

بسم الله الرحمن الرحيم

د. خليل بوصنوبرة

أستاذ محاضر كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة 8 ماي 1945 - قالمة

محاضرات في قانون نزع

الملكية

لطلبة الماستر تخصص "منازعات"

السنة الجامعية 2013 2014



يعد حق الملكية في مختلف القوانين والتشريعات الوطنية ذا أهمية بالغة، ونظرا لهذه الأهمية تمت حماية هذا الحق بعدة إجراءات صارمة باعتبار الملكية العقارية التي كانت وما تزال الحق المقدس لدى الأفراد ومبتغاهم الذي يسعون لتحقيقه، واكتسابها لأنها الثروة الحقيقية وخاصة في الوقت الحالي الذي أصبح العقار أكثر أهمية، في حد ذاته يمثل ثروة كبرى لمالكه.

وهو الذي نتج عنه صراعات لا أول لها ولا آخر- المنازعات العقارية-، ومن ثم افرد لها المشرع الجزائري نصوص خاصة، وخصها بأحكام وإجراءات خاصة في المنصوصة القضائية "القسم العقاري" على مستوى المحاكم وبغرف على مستوى المجالس القضائية، وبغرفة بالمحكمة العليا، تماشيا مع أحدث التشريعات الدولية، وذلك لأهمية الموضوع وازدياد عدد المنازعات العقارية باستمرار.

ولما كان حق الملكية الفردية ذا أهمية خاصة في المجتمع، إذ يحتل حق الملكية الخاصة أولى المراتب في سلم انشغالات أولى المجتمعات، فقد كانت القواعد المنظمة لحق الملكية الخاصة المحور الرئيسي لتشريعات الدول. ولعل السبب في ذلك يعود إلى طبيعة الحق ذاته، فهو الحق الذي يستمد وجوده من القانون الطبيعي باعتباره إحدى حقوق الإنسان مثلما عبرت عن ذلك المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بنصها على: «حق كل شخص في التملك بمفرده، أو بالمشاركة مع الآخرين»، **فلا اعتراف بقداسته حق الملكية لم يحل أبدا الاعتراف للدولة بحق نزع الملكية الخاصة من مالكها، متى اقتضت ضرورة المصلحة العليا للبلاد، لكن مقابل تعويض عادل ومنصف، يدفع لمالك الأموال المستولي عليها عن طريق نزع الملكية، سواء كانت هذه الملكية للمواطنين أو للأجانب المقيمين بإقليم الدولة، على اعتبار حق الدولة في هذا المقام حالة من صور ممارسة الدولة لسيادتها على إقليمها.**

فإذا كانت مسألة نزع ملكية المواطنين ، لم تثر أي إشكال على المستوى الدولي لارتباطها ارتباطا وثيقا بالقانون الداخلي لكل دولة - عملا بمبدأ حرية الدولة في معاملتها رعاياها - فإن مسألة نزع ملكية الأجانب لم تكن أبدا بهذه البساطة. فهي المسألة التي غذت النقاش لوقت طويل لاصطدامها بمبدأ الحد الأدنى ، من الحماية المعترف بها دوليا للمال الأجنبي، وهو ما يبرز أهمية التعرض لهذه الجزئية بالدراسة، خاصة وأنا نعيش عصر العولمة، حيث أصبحت الاستثمارات الأجنبية المحرك الأساسي لعجلة التنمية، في العديد من دول العلم الثالث - الدول السائرة في طريق النمو منها الجزائر- بناء على كل ما سبق، ثار تساؤل حول مدى تحقق مبدأ مشروعيتها حق الدولة في نزع الملكية ، والاستيلاء على حقوق الغير في كل من القانون الدولي، والتشريع الجزائري. وعلى افتراض تحقق المبدأ المذكور أعلاه ، ما هي الضمانات المقررة بالمقابل في كل من القانون الدولي والتشريع الجزائري ، للمواطنين وللأجانب على حد سواء ، في مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة ، وما الفرق بينها وبين الاستيلاء ، والتأميم على المستويين الدولي والداخلي ؟ وما هي الآليات القانونية المتبعة في هذا الشأن؟

لذلك فإن دراستنا للموضوع ستتركز على البحث في مدى مشروعيتها وشرعية حق الدولة في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، أو الاستيلاء أو التأميم ، من منظور القانون الدولي والتشريع الجزائري على النحو الذي يستطيع من خلاله الباحث - والقارئ- الكشف عن الجهود المبذولة للتوفيق بين كل من حق الدولة في ممارسة إحدى مظاهر سيادتها على إقليمها من جهة، وحقوق المواطن والأجانب المقصودين بعبارة " الغير " في إجراءات نزع الملكية ، التي تضمنتها الدراسة من جهة أخرى.

المشروع الجزائري قدم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة ، وهو النهج المتبع في

أغلب التشريعات المقارنة، ولهذا قيد هذا الحق ، لاسيما إذا تعلق الأمر بالمنفعة العمومية،

واعتبره من الاجراءات الاستثنائية ، و كفله بضمانات غاية في الأهمية والدقة ، ألزم

الادارة بوجوب التقيد بها أثناء استعمال هذا القيد ، لأن الملكية الفردية محمية بنص الدستور¹

ونص القانون² ولا يمكن الاعتداء عليها أو المساس بها ، والا تعرض المعتدي إلى

العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات ، باستثناء حالة نزع الملكية للمنفعة العامة.

للدولة أن تقوم بنزع الملكية الخاصة للأفراد لصالح المنفعة العامة ، وذلك من أجل

القيام بمشاريع ذات أهمية للمجتمع ، كالمشاريع التي تتعلق بالمرافق العامة أو بتسييرها ، والتي تعود بالنفع على الصالح العام ، كإنشاء الطرق والجسور أو تتعلق بالتعمير والتهيئة العمرانية ، أو بإنجاز منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية³ ولكن هذا يكون بموجب إجراءات دقيقة و واضحة تتخذ من قبل الادارة المختصة قانونا ، في مقابل تعويض المالك الذي تنزع منه ملكيته أو حقوقه ، تعويضا عادلا ومنصفا قبليا ، أي قبل أن تنزع منه ملكيته .

لذلك يعتبر موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من المواضيع الهامة والحساسة ،

بالنظر لكونه يتعلق بأهم الحقوق في المجتمع ، وهو حق الملكية العقارية .

إن موضوع نزع الملكية يمكن دراسته من عدة زوايا ، باعتبار الإدارة طرفا أساسيا في النزاع ، لكنها طرفا ممتاز ، تمارس امتيازاتها كسلطة عامة . وتظهر في موقف قوة في مواجهة المالك الضعيف " الغير " ، ولا يبقى للمعني إلا الحق في التعويض العادل ، المنصف ، القبلي ، ولكي لا تتعسف الادارة الزمها المشرع بإجراءات قانونية ، لا ينبغي أن تخرج عن الآليات المحددة ونطاقها ، وإلا اعتبرت أعمالها تعسفية ، وكانت العملية غير قانونية ، مما يجعل إجراءاتها باطلة ، ترتب المسؤولية عنها في مواجهة الادارة .

¹ - انظر نص المادتين رقم 20 و 52 من الدستور الجزائري لسنة 1996

² - انظر المادة 677 من القانون المدني الجزائري .

³ - انظر نص المادتين رقم 2 و 3 القانون رقم 91 11 المؤرخ في 27 04 1991 ، والمتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية رقم 21 : 1991 والمرسوم التنفيذي رقم : 93 - 186 المؤرخ في 27 07 1993 الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 11 ، والمتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، ج.ر. رقم : 51 1991

وفي المقابل يتعين معرفة الحقوق التي اقرها المشرع لصاحب الملك المنزوع ملكيته ،
فيما إذا كانت محصورة فقط في التعويض أم أن هناك حقوقا أخرى رتبها القانون له ،
ومدى احترام الإدارة لهذه الحقوق والتزامها القانوني بذلك .

للتعريف بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة ، فإننا نأخذ طبعاً بتعريف القانون
المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11.91 المؤرخ في 27 04 1991 المعدل والمتمم
بالقانون رقم: 21 - 04 المؤرخ في 29/12/2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 على "
أنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، وبإجراءات قانونية صارمة ،
ولا تتم إلا إذا كانت بإتباع إجراءات قانونية معقدة نص عليها القانون والمراسيم التنفيذية
له، بالإضافة للتعليمات الإدارية الموجهة بهذا الخصوص والعمل القضائي في الجانب
التطبيقي . إلا أن الإشكال المطروح حول الموضوع هو كما يلي :

ما هي الإجراءات التي يجب على الإدارة أن تتبعها للقيام بنزع الملكية الخاصة لأجل

المنفعة العامة؟

وما الفرق بين نزع ملكية المواطنين والاجانب؟ وهل تطبق نفس الاجراءات أم هناك

إجراءات خاصة؟

وما هي الحقوق التي تترتب للمالك المنزوعة ملكيته في المقابل؟

للإجابة على هذه الإشكالية كان لابد من دراسة الموضوع في ثلاثة فصول الاول
نخصه للمشروعات الدولية والداخلية في نزع الملكية والثاني للإجراءات الخاصة
بنزع الملكية للمنفعة العامة ، والثالث لحقوق المالك الذي نزع ملكيته وذلك على
التفصيل التالي :

الفصل الأول

المشروعات الدولية والداخلية في نزع الملكية

المبحث الأول: مدى مشروعية الحق في نزع الملكية

المطلب الأول: مبررات رفض نزع الملكية

المطلب الثاني: التأييد الدولي لحق نزع الملكية.

المبحث الثاني: تكريس المشرع الجزائري لحق نزع الملكية

المطلب الأول: تكريس حق نزع الملكية في النصوص الدستورية.

المطلب الثاني: تكريس حق نزع الملكية في التشريعات العادية والقانون الاتفاقي.

الفصل الثاني

إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الأول: إثبات المنفعة العامة

المطلب الأول: التحقيق الإداري المسبق

المطلب الثاني: التصريح بالمنفعة العامة

المبحث الثاني: قابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العقارية ونزع ملكيتها

المطلب الأول: قابلية التنازل عن الاملاك والحقوق العقارية

المطلب الثاني: نزع ملكية العقارات والحقوق العقارية

الفصل الثالث

حقوق المالك الذي انتزعت ملكيته

المبحث الأول: التعويض القبلي العادل والمنصف

المطلب الأول: أحكام التعويض المستحق

المطلب الثاني: إجراءات دفع التعويض المستحق

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

المطلب الثاني: الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار

الخاتمة

الفصل الأول

المشروعية الدولية والداخلية في نزع الملكية

في إطار الإجابة على التساؤل المطروح حول مدى أحقية الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية الخاصة ، في مواجهة المواطنين والأجانب من وجهة نظر القانون الدولي والتشريعات الوطنية، ضهر اتجاهين متعارضين:

الرأي الأول نادى بفكرة عدم مشروعية إجراءات نزع الملكية ، مبرزا موقفه بعدة أسباب يراها قانونية كالأثر على حساب الغير مثلا .

والرأي الثاني نادى بمشروعية نزع الملكية مستندا في ذلك على فكرة السيادة الإقليمية للدولة ، باعتبارها المبرر الكافي لمشروعية إجراءات نزع الملكية ، سواء كانت هذه الأملاك تابعة للمواطنين أم للأجانب.

الممارسة الدولية أكدت ميولها إلى الاتجاه المؤيد لفكرة حق الدولة في الأخذ بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية ، المشرع الجزائري كرس هذا الموقف الأخير، الثابت في جميع النصوص القانونية الجزائرية المنضمة لأجراءات نزع الملكية بصفة عامة، ونصوص القانون الاتفاقي المكرسة لحق الدولة في مواجهة أملاك الأجانب بصفة خاصة.

المبحث الأول

مدى مشروعية حق نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

لقد سبق وأن أشرنا في مقدمة هذا الفصل إلى ظهور نظرية ترفض الاعتراف بحق الدولة في أخذ الملكية الأجنبية ، مبرزا موقفه العدائي - هذا بتناقض إجراءات نزع الملكية مع المبادئ القانونية العامة المعترف بها من طرف الدول المتعدنة. لكن هذه النظرية لم تصمد كثيرا ، إذ سرعان ما تقلصت باعتبار أن مثل هذه الإجراءات ، تعد مظهر

من مظاهر سيادة الدولة على إقليمها¹ ، وهو الموقف الذي عبرت عنه الدول الرأسمالية الكبرى في العالم ، في أكثر من حالة ، وبالتالي نعرض بإجاز لهذه المواقف في مطلبين .

المطلب الأول

مبرزات الرأي الرفض لحق نزع الملكية

لقد عارض الفقه، والقضاء الدولي التقليدي فكرة نزع الملكية الخاصة - وبالأخص الأجنبية- معارضة شديدة ، وصلت إلى حد الرفض، لما في ذلك من إثراء بلا سبب لدولة الإقليم على حساب دولة الجنسية ، وخرق لمبدأ احترام الحقوق المكتسبة ، ومبدأ الحد الأدنى من الحماية المعترف بها للمال الخاص لذلك يتعين التعرض لهذه الحجج بإيجاز ، للزيادة في التوضيح

الفرع الأول: الإثراء بلا سبب:

من بين الأدلة التي يستند عليها أنصار الاتجاه المعارض لفكرة مشروعيتها إجراءات نزع الملكية الخاصة ، مبدأ الإثراء بلا سبب، ويقصد به ، عدم مشروعيتها وقانونية السبب الذي أثريت بموجبه الدولة المضيفة للاستثمار ، والمتمثل في في اتخاذ إجراءات نزع الملكية الخاصة . وفي هذا الصدد، يرى جانب كبير من فقهاء القانون الدولي، أن مبدأ الإثراء بلا سبب غير المشروع، مبدأ من المبادئ العامة في القانون العام ، التي تعتبر من مصادر القانون الدولي، كما جاء في المادة 37 من ميثاق محكمة العدل الدولية² .

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد، هو أن كل من الدول المصدرة لرؤوس الأموال، والدول المضيفة لها ، تستطيع اتهام الدولة الأخرى بأنها أثريت إثراء غير مشروعاً على حسابها. فالدول الغربية تعتبر أن اتخاذ إجراءات نزع الملكية الخاصة بالأجانب ، يؤدي

¹ على الرغم من الاعتراف بحق الدولة في نزع الملكية على أساس مبدأ السيادة الإقليمية، إلا أن هذا الحق يمكن أن يقيد، وذلك في حالة التنازل عنه بموجب اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف، أو بموجب قوانين الدولة الداخلية المتعلقة بتطوير وحماية الاستثمارات الأجنبية، أو بموجب عقود الامتياز التي تبرمها الدولة المضيفة للاستثمار مع المستثمر الأجنبي.

² خالد محمد الجمعة، إثماء الدولة المضيفة للاستثمار، اتفاقية الاستثمار مع المستثمر الأجنبي (الطرق، المشروعية، الشروط)، مجلة الحقوق، عدد 3، مصر، سبتمبر 1999 ، ص 91.

إلى إثراء دولة الإقليم على حساب دولة الجنسية¹ ، بينما الدول النامية - منها الجزائر - تعتبر أن طول مدة اتفاقية الامتياز مع المستثمر الأجنبي - المبرمة في ظروف غير عادلة - الذي تم نزع ملكيته، والتي جنى بموجبها أرباحا طائلة على حساب المجتمع والامة، نظير مقابل زهيد وبسيط للغاية، دون الاكتراث بمشاعر الشعب الذي يرى ثروته تنهب بدون وجه حق ، والتهرب من دفع الضرائب المستحقة عليه وبطرق ملتوية، مبررا كافيا لاتهام المستثمر الأجنبي بأنه أثري إثراء غير مشروع على حساب الدولة المضيفة للأستثمار.

إن نظرية الإثراء بلا سبب معروفة، في الأنظمة القانونية لدول العالم، وأن تطبيقاتها أصبحت في الوقت الحاضر أمرا مسلما به، على المستوى الداخلي والدولي ، وذلك حتى ولو في ظل غياب نص القانون، إلا أن الصعوبة تكمن في تحديد الحدود والمعايير التي يجب أن تطبق فيها، وذلك مثلما عبرت عنه ، محكمة تحكيم فصلت في إحدى الدعاوي المعروضة عليها سنة 1930 إذ أقرت بأن أساس التعويض عن تأميم الامتيازات ، هو بعينه فكرة الإثراء بلا سبب، والتي تعد بحد ذاتها "مبدأ عاما"².

إن الأهمية التي تكتسيها الفكرة هي في الحقيقة مزدوجة، فمن جهة، تعترف بحق الدولة، واختصاصها في اتخاذ إجراءات نزع الملكية، ومن جهة أخرى، تصلح كفكرة لتأسيس التعويض المستحق ، نتيجة الهدم الانفرادي للتوازن العقدي. لكن البعض يرى أن التعويض على أساس الإثراء بلا سبب غير المشروع يقدر بالفائدة التي أدخلت على القائم بنزع الملكية - عن طريق المصادرة أو الاستيلاء أو التأميم - بمقدار الأضرار التي لحقت بمن نزعت أو أمتت ممتلكاته³ ، ويدخل في حساب ذلك، الأرباح التي جناها الأجنبي قبل المصادرة أو نزع الملكية ، لكن المستقر عليه في التحكيم بأعباءه الوسيلة الأفضل في حل المنازعات التي نشأت أو قد تنشأ عن عقود الاشتثمار - عقود الامتياز - المحكم عادة ما يلجأ الى قواعد العدالة والانصاف التي تعتبر الأقرب والأفضل لحل مثل

¹ -CARREAU Dominique, JUILLARD Patrick, Droit international économique, 4^{ème} édition, LGDJ , Paris, 1998, p. 524.

² - BOUALIA Benamar , La CNUCED et le nouvel ordre économique international, OPU, Alger, 1987, p. 39.

³ خالد محمد الجمعة، مرجع سابق، ص 91.

هذه المنازعات ، والمحكمة التحكيمية لمركز واشنطن تملك هذا الحق بموجب نص المادة 42 من الاتفاقية¹. إن الكشف عن الطرف المثري، والطرف الذي أفقر، يقتضي القيام بتقييم مقارن جدي، وهذا ما أدى بالتالي بالحكومة الشيلية سنة 1971 إلى وضع نظرية الأرباح الطائلة² "benifices excessifs" لتحديد التعويض الواجب دفعه للشركات الأمريكية التي تم تأمينها .

الفرع الثاني: خرق مبدأ احترام الحقوق المكتسبة:

إن مبدأ احترام الحقوق المكتسبة في حقيقته مبدأ معروف في القوانين الداخلية³ فهو المبدأ الذي يعبر عنه بمبدأ عدم رجعية القوانين، أو ما يعرف بمبدأ الاستقرار التشريعي ، الذي بمقتضاه لا يمكن للقوانين الجديدة ، أن تمس بالتعديل أو بإلغاء مراكز قانونية، اكتسبت في ظل القوانين القديمة⁴. أما على الصعيد الدولي، فإن المبدأ يقتضي أن الدولة المضيفة للاستثمار لها كل الحرية ، في تغيير أوضاع الأجانب المتواجدين على إقليمها، بشرط عدم المساس بحقوق اكتسبها الأجانب بموجب القانون القديم. ويعتبر هذا المبدأ من المبادئ العامة للقانون بسبب أن مصدره الأصلي القانون الداخلي. وقد أدرج هذا المبدأ في القانون الدولي الخاص، والقانون الدولي العام، على أن تطبيق هذا المبدأ في الحالة الأخيرة يكون في حالتين هما:

- تعاقب الدول "succession d'Etats"

- والاستقلال باستعادة السيادة الوطنية.

¹ لما احمد كوجان ، التحكيم في عقود الاستثمار ، منشورات زين الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2008، ص 101 ، ونص المادة 42 الاتفاقية بقرائنها الثلاثة ن الملحق رقم 1 من نفس الكتاب ، ص 217

وعلى خلاف ذلك هناك جانب آخر من فقهاء القانون الدولي، يرى أنه في حالة إتراء الدولة المضيفة للاستثمار بلا سبب مشروع، فيجب عليها أن تدفع مقابلاً للمستثمر الأجنبي يعادل التعويض العادل .

² راجع في هذه الفكرة: الأمين تريت، حق السيادة الدائمة على الثروات الطبيعية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د ت ن)، ص 239 249.

³ كرس هذا المبدأ في المادة 2 من الأمر رقم 58 75، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78 1975. والمادة 15 من الأمر رقم 03 01، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 22 - 8 - 2001.

⁴ د/ خالد محمد الجمعة، مرجع سابق، ص 89.

ونشير أن مبدأ احترام الحقوق المكتسبة، احتج به في غالب الحالات التي تكون فيها حقوق رعايا الدول الكبرى في العالم، محلاً لأجراءات نزع الملكية أو محلاً للتأميم، وعلى العكس من ذلك، فإن نفس الدول ذاتها سعت إلى إبعاد تطبيق نفس المبدأ، أو إقامة استثناءات له في الحالات التي تقتضي مصلحتها ذلك¹، القانون الدولي يقضي أن الدولة الجديدة ملزمة باحترام الحقوق المكتسبة من طرف الأجانب في ظل الدولة القديمة، وهذا هو الموقف الذي عبرت عنه المحكمة الدائمة للعدل الدولية في قضية "german settlers"، والذي جاء في منطوق حكمها أنه: «الحقوق الخاصة التي اكتسبت بموجب قانون سار، لا تنتهي عند تغير السيادة».

وهذا الموقف أيدته أيضاً بعض أحكام التحكيم الدولية، ونخص بالذكر الحكم الصادر في قضية "أرمكو ضد المملكة العربية السعودية سنة 1958، التي فصل فيها المحكم السويسري "SSUSERHAL"، وذلك بعد توصله إلى الطبيعة العقدية، لعقد الامتياز الذي يربط طرفي النزاع، حيث أكد أن الحقوق التي اكتسبتها الشركة صاحبة الامتياز، لها صفة الحقوق المكتسبة، وبالتالي لا يمكن تعديلها من طرف الدولة المانحة للامتياز من جانب واحد، إلا برضى المستفيد من هذا الأخير².

على الرغم من كل ما قيل بخصوص مبدأ احترام الحقوق المكتسبة، إلا أن هذا الأخير لقي معارضة شديدة، بلغت إلى حد التشكيك في وجوده كمبدأ دولي مستقر عليه. إذ أنه على الرغم من أن المحكمين الفاصلين في القضايا المماثلة، قد أقرروا بعدم مشروعيتها إجراءات نزع الملكية، إلا أن ذلك يعود إلى التزام هذه الدول مسبقاً بعدم اتخاذ مثل هذه الإجراءات في مواجهة المستثمرين الأجانب.

¹ BOUALIA Benamar ,op. cit, p. 35.

² بكلي نور الدين، اتفاق التحكيم التجاري الدولي في القانون الجزائري الدولي، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الدولي والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، 1994، ص 33.
Affuire ARAMCO ,revue critique de droit inturnational privé , paris 1963,p304.

بالرجوع إلى مثل هذه القضايا نكتشف تأكيد المحكمين على حق الدولة في نزع الملكية الخاصة، وهذا هو الموقف الذي أكدته المحكمة "DUPY" في قضية "TEXACO"¹. أضف إلى ذلك، أن مبدأ احترام الحقوق المكتسبة تعرض للكثير من التحفظات التي أفقدته كل معنى، وذلك من قبل ممثلي الدول أثناء صياغة قواعد مسؤولية الدولة عن الأضرار التي تلحقها بالمستثمرين الأجانب، أو ممتلكاتهم، وذلك تحت رعاية عصبة الأمم². وعليه يرى جانب من فقهاء القانون الدولي أن مبدأ احترام الحقوق المكتسبة لا يحول دون اتخاذ الدولة المضيئة لإجراءات نزع الملكية، بل كل ما في الأمر أن هذه الدولة المضيئة، ملزمة بدفع تعويض عادل ومنصف للمستثمر الذي وقع ضحية هذا الإجراء القانوني.

هذا التراجع المسجل يعود في الحقيقة إلى موجة التحرز، والاستقلال التي سادت في الفترة الممتدة بين 1960 و1970، حيث تحصلت العديد من دول العالم الثالث، على استقلالها السياسي، غير أن هذه الدول أدركت أن سيادتها ناقصة لعدم نيلها لاستقلالها الاقتصادي. ولذلك أدركت هذه الدول أن (الاستقلال الاقتصادي) لن يكون إلا باسترجاع سيادتها على ثرواتها الطبيعية، التي لا تزال بين أيدي مواطنين أجانب، الذين هم في أغلب الحالات مواطني الدولة المستعمرة لها، وتبعاً لذلك، الدول السائرة في طريق النمو تقدر، الاعتراف بمبدأ الحقوق المكتسبة في موضوع الامتيازات، ليس التزام عام بل مجرد إعلان عن الإرادة الحرة للدولة الجديدة، مبرزين موقفهم هذا باللائحة الصادرة عن الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 14 ديسمبر 1962، حول السيادة الدائمة على الثروات الطبيعية³ وبالنتيجة، فإن عدم احترام الحقوق المكتسبة من طرف الدول المستعمرة

¹ -KAHN Philippe, Contrats d'Etat et nationalisation, apports de la sentence arbitrale du 24 mars 1982, JDI, N°3, 1982, p. 847.

² خالد محمد الجمعة، مرجع سابق، ص 90.

³ -BOUALIA Benamar, op. cit, p. 207.

سابقا، ما هو إلا مجرد تكييف للقانون الدولي مع وضعيتها التاريخية باعتبارها الدول التي سنت قواعد القانون الدولي وفي غياب الدول السائرة في طريق النمو¹.

الفرع الثالث: المساس بحق الملكية الخاصة:

يعتبر مبدأ احترام الملكية الخاصة، العمود الفقري لموقف الاتجاه الرافض لحق الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية الأجنبية. إن هذا الموقف في الحقيقة، يرجع إلى التطور التاريخي الذي عرفه حق الملكية، ونظرة الدولة إليه، باعتباره الخلفية الأساسية لموقف هذا الاتجاه إزاء الملكية الخاصة الأجنبية.

لقد كان المجتمع الإنساني في القديم محدود النطاق، إذ إنه لا يتعدى المدينة، أو القبيلة، وعليه، فإن الأجنبي الطارئ على مثل هذا المجتمع يثير الخوف، والقلق، وكان الرومان يقولون HOSTIS HORPES أي أن الأجنبي عدو، على أنه كان لابد لهذه النظرة أن تتطور، فالأجنبي على أية حال إنسان كغيره من الناس، والتعاطف البشري يقتضي الاعتراف له ببعض الحقوق، كما أن العقيدة الدينية تهدف إلى المساواة بين الناس أمام الخالق، ولذلك وضع القانون الروماني لهم مجموعة من القواعد والأنظمة، كقلت لهم بعض الحقوق، وتعرف هذه المجموعة باسم قانون الشعوب GENTIUM JUS، لتمييزه عن القانون المدني الروماني القديم، الذي كان يحكم المواطن الروماني فقط.

وقد نما وازدهر قانون الشعوب إلى أن أصبح قانونا عاما يستهدي بأحكامه الناس جميعا من مواطنين، وأجانب، لأن قواعده استمدت من القانون الطبيعي فهي سائغة التطبيق في كل مكان، وقد دخلت بذلك حماية الملكية ضمن هذه القواعد، وأصبح مصدر حق الملكية، هو القانون الطبيعي². و من هذا المنطق اكتسب حق الملكية

¹ BEKKOUCHE Adda, L'évolution du droit de propriété dans l'ordre international, OPU, Alger, 1992, , p. 207.

² احمد خيرت سعيد، التاميم وملكية الاجانب، ص 02.

قداسته، وهذا ما يبرز بالتالي رفض أي مساس بحق الملكية، وذلك مهما كانت صفة المالك وطنياً كان، أم أجنبياً¹.

وعلى الرغم من قوة الأدلة التي قدمها أنصار هذا الاتجاه لتبرير موقفه المناهض لفكرة حق الدولة في نزع الملكية، إلا أنه لقي معارضة، على أساس أن حق الملكية لا يتمتع بقدر من التأييد العام، حتى يرقى إلى درجة أحد أهم حقوق الإنسان، ويعود ذلك إلى أن فكرة احترام الملكية الخاصة في الحقيقة، ليست فكرة عالمية بل هي مبدأ معروف في النظام الداخلي الرأسمالي، ولذلك فإن التسليم بموقف الاتجاه الرافض لنزع الملكية الأجنبية، يقتضي الاعتراف به على المستوى الدولي، وهو الأمر المستحيل بسبب انقسام العالم إلى كتلتين انقساماً أيديولوجياً رأسمالياً، واشتراكياً، واستبعاد باقي الأنظمة باعتبارها لا تملك القوة المؤثرة للاعتراف بهذه الأنظمة القانونية، ورغبة الإرادة الساحقة في تحقيق تنميتها الاقتصادية خارج نظام رأسمالي، أضف إلى ذلك أن مجال الملكية، يبقى من الاختصاص الأصيل للدولة².

ومن كل ما سبق عرضه، نلمس التطور الذي لحق بمبدأ الملكية الخاصة، وهذا ما أدى بالتالي إلى قصوره كأساس لرفض حق الدولة في نزع الملكية، وبالتبعية الأحكام، والآراء المؤيدة لحق الملكية المطلق. ففي هذا الصدد، يرى الأستاذ قسطنطين كاترازوف أن هذا التطور لا يعني إلغاء الحماية التي يضيفها القانون الدولي العام على الملكية الخاصة، بل أن هذه الحماية قد تطورت في هذا القانون من حيث المضمون، ومن حيث طبيعته. ويجب لهذا السبب، الأخذ بما يذهب إليه OPPENHEIM من أن القواعد المتعلقة بحماية الملكية الخاصة في القانون الدولي العام، على الرغم من بقائها، ووضوح استمرارها بدون أن تلغى، لم يعد لها الآن من الأثر، والمدى ما كان لها في السابق، ولذلك فإن الوقت قد حان لكي نرى الأشياء كما هي على حقيقتها، تنطبق على الواقع³.

¹ - لكن هذه الحماية المطلقة حق الملكية الأجنبية، مكرسة بالنسبة للأجنبي فقط في حياته أما بعد موته، فقد كان ملك فرنسا يستمتعون بحق الاستيلاء على مال الأجنبي.

² - BOUALIA Benamar, op.cit, p. 34.

³ - قسطنطين كاترازوف، نظرية التأميم - ترجمة الدكتور عباس الصراف - مطبعة العاني، بغداد، 1972، ص 656 657.

الفرع الرابع: خرق مبدأ الحد الأدنى للحماية المعترف به

يعتبر مبدأ الحد الأدنى المعترف به للأجانب من إحدى المبادئ الدولية التي استند عليها أنصار الاتجاه الرافض لحق الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية. ومفاد هذا المبدأ، أن الأجنبي يتلقى نفس المعاملة التي يتلقاها الوطني تطبيقاً لمبدأ المعاملة الوطنية الذي يجب أن يحضى به المستثمر الأجنبي، وأكثر من ذلك فللمستثمر الأجنبي الحق في تلقي معاملة مميزة، إذا كانت المعاملة التي يتلقاها الوطني بموجب القانون الوطني تقل عن تلك التي كرستها مبادئ قانون الشعوب، وبناءً على ذلك تلتزم الدولة المضيفة للاستثمار، بتقديم معاملة عادلة، ومنصفة لأموال الأجانب المتواجدة على إقليمها، على أن هذه المعاملة لا تكون كذلك بمجرد تطبيق مبدأ المعاملة الوطنية، إذا كان هذا الأخير عاجز عن تحقيق الهدف المتبع منه، وهو حماية المال الأجنبي. وبهذه الصورة يكون مبدأ الحد الأدنى المعترف به للأجانب معياراً لتقدير درجة تطابق أحكام القانون الداخلي مع المتطلبات الدولية، وهذا هو المعنى الذي عبر عنه الأستاذ "JUILLARD" بقوله:

« C'est bel et bien un étalon de mesure destiné à permettre d'apprécier le degré de conformité entre pratiques internes et exigences internationales »¹

وهكذا منذ بداية هذا القرن، كان الأجنبي يتمتع ببعض الحقوق التي لا يمكن للدولة خرقها دون التعرض لعقوبة، وهذا بغض النظر عن المعاملة التي تمنحها الدول لمواطنيها².

وفي هذا الصدد، لا يفوتنا أن نشير إلى المعارضة الشديدة التي تلقاها المبدأ المذكور أعلاه من طرف الدول السائرة في طريق النمو بالنظر إلى المسؤولية الكبيرة التي ألقاها على عاتقهم بالشكل الذي أدى حتى بالمدافعين على هذا المبدأ، إلى الاعتراف بأن الدول القوية، وضعت

¹ - CARREAU Dominique et JUILLARD Patrick, op. cit, p. 382.

² -SADEK RACHED Samia, Vers un droit international privé des investissements dans les pays en voie de développement, Revue Egyptienne de droit international ,V29,1973, p. 146.

مسؤولية كبيرة على عاتق الدول الضعيفة، أكثر من تلك التي تسندها للدول القوية مثلها¹.

وبناء على ما سلف ذكره، نقول أن تطبيق مبدأ الحد الأدنى من الحماية المعترف به للأجانب فيه مساس بمبدأ المساواة بين الدول، وهذا ما يجعل بالتالي تطبيقه كأساس لرفض حق الدولة في نزع الملكية أمر صعب، إن لم نقل أنه مستحيل في بعض حالات المسؤولية²، وذلك لتعارضه مع إحدى المبادئ الأساسية التي يقوم عليها القانون الدولي، والمتمثلة في مبدأ المساواة بين الدول. إضافة إلى أن هذا المبدأ يفتقد إلى العمومية، والتماثل حتى يكون قاعدة عرفية دولية³ واجبة الإلتباع من طرف أعضاء المجتمع الدولي. إذ إنه ليس هناك ما يجبر الأجنبي على الاستثمار في دولة أجنبية، ولذلك فمن يقبل على ذلك يقع تحت حكم قوانين الدولة المضيفة مثله في ذلك مثل الوطنيين.

وفي هذا الصدد، يرى الأستاذ "Adda BEKKOUCHE" أن موقف التيار الفقهي الذي أقر أنه اليوم يحق للأجنبي المطالبة بمعاملة ممتازة بالمقارنة مع الوطني، يدعونا بصفة شرعية إلى التشكيك في التسليم بهذا الموقف، وذلك بالتساؤل عن أي دولة أكثر تحضرا، قد منحت معاملة امتيازيه بأتم معنى الكلمة للأجانب.

وكخلاصة لهذا الفرع، توصلنا إلى أنه على الرغم من قداسة المبادئ التي تمسك بها أنصار الاتجاه المعارض لحق الدولة في نزع الملكية باعتبارها من أهم المبادئ المعترف بها من طرف الدول المتقدمة، إلا أنها عجزت عن الحيلولة دون الاعتراف الدولي لحق الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية ضد أملاك الأجانب، ولوأن هذا الاعتراف مقترن بشرط دفع تعويض حتى يكون الإجراء مشروعاً، وهذا هو الموقف الذي سنتعرض له في المطلب الثاني أدناه.

¹ -BOUALIA Benamar, op. cit, p. 37.

² -Ibid p. 38.

³ -Ibid.,p.38.

المطلب الثاني

التأييد الدولي لحق نزع الملكية بما فيها الأجانب

إن الموقف العدائي لحق الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية لم يكن ليستمر طويلا . وقد تجلى التأييد الدولي لهذا الحق في أكثر من حالة، ندرجها في نقطتين أو مطلبين ، الفرع الأول نخصه لمواقف الدول الرسمية للدول و نشاطاتها ، والفرع الثاني لأحكام القضاء

الفرع الأول

تأييد حق نزع الملكية من خلال المواقف الرسمية للدول

على الرغم من تمسك الدول المصدرة لرؤوس الأموال بفكرة الاحترام المطلق لحق الملكية الخاصة، إلا أن الأمر انتهى بها إلى العدول عن موقفها، والاعتراف بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة . وهذا الموقف عبرت عنه من خلال العديد من المذكرات التي تم تبادلها بين الدول ، والتي اعترفت من خلالها بحق اتخاذ الإجراءات الخاصة بنزع الملكية ، باعتبارها تدخل في صميم اختصاصها الإقليمي.

وقد عبر عن هذا المعنى وزير الخارجية الأمريكي "HU CORDELL" عام 1939 في مذكرته التي بعث بها إلى سفير المكسيك، نتيجة إجراءات نزع الملكية المتخذة في مواجهة الأمريكيين تطبيقا لقانون الإصلاح الزراعي المكسيكي ، مؤكدا له حق الدولة المكسيكية في اتخاذ مثل هذه الإجراءات قائلا:

« حكومتي قد أكدت دائما حق الدول في تحديد مشاكلها الاجتماعية،

والزراعية، والصناعية، وهذا الحق يشمل حق السيادة المقرر لأي حكومة في نزع

الملكية الخاصة للأموال الموجودة داخل حدودها تحقيقا للمصلحة العامة»¹. وتؤكد

¹ د/ هشام علي صادق، الحماية الدولية للمال الاجنبي مع إشارة خاصة للوسائل المقترحة لحماية الاموال لعربية في الدول العربية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002، ص 30 - 31.

هذا الموقف من طرف الولايات المتحدة في 1953 عندما أقدمت حكومة "غواتيمالا" على نزع ملكية فرع « united fruits » الأمريكي معلنة :

« حكومة الولايات المتحدة لا تعارض قانون مؤتمر جمهورية غواتيمالا بأعتبره تصرف سيادي خالص لجمهورية غواتيمالا »¹ وتطبيقا لذلك، أعلنت كل من فرنسا، وإنجلترا، والولايات المتحدة، إعلانا مشتركا بتاريخ 1956/08/02 معبرة فيه عن موقفها من تأميم مصر لقناة السويس، وقد جاء نص الإعلان في فقرته الثانية كما يلي: «إن الدول الثلاث لا تجادل في حق مصر، أن تمارس وتتمتع بسلطة الدولة المستقلة ذات السيادة الكاملة، بما في ذلك الحق المعترف به عامته، في أن تؤمن ضمن شروط ملائمة الأصول الرأسمالية التي لا ترتبط بمصلحة دولية، والتي لا تكون خاصة لسلطتها السياسية»².

و هو موقف الحكومة الفرنسية إزاء التأميمات التي أقيمت عليها الحكومة الجزائرية الديمقراطية الشعبية، إثر الخطاب الذي ألقاه الرئيس "هواري بومدين" بتاريخ 24 فيفري 1971، والذي عبر من خلاله عن استعداده لأخذ 51% من حصة الشركات البترولية التي تنشط على مستوى الإقليم الجزائري، مقابل دفع تعويض للشركات المؤممة والذي سيعتمد في تقديره على الأسس المعتمد عليها سالفا عند تأميم الشركات الأجنبية³ والتي اتخذت بموجب أربعة أوامر، ومجموعة من المراسيم بتاريخ 24 فيفري 1971⁴.

إذ أقرت الحكومة الفرنسية واعترفت بحق الحكومة الجزائرية، بممارسة حقها السيادي المتمثل في حق نزع الملكية من الشركات الأجنبية، مثلما يستفاد ذلك من نص المذكرة التي بعث بها

¹ F. AMERASINGHE Chiltaranjan, L'expropriation des compagnies pétrolières de Ceylan et le droit international, R G D I P, 1965, p. 399.

- يمكن الاطلاع على النص الاصيل للخطاب بالرجوع إلى مؤلف الدكتور احمد خيرت سعيد مرجع سابق ص 11.

² د/العربي منور، مبدأ السيادة على التروات الطبيعية في إطار الأمم المتحدة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 91.

- لمزيد من المعلومات حول قضية تأميم قناة السويس راجع : BEKKOUCHE Adda, op.cit , pp .164 – 176.

³ -ROUSEAU Charles ,Chronique des faits internationaux,R G D I P,1965, p. 774.

⁴ للإطلاع على هذه الاوامر انظر الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية رقم 17 الصادرة بتاريخ 25 فيفري 1971.

وزير خارجية فرنسا آنذاك "M. Chaban-Delmas" إلى سفير الجزائر آنذاك، وإن لم تكن عباراتها صريحة، إلا أن محتواها يدل على ذلك مثلما أكدت الصحافة بالقول:

« *Le gouvernement français, a précisé le premier ministre, n'entend pas contester, dans son principe même, le droit de l'Algérie de nationaliser sous certaines conditions, comportant au premier chef, l'indemnisation solennellement annoncée par la plus haute autorité algérienne, le patrimoine situé sur son territoire, des entreprises qui agissent dans un secteur économique déterminé* »¹

وبالتالي نلاحظ أن حق الدولة في نزع الملكية لم يعد محلاً للنقاش والجدل من حيث المبدأ، إذ إن جميع الدول الرأسمالية الكبرى اعترفت بهذا الحق، رغم القيود التي ترد على حريتها في هذا المجال، المتمثلة في عدم التمييز بين المواطنين والأجانب، ودفع التعويض عن الأموال التي تم نزعها في أقرب الآجال وبصفة عادلة ومنصفة.

الفرع الثاني

نشاط الدول لتأكيد حق نزع ملكية الأجانب

يعتبر مبدأ حق الدولة ذات سيادة في نزع ملكية، أو تأميم أموال الأجانب ومصالحهم المالية، من إحدى المواضيع التي نالت مكانة متميزة في جدول أعمال الدول، سعياً منها إلى التوفيق بين حق الدولة ذات السيادة في نزع الملكية من جهة، وحق الأجنبي في تقرير حماية لأملكه من جهة أخرى. وتتجلى لنا الجهود المبذولة لتحقيق هذا المسعى، من خلال مشاريع الاتفاقيات المنفردة بدراسة هذا الموضوع، والاهتمام الذي لقيه هذا الأخير، على مستوى المؤتمرات الدولية والجهوية.

قبل التطرق إلى مشاريع الاتفاقيات، والمؤتمرات التي سلطت أضواءها على موضوع حق الدولة في نزع الملكية، لا يفوتنا أن نشير إلى الجهود التي بذلتها الجمعية العامة للأمم

¹ - ROUSSEAU Charles, op. cit., p. 781.

المتخذة لتأكيد هذا المبدأ، ولو كان ذلك بصفة ضمنية¹، إذ إنه بتاريخ 21 ديسمبر 1952 اعترفت بأن "حق الشعوب في الأستغلال والتصرف في مواردها الطبيعية بكل حرية مرتبط بسيادتها"².

فمن خلال هذه اللائحة، نلاحظ تأكيد الجمعية العامة لحق الدولة في نزع الملكية الذي هو في الحقيقة الأسلوب المعبر بكل جدارة، على الممارسة الفعلية لحق آخر وهو حق الشعوب في تقرير المصير، المكرس بموجب اللائحة ذاتها. مع الإشارة إلى أن أهمية القرار المذكور في هذا المجال، تكمن في أنه أضفى على مبدأ حق الشعوب في تقرير المصير صبغة القاعدة القانونية الدولية الاتفاقية³.

وقد تأكد هذا المبدأ بصفة صريحة من خلال اللائحة التي أصدرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 14 ديسمبر 1962، والتي تحمل رقم 1803 معترفتاً بـ:

« الحق غير القابل للتنازل، الذي تملكه كل دولة في التصرف بكل حرية في مواردها، و ثرواتها الطبيعية بما يكفل مصلحة تنميتها الوطنية، وفي إطار احترام الاستقلال الاقتصادي للدول ». إضافة إلى تأكيد هذا الحق من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة كما سبق الإشارة إليه أعلاه، جاء مشروع اتفاقية "ABS-SCHAWCROSS" للاستثمارات المعد في أبريل 1959 ليؤكد هذا الحق في مادته الثالثة، ولأن هذه المادة عبرت عن هذا المعنى في صورة عرض القيود التي تقع على حرية الدولة، وهي ممارسة لحقها السيادي في نزع الملكية حيث جاء نص المادة كما يلي:

« لن يتخذ أي طرف ضد مواطن طرف آخر، أية إجراءات لحرمانهم بطريق مباشر، أو غير مباشر من أموالهم، إلا طبقاً للإجراء القانوني الواجب، وبشرط أن لا تكون تلك

¹ - F. AMERASIGHE Chiltaranjan, op.cit., p. 400.

² - Résolution 626 de l'assemblée générale de l'O.N.U, Consultable sur le site : <http://daccess-ods.un.org/TMP/9504614.html>

- بجدد الإشارة في هذا الصدد انه قبل صدور هذا القرار، صدر قرار اول بتاريخ 12 1952 يحمل رقم 523 (د 6) يؤكد هذا المبدأ بإعلانه أن « للبلدان المتخلفة لها حق في أن تقرر بحرية كيفية استخدام مواردها الطبيعية، وعليه الانتفاع بالموارد المذكورة لتكون في موضع أفضل يمكنها من تنقيدها المتعلقة بالإمضاء الاقتصادي طبقاً لمصالحها الوطنية وللأستزادة من ازدهار الاقتصاد العالمي ».

³ د/عمر إسماعيل سعد الله، القانون الدولي للتنمية، دراسة في النظرية والتطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 161.

⁴ - Résolution 1803 de l'assemblée générale de l'O.N.U, Consultable sur le site : <http://www.ohchr.org/french/law/ressource.htm>

الإجراءات ذات صبغة تمييزية، أو متعارضة مع التزامات هذا الطرف، وأن تكون مصحوبة بدفع تعويض عادل، وفعال، ويجب وضع نصوص قبل الاستيلاء على الأموال، أوفي وقت معاصر للاستيلاء، من أجل التحديد والدفع السريع لهذا التعويض، الذي يجب أن يمثل القيمة الحقيقية للأموال المستولى عليها، وأن يدفع بعملة قابلة للتحويل دون أي تأخير غير واجب»¹.

ونفس الموقف نلمسه أيضا من خلال مشروع منظمة التعاون الاقتصادي، والتنمية (OCDE)، الخاص بحماية الأموال الأجنبية لسنة 1967، حيث جاء النص المؤكد لهذا الحق بنفس الصورة التي جاء بها نص الاتفاقية المذكورة أعلاه².

ولقد أقر مؤتمر الإتحاد الدولي للمحامين المنعقد في لوزان سنة 1966، حق الدولة في الاستيلاء على أموال الأجانب، نزع الملكية للمنفعة العامة بشرط عدم التمييز، وبعد دفع تعويض مناسب. وكذلك مؤتمر خبراء تمويل العرب المنعقد في الكويت سنة 1967 الذي أوصى بأن من المبادئ التي يجب أن تحكم معاملة الاستثمارات العربية، عدم التمييز بينها بسبب جنسية أصحابها، وألا تؤتمم، أو تنزع ملكيتها، إلا في حدود المصلحة العامة، وبعد دفع التعويض العادل، والفعال لأصحابها³.

الفرع الثاني

السوابق القضائية لحق نزع الملكية

إلى جانب التأييد الذي لقيه حق الدولة في نزع الملكية من طرف الدول الكبرى والمجتمع الدولي، اعترفت المحاكم سواء الدولية منها أو الداخلية، بحق الدولة في نزع الملكية - الاستيلاء - الخاصة للمواطنين والأجانب المتواجدة على إقليمها، متى استدعت ذلك دواعي المصلحة العامة، بشرط عدم التمييز بين المواطنين والأجانب، مقابل تعويض عادل ومنصف. فعلى سبيل المثال، أعتبرت محكمة

¹ - عصام الدين مصطفى بسيم، النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية الخاصة في الدول الآخذة في النمو، دار النهضة العربية، مصر، 1972، ص 248 - 249.

² للاطلاع على نص المادة الثالثة من هذه الاتفاقية، عصام الدين مصطفى بسيم، مرجعنا، ص 248 - 249.

³ المرجع نفسه، ص 248 - 249.

التحكيم الدائمة، بمناسبة نظرها في قضية "NORVIGIAN CLAIMS V. U. S. A" سنة 1922، إذ وصفت الحق الذي تملكه الدولة في نزع الملكية بالقول -بتصرف في الترجمة: «إن سلطة الدولة ذات السيادة في الاستيلاء، أوفي تخويل الاستيلاء على الأموال الموجودة داخل اختصاصها، والتي يتطلبها الصالح العام، أو المنفعة العامة، تأخذ منزلة الحق القانوني»¹. وقد تأكد نفس الموقف من طرف محكمة العدل الدولية الدائمة في قضية

"CERTAIN GERMAN INTERESTS IN POLISH UPPER SILESIA" سنة 1926، إذ أقرت بإقرارها ب: «حق الدولة في نزع ملكية الأموال الخاصة المملوكة للأجانب، أو الوطنيين على حد سواء للمنفعة العامة»². و أيدت المحاكم الداخلية للعديد من الدول، حق الدولة في اتخاذ إجراءات نزع الملكية متى اقتضت ضرورة المصلحة العامة، بشرط عدم التمييز بين المواطنين والأجانب، وبعد دفع تعويض عادل ومنصف، إذ عبرت عنه المحكمة العليا في الولايات المتحدة الأمريكية في قضية BANCO NATIONAL DE CUBA V. SABBATINO ET AL، إذ أكدت على أن:

«دساتير معظم دول العالم الغربي تحتوي على نصوص تؤكد حق المالك في أن ينال تعويضا عادلا، في حالة استيلاء الحكومة على الأموال الخاصة... لكنها رأت من جهة أخرى ان الحكومة الكوبية لم تراعى ذلك بالقول - وحيث إن قرار نزع الملكية الكوبي، لم يقصر فقط في منح التعويض المناسب، وإنما تضمن أيضا غرضا ثانيا، وتمييزا ضد مواطني الولايات المتحدة... وخلصت الى القول - نحكم بأن القرار قد أعتدى على القانون الدولي»³.

المبحث الثاني

تكريس المشرع الجزائري لحق نزع الملكية

المشرع الجزائري كان مساندا لموقف الرأي العام الدولي بشأن مبدأ حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة، والكشف عن ذلك يقتضي منا تحليل النصوص القانونية

¹ للاطلاع على نص المادة الثالثة من هذه الاتفاقية راجع: عصام الدين مصطفى بسيم، مرجع سابق، ص 252.

² المرجع نفسه، ص 252.

³ المرجع نفسه، ص 252.

³ Judicial decision : Acte of state, REDI, V 20 , 1964, p p. 169 – 177.

التي تناولت حق الملكية في التشريع الجزائري، وذلك بدء من الدستور و التشريعات العادية ، والاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الحكومة الجزائرية ، في إطار تشجيع الاستثمار الأجنبي في مطلين

المطلب الأول

تكريس الحق في نزع الملكية بالنصوص الدستورية

اعترف المشرع الدستوري بحق الدولة في نزع الملكية بصفة عامة في الدستور الجزائري لسنة 1976¹. إمكانية ممارسة الدولة لحقها في نزع الأملاك المتواجدة على إقليمها سواء كانت هذه الأموال مملوكة للوطنيين أم للأجانب على حد سواء. بالرجوع الى النص الدستوري نجده نظم حق الملكية ، في الباب المتعلق بالمبادئ الاشتراكية المؤكد للزرغبة الملحة للمشرع في تأكيد مبدأ حق الدولة في نزع الملكية. و تأكيد المبدأ المذكور أعلاه، في دستور 1989² الذي سجل رغبة في تقديس فكرة الملكية الخاصة³ بالنظر الى التحولات الاقتصادية. إذ اعتبر الملكية الخاصة من إحدى الحريات العامة التي لا يمكن المساس بها ، إلا في ظل احترام الشروط القانونية المفروضة في الدول الغربية، والتي من بينها التشريع الفرنسي³ ، إذ إنه بالرجوع إلى المادة 20 من هذا الدستور المشرع الجزائري ربط مشروعيتها نزع الملكية بدفع التعويض القبلي، العادل والمنصف. وإن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، هو الإجراء الوحيد النازع للملكية الذي أشار إليه دستور 1989 صراحة، وعليه حق القول أن مصطلح " التأميم " يعد إحدى الصور الخاصة بنزع الملكية ، وبالتالي صرف النظر عنه ، بالرغم من الاعتراف، والتأييد الذي لقيه هذا المبدأ على الصعيد الدولي ، باعتباره مظهرا من مظاهر سيادة الدولة.

إن الطابع الليبرالي لدستور 1989، كشف عن رغبة الدولة الجزائرية، في تغيير الأوضاع القائمة بـ: " التخلي عن النهج الاشتراكي " الذي كشفت التجربة العملية من خلال الممارسات المختلفة في

¹ انظر المادة 17 من الامر رقم 76 97 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر، عدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976.

² انظر المادة 20 من المرسوم الرئاسي رقم 89 18، مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتضمن نشر التعدي الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1 مارس 1989.

³ -ZOUAIMIA Rachid, Le régime de l'investissement international en Algérie, RGDIP, V 29, N° 3, Alger, 1991, p. 426.

أكثر من دولة فشله ، في تحقيق التنمية الاقتصادية والنهوض بالاقتصاد الوطني ، قصد الالتحاق بركب الدول المتقدمة. وبالتالي تحقيق التنمية لن تتم إلا من خلال تهيئة الظروف الملائمة، وتوفير الجو الملائم لاستقبال الاستثمارات الوطنية والأجنبية، ولتحقيق ذلك، لا بد من توفير أقصى قدر ممكن من الحماية القانونية للمال الخاص ، عن طريق تحيين النصوص القانونية الداخلية لتتطابق مع الاتفاقيات الدولية التي أنضمت إليها الجزائر. معتبرة ان التأميم، كان له آثار سلبية للاستثمار الدولي في الجزائر وفي باقي دول العالم¹

ومن هذا المنطلق، لم يتجرأ المشرع الدستوري النص صراحة على التأميم في دستور 1989، لكن تمت الإشارة إليه بصفة عرضية من خلال نص المادة 17 من نفس الدستور، التي تنص على أنه: «**الملكية العامة هي تلك المجموعة الوطنية، وتشمل باطن الأرض، والمناجم، والمقاطع، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية، والحيث، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات، كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري، والجوي، والبريد، والمواصلات السلوكية، واللاسلكية، وأملاك أخرى محددة في القانون.**»

إن الملاحظ أن التقنين المدني يميز بين نزع الملكية، والتأميم ولم يتم تعديله²، إذ الإجراء الأول يتخذ بموجب قرار إداري من طرف السلطة الإدارية المختصة ، مثلما أكدت ذلك المادة 677، من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: « لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل...»، فإن الإجراء الثاني لا يمكن أن يتخذ إلا بموجب نص قانوني حسب ما أكدت ذلك المادة 678 من نفس القانون بالقول: « لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.»

¹ -ZOUAIMIA Rachid, op. cit, p. 426.

² -ZOUAIMIA Rachid , op. cit, p. 427.

أكد المشرع الجزائري مبدأ حق الدولة في نزع الملكية بصفة عامة من خلال دستور 1996¹ ، وذلك على الرغم من الطابع الليبرالي لهذا الدستور المتميز بتخلي الدولة - جزئيا - في الحقل الاقتصادي، وفتح الباب أمام الخصوصية لبعض المؤسسات العمومية التي كانت تشكل عبءا على الخزينة العمومية من جهة ، والسماح بالمبادرة الفردية للخواص من جهة أخرى² . إذ أكدت المادة 20 من الدستور نفسه، بالنص على : « لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب تعويض قبلي، عادل، ومنصف ». أي تكريس صريح لحق الدولة في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أما بخصوص التأميم، فقد تخلى عنها ب: الاستيلاء على أي مؤسسة بلغ نشاطها درجة الاحتكار ، بنص المادة 17 من دستور 1996، في تعريفها للملكية العامة أشارت إلى بعض الأموال التي لا يمكن أن تكون محلا للملكية الخاصة ، فقد منحت الحق للدولة ، بالتدخل للاستيلاء على أي مؤسسة بلغ نشاطها درجة الاحتكار ، بعد العمل على تعديل المواد من 679 الى 681 من القانون المدني الجزائري بالقانون 14-88 المؤرخ في 03 ماي 1988 وإضافة ثلاثة مواد مكررة للمادة 681³ . ولا بد من الإشارة إلى أن هذه النصوص ، وضعت في الفترة التي عقدت فيها الدولة الجزائرية العزم على تحقيق التنمية الاقتصادية، والنهوض بالاقتصاد الوطني، الذي لن يتحقق إلا بتوفير جو محفز لاستقبال رؤوس الأموال الخاصة والأجنبية، والتي تعتبر الوسيلة الوحيدة لتحقيق هذه الغاية والهدف الاسمي للدولة بعد التحول التدريجي الى النظام الليبرالي والتخلي عن النظام الاشتراكي لفشله ، وبعد تدخل الصندوق الدولي في ميد المساعدة للدولة الجزائرية التي كانت تعاني من الارهاب بعد وقف المسار الانتخابي في 11/01/1992.

¹ - مرسوم رئاسي رقم 96 438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، الصادرة في 18 ديسمبر 1996.

² يجد هذا الموقف تبريره في نص المادة 37 من دستور 1996 التي كرست صراحة مبدأ حرية التجارة والصناعة.

³ - HAROUN Mehdi, Le régime des investissements en Algérie, a la lumière des conventions bilatérales Franco-Algériennes, Litec, Paris, 2000, p. 565.

انظر كذلك النصوص المعدلة في القانون المدني ، القانون المدني ، الديوان الوطني للاستهلاك التربوية ، 1998، ص 154 و 155 .

المطلب الثاني

تكريس المشرع لحق نزع الملكية بالتشريعات العادية

لقد جاء موقف المشرع الجزائري بخصوص حق الدولة في نزع الملكية بصفة عامة صريحا في التشريعات العادية، مثلما اتضح ذلك في نصوص المواد 677 و678 من القانون المدني المشار إليها أعلاه، إلى جانب نصوص القوانين الصادرة لتطبيق هذه الأخيرة وإدخالها حيز التنفيذ، وفي القوانين الخاصة بالإستثمار.

الفرع الأول

تكريس حق نزع الملكية في النصوص الخاصة بنزع الملكية

لقد توالى قوانين نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بداية من الأمر رقم 4876¹، إلى القانون رقم 1191² المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 18693³، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 1191 المعدل والمتمم، بالرجوع إلى كل هذه النصوص المتعاقبة، نلاحظ أن المشرع الجزائري اهتم بتنظيم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، وذلك بتفصيل المراحل التي يمر بها هذا الأخير:

أولاً- إجراءات إثبات المنفعة العامة: لقد عرفت المادة 2 من قانون رقم 1191 إجراء نزع الملكية على أنه: «يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك، أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وزيادة على ذلك لا يكون إجراء نزع الملكية...»

من خلال هذه المادة المشرع الجزائري اعتبر نزع الملكية وسيلة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، وهذا هو السبب بالذات الذي أدى به إلى إلزام الإدارة باتباع الوسائل الرضائية أولا لاقتناء الأموال قبل لجوءها إلى أي إجراء نازع للملكية، وذلك تحت طائلة البطلان. وما يؤكد هذا الحكم الأخير هو نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 186، المحدد لكيفيات تطبيق قانون رقم 1191، **التي أكدت على ضرورة إثبات الإدارة**

¹ امر رقم 48 76 مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 1 جوان 1976.

² قانون رقم 11 91 مؤرخ في 27 افريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 الصادرة بتاريخ 8 ماي 1991.

³ مرسوم تنفيذي رقم 93 186 مؤرخ في 27 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27 افريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.

المباشرة لإجراء نزع الملكية لمحاولة الاقتناء بالتراضي، وذلك عن طريق تقرير يثبت النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي، والذي يجب أن يرفق بالملف¹ الذي يرسل إلى الوالي المختص لكي يبدي رأيه بالقبول، أو الرفض للقيام بالتحقيق الرامي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة.

تكمن أهمية هذا التحقيق في تمكين المواطنين من الاطلاع على طبيعته، ومحتوى المشروع، وقوامه. بحسب نص المادة 6 من قانون رقم 11 91، فإن قرار فتح التحقيق قرار مزدوج، فمن جهة يتضمن تعيين لجنة التحقيق ومن جهة أخرى يتضمن ضبط الكيفيات القانونية لأجراءات التحقيق. وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن قرار تعيين لجنة التحقيق غير قابل للطعن فيه أمام القضاء. بسبب أن هذا القرار لا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها، أو عدم استفاء التحقيق كافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي إلى إلغاء هذا القرار، وإعادة التحقيق من جديد، وهو ما استقر عليه قضاء النقض المدني بفرنسا، والأحكام نفسها معمول بها في النظام الجزائري، لأن عملية التحقيق لا تمس أي حق للمالك وله ان يبدي أي تحفظات عن مضمون التحقيق وان المشروع لا تتوفر فيه لمصلحة العامة².

لقد أشار القانون رقم 11 91 إلى البيانات التي يجب أن يستوفيهها تحت طائلة البطلان القرار الخاص بفتح التحقيق، وتعيين لجنة. كما أكد أيضا على ضرورة إشهار هذا القرار بعنوان البلدية المعنية في الأماكن المخصصة عامة لهذا الغرض³. أما بخصوص القائم بإجراءات التحقيق، فإن المادة 05 من قانون رقم 11 91، أسندت هذه المهمة إلى ثلاثة أشخاص يتم اختيارهم من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا لهذا الغرض⁴. مع الإشارة إلى أن المشرع اشترط بموجب نفس المادة عدم انتماء أعضاء هذه اللجنة إلى الإدارة نازعة

¹ يتكون هذا الملف من مجموعة من الوثائق عددها المادة 02 من المرسوم التقيدي رقم 93 186، السابق ذكره.

² بودريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، بحث لنيل درجة الماجستير في الإدارة والمالية، جامعة الجزائر - بن عكنون - 2002، ص 26.

³ راجع نص المادة 6 من القانون رقم 11 91 السابق ذكره.

⁴ راجع نص المادة 5 من القانون رقم 11 91 السابق ذكره.

الملكية، وأن لا تكون لهم علاقة تنطوي على مصلحة مع منزوعي ملكيتهم، وهو الأمر الذي يفيد حرص المشرع الجزائري على ضمان حياد أعضاء هذه اللجنة بالشكل الذي يمنع كل تواطؤ يحتمل وقوعه بين مالكي الأموال، وأعضاء هذه اللجنة، أو بين هذه الأخيرة، والإدارة نازعة الملكية على المال المعني بالإجراء النازع للملكية. وقد جاءت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186 93 لتؤكد على التزام لجنة التحقيق بتقديم تقريرها إلى الوالي في مدة 15 يوما تسري من تاريخ انتهاء التحقيق¹. وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن اللجنة مجبرة على تسبيب هذا التقرير مع إبداء رأيها صراحة في مدى فعالية المنفعة العمومية، أي لا يجوز ترك القرار في هذا المجال للإرادة الانفرادية للإدارة². وأخيرا تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم (وهذا هو الطابع الشفاف والديمقراطي لعملية نزع الملكية)³ وبناء على التقرير الذي تعده لجنة التحقيق تقوم الإدارة المختصة بإصدار القرار الآتي:

ثانيا - قرار التصريح بالمنفعة العامة:

يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في شكل قرار وزاري مشترك إذا كانت الملكية المراد نزعها تقع في ولايتين أو أكثر، ومن الوالي إذا كانت تقع في ولاية واحدة. ولكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليما وذات أثر قانوني يجب أن يبين هذا القرار تحت طائلة البطلان ما يلي:

- الأهداف المتوخاة من نزع الملكية المزمع القيام به.
- مساحات العقارات وموقعها وموصفتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

¹ انظر نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 18 93، السابق ذكره.

² أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دروس ملقاة على طلبة المدرسة الوطنية للإدارة، افريل 1997، ص 23.

³ السيد مقداد كروعلی، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 2، الجزائر، 1996، ص 37.

ويجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية. ولا تفوق هذه المهلة أربعة (04) سنوات ، مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة اتساع العملية، واكتسابها صبغة وطنية¹.

كما يجب أن ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أوفي مجموع القرارات الإدارية للولاية، وان تبلغ لكل شخص معني، وان تعلق - مشهرا- في مركز الاعلانات البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، حسب الكيفيات وخلال المدة المحددة في القانون² وتأكيدا لضرورة احترام هذه الشروط الشكلية، جاء في إحدى قرارات المحكمة العليا الصادرة بتاريخ 10 مارس 1991 الذي ورد فيه على الخصوص ما يلي: « من المقرر قانونا أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع، أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فإن مقرر الوالي في قضية الحال لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة، يعد مخالف للمقتضيات القانونية المشار إليها أعلاه. ومتى كان ذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه³ . وبالتالي حق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة ، لدى المحكمة المختصة نوعيا ومحليا وذلك وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والادارية ، وذلك خلال أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره بشكل قانوني. وأن مثل هذا الطعن له أثر موقوف على تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية، وذلك إلى حين فصل المحكمة المختصة في ذلك الطعن خلال الآجال القانونية⁴ . الملاحظ أن قرار التصريح بالمنفعة العامة ، لا يجعل من نزع الملكية إلا أمرا ممكنا وليس إلزاميا، إذ يحق للإدارة أو صاحب المشروع التخلي، والعدول عن

¹ انظر المادة 10 من القانون رقم 91 11 السابق ذكره.

² قانون رقم 91 11 السابق ذكره.

³ بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب "البلدية" 2000 2001، ص 68.

⁴ راجع المواد 13 و14 من القانون رقم 91 11 السابق ذكره.

مشروعها. وعلى كل حال يجب عليها إنجاز نزع الملكية في أجل أربع 4 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

في حالة ما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليماً، مستوفياً لكل الشروط الشكلية، والموضوعية المطلوبة قانوناً، يتم تعيين المحافظ المحقق للقيام بالتحقيق الجزئي¹، الذي يجب أن يتم خلال المدة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية. والغرض من هذا التحقيق هو تحديد الأملاك، والحقوق العقارية، وهوية المالكين، وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، الذي سيتم بناءً على فحص مستندات الملكية، والاطلاع على كافة الوثائق الإدارية، والاستماع إلى كل شخص له مصلحة، و يعد محضر مؤقت يتضمن النتائج الأولية الخاصة لمختلف الأملاك، ينشر لمدة 15 يوماً في الأماكن التي حددتها المادة 24 من المرسوم التنفيذي 93 - 186، كما يجب أن يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً في حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه، ملف التحقيق الجزئي لمتابعة باقي الإجراءات القانونية². وبناءً على الملف الذي تتلقاه مصالح إدارة أملاك الدولة من طرف الوالي، والذي يحتوي حسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، على القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، والمخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين، وأصحاب الحقوق العينية، تقوم هذه المصالح المختصة بإعداد تقرير تقييمي لهذه الأملاك، والحقوق العينية العقارية. ويشترط في مبلغ التعويض أن يكون عادلاً، ومنصفاً، حيث يغطي ما لحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب من جراء نزع الملكية وتحديد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها، أو

¹ نصت المادة 17 من القانون رقم 91 11 على أنه: «يستند التحقيق الجزئي إلى مخطط محقق لعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، ويجب أن يبين قرار تعيين المخطط المحقق تحت طائلة عمله والأجل المحدد لتنفيذ مهمته، وينشر هذا القرار حسب الأجل المحدد في المادة 11 من هذا القانون.»

² راجع المادة 29 من المرسوم التنفيذي 93 186، السابق ذكره.

قوامها، أو وجه استعمالها الفعلي من مالكيها، أو أصحاب الحقوق العينية فيها¹. وبناءً على هذا التقرير الذي تعدده مصالح إدارة أملاك الدولة يتم تحرير القرار التالي:

ثالثا - القرار الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها:

يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات، والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة، تحت طائلة البطلان، هوية مالك، أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه². لقد أكد المشرع الجزائري على ضرورة تبليغ هذا القرار إلى كل واحد من الملاك، أو ذوي الحقوق العينية، أو المنتجين مع إمكانية إرفاقه باقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي³. ويكون هذا القرار قابلا للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين، أو ذوي الحقوق العينية، أو المنتفعين من العقار. إن قرار القابلية للتنازل لا يرتب، آثار نقل الملكية العقارية إلا في حالة واحدة المنصوص عليها في المادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 من القانون 91-11 المتمم بقانون المالية لسنة 2005، وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض⁴. وعليه سنتعرض إلى الإجراءات النازعة للملكية فيما يلي:

رابعا - القرار الخاص بنقل الملكية:

يتم نقل الملكية إلى ذمة الإدارة نازعة الملكية بعد حصولها على اتفاق بالتراضي، أو حصولها على حكم قضائي يمنحها حق وضع اليد على الأموال المعنية. حسب المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186، وفي الحالة المنصوص عليها بالمواد 12 مكرر و 12 مكرر 1 المشار إليهما أعلاه، فإنه يجب على الإدارة نازعة الملكية إيداع مبلغ التعويض المقترح لدى الخزينة العمومية على مستوى الولاية، وهو الإجراء الذي قد يؤدي إلى قبول المالكين لهذا المبلغ، أو منح الإدارة مهلة 15 يوما لإعادة النظر في

¹ انظر المادة 21 من القانون رقم 91 11، السابق ذكره.

² انظر المادة 24 من القانون رقم 91 11 السابق ذكره.

³ انظر المادة 25 من القانون رقم 91 11 السابق ذكره.

⁴ انظر نص المادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 المضافتين للقانون 91 11 القانون 04 21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج.ر. عدد 85

2004، الصادرة في 2004/12/30 ص 20، إذ تؤكد الفقرة الأخيرة من المادة على أنه " لا يمكن الطعن التي يقدمها

المعنيون للعدالة أن توفض، بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراءات الخيصة الفورية "

مبلغ التعويض إذا قدر المالكين أن المبلغ المقترح غير كافي. أما إذا لم يتم التوصل إلى الاتفاق على مبلغ التعويض المستحق للمالكين، ففي هذه الحالة، يقتضي الأمر تدخل الجهة القضائية المختصة للنظر في هذه المسألة، وبناء على ما سلف نصت المادة 29 من القانون 11 91 على أنه: «يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المنصوص عليها في المادة 26 من هذا القانون

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية». وقد أكدت المادة 30 من القانون رقم

11 91 السالف الذكر على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته، وإلى المستفيد، وفقاً للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، بالتالي نقل الملكية العقارية بشكل رسمي للمستفيد من نزع الملكية للمنفعة العامة، وعندئذ يمكن الزام المعنويين بإخلاء الأماكن حسب كل حالة.

الفرع الثاني

تكريس المشرع الجزائري نزع ملكية الأجانب في قانون الإستثمار

أقر المشرع الجزائري مبدأ نزع الملكية، في النصوص المنظمة للاستثمار، القانون رقم 63 277¹، متعلق بالاستثمارات، حول الدولة الحق في نزع الملكية، إلا أن ممارستها هذا الحق مقيد في حالة ما إذا لم يتمكن أصحاب هذه الاستثمارات من استرجاع القيمة الصافية لرأس المال المستثمر، والمستورد، حيث اعتبر المساس بالملكية في هذه الحالة غير مشروع² وأكد المبدأ المذكور أيضاً بالأمر رقم 284 66³ المتضمن قانون الاستثمارات، ولو أن المشرع ألزم الدولة بموجب هذا الأمر، ممارستها حقها في نزع الملكية بموجب نص تشريعي، وهذا ما يفيد بالتالي حق الدولة في اتخاذ إجراء التأميم. بالإضافة إلى كل هذه النصوص القانونية، تناول المشرع الجزائري حق الدولة في نزع الملكية من

¹ قانون رقم 63 277 مؤرخ في جويلية 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر عدد 53 الصادرة بتاريخ 2 أوت 1963

² انظر المادة 6 من القانون رقم 63 277

³ انظر المادة 8 من الأمر رقم 66 284 مؤرخ في 15 سبتمبر 1966 يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر عدد 80 الصادرة بتاريخ 17 سبتمبر 1966.

خلال قوانين الاستثمار الحديثة، فقد جاء في نص المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 93 12¹ على أنه: «لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع تسخير عن طريق الإدارة، ما عدا الحالات التي نص عليها التشريع المعمول به» والتي ألغيت بموجب المادة 16 من الأمر رقم 03 01² التي تنص على أنه: «لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع المصادرة الإدارية إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به».

بالرجوع إلى أحكام المادتين المذكورتين أعلاه، نلاحظ أن المشرع الجزائري أحالنا فيما يخص شروط، واجراءات كل من الإجرائين المنصوص عليهما في هاتين المادتين (التسخير المصادرة) إلى أحكام التقنين المدني، المواد 679 وما بعدها، التي تعالج مسألة الاستيلاء. إن مقارنة نص المادتين 40 و16 المذكورتان أعلاه، بتلك المحررة باللغة الفرنسية، تبيّن الخطأ الذي وقع فيه المشرع الجزائري، إن لم يكن خطأ في الترجمة³. لكنني لا أعتقد ذلك لأن أغلب النصوص تحرر باللغة الفرنسية ثم تعرب، بالرجوع إلى النص المحرر باللغة الفرنسية، المشرع استعمل عبارة «Réquisition» الذي يعني باللغة العربية الاستيلاء، وهو ما ورد في نصوص التقنين المدني، وذلك على خلاف النص العربي للمادة 40 المذكورة أعلاه، التي استعملت عبارة التسخير وهو مصطلح مختلف كل الاختلاف عن الاستيلاء، وكذا نص المادة 16 التي استعملت مصطلح المصادرة التي تختلف اختلافا جوهريا عن الاستيلاء سواء من حيث طبيعتها القانونية، أو من حيث إجراءاتها وآثارها القانونية.

إن القول بأن المشرع في هذه المواد قصد استبعاد اللجوء إلى التأميم، أو نزع الملكية أمر غير مقبول، وهذا لاعتبار أن التأميم أصبح قاعدة عرفية مكرسة دوليا متعارف عليها، وهي بمثابة القانون لا يمكن بل تعد حالتها من حالات نزع الملكية للمنفعة العامة⁴، إضافة إلى أن المشرع لأية دولة أن تنفي وجودها الدستوري قد كرس حق الدولة في التأميم، ونزع الملكية، كما سلف توضيحه، بالإضافة إلى عبارة "تعويض عادل، ومنصف، الواردة في كل من المواد 40 و16 المذكورتان أعلاه، وذلك على الرغم من أن

¹ مرسوم تشريعي رقم 93 12 مؤرخ في 15 أكتوبر 1993، متعلق بترفية الاستثمارات، ج ر عدد 64، الصادرة في 10 أكتوبر 1963.

² أمر رقم 03 01 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

³ حسين نواره، الأمن القانوني للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2003، ص 93.

⁴ عليوش كربول، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 64.

التعويض العادل، والمنصف، ورد بشأن نزع الملكية مثلما نصت على ذلك المادة 677 من القانون المدني الجزائري. الملاحظ، أن عدم ذكر المشرع الجزائري لإجراء التأميم، ونزع الملكية في كل من المرسوم التشريعي رقم 1293، والأمر رقم 0301، ما هو الا تكريس للضمانات التي منحت للمستثمرين، لأن ذكر هذه الإجراءات، ولو كان للمنفعة العمومية ينفر المستثمرين الوطنيين، والأجانب على حد سواء، ويجعلهم يترددون كثيرا قبل الإقدام على استثمار أموالهم¹.

المطلب الثالث

تكريس المشرع الجزائري نزع ملكية الأجانب بالقانون الاتفاقي

لقد كرست جميع الاتفاقيات الدولية في مجال حماية، وتشجيع الاستثمار الأجنبي، المبرمة من طرف الجزائر، مبدأ حق الدولة في نزع الملكية، ولأن جميع هذه الاتفاقيات باستثناء تلك المبرمة مع الولايات المتحدة الأمريكية، نصت على عدم جواز اتخاذ الدولة المضيفة لإجراء نزع الملكية² وهذا ما أكدته مثلا المادة 4/ف 1 من الاتفاقية الثنائية المبرمة بين كل من الجزائر والاتحاد السوفياتي³ التي تنص على أنه: «يلتزم كل طرف متعاقد بعدم القيام بأي إجراء لنزع الملكية، أو لتأميمها، أو أي إجراء آخر من شأنه نزع الاستثمارات التي يمتلكها مستثمر أو الطرف المتعاقد الآخر على إقليمه، وذلك بصفة مباشرة، أو غير مباشرة»

والحكم نفسه نجده في المادة 4 من الاتفاقية الجزائرية الإيطالية⁴، التي تنص على أنه: «لا يمكن أي من الدولتين المتعاقدين القيام بتدابير نزع الملكية، التأميم، الحجز، أو أي إجراء آخر يترتب عليه نزع أو منع من الملكية بطريقة مباشرة، أو غير مباشرة المواطنين، أو الأشخاص المعنويين للدولة المتعاقدة الأخرى»، وكما نصت المادة 1 من اتفاقية لتشجيع، وضمان الاستثمار بين دول اتحاد

¹ محمد يوسف، مضمون احكام الامر رقم 0301 للتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 اوت 2001 ومدى قدرته على تشجيع الاستثمارات الوطنية والاجنبية، مجلة إدارة عدد 23، مجلد 12، الجزائر، 2002، ص 56.

² TERKI Nouredine, La protection conventionnelle de l'investissement étranger en Algérie, RASJEP, V 39, N°2, p. 14.

³ تمت المصلافة على هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91 345 مؤرخ في 15 أكتوبر 1991 يقضن المصلافة على الاتفاق المبرم بين الجمهورية الجزائرية والاتحاد الاقصادي البلجيكي اللكسمبورغي، الملحق بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات الموضع بالجزائر بتاريخ 24 أبريل 1991، ج ر عدد 46.

⁴ تمت المصلافة على هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 91 346 مؤرخ في 15 أكتوبر 1991 يقضن المصلافة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الليتتراطية السعوية وحكومة الجمهورية الإيطالية حول الترفية والحماية المتبادلة للاستثمار، الموضع بالجزائر بتاريخ 18 ماي 1991، ج ر عدد 46.

المغرب العربي¹، على أنه: «لا يمكن تأميم، أو اقتراع استثمارات رعايا أي من أحد الأطراف المتعاقدين، ولا يمكن إخضاع هذه الاستثمارات إلى أي إجراء له نتيجة مشابهة على تراب الأطراف المتعاقدة الأخرى...».

على الرغم من أن جميع الاتفاقيات المذكورة أعلاه، نصت على المبدأ العام، وهو عدم جواز المساس بالملكية، إلا أنها أوردت استثناءً على هذا المبدأ، وذلك بالنص على إمكانية اتخاذ هذه الإجراءات الماسية بالملكية في حالة ما إذا اقتضت ذلك دواعي الصالح العام، أو الأمن العمومي، أو المنفعة العمومية، على أن تكون ممارسة هذا الحق في إطار احترام مجموعة من الشروط نتعرض إليها في حينها². ومن هنا، نلاحظ كيف أكد المشرع الجزائري حق الدولة في الاستيلاء على الاستثمارات الأجنبية من خلال القانون الاتفاقي، وهذا على الرغم من كون هذا الأخير خير وسيلة لتوفير أقصى قدر ممكن من الحماية للمال الأجنبي من طرف الدولة المصيفة للاستثمار، باعتبارها تعبر عن التزام اتجاه الدولة التابع لها المستثمر، أكثر مما هو التزام في مواجهة المستثمر.

ولعل أهم ملاحظة يمكن إبدائها في هذا الصدد، هو ميل هذه الاتفاقيات إلى تجميع كل صور نزع الملكية سواء تعلق الأمر بإجراءات نزع الملكية المباشرة، أو غير المباشرة التي ترد في أغلب الحالات تحت عنوان إجراءات تقييد، ومنع الملكية³، وهذا على خلاف ما ورد في النصوص الداخلية التي تشير إلى هذه الإجراءات في نصوص متفرقة.

الفصل الثاني

إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

إذا كان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء قانوني استثنائي⁴ مقرر من أجل تحقيق منفعة عمومية ترجع بالفائدة على المجتمع، فإنه لا ينبغي لهذه العملية أن تتم بصفة عشوائية أو أن تضر بالمصلحة الخاصة للمالك ولحماية المالكين من تعسف

¹ تمت المصادقة على هذه الاتفاقية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 90 420 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية للتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر بتاريخ 23 1990، ج ر عدد 69.

² راجع في هذا الصدد مثلاً نص المادة 15 من المرسوم الرئاسي رقم 90 420، السابق ذكره.

³ HAROUN Mehdi, op. cit, p.555.

- انظر المادة 02 من القانون رقم 91 11 المؤرخ في 27 04 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم 21:

الإدارة ، المشرع ضبط العملية وربطها بإجراءات قانونية في غاية الأهمية - قيد الإدارة -
بالزامها في هذا الإطار من خلال عدة قواعد إجرائية ، من الواجب على الإدارة إتباعها ، حتى
تتمكن من نزع الملكية للمنفعة العامة من أصحابها ، ونقلها إلى ذمة الجهة المستفيدة
من النزاع.

القانون رقم : 91.11 المؤرخ في 27 04 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة
العمومية الذي حددت كليات تطبيقه بالمرسوم التنفيذي رقم: 186- 93 المؤرخ في 27
07 1993 جاء تكريسا للمبادئ التي تناولها دستور 1989 و 1996 في المادتين 20 و 52
وبالتالي كرس الحماية القانونية للأفراد وللممتلكاتهم بفرض قيود على الإدارة
العمومية ، وفرض رقابة قضائية في جميع المراحل التي تمر بها إجراءات نزع الملكية
للمنفعة العمومية ، وتتبع هذه الإجراءات طبقا للمراحل المحددة في المادة 3 من القانون 11
- 91 الواجب إتباعها وهي :

- التصريح بالمنفعة العمومية

- تحديد كامل للأماكن والحقوق العقارية وتحديد هوية الأشخاص المطلوب نزع
ملكيتهم

- تقييم الأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزعها .

- إصدار قرار بقبليّة التنازل عن الأماكن والحقوق العقارية المطلوب نزعها

- توفير الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأماكن والحقوق العقارية
المطلوب نزعها¹ .

وتبدأ هذه الإجراءات بعملية إثبات المنفعة العامة ، وتنتهي بقرار نزع الملكية و
نقلها للجهة المستفيدة من النزاع ، مقابل مجموعة حقوق مقررة قانونا للشخص المالك أو
صاحب الحق العيني على العقار محل نزع الملكية للمنفعة العامة و الذي انتزعت

¹ انظر نص المادة 3 القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27 04 1991 ، و المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية رقم : 21

1991 المرسوم التنفيذي رقم : 186- 93 المؤرخ في 27 07 1993 الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27

04 1991 ، و المتعلق بنزع الملكية للمنفعة الـ **ج.ر.ر.م: 51: 1991**

ملكيتة، لذلك تخصص الفصل الاول "لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية" في مبحثين :

المبحث الاول "لإثبات المنفعة العمومية" والمبحث الثاني "القابلية للتنازل عن الاملاك والحقوق العقارية ونزع ملكيتها".

المبحث الأول

إثبات المنفعة العمومية

تنص المادة الرابعة من القانون رقم 91.11 المؤرخ في 27، 04، 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية على أن إثبات المنفعة العمومية يكون مسبقا بإجراءات محددة قانونا : **" يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة العمومية "**¹، لذلك فإن إثبات المنفعة العامة يكون بعد التحقيق فيها من طرف جهة مخولة قانونا بذلك ، يلي ذلك صدور القرار المتضمن ثبوت المنفعة العامة في المشروع المراد القيام به فوق الملك المنزوع للمنفعة العامة.

إلا أن نص المادة 12 من القانون رقم 91.11 خول الجهات المختصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية مخالفة نص المادة الرابعة ، بالنص صراحة على انه **" يمكن الإعلان عن المنفعة العامة دون إجراء التحقيق المسبق ، إذا تعلق الأمر بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني. أو تعلق الأمر بحالة الاستعجال . حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية... "** ، لذلك يتعين بحث عملية التحقيق الإداري المسبق حول المنفعة العامة في مطلب اول ، والتصريح بالمنفعة العامة في مطلب ثاني

المطلب الأول

التحقيق الإداري المسبق

تنص المواد من 04 إلى 09 من القانون 91.11 و المواد من 03 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 93.186 المحدد لكفاءات تطبيق القانون 91-11 على التحقيق الإداري

انظر المادة رقم 04 من القانون 91 11 المعدل والمتتم المسار اليه اعلاه . راجع النصوص الوزار المشترك رقم: 07 43 الصادر بتاريخ 2-2 سبتمبر 2007، الملحق رقم 1 ، ص 2 و3 الذي يعتبر التحقيق المسبق من اهم الاجراءات الاولى لنزع الملكية للمنفعة العامة .

المسبق، بحيث تقوم به لجنة مختصة قانونا وفقا لإجراءات محددة في القانون المذكور اعلاه.

الفرع الاول

اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق

أولاً: الجهة المختصة بتعيين اللجنة

يتم تعيين اللجنة وتحديد تشكيلتها بقرار من الوالي المختص إقليميا - الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار المراد نزع ملكيته وذلك بعد دراسته للملف المقدم من الطرف المستفيد من نزع الملكية للمنفعة العامة ، يكون قرار الوالي محل إشهار بمقر البلدية كما هو مبين في المادة السادسة من القانون رقم 91.11¹ وهو ما اكدت عليه المادة بالقول " ... **ويجب ان يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنتهائه ...** ويتضمن تشكيلة اللجنة بالاسم وتحديد تاريخ بدء إجراءات عملها ، وتاريخ إنتهائها ، تحت طائلة البطلان ، وهذا يعد ضمان حقيقي لسلامة الاجراءات وشفافيتها ، الى جانب الرقابة القضائية المخولة للقضاء في حالة عرض النزاع عليه .

أول إجراء يجب على القاضي رقابته - في حالة عرض النزاع عليه - هو مدى احترام الادارة لهذه الاجراءات المشار اليها في المادة 6 المشار اليها اعلاه ، لان بطلانها يؤدي إلى بطلان باقي إجراءات نزع الملكية اللاحقة له .

لكن استقر العمل القضائي على اعتبار قرار تعيين لجنة التحقيق المسبق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق ، يعد من الإجراءات التمهيدية ، غير القابلة لأي طعن فيها أمام القضاء ، باعتبارها لا تمس بحقوق الأفراد المعنية بنزع الملكية للمنفعة العمومية .

لكن المشرع الجزائري لم يسايره ، بل رتب البطلان نتيجة تخلف البيانات المحددة في القرار المتضمن تعيين اللجنة المكلفة بالتحقيق المتمثلة في :

1- انظر المادة 06 من قانون 91 - 11 المؤرخ في 11/04/1991 المرجع السابق .

1- احترام القرار للبيانات المحددة في نص المادة 6 من القانون ،

2 - وضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور، فعلا لتسجيل التظلمات وجمع

الملاحظات خلال الآجال القانونية، التي يجب تحديدها في القرار المعين لهذه اللجنة ، عملا
بنص المادة الثانية² من المرسوم التنفيذي رقم: 93/186 التي حددت الوثائق التي يتكون
منها الملف¹ .

ثانيا: تشكيلة اللجنة المكلفة بالتحقيق:

تتكون اللجنة المكلفة بالتحقيق المسبق في المنفعة العمومية من ثلاثة أشخاص
يعينون يكون احدهم رئيسا لها . يختار هؤلاء الاشخاص ، من بين قائمة وطنية ، يتم
ضبطها سنويا من طرف وزير الداخلية والجماعات المحلية بناء على قوائم ولائية تتكون
من ستة إلى اثني عشر عضوا.

يشترط في هؤلاء عدم انتمائهم إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية ، مع وجوب
انعدام أية علاقة أو مصلحة مع المنزوعة ملكيتهم ، وان يكونوا من بين :

- قدماء القضاة

- الموظفين أو قدمائهم المصنفين في الصنف الثالث عشر على الأقل من القانون الأساسي

للوظيف العمومي.

- أية شخصية أخرى يمكن مساهمتها في سير التحقيق ، بالنظر إلى خبرتها أو

كفاءتها ، وذلك عملا بنص المادة الرابعة⁽⁴⁾ من المرسوم التنفيذي رقم: 186- 93 المحدد

لكيفية تطبيق القانون 11-91 الخاص بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

¹ انظر نص المادة 2 المرسوم التقديدي رقم: 186- 93 المؤرخ في 27 07 1993 الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 11- 91 المؤرخ
في 27 04 1991، و المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، ج.ر. رقم: 51 1991

الفرع الثاني

إجراءات التحقيق الإداري المسبق

يتم فتح التحقيق بناء على قرار الوالي المتضمن تعيين لجنة التحقيق الذي يتضمن في الوقت نفسه ، تاريخ بدء فتح التحقيق، وتاريخ نهايته ، وإجراءاته وكيفياته والهدف المرجو منه¹

أولاً: مكان وزمان إجراء التحقيق:

تنص المادة الثامنة من المرسوم 93.186 على انه يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المتضمن فتح التحقيق.

وعليه يتضح أن القانون لم يحدد مكانا بذاته ، تمارس فيه اللجنة إجراءات التحقيق وإنما اشترط العمومية في المكان الذي يحدد في القرار ، ويرجع الهدف من ذلك إلى تمكين الجمهور من الإطلاع على ملف التحقيق ، وتدوين أي ملاحظات تخصه أو تفيد في الملف الخاص بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، في السجل الخاص بالتحقيق ، المعد مسبقا لهذا الغرض، وذلك من اجل إضفاء الشفافية على الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، ولتمكين كل ذي مصلحة من إبداء ملاحظاته حول المشروع المراد انجازه.

إلا انه من الناحية العملية يلاحظ انه عادة ما تقوم اللجنة بعملها داخل مقر البلدية المراد انجاز المشروع على مستواها . وتحدد مدة التحقيق على حسب أهمية المشروع المراد القيام به ، وكيفية عمل اللجنة ، بذكر هذه الاجراءات والمدة في القرار المتضمن فتح التحقيق ، لا سيما من حيث تاريخ بدئها في تانحقيق ونهايتها² بهدف إضفاء الجدية على إحترام الإجراءات القانونية وحسن تطبيق القانون .

انظر نص المادة 6 المرسوم التقيدي رقم: 186- 93 المؤرخ في 27 07 1993 الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ

¹-في 27 04 1991، المرجع السابق ، ص 12

²-انظر المادة 06 من المرسوم رقم 93 186

ثانياً: سير التحقيق:

1. ملف التحقيق: يتم في إطار القيام بإجراءات التحقيق إعداد ملف خاص بالتحقيق. يجب أن يحتوي على الوثائق التالية:

- القرار المتضمن فتح التحقيق

- تصريح توضيحي للعملية والهدف منها

- المخطط المحدد لطبيعة الأشغال, وموقعها.

- دفترًا مرقما وموقعا عليه من طرف الوالي أو ممثله, بهدف تمكين الجمهور من

تسجيل تظلماته المختلفة, حول مدى تحقيق المشروع للمنفعة العامة

- وضع الملف التحقيق تحت تصرف الجمهور عملا بنص الادة السابعة من المرسوم

التنفيذي رقم 93/186¹

2 عمل لجنة التحقيق: تنص المادة 07 من القانون رقم 11.1.91 المتعلق بنزع الملكية

للمنفعة العامة المعدل والمتمم, على صلاحية اللجنة لسماع أي شخص والحصول على أية

معلومات ضرورية لأعمالها في التحقيق, وإعداد استنتاجاتها الخاصة بالعقار أو الحقوق

العقارية المراد نزعها للمنفعة العمومية, ويقع على عاتق أعضائها واجب عدم إفشاء

الأسرار المتعلقة بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أدائهم لمهمتهم². وعليه فقد

أوجب القانون على اللجنة مقابلة كل شخص, مهما كانت صفته أو طبيعة المعلومات

التي يقدمها, وسماعه واخذ أقواله بعين الاعتبار, فكل معلومة مهما كانت بسيطة,

لابد من أخذها بعين الاعتبار من طرف اللجنة, لان ما ستتوصل إليه اللجنة من استنتاجات

1- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 93-186 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05 284 المؤرخ في 10/07/2005

2- انظر المادة 08 المرسوم, المرجع السابق.

، يكون بناء على التحقيق الذي قامت به فعلا ، وبالتالي يعتبر الأساس الذي تركز عليه كل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وكذلك الاجراءات الموالية لهذه المرحلة الهامة من الناحية القانونية.

بعد انتهاء التحقيق ، يطوى سجل التحقيق وكل الاجراءات الخاصة به ، ويرسل خلال الخمسة عشر يوما الموالية ، مع التقرير الذي تعد فيه اللجنة استنتاجاتها التي تفصح عنها بشكل وبعبارات صريحة ، تعبر فيها عن رأيها بكل وضوح حول المنفعة العامة في المشروع المزمع القيام به من عدم وجودها للجهة المختصة الوالي أو غيره ¹ ، ويجب أن يكون تقرير اللجنة مرفقا بكل الوثائق الاثباتية ، المفهرسة قانونا ، ويجب تبليغ نسخة من خلاصة اللجنة إلى المعنيين بالأمر في حالة طلبهم، وذلك بكافة الطرق القانونية المتاحة ² .

المطلب الثاني

التصريح بالمنفعة العامة

بعد انتهاء لجنة التحقيق من المهمة المسندة لها ، وإرسال التقرير في الآجال المحددة إلى الوالي أو الجهة المختصة ، تدخل إجراءات نزع الملكية في مرحلة جديدة ، وهي مرحلة إقرار المنفعة العامة . للمشروع المراد القيام به. وذلك بموجب قرار إداري ، منصوص عليه في المادة العاشرة من قانون 11-91 المتممة بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 ، و المادتين العاشرة و الحادية عشر من المرسوم 93/186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11-91 والمادة 40 منه . بالإضافة للمادة 65 من القانون رقم : 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 المعدل و المتمم للقانون رقم 11/91

3 انظر القرار رقم 914 95 المؤرخ في 10 10 1995 عن والي ولاية عين مومنت النضمن فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العامة لاجاز سد واد الخلوف اولاد الكيحل
2- انظر المادة 09 القانون 11 91 المعدل والمتمم، بقانون المالية لسنة 2005 رد : 04 21 المؤرخ في 29 /12/ 2004 .

المتعلقة بإضافة مادتين 12 مكرر و12 مكرر 1 له ، و المرسوم رقم 05/248 المؤرخ في 10/07/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93/186.¹

الفرع الأول

شروط قرار التصريح بالمنفعة العامة

أولا : صدور القرار من سلطة مختصة :

يعد قرار التصريح بالمنفعة العامة ، الوسيلة القانونية التي يتحصن بها نوعا ما مشروع نزع الملكية للمنفعة العامة، المشروع المراد إنجازه ، بمنحه صفة المنفعة العمومية ، من طرف جهة رسمية .اي كانت الجهة أو السلطة المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العامة ، باختلاف نوع المشروع المراد إنجازه ، وذلك بحسب طبيعته وامتداده عبر الولايات ، أو لبعده الوطني .

لقد حددت المادة العاشرة من المرسوم 93/186 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم: 05 - 248 المؤرخ في 10/07/2005 ، الجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العامة في ثلاثة حالات على النحو التالي :

الحالة الأولى:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية ، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها، تقع في تراب ولايتين أو أكثر.

الحالة الثانية:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية، تقع في تراب ولاية واحدة يتم إقرار المنفعة العامة من طرف والي الولاية.

الحالة الثالثة:

¹ انظر الماد 12 و12 مكرر 1 القانون 11 91 المعدل والمتمم، بقانون المالية لسنة 2005 رقم: 04 21 المؤرخ في 29/12/2004 ، الجريدة الرسمية العدد 85، ص 20

وهي ما جاء به القانون رقم 04/21 المؤرخ في: 29/12/2004 المتضمن قانون المالية ، لسنة 2005 في المادة 65 منه ، أين أضيفت جهة ثالثة تختص بإصدار قرار المنفعة العامة ، إذا تعلق الأمر بعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة أو بعد وطني أو استراتيجي ، في هذه الحالة يتم إقرار المنفعة العامة ، بموجب مرسوم تنفيذي ، من طرف رئيس الحكومة¹ .

يمكن للأدارة العمومية ، المستفيدة من نزاع الملكية ، للمنفعة العمومية بمجرد نشر المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، إقرار الحيابة الفورية للعقارات المخصصة للمشروع ، بعد إيداع مبلغ التعويض الممنوح لفائدة المنزوعة ملكيتهم ، لدى الخزينة العمومية ، ويتم بعدها مباشرة تحويل الملكية للجهة المستفيدة ، هذه الاجراءات تنفذ رغم الطعون التي يمكن ان تقدم من الاطراف المعنية ، لكن هذه الطعون ليس لها اثرا موقف لأجراءات الحيابة للأملاك ، التي تم نزعها عملا بنص المادة 12 مكررا 1 من القانون رقم : 11- 91 المتتم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005²

ثانيا : الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العامة

نصت المادة 10 من المرسوم 93/186 على وجوب تضمين القرار مجموعة بيانات ضرورية تتمثل في:

- أهداف نزاع الملكية المزمع القيام بها.
- مساحة القطع الأرضية وموقعها .
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .
- تقدير النفقات التي تغطي نزاع الملكية .

¹ انظر نص المادة 10 المتمة بالمادة 2 رسوم التقيدي را : 248 05 ، ج.ر. رقم: 48 ، 2005 ، الصادرة في 10 2005 ، ص 6 .

² انظر نص المادة 12 مكررا 1 من القانون رقم: 11- 91 المضافة بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 ، ج.ر. لسنة 2004

- بيان المدة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية و التي لاتفوق أربعة أعوام مع إمكانية تجديدها مرة واحدة ، بنفس المدة إذا اتسعت واكتسبت صبغة وطنية.
- وإذا كانت هذه البيانات، تدخل في شكل القرار ، فإن المادة 11 من المرسوم المذكور ، أضافت شكلية يخضع لها القرار ، من أجل إعلانه للجمهور تتمثل في وجوب تبليغ القرار لكل شخص معني به ، ونشره حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية أو في مجموعة القرارات الإدارية للولاية ، كما يجب إظهاره في مركز البلدية ، الواقع بها الملك المنزوع حسب الكيفيات المحددة و المدة اللازمة قانونا.

الفرع الثاني

الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة

مما لا شك فيه أن قرار التصريح بالمنفعة العامة هو قرار إداري شأنه شأن أي قرار إداري آخر يقبل الطعن فيه أمام جهات القضاء الإداري ، في الآجال القانونية المحددة في قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية ، وفي الحالات المحددة قانونا ، إلا أن هذا الطعن لا يمكن أن يؤسس على عدم الملاءمة¹ ، وإنما يؤسس على عدم المشروعية ، وعلى أساسه يكون القرار محل دعوى إلغاء ، ترفع أمام الجهة القضائية المختصة - المحكمة الإدارية - وفقا للأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية² .

أولا:الجهة القضائية المختصة

القضاء الإداري هو المختص بهذا الطعن على أساس تعلقه بقرار إداري ، لكن الجهة القضائية الإدارية التي تنظر الطعن تختلف باختلاف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار . فإذا كان الوالي هو من أصدر قرار المنفعة العامة ، فإن المحكمة الإدارية هي المختصة بنظر الدعوى³

وإذا كان القرار صادر عن وزيرين معا أو بمرسوم تنفيذي طبقا للتعديل المكرس بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 ، يكون الاختصاص لمجلس الدولة.

¹ عبد الحكيم فوده : نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي 1992 ص 61 .

² -المادة 13 من مرسوم 11/91 المؤرخ في 1999/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة

³ -المادة 801 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

لكن ما تجب الإشارة إليه ، أن الطعون المقدمة في الحالة الاخيرة المشار اليها بالمادتين 12 مكرر و12 مكررا من القانون 91- 11 المتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 ، لا يترتب عنها وقف إجراءات الحيازة الفورية للملكية التي تم نزعها ، وبالتالي الشروع الفوري في الاشغال الخاصة بالمشروع أو المشاريع التي تم نزع الملكية من أجلها¹ ، بعكس الحالتين الأولى والثانية التي يترتب الطعن آثاره القانونية ، وقف الإجراءات الخاصة بنزع الملكية الى غاية الفصل في الموضوع من القضاء الاداري.

ثانيا : شروط قبول الطعن :

- تنص المادة 13 من قانون 91/11 على أنه لا يقبل الطعن إلا إذ قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره. وهذه المدة قصيرة مقارنة مع المدة المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، التي تقدرها بأربعة أشهر في الحالات العادية ، لكن المشرع اعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائي وبالتالي جميع الإجراءات الخاصة به تكون ذات طابع مستعجل² وبالتالي آجال الطعن كانت استثنائية هي الأخرى، لكي تتناسب مع ضروريات المنفعة العامة ، التي تستلزم عدم التراخي في إتمام الإجراءات ومنه تضيق الآجال وتقصيرها وتتم بشكل استعجالي .

- و يجب أن يكون الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة ، مؤسسا على احد الأوجه، التي تستدعي إلغاؤه ، كأي قرار إداري بصفة عامة ، لاسيما العيوب المؤدية لإلغاء القرار الإداري كعيب الاختصاص ، ومخالفة القانون ، والانحراف بالسلطة.... الخ

- فإذا توفرت الشروط المنوه عنها سابقا ، فلا يكون أمام القضاء ، إلا الحكم إما برفض الدعوى إذا كان القرار مشروعا ، لا يشوبه أي عيب ، وأما إذا كان القرار معيبا ، وكان الطعن مؤسسا بناء عليه ، فلا يكون أمام الجهة الفاصلة فيه ، إلا أن تقضي بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة³ .

4-المادة 12 مكرر من قانون المالية لسنة 2005 رقم 21 04 المؤرخ في 29 12 2004

2- المادة 829 قانون الإجراءات المدنية والإدارية

3-عبد الحكم فوده المرجع السابق ص 108 .

- يمكن للطاعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة ، أن يستأنفه أمام مجلس الدولة الذي يفصل في الطعن في أجل شهرين كأقصى حد ابتداء من تاريخ الطعن بقرار نهائي ، بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أو لم يكن .

المبحث الثاني

قابلية الأملاك والحقوق العقارية للتنازل عنها ونزع ملكيتها

تعتبر مرحلة إقرار الإدارة لقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية ، والقيام فعلا بنزع الملكية ، هي المرحلة الجوهرية ، لإقرار طابع المنفعة العامة في المشروع المراد القيام به ، وهي أهم مرحلة في إجراءات نزع الملكية . ولكي تتخذ الإدارة قرارها بهذا الشأن ، وجب اتخاذ عدة إجراءات حددها القانون ضمانا لحقوق الأشخاص المنزوعة منهم أملاكهم . لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين

المطلب الأول

قابلية الأملاك وحقوق العقارية للتنازل عنها

لا يتسنى للإدارة أن تتخذ قرارا يقضي بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية المراد نزعها ، دون أن تقوم بتحديد دقيق وواضح لهذه الممتلكات المستهدفة بنزع ملكيتها للمنفعة العمومية ، وتقدير قيمة هذه الأخيرة و تقويمها ، وتسمى هذه العملية بالتحقيق الجزئي¹

الفرع الأول

إجراءات التحقيق الجزئي

أولا : دور ومهام المحافظ المحقق

يتمثل دور المحافظ المحقق في إنجاز التحقيق الجزئي ، بناء على سلطات خولت له وفقا للمرسوم رقم 93/186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91/11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

¹- انظر نص الفقرة الثانية من المادة 16 من القانون 91 11 التي جاء فيها " ..ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى "التحقيق الجزئي" "

- يبدأ المحافظ المحقق هذه المهام بعد تعيينه بقرار من الوالي¹ خلال الخمسة عشر يوماً الموالية لتبليغ ونشر أو تعليق قرار التصريح بالمنفعة العامة في الأماكن المخصصة لذلك والمحددة في القرار الإداري.

إذ يختار من بين المساحين ، الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم والمجالس القضائية² للقيام بالمهام المنوطة به والمحددة من المادة 13 إلى غاية المادة 30 في المرسوم 93/186 والتي يجب أن ينص عليها قرار الوالي . وتتمثل مهمته أساساً في :

- التأكد من كل وثيقة مقدمة من طرف المالكين أو أصحاب الحقوق العينية العقارية وفحصها ، والاستماع لكل ما يفيد في مهامه والاستعانة به .

- ويشهد على مطابقتها المخطط الجزئي للعناصر المتضمنة في قرار التصريح بالمنفعة العامة ، فضلاً عن تأكده من قابلية الوثائق المقدمة ، لإثبات الملكية في ظل التشريع المعمول به ، و الملاحظ أن المشرع خول المحافظ المحقق مهمة تخرج عن نطاقه كخبير قضائي ، وتعتبر في حقيقة الأمر من صميم العمل القضائي ، وهي التصديق على الوثائق والمخطط ، مما يشكل خطراً على حقوق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم .

- و في حالة غياب سند الملكية، يتم المحافظ المحقق التصريحات التي يتلقاها بالمعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك العقارات ، و الحقوق و طبيعتها و قوامها و مساحتها ، من الجهات المختصة بإدارة الحفظ العقاري³ .

- ويمكن للمحافظ المحقق أن يطلب من أمين الحفظ العقاري ، كل شهادة تفيد في معرفة وضع العقارات ، او الحقوق العينية العقارية ، أو التأكد من صحة التصريحات المقدمة له في الميدان من الجميع⁴

² المادة 12 مرسوم 93/186 يحدد شروط هذا القرار من حيث العناصر المبينة لهوية المحافظ المحقق وصفته و مهامه.

³ انظر نص المادة 17 القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27 04 1991، و المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، ج.ر. رقم: 51 91

³ انظر نص المادة 28 المرسوم التقيدي رقم: 186- 93 المؤرخ في 27 07 1993 الذي حدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27 04 1991، و المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية
- انظر نص المادة 21 من المرسوم التقيدي رقم: 93/186

- بعد انتهاء التحقيق يقوم المحافظ بتحرير محضرا مؤقتا يضمنه استنتاجاته الأولية و التصريحات و المعلومات المحصل عليها ، محددًا به تاريخ الإشهار و أوقات و أماكن تلقيّة التصريحات ، و الاعتراضات بشأن الحقوق العينيّة العقارية . و يقوم بعد ذلك بنشر المحضر الذي وقع و ضمنه معلوماته ، مع المخطط الجزئي لمدة خمسة عشر يوما بصفة واضحة في مقر البلديات و الولاية و مصالح المسح و الحفظ العقاري، و الأملاك الوطنية. و بعد انتهاء المدة، يحرر **محضر نهائي** به استنتاجاته النهائية ، و على أساسها يعد قائمة العقارات بالاستناد إلى المخطط الجزئي¹ ، و هوية مالكيها المحددة أو غير المحددة. - يرسل المحافظ في المدة المقررة له قانونا ملف التحقيق للوالي المختص إقليميا متضمنا :

1- المخطط الجزئي

2- المحضر النهائي

3- كل الوثائق المسلمة أثناء التحقيق أو المعدة خلاله

4- قائمة العقارات.

ثانيا : الهدف من التحقيق :

يهدف التحقيق الجزئي إلى إعداد المخطط الجزئي ، و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينيّة العقارية ، و تحديد محتوى الممتلكات و العقارات بدقة ، و بصفة حضورية و بكل الوسائل ميدانيا بفحص المستندات إن وجدت ، و معاينة الحقوق في غياب هذه الأخيرة .

كل هذه الاجراء و آليات القانونية ، حتى يكون التعويض الممنوح مستحقا من أصحاب الحقيقيين، و هم المالك الحقيقي أو أصحاب الحقوق العينيّة العقارية، و حتى يكون التعويض متناسبا مع حقيقة الملك أو الحق العيني الذي تم نزوعه بصفة قانونية.

¹ انظر نص المادة-27 من المرسوم التقيدي رقم : 93/ 186

الفرع الثاني

تقييم الأملاك و الحقوق العينية العقارية

بعد انتهاء عملية التحقيق الجزئي ، واستقبال الوالي المختص للملف المرسل له ، من طرف المحافظ المحقق ، تقوم الإدارة بتكوين ملف يرسل إلى مصالح أملاك الدولة ، باعتبارها الهيئة الوحيدة المخولة بتقييم الأملاك و الحقوق المراد نزعها¹ و يتكون الملف من الوثائق التالية :

- قرار التصريح بالمنفعة العامة

- التصميم الجزئي

- قائمة المالكين و ذوي الحقوق العينية العقارية . الذي يحول مديرية املاك الدولة ، المتواجدة على مستوى كل المديريات الولائية للأملاك الوطنية مصلحة تختص بتقييم الأملاك و **الحقوق المراد نزع ملكيتها ، المعرفة بـ "مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية"** و التي تعتمد في ذلك على نتائج التحقيق الجزئي ، و كذلك نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة مختصة تابعة بدورها لمديرية أملاك الدولة ، و التي تقوم بدورها بإعداد تقرير لمصلحة التقييمات والخبرات العقارية ، و التي تبين فيه بصورة واضحة و دقيقة العقارات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها .

و حتى تتمكن هذه المصلحة من تقدير التعويض ، عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك أ و صاحب الحق الذي انتزعت منه ملكيته ، يجب عليها القيام بحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك ، بالاعتماد على مشتملات العقار و طبيعته من جهة ، و على استعماله الفعلي من جهة أخرى ، سواء كان ذلك من طرف مالكيه أو المستأجرين أو المنتفعين به عملاً بنص القانون و المذكرة الادارية رقم: 6408 و م/م.ع.أ.و/خ الصادرة بتاريخ 15 اكتوبر 2005 عن المدير العام للأملاك الوطنية² .

¹ - الملحق الولائي حول المفهوم الاستثنائي لنزع الملكية للمنفعة العامة ، ولاية فسنطينة في 01 06 2006 .

² انظر الملحق الثاني ، المذكرة الادارية رقم: 6408 و م/م.ع.أ.و/خ الصادرة بتاريخ 15 اكتوبر 2005 عن المدير العام للأملاك الوطنية ، ص 2 وما بعدها .

و بعد الانتهاء من تقييم الأملاك وفق الطرق القانونية و التقنية الخاصة بالتقييم
الفعلي للعقار أو الحق العيني العقاري ، تقوم المصلحة بإعداد تقريرها الذي يشمل على :
مواصفات العقار أو الحق العيني العقاري ، المراد نزع ملكيته ، و خصائصه و الطرق
المتبعة لأحتساب قيمته التعويض الذي سوف يقترح على مستحقيه .
- يقدم التقرير لمدير الأملاك الوطنية للتأشير عليه ، ثم تقوم المصلحة المقيمة
بإعداد ملخص عن هذا التقرير ، يتضمن المبلغ المتوصل إليه . و يتم إرساله إلى الوالي أو
الجهة المختصة. بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة للعمل به طبق للقانون .

الفرع الثالث

قرار القابلية للتنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية

بعد إتمام التحقيق الجزئي ، و تقييم الممتلكات ، المراد نزعها ، يقوم الوالي استنادا
إلى تقرير مديرية أملاك الدولة حول التعويض ، بإصدار قرار القابلية للتنازل عن
الأملاك و الحقوق العقارية ، إلا أن هذا القرار لا يؤدي إلى نقل الملكية ، فهو عبارة عن إقرار
أو تأشيرة تسمح للإدارة بشراء الحقوق و الأملاك المتنازل عنها ، مقابل دفع مبلغ التعويض
المقدر مسبقا من مديرية أملاك الدولة المصالح المختصة. و يجب أن يشمل قرار القابلية
للتنازل على ما يلي :

- قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية

- قائمة العقارات و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها و المعينة في المخطط

الجزئي .

- بيان مبلغ التعويض ، و قاعدة حسابها كل ذلك تحت طائلة البطلان.

- يبلغ القرار لكل مالك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين . و يرفق كلما أمكن

باقترح تعويض عيني محل التعويض النقدي¹ . و في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ

¹ انظر نص المادة 25 قانون 91/11 التي جاء فيها "يبلغ القرار الاداري الخاص بقابلية التنازل الى واحد من المالك او ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين . و يرفق كلما امكن باقتراح تعويض عيني محل التعويض النقدي المنصوص عليه اعلاه"

الرسمي لقرار القابلية للتنازل ، يتم إيداع مبلغ التعويض المقدم بالخبزينة العامة بالولاية ويمكن للطرف المعني رفع الدعوى أمام القضاء المختص خلال شهر من تبليغه .

- مع وجوب الإشارة إلى أن المشرع قد منح للأشخاص المنزوعة ملكيتهم الحق في الإفصاح عن المبلغ الذي يريدونه مقابل التنازل عن الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية - محل النزاع - لكنه حدد لهم اجلا للقيام بذلك خلال خمسة عشر يوما من تبليغهم بقرار القابلية للتنازل.¹

أما إذا استحال الاتفاق بالتراضي ، يتعين على الطرف المستعجل الحق في اللجوء للقضاء برفع دعوى خلال شهر من التبليغ ، أمام الجهة القضائية المختصة ، وفي حالة عدم تسجيل أي طعن حق للإدارة ، نقل الملكية لصالحها أو لحساب الجهة المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية ، بموجب قرار نزع الملكية ، عن طريق الأشهار لقرار نزع الملكية في المحافظة العقارية .

المطلب الثاني

نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية

الفرع الأول

إصدار قرار نزع الملكية

ان قرار القابلية للتنازل عن الأملاك ، لا يرتب آثار نقل الملكية ، وإنما يؤكد رغبة الإدارة في نزعها ويسمح للأطراف المعنية ، بمباشرة إجراءات التعويض ، كان من الضروري في مرحلة لاحقة اتخاذ إجراء يسمح بنقل الملكية إلى المستفيد من نزعها ، وذلك بقرار إداري ، لإتمام صيغة نقل الملكية القانونية في الحفظ العقاري ، بعد معاينة اكتمال الإجراءات السابقة والتأكد من عدم وجود أي طعن أو بفوات آجاله أو صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.²

¹ انظر نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم : 93/186 المتعلق بتنفيذ القانون 11 91

² انظر نص المادة 29 من القانون 11/91 ، المرجع السابق ، ص 697

و قرار نزع الملكية هو تصرف قانوني تختم به إجراءات نزع الملكية الطويلة ، و الذي تتخذه جهة إدارية مختصة قانونا ، وهي الوالي المختص وفقا للمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 93/186 ، الذي يبلغ للمستفيد ، و المنزوعة ملكيته، مع العلم انه لا يكتمل نقل الملكية إلا بنشر وشهر القرار خلال شهر من تبليغه في المحافظة العقارية ، وينشر أيضا في مجموعة القرارات الإدارية للولاية

الفرع الثاني

نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية

نقل الملكية هو النتيجة الأساسية والحتمية والقانونية لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، حيث تنتقل الملكية بمجرد القيام بشهر قرار نزع الملكية بالمحافظة العقارية ، و إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العامة من المالك الجديد ، ممثلة في المستفيد من النزع لحساب صاحب الحق ، و يترتب على ذلك نتائج هامة ، منها :

- أن يصبح نازع الملكية مالكا قانونيا للعقار أو الحقوق العينية العقارية المنزوعة ، و لا يمكنه الرجوع عن عملية النزع التي أصبحت نهائية ، إلا أنه لابد من مراعاة أحكام إمكانية استرجاع الأملاك من أصحابها ، إذا توفرت شروط الاسترجاع ، لأنه لكي يكون نزع الملكية مبررا شرعيا ، لابد أن يستند إلى سند قانوني ، هو المنفعة العامة التي تتحدد بتخصيص العقار أو الحق العيني العقاري للمنفعة العامة التي نم نزع الملكية لأجلها¹ و بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في قرار المنفعة العامة بصفة فعلية ، و في الأجل المحددة بالقانون .

- و يفقد المالك الجديد في هذا الإطار الجهة المستفيدة أو النازعة للملكية. كل ضمانات المشتري في الحالات العادية (عيوب خفية... الخ)²
- و من الجهة الأخرى - و بالنسبة للمنزوعة ملكيته - فإنه يفقد صفته كمالك ، بعد صدور قرار النزع للملكية وإشهاره بالمحافظة العقارية ، و منه يفقد كل ما يمكن

¹د. انور طلبة : نزع الملكية للمنفعة العامة المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ص 143.

²محمد زعداوي : نزع الملكية للمنفعة ، في القانون الجزائري ، المفهوم و الإجراءات - اطروحة دكتوراه في القانون العام - كلية الحقوق - 1998 ص 385.

أن ينتج عن هذه الصفة من صلاحيات و آثار ، لا سيما مباشرة الدعاوى المتعلقة بحق الملكية ، أو أي حق ناتج عنه . و يجبر فور تبليغه بالقرار على إخلاء الأمانة عند الضرورة وبالطرق القانونية ، لكنه يبقى محافظا على انتفاعه بالملك المنزوع ، إذا لم تحوزه الجهة المختصة إلى غاية حصوله على مبلغ التعويض الذي يثبت له بمجرد قرار النزاع .

- و من جهة ثالثة يترتب وينجم عن قرار نزاع الملكية ، تطهير العقار المنزوع من كل الحقوق العينية الأصلية منها والتبعية¹ والحقوق الشخصية المثقل بها.

وبناء على ما تقدم ذكره ، فإنه يمكن القول ، أن هذه الإجراءات التي تم التطرق إليها في هذا الفصل هي الإجراءات المتبعة في الحالة العادية لنزع الملكية وتجب الإشارة إلى أن هناك حالات خاصة تتبع فيها إجراءات مختلفة من طرف الإدارة المختصة .

يتعلق الأمر بحالة الاستعجال ، و العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني ، التي تتبع فيهما الإدارة إجراءات استثنائية ، في نزع الملكية ، و تحديد التعويض عنها ، و تتسم هذه الإجراءات في حالة الاستعجال بالسرعة و عدم التأخير الذي يؤدي لمباشرة إجراءات استعجالية خاصة تتميز بأجالها ، و بحيلازة العقار محل نزع الملكية رغم الطعون المسجلة .

و تتسم في حالة العمليات المتعلقة بالدفاع الوطني بالسرية ، مما يؤدي لعدم نشر قرار المنفعة العامة ، و عدم القيام بإجراءات التحقيق المسبق .

و فيما عدا هذا ، لم يتطرق المشرع في القانون رقم 91/11 و لا المرسوم المتعلق بكيفيات تطبيقه رقم 93/186 لشرح مفصل لهذه الحالات خاصة حالة الاستعجال² .

و عليه فبعد التطرق إلى الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة و التي يجب مراعاتها من الإدارة حتى تتمكن من نقل الملكية لصالح الدولة نتطرق في الفصل القادم إلى مركز الأشخاص المنزوعة ملكيتهم ، بمحاولة معرفة حقوقهم تجاه الإدارة

¹ محمد زعداوي : نزع الملكية للمنفعة ، في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 386

² انظر نص المادة 28 قانون 91/11 المرجع السابق . ص 696

النازعة الملكية في مقابل سلبها منهم ، فما هي حقوق المالك الذي نزع ملكيته في مواجهة الإدارة

الفصل الثاني

حقوق المالك الذي انتزعت ملكيته

لا شك أن نزع الملكية للمنفعة العامة ، يرتب حقوقا في ذمة الدولة لصالح الأشخاص المنزوعة منهم ملكيتهم ، وتتفرع هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية أهمها : **1- الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف** . و حقوق أخرى تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية تتمثل في :

2- الحق في طلب نزع ملكية الباقي من العقار غير المستعمل .

3- والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء والإيجار . وبالتالي نخصص المبحث الأول، إلى حق المالك في التعويض القبلي العادل والمنصف ، و أحكامه المختلفة، والمبحث الثاني نتناول فيه حقوق المالك بعد إكمال إجراءات نزع الملكية والمتمثلة في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقار، والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء والتأجير .

المبحث الأول

التعويض القبلي العادل والمنصف

إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة ، تسبب بدون شك أضرار مباشرة **للمالك الذي تنزع منه ملكيته** ، نظرا لحرمانه من ماله ، خاصة و أن العقار **يمثل في حد ذاته ثروة اجتماعية** . هذه الوضعية تستوجب تعويض المالك عن الأضرار المترتبة عن نزع الملكية ، تجاة الادارة نازعة الملكية والمجتمع ، التعويض لا يشكل ثمنا للعقار المنزوع ، وإنما هو إصلاح للضرر المترتب عنها للمالك ، طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني¹ ،

¹ انظر نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري المشار إليها اعلاه .

التي تشترط أن يكون التعويض عادلا و منصفا، المؤكدة بالقانون 91-11 والمرسوم التنفيذي له.

فما هي أحكام هذا التعويض؟

وما هي الكيفية التي يتم بها دفع التعويض؟

المطلب الأول

أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

إن تقدير التعويض ، يتم من طرف الإدارة المختصة- إدارة أملاك الدولة- وفي حالة المنازعة في مبلغ التعويض ونوعه ، يتم تقديره من القضاء الإداري المختص ، بناء على خبرة تأمر بها الجهات القضائية المختصة ، يتم بموجبها إعادة تقييم الأملاك المنزوعة¹ ، وبعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق ، لا يبقى إلا دفعه إلى صاحب الحق ، وذلك قبل إن تضع الإدارة يدها على الملك الذي تم إعلان نزع ، باستثناء ما نص عليها القانون صراحة في :

حالات الاستعجال ، والأمور الاستراتيجية ، ولقد بين القانون رقم 91/11 المعدل والمتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 التي أضافت المادتين 12 مكرر و12 مكررا في القانون 91-11 وبموجبها لا يترتب عنهما وقف إجراءات الحيازة الفورية للملكية التي تم نزعها ، وكذلك المرسوم 93/186 المتمم والمعدل لبعض إجراءات دفع التعويض المستحق ، سواء كان الأمر يتعلق بعناصر ومحتوى التعويض ، أو بأشكاله ، أو بالإجراءات التي يتم وفقها تقدير هذا التعويض المستحق قانونا.

الفرع الأول

عناصر تقدير التعويض وصوره

أولا : عناصر تقدير التعويض:

¹ أعمار معاتو : إشكالات القاضي في النزاع العقاري امام القضاء الإداري - مجلة مجلس الدولة العدد رقم 08 2006

اعتمد المشرع في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، على طريقة التقييم الشامل للتعويض ، وذلك على أساس تعويض المالك أو صاحب الحق العيني العقاري ، عن كل الأضرار اللاحقة به .

فالمادة 20 من الدستور لسنة 1996 تنص على أنه : " لا يتم نزع الملكية الا في إطار

القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف" .

بينما تنص المادة 677 من القانون المدني على " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته

الا في الاحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ...مقابل تعويض منصف وعادل". إذ

يدخل في تقرير هذا التعويض عناصر محددة ، إذ يقدر أصلا على أساس القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ، و التي تنتج عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي ، من قبل مالكيها ، أو من أصحاب الحقوق العينية ، أو من قبل التجار والصناع والحرفيين ، و تقدر هذه القيمة بناء على قواعد حسابية تقنية ، في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم ، مع الاخذ في الاعتبار التوجيهات المقدمة للمصالح التقنية بالتقييم من المدير العام للأملاك الوطنية في 5 اكتوبر 2005 الملحق رقم 02 ، وذلك تجنباً للأختلالات المسجلة من خلال متابعة المنازعات المتعلقة بعمليات نزع الملكية ..لوضع حد لهذه الاخلالات التي تمس بسمعة إدارة املاك الدولة وخاصة بمصالح الدولة يتوجب مراعات الاجراءات المشار اليها في المذكرة المؤرخة في 15 اكتوبر 2005 .

1. مشتملات العقار:

و تعني كافة المكونات الأساسية المادية و المعنوية للعقار ، أو الحق العيني العقاري - طبيعته ، و موقعه ، و خصائصه ، و المنشآت القائمة عليه - ومن جهة أخرى كحقوق الارتفاق التي تثقل العقار المنزوع ملكيته ، و كلما كان التحديد دقيقا لهذه المكونات ، كلما كان التعويض أكثر إنصافا وعدلا .

إن مكان تواجد العقار أو الحقوق العينية العقارية ، له أثر كبير في تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية ، وهو ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ : 2000/07/17 في القضية رقم : 186768 القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة بلغربي¹ والذي جاء فيه على الخصوص :

- حيث أن قضاة الدرجة الأولى حددوا التعويض ب: 4.000.000,00 دج بأخذهم بعين الاعتبار مرور عشر سنوات على التقييم الأول ونظرا لارتفاع الأسعار... دون أن يحددوا الطريقة التي اتبعوها في حساب التعويض .

حيث انه بما أن الأمر يتعلق بقطعة أرض ، ذات طابع حضري ، تقع في بلدية سيدي بلعباس بالذات ، فإنه يتعين تحديد سعر المتر المربع ب : 1000 دج لكل القطعة بما فيها الجزء المشيد فيها البناء...".

و في القرار رقم : 001460 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ : 2001/02/19 في الدعوى القائمة بين والي ولاية الشلف وفريق بونوة ومن معه :

- حيث أن وضعية العقار محل النزاع داخل في المحيط العمراني للبلدية ، تشكل عنصرا قاطعا لتحديد قيمة التعويض "وبالتالي كان التقدير مختلفا بعض الشيء .

2 الاستعمال الفعلي للاملاك والحقوق العينية العقارية :

إن تقدير التعويض يدخل في حسابه مدى الاستعمال الفعلي للعقار أو الحق العيني العقاري ، سواء كان ذلك من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين منه، أي أن التعويض المستحق ، يشمل حتى من استغل العقار قبل النزاع ، وهذا ما يفهم من عبارة "المشروع في المادة 21 من قانون 91/11 بعبارة : **"...ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية**

2
...

¹ قرار غير منشور
² انص المادة 21 من القانون 91 11 ونص المادتين 32 و 33 من المرسوم التنفيذي رقم: 93/186

مع العلم أن استعمال العقار يختلف بحسب نوعه ، إذا كان أرضاً فلاحية مسقية أو غير مسقية، مبنية أو لا . المهم هو أن يكون هذا الاستعمال بصفة فعلية ومشروعة ، و لتقدير التعويض عن الاستغلال ، يؤخذ في الحسابات القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية و التقديرات الإدارية النهائية حسب القوانين الجبائية خصوصا بالنسبة للتجار والمهنيين والحرفيين ¹ .

- المادة 21 من قانون 91/11 تأخذ في تقدير القيمة الحقيقية للأموال المراد نزعها للمنفعة العامة ، بالتاريخ الذي تقوم فيه مديرية الأملاك بالتقييم ، و يؤخذ بالأسعار المتداولة في هذا التاريخ وهو ما استقر عليه العمل به من طرف مجلس الدولة. ²

- و أما فيما يخص تحديد الاستعمال الفعلي فلا يؤخذ بتاريخ التقييم بل بالتاريخ الذي يرجع لمدة عام قبل فتح التحقيق في المنفعة العامة ، وبالتالي لا يؤخذ نتيجة لذلك بالتحسينات التي تتم بعد فتح التحقيق المسبق في المنفعة العامة ، تحاشيا للتلاعبات التي يقوم بها بعض الاطراف ، مستغلين ما قد يحدث من تغافل الجهة النازعة للملكية ، لأنه يفترض أن هذه التحسينات أقيمت بهدف الحصول على تعويض أكبر وبسوء نية.

3 التعويض عن الحرمان من الانتفاع فيما يخص التجار المستأجرين:

يشمل التعويض ما لحق التاجر من ضرر فعلي ، وذلك جراء فوات فرصة الربح ، ومن جراء الإخلاء ، و عن حرمانه من الانتفاع بالأماكن المستأجرة ، مما يسبب له اختلال في نشاطه التجاري ، في الفترة الممتدة ما بين إخلائه الامكنة وإعادة تنصيبه في اماكن جديدة.

ويشمل المصاريف الناتجة عن إعادة قيام التاجر بنشاطه ، لا سيما مصاريف النقل والتحويل ' وإعادة التركيب والتوثيق ، ورسوم إعادة التسجيل في السجل التجاري ، و غيرها من المصاريف اللازمة ، لتجديد نشاطه في محل مماثل جديد ، بشرط إثباته لهذه المصاريف بالفواتير طبقا للقانون .

¹ انظر نص المادة 33 من المرسوم التقيدي رقم: 93/186

² انظر القرار رقم 29055 بتاريخ : 2006/07/12 قضية وزارة المجاهدين ضد (ع،ب) و من معه ،نشرة القضاة ، العدد61، ص 389 397.

ثانيا : أشكال وصور التعويض

يأخذ التعويض صورتين : إما ان يكون التعويض نقدا ، أو عينا .

1. التعويض النقدي :

يمكن القول أن التعويض النقدي يشكل المبدأ والقاعدة العامة ، في القانون الجزائري الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة ، فقد نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93/186 على أن تحدد التعويضات نقدا . وبالعملة الوطنية . فلا يجوز للإطراف الاتفاق على أن يكون التعويض بعملة غير العملة الوطنية ، أي غير الدينار الجزائري ، لان ذلك متعلق بالسيادة الوطنية .

إن القول بأن التعويض النقدي هو المبدأ لا يعد من النظام العام ، إذ يمكن في إطار الاتفاق بين الإدارة والمنزوع ملكيتهم، التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض ، مما يؤدي بنا للقول أن التعويض النقدي لا يعني استبعاد طرق أخرى للتعويض.¹

2. التعويض العيني :

تنص المادة 25 من القانون رقم 91/11 على إمكانية ، التعويض العيني محل التعويض النقدي² و المادة 34 من المرسوم 93/186 تنص على أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا كلما أمكن ذلك .

وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ، ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها . أو شاغليها كلما توفرت ظروف ملائمة لذلك ، أو كانت الفرصة تسمح بإعادة إسكانهم ، ولا يشترط في هذه الحالة ، قبول المستأجرين أو رفضهم . وإذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري أو مهني أو حرفي أو صناعي ، فإن الإدارة تعوض مستغليها بمحلات مماثلة إن أمكن ذلك .

¹ انظر نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي را : 93/186 التي جاء في الفقرة الاخيرة منها " ...ويمكن ان يخص للمستاجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع بزيادة عن تعويض الرحيل " وهذا في حالات تعويه عينا بمحلات مماثلة في الاحياء المنجزة عادة من الدولة .
² المادة 25 القانون 11/91 و المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم : 186/93

ويستفاد من عبارة "**تعرض**" انه يشترط قبول هؤلاء بالعرض المقدم من الإدارة ، فلا يمكن للإدارة أن تفرض عليهم محلات رغما عن إرادتهم ، لان الأمر يتعلق بنشاطهم الاقتصادي أو التجاري أو المهني ، الذي يمارسونه ، لأن حرية هذا النشاط مرتبط أساسا ، بمكان وموقع معين لا يمكن للإدارة أن تفرض عليهم غيره ، لان ذلك يؤثر على نشاطهم سلبا .

ويستفيد هؤلاء كما سبق التطرق إليه، إضافة إلى المحل البديل، التعويض المعادل ، من تعويض عن الحرمان من الانتفاع، وتعويض عن الترحيل في شكل تعويض نقدي. هذا التعويض النقدي ، إنما هو مرتبط بالتعويض العيني ، فلا يمكن بناء عليه أن يرفض هؤلاء التعويض العيني ويطالبون بالتعويض عن الحرمان من الانتفاع ، ومصارييف ترحيلهم

الفرع الثاني

إجراءات تقدير التعويض

إن الغرض من إجراءات تقدير التعويض العادل و المنصف يمكن حصرها في ثلاثة

مراحل أساسية هي :

- المرحلة التحضيرية

- المرحلة التقييمية

- المرحلة التقريرية.

أولا: المرحلة التحضيرية:

يتم في هذه المرحلة البحث عن أن أصحاب الحق في التعويض ، وبيان هويتهم إضافة إلى تحديد العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، بدقة بهدف التمكن من تقويمها ، و تحديد قيمتها من السلطات المختصة وهذا ما يقوم به المحافظ المحقق من خلال عملية التحقيق الجزئي ، التي يهدف من خلالها إلى تحديد دقيق وبكل الوسائل لهوية المالكين و أصحاب الحقوق لعينية العقارية ، وهم في الواقع المستفيدين من التعويض. إضافة إلى تحديد محتوى الأملاك و الحقوق العقارية التي يتم التعويض بناء على عناصر معينة فيها ثم التطرق إليها سابقا ، ذلك بعد إتباع المرحلة التقييمية .

ثانيا : المرحلة التقييمية:

وهي المرحلة التي يتم فيها تقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها وذلك من طرف إدارة الأملاك الوطنية ، بعد إخطارها بالملف من طرف الوالي المختص ، و تقوم بتقييم العقارات و الحقوق العقارية بناء على عناصر محددة في القانون ، والتي تشكل التعويض عن نزع ملكية هذه الأموال .

سبق القول أن عناصر تقييم التعويض تكون بحسب القيمة الحقيقية للعقار ، و مشتملا ته ، و استعماله الفعلي ، فتقدير القيمة الحقيقية يكون بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة في المجال التجاري والصناعي والحرفي، من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم في الاستعمال أو الاستغلال ، و كذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب¹

و أما تقدير قيمة الاستعمال، فيعتد بالاستعمال الثابت لمدة عام قبل فتح التحقيق المتعلق بالمنفعة العامة² ويعتمد بوقت التقييم الذي تم من المصالح المختصة

ثالثا : المرحلة التقريرية

هي المرحلة التي يتم فيها تقرير مبلغ التعويض من طرف مديرية الأملاك الوطنية ، وذلك بإعدادها محضر التقييم ، و هو محضر تقني يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي .

وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ، ويوضع خلال هذه المرحلة مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال خمسة عشر يوما بإداعه في الخزينة العمومية .

وفي حالة رفضهم استلام مبلغ التعويض المقترح ، يحتفظ بالمبلغ في صندوق الودائع بالخزينة العامة للولاية ، حتى يكون تحت تصرفهم عند الاقتضاء طبقا للقانون .

¹ المادة 33 من المرسوم 186/93 التي جاء فيها "تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة ... التعويضات المصدة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين... إدارة الاملاك الوطنية ملزمة بتقديم للوالي جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقدير الجبائية".
² المادة 30 و 38 من المرسوم 93/ 186.

أما بالنسبة للممتلكات التي لم يتم تحديد هوية مالكيها ، خلال التحقيق الجزئي من المحافظ المحقق ، يحتفظ بمبلغ التعويض المخصص لها في الخزينة العمومية بالولاية لمدة 15 سنة ، عملا بنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186-93 التي جاء فيها : يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها... والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) عاما .

ويمكن أن يقترحوا التعويض الذي يرونه مناسباً ، بالإضافة إلى حقهم في رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة ، للمطالبة بإعادة النظر في التقييم ، الذي تم من مصالح أملاك الدولة ، و عليه يمكن القول أن هذه المرحلة تؤدي إلى تقرير مبلغ التعويض :

- إما من طرف مديرية الأملاك الوطنية

- وإما من طرف القضاء في حالة عدم التوصل إلى حل توافقي .¹ التعويض يجب أن

تتحقق فيه ثلاثة شروط أساسية :

1 / أن يكون الضرر مادياً .

2 / أن يكون الضرر مباشراً .

3 / أن يكون الضرر مادياً محققاً .

المطلب الثاني

إجراءات دفع التعويض المستحق

إن دفع التعويض كحق ثابت للمنزوعة ملكيتهم ، وفقاً للقانون يجب أن يكون قبلياً ، أي قبل القيام بتحويل ونقل الملكية ، بل حتى قبل صدور القرار المتضمن نزع الملكية ، وبمجرد صدور قرار القابلية للتنازل ، حيث يتم في الوقت نفسه إيداع مبلغ

¹ انظر قرار رقم فهرس 07/00082 بتاريخ 2007/02/19 عن مجلس قضاء سيدي بلعباس الفرقة الإدارية ، الذي قضى بإفراج القرارين التمهيديين و المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير رحو معاتو و القضاء بالزام بلدية العمارنة ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بأن تدفع مبلغ مليونين و مائة و ستة و أربعون الف و تسعمائة و سبعة و مائون دج مقابل الأرض المزروعة و مبلغ 200.000 دج تعويض عن الضرر .

التعويض ، مع مراعاة الحالة الخاصة والمتعلقة بالمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي التي تتم فيها الحيابة ووضع اليد بمجرد صدور قرار المنفعة العامة.

إلا انه و نظرا لما لحق الملكية من حصانة دستورية¹ فإنه لا بد من أن يكون التعويض قبلها .ولقد نص القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على بعض الإجراءات المتعلقة بدفع التعويض ، لكن الملاحظ أن هذا القانون و المرسوم التنفيذي المحدد لقواعد تطبيقه ، لم يحدد بدقة وتفصيل لهذه الإجراءات ، مما جعله يتميز بالغموض والإبهام في هذا الجزئية بالذات .

الفرع الاول

الجهة المكلفة بدفع التعويض

خول القانون صراحة وبكل وضوح الدولة ممثلة في شخص الوالي ، للقيام بكل إجراءات نزع الملكية ، ويمكن أن يكون المستفيد من العملية شخصا معنويا عاما أو خاصا ، إلا انه فيما يتعلق بدفع التعويض ، لم يشر إلى الجهة المستفيدة كمسؤولة عن دفعه ، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 91.11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة على الهيئة المختصة التي يودع لديها مبلغ التعويض. ولكنها لم تبين من هي هذه الجهة بكل وضوح لازالة أي شك فيها .

إلا أن مجلس الدولة استقر في **قضائه على أن دفع التعويض يقع على عاتق الجهة المستفيدة من النزع²** لهذا يلقي على عاتق الوالي، باسم الدولة وبصفته ممثلا لها ، التزام بدفع التعويض المستحق والمخصص لأي مشروع قطاعي، وهو ما ذهب إليه اجتهاد مجلس الدولة بغرفه المجتمعة في القرار رقم 8247 المؤرخ في 22 07 2003 في القضية المرفوعة بين وزير السكن وورثته حليمي ،الذي جاء فيه:

ان القانون 09.90 والمرسوم 215.94 نصا على تعيين الوالي كمثل للدولة على

مستوى الجماعات المحلية ، وبالنتيجة يكون هو الأمر بالصرف للغلاف المالي المخصص لأي

1 انظر المادة 26 من دستور 1996 .

2- أنظر القرار رقم: 199301 المؤرخ في 06 11 2001 بحيث انه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة ان المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة هو المستفيد المباشر من العملية

مشروع قطاعي ، إذا لم يذكر في القرار الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية ، أو وجدت منازعة جديدة بخصوص هته الصفة. كما أن المرسوم 257 80 اسند للوالي حساب نفقات الدولة لإسكان منكوبي زلزال الشلف وأعطاه صفة الأمر بالصرف الثانوي¹.

وعليه حق القول أن الجهة المكلفة بدفع التعويض قانونا هي المستفيد من النزع إذا تضمن القرار الإداري تحديدها² ، ما لم تكن هناك منازعة جديدة بخصوص هذه الصفة ، والا يكون الوالي هو المختص بدفع التعويض لدى الخزينة العامة بالولاية³

الفرع الثاني

اقتضاء التعويض

نظرا للأهمية البالغة للتعويض عن نزع الملكية فقد شدد المشرع على دفعه في كل الحالات ، بم فيها الحالات التي لم يتم فيها تحديد هوية المالكين ، أو لم يتمكن من ذلك وبقيت هويتهم مجهولة رغم الاجراءات المتخذة ، وهنا نفرق بين حالتين:

- حالة دفع التعويض .

- و حالة إيداعه لدى خزينة الولاية .

أولا دفع التعويض المستحق:

إذا كانت نتيجة التحقيق الجزئي ، هي تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية ، فإنه لا تكون هناك مشكلة في تعويضهم مباشرة ، وذلك بالتزامن مع تبليغ قرار القابلية للتنازل عن الاملاك والحقوق العينية العقارية .

إذ نص القانون في هذا الصدد على أن التعويض يسلم مباشرة لأصحابه ، بدليل نص المادة 28 من قانون نزع الملكية التي منحت السلطة المختصة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الأشهاد على استلام الأموال بموجب إجراءات الدعوى الاستعجالية⁴ وعليه يتم دفع التعويض في الحالة العادية بطريقة مباشرة ، عن طريق استلامه من

¹-مجلة مجلس الدولة عدد 04 2003 ص64 وما بعدها

² 4 فرار رقم 0444 06 المؤرخ في 06 07 1999 عن والي ولاية عين مموتنت المتضمن إيداع مبالغ مالية لدى خزينة الولاية لفائدة المضررين من نزع الملكية .

³ انظر فرار مجلس الدولة رقم 012419 الصادر في 2003/12/16، مجلة مجلس الدولة العدد5، ص 192 وما بعدها

⁴-انظر نص المادة 28 من قانون 91 11 والمادتين 34 و35 من المرسوم التقيدي 93 186

صاحب الحق فيه يمكن ان يتم بمحضريعد من الإدارة يوقع من الطرفين .دون حاجة لإيداعه لدى خزينته الولاية.

ثانيا: إيداع التعويض في خزينته الولاية:

هذه الحالة من المفروض أنها استثنائية ، تكون عند عدم تحديد التحقيق الجزئي لهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية ، وبقائها مجهولة فيتم إيداع التعويض بصفة إجبارية في خزينته الولاية ، ويبقى محتفظا به لمدة خمسة عشر سنة كاملة¹ ، إلى حين ظهور المالك أو صاحب الحق العيني العقاري ، والذي يمكنه سحب مبلغ التعويض بطلب منه أو بناء على طلب الإدارة ، بشرط عدم فوات المدة المذكورة ، وإثباته هويته وأحقيقته للعقار ، ومنه حقه و صفته في التعويض عن نزع الملكية التي شملتها إجراءات النزاع.

إلا أن الملاحظ في الواقع العملي ومن خلال ما عايناه وعايينته مديرية العامة للأموال الوطنية المثبت في مذكرتها المؤرخة في 5 أكتوبر 2005 على مستوى مديرية التنظيم والشؤون العامة بالولايات عبر الوطن ، ان الاجراءات تتم بخلاف ذلك، التعويض يتم دفعه دوما عن طريق خزينته الولاية ، بموجب قرار ولائي بإيداعه في خزينته الولاية²

ثم يتم استخراجهم من طرف المعنيين بموجب قرار آخر باستخراج مبالغ مالية لفائدة المنزوع ملكيتهم³

ثالثا: عدم دفع التعويض: من المؤكد دستوريا وفي القانون المدني والنصوص الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة⁴ أن التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، يكون قبلها ، ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها على العقار أو الحق العيني العقاري ما لم يتم

¹ - انظر نص المادة 35 من المرسوم رقم 93 186

³ - أنظر القرار رقم: 0444 99 المؤرخ في 06 07 1999 عن والي ولاية عين مومنتت المتضمن إيداع مبالغ لدى خزينته الولاية لفائدة المنزوعة ملكيتهم

⁴ - أنظر القرار رقم 0040 01 المؤرخ في 15 01 2001 عن والي ولاية عين مومنتت يتضمن استخراج مبالغ مالية لدى خزينته الولاية لفائدة المنزوعة ملكيتهم

¹- المادة 20- 52 من الدستور الجزائري المعدل لسنة 1996

تعويض المالكين أو أصحاب الحقوق المنزوعة، **تعويضاً مسبقاً ، عادلاً ومنصفاً** يتم بالتوازي مع تبليغهم قرار القابلية للتنازل ، عن الاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية ، وقبل القيام بإجراءات نقل ملكيتها ، ووضع اليد عليها ، الا في الحالات المنصوص عليها قانوناً ، **والأصبح فعلها يشكل استيلاء على الملكية ، وينشأ بناء عليه للمعنيين الحق في مقاضاة الإدارة .**

وقد اعتبر قضاء مجلس الدولة الجزائري أن وضع الإدارة يدها على العقار أو الحق العيني العقاري ، قبل قيامها بدفع التعويض يعد استيلاءً منها على الملكية الخاصة ، وذلك بقراره الصادر في القضية المرفوعة أمامه بين - المندوبية التنفيذية - لبلدية سيدي بلعباس ، وفريق بلعربي ، وقد جاء في القرار :

حيث انه من جهة أخرى ، فانه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع فيها كانت محل استيلاء منذ 02.09.1987 ، وبما أن أول تعويض تم اقتراحه على فريق بلعربي ، مؤرخ في : 07.12.1994 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره¹ .

ومن جهة أخرى ، فإذا لم تدفع الإدارة التعويض المحكوم به عليها من طرف القضاء الذي نظره في منازعة تقدير التعويض ، فانه يمكن للمعني أن ينفذ عليها بالطرق العادية ، وفي حالة عدم التنفيذ ، فانه ينفذ عليها وفقاً لأحكام القانون رقم 91.02 المؤرخ في 08.01.1991² المتضمن القواعد المطبقة على بعض أحكام القضاء ، وذلك مباشرة على أموالها المودعة لدى الخزينة العامة ، والمخصصة لتنفيذ الأحكام القضائية المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة ، أو عن طريق الغرامات المالية التهديدية .

2- انظر القرار رقم 182676 و186768 المؤرخ في 17 07 2000 في القضية بين المندوبية التنفيذية لبلعباس وفريق بلعربي غير منشور
3- انظر الجريدة الرسمية العدد 02 بتاريخ 09 01 1991

المبحث الثاني

حقوق المالك بعد نزع الملكية

إن التعويض ليس هو الحق الوحيد الذي منحه القانون للمنزوعة ملكيتهم رغم من انه أهم الحقوق . إلا أن حقوق المالك تمتد إلى ما بعد نزع ملكيته ، وإلى بعض الحقوق المترتبة عن الاشكالات المتعلقة بالإجراءات العملية ، الخاصة بنزع الملكية . ويتعلق الأمر بنوعين من الحقوق ، نص عليها قانون نزع الملكية وهما :

1- الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

2- والحق في استرجاع الاملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار.

المطلب الأول

الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً فقط من العقار ، فإنه يمكن للمالك أن يطلب الإدارة نزع ملكية الجزء الباقي ، والذي لا يستعمله بمفرده. إلا انه يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض ، نقصان القيمة الذي يلحق الاملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء النزع¹

الملاحظ أن المشرع الجزائري في هذا الأمر لم يوضح لا الإجراءات التي يتم بها الطلب ، ولا كميته ، أو أحكام تنفيذية للمادة 22 من القانون رقم 91 11 .

بما في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 186 . 93 على عكس النص القديم أحكام الأمر 48 76 ، الذي يميز بين العقار المبنى ، والعقار العاري . والذي يقدر فيه الضرر بناء على مبدأ : قابلية الجزء المتبقي من العقار للاستغلال المخصص له بصفة عادية من عدمه . لذلك نكتفي في هذا الإطار بذكر شروط نزع ملكية هذه العقارات . وإجراءاتها وفقاً للنص القديم وللقواعد العامة .

¹ - المادة 22 من القانون رقم 91 11 ، المرجع السابق ، ص 696

الفرع الأول

شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات

اولا: شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات المبنية:

إذا كان الجزء الباقي من العقار المنزوعة ملكيته ، غير قابل للانتفاع به أو استعماله¹ جاز للمالك ، أن يطلب إكمال نزع ملكيته ، ولما كان المشرع الجزائري لم يفصل في هذه النقطة ، عكس المشرع الفرنسي حدد عدم القابلية للاستعمال بالجزء الباقي من العقار، بمعيار الأوضاع العادية، أي الانتفاع العادي للعقار.

غير ان المشرع الجزائري، في النص القديم اشترط عدم القابلية المطلقة للانتفاع بالعقار، وفي المقابل نجد المادة 22 من القانون 11.91 تنص فقط على:

"غير المستعملة" فهل هذا يعني غير المستعملة بإرادة المالك؟ أو غير المستعملة بسبب عدم قابليتها للاستعمال العادي؟ أم غير القابلية إطلاقاً للاستعمال؟

لكن الفقرة الثانية من المادة 22، نصت على أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة، التي تلحق الاملاك والحقوق المتبقية، مما يبيد أن طلب نزع ملكية الباقي من العقارات غير المستعملة، لا يكون إلا إذا كانت القطعة الباقية، بدون قيمة بسبب النزع أو يتعذر الانتفاع بها. ومنه نستخلص عدة شروط:

- أن يكون هناك عقار مبني ببناء واحد غير قابل للقسمته.
 - إن يمس النزع بوحدة العقار، ومنه بالجزء الباقي على الخصوص.
 - أن يستحيل أو يتعذر الاستعمال العادي للجزء المتبقي، بالحالة التي عليها.
- والملاحظ أن النص الحديث لم يأخذ باستحالة الاستعمال العادي ، وإنما اكتفى بعدم استعماله فقط.

¹ "غير المستعمل" والقانون القديم استعمل مصطلح "غير القابل للانتفاع" لكن المعنى مقارب

¹ -القانون الجديد رقم 91 11

ثانيا :شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:

لم تنص المادة 22 المذكورة على أي فرق بين العقارات المبنية والعقارات العارية ، بل لم تضع أي شرط لطلب نزع ملكية الباقي منها بعد النزع ، على عكس المشرع الفرنسي في المادة 19 ف 02 من قانون 1958 الذي حدد شروط قبول طلب نزع ملكية الباقي من العقارات ، إذ تنص على :

"Il est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour suite de morcellement se trouve réduit au quart de 3a contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu si la parcelle ainsi réduite est inférieure a 10ares"

"وهي ذاتها المنصوص عليها في المادة 23 من القانون القديم بالأمر 48 76 على انه

:"ويجرى مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على اثر التجزئة

إلى ربع مساحتها الكاملة فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها .وإذا

كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل اقل من 10 ارات والعقار العاري هو غير المبني

وقد ذهب القضاء الفرنسي إلى اعتبار حتى العقارات المقامة عليها بنايات غير ثابتة ،

كالأكشاك مثلا أو السكنات الجاهزة من قبيل العقارات العارية.

- ويجب أن تكون تجزئة العقار العاري ، لا تخل بالمخطط العمراني المجزأة وان

ينصب الأمر على القطعة الواحدة المصنفة ، وفقا لمخططات التجزئة ، وينصب الطلب على

الجزء الباقي منها ، وليس على ما فوقها .

- يجب أن يكون نزع الملكية ورد على نسبة من القطعة المجزأة ، ولم يبق منها

سوى الربع ، إضافة إلى نقص القيمة ، وعدم الانتفاع في الأوضاع العادية.

- أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة ، من مساحة القطعة المنزوعة وهي 10

ارات ، في القانون الفرنسي ، والقانون الجزائري القديم .

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوعة ملكيته .

إذا توفرت هذه الشروط حسب القانون والجزائري القديم ، والقواعد العامة أمكن المالك من طلب نزع ملكية الباقي من العقارات العارية.

الفرع الثاني

إجراءات نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات

لم يتطرق القانون الجديد رقم 91.11 إلى إجراءات طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات ، على عكس القانون القديم رقم : 48 76 الذي نص عليها في المادة 23 منه بحيث يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع الملكية الباقيّة الامر الذي يجعلنا نرجع للأصل التاريخي ، لمعرفة هذه الإجراءات التي أغفلها المشرع على الرغم من إشارته إلى هذا الحق ، إلا انه لم يذكر الإجراءات التي تتم بموجبها المطالبة به . مما يجعل الحق مبتورا ، ولا أهمية له في حين انه على قدر بالغ من الأهمية ، حيث أن الجزء المتبقي من العقار المنزوع لا تكون له أية فائدة بالنسبة للمالك ، ومن الأفضل استكمالها من الإدارة وتعويضه عنه ، لذلك يتعين على المشرع إلا يغفل هذا الجانب المهم من الموضوع بتعديل القانون . إذ ما فائدة حق دون بيان إجراءات ممارسته وكيفيةاتها ؟.

وبناء عليه فانه يقدم الطلب من طرف المالك أو المالكين على الشيوع ، مع الملاحظة انه في هذه الحالة التي يتعدد فيها المالكين على الشيوع ، وتكون الملكية مثقلة بحقوق الغير ، كالمستأجرين وغيرهم ، فان موافقة هؤلاء المستأجرين غير لازمة ، لأنهم يحتفظون بحقوقهم الناجمة عن الحرمان من الانتفاع في مواجهة الإدارة نازعة الملكية ، لان النزع بصفة عامة لا يرد على حق الإيجار وحده ، وإنما يرد عليه بالتبعية لنزع ملكية كل العقار .

ولكن موافقة المالكين على الشيوع لازمة ، لان طلب نزع ملكية الباقي من العقارات ، يعتبر من التصرفات القانونية ، وهو حق شخصي لا يمكن استعماله إلا من صاحبه ، فلا يجوز للورثة أن يطالبوا به إذا لم يستعمله هو .

وقد حدد القانون القديم ميعاد تقديم الطلب بمدة 15 يوما ، تسري من يوم تبليغ قرار المنفعة العامة ، أوقرار نزع الملكية ، مانحا بذلك المعنيين فرصتين للمطالبة بهذا الحق . هذه المدة لا تلزم الإدارة وإنما هي ملزمة للمالك ، ينبغي عليه تقديم طلبه خلالها ، وإلا رفضت الإدارة طلبه ، إلا انه لا يوجد ما يمنعها من قبوله إذا ما قدمه المالك بعد فوات هذه المدة .

وعن شكل الطلب فلم يحدده القانون المذكور ، ولم يحدد كذلك الجهة التي يرفع إليها ، وبالتالي فكيفما كان شكل الطلب فهو مقبول ، المهم أن يحدد فيه رغبته في نزع ملكية الباقي من العقارات ، ويقدمه إلى الإدارة أو القضاء .

وما تجدر الإشارة إليه هو أن المادة 31 من القانون رقم 91.11 التي جاءت في إطار الفصل السابع بعنوان : "أحكام مختلفة" تنص على انه :

"إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع القيام به ، يجب أن تتحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه ، شرط ضم الملكيات المعنية ." والملاحظ أن هذا النص متعلق بضم الملكيات المجاورة ، كإجراء تقوم به الإدارة تلقائيا على العكس من طلب نزع ملكية الباقي الذي يقدم من المالكين .

شروط نزع ملكية الباقي من العقارات:

ورد نص المادة 22 من القانون 11 91 خاليا من أية إشارة الى التمييز أو الفرق بين العقار المبني وغير المبني "الفعلي" ولم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي من العقار ، الذي تم نزع ملكيته للمنفعة العامة ، عكس نص المادة 23 من القانون القديم الأ مرقم : 76 48 التي جاء فيها " ... ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الارض العارية التي تنقص على اثر التجزئة الى ربع مساحتها الكاملة، فيما اذا كان المالك لا يملك اي قطعة ارض ملاصقة لها واذا كانت القطعة المنقصتة على هذا الشكل اقل من 10 آرات."

بينما النص الجديد المتمثل في المادة 22 حذف الإشارة الى تلك الشروط بشكل نهائي ، لكن عملا بالنص القديم وبالقواعد العامة التي تنص على الإباحة في حالة سكوت النص فإنه لقيام حق المنزوع ملكيته في طلب نزع الجزء المتبقى كان لا بد من توافر الشروط الآتية:

1- لا بد ان يتعلق الامر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس او بناء غير ثابت كالكشاك التي تقام على عقار مثلا.

2- لا بد ان يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري القديم و القانون الفرنسي لسنة 1958) ولم يبق منها غير (4/1 الربع) بالاضافة الى الشروط المتعلقة ، بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الاوضاع العادية.

وقد سبق وان راينا انواع القيمة التي يعتد بها وهي القيمة النفعية واذا كان القانون الفرنسي و الجزائري القديم لم يحددا صراحة شرط نقص القيمة ، فان القانون الجزائري الجديد 91/11 في المادة 22 الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعالجها بحق التعويض. حيث نصت الفقرة الثانية على ذلك صراحة بالقول: **«...ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض ، نقصان القيمة الذي يلحق الاملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.»**

3 يجب ان لا يزيد الجزء المتبقى عن نسبة المعايينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات في القانون الجزائري القديم) وهذا طبقا للنصين السابقين للمادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958 المقتبس منه نص المادة 23 من القانون الجزائري القديم بالأمر رقم: 48/76 في فقرته الثانية من المادة 23. المشار إليها أعلاه وقد اخذ المشرع الجزائري بنفس الشرط في المادة 23 من قانون 48/76 اما القانون الجديد 91/11 المعدل والمتمم ، فلم ترد فيه هذه الشروط.

مما يبقى على الأشكل مطروحا للتأويلات المختلفة، وخاصة نسبة المساحة التي تؤخذ في الاعتبار، كمساحة للجزء المتبقي، في تقدير الضرر من عدمه، وفي عدم تحديده من طرف القانون، فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي، يظل قائما مهما كانت المساحة الباقية، لكن في نظر أكثر المحللين أن السلطة التقديرية تبقى للقضاء في حالة عرض الامر عليه.

4. عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط القديم في القانون الفرنسي، نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون 48/76 وهو شرط تقتضيه طبيعة الاشياء، فالادارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي اذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة اخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لان القيمة النفعية للعقار و الاستعمالات الخاصة بهذه العقار - القطعة الترابية - تبقى قائمة وهي الاساس الشرعي لحق طلب البيع أو النزع للجزء المتبقى¹.

المطلب الثاني

الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة، و أولوية الشراء والإيجار

الفرع الأول

الحق في استرجاع الاملاك المنزوعة

يستطيع المالك الاصلي للقطعة الترابية، العقار، أو الحقوق العينية العقارية التي تم نزع ملكيتها منه، طبقا للقانون بحسب الاجراءات المنظمة في القانون 11-91 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم: 186 - 93 المعدل والمتمم، ان يطلب أسترجاع هذه الاملاك أو الحقوق التي تم نزعها منه، تطبيقا لنص المادة 32 من القانون 11.91 التي تنص

¹ في حقيقة الامر ان نص المادة 22 من القانون 11 91 تثير عدة إشكالات اهمها الاجال القانونية، إذ في حالة رفض الادارة لنزع الباهي الغير قابل للاستعمال أو نقص كبير في قيمته، ما العمل؟ القاعدة العامة ان المعني بالامر يحق له اللجوء للقضاء الاداري بعية إلزام الادارة إما بنزع الجزء المتبقي بعض النظر عن المساحة الغير المستعلة التي لم يتم نزعها، أو طلب تعويض النقص في قيمة العقار لتغطية الضرر الفعلي الذي اصاب المالك عملا بالقاعدة العامة التي تلزم كل من تسبب في ضرر للغير، يلزم بإصلاح ذلك الضرر مهما كان نوعه، لكن متى يقدم هذا الطلب؟ الجواب عنه فيه اختلاف كبير والقضاء لم يحسم الامر بعد فيه، لكن الرأي الذي يجب العمل به: رفع الدعوى خلال الشهر المقرر كاجل للطعن، رغم ان هذا الاجل قصير، ولا يتخدم مصاح المالك لعدة اسباب، لكن يبقى الحل القانوني في رأي الى عاية. ولمزيد من التوضيح يمكنك الرجوع الى الاستادة /ليلى زروفي، دور القاضي الاداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للاجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، لسنة 2003، الصفحتين 22 و23.

على - إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الأجل المحددة في العقد أو

القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب

المنزوعة ملكيتهم أو أصحاب الحقوق¹، عملا بنص هذه المادة ، فإن ممارسة هذا الحق

مرتبط أساسا بإرادة المنزوع ملكيته بمفرده ، ومن ثمة يحق له ألا يمارس هذا الحق حتى

لو لم تباشر الإدارة الاشغال الخاصة بالمشروع ، الذي تم نزع الملكية من اجله ، في حدود

الميعاد الأجل المحدد في قرار نزع الملكية ، وهو أربع سنوات ، وهذا ما أستقر عليه العمل

القضائي في الجزائر ، إذ قضت الغرفة الادارية بالمحكمة العليا في 7 افريل 1990

بإبطال قرار الصادر من مجلس الجزائر في 7 جوان 1987 المتضمن نزع ملكية قطعة

ارض للمنفعة العامة ، بسبب عدم تخصيصها للمشروع الخاص بالمنفعة العامة خلال

المدة المحددة في القرار الخاص بنزع الملكية تطبيقا قانونيا لنص المادة 32 من القانون

91-11 التي تنص : - إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع انجازها في الاجال المحد

،... يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق¹ وهو

1

ما تؤكده المادة العاشرة من نفس القانون

وبناء عليه فإن ممارسة هذا الحق مقتصرة على إرادة المنزوعة ملكيته ، إذ يمكنه

العدول والتغاضي عن هذا الطلب ، حتى ولو لم تباشر الإدارة إجراءات تخصيص العقار

للمنفعة العامة ، أو بالبدا الفعلي في المشروع خلال الفترة المعينة في قرار نزع الملكية

للمنفعة العامة ، والمحددة بأربع سنوات . ومؤدى هذا انه لا يمكن للإدارة أن ترغم المنزوعة

ملكيته ، على إرجاع مبلغ التعويض ، إن كان قد تحصل عليه .

غير أن المادة المذكورة أعلاه - المادة 32 من القانون 91-11 - لم تحدد الأجل الذي

يقوم خلاله أو في حدوده المنزوعة ملكيته ، بممارسة هذا الحق المخول له ، ولم تحدد

كذلك الإجراءات القانونية لمباشرة هذا الحق المنصوص عليه قانونا على خلاف ما كان

¹أقرار المحكمة العليا رقم : 71121 الصادر بتاريخ 7 افريل 1990 ، المجلة القضائية 4 1991 ، ص 239 241 . انظر نص المادة 10 من القانون 91 11 المتعلق بتنظيم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة .

يتضمنه قانون 76.48 الذي نص صراحة على مدة التقادم بـ (15) سنة كاملة، تسري من تاريخ إصدار قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية.¹

الفرع الثاني

الحق في أولوية الشراء والإيجار

هذا الحق المخول للمنزوعة ملكيته، لا يستمد أساسه من عدم تخصيص العقارات للمنفعة العامة، وإنما من حق الإدارة في التخصيص. إذ يمكنها أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها، وقد حصر المشرع الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية في المادة 34 من قانون 23.10.1958²

وفي هذه الحالة يكون للمالكين وأصحاب الحقوق، حق الأولوية في الإيجار، وفي حالة بيع العقارات المنزوعة، الأولوية في الشراء. وبالتالي في هذه الحالة، تقوم الإدارة بمبادرة إخطار المالك عن نيتها في البيع أو الإيجار للعقار المنزوع، وإعلامه بان له الحق في أولوية الشراء والإيجار بحسب الحالة المقررة من الإدارة.

- وتبقى له الحرية في مباشرة حقه أو العدول عنه برفض الشراء أو الإيجار المقترح من الإدارة. وفي غياب تنظيم المشرع للآليات الاجرائية في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لهذا الحق، يبقى الواقع بعيدا عن القانون، حيث لاحظنا من خلال الدراسات التي تمت بموضوع نزع الملكية والتوصيات المقترحة أنه لا توجد الا بعض القضايا النادرة الخاصة بمثل هذه المطالبات من طرف المنزوعة ملكياتهم، حتى ولو لم تقم الإدارة إطلاقا بانجاز المشروع، وفي رأينا يرجع هذا أساسا الى عدم المعرفة بهذه الحقوق والاجراءات التي يجب القيام بها من جهة، والسلوك المتبع من الإدارة في ظل النظام الشمولي للحكم وتدخل الدولة خلافا لأحكام القانون من جهة أخرى، وبطء الاجراءات القضائية ويأس المواطن من الحصول على حقوقه بمقاضاة الدولة، وإلا لما امتنعوا عن المطالبة بها،

¹ ليلي زروفي، دور القاضي الاداري في الرقابة، المرجع السابق، ص28

² عزت طنبوس صديق نزع الملكية للمنفعة العامة -دراسة مقارنة- رسالة دكتوراه -كلية الحقوق -جامعة عين شمس 1988 ص116

بالإضافة إلى تخوفهم من الإدارة، وترددهم حول مقاضاتها، أمام القضاء لأقتناعهم بعدم تنفيذ الاحكام الصادرة عنه .

الفرع الثالث

إجراءات مباشرة حق الاسترجاع وأولوية الشراء والإيجار

بالنسبة لممارسة حق الاسترجاع فقد نصت المادة 32 من قانون 11-91 وذلك بقولها

انه : " ... يمكن أن تسترجع ملكية العقارات بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق
وتنص المادة العاشرة من نفس القانون ، على الأجل الأقصى المحدد الذي يجب أن تقوم فيه
الإدارة بانجاز المشروع المنزوعة لأجله الملكية ، هو اربع سنوات (4) وذلك بالبدء الفعلي في
الأشغال المراد القيام بها واشترطت المادة بيان هذا الأجل في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة
العامة المحددت بأربعة (4) سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة بنفس المدة ، إذا اتسعت
العملية واكتست الصبغة العمومية ، وعليه يمكن القول أن: المدة المحددة التي يبدأ فيها
حق المالك في المطالبة بالاسترجاع لأملكه المنزوعة هي ما بعد فوات الأربع سنوات ما لم
يتم تجديدها ,وفقا للقانون.

وأ ما قبل هذا الأجل فلا يمكن للمالك أن يطالب الإدارة ، بأنها لم تقم بالمباشرة في تنفيذ الأشغال ، إلا أن ما لاحظناه في الواقع هو أن المالك لا يكلف نفسه ، عناء رقابة مدى التزام الإدارة بالمدة المحددة لها ، للبدء في الأشغال التي نزع لأجلها ملكيته لأسباب كثيرة . لكي يمارس المالك حقه هذا ، عن طريق طلب يقدمه للإدارة للحصول منها على إعادة التنازل لفائدته ، على الملك الذي انتزع منه ¹ .

إلا أن القانون لم يحدد شكل هذا الطلب أو كيفيات تقديمه . أما بالنسبة لحق الأولوية في الشراء والإيجار فقد أهمله المشرع نهائيا ولم يتطرق اليه ، ولو بلمحة عن إجراءاته ، إلا انه وبالرجوع للقانون الفرنسي الذي ظل مطبقا في الجزائر إلى وقت قريب

¹-قرار العرفة الادارية باحكمة العليا رقم 36595 المؤرخ في 26 05 1984 اجلة القضائية عدد 01 1990ص192

نجده يحدد الإجراءات التي يتبعها المالكون أو أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم كالأتي :

سلطان - إذا قررت الإدارة التصرف في الاملاك المنزوعة ، فإنها تقوم بتبليغ المالكين أو أصحاب الحقوق المنزوعة ، بقرارها المتضمن إعادة بيع أو تأجير الاملاك المنزوعة ، وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق استرجاع أملاكهم أو التنازل عنها نهائيا ، وذلك بالتنازل عن حق استعادتها ، ويتم تبليغهم برسالة مضمنة الوصول مع إشعار بالاستلام .

سلطان - فإذا لم يتم اتصال المالكين بها ، فانه يعاد تبليغهم عن طريق المحضر القضائي ، وينبغي إخبارهم أن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ تبليغهم ، وإلا اعتبر عدم الرد منهم تنازلا عن ممارسة حقهم في الاسترجاع .

سلطان وفي حالة عدم تمكن الإدارة من تحديد عنوان المالكين تقوم بإجراء النشر للإعلان ، في إحدى الجرائد الوطنية اليومية ، وبالتعليق في مقرات البلدية والاماكن العمومية المخصصة لذلك ، للأطلاع عليها ممن يعنيه الامر .ويمكن حينها للمالكين أن يتقدموا لإعادة استرجاع أملاكهم المنزوعة ، فيتم نقل الملكية مجددا لذمتهم أو تأجيرها لهم .

الخاتمة

وفي الأخير بعد إتمام هذه الدراسة ، حول عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من حيث إجراءاتها ، و من حيث حقوق المالك الذي انتزعت ملكيته في المقابل ، و علمنا الأكيد ، بأنه لا وجود لقانون وضعي مثالي من جهة ، وان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائي ، ومسألة جد معقدة بالنظر الى تعدد الآليات التي تحكم إجراءاتها المختلفة ، اجتماعية بالدرجة الأولى ، سياسية ، واقتصادية .

ولعل أهم ما يمكننا استخلاصه من هذه الدراسة ، تميز قانون نزع الملكية للمنفعة العامة 11- 91 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم : 186- 93 المحدد لتطبيقه المعدل والمتمم ، تظمن عدة ثغرات قانونية وتشوبه بعض الأخطاء الغير المتعمدة نتيجة الترجمة من الفرنسية الى العربية ، وذلك لعدم إسناد ذلك الى مختصين وذوي خبرة في الترجمة ، الى جانب الاحتكام الى متخصصين في الصياغة القانونية ، و في اللغة العربية واللغة المترجم منها ، لصياغة نصوص محكمة ، هذا الفراغ القانوني الذي يسمح بتعسف الإدارة في بعض الحالات ، بالتعدي على حقوق الأفراد ، وخاصة إذا تعلق الأمر بحق مقدس دستوريا كحق الملكية .

فلقد أهمل القانون رقم 11. 91 وكذا المرسوم 186. 93 عدة مواضيع هامة في إطار نزع الملكية ، والتي تمثل قدرا من الخطورة على حقوق الأفراد أهمها :

- إهمال المشرع لذكر نصوص تفصيلية ، لإجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة ، والمتعلقة بالاستعجال ، والعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني قبل تعديل القانون وبعده في قانون المالية لسنة 2005 ، واكتفى المشرع بذكرها دون تفصيل .

- لم يحدد المشرع في هذا القانون حقوق المالك بعد نزع الملكية ، والمتمثلة في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات ، وكذلك حق الاسترجاع ، والاجراءات الكفيلة بممارسة هذا الحق ، وأولوية المالك الذي تم نزع ملكيته في الشراء والإيجار ، على العكس مما فعل في توضيح الاجراءات الخاصة بحق التعويض ، وتفصيله ، على

الرغم من انه حتى في مجال التعويض أهمل بعض النقاط الأساسية ، وأحدث تداخلا في البعض الآخر، مثل تحديد الجهة المختصة بدفع التعويض .

- والملاحظ أن المشرع في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، قلل من دور القاضي وتدخله ، خاصة فيما يتعلق بتقدير المنفعة العامة ، التي كان من المفروض أن يسند اختصاص تقديرها إلى القضاء ، على أساس انه المكلف بالسهر على الحماية ، والحفاظ على الحقوق داخل المجتمع ، في المقابل منح الادارة صلاحيات واسعة وبذلك مكنتها من التعسف ، والتجاوز على حقوق الأفراد خاصة وأنها المتكفل الوحيد بكل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

- المشرع في عملية التعويض خاصة، لم يحدد الضرر الواجب التعويض عنه ، واكتفى بالقول أن التعويض يغطي كل الضرر ، لكن ما هو هذا الضرر؟ المشرع لم يحدده.

إذن كيف يمكن الإقرار بتعويض عادل و منصف حسب نص الدستور؟

- ولعل أهم من كل ما سبق - في رأينا المتواضع - هو ما جاء به المشرع في تعديله الأخير لقانون نزع الملكية ، أين أضاف من خلال القانون رقم 04 21 المؤرخ في 12 29 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، مفهوما مطاذا للمنفعة العامة ، يعتبر مجالا واسعا للإدارة في التعسف ، وهدر حقوق الأفراد، عندما نص على المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، فهو بهذا المفهوم أضاف توسعا آخر ، لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة ، التي هي من المفروض أنها عملية استثنائية ، والاستثناء يفترض فيه انه ضيق ولا يقاس عليه ، لكن المشرع أضاف له مفهوما واسعا ، يسمح بالتفسير والتأويل ، إلى درجة تخرجه عن طبيعته كاستثناء من القاعدة العامة ، مع العلم انه من المفروض أن كل نزع للملكية لا يكون إلا اذا كان المشروع يكتسي هذا البعد والأهمية ، والا لما أوتر على المنفعة الخاصة ، لصاحب الملك المنزوع ، خاصة وان هذه الحالة تسمح للإدارة بالحياسة الفورية المباشرة ، التي لا تقبل أي إيقاف لها رغم كل الطعون التي يمكن

1 ممارستها أمام القضاء المختص ، وذلك بالنص صراحة على ان الطعون ليس لها أثر موقوف ،
وبالتالي ما الفائدة من الطعون التي يسمح بممارستها ؟

- لذلك نرى انه يتعين على المشرع أن يأخذ بعين الاعتبار ما سبقت الإشارة إليه ،
بإعادة النظر في القانون ، باعطاء الموضوع الأهمية التي يستحقها ، وذلك بغلق المنافذ التي
تمكن الإدارة من التعسف وتجاوز صلاحياتها .

كما يجب عليه أن يعطي للقضاء صلاحيات اكبر في رقابة الإدارة بهذا الخصوص
، ضمانا لحقوق الأفراد من تعسف الادارة ، لاسيما في تقرير المنفعة العامة ، وتقدير
التعويضات المستحقة ، وتفعيل مبدأ التعويض المسبق الذي لم يجد له مكانا في
التطبيق العملي رغم التوجيهات والالاحاح من الادارة المركزية على ذلك ، ولكن بقي
الامر على حاله .

وأخيرا فيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي المحدد لقواعد تطبيق القانون رقم 91.11
المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة ، لاحظنا انه يكاد يكون مجرد إعادة لمواد هذا
القانون ، فهو جد قاصر في شرح أحكامه و القواعد الخاصة بتطبيقه ، لذلك نقترح
تعديله بما يتماشى وعنوانه .

وفي الأخير نتمنى من الله العلي العظيم ، اننا قد وفقنا فيما قدم والكمال الى الله
وحده ، وان لا نكون قد قصرنا في إعطائه حقه كما يجب من العناية والإمام ، باهم
جوانبه الموضوعية والاجرائية ، على أمل إكمال النقص الذي قد يضر في الاعمال
الموجهة ، التي تكمل المحاضرات التي تم تحضيرها وإعدادها على عجل ، وما توفيقى إلا
بالله وحده .

¹ انظر نص المادة 12مكرر1 من القانون 91 11 ، تعديل فنون المالية لسنة 2005 ، المرجع السابق، ص 20

الملحق الأول

المنشور الوزاري المشترك رقم : 07/43

الصادر في 02 سبتمبر 2007

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

-وزارة الداخلية والجماعات المحلية

-وزارة المالية

-وزارة الأشغال العمومية

-وزارة النقل

-وزارة السكن والعمران

الى السيدة والسادة الولاة

الموضوع: ف/ي نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في اطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

المرجع:- منشور وزاري مشترك رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993.

- منشور وزاري مشترك رقم 0007 المؤرخ في 11 ماي 1994.

- مرشدة رقم 24 المؤرخ في 23 سبتمبر 2000.

يهدف هذا المنشور الى التذكير بالاطار التشريعي والتنظيمي المسير لعمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وتحديد كيفية تطبيق الاحكام الواردة في المادة 65 من القانون رقم 04 21 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 المتمم للقانون 11 91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من اجل

المنفعة العمومية و المرسوم التنفيذي رقم 248 05 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 المعلن و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186 93 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1993، تطبيقا للقانون 11 91.

اولا تذكير باجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية:

ان عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تسير عن طريق القانون 11 91 المتمم و المرسوم التنفيذي رقم 186 93 المتمم، المشار اليهما. هذان النصان يحددان قواعد ومبادئ تسيير نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وكذا مختلف المراحل المتعلقة باجراءات نزع الملكية والتي تلخص كما يلي:

1- يهدف التحقيق المسبق الى تحديد الغاية المرجوة من اجل المنفعة العمومية للمشروع المراد انجازه.

2 - اصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من طرف الوالي او قرار وزاري مشترك من طرف وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية والوزير المعني.

3- اصدار قرار متضمن تعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم من طرف الوالي.

4 - تقييم الاملاك و الحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية من طرف مصالح املاك الدولة.

5 - اصدار قرار متضمن قابلية التنازل عن الاملاك و الحقوق العينية العقارية من طرف الوالي وذلك بعد اعداد تقرير التعويض من طرف مصالح املاك الدولة.

6 - نشر قابلية التنازل عن املاك و الحقوق العينية العقارية من طرف الوالي وذلك بعد اعداد تقرير التعويض من طرف ممثل املاك الدولة.

7 - ايداع مبلغ التعويض من طرف الادارة نازعة الملكية لقائدة الاشخاص

المنزوعة ملكيتهم واصحاب الحقوق العينية لدى خزينة الولاية.

9- اصدار قرار نزع الملكية من طرف الوالي.

10 - نشر قرار نزع الملكية من طرف السلطة المختصة وحياسة الاملاك و

الحقوق العينية العقارية ، بعد اتمام الاجراءات المتعلقة بالشهر العقاري.

في اطار هذا الاجراء و تطبيقا لاحكام القانونية المشار اليها اعلاه يحدد المرسوم

التنفيذي رقم 186 93 مهلة قصوى هي 04 سنوات انطلاقا من تاريخ التصريح بالمنفعة

العمومية من اجل الانتهاء من اجراء نزع الملكية.

من جانب آخر، ما يجب التذكير به ان الطعون المحتملة المقدمة للهيئات القضائية

المختصة بامكانها التأثير على مختلف مراحل اجراءات نزع الملكية. هذه الطعون لها

طابع توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال الاجراءات الخاصة بعملية نزع الملكية من

اجل المنفعة العمومية.

وفي الاخير نذكر ان المرسوم لتنفيذي رقم 186 93 المشار اليه قد اكد على ضرورة الا

تتم الحيازة الا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري ، والذي

يمثل آخر مرحلة للحصول على الاملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها.

ثانيا - كفاءات تطبيق اجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من اجل انجاز

المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي (المادة 65 من قانون

المالية 2005)

أ تحديد الاجراءات:

تعتبر اجراءات نزع الملكية السبب في بقاء و التأخير المعبر للانطلاق في المشاريع

(السدود، الطرق السريعة، المترو...) وقصد تفادي هذه التأخيرات فان المادة 65 من القانون رقم

21 04 المؤرخ في 29 ديسمبر سنة 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 قد اشارت الى ان

اجراءات التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من اجل انجاز المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي.

يسمح هذا الاجراء الجديد بالحيازة الفورية على الاملاك و الحقوق العينية العقارية، المراد انجاز المشاريع عليها من طرف الادارة نازعة الملكية، بعد اجراء ايداع المبالغ المخصصة للتعويض لفائدة المعنيين في الخزينة العمومية.

عملا بهذه الاحكام الجديدة فان الطعون القضائية المقدمة من طرف الاشخاص منزوعي الملكية ليس لها طابع توفيقى على الحيازة الفورية للملكية.

يعتبر الحكم الوارد في المادة 65 من القانون رقم 21 04 اجراء استثنائيا مقارنة باجراءات نزع الملكية التي تم تحديدها في القانون 11 91 و المرسوم التنفيذي رقم 186 93 المشار اليهما اعلاه.

يجب ان يحتفظ هذا الاجراء الجديد بطابعه الاستثنائي، وفي هذا الشأن فان مفهوم المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة، والبعد الوطني والاستراتيجي لا تعني سوى المشاريع ذات الهمية الكبرى التي لها تاثير اجتماعي واقتصادي معتبر على المجموعة الوطنية و المنفعة العمومية.

اعد المرسوم التنفيذي رقم 248 05 المؤرخ في 10 يوليو سنة 2005 تنمى للمرسوم التنفيذي رقم 186 93 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

من اجل المنفعة العمومية طبقا للمادة 2 من المرسوم المشار اليه اعلاه (المرسوم التنفيذي رقم 248 05) فان المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يجب ان يبين ما يلي:

- اهداف من نزع الملكية المزمع القيام به

- مساحة الاملاك و / او الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها

- قوام الاشغال المراد الشروع فيها

- توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية لمزعم القيام بها وايداعها

لدى الخزينة العمومية.

- في هذا الاطار، ما يجب الاشارة اليه انه على المبادر بالمشاريع ذات المنفعة

العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي اعلام الولاة المعنيين بنزع الملكية، اثناء تقديم

مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية على مستوى الامانة

العامة للحكومة قبل نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

الديموقراطية الشعبية.

من جانب آخر يجب على المبادر بمشروع المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح

بالمنفعة العمومية وضع تقدير لمبلغ التعويضات للاشخاص المعنيين بنزع الملكية ضمن

هذا المشروع المرسوم التنفيذي.

للتذكير، فان المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 248 05 قد ادرجت في المرسوم التنفيذي

رقم 186 93 مادتين جديدتين والمحرتين كما يلي:

المادة 10 مكرر: بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية

في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون

باعداد قرار الحيازة الفورية من الادارة نازعة الملكية للاملاك او الحقوق العينية

العقارية، مع مراعاة ايداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الاشخاص الطبيعيين و / او

المعنيين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية.

المادة 44 مكرر: بغض النظر عن احكام المادة 42 اعلاه، تتم اجراءات تحويل

الملكية وفقا للاحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها ، و لاسيما لاحكام هذا

المرسوم، فيما يخص نزع الملكية المنفذة في اطار عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة

العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي، بعد الحيازة الفورية للاملاك و الحقوق العينية

العقارية محل نزع الملكية من الادارة نازعة الملكية، حسب الكيفيات المحددة في المادة

10 مكرر اعلاه.

في هذا الاطار يجب التذكير به ان المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 93 186 تنص على ان الحيازة على الملكية المنزوعة لايمكن ان تتم الا باستيفاء التنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري.

طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05 248 المذكور اعلاه، فان الحيازة الفورية للاملاك و الحقوق العينية تتم بعد استكمال الاجراءات التالية:

- التحقيق الجزئي

- تقييم الاملاك و الحقوق العينية العقارية المعنية

- صدور قرار قابلية التنازل

- ايداع مبلغ التعويض لحساب الاشخاص منزوعي ملكيتهم لدى خزينة الولاية.

في هذا الشأن، على السيدة و السادة الولاة السهر على التطبيق الصارم للاجراءات التالية:

1 التحقيق الجزئي:

يقوم الوالي باصدار قرار يعين فيه المحافظين المحققين والذين يتم اختيارهم من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم، خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ نشر المرسوم متضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

يهدف التحقيق الجزئي الى تحديد محتوى الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها وكذا تحديد الملاك واصحاب هذه الحقوق.

من اجل تجنب البطاء في اجراء التحقيق الجزئي الذي يشكل السبب الاساسي في التاخيرات المسجلة في تسيير عمليات نزع الملكية، من الضروري الاختيار الجيد لمكاتب الدراسات المكلفة باعداد المخططات الجزئية، هذه الدراسات يجب ان تتم طبقا للمعايير المعتمدة وفي المهلة المعقولة من اجل تسهيل مهام المحافظين المحققين (الخبراء المعتمدين لدى المحاكم).

في حالة غياب سند الملكية:

يجب على مالك الحقوق العقارية ان يقدم للادارة سند الملكية يثبت حقه في هذه الملكية.

في حالة العكس، يتمثل دور المحافظ المحقق في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات او حائزها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الوثيقة التي يمارسون بها استغلالها او حيازتها.

يتم المحافظ المحقق كل التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها. بالاضافة الى ذلك يجب على كل مستغل او حائز، لا يملك سند الملكية ان يسلم للمحافظ المحقق ما يلي:

- الوثائق الشبوتية للحالة المدنية
- شهادات كتابية مرفقة بتوقيع شخصين مصدقين، تثبت المدة التي مارس خلالها المصح استغلاله للملك او حيازته له.
- اية شهادات جبائية او وثائق اخرى يمكنه ان يستظهر بها عند الحاجة (المادتين 18 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 93 186).

❖ في حالة عدم التعرف على الملاك:

في حالة استحالة تحديد صاحب او اصحاب الاملاك، على المحافظ المحقق ان يبين التواريخ التي تمت اثناءها التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية، ادارة املاك الدولة وادارة مسح الاراضي المختصة اقليميا طبقا للمادة 21 من مرسوم التنفيذي رقم 93 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993.

في هذه الحالة يجب أن يلحق محضر التحقيق بقرار نزع الملكية الذي سينشر في المحافظة العقارية.

بغرض التسريع في اجراء التحقيق الجزئي، على السيدة و السادة الولاية اتخاذ الاجراءات الضرورية من اجل رفع عدد الخبراء المهندسين المكلفين بالتحقيق الجزئي حسب ما تقتضيه الضرورة.

2 تقييم الاملاك والحقوق العقارية:

بغرض تحديد تعويضات نوع الملكية، يرسل الوالي الى ادارة املاك الدولة ملفا يحتوي على:

- المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية
- المخطط الجزئي مرفوقا بقائمة الاملاك واصحاب الحقوق العينية.

يجب ان يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية. ويحدد استنادا الى القيمة الحقيقية الممتلكات حسب ما سيستنتج من طبيعتها او قوامها او وجه استعمالها الفعلي من مالكيها او اصحاب الحقوق العينية فيها (المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93 186)

تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما عليه يوم اجراء التقييم من قبل مصالح الاملاك

الوطنية:

في حالة عدم تحديد الملاك، يجب ان يحول مبلغ التعويض الى خزينة الولاية بنفس طريقة تحويل هذا المبلغ الى اصحاب الاملاك والحقوق العينية العقارية الذين تم التعرف عليهم.

يستفيد من مبلغ التعويض، الاشخاص الذين يتم تحديدهم لاحقا كاصحاب املاك، أو حقوق عينية عقارية المراد نزعها.

تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة، و التقديرات الادارية التي تعتبر نهائية بموجب القوانين الجبائية وفقا للتنظيم الخاص

بالاملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين، التجار، الصناعيين، الحرفيين، والفلاحين.

بغرض تفادي التأخيرات الناجمة عن التعويض نتيجة الاعباء الثقيلة الملقاة على الدولة بسبب الاحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن كان من الضروري التحكم الجيد في هذه الاجراءات لتجنب هذه المنازعات.

في هذا الاطار من الضروري تفعيل عملية التنسيق على مستوى الولاية من اجل انهاء اجراءات نزع الملكية.

3 قرار قابلية التنازل:

يصدر الوالي قرار يتضمن التنازل عن الاملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزعها استنادا الى تقرير التعويض الذي تعده مصالح ادارة املاك الدولة.

4 نشر قرار قابلية التنازل:

يصدر الوالي قرار يتضمن قابلية التنازل عن الاملاك و الحقوق العينية العقارية ويكون مصحوبا حسب الامكان باقتراح تعويض عيني.

5 ايداع مبلغ التعويض و التعويض و التعويضات:

تبعا لهذا الاجراء يحدد مبلغ التعويض المخصص لمنزوعي الملكية لدى خزينة الولاية.

يجب على منزوعي الملكية الافصاح عن المبلغ الذي يريدونه في مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية.

تلجأ الادارة الى تفضيل التعويض بالتراضي، وفي حالة استجابة الاتفاق حول مبلغ التعويض بامكان منزوعي الملكية اللجوء الى العدالة.

6 الحيازة الفورية:

يقوم الولاية باصدار قرارات الحيازة الفورية للاملاك والحقوق العينية العقارية.
يتبع هذا الاجراء وجوبا بالاجراءات التالية:

7 قرار نزع الملكية:

يصدر الوالي قرار نزع الملكية بغرض تحويل الملكية.

8 الشهر العقاري:

يبلغ قرار نزع الملكية الى منزوعي الملكية و المستفيدين من نزع الملكية من طرف الوالي وينشر على مستوى الشهر العقاري في نفس الشهر الذي تم فيه التبليغ.

ب- تنظيم متابعة عمليات واجراءات نزع الملكية:

يشكل تعدد وتعقد عمليات نزع الملكية سببا ضروريا من اجل المتابعة الصارمة لمختلف المراحل وبالخصوص تلك المتعلقة بعمليات انجاز الهياكل القاعدية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي سواء كانت في مرحلة الانجاز او التي سيتم الشروع فيها.

من اجل ضمان فعالية اكبر لمتابعة عمليات واجراءات نزع الملكية، من الضروري تدعيم التنسيق ما بين مختلف الاطراف.

في هذا المنظور، يجب تاسيس لجنة للمتابعة و التنسيق يرأسها الامين العام للولاية وتتشكل من مدير التنظيم و الشؤون العامة، مدير ادارة املاك الدولة، مديري القطاعات التقنية (الاشغال العمومية، النقل، السكن، العمران....) رئيس مركز مسح الاراضي وممثل عن خزينة الولاية وذلك على مستوى كل ولاية.

يمكن توسيع هذه اللجنة في حالة الضرورة، الى ممثلين عن قطاعات اخرى معنية بالامر.

يتمثل دور هذه اللجنة في تنسيق افضل بين المصالح المعنية وتسهيل الحيازة بالتراضي، الحيازة الفورية وتجنب المنازعات.

ان مهمة اللجنة تسريع اجراءات نزع الملكية لضمان انجاز المشاريع التنموية في المهلة المحددة وبالخصوص المشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

في هذا الاطار، كل الملفات الخاصة بنزع الملكية والتي لم يتم حلها على مستوى المصالح المعنية، تكون موضوع نظر من طرف هذه اللجنة والتي تكلف بجميع المسائل المتعلقة بنزع الملكية.

في اطار تطبيق هذا المنشور، اطلب منكم السهر على احترام الاجراءات التالية:

1 ابداء اهتمام خاص بمعالجة ملفات نزع الملكية فيما يتعلق بالتحويلات ودفع التعويضات لدى مصالح الوكالة الوطنية لمسح الاراضي والخزينة.

2 ضمان نشر واسع وسريع لقوائم الاشخاص المعنيين بنزع الملكية، بمساعدة وسائل الاعلام السمعية البصرية و الصحافة المكتوبة للمعنيين بالحضور امام السلطات المختصة في الوقت المحدد من اجل التصريح بطبيعتها وقوائم املاكهم وهذا من اجل تسهيل عملية التحقيق الجزئي.

3 في اطار مسح الاراضي يمكن الاعتماد على اخذ صور فوتوغرافية جوية للاوعية العقارية للمشاريع انجازها من اجل استعمالها في تحديد طبيعتها وقوام الاملاك المنزوعة.

4 اللجوء الى الاتصال المباشر مع الاشخاص منزوعي الملكية من اجل تفادي المنازعات.

5 ايجاد صيغة للاسراع في حساب مبلغ التعويض المحول الى الخزينة العمومية، وهذا بغرض حماية حقوق الاشخاص المنزوعي ملكتهم ومن دون التأخر في الاشغال بالاعتماد على تقييم متوسط لسعر المتر المربع لكل ولاية.

اطلب منكم السهر على التطبيق الصارم للتعليمات الواردة في هذا المنشور وخصوصا ما يتعلق بتعبئة اللجنة الولائية للمتابعة و التنسيق من اجل التكفل الفعال بملفات نزع الملكية وبالاخص تلك المنفعة بالمشاريع ذات البعد الوطني والاستراتيجي.

- وزير الدولة ووزير الداخلية و الجماعات المحلية

- وزير المالية

- وزير الاشغال العمومية

- وزير النقل

- وزير السكن وال عمران

الملحق الثاني

المذكرة الادارية رقم 6408 و.م.ع.أ.و/خ
الصادرة بتاريخ 15 اكتوبر 2005.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

-وزارة المالية

- المديرية العامة للاملاك الوطنية

- مديرية عملية الاملاك الوطنية والعقارية

- رقم 6408 و.م.ع.أ.و/م.ع.أ.و/ع/خ الصادرة بتاريخ 15 اكتوبر 2005

المديرية العام للاملاك الوطنية

- الى السادة مديري املاك الدولة (كل الولايات)

- بالتبليغ الى السادة المفتشين الجهويين لاملاك الدولة والحفظ العقاري (كل

الجهات)

- مديري الحفظ العقاري (كل الولايات)

الموضوع: فيما يخص تقييمات ادارة املاك الدولة المعدة في اطار عمليات نزع

الملكية من اجل المنفعة العمومية - المنازعات

المرجع: المذكرة رقم 2938 و.م.ع.د.ع.خ المؤرخة في 02 جوان 2003

في اطار عمليات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وبصفتها خير الدولة، تتكفل مصالح املاك الدولة، طبقا لاحكام القانون 11 91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، باجراء تحديد مبالغ التعويض الناجمة عن هذه العمليات.

في هذا الصدد، يتعين التذكير بان على مصالح املاك الدولة السهر على ان تكون هذه التقييمات المنجزة في هذه الاطار:

- عادلة ومنصفة من جهة،

- محل دفاع في حالة طعن امام العدالة من قبل المنزوع منهم ملكيتهم من جهة اخرى

غير انه لوحظ في اطار متابعة المنازعات المتعلقة بعمليات نزع الملكية سيما:

- ان التقييم المنجز من طرف مصالحكم اقل بكثير في بعض الاحيان، من القيمة

الحقيقية للاملاك المنزوعة وهذا غير مقبول بحيث ان التشريع المعمول به يلزم بتعويض عادل ومنصف، مثلما تمت الاشارة اليه اعلاه،

- تواجه مصالحكم صعوبات عندما يتعلق الامر بتقييم عقار يقع على تراب

ولايتين يمس مشروع المنفعة العام اكثر من ولايتين

- تقوم مصالحكم باعادة النظر في التقييمات التي انجزتها بطلب من المنزوع

ملكيتهم او بطلب من السلطات المحلية (المصالح النازعة للملكية،

الولاية...الخ)

- لوضع حد لهذه الوضعية التي تمس بسمعة ادارة املاك الدولة وخاصة بمصالح

الدولة، يبدو من الضروري اتخاذ الاجراءات التالية:

1 فيما يخص تحديد قيمة التعويض:

في هذا الصدد، يبدو من المناسب تذكيركم بأنه ضمن المذكرة رقم 2938 المؤرخة في 02 جوان 2003 المشار اليها في المرجع، اعطيت لكم تعليمات مفادها السهر وبصفة شخصية على ان تكون التقييمات المنجزة من طرف مصالحكم، موضوعية، وان تكون النتيجة المتحصل عليها تعكس فعلا القيمة التجارية للملك المنزوع. ولهذا الغرض، تم تذكيركم بضرورة التيقن من حسن تطبيق الطرق والتقنيات والمعايير الخاصة بالتقييم للتمكن من الدفاع، في الوقت المناسب، على اشغال التقييم التي تنجزها مصالحكم وفي الوقت المناسب.

وفي هذا الصدد، يبدو من الضروري مرة اخرى تكرار التعليمات التي اعطيت لكم عدة مرات والتي ترمي الى الارتكاز عند كل عملية التقييم على عناصر مقارنة فعالة وغير قابلة للاحتجاج (نتائج المزاد العلني، صفقات منجزة من مصالح او هيئات عمومية، معلومات اكيده مستخرجة من بحوث معمقة لدى محترفي العقار بما فيها تلك الناجمة عن (ما يقال وما يرى)

❖ الحالة الخاصة بالاراضي ذات الصبغة الفلاحية:

في الكثير من الحالات، تقع عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على اراضي تكتسي الطابع الفلاحي وتعود ملكيتها اما للخواص واما للدولة بحيث ان حق الانتفاع بهذه الاخيرة في بعض الحالات يكون ملك لمستثمرات فلاحية جماعية او فردية. في هذا الصدد ومن خلال الطعون المقدمة من طرف مختلف المعنيين، تبين انه ثمة غياب للتجانس في التعويضات الممنوحة للمنزوع ملكيتهم بحيث ان اراضي فلاحية مدمجة في المحيط القابل للتعمير تم تقييمها تارة كاراضي صالحة للبناء (بالمتر المربع) وفي الكثير من الحالات كاراضي فلاحية (بالهكتار)

هذا وقصد التكفل النهائي بمثل هذه الحالات ومن اجل ضمان تجانس اشغال التقييم بدئ من الضروري العمل كما يلي:

- اراضي فلاحية تقع خارج المحيط الغير قابل للتعمير: يتعين تقييمها كاراضي فلاحية حتى وان لم تكن مستعملة للفلاحة
- اراضي فلاحية مدمجة في المحيط القابل للتعمير: في هذه الحالة، يتعين التفريق بين الاراضي التابعة للخواص وللقطاع العمومي:

- قطع اراضي فلاحية تابعة للخواص:

يجب تقييم هذه الاراضي على اساس انها اراضي صالحة للبناء ، ويجب ان يمثل مبلغ التعويض القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات.

- قطع اراضي فلاحية تابعة للقطاع العمومي:

طبقا لاحكام القانون رقم 19 87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 و النصوص التطبيقية له، فانه لايمكن للمستثمرات الفلاحية الفردية او الجماعية اجراء تغيير في وجهة الاراضي الفلاحية.

وعليه فان تقييم هذه الاراضي يجب ان يتم على اساس انها اراضي فلاحية مثلما هو الحال في مجال استرجاع الاراضي الفلاحية ، المنصوص عليها في المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998 ونصوصها التطبيقية

اخيرا يتعين لفت انتباهكم الى ان احكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93 186 المؤرخ في 27 جويلية سنة 1993 المطبق للقانون رقم 11 91 السالف الذكر والتي تنص على (تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الادارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالاملاك الوطنية المعمول بها وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين.

يتعين على الادارات المالية المختصة ان تقدم لمصالح ادارة الاملاك الوطنية وللوالى جميع المعلومات اللازمة فيما يخص التصريحات والتقديرات الجبائية).
وعليه يتعين الاخذ بعين الاعتبار القيم المصرح بها من طرف المساهمون بمناسبة صفقات مبرمة في ظرف لا يتعدى ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الاعلان عن المنفعة العمومية ، والتي يجب ان يتم تحيينها، عند القيام بتحديد مبالغ التعويض، على اساس نسبة 10٪ لكل سنة.

2 في مجال تفاوت اسعار الاملاك المتواجدة بتقييم على اقليم ولايتين التي مسها مشروع منفعة عمومية:

في هذه الفرضية وعندما يتعلق الامر بملك او عدة املاك تقع حدودها على اقليم ولايتين ومساها مشروع منفعة عمومية، يتعين عليكم التنسيق مع مدير املاك الدولة للولاية المجاورة ، من اجل تطبيق طرق وآليات متجانسة لتفادي او على الاقل تقليص الاحتجاجات المحتملة للمنزوع ملكيتهم فيما يخص الاسعار الوحيدة المطبقة.

3 في مجال مراجعة التقييمات:

في هذا الاطار، يتعين تذكيركم بان احكام القانون رقم 91 11 المشار اليه اعلاه لم يتطرق في اي حالة من الاحوال الى ان مصالح املاك الدولة يمكنها ان تراجع قيمة التعويض المحددة من طرفها وطبقا للمادة 26 من القانون رقم 91 11 السالف الذكر، فانه يستوجب على المنزوع ملكيتهم في حالة عدم موافقة، اعلام القاضي المختص في اجل شهر واحد (1) بعد تبليغها لقرار التنازل.

كذلك، يتعين عليكم الاستجابة الى طلب يخص مراجعة التقييمات المعدة من طرف مصالحكم في هذا الاطار، كما يستلزم مطالبة المصلحة النازعة وكذا السلطة المحلية باعلامكم بكل الطعون المقدمة من طرف المنزوع ملكيتهم لدى العدالة و المتعلقة بمبالغ التعويض.

في كل الاحوال واذا ما تم تقديم طعن امام الجهة القضائية المختصة في الاجال المحددة ، فانه يتعين الدخول في الخصام واتخاذ كل الاجراءات بقصد:

- الدفاع عن التقييم المعد من طرف مصالحكم ، مستنديين في ذلك على دفعات فعالة وموضوعية ، التي يجب ان تكون مدرجة في تقرير التقييم.

- ازالة احتمالا كل العناصر او الدفعات الغير موضوعية التي تم الاخذ بها من طرف الخبير المعين لهذا الغرض من طرف القاضي المختص وفي كل الاحوال حماية مصالح الدولة.

- اولى اهمية بالغة للتطبيق الصارم للتعليمات السالفة الذكر وابلاغ الادارة المركزية بكل الصعوبات المحتملة.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية:

أ. الكتب الفقهية

- 1 - احمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمته- فائق انجق و بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983
- 2- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية - مصر ، دون تاريخ
- 3- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2004
- 4 حمدي باشا عمر، حماية الملكية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع . 2002
- 5 حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2008
- 6 خليل بوصنوبرة ، الوسيط في شرح قنون الاجراءات المدنية والادارية، الجوء الأول ، دار نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع ، قسنطينة، 2010
- 7 سليمان محمد الطماوي :الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة دار الفكر العربي - القاهرة 1992
- 8 مسعود شيهوب:المبادئ العامة للمنازعات الإدارية -نظرية الاختصاص الجزء الثالث ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري ، 1998
- 9- عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي، 1992
- 10- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، المجلد الثامن، دار التراث العربي ، بيروت، لبنان، 1967

ب- الرسائل والمذكرات المتخصصة:

1. بوذريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في ظل القانون الجزائري، والمقارن، بحث لنيل درجة الماجستير في الإدارة، والمالية، جامعة الجزائر بن عكنون، 2002.
2. بوضياف مصطفى، القيود الواردة على حق الملكية الخاصة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري، والزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2000-2001.
- 3 عزت صديق طنبوس: نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1988
- 4 عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 08 سنة 2006
- 5 - محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري المفهوم والإجراءات - رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998
- 6- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للأجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 03 سنة 2003
- 7- ملتقى ولائي بولاية قسنطينة /مديرية التنظيم والشؤون العامة /مصلحة المنازعات القانونية بتاريخ 01.06.2010 تحت عنوان: المفهوم الاستثنائي لنزع الملكية للمنفعة العامة.

ج- المقالات المتخصصة:

1. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دروس ملقاة على طلبية المدرسة الوطنية للإدارة (التكوين المتواصل)، أفريل 1997، ص ص 1-54.
2. خالد محمد الجمعة، إنهاء الدولة المضيفة للاستثمار اتفاقية الاستثمار مع المستثمر الأجنبي (الطرق، المشروعية، الشروط)، مجلة الحقوق، سنة 1923، عدد 3، الكويت، سبتمبر 1999، ص ص 67 – 136.
3. ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للأجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 03 سنة 2003.
4. مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 2، الجزائر، 1996، ص ص 29 42.

د. النصوص القانونية:

أ. الدستور:

1. أمر رقم 97 76 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، الصادرة في 24 نوفمبر 1976.
2. مرسوم رئاسي رقم 89 18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 09، الصادرة بتاريخ 1 مارس 1989.
3. مرسوم رئاسي رقم 96 438، مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، الصادرة في 18 ديسمبر 1996.

بـ الاتفاقيات:

1. مرسوم رئاسي رقم 420 90 مؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة بالجزائر بتاريخ 23 جويلية 1990، ج ر عدد 69، الصادرة بتاريخ 6 فيفري 1991.
2. مرسوم رئاسي رقم 346 91 مؤرخ في 15 أكتوبر، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الديمقراطية الشعبية، والاتحاد البلجيكي اللكسمبورغي، المتعلق بالتشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 24 أبريل 1991، ج ر عدد 46، الصادرة بتاريخ 6 أكتوبر 1991.
3. مرسوم رئاسي رقم 346 91، مؤرخ في 5 أكتوبر 1991، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية الإيطالية حول الترقية، والحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 18 مايو 1991، ج ر عدد 46، الصادرة بتاريخ 6 أكتوبر 1991.
4. مرسوم رئاسي رقم 01 94، مؤرخ في 02 يناير 1994، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وحكومة الجمهورية الفرنسية، بشأن التشجيع والحماية المتبادلتين، فيما يخص الاستثمارات، وتبادل الرسائل المتعلقة بهما، الموقعين بمدينة الجزائر في 13 فبراير 1993، ج ر عدد 01، الصادرة بتاريخ 02 جانفي 1994.
5. مرسوم رئاسي رقم 328 94، مؤرخ في 22 أكتوبر 1994، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وحكومة رومانيا، الموقع بالجزائر في 28 يونيو 1994، والمتعلق بالتشجيع،

والحماية المتبادلة للاستثمارات، ج ر عدد 69، الصادرة في 26 أكتوبر
1994.

6. مرسوم رئاسي رقم 88 95، مؤرخ في 25 مارس 1995، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم
بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، والمملكة
الإسبانية، والمتعلق بالترقية، والحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع في
مدريد يوم 23 ديسمبر 1994، ج ر عدد 23، الصادرة بتاريخ 26 أبريل 1995.

ج - القوانين:

1. قانون رقم 277 63، مؤرخ في 26 جويلية 1963، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر عدد
53، الصادرة بتاريخ 02 أوت 1963.
2. قانون رقم 11 91، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من
أجل المنفعة العمومية، المتمم والمعدل ، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 8 ماي
1991.
3. القانون رقم 04 21 المؤرخ في 29 12 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 الجريدة
الرسمية عدد 85 المؤرخة في 30 12 2004 المتمم والمعدل للقانون 91/11

د - الأوامر:

- 1- أمر رقم 284 66، مؤرخ في 15 سبتمبر 1966، يتضمن قانون الاستثمارات، ج ر عدد 80،
الصادرة بتاريخ 17 سبتمبر 1966.
- 2- أمر رقم 58 75، مؤرخ في 26 سبتمبر، يتضمن القانون المدني الجزائري، معدل ومتمم، ج
ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 3- أمر رقم 48 76، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 1 جوان 1976.
- 4- أمر رقم 03 01، مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 14،
الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

هـ- المراسيم:

- 1- مرسوم تشريعي رقم 12 93، مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقيّة الاستثمارات، ج ر عدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993
 - 2- مرسوم تنفيذي 186 93، مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، الصادرة بتاريخ 1 أوت 1993.
 - 3 - المرسوم التنفيذي رقم 202 08 المؤرخ في 07 07 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186 93 المؤرخ في 27 07 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11 91 المؤرخ في 07 04 1991 التضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة
 - 4- المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26 01 1993 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز
 - 5 المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 05 1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة
 - 6 - المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02 09 2007 المتعلق بالتدابير الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة.
 - 7- المذكرة المشتركة رقم 6408/و.م.م.ع.أ.و.ع.خ الصادرة في 15.10.2005 من المدير العام للأملاك الوطنية، بشرح الآليات القانونية الخاصة، بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

I- OUVRAGES:

- 1)-ANDRE DE LAUBADER-traite élémentaire droit administratif-librairie générale de droit de jurisprudence-"3^{eme} édition
- 2)-ANDRET HOMONT)- l'expropriation pour cause d'utilité public-PARIS 1975
- 3)-RENE CHAPUS-droit administratif générale-tome "2"8^{emme} édition MONTCHERSIEN PAR

