



الرباط، في:

م.ش.إ.ق. / ق.د.ت / 40 / 2025/

مذكرة تقديمية

حول مشروع قانون بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت

يعد حق الملكية من الحقوق المكفولة بمقتضى الدستور والمواثيق الدولية والتشريعات المقارنة، وعلى هذا الأساس نص الفصل 35 من دستور المملكة الصادر سنة 2011 على أنه: "يضمن القانون حق الملكية.

ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد. ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون".

كما نصت المادة 23 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، كما وقع تغييره وتتميمه، على أنه: "لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.

لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب".

وبالتالي يمكن القول على أن الحماية التي أقرها المشرع لحق الملكية لا تعتبر مطلقة، وإنما يمكن الحد منها كلما اقتضت ضرورة المصلحة العامة ذلك، مع احترام المساطر والإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت.

هذا وقد حاول المشرع من خلال مقتضيات القانون المذكور، التنصيص على مجموعة من الإجراءات والضمانات المرتبطة بعملية نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، غير أنه وبالرغم من أهمية المقتضيات القانونية التي جاء بها، فإن التطبيق العملي لهذا القانون أبان عن وجود مجموعة من الثغرات نذكر منها على الخصوص ما يلي:



- تعقد المساطر الإدارية والقضائية المتبعة الأمر الذي ينتج عنه في بعض الأحيان صُعوبة في احترام الأجال التي أقرها المشرع؛
- إن تصفية الملفات المتعلقة بنزع الملكية تستغرق عدة سنوات، الأمر الذي ينتج عنه تأخر في صرف التعويضات المستحقة؛
- غياب مقتضيات واضحة تضم معايير موضوعية يمكن للإدارة والقضاء اللجوء إليها لتحديد مبلغ التعويضات عن نزع الملكية، الشيء الذي يؤدي في أغلب الأحيان إلى صعوبة تحقيق توازن بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة للمنزوعة ملكياتهم؛
- عدم كفاية الضمانات القانونية المقررة للمنزوعة ملكياتهم، إذ غالبا ما يُؤاخذ على قانون نزع الملكية انحيازه إلى جانب الإدارة نازعة الملكية، مما لا يتناسب وما تفرضه دولة الحق والقانون.

ولأجل إيجاد حلول ملائمة لسد هذه الثغرات، خصوصا وأن اللجوء إلى هذه المسطرة في وقتنا الحاضر أصبح ضرورة ملحة ومتزايدة نتيجة الأوراش الكبرى للتنمية الاقتصادية والاجتماعية التي انخرطت فيها بلادنا، الأمر الذي يتطلب لتنفيذها وعاء عقاريا مهما لا يكون بمقدور الدولة توفيره من رصيد الأملاك الخاصة العائدة إليها، تم إعداد مشروع قانون بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، بحيث تضمن مجموعة من المستجدات تتمثل أساسا في:

- ✓ تخفيض الأجل المحدد بين مقرر إعلان المنفعة العامة ومقرر التخلي في سنة واحدة عوض سنتين؛
- ✓ التنصيص على أن تجديد الإعلان عن المنفعة العامة لا يمكن أن يتم لأكثر من خمس (5) مرات؛
- ✓ التنصيص على النشر الإلكتروني لمجموعة من الإجراءات المرتبطة بعملية نزع الملكية؛
- ✓ منع تسليم أي رخصة بناء أو ترميم أو إصلاح من قبل الجماعات المختصة ترابيا بخصوص العقارات الواقعة بالمنطقة المحددة في المرسوم المعلن للمنفعة العامة إلا بعد الموافقة الصريحة لنازع الملكية، الأمر الذي من شأنه الحد من المضاربات التي قد تنشأ بعد صدور المقرر المعلن للمنفعة العامة؛
- ✓ تخفيض الأجل الذي يتعين على نازع الملكية خلاله رفع دعوى نقل الملكية من سنتين إلى سنة ابتداء من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية أو عند الاقتضاء من تاريخ تبليغه؛
- ✓ منح الإمكانية للإدارة نازعة الملكية بحياسة العقار وذلك بالنسبة للمشاريع ذات الصبغة الاستعجالية بمجرد نشر مقرر نزع الملكية مع ضرورة اتباع عدد من الإجراءات في هذا الشأن؛



✓ التنصيص على أن الأمر بالحيازة ينفذ على الأصل ويتم إفراغ العقار المعني بمجرد أداء نازع الملكية التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير؛

✓ عقلنة طرق تحديد التعويضات وذلك عن طريق وضع مجموعة من القواعد والضوابط الموضوعية بحيث تم التنصيص على ما يلي:

- يجب أن يكون التعويض المحدد في إطار مسطرة نزع الملكية مناسباً؛
- إعداد دليل مرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالمالية مع تحيينه سنوياً ونشره بالجريدة الرسمية؛
- إحداث لجنة إدارية للخبرة تقدر قيمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها، يحدد أعضاؤها وطريقة اشتغالها بنص تنظيمي، بحيث يجب عليها عند تحديد التعويضات الاستناد على الدليل المرجعي للعقارات والحقوق العينية المطبق بتاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية بالإضافة إلى مجموعة من القواعد المؤطرة لعملية تحديد التعويض؛
- إعطاء المزيد من الضمانات القانونية للمنزوعة ملكياتهم، بهدف تمكينهم من الدفاع عن حقوقهم وتوفير حماية أفضل لمصالحهم، ومن أهم الإجراءات المقترحة لتحقيق هذه الأهداف ما يلي:
- إلزام المتعرضين خلال مدة ثلاثة (3) أشهر من نهاية البحث الإداري برفع دعوى الاستحقاق إلى المحكمة المختصة لإثبات حقوقهم، وذلك بهدف حماية ذوي الحقوق من النتائج السلبية للتعرضات الكيدية والتي تكون سبباً في تأخير وعرقلة حصولهم على التعويض؛
- التقليل من مدة التعليق الخاصة بتلقي التعرضات من ستة (6) أشهر إلى ثلاثة (3) أشهر وذلك في الحالة التي لم يدل فيها ذوو الحقوق بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، الأمر الذي من شأنه تسريع وتيرة صرف التعويضات للمنزوعة ملكيتهم؛
- إمكانية التشطيب بناء على أمر من قاضي المستعجلات وبطلب من ذوي الحقوق على مشروع المقرر المعلن للأموال المشمولة بنزع الملكية من السجلات العقارية وفق شروط معينة، وذلك حتى تتاح الإمكانية للملاك للتصرف من جديد في أملاكهم التي كانت موضوع مسطرة نزع الملكية؛

- التنصيص على أنه في حالة إذا تم التراجع عن نزع الملكية بعد صدور حكم قضائي يقضي بنقل الملكية، فإنه لا يجوز لنزاع الملكية التراجع عن المسطرة إلا بموجب حكم قضائي وبعد استصدار مقرر يقضي بالتراجع كلياً أو جزئياً عن مقرر التخلي، تتخذ في شأنه نفس تدابير الأشهر المنصوص عليها في هذا المشروع؛
- التنصيص على أنه لا يجوز لنزاع الملكية بيع العقارات أو الحقوق العينية المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات من تاريخ نشر مقرر التخلي بالجريدة الرسمية إلا بالالتجاء إلى مسطرة المنافسة ويجوز للملاك السابقين خلال نفس الأجل أن يستردوا عقاراتهم بثمنها الأصلي بشرط دفع الثمن في ظرف ستة (6) أشهر تبتدئ من تاريخ تبليغهم بعملية البيع؛
- في إطار الضمانات الممنوحة لملاك العقارات التي تم احتلالها مؤقتاً أو شاغليها، تم إلزام الإدارة بإجراء جرد وإحصاء لمشتملات العقار عند بداية العملية، مع تقييم الأضرار التي لحقت عند نهايتها، وتبليغ نتائج هذا الإحصاء إلى مالك العقار أو شاغله؛
- التنصيص على وجوب سلوك الإدارة لمسطرة نزع ملكية العقارات موضوع الاحتلال المؤقت إذا أصبحت غير صالحة للاستعمال وفقاً للغرض الذي كانت مخصصة له قبل هذه العملية أو في حالة تجاوز المدة القانونية لهذه المسطرة (5 سنوات).

تلكم هي الغاية من مشروع هذا القانون.

وزير التجهيز والماء
نزار بركة

مشروع قانون رقم.....بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة

وبالاحتلال المؤقت

المادة الأولى

تُغَيَّرُ أَوْ تُتَمَّمُ، على النحو التالي، أحكام الفصول 2 و3 و4 و5 و7 و8 و9 و10 و11 (الفقرة الثانية) و12 و15 و16 و17 و18 و21 و22 و23 و24 و25 و26 و37 و39 و40 و43 و44 و45 و50 و53 و56 و58 و59 (الفقرة الأولى) و61 و62 (الفقرة الأولى) و63 و64 و66 من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982):

«الفصل 2:

«يتم نزع.....العامة بمقرر قضائي.

«الفصل 3:

«يخول حق نزع الملكية إلى الدولة والجماعات الترابية وإلى الأشخاص الاعتباريين الآخرين الجارية عليهم أحكام القانون العام أو الخاص أو الأشخاص الذاتيين الذين تفوض إليهم.....ذات منفعة عامة.

«الفصل 4:

«لا يجوز.....مختلف الشعائر وكذا الأملاك المعتبرة وقفا عاما مع مراعاة
«أحكام المادتين 50 و59 من مدونة الأوقاف.

«كما لا يجوز نزع ملكية العقارات التابعة للملك العام والمنشآت العسكرية.

«الفصل 5:

«يباشر طبق الشروط.....وتحديد تعويض مناسب عن نزع الملكية.»

«الفصل 7:

يمكن للمقرر المعلن للمنفعة العامة....."مقرر التخلي".
يجب أن يصدر هذا المقرر في أجل سنة يبتدئ.....المنفعة العامة.

«لا يمكن تجديد إعلان المنفعة العامة أكثر من خمس (5) مرات.

«الفصل 8:

«تتخذ بشأن الإشهار الآتية:

«1- نشر المقرر بكامله في الجريدة الرسمية (النشرة العامة) ونشر إعلان وقع نشره بها؛

(الباقى لا تغيير فيه.)

«الفصل 9:

«إذا عين في نفس الوقت المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة العقارات أو الحقوق العينية المقرر نزع ملكيتها

..... في الفصول 10 و11 و12.

«الفصل 10:

«يجب إجراءمقرر التخلي.

«ولأجل ذلك، فإن مشروع المقرر المذكور:

«-ينشر بالجريدة الرسمية (نشرة الإعلانات الإدارية والقانونية والقضائية) وفي جريدة أو

«عدةالإعلانات القانونية مع الإشارة إلى رقم وتاريخ الجريدة الرسمية التي نشرها مشروع المقرر الذي

«عين العقارات المقرر نزع ملكيتها؛

«- ينشر بالكامل بالموقع الإلكتروني لنزع الملكية في حالة وجوده؛

«-يودع مشفوعامن تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

«الفصل 11 (الفقرة الثانية): يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية أن يسلم نازع الملكية بناء على طلبه

«شهادة تتضمنهذه الشهادة جماعية.

«الفصل 12:

«يودع كذلكموقع العقارات.

«يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد الإيداع تسليم نازع الملكية شهادة تثبت

«..... قد قُيد:

«-إما في الرسوم العقارية بشأن التحفيظ العقاري؛
«وإما إذا كان الأمر يتعلق بعقارات في طور التحفيظ،العقارية المقصودة.
«إذا كان الأمر..... فإن مشروع مقرر التخلي يودع لدى كتابة
«الضبط بالمحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية التابع لها
«موقع العقارات لأجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في قانون المسطرة المدنية. ويسلم كاتب
«الضبط إلى نازع الملكية شهادة تثبت هذا التقييد.»

«الفصل 15:

«لا يجوز خلال أجل سنة يبتدئ..... دون موافقة كتابية من نازع الملكية.
«كما يمنع على الجماعات المعنية منح أي رخصة بناء أو ترميم أو إصلاح أو تسوية إلا بعد الموافقة الكتابية لنازع
«الملكية.»

«الفصل 16:

«إن الأملاك المعينة في مقرر التخلي تبقى خاضعة لنفس الارتفاقات المقررة في الفصل السابق لمدة سنة
«تبتدئ..... من تاريخ تبليغه.»

«الفصل 17:

«يحدد الأجل الذي يمكن أن تبقى خلاله العقارات والحقوق العينية المعينة في "مقرر التخلي" خاضعة لنزع الملكية في
«سنة واحدة ابتداء من تاريخ.....تبليغه.»

«إذا لم يودع..... هذا الأجل الطلب المنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 18 فإنه
«لا يمكن الحكم بنقل الملكية إلا إذا تم تجديد المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.»

«الفصل 18:

«يودع نازع الملكية لدى المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة
«الابتدائية الواقع العقار في دائرة نفوذها طلبا يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات وفقا
«لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وذلك بمجرد استيفاء.....الفصل المذكور.»

«كما يمكن لنازع الملكية أن يودع لدى نفس الجهة القضائية المشار إليها في الفقرة أعلاه التي تبت هذه المرة
«في إطار القضاء الاستعجالي طلبا لأجل..... التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة.»

«استثناء من جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة، يعفى طلبا الحيازة ونقل الملكية من أداء الرسوم القضائية.

«استثناء من أحكام قانون المسطرة المدنية، تقبل الطلبات.....الإدلاء به.
«تشفع الطلبات المشار إليها أعلاه التي يجب أن يحدد فيها مبلغ التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية
«للخبرة بجميع المستندات.....عند الاقتضاء.

«في حالة ما إذا كانت.....المشار إليها في الفقرة الخامسة أعلاه يمكن الإدلاء
«بها مرة واحدة وقت إيداع الطلب الأول وتعتبر كافية بالنسبة لجميع الطلبات، وتوضع رهن إشارة كل من له
«مصلحة في ذلك.»

«الفصل 21:

«تحدد المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية في حالة
«وجود حقوق انتفاع.....في مبلغ التعويض.

«الفصل 22:

«إذا كان يشغل العقارات المزروعة ملكيتها مكثرون بصفة قانونية أو من لهم حقوق مماثلة مصرح بهم على إثر
«.....فإن نازع الملكية يتحمل منح التعويضات
«الواجبة لهم.

«الفصل 23:

«يجوز لمالك بناية.....نازع الملكية أو بتسجيل طلبه بسجل الملاحظات،
«خلال أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل 10.

«وكذلك الشأن، مع مراعاة التحفظات الآتية،.....بالنظر لأنظمة التعمير ولا
«لأي استغلال مفيد.

«غير أنه لا يمكن الاستفادة من هذه المقتضيات، إذا كان من شأن ذلك، الإخلال بمبدأ عدم التعويض
«عن الارتفاقات المشار إليها في القوانين المتعلقة بالتعمير.

«يتعين على المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية إذا كان من شأن البت في الطلب أن يؤدي إلى تأخير إجراء نزع الملكية، أن تبت بأحكام منفصلة في نقل الملكية وتحديد التعويض المتعلق بال عقار موضوع نزع الملكية وفي نقل الملكية وتحديد التعويض عن جزء العقار المعترف بعدم قابليته للاستعمال، طبقا لنفس الثمن المحدد في التعويض عن نزع ملكية نفس العقار.»

«الفصل 24:

«عندما يلتمس نازع الملكية الحيازة لا يجوز لرئيس المحكمة الابتدائية الإدارية أو لرئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية رفض الإذن..... بطلان المسطرة.

«ينص الأمر.....أو على إيداعه.

«يحدد في المقرر القضائي الصادر..... بمبلغ التعويض الذي حددته اللجنة الإدارية للخبرة، وينص فيه على وجوب أداء التعويض أو إيداعه.

«يباشر تبليغ أو نشر المقرر القضائي المشار إليهما.....ولا في طور التحفيظ، يقيد المقرر المذكوران من لدن كاتب الضبط بالمحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية في السجل المنصوص عليه في قانون المسطرة المدنية.

«الفصل 25: إذا كان العقار محفظا أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ يتعين على نازع الملكية طلب «تقييد احتياطي في الرسم العقاري..... في الفصل 24.

«تتميما لأحكام الفصل 86 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، فإن أثر التقييد الاحتياطي لا ينتهي..... إلى تاريخ التقييد المذكور.

«إذا كان العقار في طور التحفيظ..... في سجل التعرضات طبقا لأحكام الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

«لا يحتج على نازع الملكية برسم..... المراضاة المنصوص عليها في الفقرة الرابعة من الفصل 42 أدناه.

«الفصل 26:

«إن المقررات القضائية الصادرة بالإذن في الحيازة.....إلى شاغل العقار.
«إذا طرأ على الوضعية القانونية للعقار أو للحقوق العينية المنزوعة ملكيتها تغيير بعد البحث أو خلال الدعوى
«ولا سيما على إثر وفاة، فإن المقررات المشار إليها في الفقرة السابقة يحتج بها..... إلى حقوق في
«التعويض.

«إذا لم يعرف.....بعقار محفظ أو في طور التحفيظ فإن المقررات المشار
«إليها في الفقرة الأولى تنشر في شكل ملخصات من طرف نازع الملكية في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها بنشر
«الإعلانات القانونية، وكذا نشرها في الموقع الإلكتروني لنازع الملكية في حالة وجوده.

«تعلق كذلك ملخصات المقررات القضائية المذكورة بمقر الجماعة التابع لها موقع العقار وذلك لمدة
«شهرين.»

«الفصل 37:

«بالرغم عن كل المقتضيات المنافية الواردة في التشريع المتعلق بنظام التحفيظ، فإن إيداع
«.....الشروط الآتية:

«1- فيما يخص العقارات المحفوظة، يترتب عليه بحُكم القانون نقل الملكية إلى نازع الملكية، ويشطب تلقائيا
«.....إلى حقوق في «التعويضات؛

«2- فيما يخص العقارات الموجودة في طور التحفيظ، يترتب عليه وَضْعُ رُسُوم خالصة من كل تحمل لفائدة نازع
«الملكية بمجرد التحقق من الحدود.....مسطرة التحفيظ تحول تلقائيا
«إلى حقوق في التعويض؛

«3- فيما يخص العقارات غير المحفوظة وغير الموجودة في طور التحفيظ، يظهر الحكم المذكور
«.....التي قد تكون مثقلة بها.

«يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بناء على طلب من نازع الملكية مرفقا بالحكم والتصميم العقاري بوضع
«مطلب تحفيظ في اسم نازع الملكية ويؤسس عليه رسما عقاريا نهائيا بمجرد التحقق
«.....التصميم العقاري.

«لا يمكن قبول أي تعرض ولا يمكن ممارسة الحقوق المحتملة لفائدة الغير كيفما كان نوعها
«إلا بخصوص التعويض.»»

«الفصل 39:

«إذا أراد نازع الملكية مقرر إداري.

«يخضع هذا المقرر لنفس مسطرة الإشهار المنصوص عليها في الفصل 8 من هذا القانون.

«الفصل 40:

«لا يجوز لنزع الملكية بيع العقارات أو الحقوق العينية المقتناة عن طريق نزع الملكية منذ أقل من خمس سنوات
«من تاريخ نشر مقرر التخلي في الجريدة الرسمية، إلا باللجوء إلى مسطرة المنافسة ويجوز للملاك
«بشروط دفع الثمن داخل أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغهم بعملية البيع.

«لا تطبق أحكام الفقرة الأولى عندما يتم تحقيق الغرض المنصوص عليه في إعلان المنفعة العامة أو عندما
«يباع العقار إلى شخص ذاتي أو اعتباري آخر مع إلزامه المنفعة العامة.

«لا تطبق أحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل في نظام المياه.»»

«الفصل 43:

«إذا تراجع نازع الملكية لأي سبب من الأسباب خلال أية مرحلة من مراحل المسطرة الإدارية أو القضائية قبل
«الحكم بنقل الملكية عن نزع ملكية عقار أو حقوق عينية كلاً أو بعضاً وكان هذا العقار أو الحقوق واقعين
«في المنطقة المطلوب استصدار نازع الملكية
«لمقرر مغير للمقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة أو لمقرر التخلي.

«تتخذ بشأن المقرر المغير المشار إليه في الفقرة أعلاه تدابير الأشهر في
«الفصول 15 و 16 و 17 والتنازل عن الدعوى المعروضة على المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم
«المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية وإعادة الحياة للملاك المعنيين بالأمر فيما يخص العقار
«أو جزء العقار المسقط من نزع الملكية أو الحقوق العينية.»»

«أما إذا تم التراجع بعد صدور مقرر قضائي يقضي بنقل الملكية، فإنه لا يجوز لنازع الملكية التراجع عن المسطرة إلا بموجب مقرر قضائي وبعد استصدار مقرر يقضي بالتراجع كلياً أو جزئياً عن مقرر التخلي، تتخذ في شأنه نفس تدابير الإشهار المنصوص عليها في الفقرة الثانية أعلاه.

«الفصل 44:

«يجوز للنواب الشرعيين للقاصرين أو المحاجير ولمثلي المتغيين بعد الإذن من القاضي..... أو التعويض الاحتياطي عن الحيازة.

«الفصل 45:

«يتعين على الأطراف اختيار محل للمخابرة معهم عند بداية المسطرة بمقر المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية التابع لها موقع العقار.....
«الابتدائية والاستئنافية.»

«الفصل 50:

«يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة المؤقتة للعقارات والحقوق العينية لفائدة كل من الإدارة أو منفذ لأشغال عامة ويسمح.....الأشغال العامة المعهود إليه بها:
«1-؛

«2- إما أن يودع.....أو أن يقيم فيها أورشاً أو ممرات ومسالك ضرورية لإنجاز الأشغال
«أو منشآت أخرى.

«يمارس حق..... المينة بعده.»

«الفصل 53:

«لا يمكن أن يشمل الاحتلال المؤقت..... وكذا المباني الدينية والأماكن
«المعتبرة وقفا عاماً وفقاً لأحكام المادة 50 من مدونة الأوقاف.»

«الفصل 56:

«يجب خلال الشهر التالي..... أن يعرض الطرف المتضرر القضية على المحكمة الابتدائية الإدارية أو
«القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية التي تحدد مبلغ التعويض بالاستناد عند
«الاقضاء إلى:

(الباقى لا تغيير فيه.)

«الفصل 58:

«تطبق أحكام الفصل 46..... المنصوص عليها في الفصل 57.
«الفصل 59 (الفقرة الأولى): إذا كان إعلان..... نصف مجموع زائد القيمة
«الطارئ بهذه الكيفية إلى نازع الملكية.»

«الفصل 61:

«يتم بمجرد نشر المقرر الإداري المنصوص عليه..... قصد الاتفاق مع نازع الملكية على مبلغ زائد القيمة
«ومبلغ التعويض.»

«يحرر محضر..... سند دين لفائدة نازع الملكية ويسقط حق الإدارة في الالتجاء إلى المسطرة المنصوص عليها
«في الفصل 62.»

«الفصل 62 (الفقرة الأولى): إذا لم يقبل المعنيون بالأمر الاتفاق المنصوص عليه في الفصل السابق تطلب
«الإدارة من المحكمة الابتدائية «الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية تقدير
«زائد القيمة..... في الفصل 60.»

«الفصل 63:

«تحدد المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية لأجل تقدير
«مبلغ التعويض:

(الباقى لا تغيير فيه.)

«الفصل 64:

«إن التعويض المحدد بالاتفاق أو عن طريق المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية يباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة، غير أنه يجوز للجهة القضائية المذكورة أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر، وفي هذه الحالة يخول الحكم أو الاتفاق لنازع الملكية حق الرهن في أملاك.....منح التعويض.»
(الباقى لا تغيير فيه.)

«الفصل 66:

«إذا كان زائد القيمة.....المقتطع من التعويض عن نزع الملكية وفقا للبند 6
«من الفصل 17 المكرر.»

المادة الثانية

يتم القانون سالف الذكر رقم 7.81 بالفصول 3 مكرر و11 مكرر و17 مكرر و17 مكرر مرتين و43 مكرر

على النحو التالي:

«الفصل 3 مكرر:

«يتعين على نازع الملكية إعداد الوثائق والدراسات التقنية اللازمة لاستصدار مقرر نزع الملكية وتوفير الاعتمادات المالية
الضرورية لتغطية تكاليف نزع الملكية.»

«الفصل 11 مكرر:

«إذا وقع تعرض كلي أو جزئي داخل الأجل القانوني للبحث الإداري يتعلق باستحقاق العقار أو حق عيني عقاري
«موضوع نزع الملكية على عقار غير محفظ، فإنه يتعين على المتعرض، تحت طائلة بطلان تعرضه، رفع دعوى لدى
«الجهة القضائية المختصة لإثبات أحقيته بالعقار وذلك داخل أجل ثلاثة (3) أشهر يبتدىء من تاريخ انتهاء فترة
«البحث الإداري.»

«الفصل 17 مكرر:

«يحدد التعويض عن نزع ملكية العقارات والحقوق العينية من طرف لجنة إدارية للخبرة يحدد تأليفها وكيفية
«اشتغالها بنص تنظيمي.»

«يجب على اللجنة المذكورة عند تحديد التعويضات الاستناد على دليل مرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية
«الساوي المفعول بتاريخ مقرر التخلي بالجريدة الرسمية، مع مراعاة القواعد التالية:

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

«2-يقدر التعويض بتاريخ صدور مقرر التخلي دون أن تراعى في تحديد هذه القيمة البناءات والأغراس
«والتحسينات المنجزة دون الموافقة الكتابية الصريحة لنزع الملكية منذ نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة
«العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها؛

«3-ألا يتجاوز التعويض المقدر بهذه الكيفية قيمة العقار يوم نشر مقرر التخلي في الجريدة الرسمية أو تبليغ
«مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك التي ستزعم ملكيتها، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تشمل قيمة
«التعويض عناصر الزيادات بسبب المضاربات، وكذا البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع
«الملكية بعد نشر المقرر القاضي بإعلان المنفعة العامة.؛

«4-مساحة العقار وموقعه بالنسبة للمدار الحضري ومدى قربه من شبكات التجهيز (التطهير، الطرق، الماء
«الصالح للشرب، الكهرباء، الاتصال)؛

«5-التخصيص حسب وثائق التعمير المصادق عليها؛

«6-فائض القيمة أو ناقصها الذي يحدثه الإعلان عن الأشغال أو العملية المزمع إنجازها بالنسبة لجزء العقار
«الذي لم تنزع ملكيته.

«الفصل 17 مكرر مرتين:

«يتم إعداد الدليل المرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالمالية ويجري
«تحديثها سنويا وينشر في الجريدة الرسمية وبالموقع الإلكتروني للسلطة الحكومية المكلفة بالمالية.

«الفصل 43 مكرر:

«إذا انصرم أجل سنة ابتداء من نشر المقرر المعلن للمنفعة العامة أو لم يتم تجديده ولم يصدر مقرر التخلي أو إذا
«لم يتقدم نازع الملكية بإيداع طلب نقل الملكية داخل أجل سنة ابتداء من تاريخ صدور مقرر التخلي، فإنه يتعين
«على قاضي المستعجلات، بناء على طلب من صاحب المصلحة أو ذوي حقوقه، وبعد إدخال نازع الملكية تحت طائلة

«عدم القبول، أن يأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على مشروع المقرر المعين للأملاك المشمولة بنزع الملكية من السجلات العقارية.»

المادة الثالثة

تُنسخ وتُعَوَّض، على النحو التالي، أحكام الفصول 19 و20 و28 و30 و32 و35 و41 و42 و46 و47 و51 و54 و57 من القانون سالف الذكر رقم 7.81:

«الفصل 19:

«يختص رئيس المحكمة الابتدائية الإدارية أو رئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية للإذن بواسطة أمر في الحيازة مقابل دفع أو إيداع تعويض احتياطي يعادل مبلغ التعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة، ويكون هذا الأمر مشمولاً بالنفاذ المعجل على أصل الأمر.
«يتم إفراغ العقار المعني بمجرد أداء نازع الملكية التعويض المذكور أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير.
«كما أن الجهة القضائية المعنية التي تنظر في القضية تختص وحدها بإصدار حكم لفائدة نازع الملكية بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وبتحديد مبلغ التعويضات.

«الفصل 20:

«يحدد التعويض من طرف الجهة القضائية المختصة طبقاً للقواعد والأحكام المنصوص عليها في الفصل 17 المكرر أعلاه.»

«الفصل 28:

«تحدد المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية المصاريف ويتحملها نازع الملكية.»

«الفصل 30:

«إذا لم يُعرف ذوو الحقوق بأنفسهم أو إذا لم يدلوا بالوثائق المثبتة للملكية أو كانت هذه الوثائق غير كافية، «وجب على نازع الملكية إيداع التعويضات المتعلقة بنزع الملكية لدى صندوق الإيداع والتدبير.
«في هذه الحالة يتعين على نازع الملكية إحالة مقرر إيداع التعويضات على السلطة الإدارية المحلية المعنية.»

«يتعين على السلطة الإدارية المحلية المعنية، بمجرد توصلها بمقرر إيداع التعويضات، تعليق إعلان المقرر المذكور بمقر الجماعة المعنية وفتح سجل بها لتلقي التعرضات لمدة ثلاثة (3) أشهر. يتم إرجاع سجل التعرضات إلى نازع الملكية فور انتهاء المدة المذكورة.

«يمكن كذلك استعمال كل وسيلة من وسائل الإشهار الأخرى الملائمة للتعريف بالعقارات وبأسماء الأشخاص المفترض أنهم ذوو الحقوق.

«إذا لم يُقدّم أي تعرض خلال المدة المذكورة، فإن التعويضات تُدفع إلى الأشخاص الواردة أسماؤهم في مقرر التخلي داخل أجل شهرين (2) من تاريخ التوصل بسجل التعرضات.

«في حالة تسجيل تعرض خلال المدة المذكورة، يبقى التعويض مودعا إلى أن يصدر حكم نهائي بتعيين المستفيد النهائي من التعويض أو إلى أن يدلي الأشخاص المفترض أنهم ذوو الحقوق برفع يد صحيح ومقبول عن التعرض المقدم.

«فيما يخص العقارات موضوع مطالب تحفيظ مثقلة بتعرضات أو بحقوق عينية عقارية أو العقارات غير المحفظة المتنازع في شأنها أمام المحاكم، فإن التعويض يبقى مودعا إلى حين الانتهاء من مسطرة التحفيظ أو صدور مقرر قضائي نهائي.»

«الفصل 32:

«لا تقبل المقررات القضائية الصادرة بنقل الملكية إلا الطعن بالاستئناف والنقض في الشق المتعلق بالتعويض.

«لا يقبل الأمر القاضي بالإذن في الحيازة إلا الطعن بالنقض.»

«الفصل 35:

«يكون التعويض الاحتياطي قابلا للاستخلاص بمجرد إدلاء المتزوعة ملكيته بالوثائق المثبتة للملكية، أو باستيفاء الشروط المنصوص عليها في الفصولين 30 و31.

«إن دفع الفرق المحتمل بين مبلغ التعويض الاحتياطي ومبلغ التعويض المحكوم به ابتدائيا يتوقف في حالة الاستئناف، مع مراعاة أحكام الفصلين المذكورين أعلاه، على تقديم ذوي الحقوق لكفالة بنكية تغطي الفرق المحتمل.

«وفي حالة عدم تقديم الكفالة، يتم إيداع الفرق المذكور أعلاه إلى أن تنتهي المسطرة القضائية لدى صندوق الإيداع والتدبير.»

«الفصل 41:

«إذا كان نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يكتسي صبغة الاستعجال، نص مقرر التخلي على هذا الاستعجال ومبرراته وعين العقارات والحقوق العينية التي يقضي بالتخلي عنها ويأذن بجزائها.

«في هذه الحالة، لا تطبق المقتضيات الواردة في الفصل 10 من هذا القانون، باستثناء نشر المقرر المذكور أعلاه في الجريدة الرسمية.

«تقوم اللجنة الإدارية للخبرة بتحديد قيمة التعويضات داخل أجل شهر يبتدئ من تاريخ نشر المقرر في الجريدة الرسمية، ويرم الاتفاق بالمرضاة مع الملاك وفق الفصل 42 أدناه.

«في حالة اعتراض الملاك على قيمة التعويض، تودع المبالغ المقترحة لدى صندوق الإيداع والتدبير، ويتعين على نازع الملكية أن يودع لدى المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية طلبا يرمي إلى الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويضات المستحقة للمنزوع ملكيتهم داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ نشر المقرر المذكور أعلاه في الجريدة الرسمية.

«يدفع التعويض عن نزع الملكية طبقا لأحكام الفصول 29، 30 و31 من هذا القانون.

«غير أنه استثناء من أحكام الفصول المشار إليها أعلاه، إذا كانت مشاريع نزع الملكية ذات الطبيعة الاستعجالية تقتضي ضم بعض الموارد المائية، فإن التعويض لا يدفع إذا كان المنزوعة ملكيتهم يملكون أراضي كائنة بقطاع «سقوي أو مقرر سقيه.

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

«وإذا أوقف قبل الأداء التام للتعويض التزويد بالماء طيلة موسم فلاحي بكامله، دفع للملاك المعنيين بمجرد انتهاء الموسم تعويض يعادل مبلغ الوجيبة عن استعمال الماء برسم الموسم الفلاحي السابق، وإذا لم تكن قد فرضت على المالك بتاريخ إيقاف التزويد بالماء أية وجيبة على استعمال الماء فإن التعويض يعادل عشرة في المائة (10%) من التعويض عن نزع الملكية.

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

«الفصل 42:

«إذا اتفق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على تفويت العقار أو الحقوق العينية المنزوعة ملكيتها وفق الثمن الذي حددته اللجنة الإدارية للخبرة، فإن هذا الاتفاق يبرم مع الملاكين المنزوع ملكيتهم بمقرر التخلي، مع مراعاة مقتضيات الفصل 29 أعلاه، في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية يحدد شكله ومضمونه بنص تنظيمي.

«يستثنى إبرام هذه الاتفاقات من مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 39.08 بمثابة مدونة الحقوق العينية، كما وقع تغييره وتتميمه.

«تترتب على هذا الاتفاق ابتداء من تاريخ إيداعه لدى المحافظة على الأملاك العقارية جميع الآثار المنصوص عليها في الفصل 37 وكذا التنازل، عند الاقتضاء، عن الدعوى المعروضة على المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية.

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

«وإذا أبرم الاتفاق بشأن الحيازة قبل تبليغ أو نشر الحكم بنقل الملكية وكان الأمر يتعلق إما بعقار محفظ أو في طور التحفيظ وإما بحقوق عينية تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ جاز لنازع الملكية لأجل المحافظة المؤقتة على حقه اللجوء إلى الإجراءات المنصوص عليها في الفقرات 1 إلى 3 من الفصل 25 ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور.»

«الفصل 46:

«إذا تعذر تسليم التبليغات المنصوص عليها في الفصل 14 من هذا القانون إلى المعنيين بالأمر، يتم أعمال قواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية ويعتمد على ذلك بالخصوص في حساب آجال الطعن عند الاقتضاء.

«الفصل 47:

«إذا أمرت المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية بإجراء خبرة، يقوم كاتب الضبط، بمجرد توصله بتقرير الخبرة، بتبليغها إلى كل من نازع الملكية والمنزوعة ملكيته.»

«الفصل 51:

«يؤذن بالاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المشار إليها في الفصل 50 أعلاه بمقرر إداري يبين فيه نوع العمليات الموجبة لإصداره، والجهة المكلفة بإنجاز هذه العمليات فيها وتاريخ الشروع في إنجازها ومدتها، وكافة المعلومات المتعلقة بال عقار، سواء تعلق الأمر بتحديد المساحة والمعلومات المتعلقة بالمالك أو شاغلي العقار. تقوم الإدارة بمعاينة حالة الأماكن من خلال جرد لمشتمات العقار موضوع الاحتلال المؤقت وتحديد التعويض عن العقار أو المشتمات.

«تبلغ الإدارة نسخة من المقرر المذكور إلى المالك أو إلى الشاغل بواسطة وسائل التبليغ القانونية المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

«لا يمكن لأعوان الإدارة أو الأشخاص الذين تفوض إليهم حقوقها أن يدخلوا العقارات موضوع الاحتلال المؤقت لأجل القيام بالعمليات المأذون لهم بالقيام بها إلا بعد التأكد من عملية تبليغ المقرر إلى ملاك العقارات أو شاغليها.

«عند انتهاء العمليات إذا لم يحصل اتفاق بين المالك أو الشاغلين وبين الإدارة بشأن التعويض عن الضرر الذي يكون قد نتج عن الاحتلال المؤقت يحدد التعويض وفقا للمسطرة المقررة في الفصل 56.»

«الفصل 54:

«عند انتهاء عمليات الاحتلال المؤقت، تقوم الإدارة بتقييم الأضرار التي لحقت بالعقار ومشماتته مقارنة مع المعاينة الأولى، وتبلغ نتائجه إلى مالك العقار أو شاغله.

«وفي حالة تعرض المالك أو شاغله على نتائج عملية تقييم الأضرار بوشرت حضوريا معاينة لحالة الأماكن على يد خبير مقيد في جدول الخبراء القضائيين مع قيام الإدارة بإخبار مالك العقار أو شاغله بتاريخ إجراء هذه المعاينة.

«في حالة عدم الاتفاق على نتائج الخبرة، يمكن عرض الأمر على المحكمة الابتدائية الإدارية أو القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية.»

«الفصل 57:

لا يمكن الإذن في الاحتلال المؤقت المنصوص عليه في الفصل 50 لمدة تتجاوز خمس (5) سنوات.
«يجب على الإدارة القيام بنزع ملكية العقارات موضوع الاحتلال المؤقت طبقا للكيفيات المقررة في هذا القانون
«في الحالات التالية:

«1- إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال للغرض الذي كان مخصصا له قبل الاحتلال المؤقت؛

«2- إذا كانت الإدارة تحتاج العقار موضوع الاحتلال المؤقت لمدة أطول من المدة المحددة قانونا.

«في جميع الأحوال، يجب أن يعمل مصدر قرار الاحتلال المؤقت على تبليغ انتهائه إلى المالك المعني بالأمر، وعند
«الاقضاء، إلى الشاغل بوسائل التبليغ القانونية المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.»

المادة الرابعة

تنسخ الفصول 33 و34 و52 و55 من القانون رقم 7.81 السالف الذكر.

المادة الخامسة

تظل العمليات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت التي بدأ فيها احتساب أجل البحث
الإداري قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ خاضعة لأحكام القانون رقم 7.81 السالف الذكر.

في انتظار صدور الدليل المرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية المشار إليه في الفصل 17 مكرر مرتين، فإن
تحديد مبلغ التعويض يجب أن يراعي أثمنة البيوعات المنجزة في نفس المنطقة أو منطقة مجاورة بشأن عقارات

مشابهة.

المادة السادسة

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .
يستمر العمل بالنصوص التطبيقية للقانون رقم 7.81 السالف الذكر، إلى حين تعويضها.