعية عمدت إلى مخالفة مقتضيات القانون 7.80 وذلك من خلال شروعها في تشييد ثانوية الزمخشري قبل الإعلان عن نزع الملكية ملتزمة لذلك الحكم لفائدتها بتعويض عن ذلك تحدد في مبلغ 400.000,00 درهم ليكون مجموع التعويضات المطلوبة عن نزع الملكية وعن نزع الحيازة بصورة غير قانونية هي 2638.000.00 درهم.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ

وبناء على الإعلام بإدراج الملف بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 03-4-17 صدر الأمر بالتخلي بلغ للأطراف وتخلفوا وأكدت السيدة المفوض الملكية تقريرها الكتابي ضم للملف واعتبرت القضية جاهزة للمداولة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : 1 - في التعويض عن مدة الاحتلال الغير المشروع.

حيث التمتت المنزوعة ملكيتها الحكم لفائدتها بمبلغ 400.000,00 كتعويض عن الضرر الناتج عن الاحتلال الغير المشروع.

وحيث إن هذا الطلب يظل في حد ذاته طلبا مضادا يخرج عن نطاق دعوى نزع الملكية وبالتالي فالمطالب المقدمة في نطاقه تكون خاضعة للرسوم القضائية.

وحيث إنه بعد إطلاع المحكمة على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة المتضمنة للطلب المذكور تبين لها أن المدعى عليها لم تؤد الرسوم القضائية على المبلغ المطلوب مما يتعين معه التصريح بعدم قبول الطلب.

2 - في طلب نقل الملكية والتعويض عن نزعها :

في الشكل : حيث إن الطلب مستوف لكافة الشروط الشكلية المتطلبه قانونا لذا يتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع : حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المشار إلى بيانها أعلاه إلى المدعية (الدولة – الملك الخاص) مقابل دفعها أو إيداعها التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقويم لفائدة المدعى عليها.

وحيث أدلت المدعية بجميع الوثائق اللازمة المعززة لطلبها المنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12 من قانون نزع الملكية 81/7 والمتعلقة بإجراءات التعليق والإيداع والنشر.

وحيث نازعت المدعى عليها بواسطة نائبها في مبلغ التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية المذكورة والتمست إجراء خبرة لتحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع نزع الملكية.

وحيث استجابت المحكمة لهذا الملتمس فأمرت بإجراء خبرة بواسطة الخبير الذي أنجز مهمته وانتهى في تقريره إلى تحديد قيمة الأرض موضوع نزاع الملكية في مبلغ 600 درهم للمتر المربع الواحد مقارنة مع الأراضي المجاورة مع أخذه بعين الاعتبار موقع القطعة ومزاياها والأثمنة المتداولة بنفس المنطقة.

وحيث التمس المدعية في مذكرة مستنتاجاتها بعد الخبرة استبعاد تقرير الخبرة والحكم وفق التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقويم في حين التمس المدعية الحكم برفع التعويض عن قيمة الأرض إلى مبلغ 1200 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث إنه بعد اطلاع المحكمة على تقرير الخبرة تبين لها أن الخبير استدعى الأطراف بصورة قانونية بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل كما أنه أبرز العناصر التي استند إليها في تحديد التعويض عن قيمة الأرض موضوع نزاع الملكية مما تكون معه الخبرة قد جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والموضوعية ويتعين لذلك اعتمادها في تحديد التعويض المستحق عن نقل الملكية.

وحيث إن هذا التعويض تحدده المحكمة وفقا للفصل 20 من القانون 81/7 أعلاه استنادا إلى العناصر المنصوص عليها في الفقرات 2 و3 و4 من الفصل المذكور.

وحيث إن المحكمة يرجعها إلى وثائق الملف ولا سيما تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير المذكور وإطلاعها على ما تضمنه

محضر اللجنة الإدارية للتقويم من مختلف العناصر والمزايا التي تتمتع بها القطعة الأرضية موضوع نزاع الملكية المتمثلة في موقعها ومساحتها ... فإنها ترى وفي إطار سلطتها التقديرية بأن التعويض المناسب عن نقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة ينبغي أن يكون محددًا في مبلغ 839250.00 درهم على أساس مبلغ 450 درهم للمتر المربع.

وحيث إنه تبعًا لذلك يتعين على المدعية أداء أو إيداع التعويض المذكور أعلاه لفائدة الطرف المدعى عليه وذلك داخل أجل شهر من تاريخ تبليغها بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية.

وحيث إن نازعة الملكية هي التي تتحمل صائرها.

المنطوق

وتطبيقًا للقانون وخاصة الفصول 7 و 8 و 9 و 10 و 17 و 19 و 20 من القانون 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 بتاريخ 11 رجب 1402 (6 ماي 1982).

لهذه الأسباب

إن المحكمة الإدارية وهي تقضي علنيًا ابتدائيًا وحضوريًا :

1 - في التعويض عن مدة الاحتلال الغير المشروع : بعدم قبوله شكلاً.

2 - في طلب نقل الملكية والتعويض عن نزعها :

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المسماة "هذان" موضوع الرسم العقاري عدد... مساحتها 1865 متر مربع والكائنة بجماعة الشرف بطنجة لفائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل إيداعها أو أدائها تعويضا لفائدة الطرف المنزوعة ملكيته محدد في مبلغ 839250,00 درهم ثمانمائة وتسعة وثلاثون ألف ومائتين وخمسون درهما على أساس 450 درهم للمتر المربع وذلك داخل أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغه بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية وتحميل الطرف المدعي الصائر.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه

المقرر

الرئيس

كاتب الجلسة

المحكمة الإدارية بأكادير

حكم رقم 2004/850

بتاريخ 2004/12/9

ملف رقم 2004-390 ش

القاعدة

- معايير التعويض عن نزع الملكية محددة قانونا بموجب
قانون 81/7.

- التعويض المقترح من طرف نازع الملكية في المقال يجب أن
لا يقل عن الثمن المحدد من طرف لجنة التقييم الإدارية.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 26 شوال 1425 الموافق 9 دجنبر 2004.

أصدرت المحكمة الإدارية بأكادير وهي متكونة من السادة :

المستشار رئيسا.

القاضي مقرا.

المستشار عضوا.

بحضور المستشار مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية الكائن مقره بالحي الإداري بأكدال الرباط والجاعل محل
المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بتزنيث.

من جهة

- وبين ورثة محمد ومن معه.

ينوب عنهم الأستاذ المحامي بهيئة أكادير.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال الافتتاحي المودع لدى كتابة ضبط هذه
المحكمة من طرف المدعية بتاريخ 2004/03/16 والمعفى مسبقا من
أداء الرسوم القضائية والذي تعرض فيه أن المرسوم رقم 2.02.57
الصادر في 2 ذي الحجة 1422 (15 فبراير 2002) والمنشور بالجريدة
الرسمية عدد 4989 بتاريخ 10 محرم 1423 (25 مارس 2002)، صدر
بإعلان أن المنفعة العامة تقضي بإحداث مدرسة تكوين المعلمين
بمدينة تيزنيث وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض
من بينها القطعة الأرضية غير المحفظة المبينة تحت رقم 5
بالمرسوم المذكور، مساحتها 900 م² يفترض أنها على ملك ورثة
محمد ومن معه، وأنه طبقا لمقتضيات الفصل 18
(الفقرة الأولى) من القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل
المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف

رقم 1.81.254 المؤرخ في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982) يحق للعارضة أن تلتزم التصريح لها بنزع ملكية القطعة الأرضية السالفة الذكر مقابل أداء أو إيداع تعويض نهائي إجمالي قدره مائة واثنان وخمسون ألف درهم (152.000 درهم) على أساس الأشرطة التالية : من 1 إلى 200 م² بثمن 200 درهم للمتر المربع، من 201 إلى 900 م² بثمن 160 درهم للمتر المربع، وأن هذا التعويض هو الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم المنصوص عليها في الفصل 42 من قانون نزع الملكية والمنشأة بمقتضى الفصل 7 من المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1986) بتطبيق القانون رقم 7-81 المشار إليها أعلاه، وأن الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية قد وقع استيفؤها كما يثبت ذلك من مرفقات المقال، لأجل ذلك تلتزم قبول المقال شكلا وفي الموضوع الحكم بنزع ملكية القطعة الأرضية المذكورة وبتحديد التعويض النهائي عن نزع الملكية في المبلغ الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم، وأرفق المقال ب :

نسخة طبق الأصل من :

- 1 - المرسوم رقم 2-02-57 الصادر في 2 ذي الحجة 1422 (15 فبراير 2002) والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 4989 بتاريخ 10 محرم 1423 (25 مارس 2002).
- 2 - مشروع المرسوم المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4572 بتاريخ 11 ربيع الأول 1421 (14 يونيو 2000).
- 3 - التصميم المرفق بمشروع المرسوم.

4 - دفتر الملاحظات والتصريحات.

5 - شهادة التقييد.

7 - شهادة بتعليق المرسوم.

8 - جريدة المنعطف عدد 852 بتاريخ 14 يونيو 2000 وجريدة المنظمة عدد 918 بتاريخ 14 يونيو 2000 اللتين تم بهما نشر مشروع المرسوم.

9 - جريدة الحركة عدد 4990 بتاريخ 9 فبراير 2004 وجريدة المنعطف عدد 1924 بتاريخ 9 فبراير 2004 اللتين نشر بهما الإعلان بشأن المرسوم.

نسخة أصلية من :

10 - شهادة بنشر مشروع المرسوم.

11 - شهادة بنشر المرسوم.

وبناء على إدراج القضية بجلسة 2004/05/13 فتخلف الطرف المدعي وحضرت الأستاذة عن الطرف المدعى عليه وأدلت بمذكرة جواب يلتمس فيها إجراء خبرة لتحديد التعويض الحقيقي للعقار المطلوب نزع ملكيته.

وبناء على الحكم التمهيدي عدد 2004/175 الصادر بتاريخ 2004/05/27 وتاريخ 2004/09/08 والقاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير والمسجلة تحت عدد 2004/5857، والتي حدد فيها الخبير قيمة البقعة

المنزوعة ملكيتها في مبلغ : 540.000,00 درهم على أساس 600 درهم للمتر المربع.

وبناء على المستنتجات بعد الخبرة المدلى بها من طرف دفاع ورثة محمد والتي يلتمس فيها الإشهاد عليهم بتأكيد مذكراتهم السابقة والحكم برفع التعويض.

وبناء على مذكرة تعقيب المقدمة من طرف الأملاك المخزنية والتي تلتبس فيها أساسا استبعاد الخبرة المنجزة لعدم جديتها ولافتقارها إلى عناصر مقارنة مشابهة والمصادقة على التعويض المقترح من طرف العارضة لأنه يعكس القيمة الحقيقية للعقار المعني واحتياطيا إجراء خبرة ثانية على يد خبير مع مطالبتها بإعطاء عناصر للمقارنة معاصرة لتاريخ مرسوم نزع الملكية ومطابقة للعقار موضوع الخبرة موقعا ومساحة وأوصافا.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2004/11/2.

وبناء على الإعلام بإدراج الملف بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2004/11/25.

وبعد المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما فحضرها الأستاذ وأسند النظر وتخلف الباقي، فتم اعتبار القضية جاهزة، وأعطيت الكلمة للسيد المفوض الملكي الذي التمس نقل الملكية على ضوء الخبرة وقررت المحكمة حجز القضية للمداولة لجلسة 2004/12/9 قصد النطق بالحكم الآتي بعده

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن المطلب جاء مرفقا بالوثائق المتطلبة بمقتضى القانون 81/7 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت وداخل الأجل القانوني مما يتعين معه قبوله.

في الموضوع :

حيث إن طلب نقل ملكية القطعة الأرضية رقم 5 موضوع مرسوم نزع الملكية رقم 2-02-57 وتاريخ 2002/2/15 أعلاه قد تم وفق الإجراءات المتطلبة قانونا ومعزز بجميع الوثائق التي تثبت سلوكه المسطرة الإدارية المنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12 من القانون 7/81 المذكور أعلاه مما يتعين معه الاستجابة لطلب نقل الملكية.

حيث حددت اللجنة الإدارية للتقويم تعويض عن نزع ملكية القطعة الأرضية موضوع الدعوى في مبلغ 152000,00 درهم.

وحيث نازع الطرف المدعى عليه في التعويض المقترح.

وحيث إن المحكمة سعيا منها للوقوف على حقيقة قيمة العقار موضوع نزع الملكية أمر بإجراء خبرة بواسطة الخبير والتي حددت قيمة المتر المربع في مبلغ 600 درهم.

وحيث إن تقرير الخبرة جاء منسجما مع مقتضيات الحكم التمهيدي ووفق النصوص المنظمة للخبرة طبقا لقانون المسطرة المدنية.

وحيث إن المحكمة برجوعها إلى وثائق الملف وإطلاعها على ما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقويم وكذا خلاصات الخبرة المنجزة في الملف وتأكيدها من مختلف العناصر والمزايا التي تتمتع بها القطعة الأرضية موضوع مسطرة نزاع الملكية المتمثلة في طبيعتها القانونية وموقعها ومساحتها وأخذا بعين الاعتبار عناصر المقارنة وتاريخ تقديم طلب نقل الملكية أمام هذه المحكمة، فإنها ترى في إطار سلطتها التقديرية بأن التعويض المناسب عن نقل ملكية القطعة الأرضية موضوع الدعوى هو 540.000,00 درهم على أساس مبلغ 600 درهم للمتر المربع مما يتعين معه الحكم على المدعية بأدائها للطرف المدعى عليه التعويض المذكور مقابل نزاع القطعة الأرضية المذكورة أعلاه.

وحيث يتعين تحميل نازع الملكية الصائر.

المنطوق

وتطبقا للقانون.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا في التعويض حضوريا انتهائيا
في نقل الملكية.

في الشكل : قبول الطالب.

في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية رقم 5 موضوع
مرسوم نزع الملكية رقم 2-02-57 وتاريخ 2002/2/15 مقابل أدائها
لفائدة المدعى عليهم تعويضا إجماليا قدره : خمسمائة وأربعون ألف
(540.000,00 درهم).

وبتحميل نازع الملكية الصائر

المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

المحكمة الإدارية بأكادير

حكم رقم 2004/850

بتاريخ 2004/12/9

ملف رقم 2004-390 ش

القاعدة

- معايير التعويض عن نزع الملكية محددة قانونا بموجب
قانون 81/7.

- التعويض المقترح من طرف نازع الملكية في المقال يجب أن
لا يقل عن الثمن المحدد من طرف لجنة التقييم الإدارية.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 25 ذو القعدة 1426 الموافق 06 دجنبر 2005.

أصدرت المحكمة الإدارية بأكادير وهي متكونة من السادة :

المستشار رئيسا.

القاضي مقرا.

المستشار عضوا.

بحضور المستشار مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين :

- الدولة المغربية (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية الكائن مقره بالحي الإداري بأكدال الرباط، والجاعل محل
المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بتارودانت.

من جهة

وبين :

1 - بنت محمد بن علي ومن معه.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال المودع لدى كتابة ضبط هذه المحكمة من
طرف المدعية (الدولة) بتاريخ 2004/06/28 والمعفى مسبقا من أداء
الرسوم القضائية والذي تعرض فيه أن المرسوم رقم 2-02-414
الصادر في 25 ربيع الأول 1423 (8 يوليو 2002) بإعلان أن المنفعة
العامة تقضي بإحداث إعدادية السعديين بايت اعزة اقليم تارودانت،
وبنزاع ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة الميينة تحت رقم 9
بالتصميم التجزيئي مساحتها التقريبية 3172 متر مربع يفترض أن
ملكيتها تعود للسيدة : - بنت محمد بن علي ومن معها.

وحيث إنه طبقا لمقتضيات الفصل 18 (الفقرة الأولى) من
القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة
وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254

المؤرخ في 11 رجب 1406 (مايو 1982) يحق للعارضة أن تلتزم منكم التصريح بنزع ملكية القطعة الأرضية السالفة الذكر مقابل أداء أو إيداع تعويض نهائي إجمالي قدره 507.520,00 درهم على أساس 160.00 درهم للمتر المربع.

وإن هذا التعويض هو الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم المنصوص عليه في الفصل 42 من قانون نزع الملكية والمنشأة بمقتضى الفصل 7 من المرسوم رقم 2-82-382 الصادر في 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) بتطبيق القانون رقم 7-81 المشار إليه أعلاه. وأن الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية قد وقع استيفؤها كما هو ثابت من المرفقات التالية :

نسخة طبق الأصل من :

1 - المرسوم رقم 2-02-414 المؤرخ في 7 يونيو 2002 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5019 بتاريخ 26 ربيع الآخر 1423 (8 يوليو 2002).

2 - مشروع المرسوم المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4597 بتاريخ 6 دجنبر 2000.

3 - التصميم المرفق بمشروع المرسوم.

4 - دفتر الملاحظات والتصريحات.

5 - شهادة بالإيداع والنشر والتعليق.

6 - شهادة بالتقييد.

7-شهادة بتعليق المرسوم.

8 - جريدة التجديد عدد 125 بتاريخ 6 دجنبر 2000 وجريدة رسالة الأمة عدد 5573 بتاريخ 6 دجنبر 2000 اللتين تم بهما نشر مشروع المرسوم.

9 - جريدة التجديد عدد 569 بتاريخ 22 يناير 2003 التي تم بها نشر المرسوم.

- ونسخة أصلية من :

10 - شهادة نشر مشروع المرسوم.

11 - شهادة نشر المرسوم.

وبناء على استدعاء الأطراف الأطراف لجلسة 2004/11/25 التي حضرها الأستاذ عن ورثة إبراهيم كما حضر الأستاذ عن ، والتمس أجلا للجواب منح له لجلسة 2001/12/9 وبهذه الجلسة تخلف الطرف المدعي وحضرت والتمست أجلا جديدا وألفي بالملف مذكرة جوابية أدلى بها الأستاذ أكدها الأستاذ الحاضر عنه وحضر من المدعى عليهم وصرحوا جميعا أنهم لا ينازعون في التعويض المقترح فتقرر تأخير لإمهال الأستاذ للجواب لجلسة 2004/12/23 التي حضرها الأستاذ والأستاذة عن الأستاذ وحضر المدعى عليه أحمد فقررت المحكمة اعتبار القضية جاهزة وأعطيت للسيد المفوض الملكي الذي التمس الحكم بنقل

الملكية وفق التعويض المقترح فقررت المحكمة حجز القضية
للمداولة لجلسة 2005/10/6 قصد النطف بالحكم الآتي بعده.

وبعد المداولة طبقا للقانون

التعليل

في الشكل: حيث إن الطلب جاء مرفقا بالوثائق المتطلبة
بمقتضى القانون 81/7 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال
المؤقت وداخل الأجل القانوني مما يتعين معه قبوله.

في الموضوع: حيث إن طلب نقل ملكية القطعة الأرضية غير
المحفوظة المبينة تحت رقم 9 موضوع مرسوم نزع الملكية أعلاه قد
تم وفق الإجراءات المتطلبة قانونا مما يتعين معه الاستجابة لطلب
نقل الملكية.

حيث اقترحت المدعية أداء مبلغ 507.520,00 درهم على أساس
160 درهم للمتر المربع لفائدة الطرف المدعى عليه مقابل نقل ملكية
البقعة الأرضية أعلاه.

وحيث لم ينازع الطرف المدعى عليه في التعويض المقترح
من طرف نازع الملكية.

وحيث إن التعويض المقترح جاء وفقا لمقتضيات الفصل 20
من القانون 7/81 مما يتعين معه الحكم على المدعية بأدائها للطرف
المدعى عليه التعويض المذكور.

وحيث يتعين تحميل الصائر للمدعية.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات القانون 41/90 المحدث للمحاكم الإدارية وقانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا في التعويض وانتهائيا في نقل الملكية وغيابيا في مواجهة المدعى عليه وحضوريا في مواجهة باقي المدعى عليهم.

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية رقم 9 مساحتها 3172 م² موضوع مرسوم نزع الملكية رقم 2-02-414 بتاريخ 7 يونيو 2002 لفائدة المدعية، مقابل أدائها لفائدة المدعى عليهم تعويضا قدره : 507.520,00 درهم وتحميل المدعي الصائر.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المقرر

الرئيس
كاتب الضبط

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 1389

بتاريخ 2006/11/13

ملف رقم 04/6/519

القاعدة

1 - الاستجابة لطلب الحكم بنقل الملكية مشروطة باستيفاء الإجراءات المسطرية المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من قانون 7/81

2 - في حالة ما إذا كانت العملية المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع عدة طلبات بشأن نقل الملكية فإن مستندات إثبات احترام الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من قانون 7/81 يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.

3 - التعويض في إطار مسطرة نزع الملكية يحدد وفق العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006/11/13.

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة :

رئيسا ومقررا.....

عضوا.....

عضوا.....

بحضور السيد.....مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد..... كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية، عنوانه : مقره بالحي الإداري بأكدال - الرباط والجاغل
محل المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بتطوان.

من جهة

وبين : ومن معه .

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال الافتتاحي الذي تقدمت به المدعية (الدولة)
الملك الخاص إلى كتابة ضبط هذه المحكمة عرضت فيه أنه صدر
مرسوم رقم 2-02-357 بتاريخ 29 أبريل 2002 منشور بالجريدة
الرسمية عدد 5005 وتاريخ 20 ماي 2001 يعلن بأن المنفعة العامة
تقضي بإحداث مدرسة ابن زيدون بحي الطوابل السفلى بتطوان

وبنزاع ملكية القطعة الأرضية غير المحفوظة، مساحتها التقريبية 3217 مترا مربعا لأجله إلتتمست المدعية الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه، مقابل تعويض محدد من طرف اللجنة الإدارية للتقويم وقدره 1.608.500 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع.

وبناء على تبليغ نسخة من المقال إلى الطرف المنزوعة ملكيته وإفادته بعض المنزوعة ملكيتهم بكونهم موافقون على المبلغ المقترح.

وبناء على الحكم التمهيدي القاضي بإجراء خبرة.

وبناء على تقرير الخبرة.

وبناء على تعقيب نازع الملكية عقب الخبرة.

وبناء على باقي الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر في الملف.

وبناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة في 2006/10/16 اعتبرت خلالها المحكمة القضية جاهزة وأعطيت الكلمة للسيد المفوض الملكي الذي أكد تقريره الكتابي فتم حجز القضية للمداولة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث قدم الطلب داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 17 من القانون 81/7 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية الأخرى مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

في الموضوع : حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية غير المحفظة البالغة مساحتها التقريبية 3217 متر مربع وذلك مقابل التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقييم المحدد في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع الواحد.

1 - فيما يتعلق بنقل الملكية : حيث أسس نازع الملكية طلب نقل الملكية لأجل المنفعة العامة على مقتضيات ظهير 5 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية.

وحيث إن الفصل 18 من القانون أعلاه يلزم نازع الملكية بإشفاق طلبه المتعلق بنقل الملكية وتحديد التعويض بما يفيد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من نفس القانون.

وحيث تبين للمحكمة بعد اطلاعها على الوثائق الملقاة بالملف أن الطرف المدعي استوفى جميع الإجراءات الجوهرية المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من القانون رقم 7/81.

وحيث إنه والحالة هذه يتعين الاستجابة لطلب نقل الملكية.

2 - فيما يتعلق بالتعويض : حيث التمس نازع الملكية نقل ملكية العقار أعلاه مقابل التعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للثمنين والمحدد في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع.

وحيث إن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة أساسا وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 7/81 استنادا إلى العناصر الآتية :

1 - ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية.

2 - أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته موقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي بيعت بها العقارات المجاورة استنادا إلى الاختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.

3 - أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار يوم آخر إيداع لإحدى المقالات بكتابة ضبط المحكمة ما دام نازع الملكية لم يسلك المسطرة القضائية داخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر المرسوم الذي يعد بمثابة مقرر التخلي بالجريدة الرسمية.

وحيث إن المحكمة استنادا إلى وثائق الملف وتقرير الخبرة المنجز بصفة قانونية من حيث الشكل من طرف الخبير السيد والذي حدد قيمة التعويض على أساس 750 درهما للمتر المربع الواحد، ورعا منها للمصلحة العامة وأخذا بعين الاعتبار

موقع وطبيعة ومساحة العقار - خاصة - فإنها ترى - وفي إطار سلطتها التقديرية - بأن التعويض المناسب عن نقل ملكية العقار موضوع الطلب ينبغي أن يكون محددًا في مبلغ 1.608.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث إنه تبعًا لذلك يتعين على الجهة نازعة الملكية أداء أو إيداع التعويض المذكور أعلاه لفائدة الطرف المدعى عليه خلال أجل شهر من تاريخ تبليغها بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية.

وحيث إن الصائر تتحملة نازعة الملكية طبقًا للفصل 28 من قانون 7/81.

المنطوق

وتطبيقًا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية والقانون رقم 41/90 المحدث للمحاكم الإدارية.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيًا حضورًا فيما يتعلق بالتعويض ونهائيًا فيما يتعلق بنقل الملكية

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية غير المحفوظة البالغة مساحتها 3217 م² لفائدة الدولة (الملك الخاص) مقابل أداء أو إيداع مبلغ التعويض النهائي المحدد في مبلغ 1.608500,00 درهم

على أساس 500 درهما للمتر المربع الواحد لفائدة المنزوعة ملكيتهم
وتحميل نازع الملكية الصائر.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المقرر

الرئيس
كاتب الضبط

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 37

بتاريخ 2007/01/10

ملف رقم 05-6-1326

القاعدة

- 1 - الاستجابة لطلب الحكم بنقل الملكية مشروطة باستيفاء الإجراءات المسطرية المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من قانون 7/81
- 2 - في حالة ما إذا كانت العملية المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع عدة طلبات بشأن نقل الملكية فإن مستندات إثبات احترام الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8-9-10-12 من قانون 7/81 يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات.
- 3 - التعويض في إطار مسطرة نزع الملكية يحدد وفق العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت مع أعمال المحكمة لسلمتها التقديرية لتقييم التقديرات الواردة في تقارير الخبرة وإن كانت منجزة في إطار ملفات مشابهة حفاظا على المصلحة العامة وضمانا لحقوق الأطراف.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2007/01/10.

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة :

رئيسا.....

عضوا.....

عضوا.....

بحضور السيدمفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين :

- مديرية الأملاك المخزنية الكائن مقرها بالحي الإداري،
بأكدال الرباط، والجايلة محل المخابرة معه بدائرة الأملاك
المخزنية بسلا.

من جهة

وبين : - السيد إدريس ومن معه.

المستفيدون من تقييدات احتياطية مترتبة على حقوق السيد

إدريس :

1 - محمد

2 - فاطمة

الساكنين بسلا.

3 - السيدة، الساكنة بالرباط.

ينوب عنه : الأستاذان بهيئة الرباط.

4 - محمد، الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذة

.....، بسلا.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على المقال المقدم من طرف المدعية لكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2005/11/15 الذي تعرض فيه أنه بمقتضى المرسوم رقم 866.03.2 الصادر في 2003/12/29، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5181 بتاريخ 2004/1/26، والذي يعلن بأن المنفعة العامة تقضي ببناء مدرسة يعقوب المنصور بمقاطعة احصين (عمالة سلا) والذي بموجبه تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية المسماة "المرس" موضوع الرسم العقاري عدد البالغة مساحتها 1801 مترا مربعا لأجله تلتمس في الشكل قبول المقال وفي الموضوع الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المشار إليها أعلاه وذلك مقابل أداء التعويض النهائي المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والمحدد في مبلغ 900.500,00 درهم على أساس 500 درهم للمتر المربع لفائدة المنزوعة ملكيتهم وجعل الصائر على من يجب.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعية بشأن إشعارها قصد الإدلاء بالعناوين الصحيحة للمنزوعة ملكيتهم، والتي جاء فيها عدم توفرها عليها.

وبناء على تعيين قيم في حق الأطراف المدعى عليها واستيفاء
الإجراء لمراحله.

بناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2006/04/17
والقاضي بإجراء خبرة عقارية عهد القيام بها للسيد الخبير

وبناء على تقرير الخبرة المؤشر عليه لدى كتابة ضبط هذه
المحكمة بتاريخ 2006/09/28 والذي خلص فيه السيد الخبير إلى كون
العقار يقع بقرية أولاد موسى سكتور 3، مقامة فوقه مدرسة يعقوب
المنصور بحي في طريق النمو ومحاطة بعدة أحياء سكنية، تبلغ
مساحته 1801 متر مربع، موضحا كون البقع المجهزة والبالغ
مساحتها ما بين 60 متر و200 متر يتراوح ثمن المتر المربع بها ما
بين 2000,00 و3000,00 درهم أما الأراضي المجهزة فنتراوح ثمن
المتر المربع بها ما بين 600,00 و1200,00 درهم، مقترحا ثمن المتر
المربع الواحد في 900,00 درهم.

وبناء على المذكرة المدلى بها بعد الخبرة من طرف السيد
..... بواسطة نائبتيه بتاريخ 2006/11/14 والتي التمس فيها
المصادقة على الخبرة المنجزة.

وبناء على المذكرة المدلى بها بعد الخبرة من طرف المدعية
بتاريخ 2006/11/17 والذي أوردت خلالها كون عقود البيع التي استندت
عليها السيد الخبير في تحديد قيمة التعويض تهم بقعا أرضية مجهزة
كما تصب على بقع مخصصة للسكنى في حين أن العقار المعني
يندرج ضمن العقارات المخصصة لإحداث مرافق عمومية وهو

عبارة عن أرض غير مجهزة، مما تلتزم معه استبعاد الخبرة المنجزة مع المصادقة على التعويض المقترح من طرفها في مبلغ 500 درهم للمتر المربع أساسا واحتياطيا الأمر بإجراء خبرة جديدة، مرفقة مذكرتها بصور لعقود شراؤهم أراضي متواجدة بنفس المنطقة التي يتواجد فيها العقار موضوع النزاع.

وبناء على صدور الأمر بالتخلي وإبلاغه للأطراف بتاريخ

.2006/12/27

وبناء على إدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2007/01/08، تخلفت عن حضورها المدعية رغم الإشعار وأكد المفوض الملكي تقريره الرامي إلى المصادقة على تقرير الخبرة مما قررت معه المحكمة اعتبار القضية جاهزة وحجزتها للمداولة قصد النطق بالحكم بتاريخه.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث قدم الطلب داخل الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 17 من القانون 81/7 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت كما جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبية قانونا مما يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع : حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة للرسم العقاري عدد البالغة مساحتها 1801 مترا مربعا وذلك مقابل التعويض المقترح من لدن

اللجنة الإدارية للتقييم المحدد في مبلغ 900.500,00 درهم على أساس 500,00 درهم للمتر المربع الواحد.

فيما يتعلق بنقل الملكية : حيث أسس طلب نقل الملكية لأجل المنفعة العامة على مقتضيات ظهير 5 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية .

وحيث إن الفصل 18 من القانون أعلاه يلزم نازع الملكية بإشفاق طلبه المتعلق بنقل الملكية وتحديد التعويض بما يفيد استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في الفصول 8 و9 و10 و12 من نفس القانون.

وحيث إن الفقرة الأخيرة من الفصل 18 أعلاه نصت على أنه في حالة ما إذا كانت العملية أو الأشغال المعلن أنها ذات منفعة عامة تؤدي إلى إيداع عدة طلبات بشأن الجوهر فإن مستندات إثبات احترام الإجراءات أعلاه يمكن الإدلاء بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول.

وحيث تبين للمحكمة تعد اطلاعها على الوثائق المدلى بها في الملف أن الطرف المدعى استوفى جميع الإجراءات الجوهرية المنصوص عليها الفصول 8 و9 و10 و12 من القانون رقم 7/81 كما هو ثابت من خلال الوثائق مما يتعين والحالة هذه الاستجابة لطلب نقل الملكية.

فيما يتعلق بالتعويض : حيث التمس نازع الملكية نقل ملكية العقار أعلاه مقابل التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والمحدد في مبلغ 900.500,00 درهم.

وحيث تم تعيين قيم في حق الأطراف المدعى عليها التي تعذر توصلها.

وحيث أمرت المحكمة تمهيداً بإجراء خبرة لتحديد التعويض طبقاً لمقتضيات الفصل 20 من قانون نزاع الملكية انتدبت لها الخبير المحلف السيد محمد الذي انتهى في تقريره إلى أن القيمة الحقيقية للعقار محددة على أساس 900,00 درهم للمتر المربع الواحد وذلك باعتبار أن الأراضي الغير المجهزة يتراوح ثمن المتر المربع الواحد بها ما بين 600,00 و1200,00 درهم.

وحيث نازع الطرف المدعي في مبلغ التعويض المقترح إذ اعتبره غير موضوعي ويتعين الحكم بالتعويض المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقييم.

وحيث إن التعويض عن نقل الملكية تحدده المحكمة أساساً وفق مقتضيات الفصل 20 من القانون رقم 81/7 استناداً إلى العناصر التالية :

1 - لا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق والناشئ مباشرة عن نزاع الملكية.

2 - أن يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار بالنظر إلى حالته وموقعه واستعماله وكذا الأثمنة التي بيعت بها العقارات المجاورة استنادا إلى الاختلافات المتواجدة مع عناصر المقارنة.

3 - الأخذ بعين الاعتبار تاريخ إيداع آخر مقال بكتابة الضبط بعدم احترام أجل ستة أشهر لسلوك المسطرة القضائية.

وحيث إن المحكمة استنادا إلى وثائق الملف ولاسيما تقرير الخبرة وبعد اطلاعها على ما تضمنه محضر اللجنة الإدارية للتقييم وعلى عقود الأشرية الملفاة رفقة تقرير الخبرة وكذا المدلى بها من طرف إدارة الأملاك المخزنية ورعا منها للمصلحة العامة وأخذا بعين الاعتبار موقع وطبيعة ومساحة العقار موضوع نزع الملكية فإنها ترى وفي إطار سلطتها التقديرية بأن التعويض المناسب عن نقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة ينبغي أن يكون محددًا على أساس 700,00 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث إنه تبعا لذلك يتعين على المدعية أداء أو إيداع التعويض المذكور لفائدة الطرف المدعى عليه من تاريخ تبلغها بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية.

وحيث تتحمل الجهة نازعة الملكية الصائر طبقا لمقتضيات الفصل 28 من قانون 7/81.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات الفصول 1 و 32 و 63 و 66 وما يليه من قانون المسطرة المدنية والفصل 20 من قانون نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة.

لهذه الأسباب

إن المحكمة الإدارية وهي تقضي علنيا وغيابيا بقيم وانتهائيا في الشق المتعلق بنقل الملكية وابتدائيا فقط في الشق المتعلق بالتعويض.

في الشكل : قبول الطلب.

في الموضوع : بنقل ملكية القطعة الأرضية المسماة "المرس" الحاملة للرسم العقاري عدد وفق المرسوم رقم 2.03.866 الصادر بتاريخ 2003/12/29 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5181 بتاريخ 2004/01/26 والبالغة مساحتها 1801 مترا مربعا لفائدة إدارة الأملاك المخزنية وذلك مقابل أدائها أو إيداع التعويض النهائي المحدد على أساس 700 دره للمتر المربع لفائدة الطرف المنزوعة ملكيته وذلك داخل أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغها بهذا الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية مع تحميل المدعية الصائر.

بهذا صدر في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 114

بتاريخ 2007/1/30

ملف رقم 05/6/762

القاعدة

- إبرام الطرفين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته اتفاقا بالتراضي بمحض إرادتهما يحدد التعويض المناسب للقطعة المنزوعة ملكيتها، والمصادقة عليه أمام السلطة المحلية كما يوجبه الفصل 42 من قانون نزع الملكية رقم 81/7، يكون والحالة هذه ملزما لطرفيه ويضع حدا لأية منازعة قضائية.

- إشهاد المحكمة على سحب المدعية لدعواها ... نعم.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2007/1/30

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة :

رئيسا ومقررا.....

عضوا.....

عضوا.....

بحضور المستشار.....مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين : وزارة التجهيز في شخص ممثلها القانوني السيد وزير
التجهيز بمكاتبه بالرباط.

نائبها : الأستاذ، المحامي بهيئة آسفي.

من جهة

وبين : السيد

عنوانه :، سيدي قاسم.

نائبه : الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على إحالة الملف على هذه المحكمة بتاريخ 2005/5/17
بمقتضى القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى
بتاريخ 2004/9/29 تحت عدد 551 في الملف الإداري عدد
2001/1/4/1566 القاضي بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية
بالرباط بتاريخ 2001/4/19 في ملف التعويض عدد 99/587 ت
وبارجاعه إلى المحكمة الإدارية بالرباط للبت فيه من جديد طبقا
للقانون.

وبناء على المذكرة بعد الإحالة المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبها بتاريخ 2005/7/20 مفادها أنها تمسكت أمام الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بملتمسها الرامي إلى سحب الدعوى بناء على محضر الاتفاق بالتراضي وعلى أساس حصول المدعى عليه على التعويض المتفق عليه، وأن هذه الغرفة أقرت اجتهادا مفادها أن توقيع محضر الاتفاق بالتراضي ينهي النزاع نهائيا لأجله تلتمس الإشهاد لها على سحب الدعوى طبقا للمادة 42 من القانون رقم 7-81.

وبناء على مذكرة المستنتجات المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2005/10/26 مفادها أن التعليل الوحيد الذي اعتمده الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى ينحصر في القول بعدم اطلاع المحكمة على الوثيقة المثبتة للاتفاق بالتراضي بيد أن حيثيات الحكم الابتدائي تشير صراحة إلى اطلاعها على الاتفاق واستبعاده لما لها من سلطة تقديرية، وأن التعويض المحكوم به يراعي ولو بشكل نسبي مصالحه عكس ما ورد باتفاق الصلح الرضائي الذي يبقى مجحفا في حقه. لأجله يلتزم الحكم بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2005/12/27 القاضي بإجراء بحث بمكتب المستشارية المقررة.

وبناء على ما راج بجلسة البحث المنعقدة بمكتب المستشارية المقررة وما هو مضمن بمحضرها من تصريحات.

وبناء على المذكرة بعد البحث المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بتاريخ 2006/3/28 الرامية إلى رد جميع دفعات

الجهة المدعية لعدم جديتها والتصريح بتأييد الحكم الابتدائي في كل ما قضى به.

وبناء على الأوراق الأخرى المدرجة بملف المحكمة.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ

2006/12/19.

وبناء على الإعلام بإدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2007/1/16 وبعد المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما، وعدم حضورهم رغم تبليغهم الأمر بالتخلي، اعتبرت القضية جاهزة، وأعطيت الكلمة إلى السيد المفوض الملكي، فأكد تقريره الكتابي الرامي إلى إجراء خبرة عقارية فتم وضع القضية في المداولة قصد النطق بالحكم الآتي بعده.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من قرار الإحالة عدد 551 الصادر بتاريخ 2004/9/29 محضر الاتفاق بالتراضي المدلى به في الملف موقع من طرف المسمى وأن المنزوعة ملكيته هو أحمد دون أن تدلي نازعة الملكية نوع القرابة التي تربط المنزوعة ملكيته بموقع محضر الاتفاق بالتراضي فضلا على أن محضر الاتفاق بالتراضي لا يحمل رقم القطعة موضوع النزاع وأن المحكمة لم تتحقق في صلة موقع المحضر بالتراضي بالمنزوعة ملكيته وما إذا كان أهلا في قبض الثمن المقترح نيابة عن هذا الأخير.

وحيث إنه انسجاما مع قرار الإحالة قضت المحكمة تمهيدا بإجراء بحث وكلفت نازعة الملكية بالإدلاء بمحضر الاتفاق

بالتراضي المبرم بين الطرفين وكذا بما يفيد توكيل المنزوعة ملكيته لموقع محضر الاتفاق بالتراضي.

وحيث حضر أثناء البحث المسمى..... موقع محضر الاتفاق بالتراضي وصرح بأنه يتوفر على وكالة من ورثة المنزوعة ملكيته المسمى أحمد كما أنه من الورثة مؤكدا توقيعه على محضر الاتفاق وأدلى بتوكيل صادر عن باقي الورثة.

وحيث إن المادة 42 من قانون نزع الملكية تنص على أنه في حالة اتفاق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية للثمنين وعلى كفاءات تقويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها فإن هذا الاتفاق الذي يجب أن يبرم طبقا لمقرر التخلي يدرج في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية وتترتب عليه ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظ على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا سحب الدعوى عند الاقتضاء من قاضي نزع الملكية.

وحيث والحالة هاته لا يسع المحكمة إلا الإشهاد على الجهة نازعة الملكية بسحب دعواها.

وحيث إن المصاريف القضائية يتحملها نازع الملكية طبقا للفصل 28 من قانون نزع الملكية.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات القانون رقم 41/90 المحدث للمحاكم الإدارية والقانون رقم 7-81 بشأن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا، حضوريا : بالإشهاد على سحب
المدعية لدعواها مع تحميلها المصاريف.
بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.

المقرر

الرئيس والمقرر
كاتب الضبط

المحكمة الإدارية بالرباط

حكم رقم 1485

بتاريخ 2007/6/28

ملف رقم 02/315 ش ن

القاعدة

إثبات الخبرة المنجزة في الملف بأن التعويض عن نزع الملكية المقترح من طرف الإدارة يعكس الثمن الحقيقي للأرض المنزوعة بالنظر إلى مواصفاتها وما تتميز به من خصائص، وهو ما لم يكن محل منازعة من طرف المنزوعة ملكيته ... المصادقة على التعويض المذكور ... نعم.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 12 جمادى الثانية 1428 الموافق 2007/6/28.

أصدرت المحكمة الإدارية بالرباط وهي متكونة من السادة :

رئيسا.....

مقرا.....

عضوا.....

بحضور السيد.....مفوضا ملكيا.

وبمساعدة السيد..... كاتب الضبط.

الحكم الآتي نصه :

بين المدعية : وزارة التجهيز في شخص ممثلها القانوني السيد وزير التجهيز بمكاتبه بالحي الإداري، شالة، الرباط.
نائبته : الأستاذة، المحامية بهيئة الرباط.

من جهة

وبين المدعى عليه : محمد بن محمد ومن معه،

من جهة أخرى

الوقائع

وبناء على قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى الصادر بتاريخ 2001/3/1 تحت عدد 343 في الملف الإداري عدد 2000/1/4/944، القاضي بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2000/4/8 في الملف عدد 99/302 ت في شقة المتعلق بتحديد التعويض عن نقل الملكية وإرجاع الملف إلى المحكمة الإدارية للبت من جديد في تحديده طبقاً للقانون.

وبناء على المقال المقدم أمام هذه المحكمة بتاريخ 1999/3/4، عرضت فيه الإدارة المدعية أن المرسوم رقم 2.96.892 المؤرخ في 1997/2/26 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 4467 بتاريخ 1997/3/24 قد أعلن أن المنفعة العامة تقضي ببناء الطريق المؤدي إلى سد أسمير الذاهب من الطريق الرئيسي رقم 28 عند الكيلومتر 251، وبموجبه تقرر نزع ملكية مجموعة من القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض ومن بينها القطعة الحاملة لرقم 26 بجدول المرسوم، البالغة مساحتها

الإجمالية 530 متر مربع، والتمست لذلك الحكم بنقل ملكيتها مقابل أداء أو إيداع التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ 26.500,00 درهم على أساس 50 درهم للمتر المربع، وبعد المناقشة أمرت المحكمة بإجراء خبرة عهد بها للخبير السيد سعيد الذي وضع تقريره في القضية مقترحا مبلغ 140 درهم للمتر المربع، وتصفية للحكم التمهيدي قضت المحكمة بالمصادقة على تقرير الخبرة محددة التعويض في مبلغ 74200,00 درهم، وهو الحكم الذي قضى المجلس الأعلى بإلغائه بعلّة أن المحكمة اكتفت بتبني مقترحات الخبير دون بيان نوع الأرض ومواصفاتها وتحديد العناصر الضرورية لتقدير التعويض طبقا لمقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

وبناء على طلب سحب الدعوى الذي تقدمت به الإدارة المدعية بعد إحالة الملف من المجلس الأعلى، الرامي إلى سحب الدعوى الحالية طبقا للفصل 42 من قانون نزع الملكية استنادا إلى محضر الاتفاق بالتراضي المبرم بينها وبين المدعي والذي بموجبه قبل التعويض المقترح من اللجنة الإدارية للتقييم عن نزع ملكية أرضه قبولا نهائيا لا رجعة فيه.

وبناء على الأمر بإشعار المدعى عليه بالإدلاء بمستنتاجاته عقب إحالة الملف من المجلس الأعلى وتخلفه عن ذلك رغم التوصل.

وبناء على الحكم التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2005/3/29 تحت عدد 186 مكرر، القاضي بإجراء خبرة بواسطة

الخبير السيد عبد الكريم الذي تم استبداله بالخبير السيد عبد الغني بموجب الأمر بالاستبدال المؤرخ في 2006/10/30، بعد أن اعتذر الخبير الأول عن إنجاز المهمة لتعذر عليه القيام بها بسبب صعوبة الاتصال بالأطراف.

وبناء على تقرير الخبرة المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2006/11/22، خلص فيه السيد الخبير إلى كون قيمة الأرض المنزوعة ملكيتها في تاريخ نزع الملكية سنة 1997، كانت تتراوح ما بين 40,00 و60,00 درهم للمتر المربع حسب نوعية تربتها.

وبناء على مذكرة المستنتجات بعد الخبرة مع طلب سحب الدعوى المدلى بها من طرف المدعية بواسطة نائبتها بتاريخ 2006/12/12، لاحظت فيها بأن الخبرة المنجزة أكدت بأن التعويض المقترح من طرفها جد مناسب، وهو ما قبل به المدعى عليه ووقع بشأنه محضر الاتفاق بالتراضي، ملتزمة لأجله الحكم بسحب الدعوى أو الإشهاد على ذلك.

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من تقرير الخبرة إلى المدعي بواسطة نائبه وعدم تعقيبه رغم التوصل.

وبناء على الأوراق الأخرى المدرجة بملف المحكمة.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2007/6/4.

وبناء على الإعلام بإدراج القضية بالجلسة العلنية المنعقدة

بتاريخ 2007/6/21.

وبعد المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم
تقرر اعتبار القضية جاهزة، ثم أعطيت الكلمة للسيد المفوض
الملكي أكد تقريره الكتابي، فقررت المحكمة وضع القضية في
المدأولة قصد النطق بالحكم الآتي بعده.

وبعد المدأولة طبقاً للقانون

حيث يهدف الطلب إلى الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية
الحاملة لرقم 26 بالجدول الملحق بالمرسوم رقم 96-892 المؤرخ في
1997/2/26 والصادر بالجريدة الرسمية عدد 4467 بتاريخ 1997/3/24،
البالغة مساحتها 530 متر مربع، وذلك لفائدة المدعية وزارة التجهيز من
أجل المنفعة العامة لإحداث الطريق المؤدي إلى سد أسمير بولاية
تطوان، مقابل أدائها أو إيداعها لفائدة المدعى عليه التعويض المقترح
من طرف اللجنة الإدارية للتقييم المحدد في مبلغ 26.500,00 درهم على
أساس 50,00 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث سبق للمحكمة أن استجابت للطلب مع تحديد مبلغ
التعويض المستحق للمدعى عليه في 74.000,00 درهم، وذلك بمقتضى
حكمها رقم 444 بتاريخ 2001/4/18 الصادر في الملف رقم 99/302،
وهو الحكم الذي كان محل طعن بالاستئناف من طرف الإدارة أمام
الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى التي قضت في قرارها المشار إليه
أعلاه، بإلغاء الحكم المستأنف في الشق المتعلق بتحديد التعويض عن
نقل الملكية وبارجاع الملف إلى المحكمة الإدارية للبت من جديد في
تحديده طبقاً للقانون، وذلك بعللة أن هذه الأخيرة اكتفت في حكمها بتبني
مقترحات الخبير في خصوص تحديد قيمة الأرض دون بيان نوع

الأرض ومواصفاتها وتحديد العناصر الضرورية لتحديد التعويض طبقاً لمقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

وحيث إنه انسجاماً مع النقطة التي أرجع بسببها الملف من المجلس الأعلى، ومن أجل التأكد من القيمة الحقيقية للأرض المنزوعة ملكيتها على ضوء الخصائص المميزة لها، أمرت المحكمة بإجراء خبرة بواسطة الخبير السيد الذي انتهى في تقريره إلى كون الثمن المقترح من طرف الإدارة جد مناسب استناداً إلى مواصفات العقار الذي يقع بدوار واد الليل، قيادة المضيق، ناحية تطوان، وكونه عبارة عن أرض فلاحية تمر بها طريق غير معبدة من عرض 2 كيلومتر، وأيضاً بالنظر إلى ثمن المتر المربع للأراضي الفلاحية بالمنطقة خلال سنة 1997 التي تم فيها نزع الملكية والذي كان يتراوح ما بين 40,00 و60,00 درهم حسب موقع الأرض ونوعية تربتها.

وحيث إن الخبرة المنجزة جاءت مستوفية لجميع شروطها الشكلية والموضوعية، وأن الخبير بنى استنتاجاته على مواصفات العقار ومميزاته من حيث موقعه وطبيعته ونوع تخصيصه، كما أن التقدير المقترح من طرفه لثمن المتر المربع لم يكن محل منازعة من طرف المنزوعة ملكيته الذي لم يعقب على تقرير الخبرة رغم توصله به عن طريق نائبه بتاريخ 2007/1/17، الأمر الذي لايسع المحكمة إلا المصادقة على الخبرة، وتحديد التعويض المستحق للمدعي في مبلغ 50,00 درهم للمتر المربع الواحد.

وحيث بالنسبة لطلب المدعية الرامي إلى سحب الدعوى، فإن إحالة الملف على هذه المحكمة من جديد كان من أجل البت في نقطة واحدة تتعلق بتحديد التعويض المستحق للمنزوعة ملكيته، والتي تبقى مقيدة لها طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية، سيما وأن هذا الدفع تمت إثارته أمام المجلس الأعلى الذي قضى برده في قراره القاضي بالإلغاء والإحالة، مما يتعين معه استبعاد هذا الطلب.

وحيث إن نازعة الملكية تتحمل مصاريف الدعوى.

المنطوق

وتطبيقا لمقتضيات المواد 3 و4 و5 و7 و8 من القانون رقم 90.41 المحدثه بموجبه المحاكم الإدارية، وقانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة الإدارية علنيا ابتداءيا وحضوريا :

بأداء وزارة التجهيز لفائدة المدعى عليه مبلغ 26.500,00 (سنة وعشرين ألف وخمسمائة درهم) مقابل نزع ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 26 بالجدول الملحق بالمرسوم رقم 96.892 بتاريخ 1997/2/26 المعلن للمنفعة العامة بإحداث الطريق المؤدي إلى سد اسمير بولاية تطوان، وذلك داخل أجل شهر من تاريخ تبليغها بنسخة من هذا

الحكم تحت طائلة ترتيب الفوائد القانونية وبتحميل الجهة المحكوم
عليها المصاريف.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه.....

المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

العمل القضائي لمحكمتي
الاستئناف الإدارية

القرار عدد 696
المؤرخ 07-10-10
ملف عدد : 11/07/113

المبدأ

لا يمكن الاستجابة لطلب نازع الملكية الرامي إلى الإشهاد على تنازله عن دعوى نقل الملكية المقدمة في إطار الفصل 18 من القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، إلا إذا أدلى بما يثبت استصداره لمقرر يعدل المقرر المعن للمنفعة العامة التي قدمت تلك الدعوى استنادا إليه، فضلا عن وجوب تقديم هذا التنازل قبل الحكم بنقل الملكية وذلك طبقا للفصل 43 من القانون المشار إليه أعلاه.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 27 رمضان 1428 الموافق 10 أكتوبر 2007 .

إن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : الساكن قيادة بوحمد إقليم

شفشاون.

مستأنفة من جهة

وبين : المكتب الوطني للماء الصالح للشرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره الاجتماعي برقم 6 زنقة باتريس لومومبا الرباط.

ينوب عنه الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

مستأنف

عليه من جهة أخرى

بناء على المقال الاستئنافي المقدم بتاريخ 2007/5/17 من طرف بواسطة نائبه الأستاذ ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/2/22 تحت عدد 280 في الملف رقم 01/626 ش ن بلغت نسخة منه للطرف المستأنف عليه الذي توصل ولم يجب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادتين الخامسة والخامسة عشر من القانون رقم 03.80 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2007/9/12 حيث تخلف الطرف المستأنف عليه رغم التوصل

فتقرر التأخير لجلسة 2007/9/26 لإعداد المفوض الملكي لتقريره في
النازلة وبهذه الجلسة تخلف الطرفان.

وبعد الاستماع إلى الآراء الشفهية للمفوض الملكي للدفاع عن
القانون والحق السيد الذي أكد فيها ما جاء في مستنتاجاته الكتابية
الرامية أساسا إلى إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا بإجراء خبرة
واحتياطيا تأييد الحكم المستأنف، فتقرر حجز القضية للمداولة لجلسة
2007/10/10 قصد النطق بالقرار الآتي بعده.

بعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 2007/5/13 من طرف
بواسطة نائبه ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط
المشار إلى مراجعه أعلاه قد جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية
المتطلبة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يستفاد من أوراق الملف ومحتوى الحكم المستأنف أنه
بتاريخ 2001/11/14 تقدم المدعي (المستأنف عليه) بواسطة نائبه أمام
المحكمة الإدارية بالرباط بمقال يعرض فيه أنه بتاريخ 2001/5/14
صدر بالجريدة الرسمية عدد 4899 المرسوم رقم 2-01-388 المؤرخ
في 2001/4/23 الذي أعلن أن المنفعة العامة تقضي بتزويد مركز
الشماعية بالماء الشروب، وأنه لهذه الغاية تقرر نزع ملكية القطع

الأرضية اللازمة لهذا الغرض من بينها القطعة الأرضية رقم 10 البالغة مساحتها الإجمالية 71 مترا مربعا، ملتمسا الحكم بنقل ملكيتها لفائدة المكتب الوطني للماء الصالح للشرب مقابل التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والمحدد في مبلغ 4970,00 درهم، وبناء على مذكرة الإدلاء بوثائق المدلى بها من طرف المدعي (المستأنف عليه) الرامية إلى الإشهاد على تنازله عن دعواه لوجود مسطرة التراجع عن نزع الملكية، وبعد تجهيز القضية قضت المحكمة بالإشهاد عن تنازل المكتب الوطني للماء الصالح للشرب عن دعواه وهو الحكم المستأنف.

في سبب الإستئناف

حيث يعيب الطرف المستأنف الحكم المستأنف بخرق القانون ذلك أن الفصل 43 من قانون نزع الملكية يلزم الإدارة نازعة الملكية عند رغبتها في التراجع عن مسطرة نزع الملكية خلال المسطرة الإدارية أو القضائية استصدار مقرر معدل للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة، وتتخذ بشأنه تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8، وأن الحكم المستأنف حينما قضى بقبول طلب التنازل رغم عدم احترام المقتضى القانوني أعلاه لم يجعل لما قضى به من أساس، ملتمسا إلغاء الحكم المطعون فيه والحكم أساسا بإجراء خبرة لتقدير التعويض واحتياطيا تحديد قيمة المتر المربع في مبلغ 500 درهم.

حيث يتبين من الإطلاع على أوراق الملف أن المستأنف عليه (المكتب الوطني للماء الصالح للشرب) قد تنازل عن الدعوى التي سبق أن تقدم بها والرامية إلى نقل الملكية.

وحيث إن التنازل عن دعوى نقل الملكية المقدمة في إطار الفصل 18 من القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، يشكل ترجعا عن مسطرة نزع الملكية مما اعتبره المشرع مقيدا بشرطين أساسيين، وهما أن يتم التراجع قبل الحكم بنقل الملكية، وأن يقوم نازع الملكية باستصدار مقرر معدل للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي وذلك طبقا للفصل 43 من القانون المشار إليه أعلاه.

وحيث إنه في نازلة الحال ولئن تراجع المستأنف عليه (نازع الملكية) عن مسطرة نزع الملكية قبل صدور الحكم بنقل الملكية، فإنه لم يدل بما يثبت استصداره لمقرر يعدل المقرر الأول المعلن للمنفعة العامة موضوع مرسوم نزع الملكية التي قدمت الدعوى استنادا إليه وهو ما جعل الشرط الثاني الوارد في الفصل المذكور غير محقق وبالتالي فإن سحب الدعوى من قبل المستأنف عليه يشكل إخلالا من جانبه للمقتضيات القانونية المذكورة فهو بذلك غير منتج لأي أثر قانوني وأن الحكم المستأنف حينما قضى بالإشهاد على التنازل بناء على الفصل 119 من ق.م.م يكون قد جانب الصواب ومعرضا بالتالي بالإلغاء.

وحيث إن القضية غير جاهزة للبت فيها على حالتها.

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف الإدارية علنيا انتهائيا غيابيا

في الشكل : بقبول الاستئناف.

في الموضوع : بإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة الإدارية بالرباط للبت فيه من جديد طبقاً للقانون.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط وكانت الهيئة مترتبة من :

السيد رئيساً

السيد مقراً

السيدة عضواً

بحضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق
وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة

المقرر

الرئيس

كاتبة الضبط

القرار عدد 910
المؤرخ في 07/11/29
ملف عدد : 11/07/51

باسم جلالة الملك

بتاريخ 20087/11/29.

إن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية الكائن مقره بالحي الإداري أكدال، الرباط، الجاعل محل
المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بالحسيمة.

المستأنف من جهة

وبين : الساكن بمركز الراوضي إقليم الحسيمة.

ينوب عنه الأستاذ محام بهيئة فاس.

المستأنف

عليه من جهة أخرى

وبحضور :

- الدولة المغربية في شخص السيد الوزير الأول بالرباط.

- السيد وزير المالية والخصوصة بالرباط.

- السيد مدير الأملاك المخزنية بالرباط.

- السيد الوكيل القضائي للمملكة بوزارة المالية بالرباط.

بناء على المقال الاستئنافي المقدم بتاريخ 02-03-2007 من طرف (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك المخزنية ضد الحكمين الصادرين عن المحكمة الإدارية الأولى تمهيدي قاضي بإجراء خبرة بتاريخ 14/02/2006 تحت عدد 53 والثاني بات في الموضوع عدد 955 بتاريخ 12/12/2006 في الملف رقم 1 ز/2006 القاضي بأداء نازعة الملكية الدولة (الملك الخاص) بواسطة نائبها السيد مدير الأملاك المخزنية لفائدة المنزوعة ملكيته تعويضا إجماليا قدره 270.000 درهم مقابل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 9 في جدول المرسوم رقم 02-01-3105 المؤرخ في 16-01-2002 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 4975 بتاريخ 4-2-2002 مساحتها 675 متر مربع وبتميلها الصائر المحدد في 3000 درهم إضافة إلى صائر الخبرة المحدد في مبلغ 1000 درهم.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 15/05/2007 من طرف نائب المستشارف عليه الرامية إلى تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها بتاريخ 12/06/2007 من طرف المستشارف الرامية إلى الحكم وفق ما جاء في المقال الاستئنافي.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادتين الخامسة والخامسة عشر من القانون رقم 03.80 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2007/10/09.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2007/11/15.

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وتخلفهم عن الحضور.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد امحمد نفيل لتقريره في الجلسة والاستماع إلى الآراء الشفهية للمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق السيد محمد البقالي، الذي أكد فيها ما جاء في مستنتاجاته الكتابية الرامية إلى تأييد الحكم المستأنف، تقرر حجز القضية للمداولة لجلسة 2007/11/29 قصد النطق بالقرار الآتي بعده.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل : حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 2007-03-02 من طرف الدولة (الملك الخاص) بواسطة السيد مدير الأملاك المخزنية ضد الحكمين الصادرين عن المحكمة الإدارية بفاس المشار إلى مراجعتهما أعلاه، جاء مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا مما يتعين معه قبوله.

وفي الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومحتوى الحكم المستأنف أن المدعية (المستأنفة) تقدمت بتاريخ 2004-01-30

بمقال افتتاحي أمام المحكمة الإدارية بفاس عرضت فيه أنه بمقتضى المرسوم رقم 2-01-3105 المؤرخ في 16 يناير 2002 والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 4975 بتاريخ 4 فبراير 2002 تم الإعلان على أن المنفعة العامة تقضي بإحداث إعدادية الرواضي بمركز الرواضي بإقليم الحسيمة وبنزع ملكية القطعة الأرضية اللازمة لهذه الغاية ومن بينها القطعة الأرضية غير محفظة، البالغة مساحتها 675 متر مربع ذات الرقم 9 بجدول المرسوم المذكور، وأنها قد سلكت جميع الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لذا التمس الحكم بنقل ملكية القطعة الأرضية المذكورة لفائدتها مقابل أداء التعويض المقترح المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ 121.500,00 درهم على أساس 180,00 درهم للمتر المربع الواحد.

وبعد صدور حكم تمهيدي بتاريخ 03-03-2004 قاضي بإجراء خبرة عقارية وتخلف المدعى عليه (المستأنف عليه) عن إيداع أتعاب الخبير واستيفاء الإجراءات.

أسباب الاستئناف :

حيث يعيب المستأنف الحكم المستأنف بمخالفته القانون وفساد التعليل ذلك أن المحكمة الإدارية استجابت لطلب المستأنف عليها رغم أن فواتير البيع موضوع النزاع وقع تسديدها نقدا في حساب الشركة المستأنف عليها، وأن هذا النوع من الأداء لا يدخل إطلاقا ضمن وسائل الأداء الواردة حصريا في المادة 47 من القانون رقم

24-86 المنظم للضريبة على الشركات، وأن عملية الأداء النقدي لا يمكن اعتبارها عملية تحويل بنكي المحددة في المادة 519 من مدونة التجارة. كما أن المحكمة الإدارية أولت نص المادة 47 أعلاه تأويلاً خاطئاً لما ربطت تطبيق المخالفة المنصوص عليها بإثبات الإدارة الجبائية لسوء نية المخالفة أو لاستعماله وسائل تدليسية رغم أن مقتضيات المادة المذكورة صريحة وواضحة ولم تشترط ما ذكر وإنما اكتفت بالوجود المادي للمخالفة.

لكن حيث يستشف من صياغة نص المادة 47 البند الثاني من القانون رقم 24-86 المنظم للضريبة على الشركات، أن غاية المشرع من سنها من جهة هي تنوع طرق الأداء بين المتعاملين تسهيلاً للمعاملات التجارية تمثياً مع حرية المبادرة الفردية، ومن جهة أخرى تحقيق الشفافية في هذه المعاملات وبالتالي الشفافية المحاسبية حتى يتسنى تمكين الإدارة الضريبية من مراقبة هذه المعاملات والحد من الغش والتملص الضريبيين ومحاربتهما. بمعنى أنه إذا تم الأداء بطريقة غير الطرق المحددة في المادة المذكورة وبشكل يمكن إدارة الضرائب من مراقبة هذا الأداء ولا ينم عن أي تدليس أو إخفاء أو سوء نية، تكون الغاية المتوخاة من سن المقتضى القانوني المذكور قد تحققت مما لا يبقى معه مجال ولا موجب لتطبيق الغرامة المنصوص عليها والمحددة في نسبة 6% من مبلغ المعاملة التي يساوي مبلغها أو يفوق درهم. وهذا ما عبرت عنه الدوريات الصادرة عن المدير العام لإدارة الضرائب ومن ضمنها الدورية عدد 1145 التي أكدت على أنه إذا تحقق عنصر الشفافية في

المعاملات التي كانت طريقة الأداء فيها نقدا فإنه يتعين عدم فرض الغرامات وقبول هذه الطريقة.

وحيث إن الثابت من أوراق الملف أنه في إطار الفحص الضريبي الذي خضعت له محاسبة الشركة المستأنف عليها برسم سنة 2001، تبيين لإدارة الضرائب أن جزءا من فواتير البيع التي يساوي أو يفوق مبلغها 20000 درهم قد تم أدائها نقدا في حساب الشركة المذكورة لدى البنك من طرف بعض الزبناء.

وحيث إن الثابت أيضا أن هذه الأدعاءات قد ضمنت في الكشوفات البنكية للمستأنف عليها وأدرجت في محاسبتها ولم يتم أدائها مباشرة بصندوقها، وبالتالي تمكنت الإدارة الضريبية من مراقبتها لدى إجراء الفحص المحاسبي ولم تثبت بل ولم تدع أن المستأنف عليها حاولت إخفاء هذه الأدعاءات، مما تكون معه الغاية من سن المقتضى القانوني المشار إليه أعلاه قد تحققت ولا موجب لتطبيق الغرامة المذكورة. هذا فضلا عن أنه من غير المعقول والمستساغ إلزام الشركات بالاعتصار في معاملاتها على طرق الأداء المنصوص عليها في المادة المذكورة، لاسيما إذا كان المتعاملون معها أو جلهم من الأشخاص العاديين الذين لا يتوفرون على تعريف جبائي - أي لا يخضعون إلى نظام ضريبي محدد - وبالتالي لا يخضعون لأي نظام محاسبي، كما هو الشأن في نازلة الحال، لأن من شأن ذلك تعريض هذه الشركات للإفلاس.

وحيث إنه تأسيسا على ما سبق تكون أسباب الاستئناف
المثارة غير مرتكزة على أساس ويكون الحكم المستأنف لما نحا هذا
المنحى قد صادف الصواب وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضت محكمة الاستئناف الإدارية علنيا انتهائيا حضوريا

في الشكل : بقبول الاستئناف

وفي الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ
المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة الاستئناف الإدارية
بالرباط وكانت الهيئة مترتبة من :

السيد رئيسا

السيد مقرا

السيد عضوا

بحضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق السيد ..

وبمساعدة كاتب الضبط السيد

المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

قرار رقم 485

بتاريخ 2008-11-12

ملف رقم : 08.11.4

القاعدة

التعويض عن نزع الملكية.

اعتماد التقويم الوارد بتقرير الخبرة إذا كان مناسباً حسب وصف العقار ومزاياه وباقي العناصر الأخرى المبينة به.....نعم.

باسم جلالة الملك

بتاريخ 13 ذو القعدة 1429 موافق : 2008/11/12.

أصدرت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش في جلستها العلنية وهي مؤلفة من السادة :

رئيساً

مقراً

مفوضاً ملكياً

وبحضور مفوضاً ملكياً

وبمساعدة كاتباً للضبط

القرار التالي :

الدولة (الملك الخاص).

النائب عنها مدير الأملاك المخزنية الكائن بالحي الإداري
أكدال الرباط.

الجاغل محل المخابرة معه بدائرة الأملاك المخزنية بتزنيث.

المستأنفة - من جهة -

وبين :

السيد.....

الساكن بطريق كلميم تزنيث.

النائب عنه الأستاذ المحامي بهيئة أكادير.

المستأنف عليه من -

جهة أخرى -

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات
الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بالجلسة
بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الطرفين.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2008/8/28 والمبلغ
قانونا إلى الطرفين.

وبناء على القانون رقم 80-03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف
إدارية، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.06.07 الصادر بتاريخ
15 محرم 1427 (2006.02.14).

وتطبيقا لمقتضيات الفصول 134 وما يليه والفصل 328 وما
يليه من قانون المسطرة المدنية.

وبعد الاستماع إلى السيد المفوض الملكي للدفاع عن الحق
والقانون.

الوقائع

بناء على مقال الطعن بالاستئناف المرفوع بتاريخ 2008/1/9
من طرف الدولة (الملك الخاص) والذي تستأنف بمقتضاه الحكمين
التمهيديين رقم 2005/14 بتاريخ 2005/2/21 ورقم 2006/96 بتاريخ
2006/4/6 والحكم الفاصل في الموضوع رقم 2007/141 بتاريخ
2007/4/19 الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير في القضية عدد
2004/391 ش.

وبناء على الاستئناف الفرعي الذي تقدم به السيد
بتاريخ 2008/2/28.

في الشكل :

حيث ثبت أن المستأنفة بلغت بالحكم المستأنف بتاريخ 2007/12/11 فطعن فيه بالاستئناف بتاريخ 2008/1/9 مما يكون معه الطعن بالاستئناف مقدا خلال الأجل القانوني.

وحيث إن الاستئناف استوفى باقي الشروط الشكلية الأخرى المتطلبه قانونا فيتعين التصريح بقبوله.

وحيث إن الاستئناف الفرعي استوفى بدوره الشروط الشكلية المتطلبه قانونا فيتعين التصريح بقبوله.

في الموضوع :

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن الحكم المستأنف أن الدولة (الملك الخاص) تقدمت بتاريخ 2004/3/16 بدعوى تعرض فيها بأنه صدر بتاريخ 2002/2/15 المرسوم رقم 2.02.57 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4989 بتاريخ 2002/3/25 الذي يقضي بأن المنفعة العامة تقتضي إنجاز مدرسة تكوين المعلمين بمدينة تزنييت ونزع القطع الأرضية اللازمة لذلك ومنها القطعة غير المحفظة مساحتها 1070 متر مربع، ذات الرقم 6 بالمرسوم والتي يملكها المستأنف عليه، والتمست الحكم بنقل ملكيتها مقابل التعويض الذي حددته لجنة التقويم في مبلغ 172.400 درهم. وأجاب السيد فنازع في التعويض المقترح لعدم تمثيله للقيمة الحقيقية للعقار والتمس إجراء خبرة. وبعد المناقشة وتبادل المذكرات أمرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة أولى بتاريخ 2005/2/21 ثم ثانية بتاريخ 2006/4/6 بواسطة خبيرين في المعاينات العقارية. وبعد إنجاز الخبرتين وتبليغ تقريريهما إلى الطرفين وتعقيبهما عليهما وتسيير المقرر للمسطرة

صدر الحكم القاضي بنقل ملكية القطعة الأرضية رقم 6 لفائدة المدعية مقابل أدائها لفائدة المدعى عليه مبلغ : 342.400,00 درهم. وهو الحكم موضوع الطعن بالاستئناف من طرف الدولة (الملك الخاص) نازعة الملكية استنادا إلى أن الحكم المستأنف معلل تعليلا مخالفا للواقع لأنه اعتمد على تقرير خبرة خالية من عناصر العقارية، وعلى سلطتها التقديرية بصفة مطلقة رغم أنها مقيدة بمقتضى الفصل 20 من قانون نزع الملكية، وأضافت بأن عرضها بني على عناصر مقارنة واقعية ملموسة استعرضتها، والتهمت إلغاء الحكم المستأنف والحكم بعد التصدي وفق التعويض المقترح من طرفها، واحتياطا الحكم بإجراء خبرة جديدة لتقدير قيمة العقار مع مراعاة مقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية.

وبناء على مذكرة جواب المستأنف عليه المشفوعة باستئناف فرعي والتي تولى فيها الجواب على أسباب الاستئناف بأنها تجاهلت أن المنطقة عرفت انتعاشا وارتفاعا في القيمة نظرا لموقعها بالمدينة، وأنه حرم من العقار منذ عشرات السنين بدون سلوك مسطرة نزع الملكية. أما بشأن الاستئناف الفرعي فعرض بأن القيمة المحددة من طرف الخبيرين مجحفة بالمنطقة ملتصقا أساسا الحكم بإجراء خبرة حاسمة واحتياطا الحكم باعتماد القيمة الواردة بالخبرة الأولى.

وبناء على باقي مذكرات الطرفين والوثائق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على مستنتجات السيد المفوض الملكي للدفاع عن الحق والقانون التي جاء فيها أن البت في النازلة يقتضي إجراء خبرة قضائية.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2008/11/5.

وبناء على المناداة على الطرفين وعلى من ينوب عنهما وتخلفهما رغم التوصل بصفة قانونية. فتقرر اعتبار القضية بناء على ذلك جاهزة للبت فيها.

وبناء على إدراج القضية للمداولة والنطق بالحكم لجلسة 2008/11/12.

وبعد المداولة وطبقا للقانون

التعليل

في الاستئناف الأصلي :

حيث إن الدولة (الملك الخاص) نازعة الملكية تحصر استئنافها بخصوص الشق المتعلق بتحديد التعويض المحكوم به في مقابل نزع الملكية وتصب أوجه استئنافها كلها في المنازعة في ما أسفرت عنه الخبرة وعلى اعتماد المحكمة على تقرير الخبرة وعلى سلطتها التقديرية بصفة مطلقة.

لكن حيث ثبت بالإطلاع على تقرير الخبرة المعتمد في الحكم المستأنف وهو تقرير الخبرة الثانية المنجزة من طرف الخبير السيد الذي حدد قيمة العقار في مبلغ 320 درهم للمتر المربع أنه

أنجز بصفة قانونية بحضور الطرفين واعتمد مجموعة من المعطيات التقنية مستبعدا عنصر المضاربة ومعتبرا ما تقتضيه المنفعة العامة كما تضمن سائر العناصر الضرورية التي تمكن المحكمة من أعمال سلطتها في تقدير التعويض المناسب ومنها أن العقار غير مجزء ويوجد داخل المجال الحضري لمدينة تزنيث المخصص لمصالح إدارية وعمومية، وقد بين الحكم المستأنف في تعليقه فعلا تلك العناصر التي كون استنادا عليها تقديره للتعويض النهائي المقابل لنزع الملكية مما يبقى بناء على ذلك مبررا ومعللا بالنظر إلى ما ورد سابقا بشأن معطيات التقييم الوارد بتقرير الخبرة الذي يبدو أنه مناسب حسب وصف العقار ومزاياه وباقي العناصر الأخرى المبيّنة به مما يكون معه ما أثير بمقتضى الاستئناف بدون أساس والحكم المستأنف واجب التأييد.

في الاستئناف الفرعي :

حيث يلتمس الطرف المستأنف فرعيا الحكم بإجراء خبرة قضائية أخرى حاسمة واحتياطا الحكم له بالتعويض المقترح من طرف الخبير الذي في مبلغ أربعمئة درهم للمتر المربع.

لكن حيث إنه اعتبارا لما آلت إليه أسباب الاستئناف الأصلي فإنه لم يبق مجال لمناقشة ما جاء في أسباب الفرعي.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا حضوريا نهائيا
تصرح :

في الشكل : بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع : بتأييد الحكم المستأنف

بهذا صدر القرار بالتاريخ أعلاه بقاعة الجلسات العادية
بمحكمة الاستئناف الإدارية بمراكش.

المقرر

**الرئيس
كاتب الضبط**

العمل القضائي للغرفة
الإدارية بالمجلس الأعلى

القرار عدد 1462
بتاريخ 2000/10/26
ملف إداري عدد : 98/1/5/1225

باسم جلالة الملك

بتاريخ 27 رجب 1421 الموافق 2000/10/26 إن الغرفة الإدارية
بالمجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين الدولة - الملك الخاص - النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية الكائن مقره بالحي الإداري بالرباط - أكدال.

الطالبة

وبين : محمد م / الساكن بالدار البيضاء.
نائبته الأستاذة المحامية بالبيضاء والمقبولة لدى
المجلس الأعلى

المطلوب

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 1997/11/7 من طرف
الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها السيد مدير الأملاك المخزنية
والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالبيضاء الصادر بتاريخ
97/7/1 في الملف عدد : 88/483.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 99/1/21 من طرف المدعى عليه بواسطة نائبته الأستاذة والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2000/7/28.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2000/10/26.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد... تقريره في هذه الجلسة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد....

وبعد مداولة طبقا للقانون

فيما يخص وسيلة النقض الثانية :

بناء على الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية.

وحيث إنه بمقتضى الفصل المذكور يجب أن تكون قرارات محاكم الاستئناف معلة وأن عدم الجواب عن دفوع لها تأثير على مسار الدعوى يعد نقصانا في التعليل موازيا لانعدامه.

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومحتوى القرار المطلوب نقضه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ فاتح يوليوز 1997 في الملف 88/483 الدولة الملك الخاص التمسست نقل ملكية

القطعة الأرضية المسماة مغفور 4 الكائنة بالكيلومتر 9 شارع عقبة بن نافع سيدي مومن الدار البيضاء وهي القطعة الحاملة لرقم 150 بالجدول الملحق بالمرسوم الصادر بتاريخ 2 يونيو 1986 المعلن أنه من المنفعة العامة إنجاز مشروع لإيواء سكان دور الصفيح وذلك مقابل التعويض الذي حددته اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ خمسين درهما للمتر المربع وبعد الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بنقل ملكية القطعة المشار إليها مقابل أداء نازع الملكية التعويض المقترح من طرف الإدارة استأنفه المنزوع ملكيتهم وبعد الإجراءات ومنها انتداب الخبيرين الذين اقترحا تعويضا يعادل مبلغ 205.800 درهم قضت محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطلوب نقضه بتأييد الحكم المستأنف مع حصر التعويض في مبلغ 188500 درهم أي 500 درهم للمتر المربع بعلّة أنه بعد إجراء الخبرة واستئناسا بما جاء في تقرير الخبيرين علي واعتمادا على السلطة التقديرية للمحكمة ومزايا العقار وقيّمته واعتبارا للمصلحة العامة فإن ثمن المتر المربع يمكن تحديده في مبلغ 500 درهم.

لكن حيث إن طالبة النقض تقدمت بعد وضع الخبيرين بمذكرة مودعة في 96/12/23 طعنا بمقتضاهما في التقرير المذكور نظرا لكونه أخفى واقعة كون القطعة المتنازع بشأنها تكون جزءا من تصميم التهيئة للمنطقة التي يوجد فيها، ومن شأن ذلك أن يخفض من قيمتها التجارية، كما أن الخبيرين عجزا عن إيجاد أمثلة متعلقة بأراضي غير مجهزة تصلح للمقارنة وتتوفر فيها جميع الشروط المتطلبة كما وضحت في مذكرتها بعض القطع التي اقتنتها وتاريخ اقتنائها والمحكمة بعدم ردها على ما أثير من دفوع رغم

مالها من تأثير على مسار الدعوى واكتفائها بالمصادقة على الخبرة بناء على سلطتها التقديرية دون مناقشة ما تضمنته المذكرة المشار إليها يجعل قرارها المطعون فيه ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما يعرضه للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة وهي مكونة من هيئة أخرى للبت فيها طبقاً للقانون وعلى المطلوب الصائر.

القرار عدد 1525
بتاريخ 2003/10/30
ملف إداري القسم الثاني
عدد : 2001/1/4/1269

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2003/10/30 إن الغرفة الإدارية القسم الثاني بالمجلس
الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين : الدولة (الملك الخاص) النائب عنها مدير الأملاك
المخزنية عنوانه بإدارة الأملاك المخزنية بالرباط الحي الإداري
أكدال.

الطالبة

وبين : شركتا يمثلهما السيد عنوانه
الدار البيضاء نائبهما الأستاذ محام بالدار البيضاء
والمقبول لدى المجلس الأعلى.

المطلوبتين

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2001/1/10 من طرف الدولة (الملك الخاص)، والرامية إلى نقض القرار الصادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2000/5/10 في الملف 1994/7057.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2002/1/30 من طرف المطلوبتين في النقض ضدتهما بواسطة نائبهما الأستاذ، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر التخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2003/10/9.

وبناء على تعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ

2003/10/30.

وبعد تلاوة المستشارة المقررة السيدة والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد

وبعد مداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من معطيات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الإستئناف بالدار البيضاء تحت رقم 4008 بتاريخ 2000/5/10 في الملف رقم 1994/7057 أنه بتاريخ 1986/9/10 تقدمت الدولة الملك الخاص بواسطة دفاعها بمقال عرضت فيه أنه بمقتضى المرسوم رقم 2-86-75 الصادر بتاريخ 86/3/14 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 3833 بتاريخ 86/4/16 تم الإعلان أن المنفعة العامة

تقتضي إنشاء مدرسة ابتدائية بالدار البيضاء عمالة ابن امسيك سيدي عثمان لذلك تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية البالغة مساحتها 7383 م² المستخرجة من الملك المسمى "البوعنانية 1" موضوع الرسم العقاري عدد والمملوكة للشركتين المجهولتي الاسم بنسبة النصف لكل واحدة ملتزمة الحكم لها بنزع ملكية هذه القطعة لفائدتها مقابل التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ 2.214.900 درهم على أساس 300 دهم للمتر المربع الواحد. وبعد إجراء خبرة عين للقيام بها السادة الذين اقترحوا مبلغ ألف درهم للمتر المربع قضت ابتدائية ابن امسيك بنزع ملكية القطعة موضوع النزاع مقابل تعويض قدره 1000 درهم للمتر المربع بعد المصادقة على الخبرة وذلك بتاريخ 93/10/14 بحكم استأنف من الطاعنة أصليا ومن المنزوعة منهما الملكية فرعيا. وبعد إجراء خبرتين اقترحت كل منهما مبلغ 1200 درهم عن المتر المربع أصدرت استئنافية الدار البيضاء قرارا برد الاستئناف الفرعي واعتبار الأصلي جزئيا وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتخفيض التعويض إلى مبلغ 900 درهم للمتر المربع وهو القرار المطعون فيه.

في وسيلتي النقض مجتمعين :

حيث تعيب الدولة (الملك الخاص) الطاعنة القرار بالتعليل بما يخالف الواقع وعدم الجواب على وسائل الأطراف الموازيان لانعدام التعليل وخرق الفصل 20 من قانون نزع الملكية وانعدام الأساس القانوني ذلك أن المحكمة عللت قرارها بشأن تقييم الخبراء المشار

إليه أعلاه في الخبرة الثانية بأنه لا يتمشى وظهير نزع الملكية الذي ينص على عدم اعتبار عنصر المضاربة وأنه بالرجوع إلى تقرير الخبرة فإنه لم يراع الكسور التي ستتم عن التجزئة وبالتالي فإن المحكمة توفرت لها عناصر تقييم التعويض. وبما أن الأمر يتعلق بالمصلحة العامة فإن المحكمة تحدد قيمة التعويض في مبلغ 900 درهم للمتر المربع والحال أنه سبق للعارضة أن بينت في مذكرتها أن الخبرة لا تعكس قيمة العقار المعني في قانون نزع الملكية لعدم ارتكازها على أسس المقارنة واستقاء الخبراء بالبحث الميداني دون إقامة الدليل على أقوالهم كما لاحظت العارضة أنهم انطلقوا في تقييمهم من ثمن القطع الاقتصادية المخصص لبناء العمارات مما يجعل الخبرة المعتمدة فارغة من عناصر التقييم الموضوعية وتعليل المحكمة بما ورد أعلاه لا يستند على أساس ويخالف الواقع مما يعد انعداماً للتعليل ومن جهة أخرى فإنه لا يوجد ما يبرر كون التعويض المحكوم به يعكس قيمة الأرض بتاريخ مرسوم نزع الملكية أي سنة 1986، كما يقضي بذلك الفصل 20 المحتج به والذي ينص على وجوب تحديده على أساس القيمة الحقيقية التي كانت للعقار بتاريخ مرسوم نزع الملكية مع استبعاد عناصر الزيادات بسبب المضاربات كما أن المحكمة لم تبين التاريخ الذي اعتمده في تحديد التعويض مما يحرم المجلس الأعلى من بسط رقابته. وأنه يستشف من تعليل القرار أن المحكمة اعتمدت الخبرة المنجزة رغم أنها صرحت بكونها لم تحترم مقتضيات الفصل 20 المذكور رغم آثاره العارضة أن الخبرة غير جديرة بالاعتبار لعدم ارتكازها على أسس موضوعية ولمنافاتها لمقتضيات الفصل 20 السالف الذكر لذلك يتضح مما سبق أن المحكمة اعتمدت على سلطتها التقديرية بصورة

مطلقة مع العلم أن تحديد التعويض في نزع الملكية تحدده
المقتضيات الأمرة في الفصل 20 مما يجعل القرار بمنحاه هذا
عرضة للنقض.

لكن حيث من جهة فالطالبة لم تبين الوسائل التي أثارها ولم
تجب عنها المحكمة ومن جهة أخرى لما تبين للمحكمة من خبرة
السيد ومن معه أن الخبراء طبقوا الفصل 20 المحتج به
مقترحين مبلغ 1200 درهم للمتر المربع بتاريخ نزع الملكية اعتمدها
مستعملة سلطتها التقديرية في تحديد التعويض فكان قرارها معللا
ومرتكزا على أساس وما أثير غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبة الصائر.

القرار عدد 11
بتاريخ 2006-1-4
ملف عدد : 2005-3-4-81

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-1-4 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس
الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : الشركة المدنية...ممثلة برئيس مجلسها الإداري السيد
..... النائب عنها الأستاذان المحاميان بهيئة
طنجة.

المستأنفة

وبين : الدولة المغربية (الملك الخاص) ممثلة بالسيد الوزير
الأول والسيد المدير العام لمصلحة الأملاك المخزنية بحي أكدال
الرباط.

المستأنف عليها

بحضور : السيد العون الفضائي للمملكة

النيابة العامة

بناء على المقال الاستئنافي المرفوع بتاريخ 2003/12/31 من طرف المستأنفة ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 03/7/15 في الملف رقم 2000/434 ت.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2005/12/14

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة

بتاريخ 2006/1/4.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم

حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيدة.

بعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المصرح به بتاريخ 03/12/31 من طرف

الشركة المدنية العقارية بواسطة دفاعها الأستاذ

الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 03/7/15 في الملف رقم

00-434 ش ن وأن الاستئناف الفرعي المصرح به بتاريخ 05/9/29

من طرف مديرية الأملاك المخزنية مقبولان لتوفرهما على الشروط

الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن الحكم المطعون فيه أن الدولة الملك الخاص تقدمت بتاريخ 2000/8/29 بمقال لدى المحكمة الإدارية بالرباط عرضت فيه أن المرسوم رقم 2-98-643 بتاريخ 98/8/24 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4619 وتاريخ 98/9/7 أعلن أن المنفعة العامة تقضي ببناء مدرسة الزمخشري 2 بجماعة الشرف بطنجة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض ومن بينها القطعة المحفظة المسماة "هدان" موضوع الرسم العقاري رقم 451 ط البالغة مساحتها 1865م² مقابل تعويض حددته اللجنة الإدارية للتقييم في مبلغ 652750 درهما على أساس 350 درهم للمتر المربع الواحد، وبعد تبادل المذكرات أصدرت المحكمة حكما تمهيديا بتاريخ 01/9/25 انتهى بمقتضاه الخبير في تقريره المؤرخ في 02/3/26 إلى أن الأرض بجماعة الشرف معدة للبناء مساحتها 1865 م² مقترحا 600 درهم وهو ما مجموعه 1119000 درهم، وبعد تبادل التعقيبات أصدرت المحكمة حكما بنقل ملكية القطعة لفائدة الدولة ... مقابل مبلغ 839250 درهما على أساس 450 درهم للمتر المربع الواحد وهو الحكم المستأنف بمقال بلغت نسخة منه للمستأنف عليها أجابت عنه بمذكرة مع استئناف فرعي مؤرخة في 05/9/29.

في أسباب استئناف الشركة المدنية :

حيث تعيب المستأنفة الحكم في سببي الاستئناف بخرق الفصل 20 من قانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت ونقصان التعليل بدعوى أن المحكمة اعتمدت

بشكل مفرط على سلطتها التقديرية واختارت الحد الأدنى الذي اقترحه الخبير بمعزل عن المعطيات التقنية للعقارات وأن ذلك تم دون تعليل مما جاء معه الحكم ناقص التعليل وخارقا الفصل المذكور.

في أسباب الاستئناف الفرعي :

حيث تعيب المستأنفة فرعا الحكم في سبب أول بخرق الفصل 20 من قانون نزع الملكية والفصل 63 من قانون المسطرة المدنية بدعوى أن المحكمة اعتمدت خبرة معيبة فمن جهة فقد حدد الحكم التمهيدي في نقطته الثانية إجراء محاولة الصلح إلا أن الخبير لم يتم بالمطلوب منه ومن جهة أخرى فإن الخبير لم يبحث عن عناصر مقارنة واقعية ومشابهة للعقار موضوع الخبرة بدل الاعتماد على معطيات افتراضية مما يفرغ تقرير الخبرة من كل مصداقية ويتعين إلغاء الحكم المستأنف.

وحيث تعيب المستأنفة الحكم في سبب ثان بنقصان التعليل بدعوى أن المحكمة قضت اعتمادا على سلطتها التقديرية في حين أن هذه السلطة ليست مطلقة ولها ضوابط يتعين مراعاتها مما يتعين معه إلغاء الحكم المستأنف.

لكن حيث يتضح بالرجوع إلى مستندات الملف والحكم المطعون فيه من جهة أولى أنه بخصوص خرق الخبير للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية فإن مسطرة الصلح، استنادا إلى المقتضى المذكور ليست من الإجراءات اللازمة التي يجب على

الخبير القيام بها، ومن جهة ثانية فإن الخبير قد اعتمد مواصفات العقار من موقع بجماعة الشرف ومساحة تقدر بحوالي 1865 م²، وهذه عناصر كافية لاستناد المحكمة إليها مما جاء معه التعويض متسما بالاعتدال وجاء حكمها معللا بما فيه الكفاية ولم يخرق أي مقتضى وأسباب الاستئناف غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى

بتأييد الحكم المستأنف

القرار عدد 578
بتاريخ 2006-10-04
ملف إداري
عدد : 2005-3-4-3316

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-10-4 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس
الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : وزارة التجهيز والنقل في شخص ممثلها القانوني السيد
وزير التجهيز والنقل بالرباط الكائن مقرها بالحي الإداري شالة
الرباط.

نائبها الأستاذة محامية بهيئة الرباط.

مستأنفة

وبين : ورثة

عنوانهم : قيادة اثنين سيدي اليميني (عمالة
طنجة أصيل).

المطلوبتين

بناء على المقال الاستثنائي المرفوع بتاريخ 2005/12/12 من طرف المستأنف ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/7/4 في الملف عدد 2004/2/6/60.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2006/4/13 من طرف المدعى عليهم بواسطة نائبيهم الأستاذ والرامي إلى تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادة 47 من القانون رقم 41-90 المحدث للمحاكم الإدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/9/6.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/10/4.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد .

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث أن استئناف وزارة التجهيز والنقل للحكمين الصادرين عن المحكمة الإدارية بالرباط الأول تمهيدي بتاريخ 2005/1/10 والثاني قضي بتاريخ 2005/7/4 في الملف 2004/60 مقبول لتوفره على سائر الشروط الشكلية.

وفي الجوهر :

حيث أن الحكم المستأنف قضى بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 108 بجدول المرسوم رقم 2/01/2817 الصادر بتاريخ 2001/12/27 المعلن أنه من المنفعة العامة بناء الطريق السيار الرابط بين الرباط طنجة مقطع اثنين سيدي اليمني أصيلة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض وهي القطعة البالغ مساحتها 3079 مترا مربعا مقابل تعويض قدره 46185.00 باعتماد 15 درهم للمتر المربع الواحد.

حيث تعيب المستأنفة على الحكم المستأنف كونه اعتمد خبرة السيد التي حددت قيمة المتر المربع في مائة درهم بدل خبرة السيد المنجزة في الملف عدد 2000/43 الذي اقترح 11 درهم للمتر المربع الواحد وهي خبرة متوفرة على سائر الشروط الشكلية والموضوعية وانسجمت مع اقتراح اللجنة الإدارية للتقييم ملتزمة بعد إلغاء الحكم المستأنف تخفيض التعويض إلى مبلغ 11 درهم للمتر المربع الواحد.

لكن حيث أن الحكم المستأنف لما استأنس بالخبرات التي أنجزت من طرف كل من السادة في الملفات التي أورد مراجعها وتبين له أنه أجريت على قطعة أرضية تماثل القطعة

الأرضية موضوع النزاع موقعا ومساحة واستغلالا وشملها نفس
مرسوم نزع الملكية واعتبر هذه العناصر كافية وموضوعية وقضى
على ضوئها كان بذلك واجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف.

القرار عدد 603
بتاريخ 2006-10-11
ملف إداري
عدد : 2005-3-4-3363

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-10-11 إن الغرفة الإدارية : القسم الثالث من
المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين : وزارة التجهيز والنقل في شخص ممثلها القانوني السيد
وزير التجهيز والنقل بصفته الممثل القانوني للملك العمومي للدولة
بمكاتبه بالحي الإداري شالة الرباط.
تنوب عنها الأستاذة المحامية بالرباط

مستأنفة

وبين :ورثة

ورثة

عنوانهم : جميعا تمارة.

بحضور : السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهن
بالمحافظة العقارية بتمارة.

مستأنف عليهم

بناء على المقال الاستئنافي المرفوع بتاريخ 2005/11/25 من طرف المستأنف ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/6/7 في الملف عدد 02/732ت.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على المادة 47 من القانون رقم 91-41 المحدث للمحاكم الإدارية.

وبناء على قانون المسطرة المدنية.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/9/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/10/11.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد....والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد ...

وبعد مداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي المقدم بتاريخ 2005/11/25 من طرف وزارة التجهيز والنقل مقبول لتوفره على الشروط الشكلية المتطلبية قانونا.

وحيث أن الاستئناف الفرعي المقدم بتاريخ 2006/6/20 من طرف مقبول بدوره لتوفره على موجبات القبول المتطلبية قانونا.

وفي الجوهر :

حيث أن الحكم المستأنف قضى بسحب الدعوى في مواجهة الأطراف المبرمة لمحاضر الاتفاق بالتراضي وبتحديد التعويض النهائي للأطراف غير المبرمة له على أساس 100 درهم وهو الحكم موضوع جدول المرسوم رقم 2.99.13 الصادر بتاريخ 99/3/1 من أجل نقل ملكية القطعة الأرضية رقم 447 البالغة مساحتها 1144 مترا مربعا من أجل بناء الطريق السياح الرابط بين الدار البيضاء والرباط.

وفي أسباب الاستئناف الأصلي

حيث تعيب المستأنفة أصليا الحكم المستأنف بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أنه اعتمد على الخبرة المأمور بها بدل الحكم بمقترح اللجنة الإدارية للتقييم، فجاء بذلك الحكم المستأنف خارقا مقتضيات الفصل 20 من قانون نزاع الملكية، وأن عدم بيان الأسس والعناصر المعتمدة في تحديد التعويض يجعل الحكم المستأنف غير قائم على أساس ويتعين إلغاؤه.

في أسباب الاستئناف الفرعي :

حيث يؤسس الطرف المستأنف فرعيا وجه استئنافه أن التعويض المحكوم به والمحدد في 10 دراهم للمتر المربع جد هزيل ولا يغطي الأضرار الناجمة عن نزع الملكية، وأن ثمن المتر المربع يصل إلى 800 درهما غير أن صدور مقرر نزع الملكية أثر على ذلك بشكل سلبي وأدى إلى انخفاض مبلغه إلى 320 درهما حسب ما ورد في تقرير الخبرة ملتصين رفع قيمة المتر المربع إلى مبلغ 800 درهم.

في مناقشة الفرع الأول للاستئناف الأصلي.

لكن من جهة حيث إن التعويض المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة منه الملكية وفق ما يقضي به الفصل 42 من قانون نزع الملكية، وأن لا دليل في الملف يفيد قبوله من طرف هذا الأخير فكان ما أثير في هذا الشق غير مؤسس.

في مناقشة أسباب الاستئناف المشتركة بين الاستئنافين الأصلي والفرعي.

حيث إنه يتبين من تقرير الخبرة المعتمدة من قبل المحكمة أن الأرض المنزوعة ملكيتها تقع ببلدية تمارة ذات رسم عقاري تحت عدد... تبلغ مساحتها 1144 مترا مربعا وهي على شكل مستطيل، وأن الخبير المنتدب قام باستطلاع أثمان العقارات المجاورة من مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ومن مصلحة التسجيل

وبعض الوكالات العقارية، وهذه كلها عناصر تبرر رفع التعويض المحكوم به.

وحيث أن المجلس الأعلى رعا منه لمواصفات العقار المذكور ولمساحته ولموقعه إذ يوجد ببلدية تمارة فإنه يرتئي رفع قيمة المتر المربع الواحد إلى مبلغ 200 درهما.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى.

بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله برفع قيمة المتر المربع إلى مبلغ 200 درهم.

المستشار المقرر

الرئيس
كاتبة الضبط

القرار عدد 658
بتاريخ 2006-11-15
ملف عدد : 2005-3-4-224

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-11-15 إن الغرفة الإدارية : القسم الثالث من
المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه.
بين : المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء في شخص ممثها
القانوني

مقرها رقم 71 شارع بين الويدان أكدال - الرباط -
النائب عنها الأستاذ النقيب المحامي بالرباط

مستأنفة

وبين :ومن معه.

مستأنف عليهم

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2005/01/14 من طرف
المؤسسة الجهوية للتجهيز ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية
بالرباط بتاريخ 2004/6/24 في الملف الإداري رقم 01/155 ش ن.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبهم والرامية إلى تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ

2006/10/18.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة

بتاريخ 2006/11/15.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم

حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد.....

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد

بعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف الأصلي جاء مستوفياً لشروطه القانونية.

وحيث إن الاستئناف الفرعية المقدمة من طرف ورثة بواسطة

دفاعهم الأستاذ بتاريخ 05/10/18 وورثة من

طرف محاميهم بتاريخ 05/10/20 و..... بواسطة دفاعه

الأستاذ بتاريخ 05/12/15 توفرت فيها الشروط الشكائية

المتطلبة قانوناً.

في الموضوع :

حيث يؤخذ من أوراق الملف ومن ضمنها الحكم المستأنف أنه بتاريخ 04/6/24 صدر عن المحكمة الإدارية بالرباط حكم قضى بأداء نازعة الملكية المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء لفائدة المنزوعة ملكيتهم تعويضا قدره 9.046.200,00 درهم مقابل نقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 26 بجدول المرسوم 433-9-2 بتاريخ 94/7/26 ذات المساحة 30154 متر مربع على أساس 300 درهم للمتر المربع الواحد.

في أسباب الاستئناف مجتمعة :

حيث تعيب المستأنفة أصليا الحكم المستأنف بالمبالغة فيما قضى به من تعويض ذلك أن القطعة الأرضية رقم 26 هي ضمن الوعاء العقاري لتجزئة الوفاق بتمارة الذي يعتبر من المشاريع السكنية الهامة المخصصة لمحاربة السكن العشوائي وأحياء الصفيح، وأن العقار مثقل بعدة تقييدات احتياطية ورهون، إضافة إلى نسبة كبيرة منه مخصصة لإنجاز طرقات ومساحات خضراء، فضلا على أن بعض الملاك قد وافقوا على التعويض المقترح والبعض الآخر صرح ببيع جميع حقوقه للأغيار والبعض الثالث لم يعد له الحق في طلب أي تعويض بعدما تسلم التعويض المحكوم به سابقا في الملف 96/60 ملتمسا رفض تعويض هؤلاء واحتياطيا إجراء خبرة جديدة.

لكن حيث إن ما تضمنه الاستئناف الأصلي من أسباب جاءت مجرد سرد للوقائع لم يكن لها أي تأثير على التعويض موضوع الاستئناف مما يتعين عدم قبولها.

وحيث التمس المستأنفون فرعياً رفع التعويض إلى مبلغ 350 درهم للمتر الواحد المحدد من طرف الخبير.

لكن حيث تبين من تقرير الخبرة المنجز من طرف أن الأرض تقع بمحاذاة إحدى الطرق المعبدة التي تنجزها المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء وهي جزء من مشروع الوفاق التي يتجاوز مجموع مساحته 100 هكتار، ومخصصة للسكن الاقتصادي ذات المساحة ما بين 80 م² و120 م² من سفلي وطابقين وعمارات وفيلات وبعد التحريات التي قام بها حدد ثمن المتر الواحد في 350 درهم، وأن المحكمة عندما قضت بـ 300 درهم للمتر المربع الواحد تكون قد استعملت سلطتها التقديرية المستمدة عناصرها من نفس تقرير الخبرة الذي أشار إلى أن بعض الأراضي المجاورة بلغ ثمنها ما بين 250 و300 درهم، فيكون بذلك الحكم المستأنف قد بني على أساس سليم وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف.

المستشار المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

القرار عدد 689
بتاريخ 2006-11-29
ملف عدد : 2005-3-4-3506

باسم جلالة الملك

بتاريخ : 2006-11-29 إن الغرفة الإدارية : القسم الثالث من
المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : الجماعة الحضرية لتطوان في شخص ممثلها القانوني
المتمثل في رئيس المجلس الجماعي الكائن عنوانه بمقر الجماعة
الحضرية لتطوان الكائن بشارع سيدي المنظري لتطوان.

النائب عنها الأستاذ المحامي بهيئة تطوان

مستأنفة

وبين : ورثة عبد السلام الحلفاوي

عنوانهم : النائب عنهم الأستاذ
..... المحامي بالرباط.

مستأنف عليهم

بناء على المقال الاستئنافي المرفوع بتاريخ 2005/12/20 من طرف الجماعة الحضرية لتطوان ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط في الملف الإداري رقم 02/267.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة نائبيهم الأستاذ والرامية إلى تأييد الحكم المستأنف.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 ستمبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/1.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/11/29.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد.....

بعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل :

حيث إن الإستئناف توفرت فيه الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً.

في الموضوع :

حيث إن الحكم المستأنف قضى بنقل ملكية القطعة الأرضية رقم 11 البالغة مساحتها 2394 مترا مربعا موضوع جدول المرسوم رقم 2-00-463 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4807 بتاريخ 2000/6/26 لفائدة المجموعة الحضرية لتطوان مقابل أدائها لفائدة المنزوعة ملكيتهم ورثة مبلغ 1.376.550 درهم من أجل بناء المحطة الطرقية للمسافرين بمدينة تطوان.

في أسباب الاستئناف :

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف باعتماده على خبرة سبق إنجازها في ملف سابق حددت قيمة المتر المربع في مبلغ 575 درهما للمتر المربع الواحد وهي خبرة السيد الذي اعتمد على البيوعات التي انصبت على القطع الأرضية المجاورة دون مراعاة موقع العقار الحالي المنزوعة ملكيته ولا مساحته ولا طبيعته التي تعتبر امتداد لواد المحنش الذي يفيض كلما هطلت الأمطار، وأن القطع المجاورة تعتبر أراض صالحة للبناء الشيء الذي أدى إلى ارتفاع ثمنها على العكس من ذلك القطعة الحالية موضوع الدعوى فهي تعتبر محرمة من البناء، وأن المحكمة لم تلتفت إلى الدفوع التي تقدمت بها المجموعة الحضرية لتطوان الرامية إلى استبعاد ما توصل إليه الخبير المذكور ملتزمة خفض التعويض المحكوم به وحصره في مبلغ 300 درهما للمتر المربع المقترح من لدن اللجنة الإدارية للتقييم الأولى 592 مترا مربعا والثاني مساحته 79,92 مترا مربعا مستأنسا بنتيجة التحريات التي قام

بها بعين المكان، وهي عناصر مناسبة للقيمة التجارية للعقار
المنزوعة ملكيته بتاريخ تقديم مقال نقل الملكية، يجعل الحكم معللاً
بما فيه الكفاية وما أثير غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف

المستشار المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

القرار عدد 696

بتاريخ 2006-12-06

ملف عدد : 05/3503 و 06/1424

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-12-6 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للجهة الشمالية الغربية وهي مؤسسة عمومية في شخص ممثلها القانوني.

مقرها : 7 شارع بين الويدان أكدال الرباط

نائبها : الأستاذان المحاميان بالرباط.

مستأنفة ومستأنف عليها

وبين : ورثة ومن معهم :

ينوب عنهم الأستاذ المحامي بهيئة تطوان

مستأنف عليهم ومستأنفين

بناء على المقال الاستينافي المرفوع بتاريخ 2005/11/23 من طرف المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للجهة الشمالية الغربية

بواسطة دفاعها ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/6/27 في الملف عدد 03/1382.

وبناء على استئناف نفس الحكم من لدن المستأنف عليهم السادة ورثة....ومن معهم بواسطة دفاعهم بموجب المقال الاستئنافي المدلى به بتاريخ 2006/4/17.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 سبتمبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/8.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/12/6.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد....م والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد.....

بعد المداولة طبقا للقانون.

من حيث الشكل : حيث فتح لاستئناف المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء الملف رقم 05/3503 كما فتح لاستئناف السادة ورثة.... ومن معهم الملف رقم 06/1424 ونظرا لارتباط الملفين كون

الاستئنافين ينصبان معا على نفس الحكم فإنه يتعين ضمها وشمولهما بقرار واحد.

وحيث إن الاستئنافين مستجمعان للشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولان شكلا.

ومن حيث الموضوع : حيث يستفاد من وثائق الملف ومن محتوى الحكم المستأنف أن المحكمة الإدارية بالرباط قضت بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 5 بجدول مرسوم نزع الملكية رقم 2-02-682 المؤرخ في 2002/9/11 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5041 الصادرة بتاريخ 23 شتنبر 2002 البالغة مساحتها 22530 مترا مربعا غير محفظة لفائدة المدعية المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء مقابل أدائها أو إيداعها التعويض النهائي المحدد في 11.265.000,00 درهما على أساس 500,00 درهم للمتر المربع الواحد لفائدة المدعى عليهم ورثة محمد وورثة

فاستأنفه الطرفان معا حسب المبين أعلاه.

أولا، في أسباب استئناف المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء الجهة الشمالية الغربية :

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف بخرق الفصل 354 من قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع وعدم اعتبار عنصر المصلحة العامة عند تحديد التعويض، ذلك أنه لم يبين الأسس التي اعتمدها في تحديد التعويض المحكوم به ولم يستجب لملمتس

الطاعنة بإجراء خبرة أخرى ولم يعلل رفضه لها، والتعويض المحكوم به اعتمدت فيه المحكمة سلطتها التقديرية ولم تراعى عنصر المصلحة العامة التي من أجلها تم نزع ملكية العقار موضوع الدعوى ملتزمة بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم وفق طلبات الطاعنة الواردة في مقالها الافتتاحي ومستنتاجاتها بعد الخبرة.

ثانياً، في استئناف المنزوعة ملكيتهم :

حيث يعيب الطاعنون الحكم بتحديد تعويض هزيل مقابل نقل الملكية لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار المنزوعة ملكيته باعتبار موقعه وأثمنة العقارات المجاورة له، وهي القيمة التي تتراوح ما بين 4000 درهم و5000 درهم للمتر المربع الواحد، ملتزمين بتعديل الحكم المستأنف وذلك برفع التعويض المحكوم به إلى ألف وخمسمائة درهم للمتر المربع الواحد.

في مناقشة الاستينافيين معاً للارتباط :

حيث إن العناصر التي تجب مراعاتها عند تحديد التعويض عن نزع الملكية هي تلك المشار إليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية، وليس من بينها عنصر المنفعة العامة، والمحكمة عند تحديد التعويض المذكور استعملت سلطتها التقديرية انطلاقاً من العناصر الواردة في تقرير الخبرة المنجز من لدن الخبير السيد من حيث كون العقار المنزوعة ملكيته أرضاً مساحتها 22530 متراً مربعاً تحيط بها بنايات من جميع الجهات وتقع بمنطقة مهمة تدعى "عين ملول" قبالة ولاية تطوان ومحكمة الاستئناف بالحي الإداري

مستأنسا بأئمنة للمقارنة لعقارات مجاورة للعقار موضوع الدعوى وهي عناصر كافية من شأنها أن تجعل التعويض المحدد من لدن الحكم المستأنف مناسباً لقيمة العقار موضوع الدعوى، الشيء الذي كان معه الحكم المستأنف معللاً بما فيه الكفاية وما أثير في أسباب الاستئناف غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بضم الملف رقم 06/1424 إلى الملف رقم 05/3503 وشمولهما بقرار واحد وبتأييد الحكم المستأنف.

القرار عدد 697
بتاريخ 2006-12-6
ملف عدد : 2006-3-4-1074

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-12-6 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس
الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين : وزارة التجهيز والنقل في شخص ممثلها القانوني وزير
التجهيز والنقل الكائن مقره بمديرية الطرق والسير على الطرق ص
ب 6226 الرباط معاهد النائب عنها الأستاذ المحامي بهيئة
الرباط.

مستأنفة

وبين : الملك الخاص للدولة ينوب عنه مدير الأملاك
المخزنية الكائن مقره بالحي الإداري أكدال الرباط.

السيد محمد

عنوانه : إقليم العرائش.

مستأنف عليهما

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بالعرائش.
بناء على المقال الاستينافي المرفوع بتاريخ 2006/3/14 من
طرف وزارة التجهيز والنقل بواسطة نائبها الأستاذ ضد
الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2004/11/22 في
الملف رقم 02/925ش.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.
وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 ستنبر
1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/8.
وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة
بتاريخ 2006/12/6.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم
حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد
والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد
بعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 06/3/14 من طرف وزارة
التجهيز والنقل بواسطة دفاعها الأستاذ ضد الحكمين
الصادرين عن المحكمة الإدارية بالرباط الأول تمهيدي بتاريخ

04/1/12 والثاني قطعي بتاريخ 04/11/22 تحت عدد 1220 في الملف رقم 02-925 ش ن، مقبول لتوفره على الشروط الشكلية المتطلبية قانونا.

في الموضوع :

حيث إن الحكم المستأنف قضى بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 7 بالجدول الملحق بالمرسوم رقم 2-00-927 المؤرخ في 00/10/25 والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 4843 وتاريخ 2000/10/30 والبالغة مساحتها 459 م² لفائدة المدعية وزارة التجهيز مقابل تعويض محدد في مبلغ 55080 درهما على أساس 120 درهم للمتر المربع الواحد...

في أسباب الاستئناف،

حيث تعيب المستأنفة الحكم بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق الفصل 20 من قانون نزع الملكية ذلك أن المحكمة تجاهلت محضر اللجنة الإدارية للتقييم وصادقت على خبرة معيبة بقيت في العموميات إذ لم يصف الخبير القطعة بدقة ولم يعزز تقريره بأمثلة للمقارنة ولم يبين الأسس المعتمدة في تحديد التعويض، كما أن المحكمة لم تحدد قيمة العقار بتاريخ صدور قرار نزع الملكية أو بتاريخ نشر مقرر التخلي ملتزمة إلغاء الحكم في شقه المتعلق بالتعويض وتصديا اعتماد تقدير اللجنة الإدارية للتقييم.

لكن حيث من جهة فإن تقدير اللجنة الإدارية يبقى مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوعة ملكيته وليس

بالملف ما يفيد ذلك ومن جهة أخرى فإنه يتبين من تقرير خبرة السيد
..... أن العقار عبارة عن أرض فلاحية كائنة بضواحي مدينة
العرائش بالمنطقة المسماة ظهر ودار وأن القطعة رقم 7 ضمنه
مستطيلة الشكل داخلة كليا في الطريق السيار مساحتها 459 م² وأن
الخبير قام باستطلاع أثمان القطع المجاورة محددًا قيمة العقار بتاريخ
وضع المقال مادامت نازعة الملكية لم تتقدم بمقال الإذن بالحياسة
داخل الأجل القانوني، وهذه كلها عناصر موضوعية تبرر ما انتهى
إليه الحكم مما جاء معه هذا الأخير صائبًا وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس بتأييد الحكم المستأنف.

المستشار المقرر

الرئيس

كاتب الضبط

القرار عدد 724

بتاريخ 2006-12-27

ملف عدد : 06/943 و06/1383

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-12-27 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين : الدولة المغربية في شخص ممثلها القانوني الوزير الأول

السيد وزير التجهيز والنقل بصفته الممثل القانوني للملك العمومي للدولة بمكاتبه بوزارة التجهيز والنقل بالحي الإداري شالة الرباط.

النائبة عنهما الأستاذة المحامية بالرباط

مستأنفة ومستأنف عليها

وبين : السيدة

عنوانها : بلدية أصيلة

نائبها الأستاذ المحامي بهيئة الرباط

مستأنف عليها ومستأنفة

بناء على المقال الاستينافي المرفوع بتاريخ 2006/3/13 من طرف الدولة المغربية ومن معها بواسطة دفاعها ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/11/21 في الملف عدد 2004/2/6/66. وكذا الحكم التمهيدي الصادر في نفس الملف بتاريخ 2004/6/21.

وبناء على استيناف نفس الحكمين من لدن المستأنف عليها بواسطة نائبها الأستاذ المحامي بهيئة بالرباط. وذلك بموجب المقال الاستينافي المدلى به بتاريخ 2006/3/21.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974. وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/29.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/12/27.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد

بعد المداولة طبقاً للقانون.

من حيث الشكل : حيث فتح للاستيناف الدولة في شخص السيد الوزير الأول ومن معها الملف رقم 06/943 كما فتح للاستيناف

المنزوعة ملكيتها السيدة الملف رقم 06/1883، ولأن الاستئنافين ينصبان على نفس الحكم ونظرا للارتباط قرر المجلس الأعلى ضم الملفين والبت فيهما بموجب قرار واحد.

وحيث إن الاستئنافين مستجمعين للشروط المتطلبة قانونا فهما مقبولان شكلا.

ومن حيث الموضوع : حيث يتبين من وثائق الملفين أن المحكمة الإدارية بالرباط قضت بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 222 بجدول المرسوم رقم 2-01-2817 المؤرخ في 2001/12/27 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4972 وتاريخ 2001/1/24 البالغة مساحتها 5489 مترا مربعا، مقابل أدائها التعويض النهائي المحدد في مبلغ (219.560,00 درهما) مائتين وتسعة عشر ألفا وخمسمائة وستين درهما، على أساس (40 درهم) أربعين درهما للمتر المربع الواحد لفائدة المنزوعة ملكيتها.

فاستأنفه الطرفان حسب المبين أعلاه.

أولا، استئناف نازعة الملكية :

حيث تعيب الطاعنة الحكم المستأنف بنقصان التعليل المنزل منزلة انعدامه ذلك أنه اعتمد فيما قضى به من تعويض عن نقل الملكية ما جاء في تقرير الخبرة من لدن الخبير السيد مع أنه لم يورد أمثلة للمقارنة كما لم يبين العناصر التي اعتمدها لتحديد التعويض المناسب وفي ذلك خرق للفصل 20 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

ثانياً، استئناف المنزوعة ملكيتها :

حيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف باعتماده في تقدير التعويض المحكوم به عناصر من بينها محضر اللجنة الإدارية للتقييم، والنزول بالتعويض المذكور إلى أقل مما حدده الخبير غير أخذ بعين الاعتبار مواصفات العقار المنزوعة ملكيته من حيث موقعه وطبيعته ومساحته وكذا باقي أوصافه ملتزمة رفع التعويض المحكوم به إلى ثلاثمائة درهم 300 درهم للمتر المربع واحتياطياً إلى ستين درهماً المحدد من لدن الخبير.

في مناقشة الاستئنافين معاً للارتباط :

حيث يتبين من وثائق الملف وخصوصاً مقال افتتاح الدعوى وتقرير الخبرة المنجز من لدن الخبير السيد أن العقار المنزوعة ملكيته مساحته 5489 متراً مربعاً يوجد بداخل المدار الحضري لمدينة أصيلا وقد كان ذا طابع فلاحي قبل ضمه إلى الطريق السيار وكانت تربته من نوع تيرس محدداً ثمن المتر المربع في مبلغ ستين درهماً بالاستناد إلى العناصر المذكورة وإلى التحريات التي أجراها بالمنطقة حيث العقار موضوع الدعوى إلا أن الحكم المستأنف نزل بالتعويض المذكور إلى مبلغ أربعين درهماً أخذاً بعين الاعتبار عنصر المصلحة العامة وهو ليس من بين العناصر المنصوص عليها في الفصل 20 من قانون نزع الملكية، كما أن التعويض المحدد من لدن اللجنة الإدارية للتقييم مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من لدن المنزوعة ملكيتهم، ونظراً للعناصر الواردة في تقرير الخبير المشار إليها أعلاه فإن الثمن المحدد من

لذن الخبير مناسب للقيمة التجارية للعقار موضوع نزع الملكية
بتاريخ إعلان المنفعة العامة. وبالتالي تحديد قيمة المتر المربع
الواحد في ستين درهما.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بضم الملف 06/1383 إلى الملف 06/943
وقبولاً الاستئنافين شكلاً وموضوعاً بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله
برفع التعويض المحكوم به إلى ستين درهما (60 درهما) للمتر
المربع الواحد.

القرار عدد 726
بتاريخ 2006-12-27
ملف عدد : 06/1420 و 06/949

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-12-27 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من
المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين : الدولة المغربية في شخص ممثلها القانوني الوزير
الأول

وزارة التجهيز والنقل في شخص ممثلها القانوني السيد وزير
التجهيز والنقل بمكاتبه بالحي الإداري شالة الرباط.

مستأنفة ومستأنف عليها

وبين : ورثة

عنوانهم : الرباط

نائبهم الأستاذ المحامي بهيئة الرباط

مستأنف عليهم ومستأنفين

بحضور : المحافظ على الأملاك العقارية والرهون
بالمحافظة العقارية والرهون بالرباط.

بناء على المقال الاستثنائي المرفوع بتاريخ 2006/3/2 من طرف الدولة المغربية ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/10/31 في الملف رقم 2003/580.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها من طرف المستأنف عليهم بواسطة دفاعهم الأستاذ المحامي بهيئة الرباط.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974 وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/22.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2006/12/27.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما ولعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد..... والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد بعد المداولة طبقاً للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 06/3/2 من طرف الدولة المغربية – وزارة التجهيز والنقل – بواسطة دفاعها الأستاذة

ضد الحكمين الصادرين عن المحكمة الإدارية بالرباط التمهيدي بتاريخ 04/11/29 والقطعي بتاريخ 05/10/31 تحت عدد 1483 في الملف رقم 03/580 ش ن فتح له الملف رقم 06/949 وأن الاستئناف المقدم بتاريخ 06/3/23 من طرف ورثة بواسطة دفاعهم الأستاذ ضد نفس الحكم فتح له الملف رقم 06/1420 مقبولان لتوفرهما على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

وحيث إن وحدة الموضوع والأطراف تقتضي ضم الملفين وشمولهما بقرار واحد.

في الموضوع :

حيث قضى الحكم المستأنف بنقل القطعة الأرضية الحاملة لرقم 5 مكرر في جدول المرسوم رقم 02-01-1521 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 4917 بتاريخ 01/7/16 البالغة مساحتها 29750م² لفائدة نازعة الملكية مقابل أداء التعويض النهائي وقدر 4.462.500 درهم على أساس 150 درهم للمتر المربع.

في سبب استئناف ورثة بخصوص التعويض،

حيث يعيب المستأنفون الحكم المستأنف بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المحكمة اعتمدت تقرير خبرة السيد وتقرير خبرة السيد في الملف الإداري رقم 03/605 لتحديد ثمن المتر المربع ثم اعتبرت تحديد التعويض حسب الخبرة الثانية على أساس 150 درهم للمتر المربع لا 250 درهما التي حددتها

الخبرة الأولى في حين أن نازلة الحال تختلف عن نازلة الملف
المستدل به رقم 03/605 في كون الجهة نازعة الملكية لم تسلك
مسطرة نزع الملكية داخل أجل 6 أشهر من تاريخ نشر مرسوم نزع
الملكية بالجريدة الرسمية، وبالتالي يرجع التقدير إلى يوم آخر طلب
قضائي للمدعية وهو 2003/7/6 طبقا لما تنص عليه الفقرة 3 من
الفصل 20 من قانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية ملتجئين تأييد الحكم
في مبدئه مع تعديله برفع التعويض إلى مبلغ 7437500 درهم على
أساس 250 درهم للمتر المربع الواحد.

حيث صح ما عابه المستأنفون على الحكم المطعون فيه ذلك
أنه يتبين بالرجوع إلى خبرة السيد أنه اعتمد لتحديد قيمة
التعويض تاريخ صدور قرار نزع الملكية بالجريدة الرسمية وهو
2001/7/6 في حين أن نازعة الملكية لم تقدم مقالها لنزع الملكية إلا
بتاريخ 03/6/2 مما يكون هذا المقال مقدما خارج أجل 6 أشهر التي
يوجبها الفصل 20 المذكور أعلاه والمحكمة لما اعتمدت هذا التاريخ
لتحديد التعويض لم تجعل لقضائها أساسا وكان حكمها واجب
الإلغاء.

وحيث إن القضية غير جاهزة.

وحيث إن ما آل إليه استئناف ورثة يغني عن مناقشة
استئناف وزارة التجهيز والنقل.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بضم الملف 06/1420 إلى الملف 06/949
وبقبول الاستئناف شكلاً.

وموضوعاً بإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى
المحكمة الإدارية للبت القضية من جديد طبقاً للقانون.

المستشار المقرر

الرئيس
كاتبة الضبط

القرار عدد 728
بتاريخ 2006-12-27
ملف عدد : 2006-3-4-1095

باسم جلالة الملك

بتاريخ 2006-12-27 إن الغرفة الإدارية القسم الثالث من
المجلس الأعلى في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :
بين : الدولة المغربية في شخص ممثليها القانوني الوزير
الأول

السيد وزير التجهيز والنقل بصفته الممثل القانوني للملك
العمومي للدولة بمكاتبه بوزارة التجهيز والنقل بالحي الإداري شالة
الرباط.

النائبة عنها الأستاذة المحامية بهيئة الرباط

مستأنفة

وبين : ورثة

عنوانهم : اثنين سيدي اليمني (عمالة طنجة – أصيلة)

المستأنف

عليهم

بناء على المقال الاستئنافي المرفوع بتاريخ 2006/3/13 من طرف الدولة المغربية ضد الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2005/11/28 في الملف رقم 2004/2/6/65.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2006/11/22

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة

بتاريخ 2006/12/27.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما ولعدم

حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد

والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد

بعد مداولة طبقا للقانون.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المقدم بتاريخ 06/3/13 من طرف الدولة

المغربية بواسطة دفاعها الأستاذة ضد الحكمين الصادرين

عن المحكمة الإدارية بالرباط التمهيدي بتاريخ 04/5/17 تحت عدد

476 والقطعي الصادر بتاريخ 05/11/28 تحت عدد 1662 في الملف

رقم 04/2/6/65 مقبول لتوفره على الشروط الشكلية المتطلبة قانونا.

في الموضوع :

حيث قضى الحكم المستأنف بنقل ملكية القطعة الأرضية الحاملة لرقم 113 بالجدول الملحق بالمرسوم رقم 2-01-2817 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 4972 وتاريخ 02/1/24 الذي أعلن أن المنفعة العامة تقضي ببناء الطريق السياح الرباط طنجة مقطع سيد اليماني – أصيلة وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض وهي القطعة البالغة مساحتها 1603 م² مقابل تعويض قدره 22.442 درهما على أساس 14 درهما.

حيث تتمسك المستأنفة بنقصان تعليل الحكم المستأنف ذلك أن المحكمة اعتمدت خبرة ارتكزت في تقديرها لمبلغ التعويض على مقاييس متغيرة وظرفية ودون بيان المعايير المعتمدة في هذا التحديد، في حين أن الثمن المحدد من لدن اللجنة الإدارية للتقييم على أساس 11 درهما للمتر المربع قد روعيت في تقديره مقتضيات الفصل 20 من قانون نزع الملكية ملتمسة إلغاء الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالتعويض وبعد التصدي تخفيض التعويض إلى مبلغ 17633 درهما.

لكن حيث يتبين بالرجوع إلى خبرة السيدة أن العقار عبارة عن قطعة غير محفظة كائنة بدوار الحمرة جماعة الساحل اثنين سيدي اليماني مساحتها 1603 أمتارا مربعة وهي أرض عارية تربتها خصبة وموقعها استراتيجي لتواجدها قريبة من مدينة أصيلة على الطريق الرئيسية وهذه كلها عناصر تجعل الحكم المستأنف مبررا وواجب التأييد.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بتأييد الحكم المستأنف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ

المستشار المقرر

الرئيس

كاتبة الضبط

المراجع

I – المراجع العامة بالعربية

- العربي مياذ : تكوين الرصيد العقاري للدولة – الاقتناءات بالتراضي، طبعة الأولى 2008 مطبعة الأمنية الرباط.
- الهادي مقداد : السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى الطبعة الأولى سنة 2000 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- البشير باجي : شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقہ والتطبيق الكتاب الأول الطبعة الأولى طبعة 1991 منشورات المعهد الوطني للدراسات القضائية. الرباط.
- حسن الخشين : ملك الدولة الخاص، المقاربة القانونية والمالية دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق فاس سنة 2002.
- محمد الكشور : نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قراءة في النصوص وفي موافق القضاء الطبعة الثانية طبعة 2007 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- محمد فاكر، نزع الملكية بين امتيازات السلطة العمومية وحماية منزوع الملكية، رسالة لينل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام كلية الحقوق الدار البيضاء.
- سعد محمد خليل : نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون طبعة 1993 دار السلام القاهرة.

- نبيلة عبد الحليم كامل : دور القضاء الإداري في الرقابة على شرط المنفعة في حالة نزع الملكية طبعة 1994 دار النهضة العربية القاهرة.

II - المراجع بالفرنسية :

- André Homout, l'expropriation pour une cause d'utile publique 1975 librairies techniques Paris.

- Francis téfebuze : Evaluation – Terrain immeubles batis, fonds de commerce titre non côtés embourse, droit d'auteur et droit voisin 5 édition 2007.

- Henri de Farey et Jacque Gastaldi : la propriété agricole, Sue sais je ?

- Jacque boutez : l'expertise immoilière, Dalloz sirey 1996.

- J Ferbos et A. Bernard : L'expropriation et l'évaluation des biens 1992. éd du Moniteur Paris.

- Jean Megret : Droit agraire Tome I 1973 librairie techniques de la cour de cassation Paris.

- Jegonzo. Sécurité juridique des constructeurs et droit des lotissements Droit et ville édition 1991.

- Mechel Mark : Evaluation des fonds de commerce, WWW. Michel-marx-expertises. Com/Fra/articles/09

- R. Houston : code de l'expropriation commenté et annoté
Edition 1992 Paris.

-Toplov (c) : Expropriation et préemption 1977 Paris

- virginie Fontaneau : les différents statuts juridiques de
l'occupant (ou locataire) dans le droit de l'expropriation
mémoire D.E.S de droit de l'urbanisme, de la construction et de
l'aménagement, année 1997/1998.

الفهرس