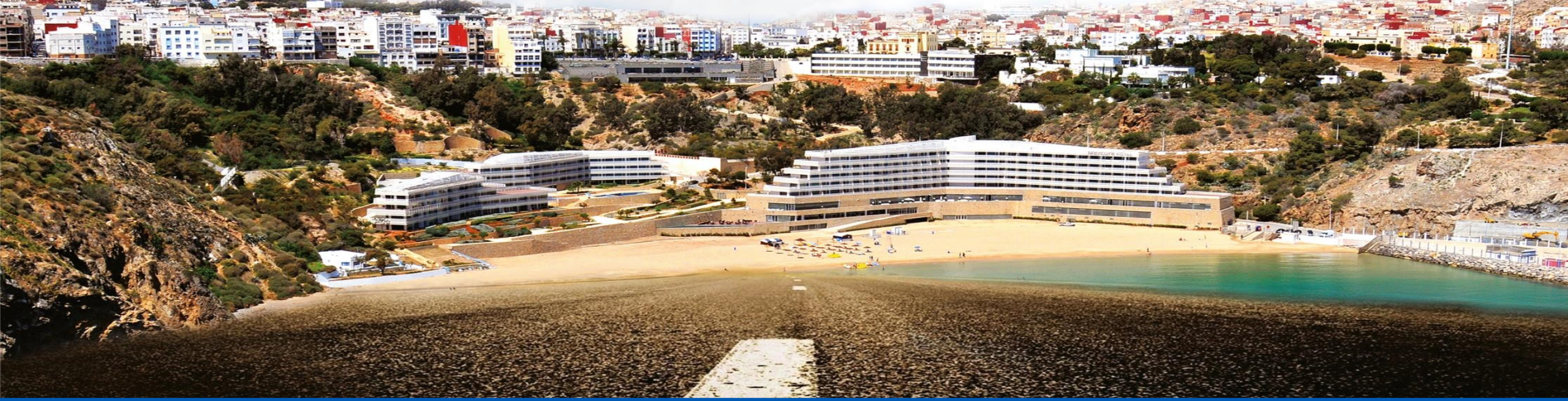




محمد بقر اوي
مديرية الشؤون الإدارية والقانونية

حيازة العقار: حالة الممارسة

تقديم

أولاً: الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

ثانياً: قراءة في مساطر حيازة العقار لفائدة الدولة

ثالثاً: منازعات الاعتداء المادي

رابعاً: الوقاية من المنازعات

خامساً: تدبير المنازعات

توصيات

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

تقديم

- موضوع العرض :

طرح المشاكل التي تواجه الوزارة في ممارسة نزع الملكية
والمنازعات المرتبطة بها.

تعميق النقاش بشأن موضوع منازعات نزع الملكية و السبيل
الى الوقاية منها.

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

1- مفهوم الحيازة

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

يقصد بالحيازة "وضع اليد على الشيء والاستيلاء عليه والتصرف فيه" أو كما اكدت المادة 239 من ق م ع "السيطرة الفعلية على الملك بنية اكتسابه"

نقل الحيازة الى الدولة قصد تمكينها من انجاز المشاريع ذات المنفعة العامة.

نقل الحيازة يكون اما رضائيا او قضائيا

نقل الحيازة هو اجراء وقتي يمكن الدولة من حيازة العقار ومباشرة الاستغلال.

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

نقل الحيازة الذي يتم بصورة قانونية سليمة
يحول دون ان اية متابعة بالاعتداء المادي

القرارات والعقود الناقلة للحيازة تثبت
صحة تعامل الادارة مع الملاك لكن
ليست سنداً للملكية

يتعين تسوية الوضعية القانونية للعقار
ونقل ملكيته في اسم الدولة بواسطة عقود
ناقلة للملكية وتسجيلها بالمحافظة العقارية

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

2- مفهوم العقار

الذي يهمننا هو العقار بطبيعته الممثل في العقار الغير المبني كالأرض والعقار المبني كالمنشآت والمباني .

عرفت المادة السادسة من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية العقار بطبيعته بأنه " هو كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته "

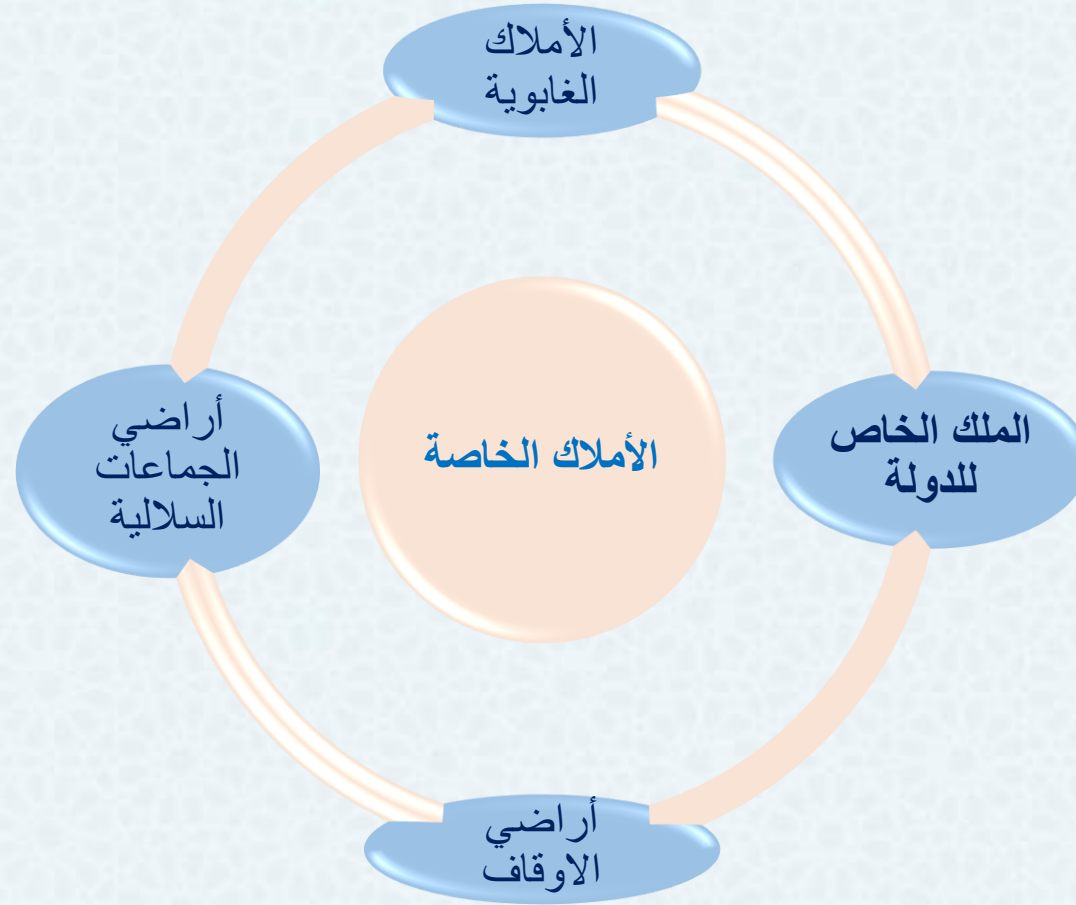
فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة. ذوالعقار

-العقار بطبيعته :وهو العقار أصالة بحسب ما يمتد إليه تعريف الملكية واختيار التشريع المغربي الوارد في المادة 2 من م ح ع " العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته . " ويشمل هذا القسم من العقار (الأراضي بكل أنواعها الفلاحية والعارية والمنجمية ؛ الأبنية سواء منها ما كان فوق الأرض أو تحتها ؛ الآلات و المنشآت المثبتة ؛ النباتات).

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار

3- العقارات المعنية بالحيازة

الاطار المفاهيمي لحيازة العقار



ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

1- الملك الغابوي

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

الفصل الثاني من ظهير 10 أكتوبر 1917 "الملك الغابوي لا يمكن استخراجه من النظام الغابوي الا لفائدة المصلحة العمومية :

بموجب مرسوم الفصل يصدر بعد استشارة لجنة ابداء الراي (مرسوم 2.58.1371 بتاريخ 06 يونيو 1959 .

إذا كان الفصل ناتجا عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية صادرة طبقا للقانون رقم 7-81).

بموجب معارضة عقارية.

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

دورية المندوب السامي عدد 2088
بتاريخ 03 ماي 2011

بعد نشر مرسوم الفصل بالجريدة
الرسمية بموجب محضر تسليم
(حيازة).

عمليا يتم الترخيص للوزارة بحيازة
القطع الغابوية لمباشرة الاشغال بعد
توقيع السيد الوزير على مشروع
الفصل

ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

2- أراضي الاوقاف

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

المادة 5 من مدونة الأوقاف "لا يجوز نزع ملكية العقارات الموقوفة وقفا عاما من أجل **المنفعة العامة** إلا **بموافقة صريحة من قبل السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف**".

ثانياً: قراءة في مساطر الحياة

3- الملك الخاص للدولة

ثانياً: قراءة في مساطر الحيازة

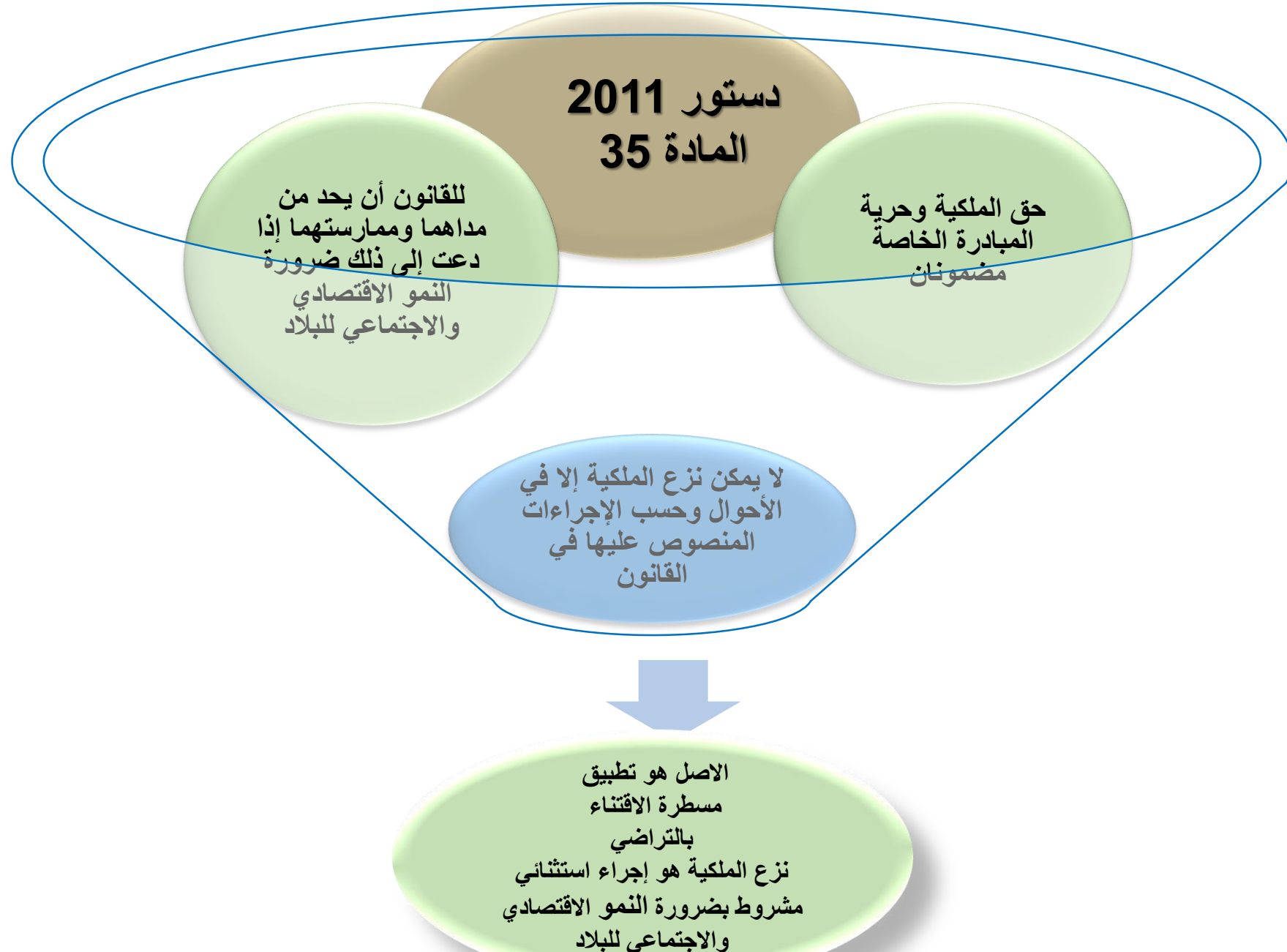
لا يوجد أي تعريف تشريعي للملك الخاص للدولة
التعريف يكون عن طريق الاستبعاد : كل ملك للدولة لا يدخل
ضمن الملك العمومي يعد ملكا خاصا للدولة.
خصوصيات الملك الخاص للدولة قابل للتفويت

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

لا يوجد أي نص قانوني ينظم مسطرة الضم ،
يتم اللجوء إلى هذه المسطرة لتمكين الملك العمومي للدولة من الوعاء العقاري
اللازم لإنجاز مشاريع ذات المنفعة العامة،
تعتبر الدولة هي المالكة للملكين الخاص والعمومي ،
من غير المنطقي لجوء الدولة إلى مسطرة نزع الملكية ضد نفسها.

ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

4- الاملاك الخاصة



ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

أولا: مسطرة الاقتناء بالتراضي

ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

التذكير بالاطر القانوني

ظهر 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تغييره وتتميمه.

مرسوم رقم 2-02-185 بتاريخ 5 مارس 2002 بتغيير وتتميم المرسوم الملكي رقم 330-66 بتاريخ 21 ابريل 1967 بسن نظام عام للمحاسبة العمومية.

المادة الرابعة من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
اصبحت هذه المسطرة صعبة التطبيق بالنسبة للإدارة مع صدور القانون رقم 39.08 الذي يلزم الإدارة باللجوء الى موثق او محامي

ثانياً: قراءة في مساطر الحيازة

شروط تطبيق مسطرة الاقتناء بالتراضي

- أن يكتسي المشروع الذي يتم الاقتناء بهدف إنجازهِ صبغة المنفعة العامة،
- وجود محضر اللجنة الإدارية لتقييم العقارات المزمع اقتناؤها،
- توفر المالك على وثائق إثبات الملكية ،
- القبول المبدئي للمالك بتفويت عقاره للإدارة مقابل الثمن المقترح عليه.

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

الاحراءات التمهيديّة لمسطرة الاقتناء بالتراضي:

أ- اجتماع اللجنة الإدارية للتقييم

- ✓ استدعاء اللجنة الإدارية للتقييم عن طريق السلطة المحلية لتقييم العقارات المزمع اقتناؤها.
- ✓ تتألف طبقا لمقتضيات المرسوم رقم 2-02-185 بتاريخ 5 مارس 2002.

ب- استدعاء ذوي الحقوق

- استدعاء ذوي الحقوق للتأكد من كونهم مالكيين فعليين للعقار من خلال الاطلاع على الوثائق التي تثبت ذلك،
- اطلاعهم على الثمن الذي تم تحديده من طرف اللجنة الإدارية للتقييم.
- ترغيبهم في تفويت عقاراتهم إليها لتمكينها من إنجاز هذا المشروع عن طريق الاقتناء بالتراضي عوض اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية .

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

إبرام عقد البيع في إطار مسطرة الاقتناء بالتراضي:

- ✓ على عقد البيع يقع على البائع والمشتري الوفاء بالتزاماتهما طبقا لمقتضيات الفصلين 498 و 576 من قانون الالتزامات والعقود.
- ✓ البائع ملزم بإخلاء العقار موضوع الاقتناء لفائدة الدولة ووضعه تحت تصرفها للانتفاع به طبقا للغرض الذي اقتني من أجله، في مقابل تمكينه من التعويضات المستحقة له

اثار عقد البيع

يتم إبرام عقد البيع الذي يكرس عملية الاقتناء طبقا لمقتضيات الفصل 489 من ق ل ع،

✓ يتم تحرير عقد البيع كتابة، وكما سبقت الإشارة فان المادة الرابعة من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية تلزم الادارة باللجوء الى موثق او

محامي

✓ يكتسب العقد صفة الرسمية بعد صدور اذن او ترخيص في شكل قرار صادر عن وزير المالية يؤذن لها بمباشرة اقتناء العقار الوارد في عقد البيع

ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

ثانيا: مسطرة التعويض
عن الاضرار السطحية

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

التذكير بالاطار القانوني

ظهر 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود كما تم تغييره وتتميمه

دورية 30 يونيو 1948 التي أصدرتها وزارة الأشغال العمومية باتفاق مع مصالح الخزينة العامة للمملكة

تنص الدورية على تعويض المنزوعة ملكياتهم عن حقوقهم السطحية مقابل التنازل عن حيازة عقاراتهم لفائدة الوزارة وذلك في انتظار تعويضهم عن الأرض .
بالنسبة لذوي الحقوق الذين يرفضون اقتراحات الوزارة تدرج حقوقهم السطحية ضمن مشروع مقرر التخلي

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

الاجراءات التمهيدية :

أ - إحصاء الحقوق السطحية

يتم الإحصاء من طرف لجنة مختصة تتألف من:

- ✓ مكتب الدراسات الطبوغرافية
- ✓ ممثل المصالح الخارجية للتجهيز
- ✓ ممثل مديرية الطرق (في حالة المشاريع الطرقية الكبرى)
- ✓ ممثل السلطة المحلية
- ✓ الملاكون أو المفروض أنهم ملاكون أو المستغلون

ب - تقييم الحقوق السطحية

- * تعمل مصالح الوزارة بمراسلة السلطة المحلية المعنية لاستدعاء اللجنة الادارية للتقييم للاجتماع
- * ممثل السلطة المحلية رئيس
- * ممثل وزارة التجهيز والنقل مقررا
- * ممثل الأملاك المخزنية عضوا
- * ممثل التسجيل والتبر عضوا
- * ممثل الفلاحة و الإصلاح الزراعي عضوا

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

إنجاز عقود التنازل:

- ✓ تكون عقود التنازل متطابقة مع محاضر المعاينة مع الإشارة إلى الأسماء الصحيحة للمعنيين بالأمر بناء على البطاقة الوطنية،
- ✓ المصادقة على صحة التوقيع من طرف السلطة المختصة،
- ✓ يتضمن عقد التنازل صيغة الحيازة تفاديا لدعوى الاعتداء المادي بالنسبة للملاكين وتحذف بالنسبة للمستغلين.
- ✓ يتضمن عقد التنازل تنازل المعني بالأمر عن كل مطالبة في الحال والمستقبل أو لجوء قضائي أو استعطاقي لاحق ضد الدولة المغربية بشأن الحقوق السطحية التي تعويضه عنها،
- ✓ يتعين ان يتضمن عقد التنازل تعهد المعني بالأمر بضمان كل مطالبة أو اعتراض يتقدم به وارث أو منتفع وكل مدع لأي حق من الحقوق على الحقوق السطحية موضوع التنازل ،
- ✓ يتعين ان يتضمن عقد التنازل تعهد المعني بالأمر بعدم المطالبة بأي تعويض أيا كانت طبيعته.

ج- آثار عقود التنازل

- ✓ إفراغ القطعة الأرضية من طرف المالك الذي وقع عقد التنازل،
- ✓ حيازة الإدارة للقطعة الأرضية وقيامها بهدم المنشآت والبنائيات المتواجدة عليها في افق الشروع في أشغال المشروع الذي يكتسي صبغة المنفعة العامة

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

ثالثا: مسطرة نزع الملكية

ثانياً: قراءة في مساطر الحيازة

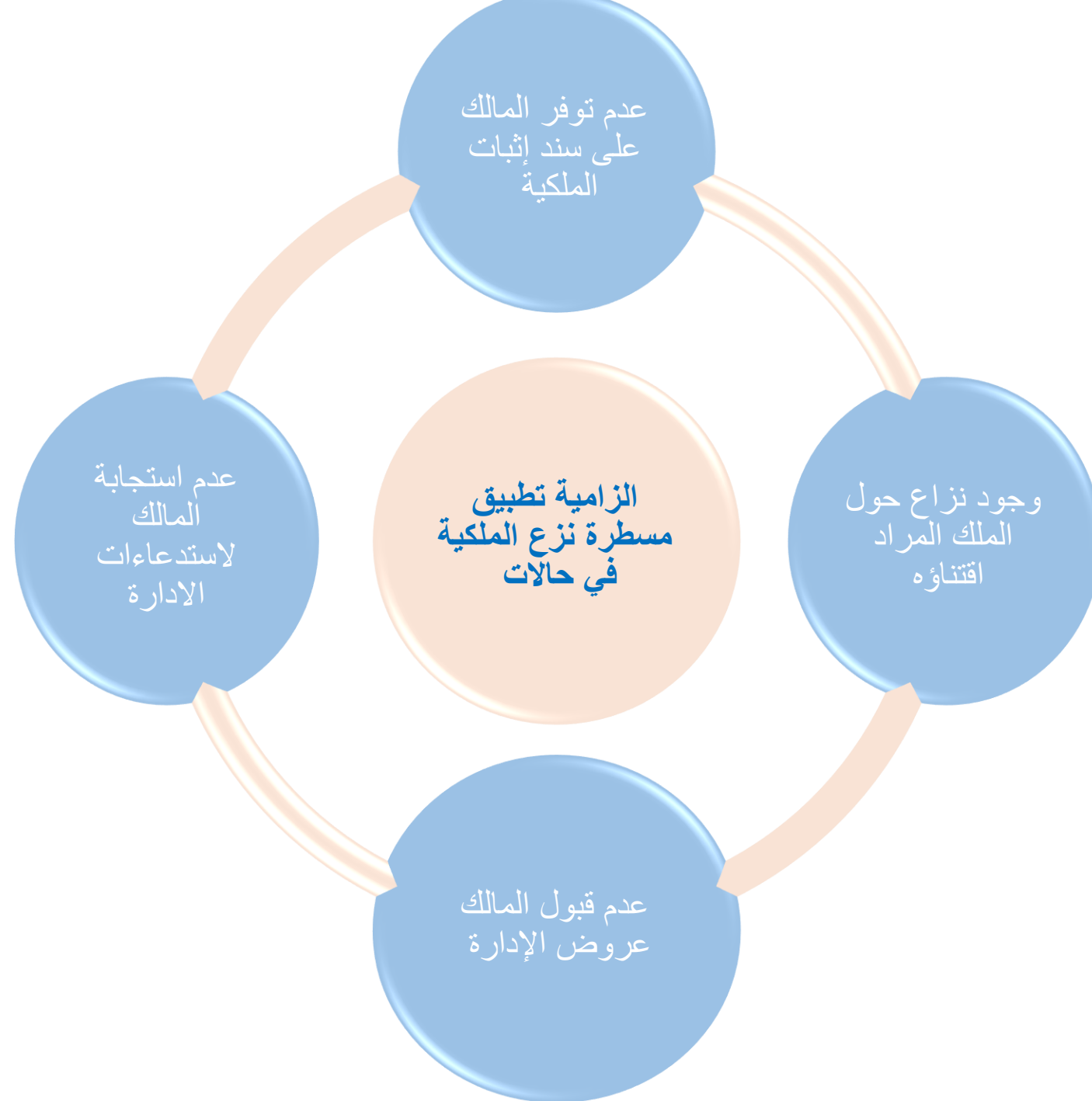
نزع الملكية هي مجموع الإجراءات الإدارية والقضائية التي يباشرها الشخص العام أو الخاص الذي يخول له القانون رقم 81-7 ممارسة نزع الملكية

نقل ملكية عقار أو حقوق عينية مملوكة لأحد الأفراد الذاتيين أو المعنويين لفائدته بقصد تحقيق غرض المنفعة العامة

مقابل أداء تعويض نقدي واستثناء عيني

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

- ☐ الاصل ان للأفراد حرية مطلقة للتصرف في ملكياتهم
- ☐ يمكنهم تفويتها للدولة عن طريق التراضي لإنجاز مشاريع تستهدف تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي للبلاد
- ☐ يتم هذا التفويت عن طريق مسطرة نزع الملكية في حالة تعذر الاقتناء بالتراضي
- ✓ عدم استجابة المالك لاستدعاءات الإدارة
- ✓ عدم توفر المالك على سند إثبات الملكية
- ✓ عدم قبول المالك عروض الإدارة
- ✓ وجود نزاع حول الملك المراد اقتناؤه



ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

نقل الحيازة
الاتفاقي
الفصل 42

دعوى نقل
الحيازة

نقل الحيازة
القانون 7-81

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

دعوى نقل الحيازة

ثانيا: قراءة في مساطر الحيابة

➤ تمكن نازع الملكية من إنجاز المشاريع المزمع تحقيقها في أسرع وقت ممكن

✓ دعوى الحيابة دعوى استعجالية بموجب الفصل 19

✓ لا يمكن لقاضي المستعجلات مطالبة نازع الملكية بإثبات عنصر الاستعجال

✓ لا يمكن للمنزوعة ملكيته التمسك بانتفاء هذا العنصر وانعدامه

(الفصل 24 عندما يلتمس نازع الملكية الحيابة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا

بسبب بطلان المسطرة)

التأكد من سلامة الاجراءات الإدارية التي سلكتها الإدارة نازعة الملكية المنصوص عليها في

الفصول 5 و6 و12 والمتعلقة بالإعلان والنشر والإيداع والبحث.

اصدار الامر بالإذن في الحيابة لفائدة الإدارة نازعة الملكية، اوعدم قبول طلبها.

✓ لا يمكن التعرض او استئناف الأمر الاستعجالي الصادر بالإذن بالحيابة

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

نقل الحيازة الاتفاقي

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

الاطار القانوني حول الاتفاق بالتراضي على الحيازة

الفصل 42 :

ويجوز كذلك إبرام اتفاق طبق نفس الشروط بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته فيما يتعلق بالحيازة ، وفي هذه الحالة يسقط مبلغ 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 واما بحقوق عينية تتعلق بعقار محفظ أو في طور التحفيظ جاز لنازع الملكية لأجل المحافظة المؤقتة على حقه الالتجاء إلى الإجراءات المنصوص عليها في المقاطع 1 إلى 3 من الفصل 25، ويقوم الاتفاق عند الاقتضاء مقام الأمر بالحيازة المشار إليه في الفصل المذكور

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

شروط إبرام اتفاق بالتراضي مع المنزوعة ملكيته

- ☐ صدور مرسوم نزع الملكية أو مقرر التخلي بالجريدة الرسمية (النشرة العامة)،
- ☐ أن يكون العقار أو الحق العيني المذكورا في مرسوم نزع الملكية.
- ☐ ان يتم الاتفاق مع الأشخاص الواردة ذكرهم في مرسوم نزع الملكية شريطة عدم وجود تعرضات تقيد حقوقهم الاستحقاقية أو حقوق التصرف
- ☐ في حالة تغير الوضعية القانونية للعقار موضوع نزع الملكية اما عن طريق وفاة او بيع فان الاتفاق يبرم مع المالك الجديد.
- ☐ توفره على وثائق إثبات الملكية،
- ☐ موافقة المنزوعة ملكيته على التعويض الذي حددته اللجنة الإدارية

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

شكلية الاتفاق بالتراضي

حسب الفصل 42 من القانون رقم 7.81 يبرم الاتفاق بالتراضي على الشكل التالي:

✓ إذا كان المنزوعة ملكيته يقيم بموقع العقار يدرج الاتفاق في محضر أمام السلطة الإدارية المحلية التابع لها هذا العقار.

✓ إذا كان المنزوعة ملكيته غير مقيم بموقع العقار، فإن الاتفاق يبرم وفق مقتضيات القانون الخاص بواسطة عقد عرفي أو عدلي ويبلغ إلى السلطة الإدارية المحلية. الملكية من اجتناب الدخول في المرحلة القضائية

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

اثر إبرام الاتفاق بالتراضي:

- ☐ يقوم الاتفاق مقام الأمر بالحيازة.
- ☐ العقار المحفظ: يجوز لنازع الملكية طلب تسجيل تقييد أولي في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتا على حقه مع تدعيم طلبه بالاتفاق على الحيازة
- ☐ العقار في طور التحفيظ : وجب التنصيص على إيداع الاتفاق على الحيازة لدى المحافظة على الأملاك العقارية في سجل التعرضات.

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

اثر إبرام الاتفاق بالتراضي:

يسقط مبلغ التعويض الاحتياطي حقوق من يهمهم الأمر في إثبات كافة مطالبهم فيما بعد أمام القضاء لا يحتج على نازع الملكية برسم أي تفويت أو تأسيس حقوق عينية يهم عقارا غير محفظ في طور نزع الملكية إذا لم يكن لهذا الرسم تاريخ ثابت قبل تاريخ الأمر الصادر بالإذن في الحيازة أو تاريخ المراضاة المنصوص عليها في المقطع الثاني من الفصل 42.

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

رابعاً: مسطرة الاحتلال المؤقت للملكيات المؤقتة

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

الفصل 50 :

يخول حق الاحتلال المؤقت الإذن في الحيازة المؤقتة لأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها :

(1) اما بأن يقوم في تلك الأرض بالدراسات والأعمال التحضيرية للأشغال العامة ،

(2) واما بأن يودع فيها مؤقتا الآلات والمواد أو أين يقيم فيها أوراشا أو طرقا ضرورية لإنجاز الأشغال أو منشآت أخرى ،
(3) واما بأن يستخرج منها بعض المواد .

ثانيا: قراءة في مساطر الحياة

خامسا: مسطرة الاقرار

ثانيا: قراءة في مساطر الحيازة

المادة 81

يمكن القيام في جميع أرجاء المملكة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة لتأكيد طابع الملكية العامة التي تكتسيها وبيان حدودها.

ويتم إجراء عملية التعيين المشار إليها أعلاه بقرار لرئيس مجلس الجماعة بعد مداولة المجلس فيما يخص طرق المواصلات الجماعية وبمرسوم فيما يتعلق بطرق المواصلات البرية الأخرى [36].

وتضاف إلى القرارات والمراسيم المنصوص عليها أعلاه خريطة تحدد رسم الطريق العامة.

ولا يمكن أن تكون القرارات والمراسيم المشار إليها أنفا محل مطالبة بعد انقضاء سنة من تاريخ نشرها في الجريدة

Merci pour votre attention