



المملكة المغربية
١٢٥٤٠ | ١٤٣٨٤

خدمة حصول المواطن على التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

2018

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية المقررة في القوانين الوطنية والمواثيق الدولية، ولا يمكن الحد من نطاقه وممارسته إلا بموجب القانون، أو كلما اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، ولا يمكن نزع الملكية إلا وفق المقتضيات القانونية المقررة.

وإذا كان المشرع سمح بنزع أملك الخواص تحقيقاً للمنفعة العامة، فإنه وضع العديد من الضمانات القانونية لحماية حق الملكية، حيث فرض على الجهة نازعة الملكية أداء تعويض مناسب يتم تقديره حسب المعايير المضمنة في الفصل 20 من قانون 7.81، وهي :

◆ يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحالي المحقق والناشئ مباشرة عن نزع الملكية.

◆ يحدد مقدار التعويض حسب قيمة العقار يوم نزع الملكية دون أن تراعي في هذه القيمة البناءات والأغراض والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية.

◆ يتغير التعويض عند الاقتضاء باعتبار ما يحدثه الإعلان عن الأشغال المزمع إنجازها من فائض القيمة أو نقصانها بالنسبة للعقار الذي لم تنتع ملكيته.

وتهدف هذه الوثيقة إلى تحسين وتعريف المواطن بمسطرة نزع الملكية، وبيان كيفية حصول المزروعة ملكيتها على التعويض المقرر له وفق المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

1 - السند القانوني لمسطرة

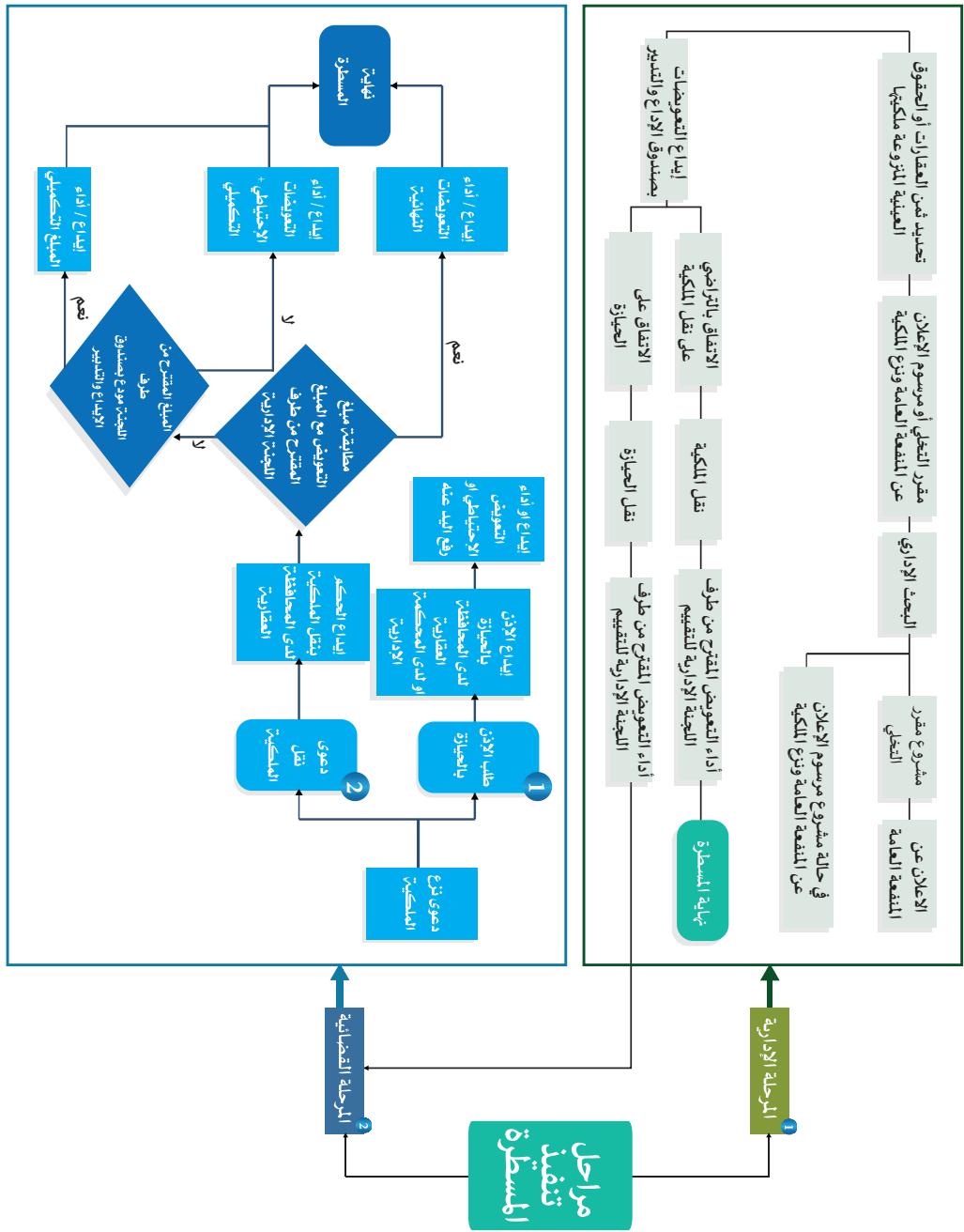
تنظم مسطرة نزع الملكية وفق مجموعة من المقتضيات القانونية والتنظيمية من أهمها:

◆ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-81-254 الصادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 الموافق ل 15 يونيو 1983.

◆ المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في ثاني رجب 1403 الموافق 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت .

◆ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعديل، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 الصادر في 5 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 04 جمادى الأولى 1414 (20 أكتوبر 1993).

تبني مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، على مراحلتين أساسيتين المرحلة الإدارية والمرحلة القضائية.



تمثل المرحلة الإدارية في مجموعة من الإجراءات التي تلتزم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) القيام بها تحت رقابة القضاء، وتتجلى هذه الإجراءات فيما يلي:

1.3. الإعلان عن المنفعة العامة ومقرر التخلی

يتم الإعلان عن المنفعة العامة بموجب مقرر إداري، وإذا لم يعين هذا المقرر الأموال التي يشملها نزع الملكية فإن هذا التعيين يتم بموجب مقرر يدعى مقرر التخلی، ويجب أن يصدر هذا المقرر داخل أجل سنتين تبتدئ من تاريخ نشر المقرر القضائي بإعلان المنفعة العامة في الجريدة الرسمية، وإلا تقرر تجديد إعلان المنفعة العامة.

يعتبر تصميم التهيئة بمثابة إعلان عن المنفعة العامة وتنتهي أثاره عند انقضاء أجل 10 سنوات بتدئ من تاريخ نشر النص القضائي بالموافقة عليه بالجريدة الرسمية، حيث يمكن لمالك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء هذا الأجل شريطة أن يكون هذا التصرف مطابقاً لغرض المخصصة له المنطقة التي يقع فيها، إلا أنه يجوز بعد الحصول على إذن من الجماعة الترابية المعنية استعمال بعض الأراضي بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة شريطة لا يحول هذا الاستعمال دون إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم، على أن يقوم المالك في جميع الحالات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها.

يمكن للملالك المعنيين الطعن في المقرر الإداري المعلن للمنفعة العامة خلال أجل 60 يوماً بتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور بالجريدة الرسمية، وذلك لدى المحاكم الإدارية أو الغرفة الإدارية بمحكمة النقض حسب الحالات.

2.3. البحث الإداري

يخضع مشروع مقرر التخلی لبحث إداري عن طريق:

نشره بالجريدة الرسمية (النشرة العامة).

نشره في جريدة أو عدة جرائد وطنية مأذون لها بنشر الإعلانات القانونية.

إيداعه لدى الجماعة الترابية التابع لها موقع العقار، مرفقاً بتصميم تجزيئي ونموذج سجل الملاحظات وذلك لفسح المجال للمعنيين بنزع الملكية للاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية.

تجدر الإشارة إلى أنه يجب على المزروعة ملكيته تضمين ملاحظاته وتعرضاته بسجل الملاحظات المعد لهذا الغرض لاسيما المطالبة بالتعويض عن الأجزاء المتبقية من العقار والغير القابلة للاستغلال (الفصل 23 من قانون نزع الملكية).

3.3. تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية

يتم تحديد ثمن العقارات أو الحقوق العينية من طرف اللجنة الإدارية للتقييم المكونة من الأعضاء المذكورين في المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 16 أبريل 1983 المتعلق بتطبيق قانون نزع الملكية مع مراعاة الاستثناءات الواردة في المادة 37 من قانون التعمير المتعلقة بالمساهمة المجانية الخاصة بإحداث المسالك والطرق العمومية.

4.3. الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية

يمكن للجهة نازعة الملكية الاتفاق بالتراضي مع المتردعة ملكيته على نقل ملكية العقار المعنى، بناء على الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، من خلال إبرام محضر أو عقد عرفي حسب مقتضيات الفصل 42 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

حالة الحصول على الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية

نقل الملكية :

قبل أداء التعويضات المستحقة، تبادر الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) إجراءات نقل ملكية العقارات في اسمها أو في اسم الجهة الوصية عن طريق تقييد المحضر أو العقد بالمحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقارات محفظة أو في طور التحفيظ، أو تقديم طلب التحفيظ إذا تعلق الأمر بعقارات غير محفظة طبقاً لمقتضيات الفصل 37 من قانون نزع الملكية.

أداء التعويض :

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بأداء التعويض عن طريق إتباع الإجراءات التالية:

إعداد ملف الأداء وإحالته على الخازن الوزاري من أجل التأشير عليه. ◈

بعد تأشير الخازن الوزاري على ملف الأداء تقوم بإعداد الأمر بالدفع والتحويل وتوجهه إلى الخازن الوزاري الذي يقوم بتحويل مبلغ التعويض لفائدة المتردعة ملكيته. ◈

حالة الاتفاق على الحياة

إذا لم يوافق المتردعة ملكيته على الثمن المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، يمكن أن ينصب الاتفاق على نقل الحياة مقابل أداء التعويض الاحتياطي ويحتفظ المتردعة ملكيته بحقه في المطالبة بالتعويض التكميلي أمام القضاء.

الوثائق المطلوبة لحصول المزوعة ملكيتها على التعويض (في إطار مقتضيات الفصل 42 من قانون نزع الملكية)

- ❖ محضر الاتفاق بالتراضي على نقل الملكية أو العقد العرفي، أو محضر بالحيازة في حالة الاتفاق على نقل الحيازة فقط.
 - ❖ رسوم الملكية بالنسبة للعقارات غير المحفوظة.
 - ❖ شهادة التعريف البنكي عند الاقتضاء.
 - ❖ نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف.
 - ❖ وكالة أو أي وثيقة تثبت النيابة القانونية أو الشرعية عند الاقتضاء.
- إذا تعلق الأمر بشخص اعتباري خاضع لمقتضيات القانون الخاص تضاف الوثائق التالية:
- ❖ رقم التعريف الضريبي.
 - ❖ نسخة من السجل التجاري.
 - ❖ نسخة من محضر آخر جمع عام.

4 - المرحلة القضائية

يتم اللجوء إلى المرحلة القضائية في مجموعة من الحالات منها :

- ❖ إذا لم تفلح الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) في الوصول إلى اتفاق بالتراضي على نقل الملكية مع المزوعة ملكيتها.
- ❖ إذا أرادت الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) حيازة العقار لبدء الأشغال في المشروع المزمع إنجازه، ورفض المزوعة ملكيتها تمكينها من حيازة العقار.
- ❖ إذا كان ملوك العقارات المزوعة ملكيتهم غير معروفيين، أو كانت هذه العقارات موضوع نزاعات قضائية.

1.4. طلب الإذن بالحيازة

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بتقديم مقال يرمي إلى الإذن بحيازة العقار إلى قاضي المستعجلات لدى المحكمة الإدارية المختصة، الذي يقوم بمراقبة سلامية إجراءات نزع الملكية تحت طائلة البطلان، فإذا ثبتت سلامتها يصدر أمره بالإذن بالحيازة مقابل أداء أو إيداع التعويض الاحتياطي لفائدة المزوعة ملكيتها داخل أجل شهر من تاريخ التبليغ.

2.4. دعوى نقل الملكية

تقوم الجهة نازعة الملكية (أو الجهة الوصية) بتقديم مقال إلى المحكمة الإدارية المختصة، يرمي إلى نقل ملكية العقار مقابل مبلغ التعويض الذي قد يساوي أو يفوق المبلغ المحدد من طرف اللجنة الإدارية للتقييم.

3.4. أداء التعويضات

يتم أداء أو إيداع التعويض مباشرة لفائدة المالك إذا كانت الوضعية القانونية للعقار سليمة مع مراعاة مقتضيات الفصلين 30 و35 من قانون نزع الملكية.

الوثائق المطلوبة لحصول المزروعة ملكيته على التعويض في إطار تنفيذ المقررات القضائية

أداء التعويض الاحتياطي:

- ❖ الشواهد العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ.
- ❖ رسوم الملكية بالنسبة للعقارات غير المحفظة.
- ❖ نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف.
- ❖ رقم الحساب البنكي عند الاقتضاء.

أداء التعويض التكميلي:

بعد أن يصير الحكم نهائيا يدلي المزروعة ملكيته بالوثائق التالية ل الحصول على التعويض:

- ❖ شهادة بعدم الطعن تثبت أن الحكم نهائيا.
 - ❖ الشواهد العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ.
 - ❖ رسوم الملكية بالنسبة للعقارات غير المحفظة.
 - ❖ نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف للمزروعة ملكيته.
 - ❖ رقم الحساب البنكي للمزروعة ملكيته عند الاقتضاء.
- نسخة من البطاقة الوطنية للتعريف الخاصة بالمحامي وكيل المزروعة ملكيته ورقم حساب هيئة المحامين (للتنفيذ في إطار الفصل 57 من قانون المهنة).
- ما يفيد فتح الملف التنفيذي لتحويل مبلغ التعويض إلى حساب المحكمة الإدارية المفتوح لدى صندوق الإيداع والتدبير.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت المبالغ مودعة لدى صندوق الإيداع والتدبير يتم رفع اليد عنها لفائدة المزروعة ملكيته داخل أجل شهرين يحتسب من تاريخ تقديمها لرسوم صحيحة (الفقرة الثانية من الفصل 31 من قانون نزع الملكية).

وزارة إصلاح الإدارة والوظيفة العمومية

www.mmsp.gov.ma
www.service-public.ma
www.emploi-public.ma
www.chikaya.ma

شارع الحاج أحمد الشرقاوي، ص.ب 1076، الحي الإداري، الرباط - أكدال