



دليل عملي لمسطرة نزع الملكية لأجل
المنفعة العامة وفق القانون 7-81
خاص بالإدارات العمومية



2018

1	تقديم عام
4	إجراءات مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
4	1. المرحلة التمهيدية
4	2. المرحلة الإدارية
5	الإعلان عن المنفعة العامة
8	مشروع مقرر التخلي
9	البحث الإداري
10	مقرر التخلي أو مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية
12	تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها
13	إيداع التعويض
14	الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية
15	تفعيل الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية
21	الاتفاق بالتراضي على الحياة
22	3 . المرحلة القضائية
23	طلب الإذن بالحياة
25	دعوى نقل الملكية
27	أداء التعويض بعد صدور الحكم بنقل الملكية
31	ملحق : رسم بياني للإجراءات التسلسلية لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)

تحتاج الدولة والجماعات الترابية لرصيد عقاري مهم للقيام بمهامها، في كل المجالات كإنجاز البنيات التحتية وتشييد الطرق والسدود والموانئ وإحداث التجهيزات العمومية. وفي سبيل ذلك، تلجم السلطات العمومية إلى مسطرة اقتناص الأراضي التي تحتاجها بالتراضي مع الملاكين وهذا هو الأصل الذي يجب أن تعتمده الإدارات العمومية انسجاما مع الضمانات القانونية المقررة لحق الملكية بموجب الدستور المغربي والقوانين الوطنية والمواثيق الدولية، ولا يتم اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية إلا إذا اقتضت ذلك المصلحة العامة. ويتم نزع ملكية العقارات وفق الشروط والإجراءات المقررة بموجب القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 254-81-1 بتاريخ 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)، وذلك تحت الرقابة القضائية للتحقق من مدى التزام الإدارات بالإجراءات المسطرية المقررة في هذا الباب ومدى احترامها للضمانات المخولة للمنزوعة ملكيتها.

ورغم وجود الإطار القانوني المنظم لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن تفعيل هذه المسطرة على أرض الواقع يختلف من قطاع إداري إلى آخر باختلاف نوع وحجم المشاريع المراد إنجازها وتنوع الإكراهات التي يعرفها كل قطاع على حدة. وقد ترتب على هذه الصعوبات والإكراهات نتائج سلبية سواء على مستوى إنجاز المشاريع المبرمجة، أو على مستوى تسوية الوضعية القانونية للعقار أو العقارات المنزوعة ملكيتها، أو على مستوى التأخير في منح التعويضات المستحقة للمنزوعة ملكيتها.

وتنفيذا للتوجيهات الملكية الواردة في خطاب جلالة الملك بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الأولى من الولاية التشريعية العاشرة بتاريخ 14 أكتوبر 2016، التي أكد فيها على أن :

”نزع الملكية يجب أن يتم لضورة المصلحة العامة القصوى، وأن يتم التعويض طبقا للأسعار المعمول بها، في نفس تاريخ القيام بهذه العملية مع تبسيط مساطر الحصول عليه...“، تم تكوين لجنة ضمت جميع القطاعات الإدارية المعنية بمسطرة نزع الملكية للإنكباب على دراسة هذه المسطرة وإعداد دليل عملي لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يهدف إلى توحيد الممارسة العملية من

طرف الإدارات والأشخاص الاعتباريين الذين يخول لهم القانون حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. وانبثق عن اللجنة المذكورة لجنة مصغرة كلفت بإعداد وصياغة هذا الدليل العملي.

أما من حيث المنهجية المتبعة في إعداد هذا الدليل العملي، فقد استندت هذه اللجنة إلى مرجعيتين: الأولى قانونية تتمثل في جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية ومنها على وجه الخصوص قانون نزع الملكية رقم 7-81 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 6 ماي 1982 والمرسوم رقم 2.82.382 بتاريخ 16 أبريل 1983، ونظام التحفظ العقاري ومدونة الحقوق العينية، وقانون المسطرة المدنية ومدونة الأوقاف وغيرها من القوانين ذات الصلة.

أما المرجعية الثانية فتتجلى في الممارسات العملية لمسطرة نزع الملكية المتبعة من طرف الإدارات الممثلة داخل اللجنة الموسعة. وقد تم اعتماد التطبيقات السليمة والإيجابية والتأليف بينها للخروج بدليل عملي يكون بمثابة البوصلة التي توجه عمل الإدارات نحو تطبيق سليم لمسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بشكل يؤدي إلى تحقيق النجاعة المطلوبة وضمان حقوق مختلف الأطراف.

وقد تم تقسيم هذه المسطرة إلى ثلاث مراحل كبرى وهي :

1. مرحلة الإجراءات التمهيدية التي يتم فيها اختيار الوعاء العقاري ودراسة جدوى المشروع.
2. المرحلة الإدارية التي يتم فيها الإعلان عن المنفعة العامة عن طريق النشر والتعليق وإجراء بحث إداري.
3. المرحلة القضائية التي يتم من خلالها البت في طلب حيازة العقار من طرف قاضي المستعجلات والحكم بنقل الملكية من طرف محكمة الموضوع لفائدة الجهة نازعة الملكية أو الجهة الوصية، وكل ذلك مع مراقبة مدى التزام الجهة نازعة الملكية بالإجراءات المسطرية واحترام الآجال القانونية في إنجازها.

نتناول هذه المراحل الثلاث بنوع من التفصيل وتبعاً لسلسلتها في المسطرة مع استهلال كل مرحلة برسم بياني يبرز الإجراءات التي يتعين على الجهة نازعة الملكية القيام بها في كل مرحلة، وتتوسط المسطرة من خلال التبيانية التالية:

مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

مراحل تنفيذ المسطرة



إجراءات مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

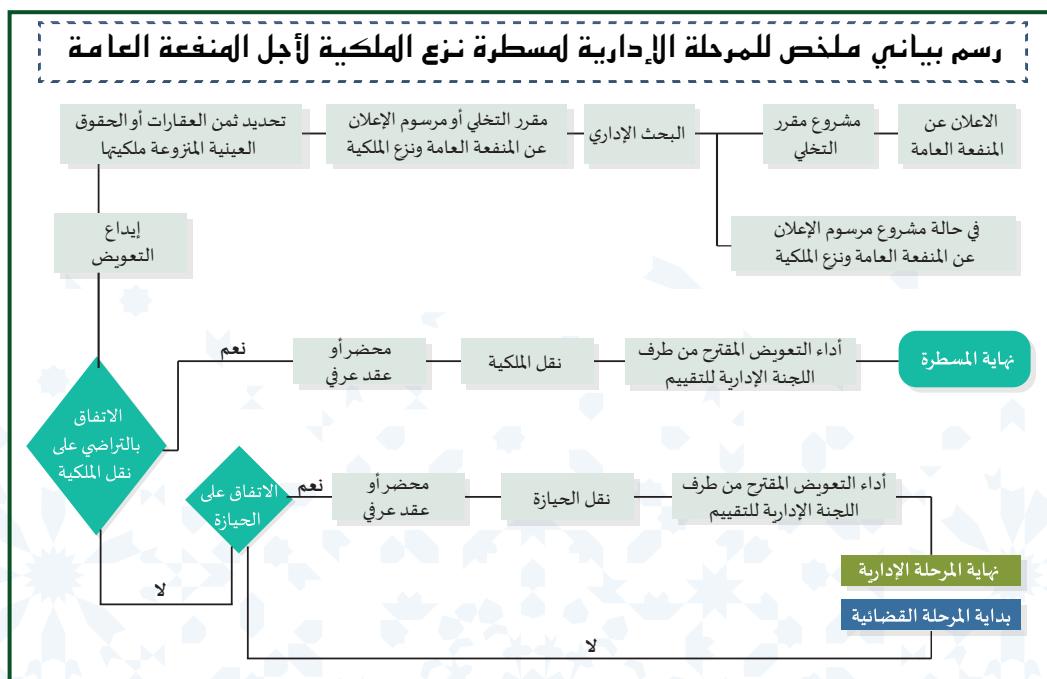
1. المرحلة التمهيدية :

قبل الإعلان عن المنفعة العامة تقوم الجهة نازعة الملكية بـ:

- دراسة جدوى مشروع نزع الملكية.
- اختيار الوعاء العقاري الذي سيخصص للمنفعة العامة، مع بيان موقعه ومساحته التقريرية واسم مالكه، كلما كان ذلك ممكنا حسب طبيعة وحجم المشروع.

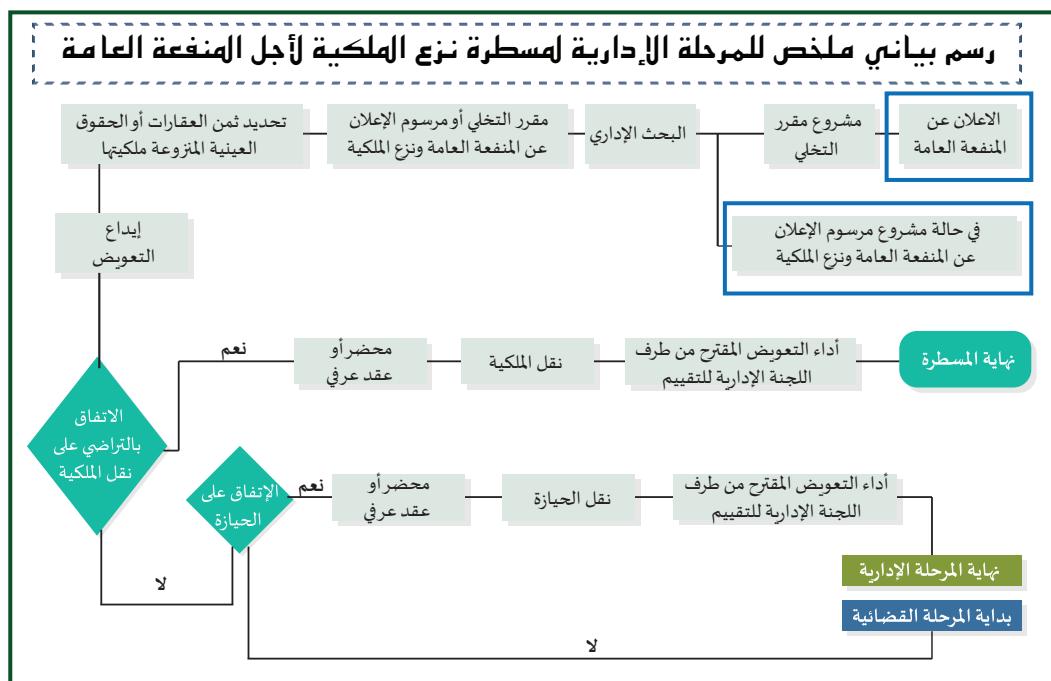
وينبغي على الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بذل المساعي الالزمة لاقتناء العقار أو العقارات المعنية بالمشروع عن طريق المراضاة مع ملaki هذه العقارات وعدم اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية إلا في حالة الضرورة القصوى، وذلك احتراما لحق الملكية المحمي دستوريا.

2. المرحلة الإدارية :



تتضمن المرحلة الإدارية عدة إجراءات تسهر الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) على القيام بها، وتعتبر عاماً أساسياً لحسن سير المرحلة القضائية وعدم إطالة أمدها، لأن إجراءات نزع الملكية وآجال تنفيذها تخضع لمراقبة القضاء، ويمكن إجمالها فيما يلي:

الإعلان عن المنفعة العامة



يعد الإعلان عن المنفعة العامة إجراء إدارياً تتخذه الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية)، تعين فيه المنطقة التي تقع فيها العقارات المراد نزع ملكيتها كلاً أو جزءاً لتحقيق المصلحة العامة. ويعتبر إجراء جوهرياً يوفر ضمانات قانونية للملوك وللجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) وأن عدم مراعاته يترب عليه بطلان المسطرة وعدم الحكم بنزع ملكية العقارات الالزام لتحقيق المنفعة العامة، وذلك عملاً بمقتضيات الفصل الأول من قانون نزع الملكية، ويتم الإعلان عن المنفعة العامة بوجوب مقرر إداري يسمى مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة.

أ. مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة :

يتم الإعلان عن المنفعة العامة بواسطة مشروع مرسوم تعدد الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية)، من خلاله يتم تعين المنطقة التي يمكن نزع العقار أو العقارات التي تقع داخل رقعتها، ويتضمن بدقة وعلى وجه الخصوص تحديد موضوع نزع الملكية بكيفية واضحة.

بعد وضع الصيغة النهائية لمشروع المرسوم ومذكرة التقديم وتوقيعهما من طرف الوزير المعنى، تتم إحالة الملف معززاً بنسخة من التصميم الموقعي على الأمانة العامة للحكومة (المديرية العامة للدراسات التشريعية والقانونية) قصد التوقيع. وعقب المصادقة عليه من طرف رئيس الحكومة يتم نشره بالجريدة الرسمية ثم تعمل الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) على إشهار المرسوم على أوسع نطاق في إطار تدابير الأشهر التكميلي كما يلي :

- نشر إعلان صدور هذا المرسوم بجريدة وطنية مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية والقضائية.
- إحالة مشروع المرسوم الصادر بالجريدة الرسمية على الجماعة التي تقع بدائرة نفوذهما التراي العقارات المعنية بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة قصد تعليقه بمقرها، وتسلیم شهادة التعليق للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية).

كما يجوز اللجوء إلى وسائل الإشهار الأخرى الملائمة غير المذكورة سلفاً، وإذا اختارت الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) العدول عن هذه الإجراءات، يجب أن يتضمن المقرر بيان الأماكن المطلوب نزع ملكيتها وأن يبلغ إلى المالك كسائر التبليغات الإدارية التي تسلم مباشرة إلى المعنيين بالأمر، وفي حالة تعذر ذلك يكتفى بتوجيهها إلى وكيل الملك التابع لنفوذه موقع العقار (الفصل 46 من قانون نزع الملكية).

وتجدر الإشارة إلى أن تدابير الإشهار المذكورة أعلاه تصبح اختيارية إذا تعلق الأمر بأشغال تهم الدفاع الوطني (الفصل 14 من قانون نزع الملكية).

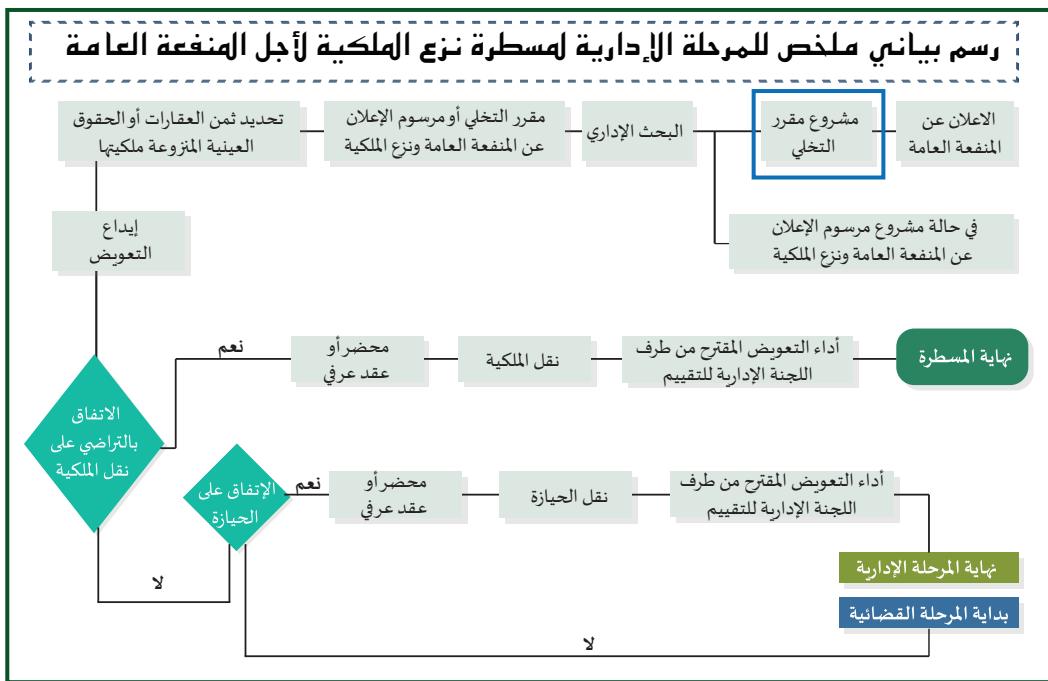
وتحدد مدة صلاحية مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة في سنتين تحتسب من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (النشرة العامة)، وخلالها لا يجوز للملاكين إقامة أي بناء أو غرس أو تحسين في العقارات الواقعة داخل المنطقة المحددة في المرسوم المذكور دون موافقة الجهة نازعة الملكية (الفصل 15 من قانون نزع الملكية)، ولا يمكن تمديد هذا الأجل إلا بمقتضى إعلان بتجديد المنفعة العامة.

ويلاحظ أنه إذا كانت العقارات المطلوب نزع ملكيتها معلومة سلفا لدى الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية)، أو بالنظر لحجم المشروع، يسوغ لها الجمع بين الإعلان عن المنفعة العامة ومقرر التخلی المعین للعقارات المعنية في مرسوم واحد يسمى مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية عملا بمقتضيات الفصل 7 من قانون نزع الملكية، وتحدد مدة صلاحية المرسوم المذكور في سنتين تحتسب من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (نشرة الإعلانات القانونية والقضائية) على غرار مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة.

ب. الإعلان عن المنفعة العامة بمحض تصميم التهيئة :

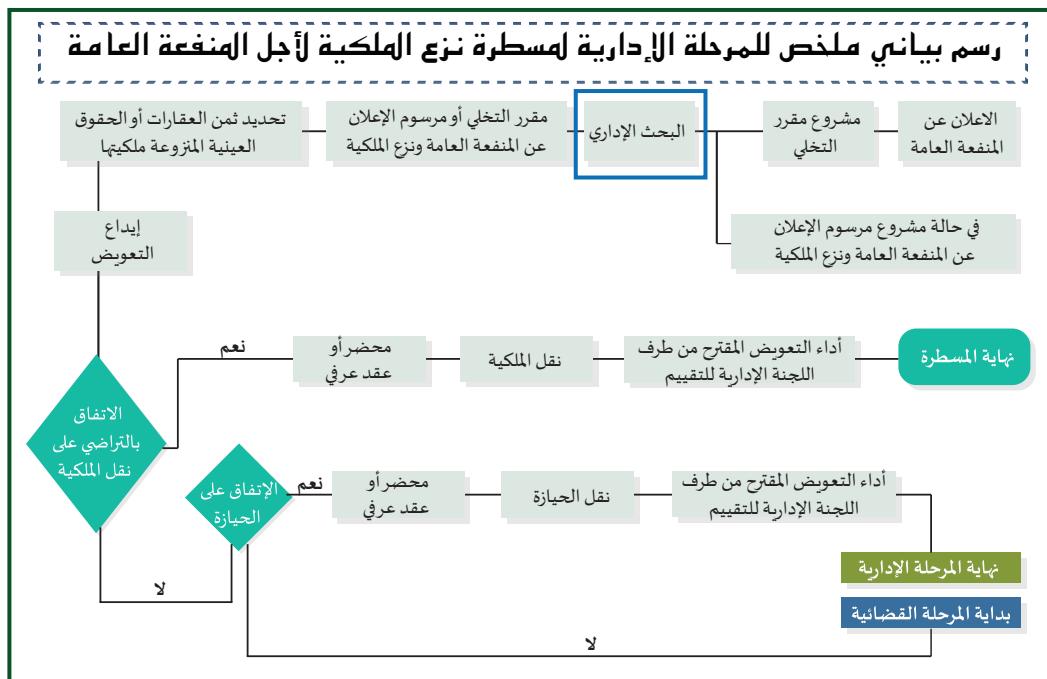
يعتبر تصميم التهيئة المصدق عليه بمرسوم، بمثابة إعلان عن المنفعة العامة تستوجب القيام بالأعمال الالزمة لإنجاز التجهيزات المنصوص عليها في البنود 3 و 4 و 5 و 6 و 12 من المادة 19 من القانون رقم 90-90 المتعلق بالتعهير. وتنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انتهاء أجل 10 سنوات الذي يحتسب من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية لنص الموافقة على تصميم التهيئة. ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآنفة الذكر، قبل انتهاء أجل 10 سنوات. وفي هذه الحالة تلتجأ الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) مباشرة إلى استصدار مقرر التخلی.

مشروع مقرر التخلی



يهدف مشروع مقرر التخلی إلى تعين الأملالك التي سيتم نزع ملكيتها، وذلك بإعطاء جميع البيانات المتعلقة بها لاسيما وضعيتها القانونية ومساحتها وأسماء الملاك وذوي الحقوق وعناوينهم. ويجب أن يصدر مشروع مقرر التخلی خلال مدة صلاحية الإعلان عن المنفعة العامة (مع ضرورة التمييز بين أجل 10 سنوات _ حالة وجود الوثيقة التعميرية _ وستين القابل للتجديـد)، أما إذا انصرمت هذه المدة دون قيام السلطات المعنية بذلك، فإنها تفقد حقها في نزع الملكية ووجب عليها إعلان جديد للمنفعة العامة. وتتجلى الإجراءات المتعلقة بإعداد مشروع مقرر التخلی في قيام الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصـية) بإعداد الملف التقني المـتـكون من التـصـامـيم التـجـزـيـة والـشـواـهد العـقـارـيـة وبـطـائق الإـحـصـاء مع التـأـكـد من مـطـابـقـتها مع الـوضـعـيـة الـقـانـوـنـيـة والـوـاقـعـيـة للـعـقـارـات الـمـعـنـيـة.

البحث الإداري



يخضع مشروع مقرر التخلية المنشور بالجريدة الرسمية وفي جريدة وطنية أو عدة جرائد مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية (الفصل 10 من قانون نزع الملكية) إلى إجراء البحث الإداري وفق ما يلي :

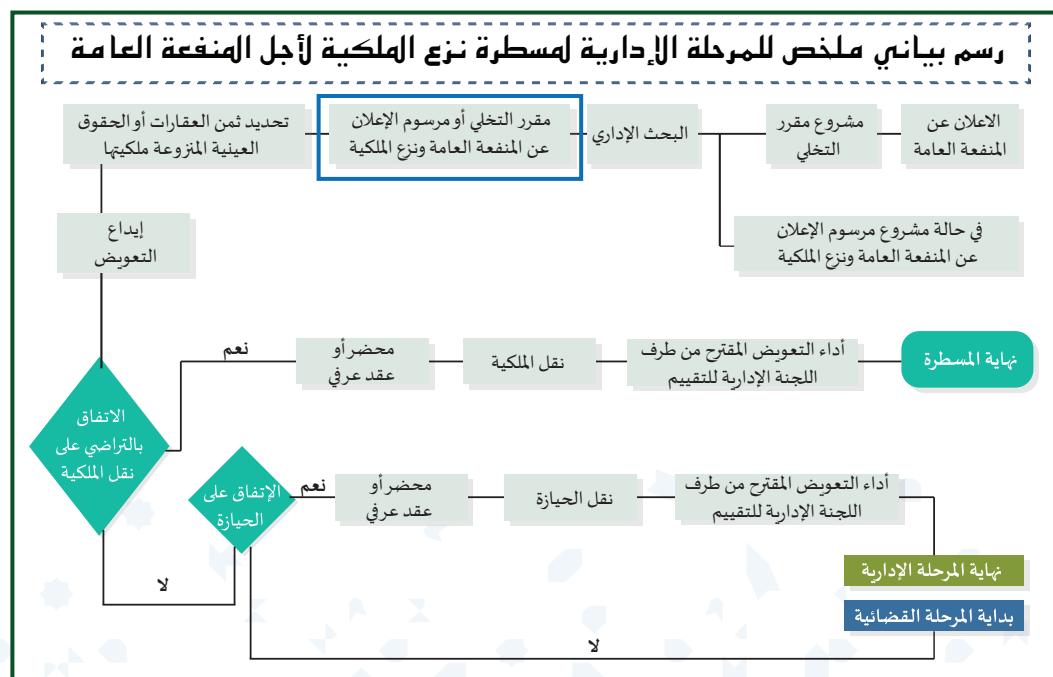
▪ إيداع مشروع مقرر التخلية لدى الجماعة الواقع بنفوذها الترابي العقار موضوع نزع الملكية، مشفوعاً بتصميم تجزيئي ونموذج سجل الملاحظات ونموذج شهادة الإيداع والنشر والتعليق ونموذج شهادة الإعلان عن الإيداع، وذلك لتعليقه بمقرها ووضعه رهن إشارة العموم لمدة شهرين ابتداءً من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية (مع مكاتب نظارة الأوقاف متى شمل مشروع مقرر التخلية عقارات حبسية سواء عامة، مشتركة أو معقبة).

▪ بعد انتظام أجل البحث الإداري، تقوم الجماعة الواقع بنفوذها الترابي العقار موضوع نزع الملكية بإغلاق سجل الملاحظات وتوقيع صفحته الأخيرة من طرف رئيس الجماعة وإرجاعه إلى الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) من أجل الدراسة، مرفقاً بشهادة الإيداع والنشر والتعليق وشهادة الإعلان عن الإيداع.

▪ إيداع مشروع مقرر التخلی لدى المحافظة العقاریة قصد تقيیده احتیاطیاً إذا تعلق الأمر بعقارات محفظة أو إيداعه بمطالب التحفيظ المعنیة طبقاً لمقتضیات الفصل 84 من الظهیر المؤرخ في 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاری إذا تعلق الأمر بعقارات في طور التحفيظ وطلب تسليم شهادة تثبت تقيید مشروع مقرر التخلی.

▪ إيداع مشروع مقرر التخلی لدى كتابة ضبط المحکمة الإداریة التابع لها موقع العقار بالنسبة للعقارات غیر المحفظة، مع طلب شهادة تثبت تقيید مشروع مقرر التخلی بالسجل الخاص المنصوص عليه في الفصل 455 من قانون المسطورة المدنیة.

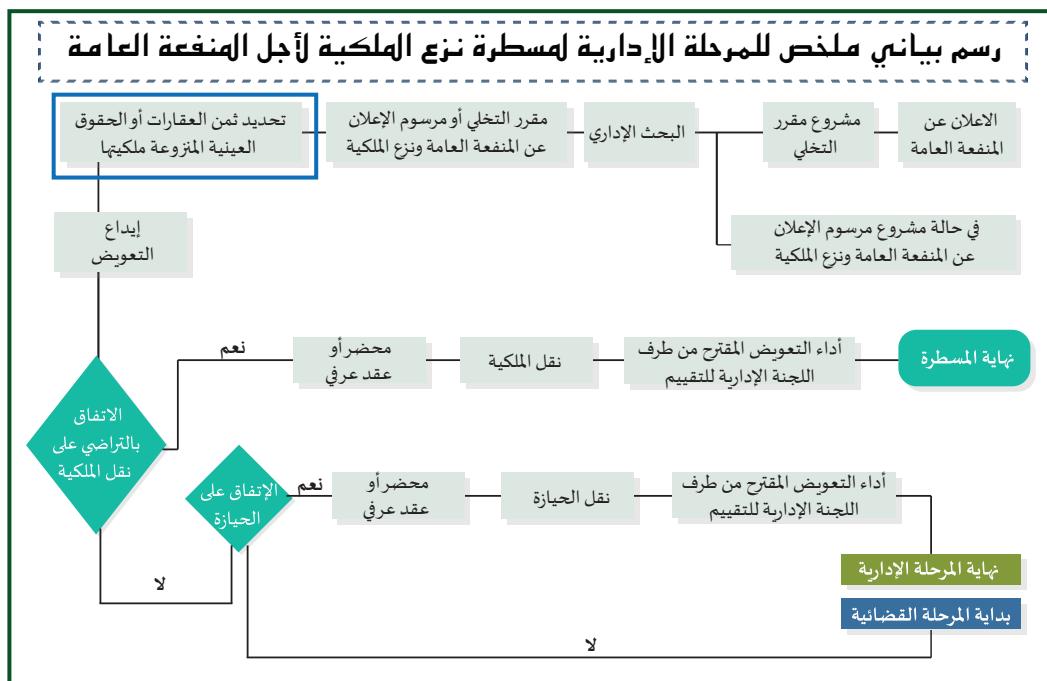
--- مقرر التخلی أو مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكیة ---



بعد التوصل بسجل الملاحظات، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بدراسة الملاحظات وعلى ضوء ذلك يتم إعداد مشروع مقرر التخلی النهائی الذي يوقع من طرف الوزیر المعنی بنزع الملكية، تتم إحالته على الجهات المعنية كما يلي:

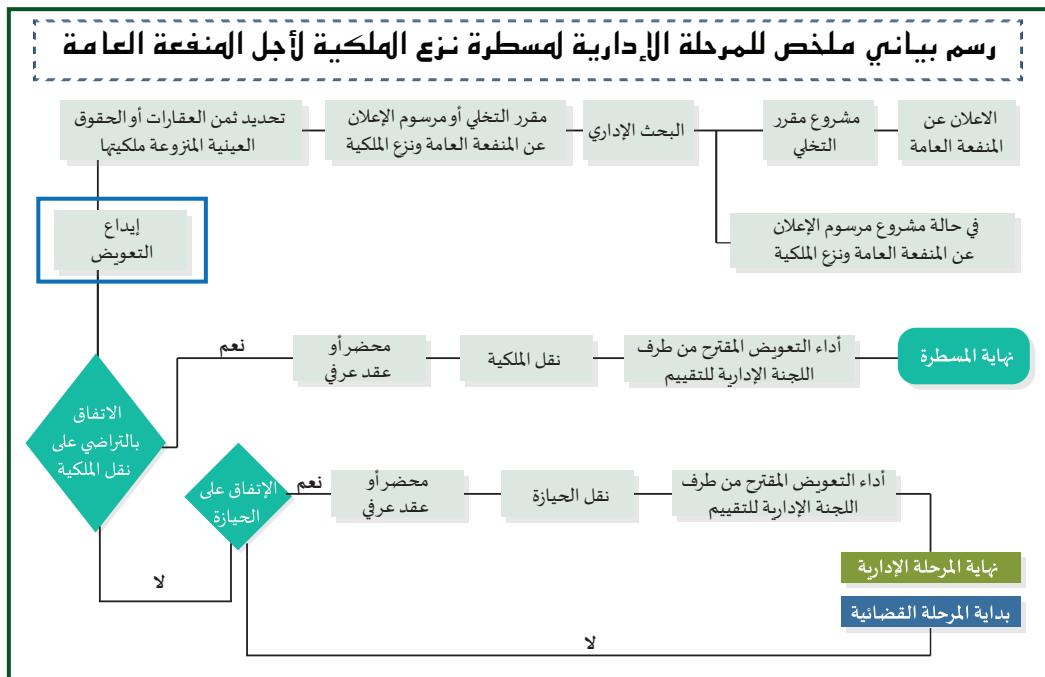
- إ حالة مشروع مقرر التخلی مع التصمیم التجزیئی على وزیر الداخلیة قصد التأثیر.
- إ حالة مشروع مقرر التخلی مع التصمیم التجزیئی على وزیر الأوقاف والشؤون الإسلامیة قصد موافقته الصریحة إذا كانت العقارات المنسوقة ملکیتها موقوفة وقفا عاماً أو مشترکاً (المادتان 59 و 129 من مدونة الأوقاف).
- إ حالة مشروع مقرر التخلی على الأمانة العامة للحكومة من أجل الدراسة ويكون مرفقاً بذکرة التقديم وبالتصامیم التجزیئیة مع نسخ طبق الأصل للشواهد العقاریة وشهادة الإیداع والنشر وشهادة الإعلان عن الإیداع ونسخة من الجریدة الوطنیة التي نشر بها مشروع مقرر التخلی وسجل الملاحظات، وبالنسبة للجماعات المحلیة تتنضاف إلى الوثائق السالفة الذکر محضر مداولۃ المجلس المتعلق بالموافقة على مباشرة مسطرة نزع الملكیة، وقرار الموافقة البيئیة بالنسبة للمشاريع الملوثة تطبيقاً للمادة 7 من القانون رقم 12-03 المتعلق بدراسات التأثیر على البيئة.
- تقوم الأمانة العامة للحكومة بدراسة الملف والتأثیر على مقرر التخلی ونشره بالجريدة الرسمیة (النشرة العامة). أما إذا تم العمل بمرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكیة فإنه يحال على الأمانة العامة للحكومة قصد عرضه على رئيس الحكومة من أجل التوقيع، ونشره بالجريدة الرسمیة.
- نشر إعلان بشأن مقرر التخلی المنشور بالجريدة الرسمیة بجريدة وطنیة مأذون لها بنشر الإعلانات القانونیة والقضائیة والإداریة مع بيان مراجع النشر بالجريدة الرسمیة (الفصل 13 والفصل 8 من القانون 81-7).
- إ حالة النص الكامل لمقرر التخلی المنشور بالجريدة الرسمیة على الجماعة الواقع في نفوذها الترابي العقار المعنی قصد تعليقه بمکاتبها في إطار تدابیر الإشهار التكمیلی.

٣- تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية الممنوعة ملكيتها



تجتمع اللجنة الإدارية للتقدير، المكلفة بتحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية الممنوعة ملكيتها، بدعوة من عامل العمالة أو الإقليم المختص بناء على طلب الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية)، وتتكون من الأعضاء المذكورين في المادتين 6 و7 من المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 16 ابريل 1983 الصادر بتطبيق قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة. ويتجوّل اجتماع هذه اللجنة بمحضر يوقع عليه جميع أعضائها، ثم يحال من طرف عامل العمالة أو الإقليم على الجهة نازعة الملكية. وبعد اجتماع اللجنة وتحديد ثمن العقارات، يمكن للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إيداع مبالغ التعويض.

إيداع التعويض

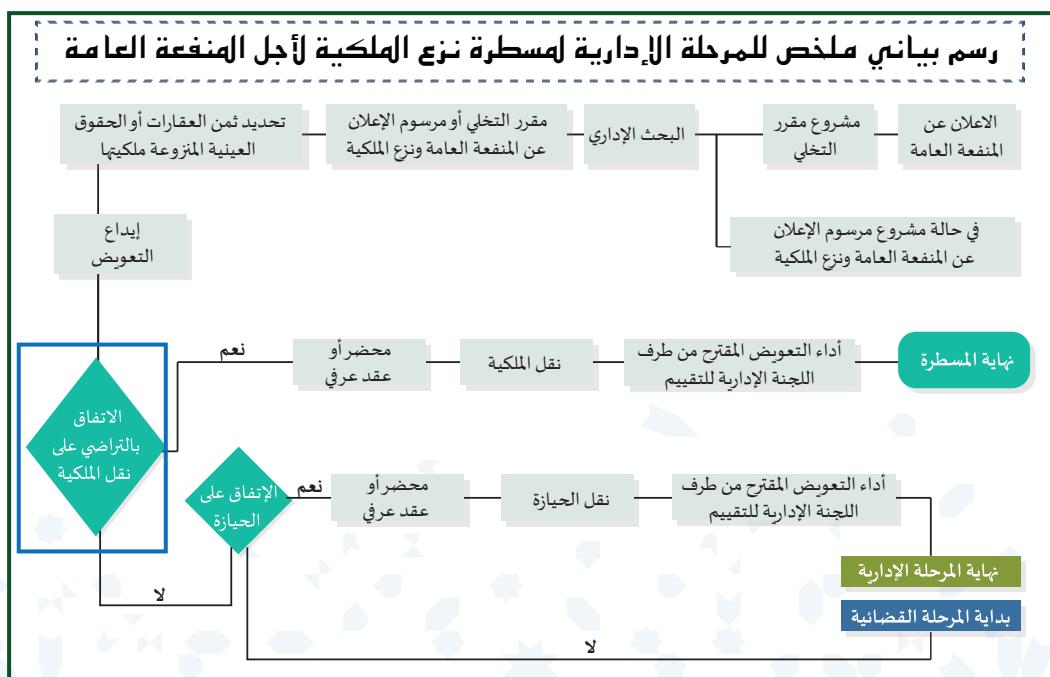


يمكن للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إيداع مبالغ التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير مباشرة بعد تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها من طرف اللجنة الإدارية للتقدير، وذلك لضمان حصول المنزوعة ملكيتها على تعويضاتهم بمجرد استكمال الإجراءات المسطرية لنزع الملكية. ولتحقيق ذلك تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بما يلي:

- إعداد مقررات إيداع التعويض المقترن لدى صندوق الإيداع والتدبير وتوجيهها إلى الخزينة الوزارية من أجل التأشير عليها وإرجاعها إلى الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) وتكون المقررات المذكورة مرفقة بمقرر التخلية أو مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية ومحضر اللجنة الإدارية للتقدير.

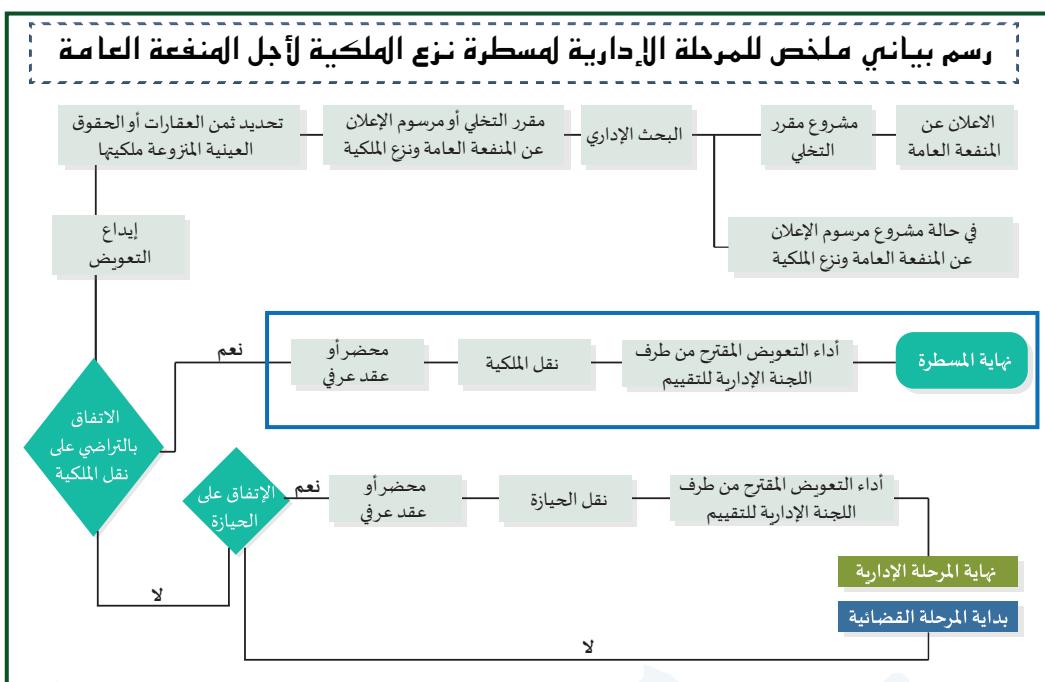
- بعد توصل الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بقرارات بإيداع مبالغ التعويض مؤشر عليها من طرف الخازن الوزاري، تقوم بإعداد الأمر بالدفع والتحويل وإحالته من جديد على الخازن الوزاري الذي يقوم بتحويل مبالغ التعويض المقترحة إلى صندوق الإيداع والتدبير الذي يوافي الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بوصول يفيد بإيداع المبالغ المذكورة.
 - عقب توصل الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بوصول إيداع مبالغ التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير، يمكنها مباشرة مساعي إبرام اتفاق بالتراضي مع الملاكين المنزوعة ملكيتهم.
- وتتجدر الإشارة إلى وجوب مراعاة خصوصية هذا الإجراء إذا تعلق الأمر بإيداع التعويض من طرف الجماعات الترابية.

الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية



في إطار مساعيها لمحاولة التوصل إلى الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية (الفصل 42 من قانون نزع الملكية)، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بربط الاتصال بمالك وعرض الثمن عليهم إما بشكل مباشر أو عن طريق السلطة المحلية المعنية. وإذا أفلحت في ذلك، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بالإجراءات المولالية الرامية إلى تفعيل الاتفاق بالتراضي انطلاقاً من قيمة التعويض المحددة من طرف لجنة التقييم.

تفعيل الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية



لتفعيل الاتفاق بالتراضي، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بالخطوات التالية إضافة إلى الطابع الرسمي على الاتفاق مع الممنوعة ملكيتها ومن تم نقل الملكية وأداء التعويض المتفق عليه إلى المالكين المعنيين.

1. كيفية إبرام اتفاق بالتراري:

ينص الفصل 42 من قانون نزع الملكية لأجل المفعة العامة والاحتلال المؤقت على أنه إذا اتفقت الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) والمنزوعة ملكيتها على الثمن الذي حددها اللجنة، وعلى كيفية تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها طبقاً لقرار التخلص المنشور، فإن هذا الاتفاق تختلف طريقة إبرامه بحسب ما إذا كان المنزوعة ملكيتها مقيناً بموقع العقار أو غير مقين بهذا الموقع.

◆ حالة إقامة المنزوعة ملكيتها بموقع العقار :

في هذه الحالة يتم إبرام اتفاق بالتراري بوجوب حضور تعداد مشروعه الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) ويوقع عليه من طرف هذه الأخيرة والمنزوعة ملكيتها، وذلك تحت إشراف السلطة المحلية. وتسلم صورة مشهود بـ مطابقتها لأصل حضور الاتفاق بالتراري للمنزوعة ملكيتها.

◆ حالة عدم إقامة المنزوعة ملكيتها بموقع العقار :

إذا كان المنزوعة ملكيتها غير مقين بموقع العقار المراد نزع ملكيتها، يمكن إبرام الاتفاق بالتراري بوجوب محرر عرف أو رسمي يتم تحريره وفق الشروط والشكليات المقررة في القوانين التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

والجدير باللحظة أن الاتفاق بالتراري المبرم بـ موجوب حضور أو عقود معفى من إجراءات التسجيل ومن أداء الرسوم المستحقة عن ذلك عملاً بـ مقتضيات مدونة التسجيل والتمبر (الفصل 9 المقطع 14).

وب مجرد إمضاء جميع نظائر العقد من طرف المنزوعة ملكيتها مع المصادقة على الإمضاء من طرف الجهات المختصة إذا أبرم الاتفاق بـ موجوب محرر عرف، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بما يلي :

- إعداد الوثائق المتعلقة بالالتزام بالنفقة والتوقيع عليها.
- تبليغ السلطة الإدارية المحلية الكائن العقار المنزوعة ملكيتها بدائرة نفوذها الترابي بالاتفاق المنجز بمجرد ما يصبح العقد تماماً من حيث الشكل.

ثم تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بإجراءات أخرى لإشهار الاتفاق بالتراضي ونقيده بالسجلات المعدة لذلك حسب النظام القانوني الذي يخضع له العقار المنزوعة ملكيته، مع ما يترب على ذلك من نتائج قانونية تتمثل في نقل ملكية العقار واستحقاق المنزوعة ملكيته لبالغ التعويض المقررة.

وفي حالة ما إذا كان المنزوعة ملكيته أمي ولا يعرف التوقيع تتم تلاوة مضامين العقد عليه بعبارات واضحة مع تصرิحة بأنه فهم معنى الاتفاق ومغزاها ويوافق عليه.

2. نقل الملكية :

تختلف المسطرة الواجب اتباعها من طرف الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) باختلاف النظام القانوني للعقار المنزوعة ملكيته.

❖ بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ :

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بتقديم طلب إلى المحافظة العقارية التي يقع العقار المعنى في دائرة نفوذها الترابي مرفقاً بالاتفاق بالتراضي (محضر أو محرر عرفي أو رسمي). وذلك لنقل ملكية العقار في اسم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) عن طريق تقييد سند الاتفاق بالرسم العقاري إذا كان العقار محفظاً أو بإيداعه بطلب التحفيظ إذا كان العقار في طور التحفيظ. ومن المهم الإشارة إلى أنه يترب على إيداع محضر أو عقد الاتفاق بالتراضي لدى المحافظة العقارية تخلص العقارات المعنية من جميع الحقوق والتحمّلات التي قد تكون مترتبة عليها (الفصلان 37 و 42 من قانون نزع الملكية).

ويضاف إلى الوثائق المطلوب إيداعها بالمحافظة العقارية من طرف الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) طلب مع سند الاتفاق بالتراضي الملف التقني، يعده مهندس مساح طبوغرافي خاص إذا تعلق الأمر بنزع ملكية جزئي، ويكون الملف التقني من محضر والتصميم العقاري ووصل بإيداعه لدى مصلحة المسح العقاري المختصة (المادة 17 من المرسوم الصادر في 14 يوليو 2014 المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري).

❖ بالنسبة للعقارات غير المحفظة :

إذا انصبت مسطرة نزع الملكية على عقار غير محفظ، يتعين على الجهة نازعة الملكية تقديم طلب تحفيظ للمحافظة العقارية المختصة تراثياً مرفقاً بمحضر أو عقد الاتفاق بالتراضي ورسوم الملكية والملف التقني وشهادة الاريداع لدى مصلحة المسح العقاري المختصة، بحيث يتم إصدار رسوم عقارية نهائية في اسم الجهة نازعة الملكية أو الجهة الوصية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصاميم العقارية.

3. أداء التعويض :

تبادر الجهة نازعة الملكية إجراءات أداء التعويض عن طريق إعداد ملف الأداء وتحويل مبالغ التعويض لفائدة الممنوعة ملكيتها، وذلك وفق المسطرة الآتية:

❖ بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ :

يتم إعداد ملف الأداء وإحالته على الخازن الوزاري من أجل التأشير عليه ويكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلص.
 - محضر الاتفاق أو العقد الأصليين.
 - شواهد عقارية حديثة خالية من أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري تفيد تحقق نقل ملكية العقار المعني.
 - شهادة التعريف البنكي للممنوعة ملكيتها (إذا كان المعني بالأمر يتوفّر على حساب بنكي).
 - نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف للممنوعة ملكيتها.
- وإذا كان الممنوعة ملكيتها شخص اعتباري خاضع للقانون الخاص تضاف إلى الوثائق الألفة الذكر ما يلي :
- محضر آخر جمع عام.
 - رقم التعريف الضريبي.
 - النظام الأساسي للشخص الاعتباري.
 - شهادة التسجيل بالسجل التجاري بالنسبة للشركات.

❖ بالنسبة للعقارات غير المحفظة :

يتم إعداد ملف الأداء وإحالته على الخازن الوزاري من أجل التأشير عليه ويكون هذا الملف من الوثائق التالية:

- مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلی.
- محضر الاتفاق أو العقد الأصليين.
- شهادة التعريف البنكي للمنزوعة ملكيتها (إذا كان المعنى بالأمر يتوفّر على حساب بنكي).
- نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف للمنزوعة ملكيتها (وفي حالة وفاة المنزوعة ملكيتها يتم الإدلاء برسم الإراثة والفریضة).
- رسوم الملكية، أو عقود التفویت المتوفّرة على الشروط الواردة في المادة 3 من مدونة الحقوق العینیة.

وتجدر الإشارة أنه في حالة عدم توفر رسوم الملكية أو عدم كفايتها يتم الأداء بعد استيفاء إجراءات الإشهار وانقضاء أجل 6 أشهر بدون تعرض طبقاً للفصل 30 من قانون نزع الملكية.

وإذا كان المنزوعة ملكيتها شخصاً اعتبارياً خاضعاً للقانون الخاص تضاف إلى الوثائق الآتية ما يلي:

- محضر آخر جمع عام.
- رقم التعريف الضريبي.
- النظام الأساسي للشخص الاعتباري.
- شهادة التسجيل بالسجل التجاري بالنسبة للشركات.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا تعلق الأمر بـنزع ملكية العقارات التابعة للدولة يتم التنسيق مباشرة مع القطاعات المعنية بـنزع الملكية.

وبعد التأشير على ملف الأداء من طرف الخازن الوزاري يعاد إلى الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) التي تعد الأمر بالدفع والتحويل وتوجهه إلى الخازن الوزاري الذي يقوم بتحويل مبلغ التعويض لفائدة المنسوبة ملكيته.

أما إذا سبق للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إيداع مبالغ التعويض لدى صندوق الإيداع والتدبير، يتم إعداد مقررات رفع اليد بعد التأكد من سلامة الوضعية القانونية والواقعية للعقار المعنى.

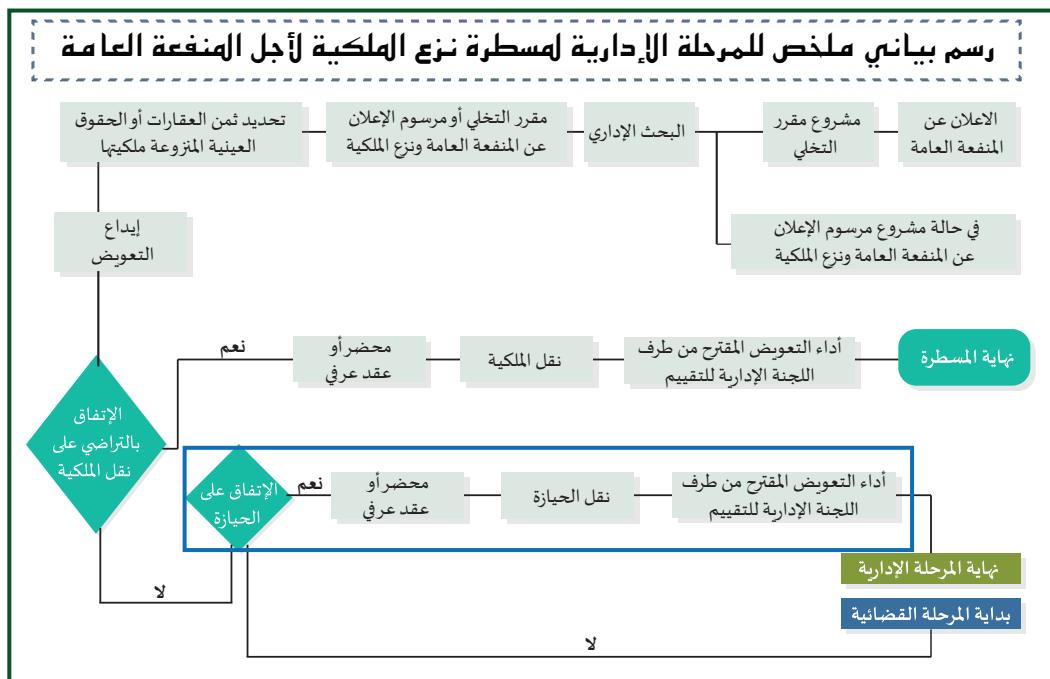
وتسرى هذه المسطرة على جميع الإدارات العمومية، أما بالنسبة لصرف التعويضات عن نزع الملكية من طرف باقي الأشخاص الاعتباريين المخول لهم حق نزع الملكية، فتطبق المسطرة المقررة في القوانين المنظمة لهذه الجهات.

وتتجدر الإشارة إلى أن الاتفاق بالترافي على التفويت النهائي يضع حداً لمسطرة نزع الملكية، وتترتب عنه كافة الآثار المترتبة على الحكم الصادر بنزع الملكية أي نقل الملكية لفائدة الجهة نازعة الملكية وتطهير الملك من جميع الحقوق والتحمّلات التي تشقّله (الفصل 37 من قانون نزع الملكية).

ملاحظة :

في حالة نزع ملكية عقارات تابعة للملك العام للدولة وغير محفظة، يتم سلك مسطرة الأداء بعد الإدراج في الملك العمومي، لتنتمي مباشرةً لمسطرة التحفيظ العقاري.

الاتفاق بالتراضي على الحيازة



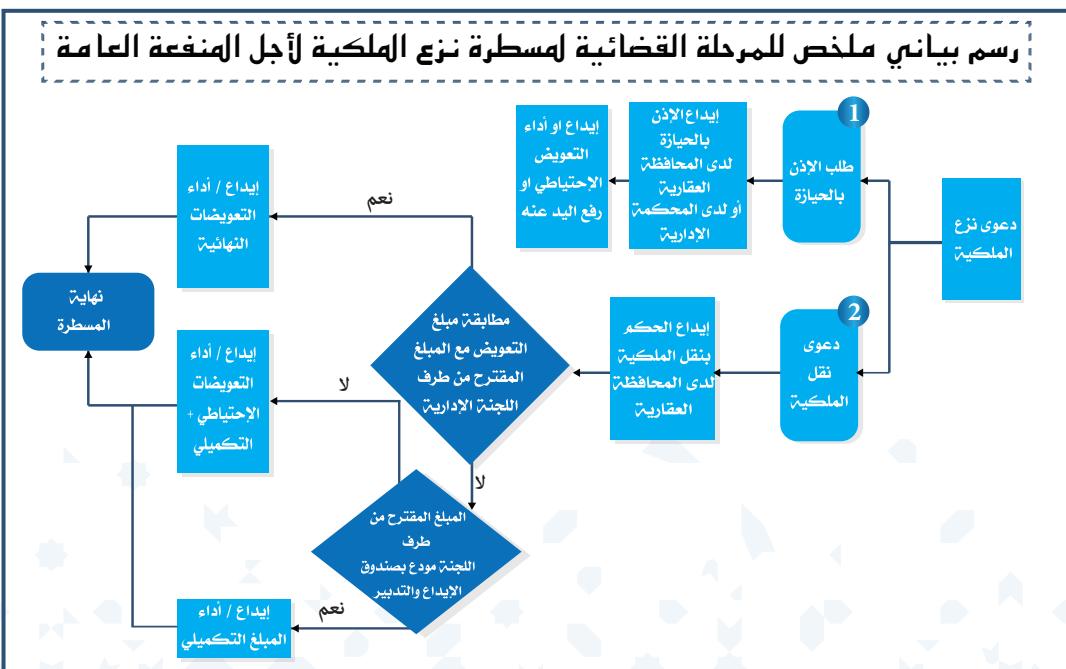
إذا لم يحصل اتفاق بالتراضي بين طرفي نزع الملكية على الثمن المحدد من طرف لجنة التقييم لنقل الملكية، يمكن للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) أن تقترح على المنزوعة ملكيتها إبرام اتفاق بالتراضي على حيازة العقار وذلك مقابل حصول المالك على التعويض الاحتياطي مع ضمان حقه في المطالبة بالتعويض التكميلي أمام القضاء، وتتجدر الإشارة إلى أن الاتفاق الودي على نقل الحيازة فقط يقوم مقام الأمر الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة الإدارية والذي يأذن للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بحيازة العقار.

أما إذا لم تتمكن الجهة نازعة الملكية من الاتفاق مع المنزوعة ملكيتها على تمهينها من حيازة العقار بشكل ودي، فإنه يصبح لزاماً عليها اللجوء إلى المسطرة القضائية لاستصدار أمر قضائي يخول لها الحق في حيازة العقار مقابل أداء أو إيداع تعويض احتياطي للمنزوعة ملكيتها.

3. المرحلة القضائية :

من المقرر قانوناً أنه بمجرد استيفاء الإجراءات المسطرية المنصوص عليها في الفصول من 8 إلى 12 من قانون نزع الملكية، يتعين على الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إيداع مقالين لدى المحكمة الإدارية التي يقع العقار المعني في دائرة نفوذها الترابي: الأول يرمي إلى استصدار أمر استعجالي يأذن لنفس الجهة بحيازة العقار مقابل إيداع أو دفع تعويض احتياطي، والثاني يهدف إلى نقل الملكية في اسم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) وتحديد التعويضات النهائية.

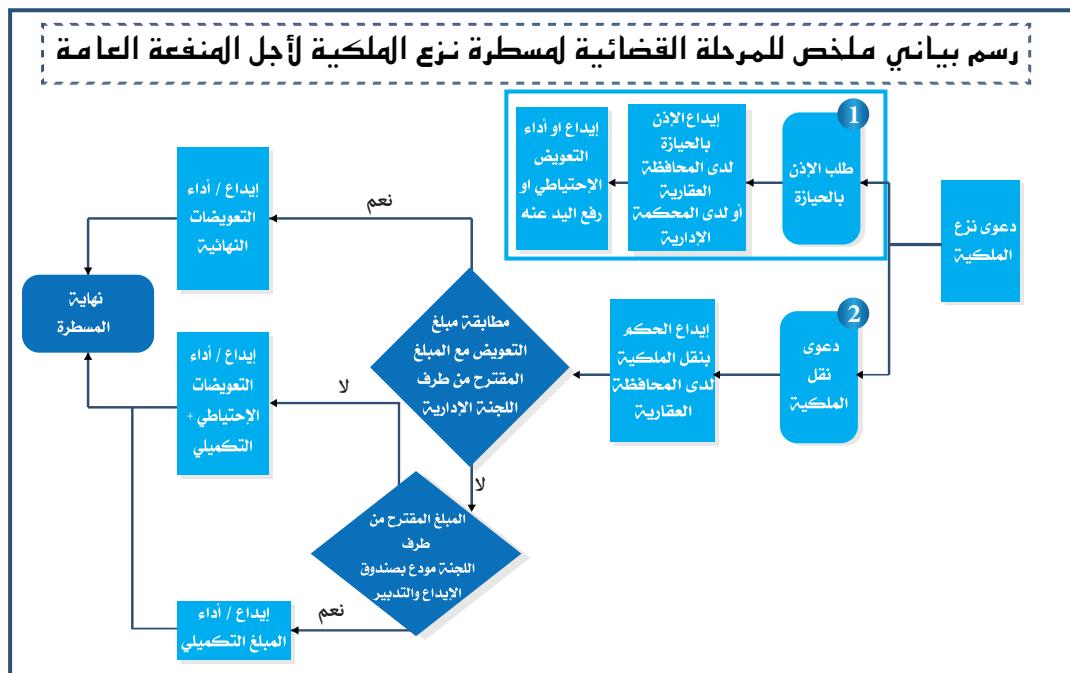
والجدير باللحظة أن عدم تقديم المقالين إلى المحكمة المختصة داخل أجل سنتين من تاريخ نشر مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلص بالجريدة الرسمية، يستوجب إعادة كل الإجراءات المقررة قانوناً عملاً بمقتضيات الفصل 17 من قانون نزع الملكية.



لتن كانت المسطرة القضائية تمكن الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) من الاستفادة من المزايا التي يوفرها قانون نزع الملكية، فإنها ترمي في نفس الوقت إلى حماية حق الملكية العقارية من خلال قيام

القاضي بدوره في التحقق من مدى احترام الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) للإجراءات الإدارية والتقنية حيث أوكل المشرع للمحاكم الإدارية مراقبة هذه الإجراءات وفحص شرعيتها وسلامتها.

طلب الإذن بالحيازة



إذا كانت الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) ترغب في حيازة العقار والبدء في إنجاز الأشغال دون انتظار صدور حكم بنقل الملكية الذي قد يستغرق بعض الوقت، يسوغ لها تقديم مقال يتعلق بهذا الموضوع إلى قاضي المستعجلات لدى المحكمة الإدارية المختصة، ويجب تعزيزه بمرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية أو مقرر التخلص والتصميم التجزئي وملف البحث الإداري ومحضر اللجنة الإدارية للتقييم وذلك حتى يتسرى لقاضي المستعجلات بالمحكمة الإدارية المختصة بسط رقابته على سلامة إجراءات نزع الملكية، فإذا تأكد من سلامتها يصدر أمره بالإذن بالحيازة مقابل أداء أو إيداع التعويض الاحتياطي لفائدة المنزوعة ملكيتها.

والجدير باللحظة أن احتلال العقار و مباشرة الأشغال دون سلوك مسطرة نزع الملكية، يشكل اعتداء ماديا على حق الملكية المضمون دستوريا ويسمح مالك العقار اللجوء إلى قاضي المستعجلات للمطالبة بإيقاف الأشغال.

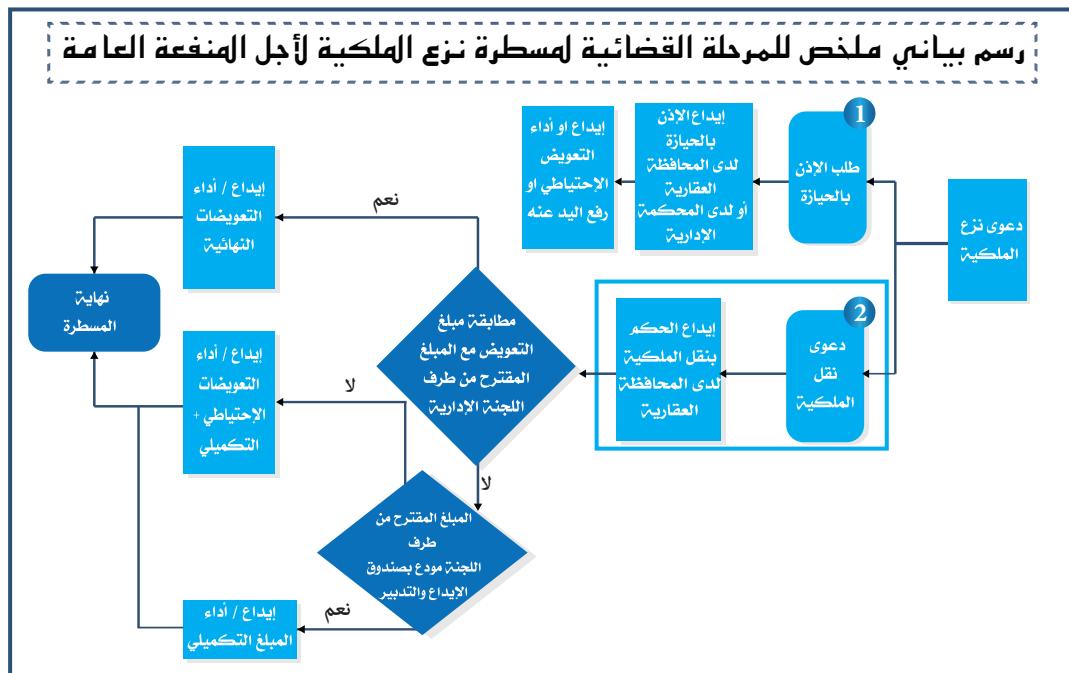
وبعد صدور أمر الإذن بالحيازة وتقييده لدى المحافظة العقارية إذا ما تعلق الأمر بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ (الفصل 25 من قانون نزع الملكية)، أو لدى المحكمة الإدارية إذا كانت العقارات غير محفظة (الفصل 24 من قانون نزع الملكية)، يتم أداء أو إيداع التعويض الاحتياطي داخل أجل شهر من تاريخ التبليغ ويتم توجيهه ملف الأداء أو الإيداع للخازن الوزاري، يكون مرفقا بالوثائق التالية:

- مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلی
- نسخة طبق الأصل من الأمر الإذن بالحيازة
- نسخة طبق الأصل من محضر اللجنة الإدارية للتقييم
- الشواهد العقارية أو شواهد التقىيد

وتتجدر الإشارة إلى أنه إذا سبق للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إيداع المبلغ المقترح من طرف اللجنة الإدارية بصندوق الإيداع والتدبير، فإنها تعمل على إعداد مقررات رفع اليد التي تشتمل على:

- رقم الحساب المفتوح لدى صندوق الإيداع والتدبير
- رقم مقرر الإيداع وتاريخه
- رقم وصل الإيداع
- رقم القطعة الأرضية أو رقم الملف
- اسم المستفيد من التعويض الممنوح، صفتة، عنوانه ورقم بطاقة تعریفه الوطنية
- مبلغ التعويض الواجب أداؤه كلياً أو جزئياً، بالأرقام والحراف

دعاوى نقل الملكية



تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بتقديم مقال للمحكمة الإدارية المختصة يرمي إلى الحكم بنقل ملكية العقار، ويكون مرفقا برسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية أو مقرر التخلي وملف البحث الإداري والشواهد العقارية وشواهد التقيد ومقررات الإيداع إذا كانت المبالغ مودعة بصندوق الإيداع والتدبير. ومن المفيد التذكير هنا بأنه يتبع على الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) سلوك دعواى نقل الملكية داخل أجل سنتين يحتسب من تاريخ نشر مقرر التخلي أو مرسوم إعلان المنفعة ونزع الملكية بالجريدة الرسمية، تحت طائلة عدم قبول الطلب من طرف المحكمة الإدارية المختصة.

وتُخضع دعوى نزع الملكية من حيث المبدأ للقواعد الإجرائية العامة الواردة في قانون المسطورة المدنية باستثناء بعض الإجراءات الخاصة التي ورد النص عليها صراحة في قانون نزع الملكية نظراً للطبيعة الخاصة لدعوى نزع الملكية، ومن ذلك على سبيل المثال ما ورد في الفصل 18 من القانون المذكور.

وتقتضي المحكمة الإدارية بنقل الملكية في اسم الجهة المعنية مقابل أداء أو إيداع التعويضات المحددة من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، هذا فضلاً عن كون تحديد التعويض عن نزع الملكية يبقى من صميم اختصاص السلطة التقديرية للمحكمة التي يسوغ لها استبعاد قيمة العقار المحددة من طرف لجنة التقييم واللجوء إلى الخبرة القضائية لتحديد قيمة التعويض وفقاً للمعايير المذكورة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية.

وبعد توصل الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بالأحكام القضائية الصادرة والتي تكون نهائية في الشق المتعلق بنقل الملكية، تقوم بإيداع طلب التقييد لدى المحافظة العقارية المختصة، وتحتفل طريقة تنفيذ هذه الأحكام بحسب اختلاف النظام القانوني للعقار المنزوعة ملكيته وفق ما يلي:

❖ بالنسبة للعقارات المحفوظة أو في طور التحفظ :

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بتقديم طلب تقييد الحكم القضائي بالرسم العقاري أو بالرسوم العقارية إذا تعلق الأمر بعقارات محفوظة، أما بالنسبة للعقارات في طور التحفظ فيطلب بإيداعه بطلب أو بطلب التحفظ وفق مقتضيات الفصل 84 من قانون التحفظ العقاري مع طلب الحصول على شهادة تفيد التقييد أو الإيداع.

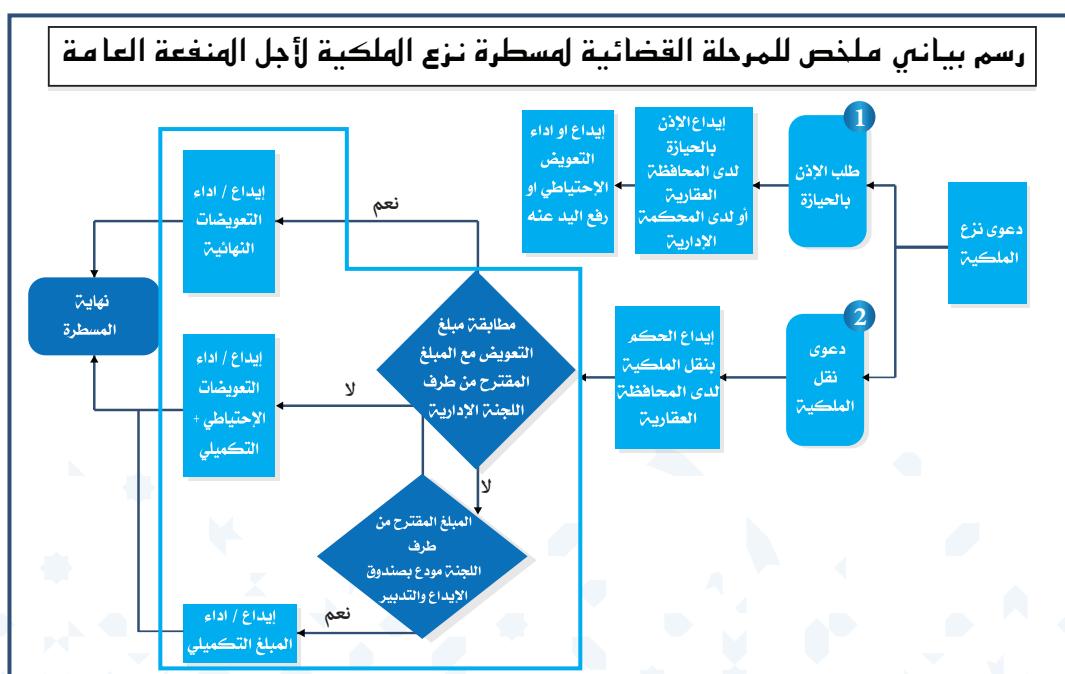
أما بالنسبة لملف التقييد فيكون من طلب التقييد مشفوعاً بالأحكام القضائية الصادرة والم ملف التقني إذا تعلق الأمر بنزع جزئي للملكية فقط¹، وذلك لتيسير فرز القطعة المنزوعة ملكيتها من المساحة الإجمالية للعقار. أما بالنسبة للنزع الكلي ملكية العقار، فيقتصر الأمر على حلول الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) محل المنزوعة ملكيتها.

(1) للذكر فقط فإن الملف التقني الذي يعده مهندس مساح طبوغرافي ملحف ينتمي إلى القطاع الخاص يتكون من المحضر الموقع من طرف نزع الملكية ومن المهندس المساح، والتصميم العقاري، ووصل بإيداع لدى مصلحة المسح العقاري المختصة (المادة 17 من المرسوم الصادر في 14 يوليو 2014).

بالنسبة للعقارات غير المحفظة :

إذا كانت الأحكام القضائية الصادرة تتعلق بعقارات غير محفظة يتم تقييدها بسجلات المحكمة الإدارية؛ كما يتعين على الجهة نازعة الملكية أن تبادر إلى تقديم طلب تحفيظ للمحافظة العقارية المختصة ترابياً مرفقاً بالحكم القضائي ورسوم الملكية والملف التقني وشهادة الایداع لدى مصلحة المسح العقاري المختصة إذا تعلق الأمر بنزع جزئي للملكية، وذلك للاستفادة من مزايا التحفظ وفق مسطرة خاصة بدون إشهار. بحيث يتم إصدار رسوم عقارية نهائية في اسم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصاميم العقارية (الفصل 37 من قانون نزع الملكة).

أداء التعويض بعد صدور الحكم بنقل الملكية



بعد صدور الحكم بنقل الملكية وتقييده بالمحافظة العقارية والحصول على شهادة تثبت ذلك، تبادر الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إلى أداء مبالغ التعويض أو إيداعها لفائدة المنزوعة ملكيتها. ويجب التمييز هنا بين ما إذا كان المبلغ المحكوم به يساوي المبلغ المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقسيم أو يفوقه .

1. إذا كان المبلغ المحكوم به يساوي المبلغ المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقسيم

نميز في هذا الصدد بين ما إذا كان الحكم الناقل للملكية في شقه المتعلق بالتعويض قد أصبح نهائيا، أو ما زال قابلا للطعن.

إذا كان المبلغ المقترح من لدن الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) لايزال مودعا بصندوق الإيداع والتديير، تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بدراسة الملف واستصدار قرار رفع اليد. وإحالته على صندوق الإيداع والتديير الذي يحول المبلغ لحساب المنزوعة ملكيتها أو حساب هيئة المحامين أو حساب صندوق المحكمة المفتوح لدى صندوق الإيداع والتديير، ويقوم هذا الأخير بإشعار الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بذلك.

وفي حالة سبقية رفع اليد عن المبلغ المودع تنفيذا للأمر الآذن بالحيازة، فإن تصفية ملف نزع الملكية من لدن الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) رهين بعدم لجوء المنزوعة ملكيتها للطعن بالاستئناف. تجدر الإشارة أنه في حالة عدم معرفة المنزوعة ملكيتها أو عدم كفاية الوثائق المثبتة للملكية أو عدم الإدلاء بها بالنسبة للعقارات غير المحفظة، تراسل الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) رئيس الجماعة الواقع بنفوذها الترابي العقار المعنى والمحافظ العقاري المعنى، لتعليق إعلان عن الوضعية القانونية للعقار مع سجل الملاحظات لمدة ستة أشهر. وبعد انتهاء هذا الأجل تقوم الجماعة والمحافظة العقارية كل فيما يخصه بإغلاق سجل الملاحظات وتوقيع صفحته الأخيرة من طرف رئيس الجماعة والمحافظ العقاري وموافقة الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بسجل الملاحظات مرفقا بشهادة تثبت إنجاز الإشهار والتعليق.

وفي حالة عدم ورود أي تعرّض على ملكية العقارات المعنية، يتم رفع اليد عن المبالغ المودعة وفق المسطّرة سالفة الذكر لفائدة الأشخاص المفترض أنهم مالكون. أما إذا ورد تعرّض فإن المبالغ تبقى مودعة لدى صندوق الإيداع والتدبّر إلى حين تسوية النزاع ودياً أو قضائياً (الفصل 30 من قانون نزع الملكية).

2. إذا كان المبلغ المحكوم به يفوق المبلغ المقترن من طرف اللجنة الإدارية للتقييم

نميز في هذا الصدد بين ما إذا كان الحكم الناقل للملكية في شقه المتعلق بالتعويض قد أصبح نهائياً، أو ما زال قابلاً للطعن.

❖ إذا كان الحكم القضائي غير نهائي :

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بإيداع مبلغ التعويض التكميلي لدى صندوق الإيداع والتدبّر بمقتضى الملف التالي: وصل إيداع مبلغ التعويض الاحتياطي، مرسوم الإعلان عن المنفعة العامة ونزع الملكية أو مقرر التخلّي، الشواهد العقارية بالنسبة للعقارات المحفوظة، شهادة نقل الملكية بالنسبة للعقارات المحفوظة، شهادة الإيداع بالنسبة للعقارات في طور التحفيظ، المقررات القضائية، شهادة بعدم الطعن، شهادة التعريف البنكي، صورة شمسية لبطاقة التعريف الوطنية. وإذا تعلق الأمر بشخص اعتباري يضاف إلى الوثائق السابقة رقم التعريف الضريبي، نسخة من السجل التجاري، نسخة من محضر آخر جمع عام.

وتتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أداء مبلغ التعويض التكميلي لذوي الحقوق شريطة تقديمهم لكتفالة بنكية طبقاً لمقتضيات الفصل 35 من قانون نزع الملكية.

❖ إذا كان الحكم القضائي نهائياً :

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بالأداء المباشر مبلغ التعويض التكميلي لفائدة المنزوعة ملكيتها بعد رفع اليد عن مبلغ التعويض الاحتياطي، وذلك بإعداد ملف الأداء² السالف الذكر، ثم إحالته على الخازن الوزاري قصد التأشير عليه.

وبعد التوصل بملف الأداء مؤشر عليه من طرف الخازن الوزاري، تعد الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) الأمر بالدفع والتحويل وتوجهه إلى الخزينة الوزارية التي تحول مبلغ التعويض التكميلي إلى الجهة المستفيدة.

يجدر الذكر أنه يمكن للجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) أداء التعويضين الاحتياطي والتكميلي مباشرة لفائدة الجهة المستفيدة أو بعد فتح ملف تنفيذي من طرف المنزوعة ملكيتها.

(2) يتكون ملف الأداء من مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلص، حكم قضائي وشهادـة بعدم الطعن، الشواهد العقارية (شهادة نقل الملكية بالنسبة للعقارات المحفظة، شهادة الإيداع بالنسبة للعقارات في طور التحقيقـ، رسوم الملكية بالنسبة للعقارات غير المحفظة)، شهادة التعرف البنكي، صورة شمسية لبطاقة التعرف الوطنية وإذا تعلق الأمر بشخص اعتباري يضاف إلى الوثائق السابقة رقم التعرف الضريبي، نسخة من السجل التجاري، نسخة من محضر آخر جمع عام، التي سردها في الحالـة السابقة والمتعلقة بالأداء المباشر.

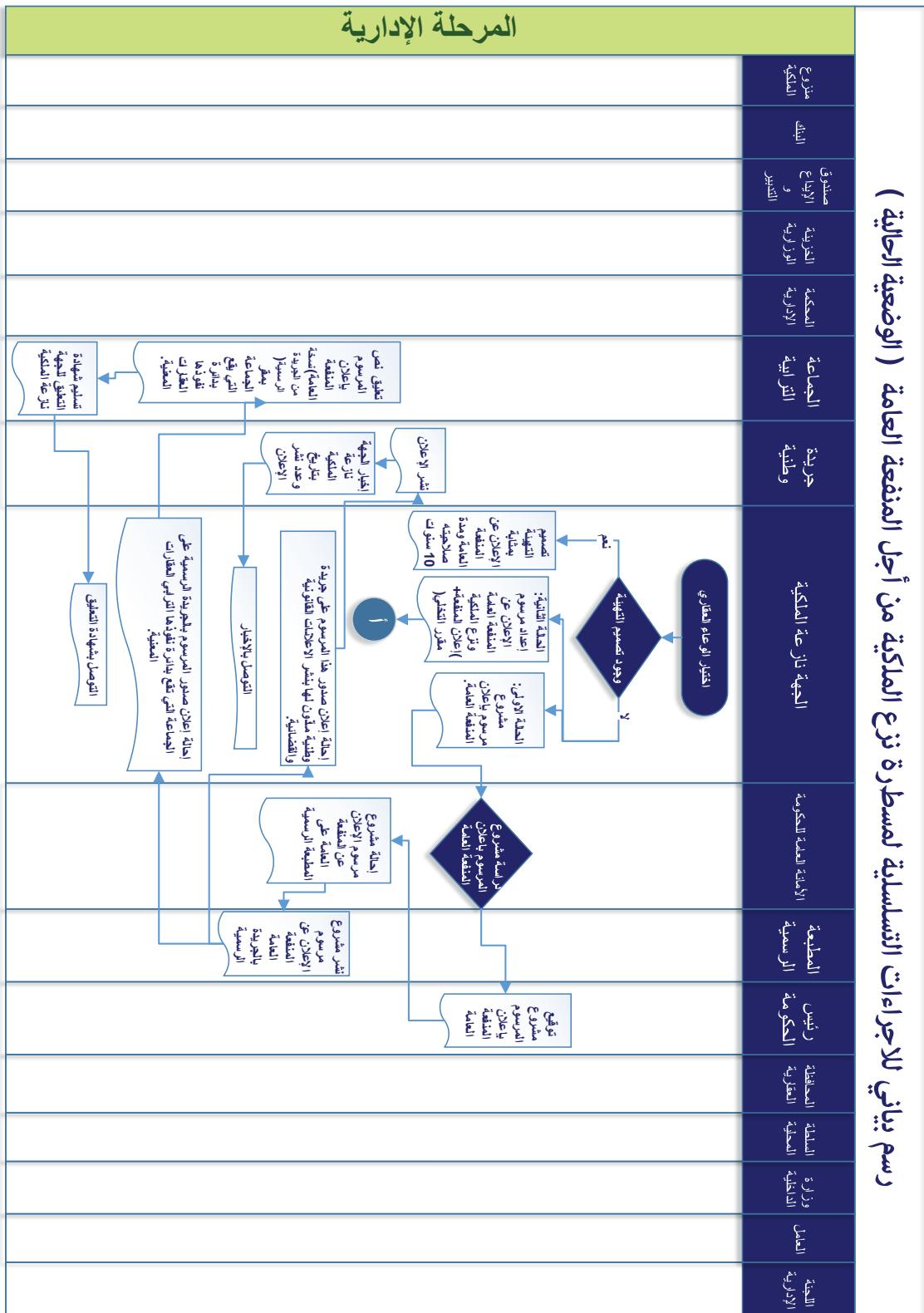
رسه بياني للاجراءات التسلسليه لمسطه
نزع الملكيه لأجل المنفعة العامة
(الوضعيه الحاليه)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

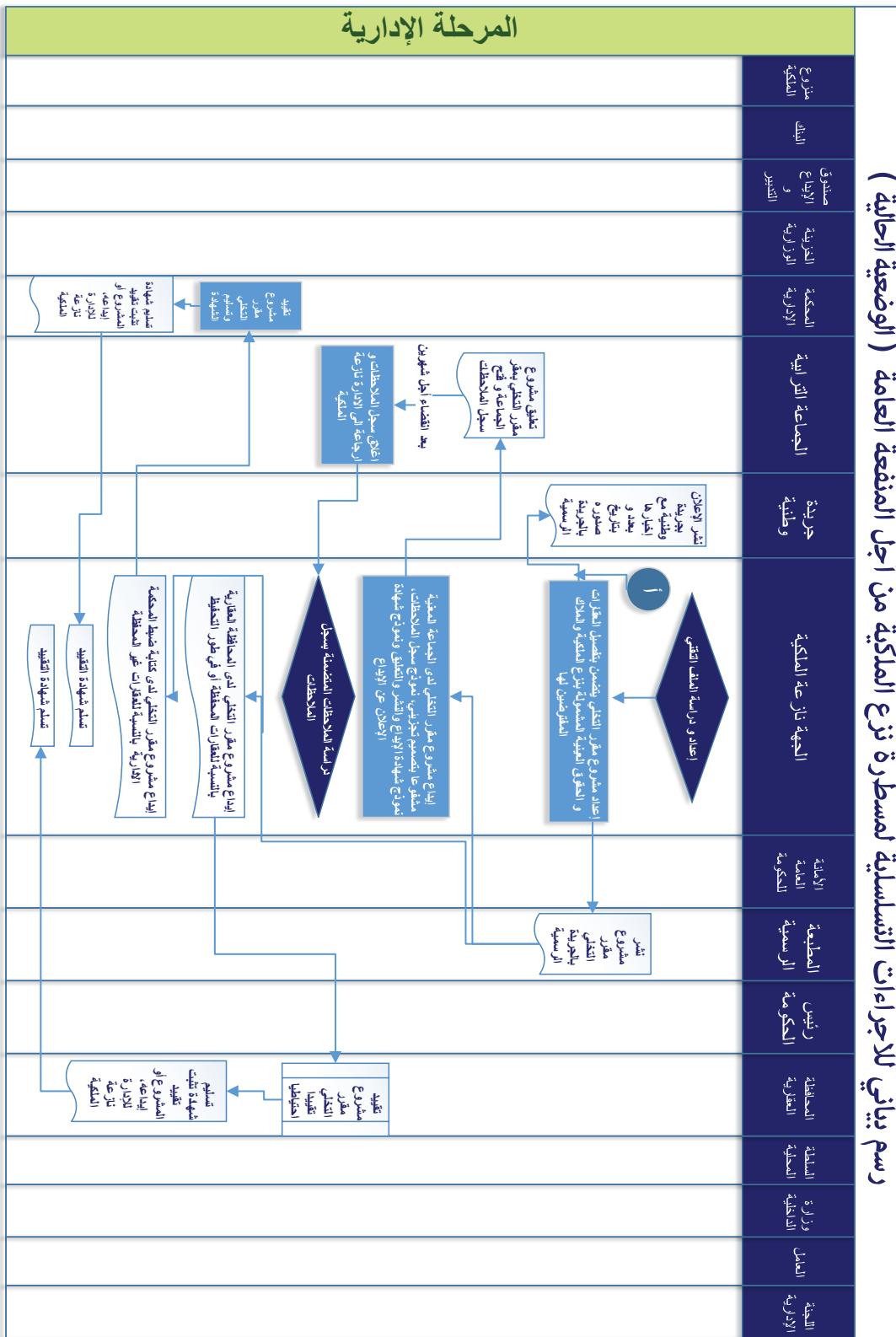
الْكِتَابُ الْكَوَافِرُ

بَلَى	أَهْلَكَ	مُرْجِعٌ	مُسْكِنٌ	فَرَارٌ	مُرَاسِلٌ	مُهَاجِرٌ
أَهْلَكَ	بَلَى	مُرْجِعٌ	مُسْكِنٌ	مُرَاسِلٌ	فَرَارٌ	مُهَاجِرٌ
مُرْجِعٌ	أَهْلَكَ	بَلَى	مُسْكِنٌ	مُهَاجِرٌ	فَرَارٌ	مُرَاسِلٌ
مُسْكِنٌ	مُهَاجِرٌ	فَرَارٌ	مُرْجِعٌ	مُرَاسِلٌ	بَلَى	أَهْلَكَ
مُهَاجِرٌ	مُرَاسِلٌ	مُرْجِعٌ	مُسْكِنٌ	بَلَى	أَهْلَكَ	أَهْلَكَ

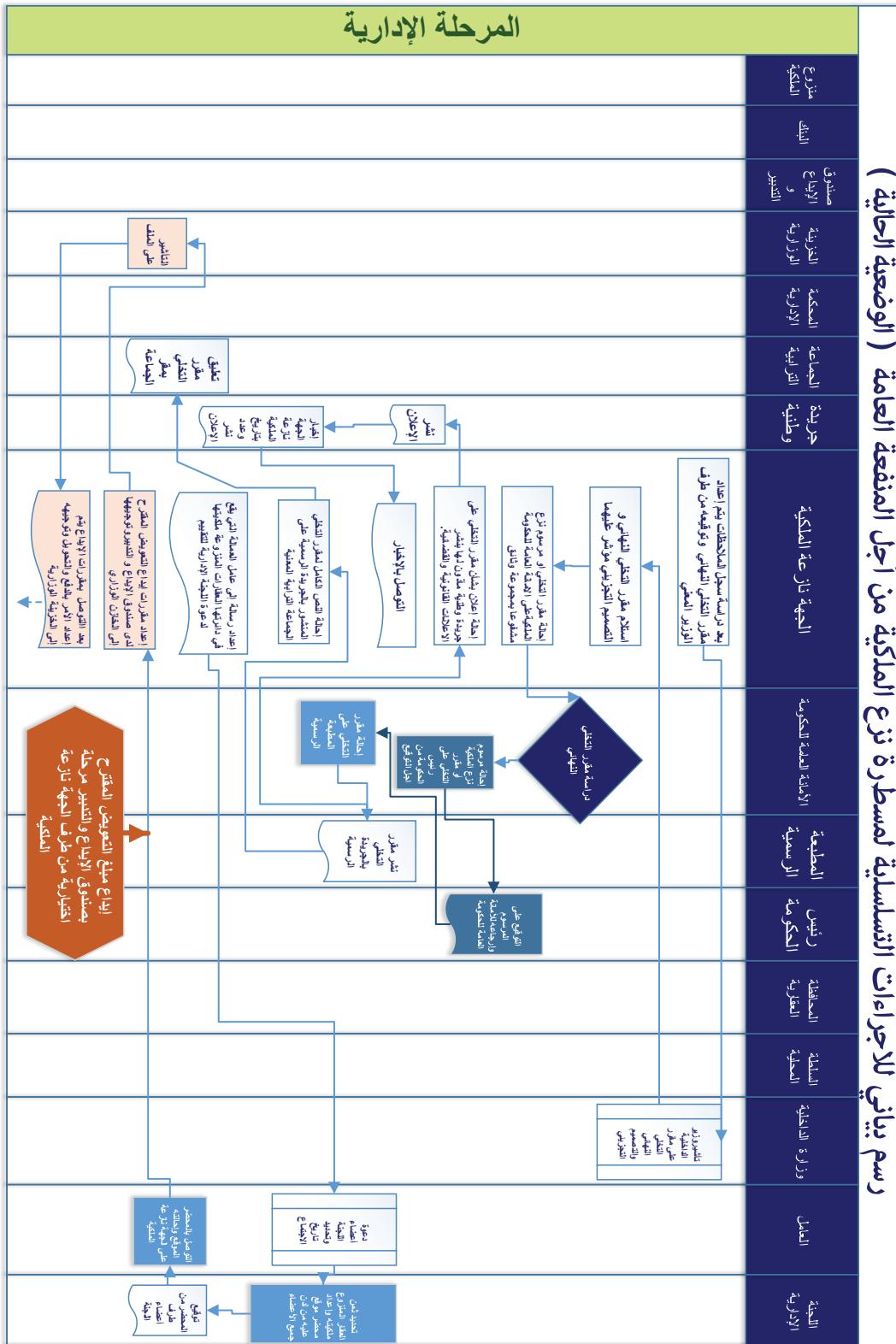
رسم بياني للإجراءات التسلسليّة لمسطّرة نزع المدكّية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)



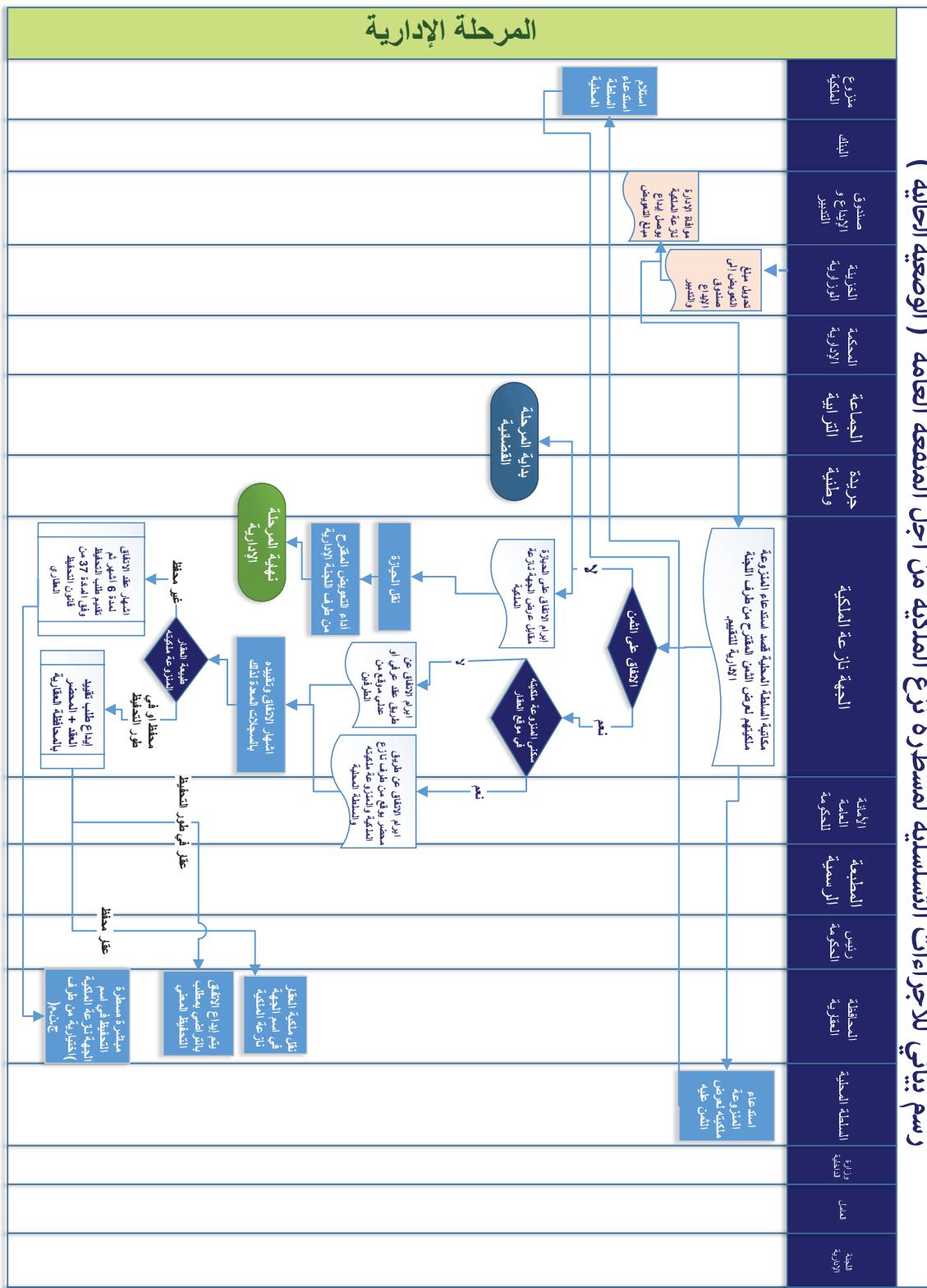
رسم بياني للإجراءات التسلسليّة لمسطّرة نزع الملكيّة من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)



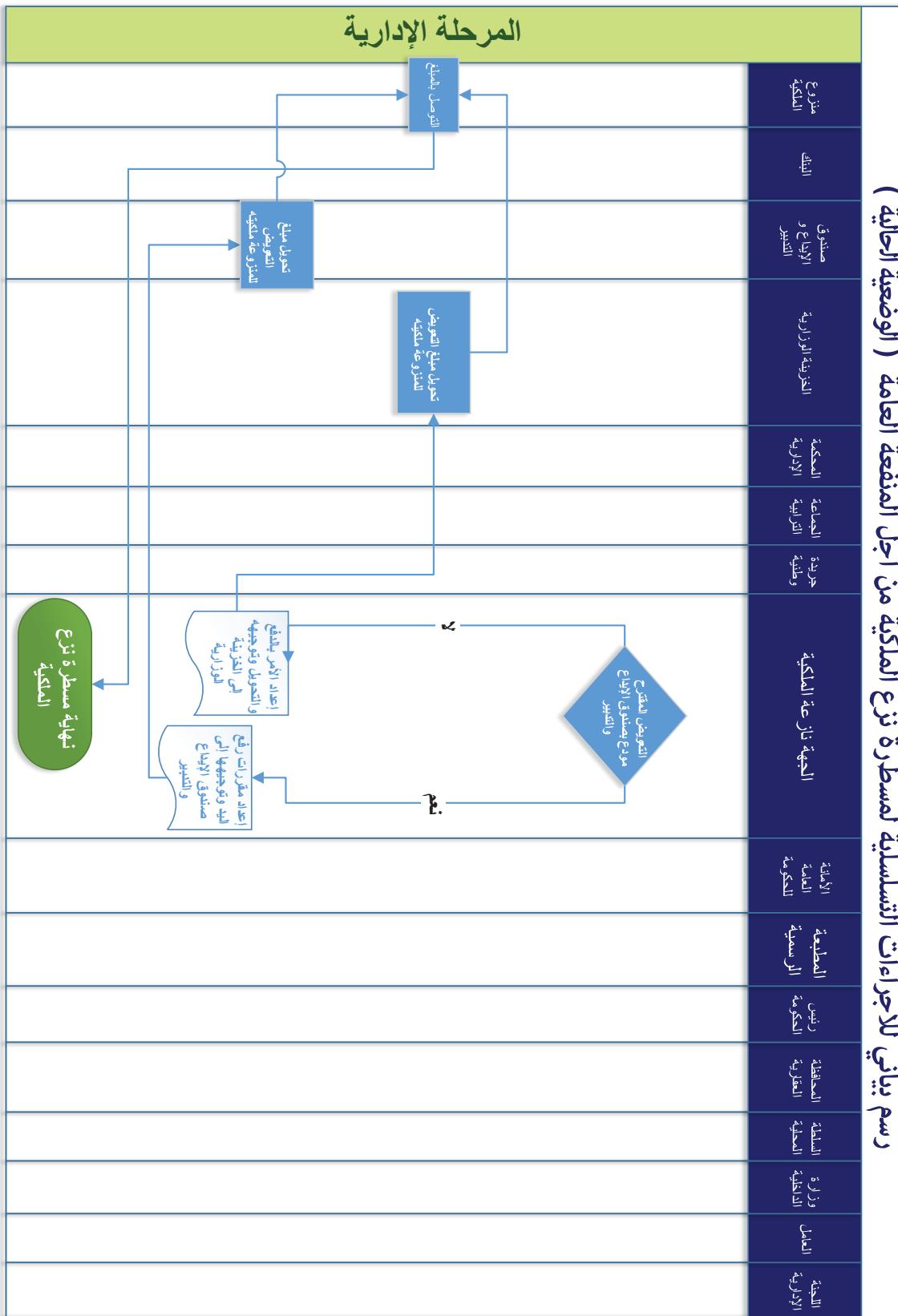
رسم بياني للإجراءات التسلسالية لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)

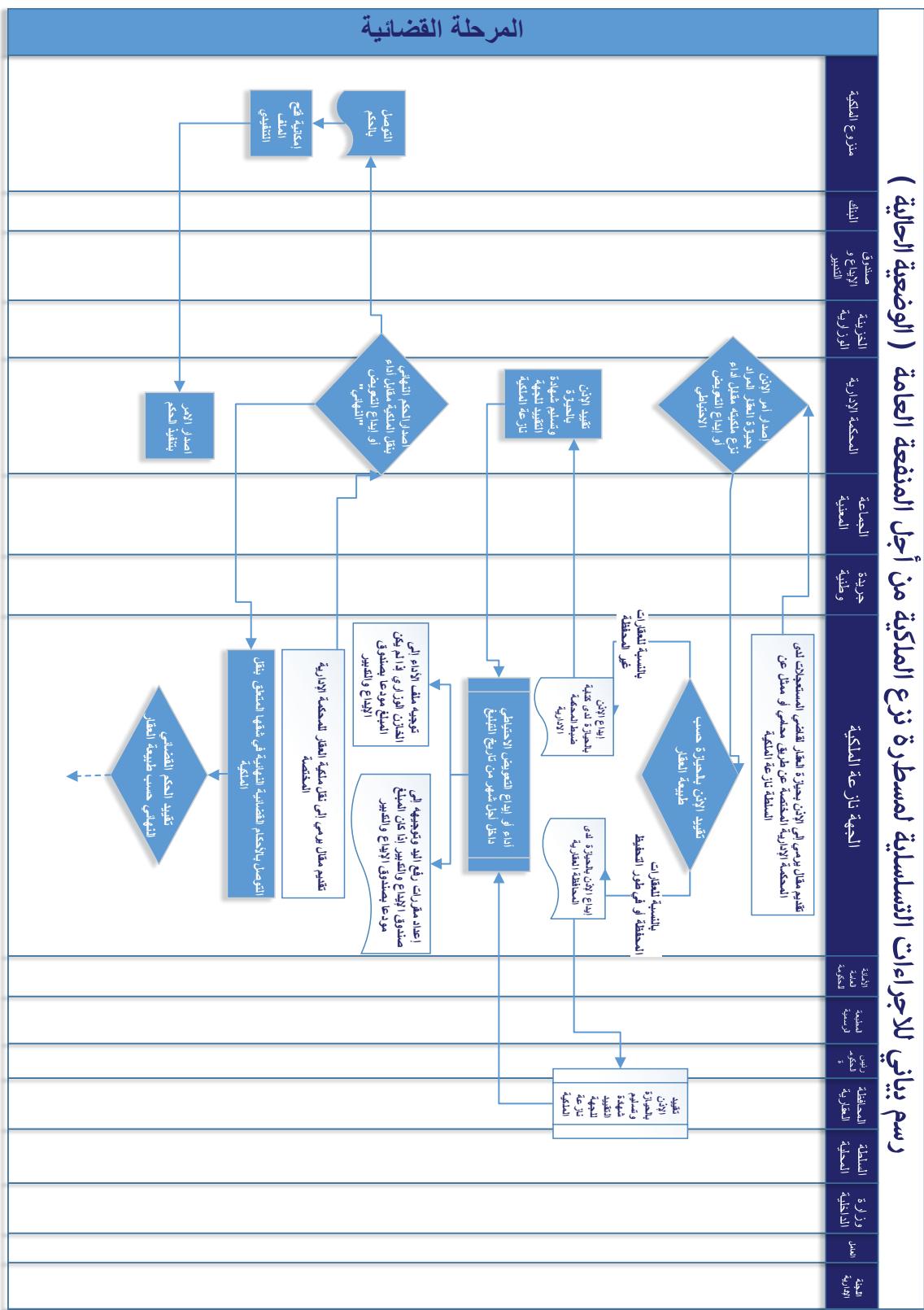


رسم بياني للإجراءات التسلسنية لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)

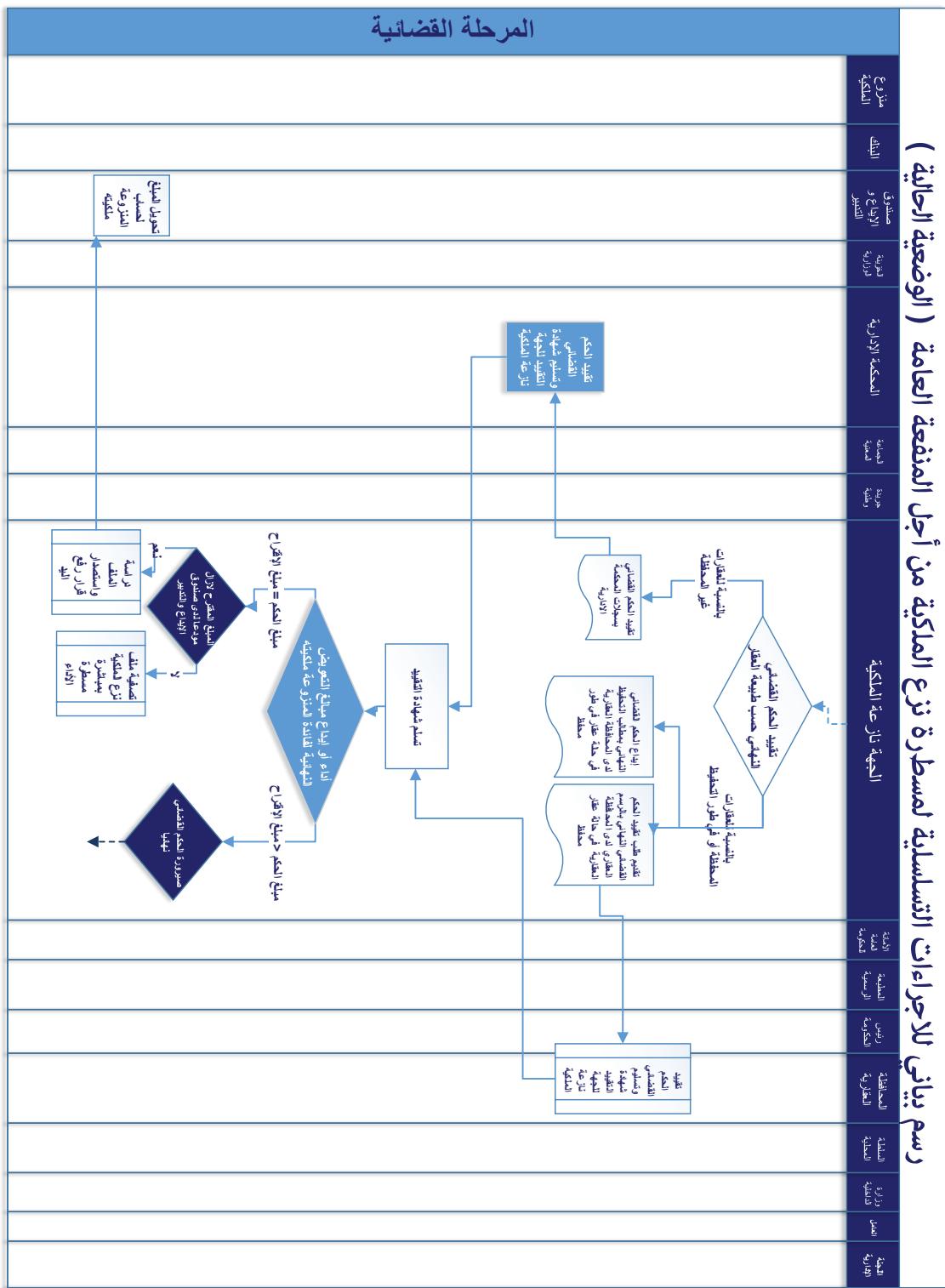


رسم بياني للإجراءات التسلسالية لمسطحة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)

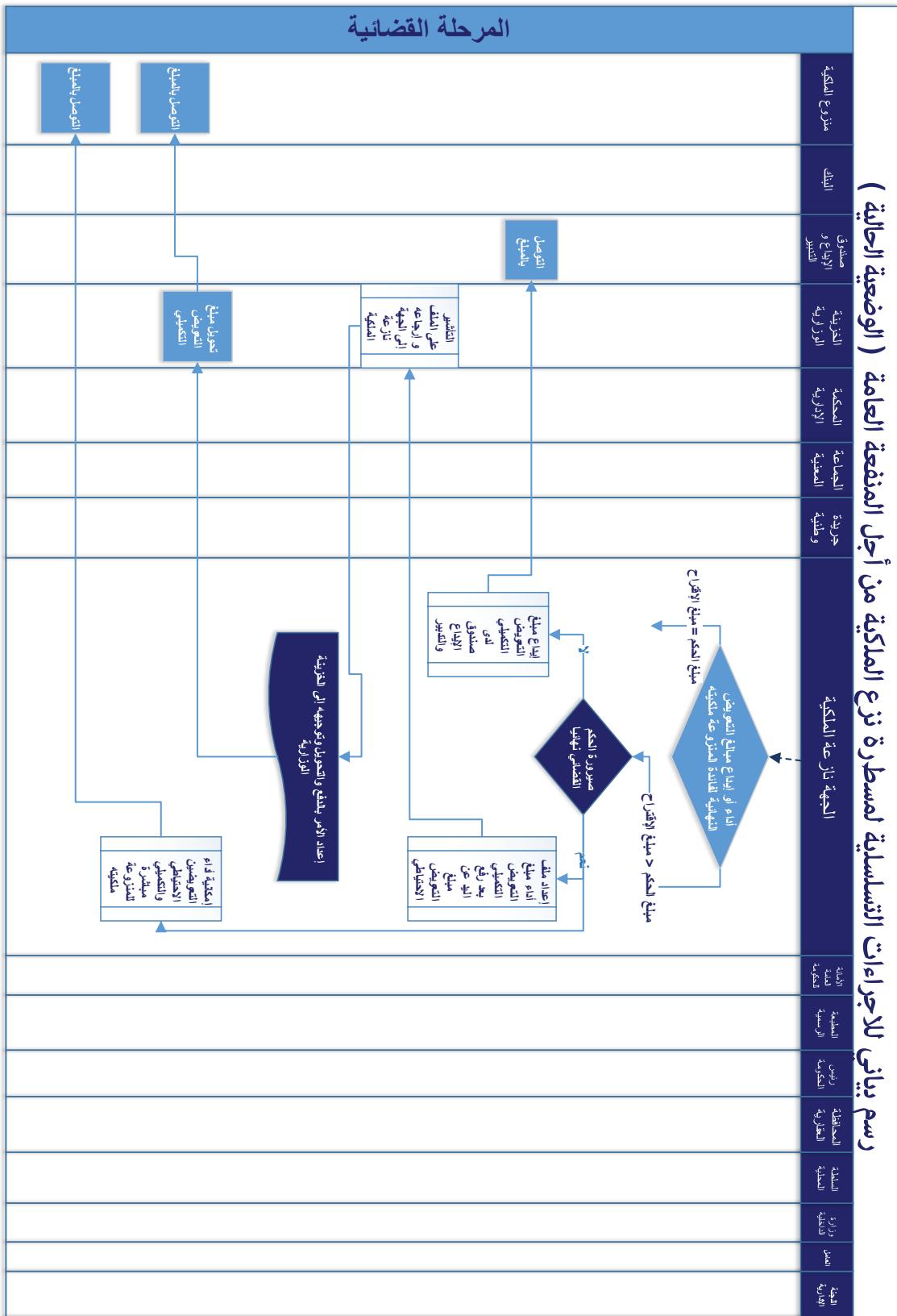




رسم بياني للإجراءات التسلسالية لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)



رسم بياني للإجراءات التسلسالية لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)



رسم بياني للإجراءات التسلسنية لمسطورة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الوضعية الحالية)

