



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر  
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

إشراف:

فاروق خلف

إعداد الطالبة:

خيرة حاتم

### لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الإسم و اللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د/ أمينة سلطاني
مشرفا و مقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د/ فاروق خاف
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	د/ عادل عميرات

السنة الجامعية: 2015-2016

# شكر وتقدير

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله لا يسعنا وقد وفقنا الله في انجاز هذه المذكرة إلا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع في شكله والقيم في مضمونه. كما أتقدم بأسمى معاني الشكر والتقدير إلى من أشرف على هذه مذكرة الدكتور المحترم الذي أعترف له بحميلة والذي لم يبخل عليّ بأية معلومة

"خلف فاروق"

وشكر خاص إلى لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

كما لا يفوتنا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كافة أساتذة وعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة حمّة لخضر الوادي.

# إهداء

أهدي ثمرة عملي

إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم

جراحي إلى أغلى الأحباب... أمي الغالية

إلى جدتي أطال الله في عمرها

إلى ابنتي حفظها الله

إلى زوجي الذي أمدني بالعون والتشجيع

إلى كل إخوتي وأخواتي

إلى جميع الأهل

إلى صديقتي "حمادي أمال"

# مقدمة

## التمهيد:

إن الملكية حق طبيعي مقدس وجد منذ القدم في جميع المجتمعات البشرية والملكية كحق يقصد بها تلك الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال وما تخوله من سلطات يمارسها المالك.

وإذا كانت الملكية حق مالي يخول لصاحبه حق التصرف والاستعمال والاستغلال فيها، ولهذا فهي حق مضمون في جل الدساتير والتشريعات التي اعتبرت الملكية الخاصة حقا أساسيا للأفراد فأقرته ونظمته ويظهر بصورة جلية في الدول التي أخذت بالنظام الرأسمالي، كما ظهر في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1789، وكغيره من التشريعات، منح التشريع الجزائري هذا الحق للأفراد فقد اعتبره الدستور من بين الحقوق المضمونة، وأي انتهاك أو خرق لهذا الحق فهو تعدي عن الحرية والأمن، إلا أنه يخرج عن هذه القاعدة استثناء.

وهذا الاستثناء يكون للصالح العام أو المنفعة العامة، بحيث تنزع ملكية الفرد لصالح الجماعة وهذه العملية تعتبر الوجه المخالف لحق الملكية. وفي نطاق المنفعة العامة قد تلجأ الإدارة إلى وسائل أو طرق جبرية للحصول على الأملاك وذلك قصد تحقيق مهامها وإشباع حاجات الأفراد والمصالح العليا للبلاد، وعليه يمكن للإدارة الاستحواذ والاستيلاء على أموال وأملاك الأفراد خارج نطاق المنفعة العامة وأي مخالفة لهذا المفهوم تترتب عليها مسؤولية إدارية.

تعد الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العمومية من أهم المواضيع المعقدة في الجزائر، لأنها تجمع بين مجالين قانونيين متميزين الأول متعلق بحماية الحقوق والحرريات العامة المكرسة دستوريا، وهو حق الملكية العقارية والمحمي بالضمانات القانونية، والثاني متعلق بامتيازات السلطة العامة المخولة للإدارة لتحقيق المصلحة العامة

والمتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العمومية وما دمنا أمام مجالين مختلفين في أنظمتها وأولويتها، فسنكون بمواجهة وضعيات قانونية واقعية يصعب معرفة المتسبب فيها، وهذا ما تجسده كثرة النزاعات العالقة والتي تزداد تعقيدا مع صدور تشريعات تنظمها، ويعود ذلك إلى صعوبة مواجهة الإدارة حتى وإن تمت قضائيا أين يصعب تجسيدها فعليا.

### طرح الإشكالية:

ما مدى فعالية ونجاعة الأسس والنصوص القانونية السارية المفعول والمنظمة لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة شكلا ومضمونا في إقرار حماية حقوق الخواص المنزوع ملكيتهم وكل المتضررين من هذا الإجراء؟

### أسباب اختيار الموضوع:

وتكمن أسباب اختيارنا للموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

تعود الأسباب الذاتية في فضولنا لمعرفة المقصود بالتعويض العادل والمنصف، فهل يقصد المشرع بهذه الكلمة التعويض النقدي، أم أن هناك تعويضات أخرى؟

أما الأسباب الموضوعية فتعود إلى أن الموضوع يندرج ضمن تخصص ماستر قانون عقاري، كون نزع الملكية يرد على العقارات.

### أهمية الموضوع:

وتبرز أهمية الموضوع في كون أن حق الملكية يعتبر حقا مضمونا في الدستور الجزائري، ورغم كل التعديلات التي طرأت عليه يؤكد في كل تعديل أن الملكية الخاصة مضمونة، ولا يجوز المساس بها إلا استثناءا.

كما أنه من المواضيع التي يرمي المشرع من خلالها التوفيق بين مصلحتين، ألا وهما المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

ويعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة موضوعا شاسعا يحمل في طياته إشكالات عديدة يمكن أن يكون كل تساؤل منها على حدى موضوع دراسة، وهذا من أجل وضوح أكثر للموضوع وتقاديا للدراسات المتميزة بالعمومية، مثلا كالتعويض في نزع الملكية، إجراءات نزع الملكية، التصريح بالمنفعة العمومية... الخ

### أهداف الدراسة:

إن دراسة هذا الموضوع تهدف إلى التعريف بحقوق الأفراد، والتزامات الإدارة، والسلطات الممنوحة لهذه الأخيرة للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة والضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك المنزوع ملكيتهم.

### الدراسات السابقة:

إن موضوع دراسة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، قد يبحث فيه أصحاب القانون العام وذلك بمعرفة حق الدولة في ممارسة سلطة من سلطات الامتياز المخولة قانونا، كما يمكن البحث فيه من طرف القانون الخاص، بتسليط الضوء على حق الملكية الخاصة، وانطلاقا من هذا ومن خلال الإطلاع على الأبحاث والدراسات المنشورة في الجزائر حول هذا الموضوع، وجدت بعض الدراسات في الموضوع، منها مذكرة دكتوراه للأستاذ "عبد القادر غيتاوي"، ومذكرة ماجستير للأستاذة "حكيمه عمورة"، فهذا الموضوع لم يأخذ حقه من الدراسة، لكن يوجد الكثير من الدراسات المتفرعة حول هذا الموضوع، كموضوع التعويض، حقوق المالك بعد نزع الملكية، منازعات إجراءات نزع الملكية، وهي المواضيع تندرج ضمنه.

### صعوبات البحث:

ولقد واجهنا أثناء دراسة الموضوع بعض الصعوبات منها قلة المراجع باعتباره موضوع متعلق بالقانون الإداري والقانون العقاري، وهذان التخصصان يمتازان بقلة المراجع، وكذلك عدم الإلمام بكافة العناصر كون أن قانون نزع الملكية والمرسوم التنفيذي التابع له لم يتطرق

إلى بعض العناصر، مما أدى بنا للبحث في القوانين المقارنة، كما واجهتنا صعوبات في الحصول على قرارات قضائية.

### المنهج المتبع:

إن أي دراسة علمية تحتاج إلى استخدام منهج علمي يؤدي إلى الاكتشاف العلمي والقانوني، وللحصول على المعلومات المراد البحث فيها لمعرفة ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، اتبعنا المنهج الوصفي لتوضيح ماهية هذه الإجراءات وتبيان ضمانات النزع وحقوق المالك المنزوع ملكيته، كما استعملنا المنهج التحليلي وذلك بتحليل الأحكام القانونية والتنظيمية والقضائية المتعلقة بالموضوع بالإضافة إلى المنهج المقارن وذلك بالمقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي وبين القانون الجديد لنزع الملكية والأمر (48/76) المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

### خطة البحث:

لقد قسمنا موضوع البحث إلى جانب إجرائي وإلى جانب موضوعي، أي إلى فصلين، فكل فصل قسمناه إلى مبحثين، وذلك حتى تكون الخطة متوازنة عمودياً، فالفصل الأول جاء تحت عنوان الضمانات الإجرائية في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وجاء في مبحثه الأول الضمانات الإجرائية المقررة ما قبل صدور قرار نزع الملكية، الذي بينا فيه إجراءات نزع الملكية، والرقابة القضائية على الإجراءات السابقة على قرارات نزع الملكية، أما المبحث الثاني فقد جاء تحت عنوان الضمانات الإجرائية المقررة ما بعد صدور قرار نزع الملكية، وبعدها انتقلنا بالدراسة إلى الفصل الثاني الذي يهتم بالضمانات الموضوعية في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ولأجل الإلمام بهذا الجانب من البحث ارتأينا أن ندرسه في مبحثين، يتعلق المبحث الأول بدراسة حقوق المالك قبل نزع الملكية، أما المبحث الثاني فسلطنا الضوء

فيه على حقوق المالك بعد نزع الملكية، وفي الأخير أتمنا بحثنا هذا بخاتمة بيّنا فيها النتائج المستخلصة وما يمكن إبدائه من ملاحظات.

# الفصل الأول

الضمانات الإجرائية في نزح

الملكية من أجل المنفعة

العامة

قد تضطر الإدارة إلى المساس بحق ملكية الفرد في حالة ما إذا كان الهدف هو تحقيق المنفعة العامة لأن هذه الأخيرة تعتبر هي الشرط الأساسي والمبرر الجوهري الذي أسند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية لذلك لا بد من بسط الرقابة القضائية على القرارات الإدارية الصادرة بمددها لضمان حماية الملكية الفردية ضد التعسفات غير المشروعة الصادرة من الإدارة، ولهذا ارتأينا في هذا الفصل التعرف على الضمانات المقررة ما قبل صدور قرار نزع الملكية كمبحث أول، ثم على الضمانات المقررة ما بعد صدور قرار نزع الملكية كمبحث ثاني.

## المبحث الأول

### الضمانات الإجرائية المقررة ما قبل صدور قرار نزع الملكية

يقصد بالضمانات المقررة ما قبل صدور قرار نزع الملكية هي الإجراءات التي تمر بها الإدارة من أجل إصدار القرار والتي تخضع لرقابة القاضي الإداري والذي يستطيع من خلالها هذا الأخير إبطال قرارات الإدارة التي تتخذ خرقاً لهذه الإجراءات.

## المطلب الأول

### إجراءات نزع الملكية

تخضع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى قواعد قانونية هدفها حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة لذلك تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام، بحيث تؤدي مخالفتها إلى إبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها، وتنقسم إجراءات نزع الملكية إلى قسمين، إلى إجراءات عامة لنزع الملكية وإجراءات خاصة.

الفرع الأول/ الإجراءات العامة في نزع الملكية:

لقد نصت المادة (03) من القانون (11/91) على ما يلي: "يخضع نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما يأتي :

- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تحديد كامل للأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

- قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.<sup>1</sup>
- ومن خلال نص المادة يمكن أن نخلص خضوع عملية نزع الملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العامة لإجراءات ومراحل مسبقة تتمثل في:
  - التصريح بالمنفعة العامة.
  - تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها.
  - تقرير تقييم العقارات.
  - قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق موضوع نزع الملكية.
- أولا/ التصريح بالمنفعة العامة:

يقصد بالمنفعة العامة قيام الحاجة العامة وهي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت والخدمات، تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها بوضع معايير قانونية للتقليل من تعسف الإدارة، وهذا حسب قولها: "لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، والتهيئة العمرانية، التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال ذات منفعة عمومية."، ولقد ذكر المشرع قائمة لعمليات التي يعتبرها ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، كما هي غير محدودة بحد ذاتها وغير ملزمة للإدارة.<sup>2</sup>

وعرفت كذلك بأنها كل عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير التهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية. حيث قام المشرع الجزائري باستبعاد الغرض الاقتصادي، كما أن العمليات المشار إليها في القانون قد وردت على سبيل المثال كون أن المنفعة العمومية تتغير مع تغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة (03) من القانون رقم (11/91) المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية ما أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد (21) المؤرخة في 08 مايو 1991، ص 694.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2013/2014، ص 16.

<sup>3</sup> - محمد صغير بعلي، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 08 ماي 1945 - قالمة، 2013، ص 29.

وما يدخل في هذا النطاق نص المادة (02) من القانون (11/91) على سبيل المثال:

- المرسوم التنفيذي رقم (485/05) المؤرخ في 25 ديسمبر 2005 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لإنجاز أول خط للترام في مدينة الجزائر، الجريدة الرسمية رقم (83) الصادرة 25 ديسمبر 2005.

- المرسوم التنفيذي رقم (237/09) المؤرخ في 14 جويلية 2009 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز المنطقة الصناعية الجديدة ببلدية السوكر، ولاية تيارت، الجريدة الرسمية رقم (42) الصادرة في 19 جويلية 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم (293/10) المؤرخ في 28 نوفمبر 2010 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز القيادة والأركان على مستوى بلدية المرسى، ولاية الجزائر، جريدة الرسمية رقم (66) الصادرة في 26 ديسمبر 2010<sup>1</sup>.

يتم إجراء التصريح عن المنفعة العامة عبر مرحلتين:

### 1-التحقيق السابق:

يقصد بالتحقيق الإداري المسبق تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع وقوامه، كما يقصد به التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد<sup>2</sup>. وهو قرار إداري تنطلق به مجموعة الإجراءات المكونة لعملية نزع الملكية، ويسبق هذا الإجراء عملية تحضيرية أو تمهيدية تتمثل في الطلب الذي تقدمه الجهة المستفيدة من النزع تعبر فيه عن رغبتها في الحصول على عقار وفق شروط شكلية حددها القانون<sup>3</sup>.

ولقد ذكرت المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93) على الوثائق المرفقة بملف طلب نزع الملكية وهي كالآتي<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> - أسماء بن بريكة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2014/2015، ص 11.

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، العدد (02)، الجزائر، 1994، ص 21.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان، 2013/2014، ص 17.

<sup>4</sup> - المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93) المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون (11/91) المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم (51) المؤرخة في 01 أوت 1993، ص 29.

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

- تصريحاً يوضح الهدف من العملية.

- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال و مدى أهميتها و موقعها.

- تقريراً بيانياً للعملية و إطار التمويل.

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة (06) من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة (10) من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار الإعلان المنفعة العمومية ما إذا كان قراراً ولائياً و قراراً وزارياً<sup>1</sup>.

يقوم الوالي بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق والذي يذكر فيه وجوباً وتحت طائلة البطلان ما يلي:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم).
- كفاءات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق).
- الهدف المبين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، مرجع سابق، ص 28، 29.

كما أن قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة يكون موضوع إشهار بعنوان البلدية، في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنهائه، وكذا بيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها، يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، وتحدد محتوياته عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

قصد إجراء التحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة، يقوم الوالي المختص إقليميا بتعيين لجنة التحقيق المكونة من ثلاث أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية عن طريق قرار إداري استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، علما أن القائمة التي تعدها كل ولاية تشكل من ستة إلى إثني عشر شخصا، ويشترط في هؤلاء الأشخاص المحققين عدم انتمائهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم، كما أن هذا التقييد يعتبر نوعا من الضمان وتجسيدا لمبدأ الحياد وعدم تحيز الإدارة المنصوص عليه في علم الإدارة العامة<sup>2</sup>.

وفي هذا التحقيق يتم معاينة وتحديد العقارات المطلوب نزع ملكيتها من حيث موقعها مساحتها وأصحاب الحقوق فيها، ويتم التأكد من مدى توفر ركن المنفعة العامة على العقار أو العقارات المراد نزعها<sup>3</sup>، بحيث تقوم بسماع أي شخص أو هيئة معينة و الحصول على أية معلومات ضرورية لإعمالها، كما يجب أن تتأكد على أن أعمال اللجنة تندرج ضمن السرية مما يستدعي عدم البوح بأي معلومات تتعلق بالوثائق التي يطلعون عليها أثناء أداء مهامهم، وهذا حسب نص المادة (07) من القانون رقم (11/91)<sup>4</sup>.

وحتى تقوم اللجنة بمهامها على الوجه المطلوب فإنه من الضروري أن توفر لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي تمكنها من مباشرة عملها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة (06) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 694.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 28، 29.

<sup>3</sup> - سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، رسالة شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أمجد بوقرة -بومرداس، 2010/2011، ص 66.

<sup>4</sup> - المادة (07) من القانون رقم (11/91)، مرجع سابق، ص 694.

<sup>5</sup> - أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون جزء، دار هومة، ب.ج، بوزريعة، الجزائر، 2001، ص 81.

ولقد نصت المادة (09) من نفس القانون على أنه: "تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها في أجل خمسة عشر يوم بعد تاريخ إنهاء التحقيق في المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها.

تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم"، وعليه يرتكز نتائج عمل لجنة التحقيق والتي تقدم للوالي المختص إقليميا بالتصريح في مدى فعالية المنفعة العامة، وهي بذلك مطالبة أن تفصح عن رأيها في مدى فعالية المنفعة العامة<sup>1</sup>.

## 2- قرار التصريح عن المنفعة العامة:

بعد تأكد لجنة التحقيق المسبق على المنفعة العامة للمشروع، يصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة، إما بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الخارجية والجماعات المحلية ووزير المالية، وذلك في حالة وقوع الأملاك والحقوق العقارية في إقليم أكثر من دولة، أو يصدر القرار من الوالي المختص إقليميا في حالة وقوع الأملاك والحقوق العقارية على إقليم الولاية الواحدة، وهذا ما أقرته المادة (10) من المرسوم (186/93)<sup>2</sup>.

يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيده.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال التي سيثع فيها.
- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- أجل تحقيق نزع الملكية<sup>3</sup>.

وكذلك يخضع القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان وتبعا لنص المواد (11)، (12)، (13) من القانون (11/91) إلى الإجراءات التالية:

<sup>1</sup> - أمر يحيوي، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> - آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم (30/90)، رسالة شهادة ماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة، 2010/2009، ص 147.

<sup>3</sup> - المادة (10) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

- يجب أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، إذا كان القرار وزاري مشترك، وفي مجموعة العقود الإدارية الخاصة بالولاية إذا كان القرار ولائي.
  - أن يبلغ القرار لكل واحد من الأشخاص المعنيين.
  - أن يشهر في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته باستثناء العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني والتي لا يخضع فيها للشهر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته<sup>1</sup>.
- وينتج عن إعلان المنفعة الآثار التالية:
- بمجرد إعلان المنفعة العامة، فإن نزع الملكية يصبح ممكنا، بمعنى أن هذا الإعلان يخول للإدارة المضي في إجراءاتها، ولكن استكمال هذه الإجراءات ليس إلزاميا على الإدارة، فلها حق إلغاء الإعلان<sup>2</sup>.
  - لا يمنع هذا الإعلان الملاك في استعمال أملاكهم، بحيث يستطيعون استعمال ملكيتهم وإدارتها بالرغم من صدوره<sup>3</sup>.
  - يترتب على نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية غل يد المالك على التصرف في ملكه أي منع القيام بأي عمل يكون الهدف منه زيادة مبلغ التعويض المستحق، فقد نص القانون رقم (11/91) على أن: "غير أنه لا تدخل في الحسابات التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا"<sup>4</sup>.

ثانيا/ تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها:

يتبع قرار التصريح بالمنفعة العامة إجراء تحقيق يهدف إلى تحديد كامل الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق المزمع

<sup>1</sup> - أمير يحيوي، مرجع سابق، ص 75.

<sup>2</sup> - أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 39.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 49.

<sup>4</sup> - المادة (21)/ الفقرة الرابعة من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

نزع ملكيتهم، وهذا ما أقرته المادة (16) من القانون (11/91)، ولقد أطلق المشرع الجزائري عليه اسم التحقيق الجزئي<sup>1</sup>.

لقد نصت المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93) على أنه يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين والخبراء العقاريين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين:

- اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته،
- المقرر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها،
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و انتهائه،
- يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة (11) من نفس المرسوم<sup>2</sup>.

إن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العينية العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا بكل الوسائل، ولقد نص المشرع الجزائري عن مهام المحافظ المحقق والسلطات المخولة له من أجل الإطلاع على المستندات وفحصها واستخلاص النتائج منها والاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته من المادة (13) إلى المادة (30) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)<sup>3</sup>.

يقوم المحافظ المحقق بفحص مستندات الملكية والتحقيق في مدى صحتها ومطابقتها للتشريع، ويمكنه في هذا الصدد الاستعانة بأي شخص مؤهل يختاره للحصول على المعلومات الضرورية بالإضافة إلى الاستعانة بالمحافظ العقاري، وفي حالة عدم توفر سند

<sup>1</sup> - المادة (16) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

<sup>2</sup> - المادة (12) من المرسوم (186/93)، مرجع سابق، ص 30.

<sup>3</sup> - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة شهادة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2006، ص 47، 48.

الملكية يمكن للمحافظ المحقق تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان والذين يقومون بتسليم الوثائق المطلوبة<sup>1</sup>.

اعتمادا على نتائج التحقيق، يقوم المحافظ المحقق بإعداد محضر مؤقت يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها موقع عليه، كما يذكر فيه التاريخ المقرر للإشهار المنصوص عليه في المادة (24) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، والأماكن والأيام والأوقات التي يتلقى فيها المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية ذات الشأن<sup>2</sup>، ويقوم بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي، التي يصادق على مطابقتها للأصل وذلك لمدة 15 يوما وفي أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من الجمهور، في مقر البلدية والولاية المعنيين إقليميا، وكذلك داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها المقامة في التراب الوطني، ويمكن لكل شخص أن يتحصل طوال مدة 15 يوما على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة أن على المسؤولين المعنيين في إدارة أملاك الدولة والبلدية إخبار المحافظ المحقق بالحقوق التي يمكن أن تمكنها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن وهذا خلال مهلة 15 يوم ذاتها<sup>4</sup>.

بعد انقضاء مهلة 15 يوما من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق إلى أماكن التحقيق في حالة ما إذا أصدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات، بحيث يقوم بتحرير محضر نهائي يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعينة باستناد إلى المخطط الجزئي مبينا بالنسبة لكل عقار حسب حالة هوية مالكة أو

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> - المادة (24) من المرسوم التنفيذي (186/93)، مرجع سابق، ص 31.

<sup>3</sup> - المادة (25)، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>4</sup> - المادة (26)، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة، وبذلك يقوم المحافظ المحقق بإرسال الملف إلى الوالي المختص إقليمياً في حدود الأجل الذي يحدده هذا الوالي والذي يحتوي على ما يأتي:

- المخطط الجزئي.
- المخطط النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أثناء التحقيق.
- قائمة العقارات المنصوص عليها في المادة (23) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)<sup>1</sup>.

#### ثالثاً/ تقرير تقييم العقارات

تعد مصالح إدارة أملاك الوطنية تقريراً تقييمياً والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها قصد تحديد التعويض المناسب بعد إخطارها من طرف الوالي المختص إقليمياً بواسطة ملف يشتمل على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقرار التصميم الجزئي بقائمة المالكين وذوي الحقوق الذين لا يملكون سند ملكية سواء كانوا مالكيين أو حائزين<sup>2</sup>.

وتستند مصالح إدارة أملاك الدولة في تقييمها للأملاك المراد نزعها إلى قواعد معينة، وفقاً لطبيعة الأملاك أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، وهذا ما أكدته المادة (21) من القانون (11/91)<sup>3</sup>.

إن إدارة أملاك الدولة هي وحدها الجهة المكلفة قانوناً بتقييم الأملاك العقارية والحقوق الأخرى المراد نزعها<sup>4</sup>، وبالتالي نلمس في هذه النقطة إقصاء تعسفي للأطراف المعنيين بعملية نزع الملكية ولاسيما منهم المنزوع ملكيتهم الذين لا يكون لهم دخل مباشر في عملية تقييم أملاكهم.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> - المادة (20) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>3</sup> - آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 153.

<sup>4</sup> - المادة (20) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

وبالتدقيق في نص المادة (20) من القانون (11/91)، والمادة (31) من المرسوم التنفيذي (186/93)، فإننا نجد أن من بين محتويات الملف المرسل إلى إدارة أملاك الدولة، المخطط والتصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق، وهذا الأخير يتم إعداده في إطار التحقيق الجزئي، كون أن إدارة أملاك الدولة تستند إلى هذا المخطط فإنها تباشر عملية التقييم الأملاك المراد نزعها بقصد إعداد تقرير التعويض، بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي<sup>1</sup>.

#### رابعاً/ قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق موضوع نزع الملكية:

بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي الذي يفضي إلى إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، والذي على أساسه تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد تقرير التعويض الذي يمنح للمنزوع ملكيتهم، تأتي مرحلة قرار قابلية التنازل عن الأملاك المراد نزعها.

بناءً على تقرير التقييم الذي تعده إدارة أملاك الدولة، يصدر الوالي المختص إقليمياً قرار التنازل، ويشتمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل تحت طائلة البطلان:

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها.
- هوية المالك أو صاحب حق الملكية.
- تعيين شامل للعقارات اعتماداً على التصميم الجزئي.
- مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه<sup>2</sup>.

قرار قابلية للتنازل على الأملاك هو قرار إداري فردي لأنه يمس في موضوعه بحقوق الأفراد، وبالتالي فقد أجاز المشرع الطعن فيه بالإلغاء، ويجب أن يبلغ القرار إلى كل المعنيين به، من ملاك وذوي الحقوق العينية والمنتفعين، مع إمكانية إرفاقه باقتراح التعويض العيني الذي يحل محل التعويض النقدي<sup>3</sup>.

من آثار هذا القرار أنه لا ينقل الملكية من المنزوع ملكيته إلى الجهة المستفيدة، حيث يبقى المالك هو المالك الأصلي والقانوني، وله حق التصرف فيه بجميع التصرفات القانونية

<sup>1</sup> - آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 153، 154.

<sup>2</sup> - المادة (24) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>3</sup> - آسيا حميدوش، مرجع سابق، ص 155، 156.

إلى حين صدور قرار نزع الملكية، ولا يخضع القرار لإجراءات الشهر في مصلحة الرهون كما له الطعن في ذلك القرار أمام القضاء<sup>1</sup>.

الفرع الثاني/ الإجراءات الخاصة في نزع الملكية:

من الضمانات التشريعية للخواص في إطار نزع الملكية، هي أن الإجراءات محددة بشكل دقيق مما لا يدع مجال للشك، وعليه فإن الإدارة وهي تمارس هذا الامتياز القانوني والحق الاستثنائي المتمثل في نزع الملكية الفردية بحجة المنفعة العمومية، تكون ملزمة أن تتبع هذه الإجراءات ولا تحيد عنها، لأن ذلك سيكفها بطلان إجراءاتها، ووصف عملها بالتعدي، ومع ذلك فإن التشريع الخاص بنزع الملكية واستثناءا ولدواعي المصلحة العمومية والضرورة الملحة والاستعجال، سمح أيضا للإدارة أن تخرق هذه الإجراءات ولتسلسلها الزمني دون اعتبار ذلك خروج على الإطار القانوني.

أولا/ التملك عن طريق الاتفاق الودي:

لا يمكن للإدارة أن تلجأ إلى نزع الملكية إلا إذا اتبعت كل الوسائل الودية وباءت كلها بالفشل، وهذا ما أكدته المادة (02) من القانون (11/91) التي نصت على ما يلي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية."<sup>2</sup>، إذا تم اتفاق بين الجهة المستفيدة وصاحب العقار أو الحقوق العينية فلا داعي لنزع الملكية.

والتملك الودي المصرح بمنفعته العمومية قد يأخذ أكثر من شكل، فقد يكون الاتفاق قبل التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك قيام صاحب العقار أو الحقوق العينية ببيعها للإدارة، فنقوم هذه الأخيرة فيما بعد التصريح بالمنفعة العمومية. وقد يكون التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العمومية، حيث أن إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فإن الاتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية، وقد يكون الاتفاق لاحقا على أمر نزع الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> - المادة (02) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 694.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 78، 79.

ثانيا/ الإجراءات الخاصة والمستعجلة لنزع الملكية:

في بعض الأحيان ونظرا لحاجة الإدارة المستعجلة للعقارات من جهة، والطول النسبي للإجراءات العادية لنزع الملكية من جهة أخرى، فإن الإدارة تتبع إجراءات مستعجلة والمتمثلة في:

- حالة الاستعجال العادي.
- حالة الاستعجال القصوى.
- حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، بالإضافة إلى حالة عمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الاستراتيجي.

### 1- حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني:

نصت المادة (12) من القانون (11/91) على أنه: "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد طريقة تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته."

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري قد أنقص من الإجراءات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية إذا تعلق الأمر بالعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني، بحيث تم الإعلان عن المنفعة العمومية دون إجراء تحقيق مسبق من جهة، ولا يخضع إجراءات النشر العادي مع ضرورة التبليغ للأطراف المعنية.

لم يحدد المشرع الجزائري أي إجراءات خاصة لذلك ماعدا عدم نشر القرار وعدم التحقيق المسبق، ولم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية<sup>1</sup>.

### 2- إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة العادية:

نصت المادة (28) من القانون (11/91) على ما يلي: "السلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال. ويصدر القرار حينئذ حسب إجراء الاستعجال.

ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالتسجيل العقاري دون المساس بالموضوع."

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 70.

من خلال قراءة نص المادة أعلاه نستنتج أنه يمكن للإدارة استلام الأملاك وذلك بلجوئها إلى القضاء وتقديم طلبها إلى الجهة المختصة<sup>1</sup>، بحيث يقوم هذا الأخير بدوره بإصدار قرار حسب إجراءات الاستعجال، كما يخضع القرار القضائي الخاص باستلام الأموال إلى إجراءات النشر في السجل العقاري الموجود في حيزه العقار دون أن يمس هذا الإجراء بالموضوع.

يجب أن يتوفر في تقديم الإدارة لطلب استلام الأملاك شروط شكلية وشروط موضوعية، فمن حيث الموضوع فإن الطلب الذي تقدمه الإدارة يجب عليها إثبات أن الإجراءات العادية الرامية إلى حيازة العقار قد اتبعت بالعناية المطلوبة، بالإضافة إلى وجود صعوبات معينة يمكن أن تؤخر في تنفيذ الأشغال، أما من حيث الشكل فيجب أن يرفق الملف المقدم إلى القضاء بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، ومخطط قطعة المراد حيازتها إضافة إلى تبيان حالة التقدم بالنسبة لمجمل العملية.<sup>2</sup>

لا يمكن تطبيق هذا الإجراء ( الاستعجال العادي) إلا في حالة الصعوبات القاهرة الحقيقية وهذا حسب المنشور الوزاري المشترك رقم (007) المؤرخ في 11-05-1994.<sup>3</sup>

### 3- إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى:

إن المشرع الجزائري في القانون (11/91) لم يتطرق إلى هذه الحالة وهذا عكس القانون الملغى المتعلق بإجراءات نزع الملكية، ولقد تعرضت المادة (49) من الأمر (84/76) الملغى إلى حالة إجراءات نزع الملكية في حالة الاستعجال القصوى، فإذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية فإنه يجوز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات بموجب قرار يصدره وزير الدفاع، فيقوم الوالي بإصدار القرارات الضرورية خلال 24 يوما من تسلمه قرار وزير الدفاع، وعندها يجوز لأعوان الإدارة دخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون للأضرار المسببة لملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية، كما تقوم الإدارة بتحديد

<sup>1</sup> - الجهة المختصة هو القضاء الإداري، لأن أحد أطراف الدعوى من القانون العام، ألا وهي الإدارة المستفيدة من نزع الملكية.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 88.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 89.

مبلغ التعويض الاحتمالي عن نزع الملكية وتودعه خلال 15 يوما، ولا يتم هذا الإجراء إلا إذا طلبه المالكون أو المعنيون الآخرون، كما أنه يلزم على الإدارة متابعة الإجراءات النزع المتبقية بعد شهر واحد من أخذ الحيابة<sup>1</sup>.

#### 4- عمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الاستراتيجي:

لم ينص المشرع الجزائري على هذه الحالة لا في الأمر الملغى ولا في القانون الساري (11/91)، بل جاءت في إطار قانون الملكية لسنة 1995.

لقد نص عليه لأول مرة قانون المالية لسنة 2005 المكمل لقانون (11/91) حيث نصت المادة (65) منه على أنه: "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الاستراتيجي"<sup>2</sup>.

لقد سمح القانون للإدارة في حالة عمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني الاستراتيجي القيام بالحيابة الفورية، وهذا بعد تسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

وفي قانون المالية لسنة 2014 وفي مادته (37) والمتممة لقانون (11/91)، أشارت إلى حالة جديدة يصدر فيها التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، وهذا حسب نص المادة (12 مكرر 3) من القانون (11/91) التي نصت على التالي: "يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء نظرا لطبيعة بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعدها الوطني الاستراتيجي بموجب مرسوم تنفيذي من دون تحديد مسبق للعناصر التي تضمنها المادة (10) أعلاه، وذلك في حدود الاحتياجات الحقيقية المعبر عنها والحصريّة بالنسبة للعمليات التي شرع فيها..."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 70، 71.

<sup>2</sup> - المادة (12 مكرر 1) من القانون (11/91) المستحدثة بموجب المادة (65) من القانون (21/04) المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية رقم (85) المؤرخة في 30 ديسمبر 2004، ص 20.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 92.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 93.

ولقد أقر المشرع الجزائري على أنه وبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنيون منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لنقل الملكية في حالة أشغال البني التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الإستراتيجي فإن الإجراءات تتركس بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري أعطى الحق للإدارة النازعة للملكية الحيازة الفورية للعقار بالنسبة لهذه العمليات بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية دون إتباع الإجراءات القانونية المرسومة والمتعلقة بقرار قابلية التنازل وقرار المتعلق بنزع الملكية، وبالتالي حرمان المالك من الضمانات المخولة له وحرمانه من رفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة، كما أنه تتحول الملكية في العمليات ذات البعد الإستراتيجي للمستفيد من نزعها دون القيام بإجراءات التسجيل والشهر العقاري المنصوص عليها في القانون والتي من دونها في الحالات العادية لا تنتقل الملكية، ومن ثم فإن المشرع منح سلطات وحقوق للإدارة ورجح حقوقها على حقوق المالك<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني

#### الرقابة القضائية على الإجراءات السابقة لقرارات نزع الملكية

الرقابة القضائية هي تلك السلطات والصلاحيات الممنوحة للمحاكم العادية أو الإدارية استنادا إلى نصوص القانون والتي يكون بموجبها لهذه المحاكم سلطة الفصل فيها وإصدار

<sup>1</sup> - المادة (10 مكرر) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93) والمستحدثة بموجب المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (248/05) المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 الذي يتم المرسوم التنفيذي رقم (186/93) المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم (11/91) المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم (48) المؤرخة في 10 يوليو 2005، ص 06.

<sup>2</sup> - المادة (30) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>3</sup> - سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة شهادة الماجستير، فرع قانون خاص، قسم قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري - قسنطينة، 2008/2007، ص 82، 83.

أحكام في المسائل التي تكون الإدارة طرفاً بما يكفل حقوق وحرية الخصوم<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى نص المادة (13) من القانون (11/91) على تدخل القاضي الإداري لعرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه، ويراقب القاضي الإداري من خلال هذه الدعاوى مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث يستطيع القاضي الإداري إبطال قرارات الإدارة التي اتخذت خرقاً لهذه الإجراءات.

الفرع الأول/ رقابة القاضي الإداري على إجراءات إثبات المنفعة العامة:

لقد أخضع المشرع الجزائري صراحة كل الإجراءات المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية إلى رقابة القاضي، وأعطى لكل شخص له مصلحة أو مسه ضرر من قرارات الإدارة حول نزع الملكية أن يطعن في هذه القرارات بالإلغاء، وذلك بتحريك الرقابة القضائية، ولتحريك دعوى الإلغاء أحالنا المشرع الجزائري إلى القواعد العامة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يجب توفر الصفة والمصلحة وهذا ما نصت عليه المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، وكذلك المادة (13) من القانون (11/91) التي ترى وجوب توفر المصلحة للطعن في القرار بالإلغاء، ويشترط أن تكون هذه المصلحة قانونية وشخصية مباشرة، وأن تكون محتملة أو قائمة<sup>3</sup>، ويشترط كذلك لتحريك الدعوى الأهلية، وتختلف الأهلية من شخص لآخر، فالنسبة للشخص الطبيعي لا بد أن يكون بالغ سن الرشد ألا وهو 19 سنة<sup>4</sup>، أما إذا كان فاقد الأهلية فتطبق عليه المواد (42)، (43)، (44)، والمواد من (81) إلى (125) من قانون الأسرة، أما فيما يخص الشخص الطبيعي فممثل القانوني<sup>5</sup>، كما يجب أن ترفع الدعوى أمام القضاء الإداري خلال 04 أشهر من

<sup>1</sup> - رشا محمد جعفر الهاشمي، الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على المتعاقد معها (دراسة مقارنة)، بدون جزء، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، لبنان، 2010، ص 124.

<sup>2</sup> - المادة (13) من قانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم (21) المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008، ص 04.

<sup>3</sup> - أسماء بن بريكة، مرجع سابق، ص 40، 41.

<sup>4</sup> - المادة (40) من الأمر (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم (78) المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم، ص 992.

<sup>5</sup> - أسماء بن بريكة، مرجع سابق، ص 44.

تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه إذا كان القرار فردياً، أو من تاريخ نشر القرار إذا كان قراراً تنظيمياً<sup>1</sup>.

بعد إن تكلمنا عن الشروط الشكلية للرقابة القضائية، سوف نتطرق إلى كيفية الرقابة القضائية على الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية في ثلاث نقاط:  
أولاً/ الرقابة القضائية على التصريح بالمنفعة العمومية:

تعد المنفعة العمومية مناط نزع الملكية فهي أساس النظام، ونظراً لصعوبة إيجاد مفهوم دقيق للمنفعة العمومية وحماية لحق الملكية العقارية كان لزاماً على القضاء توفير رقابة فعالة لهذا الشرط، حيث بدأ القضاء في مختلف الدول بالبحث عن صور لرقابة على شرط المنفعة العمومية اعتماداً على أساليب الرقابة التقليدية ثم لبث أن وسع رقابته باستحداث أساليب حديثة تتماشى مع طبيعة وخصوصية عملية نزع الملكية.

أ- الرقابة التقليدية: تمثل حدود الرقابة القضائية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية تبعاً للموقف التقليدي للقضاء الإداري في التحقق من الأوجه الشكلية وتتمثل في عناصر الاختصاص والشكل والإجراءات، والأوجه الموضوعية في عناصر السبب من حيث التحقق من حاجة الإدارة إلى إجراء نزع الملكية بعد فشل المحاولات الودية، وأنها تتدرج ضمن الأحوال التي نص عليها القانون، والتحقق من الهدف أو الغاية المحددة قانوناً وهي تحقيق المنفعة العامة، وتتوقف رقابتها عند هذا الحد دون أن تطال تقديراتها<sup>2</sup>، وتختلف رقابة القضاء على شرط المنفعة باختلاف وجود نص قانوني يبرز عملية النزع لتوفر شرط المصلحة من عدمه<sup>3</sup>.

- رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية بموجب نص قانوني: تكون في هذه الحالة رقابة مجلس الدولة محدودة مع اعتبار أن القاصي يكتفي بمراقبة ما إذا كانت عملية نزع الملكية وفق الإطار القانوني، فيراقب ما إذا كانت هذه العملية تتدرج ضمن الحالات المنصوص عليها قانوناً أم أنها مرخصة بموجب نص آخر غير قانون نزع الملكية، كما يعيد النظر في

<sup>1</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2012/2011، ص 285.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 121.

<sup>3</sup> - أسماء بن بريكة، مرجع سابق، ص 77.

المنفعة العمومية التي يحققها المشرع في ذاته دون الأخذ بعين الاعتبار الظروف أو الأضرار التي يلحقها بملكية الغير، ودون أن يراعي ما إن كان هذا المشروع يكلف من الناحية المادية أم لا، ويكتفي القاضي بفحص ما إذا كان المشروع المزمع إقامته يحقق في حد ذاته المنفعة العامة المبررة لنزع الملكية، ولقد اعتد بالمنفعة العامة في ذاتها سواء بالنظر لنوع المشروع أو بالنظر إلى شخص منفذ المشروع<sup>1</sup>.

- رقابة المنفعة العامة في حالة نزع الملكية في غياب نص قانوني: إذا كان الهدف الذي استندت إليه الإدارة نازعة الملكية غير منصوص عليه في النص التشريعي، فإن هذا لا يعني عدم مشروعية نزع الملكية، بل بالعكس في هذه الحالة يكون للقاضي سلطة تقديرية واسعة تفحص الهدف المزمع من طرف الإدارة، وتقرير ما إذا كان يحقق منفعة عامة، وذلك بإعمال مفهومه الشخصي لها، وتختلف هذه الرقابة باختلاف الهدف الذي ترمي إليه الإدارة، فقد تكون العملية المتوخاة من طرف الإدارة تظهر أنها منفعة عامة، أو أن المنفعة العامة في عملية نزع الملكية غير جلية وواضحة<sup>2</sup>.

إن الرقابة التقليدية لا تضمن الحماية الفعالة لحقوق الأفراد، وذلك بسبب ضعف سلطات القاضي الإداري مقارنة مع سلطات الإدارة، وحصر رقابته في الرقابة على الوجود المادي للوقائع ورقابة التكييف القانوني، كما يصعب تفعيل الطعن في حالة الانحراف في استعمال السلطة، بحيث يعتبر الانحراف في السلطة الحد الوحيد للمنفعة العامة<sup>3</sup>.

ب- رقابة الموازنة: أدت عدم فعالية الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العمومية إلى تزايد انحراف الإدارة في مجال نزع الملكية، وسوء استعمالها لهذه الآلية الاستثنائية، وبالتالي وجد القضاء الإداري نفسه مضطرا إلى إعادة تقييم سلطته في مجال الرقابة على عنصر

<sup>1</sup> - سهام براهيم، مرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> - أسماء بن بريكة، مرجع سابق، ص 81.

<sup>3</sup> - كريمة أمزيان، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، رسالة شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2010/2011، ص 15.

المنفعة العمومية، وهو ما دفع بمجلس الدولة الفرنسي إلى إرساء نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار<sup>1</sup>.

إن تطبيق نظرية الموازنة ينصب بالأساس على محل القرار الإداري، أي موضوع هذا القرار، أي الأثر القانوني التي تتجه الإدارة إلى إحداثه، لأن السلطة التقديرية التي منحت للإدارة أدت في الكثير من قراراتها إلى نتائج خطيرة في حالة ما إذا كانت هذه القرارات مضمونها غير متلائم مع متطلبات المصلحة العامة، وللأفراد المخاطبين بالقرار، وتتمثل نظرية الموازنة في الموازنة بين المنافع والأضرار، وقد راعى مجلس الدولة الفرنسي اعتبارين أساسيين لابد على القاضي الإداري توازن بينهما، ألا وهما حماية حقوق الأفراد ومراعاة مقتضيات حسن سير الإدارة ومتطلباتها، وهذه النظرية تعطي فرصة للقاضي لتقييم مضمون القرار الإداري والأخذ بعين الاعتبار كل الجوانب ذات الصلة سواء تلك المتعلقة بالمنافع أو الأضرار، فإذا كانت المنافع أكثر من الأضرار قضى بصحة القرار، أما إذا كانت الأضرار أكثر من المنافع، ففي هذه الحالة يقضي القاضي بإلغاء القرار<sup>2</sup>.

يرى البعض أن مجلس الدولة الجزائري لم يتأثر بالتطور الحديث الناتج من مبدأ الموازنة بين المنافع والتكاليف خاصة في مجال نزع الملكية، وذلك باستقراء الأحكام القضائية، حيث تحتاج الإدارة إلى قسط من السلطة التقديرية في تقدير المنفعة العمومية الذي يدخل تقليدياً في سلطتها، مع العلم أن القاضي يقتصر على مراقبة الشكلية ولا يمكن أن يمتد إلى مراقبة الملائمة، وهذا ما يظهر من خلال الحثية التالية: "حيث أنه فيما يخص اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية فإن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد انجاز المشروع للمنفعة العامة وبهذا يتعين رفض طعن فريق (غ) لأنه غير مؤسس"<sup>3</sup>. وما يمكن استخلاصه أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة تقدير اختيار الإدارة للأماكن محل النزاع لإنجاز مشاريع المنفعة العامة. ومن الأمثلة نجد القرار رقم (8751) المؤرخ في 15-04-2003 في قضية (ق ع ومن معه) ضد (والي المسيلة ومن معه)، الذي أقر فيه مجلس الدولة تأييد القرار المستأنف بسبب أنهم أقاموا دعواهم على انعدام

<sup>1</sup> - أسماء بن بركة، مرجع سابق، ص 85.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 258.

<sup>3</sup> - قرار رقم (66960)، المؤرخ في 21-04-1991، المجلة القضائية، العدد (02)، 1992، ص 161.

المصلحة العامة في شق الطريق ملتصين خبيراً لتقدير مدى وجود المصلحة العامة في شقها من عدمه، حيث أن الدعوى عديمة الأساس القانوني لأنه مسألة تقدير المنفعة العامة من صلاحية الإدارة وحدها وللمالكين الحق في التعويض العادل فقط<sup>1</sup>.

كما يرى البعض الآخر أن القضاء الإداري الجزائري قد اتبع نظرية الموازنة، ويظهر ذلك في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 13-01-1990 في قضية (بن جيلالي عمار) ضد (والي تيزي وزو)، وفي هذه القضية قام منزوعي الملكية الطعن في وجود منفعة عمومية لإنجاز طريق ثان على أرضهم الفلاحية من أجل الربط بالطرق الوطني، مع العلم أن هناك طريق آخر يربط بالطريق الوطني، وقد اقتنعت المحكمة العليا بهذا الإدعاء مرتكزة على تقرير الخبير وقامت بإلغاء قرار نزع الملكية لعدم توفر المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

ثانياً/ الرقابة القضائية على الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق:

إن الرقابة على الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق تنصب أساساً في رقابة القاضي لمدى احترام المستفيد للإجراءات المحددة قانوناً وكذا رقابة القاضي بمدى احترام كيفية التحقيق المسبق عند قيامها بعملها للقانون.

1- رقابة القاضي الإداري على مدى احترام المستفيد من نزع الملكية للإجراءات المنصوص عليها قانوناً: أول ما يجب أن يتحقق منه القاضي الإداري هو مدى إتباع الإدارة المستفيد من نزع الملكية للإجراءات الجوهرية السابقة عن صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة، حيث يلتزم القيام بها المستفيد (الإدارة النازعة للملكية) علماً أن شخص اعتيادي يحكمه القانون العام وقد يكون خاضعاً لأحكام القانون الخاص بغض النظر عن كونه مؤسسة عمومية أو خاصة، إذ يمكن تكليف مؤسسة خاصة بتدبير منشآت عمومية أو إنجاز أشغال عمومية كبرى، فقد نصت المادة (02) من المرسوم التنفيذي (186/93) على أنه يتعين على المستفيد أن يقوم بإعداد ملف يوجهه إلى الوالي المختص يبين فيه أنه اتبع الإجراءات التي نصت عليها المادة (02) من القانون (11/91) والمتمثلة في إثبات أنه سعى للحصول بالطرق الودية على الأملاك المطالب بنزعها ولم يتمكن من ذلك، فالقاضي هنا يتحرى من خلال الملف أن

<sup>1</sup> - قرار رقم (8751) المؤرخ في 15-04-2003، نقلاً عن سهام براهيم، مرجع سابق، ص 148.

<sup>2</sup> - قرار مؤرخ في 13-01-1991، نقلاً عن عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 267.

المستفيد لم يكن له الخيار إلا باللجوء لهذه العمليات الاستثنائية وكذا التأكد من جدية محاولات الاقتناء بالتراضي من خلال سن النتائج السلبية التي تمخضت عنه وبالتالي يبرز حتمية اللجوء لنزع الملكية ومنه احترامه لأحكام المادة (02) من القانون السابق الذكر<sup>1</sup>.

ومما تجدر الإشارة إليه أن من أهم الوثائق المرفقة بالملف ذلك التصريح الذي يوضح الهدف من العملية، فالقاضي يبسط رقابته على هذا التصريح للتأكد من فعالية المصلحة العامة وأنها تدخل في إطار ما هو منصوص عليه في المادة (02) من القانون (11/91)، فمثلا يمكن لصاحب العقار رفع دعوى على الإدارة النازعة للملكية في حالة ما انتهجت إجراءات نزع الملكية دون أن تتبع الوسائل الأخرى كالتبادل والبيع وغيرها من الوسائل التي تكون فيها رضا مالك العقار، وهذه الحالة لا يمكن على كل حال أن تلجأ الإدارة إلى نزع الملكية دون اللجوء إلى الوسائل الأخرى، لأن إجراءاتها معقدة. أما فيما يخص الفقرة الثانية من المادة (02) من القانون (11/91) فلقد ورد في القرار رقم (157362) المؤرخ في 13-04-1998 على ما يلي: "المبدأ من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة عمومية، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزاع الملكية منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة الأحكام المذكورة أعلاه ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المستأنف."<sup>2</sup>

2- رقابة القاضي لمدى احترام لجنة التحقيق المسبق عند قيامها بعملها القانون: قبل التطرق لرقابة القاضي لمدى احترام لجنة على التحقق المسبق عند قيامها بعملها، لابد من الإشارة إلى أن للقاضي رقابة تنصب التحقيق من قرار فتح التحقيق المسبق على أنه تم وقف ما هو منصوص عليه قانونا في المادة (06) من القانون رقم (11/91)، والمواد (03)، (04)،

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري من مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد (03)، مطبعة الديوان، الجزائر، 2003، ص 15.

<sup>2</sup> - قرار رقم (157362) المؤرخ في 13-04-1998، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، ب.ج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، ب.ط، 2003، ص 304.

(05) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، أي رقابة القاضي على كيفية تعيين لجنة التحقيق المسبق، وقد يؤدي إلى تخلف أحد الشروط الشكلية الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق إلى بطلانه، ويمكن لأي شخص له مصلحة في ذلك برفع دعوى الإلغاء، فإذا رأى القاضي الإداري أنه تخلف شرط من الشروط الشكلية يقوم بإلغاء القرار حتى لو قامت هذه اللجنة بتطبيق الإجراءات وفقا للقانون، لأن ما بني على باطل فهو باطل<sup>1</sup>.

أما فيما يخص رقابة القاضي لمدى قيام اللجنة بعملها وفقا للقانون، فقد نصت المادتين (08) و(09) من القانون (11/91) بالإضافة إلى المادة (07) من المرسوم التنفيذي (186/93) حيث حددت ما يجب أن يشمل عملية ملف التحقيق فلا بد من توافر قرار فتح التحقيق المسبق وكذا التصريح التوضيحي للهدف من العملية الوضعية الذي يحدد طبيعة قرار الوالي والمتمثل بسجل فيه تعليمات الأفراد، فدور القاضي يتأكد من أن اللجنة قد التزمت بذلك، كما أنه يتأكد من احترامها لمواعيد التحقيق، وذلك حسب نص المادة (08) من المرسوم التنفيذي السابق الذكر والمادة (09) من القانون السابق الذكر، وأنها لم تتعدى حدودها عند سماع الأشخاص وأن ملف التحقيق موضوع تحت تصرف الجمهور، كما أن يجب على لجنة التحقيق واستنادا للمادة(09) من المرسوم التنفيذي (186/93)، وأن ترسل كذلك نسخة من النتائج للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم وعليه يتأكد القاضي من كل هذا وإلا عد عمل اللجنة باطلا<sup>2</sup>.

ولقد أصدرت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى بتاريخ 15/07/1989 القرار الذي جاء فيه أنه من المقرر قانونا أن المجلس الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل التصريح بالمنفعة العمومية، ومن تم فالمقرر الإداري الذي يخالف المبدأ يعد مشوبا بعيب الإجراءات مما يستوجب إبطاله<sup>3</sup>. وكذلك القرار رقم (9023) قضية (فريق جميلي) ضد (والي قسنطينة) في تاريخ 15 أكتوبر 2002، الذي أقر فيه مجلس الدولة أنه "...إلا أنه أتضح أن الخبير لم

<sup>1</sup> - سهام براهيم، مرجع سابق، ص 206.

<sup>2</sup> - المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> - قرار مؤرخ في 15-07-1989، نقلا عن سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2014/2013، ص 105.

يقم بقياس قطعة الأرض واكتفى بالقياسات المقدمة له من طرف الإدارة، وبالتالي فإن الخبير اعتبر أن قطعة الأرض المتنازع عنها مساحتها (9315) مترا مربعا، بينما في الحقيقة (9600) مترا مربعا...<sup>1</sup>

وقد نصت المادة (09) من القانون (11/91) بتبليغ نسخة من التحقيق وجوبا، وإذا لم تتم الجهة المستفيدة من النزع بتبليغ التقرير يكون القرار معرضا للإبطال، وهذا ما جاء في القرار رقم (80812) المؤرخ في 18-02-1991 في قضية (ع.و) ضد (ب.س) ومن معه، حيث أقرت المحكمة العليا في الموضوع: "بأن رفض المطعون ضدهما تبليغ محتوى محضر المحافظ المحقق للطاعن والذي يكون قد أبدى رفضه لإقامة هذا المشروع فوق أرض الطاعن للأسباب المذكورة أعلاه. يشكل مخالفة للقواعد المقررة للأمر رقم (48/76) ويتعين نتيجة لذلك إبطال المقرر المطعون فيه."<sup>2</sup>

ثالثا/ الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة:

إن أهمية إجراءات نزع الملكية تكمن في حماية حقوق الأفراد، وهي عبارة عن ضمان من ضمانات نزع الملكية، وتزداد وضوح أهمية هذه الإجراءات حق الطعن في قرار التصريح في المنفعة العامة، حيث قضت المادة (11) من القانون (11/91) على أنه: "يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- أن يبلغ لكل واحد من المعنيين.
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددها المادة 6 أعلاه."

بما أن الإجراءات أو الأشكال الموضحة في المادة (11) من القانون (11/91) تشكل في مجموعها ما يعرف بشروط صحة قرار التصريح بالمنفعة العامة، فإن كل مخالفة هذه الإجراءات، أو الأشكال يعد سببا لقيام حق مالك المال الطاعن فيه بالإلغاء أمام الجهة

<sup>1</sup> - قرار رقم (9023) المؤرخ في 15-10-2001، نقلا عن عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 275، 276.

<sup>2</sup> - قرار رقم (80815) المؤرخ في 18-02-1991، نقلا عن جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ج2، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، ط1، 2014، ص 791، 792.

القضائية المختصة وفقا لنص المادة (13) من القانون (11/91)<sup>1</sup>، فأول ما يجب أن يتحقق منه القاضي الإداري في هذه المرحلة وفي إطار الطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة هو مدى صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة عن الشخص المختص، أي أن الوالي هو الذي أصدر القرار إذا تعلق الأمر بأملاك وحقوق عينية عقارية تقع على تراب ولاية واحدة أو قرار وزاري إذا تعلق الأمر بأملاك تقع على أكثر من ولاية، أو بمرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الاستراتيجي، لأن هذه السلطات مخولة قانونا لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة<sup>2</sup>، فإذا صدر القرار عن جهة أخرى غير هاتين الجهتين يمكن إبطال القرار لأنه معيب بعيب عدم الاختصاص<sup>3</sup>.

أما المسألة الثانية التي يجب على القاضي التحقق منها هي النشر والتعليق والتبليغ، بحيث يجب على الإدارة نشر القرار في الجريدة الرسمية، وتعليقه في مركز بلدية تواجد المال المنزوع، وذلك للإطلاع عليه من قبل أصحاب المصلحة، بالإضافة إلى تبليغ مالك المال المنزوع<sup>4</sup>، فإذا تجاهلت الإدارة لإجراء واحد من هذه الإجراءات يكون قرارها معرضا للطعن، ومثال على ذلك القرار رقم (91487) المؤرخ في 24-05-1992 الذي جاء فيه: "حيث أن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 22-12-1989 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع بناء محطة البنزين ونزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العمومية والذي يعد قرار فرديا، كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت منه ملكيته، وأن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر المقرر في جريدة الشعب"<sup>5</sup>.

وكذلك القرار رقم (31027) المؤرخ في 11-04-2007 في قضية (ك.ل) ضد والي ولاية الجزائر، حيث جاء في القرار أن والي ولاية الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بجريدة الشروق المؤرخة في 13-01-2004، إلا أنه لم يتم إبلاغ

<sup>1</sup> - وهيبة أمزيان، نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة -بومرداس، 2010/2009، ص 155.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> - سهام براهيم، مرجع سابق، ص 201، 211.

<sup>4</sup> - المادة (11) من القانون رقم (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

<sup>5</sup> - قرار رقم (91487) المؤرخ في 24-05-1992، نقلا عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 307.

المستأنف عليه بالقرار محل الطعن، كما تقتضيه المادة (11) من القانون (11/91)، حيث أن المستأنف، أخل بأحكام المادة (11) من القانون (11/91)، الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن الصادر في 29-12-2003 تحت رقم (1908) باطلا<sup>1</sup>.

إذ لا بد أن يتم الطعن في القرار في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، بحيث يحق لكل من تقرر له المصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة أمام جهة القضاء الإداري التي لها الحق أن ترفض دعواه أو تقضي بصحة الإجراءات الإدارية المقررة لنزع الملكية، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العامة، باستثناء ما صدر في شكل مرسوم تنفيذي الذي نص عليه قانون المالية لسنة 2005 في مادته (65)<sup>2</sup>، أما إذا تعلق الأمر بالحيازة الفورية لعمليات إنجاز البني التحتية ذات البعد فلا يمكن وقف التنفيذ عند الطعن فيه أمام القضاء، ففي حين لا بد من سعي قاضي الاستعجال الإداري في مثل هذه الحالات إلى حماية حقوق المتقاضين عند مطالبته بوقف تنفيذ القرار إلا أن دوره أصبح مرخص له بذلك، لكونه يتمتع بسلطة تقديرية لفحص حقيقة وجود حالة الضرورة لإنجاز المشروع من عدمه<sup>3</sup>.

أما فيما يخص قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يتعلق بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني فلا يخضع القرار للنشر لكن يجب أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته، أي أنه إذا لم يتم نشر هذا القرار لكن بلغ للأشخاص المعنيين فلا يكون القرار معرضا للطعن<sup>4</sup>، كما يجب على المحكمة المختصة أن تفصل في الطعن خلال أجل شهر، وأن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن، كما أن الطعون تخضع لقانون الإجراءات المدنية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - قرار رقم (31027) المؤرخ في 11-04-2007، مجلة مجلس الدولة، العدد (09)، 2009، ص 82.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup> - سمير خليفي، القضاء الاستعجالي بين حماية حقوق المتقاضين وامتيازات السلطة العامة، مداخلة في إطار المحور الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج - البويرة، 2013/2014، ص 13.

<sup>4</sup> - المادة (12) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

<sup>5</sup> - المادة (14)، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

وقد نصت المادة (15) من القانون (11/91) من جهتها على أن الحكم القضائي يعتبر حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا فيه أم لا، ويستنتج من أحكام هذه المادة أن القرارات التي تقصل في مدى شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة، وتكون غير قابلة للطعن فيها لا بالمعارضة ولا باعتراض الغير الخارج عن الخصومة، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة يليه الأثر الموقوف للطعن القضائي وذلك تقادياً لعرقلة سير المرفق العام، ولأن الحقوق الفردية المتعلقة بالملكية في هذه المرحلة لم يقع بعد المساس بها<sup>1</sup>.

وفي الأخير يمكن القول بأنه يمكن الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العامة وذلك أمام القاضي الإداري إذا كان هذا القرار مشيباً بعيب عدم الاختصاص أو السبب أو الشكل أو مخالفة القانون أو الانحراف في السلطة، ومن آثار الطعن أنه موقوف للتنفيذ إلا في حالة عمليات البني التحتية والبعد الاستراتيجي، ويجب صدور الحكم في أجل شهرين وهو غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض الغير الخارج عن الخصومة.

الفرع الثاني/ رقابة القاضي الإداري على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العامة:

إن المرحلة اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العامة هي أهم مرحلة في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة لأنها تمس مباشرة حقوق الأفراد إذ تتعلق بالتحقيق الجزئي وتقييم الأملاك والحقوق المراد نزعها وتنتهي بقرار قابلية التنازل وما يترتب عنه من دعاوى تستدعي تدخل القاضي لحماية هذه الحقوق.

حسب نص المادة (23) من القانون (11/91) فقرار قابلية التنازل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، وحسب نص المادة (36) من المرسوم التنفيذي (186/93) التي تنص على أنه: "يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استناداً إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية." فقرار قابلية التنازل يعود اختصاصه في الإصدار إلى الوالي مهما كانت الأملاك الموجودة على إقليم ولاية أو يتعدى ذلك، فلجهة المختصة في النظر في دعوى الإلغاء هي الجهة الإدارية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 18، 19.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 37.

أما فيما يخص شروط وآجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل هي نفسها المتعلقة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، إلا أن قرار قابلية التنازل يتميز عن باقي القرارات الأخرى لكونه يجوز الطعن في الإجراءات التمهيدية المتمثلة في إجراءات التحقيق الجزئي وإجراءات تقييم الأملاك، أما بالنسبة للآجال وبالرجوع إلى نص المادة (26) من القانون (11/91) هو شهر من تاريخ التبليغ إلا في حالة الاتفاق بالتراضي، ولا يوجد فرق بينه وبين الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا أن المشرع لم يحدد أجل الفصل في الدعوى<sup>1</sup>.

من المسائل الجوهرية التي يراقبها القاضي الإداري بالطعن في قرار قابلية التنازل هي الجهة المختصة بإصداره، وبالرجوع إلى نص المادة (23) من القانون (11/91) يتضح أن هذه المادة لم تبين صراحة لمن يؤول الاختصاص، أما المرسوم التنفيذي (186/93) في مادته (36) التي أعطت الاختصاص إلى الوالي المختص إقليمياً، أما إذا كانت الأشغال في أكثر من ولاية، فإن القرار يصدر عن كل والي مختص إقليمياً، وعليه فإن القاضي المعروضة عليه الدعوى يراقب صحة الاختصاص بالنسبة للجهة مصدرة القرار، أي الوالي المختص إقليمياً إضافة إلى الاختصاص الزمني والموضوعي<sup>2</sup>.

أما المسألة الثانية التي يراقبها القاضي الإداري هي مسألة رقابة القرار من حيث مكوناته التي نص عليها القانون صراحة والممثلة في قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، وتعيين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي، ومبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه وهذا حسب نص المادة (24) من القانون (11/91) و(37) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، ثم إن إغفال أحد هذه البيانات يكون جزاء بطلان<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 279.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 280، 281.

<sup>3</sup> - المادة (24) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

والمادة (37) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، مرجع سابق، ص 32، 33.

لقد نص المشرع على ضرورة تبليغ قرار قابلية التنازل على المعنيين من الملاك والمنتفعين<sup>1</sup>، إلا أنه لم يرتب جزاء البطلان كما فعل في البيانات الخاصة بذات القرار، وهذا يعتبر تقصير من المشرع في توفير الضمانات التشريعية.

يتبين من التطبيقات القضائية في هذا الإطار أن القاضي الإداري يكتفي بمراقبة تبليغ القرار، فإذا وجد أنه مبلغ فيقضي بأن المواعيد بذات في السريان للمخاصمة، أما إذا كان غير مبلغ فيقضي بأن أجل شهر للمخاصمة في قرار القابلية للتنازل لا يسري في حق المنزوع منه ملكيته، دون الوصول إلى إلغاء هذا القرار لعدم التبليغ<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني

#### الضمانات الإجرائية المقررة ما بعد صدور قرار نزع الملكية

إن نقل الملكية إلى المستفيد يتم صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، لكن هذا القرار يخضع لمجموعة من الشروط، ويرتب عليه آثار ويثير منازعات.

#### المطلب الأول

##### قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأسباب إغائه

لقد بين القانون (11/91) المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة القرارات المنضمة لصيرورة العملية على الوجه القانوني، ويعتبر قرار نزع الملكية آخر إجراء في سلسلة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فهو ذلك التصرف الإداري فيحق لكل ذي المصلحة الطعن بالإلغاء في هذا التصرف أو القرار وعندما يكون هذا الأخير مشوباً بإحدى وسائل الإلغاء أو ما تعرف كذلك بوسائل إبطال القرار الإداري الأمثل في قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

##### الفرع الأول/ مفهوم قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

قرار نزع الملكية هو قرار إداري، والقرار الإداري هو عمل قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة (25) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 284.

<sup>3</sup> - محمد أنور حماده، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، بدون جزء، دار الفكر الجامعي، بدون طبعة، الإسكندرية، القاهرة، 2004، ص 12.

أولاً/ تعريف قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

قرار نزع الملكية هو قرار إداري يعلن فيه عن إمكانية نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي وهو المنزوع ملكيته إلى الجهة النازعة الملكية<sup>1</sup>. وكذلك يمكن تعريفه بأنه الطريقة الاستثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية لا يجوز اللجوء إليها إلا في حالة المنفعة العامة واستنفاد كل الإجراءات التي ينص عليها القانون الخاص<sup>2</sup>. كما أنه يكون بتعويض عادل ومنصف<sup>3</sup>.

وفي يمكن القول بأن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو قرار إداري ينصب على الأملاك والحقوق العقارية دون المنقولات، وهو طريقة استثنائية تلجأ إليها الإدارة لتحقيق منفعة عامة.

ثانياً/ شروط قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

إن قرار نزع الملكية يرتبط بشروط معينة، بعضها متعلقة بصدوره، وبعضها الآخر متعلقة بنفاذه.

1- شروط صدور القرار: لا يمكن أن يكون القرار سليماً إلا إذا:

- صدر عن الوالي باعتباره السلطة المختصة بذلك<sup>4</sup>.
- أصبح قرار قابلية التنازل نهائياً، أو أفصح المالك عن رضائه بالتعويض بعد اتفائه مع السلطة المصدرة له<sup>5</sup>.
- وفرت الاعتمادات المالية التي تعتبر كتعويض للمتضرر على أساس التعويض القبلي.

2- شروط نفاذ القرار: لا يكفي أن يحترم القرار الشروط اللازمة لصدوره، بل لابد أن تتحقق شروط أخرى، بحيث يجب على السلطة المصدرة للقرار أن تبلغه إلى الجهة المستفيدة

<sup>1</sup> - أحمد رحال، مرجع سابق، ص 158.

<sup>2</sup> - المادة (02) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 694.

<sup>3</sup> - المادة (20) من دستور سنة 1996، الجريدة الرسمية رقم (76) المؤرخة في 08 ديسمبر 1996 المستحدثة بموجب المادة (22) من القانون رقم (01/16) المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 يتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية رقم (14) المؤرخة في 7 مارس سنة 2016، سنة، ص 09.

<sup>4</sup> - المادة (40) من المرسوم التنفيذي (186/93)، مرجع سابق، ص 33.

<sup>5</sup> - المادة (29) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

والشخص المنزوع ملكيته، ويجب علة الإدارة المستفيدة أن تقوم بإشهار القرار بالمحافظة العقارية وذلك خلال شهر من تبليغه، ويجب شهره في مجموع قرارات الإدارية للولاية<sup>1</sup>.  
ثالثا/ السلطة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

إن قانون نزع الملكية (11/91) في فصله السادس الذي جاء تحت عنوان "القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" لم يبين الجهة المختصة في صدور القرار، أما المرسوم التنفيذي رقم (186/93) فأعطى الحق للوالي، فهذا الأخير هو المختص لإصدار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك حسب المادة (40) من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه التي جاء في نصها : "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية."  
رابعا/ آثار صدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

بعد صدور القرار وشهره لدى المحافظة العقارية تنتقل الملكية إلى الجهة المستفيدة ويصبح من الأملاك الوطنية الخاصة، ويفقد المالك صفته كمالك للعقار كما أن كل تصرفاته تعتبر باطلة، غير أنه يمكنه جني الثمار والانتفاع به إلى حين صدور دفع التعويض، كما أن العقار يتطهر من كل من جميع الحقوق العينية أو الشخصية التي تثقله<sup>2</sup>.  
الفرع الثاني/ وسائل إلغاء القرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

نظرا لطبيعة قرار نزع الملكية، بوصفه قرار إداري، فإنه معرض للطعن بإلغائه، وذلك بالرغم من أن الإطار القانوني التنظيمي لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة لم يتطرق إلى هذه المسألة إلا أنه ومن خلال المبدأ العام في المادة (33) من القانون (11/91) التي اعتبرت القرار الصادر دون احترام الإجراءات والشروط اللازمة لنزع الملكية باطلا وعديم الأثر، فإن دعوى الإلغاء تكون بسبب عدم المشروعية الخارجية، أو عدم المشروعية الداخلية.  
أولا/ عدم المشروعية الخارجية:

تتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

<sup>1</sup> - المادة (30) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>2</sup> - أحمد رحال، مرجع سابق، ص 162.

1- **عدم الاختصاص:** هو عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من سلطة هيئة أو فرد آخر<sup>1</sup>، فعيب الاختصاص هو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص وهو من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى سواء إثارته من الأطراف، أو أثاره القاضي من تلقاء نفسه<sup>2</sup>.

فعدم الاختصاص له صورة سلبية وأخرى إيجابية، فعدم الاختصاص السلبي يتحقق في حالة رفض سلطة اتخاذ قرار إداري معين اعتقاداً منها أنه لا يدخل في اختصاصها في حين أنها تكون مختصة في حقيقة الأمر، أما عدم الاختصاص الإيجابي هو عيب يشوب القرار الإداري إذا ما صدر من سلطة من السلطات أو هيئة من الهيئات تصرفاً إدارياً يدخل في اختصاص سلطة أو هيئة أخرى<sup>3</sup>. وكذلك يمكن القول أن القرار الإداري يكون معيباً بعيب الاختصاص، حينما تقوم هيئة أو موظف بإصدار قرار لا يدخل ضمن الموضوعات والصلاحيات المخولة له<sup>4</sup>، ويكون كذلك القرار الإداري مشوباً بعيب عدم الاختصاص الزمني إما لأنه صدر من شخص موظف لم يعد يملك صفة للقيام بذلك، أو أنه صدر خارج المدة التي يقرها القانون، كما يمكن أن يكون القرار الإداري معيباً بعدم الاختصاص المكاني إذا قام الشخص مكلف بإصدار القرار لكن تجاوز فيه النطاق الإقليمي لسلطته<sup>5</sup>.

2- **عيب الشكل والإجراءات:** يقصد بالشكل إفصاح أو تعبير الإدارة عن إرادتها في الصورة أو القالب الذي يحدده القانون، والأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكل خاص لصدورها ما لم ينص المشرع أو يجري العرف الإداري على خلاف ذلك، أما الإجراءات فيقصد بها مجموع الخطوات أو العمليات، التي يجب على الإدارة مراعاتها منذ البدء بالتفكير في إصدار القرار إلى غاية صدوره فعيب الشكل هو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص 112.

<sup>2</sup> - سهام براهمي، مرجع سابق، ص 209.

<sup>3</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص 113.

<sup>4</sup> - يسمى هذا النوع من عدم الاختصاص بعدم الاختصاص الموضوعي.

<sup>5</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص 116، 122.

<sup>6</sup> - إسماعيل قريمش، محل دعوى الإلغاء، رسالة شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر

-باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2013، ص 51.

فعييب الشكل هو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي يتطلبها القانون عند إصدار قرار إداري سواء كانت تلك المخالفة كلية أو جزئية<sup>1</sup>. فقد يشترط القانون صدور قرار في مجال معين وفي شكل معين أو أن يكون مسببا بإتباع إجراء معين، فجزاء مخالفة الإجراءات الشكلية هو إلغاء القرار إذا عرضت القضية على القضاء الإداري.

فعييب الشكل في قرار نزع الملكية يكون مثلا في حالة صدوره في المدة المحددة للطعن في القرار، أو عدم صدور قرار نهائي لصالح نزع الملكية، أو عدم تبليغ الشخص المنزوع ملكيته، ففي هذه الحالات يمكن الطعن في القرار لأنه جاء معيبا بعييب الشكل والإجراءات.

ثانيا/ عدم المشروعية الداخلية:

رقابة المشروعية الداخلية هو التحقق من مدى مخالفة القانون والانحراف بالسلطة والإجراءات، أي مطابقة موضوع عمل قانوني، على اعتبار أن المحل هو موضوع العمل وأن السبب والغاية هما شروط الموضوع<sup>2</sup>.

1- عيب مخالفة القانون: يطلق عليه كذلك عيب المحل، ويحدث هذا العيب عند خروج من أحكام القانون ومخالفة القواعد القانونية أيا كان مصدرها سواء كان المصدر مكتوبا أو غير مكتوب<sup>3</sup>.

ترتكب الإدارة مخالفة القانون في الصور الآتية:

أ. المخالفة المباشرة لنصوص القانون.

ب. الخطأ في تفسير القانون.

ج. الخطأ في تطبيق القانون على الوقائع.

أ- المخالفة المباشرة لنصوص القانون، تقع المخالفة المباشرة لنصوص القانون واللوائح في حالتين:

<sup>1</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> - محمد زعداوي، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، رسالة شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري - قسنطينة، 2007/2006، ص 96.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 97.

1- المخالفة الإيجابية للقانون: وتقع هذه المخالفة عند خروج الإدارة بطريقة عمدية على حكم القاعدة القانونية الأعلى من القرار الإداري سواء كانت القاعدة القانونية مكتوبة أو قاعدة عرفية أو مبدأ من مبادئ القانون.

2- المخالفة السلبية للقاعدة القانونية: وتتمثل هذه الحالة عند امتناع الإدارة عن تطبيق القاعدة القانونية أو رفضها تنفيذ ما تفرضه عليها من التزامات فإذا اتخذت الإدارة موقفا سلبيا أمام الالتزام تكون قد خالفت القانون، ويكون القرار معيبا قابلا للإلغاء<sup>1</sup> كرفض الإدارة تبليغ القرار للأشخاص المنزوع ملكيتهم، واكتنائها بنشره في الجريدة اليومية.

ب- الخطأ في تفسير القانون: ويقع الخطأ في تفسير القانون إذا قامت الإدارة بتفسير القانون تفسيراً خاطئاً أي إعطاء القانون معنى غير الذي يقصده المشرع، وقد يكون الخطأ عمدياً وقد يكون خطأ غير عمدياً<sup>2</sup>.

ج- الخطأ في تطبيق القانون: يقع الخطأ في تطبيق القانون في حالتين:

1- أن يصدر القرار على غير أساس من الواقع المادي: إذا لم يستند القرار إلى وقائع مادية معينة يكون هذا القرار قد صدر مخالفاً للقانون ويكون قابلاً للإبطال من جانب القضاء ولذلك تنصب رقابة القضاء الإداري على الوجود المادي للوقائع حتى تطمئن بصدور القرار على أساس وقائع محددة.

2- عدم تبرير الوقائع للقرار الإداري: يجب أن تكون الوقائع التي يستند إليها القرار الإداري قد استوفت الشروط القانونية التي تبرر اتخاذ القرار الإداري فإذا كانت الوقائع التي استند إليها القرار لا ترقى إلى ذلك أو لم تستوفى الشروط فالقاضي الإداري يحكم بإلغاء القرار<sup>3</sup>.

2- عيب إساءة استعمال السلطة: يكون القرار الإداري معيباً بعيب إساءة استعمال السلطة إذا استهدفت الإدارة من إصدار قرارها غاية بعيدة عن تحقيق المصلحة العامة، أو إذا ما

<sup>1</sup> - محمد أنور حماده، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 131، 132.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 132.

استهدفت الإدارة من إصدار قرارها غاية عامة أخرى تختلف عن الغاية التي حددها القانون لقرارها<sup>1</sup>.

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة بميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو العيب الذي يصيب ركن الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يجعل هذا القرار غير مشروع، وعليه إمكانية الطعن فيه في دعوى الإبطال، ونكون أمام هذا العيب عندما تهدف الإدارة عند إصدارها قرار التصريح بالمنفعة العامة إلى هدف غير مشروع خارج عن المصلحة العامة، إما لدافع شخصي أو لهدف سياسي أو محاباة للغير<sup>2</sup>.

ونكون أمام صور من صور الانحراف باستعمال السلطة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة إذا كان الهدف من نزع الملكية ليس فقط تحقيق المنفعة العامة وإنما حل نزاع يتعلق بملكية محل النزاع، وعليه فإن مصدر القرار في هذه الحالة يكون قد خالف قاعدة تخصيص الأهداف، ويحدث كذلك عندما يكون الهدف من قرار التصريح بالمنفعة العامة تحقيق ربح مادي، فإذا كانت المصلحة المادية مشروعة فإن تحقيقها ليس بنزع ملكية الخواص إذ أن هناك وسائل أخرى<sup>3</sup>.

وعلى ذلك يلزم كل ممثل سلطة إدارية مركزية أو محلية أو مرفقية أن يصدر قراره ابتغاء تحقيق مصلحة عامة، فالوالي حين يصدر قرار نزع ملكية عقار يفترض فيه أنه لا يقصد حرمان مالك من ملكه أو إلحاق ضرر به أو الانتقام منه، بل يقصد تحقيق مصلحة عامة تتمثل في إقامة مشروع عام فوق العقار المنزوع<sup>4</sup>.

ومن تطبيقات هذا العيب في الاجتهاد القضائي القضية رقم (57808) المتعلقة بالقرار الصادر بتاريخ 14-01-1989، إذ أن المبدأ المستقر عليه قانوناً أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزعته من أجله يعد انحرافاً في الإجراءات القانونية<sup>5</sup>. وكذلك القرار رقم (157326) المؤرخ في 23-02-1998 في قضية

<sup>1</sup> - أسماء بن بريكة، مرجع سابق، ص 86.

<sup>2</sup> - كريمة أمزيان، مرجع سابق، ص 13.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 14.

<sup>5</sup> - قرار رقم (57808) المؤرخ في 14-01-1989، المجلة القضائية، العدد (04)، 1989، ص 183.

(فريق ق.ع.ب) ضد (والي ولاية قسنطينة) الذي قررت فيه الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا: "أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

ولما كان ثابتاً في القضية المعروضة عليها أن قطعة الأرضية محل النزاع التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فهنا تبين أن الإدارة قد خرجت عن الهدف المقرر من وراء نزع الملكية..." وقررت الغرفة إبطال المقرر المؤرخ في 26-12-1989 والمقرر المؤرخ في 25-12-1991 والمقرر المؤرخ في 19-03-1995<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني

رقابة القاضي الإداري على المشروعية قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والآثار المترتبة عن هذه الرقابة

فالقرار الإداري قد يكون مشوباً بعدم المشروعية الداخلية. وذلك بسبب عدم المشروعية في محتواه، وهنا نكون أما مخالفة القانون أو خرقه، أو عدم مشروعية هدفه ونكون بصدد عيب الانحراف بالسلطة، فالقاضي الإداري يراقب القرار إذا كان سليماً وخال من عيوب عدم المشروعية، وإذا كان القرار مشوباً بأخذ عيوب عدم المشروعية فهو قرار باطل ويعمد القاضي الإداري لإلغائه.

الفرع الأول/ رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

لا تقتصر رقابة القاضي الإداري للأعمال الصادرة عن السلطات الإدارية من القرارات على المشروعية الخارجية فقط، بل أنها تمتد إلى المشروعية الداخلية. أولاً/ رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

لقد قيد المشرع سلطة القاضي بمناسبة إلغاء القرارات الإدارية المعينة بجملة من القيود وتمثل في:

<sup>1</sup> - قرار رقم (261573) المؤرخ في 23-02-1998، المجلة القضائية، العدد (01)، 1998، ص 190.

- تقييد القاضي بطلبات الخصوم، بحيث لا يستطيع القاضي الإداري التدخل في النزاع إلا بعد رفع الدعوى، لذا تختلف ولايته فيها بحسب اختلاف الدعوى المعروضة عليه والقاضي لا يحكم بأكثر مما طلب منه إذ لا يملك إلا أن يحكم بهدم القرار الإداري غير المشروع المطعون فيه، فمثلا القاضي في مجال الطعن في القرارات المتولدة نزع الملكية ليس له سوى إلغاء القرار المطعون فيه وليس له أن يستبدله أو يعدل فيه<sup>1</sup>.

- تقييد القاضي برقابة المشروعية، وينحصر دور القاضي الإداري في رقابة المشروعية، أي فحص مدى تطابق القرار الإداري مع القواعد القانونية والإجراءات، إذ ليس له تجاوز حدود ذلك بالتصرف إلى فحص ملائمة القرارات التي من صميم صلاحيات الإدارة.

- التقييد بحالات وقف التنفيذ، فالقاضي أساسا مقيد في مجال وقف التنفيذ بالحالات التي نص عليها القانون على إمكانية وقف التنفيذ كالتصريح بالمنفعة العمومية استنادا إلى نص المادة (13) من قانون نزع الملكية (11/91)، أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد حصر المشرع تدخل القاضي في وقف التنفيذ<sup>2</sup>.

وتتمثل رقابة القاضي على عيب عدم الاختصاص في إبطال قرار ما يستند على عيب من عيوب عدم الشرعية والتي تمس الشرعية الخارجية، فالقاضي الإداري يتمتع برقابة واسعة بخصوص ركن الاختصاص وأن سلطة الإدارة في هذا الصدد سلطة مقيدة، ففكرة الاختصاص في القانون مشروعية لمصلحة الإدارة والأفراد على السواء، لأن قواعد الاختصاص من النظام العام والقاضي الإداري يملك الحق في التصدي لها والبحث في هذه المسألة من تلقاء نفسه من دون طلب الأطراف المتنازعة<sup>3</sup>.

أما فيما يخص رقابة القاضي على الشكل والإجراءات، فإذا رأى أن الإدارة خالفت الشكل والإجراءات أدى إلى بطلان القرار، وهذا يعني أن الإدارة لا تتمتع بأي سلطة تقديرية في إتباع شكل محدد أو إجراء معين من عدمه، أي أن القضاء الإداري ممثلا في مجلس

<sup>1</sup>- حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العمومية، رسالة شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2009/2008، ص 73.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>3</sup>- إسماعيل قريمش، مرجع سابق، ص 97.

الدولة يميز بين نوعين من الشكل والإجراءات، حيث يميل إلى التخفيف من حدة البطلان إذا تعلق الأمر بعبء في شكل وإجراء غير جوهري، بالمقابل يتشدد في إبطال القرار المشوب بعبء يلحق شكلا أو إجراء جوهريا<sup>1</sup>، غير أن هذا لا يعني اعترافا من القضاء للإدارة بالسلطة التقديرية في هذا الصدد، بل يقصد به حرص القضاء على عدم عرقلة أعمال الإدارة بإجراء أو أشكال غير مطلوبة وغير ضرورية، فإذا لم يشترط القانون أو القضاء شكلا أو إجراء معيناً للقرار الإداري، فإن للإدارة في هذه الحالة سلطة تقديرية في اختيار الشكل الملائم أو الإجراء المناسب، وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة، وهي أن تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية ما لم يقيد النص القانوني<sup>2</sup>.

**ثانياً/ رقابة القاضي الإداري على المشروعية الداخلية لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:**

وهناك قصور في الرقابة القضائية منه ما يرجع لمفهوم المنفعة العامة الذي لا يعرف تعريفاً جامعاً مانعاً كون فكرة المنفعة العامة غير ثابتة تتسم بالمرونة والقصور، بحيث لا يمكن حصر حالاتها، فيتم إضافة بعض هذه الحالات بموجب نصوص قانونية، كما يرجع إلى تفعيل الطعن في حالة الانحراف في استعمال السلطة، بحيث يعتبر الانحراف عن السلطة الحد الوحيد للمنفعة العامة، ويظهر ذلك عندما يمارس مجلس الدولة الرقابة الواقعية، وهذا بمطابقة الهدف المصرح من طرف الإدارة والآثار المترتبة عنه وهذه العملية كفيلة بأن تكشف عن الانحراف في استعمال السلطة<sup>3</sup>.

إذا كانت قرارات الإدارة الصادرة بنزع الملكية الخاصة للأفراد بدافع مالي، فإنها تكون قد انحرفت عن قاعدة تخصيص الأهداف، مشوبة بعبء الانحراف بالسلطة، وتطبيقاً لذلك، ألغى مجلس الدولة الفرنسي قرار لوزير الحرب الذي استأجر في سنة 1916 بعض الأراضي المجاورة لمصانع البارود في تولوز للأغراض الحربية، وتعهد في العقد برد الأرض بحالتها وقت الإيجار عند نهاية المدة، ولما حان وقت الرد كانت الأرض قد أصابها عطب شديد، وكان ردها إلى حالتها الأولى سيكلف الدولة مبالغ كبيرة وللتهرب من الوفاء بذلك التعهد،

<sup>1</sup> - إسماعيل قريمش، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

<sup>3</sup> - كريمة أمزيان، مرجع سابق، ص 15.

لجأت الإدارة إلى نزع ملكية الأرض، لأنها وجدت أن المبلغ لذي تدفعه في هذه الحالة أقل بكثير من تكاليف إرجاع الأرض إلى حالتها الأولى، ولكن مجلس الدولة ألغى قرار نزع الملكية، لأن الإدارة استعملته في غير ما أعد له<sup>1</sup>.

إن إلغاء الإجراء لم يكن كجزاء لتخلف المنفعة العامة، وإنما هو جزء عن عدم مشروعية الدافع الذي استندت إليه الإدارة عند نزع الملكية، ومن تم يعتبر عيب الانحراف في استعمال السلطة من أصعب العيوب من حيث إثباته، وهذا راجع إلى أن رقابة القاضي الإداري لهذا العيب تتعلق بمراقبة مدى مشروعية الهدف المبتغى من طرف الإدارة نازعة الملكية و كما أن هذا الأمر شخصي إذ يصعب على القاضي البحث في نية الإدارة. وإذا كانت للإدارة عدة دوافع فإنه يكفي أن يكون إحداها مشروعاً لإلحاق المشروعية على القرار برمته، وهذا ما يطلق عليه "نظرية الدافع المحدد"، فإن هذه الأخيرة تؤدي إلى المساس بحقوق وحرية الأفراد، مما يحد من فعالية الرقابة<sup>2</sup>.

ومن بين الاجتهادات القضائية المتعلقة بذلك نجد القرار رقم (57808) المؤرخ في 14-01-1989 بين فريق المطعون فيه (م) ضد (والي تيزي وزو ومن معه)، حيث أنه من المقرر عليه قانوناً أن الإدارة التي تشغل الأملاك المقرر نزعها من أجل الإجراءات القانونية وأن القطعة الأرضية التي تم الاستيلاء عليها مخصصة حسب مقتضيات المقرر المطعون فيه لشق الطريق ومن تم استوجب بطلان القرار المطعون فيه<sup>3</sup>.

الفرع الثاني/ الآثار المترتبة عن رقابة القاضي الإداري لقرار نزع الملكية:

إن القاضي الإداري من خلال هذه الرقابة المخولة له يتمتع بسلطة الفصل في مدى مشروعية أو عدم مشروعيته، أي بمعنى مدى صحة أركان القرار أي سلامة القرار من كل العيوب التي تطرقنا إليها سابقاً، فهنا يكون القاضي هو قاضي مشروعية بعد معاينة وفحص القرار من حيث الأركان التي يقوم عليها، فتتمثل آثار الرقابة إما في مشروعية القرار أو عدم مشروعيته.

<sup>1</sup> - سعد صليح، الانحراف بالسلطة كوجه لإلغاء القرار الإداري في النشاط الإداري الجزائري، رسالة شهادة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2004/2005، ص 279.

<sup>2</sup> - كريمة أمزيان، مرجع سابق، ص 15.

<sup>3</sup> - قرار رقم (57808) المؤرخ في 14-01-1989، المجلة القضائية، العدد (03)، 1993، ص 83.

أولا/ التصريح بمشروعية القرار:

يقوم القاضي الإداري برفض الطعن إذا قدر أن الأوجه التي أثارها الطاعن أو التي يجب أن يرفعها غير كافية للحكم بالإلغاء، وللحكم برفض الطعن له حجية بين الطرفين فقط، فإذا قام القاضي برفض الطعن فإن القرار المطعون فيه جاء سليما وخال من كل عيوب المشروعية الداخلية والخارجية<sup>1</sup>.

ثانيا: / التصريح بعدم مشروعية القرار:

إذا قدر القاضي الإداري أن القرار المطعون فيه معيبا بعيب من العيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية، فيقرر إبطال القرار، ومن آثار الحكم بإلغاء القرار المطعون فيه أنه يولد أثر رجعيًا، بمعنى أن القرار الملغى يعتبر كأن لم يكن ويلغي جميع القرارات، وإعادة العمل بالقرارات التي ألغيت أو عدلت بموجب القرار الملغى. وكذلك من آثار الحكم بإلغاء، أن لحكم الإلغاء حجية الشيء المقضي فيه، أي أن الإلغاء لا يستفيد منه الطاعن فحسب بل يمتد إلى جميع الأشخاص المعنيين بالنسبة للتصرف الإداري، فإن القرار يعتبر كأن لم يكن وتلغى جميع القرارات، أما بالنسبة للغير فيعاد للحالة التي كان عليها قبل صدور القرار، وأخيرا اتجاه الإدارة فهي ملزمة بتنفيذ الحكم وإعادة المراكز الجديدة التي استحدثتها بموجب الحكم الملغى، أما إذا امتنعت عن تنفيذ الحكم فيمكن للمحكوم له اللجوء إلى القضاء وطلب تنفيذ الحكم أو القرار، حيث يمكن للجهة القضائية الأمر بتنفيذه ووضع مدة لذلك مع فرض غرامة تهديدية عن الإدارة الممتنعة عن التنفيذ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 73، 74.

# الفصل الثاني

الضمانات الموضوعية في نزاع

الملكية من أجل المنفعة

العامة

من الضمانات الموضوعية في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي أن المالك له الحق اتجاه الإدارة نازعة الملكية، وتتفرع هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض، وحقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية ومنها حق الاسترجاع والأولوية الشراء أو التأجير.

ولهذا قسمنا الفصل الثاني إلى مبحثين:

المبحث الأول: حقوق المالك المنزوع ملكيته قبل نزع الملكية (التعويض)

المبحث الثاني: حقوق المالك المنزوع ملكيته بعد نزع الملكية

## المبحث الأول

## حقوق المالك المنزوع ملكيته قبل نزع الملكية (التعويض)

لا يمكن أن تنتقل الملكية إلى الإدارة النازعة الملكية إلا بالتعويض، ولقد نص الدستور الجزائري على التعويض، وكذلك القانون المدني وقانون نزع الملكية، ويشترط في التعويض أن يكون عادل ومنصف، بحيث يغطي كل الأضرار وفق لقاعدة المعروفة "ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من ضرر"، والعدالة والإنصاف لا تعني ألا يتحصل المضرور على أقل مما يستوجبه الحصول عليه فقط، بل كذلك ألا يتحصل على أكثر مما يستوجبه الحصول عليه، لأن في ذلك الإثراء بلا سبب على الخزينة العمومية، ويعتبر التعويض أهم حق بالنسبة للمتضررين من عمليات نزع الملكية، وهو الضمانة الأساسية التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة.

## المطلب الأول

## أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

سوف نتطرق في هذا المبحث إلى شروط الضرر الواجب التعويض في الفرع الأول، وعناصر تقدير التعويض في لفرع الثاني، أما الفرع الثالث اتفقا الوادي على تقدير التعويض، أما الفرع الرابع والأخير إجراءات تحديد التعويض.

## الفرع الأول/ شروط الضرر الواجب التعويض:

طالما أن مبدأ التعويض الشامل لمنصوص عليه في المادة (21) من القانون (11/91) يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع ملكيته.

تتمثل شروط الضرر الواجب التعويض في ثلاث شروط وهي أن يكون الضرر ماديا، وأن يكون الضرر مباشرا، وأن يكون الضرر محققا.

أولا/ أن يكون الضرر ماديا:

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنويا، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني ومن تم فلا يعوض على بناء فوضوي، أو حرمان المالك من مزايا معنوية، ولعل سبب استبعاد المشرع الأضرار المعنوية هو أن المالك يمكنه أن يبلغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة النازعة للملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي<sup>1</sup>.

غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة، وهناك حالة يمكن أن يعوض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية، وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي<sup>2</sup>.

أما المشرع الجزائري نجده في نص المادة (21) من القانون (11/91) لم تحدد شرط الضرر، وذلك لا ينبغي التوسع في تفسير الضرر، ويترتب على ذلك أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، لكن يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة استثنائية، أي في حالة عدم احترام الإدارة الإجراءات المنصوص عنها في القانون، أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بأن أملاكهم قد انتزعت

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 79.

<sup>2</sup> - خالد رقيق، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2013/2014، ص 29.

من أجل المنفعة العمومية<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته القرار رقم (1826676) المؤرخ في 17-07-2000 في القضية القائمة بين (الرئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس) ضد (ورثة ب)، حيث جاء في قرار مجلس الدولة ما يلي: "وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية وأنها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات وقبل إخطار المعارضين وتعويضهم... حيث أنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء مند 02-09-1987 بما أن أول تعويض تم اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرخ في 07-12-1994 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره، حيث أن (فريق ب) لحق بهم ضرر معنوي ومادي أكد حيث أنهم يطالبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر، ويتعين الاستجابة ومنحهم هذا المبلغ."<sup>2</sup>

### ثانيا/ أن يكون الضرر مباشرا:

حتى يمكن التعويض عن الضرر يجب أن يكون قد نتج مباشرة عن عملية نزع الملكية، وفكرة الضرر تستلزم وجود رابطة سببية مما يؤدي إلى استبعاد التعويض عن الأضرار التي لا يكون مصدرها نزع الملكية<sup>3</sup>، وذلك على الشكل التالي:

1- ضرورة حدوث استيلاء: يمكن القول أن كل من يتضرر من جراء عملية النزع من حقه المطالبة بالتعويض، ولحدوث ضرر مباشر بمناسبة نزع الملكية، يجب أن يكون هناك استيلاء، فلا يمكن لأي شخص المطالبة بالتعويض ما لم يكن قد تم الاستيلاء على ملكيته،

<sup>1</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> - قرار رقم (1826676) المؤرخ في 17-07-2000، نقلا عن كمال الوافي، مرجع سابق، ص 38، 39.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 106.

كما يجب أن يكون الاستيلاء على الملكية الذي يسبب ضررا مباشرا ويعوض عنه أن يكون دائما، ويؤدي إلى حرمان من الأملاك بصفة دائمة.<sup>1</sup>

2- استبعاد الضرر السابق عن نزع الملكية: إن الضرر السابق لا يمكن أن يكون نتيجة مباشرة عن عملية نزع الملكية الحالية، فلا يمكن أن يعوض عنه حتى ولو كان بسبب خطأ الإدارة التي تقوم على هذه العملية، فقد قضى القضاء الفرنسي أنه من صلاحيات القاضي أن يعوض عن هذا الضرر السابق، إلا أنه يمكن أن يتم التعويض عن الضرر السابق بمناسبة هذا الإجراء اللاحق. وتتوفر هذه الوضعية عندما تتولى إجراءات نزع الملكية على ملكية معينة، تخضع من خلالها لعدة عمليات استيلاء جزئي، لذلك يجب أن تحدد الأضرار الناتجة عن كل الاستيلاء بمناسبة كل عملية على حدا.<sup>2</sup>

إن المشرع الجزائري في نص المادة (21) من القانون (11/91) لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي، حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشر أو غير مباشر.<sup>3</sup>

### ثالثا/ أن يكون الضرر محققا:

تنص المادة (21) من القانون (11/91) على أن: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية."<sup>4</sup>

انطلاقا من كلمة "ما فاتته من كسب" نرى أن المشرع يقصد الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 106، 107.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 107.

<sup>3</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 31.

<sup>4</sup> - المادة (21) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

يجب أن يكون الضرر المحقق مؤكداً يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، أي أن يكون الضرر قد وقع فعلاً، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي، فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة، غير أنه يمكن التعويض على الضرر الذي لم يقع بعد لكن وقوعه في المستقبل مؤكداً، بشرط أن يكون قابلاً للتقييم في الحال، فهذا يعد ضرر مستقبل فهو إن كان غير حال، إلا أنه مؤكداً ويمكن تحديده على وجه الدقة، ومثاله نزع الملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام ضرر مستقبل الوقوع، وهذا عكس الضرر المحتمل، وهو ضرر لم يقع، ولا يوجد ما يؤكد أنه سيقع فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد، وهذا النوع من الضرر لا يكون محلاً للتعويض، لأنه ضرر افتراضي ولا تبنى الأحكام على الافتراض<sup>1</sup>.

#### رابعاً/ سلامة المركز القانوني للمضروب:

لا يعد متضرراً من عملية نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحقوق العينية التبعية بطريقة قانونية ومشروعة، فمن يبني على أرض الدولة لا يمكنه مطالبة بالتعويض، لأن وضعه القانوني غير سليم، وكذلك من قام على أرضه مبنى بدون رخصة البناء، فهنا لا يمكن تعويضه إلا على العقار أما المبنى فليس من حقه<sup>2</sup>، ولقد أقر مجلس الدولة في القرار رقم (12419) المؤرخ في 16-12-2003 في قضية (ن.م.ب.م) ضد (والي ولاية باتنة ومن معه) ما يلي: "حيث ولكن عقد الشهرة المقدم من طرفه لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها وحقه في التعويض محرر في 08-07-1998 وبالتالي صفته كمالك لن تكن ثابتة وقت نزع الملكية من جهة كما أن هذه الحيابة المعتمد عليها للاعتراف بحق المستأنف في ملكية القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع إذ أن المستأنف فقد الحيابة منذ 1974 تاريخ نقل ملكية القطعة الأرضية وفقاً لأحكام المادة (09) من أمر (48/76) التي تنص أن قرار نزع الملكية يسقط من تاريخ نشره كل حق عيني القائم على العقار محل نزع الملكية.

<sup>1</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 40.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 41.

وحيث أن القرار المستأنف أصاب عند قضاءه برفض الدعوى لعد التأسيس وبالتالي يتعين القول أن الاستئناف الحالي غير مبرر وبالنتيجة القضاء بتأييد القرار المستأنف.<sup>1</sup>

الفرع الثاني/ عناصر تقدير التعويض:

يعتبر تقدير التعويض في نزع الملكية من المسائل المهمة جدا وعليه نصت المادة (21) من القانون (11/91) في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن الاستعمال الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع الحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.<sup>2</sup>

نستخلص من نص المادة المذكورة أعلاه أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة

عناصر:

- القيمة الحقيقية للعقار.

- مشتملات العقار.

- الاستعمال الفعلي.

أولا/ القيمة في تقدير التعويض:

اعتمد المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة (21) من القانون (11/91) في الفقرة الثانية، بحيث لم يستبعد القيمة الأخرى في التعويض ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، وفيما يلي نتطرق باختصار إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

1- القيمة النفعية: يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي شروط عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق الأسعار السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق لإنصاف دائما<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قرار رقم (12419) المؤرخ في 16-12-2003، مجلة مجلس الدولة، العدد (05)، 2004، ص 192.

<sup>2</sup> - المادة (21) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>3</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 34.

2- قيمة إعادة التأسيس: ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل والقدم للبنىات المنزوع ملكيتها وكذا الأمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها<sup>1</sup>.

3- القيمة الحقيقية: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ تعدد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالاستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل<sup>2</sup>.

4- القيمة المقارنة: أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية وإنما على عملية قياس شيء آخر مماثل له، وتقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا بذلك<sup>3</sup>.

لقد أسند المشرع الجزائري في المادة (21) من القانون سابق الذكر في فقرته الثالثة أن مؤهل بتقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة أملاك الوطنية<sup>4</sup>، ويجب على هذه الأخيرة بانتهاج السبل والطرق الفنية الحديثة النافعة لتحديد التعويض والتي تبرز فاعليتها من خلال أعمالها للعديد من المرات وإفرازها لنتائج مرضية<sup>5</sup>.

فالشخص المنزوع ملكيته له حرية الرفض أو قبول تقييم الإدارة، فإن قبله التزمت الإدارة بأدائه وحيازة الأملاك وإن رفضه فلح الحق اللجوء إلى القاضي الإداري قصد تحديد قيمة التعويض، حيث يمكن القول أن القاضي الإداري له اختصاص تحديد التعويض ولكن إلا بناء على طلب المنزوعة ملكيته<sup>6</sup>. وفي بعض الأحيان قد يحتاج القاضي الإداري في بعض القضايا الفنية إلى تعيين خبراء لتحديد العناصر اللازمة لتحديد التعويض وهو ما كفله له القانون من خلال منحه سلطة في تحديد الخبراء ونوعيتهم، كما يتمتع القاضي بسلطات

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 34.

<sup>4</sup> - المادة (21) / الفقرة الثالثة من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>5</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 96.

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

مختلفة اتجاه تقرير المعد من قبل الخبير تتراوح ما بين رفض وقبول التقرير وبعض التدابير التكميلية<sup>1</sup>، وما يؤكد أن القاضي يحتاج في بعض القضايا إلى خبير القرار رقم (199301) المؤرخ في 06-11-2001 في قضية (والي ولاية الشلف) ضد (أ.ن)، حيث أصدر مجلس الدولة القرار التالي: " تعيين السيد دوکالي محمد الكائن مكتبة بحي لحيكو عمارة (أ) رقم (185) كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية.

- تعريف المصالح المستفيدين الحقيقيين من الأراضي المنتزعة.
- تحديد المبالغ الموائية لكل قطعة حسب الأسعار المطابق في تاريخ وضع اليد على الأراضي المتنازع من أجلها.....<sup>2</sup>

#### ثانيا/ مشتملات العقار:

المشتملات هي كافة العناصر المادية والقانونية التي تحتوي عليها المال وقت مباشرة إجراءات التقدير، وهذه المشتملات تختلف حسب طبيعة المال المنزوع، فمثلا الأرض البيضاء تختلف عن أرض زراعية، وتختلف عن أرض المبنية سكنية أو تجارية، وتختلف عن الأرض الغابية، بل أن الأموال تختلف من حيث مشتملاتها. فمثلا نجد أن المحل التجاري يتكون من عناصر مادية، مثل الآلات والبضائع، وأخرى معنوية كالاسم التجاري والعلامات التجارية... الخ، أما الأراضي الفلاحية فإنها تقيم على أساس ثلاث عوامل وهي فيزيائية واقتصادية وقانونية، فالعوامل الفيزيائية تتمثل في طبيعة ونوعية الأرض وكذا المزروعات أو الأغراس والشروط المناخية، أما العوامل الاقتصادية فتتمثل في التطور الاقتصادي للمنطقة وكذا محاباة الأرض للطرق الكبرى والتجمعات الأهلة للسكان، أما العوامل القانونية فتتمثل في الارتفاقات سواء كانت ارتفاقات القانون الخاص أو القانون العام التي تنقل العقار المرذ نزع ملكيته<sup>3</sup>.

إن طبيعة العقار ومشتملاته تحدد من خلال التصميم الجزئي الذي يعده المحافظ العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> - قرار رقم (199301) المؤرخ في 06-11-2001، مجلة مجلس الدولة، العدد (02)، 2002، ص 230.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 131.

<sup>4</sup> - المادة (18) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

### ثالثا/ الاستعمال الفعلي:

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور حيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يقدر في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء<sup>1</sup>.

لقد استعمل المشرع عبارة الاستعمال الفعلي وليس فقط الاستعمال، بمعنى أنه حتى يؤخذ الاستعمال كعنصر لتحديد قيمة المال وتحديد قيمة التعويض، يجب أن يكون المال مستعملا فعلا، ويعني ذلك الحيازة والاستعمال<sup>2</sup>.

أما الاستعمال يقدر بسنة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية وذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات أكثر عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك<sup>3</sup>، ولا تؤخذ بالحسبان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أكبر<sup>4</sup>.

### رابعا/ التصريحات والتقويمات الضريبية:

إضافة إلى طبيعة ومشمولات العقار والاستعمال الفعلي للمال، فإن المرسوم التنفيذي رم (186/93) أضاف عنصرا آخر، وهو التصريحات الضريبية التي قد يدلي بها الملاك وأصحاب الحقوق العينية كالتجار والصناع الحرفيين حول قيمة الأموال محل النزاع<sup>5</sup>، وهذا ما أكدته المادة (33) من المرسوم التنفيذي (186/93) على أن: "تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تعد نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين."

<sup>1</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 133.

<sup>3</sup> - المادة (32) // الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي (186/93)، مرجع سابق، ص 32.

<sup>4</sup> - المادة (21) // الفقرة الرابعة من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>5</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 134.

ولقد أُلغى القانون إلزاما على إدارات المالية بضرورة تمكين إدارة أملاك الدولة ولوالى التصريحات الجبائية والمعلومات التي تخص هذه الأموال<sup>1</sup>.  
الفرع الثالث/ الاتفاق الودي على تقدير التعويض:

قد يقع الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة، وقد يقع بعد التصريح بالمنفعة العامة.

#### أولا/ الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة:

لم ينص القانون (11/91) على الاتفاق الودي، لكنها غير مستبعدة عمليا، فإن الإدارة قبل اللجوء إلى نزع الملكية تعرض على المالك إبرام عقود بالتراضي ويتنازل عن العقار، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، ويأخذ هذا الشكل من العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون القضاء المدني<sup>2</sup>.

لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحققه ضمن الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري، وفي هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرارا بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية والسرية، وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها، وبالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني<sup>3</sup>.

#### ثانيا/ الاتفاق الودي على تقدير التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في نص المادة (26) من القانون (11/91) التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق

<sup>1</sup> - المادة (33)/ الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي (186/93)، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 45.

<sup>3</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 87.

بالتراضي يضع حدا للإجراءات، وهذا ما أكدته المادة (29) من القانون (11/91) والتي تنص على أن: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- وإذا لم يقدم الطعن خلال المدة المحددة في المادة (26) في غضون شهر من تاريخ التبليغ."

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إسهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإسهاد من الإدارة أو المعني بالأمر<sup>1</sup>.

### ثالثاً/ أثر الاتفاقات الودية مع الغير:

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع الأشخاص سبق وإن كانوا موضوع إجراءات نزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة، ولقد أوجد الفقه والقضاء الفرنسيان ضوابط لاعتماد هذه الاتفاقيات الودية كمرجعية، هذه الضوابط مستمدة مباشرة من مبادئ العدالة حتى يتم تجنب المضاربة وتحقيق الإنصاف والعدل للأفراد والإدارة، ويمكن حصر هذه الضوابط كما يلي:

- أن تكون العقارات والحقوق العقارية المزمع نزعها واقعة ضمن المساحة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة والتي كانت موضوع تصريح بذلك.
- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت في نصف المالكين والمعنيين الآخرين على الأقل وأنت المساحة المعنية.
- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والمعنيين على الأقل وأنت على نصف المساحة المعنية<sup>2</sup>.

### الفرع الرابع/ إجراءات تحديد التعويض:

تمر عملية تحديد التعويض بثلاث مراحل وهي:

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 88.

<sup>2</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 38، 39.

أولاً/ المرحلة التحضيرية:

لقد نص المشرع الجزائري في الفصل الثالث في المادة (17) من القانون (11/91) والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم<sup>1</sup>، ولقد أسند المشرع الجزائري مهمة التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم<sup>2</sup>، وتتمثل مهمة الخبير العقاري في إنجاز تصميم جزئي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها وبيين بدقة طبيعة العقارات المعينة مشتملاتها<sup>3</sup>، كما أن هذه العناصر الأخيرة تعتمد عليها إدارة أملاك الدولة في تقييم الأملاك المنزوعة<sup>4</sup>.

ثانياً/ المرحلة التقييمية:

إن مهمة التحقيق الجزئي أوكلت للمحافظ المحقق، وتأتي بعد مرحلة التحقيق الجزئي مرحلة التقييم التي أوكلت هذه المهمة لإدارة أملاك الدولة، والتي تعد هذه الأخيرة تقريراً تقويمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة (18) و(19) من القانون (11/91)<sup>5</sup>.

يحدد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة حسب القيمة الحقيقية المعطاة للمالك من طرف مصلحة الأملاك الوطنية، وهذا ما صدر عن القرار رقم (34671) الذي صدر بتاريخ 11-07-2007 في قضية (مصالح أملاك الدولة) ضد (الوكالة الوطنية للسدود)، والذي أقر مجلس الدولة فيه أنه: "حيث أن المادة (21) من القانون (11/91) المتضمن قواعد نزع الملكية تنص صراحة بأن التقييم يكون محدد وقت قيام مصالح أملاك الدولة بتقييم الأملاك مما يتعين تعديل القرار من هذا الجانب."<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - المادة (16) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 695.

<sup>2</sup> - المادة (17)، المرجع نفسه، ص 695.

<sup>3</sup> - المادة (18)، المرجع نفسه، ص 695.

<sup>4</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 124.

<sup>5</sup> - المادة (20) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 696.

<sup>6</sup> - القرار رقم (34671) المؤرخ في 11-07-2007، مجلة مجلس الدولة، العدد (02)، 2009، ص 86.

ثالثاً/ المرحلة التقديرية:

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة والذي يعتد كأساس لقرار قابلية التنازل، حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، وبوضع مبلغ التعويض تحت المعنيين به خلال مدة 15 يوماً<sup>1</sup>، وإذا رفضوا استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين الأمر عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

لقد نصت المادة (28) من المرسوم التنفيذي رقم (186/93) على تبليغ القرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوماً، ولقد أعطى القانون (11/91) الحق للمنزوع ملكيته حقوقاً لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض<sup>3</sup>.

المطلب الثاني

نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لم يورد المشرع أحكاماً تفصيلياً حول التعويض كما أنه لم يحدد كيفية دفعه ولا الوثائق التي تبرر دفعه، ولا شروط السحب، إنما اكتفى بالإشارة إلى التعويض النقدي كأساس والتعويض العيني كاستثناء وبايداع التعويض لدى خزينة الولاية مع ذكره للعوارض التي قد تشوب التعويض.

الفرع الأول: أشكال التعويض

يمكن للإدارة أن تعوض المالك المنزوع ملكيته نقداً أو عيناً.

أولاً/ إيداع التعويض في الخزينة:

طبقاً للقواعد العامة للتعويض في إطار نزع الملكية، لا بد أن يكون التعويض محددًا نقداً، وتبرز أهمية التعويض النقدي في أن النقود تشكل قيمته مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد بالإضافة إلى صعوبة التعويض العيني بسبب عدم

<sup>1</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 91.

<sup>3</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 42.

توافر البديل المناسب، كما يوفر التعويض النقدي الوقت، ويرتب تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض أن المالك ليس له الحق في أن يقرر تلقائياً صيغة مخالفة للتعويض النقدي ولاسيما التعويض العيني، وهذا لا يعني مطلقاً عدم جواز ذلك في إطار الاتفاقات الودية<sup>1</sup>.

### ثانياً/ التعويض العيني:

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية هذا ما أكدته المادة (25) من القانون (11/91) في فقرتها الثانية والمادة (34) من المرسوم التنفيذي (186/93) والتي أجازت أن يقترح التعويض عينا بدلا من النقدي والذي يقترح من قبل الإدارة أو من قبل المنزوعة ملكيته، وقد حددت المادة (34) من المرسوم التنفيذي السابق الذكر الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية وشاغلها، التجار، الحرفيين، والصناعيين بحيث يستفيدون من محلات بديلة عن محلاتهم المنزوعة<sup>2</sup>، وقد حدد المجلس الأعلى السابق بتاريخ 12-12-1981 أوصاف المحل ومزاياه، فاشترط أن يمنح المنزوع ملكيته محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة تتوفر على مزايا مؤكدة يعوض المحل القديم تعويضا كاملا، كما له الحق في تعويضات عن ما لحقه من خسارة من جراء فقدانه لمبلغ الإيجار<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: إيداع التعويض في الخزينة

الأصل في دفع التعويض هو دفعه مباشرة إلى الشخص المنزوع ملكيته وكاستثناء هو إيداعه لدى خزينة الولاية في حالات خاصة، وهذا ما أكدته المادة (28) من القانون (11/91) فقد أشارت هذه المادة إلى الإجراء القانوني المتمثل في رفع دعوى استعجالية من أجل الإشهاد باستلام المطلوب نزع ملكيته لمبلغ التعويض، وهذا ما يوضح أن قصد المشرع هو أن يدفع التعويض مباشرة ولو أنه قصد دفع التعويض عن طريق إيداعه لدى خزينة

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 53.

<sup>3</sup> - قرار مؤرخ في 12-12-1981، نقلا من عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 300.

الولاية لما نص أصلاً على الإشهاد القضائي بتسلم الأموال لأن الإيداع لدى الخزينة يقيد في فهارس وسجلات رسمية يمكن الاستشهاد بها ولا حاجة إذن لدعوى استعجالية لإثبات الدفع<sup>1</sup>.

ولقد نصت المادة (35) من المرسوم التنفيذي (186/93) على أنه في حالة عدم تحديد هوية المالك خلال التحقيق الجزئي يودع مبلغ التعويض إلى خزينة الولاية، ولا تعتبر هذه الحالة هي الحالة الوحيدة التي تودع مبلغ التعويض في الخزينة، فالقانون الفرنسي يربط الإيداع في الخزينة بتعذر دفع التعويض مباشرة<sup>2</sup>.

الفرع الثالث/ عوارض دفع التعويض:

إن عوارض التعويض هي كل ما يطرأ من ظروف تحول دون تمكن المنزوع ملكيتهم من الحصول على حقهم في التعويض في ظروف عادية لأسباب مختلفة، فإن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذه المسألة، وهذا ليس بسبب عدم حدوثها وإنما يعتبر هذا تقصير في توفير الضمانات القانونية لأصحاب الحقوق في نظام نزع الملكية، أما المشرع الفرنسي فقد تطرق إلى هذه المسألة (عوارض دفع التعويض) ومع كل الاحتمالات الممكنة<sup>3</sup>.

فالعوارض التي يمكن أن تواجه إيداع التعويض هي التأخر في دفع التعويض، وإعادة التقييم، والمصاريف المترتبة على إيداع التعويض.

أولاً/التأخر في دفع التعويض:

لم ينص المشرع الجزائري على هذه الحالة، ولكن قد أشار في المادة (20) من الدستور 1996 على أن يكون التعويض قبلي، ولكن هذا المبدأ يبقى عديم الجدوى إذا لم يتصد المشرع إلى هذه المسألة بنص تشريعي يحدد آليات دفع التعويض والجزاءات المالية التي تلحق الإدارة من جراء تأخرها على دفع التعويض<sup>4</sup>.

إن المشرع الفرنسي قد رتب آثاراً خاصة على التأخر في الدفع بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، فإذا لم تسدد الإدارة المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير، بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج

<sup>1</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 101.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 152.

<sup>4</sup> - خالد رقيق، مرجع سابق، ص 57.

زراعي أو صناعي أو منافع أخرى، فإذا لم تقم الإدارة بدفع التعويض يبقى الشخص المنزوع ملكيته في مركز المالك بكل ما في الملكية من سلطات الانتفاع والاستغلال<sup>1</sup>.

ثانيا/ إعادة تقييم التعويض:

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة (26) من قانون 23 أكتوبر 1958، ويطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعتمد إلى نزع الملكية وتستكمل إجراءاتها ولكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية، فحق المطالبة بإعادة التقييم عند دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض<sup>2</sup>.

لم يتطرق المشرع الجزائري لم يتطرق إلى عوارض دفع التعويض ومن من بينها إعادة تقييم التعويض، وهذا ما يجعل الإدارة تتعسف في طلب مراجعة التعويض وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأموال المنزوعة، وهذا يعتبر انتهاك لحقوق الأفراد المنزوع ملكيتها. ثالثا/ المصارف والتكاليف:

إن عملية نزع الملكية بإجراءاتها المتعددة والطويلة، وسواء كانت بالطريقة الودية أو بالطريقة الإجبارية فإنها تكبد مصارف وتكاليف من أجل إنجازها، ومن بين هذه المصاريف هي المصاريف التي فصل فيها القانون، والمصاريف القضائية.

1- المصاريف التي فصل فيها القانون: وتقع على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع والتسجيل في حالة الاتفاق بالتراضي<sup>3</sup>.

2- المصاريف القضائية: والتي قد يتحملها أحد الطرفين، وهي مصاريف التي لم يفصل فيها القانون، وتتحملها الإدارة حتى إتمام الانجاز العملية ثم تخصم من مبلغ التعويض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 106.

<sup>3</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 157.

<sup>4</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 55.

وقد لا يتنازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع بنص خاص، إذ يحمل الجهة النازعة للملكية مصارف التقاضي على مستوى جهة القضاء أول درجة<sup>1</sup>. يتحمل المنزوع ملكيته المصاريف القضائية، وهذا ما يجعل المنزوع ملكيته يتراجع في اللجوء إلى القضاء، والذي يعتبر القضاء هو ضمانا لحماية حقه.

### المبحث الثاني

#### حقوق المالك المنزوع ملكيته بعد نزع الملكية

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض فقط، بل هناك حقوق ضمنها القانون للمنزوع ملكيتهم أثناء سير عملية النزع وقبل نهايتها، وهو الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل، وحتى بعد نهاية العملية يمكن ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة، إضافة إلى الحق في أولوية الشراء والإيجار.

#### المطلب الأول

##### حقوق المالك المنزوع ملكيته أثناء سير عملية نزع الملكية

قد ترى الإدارة أن القيام بمشروعها لا يحتاج لنزع كامل العقار الذي يملكه المالك، فتقوم بنزع الجزء الذي يفيدها في تحقيق المنفعة العمومية، ولكن قد يحدث أن يكون الجزء الباقي غير قابل الاستعمال مما يعوقه المالك من الاستفادة منه شكل طبيعي، لذا منح القانون للمالك حق طلب نزع ملكية الجزء غير المستعمل من العقار، ولا يتم هذا الإجراء إلا بشروط وإجراءات.

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 55.

الفرع الأول/ شروط نزع الباقي غير المستعمل:

إن العقارات تختلف من مبنية إلى بيضاء<sup>1</sup>، فالنزع الذي يطال العقارات المبنية منها يكون صعب من ورائه، بل مستحيل أن يستعمل الجزء المتبقي منه، وإن كان ممكناً فهو يحتاج إلى تكييف وإعادة تجهيز ويكون مكلف جداً لأصحابه، وعليه فإنه من الأحسن لهم طلب نزع الباقي على أن يحتفظوا به دون فائدة.

أولاً/ شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات المبنية:

إن القانون رقم (11/91) لم يفصل كثيراً في هذه المسألة، كما أن نصوصه قليلة حول هذا الموضوع، وكذلك لم يفرق بين العقارات المبنية والعارية، أما المرسوم التنفيذي (186/93) لم يتطرق إليه إطلاقاً.

بالرجوع إلى المادة (23) من الأمر (48/76) في فقرته الأولى التي نصت على أنه: "إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزء من عقار المبنى، وكان الجزء المتبقي منها غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع الملكية التام، ويتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ تبليغهم قرار التصريح بالمنفعة العامة أو قرار نزع الملكية."<sup>2</sup>

يمكن من خلال نص المادة (23) من الأمر (48/76) أن نستخلص الشروط التالية:

- 1- أن يكون هذا الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق.
- 2- تقديم الطلب من طرف المنزوع ملكيته، إلا أن المشرع لم يبين الجهة التي يتم تقديم الطلب إليها.

<sup>1</sup> - العقارات البيضاء هي العقارات العارية غير المبنية.

<sup>2</sup> - المادة (23) من الأمر (48/76) المؤرخ في 25-05-1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم (48) المؤرخة في 01-06-1976، ص 700.

3- تقديم الطلب خلال 15 يوما من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة أو قرار نزع الملكية.

### ثانيا/ شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات العارية:

كما ذكرنا سابق أن المشرع الجزائري في القانون (11/91) في مادته (22) لم يفرق بين العقارات المبنية والعارية<sup>1</sup>، لكن في الأمر (48/76) الملغى فقد خصص الفقرة الثانية من المادة (23) للأراضي العارية حيث جاءت في نصها على ما يلي: "ويجرى مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص إثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة، وإذا كانت قطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات."<sup>2</sup>

من خلال المادة (23) من الأمر الملغى يمكن بيان شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات العارية، وهي كالتالي:

1- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة منصفة وفق مخططات التجزئة وينصب طلب على الجزء الباقي منها على ما فوقها من غرس وبناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا<sup>3</sup>.

2- ألا يكون للمالك قطعة أخرى ملاصقة للقطعة المنزوعة، هذا ويجب أن تكون مساحة القطعة المتبقية أقل من 10 آرات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - تنص المادة (22) من القانون (11/91) على أن : "إذا كان نزع الملكية لا يعني جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل."، مرجع سابق، ص 696.

<sup>2</sup> - المادة (23) من الأمر (48/76)، مرجع سابق، ص 700.

<sup>3</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 114.

<sup>4</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 164.

3- بالإضافة إلى هذه الشروط تضاف الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة (23) من الأمر رقم (48/76) الملغى، وهي نفسها الشروط المتعلقة بالعقار المبنى أي أن الجزء المتبقي منها يكون غير قابل للانتفاع به على الإطلاق في الأوضاع العادية.

الفرع الثاني/ إجراءات طلب نزع الباقي غير المستعمل:

تعتبر إجراءات طلب نزع ملكية الباقي من العقار من التصرفات التي يجريها صاحب الملكية الأصلية بغية درأ الضرر الذي لحقه من جراء نزع الجزء من ملكيته، وهي كغيرها من الإجراءات تحتاج إلى مواعيد محددة ولشخص ذو مصلحة في إتباعها ألا وهو المنزوع ملكيته.

أولاً/ أطراف الطلب:

من شروط طلب نزع الملكية الباقي من العقار غير المستعمل هو تقديم الطلب من صاحب الحق إلى الجهة المختصة بنظره.

1- صاحب الحق في طلب نزع ملكية الباقي من العقار: يقدم الطلب من المالك أو المالكين على الشيوع إذا كانت الملكية المنزوعة شائعة، وإن تعدد المالكين لقطعة مشاعة أو كانت هذه القطعة مثقلة بحقوق غير المستأجرين فموافقة هؤلاء غير مشروطة، أما موافقة المالكين على الشيوع فهي ضرورية لأن الطلب يعتبر من قبيل التصرف، كما أن طلب نزع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صاحبه لا يجوز للورثة المطالبة به<sup>1</sup>.

2- الجهة التي يوجه إليها الطلب: لم يحدد قانون نزع الملكية لا القديم ولا الجديد الجهة التي يتم تقديم الطلب إليها، وبالرجوع إلى المادة (23) من الأمر (48/76) نجد أنها اشترطت أن يقدم الطلب من تاريخ التبليغ المنصوص عليه في المادة (13) والتي تناولت قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار نزع الملكية، ومن خلال إجراءات هذين القرارين، تبرز

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 119.

لنا ثلاث جهات إدارية، فيمكن لصاحب الحق أن يوجه الطلب إلى الجهة النازعة للملكية، أو المحافظ المحقق أو القضاء، وبما أن القانون لم يحدد الجهة المختصة فمن المنطقي أن تكون الجهة التي أصدرت قرار نزع الملكية<sup>1</sup>.

### ثانيا/ سريان الإجراءات:

تسري الإجراءات بمجرد تقديم الطلب مع احترام آجال إيداع الطلب ومراحل دراسته.

**1- ميعاد تقديم الطلب:** لقد حدد المشرع الجزائري في الأمر (48/76) مدة لتقديم الطلب وهي 15 يوما من تاريخ التبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار نزع الملكية<sup>2</sup>، أما القانون (11/91) فلم ينص على مواعيد بخصوص هذا الطلب إلا أنه اشتمل العديد من القرارات التي يحق الطعن فيها مما يفسح مجالا أوسعاً وفرصاً أكثراً للمنزوع ملكيته في تقديم الطلب<sup>3</sup>.

**2- دراسة الطلب:** لما كان مصدر الطلب النزع هو المالك نفسه فإن احتساب وتقدير التعويض يعتبر ثمنا للبيع وليس تعويضا عن الضرر، فالتقدير يتم على أساس القيمة النفعية للملك ليس أكثر وتتم حيازة القطعة الباقية بعد تمكين المالك من التعويض أو إيداعه، وفي حالة رفض الطلب يمكن للمتضرر اللجوء إلى القضاء من أجل تأكيد طلبه والذي يتم عن طريق خبرة تبين مدى الضرر الذي لحق المالك من جراء النزع الجزئي لملكته<sup>4</sup>.

أورد القانون الحالي لنزع الملكية في الفصل السابع منه أحكاما مختلفة، إذ تنص المادة (31) على أنه: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشرع المزمع إنجازها، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص

<sup>1</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> - المادة (23) من الأمر (48/76)، مرجع سابق، ص 700.

<sup>3</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 59.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

بالأشغال في الوقت نفس شروط ضم الملكيات المعنية.<sup>1</sup>، وتظهر عبارة "ضم الملكيات المعنية" الواردة في هذا النص على أن نزع الباقي، في حين أن المقصود منها هو القطع المتجاورة وليست القطع المجزأة، كما أن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوم به الإدارة من تلقاء نفسها على خلاف نزع الباقي الذي يتم بطلب من المعني بالأمر، مما يبرز غموض حول أهمية تواجد المادة (31) من القانون (11/91) والتي تحمل نفس مضمون المادة (34) من الأمر (48/76) ولكنها جاءت تحت عنوان العمليات المركبة والتي يخلو القانون الجديد من ذكرها.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني

#### حقوق المالك المنزوع ملكيته بعد نهاية عملية نزع الملكية

بعد نهاية عملية نزع الملكية هذا لا يعني نهاية حقوق الأفراد من المطالبة بحقوقهم، فيمكن لأصحاب الحقوق المطالبة بحق استرجاع الأملاك المنزوعة، والمطالبة بأولوية في الشراء أو الإيجار، وهذا ما يهمننا هو البحث عن ضمانات نزع الملكية.

#### الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

قد تكون الإدارة بتصرفها سببا في تعطيل المنفعة العمومية التي نزع العقار من أجلها، فقد تتوانى عن إتمام العملية أو لا تقوم بإنجاز المشروع المبتغى من وراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مما يسمح للمالك طلب استرجاع ملكه وفقا لإجراءات معينة. إن ممارسة هذا الحق يتطلب توفر مجموعة من الشروط، وإلا لا يمكن ذلك.

<sup>1</sup> - المادة (31) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 697.

<sup>2</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 59.

أولاً/ شروط ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة:

تنص المادة (32) من القانون (11/91) على أنه: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن يسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه ملكيته أو أصحاب الحقوق".<sup>1</sup>

يتبين من خلال نص المادة المبينة أعلاه أن حق استرجاع الملكية العقارية المنزوعة من أصحابها وذوي الحقوق في القانون الجزائري يتحقق في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية.

إن المشرع الجزائري لم يحدد مدة الانطلاق في الأشغال لا في القانون (11/91)، ولا في المرسوم التنفيذي رقم (186/93)، وبالرجوع إلى نص المادة (10) في فقرتها الثانية من القانون (11/91) نجد أنها نصت على أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والتي حددتها بأربعة سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة في حالة العمليات الكبرى ذات منفعة وطنية.<sup>2</sup>

إن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة (32) من القانون (11/91)، مرجع سابق، ص 697.

<sup>2</sup> - المادة (10) // الفقرة الثانية، المرجع نفسه، ص 695.

<sup>3</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 116.

أما فيما يخص شكل تقديم طلب الاستعادة فلم يحدد المشرع الجزائري أي شكل، كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع الملكية في أجل وميعاد قانوني محدد.

تبقى الآجال مفتوحة ابتداءً من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة (10) من القانون (11/91) وإلى ما لنهاية، إذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت الملكية من أجله<sup>1</sup>.

صدر في هذا الصدد القرار رقم (36595) بتاريخ 26-05-1984 جاء فيما يلي: "ولما كان ثابتاً في قضية الحال- أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال (05) خمس سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته للحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه<sup>2</sup>.

نجد من خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية الغير المستعملة فيما نزعت من أجله حددت بمرور 15 سنة، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد ما ذكر في الفقرة الأخيرة، بتاريخ 18-10-2005 جاء فيه ما يلي: "...حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها...

حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع، إلا في 13 أبريل 2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة (48) من الأمر الصادر

<sup>1</sup> - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 114.

<sup>2</sup> - قرار رقم (36595) المؤرخ في 26-05-1984، المجلة القضائية، العدد (01)، 1990، ص 192.

في 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار.<sup>1</sup>

### ثانيا/ إجراءات ممارسة حق الاسترجاع:

رغم أن حق الاسترجاع من الضمانات الرئيسية إلا أن المشرع لم يتضمن إجراءات ممارسة هذا الطلب.

يكفل حق الاسترجاع للمالك المنزوعة ملكيته وأصحاب الحقوق طلب استرجاع عقاره، وهذا الحق مرتبط بإدارة صاحب الحق، بحيث يقدم هذا الأخير الطلب إلى الإدارة التي قامت بنزع الملكية قبل التوجه إلى القضاء لإصدار القرار الإداري المسبق الرابط للنزاع، وفي حالة قبول الإدارة للطلب يقوم المطالب بالحق دفع مبلغ يساوي مبلغ التعويض، وفي حالة وجود تحسينات يلزم بتعويضها بدفعه قيمة إضافية عليها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني/ الحق في أولوية الشراء أو الإيجار:

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها، وفي هذه الحالة يكون للمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار وكذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة، والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تنوي بيع

<sup>1</sup> - قرار رقم (022461) المؤرخ في 18-10-2005، مجلة مجلس الدولة، العدد (07)، 2007، ص 105.

<sup>2</sup> - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص 61، 62.

أو تأجير العقار الذي تم نزعه وذلك في إطار تسيير العادي لأموالها وتخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار<sup>1</sup>.

إن قانون نزع الملكية رقم (11/91) لم ينص على حق الأولوية، كما أن الأمر الملغى (48/76) لم يعالج هذه المسألة، كما أن المادة جاءت غير دقيقة، مما أدى بالمحاكم العليا في الجزائر تتراوح بين استعمال ثلاث مصطلحات (إعادة البيع، حق الاستعادة، وإعادة التنازل)<sup>2</sup>.

إذ يتجلى من القرار رقم (84308) الصادر في 17-01-1993 الذي جاء فيه: "التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه وبالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية وقد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن (05) خمس سنوات."<sup>3</sup>

إن المحكمة العليا حكمت ببطلان قرار إداري صدر في سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار وإنما هو سبب لحق الاستعادة، والجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة<sup>4</sup>.

إن المشرع الجزائري وعلى عكس نظيره الفرنسي لم يتناول إجراءات قانونية لهذا الحق، لا في القانون الجديد ولا في الأمر الملغى، مع العلم أن النصوص القانونية في الموضوع تكاد مطابقة في اللفظ مع القانون الفرنسي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - كمال الوافي، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 177.

<sup>3</sup> - قرار رقم (84308) المؤرخ في 17-01-1993، المجلة القضائية، العدد (03)، 1993، ص 233.

<sup>4</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 118.

<sup>5</sup> - عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 177.

# الختامة

بعد دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نخلصُ إلى أن الإدارة تلجأ إلى إجراء نزع الملكية في حالة تحقيق المنفعة العامة إلا بعد استنفاد كل طرق القانون الخاص، أي في حالة اتفاق المالك مع الإدارة بالبيع أو التبادل... الخ، كما حدد المشرع الجزائري في القانون إجراءات نزع الملكية وذلك من خلال نص المادة الثالثة، وتتمثل في التصريح بالمنفعة العمومية وتعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها وتقويم العقارات، وقرار التنازل عن الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية، فلقد جعل المشرع هذه الإجراءات معقدة لضمان حقوق الأفراد أي لا تلجأ الإدارة إلى نزع الملكية خوفاً من إجراءاتها المعقدة والطويلة، وهذه صورة من صور ضمانات نزع الملكية، وكضمان آخر فإذا الإدارة لجأت إلى إجراءات نزع الملكية فإن هذا لا يعني أن الفرد ليس له الحق في الدفاع عن ملكيته، فيمكن رفع دعوى قضائية في حالة أن الإدارة لم تتبع الإجراءات كما هو منصوص عليها في القانون، فالقاضي يراقب مدى مشروعية القرار، بالنظر إذا ما كان هناك عيب في الاختصاص، أو في الشكل والإجراءات، ويراقب ما إذا كان هناك منفعة عامة.

كما أن هناك ضمانات أخرى وهي الضمانات الموضوعية وتتمثل هذه الأخيرة في حقوق المالك من جراء نزع الملكية والمتمثلة في التعويض وقد يكون هذا التعويض نقدي أو عيني، كما أن الملكية لا تنتقل إلا بعد دفع التعويض للمالك المنزوع ملكيته، كما أن حقوق المالك لا تتوقف عند التعويض فقط، بل هناك حقوق ضمنها القانون للمنزوع ملكيتهم أثناء سير عملية نزع الملكية وقبل نهايتها، وتتمثل هذه الحقوق في طلب نزع الباقي غير المستعمل، وذلك عندما تقوم الإدارة بنزع جزء من العقار الذي يفيد مشروعها في تحقيق المنفعة العامة، وفي نفس الوقت أن الجزء الباقي للمالك لا يستطيع الانتفاع به، ففي هذه الحالة له الحق في طلب نزع الباقي غير المستعمل من العقار، ولكن لا يتم هذا الإجراء إلا بشروط وإجراءات، وكذلك له حق استرجاع العقار المنزوع إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات

المعنية. وفي بعض الأحيان قد تضع العقارات المنزوعة من أصحابها للإيجار أو للبيع فالأولوية للإيجار أو الشراء لصالح المالك الذي نزع منه هذا العقار المعروض للإيجار أو البيع.

وقد توصلنا من خلال دراستنا للموضوع وتحليله إلى بعض النتائج المتمثلة في:

- من حيث الضمانات الإجرائية نجد أن المشرع الجزائري وضع قانونا خاصا بنزع الملكية، وهذا يعتبر كضمان لحقوق الأفراد، ورغم هذا فقد ترك المشرع بعض الفراغات والنقائص التي الإدارة استغلتها الإدارة لصالحها حيث أصبح من الصعب السيطرة عليها، بالإضافة إلى أن القاضي الإداري في بعض الأحيان قد يعجز على إخضاع الإدارة للقانون، بسبب هيمنة السلطة التنفيذية على السلطة القضائية.

- إن المشرع في قانون نزع الملكية يحيل إلى القواعد العامة، وقد كان من المفروض تدارك هذا الأمر وجمع كل هذه المسائل الجزئية في نفس القانون.

- لم يعطي المشرع الجزائري مفهوما للمنفعة العامة، وترك التقدير للجهات الإدارية مما جعل هذه الأخيرة تتوسع في فكرة المنفعة العامة، وبالمقابل أصبحت أملاك الأفراد مهددة دوماً بنزعها.

- لم يتخلى المشرع فيما يخص الإجراءات الخاصة بالحالات الاستعجالية إجراء الإعلام والتحقيق والإشهار العقاري.

- أما عن الرقابة القضائية عن الإجراءات فجعلها المشرع كضمانة لحقوق الأفراد، إلا أن القاضي الإداري عند رقابة شرط المنفعة العامة يجعلها محدودة وتنصب على السلطة التقديرية للإدارة، فهو يراقب صحة الوقائع وتكييفها القانوني فقط، عكس ما جرى عليه الاجتهاد الفرنسي.

- أما بخصوص الضمانات الموضوعية فنجد أن المشرع لم يتطرق إلى كل الضمانات الموضوعية، وكان هناك تقصير واضحاً في وضع الأحكام التشريعية، فلم يتطرق إلى حق الأولوية في البيع أو الشراء، فذكر البعض منها لكن لم يضع لها أحكاماً خاصة بها، مما يصعب على المتضرر ممارسة حقه، وهذا يعتبر تقصير من المشرع في توفير الضمانات الموضوعية.

- كما لم يبين في حق نزع الباقي الغير المستعمل كيفية ممارسة هذا الإجراء إذا لم يبين مدة تقديم الطلب ولا الجهة التي يقدم لها الطلب، فالمادة (22) من القانون (11/91) حددت إلا شروط تقديم هذا الطلب.

- نجد أن المادة (32) من القانون (11/91) تضمنت حق الاسترجاع وأوردت حالة واحدة لممارسة هذا الطلب رغم أن الأمر (48/76) أورد أكثر من حالة، حيث أن هذه المادة لم تذكر الآجال التي يتم فيها الانطلاق الفعلي.

- أما بالنسبة للتعويض فقد أخضعه لإدارة أملاك الدولة التي تقدر قيمة العقار، وكان من المفروض أن تكفل هذه المهمة لخبير عقاري لأنه هو الأدرى بأسعار السوق، اعتبار أن الإدارة تقدر قيمة العقار بناء على أسعار إدارية.

ولنجاح تجسيد ضمانات نزع الملكية الإجرائية والموضوعية بصفة شاملة وفعالة مع اتسامها بالصرامة فقد توصلنا لبعض الاقتراحات:

- تحديد مفهوم المنفعة العامة بمقتضى نص قانوني أفضل من تركه للجهات القضائية.

- إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الذي هو بعيداً عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة.

- على القاضي الإداري عند مراقبة شرط المنفعة العامة أن يبتعد عن النظرية التقليدية وأن يأخذ بالنظرية الموازنة، ولا ينحدر دائماً في صف الإدارة، لأن الفرد عند اللجوء إلى القضاء ليضمن حقه يضع كل الثقة في العدالة، كما يجب على المشرع إجراء تعديل للقانون (11/91) وذلك بوضع نص قانوني لنظرية الموازنة، والقيام بالمقارنة بين الجوانب الإيجابية والسلبية.

- كما يجب على المشرع سن نصوص ضمانات موضوعية، وتحديد المدة والجهة التي يجب تقديم الطلب إليها في مسألة حق الاسترجاع، وإقرار نصوص قانونية فيما يخص حق الأولوية في البيع أو الإيجار.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً/ المصادر:

- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ. الدساتير:

- دستور 1996، الجريدة الرسمية رقم (76) المؤرخة في 08-12-1996، المعدل بموجب القانون رقم (01/16) المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 يتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية رقم (14) المؤرخة في 7 مارس سنة 2016.

ب. القوانين:

- القانون رقم (11/91) المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد (21) مؤرخة في 08 مايو 1991.

- القانون (21/04) المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية رقم (85) المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

- القانون (09/08) المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم (21) المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.

ج. الأوامر:

- الأمر (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية (78) المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمتمم.

- الأمر (48/76) المؤرخ في 25-05-1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم (48) المؤرخة في 01-06-1976.

د. المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم (186/93) المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون (11/91) المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم (51) المؤرخة في 01 أوت 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم (248/05) المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 الذي يتم المرسوم التنفيذي رقم (186/93) المؤرخ في 07 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة

1993 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم (11/91) المؤرخ في 27 أبريل سنة  
1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة  
الرسمية رقم (48) المؤرخة في 10 يوليو 2005.

### ثانيا/ المراجع:

#### **1-الكتب والمؤلفات:**

- أمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، بدون جزء،  
دار هومة، ب.ط، بوزريعة، الجزائر، 2001.
- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، ج2، منشورات كلبيك،  
ط1، المحمدية، الجزائر، 2014.
- محمد أنور حماده، القرارات الإدارية ورقابة القضاء، بدون جزء، دار الفكر الجامعي،  
ب.ط، الإسكندرية، القاهرة، 2004.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة  
والمحكمة العليا، ب.ج، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ب.ط بوزريعة، الجزائر،  
2003.
- رشا محمد جعفر الهاشمي، الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في فرض الجزاءات على  
المتعاقد معها (دراسة مقارنة)، بدون جزء، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت،  
لبنان، 2010.

#### **2- الرسائل والمنكرات الجامعية:**

##### **أ. رسائل الدكتوراه:**

- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة شهادة الدكتوراه في  
العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة،  
2012/2011.
- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة  
العامة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية،  
جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان، 2014/2013.

ب. رسائل الماجستير:

- آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم (30/90)، رسالة شهادة ماجستير في الحقوق، قسم قانون خاص، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري -قسنطينة، 2010/2009.
- إسماعيل قريمش، محل دعوى الإلغاء، رسالة شهادة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2013/2012.
- وهيبة أمزيان، نزع الملكية بين الشرعية والمشروعية وحقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة -بومرداس، 2010/2009.
- حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، رسالة شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2009/2008.
- كريمة أمزيان، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، رسالة شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2011/2010.
- محمد زعداوي، الرقابة القضائية على تدابير الضبط الإداري، رسالة شهادة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري -قسنطينة، 2007/2006.
- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، رسالة شهادة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة -بومرداس، 2011/2010.
- سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، رسالة شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري -تيزي وزو، 2014/2013.

- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة شهادة ماجستير، فرع قانون خاص، قسم قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري -قسنطينة، 2008/2007.
- سعد صليلع، الانحراف بالسلطة كوجه لإلغاء القرار الإداري في النشاط الإداري الجزائري، رسالة شهادة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2005/2004.
- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة شهادة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر -باتنة، 2006/2005.

**ج. مذكرات الماستر:**

- أسماء بن بريكة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2015/2014.
- كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2014/2013.
- خالد رقيق، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، 2014/2013.

**3- المقالات:**

- أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، العدد (02)، الجزائر، سنة 1994.
- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري من مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد (03)، مطبعة الديوان، الجزائر، سنة 2003.

4- المداخلات:

- محمد صغير بعلي، ملتقى وطني حول الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 08 ماي 1945 -قالمة، 2013.
- سمير خليفي، القضاء الاستعجالي بين حماية حقوق المتقاضي وامتيازات السلطة العامة، مداخلة في إطار المحور الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج -البويرة، 2013/2014.

5- المجالات القضائية:

- المجلة القضائية، العدد (04)، لسنة 1989.
- المجلة القضائية، العدد (01)، لسنة 1998.
- المجلة القضائية، العدد (01)، لسنة 1990.
- المجلة القضائية، العدد (02)، لسنة 1992.
- المجلة القضائية، العدد (03)، لسنة 1993.
- مجلة مجلس الدولة، العدد (02)، لسنة 2002.
- مجلة مجلس الدولة، العدد (05)، لسنة 2004.
- مجلة مجلس الدولة، العدد (07)، لسنة 2007.
- مجلة مجلس الدولة، العدد (09)، لسنة 2009.

# الفهرس

رقم الصفحة	العناوين
أ	مقدمة
06.....	الفصل الأول: الضمانات الإجرائية في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
07.....	المبحث الأول: الضمانات المقررة ما قبل صدور قرار نزع الملكية.
07.....	المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية.
07.....	الفرع الأول: الإجراءات العامة في نزع الملكية.
08.....	أولاً: التصريح بالمنفعة العامة.
13.....	ثانياً: تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها.
16.....	ثالثاً: تقرير تقويم العقارات.
18.....	رابعاً: قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق موضوع نزع الملكية.
18.....	الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة في نزع الملكية.
18.....	أولاً: التملك عن طريق الاتفاق الودي.
19.....	ثانياً: الإجراءات الخاصة والمستعجلة لنزع الملكية.
22.....	المطلب الثاني: الرقابة القضائية على الإجراءات السابقة لقرارات نزع الملكية.
23.....	الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري على إجراءات إثبات المنفعة العامة.
24.....	أولاً: الرقابة القضائية على التصريح بالمنفعة العمومية.
24.....	ثانياً: الرقابة القضائية على الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق.
30.....	ثالثاً: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العامة.
32.....	الفرع الثاني: رقابة القاضي الإداري على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العامة..
35.....	المبحث الثاني: الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
35.....	المطلب الأول: قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأسباب إغائه.
35.....	الفرع الأول: مفهوم قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

36.....	أولاً: تعريف قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
36.....	ثانياً: شروط قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
37.....	ثالثاً: السلطة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
37.....	رابعاً: آثار صدور قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
37.....	الفرع الثاني: وسائل إلغاء القرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
37.....	أولاً: عدم المشروعية الخارجية.
39.....	ثانياً: عدم المشروعية الداخلية.
المطلب الثاني: رقابة القاضي الإداري على شرعية قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة	
42.....	المرتبة عن هذه الرقابة.
الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرار نزع الملكية من أجل	
42.....	العامة.
أولاً: رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية لقرار نزع الملكية من أجل	
42.....	العامة.
ثانياً: رقابة القاضي الإداري على المشروعية الداخلية لقرار نزع الملكية من أجل	
44.....	العامة.
44.....	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن رقابة القاضي الإداري لقرار نزع الملكية.
45.....	أولاً: التصريح بمشروعية القرار.
46.....	ثانياً: التصريح بعدم مشروعية القرار.
48.....	الفصل الثاني: الضمانات الموضوعية من أجل المنفعة العامة.
49.....	المبحث الأول: التعويض لحق المالك قبل نزع الملكية.
49.....	المطلب الأول: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف.
49.....	الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض.
50.....	أولاً: أن يكون الضرر مادياً.
51.....	ثانياً: أن يكون الضرر مباشراً.
52.....	ثالثاً: أن يكون الضرر محققاً.

53.....	رابعا: سلامة المركز القانوني للمضور
54.....	الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض
54.....	أولا: القيمة في تقدير التعويض
56 .....	ثانيا: مشتملات العقار
57.....	ثالثا: الاستعمال الفعلي
57.....	رابعا: التصريحات والتقويمات الضريبية
58.....	الفرع الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض
58.....	أولا: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة
58.....	ثانيا: الاتفاق الودي على تقدير التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة
59.....	ثالثا: أثر الاتفاقات الودية مع الغير
59.....	الفرع الرابع: إجراءات تحديد التعويض
60.....	أولا: المرحلة التحضيرية
60.....	ثانيا: المرحلة التقييمية
61.....	ثالثا: المرحلة التقديرية
61.....	المطلب الثاني: نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
61.....	الفرع الأول: أشكال التعويض
61.....	أولا: إيداع التعويض في الخزينة
62.....	ثانيا: التعويض العيني
62.....	الفرع الثاني: إيداع التعويض في الخزينة
63.....	الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض
63.....	أولا: التأخر في دفع التعويض
64.....	ثانيا: إعادة تقييم التعويض
64.....	ثالثا: المصارف والتكاليف
65.....	المبحث الثاني: حقوق المالك المنزوع ملكيته بعد نزع الملكية
65.....	المطلب الأول: حقوق المالك المنزوع ملكيته أثناء سير عملية نزع الملكية

66.....	الفرع الأول: شروط نزع الباقي غير المستعمل
66.....	أولاً: شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات المبنية
67.....	ثانياً: شروط نزع الباقي غير المستعمل من العقارات العارية
68.....	الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع الباقي غير المستعمل
68.....	أولاً: أطراف الطلب
69.....	ثانياً: سريان الإجراءات
70.....	المطلب الثاني: حقوق المالك المنزوع ملكيته بعد نهاية عملية نزع الملكية
70.....	الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
71.....	أولاً: شروط ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
73.....	ثانياً: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع
73.....	الفرع الثاني: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار
76.....	الخاتمة
81.....	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

## المخلص باللغة العربية:

من أجل تحقيق المصلحة العمومية التي وجدت من أجلها الدولة، فإن هذه الأخيرة تمارس مجموعة امتيازات، وعلى رأسها نزع الملكية الخاصة. وبالنظر إلى خطورة الإجراء على حق الملكية الفردية، فإنه أحيط بمجموعة من الضمانات. فقد تم النص على إمكانية اللجوء إليه من طرف الإدارة في الدستور مقابل تعويض عادل وقلبي، كما أنه المشرع أناطه بتشريع خاص نظم من خلاله الإجراءات المتبعة لتمام العملية. والإدارة لا يمكن لها أن تلجأ إلى تجريد الملاك من أملاكهم وحيازتها إلا إذا احترمت التشريع الخاص بنزع الملكية، وتعذر عليها الحصول على تلك الأملاك بالطرق الودية الممكنة بعد سعيها إلى ذلك، فإذا خرجت الإدارة عن الإطار القانوني الذي يمارس فيه امتياز نزع الملكية، عد ذلك من أعمال التعدي التي تفقد صفة العمل الإداري، مما يجعلها عرضة للمسألة من طرف القاضي المدني، وبالإضافة إلى هذه الضمانات الإجرائية توجد رقابة قضائية على هذه الإجراءات التي قامت بها الإدارة والمنصوص عليها قانوناً، فالمنزوع ملكيته وكل من له صفو ومصلحة بإمكانه أن يطعن أمام القضاء سواء بدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، ويتم الطعن وفق الإجراءات التقاضي المنظمة بنصوص عامة، أو بموجب النصوص الخاصة التي نظمت بموجب تشريعات نزع الملكية.

### Résumé:

L'expropriation est un procédé de la puissance publique, réservé à l'Etat ou aux personnes avec lesquelles il partage ce pouvoir. Ce dernier ne trouve sa justification que dans l'utilité publique, et dont l'emploi doit, par suite, être entouré garanties législatives à deux points : que l'utilité publique de l'opération ait été constaté en une forme solennelle, et que l'indemnité soit juste et préalable à la prise de possession. Et de garanties judiciaire par le contrôle de juge sur les différentes phases et décisions administratives. Cette prérogative ne peut être exercer sauf si les particuliers refusent de vendre ou exigent des prix trop élevés, car le principe est la cession à l'amiable. Toute possession en dehors de la procédure légale constitue en tout cas une emprise irrégulière entraînant la compétence judiciaire.

### Abstact:

The expropriation process is an exercise of public power reserved to the state or the people with whom he shared constraint on the citizen, which finds its justification in the public interest, and whose employment is consequently be surrounded by legislative guarantees two points: that the utility of the operation was found in a solemn form, and that the compensation is fair and prior to taking possession. And judicial guarantees by controlling judge the different phases and administrative decisions. This power can not be exercised unless the individuals refuse to sell or require too high a price, as the principle and the transfer to the court. Any possession outside the legal procedure constitutes an indirect expropriation leads jurisdiction.