

A/ L'expropriation :

Nonobstant la loi N° 7-81 et son décret d'application régissant l'expropriation, et après 38 ans d'exercice, la pratique a démontré les limites de ladite loi et l'intérêt pour les pouvoirs publics de procéder à sa refonte, tout en se référant aux expériences et aux lois appliquées au niveau des autres pays.

B/ Contraintes de la mobilisation du foncier:

1/ Contraintes d'ordre réglementaire

- la loi 7-81 relative à l'expropriation remonte à 1981;(plusieurs intervenants, délais longs,.....
- la commission des prix, parent pauvre du processus,(composition, travaux de la commission, acceptabilité et opposabilité des prix. etc.)
- la Soumission des terrains expropriés au paiement de la taxe sur les profits immobiliers,
- les nouvelles dispositions du code des droits réels(article 4).etc.

2/Contraintes d'ordre foncier:

- Complexité des statuts fonciers(terrains des particuliers, Domaine privé de l'état, Domaine forestier, terrains collectifs, habous, guich.....)
- Emiettement de la propriété, propriété non immatriculée, les mappes cadastrales non actualisées,
- Accès au site de la ANCFCC non autorisé, etc.

-3/Contraintes imposées par le HCEFLCD:

- Obligation de distraction imposée par HCEFLCD , paiement des terrain forestiers et reboisement;
- Obligation de distraction imposée par HCEFLCD des sections de routes classées traversant le terrains forestiers.

4/Contraintes d'ordre administratives :

- le problème du cout du foncier une fois les prix fixés, peut être maîtrisé lors de la phase judiciaire de l'expropriation, par simple remise des tableaux des prix officiels par les services territoriaux des finances(Impôt et l'enregistrement et le timbre) , lesquels services refusent de remettre lesdits tableaux en question aux DRETLE/DPETLE,
- le retard de remise des certificats de propriété portant la mention expropriation prolonge les délais de publication des arrêtés de cessibilité ou décret d'expropriation,
- Blocage des projets en raison l'expropriation (Pont sur Oued inaoun à Taounat, Pont à sidi elmakhi à Azrou, Pont sur la RR701 à khmessit.etc....)
- Expropriation à l'intérieur des périmètres urbains et des plans d'aménagement,
- la circulaire du Chef du Gouvernement ,instruisant les Ministres à ne réaliser aucun projet avant que l'assiette foncière soit assainie,

5/Contraintes d'ordre comptables:

- la non disponibilité au niveau de la morasse budgétaire d'une rubrique concernant l'acquisition à l'amiable, en plus de l'expropriation, n'encourage pas le recours à cette procédure, très bénéfique en ce qui concerne les délais que le cout.(dossiers rejetés par les services des finances de Rabat, Tétouan ,Tanger, Casa .etc.

6/Contraintes d'ordre organisationnels:

- Non informatisation de toute la procédure,
- le non archivage des dossiers,
- la non maîtrise de la procédure au niveau territorial,
- Manque de l'anticipation,
- Déconcentration non évalué par le Ministère.(Evaluation de l'apport de la création des services domaines publics et carrières au niveau territorial).

7/Contraintes d'ordre budgétaires:

- Crédits affectés en régression depuis 2012(815MDHS en 2012- 300MDHS en 2018),
- Ouverture de plusieurs projet en cours,
- Importance des arriérés à régler,
- Repli du Fond de Réemploi domanial quant à l'affectation de rallonges de crédits pour l'expropriation.

8/Contraintes de transfert de la propriété:

Pour réaliser un projet routier, une fois le décret d'expropriation ou l'arrêté de cessibilité publié, et en cas de refus de règlement à l'amiable et blocage des travaux, l'administration se trouve obligé de déposer la requête de prise de possession et le transfert de la propriété.

Une fois, la requête de prise de possession émise, alors que l'administration se concentre sur l'achèvement des travaux, la requête de transfert de propriété et la fixation de l'indemnité est relégué au 2ème, les jugements de transfert de propriété sont rendus avec des montants dépassant largement les montants des indemnités provisionnelles proposées par l'administration.(voir tableau ci joint)

Expropriation des terrains pour la construction des Routes et des Autoroutes(Echantillon)

Projet Routier/Autoroutier	N ° Dossier	Non et prénom	Sup exp /m2	Prix Proposé par la commission	Total	Prix proposés par l'expert	nom de l'expert	Prix fixé par le TA 1ere instance	Prix fixé par le TA 2ème instance
Echangeur de Tetouan	742/06	Bentatouh(Parcelle 987)	7 910,00	1000	7 910 000,00	73 000 000,00	mghari driss	17 000 000,00	
Echangeur de Tetouan	873/06	Elhallouzi	413,00	1000	413 000,00	4 956 000,00	errafii abdelahadi	2 065 000,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1865/08	Tribeq fatna	7 634,00	100	763 400,00	10 678 600,00	Amina Ben Saleh	1 526 800,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1863/08	Mostapha TRIBEQ	9 242,00	100	924 200,00	12 938 800,00	Amina Ben Saleh	1 848 400,00	
Autoroute Tanger-O Rmel	1684/08	Tribeq Med	9 397,00	100	939 700,00	13 155 800,00	Amina Ben Saleh	1 879 400,00	
Tetouan- Fnideq(Mdiq)	745/06	St J smir(tahiri)	11 559,00	60	693 540,00	66 950 587,50	zayane med	30 000 000,00	
Tetouan- Fnideq(Mdiq)	1340/07	ST Magnoun	22 525,00	60	1 351 500,00	96 337 500,00	errafii abdelahadi	55 050 000,00	
Tetouan- Fnideq(lotisst Tahiri)	359/06	Tahiri	8 745,00	1100	9 619 500,00	144 000 000,00	elandalouusi Med	39 622 000,00	
V C Settat	1548/07	ST Moujmmaa	55 015,00	35	1 925 525,00	46 881 000,00	Abied Mustapaha	46 881 000,00	00dh
CT 1120 CASA	1997/05	ghafir Maati	23 400,00	*		10 000 000,00	abderrafih benani	10 340 000,00	10 340 000,00
Casa -rabat	673/03	Oudad lahcen		*		6 000 000,00	essaffar Med	10 000 000,00	6 000 000,00
Casa - Berrchid	1401/07	najah Med	38 515,00	35	1 348 025,00	59 698 250,00	belkouch med	37 000 000,00	
RN 1 Tanger	2263/07 voie de fait	azzouz med	4 170,00	*		22 935 000,00	dandane med	10 000 000,00	la sup expropriée est de 315m2
Casa - Berrchid	44/2003	ARSAT CHAOUYA	dommag e et rep prejudice			89 375 980,00		52 000 000,00	32.000.000.00
Casa - Berrchid	2016/05	agouzal My Massoud	52 504,00	35	1 837 640,00	71 693 750,00	Mottaki abdelkader- seffar med- ilias seddik	52 504 000,00	32.000. 000,00

le tableau ci dessus montre que les prix fixés par les commissions d'évaluation sont très largement dépassés par les montants fixés par les experts et les montants fixés par les tribunaux.

9/la Mobilisation du Foncier : Etude de Cas;

il ressort du tableau, que pour construire la voie express taza-alhceima, sur un linéaire de 142 km , concernant 3 provinces(Taza-Driouch et Alhoceima), soit 10 communes c à d 10 dossiers d'expropriation, soit un total de 6500 parcelles et une superficie globale de l'ordre de 290ha.

(l'expropriation n'a pas été entamée pour la section relevant de la commune urbaine d'Aknoul au niveau de la province de Taza).

DPETLE	Date de publication et renouvellement utilité publique	Nb de commune concernées	Date publication projet de décret	Nb de parcelles expropriées	Superficie totale expropriée (Ha)	Observations
Taza	2012-2015	7	2012-2013	5118	215	Les 1ers arrêtés de cessibilité publiés en 2017 et 2018
Driouch	2012-2015	1	2017	538	44	Arrêtées de cessibilité Mis dans le circuit d'approbation
Elhoceima	2012-2015	2	2012-2013	752	30	Les arrêtés de cessibilité publiés en 2017
				6408	289	

Aussi, vu la complexité de la procédure, un décalage très grand(3 à 4 ans et plus) est enregistré entre la date de publication du décret de l'utilité publique, la date de la publication des projet de décret et la réalisation de l'enquête administrative et la date de publication des arrêtés de cessibilité ou décrets d'expropriation.

En plus du projet de la voie express su cité ,la section de la rocade Med du PK 0+000 au PK 76+000 Province Driouch, dont les travaux ont été réalisés en 2004 et les prix fixés à 12 dh/m2, soit un montant de l'ordre de 28mdhs , alors que le décret n'a été publié qu'en 2017, pour un total de 2400 parcelles et 240 ha expropriée, les prix ont été revus à 35 et 50 dh/m2 , ce qui va porter l'indemnisation à plus de 100 mdhs, dans le cas de règlement à l'amiable.

Pour la voie express Tiznit làayoune (section site propre sur 117km , concernant les provinces de Tiznit, Sidi Ifni et Guelmim, soit plus de 1800 parcelles, et malgré la réalisation de l'enquête parcellaire en 2017, la remise par la conservation foncière de Tiznit de 600 certificats de propriété a duré plus de 10 mois, ce qui n'a pas permis de lancer la procédure d'expropriation et les travaux risquent d'être bloqués comme a été le cas pour d'autres projets, étant donné que BET SEPRET chargé par NOVEC n'a pas pu remettre le dossier parcellaire complet .

10/ la Saisie du budget de l'état.

les saisies opérées dernièrement par les tribunaux administratives, pour le règlement des jugements concernant les arriérés, dont les montants sont énormes, ont influé négativement les crédits à affecter à la construction des routes et à l'entretien routier;(750 mdhs affecté cette année pour l'exécution jugements), alors que les crédits de l'expropriation en 2018 sont de 300 mdhs.

*Recommandations :

- *Dissocier les études parcellaires du dossier des études;
- *L'Anticipation de la procédure d'expropriation dès la phase avant projet,
- *Surseoir au lancement des appels d'offre de construction de routes si la procédure d'expropriation n'est lancée ;
- *lancer les travaux en parallèle à la procédure de l'expropriation tout en procédant par occupation temporaire des terrains nus et régler les indemnités de cette occupation et ne réaliser les travaux définitifs qu'une fois le décret publié.
- *introduire une clause dans le décret des marchés publics, d'obligation de présenter lors d l'engagement du marché , toutes pièces justifiant l'aboutissement de l'expropriation.
- *Examiner la possibilité de dispenser les expropriés ayant accepté le règlement à l' amiable de la taxe sur les profits immobiliers,
- *Fixer des délais pour la publication des décrets d' expropriation indemnisation des expropriés, etc.

-Suite aux discours de SA MAJESTE ,lors duquel l'expropriation a été évoquée et critiquée sévèrement, les services publics doivent opérer un changement radical en ce qui concerne la réglementation que les pratiques relatives à l' expropriation.

(50 Actions opérationnelles et pratiques à appliquer pour réussir une procédure d' expropriation)

- 1- إعداد مرسوم المنفعة العامة. مذكرة تقديم + تصميم طبوغرافي يتضمن (Le cartouche) بسلم 1/50000 أو 1/100000 وحسب طول المشروع وفق النموذج المرفق طيه ؛
- 2- مراسلة المصالح الخارجية المعنية قصد منع إحداث أي بناء أو تحسينات في المنطقة موضوع نزاع الملكية؛
- 3- إشهار المرسوم على مستوى الجماعات المعنية و في جريدة وطنية؛
- 4- وضع مقترحات مشروع المرسوم أو مشروع مقرر التخلي؛
- 5- مراجعة المقترحات و المصادقة عليها؛
- 6- بعد اطلاع مكتب الدراسات على الخريطة التاريخية / العقارية (la Mappe cadastrale) للمنطقة المعنية بالمشروع تبدأ عملية إحصاء ومعاينة العقارات المشمولة بنزع الملكية و الأضرار السطحية من طرف لجنة مختصة مع المكتب الطبوغرافي المكلف وممثل السلطة المحلية؛
- 7- إنجاز محاضر المعاينة لكل قطعة وتوقيعها من طرف اللجنة والملاكين أو المستغلين؛
- 8- إنجاز مجسمات بالسلم بالنسبة للبنىات، وأخذ صور فوتوغرافية للبنىات؛
- 9- جرد لائحة الأضرار السطحية، وإعداد مشروع محضر الأئمة لهذه الأضرار؛
- 10- استخلاص نسخ من عقود التملك أو الشواهد العقارية من الملاكين أثناء إجراء الإحصاء (للاعتناء عليها عند تحديد الأئمة وعند صرف التعويضات)
- 11- دراسة اللوائح التجزئية مقارنة مع التصاميم التجزئية الورقية و الرقمية المنجزة من طرف مكتب الدراسات ومقارنتها مع الشواهد العقارية ومطالب التحفيظ ومحاضر المعاينة؛
- 12- ضبط المراجع العقارية والمستندات (les indices) المتعلقة بالرسوم العقارية و مطالب التحفيظ و كذا مساحات العقارات انطلاقا من الشواهد العقارية المستخلصة من طرف مكاتب الدراسات؛
- 13- دعوة مكتب الدراسات للإدلاء بالتصاميم العقارية وجدول إحداثيات لومبير لمطالب التحفيظ والرسوم العقارية لتفادي نزاع ملكية عقارات غير معنية بالمشروع ولتفادي إشكاليات المساحات المنزوعة مقارنة مع المساحات المسجلة بالمطالب والرسوم العقارية؛
- 14- إعداد مشروع المرسوم أو مشروع مقرر التخلي ونشره في الجريدة الرسمية وجريدة وطنية (في تاريخ سابق لتاريخ النشر في الجريدة الرسمية)؛
- 15- ضبط آجال البحث الإداري في 60 يوما مع تفادي بدء وانتهاء البحث في يوم عطلة أو أيام السبت و الأحد؛
- 16- إيداع مشروع المرسوم أو مشروع مقرر التخلي والتصميم التجزئي لدى مصالح المحافظة العقارية المعنية خلال مدة البحث الإداري قصد استخلاص الشواهد العقارية و التي يجب ان تتضمن تقييد المساحة المنزوعة الملكية و اسماء الملاكين كاملة.
- 17- إيداع ملف البحث (مشروع المرسوم أو مشروع مقرر التخلي والتصميم التجزئي وشهادة الإعلان عن الوضع وشهادة اللصق) لدى الجماعة المعنية مرفقا بسجل الملاحظات مع الحرص على ضبط التواريخ؛
- 18- إيداع مشروع المرسوم أو مشروع مقرر التخلي لدى كتابة الضبط بالمحكمة واستخلاص شهادة التقييد بالنسبة للعقارات غير محفظة؛

- 19- الحرص على استرجاع ملف البحث من الجماعة المعنية مباشرة بعد انتهاء المدة القانونية للبحث الإداري؛
- 20- دراسة سجلات الملاحظات والتأكد مما جاء فيها (دمج ما تبقى من المساحة في حال طلبه من طرف الملاكين، مراجعة المساحات، تسجيل التعرضات ، تصحيح الأخطاء في المراجع العقارية للقطع الأرضية وإعداد مشروع مرسوم استداركي أو مشروع مقرر التخلي في شأنها قصد استدراك الأخطاء حول المراجع العقارية أو تلك التي لم يتم إحصاؤها)؛ و ربط الاتصال بالمحافظة العقارية المعنية قصد استخلاص الشواهد العقارية.
- 21- إعداد مشروع المرسوم النهائي أو مشروع مقرر التخلي (مع ضرورة الإشارة إلى التعرضات التي تم البت فيها وكذا التحملات المسجلة بالرسوم العقارية). داخل أجل سنتين
- 22- تجديد مرسوم إعلان المنفعة العامة في حال عدم التمكن من استصدار المرسوم في الأجل القانوني؛
- 23- تسجيل اسماء الملاكين كاملة في مشروع المرسوم النهائي.
- 24- إحالة المقترحات النهائية لنزع الملكية مع التصاميم التجزئية في قرص مدمج وفي نسختين موقعة من طرف المدير الجهوي /الإقليمي وكذا مدير الطرق على مديرية الشؤون الإدارية والقانونية لمراقبة الجانب القانوني للمسطرة لتفادي رفض للتأشير عليها من طرف الأمانة العامة للحكومة وإعادة المسطرة ؛
- 25- الحرص على انجاز نزع الملكية بالنسبة لكل جماعة على حدة.
- 26- بعد إحالة مشروع المرسوم على وزارة الداخلية يتعين إعداد تقرير من طرف المديرية المعنية وإرفاقه بنسخ من ملف البحث الإداري وتوجيهه إلى العمالة المعنية قصد الإسراع بالتأشير عليه من طرف وزارة الداخلية؛
- 27- بعد الإحالة على الأمانة العامة للحكومة يتعين تتبعه واستخراجه من البوابة الالكترونية sgg.gov.ma؛
- 28- بعد صدور المرسوم يجب إشهاره في جريدة وطنية وإحالته على الجماعة المعنية قصد لصفه في الأماكن المعدة لذلك وإرجاع شهادة اللصق موقعة في نظيرين؛
- 29- دعوة اللجنة الإدارية للتقييم للانعقاد قصد تحديد الأئمة مع ضرورة الاستعداد لذلك عبر دراسة قبلية للأئمة المتداولة للقطع الأرضية (التسجيل والتنبير، الموثقين، العدول،...) وإنجاز جرد للمساحات بالنسبة للمشروع مع إعداد سيناريوهات للأئمة؛
- 30- مقارنة كلفة انجاز المشروع مقارنة مع كلفة توفير الوعاء العقاري.
- 31- استدعاء الملاكين للمصادقة على محاضر الاتفاق بالتراضي داخل أجل صلاحية مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلي (سنتين) وذلك لتفادي اللجوء إلى المسطرة القضائية؛
- 32- تتبع القطع الأرضية المسواة رضائيا والحرص على إيداع مقل الحيازة ونقل الملكية (بالنسبة للقطع الأرضية غير المشمولة بالاتفاقات الرضائية) قبل انتهاء أجل صلاحية المرسوم؛
- 33- بعد مباشرة المسطرة القضائية يتعين تتبع الخبرات، استخلاص جداول البيوعات، عقود التملك، كل الوثائق الرسمية التي تتضمن أئمة العقارات قصد الإدلاء بها للخبير؛
- 34- إنجاز تصاريح كتابية وتوقيعها مع إرفاقها بالتصاميم التجزئية الموقعة من طرف المكتب الطبوغرافي قصد ضبط المساحات؛
- 35- تتبع الخبرات عبر اعداد تقرير حولها من أجل التعقيب على كل النقاط الواردة فيها مع تنزيل التعقيبات بالوثائق اللازمة (التصميم التجزئي، الحالة التجزئية، مشروع المرسوم، عقود المقارنة / جداول البيوعات من التسجيل و التمبر / مصلحة الضرائب...)
- 36- الحرص على استئناف الأحكام الابتدائية ونقضها داخل الأجل القانونية (30 يوما من تاريخ التبليغ)؛
- 37- تتبع الملفات على مستوى المرحلة الابتدائية قصد استئناف الأحكام الابتدائية التي حكمت بتعويضات مبالغ فيها مع الإدلاء بكل وثيقة جديدة قد تفيد النزاع لفائدة الملك العام للدولة؛
- 38- مواصلة استدعاء الملاكين للتوقيع على محاضر الاتفاق بالتراضي لسحب دعوى نقل الملكية ابتدائيا واستئنافا أو أمام محكمة النقض؛
- 39- بالنسبة لقضايا الاعتداء المادي، يتعين إنجاز تصاميم طبوغرافية لضبط المساحات موضوع الدعوى ودراسة التصاميم المدلى بها من طرف المدعين والتي غالبا ما تتضمن إحداثيات لومبير، واستعمال البرامج المعلوماتية (les logicielles) المجانية عبر تحميلها من الشبكة العنكبوتية (twcc/tool.enline) قصد تحديد موقع العقارات؛
- 40- البحث في لوائح نزع الملكية للمشاريع القديمة قصد استخراج أسماء رافعي دعاوى الاعتداء المادي؛
- 41- استعمال البرنامج المعلوماتي (Auto-CAD) قصد تحديد هذه العقارات عبر إدخال رقم المطلب أو الرسم العقاري أو إحداثيات العقار؛
- 42- الحرص على الإدلاء بأحكام نقل الملكية للقطع الأرضية المجاورة لهذه العقارات؛
- 43- استخراج مراسيم الإقرار أو القرارات الوزارية المتعلقة بالإقرار للملك العمومي الطرقي للإدلاء بها أمام المحكمة؛
- 44- استخراج الخرائط العقارية و جداول إحداثيات لومبير ; المتعلقة بالعقارات موضوع الاعتداء المادي قصد التأكد من استخراج الملك العمومي الطرقي من عدمه؛
- 45- تسجيل العقارات المنزوعة ملكيتها بسجل ممتلكات الأملاك العامة؛
- 46- انجاز لوحة قيادة قصد تتبع مسلسل نزع الملكية من بدايته الى نهايته.
- 47- أرشفة الملفات بشكل منظم.
- 48- الحرص على انجاز نزع الملكية قبا انطلاق الاشغال.
- 49- تفادي إشكالية الاعتداء المادي عن طريق تفعيل الاحتلال المقت طبقا للقانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية
- 50- الحرص على انجاز مسطرة نزع الملكية مندمجة و ذكية. (Expropriation intégrée et intelligente)