

لائحة المختصرات:

ج.ر	الجريدة الرسمية
ق.ت	قانون التعمير
ع	العدد
م.س	مرجع سابق
م.ن	المرجع نفسه
ق.م.م	قانون المسطرة المدنية

المقدمة :

يلعب العقار دورا حيويا في تحقيق التنمية بمفهومها الشامل، باعتباره الارضية الاساسية التي تنبني عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنيات التحتية الأساسية والمرافق العمومية، وتنفيذ برامج التأهيل الحضري، وتوفير السكن المتنوع، فضلا عن دعم الاستثمار المنتج في شتى القطاعات¹.

وعلى هذا الأساس، يعتبر حق الملكية من الحقوق المقدسة بمقتضى الشرائع السماوية والوضعية، فالشريعة الإسلامية قد عملت على حماية حق التصرف في الملك وذلك لقوله تعالى: "يا أيها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل"²، اما في القوانين الوضعية، فقد شدد الإعلان العالمي لحقوق الانسان على عدم حرمان أحد من ملكه الا إذا اقتضت ذلك الضرورة العامة بصورة قانونية³. وهو ما كرسه الدستور المغربي في الفصل 35 منه⁴، حيث ضمن هذا الحق ومكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية.

وكثيرا ما تحتاج السلطة العامة في اشرافها على سير المرافق العمومية وفي تنفيذها لمخططاتها التنموية إلى عقارات ، فقد خول لها المشرع إمكانية اللجوء إلى نظام نزع الملكية من أجل المنفعة

¹ إبراهيم الكعبوري، المساهمة المجانية ومسألة نزع الملكية من خلال المادة 37 من القانون المتعلق بالتعمير، مقال منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، العدد السابع، 2022، ص 161.

²-سورة النساء، الآية 29، رواية ورش.

³-المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر في 10 دجنبر 1948.

⁴-حيث اعتبر ان حق الملكية مضمون دستوريا، ولا يمكن نزع الملكية الا في الحالات التي ينص عليها القانون، كما ان المشرع كرس نفس المبدأ في المادة 23 من مدونة الحقوق العينية حيث نص على انه: "لا يحرم أحد من ملكه الا في الأحوال التي يقرها القانون لا تنزع ملكية أحد الا لأجل المنفعة العامة ووفق الاجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب".

ومعلوم ان نزع الملكية يتم عبر مرحلتين الأولى إدارية والتي لا تطرح في الغالب إشكالات لخضوعها للرقابة القضائية، غير ان التطبيق القضائي للمقتضيات القانونية طرح العديد من الإشكاليات أبرزها تطبيق مقتضيات المادة 37 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير فيما يخص مبدأ الارتفاق بالمساهمة المجانية.

ويتم اللجوء الى هذا المبدأ عادة في حالة انجاز الطرق العامة المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها، اذ تقوم الجماعة ببناء على الاختصاصات الموكولة لها قانوناً⁶ بتملك العقارات الواقعة في مساحات الطرق العامة الجماعية، وذلك اما برضى مالكيها واما بنزع ملكيتها⁷ منهم مع مراعاة الاحكام الواردة في المادة 37 سالفه الذكر.

وإذا كان الأصل ان لجوء الإدارات بصفة عامة والمجالس الجماعية بصفة خاصة لمسطرة نزع الملكية يترتب عليه التعويض الكامل لملاك الأراضي التي كانت موضوع المسطرة المذكورة، فان الامر ليس كذلك دائماً عندما يتعلق الامر بمسطرة نزع عقارات من طرف المجالس الجماعية⁸ من اجل انجاز الطرق

⁵ تجدر الإشارة الى ان لجوء الإدارة لمسطرة نزع الملكية يعتبر استثناء من القاعدة التي تعتبر الملكية حق مقدس، وهو من الحقوق الأساسية التي حماها الدستور المغربي (الفصل 35)، والمواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الانسان (الفصل 17). وغيرها من القوانين. مثل قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت رقم 7.81 الذي جاء في فصله الأول: "ان نزع ملكية العقارات كلا او بعضا او ملكية الحقوق العينية العقارية، لا يجوز الحكم به الا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن اجراؤه الا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون. مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلا او بعضا بموجب تشريعات خاصة"، كما ان اول عملية لنزع الملكية كانت في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه عندما قام بنزع الدور العائدة الى أصحابها جبرا مقابل دفع قيمتها من بيت المسلمين وذلك قصد توسيع المسجد الحرام.

ومن بين الاستثناءات التي ترد على قانون نزع الملكية. ما جاء في المادة 37 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، والتي تعتبر الأساس القانوني لتمتع الجماعة في حالة صدور الحكم القضائي القاضي بنزع الملكية. من أداء تعويض غير كامل للملاك في بعض الحالات. بالنظر للمساهمة المجانية التي يتوجب عليها تقديمها لفائدة الجماعة كما سيتم توضيحه في حينه.

⁶ التي ينظمها القانون التنظيمي للجماعات رقم 113.14، بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليوز 2015) منشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليوز 2015).

⁷ وهي إجراءات مسطرية تهدف الى انتزاع جبري للعقار مقابل تعويض.

⁸ وفي هذا الإطار تعمل المجالس والجماعات المحلية من خلال القانون التنظيمي 113.14 على تنزيل وثائق التعمير في إطار الاختصاصات الذاتية ونظرا لخصوصية قانون التعمير رقم 12.90 فقد اعتبر المشرع المصادقة على التصاميم العمرانية بمثابة الإعلان عن المنفعة

العامّة الجماعية بحيث لا يتمّ تعويض المالك دائماً تعويضاً كاملاً، بل يفرض القانون مساهمتهم مجاناً في أحداث الطرق المذكورة عند تحقق مجموعة من الشروط، وهو ما سيكون موضوع عرضنا. والملاحظ أن المشرع المغربي لم يقدّم بتعريف نزاع الملكية تاركاً ذلك للفقهاء⁹، حيث اعتبرها عملية إدارية استثنائية تلجأ إليها الإدارة قصد تحقيق منفعة عامة. وكذا الشأن بالنسبة للمساهمة المجانية فقد نظمتها المادة 37 من قانون التعمير في فقراتها... "يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامّة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجاناً في إنجازها إلى غاية مبلغ يساوي قيمة جزء من أرضه يعادل مستطيلاً يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساوياً لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها على ألا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع القطعة الأرضية". أما بخصوص تعريف التعويض فهو ذلك المقابل الذي يأخذه المالك مقابل نزاع ملكيته.

وقد نظم المشرع المغربي هذه المسطرة بمجموعة من القوانين بداية من ظهير 31 غشت 1914، ثم ظهير 10 أبريل 1917 بالنسبة لمنطقة الحماية الأسبانية وظهير 15 ماي 1925 لمنطقة طنجة ثم ظهير 3 أبريل 1951 ومروراً ببعض المراسيم والظواهر الخاصة انتهاء بالقانون رقم 7.81 بتاريخ 6 ماي 1986¹⁰.

❖ أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع من ناحيتين، فالناحية النظرية فتتمثل في دراسة النصوص القانونية المنظمة لمبدأ المساهمة المجانية، حيث أن المشرع أناط تنظيم المساهمة المجانية وتأطيرها بكل من

العامّة، وربط التعويض عنها بقانون 7.81 المعتبر بمثابة قانون أساسي لنزع الملكية لأجل المنفعة العامّة.
⁸- عرف G. PEISER نزع الملكية بأنها: "عملية إدارية بواسطتها تقوم الإدارة بإلزام أحد الخواص على التخلي عن ملكيته العقارية التي تكون في حاجة إليها لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامّة".

- أحمد البكوش-سمير احبيار، الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمّقة في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية: 2001/2002، ص. 20.

¹⁰ ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982) بتنفيذ القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامّة وباحتلال المؤقت، ج. ر. عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص. 980.

قانون التعمير رقم 12.90 كما تم تغييره وتتميمه بالقانون 166.12¹¹، أما من الناحية العملية فإن مسطرة نزع الملكية من خلال اعمال مبدأ المساهمة المجانية تبقى الية لتنفيذ وثائق التعمير والوسيلة الاستثنائية التي تمنح للجماعات المحلية الحصول على ما يلزمها من العقارات في سبيل تنفيذ مخططاتها التنموية، إلا أن التنزيل العملي للمساهمة المجانية يطرح مجموعة من الإشكالات سواء التقنية أو الموضوعية.

❖ إشكالية الموضوع

سنعالج من خلال هذا الموضوع إشكالات أساسية تتجسد كالتالي:

هل التعويض يتخذ شكلا واحدا أو عدة أشكال في إطار نزع الملكية؟ وهل يحيل قانون نزع الملكية على قوانين التعمير في التعويض؟

وهذه الإشكالات يمكن مقاربتها من خلال أسئلة فرعية نوردتها كالتالي:

- ✓ ما هي ضوابط ومحددات المساهمة المجانية؟
- ✓ ما هي مجالات أعمال مبدأ المساهمة المجانية؟
- ✓ ما هي حالات استحقاق التعويض في إطار المساهمة المجانية؟
- ✓ أين تكمن الإشكالات المتعلقة بالتعويض؟ وهل استطاع القضاء الإداري معالجتها؟

إن الإجابة عن الأسئلة المطروحة، يتطلب منا اعتماد تعددية منهجية تشمل كل من المنهج التحليلي الوصفي الهادف الى تحليل النصوص القانونية المؤطرة للموضوع، بالإضافة الى المنهج الاستقرائي الذي ينطلق من العام الى الخاص وذلك لرصد الاختلالات التي تحد من فعالية التعويض.

ولأجل ذلك سنستعين بالتقسيم التالي:

¹¹ ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله بالقانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، ج.ر. 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص. 6630.

❖ المبحث الأول : التأطير القانوني لمبدأ المساهمة المجانية في نزع الملكية وإشكالات

إعمالها.

❖ المبحث الثاني: التعويض عن عملية نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية

وقانون التعمير .

المبحث الأول: التأطير القانوني لمبدأ المساهمة المجانية في نزع الملكية وإشكالات أعمالها

إن القيام بتنفيذ العملية التعميرية فيما يتعلق بإنجاز التجهيزات المرتبطة بالمرافق العامة من طرق عمومية ومرافق، تشكل أحيانا إكراها تمويليا يعيق من إنجازها نظرا لأن أصحاب الأراضي الواقعة عليها هذه المشاريع يطالبون بتعويضات جد مهمة، ولتجاوز هذا الإكراه فرض المشرع المغربي في بعض الحالات مساهمة الأفراد في إنجاز هاته المشاريع مجانا، وذلك اعتبارا لكون هذه التجهيزات تساهم في الزيادة من قيمة عقاراتهم.

لذا سنحاول من خلال (المطلب الأول) من هذا المبحث التطرق للتنظيم القانوني لمبدأ المساهمة المجانية، ثم لضوابط المساهمة المجانية وإشكالات أعمالها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التأطير القانوني لمبدأ المساهمة المجانية

لقد نظم المشرع المغربي مبدأ المساهمة المجانية في كل من قانون التعمير 12.90 (الفقرة الأولى) وقانون التجزئات العقارية 25.90 (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مبدأ المساهمة المجانية من خلال قانون التعمير 12.90

لقد نص المشرع المغربي في المادة 37 من قانون التعمير 12.90 على مبدأ المساهمة المجانية في إنجاز الطرق العامة الجماعية، حيث يكون كل مالك لبقعة أرضية مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزما بالمساهمة مجانا في إحداثها بجزء يقتطع من أرضه، وتحدد قيمة هذه المساهمة حسب المادة أعلاه، في مستطيل يبلغ عرضه 10 أمتار ويساوي طوله طول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثه، على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية¹²، فإذا أخذت الإدارة

¹² - مقتضيات المادة 37 من قانون التعمير 12.90 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، منشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

- إذا كانت مساحة العقار مثلا 1000 متر مربع، فإن مساهمة مالكة جزء يعادل مستطيلا يكون عرضه 10 أمتار وطوله مساويا لطول

جزءاً من الأرض يفوق المسموح به من طرف نص المادة 37 وجب عليها أن تؤدي ثمن الزيادة، وإذا أخذت جزءاً يقل عن ذلك القدر أصبح المالك مديناً للإدارة بالجزء غير المقتطع¹³.

كما أن المادة 82¹⁴ من قانون التعمير تقول بسريان أحكام المساهمة المجانية على إنجاز طرق المواصلات البرية.

إن من بين المبررات التي يمكن الاستناد إليها لحصر المساهمة المجانية في الطرق دون غيرها، هي الاستفادة من فائض القيمة الذي يحدثه الطريق بدون منازع بالنسبة للعقارات المجاورة، الأمر الذي يصعب تصوره بالنسبة للساحات ومواقف السيارات التي تكون قد أحيانا في غير صالح العقارات المجاورة بل قد تؤدي أحيانا إلى نقص من قيمتها المالية ومن جهة أخرى قد تكون مجاورة الساحات ومواقف السيارات ضرها¹⁵.

الفقرة الثانية: مبدأ المساهمة المجانية من خلال القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية

لقد تضمن القانون رقم 25.90 في مادته 30 مبدأ المساهمة المجانية، حيث تشترط هذه المادة للحصول على إذن بإحداث تجزئة عقارية، إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت الجهة المختصة منفعة في ذلك، كما يجوز لها أن تفرض على صاحب التجزئات إنشاء ارتفاعات لما تقتضيه متطلبات الأمن والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية والاحتفاظ بالأشجار الموجودة بالأرض المراد تجزئتها وتكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي

واجهت الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثه، يعتبر كافياً وإن قلت نسبة المساهمة عن 250 متر مربع التي تشكل ربع مساحة العقار البالغة 1000 متر مربع.

¹³ محمد الكشور، نزح الملكية لأجل المنفعة العامة (قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء)، الطبعة الثانية 2007، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 246.

¹⁴ جاء في المادة 82 من قانون التعمير 12.90 " تسري أحكام الفرع الثاني من الفصل الرابع من الباب الثاني من هذا القانون على إنجاز طرق المواصلات البرية".

¹⁵ إبراهيم الكعبوري، م س، ص 165/164.

يستلزمها إحداث التجزئة¹⁶، ولا يستحق صاحب التجزئة أي تعويض على الارتفاقات المذكورة في المادة 30 إلا عن المساحة الاحتياطية الإضافية التي تزيد عن النسبة المحددة في المادة 31¹⁷.

المطلب الثاني : حالات تطبيق مبدأ المساهمة المجانية وإشكالات إعمالها في إطار المادة 37 من قانون التعمير

سنحاول من خلال هذا المطلب، أن نتطرق لحالات تطبيق مبدأ المساهمة المجانية (الفقرة الأولى)، ثم لإشكالات إعمالها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حالات تطبيق مبدأ المساهمة المجانية في إطار المادة 37 من قانون التعمير

إن القضاء الإداري حصر تطبيق مبدأ المساهمة المجانية الواردة في إطار المادة 37 من قانون التعمير رقم 12.90 في حالات سنحاول تبينها كالآتي :

¹⁶ مقتضيات المادة 30 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)، منشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

¹⁷ تنص المادة 31 من نفس القانون على ما يلي:

"يستحق صاحب التجزئة تعويضا على الارتفاقات المنشأة بمقتضى المادة السابقة ماعدا تلك التي تنشأ لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وضرورة الاحتفاظ بالأشجار الموجودة في الأرض المراد تجزئتها.

بيد أن الارتفاقات المتعلقة بتكوين مساحات احتياطية إضافية وبالطرق لا يستحق عنها تعويض إلا إذا كانت المساحة المخصصة لذلك تزيد على ألا يتعدى

25% من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يساوي أو يتعدى ألف (1.000) متر مربع ؛

30% - من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ألف (1.000) متر مربع ويساوي أو يفوق ستمائة (600) متر مربع ؛

35% - من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ستمائة (600) متر مربع ويساوي أو يفوق ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ؛

40% - من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن ثلاثمائة وخمسين (350) مترا مربعا ويساوي أو يتعدى مائتي (200) متر مربع ؛

45% - من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن مائتي (200) متر مربع ويساوي أو يفوق مائة (100) متر مربع ؛

50% - من المساحة الكلية إذا كان متوسط مساحة البقع الناتجة عن التجزئة يقل عن (100) متر مربع؛

ولا تستحق التعويضات المذكورة في هذه المادة إلا عن المساحة الإضافية التي تزيد عن النسب المحددة أعلاه...".

✚ حصر إعمال مبدأ المساهمة المجانية في عملية إحداث الطرق داخل المدار الحضري:

إن المساهمة المجانية المنصوص عليها في الفصل 37 من قانون التعمير، ينحصر تطبيقها على عملية إحداث الطرق داخل المدار الحضري من قبل المجالس البلدية ولا يمتد أثرها إلى الأراضي الواقعة خارج الدوائر الحضرية مالم ينص المرسوم القاضي بنزع الملكية على ذلك صراحة أو وجود تحفظ من جانب الإدارة النازعة¹⁸.

✚ حصر مبدأ المساهمة المجانية في إحداث الطرق الجماعية:

إن المساهمة المجانية قاصرة فقط على إحداث الطرق الجماعية ولا تشمل عملية التوسعة حسب المادة 37¹⁹، كما لا يمكن تطبيقها في الحالة التي يشمل نزع الملكية المساحة الإجمالية للعقار ولا يتبقى منه أي جزء يستفيد من إحداث الطريق العام²⁰.

وإعمال المساهمة المجانية لمالكي القطع الأرضية المجاورة للطرق العامة الجماعية على نحو ما هو وارد في المادة 37 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير لا يتوقف على بيان الإدارة لكيفية احتسابها، وإنما يبقى للمحكمة طبقاً للصلاحيات المخولة لها والمتصلة بإجراءات التحقيق في الدعوى، التبين من ضوابط إعمال المساهمة المجانية²¹.

✚ عدم الاعتداد بمبدأ المساهمة المجانية في حالة الاعتداء المادي:

إن مقتضيات الفصل 37 من قانون التعمير المتعلق بالمساهمة المجانية، لا تطبق في حالة الاستيلاء على ملك الغير وإنشاء طريق عمومي دون سلوك مسطرة نزع الملكية، وعليه فالإدارة تفتقد مجموعة

¹⁸ قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 7 بتاريخ 2007/1/10، ملف عدد 11/06/11، منشور بمجلة منازعات الأعمال العدد 19، دجنبر 2016، ص 208.

¹⁹ لم تشر المادة 37 من قانون التعمير 12.90 لمصطلح "التوسعة" في فقراتها بل ورد فيها مصطلح "إحداث" حيث جاء في الفقرة الأولى منها ما يلي :

"يكون مالك كل بقعة أرضية تصير أو تبقى مجاورة للطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها ملزماً بالمساهمة مجانياً في إنجازها..."

²⁰ أحمد أجعون، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد الخاص رقم 3، دارالآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، ص 318.

²¹ قرار محكمة النقض رقم 1474، صادر بتاريخ 30 يونيو 2022 في الملف الإداري رقم 2022/3/4/283، منشور بالمنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض <https://juriscassation.cspj.ma/>.

من الامتيازات وتتحمل وزر عدم تقيدها بالقانون في استيلائها على عقارات الغير أو حرمانها لهم من الاستغلال بدون وجه حق²²، حيث أكدت المحكمة الإدارية بأكادير في أحد أحكامها، أن قيام الجماعة الحضرية لكلميم بغصب ملك المدعي وإقامة عليه مرفق عمومي دون احترام مسطرة نزع ملكيته وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 37 من القانون 12.90، فإن الجماعة التي قامت بالغصب لا يحق لها المطالبة بحق المساهمة المجانية طبقا للمادة 37 من قانون التعمير التي يكون له محل في حالة استيفاء إجراءات قانون التعمير والقانون رقم 81.7 المتعلق بنزع الملكية وبالاحتلال المؤقت²³، وقد أصدرت المحكمة الإدارية بمكناس أيضا حكما اعتبرت فيه أن قيام المجلس البلدي بشق طريق على عقار المدعي دون سلوك الإجراءات القانونية يشكل اعتداء ماديا على حق الملكية، ويرتب لفائدة المعتدى عليه الحق في التعويض، مضيفة بأن تطبيق مقتضيات المادة 37 من قانون التعمير رهين باحترام الإدارة للقانون قبل وضع يدها على العقار لأنه من غير المعقول أن تعطل الإدارة تطبيق القانون في جانب حماية حق الملكية، وتطلب تطبيقه في جانب الامتياز الممنوح لها فيما يتعلق بالمساهمة المجانية²⁴

 عدم إعمال مبدأ المساهمة المجانية في حالة انتفاء عنصر المجاورة للطريق العام الجماعية وفي حالة شمل النزع كامل مساحة العقار:

إن مسطرة المساهمة المجانية لا يمكن تطبيقها في الحالة التي ينتفي فيها عنصر المجاورة لعدم استفادة الملاك المجاورين من القيمة العقارية التي كانت ستنتج عن إحداث الطريق العام الجماعية، كما في الحالة التي يشمل نزع الملكية المساحة الإجمالية للعقار ولا يتبقى منه أي جزء يستفيد من

²² أحمد أجمعون، تنفيذ واثق التعمير والاعتداء المادي تصميم الهيئة نموذجاً، مجلة وسيط المملكة المغربية، العدد الثالث، دجنبر 2014، ص 110.

²³ حكم عدد 2012/689 الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 2012/10/11 في الملف الإداري رقم 2011/398، منشور بالتقرير السنوي لنشاط الوكالة القضائية للمملكة 2013، ص 70.

²⁴ حكم صادر عن إدارية مكناس عدد 482 بتاريخ 2005/12/15 في الملف رقم 05/2، وارد في مقال محمد النجاري، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ظل قوانين التعمير، أشغال الندوة الجهوية الثالثة لوزارة العدل تحت عنوان قضايا العقود الإدارية ونزع الملكية للمنفعة العامة وتنفيذ الأحكام من خلال اجتهادات المجلس الأعلى المنظمة بتاريخ 22 مارس 2007، منشورات جمعية التكافل الاجتماعي لقضاة وموظفي المجلس الأعلى، مطبعة الرباط 2007، ص 197.

إحداث الطريق العام.²⁵ وهذا ما أكدته العمل القضائي²⁶. ونفس الأمر يطبق على مالكي العقارات المنزوعة ملكيتهم لإنجاز الطريق السيار لكون عنصر الجوار للطريق السيار يصبح منتفيا في حقهم بحكم أن الارتفاقات التي يضعها هذا الأخير بخصوص عدم إمكانية الولوج إليه وانعدام أي منفذ له من أصحاب الأراضي المجاورة، وبالتالي يستحقون تعويضا كاملا، وهذا ما أكدته قرار صادر عن محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط،²⁷ وأكدته محكمة النقض في قرار صادر عنها.²⁸

من خلال ما سبق يمكن القول بأن المساهمة المجانية المنصوص عليها في المادة 37 من قانون 12.90 تخضع لضوابط محددة الغرض منها تحقيق التوازن بين المصالح العامة للإدارة نازعة الملكية، وبين المصالح الخاصة للشخص المنزوعة ملكيته، إلا أن المساهمة المجانية من ناحية تنزيلها تطرح مجموعة من الإشكالات وعذا ما سنتطرق له في الفقرة الثانية من هذا المطلب.

الفقرة الثانية: إشكالات أعمال المساهمة المجانية في إطار المادة 37 من قانون التعمير

باستقراءنا لمقتضيات المادة 37 من القانون رقم 12.90 يتضح لنا أنها تثير عدة إشكالات من

بينها:

❖ الإشكال الأول : يتعلق بحدود الربح الذي تنسحب عليه المساهمة المجانية في حالة تجاوز

عرض المساحة المقطعة لعشرة أمتار، فلقد أوجب المشرع من خلال المادة 37 من ق 12.90

²⁵ احمد أجعون، "المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، نونبر 2017، ص 318.

²⁶ إذ جاء في قرار صادر عن محكمة النقض أنه "... لكن حيث إنه لما تبين لمحكمة الإستئناف الإدارية من تقرير الخبير أن مالك القطعة الأرضية وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية لم يبق أي شبر من البقعة الأرضية رقم 59 مما تعذر معه تحديد قيمة المساهمة المجانية، ولم يثبت نازع الملكية عكس ذلك، واعتبرت أن القطعة الأرضية غير مشمولة بالمساهمة المجانية..."، قرار عدد 1519/3 الصادر بتاريخ 2015/12/3، في الملف الإداري عدد 2015/3/4/163، قرار أورده رشيد غنبيوري، "نزع الملكية كمسطرة خاصة في إطار وثائق التعمير"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية السوسية، السنة الجامعية 2015/2016، ص 54.

²⁷ القرار الصادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 1790 بتاريخ 04/12/2012 في الملف الإداري رقم 266/10/11، قضية أحمد بالقاضي، قرار أورده محمد بهاء الدين الزياخ، "الأثار القانونية لتصميم التهيئة بين النص القانوني والعمل القضائي"، مقال منشور بمجلة وسيط المملكة المغربية، عدد 3، دجنبر 2014، ص 87.

²⁸ قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض عدد 866/3 بتاريخ 25/06/2015 ملف إداري عدد 1201/4/2/2013، وزارة التجهيز ضد ورثة د.عيسى بنعيسى، قرار أورده أحمد أجعون، "المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، م س ، ص 319.

على الملاك المجاورين للطريق العام المساهمة مجاناً في إنشاء الطريق العامة الجماعية في حدود مستطيل عرضه عشرة أمتار وطوله يمتد على طول الطريق على ألا تتعدى المساهمة قيمة ربع القطعة الأرضية.

لكن الإشكال المثار بخصوص ما جاءت به المادة 37 يتعلق بالأساس بمعيار الربع الذي أوردته كسقف لحدود المساهمة المجانية. فهل يتم احتسابه من خلال قيمة المساحة المقتطعة من المساحة الإجمالية للقطعة بغض النظر عن الطول أو العرض؟ أم أن احتسابه مقيد بضرورة احترام مسألة عدم تجاوز المساحة المقتطعة عشرة أمتار من ناحية العرض وما تجاوز هاته العشرة أمتار استوجب التعويض عنها؟.

إن الصياغة التي جاءت بها المادة 37 وكما ذهب إلى ذلك أحد الباحثين²⁹ هي التي أثارت الالتباس، فإذا تم اعتماد حدود العبارة الأخيرة الواردة في الفقرة الأولى فنجد أنها تنص على أن لا تتعدى هذه المساهمة قيمة ربع البقعة الأرضية" واعتبارها مستقلة عما قبلها من حيث تحديد الطول أو العرض، سنكون أمام مبدأ اعتماد معيار الربع دون الأخذ بعين الاعتبار إذا تجاوزت المساحة المقتطعة عشرة أمتار عرضاً أو عدم تجاوزها. أما إذا ربطنا من خلال قراءة هذه المادة بين جميع أجزائها من طول وعرض سنخلص لوجوب التعويض عن المساحة الزائدة على عشرة أمتار عرضاً حتى وإن كانت المساحة المقتطعة تقل عن ربع المساحة الإجمالية.

❖ **الإشكال الثاني :** المالك الذي يملك قطعة أرضية واحدة، أصبحت مجاورة لطريقين سيتم احداثهما في إطار مسطرة تخطيط حدود الطريق العامة، بحيث هل ستتم المساهمة في حدود الشروط السابق الإشارة إليها، أم سنكون أمام مساهمة أخرى، ما دام الأمر يتعلق بتخطيط حدود طريقين جماعيين؟ بل أبعد من ذلك إذا شطرت الطريق العامة الجماعية قطعة أرضية

²⁹ عبد العزيز يعكوبي قانون التعمير ومسألة التعويض قراءة في بعض الإشكالات، مجلة القضاء والقانون، العدد 149، ص 231.

إلى شطرين، فهل نقوم باحتساب المساهمة المجانية من جهة واحدة أو من جهتين لكون عنصر

المجاورة أصبح من جهتين؟

❖ الأشكال الثالث : المتعلق بتوسعة الطريق، فإذا كان تطبيق مبدأ المساهمة المجانية عند

إحداث طريق عمومية من قبل الجماعة المحلية لأول مرة لا يطرح إشكالا، فالأمر على خلافه

عند توسعة الطرق العمومية الجماعية حيث نكون أمام طريق قد تم تشييدها مسبقا إلا أنه

ترغب الجماعة في توسعتها، فهل نقوم هنا بإعمال مبدأ المساهمة المجانية أم لا تدخل في هذا

الإطار وبالتالي يتعين تعويض الملاك تعويضا كاملا؟.

فبالرجوع لمقتضيات المادة 37 من قانون التعمير رقم 12.90، بخصوص نوع الطرق التي تشملها

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة، نجد هذه المادة تنص على أن رؤساء المجالس الجماعية يجوز

لهم بعض مداولة المجلس إصدار قرارات تهدف إلى إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف سيارات

عامة أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلاً أو بعضاً، وهو ما يستشف منه أن مقتضيات المادة

المذكورة تنص على عملية إحداث الطرق لأول مرة، وبالتالي استبعاد حالة تخطيط حدود الطرق

العامة بقصد توسيعها من نطاق المساهمة المجانية.³⁰ وهذا ما أكدته العمل القضائي.³¹

³⁰ محمد مسعودي، "تخطيط حدود الطرق العامة الجماعية بين المساهمة المجانية والتعويض الكامل"، مقال منشور بمجلة الخزامى للدراسات القانونية والاجتماعية، عدد مزدوج السادس والسابع، ص 88.

³¹ تجذر الإشارة في هذا الصدد أن العمل القضائي عرف تباينا، إذ نجد في البداية كان هناك توجه قضائي كان يقر بإمكانية تطبيق مقتضيات المساهمة المجانية في حالة توسعة الطريق، وهو ما جاء في حكم المحكمة الادارية بوجدة عدد 94.30 بتاريخ 1995/10/04، لكن هذا التوجه تم التراجع عنه وتم الاقرار بعدم الاخذ بالمساهمة المجانية في حالة توسعة الطريق، إذ جاء في حكم صادر عن إدارية بوجدة على أنه: "وحيث إنه فيما يخص الدفع بإعمال المساهمة المجانية فإنه بعد اطلاع المحكمة على وثائق الملف ومحتوياته تبين أن الأمر يتعلق بتعديل الطريق الوطنية اتجاه وجدة فكيك وليس بإحداثها وبالتالي فلا مجال لإعمال المساهمة المجانية، علما على أنه حتى في حالة تطبيقها فإن الفصل 37 من قانون التعمير قد حددها في مبلغ يساوي قيمة جزء من أرض المالك يعادل مستطيلا عرضه عشرة أمتار وطوله مساو لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها وليس كما احتسبتها المدعية"، حكم صادر عن إدارية وجدة

والرأي فيما نعتقد أنه ما دام المشرع أورد عبارة "الطريق العامة الجماعية المقرر إحداثها" في المادة 37 فهو قصد إحداث الطرق وليس توسعها ولو أراد ذلك لنص عليه صراحة خصوصا وأنه قد تكون تلك الطريق المراد توسعها قد تم تطبيق مبدأ المساهمة المجانية عليها في مرحلة إحداثها لأول مرة، وبالتالي فمن غير المعقول السماح للإدارة الاستفادة من مبدأ المساهمة مرتين من خلال فرضها على المالك المجاور وإلا تكون أمام إجحاف في حقه.

رقم 321 بتاريخ 24/4/2012 ملف رقم 23/10/11، اوردته هناء بنطامة، "نزع الملكية كإجراء لتنفيذ وثائق التعمير" رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السنة الجامعية 2015/2014، ص 47.

المبحث الثاني: التعويض عن عملية نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير

يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية، وفيما يتعلق بالمساهمة المجانية فقد أحالت المادة 38³² من ق 12.90 فيما يخص مسطرة تحديد التعويض على أحكام القانون 7.81، لكن في المقابل إذا قامت الإدارة بممارسة الامتياز المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة بشكل تعسفي وفوضوي من خلال تجاهل المقتضيات القانونية يجعلها أمام اعتداء مادي مجرد من الغطاء القانوني، ويتم تحديد التعويض في هذه الحالة وفق ضوابط مختلفة.

وعليه سنتطرق لتحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير 12.90 (المطلب الأول)، بينما نتحدث عن سلوك الاعتداء المادي عند أعمال مبدأ المساهمة المجانية والتعويض في إطاره (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير رقم 12.90

سنتطرق للأجراً القانونية لعملية نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير رقم 12.90 (الفقرة الأولى)، بينما سنتحدث عن ضوابط تحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير 12.90 (الفقرة الثانية).

³² تنص المادة 38 من ق 12.90 على أنه: "يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفاً رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والإحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة..."

الفقرة الأولى: الأجرة القانونية لعملية نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون

التعمير رقم 12.90

إن حاجة الإدارة نازعة الملكية-الجماعات المحلية-للوعاء العقاري من أجل إنجاز الطرق العامة الجماعية هو الدافع الأساسي لسلوكها مسطرة نزع الملكية، وفي هذا الصدد أقر المشرع المغربي مبدأ المساهمة المجانية بمقتضى المادة 37 من ق 12.90 كامتياز للإدارة نازعة الملكية، لكن في المقابل يتعين على الإدارة نازعة الملكية أن تحترم الإجراءات القانونية.

فلجوء الإدارة لمسطرة نزع ملكية الأراضي المجاورة للطرق العامة وذلك من خلال مراعاة مجموعة من الشروط التي تستفاد من مضمون المادة 37 من ق 12.90 المتعلق بالتعمير، وتتجلى هذه الشروط في شرط المجاورة وأن يتعلق الأمر بإنجاز الطرق العامة الجماعية، وضرورة تطبيق مقتضيات ق 7.81 المتعلق بنزع الملكية وبالاحتلال المؤقت، فإنه في هذه الحالة تستفيد الإدارة نازعة الملكية من مقتضيات المساهمة المجانية، بحيث يتخلى أصحاب الأراضي المجاورة عن نسبة معينة من أراضيهم وبشكل مجاني دون استحقاق أي تعويض عن ذلك وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية بفاس حيث جاء في حكم صادر عنها أنه ".... وحيث إن كافة الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة قد احترمت مما يتعين معه للاستجابة لطلب نقل ملكية العقار المشار إليه لفائدة نازعة الملكية جماعة تازة، خصوصا وأن الطلب قدم داخل أجل سنتين من تاريخ نشر المرسوم بالجريدة الرسمية طبقا للفصل 17 من القانون السالف الذكر.

وحيث التمت نازعة الملكية الحكم لها بنقل ملكية مساحة 33 متر مربع من القطعة الأرضية موضوع الرسم العقاري عدد. البالغة مساحتها الإجمالية 592 متر مربع. حيث أنه وبحسب مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 37 من قانون 12.90...

وحيث أنه بالترتيب على ذلك، واعتبارا لكون الأمر في نازلة الحال يتعلق بنزع جزء من قطعة أرضية مساحتها 33 متر مربع بهدف إحداث طريق عمومي. ومادام أن هذه المساحة لا تتعدى ربع المساحة الإجمالية للعقار البالغة مساحته 592 مترا مربعا، فإنه إعمالا لمقتضيات المادة 37 الانفة الذكر، فإن المنزوعة ملكيته لا يستحق أي تعويض عن نقل الملكية".³³

لكن بالرغم من اتباع الإدارة للإجراءات القانونية فهذا لا يعني أنه معفية تماما من التعويض، إذ في بعض الحالات قد يستحق المالك تعويضا غير كاملا أو جزئيا عن نزع ملكيته، وهو ما يتجلى بوضوح في الحالة التي تتجاوز فيها المساحة المقتطعة الربع إذ تقوم الإدارة بنزع ملكية قطعة أرضية تتجاوز نسبة الربع من المساحة الإجمالية بحيث الجزء الذي يساوي الربع تطبق عليه المساهمة المجانية ولا يستحق المالك التعويض ، أما ما زيد عن الربع فيتم تعويضه، وهو ما أكدته المحكمة الإدارية بفاس في حكم صادر عنها³⁴ جاء فيه ".... وأما فيما يتعلق بالعقار الخامس موضوع الرسم العقاري عدد 4591/ فإن الثابت من تقرير الخبير أنه اقتطع منه ما قدره 4256 متر مربع؛ منها 2993 تشكل جزءا على شكل مستطيل لا يتعدى عرضه 10 أمتار هو بمثابة المساهمة المجانية لا تستوجب التعويض، والباقي عرضه 5 أمتار ومساحته 1263 متر مربع يستوجب التعويض، وأنه وباعتبار أن العقار هو عقار فلاحي محفظ يقع بإقليم تازة قبيلة غياثة ملحقة باب مرزوقة دوار قديس مساحته الإجمالية 10 هكتار 20 أرويتواجد بالقرب من تجزئة سكنية في طور الإنجاز، ولكون الطرق المزمع إحداثها ستضفي عليه ولا شك قيمة مضافة وبالنظر للمنفعة العامة التي تحققها هاته الطرق فقد ارتأى نظر هذه المحكمة تحديد ثمن الأرض المنزوعة ملكيتها والقابلة للتعويض في مبلغ 750 درهم للمتر المربع أي ما مجموعه $750 \times 1263 = 947250$ درهم".

إضافة إلى حالة حصول نقص في قيمة القطعة المجاورة أو عدم صلاحيتها للبناء نتيجة شق الطريق،

³³ حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 1122 بتاريخ 9 نونبر 2022 في الملف الإداري رقم 2022/7108/454، حكم غير منشور. (الملحق 1)

³⁴ حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 1004، بتاريخ 3 نونبر 2020، في الملف الإداري عدد 2019/7108/75، غير منشور. (الملحق 2)

إذ تنص الفقرة الثالثة من المادة 37 من ق 12.90 على أنه "إذا بقى من بقعة أرضية بعد أن يكون قد أخذ منها ما يلزم لإنجاز طريق عامة جماعية، جزء غير قابل للبناء بموجب الضوابط الجاري بها العمل يجب على الجماعة أن تملكه إذا طلب منها المالك ذلك"، مما يعني أن الجماعة يتعين عليها أن تملك القطعة الأرضية إذا طلب منها المالك ذلك، وتصبح مدينة للمالك بقيمة ما تبقى من البقعة الأرضية التي شقتها الطريق والتي نقصت قيمتها بصيرورتها غير قابلة للبناء.

وبمعنى آخر، فالجماعة تستفيد من مقتضيات المساهمة المجانية فيما يتعلق بالجزء الذي شقه الطريق دون أن تكون ملزمة بأي تعويض للمالك، لكن بعد أخذ ما يلزم لاحداث الطريق يتبقى جزء غير قابل للبناء فإنها تكون ملزمة بتعويض المالك عن هذا الجزء إذا طلب منها المالك أن تملكه. لكن الإشكال الذي يطرح هنا هو لماذا تم ربط تملك الجماعة للعقار المعني بتقديم طلب من المالك، والحال أن الأمر يجب أن يكرس بقوة القانون خاصة وأن المالك قد تم حرمانه من التصرف في عقاره بسبب لجوء الجماعة لمسطرة نزع الملكية لإنجاز طريق عام، خاصة وأن بعض الملاك لا يتواجدون بمقر تواجد عقاراتهم أو قد لا يصل إلى علمهم الإجراء المتعلق بنزع ملكيتهم³⁵.

وتجدر الإشارة أيضا أن الجماعة قد تكون مدينة للمالك وملزمة بتعويضه في الحالة التي يكون مبلغ المساهمة المجانية يقل عن قيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية،³⁶ أما في الحالة التي تكون فيها قيمة المساحات المأخوذة تقل عن مبلغ المساهمة المجانية، فإن المالك يصبح مدينا للجماعة بالفرق

³⁵ محمد مسعودي، م س ، ص 85.

³⁶ تنص الفقرة الثالثة من المادة 37 من ق 12.90 على أنه: "بعد أخذ ما يلزم لإنجاز الطريق وتملك الأجزاء غير القابلة للبناء إن اقتضى الحال ذلك، يكون مالك البقعة الأرضية دائنا للجماعة بالفرق بين مبلغ المساهمة المفروضة عليه وفق ما هو منصوص عليه أعلاه وقيمة المساحات المأخوذة من بقعته الأرضية إذا كانت هذه القيمة تفوق مبلغ المساهمة أو مدينا للجماعة بالفرق بينهما إذا كان مبلغ المساهمة يتعدى قيمة المساحات المأخوذة منه".

فمن خلال ما سبق، يمكن القول أن الإدارة نازعة الملكية بالرغم من اتباعها الإجراءات القانونية وبالرغم من استفادتها من مقتضيات المساهمة المجانية، فإنها تكون في بعض الحالات ملزمة بدفع تعويض للمزوعة ملكيتهم، يتم تحديد هذا التعويض وفق ضوابط معينة وهو ما سنتطرق له في الفقرة الثانية.

الفقرة الثانية: ضوابط تحديد التعويض عن نزع الملكية في إطار قانون نزع الملكية وقانون التعمير 12.90

بخصوص تحديد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة في إطار المساهمة المجانية، فقد أحالت المادة 38³⁸ من ق 12.90 فيما يخص مسطرة تحديده على أحكام القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية.

وتوخيا من المشرع المغربي من عدم تبذير الأموال العامة وحرصا منه على التوصل إلى التعويضات التي تغطي مجموع الضرر الذي لحق منزوع الملكية، طرح قانون 7.81 مجموعة من المقتضيات القانونية الدقيقة التي تمكن من تحديد قيمة العقار المنزوعة ملكيته، وهذه القواعد الآمرة يتضمنها الفصل 20³⁹ من القانون المذكور وتكملها مجموعة من المقتضيات ذات الطابع التقني. إذ نجد أن المشرع حدد

³⁷ كان تكون النسبة المفروضة مجانا في 250 متر مربع، وال حال أن المالك لم يساهم إلا بمساحة 200 متر مربع، وأن مساهمته لم تصل قيمتها جزءا من أرضه يعادل مستطيلا يكون عرضه عشرة أمتار وطوله مساويا لطول واجهة الأرض الواقعة على الطريق المراد إحداثها، وبالتالي يبقى لدينا الجماعة بقيمة 50 متر مربع، ويتم تحصيل هذا الدين وفق القواعد المعمول بها لتحصيل الضرائب المباشرة، إذ يقوم الأمر بالصرف المختص بإصدار الأمر بتحصيل ذلك (أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 38 من ق 12.90 المتعلق بالتعمير).

³⁸ تنص المادة 38 من ق 12.90 على أنه: "يحدد التعويض المستحق لملاك الأراضي المجاورة للطرق العامة بموجب المادة 37 أعلاه، وفق أحكام القانون المشار إليه أنفا رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة والإحتلال المؤقت، مع مراعاة الحدود التي كانت لكل عقار عند افتتاح البحث السابق لقرار إعلان المنفعة العامة..."

³⁹ ينص الفصل 20 من ق 7.81 على أنه: "يحدد التعويض عن نزع الملكية طبق القواعد الآتية: -يجب ألا يشمل إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية، ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر؛

بدقة عناصر وأسس تقدير التعويض بتبيان طبيعة الضرر الواجب تعويضه وخصائص دفع التعويض والتاريخ الذي يعتد به لاحتسابه.

أما بخصوص الجهات التي تتولى مهمة تحديد التعويض، ففي البداية يتم تقدير التعويض من طرف اللجنة الإدارية للتقويم وتنحصر مهمة هذه اللجنة في وضع تقويم تقريبي⁴⁰ للعقارات أو الحقوق العينية محل النزاع لأجل المنفعة العامة وعلى الإدارة الالتزام به طول إجراءات مسطرة نزاع الملكية.⁴¹ وفي هذا الصدد يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تبرم اتفاق بالتراضي مع المنزوعة ملكيته ينصب على نقل الملكية وتحديد التعويض النهائي بناءً على تقرير لجنة التقويم.⁴² وفي هذا الصدد يمكن إصدار قرار من طرف الإدارة نازعة الملكية بإيداع التعويض في صندوق الإيداع والتدبير.⁴³ لكن إذا لم تفلح الإدارة نازعة الملكية في اقتناء العقار بكيفية ودية، فهنا تسلك دعوى نقل الملكية⁴⁴، ومن خلال هذه الدعوى يقوم القضاء بالحكم بنقل الملكية وبتحديد التعويض المستحق.

- يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزاع الملكية دون أن تراعى في تحديده هذه القيمة البنائات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزاع ملكيتها؛
- يجب أن لا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي، أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستزاع 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 ستزاع ملكيتها، المقال الرامي إلى الحكم بنزع الملكية وتحديد التعويضات وكذا المقال الرامي إلى طلب الأمر بالحياسة، فإن القيمة التي يجب ألا يتجاوزها تعويض نزاع الملكية هي قيمة العقار يوم آخر إيداع لأحد هذه المقالات بكتابة ضبط المحكمة الإدارية.

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

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

⁴⁰ تم إدراج في الملحق نموذج من تقويم اللجنة الإدارية للتقويم، (الملحق 3)

⁴¹ سعاد المعروف، "شرط التعويض المناسب عن نزاع الملكية لأجل المنفعة العامة"، مقال منشور بالمجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد 15، دجنبر 2018، ص 135.

⁴² الاتفاق بالتراضي منظم بمقتضى الفصل 42 من ق 7.81 المتعلق بنزع الملكية.

⁴³ في هذا الصدد أدرجنا في الملحق قرار لرئيس مجلس جماعة باب بودر قضى بإيداع التعويض المحدد من طرف لجنة التقويم في صندوق الإيداع والتدبير، وكذلك وصل بعدا الإيداع. (الملحق 4)

⁴⁴ هذه الدعوى تم تنظيمها في الفصل 18 من ق 7.81 المتعلق بنزع الملكية.

وما تجدر الإشارة إليه أن التعويض المقدر من قبل لجنة التقويم الإدارية لا يلزم المحكمة في شيء إذ بإمكانها أن ترفع من الثمن الذي حددته إلى مبلغ أعلى، أو أن تعتبر أن الثمن المحدد من طرفها عادل وجد مناسب ويتعين المصادقة عليه، أو العكس الأمر بإجراء خبرة للتأكد من القيمة الحقيقية للملك المنزوع دون أن يكون للمحكمة إمكانية الحكم بتعويض أقل من التعويضات المحددة من طرف لجنة التقويم (التعويض المقترح)⁴⁵.

وتعتبر الخبرة⁴⁶ من الأجهزة الكفيلة بمساعدة القضاء في التوصل إلى تعويض عادل قد يساعد المتضرر في جبر ضرره الناتج عن نزع الملكية. وقد أصبح اللجوء إليها في هذا المجال عرفاً قضائياً، عزز ما ضمن في المادة 23 من م. ح. ع التي تحدثت عن التعويض المناسب، فالخبرة⁴⁷ قد تساعد في التوصل إلى الثمن الحقيقي للملك أو إلى الثمن الذي يقترب كثيراً ثمنه الحقيقي. فغالبا ما تعتمد الخبرة في مجال نزع الملكية على مبدأ المقارنة، حيث تقارن أثمان العقارات بعضها مع بعض مستعينة في ذلك بمواصفات العقار (أراضي فلاحية فلاحية، أراضي مجهزة مع أراضي مجهزة، أراضي السكن مع الأراضي المخصصة له وهكذا....).

وهكذا فتقرير الخبرة يجب أن يتضمن معطيات تقنية تسمح للمحكمة بتقدير القيمة الحقيقية للملك، حيث لها أن تأخذ بهذه الخبرة أو تصرف النظر عنها جملة وتفصيلا، فلا يلزم القاضي في أي حال من الأحوال بالأخذ برأي الخبير أو الخبراء. كما يمكن للأطراف إجراء خبرة مضادة من اتضح لهم أن التقرير الذي أعده الخبير مجحف في حقهم.⁴⁸

⁴⁵ أحمد أجعون، "المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، م س ، ص 298.

⁴⁶ ولا بأس من التذكير بما نص عليه الفصل 49 من ق 7.8: "تطبق على قضايا نزع الملكية جميع قواعد الاختصاص والمسطرة المقررة في قانون المسطرة المدنية ماعدا في حالة الاستثناءات المنصوص عليها في هذا القانون"، وما جاءت به المادة 7 من قانون المحاكم الإدارية "تطبق أمام المحاكم الإدارية القواعد المقررة في قانون المسطرة المدنية ما لم ينص قانون على خلاف ذلك".

وبالتالي نخلص إلى أن القواعد المطبقة في الخبرة أمام المحاكم الإدارية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي نفسها المضمنة في قانون المسطرة المدنية (الفصول من 59 إلى 66).

⁴⁷ تم إدراج في الملحق تقرير خبرة للإطلاع عليه (الملحق 5).

⁴⁸ سعاد المعروف، م س، ص 173.

المطلب الثاني: سلوك الاعتداء المادي عند إعمال مبدأ المساهمة المجانية والتعويض في

إطاره

سنتناول هذا المطلب من خلال الحديث عن سلوك الإدارة للاعتداء المادي في إطار إعمال مبدأ المساهمة المجانية (الفقرة الأولى)، بينما سنتحدث عن تحديد التعويض عن سلوك الإدارة النازعة للاعتداء المادي في إطار قانون نزع الملكية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: سلوك الإدارة للاعتداء المادي في إطار إعمال مبدأ المساهمة المجانية

إن السماح بممارسة السلطة العامة الامتياز المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة بشكل تعسفي وفوضوي من خلال تجاهل مقتضيات القانونية من قبل الإدارة النازعة للملكية يجعلها أمام اعتداء مادي مجرد من الغطاء القانوني.⁴⁹

لذلك، يطرح التساؤل عن مدى أحقية الإدارة المكلفة بنزع الملكية التمسك بمبدأ المساهمة المجانية بخصوص الأراضي المقطعة لإنجاز الطرق العامة الجماعية في حالة عدم احترامها لمسطرة نزع الملكية؟

للإجابة على هذا الإشكال، فواقعة الاعتداء المادي إذا أصبحت ثابتة، فإن مقتضيات المساهمة المجانية لا تعفي الإدارة من تحمل مسؤولية الاعتداء وتبعات ذلك لاسيما على مستوى التعويض الكامل المستحق لمصلحة المالك المعتدى عليه، وهو ما أكدته العمل القضائي إذ جاء في حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير "...وحيث إن غصب ملك المدعي وإقامة مرفق عمومي عليه دون احترام مسطرة نزع ملكيته وفقا لما ذكر أعلاه، يفقد الجماعة التي قامت بهذا الغصب الحق في المطالبة بحق المساهمة المجانية طبقا للمادة 37 من قانون التعمير والقانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت".⁵⁰ وفي حكم آخر صادر عن محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط جاء

⁴⁹هنا بنطامة، م س ، ص 40.

⁵⁰ حكم عدد 689/2012 بتاريخ 11/10/2012 في الملف الإداري رقم 398/2011، قضية السيد البيكم محمد سالم بن الحاج مبارك.

حكم أورده محمد بهاء الدين الزباخ، م س ، ص 89.

فيه أنه ".....فالنسبة لسبب الإستئناف المرتبط بالمساهمة المجانية، إذ اعتبرت الجماعة المستأنفة أنها اقتطعت المساحة المذكورة إعمالاً لمقتضيات المادة 37 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير، فإنه وإذا كانت هذه المادة نصت على أنه "يكون مالك كل بقعة...." فإنه وبحسب المبادئ المستقر عليها فقها وقضاء، فإنه لا مجال للحديث عن المساهمة المجانية متى كان تصرف الإدارة قد تم خارج الضوابط القانونية المتعلقة بنزع الملكية وكان الأمر يتعلق بإحداث طريق وليس توسعتها،.... وبالتالي ومادام قد ثبت من خلال عناصر المنازعة ومعطياتها، أن الأمر في نازلة الحال يتعلق بإحداث طريق وفي غياب إدلاء الجماعة المستأنفة بما يفيد سلوكها لمسطرة نزع الملكية المنصوص عليها في قانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.....مما يعني أن تصرف الإدارة المستأنفة قد تم حياداً على الضوابط القانونية المعمول بها خاصة منها تلك المنصوص عليها في قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وبالتالي فلا مجال للتمسك بتطبيق مقتضيات المادة 37 المتعلقة بالمساهمة المجانية والوسيلة المثارة من طرف الجماعة المستأنفة أصلياً غير قائمة على أساس الأمر الذي يتعين معه التصريح باستبعادها لهذه العلة"⁵¹.

من خلال ما سبق يمكن القول إن الإدارة يتعين عليها أن تتحمل نتائج فعل الاعتداء بحرمانها من كل الامتيازات المخولة لها قانوناً، فلا يمكنها أن تتمسك بالمساهمة المجانية لأنه من غير المستساغ أن تهدر الإدارة القانون في جانب حماية حق الملكية وتطلب تطبيقه في جانب الامتياز الممنوح لها فيما يتعلق بالمساهمة المجانية، فاستيلاء الإدارة على العقار يجردها من الاستفادة من مقتضيات المساهمة المجانية.

⁵¹ قرار محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط عدد 5980 الصادر بتاريخ 28 دجنبر 2017، في الملف الإداري عدد 2016/7206/1275، غير منشور.(الملحق 6)

فضلا عن كون لجوء الجماعات الترابية للاعتداء المادي مخالفا للقانون، فإنه يكلف الجماعات الترابية المعنية أداء تعويضات باهظة تفوق بكثير التعويضات التي كان من الممكن أداؤها في حال سلوكها للمسطرة القانونية المعمول بها من خلال استفادتها من مقتضيات المادة 37 المتعلقة بالمساهمة المجانية، وبالتالي كان بإمكانها أن تتجاوز هذه المصاريف التي تثقل كاهلها على اعتبار ان وضعية الاعتداء مادي تمثل الدعاوى المتعلقة به الجزء الأكبر من الملفات القضائية للجماعات الترابية. وفي هذا الصدد صدرت دورية عن وزير الداخلية يحث الجماعات الترابية على الحرص على التقيد بالمساطر القانونية المعمول بها في جميع تصرفات الجماعات الترابية خاصة المتعلقة باحترام مقتضيات مسطرة نزع الملكية.⁵²

الفقرة الثانية: تحديد التعويض عن سلوك الإدارة النازعة للاعتداء المادي في إطار

قانون نزع الملكية

إن تحديد التعويض في إطار نزع الملكية يتم وفق ضوابط معينة محددة في الفصل 20 من قانون نزع الملكية والتي من خلالها المشرع حاول تقييد إمكانية منح التعويض من أجل تحقيق حماية للمال العام ومراعاة للمنفعة العامة، لكن هذه الامتيازات المتعلقة بتقدير التعويض تستفيد منها الإدارة في الحالة التي تحترم فيها القانون وتسلك مسطرة نزع الملكية، باتباع جميع الإجراءات القانونية، أما في حالة الاعتداء المادي فإنها تحرم من هذه الامتيازات أو الشروط التفضيلية التي خصها بها المشرع في الفصل 20، وهو ما أكدته محكمة النقض.⁵³ وبالتالي يتم تقدير التعويض طبقا للقواعد

⁵² دورية رقم 17.47 الصادرة بتاريخ 22 دجنبر 2021 حول تدبير المنازعات القضائية للجماعات الترابية.

⁵³ حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض أن: "إن تقدير التعويض من سلطة محكمة الموضوع ولا محل لإعمال مقتضيات المادة 20 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ما دام الأمر يتعلق باعتداء مادي، كما أنه لا يوجد أي نص قانوني يلزم المحكمة بتقدير للتعويض في إطار الإعتداء المادي على أساس قيمة العقار بتاريخ تقديم الطلب بذلك"، قرار عدد 506 الصادر بتاريخ 22 ماي 2014، في الملف الإداري عدد 2013/2/4/31، مجلة قضاء محكمة النقض عدد 78، سنة 2014، قرارات الغرفة الإدارية، ص 230.

و في إطار تحديد التعويض عن الاعتداء المادي يمكن للمحكمة الاستعانة بالخبرة لأجل ذلك، حيث أصدرت المحكمة الإدارية بفاس حكماً⁵⁵ قضت فيه بعدم الاعتداد بالمساهمة المجانية لوجود حالة الإعتداء المادي، وبتعويض المنزوعة ملكيته بناء على ما جاء في تقرير الخبرة، وجاء في حيثيات هذا الحكم ما يلي: "...حيث إن هذه المحكمة وأمام عدم توفرها على كافة المعطيات التي من شأنها أن تساعد على البت في الطلب خاصة ما تعلق منها بحجم وقيمة التعويض المستحق، فقد سبق لها وبمقتضى الحكم التمهيدي عدد 429 الصادر بتاريخ 2014/11/04 أن قضت بانتداب الخبير السيد..." للقيام بالمأمورية المحددة له بمنطوقه والذي أودعه حدد ثمن المتر المربع في 2500 درهم ليكون ثمن المجموع هو 4110000,00 درهم.

وحيث إنه لا يمكن في هذا الصدد التمسك بوجوب تطبيق مقتضيات الفصل 37 من قانون 12.90 المتعلق بالتعمير.... فإنه بحسب المبادئ المستقر عليها فقها وقضاء لا مجال للحديث عن هذه المساهمة المجانية متى كان تصرف الإدارة قد تم خارج الضوابط القانونية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.... وحيث إن السيد الخبير احترام في تقريره كافة الشروط الشكلية المتطلبة قانوناً وضمنه كافة العناصر والمعطيات التي من شأنها أن تساعد المحكمة على البت في الطلب، فإنها ارتأت بعد المصادقة عليه اعتماده كأساس للبت في الطلب وتصفية الحكم التمهيدي موضوعه....".

الخاتمة:

ختاماً يمكن القول أن المشرع المغربي أقر مبدأ المساهمة المجانية اعتباراً لأهميته الخاصة التي

⁵⁴ حسب الفصل 79 من ظهير الإلتزامات والعقود.

⁵⁵ حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 212، الصادر بتاريخ 25 مارس 2015، في الملف الإداري رقم 2014/7112/196، غير منشور. (الملحق

يضيفها انجاز التجهيزات العمومية والمتمثلة في الطرق العمومية على عقارات المنزوعة ملكيتهم الدين يصيرون مجاورين لها.

و إقرار المشرع لهذا المبدأ بخصوص هذه التجهيزات له ما يبرره، فغالبا ما تكون التجهيزات المذكورة مجاورة لعقارات مخصصة حسب تصميم التهيئة لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية أو خدماتية، ويؤدي انجاز التجهيزات المذكورة أعلاه بالضرورة إلى رفع قيمتها، بالنظر إلى كونها تحقق لها سهولة الولوج من جهة ثم سهولة الربط بالبنيات التحتية من جهة أخرى.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع واطلاعنا على مجموعة من الأحكام القضائية خلاصا إلى مجموعة من الملاحظات منها:

المساهمة المجانية تطبق عند إحداث الطرق لأول مرة وليس عند توسعتها.

المساهمة المجانية تطبق في الحالة التي تقوم فيها بإدارة نازعة الملكية باتباع جميع الإجراءات القانونية وليس في حالة الإعتداء المادي.

التعويض في إطار المساهمة المجانية يتم وفق الضوابط المحددة في الفصل 20 من ق 7.81 المتعلق بنزع الملكية.

التعويض في إطار الاعتداء المادي يخضع للفصل 79 من ظهير الإلتزامات والعقود.

غير أنه ما يؤخذ على المادة 37 من ق 12.90 أنها جاءت عامة ومطلقة إذ أن مبدأ المساهمة المجانية الذي أوردته لم يأخذ بعين الإعتبار الوضعية الإجتماعية لصغار الملاكين المجاورين للطريق بحيث ستكون هذه المساهمة ثقلا على كاهلهم مقارنة مع كبار الملاكين المجاورين، مما يجب معه إقرار نوع من العدالة في إطار معيار إجتماعي عادل بوضع نسب تصاعدية لحدود المساهمة المجانية والإعفاء في حدود معينة، كما أن الجماعة دائما ما تلجأ إلى الاعتداء المادي دون سلوك المسطرة القانونية، مما يطرح إشكالا حول مشروعية نقل ملكية مساحة المساهمة المجانية تأسيسا على

الملاحق :

لائحة المراجع :

❖ الكتب :

- ✓ احمد أجعون، "المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، نونبر 2017.
- ✓ محمد الكشور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة (قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء)، الطبعة الثانية 2007، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء.

❖ المقالات العلمية:

- ✓ أحمد أجعون، تنفيذ وثائق التعمير والاعتداء المادي _ تصميم التهيئة نموذجاً، مجلة وسيط المملكة المغربية، العدد الثالث، دجنبر 2014.
- ✓ إبراهيم الكعبوري، المساهمة المجانية ومسألة نزع الملكية من خلال المادة 37 من القانون المتعلق بالتعمير، مقال منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، العدد السابع، 2022.
- ✓ محمد النجاري، "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ظل قوانين التعمير"، أشغال الندوة الجهوية الثالثة لوزارة العدل تحت عنوان قضايا العقود الإدارية ونزع الملكية للمنفعة العامة وتنفيذ الأحكام من خلال اجتهادات المجلس الأعلى المنظمة بتاريخ 22 مارس 2007، منشورات جمعية التكافل الاجتماعي لقضاة وموظفي المجلس الأعلى، مطبعة الرباط 2007.
- ✓ عبد العزيز عكوبي قانون التعمير ومسألة التعويض قراءة في بعض الاشكالات مجلة القضاء والقانون، العدد 149.

✓ سعاد المعروف، "شرط التعويض المناسب عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة"، مقال

منشور بالمجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد 15، دجنبر 2018.

✓ محمد مسعودي، "تخطيط حدود الطرق العامة الجماعية بين المساهمة المجانية والتعويض

الكامل"، مقال منشور بمجلة الخزامى للدراسات القانونية والإجتماعية، عدد مزدوج السادس

والسابع، قضايا التعمير والبناء.

✓ محمد بهاء الدين الزباخ، "الآثار القانونية لتصميم الهيئة بين النص القانوني والعمل

القضائي"، مقال منشور بمجلة وسيط المملكة المغربية، عدد 3، دجنبر 2014.

❖ الرسائل الجامعية :

✓ رشيد غنبوري، "نزع الملكية كمسطرة خاصة في إطار وثائق التعمير"، رسالة لنيل دبلوم

الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية

والاقتصادية والاجتماعية السويسي، السنة الجامعية 2015/2016.

✓ هناء بنطامة، "نزع الملكية كإجراء لتنفيذ وثائق التعمير"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون

الخاص، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السنة

الجامعية 2014/2015.

✓ احمد البكوش-سمير احيبار، الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية، رسالة لنيل دبلوم

الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية،

جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2000/2001.

❖ أحكام وقرارات قضائية غير منشورة:

✓ حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 212، الصادر بتاريخ 25 مارس 2015، في الملف الإداري رقم

2014/7112/196.

✓ حكم المحكمة الادارية بفاس عدد 1122 بتاريخ 9 نونبر 2022 في الملف الإداري رقم
2022/7108/454.

✓ حكم المحكمة الإدارية بفاس عدد 1004، بتاريخ 3 نونبر 2020، في الملف الإداري عدد
2019/7108/75.

✓ قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 5980 الصادر بتاريخ 28 دجنبر 2017، في الملف
الإداري عدد 2016/7206/1275.

❖ الدوريات :

✓ دورية وزير الداخلية رقم 17.47 الصادرة بتاريخ 22 دجنبر 2021 حول تدبير المنازعات
القضائية للجماعات الترابية.

الفهرس

لائحة المختصرات:	1
المقدمة :	2
المبحث الأول: التأطير القانوني لمبدأ المساهمة المجانية في نزاع الملكية وإشكالات إعمالها.....	7
المطلب الأول: التأطير القانوني لمبدأ المساهمة المجانية	7
الفقرة الأولى: مبدأ المساهمة المجانية من خلال قانون التعمير 90.12	7
الفقرة الثانية: مبدأ المساهمة المجانية من خلال القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية	8
المطلب الثاني : حالات تطبيق مبدأ المساهمة المجانية وإشكالات إعمالها في إطار المادة 37 من	
قانون التعمير	9
الفقرة الأولى: حالات تطبيق مبدأ المساهمة المجانية في إطار المادة 37 من قانون التعمير	9
الفقرة الثانية: إشكالات إعمال المساهمة المجانية في إطار المادة 37 من قانون التعمير	12
المبحث الثاني: التعويض عن عملية نزاع الملكية في إطار قانون نزاع الملكية وقانون التعمير.....	16
المطلب الأول: تحديد التعويض عن نزاع الملكية في إطار قانون نزاع الملكية وقانون التعمير رقم	
90.12	16
الفقرة الأولى: الأجراء القانونية لعملية نزاع الملكية في إطار قانون نزاع الملكية وقانون التعمير رقم	
90.12	17
الفقرة الثانية: ضوابط تحديد التعويض عن نزاع الملكية في إطار قانون نزاع الملكية وقانون التعمير	
90.12	20
المطلب الثاني: سلوك الاعتداء المادي عند إعمال مبدأ المساهمة المجانية والتعويض في إطاره	23
الفقرة الأولى: سلوك الإدارة للاعتداء المادي في إطار إعمال مبدأ المساهمة المجانية	23

الفقرة الثانية: تحديد التعويض عن سلوك الإدارة النازعة للاعتداء المادي في إطار قانون نزع

الملكية 25

الملاحق : 28

لائحة المراجع : 29

الفهرس 32