الدكتور الكبير ريحاني

دكتوراه في القانون العام والعلوم السياسية

نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة بين الاعتداء المادي والحلول القضائية

-دراسة سوسيوقانونية-

- الملكية العقارية: مفهومها، عناصرها، خصائصها، أنواعها، مشروعيتها، القيود الواردة عليها؛
- دراسة بنية نظرية الاعتداء المادي: إطارها النظري، تكوينها، تعاريفها، دلالاتها اللفظية، أركانها، شروط صحتها، التكييف القانوني لها، المفاهيم المشابهة لها، القرار المعدوم، اغتصاب السلطة، الغصب غير المشروع؛
- دراسة نظرية الاعتداء المادي على الملكية العقارية وظيفيا: تتبع آثارها، نتائج تطبيقها، مآلها ومستقبلها في ضوء العمل القضائي المغربي، مقاربة إشكالاتها العملية، الآراء والتفسيرات الفقهية، التطبيقات القضائية (المحاكم الإدارية، محاكم الاستئناف الإدارية، محكمة النقض)، نوع وطبيعة عمل القاضي الإداري قانونا وممارسة، وقف الأشغال، طرد الإدارة من العقار، إعادة الحالة إلى ما كانت عليه، هدم المنشأة العامة، نقل الملكية، التعويض القضائي، طبيعته، كيفية تحديده وتقديره، الخبرة، المسؤولية، التقادم، المساهمة المجانية، زائد القيمة، تنفيذ الأحكام القضائية، الغرامة التهديدية، الحجز لدى الغير، الوساطة المؤسساتية.

الطبعة الأولى 2024

الفهـــرس

مقدمـــة 5

القسم الأول
الإطار العام للاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة

الفصل الأول: طبيعة الاعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة 21

المبحث الأول: الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها 21

المطلب الأول طبيعة الملكية العقارية الخاصة 22

الفرع الأول: مفهوم الملكية العقارية وعناصرها 22

الفقرة الأولى: تعريف الملكية العقارية الخاصة 22

الفقرة الثانية: عناصر الملكية العقارية 25

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية 28

الفقرة الأولى: حق الملكية حق عيني دائم 29

الفقرة الثانية: حق الملكية حق جامع مانع 31

المطلب الثاني: الملكية العقارية محل الاعتداء المادي والقيود الواردة عليها 34

الفرع الأول: العقارات محل للاعتداء المادي 34

الفقرة الأولى: العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص 34

الفقرة الثانية: الأموال العقارية والعقارات بحسب محلها 39

الفرع الثاني: مشروعية حق الملكية العقارية والقيود الواردة عليها 42

الفقرة الأولى: مشروعية حق الملكية العقارية 43

الفقرة الثانية: القيود الواردة على حق الملكية العقارية 47

المبحث الثاني: معيار تمييز الاعتداء المادي عن المفاهيم القانونية الأخرى 51

المطلب الأول: الاتجاهات الفقهية في تمييز نظرية الاعتداء المادي 51

الفرع الأول: الربط بين الاعتداء المادي وفكرة اغتصاب السلطة 51
الفقرة الأولى: عيب عدم الاختصاص المادي 52
الفقرة الثانية: اغتصاب السلطة أساس الاعتداء المادي 55
الفرع الثاني: ربط الاعتداء المادي بفكرة الاختصاص المقيد 59
الفقرة الأولى: وصف الاعتداء المادي أعمال مخالفة للقانون 59
الفقرة الثانية: الربط بين الاعتداء المادي و فكرة الاختصاص المقيد للإدارة 64
المطلب الثاني: تمييز الاعتداء المادي عن الغصب غير المشروع 68
الفرع الأول: مفهوم الغصب وشروطه 68
الفقرة الأولى: مفهوم الغصب غير المشروع 68
الفقرة الثانية: شروط الغصب غير المشروع 72
الفرع الثاني: التمييز بين نظرية الغصب غير المشروع والاعتداء المادي 75
الفقرة الأولى: التباين الفقهي في التسمية بين فكرتي الغصب غير المشروع والاعتداء المادي 75
الفقرة الثانية: التمييز بين نظريتي الغصب غير المشروع والاعتداء المادي 78
الفصل الثاني: الشروط الأساسية للاعتداء المادي على الملكية العقارية 84
المبحث الأول: ربط الاعتداء المادي بقرار نافذ معدوم أو بنشاط إداري 84
المطلب الأول: الاعتداء المادي الناشئ عن قرار نافذ معدوم 85
الفرع الأول: ربط الاعتداء المادي ببطلان القرار الإداري 85
الفقرة الأولى: القرار الباطل لا يعد مصدرا للاعتداء المادي 85
الفقرة الثانية: القرار المعدوم ذاته مصدر للاعتداء المادي 90
الفرع الثاني: ربط الاعتداء المادي بالقرار المعدوم 94
الفقرة الأولى: تنفيذ القرار المعدوم شرط لتحقيق الاعتداء المادي 94
الفقرة الثانية: القرارات النافذة مصدر للاعتداء المادي 100
المطلب الثاني: الاعتداء المادي الناشئ عن نشاط إداري 104
الفرع الأول: ربط الاعتداء المادي بعدم وجود قرار إداري سابق 105
الفقرة الأولى: تنفيذ مادي بدون قرار إداري سابق يرتب الاعتداء المادي 105

الفقرة الثانية: غياب السند القانوني لا يكفي وحده لترتيب الاعتداء المادي..... 109
الفرع الثاني: تنفيذ مادي بدون سند قانوني..... 112
الفقرة الأولى: التنفيذ المادي المستند إلى قرار إداري قضي ببطلانه..... 112
الفقرة الثانية: التنفيذ المباشر غير المشروع..... 116
المبحث الثاني: الاعتداء المادي الجسيم على حق الملكية العقارية..... 121
المطلب الأول: الاعتداء المادي خروج سافر عن إطار مبدأ المشروعية..... 121
الفرع الأول: ضوابط مبدأ المشروعية..... 121
الفقرة الأولى: مفهوم مبد أ المشروعية..... 122
الفقرة الثانية: مقومات وأسس مبدأ المشروعية..... 127
الفرع الثاني: الاعتداء المادي مخالفة صارخة لمبدأ المشروعية..... 132
الفقرة الأولى: ربط المخالفة الصارخة للقانون بانعدام القرار الإداري..... 132
الفقرة الثانية: درجة المخالفة لمبدأ المشروعية لتحقق الاعتداء المادي..... 135
المطلب الثاني: الاعتداء المادي خطأ جسيم يمس حرية عامة أو ملكية عقارية..... 139
الفرع الأول: وقوع مساس خطير بحرية عامة أو أساسية..... 139
الفقرة الأولى: المقصود بالحريات العامة في إطار الاعتداء المادي..... 140
الفقرة الثانية: التطبيقات القضائية في مجال الاعتداء المادي على الحريات العامة..... 144
الفرع الثاني: وقوع مساس خطير بحق الملكية العقارية الخاصة..... 149
الفقرة الأولى: الاعتداء المادي على الملكية العقارية..... 149
الفقرة الثانية: الاعتداء المادي على الملكية المنقولة..... 156
خاتمة القسم الأول..... 159

القسم الثاني

مظاهر الحماية القضائية لحق الملكية العقارية من الاعتداء المادي الإداري

الفصل الأول: آثار ثبوت الاعتداء المادي على الملكية العقارية..... 166
المبحث الأول: تطور إشكالية الاختصاص في دعوى الاعتداء المادي..... 166
المطلب الأول: مرحلة اختصاص المحاكم العادية في قضايا الاعتداء المادي..... 166
الفرع الأول: أساس اختصاص القضاء العادي..... 167

الفقرة الأولى: التفسير الضيق للمادة الثامنة من القانون رقم 41.90 167
الفقرة الثانية: فكرة تجريد الإدارة من امتياز تطبيق المادة الإدارية 170
الفرع الثاني: طبيعة اختصاص المحاكم العادية 172
الفقرة الأولى: الاختصاص الكامل 173
الفقرة الثانية: الاختصاص المانع 176
المطلب الثاني: الولاية العامة للقضاء الإداري 178
الفرع الأول: الدفع باختصاص القضاء الإداري في قضايا الاعتداء المادي 178
الفقرة الأولى موقف المحاكم الإدارية 178
الفقرة الثانية: موقف محكمة النقض 182
الفرع الثاني: موقف الفقة من اختصاص القضاء الإداري في دعاوى الاعتداء المادي 185
الفقرة الأولى: موقف الفقه المعارض لاختصاص القضاء الإداري 185
الفقرة الثانية: موقف الفقه المؤيد لاختصاص القضاء الإداري 188
المبحث الثاني: سلطات القضاء الإداري في مادة الاعتداء المادي والقيود الواردة عليها 191
المطلب الأول: مظاهر الحماية الوقتية لحق الملكية العقارية من الاعتداء المادي. 191
الفرع الأول: تدخل قاضي المستعجلات الإداري في قضايا الاعتداء المادي 192
الفقرة الأولى: أساس اختصاص قاضي المستعجلات الإداري في دعوى الاعتداء المادي 192
الفقرة الثانية: سلطات قاضي المستعجلات الإداري في موضوع الاعتداء المادي 196
الفرع الثاني: التطبيقات القضائية الاستعجالية في قضايا الاعتداء المادي 200
الفقرة الأولى: الأمر بإيقاف الأشغال التي تقوم بها الإدارة على العقار المحتل 200
الفقرة الثانية: الأمر بطرد الإدارة من العقار المحتل وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه .. 205
المطلب الثاني: حدود سلطات القاضي الإداري في قضايا الاعتداء المادي 208
الفرع الأول: تطبيق القواعد العامة للقضاء الاستعجالي 208
الفقرة الأولى: تحقق عنصر الاستعجال في دعوى الاعتداء المادي 209
الفقرة الثانية: شرط عدم المساس بجوهر الحق 214

الفرع الثاني: حدود سلطات القاضي الإداري في قضايا الاعتداء المادي 218
الفقرة الأولى: الدعوى الاستحقاقية 218
الفقرة الثانية: عدم المساس بالمنشأة العامة 221
الفصل الثاني: نتائج الاعتداء المادي على الملكية العقارية 227
المبحث الأول: تحديد المسؤولية والتعويض الناتجين عن الاعتداء المادي العقاري 228
المطلب الأول: طبيعة المسؤولية الناتجة عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية 228
الفرع الأول: طبيعة الاعتداء المادي ذاته أساس ترتيب المسؤولية 228
الفقرة الأولى: دعوى الاعتداء المادي لا تخضع لقواعد المسؤولية الإدارية 229
الفقرة الثانية: تأسيس المسؤولية على أساس طبيعة فعل الاعتداء المادي ذاته 235
الفرع الثاني : إعمال قواعد المسؤولية الإدارية في التعويض عن الاعتداء المادي ... 241
الفقرة الأولى : الإقرار القضائي بإعمال قواعد المسؤولية الإدارية في التعويض عن الاعتداء المادي 242
الفقرة الثانية: التأييد الفقهي لإدراج قواعد المسؤولية الإدارية في دعاوى الاعتداء المادي 248
المطلب الثاني: التعويض عن الاعتداء المادي العقاري 252
الفرع الأول: الأسس القانونية والمبادئ القضائية في تحديد التعويض عن الاعتداء المادي العقاري 253
الفقرة الأولى: معايير تحديد التعويض عن الاعتداء المادي 253
الفقرة الثانية: اللجوء القضائي للخبرة كآلية لتقدير التعويض 258
الفرع الثاني: دفوعات المدعين في دعوى الاعتداء المادي 266
الفقرة الأولى: الدفع بالتعويض عن الحرمان من الاستغلال 266
الفقرة الثانية: الدفع بالتعويض عن فقدان الرقبة 274
المبحث الثاني: الانعكاسات السلبية الناتجة عن الاعتداء المادي العقاري 279
المطلب الأول: الامتيازات التي تفقدها الإدارة المعتدية 280
الفرع الأول: فقدان الإدارة لامتيازات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 280

الفقرة الأولى: المساهمة المجانية والتعويض عن زائد القيمة 280
الفقرة الثانية: إشكالية تطبيق الفصل 28 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير 286
الفرع الثاني: دعوى التعويض عن الاعتداء المادي لاتراعي المصلحة العامة ولاتخضع للتقادم 292
الفقرة الأولى: دعوى التعويض عن الاعتداء المادي غير خاضعة للتقادم 292
الفقرة الثانية التعويض عن الاعتداء لا تراعى فيه المصلحة العامة 297
المطلب الثاني: ضمانات تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية في قضايا الاعتداء المادي 305
الفرع الأول: الوسائل الجبرية لتنفيذ الأحكام القضائية ضد الإدارة المعتدية 305
الفقرة الأولى: التنفيذ عن طريق الغرامة التهديدية 306
الفقرة الثانية: التنفيذ عن طريق الحجز على أموال الإدارة 313
الفرع الثاني: الوسائل البديلة لتنفيذ الأحكام الإدارية الصادرة في مجال الاعتداء المادي 320
الفقرة الأولى: الوساطة والتوفيق في حل إشكالية تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية 320
الفقرة الثانية: إعمال وسائل التأثير التقريرية لتنفيذ الأحكام القضائية الصادرة ضد الإدارة 325
خاتمة القسم الثاني 332
خاتمة عامة 337
الفهرس 347

الدكتور الكبير ريحاني

دكتوراه في القانون العام والعلوم السياسية

يعالج هذا الكتاب ظاهرة مقلقة جدا، تطرح إشكالا قانونيا وجدلا حقوقيا في القانون الإداري، تلك الظاهرة التي تسمح فيها الإدارة لنفسها بأن تعتدي على عقارات الأفراد بشكل سافر، وحيازتها بدون سند قانوني، وبدون اتباع إجراءات ومساطر نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، بحجة الطابع الاستعجالي الذي تفرضه المصلحة العامة. يشكل هذا التصرف خطورة استثنائية على حق الملكية العقارية، تخرج به الإدارة عادة عن المألوف، وتتجرد من أية صفة إدارية، ويخلف العديد من الضحايا، ويزعزع استقرارهم وأمنهم العقاري.

لهذا يبقى تحقيق الحماية الفعلية لحق الملكية العقارية بعيد المنال من الناحية الواقعية، ذلك أن العقار لا زال يشكل مطمعا للإدارة سيئة النية، لأن العبرة ليست بالنصوص الدستورية والأحكام القانونية، بل في الجهود المخلصة من قبل الإدارة لضمان هذه الحماية على أرض الواقع.

هكذا تطرح هذه الدراسة العديد من الإشكالات العملية لنظرية الاعتداء المادي على الملكية العقارية، وتعرض مختلف الآراء والتفسيرات الفقهية، وتحليل الاجتهادات القضائية (القضاء الاستعجالي، قضاء الموضوع، محكمة النقض)، التي من شأنها أن تسهم في فهم هذه النظرية التي تمثل نقطة ضعف في القانون الإداري لارتباط مجال تطبيقها بحالات ومحاور أكثر تنوعا، وتشعب موادها واختلاطها، وتموضعها وسط مجموعة من الإشكالات المطروحة على الفقه والقضاء الإداريين، وتفسير النتائج المترتبة عنها، وطرح آفاقها المستقبلية في ضوء العمل القضائي المغربي على اعتبار أنها نظرية وليدة الاجتهاد القضائي.

140,00 درهم