جامعة مولاي إسماعيل
UNIVERSITÉ MOULAY ISMAÏL
كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES ECONOMIQUES ET SOCIALES

منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس
سلسلة أبحاث ودراسات

حمايـة القضـــاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب

د. الرجراجي زكرياء

العدد 3
2018

الـفـــهـرس:

مقدمة 3

القسم الأول: مساهمة القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية من خلال قانون نزع الملكية. 15

الفصل الأول: حماية القضاء الاستعجالي و قضاء الإلغاء للملكية العقارية..... 17

المبحث الأول: دور القضاء الاستعجالي في مراقبة مسطرة نزع الملكية..... 18

المطلب الأول: المسطرة الإدارية لنزع الملكية..... 18

الفرع الأول: قرار إعلان المنفعة العامة..... 19

أولا: مراحل إعلان المنفعة العامة..... 20

أ-طلب إعلان المنفعة العامة..... 20

ب-اقتراح إعلان المنفعة العامة..... 21

ت-اتخاذ مقرر إعلان المنفعة العامة..... 23

ث-إشهار مقرر إعلان المنفعة العامة..... 25

ثانيا: آثار الإعلان عن المنفعة العامة..... 25

الفرع الثاني: مقرر التخلي..... 28

أولا: مشروع مقرر التخلي..... 28

ثانيا: اتخاذ قرار التخلي..... 29

الفرع الثالث: انتهاء المرحلة الإدارية وديا وفق قرار لجنة التقويم..... 31

أولا: تحديد لجنة التقويم لقيمة العقارات المنزوعة..... 31

ثانيا: انتهاء مسطرة نزع الملكية عن طريق التراضي..... 33

المطلب الثاني: دعوى الإذن بالحيازة..... 35

الفرع الأول: مدى ارتباط دعوى الحيازة بدعوى نقل الملكية و دفع التعويض الاحتياطي..... 36

أولا: دعوى الموضوع كشرط قبلي في الدعوى الاستعجالية..... 36

ثانيا: التعويض الاحتياطي كشرط قبلي في الدعوى الاستعجالية..... 41

الفرع الثاني: رقابة القضاء الاستعجالي لإجراءات نزع الملكية قبل الإذن بالحيازة..... 42
أولا: تجليات رقابة القضاء الاستعجالي لإجراءات نزع الملكية..... 42
ثانيا: صدور الأمر القاضي بالحيازة..... 47
الفرع الثالث: الطعن في آثار الأمر الاستعجالي القاضي بالحيازة..... 49
أولا: آثار الإذن بالحيازة..... 49
ثانيا: الطعن في الأمر القاضي بالحيازة..... 50
المبحث الثاني: رقابة قضاء الإلغاء لمشروعية القرارات المرتبطة بنزع الملكية..... 51
المطلب الأول: الطعن بالإلغاء في قرارات نزع الملكية..... 52
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للقرارات محل الطعن بالإلغاء..... 53
أولا: طبيعة مقرر إعلان المنفعة العامة..... 53
ثانيا: طبيعة مقرر التخلي..... 59
الفرع الثاني: أسباب و آثار الطعن بالإلغاء في قرارات نزع الملكية..... 60
أولا: أسباب الطعن بالإلغاء..... 61
ثانيا: آثار الطعن بالإلغاء..... 72
المطلب الثاني: الرقابة القضائية على شرط المنفعة العامة..... 75
الفرع الأول: الاختصاص القضائي في رقابة شرط المنفعة العامة..... 76
أولا: وضعية التشريع المغربي..... 76
ثانيا: وضعية التشريع المقارن..... 78
الفرع الثاني: تطور الرقابة القضائية على شرط المنفعة العامة 79
أولا: الرقابة الكلاسيكية..... 80
ثانيا: نظرية الموازنة..... 86
الفصل الثاني: حماية قضاء الموضوع للملكية العقارية..... 95
المبحث الأول: دعوى نقل الملكية..... 96
المطلب الأول: شروط و خصوصيات دعوى نقل الملكية..... 97

الفرع الأول: شروط دعوى نقل الملكية 97
أولا: شرط احترام الأجل القانوني 97
ثانيا: شرط احترام الإجراءات الإدارية 102
الفرع الثاني: خصوصيات دعوى نقل الملكية 105
أولا: الخصوصيات المرتبطة بأطراف الدعوى 105
ثانيا: خصوصيات مقال الدعوى 107
المطلب الثاني: الحكم بنقل الملكية 108
الفرع الأول: صدور و تبليغ الحكم بنقل الملكية 108
أولا: صدور الحكم بنقل الملكية 108
ثانيا: تبليغ و تسجيل الحكم بنقل الملكية 111
الفرع الثاني: الطعن في الحكم القاضي بنقل الملكية 114
أولا: الطعن في الشق المتعلق بنقل الملكية 115
ثانيا: الطعن في الجزء الخاص بالتعويض 117
المبحث الثاني: الآثار و الإشكاليات المترتبة بعد صدور الحكم بنقل الملكية 121
المطلب الأول: التعويض عن نقل الملكية العقارية 121
الفرع الأول: دور قاضي نزع الملكية في تحديد قيمة التعويض 122
أولا: حدود مساعدة الخبير لقاضي نزع الملكية في تحديد قيمة التعويض 122
أ- سلطات قاضي نزع الملكية في تحديد قيمة التعويض دون الاستعانة بالخبرة 123
ب- استعانة قاضي نزع الملكية بالخبرة في تحديد التعويض 130
ثانيا: تحديد قاضي نزع الملكية لقيمة التعويض حسب طبيعة العقارات المنزوعة 135
الفرع الثاني: تعويض المنزوعة ملكيته و مختلف الأطراف المتضررة 139
أولا: دفع أو إيداع التعويضات المحكوم بها لصالح المنزوعة ملكيته 139
ثانيا: تعويض مختلف الأطراف المتضررة 145
أ- تعويض أصحاب الحقوق العينية و الشخصية 145

ب-حق الغير في التعويض..... 149
المطلب الثاني: انتقال الملكية العقارية و الإشكاليات المرتبطة بها..... 151
الفرع الأول: انتقال الملكية العقارية و إشكالية التراجع عن نزع الملكية..... 151
أولا: نقل الملكية العقارية..... 152
ثانيا: التراجع عن نزع الملكية..... 153
الفرع الثاني: إشكالية إجبار نازع الملكية على تنفيذ التعويضات المحكوم بها..... 159
أولا: استعانة المنزوعة ملكيته بوسائل التنفيذ المدنية..... 159
أ- الحجز لدى الغير..... 160
ب-الغرامة التهديدية..... 163
ثانيا: تحميل المسؤولية الشخصية للموظف الممتنع عن التنفيذ..... 169
القسم الثاني: حماية القضاء الإداري للملكية العقارية من الاعتداء المادي و من الضّرر الناتج عن التعمير..... 171
الفصل الأول: حماية القضاء الإداري للملكية العقارية من الاعتداء المادي..... 172
المبحث الأول: الإطار العام لنظرية الاعتداء المادي و إشكالية الاختصاص القضائي..... 173
المطلب الأول: ماهية الاعتداء المادي..... 174
الفرع الأول: تعريف الاعتداء المادي و تمييزه عن المفاهيم المشابهة..... 174
أولا: تعريف الاعتداء المادي..... 174
ثانيا: تمييز الاعتداء المادي عن المفاهيم المشابهة..... 176
أ- تمييز الاعتداء المادي عن نزع الملكية للمنفعة العامة..... 177
ب- تمييز الاعتداء المادي عن الاحتلال المؤقت..... 177
ت- تمييز الاعتداء المادي عن فعل الغصب..... 179
الفرع الثاني: أركان تحقق فعل الاعتداء المادي..... 181
أولا: تصرف إداري مخالف للقانون مخالفة جسيمة..... 181
أ- تنفيذ قرار إداري معدوم..... 182

ب- التنفيذ المادي المباشر غير المشروع..... 193
ثانيا: المساس الخطير و الجسيم بحق الملكية أو بحرية عامة..... 186
المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة في منازعات الاعتداء المادي و القانون الواجب التطبيق..... 188
الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في منازعات الاعتداء المادي..... 189
أولا: موقف المحاكم الإدارية..... 190
ثانيا: موقف محكمة النقض..... 193
الفرع الثاني: القانون الواجب التطبيق في منازعات الاعتداء المادي..... 197
أولا: موقف أنصار المسؤولية المدنية..... 197
ثانيا: موقف أنصار المسؤولية الإدارية..... 200
المبحث الثاني: تجليات الحماية القضائية للملكية العقارية من الاعتداء المادي..... 204
المطلب الأول: سلطات القضاء الاستعجالي في حماية الملكية العقارية من الاعتداء المادي.... 204
الفرع الأول: وضع حد لأعمال الاعتداء المادي تحت طائلة الحكم بالغرامة التهديدية..... 205
أولا: موقف القضاء الاستعجالي من الطلبات الرامية لوقف و إنهاء أعمال الاعتداء المادي.. 206
أ-وقف قاضي المستعجلات لفعل الاعتداء المادي..... 207
ب-إنهاء قاضي المستعجلات لكل نشاط يشكل اعتداء ماديا..... 212
ثانيا: الغرامة التهديدية كوسيلة لإنهاء أعمال الاعتداء المادي..... 215
الفرع الثاني: حدود تقيد قاضي المستعجلات بالفصل 25 من قانون المسطرة المدنية و بمبدأ حماية المنشأة العامة..... 218
أولا: مبدأ عدم جواز عرقلة أعمال الإدارة كقيد أمام إنهاء أعمال الاعتداء المادي..... 218
ثانيا: مبدأ حماية المنشأة العامة كقيد أمام وضع حد لأعمال الاعتداء المادي..... 221
المطلب الثاني: سلطات قضاء الموضوع في حماية الملكية العقارية من الاعتداء المادي..... 226
الفرع الأول: التعويض عن فقدان الملكية العقارية..... 227
أولا: التعويض عن الرقبة..... 227

أ- دور الخبرة في إثبات واقعة الاعتداء المادي و تحديد قيمة التعويض..... 228
ب- آثار مميزات العقار وعنصر المنفعة العامة على سلطة المحكمة في تحديد مبلغ التعويض 235
ثانيا: التعويض عن الحرمان من الاستغلال..... 240
الفرع الثاني: نقل الملكية العقارية إلى السلطة المعتدية..... 246
أولا: الاتجاه القضائي المعارض لنقل الملكية..... 246
ثانيا: الاتجاه القضائي المؤيد لنقل الملكية..... 251
الفصل الثاني: حماية القضاء الإداري للملكية العقارية في مجال التعمير..... 257
المبحث الأول: رقابة قضاء الإلغاء لمشروعية قرارات التعمير..... 258
المطلب الأول: الرقابة القضائية للقرارات المرتبطة بطلبات الرخص..... 259
الفرع الأول: مراقبة مشروعية قرارات رخص البناء..... 260
أولا: الطعن في قرارات منح الترخيص بالبناء..... 261
أ-الطعن في الرخص الصريحة..... 261
ب-الطعن في الرخص الضمنية..... 266
ثانيا: الطعن في قرارات رفض الترخيص بالبناء..... 270
الفرع الثاني: مراقبة مشروعية قرارات إحداث التجزئات العقارية..... 277
أولا: الطعن في قرارات منح رخصة التجزئة العقارية..... 278
ثانيا: الطعن في قرارات رفض الترخيص بإحداث تجزئة عقارية..... 281
المطلب الثاني: الرقابة القضائية للقرارات الصادرة بعد الشروع في تفعيل الرخص..... 283
الفرع الأول: مراقبة مشروعية قرارات وقف الأشغال و سحب الرخص..... 283
أولا: الطعن في قرارات وقف الأشغال..... 283
ثانيا: الطعن في قرارات سحب الرخص..... 290
الفرع الثاني: مراقبة مشروعية قرارات الهدم..... 294
أولا: الطعن في قرارات الهدم المطابقة للقانون..... 294
ثانيا: الطعن في قرارات الهدم المخالفة للمشروعية..... 299

المبحث الثاني: المنازعات المرتبطة بالتعويض عن الضرر في مجال التعمير 302
المطلب الأول: حدود التعويض عن الارتفاقات الناتجة عن تصميم التهيئة 303
الفرع الأول: مبدأ المساهمة المجانية في إحداث ارتفاقات التعمير 303
أولا: موقف التشريع المغربي من المبدأ 304
ثانيا: موقف التشريع الفرنسي 306
الفرع الثاني: الاستثناءات المقررة في التعويض عن ارتفاقات التعمير 308
أولا: التعويض عن ارتفاق تخطيط الطريق العام و وضع الأعمدة الكهربائية 309
أ- التعويض عن ارتفاق تخطيط الطريق العام 309
ب-التعويض عن ارتفاق وضع الأعمدة الكهربائية 312
ثانيا: التعويض عن المس بالحق المكتسب أو تغيير حالة العقار 316
المطلب الثاني: التعويض عن الأخطاء المرفقية في مجال التعمير 320
الفرع الأول: التعويض عن الخطأ المرفقي الجسيم 321
أولا: التعويض عن خرق المسطرة القانونية لنزع الملكية 321
ثانيا: التعويض عن خرق المسطرة القانونية للهدم 324
الفرع الثاني: التعويض عن الخطأ المرفقي البسيط 327
أولا: التعويض عن الخطأ المرفقي المرتبط برخص التعمير 327
ثانيا: التعويض عن عدم تفعيل تصميم التهيئة 330
خاتمة 337
لائحة المراجع 341
الفهرس 359

الرجراجي زكرياء
دكتور في الحقوق

يشكل القضاء الإداري جزءا لا غنى عنه داخل منظومة العدالة، فهو السلطة القضائية الساهرة على الفصل في المنازعات الناشئة بين الإدارة و الخواص، و تقع عليه مسؤولية تحقيق الموازنة بين مصالح السلطة العامة و مصالح الأفراد الذين يوجدون في مركز قانوني أدنى من حيث الامتيازات، وذلك حتى لا ينتج عن النشاط الإداري مساس بحقوق و حريات المواطنين.

وبما أن دور القضاء الإداري هو حماية الحقوق و الحريات العامة، فإن حمايته للملكية العقارية الخاصة يكتسي أهمية كبيرة بالنظر لمكانة العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و بالنظر للترسانة القانونية المتنوعة في المجال العقاري، و التي خصصت لهذا الأخير حماية قوية.

Sijelmassa
طبع مطبعة سجلماسة
الزيتون - مكناس
05.35.45.58.70