

قراءة في مشروع قانون نزع الملكية على ضوء القانون 7.81

A Reading of the Draft Expropriation Bill in Light of Law No. 7.81

ABDELLAH KAMOUNI عبد الله كموني

أستاذ محاضر مؤهل بجامعة محمد الخامس بالرباط

Kamouniabdell@hotmail.fr

MOHAMED LAAYALI محمد لعياي

طالب باحث في سلك الدكتوراه بجامعة الحسن الأول سطات

Laayalimohamed015@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.6504/remeye.2026.11.v02n30.11>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

ملخص:

يهدف هذا المقال إلى دراسة مشروع قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من خلال قراءته على ضوء مقتضيات القانون رقم 7.81، وذلك بغاية الوقوف على مدى استجابته للإشكالات العملية والقانونية التي أفرزها تطبيق النص الحالي. وقد انطلق البحث من رصد أهم الاختلالات التي شابت الإطار القانوني القائم، سواء على مستوى المساطر أو الضمانات الممنوحة للمالكين أو آليات تحديد التعويض.

كما تناول أبرز المستجدات التي جاء بها مشروع القانون، من خلال تحليل المجالات التي تدخل فيها المشرع بهدف تحديث منظومة نزع الملكية وتحسين فعاليتها، خاصة ما يتعلق بتبسيط الإجراءات وتقليص الآجال وتعزيز بعض الضمانات الإجرائية. وفي المقابل، ناقش المقال حدود هذه الإصلاحات ومدى قدرتها على تحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وحماية الحق الدستوري في الملكية، مع التركيز على إشكالية التعويض وضمانات المنزوعة ملكيتهم.

وخلصنا إلى أن مشروع القانون يشكل خطوة مهمة نحو تطوير نظام نزع الملكية، غير أن فعاليته تظل رهينة بمدى قدرته على معالجة مختلف الإشكالات العملية التي كشف عنها تطبيق القانون رقم 7.81، وبمدى توفيره لضمانات كفيلة بتحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية، القانون رقم 7.81، الحق في الملكية، التعويض العادل، المنفعة العامة، الملكية الخاصة،

الأمن القانوني.

Abstract :

This article examines the draft bill on eminent domain for public utility in light of the provisions of Law No. 7.81, with the aim of assessing the extent to which it addresses the practical and legal challenges arising from the implementation of the current law. The study begins by identifying the main shortcomings of the existing legal framework, particularly those relating to expropriation procedures, the guarantees afforded to property owners, and the mechanisms for determining compensation.

The article further analyzes the principal reforms introduced by the draft bill, focusing on the legislative measures intended to modernize the eminent domain system and enhance its effectiveness, particularly through simplifying procedures, reducing procedural timeframes, and strengthening certain procedural safeguards. However, it also examines the limitations of these reforms and their capacity to achieve a fair balance between the requirements of public utility and the constitutional protection of the right to property, with particular emphasis on compensation and the guarantees afforded to expropriated property owners.

The study concludes that the draft bill represents an important step toward reforming the eminent domain system. Nevertheless, its effectiveness ultimately depends on its ability to address the practical challenges revealed by the implementation of Law No. 7.81 and to provide sufficient safeguards capable of ensuring a proper balance between the public interest and the protection of individual property rights.

Keywords : Eminent Domain; Law No. 7.81; Right to Property; Fair Compensation; Public Utility; Private Property; Legal Security.

مقدمة:

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي كرسها الدستور المغربي لسنة 2011¹، حيث ضمن حمايته في الفصل 35، وأجاز الحد منه فقط بمقتضى القانون، ولأسباب تفرضها المنفعة العامة، مقابل تعويض عادل ومنصف. ومن هذا المنطلق، تشكل مؤسسة نزع الملكية آلية استثنائية تمكن الإدارة من تعبئة العقار اللازم لإنجاز المشاريع العمومية، مع ضرورة احترام الضمانات القانونية والقضائية لفائدة المالكين.

وقد شكل القانون رقم 7.81² المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت، منذ صدوره سنة 1982، الإطار القانوني الأساسي المنظم لهذه المؤسسة بالمغرب. غير أن التحولات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية التي عرفت المملكة، وما رافقها من إطلاق مشاريع تنمية كبرى، أظهرت محدودية هذا القانون في مواكبة متطلبات السرعة والنجاح. فقد كشفت الممارسة عن عدة إشكالات، من أبرزها طول المساطر وتعقيدها، بطء إجراءات نقل الحيازة، صعوبة تحديد التعويض وصرفه، وكثرة المنازعات القضائية.

وأمام هذه الاختلالات، برزت الحاجة إلى مشروع قانون جديد³ يهدف إلى تغيير وتتميم القانون رقم 7.81، من أجل تبسيط المساطر، تقليص الآجال، تعزيز الشفافية، وتحسين ضمانات المنزوعة ملكيتهم. ولا تقتصر أهمية هذا الإصلاح على الجانب القانوني فقط، بل تمتد إلى أثره العملي على إنجاز المشاريع العمومية الكبرى، والتي تتطلب تعبئة عقارية واسعة ومعقدة. وعليه، فإن دراسة مشروع قانون نزع الملكية على ضوء القانون رقم 7.81 تكتسي أهمية خاصة، لأنها تتيح تقييم مدى قدرة هذا المشروع على تجاوز اختلالات النظام الحالي، وتحقيق التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمانات حماية الملكية الخاصة. ومن هنا تطرح الإشكالية التالية: إلى أي حد استطاع مشروع قانون نزع الملكية تجاوز نقائص القانون رقم 7.81، وتحقيق توازن فعال بين المصلحة العامة وحقوق المالكين؟

ولمعالجة هذه الإشكالية، سيتم اعتماد تصميم منهجي يقوم على مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: رهانات إصلاح نظام نزع الملكية بين الاختلالات والمستجدات

المبحث الثاني: حدود فعالية مشروع القانون في تعزيز حماية الملكية الخاص

¹ - ظهير شريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليوز 2011)، بتنفيذ نص الدستور، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يوليوز 2011 - ص: 3600.

² - ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 رجب 1402 (06 ماي 1982) بتنفيذ القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت الصادر في الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983)، ص: 980.

³ - مشروع قانون تقدمت به وزارة التجهيز والماء القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت.

المبحث الأول: اختلالات الإطار القانوني لنزع الملكية ومستجدات الإصلاح التشريعي

لا يخفى على كل ذي لب حكيم أن نظام نزع الملكية لأجل المنفعة العامة يعتبر من أبرز الآليات القانونية التي تجسد تدخل الدولة لتحقيق متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، غير أن تنظيمه بموجب القانون رقم 7.81 أبان، على مستوى التطبيق العملي، عن مجموعة من الإشكالات والصعوبات التي أثرت على فعاليته وعلى مدى تحقيقه للتوازن المنشود بين حماية الملكية الخاصة وضمنان المصلحة العامة. وقد شكلت هذه الاختلالات، في بعدها العملي، منطلقا أساسيا للتفكير في مراجعة الإطار التشريعي المنظم لهذه المسطرة، عبر إدخال مجموعة من المستجدات الرامية إلى تجاوز النقائص المسجلة وتعزيز النجاعة القانونية والمؤسسية لنزع الملكية.

وانطلاقا من ذلك، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى أهم الاختلالات التي كشف عنها تطبيق القانون رقم 7.81 (المطلب الأول)، قبل الانتقال إلى دراسة أبرز المستجدات التي جاء بها مشروع الإصلاح التشريعي ومجالات تدخلها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: أهم اختلالات القانون 7.81 ووقعها على التطبيق العملي لنزع الملكية

تعتبر مسطرة نزع الملكية للمنفعة العامة من الإجراءات المعقدة بطبيعتها، نظرا لتداخل المصالح بين الإدارة والملاك، وضرورة تحقيق التوازن بين المصلحة العامة وحماية حق الملكية الخاصة. ومع ذلك، فإن القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، قد أظهر قصورا كبيرا في تبسيط هذه المساطر وتسريعها، مما أدى إلى تعقيدها وطول أمدها، سواء على المستوى الإداري أو القضائي، وهو ما أفرز بدوره العديد من الآثار السلبية على وتيرة إنجاز المشاريع التنموية وعلى حقوق الملاك.

وفي هذا الإطار، كانت هذه الاختلالات المرتبطة بواقع نزع الملكية محل تنبيه من طرف جلالة الملك محمد السادس في خطابه بتاريخ 14 أكتوبر 2016¹.

أولا: تعقيد وطول المسطرة الإدارية

رغم أن القانون رقم 7.81 حدد مراحل مسطرة نزع الملكية، بدءا من إعلان المنفعة العامة، مروراً بمقرر التخلي، وصولاً إلى البحث الإداري، فإن التطبيق العملي أبان عن بطء وتعقيد هذه المسطرة، وذلك لعدة أسباب أهمها:

1. تعدد الإجراءات والمتدخلين: تتطلب المسطرة تدخل عدة جهات إدارية، كالوزارات والجماعات الترابية والمصالح الخارجية والمحافظات العقارية¹، مما يؤدي إلى بطء التنسيق وتبادل الوثائق والموافقات، وبالتالي تأخر إنجاز الإجراءات.

¹ - خطاب جلالة الملك محمد السادس بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الأولى من الولاية التشريعية العاشرة بتاريخ 14 أكتوبر 2016، بحيث جاء فيه "... حيث أكد على أن نزع الملكية يجب أن يتم لضرورة المصلحة العامة القصوى، وأن يتم التعويض طبقا للأسعار المعمول بها في تاريخ إنجاز العملية، مع تبسيط مساطر الحصول عليه..."

2. **تداخل الاختصاصات:** يؤدي عدم وضوح الاختصاصات بين بعض المتدخلين إلى تكرار المهام وإحالة الملفات بين الإدارات، وهو ما يستهلك وقتا طويلا ويعيق تقدم المسطرة.
3. **طول الآجال القانونية:** رغم أن الآجال المنصوص عليها في القانون تهدف إلى حماية الملاك، إلا أن بعضها، كأجل إصدار مقرر التخلي بعد إعلان المنفعة العامة، يساهم عمليا في تجميد العقارات لمدة طويلة، مما يضر بالملاك وبالمشاريع معاً².
4. **غياب الرقمنة والشفافية:** ما تزال المسطرة تعتمد بشكل كبير على الوثائق الورقية، مما يصعب تتبع الملفات والحصول على المعلومات، ويزيد من احتمال الأخطاء والتأخير الإداري.

ولا يقتصر هذا التعقيد على المسطرة الإدارية، بل يمتد أيضا إلى المسطرة القضائية، وذلك للأسباب التالية:

1. **ارتفاع عدد الطعون:** يؤدي غموض بعض المقتضيات، خاصة المرتبطة بالمنفعة العامة والتعويض، إلى كثرة الطعون القضائية التي يرفعها الملاك ضد قرارات الإدارة، مما يطيل أمد النزاعات.
2. **بطء إجراءات التقاضي:** تعاني المحاكم الإدارية من ضغط الملفات، وهو ما يؤثر على سرعة البت في قضايا نزع الملكية، ويؤخر صرف التعويضات ويعرقل تقدم المشاريع.

ويترتب على هذا التعقيد والطول عدة آثار سلبية، من أبرزها:

- تأخر إنجاز المشاريع العمومية؛
- تجميد العقارات لفترات طويلة دون استغلال؛
- زيادة الكلفة الاقتصادية للمشاريع؛
- الإضرار بحقوق الملاك.

ثانيا: ضعف ضمانات الإشعار والإعلام في القانون رقم 7.81

يعد الإشعار والإعلام من الضمانات الأساسية لحماية حقوق الملاك المعنيين بنزع الملكية، إذ يمكنهم من الاطلاع على القرارات المتخذة والطعن فيها داخل الآجال القانونية. غير أن القانون رقم 7.81 أبان، من خلال التطبيق العملي، عن ضعف واضح في هذه الضمانات، بسبب اعتماده على وسائل تقليدية لا تضمن دائما وصول المعلومة إلى جميع المعنيين.

- اعتماد القانون 7.81 على وسائل تقليدية للإشعار

¹ - المصطفى الريفي، قراءة في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في ضوء العمل القضائي، محكمة مجلة فصلية تعنى بالدراسات القانونية، العدد 14، 2018، ص: 239.

² - البشير باجي، شرح قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة في ضوء القانون المغربي والقضاء والفقه والتطبيق، مطبعة ومكتبة الأمانة، المغرب 1991، ص: 10.

يعتمد القانون رقم 7.81 أساسا على النشر في الجريدة الرسمية بحيث يعتبر هذا الأخير الوسيلة الأساسية لإعلان المنفعة العامة ومقررات التخلي¹، ثم التعليق بمقر الجماعة التي توجد العقارات داخل نفوذها. ورغم الأهمية القانونية لهذه الوسائل، فإنها لا تضمن العلم الفعلي لجميع الملاك، خاصة الذين لا يطلعون على الجريدة الرسمية بانتظام، أو غير المقيمين بالجماعة، أو الملاك الغائبين والمقيمين بالخارج. لذلك، فإن الاقتصار على هذه الوسائل التقليدية لم يعد كافيا في ظل تطور وسائل الاتصال والإدارة الرقمية.

- عدم ضمان وصول المعلومة فعليا إلى جميع المعنيين

لا يقتصر القصور على طبيعة وسائل الإشهار، بل يمتد إلى عدم ضمان العلم الفعلي للملاك المعنيين، وهو ما يؤدي إلى عدة نتائج، أهمها:

1. **عدم علم الملاك بقرارات نزع الملكية:** قد لا يعلم المالك بقرار نزع ملكية عقاره إلا بعد فوات آجال الطعن أو بعد الشروع في الإجراءات التنفيذية.
 2. **صعوبة تتبع المسطرة:** حتى في حالة علم المالك بالقرار، فإن غياب آليات واضحة وشفافة لتتبع الملف يجعل متابعة مراحل المسطرة أمرا صعبا.
 3. **تأثر حقوق الملاك الغائبين أو المقيمين بالخارج:** يعاني هؤلاء بشكل خاص من ضعف وسائل الإشعار، لصعوبة اطلاعهم على الجريدة الرسمية أو حضورهم إلى مقر الجماعة، مما قد يعرض حقوقهم للضياع.
- كما أن سجل الملاحظات، رغم كونه آلية تتيح للمعنيين تقديم آرائهم خلال مرحلة البحث الإداري، تظل فعاليته محدودة عمليا²، لأنه يفترض حضور المعنيين إلى مقر الجماعة داخل أجل معين. وهذا الأمر لا يكون متاحا دائما، خاصة في غياب إشعار شخصي فعال أو بسبب بعد المسافة أو ضعف الإلمام بالإجراءات القانونية. ومع ذلك، فإن محدودية هذه الآلية لا تعني بالضرورة قصورا تشريعيا كاملا، بل ترتبط أيضا بطبيعة مسطرة نزع الملكية الجماعية، خصوصا في المشاريع الكبرى، مما يفرض تطوير هذه الآلية وربطها بوسائل رقمية أكثر فعالية.
- ويترتب على ضعف ضمانات الإشعار والإعلام في القانون رقم 7.81 آثار سلبية مهمة، أبرزها:

1. **تفويت آجال الطعن بسبب عدم العلم:** يؤدي عدم علم المالك بالقرار إلى سقوط حقه في الطعن، مما يحرمه من الدفاع عن ملكيته أو منازعة التعويض المقترح.

¹ - خليل اللوح، قانون نزع الملكية بالمغرب حصيلة أربعة عقود من الممارسة، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد الخاص بالقانون العقاري والتوثيق، يوليو 2020، ص: 316.

² - البشير باجي، مرجع سابق، ص: 217.

2. حرمان بعض المالكين من الدفاع عن حقوقهم: يؤدي ضعف الإعلام إلى حرمان المالك من تقديم ملاحظاتهم أو الاعتراض على المسطرة أو قيمة التعويض.
3. زيادة النزاعات القضائية: قد يؤدي اكتشاف المالك نزع ملكيته بعد فوات الأوان إلى لجوئه للقضاء، مما يطيل أمد النزاع ويزيد من تعقيد مسطرة نزع الملكية.

ثالثا: الاعتماد في بعض الأحيان على تصريحات الأطراف فيما يتعلق بالعقارات غير المحفظة

يشكل العقار غير المحفظ جزء مهما من الرصيد العقاري بالمغرب، غير أن وضعيته القانونية تطرح عدة صعوبات في مسطرة نزع الملكية، بسبب غياب السندات الرسمية المثبتة للملكية والحقوق العينية. ويؤدي ذلك إلى صعوبة تحديد المالك الحقيقيين وذوي الحقوق¹، وضبط حدود العقار ومساحته ووضعه القانوني، مما يجعل هذه الفئة من العقارات مصدرا للنزاعات والتأخير. وقد حاول القانون رقم 7.81 معالجة وضعية العقارات غير المحفظة، إلا أن مقتضياته ظلت محدودة، وذلك للأسباب التالية:

1. الاعتماد على تصريحات الأطراف: في غياب وثائق رسمية، يتم الاعتماد غالبا على تصريحات المالك الظاهرين أو ذوي الحقوق لتحديد المستفيدين من التعويض، وهي تصريحات قد تكون غير دقيقة أو لا تشمل جميع المعنيين.
2. ربط الحقوق بالإجراءات الشكلية: يربط القانون الحق في التعويض بضرورة التصريح بالملكية أو الحقوق العينية داخل الآجال المحددة، وهو ما قد يؤدي إلى ضياع حقوق بعض الأشخاص، خاصة إذا كانوا يجهلون الإجراءات أو لا يتوفرون على وثائق الإثبات.
3. صعوبة تحديد المالك الحقيقيين: غالبا ما تكون العقارات غير المحفظة مشاعة أو متوارثة دون توثيق رسمي، مما يجعل تحديد المالك الحقيقيين وجميع ذوي الحقوق أمرا صعبا ويتطلب بحثا معمقا.

وتؤدي هذه الوضعية إلى آثار عملية متعددة، من أبرزها عدم استفادة بعض ذوي الحقوق من التعويض، وتأخر صرفه، وتزايد النزاعات بين الأفراد حول الملكية أو الأنصبة، فضلا عن إبطاء مسطرة نزع الملكية وتأخير إنجاز المشاريع العمومية. غير أن هذه الصعوبات لا ترجع فقط إلى قصور القانون رقم 7.81، بل ترتبط كذلك بإكراهات بنبوية ناتجة عن انتشار العقار غير المحفظ في المغرب، وما يطرحه من صعوبات في الإثبات والتحديد، الأمر الذي يفرض التوفيق بين متطلبات السرعة والفعالية وضمان حماية حقوق الأفراد.

¹ - محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص: 25.

رابعا: غياب معايير موضوعية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

يعد تحديد التعويض من أبرز الإشكالات العملية في تطبيق القانون رقم 7.81، بسبب غياب معايير قانونية واضحة وموحدة لتقدير قيمته. ويؤدي هذا الفراغ إلى اختلاف التقديرات بين الإدارة والقضاء، بل حتى بين ملفات متشابهة، مما يمس بمبدأ الاستقرار القانوني.

كما أن عدم اعتماد معايير دقيقة قد يضر بحقوق الملاك، خاصة إذا كان التعويض لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار أو الأضرار الناتجة عن نزع الملكية. لذلك تبرز الحاجة إلى تدخل تشريعي يضع إطارا موضوعيا لتحديد التعويض، بما يحقق التوازن بين إنجاز مشاريع المنفعة العامة وضمان حقوق المالكين.

المطلب الثاني: أبرز المستجدات التشريعية ومجالات تدخلها

بعد الوقوف عند أبرز الاختلالات التي شابت القانون 7.81، يتضح أن مشروع القانون لم يقتصر على معالجة هذا الجانب فحسب، بل حاول أيضا إدخال مجموعة من المستجدات التشريعية الرامية إلى تطوير مسطرة نزع الملكية وتحقيق قدر أكبر من التوازن بين متطلبات المنفعة العامة وضمانات حماية الملكية الخاصة. ومن بين أهم هذه المستجدات نذكر ما يلي:

❖ تخفيض الأجل بين إعلان المنفعة العامة ومقرر التخلي

يعتبر تخفيض الأجل الفاصل بين مقرر إعلان المنفعة العامة ومقرر التخلي من سنتين إلى سنة واحدة من أبرز المستجدات التي جاء بها مشروع القانون¹، وذلك في إطار تسريع مسطرة نزع الملكية وتقليص المدة الزمنية التي تظل فيها العقارات مجمدة دون حسم وضعيتها القانونية. فمن الناحية العملية، كان طول هذا الأجل يشكل عبئا على الملاك، حيث يُقيد حقهم في التصرف في أملاكهم دون تعويض فوري أو نقل فعلي للملكية.

ومن وجهة نظرنا فإن تقليص هذا الأجل يطرح في المقابل تساؤلات حول مدى قدرة الإدارة على احترام هذه المدة الجديدة، خاصة في ظل التعقيدات المسطرية والإدارية التي قد تعترض إنجاز المشاريع، مما قد يؤدي إلى تكريس نفس الإشكالات بشكل غير مباشر.

❖ تحديد سقف لتجديد إعلان المنفعة العامة

جاء مشروع القانون بمستجد يتمثل في تحديد عدد مرات تجديد الإعلان عن المنفعة العامة في خمس مرات كحد أقصى²، وهو توجه يرمي إلى وضع حد لحالة عدم الاستقرار التي كان يعيشها المالكون نتيجة إمكانية تجديد هذا الإعلان بشكل متكرر ودون سقف زمني واضح. ويعتبر هذا الإجراء تكريسا لمبدأ الأمن القانوني، إذ يمنع بقاء العقارات رهينة قرارات إدارية متجددة إلى أجل غير محدد. ومنه نرى أن فعالية هذا المقتضى تظل مرتبطة بكيفية تطبيقه عمليا، خاصة إذا تم استغلال إمكانية التجديد القسوى (خمس مرات) لتمديد الوضعية لسنوات طويلة، مما قد يفرغ هذا الضمان من محتواه.

¹ - الفصل 7 من مشروع القانون.

² - الفصل 7 من مشروع القانون.

❖ التنصيص على النشر الإلكتروني للإجراءات

من بين المستجدات المهمة كذلك، اعتماد النشر الإلكتروني لمختلف الإجراءات المرتبطة بمسطرة نزع الملكية¹، وهو ما يندرج في إطار تحديث الإدارة وتعزيز مبادئ الشفافية والولوج إلى المعلومة. فمن شأن هذا الإجراء أن يسهل اطلاع المعنيين بالأمر على مختلف مراحل المسطرة، ويحد من الإشكالات المرتبطة بالتبليغ التقليدي. غير أن هذا المستجد يثير بدوره إشكالية الفجوة الرقمية، خاصة بالنسبة للفئات التي لا تتوفر على وسائل الولوج إلى الوسائط الإلكترونية، مما قد يؤثر على فعالية هذا الإجراء وعلى ضمان حقوق جميع الأطراف على قدم المساواة.

❖ تقييد منح رخص البناء داخل نطاق المنفعة العامة

نص مشروع القانون على منع تسليم رخص البناء أو الترميم أو الإصلاح بالنسبة للعقارات الواقعة داخل نطاق المنفعة العامة إلا بعد موافقة صريحة من نازع الملكية²، وهو إجراء يهدف أساساً إلى الحد من المضاربات العقارية التي قد تنشأ عقب الإعلان عن المنفعة العامة. ويسهم هذا التدبير في حماية المال العام وضمان عدم ارتفاع تكلفة التعويضات بشكل مصطنع. غير أنه، في المقابل، يشكل تقييداً لحق الملكية، إذ يحد من إمكانية استغلال المالك لعقاره، مما يستدعي ضرورة تحقيق توازن دقيق بين متطلبات المصلحة العامة وضمانات الملكية الخاصة.

❖ تقليص أجل رفع دعوى نقل الملكية

عمل مشروع القانون على تقليص الأجل الممنوح للإدارة لرفع دعوى نقل الملكية من سنتين إلى سنة واحدة³، وهو توجه يرمي إلى حث الإدارة على الإسراع في استكمال الإجراءات القضائية وعدم إبقاء العقار في وضعية قانونية معلقة. ويعد هذا المقتضى من الضمانات المهمة لفائدة الملاك، إذ يحد من طول أمد النزاع ويقرب أجل الحصول على التعويض. غير أنه من خلال ممارستنا العملية نرى أن الإشكال يظل قائماً في مدى احترام هذا الأجل من طرف الإدارة، خاصة في ظل الضغط الكبير على المحاكم وتعقيد المساطر القضائية.

❖ الحيابة الفورية في المشاريع الاستيعابية

منح مشروع القانون للإدارة إمكانية حيابة العقار فور نشر مقرر نزع الملكية بالنسبة للمشاريع ذات الصبغة الاستيعابية، وهو مستجد يعكس رغبة المشرع في تمكين السلطات العمومية من إنجاز المشاريع الكبرى في آجال معقولة. ويبرر هذا الإجراء بمتطلبات التنمية وتسريع وتيرة إنجاز البنيات التحتية. غير أنه يثير تحديات جدية من المساس بحقوق الملاك، خاصة إذا لم تقتزن هذه الحيابة بضمانات كافية، وعلى رأسها التعويض المسبق والعادل، مما قد يؤدي إلى اختلال التوازن بين المصلحة العامة وحماية الملكية الخاصة.

¹ - الفصل 10 من مشروع القانون.

² - الفصل 15 من مشروع القانون.

³ - الفصل 17 من مشروع القانون.

❖ تنفيذ الأمر بالحيازة والإفراغ بعد أداء أو إيداع التعويض

من بين المستجدات التي جاء بها مشروع القانون، التخصيص على أن الأمر بالحيازة ينفذ على الأصل، مع إمكانية إفراغ العقار المعني بمجرد أداء نازع الملكية للتعويض المحدد من طرف اللجنة الإدارية للخبرة أو إيداعه لدى صندوق الإيداع والتدبير¹. ويعتبر هذا المقتضى آلية لتسريع تنفيذ المشاريع العمومية، من خلال تمكين الإدارة من وضع يدها على العقار دون انتظار انتهاء جميع المنازعات. غير أن هذا الإجراء، رغم وجاهته من زاوية النجاعة، يطرح إشكالية مدى كفاية التعويض المحدد إدارياً، خاصة إذا تم إفراغ المالك قبل الحسم القضائي النهائي في قيمة التعويض، مما قد يمس بمبدأ التعويض العادل والمسبق كضمانة أساسية لحماية الملكية الخاصة.

❖ إقرار مبدأ ملاءمة التعويض

نص مشروع القانون على ضرورة أن يكون التعويض المحدد في إطار مسطرة نزع الملكية مناسباً ومباشراً، وهو توجيه عام يرمي إلى تكريس العدالة في جبر الضرر اللاحق بالمنزوعة ملكيتهم. ويفهم من هذا المقتضى أن المشرع يسعى إلى تجاوز الإشكالات التي كانت تطرح بشأن عدم تناسب التعويض مع القيمة الحقيقية للعقار. غير أن الطابع العام لهذا المبدأ يثير تساؤلات حول معايير تحديد هذا "التناسب"، ومدى كفايته كضمانة فعلية في غياب تحديد دقيق للمقصود به، مما يترك مجالاً واسعاً للاجتهاد الإداري والقضائي.

❖ إحداث دليل مرجعي لأثمنة العقارات

يعتبر إعداد دليل مرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية²، مع تحيينه سنوياً ونشره بالجريدة الرسمية³، من أهم الآليات التي جاء بها المشروع من أجل عقلنة تحديد التعويضات. فهذا الدليل من شأنه توحيد معايير التقييم والحد من التفاوت الكبير في تقدير القيم العقارية. كما يعزز الشفافية ويقيد السلطة التقديرية للإدارة. غير أن فعاليته تظل رهينة بمدى دقة المعطيات المعتمدة فيه، وقدرته على مواكبة التحولات السريعة في السوق العقارية، وإلا فإنه قد يتحول إلى أداة لتكريس تعويضات أقل من القيمة الحقيقية.

❖ إحداث لجنة إدارية للخبرة

لقد نص المشروع على إحداث لجنة إدارية للخبرة تتولى تحديد قيمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها⁴، مع إلزامها بالاستناد إلى الدليل المرجعي والقواعد المؤطرة لعملية التقييم⁵. ويعد هذا المستجد محاولة لتنظيم عملية التقدير وجعلها أكثر

¹ - الفصل 19 من مشروع القانون.

² - الفصل 17 مكرر من مشروع القانون.

³ - الفصل 17 مكرر مرتين من مشروع القانون.

⁴ - الفصل 17 مكرر من مشروع القانون.

⁵ - الفصل 41 من مشروع القانون.

موضوعية ومؤسسية. غير أن إسناد هذه المهمة إلى لجنة ذات طابع إداري قد يثير مخاوف بشأن حيادها، خاصة في ظل غياب تمثيلية كافية للمنزوعة ملكيتهم داخلها، مما قد يؤثر على مبدأ التوازن بين طرفي العلاقة.

❖ تقليص مدة التعليق لتلقي التعرضات

قام المشروع بتقليص مدة التعليق الخاصة بتلقي التعرضات من ستة أشهر إلى ثلاثة أشهر في بعض الحالات، خاصة عندما لا يتم الإدلاء بالوثائق المثبتة للملكية أو تكون غير كافية¹. ويهدف هذا الإجراء إلى تسريع مسطرة نزع الملكية وتقليص آجال صرف التعويضات. غير أن هذا التقليص قد يؤثر سلباً على قدرة بعض المالكين، خصوصاً في المناطق التي تعاني من ضعف التوثيق العقاري، على إثبات حقوقهم داخل الأجل المحدد.

❖ إمكانية التشطيط بأمر استعجالي

من بين الضمانات المهمة التي جاء بها المشروع، إمكانية التشطيط على العقارات المشمولة بمسطرة نزع الملكية من السجلات العقارية بأمر من قاضي المستعجلات، وذلك بطلب من ذوي الحقوق ووفق شروط محددة². ويشكل هذا الإجراء آلية لحماية المالكين من بقاء عقاراتهم مقيدة بمشروع نزع الملكية دون تنفيذ فعلي، مما يمكنهم من استعادة حق التصرف فيها. ويعكس هذا المستجد توجهاً نحو تعزيز الحماية القضائية للملكية الخاصة، غير أن فعاليته تظل مرتبطة بمرونة القضاء الاستعجالي وسرعة تدخله.

❖ ضمانات في حالة الاحتلال المؤقت: الجرد وتقييم الأضرار

في إطار تعزيز حماية ملاك العقارات الخاضعة للاحتلال المؤقت، ألزم المشروع الإدارة بإجراء جرد وإحصاء شامل لمشتملات العقار عند بداية العملية، مع تقييم الأضرار التي تلحق به عند نهايتها، وتبليغ النتائج إلى المالك أو الشاغل. ويُعدّ هذا الإجراء تكريساً لمبدأ الشفافية وتحديد المسؤولية، كما يُسهّم في تسهيل إثبات الضرر والمطالبة بالتعويض³. غير أن فعاليته تظل مرتبطة بمدى دقة عمليات الجرد والتقييم، وبإمكانية الطعن فيها عند الاقتضاء.

❖ إلزام الإدارة بسلوك مسطرة نزع الملكية بعد الاحتلال المؤقت

نص مشروع القانون على وجوب لجوء الإدارة إلى مسطرة نزع الملكية إذا أصبح العقار موضوع الاحتلال المؤقت غير صالح للاستعمال وفق الغرض الأصلي، أو في حالة تجاوز مدة الاحتلال القانونية المحددة في خمس سنوات. ويعتبر هذا المقتضى من أهم الضمانات الممنوحة للمالكين، إذ يمنع تحول الاحتلال المؤقت إلى وضع دائم غير مشروع. كما يلزم الإدارة بتسوية الوضعية

¹ - الفصل 30 من مشروع القانون.

² - الفصل 43 مكرر من مشروع القانون.

³ - الفصل 51 من مشروع القانون.

القانونية للعقار وتمكين المالك من تعويض مناسب¹. غير أن الإشكال يظل مطروحاً بشأن مدى احترام الإدارة لهذه المقتضيات في الواقع العملي، خاصة في ظل غياب جزاءات واضحة في حالة الإخلال بها.

المبحث الثاني: حدود فعالية مشروع القانون في تعزيز حماية الملكية الخاصة

في سياق البحث عن مدى فعالية مشروع القانون في تعزيز حماية الملكية الخاصة، يطرح التساؤل حول حدود هذه الحماية، لاسيما في ظل التوازن الدقيق بين متطلبات المصلحة العامة وضمان حقوق الأفراد. فإذا كان المشرع قد سعى إلى تأطير نزع الملكية بضمانات قانونية متعددة، فإن مدى كفاية هذه الضمانات ونجاعتها العملية يظل محل نقاش فقهي وقضائي. بما أن القانون الأساسي قد كفل حق الملكية، فإن كل إجراء من شأنه تقييد أو الحد من هذا الحق يجب أن يستند إلى أساس قانوني. وتكمن أهمية هذه القاعدة في ضمان حماية الملكية الخاصة من كل تعسف. غير أن هذا الشرط الدستوري يقيّد ممارسة هذا الحق ونطاقه بوجود شروط تستجيب لمتطلبات التنمية الاقتصادية للبلاد².

وعليه، فإن دراسة حدود فعالية مشروع القانون تقتضي الوقوف، من جهة أولى، عند مدى تكريس الضمانات الممنوحة للمنزوعة ملكيتهم (المطلب الأول)، ومن جهة ثانية، عند الإشكالات العملية المرتبطة بتحديد التعويض بين متطلبات الإنصاف وإكراهات الواقع العملي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مدى تكريس ضمانات المنزوعة ملكيتهم

لقد تضمن مشروع القانون الجديد عدة مقتضيات تهدف إلى تعزيز الضمانات القانونية للمنزوعة ملكيتهم، وذلك لتجاوز القصور الذي شاب القانون رقم 7.81 الحالي نذكر من بينها:

- تسريع فض النزاعات القضائية: من خلال إلزام المتعرضين برفع دعوى الاستحقاق خلال ثلاثة أشهر من نهاية البحث الإداري، حيث يهدف المشروع إلى تسريع البت في النزاعات المتعلقة بملكية العقارات، مما يقلل من مدة تجميد العقارات ويحمي حقوق المالكين من طول أمد التقاضي الذي كان يعاني منه القانون الحالي³.
- الشفافية والولوج إلى المعلومة: يساهم التنصيص على النشر الإلكتروني لمقررات نزع الملكية في تعزيز الشفافية ويسهل على المالكين الاطلاع على هذه المقررات في وقت مبكر. هذا الإجراء يمكنهم من اتخاذ الإجراءات اللازمة للدفاع عن حقوقهم ضمن الآجال القانونية، ويقلل من فرص التلاعب أو التستر على المعلومات، وهو تحسين كبير مقارنة بآليات النشر التقليدية.

¹ - الفصل 57 من مشروع القانون.

² - SARA EL MIDAOU, DROITS ET GARANTIES DE L'EXPROPRIÉ: EN QUÊTE DE SATISFACTION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL, REMALD, numéro 174, janvier-février 2024, P: 163.

³ - الفصل 30 من مشروع القانون.

- الحد من المضاربات: يمثل منع منح رخص البناء أو الإصلاح في المناطق المعلنة للمنفعة العامة ضمانا مهمة للمالكين، حيث يحمي قيمة عقاراتهم من التلاعب والمضاربات التي قد تحدث بعد إعلان المنفعة العامة. هذا يضمن أن يتم تحديد التعويض بناء على القيمة الحقيقية للعقار قبل إعلان المشروع، وهو إجراء أكثر صرامة وفعالية من المنع العام للبناء في القانون الحالي.
- تنظيم حالات التراجع عن نزع الملكية: يوفر المشروع إطارا قانونيا واضحا لحالات التراجع عن نزع الملكية، مما يحمي المالكين من تجميد عقاراتهم دون إنجاز المشروع. كما يضمن حقهم في استعادة عقاراتهم والتعويض عن الأضرار في حال التراجع، مما يعزز من استقرار حقوق الملكية، وهو جانب لم يكن مفصلا بشكل كافٍ في القانون السابق.
- تبسيط إجراءات نقل الملكية: تساهم المقتضيات المتعلقة بتبسيط إجراءات نقل الملكية للعقارات المحفظة في حماية المالكين من التعقيدات الإدارية والقضائية، وتضمن سرعة نقل الملكية بعد استيفاء الشروط القانونية، وهو تحسين يقلل من الأعباء الإجرائية مقارنة بالقانون الحالي.

المطلب الثاني: إشكالية تحديد التعويض بين الإنصاف والواقع العملي

لقد أولى مشروع القانون الجديد أهمية خاصة لمسألة تحديد التعويض، باعتبارها المحور الأساسي الذي تتقاطع فيه اعتبارات الإنصاف مع إكراهات الواقع العملي، حيث لا يكفي إقرار مبدأ التعويض في حد ذاته، بل يتعين أن يكون هذا التعويض عادلا، منصفًا، ومعبرا عن القيمة الحقيقية للعقار وقت نزع ملكيته وفق ما جاء في الفصل 20 من القانون 7.81¹. ومن هذا المنطلق، سعى المشروع إلى إرساء مجموعة من الآليات الكفيلة بتقوية موضوعية التقييم والحد من الاختلالات التي أفرزها التطبيق العملي للقانون رقم 7.81. ويعتبر التعويض عن نزع الملكية المقابل المادي الذي تقدمه الإدارة النازعة من أجل استئثارها بالملكية، حيث تتولى لجنة إدارية مهمة التقويم، على أن يقوم نازع الملكية بعد انتهاء عملها، بالاتصال بالمعنيين بالأمر لإبرام اتفاق معهم وفق ما ينص عليه الفصل 42 من القانون رقم 7.81.

غير أن التعويض المقترح من طرف هذه اللجنة، وإن كان ملزما للإدارة، فإنه لا يعد ملزما بالنسبة للمنزوعة ملكيتهم، وهو ما أكدته محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، حيث اعتبرت أن هذا التعويض لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبول الطرف المنزوعة ملكيته، وفي غياب ما يفيد هذا القبول، يبقى من حق هذا الأخير اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإعادة التقييم²، الأمر الذي يكرس مبادئ العدالة ويضمن حقوق الدفاع لطرفي النزاع³.

وفي هذا الإطار، جاء إحداث لجنة إدارية للخبرة مكونة من خبراء مختصين كآلية جديدة تهدف إلى تجاوز الطابع التقديري الذي كان يطغى على تحديد التعويض، إذ تناط بهذه اللجنة مهمة تقييم العقارات بناء على معايير تقنية وعلمية دقيقة،

¹ - حكم المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 56 ملف رقم 556/2009 الصادر بتاريخ 22/1/2009 (غير منشور).

² - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة - الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2000، ص: 185.

³ - قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 1517 بتاريخ 17 ماي 2011 في ملفين مرتبطين عدد 76 و 109/11/11 (غير منشور).

تراعي طبيعة العقار وموقعه واستعماله، وهو ما من شأنه تقليص هامش الاختلاف في التقديرات والحد من النزاعات القضائية المرتبطة بعدم الرضا عن مبلغ التعويض. غير أن فعالية هذه الآلية تبقى رهينة بمدى استقلالية هذه اللجنة وحياد أعضائها، وكذا بمدى التزامها بمعايير موضوعية واضحة.

وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أنه لا يمكن اعتبار قرارات لجنة التقويم الإدارية في مجال تحديد التعويض عن نزع الملكية قرارات إدارية قابلة للطعن، وذلك لكونها تفتقر إلى الطابع الإلزامي ولا تحدث أثرا قانونيا مباشرا في مواجهة المنزوعة ملكيته، إذ لا يعدو تقريرها أن يكون مجرد اقتراح يظل معلقا على قبوله من طرف هذا الأخير.

وفي هذا الاتجاه، سار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في قراره الصادر بتاريخ 14-06-2006، حيث جاء فيه: "أن التعويض المقترح من قبل اللجنة الإدارية للتقييم لا يعدو أن يكون مجرد اقتراح يتوقف نفاذه على قبوله من طرف المنزوع ملكيته وفق ما يقتضي به الفصل 42 من قانون نزع الملكية". كما أكدت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش نفس التوجه في قرار لها، إذ اعتبرت أن تقديرات اللجنة الإدارية لا تعدو أن تكون مجرد اقتراحات لا تلزم المحكمة، إلا إذا وافق عليها الطرف المنزوعة ملكيته صراحة¹.

لقد سعى المشروع من خلال اعتماد دليل مرجعي للأثمان العقارية إلى إرساء آلية معيارية تضبط عملية تحديد التعويضات، وذلك في إطار تعزيز مبادئ العدالة والشفافية وتكافؤ الفرص بين جميع المعننين بنزع الملكية. فغياب مرجعية واضحة في السابق كان يؤدي إلى تفاوتات ملحوظة في تقدير قيمة العقارات، سواء من حيث الموقع أو طبيعة الاستعمال أو حتى تبعا لاجتهادات اللجان الإدارية، مما كان يثير شعورا بعدم الإنصاف لدى المنزوعة ملكيتهم. ومن ثم، فإن هذا الدليل جاء كأداة تنظيمية تهدف إلى توحيد منهجية التقييم، والحد من الطابع التقديري الذي كان يطبع هذه العملية، وذلك عبر الاستناد إلى معايير محددة ومؤشرات موضوعية².

غير أن اعتماد هذا الدليل، رغم أهميته، لا يخلو من تحديات عملية تطرح تساؤلات حول مدى فعاليته في تحقيق الأهداف المتوخاة منه. فالسوق العقارية تتميز بطبيعة ديناميكية سريعة التأثير بعوامل متعددة، من قبيل العرض والطلب، والتحولت الاقتصادية، والتوسع العمراني، والبنيات التحتية الجديدة، وهو ما يجعل من الصعب على أي دليل مرجعي ثابت أن يواكب هذه التغيرات بشكل دقيق ومستمر. كما أن اختلاف الخصوصيات المجالية بين المناطق، سواء الحضرية أو القروية، قد يحد من قدرة هذا الدليل على عكس القيمة الحقيقية للعقار في كل حالة على حدة.

إضافة إلى ذلك، قد يطرح إشكال مدى تحديث هذا الدليل بشكل دوري، إذ إن عدم تحيينه بانتظام قد يؤدي إلى فجوة بين القيم المرجعية المحددة فيه والأسعار الفعلية المتداولة في السوق، مما قد ينعكس سلبا على حقوق المنزوعة ملكيتهم. كما أن

¹ - قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش عدد 614 بتاريخ 2009-2-11 في الملف رقم 580/2005 (غير منشور).

² - حيث جاء في مشروع القانون القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت في مادته 17 مكرر ما يلي: "...يجب على اللجنة المذكورة عند تحديد التعويضات الاستناد على دليل مرجعي لأثمنة العقارات والحقوق العينية..."

الاعتماد المفرط عليه قد يقلص من هامش التقدير الذي يسمح بأخذ خصوصيات كل عقار بعين الاعتبار، خاصة في الحالات التي تتميز بصفات استثنائية لا يمكن اختزالها في معايير عامة.

وعليه، فإن فعالية هذا الدليل تظل رهينة بمدى مرونته وقابليته للتكيف مع التحولات الاقتصادية والعقارية، وكذا بمدى إدماج آليات مراجعة دورية تأخذ بعين الاعتبار التطورات الحاصلة في السوق، بما يضمن تحقيق التوازن بين توحيد أسس التقييم وضمان إنصاف الأفراد المتضررين.

ومن جهة أخرى، ورغم تمكين الإدارة من آلية الحيابة الفورية في إطار المشاريع الاستعجالية، وهو ما يفرضه منطق تسريع إنجاز المشاريع ذات الطابع العام، فإن المشروع حاول التخفيف من آثار ذلك على حقوق المالكين من خلال اشتراط إيداع مبلغ التعويض المحدد مسبقا من طرف لجنة الخبرة، كضمانة مالية أولية¹. غير أن هذه الضمانة، رغم أهميتها، لا تلغي الإشكال القائم حول مدى كفاية هذا التعويض المؤقت، خاصة في الحالات التي تعرف مراجعة لاحقة لمبلغ التعويض من طرف القضاء.

كما سعى المشروع إلى تقليص المدة التي تبقى فيها العقارات خاضعة لمسطرة نزع الملكية، تفاديا لما كان يترتب عن طول هذه المدة من آثار سلبية على حقوق المالكين، لاسيما من حيث تجميد التصرف في العقار وتآكل قيمته بفعل التضخم وتغير ظروف السوق. ويشكل هذا التوجه محاولة للحد من الفجوة بين القيمة النظرية للتعويض والقيمة الواقعية للعقار، غير أن تحقيق هذه الغاية يظل مرتبطا بمدى احترام الآجال القانونية وتسريع وتيرة المساطر عمليا.

وعليه، يتضح أن مشروع القانون، رغم ما تضمنه من آليات تروم تعزيز الإنصاف في تحديد التعويض، فإنه يظل محكوما بإكراهات التطبيق العملي، مما يجعل مسألة التوفيق بين عدالة التعويض وواقع الممارسة مسألة نسبية، تستدعي ليس فقط نصوصا قانونية متقدمة، بل أيضا ضمانات مؤسسية وقضائية كفيلة بتفعيلها على أرض الواقع.

خاتمة :

في ختام هذه الدراسة، يتضح أن مشروع قانون نزع الملكية جاء استجابة لحاجة ملحة لإصلاح الإطار القانوني الذي ظل يوطر هذه المؤسسة منذ صدور القانون رقم 7.81، والذي أبان التطبيق العملي عن مجموعة من نقائصه، سواء على مستوى بطء المساطر، أو غموض بعض المقتضيات، أو محدودية الضمانات المخولة للمنزوعة ملكيتهم. وقد حاول المشروع الجديد تجاوز هذه الاختلالات من خلال إدخال مستجدات تشريعية هامة تروم تبسيط الإجراءات، وتسريع وتيرة إنجاز المشاريع ذات النفع العام، مع السعي في الآن ذاته إلى تعزيز حماية حق الملكية الخاصة باعتباره حقا دستوريا.

غير أن تحليل هذه المستجدات يكشف أن تحقيق التوازن المنشود بين متطلبات المصلحة العامة وضمانات الأفراد يظل رهينا بمدى التنزيل السليم لهذه المقتضيات على أرض الواقع. فرغم ما يتضمنه المشروع من آليات لتعزيز الشفافية، وتحسين مساطر الطعن، وتوحيد أسس التقييم من خلال اعتماد دليل مرجعي للأثمان العقارية، فإن بعض الإشكالات تظل قائمة، خاصة فيما

¹ - وهو ما كرسه الفصل 30 من القانون رقم 7.81، وهو نفس المقتضى الذي تبناه مشروع القانون الحالي.

يتعلق بمدى مواكبة هذه الآليات للتحويلات السريعة التي يعرفها السوق العقارية، وكذا بمدى قدرتها على تحقيق تعويض منصف يعكس القيمة الحقيقية للعقار.

كما أن فعالية المشروع تظل مرتبطة أيضا بمدى توفر الإرادة المؤسساتية لتطبيقه بشكل عادل ومتوازن، إلى جانب ضرورة إرساء اجتهاد قضائي يواكب هذه التحويلات ويؤمن حماية فعالة لحقوق الأفراد. ولا يقل عن ذلك أهمية، توفير آليات للتتبع والتقييم المستمر، قصد رصد مكامن القصور وتصحيحها في الوقت المناسب.

وعليه، يمكن القول إن مشروع قانون نزع الملكية يشكل خطوة متقدمة في مسار تحديث المنظومة القانونية ذات الصلة، إلا أنه لا يمثل حلا نهائيا لكافة الإشكالات المطروحة، بقدر ما يفتح آفاقا جديدة لإرساء توازن أكثر دقة بين متطلبات التنمية وحماية الحقوق، وهو توازن يظل في نهاية المطاف رهينا بحسن التطبيق ونجاعة الممارسة العملية.