العقارات المستثناة من نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون المغربي
دراسة تحليلية في ضوء القانون رقم 81.7 ومقترح تعديله

كبير داكي
باحث في سلك الدكتوراه بكلية الشريعة ايت ملول
جامعة ابن زهر بأكادير
–مختبر الشريعة والقانون
المغرب

مقدمة

أرسى المشرع المغربي نظاماً قانونياً متكاملاً لنزع الملكية للمنفعة العامة بموجب القانون رقم 81.7، إذ جعل من هذه المسطرة أداةً استثنائيةً تُخوّل الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية انتزاع الملكية الخاصة متى اقتضت ذلك ضرورة المصلحة العامة. غير أن المشرع ذاته أحاط هذه الصلاحية بقيود ومحاذير صريحة، من بينها استثناء طوائف معينة من العقارات والحقوق من نطاق هذه المسطرة أو تقييد اللجوء إليها.

وفي سياق تطوير هذا الإطار التشريعي، جاء مقترح القانون الذي تقدم به فريق التجمع الوطني للأحرار بمجلس المستشارين، ليعيد النظر في نطاق هذه الاستثناءات ويوسع من دائرتها، وذلك ضمن توجه إصلاحي شامل يروم تكريس العدالة العقارية وتعزيز نجاعة نظام التعويض عن نزع الملكية. ويكتسي هذا التوجه أهميته في ضوء ما كشف عنه تقرير مؤسسة وسيط المملكة لسنة 2016 من تسجيل ارتفاع ملحوظ في الشكايات ذات الطابع العقاري، حيث احتلت المرتبة الثانية ضمن مجموع التظلمات، فضلاً عما نبه إليه الخطاب الملكي لافتتاح الدورة التشريعية الخريفية 2016 من اختلالات جوهرية تعتري نظام تعويض منزوعي الملكية، سواء من حيث تقدير التعويض أو من حيث آجال صرفه

وفي هذا الإطار، تتمحور إشكالية البحث حول السؤال المحوري الآتي: ما هي العقارات التي استثنتها المنظومة القانونية المغربية من نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة، وما مدى كفاية هذه الاستثناءات في ضمان الحماية الدستورية للملكية الخاصة؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية سنتناول في المطلب الأول تصنيف العقارات المستثناة في القانون النافذ، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى الاستثناءات المستحدثة في مقترح التعديل وأهميتها

المطلب الأول: تصنيف العقارات المستثناة في القانون رقم 81.7 النافذ

نصّ الفصل الأول من القانون رقم 81.7 على المبدأ العام الذي مفاده أن "نزع ملكية العقارات كلاً أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أُعلنت المنفعة العامة".[1] بيد أن المشرع استدرك بوضع استثناءات صريحة تتوزع على صنفين رئيسيين: الاستثناء المطلق والاستثناء المقيد.

الفرع الأول: الاستثناء المطلق — العقارات المحصّنة بصفة دائمة

أولاً: المباني ذات الصبغة الدينية والمقابر

نصّ الفصل الرابع من القانون رقم 81.7 صراحةً على أنه "لا يجوز نزع ملكية المباني ذات الصبغة الدينية المعدة لإقامة مختلف الشعائر الدينية، وكذا المقابر".[2] ويجد هذا الاستثناء سنده في اعتبارات ذات طابع ديني ووجداني عميق، إذ إن المساجد والكنائس والمعابد وسائر دور العبادة تحمل قداسةً خاصة في ضمير المجتمع، فضلاً عن أن للمقابر حُرمتها الدينية والإنسانية التي تحول دون التصرف فيها لأغراض دنيوية.

والملاحظ أن هذا الاستثناء مطلق لا يقبل التقييد ولا الاستثناء، فلا يجوز للإدارة بأي حال المساس بهذه الأماكن حتى لو ادّعت أشد الضرورة إلحاحاً. وقد جاء ذلك منسجماً مع المكانة التي يُوليها الدستور المغربي للدين الإسلامي بوصفه ديناً للدولة [3]، وكذلك مع ما تكفله المادة 23 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية من أن "لا تُنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب".[4]

ثانياً: الأملاك العامة والمنشآت العسكرية

كذلك يستثني الفصل الثالث من القانون رقم 81.7 الأملاكَ العامة للدولة والمنشآت العسكرية من نطاق نزع الملكية.[5] ويرتكز هذا الاستثناء على قاعدة منطقية راسخة: لا يُعقل قانوناً أن تنزع الدولة ملكية ذاتها، فالأملاك العامة مملوكة أصلاً للشخص القانوني العام وهي مخصصة للنفع العام.

أما المنشآت العسكرية فمرتبطة بالسيادة الوطنية والأمن القومي، وهي اعتبارات تعلو بطبيعتها على ضرورات أي مشروع تنموي آخر. وقد أكد الفقه الإداري المغربي أن قواعد نزع الملكية تفترض ضمناً وجود مالك خاص يمكن نزع ملكيته، وهو ما لا يتوافر في الأملاك العامة.[6]

---

[1] *الفصل الأول من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 في 11 رجب 1402 (6 مايو 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983*

[2] *الفصل الرابع من القانون رقم 7.81، المصدر نفسه.*

[3] *دستور المملكة المغربية لسنة 2011، الفصل الأول والفصل 41 المتعلقان بالمكانة الدستورية للدين الإسلامي وإمارة المؤمنين.*

[4] *المادة 23 من القانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 24 نوفمبر 2011، الجريدة الرسمية عدد 5998 مكرر.*

[5] *الفصل الثالث من القانون رقم 7.81؛ انظر كذلك: محمد لفروجي، قانون نزع الملكية في ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، 2010.*

[6] *محمد الكشبور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الثانية، 2007، ص. 45 وما يليها؛ مليكة الصروخ، القانون الإداري — دراسة مقارنة، الطبعة السادسة*

الفرع الثاني: الاستثناء المقيد — العقارات ذات الحماية النسبية

أولاً: العقارات الحبسية (الموقوفة)

يُشكّل وضع العقارات الحبسية في مواجهة مسطرة نزع الملكية من أدق الإشكاليات في القانون العقاري المغربي. فالعقار الموقوف لا يدخل في التداول الاقتصادي المعتاد ولا يمكن التصرف فيه وفق القواعد العامة. وقد درج العمل القضائي والإداري على التمييز بين الأحباس العامة والأحباس الخاصة، إذ تتدخل وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بوصفها طرفاً ذا مكانة خاصة في المسطرة.[7]

وقد رسّخ الاجتهاد القضائي قاعدة مفادها أن الجهة النازعة لا تملك مواجهة إدارة الأوقاف بمبلغ تعويض يحدده الخبير دون مراعاة الطابع الاستراتيجي الخاص للقطع الحبسية. وهكذا جاء في حيثيات المحكمة الإدارية بوجدة تحت عدد 2001/111: "حيث عقب دفاع الجهة المدعى عليها الناظرُ أحباسَ الناظور مُلتمساً المصادقة على المبلغ المحدد من طرف الخبير"[8].

وجاء في القرار الصادر عن المحكمة الإدارية بمكناس تحت عدد 10/96/26: "حيث إن طلب نقل الملكية قد أُسّس على المرسوم المشار إليه أعلاه، وعلى الفصل 18 من القانون 7/81، ولم يُقدَّم أي تعرض من جهة الطرف المدعى عليه (الأحباس). لذلك لا يسع المحكمة وفق ما جاء في المقال فيما يتعلق بالشق المتعلق منه بطلب نقل الملكية لأجل المنفعة العامة".[9]

ويتجلى من هذا الاجتهاد أن المجلس الأعلى بوصفه درجة استئنافية للقرارات الصادرة في موضوع نقل الملكية — وبتصريح الفصل 32 من قانون نزع الملكية — لا يمكن أن يبتّ في الشق المتعلق بالتعويض إلا ضمن مراقبة عنصر المنفعة العامة.[10]

ثانياً: عقارات الأشخاص العامة المخصصة للنفع العام

يتقاطع الفصل الثالث من القانون رقم 81.7 مع أحكام قانون الأملاك المخزنية والتنظيم القانوني العام للأملاك العمومية، إذ تُعفى من نزع الملكية الأملاك المملوكة للأشخاص العامة التي خُصصت للنفع العام بالفعل أو بالقانون.[11]

وفي هذا الإطار، تناول الدكتور محمود حافظ الفقي في دراسته المقارنة مسألة عدم خضوع العقارات المملوكة للأشخاص العامة ملكية عامة لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة، وميّز بين عقارات الأشخاص العامة المملوكة ملكية عامة وعقارات الأشخاص العامة المملوكة للأشخاص العامة ملكية خاصة التي يجوز نزع ملكيتها وفق إجراءات خاصة. [12]

المطلب الثاني: الاستثناءات المستحدثة في مقترح تعديل القانون رقم 81.7

جاء مقترح القانون المقدم من فريق التجمع الوطني للأحرار بمجلس المستشارين برقم تسجيل 80 بتاريخ 10/11/2022 [13] بتطوير ملحوظ في تنظيم العقارات المستثناة، معيداً صياغة المادة الثالثة وموسّعاً نطاق الاستثناءات ليشمل أصنافاً إضافية. ويرتكز المقترح في مقدمته

---

[7] بحث نزع الملكية للمنفعة العامة (ضمن الوثائق المرفقة)، ص. 7؛ انظر: باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، 1991.

[8] حيثيات قرار المحكمة الإدارية بوجدة تحت عدد 2001/111 ت؛ الوثيقة المرجعية المرفقة المتعلقة بحماية العقارات الحبسية.

[9] قرار المحكمة الإدارية بمكناس تحت عدد 10/96/26 ت؛ المصدر نفسه.

[10] الفصل 32 من القانون رقم 7.81؛ بحث نزع الملكية للمنفعة العامة، ص. 12.

[11] الفصل الثالث من القانون رقم 7.81.

[12] الدكتور محمود حافظ الفقي، نزع الملكية للمنفعة العامة — دراسة مقارنة، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، 1445هـ/2024م، المطلب الثالث: الملكية الخاصة للعقار محل نزع الملكية، الفرع الأول: نزع ملكية الأشخاص العامة

[13] مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81، مقدم من السيد المستشار مولاي عبد الرحمان البليال وأعضاء فريق التجمع الوطني الأحرار، مجلس المستشارين، رقم التسجيل: 80، تاريخ: 10/11/2022.

التقديمية على ما أقرّه الفصل 35 من دستور 2011 من أن "حق الملكية وحرية المبادرة مضمونان" [14] وعلى المادة 23 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. [15]

الفرع الأول: الاستثناءات الجديدة في الفصل الثالث من المقترح

أولاً: القصور والإقامات الملكية

يُضيف مقترح التعديل في فصله الثالث استثناءً صريحاً يشمل "القصور والإقامات الملكية".[16] ويرتكز هذا الاستثناء على الطابع السيادي لهذه الممتلكات وارتباطها بالمؤسسة الملكية التي يكفل الدستور مكانتها بموجب الفصل 41 المتعلق بإمارة المؤمنين والباب الثالث من الدستور المتعلق بالملكية. [17] ويأتي هذا الاستثناء ليُقنّن ما كان يُعدّ من قبيل البداهة القانونية والسياسية في غياب نص صريح في القانون النافذ.

ثانياً: مقار السفارات والقنصليات والمراكز الثقافية الأجنبية

يمتد مقترح التعديل ليستثني "مقار السفارات والقنصليات والمراكز الثقافية الأجنبية". [18] ويجد هذا الاستثناء سنده في أحكام القانون الدولي العرفي ولا سيما اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لعام 1961 التي تُرسي مبدأ حصانة المقار الدبلوماسية وعدم جواز التعرض لها.

وقد كان غياب هذا الاستثناء في النص الأصلي ثغرةً نظرية يسدّها مقترح التعديل انسجاماً مع الالتزامات الدولية للمملكة المغربية. ومن جهة فقهية أشار الدكتور محمود حافظ الفقي في دراسته المقارنة إلى أن قوانين نزع الملكية في مختلف الدول تأخذ بمبدأ الإعفاء الدبلوماسي إما بنص صريح أو بموجب الإحالة إلى القانون الدولي العام. [19]

ثالثاً: العقارات الموقوفة وقفاً عاماً — تحويل الاستثناء من مطلق إلى مقيد

يتضمن الفصل الثالث من مقترح التعديل حكماً بالغ الأهمية مفاده أنه "لا يمكن نزع ملكية العقارات الموقوفة وقفاً عاماً إلا بموافقة صريحة من قِبل السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف".[20] ويُعدّ هذا الحكم تطوراً نوعياً على ثلاثة أوجه:

الوجه الأول: تحويل هذا الاستثناء من استثناء مطلق إلى استثناء مقيد، مما يفتح الباب أمام إمكانية نزع ملكية العقارات الحبسية شريطة الحصول على موافقة الجهة الوصية، وهو ما يُعبّر عن توازن دقيق بين ضرورات التنمية وصون الأملاك الحبسية.

الوجه الثاني: إضفاء الطابع الرسمي على دور وزارة الأوقاف كطرف لا يمكن تجاوزه في أي مسطرة تتعلق بنزع ملكية عقار وقفي. وفي هذا السياق، أشارت الوثيقة المرجعية المرفقة إلى أن وزارة الأوقاف كانت تلجأ في بعض الأحيان إلى الطعن في مقرر إعلان المنفعة العامة أمام المجلس الأعلى، مما يُبيّن الحاجة إلى تأطير تشريعي صريح لدورها. [21]

---

[14] *الفصل 35 من دستور 2011؛ المذكرة التقديمية لمقترح القانون، ص. 2.*

[15] *المادة 23 من القانون رقم 39.08؛ المذكرة التقديمية لمقترح القانون، ص. 2.*

[16] *الفصل الثالث من مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم القانون رقم 81.7.*

[17] *دستور 2011، الفصل 41 (إمارة المؤمنين) والباب الثالث (المؤسسة الملكية).*

[18] *الفصل الثالث من مقترح القانون المشار إليه.*

[19] *الدكتور محمود حافظ الفقي، المرجع السابق، فرع نزع ملكية الأشخاص العامة المملوكة للأشخاص العامة ملكية عامة.*

[20] *الفصل الثالث من مقترح القانون: "كما لا يمكن نزع ملكية العقارات الموقوفة وقفاً عاماً إلا بموافقة صريحة من قِبل السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف".*

[21] *الوثيقة المرجعية المرفقة حول حماية العقارات الحبسية في دعاوى نزع الملكية، ص. 3 (الطعن في مقرر إعلان المنفعة العامة).*

الوجه الثالث: إنهاء التضارب بين أحكام مسطرة نزع الملكية وأحكام قانون الأوقاف المغربي الذي يحظر التصرف في الأملاك الموقوفة إلا في حالات استثنائية محدد [22]

الفرع الثاني: الضابط الجوهري الجديد — اشتراط انعدام البديل العام

يُرسي مقترح التعديل في فصله الأول ضابطاً مستحدثاً مفاده أنه "لا يجوز نزع الملكية في حالة توفر عقارات مملوكة للأشخاص العامة كافية لاحتضان المشروع المعلن عن منفعته العامة".[23] ويُعدّ هذا الحكم استثناءً من نوع جديد يتعلق بشرط الضرورة؛ فالإدارة لا تُخوَّل اللجوء إلى نزع ملكية الخواص ما دامت تمتلك بديلاً عاماً كافياً.

ويُمثّل هذا الحكم تجسيداً قانونياً لمبدأ "الضرورة والتناسب" المستمد من القانون الإداري المقارن، والذي أرسى دعائمه القضاءُ الإداري الفرنسي بنظرية الموازنة التي تبنّاها المجلس الأعلى المغربي ابتداءً من قرار 07/05/1994[24].

وقد أكد مقترح القانون في مذكرته التقديمية أن اللجوء إلى مسطرة نزع الملكية يجب أن يتم "لضرورة المصلحة العامة القصوى، وأن يتم التعويض طبقاً للأسعار المعمول بها، في نفس تاريخ القيام بهذه العملية". [25]

الفرع الثالث: الحماية الخاصة للعقارات التاريخية ذات القيمة التراثية

أضاف مقترح التعديل في فصله الرابع حكماً يُجيز — بصفة استثنائية — نزع ملكية العقارات التاريخية التي تُعدّ تراثاً وطنياً، "بغية الحفاظ عليها من الاندثار، إذا تبيّن أن مالكها قام بما من شأنه تغيير معالمها".[26] وهذا الحكم، وإن كان يُجيز نزع ملكية هذه العقارات، يشترط لذلك توافر غايةٍ محددة هي الحفاظ على التراث لا استغلاله في مشاريع تجارية. وقد أكد المقترح هذا التوجه في مذكرته التقديمية بالنصّ على أن "لا ينبغي أن يتم تغيير وضعية الأرض التي تم نزعها، وتحويلها لأغراض تجارية، أو تفويتها من أجل المضاربات العقارية".[27]

كما اشترط مقترح التعديل في الفصل الأول ضمان توافر الاعتمادات المالية اللازمة قبل الشروع في أي نزع ملكية، إذ لا يجوز إصدار مرسوم نزع الملكية "إلا إذا توافرت الاعتمادات المالية الضرورية لضمان أداء التعويض بمجرد الحكم بنقل الحيازة".[28] وهذا الشرط يُشكّل ضماناً إجرائياً موضوعياً يحمي العقارات من النزع التعسفي غير المؤسَّس مالياً..

---

[22] *قانون الأوقاف المغربي وأحكام الفقه الإسلامي المتعلقة بعدم جواز التصرف في الأملاك الموقوفة؛ الدكتور محمود حافظ الفقي، المرجع السابق، البند الثاني: ماهية التخصيص للمنفعة العامة*

[23] *الفصل الأول من مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم القانون رقم 81.7: "لا يجوز نزع الملكية في حالة توفر عقارات مملوكة للأشخاص العامة كافية لاحتضان المشروع المعلن عن منفعته العامة*

[24] *قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 07/05/1994؛ بحث نزع الملكية للمنفعة العامة، ص. 11؛ الزكراوي محمد، مجلة منازعات الأعمال، العدد 19، دجنبر 2016، ص. 201-202.*

[25] *المذكرة التقديمية لمقترح القانون، ص. 4.*

[26] *الفصل الرابع من مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم القانون رقم 81.7.*

[27] *المذكرة التقديمية لمقترح القانون، ص. 4.*

[28] *الفصل الأول من مقترح القانون؛ الفصل العاشر: "لا يمكن أن يصدر مرسوم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إلا بعد الإدلاء بشهادة من المحاسب العمومي تفيد موافقة مديرية الميزانية على إنجاز المشروع ورصد الاعتمادات المالية الكافية".*

خاتمة

خلص هذا البحث إلى أن منظومة العقارات المستثناة من نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون المغربي تنطوي على منطق قانوني متكامل يجمع بين ضرورات التنمية وصون الحقوق الفردية. وتبرز فجوة واضحة بين القانون النافذ رقم 81.7 الذي يقتصر على استثناءات ذات طابع مادي محدود، ومقترح التعديل الذي يُوسّع هذه الاستثناءات ويُضفي عليها بُعداً دستورياً ودولياً أشمل.

وتتوزع نتائج البحث على محورين: أولهما يتعلق بتقييم الاستثناءات القائمة، وثانيهما يتصل بما ينبغي أن تكون عليه المنظومة في ضوء متطلبات الإصلاح.

أولاً: النتائج

1. تنقسم العقارات المستثناة في القانون النافذ إلى: استثناءات مطلقة (دور العبادة، المقابر، الأملاك العامة، المنشآت العسكرية) لا يجوز المساس بها بأي ظرف، واستثناءات مقيدة (العقارات الحبسية) يُشترط للتصرف فيها الحصول على موافقة السلطة الوصية.

2. يُوسّع مقترح التعديل نطاق الاستثناءات ليشمل القصور الملكية والمقار الدبلوماسية، مُسدّاً ثغرات كانت قائمة في النص الأصلي على الصعيدين الدستوري والدولي.

3. يُحوّل مقترح التعديل الاستثناء المتعلق بالعقارات الحبسية من قاعدة غير مقنّنة تعتمد على الاجتهاد القضائي إلى نص صريح يُوجب الموافقة المسبقة لوزارة الأوقاف.

4. يُرسي مقترح التعديل ضابط "انعدام البديل العام" بوصفه شرطاً موضوعياً مستقلاً يُقيّد اللجوء إلى نزع الملكية، تجسيداً لمبدأ التناسب المستمد من الفقه والقضاء الإداريين المقارنَين.

5. تبقى الهوّة بين النص القانوني والتطبيق الفعلي مصدر قلق مشروع، إذ رصد تقرير وسيط المملكة 2016 تفاقم الشكايات المتعلقة بعدم التعويض أو التأخر فيه، مما يُوجب إصلاحاً جذرياً لآليات التنفيذ.

ثانياً: التوصيات

1. تبنّي الاستثناءات المستحدثة في مقترح التعديل كاملةً: ينبغي للمشرع أن يُعجّل بتبنّي الفصل الثالث من مقترح التعديل الذي يُضيف القصور والإقامات الملكية والمقار الدبلوماسية والمراكز الثقافية الأجنبية إلى قائمة الاستثناءات المطلقة، تحقيقاً للتوافق مع دستور 2011 والتزامات المغرب الدولية. وهذا لا يُكلّف المشرع جهداً استنباطياً بل مجرد تقنين ما هو بديهي.

2. إنشاء لجنة مشتركة بين وزارة الأوقاف والسلطات النازعة للملكية: يُوصى بإحداث لجنة دائمة مشتركة بين وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية والجهات التي يحق لها نزع الملكية، تتولى البتّ بصفة استعجالية في طلبات نزع ملكية العقارات الحبسية، مع وضع معايير واضحة لتقدير تعويض هذه العقارات يراعي طابعها الاستراتيجي وقيمتها الدينية.

3. تعديل آليات تقدير التعويض في العقارات الحبسية: ينبغي النصّ صراحةً في النظام الجديد على أن تُحتسب قيمة العقار الحبسي المنزوع ملكيته بمراعاة خصائصه الموضعية والاستراتيجية لا بمجرد الاستناد إلى أثمنة العقارات المجاورة، لأن الخبير القضائي يفتقر أحياناً إلى المعطيات اللازمة لتقييم القطع الحبسية تقييماً موضوعياً.

4. تكريس ضابط انعدام البديل العام بنص إلزامي: يُوصى بأن يُفرض في أي مرسوم نزع ملكية تقرير مسبق من المصالح المختصة يُثبت عدم توافر عقارات عامة بديلة كافية لاحتضان المشروع، على أن يكون هذا التقرير ركيزةً للرقابة القضائية على مشروعية المرسوم عملاً بنظرية الموازنة.

5. ربط صدور مرسوم نزع الملكية بالاعتمادات المالية المصادق عليها: تعزيزاً لما جاء به مقترح التعديل في الفصل العاشر، يُوصى بجعل شهادة المحاسب العمومي التي تُثبت توافر الاعتمادات المالية شرطاً لصحة المسطرة لا مجرد توصية، مع ترتيب جزاء بطلان إجراءات نزع الملكية في حالة صدور مرسوم دون توافر هذه الاعتمادات.

6. تجريم عرقلة تنفيذ أحكام التعويض: ينبغي تعزيز منظومة العقوبات المقررة في الفصل الثاني والثلاثين من مقترح التعديل التي تُعاقب كل من عرقل عملية نزع الملكية بعقوبات حبسية وغرامات مالية، مع توسيع نطاقها لتشمل كل مسؤول إداري يتسبب بامتناعه في عدم تنفيذ حكم قضائي نهائي بالتعويض.

7. إدراج التعويض العيني بديلاً عن التعويض النقدي: يُوصى باعتماد التعويض العيني — أي منح المنزوعة ملكيته عقاراً بديلاً بدلاً من مبلغ نقدي — سياسةً عامة في الحالات التي تُؤدي فيها عملية نزع الملكية إلى حرمان الأسر من مسكنها الوحيد، وذلك استلهاماً من بعض التشريعات المقارنة التي أخذت بهذا النهج.

المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية

- دستور المملكة المغربية لسنة 2011 (الفصول 35 و41 والباب الثالث).
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الظهير الشريف رقم 1.81.254، 11 رجب 1402 (6 مايو 1982).
- القانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية، الظهير الشريف رقم 1.11.178، 24 نوفمبر 2011.
- القانون رقم 41.90 المحدث للمحاكم الإدارية، الظهير الشريف رقم 1.91.225، 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993).
- مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم القانون رقم 81.7، مقدم من فريق التجمع الوطني الأحرار، مجلس المستشارين، رقم التسجيل 80، تاريخ 10/11/2022.
- اتفاقية فيينا للعلاقات الدبلوماسية لعام 1961.

ثانياً: الكتب والمراجع العلمية

- الدكتور محمود حافظ الفقي، نزع الملكية للمنفعة العامة — دراسة مقارنة، كلية الحقوق جامعة الإسكندرية، 1445هـ/2024م.
- محمد الكشبور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الثانية، 2007.
- باجي البشير، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، 1991.
- امحمد لفروجي، قانون نزع الملكية في ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، 2010.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري — دراسة مقارنة، الطبعة السادسة.
- إدريس الحياني، محاضرات في القانون العقاري، الطبعة الأولى.

ثالثاً: المقالات والدراسات والقرارات القضائية

- الزكراوي محمد، "اجتهادات قضائية خاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، مجلة منازعات الأعمال، العدد 19، دجنبر 2016، ص. 190-210.
- عبد العزيز يعقوبي، "تطور الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية من خلال نظرية الموازنة"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 14-15.
- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 07/05/1994 (نظرية الموازنة).
- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 10/12/1992 (مراقبة شرط المنفعة العامة).
- قرار المحكمة الإدارية بوجدة عدد 2001/111 ت (العقارات الحبسية).
- قرار المحكمة الإدارية بمكناس عدد 10/96/26 ت (العقارات الحبسية).
- تقرير وسيط المملكة سنة 2016 (الشكايات ذات الطابع العقاري).