



جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



تخصص منازعات إدارية

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع:

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تحت إشراف

إعداد الطلبة:

الدكتورة: منية شوايدية

• سمية رميلي

• سامي حفار

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ منية شوايدية	جامعة 08 ماي 1945	أستاذة محاضرة	مشرفا
02	د/ سامية العايب	جامعة 08 ماي 1945	أستاذة محاضرة	رئيسا
03	د/ الطيب عبد الجبار	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2014-2015

مقدمة:

تعتبر الملكية من أهم الحقوق المقدسة و المكرسة دستوريا و هي بذلك تحتل المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، فهي حق عيني مقصور على صاحبه يكون له دون غيره حق استعماله أو التصرف فيه في حدود القانون، بحيث يحظى هذا الأخير بحماية قانونية خاصة، لذلك تعتبر قواعده في جميع التشريعات ذات أهمية كبرى، كما تعتبر أيضا أهم مصدر للصراع عبر العصور، فقد مرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية وهي تتجه نحو أن تكون أن تكون واجبا على الشخص، أي أن حق الملكية يتجه إلى إلزام المالك بصفته مالكا بأداء خدمات المجتمع⁽¹⁾، ويتم ذلك بواسطة طرق جبرية تستعملها الدولة (نزع الملكية) للحصول على هذا الحق (حق الملكية) بقصد تحقيق النفع العام .

ونظرا لدرجة الخطر الذي يشكله إجراء نزع الملكية على الحقوق الفردية بوجه عام و على حق الملكية بوجه خاص⁽²⁾ تطورت النظم ووصلت الدساتير إلى أن الاعتراف و الإقرار بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة و نظمت هذه العملية عن طريق قوانين تصدرها الدولة، حيث أصبح نزع الملكية يشكل آلية من الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتحقيق المنفعة العامة و تكوين رصيد عقاري بشرط أن يتم ذلك في إطار ضمانات محددة وضمن إجراءات صارمة مبدأها صيانة الملكية الخاصة وذلك ما نصت عليه المادة 677 القانون المدني بأنه ل"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون"، خاصة مع تطور حقوق الإنسان و الدور الذي تلعبه المنظمات الدولية بما تنشره من اتفاقيات، بحيث نجد على سبيل المثال ما نص عليه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في مادته 17 بنصه على "أن لكل فرد حق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"، و كذا الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان في مادته 14 حيث نصت على "أن حق الملكية مكفول و لا يجوز المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة طبقا لأحكام القوانين الصادرة في هذا الصدد" و الجزائر كغيرها من الدول التي سايرت هذا التطور لعملية نزع الملكية حيث عرفت هذه الأخيرة ثلاث مراحل:

مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال و بعده، بحيث كان يطبق على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بعد الاستقلال، و نظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 62

¹- محمد عبد المنعم "اثر القيود الإدارية في تحديد الملكية"، مجلة القانون و الاقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 4، مطبعة الرغائب، 1982، ص 552 .

²- زوبير براحي، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2003، ص 01 .

57/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 و القاضي بامتداد التشريع الفرنسي و سريانه في الجزائر باستثناء ما يمس بالسيادة الوطنية ، فان الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية هو الذي كان مطبقا في الجزائر ، حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر بمرحلتين :المرحلة الإدارية و المرحلة القضائية وهو الذي يصدر أمر بنزع الملكية.

المرحلة الثانية و هي تطبيق القانون الجزائري ذو الطابع الاشتراكي و هو الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 ، و الذي كان متحفظا بالمبادئ التي جاءت بها المادة 677 من القانون المدني الجزائري حيث نصت على أنه بعد نزع الملكية بطريقة استثنائية لامتلاك العقارات و الحقوق العينية العقارية تمكن الأشخاص المعنويين و مختلف الهيئات من انجاز عملية في إطار مهامها من أجل المنفعة العمومية من خلال ما جاء و ما ورد في نص المادة المذكورة أعلاه.

ولكن في المرحلة الثالثة بعد صدور قانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 و هو القانون المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و الذي جاء نتيجة إلى التحولات التي عرفتھا البلاد في جميع المجالات و فيما يخص السلطة المختصة بنزع الملكية و هذا القانون أكد أن الاختصاص للدولة و البلدية في تقرير هذه العملية.

فبعد صدور هذا القانون قد أعاد ربط نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة التقليدية ، و قد نص في المادة 01 منه على أن نزع الملكية يتم بعد التعويض القبلي العادل و المنصف و هذا الجانب هو الذي تداركه المشرع في هذا القانون و بذلك يكون قد تجاوز المادة 677 من القانون المدني التي لم تكن تشترط أن يكون التعويض قبليا و مسبقا ، و قد أكد هذا التوجه الدستور الجزائري لسنة 1996⁽¹⁾ الذي نص على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف.

أما بالنسبة للمستفيد من النزع فان قانون 11/91 أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا للعمليات الناجمة عن تطبيق إجراءات نظامية ، كذلك ربط المشرع الجزائري في هذا القانون نزع الملكية بالعمليات ذات المنفعة العامة و هي التعمير و التهيئة العمرانية و إنشاء التجهيزات الجماعية و المنشآت.

¹ -المادة 20 من الدستور الجزائري 1996.

إنّ فان نزع الملكية هي عملية استثنائية لاكتساب أملاك و حقوق عقارية تكون مقرونة بإجراءات محددة ضماناً لحقوق الأفراد، وعليه فعلى الإدارة التقيد بهذه الإجراءات و في هذه النقطة تختلف الأنظمة في إسناد هذه المهمة فمنها من يسندها لجهة إدارية و منها من يسندها إلى جهة قضائية ، أما المشرع الجزائري فقد أسند كل الإجراءات إلى الجهة الإدارية مما يمنحها سلطات أكبر ، و مع ذلك فان هذه السلطة ليست مطلقة بل محدودة ، فالإدارة التي تصدر القرار ملزمة أن تراعي شروط قانونية منها ما هو شكلي ، و منها ما هو موضوعي تكون في النتيجة الضمانة الحقيقية التي تصون حقوق و حريات الأفراد و تحول دون تجاوز الإدارة لمبدأ المشروعية.

بتالي تشكل الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في نظام نزع الملكية العامة إحدى الضمانات المفروضة في هذا النظام، بحيث حُضيت هذه الأخيرة بما فيها قرارات نزع الملكية بالصفة الدستورية نظراً لأهميتها البالغة حيث نصت المادة 143 من الدستور الجزائري على أن "ينظر القضاء في الطعن في القرارات السلطة الإدارية" ، و بالتالي تكون هذه المادة هي الأساس القانوني التي يبنى عليها الطعن في قرارات نزع الملكية نتيجة للمنازعات التي تثور بشأنها.

ولكن في بعض الأحيان قد تهدف المطالبة القضائية لتصفية النزاع نهائياً ، وذلك بإلغاء القرار الذي ألحق الأذى بالمتقاضى و تعديل في مركزه القانوني أو طلب التعويض إن اقتضى الأمر ذلك ، و بهذا جاءت فاعلية دور القضاء في الرقابة على مثل هذه القرارات لضمان المشروعية كون الامتيازات التي منحت للإدارة وضعتها في مركز يسمو على الأفراد من أجل الوصول إلى غايتها و هي تحقيق الصالح العام.

و بهذا جاء وصف السلطة القضائية على أنها الحامية الحقيقية لحقوق الأفراد و حرياتهم و بالتحديد من خلال إرساء دعائم دور القاضي الإداري في المنازعة الإدارية⁽¹⁾ .

وعليه يعتبر موضوع نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون الإداري بحيث تتجلى أهميته من خلال :

¹ - نبيلة عبد الحليم كامل، دور القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة في حالة نزع الملكية - الاتجاه الحديث لمجلس الدولة في مصر و فرنسا- ، دار النهضة العربية، مصر، 1993، نص 08 .

الأهمية النظرية : تنبع أهمية هذا الموضوع هذا من خلال اتساع أعمال الإدارة و تدخلها في ميادين عديدة كانت محظورة عليها فيما مضى و قيام الإدارة العامة بهذا النشاط ، و تسليحها بامتيازات و سلطات استثنائية تمكنها من القيام بهذه النشاطات ، الأمر الذي يوقع الإدارة سواء بالقصد أو من غير قصد بأخطاء يترتب عنها إلحاق الضرر بالأفراد و بالصالح العام خاصة إذا تعسفت وسعت لتحقيق أهداف بعيدة عن الصالح العام ، و كل هذه الأمور تسلط الأضواء على القضاء الإداري باعتباره حامي الحريات العامة و هذا هو لب وظيفة القاضي الذي يسهر على التأكد من سيادة حكم القانون .

كما تزداد أهمية هذا الموضوع إذ علمنا أن سلوك الإدارة لكافة الإجراءات لا يمكنها بأي حال أن تنزع صفة الاعتداء غير المشروع عن عملها ، و لا يمكن بأي حال أن يصحح وضع يدها العقار و من ثمة فالتعويض المستحق للمالك المعتدي عليها يبقى قائماً .

أما الأهمية العملية (الواقعية) فتتمثل في أن نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم ،وقد لا يعينهم في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزاع للمصلحة العامة ، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم فعلا يشكون في عدالة التعويض و هذا الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي ،غير أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه و هو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم و الإصلاح الاجتماعي و الاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه

وقد كان وراء اختيارنا لهذا الموضوع عدة أسباب و دوافع منها ما هو موضوعي ومنها ما هو شخصي التي يمكن إيجازها فيما يلي :

-إن الدافع الموضوعي الذي قادنا إلى البحث في هذا الموضوع هو أملنا في المساهمة بتقديم بحث يجمع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،و إجراءات التعويض عنها في دفعة مرجع واحد مما يسهل الإطلاع عليها .

-أما الدافع الشخصي الذي دفعنا لاختيار هذا الموضوع هو الوصول إلي صيغة توثيقية بين ما تقتضيه المنفعة العامة وما تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية ،و أيضا اهتمامنا بمجال القانون العقاري و رغبتنا في البحث في موضوعه.

والدافع الآخر هو اهتمامي بالمنازعات الإدارية خاصة ما يثيره هذا الموضوع من منازعات قضائية كثيرة بين الإدارة و أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم في مجال التعويض.

أما الأهداف المستوحات من هذه الدراسة هو محاولة التعريف بحقوق و التزامات أطراف معادلة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة (الإدارة نازعة الملكية و الأفراد المنزوعة ملكيتهم)، وأيضا الإجراءات التي تلجا إليها الإدارة من اجل القيام بهذه العملية و ذلك بتسليط الضوء على العلاقة القانونية القائمة في هذا الإطار ، و السلطات القانونية الممنوحة لهذه الأخيرة للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة و الضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك و التي تقتضيها الحماية القانونية، و كذا القضائية المعلنة في أكثر من نص للملكية الخاصة.

وسعيا منا لبلوغ تلك الأهداف ،سنحاول معالجة إشكالية الموضوع ضمن إطار نظري تتحدد معالمه من عدة نواحي كالتالي :

-من الناحية التشريعية : تمت الدراسة في إطار أحكام كل من القانون 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة و كذا المرسومان التنفيذيان 248/05 و 202/08 المتممان للمرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر.

-من الناحية القضائية : إعتمدت الدراسة بصفة أساسية على جملة من الأحكام و القرارات القضائية الجزائرية خاصة تلك الصادرة عن مجلس الدولة.

-أما من الناحية الفقهية : تم الإعتماد على جملة من المراجع المتخصصة باللغتين العربية و الفرنسية و مجموعة أخرى من المراجع العامة .

أما بخصوص الدراسات السابقة ،ففي الجزائر نجد أن هذه الدراسة في هذا المجال قليلة كما أنها إن وجدت تكتفي بالخطوط العامة لنزع الملكية في الجزائر بالرغم من خصوصية النظام الجزائري ، حيث أن أغلب الدراسات تناولت موضوع نزع الملكية بصفة عامة منها بعض أطروحات الدكتوراه و بعض رسائل الماجستير ، وكذا نجد عدة مقالات المنشورة المتخصصة في هذا الموضوع وكل هذه الدراسات سنجدها في قائمة المراجع.

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليه عدة صعوبات منها تشتت المادة العلمية في الموضوع والتي حالت دون الإلمام بكل جوانب الموضوع ويعود ذلك لشساغته و حساسيته ، ناهيك عن الصعوبات العملية في الحصول من الإدارات المعنية على بعض المعلومات القانونية التي تعتبر ضرورية في إنجاز مثل هذا البحث كالمناشير الوزارية و

التعليمات الإدارية و التي لا يتم نشرها في الجريدة الرسمية ، وأيضا ضيق الوقت الذي كان لنا بالمرصاد.

من خلال ما تقدم نقترح لدارسة هذا الموضوع الإشكالية التالية :

-كيف نظم المشرع الجزائري إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ؟ وإلى أي مدى ضمن حق الأشخاص المنزوع ملكيتهم؟

وفي سبيل الإلمام بجوانب الموضوع من جهة ومعالجة هذه الإشكالية من جهة أخرى لا بد من الإجابة على التساؤلات الفرعية المنبثقة عن هذه الإشكالية وهي :

- إلى أي مدى يحقق المشرع من خلال القوانين الخاصة بنزع الملكية التوازن بين الملكية الفردية و المنفعة العامة؟
- وإلى أي حد مكن صاحب الملكية الفردية المنزوع ملكيته من التعويض العادل و المنصف ؟
- ما هي المنازعات المتعلقة بقرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ؟
- وهل توجد ضمانات تكفل حماية المنزوع ملكيته أم لا ؟
- وما هي طرق تسوية منازعات التعويض من طرف القاضي الإداري ؟
- وما مدى سلطته في ذلك ؟

أمام كل هذه التساؤلات الفرعية و التي سوف تحظى بالتحليل و الدراسة الوافية من خلال موضوع هذا البحث و الذي إقتضت دراسته المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي ، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في توضيح مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، وتحديد الإجراءات القانونية العامة والخاصة به وكذا توضيح طرق التعويض

عنه ، كما وضمننا المنهج التحليلي في تحليل المواد و الأحكام القانونية و التنظيمية و القضائية المتعلقة بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

وبغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع ، و الإجابة على مختلف التساؤلات التي تطرحها الإشكالية ، إعتدنا تقسيم الخطة إلى فصلين و التي نستعرض خطوطها العريضة فيما يلي :

الفصل الأول : نظام التصريح بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الأول : مبادئ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : ماهية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني : شروط نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثالث : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : صدور قرار إثبات المنفعة العامة.

المطلب الثاني : صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة.

المطلب الثالث : صدور قرار القابلية للتنازل و قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المبحث الثالث : الإجراءات القانونية الخاصة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني : نزع الملكية في حالات الاستعجال.

المطلب الثالث : طلب النزع التام و حق الاسترجاع الأملاك.

الفصل الثاني : نظام التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المبحث الأول : أساس التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني : قواعد تقدير التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثالث : إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المبحث الثاني : نطاق دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : المستفيدون من التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الثاني : أنواع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الثالث : كيفية دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الثالث : منازعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : إجراءات توجيه منازعة تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة .

المطلب الثاني : الضمانات التي تكفل حق المنزوع ملكيته من أجل المنفعة العامة.

المطلب الثالث : دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية .

وتتوجها لهذا الموضوع زودناه بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها إضافة إلى بعض الملاحظات و الإقتراحات.

الفصل الأول: نظام التصريح بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تتضمن أغلب الدساتير أحكاما تخص حق حماية الملكية ، وتقر له بعدة خدمات قصد حمايته وصيانته من أي تعد، إلا أن هذا الحق يبقى حقا مقيدا ، بحيث تتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة و كبح جناحه من جهة أخرى ، وفي هذا المجال قد نص المشرع الجزائري في دستور 1996 من خلال مادته 52 التي تنص على "إن حق الملكية مضمونة " وما يستفاد منه أن المشرع الجزائري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ، لكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع من أجل المصلحة العامة.

فبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية ، فانه في نفس الوقت قيد على إرادة الإدارة ، فكل تشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية ولكن في إطار قانوني ، وبمقابل تعويض عادل ومنصف .

ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك كأسلوب من أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة ، بحيث نظم طريقه وإجراءاته من خلال قانون خاص و مستقل وهو قانون 48/76⁽¹⁾، والذي الغي بموجب القانون 11/91⁽²⁾ ، حيث تناول هذا القانون تعريف نزع الملكية وكذا الجهات المختصة بإجرائه كما حدد شروط وإجراءات نزعها، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المباحث التالية : حيث خصصنا (المبحث الأول) لمبادئ العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، أما (المبحث الثاني) فتناولنا من خلاله الإجراءات القانونية العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أما بخصوص (المبحث الثالث) فتطرقتنا من خلاله إلى الإجراءات القانونية الخاصة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

¹ - الأمر 48/76 المؤرخ في 25/05/1976 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 42 ، الصادر سنة 1976.
²-القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادر بتاريخ 08/05/1991.

المبحث الأول : المبادئ العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

تعتبر نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد ، لذلك أوجب المشرع على الإدارة إتباع إجراءات طويلة بمقتضى نصوص ذات طابع عام لذلك فان هذه الإجراءات تشكل مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا للمنزوع ملكيتهم ، نظرا لما تتميز به من الخصائص العامة التي تجعل من هؤلاء الأفراد أكثر إعلاما و إطلاعا بهذه الإجراءات من جهة و تحديد سلطة الإدارة من جهة أخرى⁽¹⁾ و عليه سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى ماهية عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وذلك في (المطلب أول) ، أما (المطلب الثاني) سنتعرض إلى شروط نزعها ، و (المطلب الثالث) إلى نطاق نزعها .

المطلب الأول : ماهية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

تعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وسيلة من الوسائل تدخل السلطة العامة بغرض انجاز العمليات ذات الفائدة العامة ، لذلك يمتاز هذه الإجراءات بعدة خصائص كما تحكمه عدة شروط كما يكون ضمن نطاق محدد ، وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال الفرع التالية :

(الفرع الأول) مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، و(الفرع الثاني) تمييز إجراء نزع الملكية بعض التصرفات القانونية المشابهة لها ، أما (الفرع الثالث) نتناول أساس نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

¹- وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2006 ، ص 02 .

الفرع الأول : مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

نتناول في هذا الفرع التعريف الفقهي والتعريف القانوني لنزع الملكية من اجل الملكية العامة كما نتطرق من خلاله إلى الخصائص الخاصة بهذا الإجراء.

أولا : تعريف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

عرف هذا الإجراء عدة تعريفات مختلفة منها ما هو فقهي ومنها ما هو قانوني

/ التعريف الفقهي :

تعرف عملية نزع من اجل المنفعة العامة بأنها «امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة ، أيا كان على التنازل لها عن ملكية عقارية ، بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل و مسبق»⁽¹⁾.

يتضح من هذا التعريف انه قصر التنازل الجبري على الملكية العقارية ،دون الإشارة إلى الحقوق العينية العقارية التي قد يتضرر أصحابها من جراء نزع الملكية ، كما انه لم يشر الى ما إذا كانت العملية اصل أو استثناء كطريقة لاكتساب الدولة للملكية العقارية.

كما عرفت بأنها «عملية إدارية تجبر بواسطتها الدولة شخص معين على ان يتنازل لها عن ملكية عقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل و مسبق»⁽²⁾.

عرفت كذلك بأنها «إجراء بواسطته يقوم شخص عام بنزع حق ملكية من مالك ، غالبا ما يكون عقارا ، بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل و منصف و يكون مسبق»⁽³⁾.

وأیضا عرفت بان «نزع الملكية من اجل المنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة ، بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا مقابل تعويض عن ذلك»⁽⁴⁾.

كما عرفها آخرون بأنها «حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة ، نظير

1-André de Laubadaire ,Traite de droit administratif ,L.G.D.J ,7 Edition ,France,1980, p235.

2- Philippe Godfrin ,Droit administratif des biens ,Masson ,3Edition ,France ,1987 , p235.

3-Ibid ,p249.

4- عبد الغني بسيوني ، القانون الإداري ،الدار الجامعية ،بيروت ، بدون تاريخ ،ص 586.
- محمد فؤاد مهنا ، مبادئ و أحكام القانون الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1975 ، ص 837.

تعويضه عما لحقه من ضرر».(1)

ب/التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وذلك من خلال عدة قوانين:

جاء في القانون المدني الجزائري بأنها: «حق الإدارة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة»(2)

وعرفت قانون المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة بان: «نزع الملكية من اجل المنفعة العامة تعد طريقة استثنائية لاكتساب أملاك و حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية .

زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية».(3)

يتضح من خلال القانون المدني أن التعريف الذي جاء به لم يحدد ما إذا كانت عملية نزع الملكية اصل أو استثناء في اكتساب الدولة للملكية العقارية، إلا انه أشار إلى أنها قد تشمل العقار أو جزء منه أو الحقوق العينية العقارية كما انه لم يحدد مجال المنفعة العامة، مما يعطي الحق للدولة في توسيع هذا المفهوم بكل حرية.

لكن تعريف القانون 11/91 جاء أكثر دقة و تحديدا، حيث أشار إلى أنها استثناء للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية إذا لم تتمكن من الحصول عليها بالطرق العادية

1- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 2007، ص 912.

- انس القاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992، ص 88.

2- المادة 677 من القانون المدني الجزائري .

3-المادة 02 من القانون 11/91 السابق الذكر.

كالشراء مثلا ، كما أنها حددت مجال المنفعة العامة ، وأوجبت أن يكون التعويض سابقا لنقل الملكية⁽¹⁾، و لم يحدد التعريف السابق الجهة المكلفة بالعملية ، لكن المشرع تدارك ذلك في المرسوم التنفيذي 186/93 الذي نص على أن قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية ، أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ووزير الأشغال العمومية و البناء و الوزير المعني قطاعه بالعملية ، إذا كان نزع الملكية متواجدا في أكثر من ولاية⁽²⁾.

مما تقدم نخلص إلا أن عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية و جبرية تتبعها الدولة للحصول على الأملاك العقارية ، والحقوق العينية العقارية كليا أو جزئيا ، بعد استنفاد كل الطرق الودية ، تحقيقا للمنفعة العامة ،مقابل تعويض عادل منصف و مسبق ،يمنح لكل من تضرر من العملية و كان له حق واجب الحماية قانونا.

ثانيا : خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة

من خلال التعاريف الواردة سابقا نجد أن عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة كإجراء جبري تحصل بواسطته الدولة على العقارات لتنفيذ المشاريع ذات النفع العام تحتوي على عناصر بحيث كل عنصر يمثل خاصية من الخصائص المميزة لها و عليه نتطرق إلى شرح كل عنصر على حدى :

أ/ نزع الملكية طريقة استثنائية :

ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد ،لذلك فقد أحاطها المشرع بقيود يجب على الإدارة مراعاتها قبل الشروع فيها⁽³⁾، أي أن الإدارة لا تلجا إليها إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية ،التي تضم بمقتضاها احد الأملاك الخاصة إلى الأملاك الوطنية حسب ما نصت عليه المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية التي جاء فيها :«و يتم اقتناء الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الأتي:

1-المواد 3 و 5 من القانون 11/91 السابق الذكر.

2-المادة 05من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد51.

3-المادة 20 من الدستور الجزائري 1996 المعدل و المتمم.

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالعقد، التبرع، التبادل و التقادم و الحيابة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية و حق الشفعة»⁽¹⁾.

ويجب إثبات قيامها بالمحاولات الودية، بتقديم تقرير يبرر اللجوء إلى نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي⁽²⁾.

بالتالي فان إثبات قيام الإدارة بالمحاولات الودية، دون أن يطلبه من نزعت ملكيته، لإبطال إجراءات قرار نزع الملكية، ومن ثم فان تقديم تقرير عن استنفاد الإدارة لكل الطرق الودية، يعد إجراء جوهريا و انعدامه يلغى قرار نزع الملكية⁽³⁾.

ب/نزع الملكية طريقة جبرية

تتمتع الإدارة نازعة الملكية بامتيازات السلطة العامة وهذا المبدأ يجعل إرادتها تعلو على الأفراد أي أنها تتمتع بمركز قانوني أسمى من المركز القانوني للأشخاص الطبيعيين، إذ تستطيع تطبيق قراراتها عليهم رغم معارضتهم وهذا راجع إلى أسبقية المصلحة العامة على المصلحة الخاصة⁽⁴⁾، ولكن هذا لا يعني أن استعمال السلطة العامة هو مطلق بل مقيد وذلك بخضوعه إلى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور القانون.

ج/ نزع الملكية غايتها تحقيق المنفعة العامة

إن الأساس القانوني لهذا الإجراء هو اتخاذ مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة ، هذه الأخيرة عرفت تطورا كبيرا و ذلك بتطور قوانين نزع الملكية، وتدخل الدولة في شؤون العامة، حيث كانت في البداية تقوم على الضرورة العامة⁽⁵⁾.

1-المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 10 سبتمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، الصادر سنة 28.

2-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

3-احمد رحمانى " نزع الملكية من اجل المنفعة العامة "،مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ،مركز التوثيق و البحوث الإدارية، المجلد 04 ، عدد02 ،الجزائر ، 1994 ،ص08.

4-المرجع نفسه ،ص03.

ومع تزايد تدخل الدولة أصبح من الصعوبة تبرير الضرورة العامة و زيادة حاجة الإدارة، ظهرت فكرة المنفعة العامة التي عرفت تفسيرات مختلفة، حسب طبيعة النظام الاقتصادي المنتهج⁽¹⁾.

وفي القانون الجزائري عرفت فكرة المنفعة العامة مفاهيم مختلفة، ففي ظل التوجه الاشتراكي للدول و الجماعات المحلية، و المؤسسات العمومية و الاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي، الاجتماعي و الثقافي⁽²⁾.

والملاحظ أن مفهوم المنفعة العامة غير محدد بدقة بل انه جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة نازعة الملكية على حساب مصلحة الأفراد، وهذا تماشيا مع التوجه الاشتراكي للدولة. ففي ظل الأمر 48/76 المعدل و المتمم كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العمومية و حتى العمليات التي تبادرها المؤسسات الوطنية ذات الطابع الاقتصادي.

أما بعد 1991 فقد عرفت المنفعة العامة الحالات التي تكمن الإدارة من اللجوء إلى نزع الملكية و هي :

- عمليات التعمير
- عمليات التهيئة العمرانية
- عمليات تدخل في إطار التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة⁽³⁾.

وقد استبعد المشرع الجزائري في القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة الغرض الاقتصادي المحض، عكس ما كان عليه الحال في الأمر 48/76، حيث أن العمليات المشار إليها في قانون 11/91 جاءت على سبيل المثال كون مفهوم المنفعة يتغير مع الظروف الاقتصادية و الاجتماعية في الدولة.

1-رشيد زوايمية "القواعد الأساسية في نزع الملكية للمنفعة العامة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم القانونية و الإدارية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، السنة 1، العدد 01، الصادر سنة 1986، ص 09.

2-المادة 02 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

3-المادة 02 من القانون رقم 11/91 السابق الذكر.

إن الضرر الذي يصيب الأفراد جراء فقدانهم لعقاراتهم و حقوقهم العينية العقارية، يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقدي أو عيني، وتكمن إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على العقارات و الحقوق العينية العقارية إذا لم يتم تسديد مبلغ التعويض و مخالفة هذا الإجراء يعتبر اعتداء مادي و هذا ما جاءت به الدستور الجزائري على أن: «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي، عادل و مسبق»⁽¹⁾.

ومن هذا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد بفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة.

الفرع الثاني : تمييز إجراء نزع الملكية عن بعض التصرفات القانونية المشابهة لها

على الرغم من أن الدولة تستخدم امتيازات السلطة العامة للحصول على الملكية بطرق جبرية في عمليات أخرى غير نزع الملكية (كالتأميم، الاستيلاء، المصادرة و فرض الحراسة) إلا أن هذه العمليات التي تمثل هي الأخرى اعتداء على الملكية العقارية⁽²⁾، إلا إنها تختلف عن نزع الملكية من أوجه عدة نتناولها بالدراسة في النقاط التالية :

أولا : نزع الملكية و التأميم

التأميم هو إجراء يقصد به نقل ملكية احد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لأحد الأفراد أو الشركات القانون الخاص إلى الدولة، وذلك بقصد تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات و بهذه فإنه يتفق مع نزع الملكية، لكنهما رغم ذلك يختلفان من عدة نواحي وهي كالتالي :

/ من حيث الطبيعة : في مقابل الطبيعة العامة للتأميم غير الفردية، فإن نزع الملكية ترد على مال فردي محدد بكل دقة ، تنزعه الدولة لتحقيق هدف اقتصادي، بينما التأميم إجراء فردي لأنه ينبع من فكرة عامة و هي استخدام القوى المنتجة الاجتماعية لا منفعة فردية⁽³⁾.

1-المادة 20 من الدستور الجزائري 1996 ، السابق الذكر.

2-محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1988، ص06.

3-انس قاسم جعفر، المرجع السابق، ص 61 إلى 63.

ب/ من حيث المحل :

يرد التأميم على المشروع ،بينما يرد إجراء نزع الملكية على العقار والحقوق العينية العقارية ،ومن ثم لا يجوز نزع ملكية مشروع بكامله ونقله إلى الملكية العامة للدولة ،فإذا كان محل نزع الملكية مصنع فإن العملية تقع على العقار فقط و لا يشمل الآلات المستخدمة في ذلك المصنع⁽¹⁾.

ج/ من حيث الإجراءات

حسب المرسوم الرئاسي وقانون المتعلق بنزع الملكية⁽²⁾، فإن إجراء نزع الملكية يكون بموجب قرار ،صادر عن السلطة المختصة ،فان كانت الإجراءات يشمل عقارات في أكثر من ولاية فانه يكون قرار وزاري مشترك،أما إذا كان الإجراء في ولاية واحدة فان القرار يصدره الوالي⁽³⁾ ،أما عملية التأميم فحسب القانون المدني الجزائري فإنها تكون بموجب قانون ،يحدد إجراءات نقل الملكية و كيفية التعويض عنه⁽⁴⁾ .

ثانيا : نزع الملكية و الاستيلاء

يقصد بالاستيلاء بموجب الإدارة بإرادتها المنفردة ،الأفراد أن يقدموا عقارات أو خدمات لضمان سير المرفق العام ، في حالات الاستثنائية و الاستعجالية مقابل تعويض أو اجر بموجب اتفاق أو بموجب حكم قضائي⁽⁵⁾.

يتفق هذا المفهوم مع نزع الملكية في انه يكون خدمة للمنفعة العامة التي يوفرها المرفق العام ،وقد أدى امتداد نزع الملكية إلى الحقوق العينية العقارية إلى تقارب كبير بينه و بين الاستيلاء ،وذهب الفقه الفرنسي إلى التساؤل عن مدى تطابق نزع ملكية براءة الاختراع كمفهوم معنوي مع الاستيلاء الذي يقع على المنقولات ؟وهذا ما يجعل التمييز بينهما صعب في

1-محمد عبد اللطيف ،المرجع السابق ،ص 07

2-المادة 03 من القانون 11/91 ،السابق الذكر

-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السابق الذكر.

3-محمد فاروق عبد الحميد ،التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ،دراسة مقارنة في ظل قانون الأملاك الوطنية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1983،ص389.

4-المادة 678 من القانون المدني الجزائري.

5-المادة 679 من القانون المدني الجزائري ، السابق الذكر.

مثل هذه الحالة⁽¹⁾، لكن رغم ذلك فقد توصلنا إلى بعض نقاط الاختلاف وتكمن هذه النقاط في مايلي :

ا/ من حيث المحل :

نزع الملكية يقع على العقارات و الحقوق العينية العقارية بصفة مؤبدة ،أما الاستيلاء فيقع على حق الاستعمال و الاستغلال للأموال العقارية أو المنقولة دون أن يتعدى إلى التصرف فلا يجوز لدولة في هذه الحالة أن تتصرف في العقارات أو المنقولات لان حقها عليها مؤقت .

ب/ من حيث الإجراءات

حسب القانون المدني الجزائري يكون الاستيلاء بموجب إجراءات اقل تعقيدا من تلك المستخدمة في نزع الملكية حيث انه يوقع بموجب أمر صادر عن الوالي أو عن سلطة مؤهلة قانونا⁽²⁾ يحدد فيه ما إذا كان بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات ، ويبين طبيعة الخدمة وصفتها وهذا الإجراء ينفذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 681 من القانون المدني ، وقد يلجا في حالة رفض المالك إلى القوة العمومية⁽³⁾، وبذلك لا يلجا إلى السلطة القضائية على عكس من ذلك نجد نزع الملكية للمنفعة العامة حسب القانون 11/91 تخضع للإجراءات كثيرة ومعقدة مثل التحقيق في المنفعة العامة ، التصريح بثبوت المنفعة العامة ،فعلى عكس الاستيلاء ففي نزع الملكية لابد من تدخل السلطة القضائية وذلك لنقل الملكية وتقدير التعويض ، كما أن إجراءات الاستيلاء اقل في الضمانات بالنسبة لحقوق الأفراد على عكس إجراءات نزع الملكية التي تنطوي على ضمانات أكثر⁽⁴⁾ .

ثالثا : نزع الملكية و المصادرة

المصادر هي صور من صور نزع الملكية وإضافتها إلى أملاك الدولة بغير مقابل بناء على أحكام قانون العقوبات أو بعض القوانين الخاصة مثل الأسلحة وذخائر الأغذية المغشوشة وعليه يمكن تمييزها من خلال مايلي :

1-محمد عيد اللطيف ،المرجع السابق ،ص 06

2-المادة 68 من القانون المدني الجزائري.

3-المادة 681 من القانون المدني الجزائري.

4-عبد العزيز السيد الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة ،دراسة مقارنة ،دار المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية ،الجزائر ،1983 ،ص 63.

-أن المصادرة ليست نظاما بل هي عقوبة تكميلية لعقوبة أصلية ولا توقع بمفردها ، وهي عقوبة مالية عينية لتطبق إلا إذا صدر بها حكم قضائي الصادر بالعقاب في جناية أو جنحة وهي أحيانا جوازية بالنسبة لبعض الأشياء المتحصلة في الجريمة والمستعملة فيها وأحيانا وجوبية إذا كان مجرد حيازتها أو عرضها للبيع جريمة في حد ذاتها مثل المخدرات و الأسلحة الممنوعة و الموازين المزورة ،وقد تكون تعويضا مدنيا كالنص على أن تؤول الأموال المصادرة من المجني عليه إلى خزانة الدولة كتعويض عما سببته الجريمة من ضرر(1).

-إن المصادرة لا تكون إلا بموجب حكم قضائي ،بينما نزع الملكية يكون بموجب قرار إداري ، كما أنها تخضع للقاعدة القانونية “لا جريمة و لا عقوبة و لا تدابير امن إلا بنص”(2)، كما حدد المشرع حالات المصادرة في قانون العقوبات وتشمل بصفة عامة الأموال إلا ما استثنى بنص(3)،بينما عملية نزع الملكية ترك تقديرها للإدارة بشرط أن تكون للمنفعة العامة.

رابعا : نزع الملكية و فرض الحراسة

إذا قارنا عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بإجراء فرض الحراسة نجد انه يختلف عنه من عدة جوانب نذكرها كما يلي :

ا/ من حيث المحل :

نزع الملكية يقع على عقار و الحقوق العينية العقارية ،أما فرض الحراسة فيقع على المنقول والعقار(4)

ب/ من حيث الإجراءات :

يعد فرض الحراسة نوع من الجزاء ،لا يجوز فرض الحراسة إلا بموجب حكم قضائي و هذا ما نصت عليه المادة 603 من القانون المدني الجزائري ،كما انه لا يقترن بتعويض بموجب

1-عبد الحميد الشواربي ،أسامة عثمان ،منازعات الأوقاف و الأحكام و النظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة و نزع الملكية في ضوء الفقه و القضاء و التشريع ،منشأة المعارف ، الطبعة الثالثة ، الإسكندرية ، 1997 ، ص205.

2-المادة 15-16 من قانون العقوبات الجزائري.

3-المادة 378 من قانون العقوبات الجزائري ، السابق الذكر.

4-المادة 417، 438، 370، 374 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

حكم قضائي⁽¹⁾، بخلاف نزع الملكية الذي يعد إجراء استثنائي، تستخدمه الإدارة في حالة عدم تمكنها من الحصول على العقار بالطريقة الودية، بواسطة قرار مقابل تعويض عادل و منصف ومسبق.

ج/ من حيث النتائج :

يترتب عن نتائج نزع الملكية انتقال الملكية من الأفراد إلى الدولة فمثل هذا الأثر لا يتحقق بالنسبة لفرض الحراسة، في حين يظل المال مملوكا للخاضع تحت الحراسة و كل ما يترتب به الحكم القضائي بالحراسة هو رفع يد الخاضع لها عن إدارة المال المفروضة الحراسة عليه، وأخيرا فان نزع الملكية لا يرد على المنقولات بينما فرض الحراسة يشمل الأموال المنقولة و العقارات على حد سواء⁽²⁾.

د/ من حيث الغاية :

نزع الملكية غايته تحقيق المنفعة العامة، أما فرض الحراسة فهو تحقيق المنفعة الخاصة.

الفرع الثالث : الأساس القانوني لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

إن تشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني و مقابل تعويض عادل ومنصف، و لقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد، غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من أغراض نزع الملكية، ومن بين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من اجل تحقيق هذا الغرض⁽³⁾.

ومن ثم فان الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية و التي تدعوها إلى التدخل من اجل انجاز أشغال عامة و إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد انجازه لتحقيق النفع العام.

1-المادة 183، 440 من قانون الإجراءات المدنية، السابق الذكر.

2-محمد عبد اللطيف، المرجع السابق، ص8 و9.

3-عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص219.

لكن يبقى حق الملكية مقيدا ،حيث تتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جماحه من جهة أخرى،فقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 هذه القيود من خلال مادته 16 حيث نصت على أن الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي يجب أن تساهم في تنمية البلاد، وأن تكون ذات منفعة اجتماعية و هي مضمونة في إطار القانون ،أما الدستور الجزائري لسنة 1996 فقد نص في مادته 52 على أن الملكية الخاصة مضمونة ،و ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة ، وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيدا على حق الملكية المطلق فانه في ذات الوقت قيد على الإدارة وفي نفس الوقت كذلك ضمانا للملكية.

لقد كانت المخططات الوطنية و المحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في قانون نزع الملكية لسنة 1976⁽¹⁾ ، ولقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة⁽²⁾ .

كما أن القانون الجديد لسنة 1991 في مادته 02 ورغم حذفه لعبارة المخططات التنموية فانه ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية ،و ما ذكره من أسباب فانه على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر ، وأمام تعذر حصر الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سبب لنزع الملكية ، فانه لا يمكن حصرها إلا في إطارين هامين :

أولا : وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز و أشغال كبرى

إن نزع ملكية الأفراد بغرض انجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء و التعمير يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة و إنما لافتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية المحددة سلفا ،فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية و الذي يدعوها إلى التدخل ،و قيام مثل هذا السبب لا يثير أي أشكال في شرعية قرار الإدارة.

1-الامر رقم 48/76 المعدل و المتمم ،السابق الذكر.
2-المادة 03 الفقرة 02 من الأمر 48/76 المعدل و المتمم ، السابق الذكر.

ثانيا : قيام الحاجة العامة

الحاجة هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت ،و الخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتتحقق الفائدة العامة ،و قيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 03 من قانون 1976 و المستوحى من روح نص المادة 02 من قانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال فقط أسباب نزع الملكية.

فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة ،وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها.

ولقد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المراد تنفيذه⁽¹⁾.

والمقصود بالأهداف هنا ليس الغاية فقط ،فعليه كل قرار إداري هو المنفعة العامة ،فتحديد الأهداف يتضمن حتما معاينة وجود الأسباب المتمثلة في المخطط للتعمير أو في وجود حاجة عامة.

ولما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية فان ذلك يعني رقابة القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة و جديتها و مدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها.

المطلب الثاني : شروط نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

تقضي عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط و إتباع الإجراءات وفق القانون 11/91 المتعلق بهذه العملية ،ويمكن التطرق إليها من خلال الفروع التالية :حيث نتناول في(الفرع الأول) الشروط الخاصة بطبيعة و نوعية الملكية ،و(الفرع الثاني) الشروط الخاصة بالمنفعة العامة أما (الفرع الثالث) فتطرقنا للأدوات التي تلجا إليها الإدارة عند الضرورة.

الفرع الأول :الشروط الخاصة بطبيعة و نوعية الملكية

إن حق الملكية باعتباره أقوى الحقوق العينية الأصلية يجمع كل الحقوق المتفرعة في يد مالك واحد غير انه يحدث أن تقتطع لحساب شخص آخر بعض السلطات و عندئذ يكون لهذه الأخيرة

1-المادة 10 من القانون 11/91 السابق الذكر.

حق الاستعمال و حق الاستغلال و الانتفاع و كذلك حق الارتقاء لعقار مجاور مملوك للغير و ذلك وفقا لما حدده القانون⁽¹⁾.

وبالتالي فان إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية و الحقوق العينية الأصلية لها.

وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات و الحقوق الشخصية.

فان الإجراءات تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب على حق الاستعمال أو الاستغلال أو الارتفاق و تحديد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها و مدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة.

ومن بين الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها و التي يمكن نزع ملكيتها كلها أو بعضها.

فإذا تقرر نزع حق الانتفاع من اجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الانتفاع منفردا،فانه يتطلب تحديد مدته و عادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار إداريا مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله⁽²⁾.

حق الارتفاق هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء كان باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدم.

وبالنسبة للمنفعة العامة فقد يكون ذلك لفائدة إقامة مجاري المياه أو الأشغال العمومية مثل إنشاء الطرق و الشوارع و الميادين أو توسيعها أو تعديلها أو إنشاء إحياء جديدة أو مشروعات الطاقة أو مشروعات النقل و المواصلات⁽³⁾ ، بحق الارتفاق بحرمان مالك العقار من البناء أو التعلية.

إن حق الانتفاع أو الارتفاق هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة ، أما ما يتعلق بالسكن فواضح أنه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزع منفردا عن ملكيته التامة مثل " حق الاستعمال" والأجدر نزع ملكية حق الانتفاع وهذا ما جاء به قانون 11/91 على أنه " إذا كان

1-القانون رقم 11/91 السابق الذكر.

2-المادة 844 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري.

1-انور طلبية ، نزع الملكية للمنفعة العامة،المكتب الجامعي الحديث،الإسكندرية،بدون تاريخ النشر ،ص46-52.

نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالمنفعة العامة

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخوادم قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية ، هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب إتباعه . أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغلها وتعسفها في حق ملك الخوادم بهذه الطريقة إلى تجريدهم من أملاكهم . ولهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 2 من قانون 11/91 على أنه: "... وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكن إلا إذا جاء بتنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تخص التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية"

الفرع الثالث: الأدوات التي يلجأ إليها الإدارة عند الضرورة

فمن خلال نص المادة 26 فقرة 2 من قانون 11/91 المذكورة أعلاه يستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلبه:

1- تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية هنا يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية لأن هذه الأدوات تشكل بحد ذاتها جزء من هذا المخطط وفي هذا الخصوص نصت المادة 10 من قانون 22/92 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ بأن :

“تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات الشغل وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابل للاحتجاج بها أمام

2-المادة 26 الفقرة 01 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

1-القانون رقم 19/15 المؤرخ في 15 يناير 2015 ،المحدد لعقود التعمير و تسليمها ،الجريدة الرسمية ،العدد 07 ، الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

الغير (وهم الملاك والخواص للعقارات و الحقوق العينية) .."

2- إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة هنا التجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت التي تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة كالمدارس

والمستشفيات، ومصالح البريد والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها مما تستقبل وتقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها كما تشمل أيضا المنشآت ومجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الطاقة سواء كانت كهربائية أو شمسية⁽¹⁾ ، وأيضاً استخراج و جمع المياه وتخزينها وتوزيعها ، أما المنشآت والأشغال الكبرى فمن أمثلتها شق وتوسيع الطرق العمومية وخطوط السكك الحديدية ، استخراج واستغلال الثروات الباطنية ونقلها ... الخ.

المطلب الثالث : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

من خلال عبارة «نزع الملكية من اجل من المنفعة العامة» ومن خلال ما ذكر خلال المطلبين السابقين ، يتبين لنا انه لا يمكن انجاز هذه العملية إلا في نطاق أو حدود معينة ، إذ أن القانون لم يسمح القيام بها إلا لتحقيق النفع العام و لا يتم مباشرتها إلا من قبل جهات مختصة ، كما أنها لا تقع إلا على فئة معينة من الأموال دون سواها ، وعليه نتطرق في هذا المطلب إلى نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من حيث الموضوع من جهة وهذا في (الفرع الأول) ثم نزع الملكية من حيث السلطات المختصة من جهة ثانية وذلك في (الفرع الثاني) ، أما من جهة ثالثة نتناول نطاق نزع الملكية من حيث الهدف ف (الفرع الثالث).

الفرع الأول : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من حيث الموضوع

يقصد بموضوع نزع الملكية من اجل المنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للادارة بالمساس بملكية الأفراد⁽²⁾.

لقد استقر الفقه و التشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 02 و 03 من القانون رقم 11/91 ، حيث تضمنت المادة 02 على انه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية... " وتواصل المادة 03 " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العامة...".

2-انور طلبية ، المرجع السابق ،ص52.

1-وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص 15.

كما لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليه في القانون(1).

غيران للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل.

من خلال ما استعراضنا لنصوص هذه المواد تبين أن المادة 677 من القانون المدني توضح نطاق وموضوع نزع الملكية بصورة أدق و أوضح مما جاء في المادتين 2 و 3 من قانون

11/91(2)، رغم كون القانون الأول قانون عام و الثاني خاص بنزع الملكية وحدها، حيث المادة 677 من القانون المدني السابق الذكر حدد بدقة و بشكل حصري نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بالعقارات أو الحقوق العينية سواء مس ذلك هذه العقارات بصفة كلية أو جزئية. والغرض من هذا الحصر أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون العادية، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير، غير أن الفقه والقضاء وسعا في دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية والمعنوية، بل حتى وصلا إلى إجازة نزع باطن الأرض دون سطحها، وعليه يستوجب علينا أن نتعرض بشيء من التفصيل للأموال موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

أولا : العقارات

ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار كله، أو على جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوع ملكيته إذا توافرت الشروط المحددة في القانون(3)، حيث نصت المادة 683 منه على أنك لشيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لايمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير لن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض و باطنها و علوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر(4)، وهذا استنادا

2-المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

1-المادة 01 من الامر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

2-القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، السابق الذكر.

3-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 8، دار الأحياء التراث العربي، لبنان، 1967، ص 568.

إلى المادة 676 من القانون السابق الذكر التي تنص على أن لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته و ملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

وعليه فإن الإشكال لا يثور بشأن العقارات بطبيعتها حتى ولو كانت مملوكة للإدارة ، غير أن الإشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص فإذا كانت أحكام العقار في القانون المدني تسري على المنقولات المخصصة لخدمته فإن الأمر يختلف في أحكام نزع الملكية ، فالمتفق عليه هو ان نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون تلف⁽¹⁾، ولا يشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من اجل الاستغلال إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لاستغلال العقار المنزوع.

غير أن باطن الأرض يمكن أن يكون محلا لنزع الملكية دون سطحها من اجل أشغال الحفر و شق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها⁽²⁾، وفي مثل هذه الحالة لا نطبق تقنيات نزع الملكية للمنفعة العامة إلا ما تعلق منها بالتعويضات المؤقتة و النهائية.

ولقد نص المشرع الجزائري في المادة 689 من القانون المدني على انه لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية أي «الدومين العام» يفضل الحماية القانونية الخاصة التي يتمتع بها⁽³⁾، والتي تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها.

إذ يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص ، وكذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة.

1/ الأملاك التابعة للخواص :

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا طبيعيين أو معنويين و ذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكها ، إذ يجوز نزع ملكية كل الأملاك العادية و الأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة مثل الأملاك التابعة للقصر و

1-المادة 683 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، السابق الذكر.
2-André Homont, L'expropriation pour cause D'utilité public , paris,1975 ,p11, 12.

3-تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري على أن "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".

المحجور عليهم وعديمي الأهلية و الأملاك الوقفية و الأملاك الغائبين و الأملاك الموضوعة تحت الرقابة القضائية و أملاك الأجانب ، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا الإجراء الذي هو جبري و لا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية⁽¹⁾.

ب/ الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة :

وهي الأملاك المسماة اصطلاحا «بالدومين الخاص» ، غير انه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة إذ لا يمكن مثلا أن تقم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع له⁽²⁾، لان هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن شخص معنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية و البلدية.

ثانيا : الحقوق العينية العقارية

تعرض القانون رقم 11/91 في مادته 2 والتي نصت على أن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة تعد طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية. و الحقوق العقارية هي الحقوق العينية الأصلية و التي نظمها القانون المدني و حددها على سبيل الحصر و هي تنقسم إلي :

الحقوق العقارية العينية وهي «حق الملكية ، حق الانتفاع ، حق الاستعمال ، حق السكن و حق الاتفاق»

أما الحقوق العقارية التبعية المتمثلة في «الرهن الرسمي ، حق التخصيص ، الرهن الحيازي و حقوق امتياز»⁽³⁾، فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون السابق الذكر والتي نصت على انه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار ، بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

4- عزت طنبوس ، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة عين الشمس ، مصر ، 1988 ، ص 120.

1- قانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ، المتعلق بأملاك الدولة ، الجريدة الرسمية ، عدد 44 الصادر 2008.

2- المواد من 882 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم ، السابق الذكر.

ثالثا : المنقولات

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماما مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير⁽¹⁾، لذلك فهي تخرج بطبيعتها عن نطاق موضوع نزاع الملكية من اجل المنفعة العامة، و هو ما جعل المشرع الجزائري يخرجها من نطاق الأموال المحددة على سبيل الحصر في المادتين 2 و3 من قانون 11/91 .

الفرع الثاني : نطاق نزاع الملكية من اجل المنفعة العامة من حيث الجهة المختصة

يعد نزاع الملكية من اجل المنفعة العامة تصرف من تصرفات السلطة العامة الأمر الذي يؤدي إلى الاعتراف للدولة وحدها بممارسة هذا الحق وفقا للشروط المحددة قانونا لأمالك الغير، وعليه فان التساؤل المطروح هو من له الحق في نزاع الملكية ؟ أي الجهات الإدارية التي تملك حق إصدار تصرف نزاع الملكية للمنفعة العامة ؟ ومن له حق الاستفادة من نزاعها ؟.

هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال النقاط التالية :

أولا : الجهات الإدارية التي لها الحق في نزاع الملكية من اجل المنفعة العامة

إن المشرع الجزائري و خلافا عن المشرع الفرنسي، لم يحدد في قانون نزاع الملكية⁽²⁾ الأشخاص الإدارية التي تملك حق إصدار تصرفات القانونية في إطار نزاع الملكية من اجل المنفعة العامة، وما سلكه مشرع في هذا القانون يعد تراجعا على أحكام القانون السابق⁽³⁾ الذي حدد هذه الجهات الإدارية صراحة في نص الماد 5 منه والتي نصت على انه يصرح بالمنفعة العامة بقرار مشترك ومسبب وصادر عن وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية و البناء والوزير المعني.

لكن بالرجوع إلى مرسوم التنفيذي 186/93 نجده سد هذا الفراغ القانوني في نص المادة 10 إذ تنص هذه المادة على أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي وذلك بالنظر إلى موقع العقار، فإذا كانت الممتلكات و الحقوق العينية العقارية

1-محمد زغواوي، نزاع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم و الإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 1998، ص44.

2-القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

3-الامر رقم 48/76، السابق الذكر.

المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات يعود الاختصاص بموجب قرار مشترك للوزير المعني، ووزير الداخلية و الجماعات المحلية، ووزير المالية و إما بموجب قرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 202/08⁽¹⁾، في المادة 40 منه «...بالنسبة لعمليات انجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي و التي تم إقرار منفعتها العامة بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الأملاك و الحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحياة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر...».

ثانيا : أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

يقصد بنزع الملكية الشخص الذي يمكنه مباشرة أو البدء في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نجد أن المشرع الجزائري لم ينظم الأشخاص الذين يجوز لهم هذا الحق سواء في قانون نزع الملكية 11/91 أو المرسوم التنفيذي 186/93 المطبق لهذا القانون، بينما الأمر 48/76⁽²⁾ حدد هؤلاء الأشخاص على سبيل الحصر حيث جاء بأنه يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و المؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية.

لكن إذا راجعنا إلى نص المادة 2 الفقرة 2 من قانون 11/91 والتي تنص على أن انه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.

وهنا يتضح بطريقة غير مباشرة، أن المشرع قد حصر طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الأشخاص العامة الإقليمية المتمثلة في الدولة و الولاية و البلدية، هذا لان أحكام قانون 19/15 المتعلق بالتهيئة و التعمير هو من اختصاص الدولة و توابعها على مستوى الأقاليم،

1- المرسوم التنفيذي رقم 202/08، المؤرخ في 07 يوليو 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 ابريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة 'الجريدة الرسمية'، العدد 39، الصادر في 13 يوليو 2008.
2- المادة 02 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

وينطبق نفس القول على التجهيزات الجماعية و المنشآت و الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية فهي تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي يخضع توزيعها ما بين الدولة ،الولاية طبقا للقانون المتضمن الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

ثالثا : المستفيد من نزع الملكية

يمكن لكل شخص صاحب حق في نزع الملكية أن يكون مستفيدا منها إذ باشر هذا الحق لحسابه الخاص فيعتبر في نفس الوقت نازعا للملكية و مستفيد ،كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع ملكية الغير دون نازع الملكية وذلك بانتقال العقار المنزوع ملكيته من الذمة المالية لنازع الملكية و إعادة بيعه إلى مستفيد آخر يباشر أعمال تمثل المنفعة العامة.

غير انه بالرجوع إلى قانون نزع الملكية⁽²⁾ و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة إذا ما كانت دوما الدولة و الجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر ، غير أن المنشور الوزاري رقم 0007 الصادر في مايو 1994 قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية الاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به ،لكن دائما في إطار انجاز مشاريع ذات منفعة عامة منها شق و توسيع الطرقات ، مد الأسلاك الكهربائية و مجاري الصرف الصحي وأيضا بناء منشآت توليد الطاقة ...⁽³⁾

الفرع الثالث : نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من حيث الهدف

يتضمن نزع الملكية اعتبارين متقابلين :أولهما تحقيق المنفعة العامة و ثانيهما حماية الملكية الفردية وذلك بإعطاء الحق لمن تقرر له نزع ملكية الحق في التعويض ،ولهذا سنتطرق إلى مفهوم المنفعة العامة وحدودها باعتبارها أول أهداف نزع الملكية ثم الرقابة القضائية على المنفعة العامة باعتبارها ثاني هدف لنزع الملكية.

1-محمد زغادي ،المرجع السابق ،ص109 ،110.

2-قانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

3- أنور طلحة ،المرجع السابق ،ص 52.

أولاً : مفهوم المنفعة العامة و حدودها

تعتبر فكرة المنفعة العامة مهمة في مجال التصرفات الإدارية، و رغم أن المشرع قد علق نزع الملكية على توافرها إلا انه لا التشريع ولا الفقه و لا القضاء قد قدم تعريفاً محدداً لها لكون المنفعة العامة ليست مفهوماً شكلياً مرتبطاً بتعريف مضمون بنص قانوني و إنما مفهوم مادي مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة ، و بالتالي نستشف من النصوص التشريعية أن المنفعة العامة هي مجموعة العمليات التي ترمي إلى خدمة المجتمع على القدر الذي تكون مصلحته و فائدته تبرز التضحية بالملكيات العقارية للأفراد.

أما عن حدودها فإن المشرع لم يحصل قائمة العمليات التي تعتبرها ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية⁽¹⁾، وإنما اكتفى بذكر بعض الأمثلة (التعمير ، التهيئة العمرانية و التخطيط) الأمر الذي يفسح للإدارة إمكانية اللجوء إلى عمليات أخرى لم يذكرها المشرع.

ثانياً : الرقابة القضائية على المنفعة العامة

إن سلطة للإدارة في مجال نزع الملكية سلطة تقديرية لا يقيدتها سوى المصلحة العامة ،ولهذا يمنع على القضاء التصدي لبحث ما إذا كانت المنفعة العامة المدعى بها تبرر اللجوء إلى نزع الملكية أم لا ، و يمنع عليه الفصل فيما إذا كان القدر المطلوب نزع ملكيته أكثر مما ينبغي لتحقيق الغاية التي تستهدفها الإدارة أم لا ، لكن لو إن المنزوع ملكيته ادعى أن المنفعة العامة غير قائمة إطلاقاً بل قصد من ورائها المساس به فهنا يستطيع القضاء التصدي للإدارة ، وذلك يدخل في اختصاصه على أساس أن المصلحة العامة هي القيد الخارجي لكل سلطة تقديرية ، لذلك لا يجب التعسف في استعمال السلطة كما انه يجب على الإدارة أن تتوخى الكسب المادي من وراء عملية نزع الملكية فهي مقررّة للمنفعة العامة⁽²⁾.

المبحث الثاني : الإجراءات القانونية العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة

بعد أن تطرقنا لماهية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة من خلال المبحث الأول ، سنحاول التطرق لإجراءات القانونية العامة لنزع الملكية في هذا المبحث والتي يقصد الشكليات التي يجب على الإدارة إتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى الذمة نازع

¹-المادة 02 فقرة 02 من القانون 11/91 ،السابق الذكر.

²- سهيلة منبه ،الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،المدرسة العليا للقضاء ،الجزائر ،2010 ،ص 16.

الملكية بهدف تحقيق منفعة عامة و ذلك وفق الطرق و المناهج التي يحددها القانون⁽¹⁾، وبالتالي نتناول من خلال هذا المبحث بداية بإصدار قرار لإثبات المنفعة العامة وذلك في (المطلب الأول)، ثم صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة في (المطلب الثاني)، أما (المطلب الثالث) فيتمحور حول صدور قرار القابلية للتنازل و نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

المطلب الأول : إصدار قرار إثبات المنفعة العامة

إن إعلان المنفعة العامة هو الذي يؤكد بان العملية التي سنتجز تمثل مصلحة كافية لتبرير نقل الملكية الضرورية لتنفيذ العملية، ونجد أن قرار التصريح بالمنفعة العامة تسبقه مراحل و التي تبدأ بإجراءات و شروط أولية لطلب نزع الملكية في (الفرع الأول)، وقرار التحقيق الإداري المسبق في (الفرع الثاني)، وأخيرا كيفية سير التحقيق الإداري المسبق و ذلك في (الفرع الثالث).

الفرع الأول : الإجراءات و الشروط الأولية لطلب نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

ينص القانون على أن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد طريقة استثنائية لا يتم اللجوء إليها إلا بعد استنفاد الطرق المقررة قانونا لتخصيص قطعة ارض لانجاز مشروع عمومي⁽²⁾.

كما ينص القانون على أن لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتعمير و التخطيط و التهيئة العمرانية تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات المنفعة العامة و إذا كان عكس ذلك فهي مخالفة للقانون.

كما يشترط في طلب نزع الملكية أن يصدر الطلب من شخص يتمتع بصفة نازع الملكية و أن يوجه الطلب إلى الجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العامة وفقا لقواعد الاختصاص ،

إضافة إلى أن يكون الطلب مرفقا بملف إداري و الهدف منه هو توضيح المشروع المراد انجازه للجهة الإدارية نازعة الملكية، و يهدف إلى محاولة إقناعها بضرورة المشروع و يتضمن الملف الوثائق المحددة في المرسوم التنفيذي 186/93 حيث يجب أن يقوم المستفيد من طلب نزع الملكية بتقديم تقرير يبرر فيه محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم تأتي بنتيجة عن طريق الاقتناء بالتراضي، هذا التقرير هو أول وثيقة في الملف الاستفادي⁽³⁾، يضاف إلى ذلك

1-عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 31.

2-المادة 02 من القانون 11/91 السابق الذكر.

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93، السابق الذكر.

تصريح يحدد الهدف من العملية، وكذلك مخططا عن الأشغال من حيث موقعها و أهميتها و تقرير آخر عن تمويل المشروع الذي يراد انجازه و الذي يتطلب ملكا عقاريا لانجازه.

يرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات و الوثائق التي يراها مفيدة في دراسة الملف ، فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفيا للشروط السابقة الذكر يقوم الوالي بإصدار قرار لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العامة ، ويسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق ، فقرار الوالي يعتبر قرار مزدوجا بفتح تحقيق و تعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة، بقرار من وزير الداخلية و الجماعات المحلية استنادا للقوائم التي تعدها كل ولاية تضم من (06) أعضاء إلى (12) عضوا⁽¹⁾.

الفرع الثاني : فتح قرار التحقيق الإداري المسبق

إن إجراءات فتح التحقيق الإداري المسبق⁽²⁾ في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة تبدأ بعد صدور قرار إثبات المنفعة العامة من طرف الجهة الإدارية المختصة ، على أن يتضمن هذا القرار بيانات محددة في القانون و هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

أولا : الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق و طبيعته القانونية

أ/ الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق :

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93⁽³⁾، وبالنظر إلى صياغة هذه المادة ، فإن قرار التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي ، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المراد انجازها و موقعها

2-المادة 04 من المرسوم التنفيذي ،السابق الذكر

-المادة 05 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

² - الملحق رقم 01.

4-تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه و جوبا ما يأتي :

- الهدف من التحقيق

- تاريخ بدء التحقيق و انتهائه

- تشكيلة اللجنة (الاسم ،اللقب ،الصفة)

- الهدف المبين من العملية

- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المراد انجازها و موقعها..."

الجغرافي و هو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العامة بين :

- القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات و حقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر.
- القرار الوزاري بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات و حقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر.

وطالما أن قرار فتح التحقيق المسبق يشكل حلقة أولية من حلقات قرار الإعلان عن المنفعة العامة أي يشكل جزءا من هذا القرار فان الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني.

أن الوالي يستند في ممارسة لهذا الاختصاص وفقا للمرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾، التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية و تسنده بصفة حصرية إلى الوالي ،حيث نص المرسوم السابق الذكر على “إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فان المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه سابقا في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكور أعلاه ،دون المساس مع ذلك بأحكام المادة 10 و 11 من هذا المرسوم”.

ب/ الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق :

التحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيسا للجنة التحقيق من القائمة المحددة سلفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق تعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء⁽²⁾ ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية ،غيران تجاوز لجنة التحقيق لصلاحيتها و عدم استفاء التحقيق كافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي إلى إلغائه

¹ -المادة 44 المتضمنة الأحكام المختلفة في الفصل الثامن من المرسوم 186/93 ،السابق الذكر.

2-Jean-Marie Auby ,Robert Ducos Ader, Droit administratif ,4^{eme}Edition ,Pris Dalloz ,Paris ,1980,P62.

الإجراء وإعادة التحقيق من جديد و هو ما استقر عليه قضاء النقض المدني الفرنسي⁽¹⁾، وكذا نفس الأحكام معمول بها في النظام الجزائري لان عملية التحقيق لا تمس أي حق للمالك.

ثانيا : نشر قرار التحقيق الإداري المسبق

حسب المرسوم التنفيذي يحدد نشر قرار التحقيق الإداري المسبق ب 15 يوما وذلك قبل الشروع في التحقيق ومدة 15 يوما أخرى لتقديم تقريرها إلى الوالي ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق، و يتم نشر التحقيق المسبق في أن واحد عن طريق جريدتين يوميتين وطنيتين و ذلك عن طريق أيضا إما :

- نشره بمركز البلدية أو البلديات المعنية عن طريق الملصقات الحائطية.
- ينشر و يدون أيضا في مجموعة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية و هذا ليتمكن أصحاب الأراضي و الحقوق من المخاصمة القضائية⁽²⁾.

الفرع الثالث : سير التحقيق الإداري المسبق

تتحكم في سير التحقيق الأولى شروط تتعلق بالمكان و الزمان و شروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق.

أولا : الشروط المتعلقة بمكان وزمان إجراء التحقيق

1/ مكان سير و فتح التحقيق :

يقصد بمكان فتح التحقيق تحدد الجهة أو المكان الذي يمكن فيه للجمهور الإطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض.

بالنظر إلى المرسوم التنفيذي⁽³⁾، فإنه يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في لي مكان عمومي آخر يحدده قرار التحقيق المنصوص عليه في المادة 06 من المرسوم السابق الذكر، من خلال هذه المادة يتضح أن

1-André Homont ,OP.CIT ,P34.

²-المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 ،السابق الذكر.

³-المادة 08 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين انه و لاعتبارات⁽¹⁾ تتعلق بالفعالية و الديمقراطية كان من الأنسب إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد انجازه.

فان كان المشرع سينجز فوق إقليم بلدية محددة كان لا بد من الإشارة في صلب النص على إجبارية القيام بالتحقيق في مقر البلدية المعنية، ونفس الشيء بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية التي كان يمكن إلزام الجهة الإدارية نازعة الملكية بان تضع مثلا (نسخة مطابقة للأصل) لملف التحقيق في مقرات هذه البلديات كلها ، مع النص أيضا على وضع ملفات التحقيق في نفس الوقت في جهات أخرى كمقرات الدوائر مثلا ، وكذا بالنسبة للولايات فطالما أن التحقيق يهدف إلى تقديم معلومات وافية عن المشروع المراد انجازه للجمهور فانه يجب تسهيل عملية الحصول على هذه المعلومات إلى ابعد الحدود لتسهيل سير التحقيق على المعنيين به.

ب/ زمن إجراء التحقيق :

يشير زمن إجراء التحقيق الميعاد المحدد لإجراء هذا التحقيق من جهة و ساعات و أيام إجرائه من جهة أخرى.

إن مدة إجراء التحقيق محددة في قرار فتح التحقيق ،حيث انه يحدد تاريخ بدا التحقيق و تاريخ انتهائه⁽²⁾، لذلك فان الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق⁽³⁾. إن ترك ميعاد إجراء التحقيق مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي إلى المساس بمصادقية العملية لذلك فان أمر تحديدها بمدة زمنية معينة (من - إلى) أمر مستوجب يعطيه طابع الجدية على زمن أو ميعاد إجراء التحقيق، أما فيما يخص ساعات أو زمن إجراء التحقيق يخضع للأوقات عمل هذه الإدارات كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع على الأقل ، إلا انه كان يمكن النص في قرار إعلان التحقيق على ساعات عمل إضافية تخص العطل الرسمية و الأعياد و المناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.

إن ملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق (رئيس البلدية على مستوى بلديته ،رئيس الدائرة ،الوالي...)

¹-محمد زغداوي ،المرجع السابق ،ص 276.

² -المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

³ -المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

حتى يتسنى لأي شخص أن يطلب الإطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام و ساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق⁽¹⁾.

ثانيا : الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق

نقصد بها الكيفيات العملية لإجراء التحقيق و تتمثل في دفتر التحقيق و كيفيات تقديم الملاحظات ،والتي سنتناولها بالدراسة على النحو التالي :

ا/ دفتر التحقيق:

يتضمن ملف التحقيق دفترا مرقما ومرقما من طرف الوالي او ممثله تسجل فيه التظلمات او الملاحظات التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العامة للمشروع المراد انجازه⁽²⁾.

ب/ كيفيات عمل اللجنة التحقيق :

يتعلق الأمر بكيفية تدوين ملاحظات الجمهور في كل المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق ،وبمدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة و بالأثر المترتب عن الرأي المقدم من طرف اللجنة على مسار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

ففي هذا المجال لم يتطرق لا القانون المحدد لقواعد نزع الملكية 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 و لا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة كالمنشور الوزاري المشترك رقم 007⁽³⁾المتعلق بنزع الملكية ،ولا المنشور الوزاري المشترك رقم 57⁽⁴⁾إلى كيفيات العملية التي وفقها تدوين ملاحظات الجمهور.

وعليه يجب تدوين كل الاقتراحات و الملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية ،أو ترسل عن طريق المراسلات إلى اللجنة و التي بدورها تتكفل بتدوينها على مستوى دفتر التحقيق ،كما لو قدمت حتى شفويا للجنة أثناء استقبالها للمعنيين حيث تكلف هذه

¹ - عقيلة وناس ،المرجع السابق ،ص39.

² -المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

³ - المنشور الوزاري المشترك رقم 007 بتاريخ 11/05/1994 الصادر من وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ،المديرية العامة للحريات العامة و الشؤون القانونية ،التقنيين العام و المنازعات ،المديرية الفرعية لحالة الأشخاص و الأملاك و تنقلهم،نقلا عن سهيلة منبه ،المرجع السابق ،ص25.

⁴ - المنشور الوزاري المشترك رقم 57 بتاريخ 26/01/1993 الموجه إلى السادة الولاية ،نقلا عن عقيلة وناس ،المرجع السابق،ص40 .

الأخيرة بتدوينها على مستوى الدفتر⁽¹⁾، ومن ثم وجب قبول كل الملاحظات التي أبدتها الجمهور و المتعلقة بالمنفعة العامة للمشروع.

كما انه يمكن في إطار تحسين و تثمين دور لجنة التحقيق، النص على إمكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع كما يمكن لها :

- زيارة الأمكنة بعد إعلام الملاك و الشاغرین الأصليين.
- استدعائها أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية.
- تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.
- إمكانية طلبها من صاحب المشروع تقديم أية وثيقة ترى فيها اللجنة فائدة أكيدة لإعلام الجمهور، وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج هذا الرفض في الملف.

وبانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد المحدد لذلك و هو 15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل ملف هذا الأخير كاملا مع تقرير اللجنة إلى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة، كما عليها أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذه وجوبا إلى الأشخاص المعنيين بها بناءا على طلب خاص منهم⁽²⁾.

المطلب الثاني : صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة

بمجرد انتهاء مرحلة التحقيق يحول ملف التحقيق إلى الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار المنفعة العامة⁽³⁾ حيث يجب أن يتضمن هذا القرار، الهدف من العملية المراد انجازها، والمستفيدين من العملية و الأعمال التي تنجز و ميعاد انجازها.

كما يجب أن تذكر هذه الأعمال في قرار مماثل لتلك التي خضعت للتحقيق دون أي تغيير يمس بطبيعة المشروع و لهذا يثور التساؤل حول الجهة الإدارية المختصة بإصدار هذا القرار؟ وهل هي ملزمة باتخاذ القرار أم لا؟ وهل هي مقيدة بمواعيد و أشكال معينة في ذلك؟

وهذا ما سنتناوله تدريجيا وذلك كالتالي :

¹-Jacques Ferbas Et Antoine Bernard ,L'expropriation des biens ,9^{eme}Edition ,Paris,2004, p17.

²- المادة 09 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.
-المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

³ - الملحق رقم 02.

الفرع الأول : شروط صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة

نتعرض في هذا الصدد لشرطان ،الشرط الأول :صدور قرار من الجهة المختصة بذلك ،
والشرط الثاني :احترام الشكل و المواعيد.

أولا : الجهة المختصة بإصدار القرار

إن قانون 11/91 لم يتطرق لتحديد هذه الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ،و هذا يعتبر تراجعا ملحوظا بالنسبة للأمر 48/76 ،الذي حدد هذه الجهات حيث جاء بان التصريح بالمنفعة العامة بقرار مشترك و مسبب و صادر عن وزير الداخلية ووزير المالية ،ووزير الأشغال العمومية و البناء والوزير المعني....ذلك عندما تكون العقارات أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها واقعة في عدة ولايات ،بقرار مسبب و صادر عن الوالي في الأحوال الأخرى⁽¹⁾.

غير أن المرسوم التنفيذي 186/93 جاء ليغطي هذا النقص من خلال توزيع الاختصاص في إصدار القرار بالاعتماد على المعيار الجغرافي أي مواقع العقارات المراد نزع ملكيتها⁽²⁾.

ثانيا : شرط الشكل و المواعيد

ساير القانون الجزائري القوانين الأجنبية كالقانون الفرنسي ،حيث لم يشترط صدور قرار إعلان المنفعة العامة في شكل معين ،لكن من البديهي أن يكون مكتوب و أن يعلن فيه الإدارة بوضوح عن نيته بخصوص موضوع نزع الملكية .

كما أن القانون لم يشترط تسبب هذا القرار ،و بذلك فالإدارة ليست ملزمة بذكر أسباب نزع الملكية فيه ،إلا أن القانون الزم الإدارة بذكر بيانات أساسية يجب توافرها في قرار إعلان المنفعة العامة ،وهذا ما جاء في القانون 11/91⁽³⁾ حيث يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة :

- أهداف نزع الملكية المراد تنفيذه
- مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها

1-المادة 05 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم ،السابق الذكر.

2-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

3-المادة 10 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية

كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية و لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 04 سنوات و يمكن تجديده مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعمليات كبرى ذات منفعة عامة وطنية.

وإذا أغفلت الإدارة إحدى هذه البيانات الإلزامية يترتب على ذلك البطلان، أما قانون القانون الفرنسي فالوضع يختلف، فإذا كان القرار صادر بمرسوم عن مجلس الوزراء فان المدة تبقى مفتوحة أمام رئيس المجلس، أما إذا كان صادر بقرار وزاري أو ولائي فان مدة انجاز نزع الملكية هي 5 سنوات في الأحوال العادية و 10 سنوات في الأحوال التي يكون الغرض فيها من نزع الملكية هو انجاز مشاريع تهيئة عمرانية مصادق عليها، ومدة 5 سنوات يمكن أن تجدد مرة واحدة بقرار من نفس الطبيعة دون الحاجة لتحقيق جديد و أي تجديد بعد ذلك لا يمكن أن يتم إلا بمرسوم⁽¹⁾.

أما في حالة فوات مدة انجاز نزع الملكية فيترتب عليه جزاء قانوني، ففي هذا المجال يذهب الفقه الفرنسي إلى أن فولت المدة تؤدي إلى انتهاء شرعية القرار، وتجدر التفرقة هنا ما بين مدة انجاز نزع الملكية و مدة إعطاء التخصيص للعقار و الحقوق المنزوعة، وهي الحالة التي نص عليها المشرع الجزائري من خلال الأمر 48/76 على انه إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة⁽²⁾.

أما قانون 11/91 فلم يحدد أي مدة لتخصيص العقارات و الحقوق العينية العقارية و تركت ذلك للقرارات التي ترخص بالعمليات و أقرت في ذات الوقت بحق المالكين القداماء في استرجاع ملكيتهم إذا لم تحترم أجل التخصيص⁽³⁾.

ثالثاً : نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة

لقد نص قانون نزع الملكية عن نشر القرار حيث جاء أن قرار التصريح بالمنفعة العامة يخضع تحت طائلة البطلان بما يلي :

¹-Alain Letarnec ,Manuel De L'expropriation ,Libraire Dalloz ,Paris ,1960 ,p23.

² - المادة 48 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم ،السابق الذكر.

³ -المادة 232 من قانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
 - أن يبلغ كل واحد من المعنيين.
 - أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون⁽¹⁾.
- من خلال نص القانوني نستنتج أن نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة يكون عن طريق النشر أو التبليغ أو التعليق و بهذا الشأن يمكن ملاحظة مايلي :
- أن القرارات الإدارية لا تسري في حق الأفراد إلا من تاريخ علمهم بالطرق التي حددها القانون لهذا العلم.
 - يبدأ سريان القرارات من تاريخ التبليغ إلى صاحب الشأن بالنسبة للقرارات الفردية كقاعدة عامة، في حين تبدأ سريان القرارات الإدارية التنظيمية من تاريخ نشرها.

الفرع الثاني : طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة

- يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة قرارا إداريا باتفاق الفقه و القضاء حتى و لو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر⁽²⁾، ولكن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية أي هل هو قرار فردي أم تنظيمي ؟
- إن القضاء الفرنسي أم يعطى جوابا دقيقا لهذا التساؤل، فيعتبر أحيانا فرديا و أحيانا أخرى تنظيمي⁽³⁾.

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص و العقارات المعنية فانه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا و ليس أدل على ذلك من أن المدة التي ينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية يترك للإدارة تحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز المدة 4 سنوات في القانون الجزائري و 5 سنوات في القانون الفرنسي.

¹ -المادة 11 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

² -حسن البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها و قضاء، دار الثقافة العربية للطباعة، مصر، 1966، ص 20.

³ -René Chapus ,Le Droit Administratif général ,Tome 2, 8^{eme} Edition ,Paris,1995 ,p643.

يمكن القول أن خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي مفقودة في قرار التصريح بالمنفعة العامة، فهو يتعلق بحالة محددة و بالتالي فهو قرار فردي⁽¹⁾، ولتحديد طبيعة القرار يجب تحديد الآثار المترتبة عليه لا سيما منها طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيميا فهو لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات المراد نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء و ذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة، ولقد حدد قانون نزع الملكية السابق لسنة 1976 طرق الطعن و اقر أن الطعن بالإلغاء أمام المجلس الأعلى يكون ضد قرار نزع الملكية⁽²⁾، في حين أن هذا القرار ذو طبيعة فردية و ليس تنظيمية.

أما القانون 11/91 فقد نص على انه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية⁽³⁾، وهذا الأخير يحدد طريق الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار، وبالتالي يمكن القول بان المشرع الجزائي لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا، أن المادة من القانون 11/91 قد اشترط نشر القرار حسب الحالة و ذلك تحت طائلة البطلان، وهو ما يعني أن هذا القرار لا يصلح أساسا قانونيا لغيره من القرارات اللاحقة اذا لم يتم نشره وفق ما استقر عليه الفقه⁽⁴⁾.

المطلب الثالث : صدور قرار القابلية للتنازل و قرار نزع الملكية

يعد قرار قابلية التنازل ثالث إجراء بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة وهو ما نص عليه قانون 11/91 فبعد القيام بالتحقيق الجزئي كإجراء أولي لقابلية التنازل يتم تقييم الأملك بصدده يصدر قرار نزع الملكية، وهذا ما سيتمحور من خلاله هذا المطلب حيث نتناول قرار قابلية التنازل وذلك في (الفرع الأول)، و قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في (الفرع الثاني).

¹ - محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، 1975، ص750.

² - المادة 31 و 32 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

³ - المادة 13 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

⁴ - عبد العزيز السيد الجهوري، القانون و القرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار و الشهرة، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص261.

الفرع الأول : صدور قرار قابلية للتنازل

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة يحدد الهدف من نزع الملكية و هو قرار ذو طابع تنظيمي كقاعدة عامة فان القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل⁽¹⁾ يحدد القطع الأرضية و الحقوق و أصحابها أي الذين لهم الحق في التعويض وهذا ما نص عليه القانون نزع الملكية⁽²⁾، عكس القانون السابق الذي لم ينص على قرار القابلية للتنازل ،فقد اختصر الإجراءات حيث رخص للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العامة إصدار قرار نزع الملكية ويحدد في هذا القرار القطع و الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها اذا كان التصريح بالمنفعة العامة لم يسبق له تحديدها⁽³⁾.

إن قرار القابلية للتنازل يجب أن يستند بدور إلى تحقيق عمومي يسمى بالتحقيق الجزئي و بتحديد قيمة الأملاك المنزوعة ملكيتها من قبل مصالح أملاك الدولة ،وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع.

أولاً : مرحلة التحقيق الجزئي

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 186/93⁽⁴⁾ على أن يصدر الوالي خلال الأيام 15 الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة قرار بتعيين محافظ محقق⁽⁵⁾ يختار من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي و يجب أن يبين :

- اسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته.
- المقر و الأماكن و الأوقاف التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات و المعلومات و المنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.
- تاريخ بدئ التحقيق الجزئي و انتهائه.
- يجب أن ينشر القرار حسب المادة 11المشار إليها في القانون رقم 11/91 كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي و قائمة

¹ - الملحق رقم 03 .

² -المادة 23 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

³ -المادة 07 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم ،السابق الذكر.

⁴ -المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

⁵ الملحق رقم 04.

للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين و تحديد محتوى الممتلكات و الحقوق العينية العقارية
تحديدا دقيقا و حضوريا بكل الوسائل ،ولقد تناول القانون 11/91 مهام المحافظ المحقق و
- السلطات المخولة له من اجل الإطلاع على المستندات و فحصها و استخلاص النتائج منها
و الاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته⁽¹⁾.

وإذا كانت مهمة المحافظ المحقق تقنية و فنية في الأصل فالمشرع الجزائري قد تجاوزها
ومنحه مهمة قانونية في غاية الأهمية و الخطورة ، بل يمكن القول انه منحه مهام قضائية

وعلى سبيل المثال ما نصت عليه المادة 16 و22 من المرسوم التنفيذي 186/93 كتلقي
تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق وذلك سواء من
المالك أو الحائزين وكل شيء تكون معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات⁽²⁾ كما يتأكد من صحة
التصريحات و الأقوال التي تحصل عليها في الميدان ، كما له أن يطلع على البطاقات العقارية
لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعني ،كذلك له الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للإطلاع على
مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني ،كما عليه أن يتأكد من أن العقار المعني لا يعد
جزءا من الأملاك الوطنية.

وإذا علمنا أن الوالي يصدر قرار القابلية للتنازل على قائمة العقارات المعنية بالاستناد إلى
المخطط الجزئي و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية طبقا للمادة 37 من نفس المرسوم
تؤكد لنا أكثر من أن هذه المهام تتجاوز حدود جمع المعلومات لتصبح مهام قانونية مسندة
للمحافظ المحقق وهو ما يشكل خطرا على حقوق الأفراد.

وبعد انتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق و استنتاجاته إلى الوالي المختص خلال
الأجل المحدد ،بعدها يقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من اجل تقييم
الأملاك و الحقوق المراد انجازها ،وهو ما سنتناوله في المرحلة التحضيرية الثانية.

ثانيا : مرحلة تقييم الأملاك

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع
ملكيتها⁽³⁾ بعد إخطارها بواسطة ملف يحتوي على مايلي :

¹- المواد 13 الى 30 من القانون رقم 11/91 ،المرجع السابق.

²-المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

³-المادة 20 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

- قرار التصريح بالمنفعة العامة .
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18 و 19 من القانون.

إن إدارة الأملاك الوطنية تقوم بتقييم الأملاك و الحقوق المراد نزعها⁽¹⁾ معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة و مستعينة بالإدارات المختصة ثم تحرر تقرير التعويض و ترسله إلى الوالي⁽²⁾.

وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل ،وقد حدد قانون نزع الملكية ما يجب أن يشمل عليه قرار القابلية للتنازل أي القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل ، قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها ،و يبين في كل حالة – تحت طائلة البطلان – هوية المالك و أصحاب الحقوق (حق الملكية)، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي ،مع بيان التعويض و قاعدة حسابه، ويكون القرار قابلا للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين و ذوي الحقوق و المنتفعين.

إن قرار القابلية للتنازل لا يرتب آثار نقل الملكية و إنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزع و يسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض⁽³⁾.

كما يتضح من هذا العرض أن إرادة المشرع تهدف إلى الإسراع في إجراءات نزع الملكية مع ترك مسالة تحديد التعويض لمرحلة لاحقة طالما أن التحديد النهائي لهذا المبلغ أمام القضاء لا يؤثر على سير هذه الإجراءات لان الإدارة نازعة الملكية يمكنها في كل وقت أي تلجا إلى وضع هذه العروض لدى خزينة الولاية و يكون هذا الإجراء كافيا لاستيفاء شروط التعويض المسبق الذي يشترطه القانون لمواصلة الإجراءات و لا سيما صدور قرار نزع الملكية الذي سننترق له من خلال الفرع الثاني.

¹ - الملحق رقم 05 .

² - المادة 33 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ،السابق الذكر.

³-Berand Robert , “Cod Comment de L'expropriation Formules Exemple Dévaluation”, Textes annales des loyers et de la propriété commerciale et rurale ,N⁰ 7,8,1969 .

الفرع الثاني : إصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

قرار نزع الملكية⁽¹⁾ هو التصرف القانوني النهائي الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و التي تبدأ بفتح التحقيق الإداري المسبق لتنتهي بقرار نزع الملكية و هو ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفرع .

أولا : إجراءات قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تعتبر إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري إدارية بحثة ، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة أما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات أجال الطعن أو بصور قرار قضائي لصالح نزع الملكية . كما يسمح القانون بالطعن في القرار و عليه تتوقف

مواصلة إجراءات نزع الملكية وهذا ما جاء به قانون نزع الملكية⁽²⁾ بالتالي فان القصد من صدور القرار القضائي نهائي لصالح نزع الملكية و أن كان يعني كل القرارات فانه لا يوقف إجراءات تنفيذها ، ما عدا قرار التصريح بالمنفعة العامة.

فإذا اكتملت هذه الشروط يقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية و يبلغ هذا القرار للمعنيين كما ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع له الممتلكات و الحقوق المنزوعة ملكيتها له ، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للدولة⁽³⁾، و لا يكتمل قرار نزع الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري وذلك حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 186/93 وهذا حتى تكون سارية المفعول في حق المعنيين به و هذه العملية أي الشهر العقاري يهدف إلى حفظ حقوق الدائنين .

ثانيا : الآثار المترتبة على قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

نجد أن القانون 11/91 و المرسوم التنفيذي 186/93 لم يتناولوا النتائج التي تترتب عن قرار نزع الملكية بالتفصيل إلا ما جاء في نص المادة 30 من القانون 11/91 و المادة 43 من المرسوم التنفيذي 186/93 وهو وجوب إخلاء الأماكن ، خلافا للأمر 48/76⁽⁴⁾، الذي تناول هذه الآثار بالتفصيل مسابرا بذلك المشرع الفرنسي ، ومن هنا نجد انه بعد صدور قرار نزع الملكية

1 - الملحق رقم 06.

2- المادة 33 من القانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

3- المادة 30 من القانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

4- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

4- الباب الثالث تحت عنوان نقل الملكية و آثارها ، الأمر 48/76 المعدل والمتمم ، السابق الذكر.

تنتهي سلطات المالك و لا يبقى منها سوى حق الانتفاع و جني الثمار ،و ينتهي هذا الحق بدفع التعويض و عليه يمكن حصر آثار نزع الملكية فيما يلي :

أ/ آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية :

إن أهم اثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أي المستفيد بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، وينتج عن ذلك :

- أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية و لكن مع مراعاة أحكام طلب استعادة الأملاك إذا توفرت شروطها القانونية .
- يتحمل المستفيد وحده العيوب الخفية التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوع ملكيته نظرا لكونه ليس عقد بيع عادي و إنما هي تحويل غير إرادي للملكية تنتفي معه أية ضمانات من طرف المنزوعة ملكيته للنازع بهذا الخصوص⁽¹⁾.

ب/ آثار قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته

بمجرد صدور قرار نزع الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار ،ومن ثمة فليس له الصفة القانونية في أبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلة للملكية كعقود البيع أو التي تترتب عنها حقوق عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن ،كما لا يمكنه أن يباشر أية دعوى تستند إلى حق الملكية الرامية أساسا إلى طلب حق كطلب رخصة بناء مثلا ، غير انه و مع ذلك فان المالك الأصلي للعقار يحافظ على الاستغلال أو الانتفاع بملكه إلى حين حصوله على مبلغ التعويض⁽²⁾.

ج/ آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع :

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوع ملكيته من كل الحقوق العينية منها و الشخصية وذلك خلافا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية.

إن القانون 11/91 لم يحدد طريقة للطعن في قرار نزع الملكية و تطبيق الأحكام العامة لقانون الإجراءات المدنية فان الطعن فيه لا يكون إلا أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص ،على

¹- محمد ز غداوي ،المرجع السابق ،ص 385.

²-المرجع نفسه :ص 386.

خلاف ما هو عليه الأمر في فرنسا حيث أن نقل الملكية يصدر بأمر على عريضة من القاضي الإداري وهو غير قابل للطعن بالنقض أمام مجلس الدولة⁽¹⁾.

المبحث الثالث : الإجراءات القانونية الخاصة لنزع الملكية من أجل المنفعة

العامّة

إن الإدارة كغيرها من الأشخاص القانونية تلجأ لاقتناء ما يلزمها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية ،وقد يتم الإكساب عن طريق الاتفاق الودي يعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك.

كما أن الإدارة يمكنها أن تختصر الإجراءات في الحالات المستعجلة وهذا ما سنحاول توضيحه في المطالب التالية : نتناول الاتفاق الودي على التنازل في (المطلب الأول) ، ونزع الملكية في حالات الاستعجال في (المطلب الثاني) ، أما (المطلب الثالث) سنتناول نزع الملكية التام وحق الاسترجاع.

المطلب الأول : الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر الاتفاق الودي الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد طبقا لقانون نزع الملكية⁽²⁾ غيران طبيعة حق الملكية و الضمانات القانونية المقررة له جعلت من يسلك هذا الطريق نادرا ، وهي العلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريقة الجبرية.

الفرع الأول : كيفية التملك في حلة الاتفاق الودي

يتمحور هذا الفرع حول كيفية الاتفاق الودي المصرح بمنفعته العامة في ثلاث نقاط نتناولها بالتفصيل كالتالي :

أولا : التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة ، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب و هي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار المتملك.

فبعد التصريح بالمنفعة العامة فان الإدارة في فرنسا تطلب من قاضي نزع الملكية الأشهاد لها على الاتفاق الودي بالتملك السابق لصدور قرار التصريح بالمنفعة العامة ،وتبدو هذه الحالة

¹-Jean Marie Auby ,Robert Ducos-Ader ,OP.CIT ,P83.

²-المادة 02 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

نوعا من إضفاء الصفة و الصبغة الإدارية على اتفاق هو في الحقيقة عقد بيع عادي⁽¹⁾، وبهذا يختلف المشرع الفرنسي عن المشرع الجزائري في الشكل الذي يصب فيه الاتفاق الودي ففي القانون الجزائري فان المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة قرار نقل الملكية، وتتم المصادقة من طرف الجهات الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاء بها قانون نزع الملكية⁽²⁾، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك و الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.

ثانيا : التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

تكون في هذه الحالة أن إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، ومن ثمة فان الاتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية، ولا يدعوا الحاجة لإصدار أمر بالأشهاد على هذا الاتفاق في القانون الفرنسي⁽³⁾، أو المصادقة على الاتفاق الودي من طرف الجهة الإدارية مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العامة في الجزائر.

و تجدر الإشارة إلى أن هذه الحالة هي الأصل، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الاتفاق، ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض .

ثالثا : حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر و المحجور عليهم و الغائبين و عديمي

الأهلية

لم يتناول قانون نزع الملكية 11/91 أحكام حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر و المحجور عليهم و الغائبين و عديمي الأهلية، غير أن قانون السابق الأمر 48/76 قد نص على أن الأوصياء والذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة و جميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة و بعد الاستماع لمطالعة النيابة العامة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر و المحجورين و الغائبين و

¹-Dominique Musso ,Le nouveaux régime de L'expropriation et ses modalités d'application ,2^{eme} Edition ,Delmas et Cie ,Paris ,1965 ,p01.

²- المادة 05 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

³- Jacque Ferbos, George sallas ,“L'expropriation et évaluation des biens” 4^{eme} Edition ,De Moniteur ,Paris ,1979,P216.

غيرهم من عديمي الأهلية الداخليين في العقارات و الحقوق العينية العقارية و التي يتناولها قرار نزع الملكية ، و يأمر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الاستبدال التي يراها ضرورية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : آثار الاتفاق الودي

إن الآثار المترتبة على الاتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية و الشخصية على العقار المنزوع ملكيته ، و زوال هذه الحقوق ليس مقصورا على الاتفاق الودي فقط و إنما ينتج ثلاث مسائل قانونية وهي :

- قرار نقل الملكية
- الاتفاق الودي على التملك
- أمر الاشهاد بالاتفاق الودي

المطلب الثاني : نزع الملكية في حالات الاستعجال

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية ، توجد حالات تتصف بالاستعجال و تتضمن إجراءات مخالفة للأولى و هذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرع التالية حيث نتناول حالات الاستعجال في نزع الملكية في (الفرع الأول) ، و الآثار المترتبة عن نزع الملكية في حالات الاستعجال في (الفرع الثاني).

الفرع الأول : حالات الاستعجال في نزع الملكية

نص الأمر 48/76 على أن "إذا اقتضت الضرورة التنفيذ الفوري للأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العامة ، جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات الخاصة ، بموجب قرار من وزير الدفاع.

فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني و يجوز عندئذ لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من إجراءات تنفيذ الأشغال العامة"⁽²⁾.

أما قانون نزع الملكية 11/91 فجاء بأنه "يمكن إعلان المنفعة العامة بدون إجراء تحقيق مسبق ، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية ، ولا يخضع القرار في هذا الحال للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكية"⁽¹⁾

¹ - المادة 12 من الأمر رقم 48/76 المعدل والمتمم ، السابق الذكر .

² - المادة 49 من الأمر رقم 48/76 المعدل والمتمم ، السابق الذكر .

أما بالنسبة للمرسوم فلم ترد أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة.

وإذا كان يبدو من نص المادتين أن القانون السابق يتناول حالة الضرورة القصوى و التنفيذ الفوري في حين أن القانون 11/91 يتناول العمليات السرية، فإن الأمر المشترك بينما هو الدفاع الوطني، وبذلك فإن ما هو استعجالي يتداخل مع ما هو سري ويتطلبان إجراءات خاصة تختلف من حيث السرعة و السرية عن الإجراءات العادية لنزع الملكية .

إذا فالنصان السابقان لم يحددا معيار الحالة الاستعجالية أو السرية و لكنهما حددا ما يشمل الدفاع الوطني، فإذا كانت الحالات الاستعجالية في نزع الملكية ليست بالضرورة مرتبطة بالدفاع الوطني، فإن المشرع بنص المادة 12 من القانون 11/91، إما أن يكون قد أهمل تماما نزع الملكية في الحالات الاستعجالية، وإما أن يكون قد ادمج الحالات الاستعجالية مع الحالات السرية، وفي كلتا الحالتين فقد كان على المشرع أن يميز بين كل من الحالتين وستعرض فيما يلي إلى كل حالة على حدى.

أولا :حالة العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطنى

لقد جاء القانون 11/91⁽²⁾ مقتضبا ولا يستخلص فيه غير استثناءين من القاعدة العامة:

- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق.
- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

لا يبدو من المادة السابقة الذكر من القانون 11/91 لا المرسوم التنفيذي 186/93 الذي لم يرد فيه أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع في إعلان سرية العملية التي يرد تنفيذها و التي تستدعي نزع الملكية.

ولم يحدد القانون أي إجراءات خاصة لذلك ماعدا عدم نشر القرار و عدم إجراء التحقيق الإداري المسبق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية.

ثانيا : حالة الاستعجال القصوى

لم ينص القانون 11/91 على هذه الحالة، وكان القانون السابق الأمر 48/76 فقد تناول الضرورة القصوى و التنفيذ الفوري في مجموعة مواده.

¹ - المادة 12 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر .

² - المادة 12 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

وفي هذا المجال جاء هذا الأمر بالنص على حالات الاستعجال القصوى باستلام حيازة الملكيات الخاصة، كما ذكرنا سابقا وبأنه بموجب قرار من وزير الدفاع إذا اقتضت الضرورة القصوى لتنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فيتخذ الوالي القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم⁽¹⁾.

فكما سبق القول أن المشرع الجزائري لم ينص على حالة الاستعجال في القانون 11/91، وإنما نص فقط على حالة الأشغال التي تهم الدفاع الوطني، والتي تستدعي أن اقتضت الضرورة القصوى لتنفيذ الفوري وهذا بموجب قرار من وزير الدفاع طبقا لنص المادة 49 الفقرة 01 من الأمر 48/76 ويبدو أن قضاء المحكمة العليا لم يعرف تطبيقات قضائية لنزع الملكية في حالات الاستعجال و لكنه عرف تطبيقات لحالة الضرورة القصوى و التنفيذ الفوري، فالقرار الصادر بتاريخ 1989/06/02 والذي يتعلق بالتنفيذ الفوري دون تبليغ⁽²⁾ القرار جاء فيه :

“من المقرر قانونا انه إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العامة، جاز منح التصريح باستلام حيازة الملكية الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني، ومن ثم فان القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة”.

ولما كان من الثابت – في قضية الحال- أن مقرر الوالي الناطق بالتملك الفوري للأراضي اللازمة لانجاز حاجز مائي غير قانوني يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة باعتبار انه لا يعمل بطريقة التنفيذ الفوري إلا بالنسبة لمشاريع وزارة الدفاع ، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه.

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن نزع الملكية في حالة الاستعجال

سبق وان رأينا في الفرع السابق أن المشرع الجزائري قد نص على العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني و لم يصفها على أنها حالة استعجالية أو تتطلب التنفيذ الفوري ، وهذا

¹ - المادة 49 من الأمر رقم 48/76 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² -قرار رقم 55229، الصادر بتاريخ 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد 02 لسنة 1992، قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا بالجزائر ، ص134.

ما نصت عليها المادة 49 من الأمر 48/76 لذلك لا مجال من الرجوع إليها وذكرها على سبيل إبراز الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون 11/91 .

بالتالي نأخذ الآثار المترتبة عن قيام حالة الاستعجال القصوى التي يترتب عنها الحيابة المسبقة (المؤقتة) بعد قيام وزير الدفاع بإصدار هذا التصريح الذي يستدعي الاستلام السريع للأمالك المراد نزعها، والذي يبلغه إلى الوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسباً خلال 24 ساعة من التبليغ .

كما نصت المادة سابقة الذكر على أن تحدد الإدارة سلفة تتمثل في التعويض الاحتمالي لنزع الملكية إذا طلب ذلك المالكين و تودعها خلال 15 يوما .

كما تتابع الإدارة إجراءات نزع الملكية خلال شهر واحد من تاريخ الحيابة المؤقتة و إلا قامت عدم شرعية الإجراءات المستعجلة، وإذا أرادت الإدارة تتخلى خلال شهر واحد من تاريخ الحيابة⁽¹⁾.

المطلب الثالث : طلب النزع التام و حق الاسترجاع الأمالك

يعد طلب النزع التام وحق الاسترجاع الأمالك بمثابة إجراء خاص أو استثنائي، فبخصوص إجراء طلب النزع التام للأمالك فقد منح القانون للإدارة السلطة الكاملة في نزع كامل العقار أو جزء منه فقط وفق احتياجاتها حسب القانون 11/91⁽²⁾، وهنا خول المشرع المالك حق طلب النزع التام لملكية إذا ما أصبح الجزء المتبقي دون فائدة، و عليه يعد طلب نزع ملكية الباقي قيذا على سلطة الإدارة التقديرية و التي تمارسها في تحديد المساحات اللازمة لتحقيق المنفعة العامة لأنه في هذه الحالة عليها أن تقبل شراء هذا الجزء الغير قابل للانتفاع نظرا للضرر الذي يسببه للمالك المنزوع منه ملكيته و إلا اعتبرت متعسفة في سلطتها .

هذا بالنسبة لإجراء طلب النزع التام للملكية، والذي يعد بمثابة ضمانات من ضمانات القانون، أما فيما يخص إجراء استرجاع الأمالك المنزوعة فهي بدورها تعد إجراء خاص أو استثنائي كم تعد ضمانات من ضمانات القانون للأفراد المنزوع ملكيتهم.

الفرع الأول : طلب المنزوع ملكيته النزع التام للملكية

¹- المادة 49 الفقرة 02 و 03 من الأمر رقم 48/76 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
²- المادة 18 الفقرة 02 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية⁽¹⁾.

وقد عبر المشرع في القانون السابق عن هذه الفكرة أي بعبارة "نزع ملكيته التام"⁽²⁾، أن هذه المادة جاءت أكثر دقة و تفصيلا من المادة في القانون 11/91 وهي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958⁽³⁾.

ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، و بالتالي فإن الوقوف على النص و إبعاده و إجراءات تطبيقه يفرض علينا الاستعانة بالنص القديم أي أمر 48/76 الذي كان أكثر دقة و تفصيل من نص المادة 22 من القانون 11/91 السابق الذكر، فقد ميز بين العقار المبني و العقار العاري و حتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة.

كما انه وضع مؤشرات مرجعية للقاضي تتعلق بتحديد حجم الضرر بالنسبة لكون العقار مبنيا أو عاريا و في حدود ميعاد زمني محدد، ودون أي مساس بسيادته في تقدير الضرر استنادا إلى مبدأ عام يتمثل في : قابلية الجزء الباقي من العقارات للاستغلال العادي المخصص له⁽⁴⁾.

أولا : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الباقي غير قابل للانتفاع به فانه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من القانون 11/91 و غير القابل للانتفاع به حسب القانون الجزائري السابق الأمر 48/76 المعدل و المتمم، والذي يوافق القانون الفرنسي⁽⁵⁾، أو الجزء الذي يتعذر الانتفاع به حسب الفقه المصري⁽⁶⁾.

¹ - المادة 22 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

² - المادة 23 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

³ - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 94 و 95.

⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة و صافية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 238.

⁵ - Beraud Robert ,OP.CiT ,P 181.

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني، المجلد 8، المرجع السابق، ص 636.

فعدم القابلية للانتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الانتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في نص السابق فقد أضاف شرطا و هو أن تكون غير قابلة للانتفاع بها على الإطلاق ، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي.

يمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في :

- 1- أن تكون البناية واحدة غير للقسمة ، ولتحديد هذه الوحدة لم يكتفي الفقه و القضاء الفرنسيين⁽¹⁾، بنمط البناية و إنما مد ذلك إلى تخصيص البناية و استعمالها ،فالتخصيص و الاستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية و غير قابلين للفصل و التجزئة.
- 2- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي ،والمساس هنا يكون ماديا و قابلا للتقييم بطريقة موضوعية و لا يعتد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي و التمسك بالأمكنة لذاتها.
- 3- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي .

ثانيا : شروط نزع الملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص المادة 22 من القانون 11/91 خاليا من أية إشارة إلى التمييز بين العقار المبني و العقار العاري و لم يضع أية شرط لطلب نزع الباقي .

و يقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية ،و كذا المنزوعة ملكيتها و المغروسة ،بل أن الفقه و القضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك و البيوت غير المبنية مثلا يعتبران عقارات عارية⁽²⁾.

وتجزئة العقار تطرح مشكلة ثانوية و تنظيمية ،فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق ،وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط ،وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية و الإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير و التهيئة العمرانية ،إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل مخطط التجزئة ،وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط ، فان المعنى القانوني للتجزئة و القطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية ،إنما تحدد وفق المخططات العمرانية وهو ما يستخلص من القانون 11/91⁽³⁾.

¹ - عزت صديق طنبوس ،المرجع السابق ،ص90 ومايلها.

² - Beraud Robert ,OP.CiT,P181.

³ - المادة 02 الفقرة 02 من القانون رقم 11/91 ،السابق الذكر.

ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية :

- 1- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة و فق مخططات التجزئة و ينصب الطلب على الباقي منها و ليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.
- 2- لابد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة^{3/4} في القانون الجزائري السابق الأمر 48/76 و القانون الفرنسي، ولم يبقى منها غير $\frac{1}{4}$ بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة و عدم الانتفاع بها و فق الأوضاع العادية.
- 3- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة "10 آرات في القانون الفرنسي و القانون الجزائري السابق 48/76".
- 4- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي و قد نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من الأمر 48/76 وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لان القيمة النفعية و الاستعمالية تبقى قائمة.

الفرع الثاني : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقا الأمر 48/76، حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلا من اجل المنفعة العامة.

وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 1990/04/07⁽¹⁾ الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر في 1987/06/07 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها، ومن الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها و التي انتزعت ملكيتها من اجل المنفعة العامة لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال مدة 05 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون⁽²⁾، ومن ثم فان القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

¹- قرار رقم 71121، الصادر بتاريخ 1990/04/07، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 04، الجزائر، 1991، ص 239.

²- المادة 48 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم، السابق الذكر.

وقد تم تنظيم هذا الحق في القانون 11/91 بأنه "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المراد إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"⁽¹⁾.

وفقا لهذا المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال 04 سنوات⁽²⁾.

و النتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك .

غير انه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من اجله نزع ملكيه منه، خلافا لموقف المشرع في القانون السابق 48/76 الذي اخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت المادة 48 من القانون السابق الذكر على انه "إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيته التخصيص المقرر لها خلال 05 سنوات، أو نزع عنها التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة" ،مع مراعاة أحكام الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية و النصوص التابعة له، يعد بيع العقارات إلى مالكيها القداماء و التي كانت أرضا زراعية إبان نزعها⁽³⁾.

نستخلص مما سبق أن إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة يعد بمثابة تملك الدولة لأموال عقارية مملوكة للأفراد، وذلك تحقيقا لدواعي الصالح العام بموجب قرار إداري صادر عن الجهة المختصة، وهو إجراء يدخل في إختصاصات الإقليمية التي تمارسها الدولة على ملكيات الخاصة للمواطنين.

¹ - المادة 32 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

² - المادة 10 الفقرة 02 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

³ - الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية .

أما بخصوص إجراءات نزع الملكية فقد نصت عليها الدساتير الجزائرية و نظمتها القوانين الخاصة و ذلك لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة إستثنائية لتلبية إحتياجات المرافق العامة ، وقد نصت الدساتير و القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية بأحكام تضمن حماية أشمل للأفراد و ممتلكاتهم وذلك بتقييد سلطة الإدارة في إستعمالها للطرق الجبرية، لإرغام الأفراد على التنازل عن ممتلكاتهم خارج نطاق المنفعة العامة، و ذلك بموجب مجموعة من الإجراءات التي نص عليها القانون تحت طائلة البطلان ،تبدأ هذه الإجراءات بإصدار قرار لإثبات المنفعة العامة لينتهي بقرار نزع الملكية.

كما نص القانون أيضا على إمكانية الاتفاق الودي على التنازل بين الإدارة نازعة الملكية و صاحب العقار ،فبعد إنتقال الملكية للدولة سواء عن طريق إتباع إجراءات النزع أو عن طريق الإتفاق الودي يحق للمنزوع ملكيته أن يطالب بحق الإسترجاع أو يطالب بالنزع التام للعقار إذا تم نزع نصفه فقط ،فبعد كل هذه الإجراءات تبقى حقوق المنزوع ملكيته قائمة تجاه الإدارة نازعة الملكية وأهمها الحق في التعويض العادل و النصف و المسبق ،وهذا ما سنتطرق إليه من خلال الفصل الثاني.

الفصل الثاني: نظام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ف إجراء نزع الملكية بلا شك ضرر للمالك لحرمانه من عقاره، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا و أكيدا أي محققا إذ لا يعوض عن الضرر الذي يكون إما غير المباشر أو الاحتمالي ، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا في حالة تعدي الإدارة حسب قانون نزع الملكية (1) ، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعل منا القول أن التعويض ليس ثمنا و إنما هو إصلاح لضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري و التي تقابلها المادة 545 من القانون الفرنسي و التي تنص على أن يكون التعويض منصفا و عادلا .

كما نصت المادة 21 من قانون 11/91 على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من خسارة و كسب بسبب نزع الملكية ، ويرجع الحق في التعويض إلى مبدأ المساواة الأفراد أمام الأعباء العامة ، و لكي يكون التعويض عادلا و منصفا فلا بد أن يغطي كامل الضرر و يكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها.

كما أن الحق في التعويض يشكل أهم حقوق المنزوع ملكيته على الإطلاق لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما ، لكن في حدود أقل ضرر ممكن ، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول إلى ذلك ، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية ، لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية منها المادة 20 من دستور 1996 الجزائري.

فالتعويض إذن بالإضافة إلى كونه ضروريا يجبر الضرر الحاصل للمنزوع ملكيته من جراء نزع ملكيته فانه يشكل الضمانة الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة و هذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا الفصل في المباحث الثلاثة التالية:

¹- المادة 33 من القانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

المبحث الأول : أساس التعويض عن نزع الملكية من أجل المصلحة العامة

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته و لذوي الحقوق العينية العقارية التبعية ، و لكن لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يرتبط بالضرر الموجب له و منها ما يرتبط بالتعويض في حد ذاته ، وبعد معرفة هذه الشروط ، لابد من معرفة قواعد و إجراءات تقدير التعويض الذي تتدخل فيه جهات مختلفة بواسطة طرق عديدة و إجراءات متشابهة و معقدة و هذا ما سنتطرق إليه من خلال المطالب التالية بحيث نتناول في (المطلب الأول) شروط استحقاق التعويض وفي (المطلب الثاني) قواعد تقديره ، أما (المطلب الثالث) فنتناول إجراءات تقديره.

المطلب الأول : شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تنقسم شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة إلى جزئين ، الجزء الأول منها يتعلق بالضرر و الثاني يتعلق بالتعويض و هذا ما سنتطرق إليه من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : الشروط المرتبطة بالضرر:

لكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لآثاره ، بالنسبة لمن نزعت ملكيته أو أي صاحب حق عيني تبعي آخر لابد من توفر جملة من الشروط هي : أن يكون الضرر ماديا ، مباشرا و مؤكدا و أن يكون من نزعت ملكيته في مركز يحميه القانون.

أولا : الضرر المادي:

تنص المادة 21 من القانون نزع الملكية على (...بحيث تغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية...)⁽¹⁾ ، من صياغة المادة يتضح أن المشروع لم يوضح طبيعة الأضرار ما إذا كانت مادية أو معنوية ، وهذا ما يلاحظ كذلك في صياغة المرسوم التنفيذي لقانون نزع الملكية الذي ينص في المادة 32 منه على (يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا و منصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية)⁽²⁾.

و المقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد انجازها إلى إتلاف العقار أو جزء منه أو إخلال بالمصلحة المادية للمضرور ذات قيمة مالية ، ويعتبر الضرر محققا إذا

¹ - قانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار⁽¹⁾ ، إتلاف ثماره أو ملحقاته⁽²⁾، أو فتن حق الإيجار، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص بها⁽³⁾.

مادام نزع الملكية يقع على العقار ، فإنه لا محالة بان يلحق بمن نزعت ملكيته ضررا ماديا ، و للتأكد من وجود ضرر لا بد من توفر شرطين هما :

1-الإخلال بالمصلحة المادية للمضروور ، إذ أن التعدي على الملكية هو إخلال بحق محمي قانونا وكل مساس بحق مالي ثابت عينيا كان أو تبعا ، ينجم عنه ضرر مادي ، ويراعى في المصلحة المالية ، مشروعية الملكية التي تم نزعها من عدمها ، فإذا كانت الملكية مكتسبة بطريقة مشروعة كان الضرر الواقع عليها موجبا للتعويض ، أما إذا كانت الملكية مغبوبة فإن الضرر الناتج منها لا ينتج عنه تعويض⁽⁴⁾.

2- أن يكون الشخص المضروور هو الذي نزعت ملكيته و ليس شخصا آخر ، أي أن لا تكون له مصلحة له بغض النظر عما إذا ما كان طبيعيا أو معنويا⁽⁵⁾.

ولا يعوض عن الأضرار المعنوية ، إلا في حالة عدم مشروعية عملية نزع الملكية ، مثل نزع الأملاك من طرف الإدارة ، و شروعها في البناء فورا دون احترام الإجراءات القانونية⁽⁶⁾.

ثانيا: الضرر المباشر

القاعدة العامة أنه مهما كانت طبيعة المسؤولية فإنه لا يتم التعويض إلا عن الضرر المباشر ، فلا يعوض المتضرر إلا إذا كانت عملية نزع الملكية هي السبب المباشر في الضرر ، أي وجود علاقة سببية حقيقية بين نزع الملكية و الضرر الناتج⁽⁷⁾ ، ومن الأضرار المباشرة الناتجة عن نزع الملكية نذكر الحالات التالية :

¹ - سليمان الطماوي ، القضاء الإداري ، الكتاب الثاني ، قضاء التعويض طرق الطعن في الأحكام ، دار الفكر العربي ، مصر ، 1998 ، ص 277.

² - محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص 148، 149.

³ - Philippe . Godfrain, Droit administratif, 06 Edition . Sirey. France . 1987 . p 314.

⁴ - Henri Demonthon . Traité du domaine de l'état . 06 Edition . librairie Dalloz . France . 1964 . p 174.

⁵ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1952 ، ص 313.

⁶ - مقداد كروغلي ، ” نزع الملكية من أجل المنفعة العامة “، المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد 02 ، الجزائر ، 1996 ، ص 31.

⁷ - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 673،

1 - فقدان حق الإيجار ، فالانقطاع المسبق لعقد الإيجار قبل نهايته سواء كان مدني أو تجاري و مغادرة المنتفع في الوقت الذي ما يزال فيه المالك مستفيد من حق استغلال العقار الذي سينزع منه.

2- تذبذب الاستغلال في حالة إخلاء محل تجاري ، فالمالك و المستأجر لمحل تجاري له الحق في التعويض عن الضرر الناتج عن الانقطاع المؤقت للنشاط التجاري ، إلى غاية نقله إلى محل آخر⁽¹⁾.

3- المساس بالسياج أو السور بسبب نزع الملكية بصفة جزئية أو كلية فإذا كان العقار الذي نزعت ملكيته مسيجا أو مسورا فان للمالك الحق في التعويض عن ما لحقه من ضرر.

4- عدم التمكن من استغلال الجزء الباقي من العقار الذي نزعت ملكيته ، يعد كذلك ضرر مباشر موجب للتعويض .

5- يعتبر ضررا مباشرا كذلك إلزام مدير شركة ، بتأجير مراب لسيارته بسبب نزع ملكية جزء من العقار الذي كان يستخدمه لهذا الغرض⁽²⁾ .

ثالثا: الضرر المؤكد :

إن الضرر الموجب للتعويض لا بد أن يكون مؤكدا ، يمكن تحديده وهو الضرر الذي وقع فعلا كقاعدة عامة ، لكن التعويض قد يمتد إلى الأضرار المستقبلية محققة الوقوع و الممكن إثباتها فورا⁽³⁾ ، ومثال الضرر المؤكد فقدان الإيجار ، فإذا غادر المستأجر المكان قبل نقل الملكية فالمؤجر في هذه الحالة يفقد ما كان يحصل عليه من قيمة الإيجار ، وكذلك بالنسبة للمستأجر الذي يفقد محل سكنه عند نقل الملكية وكذا تذبذب نشاط المؤسسة بسبب الانتقال من مقرها الأول الذي نزعت ملكيته إلى مقر آخر.

و قد يصعب تقدير ما إذا كان الضرر مؤكدا مثل حالة الأراضي الفلاحية القابلة للبناء في المستقبل ، أو تكتشف فيها مياه معدنية قابلة للاستغلال التجاري ففي هذه الحالة هل يمكن

-أحمد محيو ، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994، ص 240.

¹ - Dutélie , Juras classer administratif , , Pierre Chayer . Expropriation pour cause Fasicule 403.Paris , 1980,p 02.

² - Ibid. p 05.

4- محمد رفعت عبد الوهاب و حسن عثمان محمد عثمان ، القضاء الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 2000 ، ص 215.

للشخص بعد انتقال الملكية و ظهور هذه الفوائد الجديدة للأرض أن يطالب برفع قيمة التعويض ؟

مادام تقدير قيمة الحقيقية للأمالك التي نزعت ملكيتها يكون إجراء التقييم من قبل مصالح أملاك الدولة على أساس طبيعة الأملاك و قوامها عند نقل الملكية، ففي هذه الحالة لا عبء بالضرر غير المؤكد عند تقويم الأملاك⁽¹⁾ ، و لا يمكن أن تكون محلاً للتعويض الأضرار المحتملة لأنها غير مؤكدة و مثالها الأضرار الناتجة عن فقدان الدخل الذي سيحصل عليه المالك لو أجر العقار أو تفويت فرصة بيع العقار بسعر أعلى في المستقبل أو تفويت فرصة بناء عقار في المستقبل.

و قد يكون الضرر المستقبلي مؤكد الوقوع و يمكن تحديده بدقة كأن يتبين صاحب الأرض أن بها بئراً يمكن استغلالها⁽²⁾.

رابعاً: المضرور في مركز يحميه القانون:

لا يعد متضرراً من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية و مشروعة كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث ، الهبة ، الوصية ، أو شراء ، و لا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانوناً كالمخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية⁽³⁾ ، و الشخص الذي بنى عقاراً دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذا نزع منه ملكية ذلك العقار و لا تعوضه الجهة النازعة الملكية إلا على قيمة الأرض لأن البناء مخالف لقواعد القانون المتعلقة بالبناء و لأن قانون التهيئة و التعمير يعاقب المخالف الذي شيد بناية دون رخصة بهدم تلك البناية⁽⁴⁾ ، و كذا الحائز لأرض مملوكة للدولة ، فالمقرر قانوناً في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها و تملكها بالتقادم ، و بالتالي لا يحق للحائز المطالبة بالتعويض و كذلك مشتري عقار بعقد غير مسجل لا يستفيد من التعويض إذا نزع ملكيته.

ولا حق في التعويض لمشتري محل تجاري بالمزاد العلني ، لتاجر مفلس إذا كان دفتر الشروط قد أدرج فيه أن المحل مخالف لقواعد الصحة العامة ، و لا يستفيد من التعويض مستثمر

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

- مورييس نخلة ، قانون لاستملاك المنقح ، منشورات الحلبي ، الجزء 01 ، لبنان ، 1998 ، ص 56.

² - محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص 151.

³ - André Hamont . Op.Cit . p 30.

⁴ - المواد 50-52 و 78 من القانون 15/19 يتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق الذكر.

لمحطة الخدمات ثم ربطها بالطريق العام بقرار مؤقت ، إذا انتقل من مكان إلى مكان آخر منذ نهاية سريان القرار المؤقت حتى و لو نقل إلى أرض خاصة⁽¹⁾ ، ولا يستفيد من حق البقاء المستأجر في عقار نزعت ملكيته للمنفعة العامة⁽²⁾.

الفرع الثاني: الشروط المرتبطة بالتعويض :

يكون التعويض أهم ضمانات الشخص الذي نزعت ملكيته ، فقد أحاطه المشرع بجملته من الشروط الواجب توفرها فيه ، تلتزم بها الجهة النازعة الملكية نتطرق لها في النقاط التالية :

أولاً: العدل و الإنصاف :

يقصد بالعدل لغة : التسوية بين الشئيين⁽³⁾ ، و العدل هو المرضي به من الطرفين ، و الإنصاف هو تسوية بين خصمين و منه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه أو يسوى بينهما ، و الإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة و التعويض المقدر لمالكه⁽⁴⁾ ، نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أن نزع الملكية أو أحد الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة ، يكون مقابل تعويض عادل و منصف، و هذا ما نصت عليه المادة 21 من القانون 11/91 ، كما نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلاً و منصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، ويقصد بالعدالة التعويض أن يشمل الضرر الحاصل الحالي المباشر و المؤكد ، و لا يمتد إلى الضرر الاحتمالي دون أن يؤدي ذلك إلى ربح الشخص الذي نزعت ملكيته على حساب الإدارة نازعة الملكية أو إثراء هذه الأخيرة على حسابه ، ويكون التعويض مماثل للذي سبق نزع الملكية⁽⁵⁾.

يراعى عند تقدير التعويض وضعية الجهة نازعة الملكية ، و المصلحة العامة التي نزعت لأجلها تلك العقارات و قيمة الأملاك حتى لا يتم الإخلال بأي مصلحة مع إعطاء الطرف الضعيف و سائل تمكنه من حماية حقه و المطالبة بالتعويض عن ما فاتته من كسب و ما لحقه

¹-Pierre Charger , Op.Cit . p 07.

- المادة 517 الفقرة 6 من القانون المدني الجزائري.²

³- أحمد بن محمد بن علي المقرئ القيومي ، المصباح المنير ، الجزء الثاني ، المكتبة العلمية ، بيروت ، بدون تاريخ ص 397.

⁴- أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطرز ، قاموس العرب ، الجزء الثاني ، مكتبة أسامة بن زيد ، سوريا ، 1979 ، ص 306.

⁵- موريس نخلة ، المرجع السابق ، ص 15.14.

من ضرر ، فإذا أصدر قرار بنزع ملكية بناية في طور الانجاز فان صاحبها لا يعوض عن الأضرار التي لحقت و المصاريف التي أنفقتها لتزويد البناية بالكهرباء و الغاز⁽¹⁾.

ثانيا : التحديد مبلغ التعويض:

تنص المادة 21 من القانون 11/91 على أن مبلغ التعويض يقدر بحسب القيمة الحقيقية للأموال و جاءت نفس الصياغة في المواد 10، 32، 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 و قد استعمل المشرع لفظ التحديد للتعبير عن حق المستفيد من التعويض بمفهوم المخالفة لا يمكن للجهة النازعة الملكية أن تحدد تعويضا تقريبا⁽²⁾، وعلى هذا نص المشرع في قانون نزع الملكية على كيفية تقدير التعويض و حسابه ، و هذا لتجنب طرق التعويض التي عرفتها القوانين السابقة كالتعويض بالدينار الرمزي و تحديد التعويض يقصد منه تحديد طبيعة ما إذا كان نقديا أو عينيا ، رئيسيا أو تبعا⁽³⁾.

ثالثا : سابق لنقل الملكية:

و هذا يعتبر أهم شرط واجب توفره في التعويض لأنه بمثابة ضمانة للشخص الذي نزعت ملكيته لتعويضه عن ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب ، و لعله أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية ، فيجب عليها توفير الإعتمادات المالية اللازمة للعملية، وقد نص المشرع على وجوبه في قانون نزع الملكية في المادة 03 الفقرة 5 التي تنص على (... توفير الإعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها...) و المرسوم التشريعي الخاص به ونص عليه كذلك في دستور 1989 و 1996.

أما في دستور 1976 فكان الأمر خلافا لذلك حيث لم يشترط أن يكون التعويض مسبقا ، وقد نتج عن هذا التحول ، تغير توجه الجزائر الاقتصادي نحو الاقتصاد السوق الذي يحمي الملكية الفردية فكان لهذا الشرط فائدته في تخفيض ديون الجماعات المحلية بقيم مادية كبيرة لأشخاص قامت بنزع ملكيتهم⁽⁴⁾، و في حالة ما إذا خالفت الإدارة النازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق

¹ - أحمد رحمانى ، المرجع السابق، ص 11.

² - Pierre Charger, Op.Cit . p 07.08.13.

³ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

⁴ - معاشو عمار ، النزاعات العقارية ، مداخلة ألقيت في ملتقى الوطني لل عمران ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار عنابة ، يومي 04 و 05 جوان 2000 ، ص 08 ، 11

للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع الدعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المنزوعة المستولى عليها⁽¹⁾.

كما نص على هذه القاعدة القانون المتعلقة بالأنشطة المنجمية التي جاء فيها (...و يحدد هذا القرار -أي قرار نزع الملكية- تعويضا احتياطيا يتعين على صاحب الرخصة إيداعه قبل استلام الحيازة)⁽²⁾ وترد على هذه القاعدة استثناءات في حالة الضرورة القصوى نذكر منها :
الاستثناء الأول: تنفيذ مشروع يهم الدفاع الوطني و للإدارة في هذه الحالة تقدير الضرورة⁽³⁾.

الاستثناء الثاني: نصت عليه المادة 28 من القانون المتعلقة بإنتاج الطاقة الكهربائية و توزيعها و نقلها و بالتوزيع العمومي للكهرباء و الغاز : (يمكن اللجوء استثنائيا إلى الإجراء الاستعجالي ، و في حالة الضرورة القصوى بموافقة أو ترخيص تقني من الوزير المعني أو من الوزراء المعنيين و إما من الوالي و في هذه الحالة تجري كل الإجراءات المتعلقة بانجاز المشروع في وقت واحد و ضمن نفس الأجال⁽⁴⁾)، رغم أن المشرع أحاط التعويض و الضرر الموجب له بجملة من الشروط ، فهل هي كافية لحصول المتضرر على حقه في التعويض العادل المسبق و المنصف ؟ أم أنه أوجب قواعد معينة على الإدارة إتباعها لتقدير التعويض ؟

المطلب الثاني : قواعد تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر تقدير التعويض في نزع الملكية من المسائل المهمة جدا و عليه نصت المادة 21 الفقرة 2 من قانون 11/91 على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملك تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين ، بحيث تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

¹- (ف.ب) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة ، مجموعة القرارات القضائية الإدارية الصادرة عن المحكمة العليا ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1985 ، ص 215.
²- القانون رقم 24/91 المؤرخ في 29 جمادى الأولى 1412 الموافق 06 ديسمبر 1991 ، المتعلق بالأنشطة المنجمية، الجريدة الرسمية ، عدد 64 السنة 29.
³- المادة 11 من الأمر رقم 19/84 المؤرخ في 06 نوفمبر 1984 يتضمن الموافقة على الأمر رقم 02/84 المؤرخ في 8 سبتمبر 1984 يتضمن تعريف الأملاك العسكرية و تشكيلها و تكوينها و تسييرها ، الجريدة الرسمية ، الصادرة بتاريخ 17/11/1984.
⁴- القانون رقم 01/02 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز ، السابق الذكر.

يستخلص من نص المادة سابقة الذكر أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر و هذا ما سنقوم بدراسته بح

يث نتناول في (الفرع الأول) القيمة الحقيقية للعقار ، أما (الفرع الثاني) فيتمحور حول مشتملات العقار و (الفرع الثالث) الاستعمال الفعلي للعقار.

تعد عملية البحث في تقدير هذه القواعد أو العناصر مسألة تقنية يصعب معالجتها في بحث نظري ، فالقيمة الحقيقية تتخذ بمعطيات السوق ، و إذا كان المشرع الفرنسي قد تدخل عن طريق المراسيم التطبيقية لتوجيه هذا التقدير⁽¹⁾ ، فان المشرع الجزائري لم يرسم معالم التقدير مما يسمح للقضاء ببسط سلطة تقديرية واسعة في تحديد التعويض.

الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض :

يميز الفقه بين القيمة التي هي معنى مجرد و قيمة الشئ الذي هو حكم يصدره شخص بالذات على شئ معين .

ويميز علم الاقتصاد بين قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية و مباشرة و قيمة التبادل التي هي قيمة جماعية غير مباشرة ، فاستعمال الشئ و تبادله هما العنصران المهمان في تحديد قيمته⁽²⁾.

و إذا كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية فان المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958 قد استعمل عبارة "قيمة الأملاك" دون تحديد لأي نوع من القيمة⁽³⁾.

ولاعتماد المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية⁽⁴⁾ في نص المادة 21 من قانون 11/91 السابق الذكر لم يستعد القيمة الأخرى من التعويض مادام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر و ما فات من كسب ، و فيما يلي نتطرق و باختصار إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية :

¹ - Beraud Robert . Op.Cit. p 158.

² - Daniel Champigny .L expropriation et la rénovation urbaine . Librairie générale de droit et de la jurisprudence , Paris,1968 . p 200.

³ - الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 23 /10/ 1958 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.

⁴ - محمد زغداوي ، المرجع السابق ، ص 186.

أولاً: القيمة النفعية:

يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع العقار بشروط عادية و في ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق ، و بما أن نزع الملكية ليس بيعا فان البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و إن لم يحقق الإنصاف دائما⁽¹⁾.

ثانياً: قيمة إعادة التأسيس:

و يتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر و بنفس المنافع ، غير أن العقار المنزوع ملكيته ، إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل و القدم للبنىات المنزوع ملكيتها ، و هذا أمر يثير أيضا هو الأخر صعوبات عملية لتطبيقها⁽²⁾ .

ثالثاً: القيمة النفعية المشخصة:

إن القيمة النفعية المشخصة يعتد في تقسيمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري و التأجير و رقم الأعمال المحققة و غالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعية المستقل.

رابعاً: القيمة المقارنة:

أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية و إنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له و تقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا .

وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فانه يعذر بجهله لقواعد السوق و بالتالي فان القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة و كذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإذا ترفع يد القضاء على تقديرها و تركها لأشخاص مؤهلين و خبراء .

¹ - عزت صديق طنبوس ، المرجع السابق ، ص 50 ، 120.

² - Daniel Chambigny, Op.Cit . p 201 et 204.

وبالتالي فان المشرع الجزائري أسند مهمة تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : مشتملات العقار:

مشتملات العقار هي كافة العناصر المادية التي يحتوي عليها المال في وقت معين ، يتم تقييم هذه العناصر بداية من تاريخ نقل الملكية ، مثلا أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد إدراجها ضمن المخطط العمراني و ذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية و القيام بالإجراءات التي تسمح بنزع الملكية.

ويعتد بوجود هذه المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة و لا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

أما الاستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة و ذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك ، و عليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة ، و عليه تنص المادة 21 الفقرة 4 من قانون 11/91 على أن لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنًا ، وفيما يخص القيمة الحقيقية فيقدر يوم تقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.

الفرع الثالث: الاستعمال الفعلي للعقار :

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور حيازته ، فالتعويض العادل و المنصف يقضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع و ليس فقط مساحة العقار ، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا و انتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فان تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي و ليس على أساس استعماله للبناء⁽²⁾.

¹ - المادة 21 الفقرة 3 من قانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.
² - عزت صديق طنبوس ، المرجع السابق ، ص 97،98.

فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 977/58 نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري قبل التحقيق ، ويشترط الاستعمال الفعلي أن يكون ممكنا و مشروعاً.

المطلب الثالث : إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة:

يتمحور هذا المطلب حول إمكانية الوصول إلى تحديد التعويض العادل و المنصف و يكمن ذلك من خلال ثلاث إجراءات و تتمثل فيما يلي:

الفرع الأول : مرحلة تحضيرية:

تمر عملية التعويض بالمرحلة التحضيرية و هو ما نصت عليه المادة 16 من قانون 11/91 و التي أشارت إلى التحقيق الجزئي و يكون موضوعه تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم ، و أسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم⁽¹⁾

و يقوم هذا المحافظ المحقق بانجاز تصميم جزئي للأراضي و البنائيات المطلوب نزع ملكيتها و يبين بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها.

هذا و قد سبق و أن رأينا في المطلب الثاني من هذا المبحث على أن طبيعة العقار و مشتملاته هي من أهم عناصر و قواعد التعويض ، فالقانون هنا لم يعطى للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة ، و لذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ماعدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية⁽²⁾ الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية ، غير أن هذه المرحلة هي في الحقيقة أوسع من مهمة المحافظ المحقق ، لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة ، و بالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساساً لعمله⁽³⁾ ، و يشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر ، و يمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض فيما يلي:

1- المادة 17 من قانون رقم 11/91 السابق الذكر.

2- المادة 12 - 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

3- المادة 18 الفقرة 3 من قانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.

2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص و تدوين المعلومات و الملاحظات و الاستنتاجات.

3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين ببناء على طلبهم.

و بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية و يبلغ كل واحد من المعنيين و يعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته ، فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض و هي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض⁽¹⁾.

الفرع الثاني: المرحلة التقييمية للتعويض عن نزع الملكية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية و تحويل الملف لها و الذي يجب أن يحتوي على (2) :

1- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

2- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون 11/91.

كما سبق و أن رأينا في المطلب الثاني من هذا المبحث قواعد تقييم التعويض من القيمة الحقيقية للعقار و مشتملاته و الاستعمال الفعلي له ، أما بخصوص إجراءات التقدير و إن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقوقهم و كذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب⁽³⁾.

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق و إنما بوقت التقييم، و تبدو أهمية وقت التقييم في الاضطرابات الاجتماعية و الاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع و تنقص من قيمة الأملاك

السابق الذكر . المواد 6 – 11 و 9 من قانون رقم 11/91¹

² - الملحق رقم 05.

³ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي تنص " تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة و التقديرات الإدارية بموجب القوانين الجبائية ، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين و التجار و الصناعيين و الحرفيين".

مؤقتا ، مثال ذلك الحالات الأمنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة أكثر بالوضع الأمني الذي هو وضع مؤقت.

الفرع الثالث : المرحلة التقريرية للتعويض عن نزع الملكية:

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة و هو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بأمر و يعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوما.

و في حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بأمر عند الاقتضاء.

و قد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل و تمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة و ذلك خلال 15 يوما ، و يتجلى من مقارنة القانون السابق رقم 48/76 بالقانون الجديد رقم 11/91 أن هذا الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقا لم يقرها القانون السابق كحق رفض التقييم و حق اقتراح التعويض ، و حق رفع دعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض⁽¹⁾.

المبحث الثاني: نطاق دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

لا يكفي أن تقدر الإدارة نازعة الملكية التعويض ، بل هي ملزمة بدفعه لمستحقيه الذين حددهم المحافظ في التحقيق الجزئي ، و يحصل المتضرر من نزع الملكية على تعويضات مختلفة من حيث طبيعتها و قيمتها ، كما حدد المشرع أجلا لدفع التعويض و رتب عليه أثارا معينة و هذا ما سنتطرق إليه من خلال المطالب التالية حيث يتمحور (المطلب الأول) حول المستفيدين من التعويض أما (المطلب الثاني) فيتناول أنواع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و (المطلب الثالث) يتمحور حول كيفية دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الأول: المستفيدين من التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

¹ - المواد 30، 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

قبل دفع التعويض تحضر الجهة نازعة الملكية ، قائمة تحدد فيها هوية المالك و أصحاب الحقوق العينية التبعية ، و كل من لحقه ضرر من العملية ، لتحدد المستفيدين من التعويض ، فبالرجوع إلى قانون نزع الملكية و المرسوم التنفيذي 186/93 نجد أن المستفيدين من التعويض هم المالك⁽¹⁾، أصحاب الحقوق العينية التبعية⁽²⁾ ، و المستأجر و سنتعرض لهم بالتفصيل في الفروع التالية :

الفرع الأول: المالك العقار:

المالك العقار هو كل من اكتسب الملكية بطريقة قانونية كالإرث ، الوصية أو الالتصاق أو العقد الشفعة و الحيازة⁽³⁾، و يثبت المحافظ المحقق صفة المالك عن طريق الوثائق أو بواسطة المعاينة الميدانية في حالة عدم وجود المستندات التي تثبتتها ، و يجب على كل شخص له الحق في الملكية ، أن يتقدم من المحافظ المحقق لتأكيد حقه في التعويض⁽⁴⁾.

يستفيد مالك العقار المنزوع الذي يثبت ملكيته بالطرق القانونية من التعويض حيث نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري أنه لا يجوز حرمان أي شخص من ملكيته إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا ، ومنها نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل و منصف ، و أكدت هذا

الحق المادة 24 من القانون رقم 11/91 التي جاء فيها أن قرار نزع الملكية لا بد أن يحدد فيه تحت طائلة البطلان هوية المالكين و قيمة التعويضات التي يستفيدون منها.

و يجب على الجهة نازعة الملكية إبلاغ كل مالك أو ممثله القانوني بقرار النزع تحت طائلة البطلان وإذا تم بيع العقار بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة فان الحق في التعويض ينتقل إلى المالك الجديد الذي آلت إليه الملكية⁽⁵⁾، و يستفيد من التعويض كذلك أصحاب الحقوق المتفرعة عن الملكية كالمنتفع بالعين لمدة زمنية معينة⁽⁶⁾ ، و صاحب حق الاستعمال و السكن⁽⁷⁾ ، و صاحب حق الارتفاق.

¹ - المادتين 19-21 من القانون رقم 11/91 و المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

² - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

³ - المادة 774 و ما بعدها و المادة 778 و ما بعدها و المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

⁴ - المادة 13-15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر.

⁵ - مورييس نخلة ، المرجع السابق ، ص 292.

⁶ - عبد الرزاق السنهوري ، أسباب كسب الملكية ، الجزء 9 ، المرجع السابق ، ص 1204.

⁷ - المرجع نفسه ، ص 1274.

الفرع الثاني: أصحاب الحقوق العينية التبعية المتعلقة بال عقار:

الحق العيني التبعية هو حق يترتب على عقار لفائدة شخص آخر بسبب دين بينه و بين المالك ، و ينقسم أصحاب الحقوق العينية التبعية إلى :

أولاً: الرهن:

يقصد به الرهن رهنا رسميا ،أي الدائن المرتهن و هو كل من له عقد رسمي يكتسب بمقتضاه حقا عينيا على عقار ، لإستفاء دينه و يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة⁽¹⁾ ، و يستفيد الدائن الرهن من التعويض لأن العقار ينتقل إلى الدولة خالية من كل نزاع و من كل دين ، لذلك فإنه يستوفي حقه من قيمة التعويض.

ثانياً: أصحاب حق التخصيص :

يقصد بالتخصيص "استعمال حق عقاري يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام ،بوضع الملك الوطني الخاص المملوك للدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحداهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها"⁽²⁾

بالتالي يستفيد من التعويض الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى ، يلزم المدين المالك بشيء معين أن يحصل على تخصيص على عقار مدينه ضمانا لأصل الدين و المصاريف⁽³⁾.

ثالثاً : أصحاب حق الامتياز:

يستفيد الدائن من حق الامتياز ، من أولوية يقررها له القانون لدين معين مراعاة لصفته يرد على جميع أموال المدين المالك بما فيها العقار ، و يسري الامتياز على :

- امتياز بائع العقار.
- المبالغ المستحقة.
- الشركاء الذين اقتسموا العقار⁽¹⁾.

¹- المادة 881 من القانون المدني الجزائري.

المادة 80 من قانون 14/08 المتعلق بأملك الدولة ،السابق الذكر.²

³- المادة 973 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثالث : المستأجرون للعقار:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 (... و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها و تعرض التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة).

يستفيد مستأجري المحلات السكنية ، لممارسة مهنة معينة من تعويض عن الأضرار التي لحقت بهم جراء نزع الملكية ، لكن المشرع في صياغة المادة 517 الفقرة 5 من القانون المدني التي تتحدث عن حق البقاء، نجدها قد نصت على(أنه لا يجوز للمستأجر أن يحتج بحقه في البقاء في الأمكنة إذا كانت تقع في بناءات... نزع ملكيتها للمنفعة العامة...)و نصت المادة 533 الفقرة 2 منه كذلك على أنه لا يحتج بالبقاء على المالك إذا كانت المحلات التي يستغلها قد نزع ملكيتها للمنفعة العامة ، و بمفهوم المخالفة لهاتين المادتين و المادة 34 أعلاه نستنتج أنه مادام المشرع قد أعطى الحق في التعويض لمستأجر المحل السكني لغرض مهني فإنه من باب أولي يستفاد المستأجر لغرض السكن من حق التعويض عن نزع الملكية لما لحقه من ضرر ، خاصة في حالة الإعتداء المادي بصدور قرار نزع الملكية خلافا لقواعد القانون ، فيحق للمستأجر الرجوع على الجهة نازعة الملكية بالتعويض أو بإلغاء القرار لمخالفته القانون ، لما له من مصلحة في ذلك ، و لا يحق للمستأجر أن يرجع على الجهة النازعة الملكية بما دفعه من مقدم الإيجار بل يعود على المؤجر⁽²⁾ ، أما المستأجر من الباطن فيفقد حقه في التعويض إذا رفض المالك الاعتراف به⁽³⁾.

المطلب الثاني: أنواع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ينقسم التعويض المدفوع للمتضررين من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلى قسمين من حيث طبيعته و من حيث قيمته.

الفرع الأول : أنواع التعويض من حيث طبيعته :

بالرجوع إلى قانون نزع الملكية للمنفعة ، نجده يقسم التعويض من حيث طبيعته إلى قسمين : نقدي و عيني⁽⁴⁾.

¹- المادة 982 من القانون المدني الجزائري.

²- المادة 512 من القانون المدني الجزائري.

³- محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص 164.

⁴- المادة 25 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

أولاً : التعويض النقدي

كقاعدة عامة يكون التعويض عن نزع الملكية نقداً ، و يقصد به ذلك المبلغ من المال الذي تدفعه الجهة نازعة الملكية ، أو المستفيد من العملية دفعة واحدة للشخص الذي نزع ملكيته بالعملة الوطنية⁽¹⁾.

و لا بد أن يذكر مبلغ التعويض في قرار نزع الملكية ، و إذا كان الشخص الذي نزع أملاكه مؤمناً عليها لدى شركة التأمين ، هل يحق له الحصول على تعويض من شركة التأمين و آخر من الجهة نازعة الملكية⁽²⁾؟.

فإذا كان التأمين على الملكية شاملاً لكل خطر قد يقع عليها ، بما في ذلك نزع الملكية فان للمؤمن له الحق في المطالبة بالتعويض من شركة التأمين و من نازع الملكية.

إن تأخر الإدارة عن دفع قيمة التعويض في ظل القانون السابق⁽³⁾ ، أو عدم رضاه بالتعويض المقدر و عدم قبضه له ، و منازعته لها أمام القضاء لمدة طويلة يترتب عنها ارتفاع قيمة الأملاك المنزوعة ، أما فيما يخص المطالبة بالفوائد التي كان من الممكن تحقيقها في المدة الفاصلة بين تاريخ تقدير التعويض و تاريخ قبضه بحيث نجد ذلك في القواعد العامة في القانون المدني بحيث أنه إذا كان محل الالتزام بين الأفراد مبلغاً معين من النقود المقدر وقت رفع الدعوى و تأخر المدين عن الوفاء به، فيجب عليه أن يعرض الدائن عن الضرر الذي لحق به جراء التأخير⁽⁴⁾ فهل يجوز تطبيق هذه القاعدة بين الشخص الذي نزع ملكيته و الإدارة نازعة الملكية ؟، يجوز للقاضي الناظر في قضية التعويض التي يرفعها منزع الملكية أن يقضي برفع قيمة التعويض و الحكم بالفوائد التأخيرية ، و تحسب الفوائد من تاريخ التقدير إلى تاريخ الحكم بها ، وقد يقدر التعويض النقدي من طرف القاضي في حالة اختلاف الأطراف حول قيمته.

ثانياً : التعويض العيني :

¹- المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

-محمد عبد الطيف ، المرجع السابق ، ص 169.

²- المواد 621-623 من القانون المدني الجزائري

-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الأول ، مصادر الالتزام ، ص 986 و ما بعدها.

³- المادة 25 من الأمر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة المعدل و المتمم، السابق الذكر.

⁴- المادة 186 من القانون المدني الجزائري.

تنص المادة 25 من القانون رقم 11/91 : (...يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه...) ، و كذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي جاء فيها : (... يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع المهني المنزوعة ملكيتها و تعرض على التجار و الصناعيين المطرودين محلات معادلة...) .

و قد أيد القضاء هذا التوجه ، فأقر تعويض المالكين لقطع أرضية منزوعة ملكيتها بقطع أخرى ، و كذا بمحلات مماثلة لتحقيق حاجاتهم العائلية ، بشرط أن تكون مماثلة للملكية المنزوعة.

فإذا وقع نزع ملكية منزل شخص ، فإن الإدارة ملزمة في حالة التعويض العيني بإسكانه في منزل مماثل بنفس البلدية و المحيط العمراني و كذا نفس التجهيزات – الكهرباء و الغاز- ، و يجب أن يكون التماثل من حيث القوام الموقع و المساحة⁽¹⁾ ، و تراعي فيه القواعد التالية :

يجب أن يكون موقع العقار البديل لموقع العقار المنزوعة ملكيته ، من حيث قربه و بعده عن الطريق العام ، و المرافق الخدمية الضرورية ، أي لا بد أن يكون مناسباً لحاجات الشخص العادي التي كانت موجودة في العقار الأول ، و لا يستفيد المستأجر بعد صدور قرار نزع الملكية من التعويض العيني لأن

قصد التحايل بين من قبله و من قبل المؤجر⁽²⁾.

إن الحديث عن التعويض العيني و النقدي يدفعنا إلى التساؤل عن إمكانية الجمع بينهما؟

فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 186/39 نجد أن صياغة المادة 34 جاءت كمايلي (...يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوع ملكيتها أو شاغليها و تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة...) و نصت المادة 25 من القانون رقم 11/91 : (... و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي...) من هذين النصين نستنتج كقاعدة عامة لا يجتمع التعويض النقدي مع التعويض العيني ، و هذا ما أكدته المادة 34 فقرة 02 أعلاه التي نصت على : (... يمكن أن يخصص للمستأجر

¹ - Daniel Champigny . Op.Cit , p18.

² - المادة 51 من القانون المدني الجزائري

-André Hamont ,Op.Cit ,p 168.

تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل) ، أي يمكن أن يستفيد المستأجر من إعادة الإسكان في سكن مماثل كتعويض عيني ، و من تعويض نقدي بسبب حرمانه من الانتفاع و كذا تغطية ما تكبده من مصاريف الرحيل من مقر سكناه الأول إلى المقر الجديد.

الفرع الثاني : أنواع التعويض من حيث قيمته :

ينقسم التعويض من حيث قيمته إلى تعويض رئيسي و تعويض تبعي ، و هذا ماستنظرق إليه من خلال النقاط التالية :

أولا : التعويض الرئيسي :

التعويض الرئيسي هو التعويض الذي تدفعه الإدارة نازعة الملكية للمنزوع ملكيته وذلك تعويضا لما لحقه من ضرر، و يكون إما عينيا أو نقديا كما أشرنا إلى ذلك أعلاه ، حيث يدفع التعويض الرئيسي إلى الملاك و أصحاب الحقوق العينية ، و يحدد بالنظر إلى قوام الأملاك ، طبيعتها و مشتملاتها ، لتغطية الضرر الذي لحقهم و يمثل القيمة الحقيقية للعقار.

ثانيا: التعويض التبعي:

إضافة إلى التعويض الرئيسي أجاز المشرع منح منزوع ملكيته تعويضات تبعية لتغطية الأضرار الناتجة عن نزع الملكية ، ومنها نجد المصاريف التي ينفقها المالك لنقل لوازمه إلى محل جديد (تعويض عن الرحيل) و الخسائر التي يتكبدها بسبب عدم الإقبال على إستئجار عقاراته التي كانت مخصصة للإيجار بسبب قرار نزع الملكية (تعويض الحرمان عن الإقناع)⁽¹⁾ ، وقد نص على التعويض التبعي في القانون 01/02 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز الذي نصت عليه المادة 15 منه :)... يحدد هذا القرار تعويضا احتياطيا يتعين على المؤسسة صاحبة الاحتكار إيداعه قبل استلامها

¹ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

لحيازة الأراضي ...) (1) ، وقد قرر المشرع هذا التعويض لما يمكن أن يترتب بعد ذلك من أضرار للمالك نتيجة نزع الملكية.

و نص على التعويض التبعي في القانون رقم 24/91 المتعلق بالأنشطة المنجمية الذي جاء في المادة 23 منه : (... و يحدد هذا القرار تعويضا احتياطيا يتعين على صاحب الرخصة إيداعه قبل استلامه الحيازة ...) .

يتضح من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أن للتعويض التبعي ثلاث صور:

أ/ تعويض عن الحرمان من الانتفاع :

يستفيد منه المستأجر للمحل السكني ذو الاستعمال المهني ، من إعادة الإسكان الذي يقصد من الإيجار في مكان آخر ، و الحرمان من الإنتفاع فقدان المستأجر للمواصفات التي يتمتع بها في المحل السابق كالزبائن ، و قرب المسافة من المرافق الضرورية.

ب/ التعويض عن الرحيل:

يتحمل الشخص الذي إستفاد من تعويض عيني أو نقدي خاصة بالنسبة للمستأجر الذي كان يستغل محله لممارسة نشاط صناعي ، فإنه يحصل على تعويض تبعي عن التكاليف التي يتحملها لفك و إعادة تركيب العتاد الذي يستخدمه في نشاطه(2).

ج/ تعويض عن إعادة الاستعمال :

و هو تعويض يخصص لتغطية المصاريف التبعية التي أنفقتها منزوع الملكية ، لإقتناء عقار جديد يقدر هذا التعويض إنطلاقا من التكاليف التي أنفقتها لإقتناء عقار جديد مثل نفقات التسجيل و الطابع و أتعاب الموثق و عمولات الوسطاء التي دفعها(3).

و كذلك التعويض عن التسييج و إنخفاض قيمة الملكية بسبب نزع جزء منه(4) و تعويض الابتعاد.

الفرع الثالث : عوارض دفع التعويض:

¹ - القانون رقم 01/02 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز ، السابق الذكر.

² - المادة 02/34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

³ - محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص 158.

⁴ - أحمد رحمان ، المرجع السابق ، ص 45.

و يقصد بعوارض دفع التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ ، فقد يتحدد المبلغ نهائيا و تتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه ، و قد يطرأ إعتراض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة على الإمتناع عن الدفع جزئيا أو كليا ن وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف ، إذ لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض ، و قد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته و هذا ما سنتطرق إليه من خلال النقاط التالية :

أولا : التأخر في دفع التعويض :

إن تأخر في دفع التعويض (الذي أصبح تقديره نهائيا) يرتب قطعا مسؤولية الإدارة نازعة الملكية ، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة ،حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة انزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل و المنصف.

ولذلك فإن المشرع الفرنسي قد رتب أثارا خاصة على التأخر في الدفع⁽¹⁾ بعد فوات ثلاثة اشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض ،و إذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي كان أو صناعيا أو أية منافع أخرى.

فالقاعدة العامة هي أن عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقى في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع و الاستغلال⁽²⁾ ،ولقد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد و تسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية .

ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويضات و الفوائد الناجمة عن الحيازة السابقة للتعويض ،فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات و الحقوق المراد نزعها ،و في هذه الصورة فان مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة و تسري من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي و النهائي للتعويض ،و يعتبر الفقه هذه الفوائد بمثابة نوع من التغطية للضرر المباشر و ليس عقوبة مالية تلحق الإدارة.

¹-Jacques Ferbos, Georges Salles ,Op.Cit ,P824.

²-Daniel Champigny ,Op.Cit ,P139.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا و مسبوفا بتعويض⁽¹⁾، فقد نص على التعويض القبلي العادل و المنصف كما نصت عليه المادة 20 من الدستور الجزائري 1996 ، فان هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض و العقوبات المالية التي تلحق الإدارة جراء التأخر في دفعه و هو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوع ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة و الدولة تجاههم.

ثانيا :إعادة تقييم التعويض

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من القانون 23 أكتوبر1958⁽²⁾،و التي تنص على مايلي (إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض) ، و يطلق المشرع الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض ، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعتمد إلى نزع الملكية و تستكمل إجراءاتها و لكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة العامة التي من أجلها تم نزع الملكية.

و إذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك و الحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها نزع الملكية وهي المدة التي لا تتجاوز 4 سنوات⁽³⁾، كما نص المشرع الفرنسي بنص المادة 03 من قانون نزع الملكية المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 السابق الذكر.

و يستفاد من النصين السابق الذكر أن مدة انجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي خلالها يتم دفع التعويض أو إيداعه لدى الخزينة.

فالمقصود بعبارة انجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة ، لأن الحيازة تتطلب الإخلاء و الإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة، و يتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض فان ذلك لا يلغي حق الذي نزعت ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم

2- المادة 20 من القانون المدني الجزائري التي تنص "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ، و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف".

²- عزت صديق طنبوس ، المرجع السابق ، ص 92 إلى 94 .

³- المادة 10 من قانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية، و بالتالي لم يبق من معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزاعها وفق الشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 186/93⁽¹⁾.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط و ليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث إنخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات و الحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة ، و هذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض ، وإنما في المدة التي تراها مناسبة ، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلا و ذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأمالك المنزوعة.

ثالثا : المصاريف و التكاليف :

إن إجراء نزع الملكية كقاعدة عامة يتم جبرا و قد يتم وديا ، وفي كلتا الحالتين يتطلب مصاريف لإنجازها ، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي ، و في حالة الإتفاق الودي المصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

و في غياب الإتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية فان الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصمها من مبلغ التعويض.

وقد لا يناع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته ، و لكنهم يتنازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض ، فهذه الحالة لا يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحمل الجهة النازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون السابق⁽²⁾ ، الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع، و هو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء ، لأن في تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية – غير مباشرة- عليه و تكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء.

المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر. ¹
1- تنص المادة 18 من الأمر رقم 48/76 المعدل و المتمم على " يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية – أي قضاء أول درجة-".

أضف إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض⁽¹⁾ ، الذي سوف يتحصل عليه المنزوع ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي ، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي المحكوم به قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ ، و هو ما يفقد المنزوع ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائيا إذا تماطلت الإدارة في دفعه له في زمن محدد سلفا.

المطلب الثالث : كيفية دفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة:

تلتزم الإدارة نازعة الملكية أو المستفيد من العملية بدفع التعويض عند تاريخ معين حدده قانون نزع الملكية كما أقر طرقا لدفعه ، وأيضاً رتب عليه أثارا و هذا ما سنتطرق إليه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : ميعاد دفع التعويض:

نصت المادة 27 من القانون 11/91 "يودع مبلغ التعويض للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ..." ، أي أن الجهة نازعة الملكية بعد إتمام إجراءات التقييم تبلغ قرار نزع الملكية في نفس الوقت تدفع له قيمة التعويض ، خلال مدة شهر من تبليغه بقرار نزع الملكية و قيمة التعويض⁽²⁾ ، و لا يحق للإدارة نقل الملكية قبل دفع التعويض⁽³⁾.

إن التأخير في دفع التعويض يعطي لمن نزعت ملكيته الحق في المطالبة بالفوائد التأخيرية التي يتم تحديدها وفقا لقواعد القانون المدني سواء كان التحديد إتفاقيا أو قضائيا ، و تحسب الفوائد التأخيرية منذ تاريخ أول تقدير إلى غاية التقدير القضائي ، وقد أيد القضاء المحكمة العليا هذا التوجه في قرارها الصادر بتاريخ 08 جويلية 1978 الذي قضى فيه بحق منزوع الملكية في الفوائد التأخيرية⁽⁴⁾ ، بشرط أن يطالب المضرور بذلك في الأجل القانوني.

الفرع الثاني : طرق دفع التعويض :

يمكن أن يتحصل منزوع الملكية على تعويض بطريقتين هما :

2- محمد زغداوي ، المرجع السابق ، ص 196.197.

² - المادة 26-29 من القانون رقم 11/91 ، سابق الذكر.

³ - رشيد زوايمية، المرجع السابق ، ص 12.

⁴ - Daniel Champigny , Op.Cit , p 16.

أولاً: الدفع المباشر:

كقاعدة عامة في حالة الاتفاق بين الجهة نازعة الملكية و منزوع الملكية يستلم هذا الأخير مبلغ التعويض مباشرة ، و لم يوضح المشرع كيفية الدفع المباشر ، و طالما أن الأمر كذلك فإنه يدفع وفقاً للقواعد التي تحكم المعاملات المالية.

و يجب على المستفيد أن يقدم مبرراً لإستفادته عند التقدم لقبض مبلغ التعويض فإذا توفي المالك ، يجب على الورثة أن يقدموا فريضة صفتهم كورثة لدى الجهة المختصة ، و يتم دفع التعويض دفعة واحدة ، و في حالة الرفض تعدد الجهة نازعة الملكية إلى الإيداع.

ثانياً : إيداع التعويض لدى الخزينة :

و هي طريقة إستثنائية تلجأ إليها الإدارة في حالة رفض المنزوع ملكيته إستلام التعويض المقرر له ، بحيث تعدد الجهة النازعة الملكية إلى إيداع التعويض لدى الخزينة العمومية للولاية⁽¹⁾ ، و تلجأ الجهة النازعة الملكية ، إلى القضاء لمطالب المنزوع ملكيته أو الورثة باستلام الأموال ، ويصدر القرار في هذه الحالة حسب الإجراء الإستعجالي ، يتم نشره في السجل العقاري⁽²⁾ ، و يمكن للجهة نازعة الملكية أن تخضع من التعويض قيمة المصاريف القضائية في حالة خسارة منزوع الملكية الدعوى⁽³⁾.

أ/ حالات إيداع التعويض في الخزينة :

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة و غير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في المادة 35 منه ، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي 977/58 فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة التي ذكرت منها :

2- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف.

الملحق رقم 07 .¹

² - André Hamont, Op.Cit . p 165.

³ - المادة 28 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع إعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا إكتشفت عنصر جديد (1) ، وذلك إلى حين الفصل في الإعتراض بالطرق القانونية.

4- الإعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه.

5- عندما يعرض على المعني تعويضا عينيا فإن التعويض يكون نقدا بديلا و يتم إيداعه في الخزينة.

6- عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المنزوعة.

7- في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه.

8- في حالة وفاة المنزوع ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية.

9- في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضي مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه (2) ، ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري ، فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة و سنتناول فيما يلي إقتضاء التعويض بعد إيداعه في الخزينة.

ب/ دفع التعويض المودع في الخزينة :

عندما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ تعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية و المختصة و حدها بتلقي و فحص و دراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون ، و لكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توافر شروط و هي :

1 - أن لا يكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة و وهذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

2 - أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم

¹- محمد زغداوي ، المرجع السابق ، ص254.

²-Jaque Ferbas,Op.Cit. p 141.

11/91⁽¹⁾ ، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين و المنتفعين فعليه أن يثبت صفته و حقه في التعويض و التأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع ، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة في العنصر الأول تحقق شرط دفع التعويض.

الفرع الثالث : آثار دفع التعويض :

يترتب على دفع التعويض أو إيداعه أثران يتم ذكرهما بالتفصيل :

أولا : إخلاء الأماكن منزوعة الملكية :

يترتب عن دفع التعويض وجوب إخلاء المالك و كل شاغل بإذنه للعقارات تحت طائلة العقوبات الجزائية المنصوص عليها قانونا⁽²⁾ ، لكون الأملاك المنزوعة ملكيتها دخلت ضمن الأملاك الوطنية ، و يعد منزوع الملكية في التعويض في وضع المعتدي على الأملاك العامة لأنه أمر بإخلائها بموجب قرار نزع الملكية ، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و بالغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج⁽³⁾ ، و تتم متابعة المعتدي وفقا لقانون الإجراءات الجزائية⁽⁴⁾.

ثانيا: انتقال الحيازة وفقا لإجراءات الشهر العقاري :

تنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أن نقل الحيازة لا يتم إلا بتوفر شروط الإمتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري ، حيث نصت المادة 40 من

¹- تنص المادة 24 من القانون رقم 11/91 على " يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها ، و يبين في كل حالة تحت طائلة بطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية ، كما يعين العقارات اعتمادا على التقسيم الجزئي.. ".
²- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 ، السابق الذكر.
³-المادة 30 من القانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.
4 - المادة 386 من قانون العقوبات الجزائي.

1- المادة 138 من القانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، السابق الذكر.

القانون رقم 11/91 على أن قرار نزع الملكية يخضع للشكليات المطلوبة في مجال نقل الملكية العقارية ، و لا تنتقل الملكية إلا بتوفر شرطين هما :

1-إصدار قرار نزع الملكية.

2-دفع التعويض⁽¹⁾.

و تتبع في نقل الملكية إلى الدولة الإجراءات التالية :

-يسجل قرار نزع الملكية على مستوى مصلحة التسجيل المختصة⁽²⁾ ، لكي تكتسب الوثائق المسجلة تاريخا ثابتا يكون حجة في مواجهة الغير ، و بعد ذلك يودع قرار نزع الملكية على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا بعد تحريره من قبل الجهة نازعة الملكية.

- يتم الإيداع لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا التي يقع في دائرتها العقار المنزوع ملكيته⁽³⁾ ، يقيد القرار المودع من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا على سجل الإيداع ، يسلم للمودع سند إسلام يشار فيه إلى المرجع الإيداع ، تاريخه و مرتبته ، للتحقق من الأسبقية في الإيداع.

- تودع نسختان من قرار نزع الملكية ، حيث تسلم واحدة منها للجهة نازعة الملكية بعد التأشير عليها بالصلاحية و ختمها ، و يحتفظ بالصورة الثانية لدى المحافظة العقارية⁽⁴⁾ ، و يفرغ القرار في شكلية معينة.

-يودع قرار نزع الملكية على مستوى المحافظة العقارية في مدة ثمانية (8) أيام من تاريخ صدوره ، و يعفى قرار نزع الملكية من رسوم الشهر العقاري ، و تمدد المدة المذكورة سابقا إلى خمسة عشر (15) يوما أخرى إضافة إلى مدة ثمانية أيام إذا كان نزع الملكية في أكثر من ولاية .

و لقبول الإيداع بتأكيد المحافظ العقاري من أن القرار مرفق بالوثائق التي تتضمن أصل الملكية و مرجع التسجيل⁽¹⁾.

- محمد عبد اللطيف ، المرجع السابق ، ص 164.

²- المواد 192 و ما بعدها من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 38 ، الصادر بتاريخ 03 جانفي 1984.

³- المادة 04 من المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 34 ، السنة 31.

⁴- المادة 92 من المرسوم رقم 123/93 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

إذا تم مراعاة الإجراءات السابقة ، يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقات العقارية بانتقال الملكية من منزوع الملكية إلى الدولة.

المبحث الثالث : منازعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، منح لأطراف هذه العملية الحق في الإلتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض ، في حالة عدم الإرتضاء بالتقدير المتوصل إليه إداريا أي عن طريق الإلتفاق الودي التي جاءت الإشارة إليه في المادتين 26 و 29 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون تحديد لشكل الإلتفاق أو تحديد آثاره .

و الإلتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الإلتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما إلى التعويض فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر ، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء.

هنا يلعب القاضي المختص دورا هاما للغاية وذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع ، و يمكن تقدير التعويض المستحق من نزع الملكية بكل إستقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير.

كما يجب على القاضي المختص أن يراعي في هذه المنازعة إعتبارين هامين ، يتمثل أولهما في حق المالك أو صاحب الحق المنزوع ملكيته أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية ، أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية و هو تحقيق النفع العام.

و على هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة و هي مصلحة الفرد المنزوع منه ملكيته ، و المصلحة العامة و هي تحقيق النفع العام⁽²⁾ ، المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار و ينصف جميع الأطراف.

و بهذا يتمتع القاضي المختص بكل الصلاحيات التي تسمح له بالعمل دون الاستعانة بالتقدير المقترح من طرف الإدارة ، بل له أن يقدر التعويض المستحق بالاستناد إلى عدة طرق قضائية و هذا ما يتمحور حوله هذا المبحث حيث نتطرق للإجراءات المتبعة في هذه المنازعة و ذلك

¹- المادة 93 و ما بعدها من الأمر رقم 105/76 ، السابق الذكر.

²- أحمد محمود جمعة ، منازعات التعويض في مجال القانون العام ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2003 ، ص 232.

في (المطلب الأول) والتطرق إلي الضمانات التي تكفل حق المنزوع ملكيته في (المطلب الثاني) و في الأخير نتناول دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: إجراءات توجيه منازعة تقدير التعويض عن نزع الملكية :

يكتسي موضوع المنازعات المتعلقة بالتعويض أهمية بالغة في التشريع الجزائري لأننا في الغالب نرى أن المنزوع ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من الإدارة التي تسعى للحفاظ على أموال الخزينة العامة⁽¹⁾ ، حيث تنص المادتين 26 و 29 على التوالي من القانون رقم 11/91 على (يرفع الطرف المطالب بالتعويض دعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهرين من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي)، و يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالة التالية:

إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون ، وما يمكن إستخلاصه من خلال هاتين المادتين هو أن للمدعي الحق في رفع الدعوى أمام القضاء للمطالبة بالتعويض ، و على هذا الأساس تعتبر الإجراءات المتعلقة بتوجيه الدعوى من الأمور التي يجب معرفتها قصد تسوية النزاع و على هذا و جب معرفة الإختصاص القضائي بالنظر في الدعوى و كذا أطرافها و شروط قبولها و هو ما سنتناوله في فيمايلي:

الفرع الأول : الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعة تقدير التعويض :

لم تحدد نصوص القانون المنظمة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و لا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في هذه المنازعة إذ نجدها تستعمل دائما عبارة “ الجهة القضائية المختصة” أو القاضي المختص⁽²⁾ .

لكن المشرع الجزائري أحال فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾ ، و الذي يعد الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.

¹- صوفيا شراد ، رياض دنش ، “ منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،منازعات التعويض ”، مجلة الاجتهاد القضائي ، بسكرة ، العدد 03 ، 2006 ، ص 208.

²- المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

³- قانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،الجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008.

و بالرجوع إلى أحكام الاختصاص النوعي للجهات القضائية في القانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ نجده قد منح الإختصاص للجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها ، فهذه المادة توزع الاختصاص على أساس المعيار العضوي ، بحيث يختص القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها أحد الأشخاص القانون العام طرفا فيها سواء كان في مركز المدعي أو المدعي عليه ، إلا ما استثنى من هذا بنص خاص⁽²⁾

و هذا ما دأب القضاء الجزائري على تطبيقه ، فنجد عدة قرارات قضائية تقر بإختصاص الجهات القضائية الإدارية في الفصل في المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام⁽³⁾، وتعد الدعوى المرفوعة في هذا الشأن دعوى القضاء الكامل ، على أساس أنها ترمي إلى تعويض المالك أو صاحب الحق الذي إنتزع منه في إطار نزاع الملكية و عليه يرجع إختصاص النظر فيها إلى الغرفة الإدارية على مستوى المجالس القضائية و هذا طبقا لما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه : “ تكون من إختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها و إختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم..”

-المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية و الرامية لطلب التعويض“.

هذا ما جاءت به القرارات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة منها القرار الفاصل في المنازعة و القائم بين وزير السكن ضد ورثة(ش.ع) أين قضى مجلس الدولة عن دفع آثاره المستأنف و زير السكن و التعمير بشأن مخالفة القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف لقاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أن المنازعات الإدارية المتعلقة بالإدارات المركزية ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة كالتالي :

¹- المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية الإدارية و التي قضت“ بان المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية”.

²- من الإستثناء على هذا المبدأ ما ورد في المادتين 01 و 07 مكرر من قانون الإجراءات المدنية و كذا استثناءات وردت في نصوص خاصة.

³- القرار رقم 202986 المؤرخ في 16/12/1998 ،الفاصل في الدعوى القائمة بين “ع.س” ضد الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز ، المجلة القضائية ، العدد 02 ، سنة 1998 ، قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، ص 47 و ما بعدها.

”حيث أن الدفع المتعلق بعدم اختصاص مجلس قضاء الشلف غير مؤسس ، علما أن مجلس الدولة له الإختصاص في المنازعات المتعلقة ببطلان القرار الصادر عن الإدارة المركزية فقط وليس في القضاء الكامل كما هو حاصل في قضية الحال“⁽¹⁾.

وبعد صدور القرار القضائي المحدد للتعويض يمكن للطرف الذي يهمله الأمر أن يستأنفه و يكون ذلك أمام مجلس الدولة بإعتباره جهة إستئناف القرارات الصادرة عن الغرفة الإدارية للمجالس القضائية و كذا الغرق الإدارية الجهوية وهذا ما قضت به المادة 10 من القانون رقم 01/98 المؤرخ في 1998/15/30⁽²⁾.

أما من حيث الاختصاص المحلي فهو يرجع طبقا للفقرة 2 من المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية⁽³⁾، للمجلس الذي يقع العقار بدائرة إختصاصه.

فمن خلال ما تقدم ذكره نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يجعل المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة إستثناء عن القواعد العامة المقررة لدعاوى التعويض-القضاء الكامل- بل أخضعها لنفس القواعد الإجرائية رغم تميزها عن باقي المنازعات المتعلقة بالتعويض عن مسؤولية أشخاص القانون العام ، و التي تكون كجزء لخطأ الإدارة ، عكس منازعة التعويض عن نزع الملكية التي يمكن إعتبارها منازعة تهدف إلى تقدير التعويض عن معاملة إجبارية تمت بين شخص معنوي عام و شخص طبيعي خاضع للقانون الخاص.

الفرع الثاني : أطراف المنازعة التعويض عن نزع الملكية:

أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص.

لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها إنطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.

فباستقرار مواد القانون المذكور أعلاه و كذا المرسوم التنفيذي ، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة الملكية ،

¹- القرار رقم 012368 المؤرخ في 2002/06/25 ،الفاصل في الدعوى القائمة بين (ش.ع) و وزير السكن ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 03 ، سنة 2003 ، ص 182 .183.

²- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية ، عدد 37 ، الصادرة بتاريخ 1998/06/01.

³- قانون الإجراءات المدنية المعدل و المتمم،السابق الذكر.

محتواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك و حقوق تابعة لملكية الخواص ، و الواقعة في إطار حدود موقع المشروع المراد انجازه⁽¹⁾.

فيتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أطراف :

- المالك المنزوع منه ملكيته أو حقه.
- السلطة النازعة الملكية.
- الهيئة المستفيدة من عملية النزع.

أولا : المالك المنزوع من ملكيته أو حقه :

يعتبر المنزوع منه ملكيته كل مالك للعقار⁽²⁾ ، أو حق عيني عقاري تعرض لعملية نزع الملكية و بالرجوع إلى القانون نجده لم يعرف المنزوع ملكيته إلا أنه تحدث عن تحديد هوية المالك و أصحاب الحقوق العينية العقارية ، و هذا بمناسبة حديثة عن مهام المحافظ المحقق⁽³⁾ ، مما يعني أن صفة المالك ضرورية حتى يتمكن الشخص من مخرصة الإدارة عن طريق منازعة التعويض ، حيث يمكن للقاضي التصدي لهذه المنازعة مادام المعني مالكا بالفعل و هذا بموجب سند ملكية رسمي حيث أن غياب هذا السند يعرض الدعوى لرفضها لإنعدام الصفة و هو ما أشارت إليه المحاكم الإدارية و الغرف الإدارية سابقا و مجلس الدولة في العديد من قراراته.

و كما سبق القول أن المحافظ المحقق أسندت له مهمة تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق المعنيين و هذا عن طريق تقديم سند الملكية معترف به قانونا مشهر على مستوى المحافظة العقارية أو عقد إداري أو حكم قضائي أو دفتر عقاري.

و لكن يمكن أن تطرح إشكالية أثناء مباشرة المحافظ المحقق لعمله ، و لاسيما إذا مست إجراءات النزع عقارات أو حقوق عينية عقارية لا يتوفر أصحابها إلا على عقود عرفية.

إن المشرع الجزائري بمنحه للمحافظ المحقق سلطة إثبات الصفة لمن يحوز هذه العقارات و الحقوق بشروط ، يعني أنه أعطى للمحافظ المحقق سلطة تملك و هي سلطة في غاية الخطورة

¹ - زوبير براحلية ، المرجع السابق ، ص 51.

² - فرحات بن جامع ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، رسالة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، 2004 ، ص 94.

³ - خال بعوني ، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة ، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2003 ، ص 17.

، و ما يمكن إضافته في هذا المجال هو أن إقرار الإدارة للشخص بصفة المالك المنزوع ملكيته و عرض عليه التعويضات يجعلها منها عدم التراجع ، على كل حال فإن المنزوع ملكيته يكون طرف في منازعة التعويض بماله من حق في التعويض المنصف و العادل.

ثانيا : السلطة النازعة الملكية :

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد صلاحية من صلاحيات السلطة العامة و التي تقتصر ممارستها على الدولة فقط ، لكن طلبها يمكن أن يكون من أشخاص إعتبارية يحكمها القانون العام⁽¹⁾ ، وقد تكون خاضعة للقانون الخاص ، و هذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية ، و لكن سلطة إتخاذ قرار المبدأ في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلا للوالي⁽²⁾ ، الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات النزع على أن تتم تحت مراقبة القاضي المختص.

فيمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقر بتوزيع سلطة إتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بل حافظت الدولة بسلطتها العامة على هذا المجال و الذي تمارسها الدولة عن طريق سلطة إدارية و حيدة و هي الوالي الذي يتصرف في هذا المجال بصفته ممثلا لهذه الأخيرة.

لم يجعل القانون رقم 11/91 ولا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 من إختصاص الوزارات إتخاذ إجراءات نزع الملكية ، فهذه الأخيرة تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العامة ، و الذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو أكثر ، و بموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي⁽³⁾.

فكل القرارات الأخرى يتخذها الوالي ، سواء تعلقت بفتح تحقيق حول المنفعة العامة أو تعيين لجنة التحقيق أو المحافظ المحقق لإنجاز التحقيق الجزئي ، و كذا إصدار قرار قابلية للتنازل ، و قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و لهذه الأسباب فالوالي يكون طرفا في دعوى المنازعة في تقدير التعويض و أي طلب لإخراجه من الخصام على أساس أنه لا يتضمن دفع التعويض المستحق للأملاك و أصحاب الحقوق المنزوع منهم أملاكهم و حقوقهم العينية المقاربة بل

¹ - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 304.

² - الملحق 1، 2، 3، 4، 6 .

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ، السابق الذكر.

تتحملها الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية و لا يكون له أثر لكونه مخالف للقانون ، و هذا ما أكده القضاء في عدة قرارات.

كما اقره مجلس الدولة في القرار الصادر عنه في القضية القائمة بين وزير السكن ضد (ورثة ح) حيث جاء فيه على الخصوم “..و بالنتيجة فان بإمكان الوالي بصفته ممثلاً للدولة أن يكون أمراً بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة...”⁽¹⁾.

كما أن مجلس الدولة كذلك أقر بالتضامن في دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة و الولاية ، و بالرغم من أن المستأنف عليها (الولاية و الجهة المستفيدة) طالبا بإخراج الولاية من الخصام.

ثالثاً: المستفيد من عملية نزع الملكية:

ذكرت المادة 2 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 سابق الذكر المشاريع التي يمكن أن تكون أساس لطلب نزع الملكية⁽²⁾ ، ومنها التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط لما يتعلق بمشاريع تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عامة⁽³⁾.

فنزع الملكية أصبح لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة و الهيئات العامة و إنما كل أشخاص القانون العام و الخاص التي تؤدي الأعمال السالفة الذكر⁽⁴⁾ ، خاصة مع فتح مجال الأشغال العمومية للمتعاملين الخواص .

و بغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية فلقد استقر القضاء الإداري ، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض⁽⁵⁾ ، و على هذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية أن تطلب إخراجها من الخصام ، خاصة إذا تم ذكر المستفيد في القرار الإداري متعلق بعملية نزع الملكية.

¹- القرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/12/22 ،القائم بين (ورثة ح) و وزير السكن ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 04، السنة 2003 ، ص 91 وما بعدها.

²- أنور طلبية ، المرجع السابق، ص 46.

³- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 في هذه الفئة إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني الإستراتيجي.

⁴- مقداد كورغلي ، المرجع السابق ، ص 34.

⁵- قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/16 ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ، 2001 ، ص 230-232.

وحسب المادة 30 من القانون رقم 11/91 فإن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب تبليغه إلى المنزوع منه ملكيته و إلى المستفيد⁽¹⁾ ، و الغرض دائما هو تحديد الجهة المستفيدة من العملية حتى يمكن مقاضاتها في كل مرحلة من مراحل عملية نزع الملكية أو إدخالها في الخصام خاصة أثناء الطعن في التعويض و مطالبتها به.

الفرع الثالث : شروط الطعن في منازعة تقدير التعويض :

إن تحديد التعويض و كما سبق القول يتم مبدئيا من قبل الإدارة ، و الملاحظ أن المنزوع ملكيته غالبا ما لا يرضى بالتعويض المقترح من طرف هذه الأخيرة ، و يلجأ إلى القضاء رافعا دعوى إعادة تقدير التعويض ، وهذه الدعوى كغيرها من الدعاوي تخضع لشروط معينة يجب توافرها حتى يتمكن القاضي من التصدي للدعوى ، و يمكن تصنيف هذه الشروط إلى نوعين :

أولا : الشروط المتعلقة بمحاولة القيام بالاتفاق الودي قبل اللجوء إلى القضاء :

تعد هذه المحاولة إجراء ضروري نص عليه القانون الجزائري ، فالإدارة ملزمة بأن تقدم عرضا إلى المنزوعة ملكيته ، كما أنها ملزمة بتبليغها للمعني ، حيث أن التبليغ يقوم به النازع بمناسبة تبليغه لقرار قابلية التنازل ، إلا أن القانون الجزائري لم يوضح كيفية التبليغ و لا ميعاده و ترك ذلك للسلطة التقديرية للإدارة النازعة⁽²⁾.

ومن هنا كان على المشرع الجزائري أن يقيد أو يضع أجلا محدد يتم خلالها تبليغ قرار قابلية التنازل للمعني من قبل نازع الملكية حتى لا تطول إجراءات نزع الملكية مما يقدم المستفيد مبلغ التعويض في أسرع الآجال⁽³⁾.

ثانيا : الشروط المتعلقة بقبول الدعوى الإدارية :

يقصد قبول الدعوى هنا الشروط التي يجب توافرها بوجه عام في كل الدعاوي و كذا الشروط الخاصة بالدعوى الإدارية ، و سنحاول ذكرها دون تفصيل إلا ما يحتاج منا إلى تفصيل .

أ/ الشروط العامة :

¹ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 97.

² - المادة 26 من القانون رقم 11/91 ، السابق الذكر.

³ - صوفيا شراد ، رياض دنش ، المرجع السابق ص 212.

تقصد بها الشروط المتعلقة بالعريضة⁽¹⁾ ، و كذا المتعلقة بالمدعي و هي لا تختلف عما هي عليه في المنازعات الأخرى.

ب/ الشروط الخاصة:

نقصد بها الشروط المتعلقة بالدعوى الإدارية و نتحدث هنا عن شرط القرار المطعون فيه و المواعيد

ب-1- شرط القرار المطعون فيه :

أن هذا الشرط ضروري بمناسبة الطعن في دعوى الإلغاء التي تقوم أساسا على الطعن في القرارات الإدارية أما دعوى التعويض فيمكن أن نميز بين حالتين :

الأولى : أن تكون دعوى التعويض مؤسسة على عمل مادي أو عقد هنا لا يشترط القرار الإداري.

الثانية : أن تكون مؤسسة على قرار إداري هنا يشترط وجود القرار و بما أن دعوى التعويض عن نزع الملكية مؤسسة على قرار قابلية التنازل و منه يشترط وجود هذا القرار عند مخصصته في شقة المتعلق بالتعويض⁽²⁾ ، و الذي يتضمن مبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة و الذي يطلع عليه المالك بمناسبة تبليغه إياه⁽³⁾.

ب-2- شرط الميعاد :

إن دعوى التعويض كما سبق و قلنا لا بد أن ترفع من طرف شخص له مصلحة و صفة أهلية أمام القضاء المختص إلا أن رفع دعوى التعويض هذه مقرون بآجال لا بد من أن تحترم و إلا أصبح التعويض المقترح من قبل الإدارة نهائيا ، و من هنا يحق للطرف الذي يهمله الأمر أن يطلب إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية و ذلك بأن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تبليغ قرار قابلية التنازل و على هذا ألزمت المادة 26 من القانون 11/91 الإدارة بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

¹ - المواد من 14 إلى 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² - مسعود شيهوب ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الهيئات و الإجراءات أمامها ، الجزء 2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1998 ، ص 288.

³ - صوفيا شراد ، رياض دنش ، المقال السابق ص 214.

إن المتفحص لنص المادتين 13 و 26 من القانون 11/91 يرى أنهما وردتا تحت صياغة أقرب ما تكون إلى لدعوى الإلغاء منها إلى دعوى التعويض⁽¹⁾ ، و أمام هذا الاختلاف الراجع سببه إلى سوء صياغة النص القانوني وجب على المشرع إعادة صياغة هذه المواد.

المطلب الثاني : الضمانات القانونية التي تكفل حق المنزوع ملكيته للمنفعة العامة :

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية في جانبها المدني و الإداري والقضائي نلمس تجسيدا قانونيا للضمانات الأساسية لحق الملكية العقارية ، و تتمثل الضمانات المدنية أساسا في الدعوى المدنية المتاحة للمالك لرد الإعتداء الواقع على ملكه ، أما الضمانات الإدارية فتختلف باختلاف القائم بالإعتداء إذا ما كان المالك أو الإدارة و الضمانات القضائية التي تعتبر كحل أخيرا يلجأ إليه المنزوعة ملكيته و التي تتمثل في الدعاوي القضائية ، لذا و جب التعرف على هذه الضمانات في الفروع التالية :

الفرع الأول : الضمانات المدنية لمالك العقار:

لقد منح المشرع لمالك العقار الحق في دفع أي اعتداء أو تعرض لملكته ، وذلك برفع إحدى دعاوي الملكية الثلاث و هي دعوى استحقاق ، دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديد في الملكية.

أولا : دعوى الاستحقاق :

هي الدعوى التي يكون محلها المطالبة بملكية شيء سواء كان عقارا أو منقولا أصبح في يد الغير⁽²⁾ و تختلف دعوى الإستحقاق عن دعوى الإقرار الممنوحة للمستفيد من حق عيني آخر غير حق الملكية كحق الارتفاق أو حق الإنتفاع ، و الذي يتوجب عليه التأكد بدقة من وجود حقه⁽³⁾ ، و لا تسقط هذه الدعوى بالتقادم لكون حق الملكية حقا دائما لا يسقط بعدم الإستعمال⁽⁴⁾ ، فليس لها أجل محدد تزول بإنقضائه ، لكن إن خرج الشيء من حيازة المالك إلى الغير و إستطاع هذا الأخير بموجب هذه الحيازة إكتساب العقار بالتقادم المكسب ، فتزول الملكية عن المالك السابق و يسقط بذلك حقه في رفع دعوى الإستحقاق .

¹ - المرجع نفسه ، ص 215.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة ، بيروت ، الجزء الثامن ، سنة 2000 ، ص 591.

³ - Jean Louis Dergal ,Bushy Macro , Trait de droit civil , (Les biens) ,Edition dalta . Paris ,2003 , p 438.

⁴ - أنور طلحة ، المرجع السابق ، ص 9.

و في هذه الدعوى على المدعي طبق للقواعد العامة للإثبات الملكية ، و الذي ينصب على السبب المكسب كالعقد و الوصية و يتم إثباتها بموجب سند رسمي⁽¹⁾ مشهور بالمحافظة العقارية كما توجبه المادة 29 من القانون 20/90⁽²⁾.

و يترتب على دعوى الإستحقاق أن يسترجع المالك العقار خاليا من أي ثقل أو إرتفاق قد أقره الحائز السابق للعقار، و يجب على هذه الأخيرة إصلاح كافة الأضرار التي تسبب فيها وذلك بإلزامها بالتعويض إن إقتضى الأمر، و لكل متضرر من الحكم الصادر في دعوى الاستحقاق الحق المطلق في معارضته⁽³⁾.

ثانيا : دعوى منع التعرض للملكية :

إستقر الفقه على أن المالك العقار له سلطات يباشرها على ملكيته ما لم يخالف القوانين و الأنظمة ، و تنحصر في ثلاث سلطات ، فله سلطة إستعماله ، سلطة إستغلاله ليحصل على ثمار الشيء و منتجاته كما له الحق في التصرف في العقار بكل التصرفات القانونية كالبيع و الهبة⁽⁴⁾.

و قد بسط المشرع حماية الملكية عن طريق رفع الدعوى ضد المتعرض للعقار و هي دعوى منع التعرض كمنع المالك من حرث أرضه أو استعماله ، و يكون التعرض إما ماديا أو قانونيا و بشرط أن يكون التعرض قد تم و إنتهى ، و لا يجوز إذا وقع تعرض على حق الملكية أن يدفعه بدعوى منع التعرض من لم يكن حائزا لحق الملكية لحساب نفسه ، و على ذلك فلا يجوز أن يرفع دعوى منع التعرض في هذه الحالة صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق و المرتهن رهن حيازة و المستأجر فهؤلاء جميعا حائزون عرضيون بالنسبة لحق الملكية ، إلا أنهم يحوزون هذا الحق لحساب غيرهم و هو المالك، الذي يرفع دعوى منع التعرض هنا هو المالك الذي يعتبر حائزا لحق الملكية لحساب نفسه ، و يباشر السيطرة المادية على العقار بواسطة هؤلاء و لا يجوز لهم رفع دعوى منع التعرض إذا وقع التعرض على الحق يباشر إستعماله لحساب نفسه⁽⁵⁾.

¹ - حمدي عمر باشا ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 102.

² - القانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، عدد 49 ، الصادر بتاريخ 01 جمادى الأولى 1411.

³ - Jean- Louis Bergeal , Op.Cit , p 443-444.

⁴ - المادة 674 من القانون المدني الجزائري.

- المادة 27 من قانون التوجه العقاري ، السابق الذكر.

⁵ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية) ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الجزء 9 ، سنة 2004 ، ص 886.

ثالثا : دعوى وقف الأشغال في الملكية:

هذه الدعوى هي التي يرفعها مالك العقار على من يهدد ملكيته عن طريق شروعه بأعمال ستفقده إياها، أي أن هذه الأعمال من شأنها حرمان المالك من ملكه، كقيام شخص أجنبي بتشجير و غرس أرض دون إذن صاحبها أو القيام بنشيد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك⁽¹⁾.

و أكدت ذلك المحكمة العليا في قرارها رقم 151591 مؤرخ في 11 يونيو 1997 : "إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق ، فهو تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى"⁽²⁾.

و إعتبرت المحكمة أن البدء في تشيد بناء على أرض غير مملوكة للمدعي عليه يشكل خطرا يهدد ملكية المدعي متى إستمر هذا العمل ، و القرار الصادر بإيقافه يتصف بالتأقبت حيث يمكن اللجوء للقاضي من جديد عند تغيير الظروف المرتبطة بإصداره و بذلك جسدت المحكمة الحماية المؤقتة لحق الملكية.

الفرع الثاني : الضمانات الإدارية لمالك العقار:

تختلف الضمانات الإدارية للملكية العقارية باختلاف التصرفات التي تصدر إما من المالك⁽³⁾ ، أو من الإدارة ، فان كانت هذه التصرفات صادر من المالك جاز للقانون فرض سلطته عليه و جبره على تصحيح خطأه ، و إن كان صادر من الإدارة فتجبر هي الأخرى على إحترام حقوق المالك و الحفاظ عليها.

أولا : حماية العقار من مخالفة مالكه للقوانين:

و تتمثل في مجموعة من الإجراءات التي خولها القانون للإدارة في سبيل ضمان العقار الحضري و أفلاحي بالنسبة لبعض الأعمال التي يود الأفراد القيام بها في ملكياتهم⁽⁴⁾.

أ-في المجال الحضري :

¹- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 81.

²- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 318.

³- صالح العلي ، "وسائل حماية الملكية في الاقتصاد الإسلامي" ، مجلة الأمير عبد القادر ، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، قسنطينة ، العدد 18 ، سنة 2005 ، ص 151-168.

⁴- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، المرجع السابق ، ص 97.

جاء المرسوم 19/15 المتعلق بالتهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية بجملة من الضوابط و الآليات هدفها الحد من الاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء ، فنص على أدوات تعميم من أجل فرض رقابة قبلية على عملية البناء و التوسع العمراني ، و تطلب رخصا مسبقة على إستعمال أو إستغلال الأراضي العمرانية⁽¹⁾.

و تتمثل أدوات التعمير في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، أما الرخص المتعلقة بإستغلال الأراضي العمرانية فتجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير و تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه و تتمثل في :

- رخص متعلقة بالبناء قبل بناءه و هي : شهادة التعمير ، رخصة البناء ، رخصة التجزئة.

- رخصة المتعلقة بالبناء بعد بناءه و هي : شهادة التقسيم ، رخصة الهدم ، شهادة المطابقة، وقد نص عليها المرسوم التنفيذي 176/91⁽²⁾.

ب-المجال الفلاحي :

بغية المحافظة على هذا النوع من الأراضي و نتيجة للوظيفة الإجتماعية و الإقتصادية المنوطة بالعقار الفلاحي رتب المشرع على عاتق ملاك الأراضي الفلاحية و ذوي الحقوق العينية التبعية إلتزامات تتمثل في المحافظة على طابعها الفلاحي و إلتزامهم بإستغلالها في الفلاحة⁽³⁾ ، و أكدت المادة 36 من القانون التوجيهي العقاري على أن القانون و حده هو الذي يسمح أو يمنع منح رخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

و نظرا لأهمية الإقتصادية للوظيفة الإجتماعية المتميزة لهذا النوع من الأراضي أكدت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم إستغلال الأراضي بشكل تعسفا في إستعمال

¹ - المرجع نفسه ، ص 98 وما بعدها

² - المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، سنة 1991.

³ - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 186.

الحق⁽¹⁾ ، إشتراط المشرع في قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية أن يلتزم المالك الجديد بعدم الإضرار بقابلية الأراضي للإستثمار و عدم تغيير و جهتها الفلاحية أو تقسيمها⁽²⁾.

و هذا ما يؤكد أن الهدف من وراء تقرير هذه الضمانات ليس فقط ضمان الملكية من أي إعتداء أجنبي بل حتى من إعتداءات المالك في حد ذاته و بذلك تكون الحماية موزعة بين الطرفين دون إثقال لكاهل طرف على حساب الآخر و هو المبدأ الذي أسندت عليه الشريعة الإسلامية في حماية حق الملكية بصفة عامة.

ثانيا : حماية العقار من تصرفات الإدارة :

لا يجوز للإدارة المساس بملكية الفرد إلا إستنادا لنص تشريعي قائم ، و على ضوء الإجراءات القانونية الواجبة الإتباع مع أحقية مالکها في التعويض عن أي مساس يلحق بملكيتها ، وبالتالي تختلف الضمانات الإدارية بحسب نوع تصرف الإدارة نهائيا كان أو مؤقتا.

أ/ التصرفات النهائية :

يعد كل من التأميم و نزع الملكية للمنفعة العامة أهم و أخطر التصرفات النهائية الواقعة على الملكية العقارية ، مما يحتم علينا ضرورة البحث عن ضمانات مكفولة لهذا الحق وذلك في إطارين :

أ-1-في إطار التأميم⁽³⁾

التأميم كما سبق القول في الفصل السابق هو إجراء تقوم به الدولة لتحويل مشروع خاص إلى مشروع عام⁽⁴⁾ ، و عليه فالتأميم أخطر من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فهو يتم دائما بموجب قانون و مقابل تعويض ملائم و هذا ما أكدته المادة 678 من القانون المدني ، و بالتالي يعتبر كل من النص القانوني و التعويض و شروط نقل الملكية ضمانات إدارية للملكية العقارية في إطار هذا التصرف المتمسم بالخطورة ، و تبرز هذه السمة كون التأميم يصدر بموجب قانون

¹ - جاءت المادة 48 من القانون 25/90 بمفهوم مغاير لايندرج في إطار نظرية التعسف في استعمال الحق المنصوص عليها في المادة 124 مكرر من قانون المدني الجزائري.

² - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 107 و مابعدھا.

³ - لم ينص على التأميم في أحكام الدستور الحالي رغم أنه مازال منصوص عليه في القانون المدني الجزائري.

⁴ - عبد العزيز السيد الجوهري ، محاضرات في الأموال العامة ، (دراسة مقارنة) ، دون مكان طبع ، الجزائر ، سنة 1983 ، ص 42.

و هذا ما يجعله يفلت من الرقابة القضائية بإعتباره من أعمال السيادة⁽¹⁾ ، و من أهم القرارات التي تخص التأميم في الجزائر تلك التي تمت في إطار القانون 73/71 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية⁽²⁾.

أ-2-في إطار نزع الملكية :

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو بمثابة إجراء يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة كما سبق و أن رأينا في الفصل السابق و ذلك عن طريق السماح للدولة بإجبار المالك بالتخلي عن ملكيته مقابل تعويض مسبق و عادل⁽³⁾.

و نزع الملكية هو إجراء إستثنائي لإكتساب أموال الخواص لذا يتوجب على الإدارة محاولة إقتناء الملك بكل الوسائل الودية المشروعة كالعقد والتبادل ،ولضمان حق المالك لا بد من تقديم ضمانات له، جسدها المشرع في جملة من الإجراءات التي تسيير في إطارها عملية النزع ، بتالي أكد القانون رقم 11/91 إجراءات النزع بدأ بالتصريح بالمنفعة العامة وصولا إلى إصدار قرار نزع الملكية ، كما وسع المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مجال الطعون ليشمل كل القرارات المحضرة لعملية النزع و ليس قرار النزع الأخيرة فقط⁽⁴⁾.

ب/ التصرفات المؤقتة:

أقر المشرع للإدارة حق القيام بتصرفات مؤقتة تمنع المالك من القيام بسلطاته الكاملة على عقاره و أهمها :

ب-1-في إطار الإستيلاء المؤقت:

حمى القانون الملكية العقارية الخاصة بفرض قيود على الإدارة لدى لجوئها لهذا الأسلوب ، كما اقر للملاك ضمانات قانونية تكفل عدم تجاوز الإدارة لحدودها ،فحدد سبب الاستيلاء الذي تقتضيه إستمرارية المرافق العامة بسبب الظروف الإستثنائية أو الإستعجالية ، و يجب أن ينصب الإستيلاء على العقار من نوع الملك الخاص و لا يجوز الإستيلاء على المحلات

¹ - امر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص 79.

² -القانون رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، الجريدة الرسمية ، عدد97 الصادرة سنة 1971 بموجب القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

³ - Jaquelin Mourand ,Dévriller , Cour de droit administratif , (Domaine, travaux , Expropriation) , Masson . Paris, 1999 , p 365.

⁴ - موسى بوصوف ، "دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية" ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ،الجزائر ، سنة 2002 ، ص 43.

المخصصة فعلا للسكن و ذلك لحماية حق الملكية من تعسف الإدارة⁽¹⁾ ، و يصدر بشكل كتابي تحدد فيه طبيعته و صفته و هدفه و مدته و مبلغ التعويض.

ولقد قيد إستعمال العقار بمدة يمتنع خلالها المالك من الإنتفاع بملكه ،ويشترط القيام بجرد كامل قبل و بعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية عن الهلاك الكلي أو الجزئي⁽²⁾ ، كما إشتراط المشرع أن يكون الاستيلاء مقابل تعويض يحدد من قبل الأطراف و في حالة النزاع يحدد عن طريق القضاء ، و يقدم تعويض عن النقص الذي يصيب العقار بسبب المستفيد من الاستيلاء و كذا في حالة الاستيلاء التعسفي⁽³⁾.

ب-2-التسليم الإستعجالي للعقار :

التسليم الإستعجالي للعقار هو إجراء مبسط من إجراءات نزع الملكية المعقدة و الطويلة تقتضيه حالة الضرورة التي تتطلب حيازة العقار في أقرب وقت ممكن قصد تلبية منفعة عامة ملحة ، و عليه تلجأ الإدارة إلى القاضي الإداري الذي يبيث في الأمور المستعجلة و تطلب منه تسليم العقار المملوك ملكية خاصة إلى شخص من أشخاص القانون الخاص⁽⁴⁾ ، فهو بذلك لا يمس بأصل الحق لأنه مجرد إجراء مؤقت ، مع ذلك لا بد من تقديم تعويض عادل و منصف للمالك جراء حرمانه من حقه بهذه الصورة المستعجلة و الخطيرة في نفس الوقت ، إلى جانب الضمانات الأساسية نص المشرع على ضمانات إستثنائية تكفل ردع الإدارة عن الإعتداء على الملكية العقارية متى تطور الإعتداء إلى شكل مجرم في قانون العقوبات و في القوانين الخاصة التي إستدعى الوضع أعمال القواعد التي أرساها القضاء في حماية الملكية.

الفرع الثالث : الضمانات القضائية لمالك العقار:

يشكل القضاء بمختلف درجاته مصدرا أساسيا لحماية حق الملكية من مختلف الإعتداءات التي تتعرض لها لاسيما في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، إذ يوفر القضاء أهم الضمانات حيث تكون الإدارة طرفا في الموضوع توجه جميع الإجراءات اللازمة لإتمام العملية.

¹ - المادة 679 من القانون المدني الجزائري.

² - المادة 681 مكرر 02 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري .

³ - المادتين 681 مكرر و 02 و 681 مكرر 03 من القانون المدني الجزائري.

⁴ - امر يحيوي ، المرجع السابق ، ص 74.

يكفل القضاء للملاك حماية ملكيتهم عبر الدعاوي التي يرفعها منزوعي الملكية ضد تجاوزات الإدارة و يتمثل في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض و دعوى الإستعجال إن إقتضى الأمر ذلك.

أولا : دعوى الإلغاء:

إذا شاب إحدى القرارات المتولدة عن عملية نزع الملكية عيب من عيوب المشروعية إستحق هذا القرار الإلغاء ، و حق للمالك رفع دعوى إلغاء ضده إن توافرت لديه شروط رفعها وذلك بتقديم عريضة إلى القضاء مبينا فيها الأوجه التي تجاوزت الإدارة سلطتها فيها بغية الحصول على حكم يؤكد حماية حقه.

أ/ شروط رفع دعوى الإلغاء :

لقبول دعوى الإلغاء المنصبة على القرارات الإدارية المنبثقة عن عملية نزع الملكية أمام القضاء الإداري يتطلب قانون الإجراءات المدنية شروطا قانونية ، و تنحصر هذه الشروط في شروط تتعلق بالقرار الإداري في حد ذاته و هي محل القرار ، و أخرى متعلقة بالطاعن و كذا شرط الطعن الإداري المسبق و شرط الإجراءات القانونية و شرط المواعيد.

أ-1- محل الطعن بالإلغاء:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أن ينص الطعن على :

1-القرار إداري صادر عن مرفق عام . (1)

2- القرار الإداري تصرف قانوني.

3-القرار الإداري صادر بإرادة منفردة.

4- القرار الإداري قرار تنفيذي:أي أن من شأنه إحداث مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني قائم أو إلغاء مركز قانوني قائم (2) ، فأقرار المصرح بقابلية التنازل للأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها يفرض أن يتغير مركز المالك بأن يصبح مهددا بنزع ملكه بمجرد صدور قرار نزع الملكية ومنها نخلص إلى تعداد القرارات التي تكون محلا لدعوى الإلغاء في إطار عملية نزع الملكية كما يلي:

¹ - محمد الصغير بعلي ، المنازعات الإدارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 93.

² - المرجع نفسه ، ص 76.

1-قرار فتح التحقيق و تعيين اللجنة المحققة.

2-قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

3 -قرار تعيين المحافظ المحقق.

4-محضر تقسيم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

القرار المصرح بقبالية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

أ-2: الطاعن:

وضع كل من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ و قانون الملكية شروطا يتطلب توافرها في الطاعن للطعن في القرارات الناتجة عن عملية نزع الملكية و هي ، الصفة ، المصلحة ، أهلية التقاضي.

أ-3: الإجراءات :

يشترط قانون الإجراءات المدنية و الدارية و قانون السجل العقاري شروطا قانونية لابد أن تتوافر في عريضة الدعوى و هي :

أ-3-1: الشروط العامة لرفع الدعوى :

يجب أن يكون شكل العريضة الدعوى الإدارية مكتوبة و هو ما تضمنه المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية سواء بالنسبة للعريضة المرفوعة أمام المحكمة الإدارية⁽²⁾، ومجلس الدولة⁽³⁾، كما يجب أن تصحب العريضة بالقرار المطعون فيه و أن تستوفي جميع الشروط المنصوص عليها قانونا.

أ-3-2:تسجيل و شهر دعوى الإلغاء:

ويتعلق هذا العنصر بدعوى الإلغاء المنصبة على قرار نزع الملكية الأخير باعتباره قرارا إدريا ينتج إنتقال الملكية من مالكةا إلى الإدارة ، حيث إشتراط ضرورة شهر دعوى الإلغاء كلما تعلق موضوعها بإلغاء وثائق رسمية تم إشهارها بالمحافظة العقارية ، كما إشتراط قبل القيام

¹ - تنص الفقرة الأولى من المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية ، “على أنه يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون”.

² - المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³ - المادة 904 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

بهذا الشرط تسجيلها على مستوى مصلحة الطابع و التسجيل لدى مفتشية أملاك الدولة فالتسجيل هو إجراء جبائي بحث هدفه هو تحصيل حقوق الخزينة العامة ، و يتوجب على المدعي تسجيل دعواه لدى مصلحة الطابع و التسجيل بمديرية أملاك الدولة⁽¹⁾.

أ-4: المواعيد:

لقد قلص قانون نزع الملكية أجال الطعون و كذا أجال الفصل في الدعوى فجعلها لا تتعدى مدة شهر بالنسبة لقاضي أول و شهرين بالنسبة لقاضي إستئنائي ، و في حالة إلغاء التصرف لعيب أو خرق ما يتاح للإدارة تصحيحه و الاستمرار في العملية إلى غاية صدور قرار نزع الملكية الأخير⁽²⁾ ، و يطعن بالإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة في غضون شهر من تاريخ تبليغه⁽³⁾.

ب- : أوجه الإلغاء :

و تتمثل في الوسائل التي يمكن أن يستند عليها المالك المنزوعة ملكيته بمناسبة الطعن بالإلغاء ضد قرارات نزع الملكية⁽⁴⁾ ، و تتمثل أسباب إلغاء القرار الإداري لمخالفته لمبدأ المشروعية⁽⁵⁾ و هي نوعان مشروعة داخلية و مشروعية خارجية.

1: المشروعية الخارجية: تشمل عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل و الإجراءات

2- المشروعية الداخلية: و تنحصر أوجه الإلغاء في عيب مخالفة القانون ، عيب السبب ، و عيب الانحراف بالسلطة.

ثانيا: دعوى التعويض :

إن دعوى التعويض لا توفر حماية قانونية كاملة ضد تعسف الإدارة لكونها متعلقة بمدى توافر مخالفة لمبدأ المشروعية لا تمتد إلى جبر النتائج التي ولدها القرار ، إذ يبقى للمالك رفع دعوى تعويض مطالباً فيها جبر الضرر الذي لحقه مرتكزا في دعواه على ما لحقه من ضرر.

و تتطلب هذه الدعوى شروطا بتوافرها يحق للمالك رفعها و بثبوت مسؤولية الإدارة يستحق الطاعن التعويض و جميع ملحقاته.

¹ - المادة 353 مكرر 03 من الأمر رقم 105/76 ، السابق الذكر.

² - موسى بوصوف ، المرجع السابق ، ص 43.

³ - المادة 13 من قانون رقم 11/91 ، السابق الذكر .

⁴ - Philippe Godfrain ,Op.Cit, p308.

⁵ - Charles Debbasch ,Contentieux administratif ,Daloz ,Paris ,1975 ,p733.

أشروط رفع دعوى التعويض:

إضافة إلى الشروط العامة للدعوى من صفة و مصلحة و أهلية ، يشترط في دعوى التعويض شروط أخرى نتعرض لها بالتفصيل في مايلي :

أ-1 : قاعدة القرار السابق :

نصت المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية : (لا يجوز رفع الدعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار إداري ..) و لابد أن يكون القرار صادرا عن جهة إدارية وفقا للمعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية بالتالي القرار الإداري السابق هو كل عمل قانوني انفرادي صادر عن الدولة ، الولاية أو البلدية ، له طابع تنفيذي و يلحق ضررا بالغير⁽¹⁾ ، و قرار نزع الملكية كعمل إداري يصدر عن الوالي أو أحد الوزراء حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 و لابد أن يكون القرار الإداري المطعون فيه قد ألحق ضررا بالشخص رافع الدعوى.

أ-2- التظلم الإداري المسبق :

هو الطلب الذي يرفعه المتضرر من نزع الملكية إلى السلطة مصدره القرار ، بالرجوع إلى الفقرة الأخيرة من المادة 38 من المرسوم 186/93 التي تنص : " ... و جب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون 15 يوما".

و بالرجوع إلى القانون 23/90⁽²⁾ المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية ، نجد أن المشرع قد ألغى التظلم الإداري المسبق على مستوى المحاكم الإدارية ، و أبقى عليه في المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية (لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة ما لم يسبقها الطعن الإداري التدريجي الذي يرفع أمام السلطات الإدارية التي تعلق مباشرة الجهة التي أصدرت القرار فان لم توجد فأمام من أصدر القرار نفسه).

إن تظلم يرفع خلال مدة أربعة أشهر التالية لتبليغ القرار المطعون فيه ، و يتم تقديم طلب مراجعة قيمة التعويض من منزوع الملكية في مدة 15 يوما من تاريخ تبليغه بالقرار ، و بالتالي لا يعد هذا الطلب تظلما ، فهل هذا يعني تخلي المشرع عن هذا الإجراء أم أنه استبدله بإجراء آخر ؟

¹ - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994 ، ص 13-36.

² - قانون 23/90 المؤرخ في 27 محرم 1411 الموافق 18 اوت 1990 المعدل و المتمم للأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية ، عدد 36 ، الصادر بتاريخ 22 اوت 1990.

أ-3- الصلح:

قد استبدل التظلم الإداري المسبق بالصلح على مستوى المحاكم الإدارية عدا بعض الحالات التي نصت المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية على وجوب التظلم فيها ، و نصت عليه المادة 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية : (... ويقوم القاضي بإجراء محاولة صلح في مدة أقصاها 3 أشهر).

في حالة ما إذا تم الصلح ، يصدر المجلس قرار يثبت إتفاق الأطراف و يخضع هذا القرار عند التنفيذ إلى الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ، و في حالة عدم الوصول إلى إتفاق يحرر محضر عدم الصلح و يخضع القضية إلى إجراءات التحقيق وفق المادة 170 و 171 من قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾.

أ-4- شرط الميعاد:

نظرا لطبيعة عملية نزع الملكية التي يغلب عليها الطابع الاستعجالي ، فقد إستثناهما المشرع من المواعيد التي نصت عليها المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية (يجب أن يرفع الطعن "دعوى التعويض" خلال الأربعة(4) أشهر التابعة لتبليغ القرار المطعون فيه أو نشره) كما نصت المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93 (... أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي هذا التبليغ) ، و تبقى هذه المادة من الإستثناءات التي نصت عليها المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية الخاصة بالمواعيد.

نستنتج أن المواعيد الوارد ذكرها في قانون نزع الملكية هي إستثناء من القاعدة العامة للمواعيد الدعوى الإدارية ، و إعمالا للقاعدة الخاص يقيد العام⁽²⁾ ، و يترتب عن عدم احترام أجل رفع الدعوى في مدة شهر سقوط حق المتضرر في المطالبة بالتعويض أكبر⁽³⁾ ، و صيغة الوجوب التي جاءت بها المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية تفيد أن شرط الميعاد من النظام العام ، فلا يجوز للأطراف الإتفاق على مخالفته⁽⁴⁾.

ب/ السلطة التقديرية للقاضي:

¹ - رشيد خلوفي ، القضاء الإداري تنظيم و اختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2002 ، ص 109 ، 110.

² - موسى بوصوف ، المرجع السابق ، ص 43.

³ - المادة 461 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

⁴ - عمار عوابدي ، عملية الرقابة على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون تاريخ نشر ، ص 115.

يجوز للقاضي الناظر في دعوى التعويض أن يتخذ الإجراءات الكفيلة للفصل بين الأطراف ، فيمكنه أن يعين الأملاك المنزوعة أو أن يعين خبيراً لتقويمها مرة أخرى⁽¹⁾ ، فما مدى سلطته في إتخاذ هذه الإجراءات و في الموازنة بين مصلحة المنزوع ملكيته و المصلحة العامة ؟ تتجلى مظاهر السلطة التقديرية في مايلي:

ب-1- الخبرة:

يجوز للقاضي إذا رأى داعياً لذلك ، أن يعين خبيراً لإعادة تقويم الأملاك المنزوع ملكيتها من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم ، الذي عليه إيداع كفالة لدى كتابة الضبط و في حالة امتناعه يجوز للقاضي الفصل في الدعوى على ما هي عليه من معطيات⁽²⁾.

يعين الخبير من ضمن القائمة الوطنية للخبراء المعتمدين لدى المحاكم ، و يمكن للقاضي عند الحاجة الاستعانة بخبير من خارج القائمة ، بشرط أن يؤدي اليمين قبل الشروع في عمله ما لم يعف منها باتفاق الخصوم.

يحدد في قرار تعيين مدة عمله و المهام المنوطة به ، و تاريخ إيداع التقرير الذي يوضح فيه النتائج المتوصل إليها ، و قبل انتقاله للمعاينة يخطر الخبير الأطراف بوقت عمله خمسة أيام قبل ذلك ، يثبت الخبير في ضرته أقوال و ملاحظات الأطراف⁽³⁾.

يقوم الخبير بعد إعداده للتقرير المكتوب بإيداعه لدى كتابة الضبط ، و يبلغ للأطراف قبل الجلسة ، أما إذا كان شفويًا يقدم عند الجلسة.

و بالرجوع إلى المادة 54 من قانون الإجراءات المدنية نجد أنها تنص على أن القاضي غير ملزم برأي الخبير مما يعني أن الخبرة جوازية أي أن الأمر متروك لتقدير القاضي في تعيين أو عدم تعيين الخبير و في الأخذ أو عدم الأخذ برأيه⁽⁴⁾.

ب-2- المعاينة:

مفادها إنتقال المحكمة لمشاهدة الأملاك ، و قد تكون هي الأخرى بناء على طلب الخصوم ، أو بقرار من المحكمة التي ترك لها المشرع السلطة التقديرية في إتخاذ هذا الإجراء من عدمه ، و

¹ - المادة 43 قانون الإجراءات المدنية، السابق الذكر.

² - المادة 44 من قانون الإجراءات المدنية ، السابق الذكر.

³ - المادة 49-51 من قانون الإجراءات المدنية ، السابق الذكر.

⁴ - عبد الودود يحيى ، الموجز في النظرية العامة للالتزام ، المصادر ، الأحكام ، الإثبات ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1994 ، ص 1015.

يحدد القاضي اليوم و الساعة التي تتم فيها المعاينة كما يخطر الخصوم ، ويجوز للقاضي أن يستعين بذوي الاختصاص من التقنيين في المعاينة ، يحرر القاضي بعد المعاينة محضرا فيه النتائج المتوصل إليها⁽¹⁾.

إن جوازية إتخاذ إجراء التحقيق (الخبرة و المعاينة) و إعطاء السلطة التقديرية للقاضي التي أكدها قضاء المحكمة العليا ، والذي جاء فيه : " للقاضي كل السلطة لتقييم و تحديد ذلك التعويض بصفة عادلة"⁽²⁾ ، ففي الأخذ بها من شأنه أن يضعف حضور منزع الملكية الذي قد يرى نفسه أمام الخصم و الحكم في الوقت نفسه ، بسبب تبعية القاضي للسلطة التنفيذية نازعة الملكية ، و على الرغم من سلطته التقديرية في الأخذ بالخبرة ، إلا أنه ملزم بإحترام قواعد قانون نزع الملكية الخاصة بتقدير التعويض و أسسه ، كما أنه ملزم بتحديد العناصر على أساسها يقوم التعويض وإلا تعرض حكمه للنقض.

المطلب الثالث : دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية

من بين أهم المسائل في تسوية نزاعات التعويض هي معرفة الدور الذي يقوم به القاضي الإدارية في عملية التسوية ، ذلك أنه يلعب دورا هاما في إستكمال إجراءات التسوية ، فبعدما ترفع إليه الدعوى بالإطلاع على الملف قصد الوصول إلى تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية ، حيث يتمتع القاضي الإداري بسلطة واسعة في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية ، و هذا من خلال الوصول إلى تحديد التعويض قضائيا ، بعدما كان تحديده إداريا في المرحلة السابقة لوصول النزاع إلى القاضي.

كما تزداد سلطة القاضي أهمية في ظل قانون 11/91 الذي يحدد الإجراءات المتبعة من القاضي في عملية التسوية، الأمر الذي يوسع من سلطة القاضي في حماية الملكية الفردية و ذلك بمحاولة إتخاذ توازن بين حق الملكية و النفع العام ، بالتالي يكون في مواجهة إمتيازات الإدارة.

إلفرع الأول: سلطة القاضي الإداري تجاه مفهوم و مضمون التعويض:

¹- سليمان الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، المرجع السابق ، ص 504.

²- المواد 56 إلى 60 من قانون إجراءات مدنية،السابق الذكر.

- عبد الودود يحيى ، المرجع السابق ، ص 1009.

إن للتعويض مفهوم و مضمون مستوحيان من القانون رقم 11/91 و كذا مرسومه التنفيذي رقم 186/93 و عليه سنحاول أن نعرف ما هو المقصود بسلطة القاضي الإداري تجاه مفهوم التعويض و محتواه.

أولاً : مفهوم التعويض:

طبقاً لنص المادة 21 من القانون رقم 11/91 فإن التعويض عن نزع الملكية هو جبر الأضرار التي أصيب بها من نزعت ملكيته أو حقوقه و هو بذلك ليس ثمناً للعملية وليست بيعاً و عليه فإنه يترتب على ذلك أنه لا يجوز الطعن بالبطلان في قرار نزع الملكية لأحد العيوب التي تشوب الرضا ولا يمكن أيضاً أن يطالب بالفسخ نتيجة للإخلال بالالتزامات ، و كما سبق القول أن التعويض عن نزع الملكية يستمد مبرره من مبدأ المساواة أمام الأعباء، و عليه يظهر لنا أن للقضاء سلطة إعطاء المفهوم الحقيقي للتعويض إذا حدث نزاع عن تكيفه في حالة الطعن بالبطلان على أساس عيوب الرضا ، و بالتالي تعتبر العملية نزع للملكية ليست بيعاً و يقضي برفض الطعن⁽¹⁾.

ثانياً : مضمون التعويض:

بعكس ما جاء به الأمر 48/76 الذي ميز بين التعويضات الرئيسية و التبعية فإن التشريع الحالي إعتد على طريقة التقييم الشامل للتعويض و هي التعويض على كل الأضرار حيث يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة الناتجة عن طبيعة و مشتتات هذا العقار و كذا جهة إستعماله الفعلية⁽²⁾.

إن الأصل في التعويض أن يكون نقداً بالعملة الوطنية طبقاً لنص المادتين 21 و 25 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 و كذا المادة 34 من مرسومه التنفيذي ، و قد يكون التعويض عينياً وفقاً لنفس المواد ، كما أنه في حالات أخرى يكون التعويض مختلطاً إذا كان التعويض العيني غير كافي فيستكمل النقص⁽³⁾.

¹- أحمد حططاش، "سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة" ، مجلة الفكر البرلماني ، العدد 21 نوفمبر 2008 ، ص 143 ، 144.

²- زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 83.

³- أحمد حططاش ، المقال السابق ، ص 143-144.

ومن هنا ليس على القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه لأن يلجأ إلى طبيعة أخرى تكون مخالفة للتعويض النقدي و خاصة منها التعويض العيني⁽¹⁾ ، مما يعني أنه يمكن للأطراف الإتفاق فيما بينهم على تعويض عيني ، بحيث يمكن أن يفهم من نص المادة 25 من القانون أعلاه إمكانية إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و هذا كلما كان ذلك سانحا و هذا ما أكدته نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .

ومن خلال التطبيقات القضائية للقضاء الجزائري الذي أكد و أيد ما تم الإتفاق عليه من طرف نازع الملكية و المنزوع ملكيته⁽²⁾ .

الفرع الثاني: دور القاضي الإداري اتجاه الإدارة و اتجاه الخبرة:

في هذا الفرع سنتناول سلطه القاضي الإداري أولا إتجاه الإدارة نازعة الملكية و ثانيا إتجاه الخبرة.

أولا : سلطة القاضي الإداري إتجاه الإدارة نازعة الملكية :

إن تقييم التعويض يكون من طرف إدارة أملاك الدولة التي تقيم التعويض بناء على معطيات محددة⁽³⁾ و الملاحظ دائما أن قيمة المبلغ لا ترقى إلى تطلع المنزوع ملكيته و في حالة عدم رضاه بقيمة التعويض فبإمكانه اللجوء للقاضي الإداري قصد الحكم له بالتعويض العادل و المنصف.

و هنا لا يمكن إلا أن نقول أن سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض مقيدة من جهة بالقانون و من جهة أخرى بالإختصاص القضائي و من المعروف و المقرر هو منع القاضي الإداري من التدخل في السير الإداري و إعطاء الأوامر لرقابة المجالات التي هي من إختصاصها ، غير أن هذا لا يمنع أن الإدارة لا تخضع لرقابة القضاء بل نجد أن دور القاضي الإداري يكمن في إخضاعها لسيادة القانون و توقيع الجزاء عليها.

وفيما يخص نزاعات التعويض في مجال نزع الملكية ، فالقاضي يراقب التعويض المقترح و ذلك من خلال عناصره و طريقة حسابه على أساس القواعد القانونية المتعلقة بنزع الملكية و

¹- محمد زغدوي ، المرجع السابق ، ص 190 .

²- القرار رقم 20642 المؤرخ في 1981/12/12 في القضية بين بلدية تيزي وزو ضد(م.ج) ، المجلة القضائية ، قسم المستندات و الوثائق ، المحكمة العليا ، الجزائر ، العدد 01 ، 1990 .

³- المادة 20 من القانون 11/91 ، السابق الذكر .

إضافة إلى ذلك يتقيد القاضي في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرساها فيما سبق في أحكامه القضائية.

و بالتالي يعتبر تدخل القاضي الإداري و بسط رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض من بين الضمانات الممنوحة للمواطنين قصد حماية حق الملكية الخاصة و هذا على إعتبار أن القاضي حيادي و يمكن له أن يقدر و بكل موضوعية مبلغ التعويض عن نزع الملكية كما يحقق نوع من التوازن بين المصلحة العامة و الخاصة إذ أنه و في غالب الأحيان يقوم القاضي برفع مبلغ التعويض⁽¹⁾، إلا أن هذا لا يمنع من تخفيض المبلغ الذي منحه الإدارة.

ثانيا : سلطة القاضي الإداري تجاه الخبرة :

أ/ سلطة القاضي الإداري تجاه تعيين الخبير :

الأصل أن القاضي الإداري غير ملزم بإجراء الخبرة على أساس طلب الأطراف و هو حر في تقرير ما إذا كانت نافعة أم لا و الإستعانة بالخبراء أمر إختياري ، فبالرجوع للقانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتضح أن القاضي غير ملزم بالإستجابة لطلب الخصوم بتعيين خبير إذ قدمه خصم دون البقية ، أما في حالة إتفاقهم فليس للقاضي حق الإعتراض على رغبة الخصوم في تسوية النزاع عن طريق الخبرة إلا إذا كانت الوثائق كافية و عناصر النزاع واضحة لتكوين عقيدة القاضي.

ب/ سلطة القاضي الإداري تجاه تقرير الخبرة :

يختتم الخبير التحقيق بتحرير تقرير على الزيارة التي قام بها ، و بالرجوع للمادة 144 من القانون 09/08 نجد أن القاضي إذ رأى أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة أو يأمر بإستكمال التحقيق أو يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإتضاحات و المعلومات الضرورية و الملاحظ هنا أن القاضي غير ملزم برأي الخبير⁽²⁾.

يظهر لنا من خلال المادة 144 من القانون 09/08 السالف الذكر أن القاضي يكون له موقفين من تقرير الخبرة :

¹- خالد بعوني ، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة ، رسالة ماجستير ، فرع القانون العام ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 96.

²- مولاي ملياني بغدادي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب ، الجزائر ، 1992 ، ص 60.

الموقف الأول: مستفاد من صريح المادة 144 المذكورة أعلاه و هو في حالة ما إذا كانت المعلومات التي بنى عليها الخبير تقريره كاملة و شاملة لجميع الجوانب فيقبل القاضي تقرير الخبرة و يتبناه.

الموقف الثاني: يستفاد بمفهوم المخالفة و هو أن له إتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتكوين عقيدته و على الأخص إستكمال الخبرة أو إستدعاء الخبير لتقديم توضيحات حول المسائل الغامضة و إعطاء المعلومات الضرورية و ذلك في حالة ما إذا رأى القاضي أن التقرير قد بني على عناصر غير وافية.

من خلال هذه التطبيقات القضائية نلاحظ أن القاضي يقوم بتحديد التعويض عن نزع الملكية بكل سيادة و سلطة و حتى دون الرجوع إلى تقرير الخبرة سواء كان القاضي من الدرجة الأولى أو الثانية.

كما أن القاضي أثناء رجوعه لتقرير الخبرة و الحكم بالتعويض لا ينقص من سلطته التقديرية للحكم بالتعويض و بالتالي تسوية النزاعات الدائرة حوله إذ أنه و من غير المنطقي ترك حماية حق الملكية الخاصة المكرسة و المحمية دستوريا إلى خبير قضائي ليقوم بالفصل في إحدى أهم الضمانات الممنوحة للمواطن مقابل سلطة الإدارة في نزع الملكية⁽¹⁾.

الفرع الثالث : تقييم دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض:

بما أن للإدارة سلطة عامة لتحقيق منفعة عامة ، و هو الأمر الذي يحد من سلطة القاضي تجاه الإدارة التي تعمل على مقاومة رقابة القضاء في ظل مبدأ إستقلالها ، مما يعني أن محاولة القاضي الإداري لإيجاد التوازن المطلوب بين حق الملكية و المصلحة العامة كثيرا ما يصطدم بالسلطات و الإمتيازات الممنوحة للإدارة بإعتبارها تسعى لتحقيق النفع العام و هو الأمر الذي يدفعنا لتقييم دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية وهنا يطرح التساؤل حول تحكم القاضي في فكرة العدل و الإنصاف و كذلك في سلطته تجاه إمتيازات الإدارة.

أولا: سلطة القاضي حيال مفهوم العدل و الإنصاف:

إن فكرة العدل و الإنصاف و رغم توضيحها إلا أنها تبقى عامة و إذ أن الأمر يختلف من قاضي إلى آخر ، فما يراه هذا القاضي عادلا و منصف لا يراه القاضي الأخر كذلك و هو الأمر

¹- خالد بعوني ، المرجع السابق ، ص 102.

الذي يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء فما يراه قضاة الدرجة الأولى عادلا و منصفا لا يراه قضاة مجلس الدولة كذلك ، حيث يلاحظ أنهم قاموا في العديد من المرات بتعديل التعويض المحكوم به في الدرجة سواء برفع مبلغ التعويض أو خفضه و يؤسسون قضاءهم على المادة 21 من القانون 11/91 لاعتبار التعويض الذي حكم به عادل و منصف⁽¹⁾.

ثانيا ، حدود سلطات القاضي تجاه الإدارة :

رغم الدور الإيجابي للقاضي في المنازعة الإدارية و الطابع التحقيقي لها ، إلا أنه توجد إعتبارات تتعلق بكون الإدارة ذات سلطة عامة تهدف لتحقيق المنفعة العامة و هذه الإعتبارات تحد من سلطة القاضي الإداري تجاه الإدارة التي تعمل دائما على مقاومة رقابة القضاء في ظل مبدأ إستقلالها.

و بالرغم من أن القاضي الإداري يتمتع بسلطة الرقابة على مشروعية القرارات إلا أن سلطته تجعله غير قادر على إصدار أوامر للإدارة للقيام بعمل أو الإمتناع عنه ، أو تهديدها لحملها على الإلتزام بقراراتها ، كما أن القاضي لا يمكنه الحلول محل الإدارة فيما تقوم به من أعمال ، و غيرها من الحدود التقليدية التي تعرقل القاضي الإداري للقيام بدوره على أكمل وجه و هذا راجع لإعتبارات السلطة العامة.

و بالرغم أيضا من القيود الواردة على سلطة القاضي في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية و كذا المفهوم العام لفكرتي العدل و الإنصاف إلا أن القاضي الإداري يلعب دورا إيجابيا في حماية حق الملكية من تعسفات الإدارة بتحديد تعويض عن نزع الملكية ، مقيدة من جهة بحدود سلطاته تجاه الإدارة، و محرر من جهة أخرى من هذه القيود بفضل فكرة العدل و الإنصاف فالعمومية التي يتمتع بها هذه الفكرة تفتح مجالا للقاضي الإداري قصد الحكم بتعويض يريح ضميره⁽²⁾.

نخلص مما تقدم أن الإدارة بعد تحديدها للأملك المراد نزع ملكيتها ، تصدر قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، الذي يترتب عليه حق التعويض للصاحب العقار المنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية التبعية ، ولكن لإستحقاق التعويض لا بد من توفر جملة من

¹ - عبد الله ارانتن ، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ، جامعة ميلود معمري ، تيزي وزو ، 2007 ، ص 129.

² - خالد بعوني ، المرجع السابق ، ص 113.

الشروط منها ما يرتبط بالضرر الموجب له إذ كان مادي أو معنوي، ومنها ما هو مرتبط بالتعويض في حد ذاته ما إذا كان نقدي أو عيني، وبعد تحديد هذه الشروط تقوم الإدارة نازعة الملكية بتقدير التعويض، كما تكون ملزمة بدفعه لمستحقيه الذين حددهم المحافظ المحقق في التحقيق الجزئي .

كما أن القانون جاء بعدة ضمانات تكفل حقوق المنزوع ملكيته منها ضمانات مدنية و إدارية و أهمها الضمانات القضائية التي بمقتضاها يلجا إلي القضاء للمطالبة إما بإلغاء قرار النزاع خاصة إذا كان مشوب بعيب، أو المطالبة بالتعويض إذا لم يرضه التعويض المقترح من قبل الإدارة، هنا يلعب القاضي المختص دورا هاما للغاية و ذلك لكونه طرفا محايدا في النزاع، و يمكنه تقدير التعويض المستحق من نزع الملكية بكل إستقلالية مما يضمن موضوعية هذا التقدير، وعلى هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة والمنفعة العامة.

الخاتمة

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعتبر من أهم المواضيع القانون الإداري، فالمشرع وسعياً منه لتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة و حماية هذه الأخيرة من تعسف الإدارة ، فقد حاول تأطير هذا الموضوع بإصداره لقانون ومرسوم تنفيذي يحدد قواعد نزع الملكية و كيفية تطبيقها ،ووعياً منا بأن وجود قانون كامل و مثالي حياله يصعب إستدراكها ،وعليه فان قانون نزع الملكية لا يمكن أن يكون إلا عملاً معقداً كنتيجة حتمية لخضوعه لتطور بطيء لأنه يمر بكثير من العوامل السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية....

مع ذلك فإن أي إصلاح لنظام نزع الملكية لا بد أن يمر -في نظرنا - عبر تحسين القانون الذي ينظم هذا الإجراء ،وإذ كان لا بد من إستخلاص نتائج من هذا البحث فلا يمكن ذلك إلا بوضع اليد على الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون رقم 11/91 لأنه جاء أقل دقة وتفصيلاً من الأمر رقم 48/76 وذلك فيما يتعلق بمايلي :

-فيما يخص الإجراءات المتبعة لنزع الملكية فقد إستدرك المشرع في قانون 11/91 إجراء إصدار قرار القابلية للتنازل الذي يعتبر إجراء في غاية الأهمية قبل إصدار القرار النهائي القاضي بنزع الملكية الذي لم يكن مطبق في الأمر 48/76 هذا من جانب.

أما من جانب آخر فالملاحظ انه في غالب الأحوال قد يحدث النزاع دون أن تحترم الإدارة الإجراءات الخاصة في بعض العمليات ،مثل عملية النزع لصالح هيئات الدفاع الوطني نظراً لما يحمله هذا القطاع من سرية ،غير أن القانون لم يوضح كيفية الإعلان عن الطابع السري و لا الجهة التي تقوم بإجراءات النزاع و لا سلطة القاضي حياله ،حيث أحال الأمر إلى المرسوم التنفيذي ليوضح الأمر.

أما بخصوص الإجراءات الإستثنائية الخاص بالطلب النزع التام فلم يكن موضعاً بدقة في الأمر رقم 48/76 فقد بينت المادة 23 منه الحالات و الأجال الذي يستجيب فيها لطلب النزع التام للملكية ، لكن الملاحظ أن المشرع الجزائري لا في القانون 11/91 و لا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لم يتطرق لهذه المسألة كما لم يبين كيفية ممارسة هذا الحق إذا رفضت الإدارة النازعة الإستجابة له ، ونكون هنا أمام فراغ قانوني عليه أن يضع شروطاً محددة لهذه العملية.

أيضا يتضح من النصوص القانونية أن المشرع في القانون رقم 11/91 لم يأت بأحكام تفصيلية أو تطبيقية مما يجعل فهم حق الإسترجاع دون الرجوع القانون الجزائري السابق ، لذا لا بد على المشرع إعادة النظر في هذه المادة لتحديد شروط الإسترجاع وهو يعد فراغا قانونيا ، يصعب مهمة الإدارة .

أما فيما يخص التعويض عن نزع الملكية الذي يعتبر أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات و الحقوق العينية ، فالمشرع هنا لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه بالتفصيل لا في ظل الأمر رقم 48/76 حيث تكلمت المادة 15 منه عن الضرر المسبب جراء نزع الملكية ، ولا في القانون رقم 11/91 بنص المادة 21 التي تؤكد أيضا على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك من ضرر ، لكن هذا الأخير لم يحدده وهو يعد نقصا واضحا في نظرنا- في تنظيم احد أهم حقوق المنزوع ملكيته طالما أن التعويض يشكل أحد قطبي نزع الملكية التي على المشرع تنظيمها و بدقة إستنادا إلى نصوص دستورية. هذا ما أقره دستور 1996 في مادته 20 حيث تنص على صيانة حق الملكية ، و طالما انه يحيل بشكل ضمنى إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض في ظل القانون المدني ، والذي أدرج القضاء في ظلها على التعويض لكل من الضرر المادي و المعنوي في نطاق مبدأ الجبر الكامل للضرر بناء على نص المادتين 124 و 182 من القانون المدني.

كما أن إتباع الإدارة لطريقة الإيداع في دفع التعويض ، و حصولها على إشهاد من طرف القضاء على ذلك فيه مساس بحق منزوع الملكية في مراجعة قيمة التعويض أمام الجهة نازعة الملكية ، و بالتالي لا يبقى أمامه إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقه في التعويض العادل و المنصف و المسبق.

أما بخصوص الضمانات فإن المشرع بمنحه للمحافظ المحقق سلطة إثبات الملكية يكون قد سواه بالقاضي في هذا المجال و هذا الأمر يحد من سلطة القاضي ، لذا على المشرع تدارك هذه النقطة بتقليص سلطات المحافظ المحقق، و إعطاء ضمانات أكثر للمنزوع منه الملكية و ذلك لضمان حقه من الضياع.

أما فيما يتعلق بتخصص القاضي فبالنظر إلى تكوين القاضي الناظر في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية نرى عدم تخصص القاضي في المادة العقارية مما يجعل حكمه ناقصا كونه غير ملم بصفة كافية بالمحيط الإداري فعلى المشرع إيجاد حل لهذا الموضوع.

و أمام هذه الثغرات التي لم يسدها المشرع الجزائري في القوانين الخاصة بموضوع نزع الملكية توصلنا إلى بعض الإقتراحات و التوصيات منها:

- ما يخص مسألة الإتفاق الودي على المشرع أن يبين و ينص على إجراءات القيام بالإتفاق الودي من خلال النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية ،كما يضبط القواعد الخاصة بها.
- تجسيد الحقوق الأساسية للمنزوع ملكيتهم على مستوى أحكام التشريع المنظم لنزع الملكية ،و يكون ذلك بالسهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل و المنصف ،ولكي يكون متماشيا مع تحقيق هذا المبدأ يجب إسناد مهمة تحديد تقويم الأملاك و التعويض إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقرير وبذلك يضمن حماية الملكية الفردية و يحقق التوازن بينها و بين المنفعة العامة.
- وأيضا بالسهر على دفع التعويض والذي يكون محددًا من طرف القاضي بصفة فعلية للمنزوع ملكيته ،و ليس وضعه كما هو ممارس في ظل القانون الحالي 11/91 عن طريق الإيداع بشكل آلي ،والمحدد من طرف الإدارة و حدها لدى خزينة الولاية ،والذي قد لا يساوي القيمة الحقيقية للعقار المنزوع في السوق ،كما يجب على المشرع النص في القانون الجديد لنزع الملكية على إعطاء الحق للمنزوع ملكيته في المشاركة في تعيين مبلغ التعويض ،وهذا لكي لا يشكل نوعا من الإعتداء على الملكية الفردية .
- على المشرع أن يخصص إجراءات خاصة بتسوية منازعات التعويض عن نزع الملكية وذلك إحتراما لخصوصية الحق المتنازع عليه ،كما عليه تكوين قاضي متخصص في
- الميدان العقاري حتى يتحكم بالشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعة و لا يكون بحاجة دائما إلى اللجوء إلى الخبرة أو الرجوع إلي النظام السائد قبل 1976 .

على المشرع أن يبتعد على الترجمة الحرفية لنصوص القانون الفرنسي لأن تعبيرها جاء ركيكا وهذا واضح في المادة 22 من القانون رقم 11/91 بالتالي عليه أن يراعي في الترجمة روح القانون .

- أيضا كان من الممكن للمراسيم التنفيذية أن تسد الكثير من هذه الفراغات، غير أن المرسوم التطبيقي الوحيد لهذا القانون هو المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يكاد يكون تكرار للقانون 11/91 نفسه.

فبعد دراسة مختلف جوانب موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و من خلال هذه الإستنتاجات و الإقتراحات التي توصلنا إلي أن المشرع الجزائري نظم إجراءات نزع الملكية في قانون 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي 186/93 بداية بإصدار قرار إثبات المنفعة العامة الذي يؤكد بأن العملية التي ستنتج تمثل المصلحة العامة ،وبعد التأكد من صحة العملية يصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة ثم يأتي دور إصدار قرار القابلية للتنازل لينتهي بإصدار قرار نزع الملكية ،وذلك بنقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى الذمة المالية لنزع الملكية، و بذلك يضمن حقوق الأشخاص المنزوع ملكيتهم من الضياع أو الاستغلال من طرف الإدارة .

كما أن المشرع الجزائري يحقق التوازن النسبي بين الملكية الفردية و المنفعة العامة من خلال إعطاء المالك ضمانات للحد من تعسف الإدارة وذلك بالحد من سلطاتها التقديرية في نزع الملكية إنطلاقا من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها .

كما أن إحداث آليات الكفيلة بإلزام الإدارة باحترام الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وأيضا إلزامها بتقييم الأملاك المنزوعة يمكن صاحب العقار المنزوع ملكيته من التعويض العادل و المنصف.

فإذا لم تقم الإدارة نازعة الملكية الفردية بدفع التعويض العادل و المنصف فقد يلجا صاحب الملكية إلى القضاء للمطالبة بالتعويض المستحق و بذلك تثور منازعات بشأنه جراء عدم إنصاف الإدارة له .

وبالتالي وضع المشرع الجزائري تحت تصرف المنزوع ملكيته ضمانات تكفل حماية حقه ،
فبالإضافة إلى التعويض العادل و المنصف و المسبق الذي يعد بمثابة ضمانة له توجد ضمانات
أخرى منها ضمانات مدنية التي تتمثل في دعوى الإستحقاق و دعوى منع التعرض للملكية،
و أخرى إدارية وأهمها الضمانات القضائية ، التي يلعب القاضي الإداري دورا مهما في تسوية
منازعات التعويض وذلك عن طريق الإطلاع على مضمون التعويض و إعادة تحديده إذا لم
يكن منصف و عادل وذلك بناء على تقرير الخبر ويمكن أيضا أن يبني على المعاينة مفادها
إنتقال القاضي لمشاهدة الأملاك و تقييمها سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم ،
وهنا تكون سلطته محدودة نظرا إلي السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة نازعة الملكية ،
فمحاولة القاضي الإداري إيجاد التوازن بين الملكية الفردية و المصلحة العامة يصدم بالسلطات
و الإمتيازات الممنوحة للإدارة باعتبارها تسعى لتحقيق النفع العام.

إنطلاقا من هذه النتائج و الاقتراحات و التوصيات التي نصبو من خلالها إلى إصلاح يوفق
بين العدالة التي تركز عليها عملية نزع الملكية المتمثلة في صيانة الحقوق المشروعة للأفراد ،
و بين ما يهدف إليه التطور الإقتصادي و الإجتماعي و الثقافي ، فعلى هذا الأساس فإن ميدان
نزع الملكية لا يزال شاسعا بحاجة إلى دراسات معمقة تستحق البحث فيها بقصد تنوير المعنيين
في هذا المجال.

قائمة المراجع

أولا: القوانين

➤ الداستير:

1. دستور 1976 المؤرخ في 02 ذي الحجة 1396 الموافق ل 1979/11/19 ،الجريدة الرسمية ،العدد ،94 ،الصادر سنة 1979.
2. دستور 1989 المؤرخ في 23 رجب 1409 الموافق ل 1989/02/23 ،الجريدة الرسمية، العدد 41 ،الصادر سنة 1989.
3. دستور 1996 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل 1996/11/07 ،الجريدة الرسمية، العدد76 ،الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 1996.

➤ القوانين العضوية والعادية :

❖ القوانين العضوية :

1. القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق 30 ماي 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله ،الجريدة الرسمية ،العدد 37 ،السنة 35.

❖ القوانين العادية :

1. القانون 23/90 المؤرخ في 27 محرم 1411 الموافق 18 أوت 1990 المعدل و المتمم للأمر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ،الجريدة الرسمية ،العدد36 ،الصادر بتاريخ 22 أوت 1990.
2. القانون 25/90 المؤرخ في 01 جمادى الأول 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 49 ،الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.
3. القانون 03/91 المؤرخ في 08 جانفي 1991 المتضمن مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية ،العدد02 ،السنة 29.
4. القانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،الجريدة الرسمية ،العدد 21 ،السنة 29.

5. القانون 01/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 الموافق 05 فبراير 2002 يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات ،الجريدة الرسمية ،العدد 08 ،الصادر بتاريخ 06 فبراير 2002.
6. القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 21 لسنة 2008.
7. القانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 ،المتضمن قانون أملاك الدولة المعدل، الجريدة الرسمية ،العدد 44 ،الصادر في 2008.

❖ المواثيق الدولية:

1. الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1948.
2. الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب الصادر في 28 جويلية 1981.

➤ التنظيمات :

❖ الأوامر:

1. الأمر 977/58 المؤرخ في 23/10/1958 المتضمن قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الفرنسي.
2. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية ،العدد 47 ،السنة 03.
3. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 08 جوان 1966 يتضمن قانون العقوبات ،الجريدة الرسمية ،العدد 47 ،السنة 03.
4. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ،الجريدة الرسمية ،العدد 78 ،السنة 12.
5. الأمر 48/76 المؤرخ في 25 جمادى الأولى 1396 الموافق 25 ابريل 1976 ، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة،الجريدة الرسمية ،العدد 44 الصادر بتاريخ 01 /06/1976.
6. الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396 الموافق ل 09 ديسمبر 1976 ، المتضمن قانون التسجيل العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 81 ،الصادر في 18 / 12/1976.

7. الأمر 02/84 المؤرخ في 12 ذي الحجة 1404 الموافق ل 08 ديسمبر 1984
المتعلق بالأحكام العسكرية تكوينها و تسيرها ،الجريدة الرسمية ،العدد 38 ،الصادر
بتاريخ 1984/01/03.

❖ المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الثاني 1396 الموافق 25 مارس 1976
المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 30 ،السنة 14.
2. المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق ل 27 يوليو 1993
يحدد كليات تطبيق القانون 11/91 الصادر في 27 أبريل الذي يحدد القواعد المتعلقة
بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،الجريدة الرسمية ،العدد 51 لسنة 31.
3. المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 27 ذي القعدة 1413 الموافق ل 19 ماي 1993
المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بتأسيس
السجل العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 لسنة 31.
4. المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 03 جمادى الثاني 1426 الموافق ل 10 يوليو
2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد
كليات تطبيق القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة
بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،الجريدة الرسمية ،العدد 48.
5. المرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 04 رجب 1429 الموافق ل 07 يوليو 2008
يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كليات
تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة
بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،الجريدة الرسمية ،العدد 39.
6. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق 25 يناير 2015
يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،الجريدة الرسمية ،العدد 07 ،الصادر في
12 فبراير 2005.

❖ القرار الوزاري المشترك :

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26 جانفي 1993 المتعلق بنزع الملكية
من أجل المنفعة العامة الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز.

2. المنشور الوزاري رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

❖ القرارات القضائية:

1. القرار رقم 71121 المؤرخ في 1990/04/07 ،المجلة القضائية ،قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ،الجزائر ،العدد 04،1990.
2. القرار رقم 20642 المؤرخ في 1981/12/12 ،المجلة القضائية ،قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ،الجزائر ،العدد 01، 1990.
3. القرار رقم 55229 المؤرخ في 1989/06/02 ،المجلة القضائية ،قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ،الجزائر ،العدد 02 ، 1992.
4. القرار رقم 202986 المؤرخ في 1998/12/16 ،المجلة القضائية ،قسم المستندات و النشر للمحكمة العليا ، الجزائر ، العدد 02 ، 1998 .
5. قرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/16 ،مجلة مجلس الدولة ،الجزائر ،العدد 02 ، 2001 .
6. قرار رقم 012368 المؤرخ في 2002/06/25 ،مجلة مجلس الدولة ،الجزائر ،العدد 03 ، 2002 .
7. قرار رقم 8247 المؤرخ في 2003/12/22 ،مجلة مجلس الدولة ،الجزائر ،العدد 04، 2003 .

ثانيا :المؤلفات باللغة العربية

❖ الكتب :

1. أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطرز ،قاموس العرب ،الجزء 2 ،مكتبة أسامة بن زيد ، سوريا ، 1979.
2. أنس جعفر ،النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1983.

3. أحمد محيو ،ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد ،المنازعات الإدارية ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1994.
4. إبراهيم نجار ،احمد زكي بدوي ،يوسف شلال ، القاموس القانوني ،فرنسي و عربي ، الجزء ،مكتبة لبنان ،لبنان ،1995 .
5. أعمار يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،الجزائر ،2001.
6. أحمد محمد جمعة ،منازعات التعويض في مجال القانون العام ،مع أحدث الأحكام حتى 2003 ،منشأة المعارف ،الإسكندرية ،2005.
7. أنور طلبية ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،المكتب الجامعي الحديث ،مصر ،بدون تاريخ نشر.
8. احمد بن محمد بن علي المقرري القيومي ، المصباح المنير ، الجزء الثاني ،المكتبة العلمية ،بيروت ، بدون تاريخ نشر .
9. بشير بلعيد ،القضاء المستعجل في الأمور الإدارية ،مطابع عمار فرقي ،الجزائر ،1993.
10. حسن البغال ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة فقها و قضاء ،دار الثقافة العربية للطباعة ،مصر ،1966.
11. حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة ،الجزائر ،2002.
12. حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة ،الجزائر ،2004.
13. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ،الجزائر ،2005.
14. رشيد خلوفي ،قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول الدعوى الإدارية) ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1994.
15. رشيد خلوفي ،القضاء الإداري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2002.
16. سليمان محمد الطماوي ،القضاء الإداري ،الجزء الثاني ،قضاء التعويض ،دار الفكر العربي ،مصر ،1977.

17. سليمان محمد الطماوي ، مبادئ القانون الإداري ، -دراسة مقارنة- ، الكتاب الثالث ، دار الفكر العربي ، مصر ، 2007 .
18. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية و تحليلية- دار هومة ، الجزائر ، 2002.
19. سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري -دراسة مقارنة - دار الفكر العربي ، مصر ، 1996.
20. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني -نظرية الالتزام بوجه عام ، مصادر الالتزام - دار النهضة العربية ، مصر ، 1967.
21. عبد العزيز السيد الجوهري ، محاضرات في الأموال ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1983.
22. عبد العزيز السيد الجوهري ، القانون و القرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار و الشهرة -دراسة مقارنة - ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1991.
23. عبد الودود يحي ، الموجز في النظرية العامة للالتزام -المصادر، الأحكام ، الإثبات - دار النهضة العربية ، مصر ، 1994.
24. عبد الحميد الشواربي ، أسامة عثمان ، منازعات الأوقاف و الأحكام و النظام القانوني لأملاك الدولة الخاصة و نزع الملكية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1997.
25. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء 8 - حق الملكية الجديد - منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الثالثة ، بيروت ، 2000.
26. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 9 -أسباب كسب الملكية- منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2004.
27. عمار عوابدي ، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، دون تاريخ نشر .
28. عبد الغني بسيوني ، القانون الإداري ، دار الجامعية ، بيروت ، بدون تاريخ نشر .

29. محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975 .
30. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري – دراسة مقارنة – في ظل قانون الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
31. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة – دراسة تأصيلية مقارنة – دار النهضة العربية، مصر، 1988.
32. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992.
33. مورييس نخلة، قانون الاستملاك المنقح، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
34. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
35. محمد رفعت عبد الوهاب، حسن عثمان محمد عثمان، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
36. محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2003.

❖ المقالات :

1. أحمد رحمانى "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، العدد الثاني، 1994 .
2. أحمد حططاش "سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة"، مجلة الفكر البرلماني، العدد 21، 2008 .

3. رشيد زوايمية "القواعد الأساسية في نزع الملكية للمنفعة العامة" ،مجلة العلوم القانونية و الإدارية ،المعهد الوطني للتعليم العالي للعلوم القانونية و الإدارية ،جامعة تيزي وزو ،الجزائر ، العدد الأول ، 1986 .
4. صالح العلي "وسائل حماية الملكية في الاقتصاد الإسلامي" ،مجلة الأمير عبد القادر ، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة ،الجزائر ،2005 .
5. صوفيا شراد ورياض دنش "منازعات إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية (منازعات التعويض)" ،مجلة الاجتهاد القضائي ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر ،العدد الثاني، 2006 .
6. عمار معاشو ،النزاعات العقارية بين الأفراد فيما بينهم (الأفراد و الإدارة) ،مداخلة من الملتقى الوطني للعلماء للعلماء ،كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار عنابة ،الجزائر ،جوان،2000 .
7. مقداد كروغلي "نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية" ،المجلة القضائية ،العدد الثاني، 1996.
8. موسى بوصوف "دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية" مجلة مجلس الدولة ، نصف سنوية ، الجزائر ،العدد الثاني، 2002 .

❖ الرسائل الجامعية :

1. خالد بعوني ،إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة ماجستير ،فرع الإدارة و المالية ،كلية الحقوق بن عكنون ،الجزائر ،2003.
2. زوبيير براحلية،التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ،كلية الحقوق ،جامعة باتنة ،الجزائر ، 2008 .
- سهيلة منبه ،الإجراءات الإدارية لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،المدرسة العليا للقضاء ،الجزائر ،2010 .
3. عزت صديق طنبوس ،نزع الملكية للمنفعة العامة –دراسة مقارنة – أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق ،جامعة عين الشمس ،القاهرة ، 1988 .
4. عقيلة وناس ،النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ،رسالة ماجستير في القانون الإداري ،كلية الحقوق ،جامعة باتنة ،الجزائر ،2006.

5. عبد الله إراتن ،دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة ، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال ، جامعة ميلود معمري تيزي وزو ،الجزائر ،2007 .
6. فرحات بن جامع ،التعويض عن نزع الملكية العامة ،رسالة ماجستير فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق جامعة عنابة ،الجزائر ،2004 .
7. محمد زغداوي ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري – المفهوم و الإجراءات- أطروحة دكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة ،الجزائر ، 1998.

➤ المؤلفات باللغة الفرنسية

- 1.Alain Letarnec ,Manuel De L'expropriation Libraire ,Daloz, Paris ,1960 .
- 2.André Homont ,L'expropriation pour cause d'utilité public ,Paris , 1968.
- 3.André Delaubader ,Traite élémentaire de droit administratif ,Librairie generale de droit et de la jurisprudence 3^{eme} Edition , Paris ,1967.
4. Beraud Robert , “Code commente de l'expropriation formules exemple dévaluation” ,Textes annales des loyers et de la propriété commerciale et rurale N^o7 ,8 .1969 .
- 5.Bouchahda et Kheloufi , Recueil d'arrêts jurisprudences administrative, office des publication universiteres ,Alger , 1979 .
- 6.Charles Débâche ,Contentirux administratif ,Daloz ,Paris ,1975 .
7. Dominique Musso, Le nouveaux régime de l'expropriation et ses modalités application , Delmas et Cie, 2^{eme} Edition ,Paris ,1965 .
8. Daniel Champigny ,L'expropriation et la rénovation urbaine ,Librairie générale de droit et de la jurisprudence , Paris ,1968 .
9. Jean-Marie Auby ,Robert Ducos Ader, Droit administratif , Daloz, 4^{eme} Edition, Paris ,1980 .

- 10.** Jacque Ferbos ,George sallas , L'expropriation et évaluation des biens, De Moniteur ,4^{eme} Edition, Paris ,1979 .
- 11.** Jaquelin Mourand – Dévriller ,Cour de droit administratif ,(Domaine , Travaux), Masson , Paris ,1999 .
- 12.** Jean-Louis Dergal ,Bushi , macro ,Trait de droit civil ,(Les biens) , Edition dalta ,Paris ,2003.
- 13.**Jacques Ferbos et Antoine Bernard ,L'expropriation des biens ,9^{eme} Edition , Paris ,2004.
- 14.** Henri Démontons , Traitedu domaine de l'état . Dalloz, 6^{eme} Edition , France ,1964.
- 15.**Pierre Charyer ,Expropriation pour cause ,Dut élite ,Juris classeur administratif ,Fascicule 403 ,Paris ,1980 .
- 16.** Philippe Godfrin ,Droit administratif des biens , Masson , 3^{eme} Edition, France . 1987.

الفهرس :

01	مقدمة
08	الفصل الأول : نظام التصريح بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة
09	المبحث الأول : مبادئ نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
09	المطلب الأول : ماهية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
10	الفرع الأول : مفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة
10	أولاً:تعريف إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
10	أ:التعريف الفقهي
11	ب:التعريف القانوني
12	ثانيا : خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
12	أ : نزع الملكية طريقة استثنائية
12	ب : نزع الملكية طريقة جبرية
13	ج:نزع الملكية تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة
15	د : إلزامية التعويض العادل و المنصف
15	الفرع الثاني : تمييز إجراء نزع الملكية عن بعض التصرفات القانونية المشابهة لها
15	أولاً : نزع الملكية و التأميم
15	أ : من حيث الطبيعة
16	ب : من حيث المحل
16	ج : من حيث الإجراءات
16	ثانيا : نزع الملكية و الاستيلاء

- 17 أ : من حيث المحل
- 17 ب: من حيث الإجراءات
- 17 ثالثا : نزع الملكية و المصادرة
- 18 رابعا :نزع الملكية و فرض الحراسة
- 18 أ : من حيث المحل
- 18 ب: من حيث الإجراءات
- 19 ج :من حيث النتائج
- 19 د:من حيث الغاية
- 19 الفرع الثالث : الأساس القانوني لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة
- 20 أولا :وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز و أشغال كبرى
- 21 ثانيا : قيام الحاجة العامة
- 22 المطلب الثاني : شروط نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
- 22 الفرع الأول : الشروط الخاصة بطبيعة و نوعية الملكية
- 23 الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالمنفعة العامة
- 24 الفرع الثالث :الأدوات التي تلجا إليها الإدارة عند الضرورة
- 25 المطلب الثالث : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
- 25 الفرع الأول : نطاق نزع الملكية من حيث الموضوع
- 26 أولا : العقارات
- 27 أ :الأملك التابعة للخواص
- 28 ب :الأملك الخاصة التابعة للدولة و الأشخاص المعنوية العامة

- 28 ثانيا: الحقوق العينية العقارية
- 29 ثالثا: المنقولات
- 29 الفرع الثاني : نطاق نزع الملكية من حيث الجهة المختصة
- 29 أولا :الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة
- 30 ثانيا : أصحاب الحق في طلب نزع الملكية
- 31 ثالثا :المستفيدون من نزع الملكية
- 31 الفرع الثالث : نطاق نزع الملكية من حيث الهدف
- 32 أولا : مفهوم المنفعة العامة و حدودها
- 32 ثانيا :الرقابة القضائية على المنفعة العامة
- المبحث الثاني:الإجراءات القانونية العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة**
- 33
- 33 المطلب الأول :إصدار قرار إثبات المنفعة العامة
- 33 الفرع الأول :الإجراءات و الشروط الأولية لطلب نزع الملكية للمنفعة العامة
- 34 الفرع الثاني :فتح قرار التحقيق الإداري المسبق
- أولا :الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق الإداري المسبق وطبيعته
- 34 القانونية
- 34 أ : الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق الإداري المسبق
- 36 ب :الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق الإداري المسبق
- 36 ثانيا : نشر قرار التحقيق الإداري المسبق

- 36 الفرع الثالث : سير التحقيق الإداري المسبق
- 37 أولاً : الشروط المتعلقة بمكان و زمان إجراء التحقيق
- 37 أ : مكان سير و فتح التحقيق
- 37 ب : زمن إجراء التحقيق
- 38 ثانياً : الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق الإداري المسبق
- 38 أ : دفتر التحقيق
- 38 ب : كيفيات عمل لجنة التحقيق
- 40 المطلب الثاني : إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة
- 40 الفرع الأول : شروط صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة
- 40 أولاً : الجهة المختصة بإصدار القرار التصريح بالمنفعة العامة
- 41 ثانياً : شرط الشكل و المواعيد
- 42 ثالثاً : نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة
- 43 الفرع الثاني : طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة
- 44 المطلب الثالث : إصدار قرار القابلية للتنازل و قرار نزع الملكية
- 44 الفرع الأول : إصدار قرار القابلية للتنازل
- 45 أولاً : مرحلة التحقيق الجزئي
- 46 ثانياً : مرحلة تقييم الأملاك
- 47 الفرع الثاني : إصدار قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- 47 أولاً : إجراءات قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- 48 ثانياً : الآثار المترتبة على قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

- 48 أ: الآثار المترتبة على نازع الملكية
- 49 ب: الآثار المترتبة على المنزوع ملكيته
- 49 ج: الآثار المترتبة على العقار
- المبحث الثالث : الإجراءات القانونية الخاصة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة**
- 50 العامة
- 50 المطلب الأول : الاتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة
- 50 الفرع الأول: كيفية التملك في حالة الاتفاق الودي
- 50 أولا : التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة
- 51 ثانيا : التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة
- ثالثا : حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر و المحجور عليهم و الغائبين و عديمي الأهلية
- 51 و عديمي الأهلية
- 51 الفرع الثاني : الآثار المترتبة على الاتفاق الودي
- 52 المطلب الثاني : نزع الملكية في حالات الاستعجال
- 52 الفرع الأول : حالات الاستعجال في نزع الملكية
- 53 أولا : حالة العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني
- 53 ثانيا : حالة الاستعجال القصوى
- 54 الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن نزع الملكية في حالة الاستعجال
- 55 المطلب الثالث : طلب النزع التام للعقار و حق الاسترجاع
- 55 الفرع الأول : طلب المنزوع ملكيته النزع التام للعقار
- 56 أولا : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

56	ثانيا :شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية
58	الفرع الثاني : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
60	خلاصة الفصل
61	الفصل الثاني : نظام التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
62	المبحث الأول :أساس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
62	المطلب الأول :شروط استحقاق التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
62	الفرع الأول: الشروط المرتبطة بالضرر
62	أولا : الضرر المادي
63	ثانيا : الضرر المباشر
64	ثالثا : الضرر المؤكد
65	رابعا : المضرور في مركز يحميه القانون
66	الفرع الثاني : الشروط المرتبطة بالتعويض
66	أولا :العدل و الإنصاف
67	ثانيا : تحديد مبلغ التعويض
67	ثالثا : سابقا لنقل الملكية
68	المطلب الثاني : قواعد تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
69	الفرع الأول : القيمة في تقدير التعويض
70	أولا : القيمة النفعية في تقدير التعويض
70	ثانيا : قيمة إعادة التأسيس في تقدير التعويض
70	ثالثا : القيمة النفعية المشخصة في تقدير التعويض

- 70 رابعا : القيمة المقارنة في تقدير التعويض
- 71 الفرع الثاني : مشتملات العقار
- 71 الفرع الثالث : الاستعمال الفعلي للعقار
- 72 المطلب الثالث : إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
- 72 الفرع الأول : المرحلة التحضيرية للتعويض عن نزع الملكية
- 73 الفرع الثاني : المرحلة التقييمية للتعويض عن نزع الملكية
- 74 الفرع الثالث : المرحلة التقريرية للتعويض عن نزع الملكية
- المبحث الثاني : نطاق دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة**
- 75 العامة
- 75 المطلب الأول : المستفيدون من التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
- 75 الفرع الأول : المالك العقار
- 76 الفرع الثاني : أصحاب الحقوق العينية التبعية
- 76 أولا : الراهن
- 76 ثانيا : أصحاب حق التخصيص
- 77 ثالثا : أصحاب حق الامتياز
- 77 الفرع الثالث : المستأجر للملكية
- 78 المطلب الثاني : أنواع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
- 78 الفرع الأول : أنواع التعويض من حيث طبيعته
- 78 أولا : التعويض النقدي
- 79 ثانيا : التعويض العيني
- 80 الفرع الثاني : أنواع التعويض من حيث قيمته

80	أولا : التعويض الرئيسي
80	ثانيا : التعويض التبعية
81	أ : التعويض عن الحرمان من الانتفاع
82	ب : التعويض عن إعادة الاستعمال
82	الفرع الثالث : عوارض دفع التعويض
82	أولا : التأخر في دفع التعويض
83	ثانيا : إعادة تقييم التعويض
84	ثالثا : المصاريف و التكاليف
85	المطلب الثاني : دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
85	الفرع الأول : ميعاد دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
86	الفرع الثاني : طرق دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
86	أولا : الدفع المباشر
86	ثانيا : إيداع التعويض لدى الخزينة
87	أ : حالات إيداع التعويض لدى الخزينة
88	ب: دفع التعويض المودع لدى الخزينة
88	الفرع الثالث : آثار دفع التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
88	أولا : إخلاء الأماكن المنزوعة الملكية
89	ثانيا : انتقال الحيازة وفقا لإجراءات الشهر العقاري
	المبحث الثالث : منازعات التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
91	المطلب الأول : إجراءات توجيه منازعة تقدير التعويض عن نزع الملكية

- 92 الفرع الأول:الجهة القضائية المختصة بالنظر في منازعات تقدير التعويض
- 94 الفرع الثاني : أطراف المنازعة التعويض عن نزع الملكية
- 95 أولا : المالك المنزوع منه ملكيته
- 96 ثانيا : السلطة النازعة الملكية
- 97 ثالثا : المستفيد من عملية نزع الملكية
- 98 الفرع الثالث : شروط الطعن في المنازعة تقدير التعويض
- 98 أولا :الشروط المتعلقة بمحاولة القيام بالاتفاق الودي قبل اللجوء إلي القضاء
- 99 ثانيا : الشروط المتعلقة بقبول الدعوى الإدارية
- 99 أ : الشروط العامة المتعلقة بالدعوى الإدارية
- 99 ب : الشروط الخاصة المتعلقة بالدعوى الإدارية
- 99 ب-1 : شرط القرار المطعون فيه
- 99 ب-2 : شرط الميعاد
- 100 المطلب الثاني : الضمانات القانونية التي تكفل حق المنزوع ملكيته
- 100 الفرع الأول : الضمانات المدنية لمالك العقار
- 100 أولا : دعوى الاستحقاق
- 101 ثانيا : دعوى منع التعويض للملكية
- 102 ثالثا : دعوى وقف الأشغال في الملكية
- 102 الفرع الثاني : الضمانات الإدارية لمالك العقار
- 103 أولا : حماية العقار من مخالفة مالكة للقوانين
- 103 أ : في المجال الحضري
- 103 ب : في مجال الفلاحي

104	ثانيا : حماية العقار من تصرفات الإدارة
104	أ : التصرفات النهائية للإدارة
105	أ-1 : في إطار التأميم
105	أ-2 : في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
106	ب : التصرفات المؤقتة للإدارة
106	ب-1 : في إطار الاستيلاء المؤقت
106	ب-2 : التسليم الإستعجالي للعقار
107	الفرع الثالث : الضمانات القضائية لمالك العقار
107	أولا : دعوى الإلغاء
107	أ : شروط رفع دعوى الإلغاء
108	أ-1 : محل الطعن بالإلغاء
108	أ-2 : الطاعن
109	أ-3 : الإجراءات
109	أ-3-1 : الشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء
109	أ-3-2 : تسجيل و شهر دعوى الإلغاء
109	أ-4 : المواعيد
110	ب : أوجه الإلغاء
110	ثانيا : دعوى التعويض
110	أ : شروط رفع دعوى التعويض
110	أ-1 : قاعدة القرار السابق
111	أ-2 : التظلم الإداري المسبق

111	أ-3: الصلح
112	أ-4: شرط الميعاد
112	ب: السلطة التقديرية للقاضي
113	ب-1: الخبرة
113	ب-2: المعاينة
114	المطلب الثالث : دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
114	الفرع الأول : سلطة القاضي الإداري اتجاه مفهوم و مضمون التعويض
114	أولا : مفهوم التعويض
115	ثانيا مضمون التعويض
116	الفرع الثاني : دور القاضي الإداري اتجاه الإدارة و اتجاه الخبرة
116	أولا : سلطة القاضي الإداري اتجاه الإدارة نازعة الملكية
117	ثانيا : سلطة القاضي الإداري اتجاه الخبرة
117	أ : سلطة القاضي الإداري اتجاه تعيين الخبير
117	ب : سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة
118	الفرع الثالث : تقييم دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض
118	أولا : سلطة القاضي الإداري حيال مفهوم العدل و الإنصاف
118	ثانيا : حدود سلطات القاضي اتجاه الإدارة
119	خلاصة الفصل
120	خاتمة
125	قائمة المراجع

الملاحق :

الملحق رقم 01: نموذج يتضمن قرار فتح التحقيق الاداري المسبق لاثبات المنفعة العامة.

الملحق رقم 02: نموذج يتضمّن قرار التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية الخاصة لانجاز مشروع الحاجز المائي.

الملحق رقم 03: نموذج يتضمن قرار القابلية التنازل عن الاملاك و الحقوق العقارية المخصصة لانجاز الطريق السيار شرق – غرب.

الملحق رقم 04 : نموذج يتضمن قرار تعيين المحافظ المحقق في موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة للقيام بالتحقيق الجزئي (للطريق السيار شرق- غرب).

الملحق رقم 05: نموذج يتضمن تقرير تقييم عقاري لمديرية املاك الدولة.

الملحق رقم 06: يتضمن نموذج قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية للاملاك و الحقوق العقارية الداخلة في انجاز الطريق السيار شرق – غرب .

الملحق رقم 07 : نموذج يتضمن إيداع مبالغ التعويض عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية الموجهة للأشخاص المطلوب نزع ملكيتها من اجل المنفعة العامة.