



جامعة 08 ماي 1945 قالمة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص قانون عام

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

## ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة

تحت إشراف الدكتورة:

إعداد الطلبة:

- سماح فارة

1/ عبد الرحمن عيساني

2/ نصر الدين عبد اللي

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	د. زويير براحية	جامعة 8 ماي 1945	أستاذ محاضر "ب"	رئيسا
2	د. سماح فارة	جامعة 8 ماي 1945	أستاذة محاضرة "ب"	مشرفا
3	د. سهيلة بوخميس	جامعة 8 ماي 1945	أستاذة محاضرة "أ"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

## باسم الله الرحمان الرحيم.

" لا يكلفه الله نفسا إلا وسعها لها ما كسبت وعليها ما اكتسبت ربنا لا تؤاخذنا إن نسينا أو أخطأنا ربنا ولا تحمل علينا إصرا كما حملته على الذين من قبلنا ربنا ولا تعلمنا ما لا طاقة لنا به و اعف عنا واغفر لنا و ارحمنا أنت مولانا فانصرنا على القوم الكافرين(286)".

## صدق الله العظيم.

الآية 286 من سورة البقرة.

شكر وعرفان

## شكر و عرفان

قال تعالى: " و لئن شكرتم لأزيدنكم " صدق الله العظيم.

فالشكر و الفضل لله عز وجل الذي بنوره استهدينا و بفضلہ استعنا تذكرة لأولي

الأبصار و تبصرة لذوي الألباب و الاعتبار.

نتقدم بكل اعتزاز و تقدير، و عرفانا بالجميل إلى الأستاذة المشرفة سماح فارة

التي كان لتوجيهاتها السديدة وملاحظاتها القيمة الأثر البالغ في إنجاز هذه الرسالة

فجزاها الله كل الخير.

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من مد لنا يد العون في إعداد هذا العمل بكل

روح زكية خاصة كل من أمدنا بالمراجع والوثائق والأحكام القضائية فلمهم أسمى

معاني الشكر والامتنان.

و لا يفوتنا في هذا المقام أن نتوجه بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة لما بذلوه

من جهد و وقت في الإطلاع على هذه المذكرة وإثراءها بأرائهم وملاحظاتهم

واقترحاتهم القيمة فجزاهم الله خير الجزاء.

الإلهاء

# إهداء

أحمدك ربي حمدا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك.

أهدي هذا العمل إلى من قال سبحانه وتعالى فيهما: >> وقضى ربك

أن لا تعبد إلا إياه وبالوالدين إحسانا>> إلى التي سهرت على وجداني، إلى منبع الفيض والحنان، إلى

التي حملتني بالدعاء زادا أُمي الحبيبة أطال الله عمرها.

إلى الذي أفنى زهرة شبابه بالعمل والكفاح لأصل إلى

ما وصلت إليه اليوم أبي العزيز.

إلى أخواتي و الإخوة الأعزاء \* عمار \*، \* نجبية \*، \* هناء \*، \* أسامة \*

إلى جدتي الغالية حفظها الله لنا مصدر بركة.

إلى من كان له الفضل علي في الوصول إلى هذه الدرجة العلمية.

إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع الذي نأمل أن يكون عملا يستفيد منه الجميع.

إلى من شارك معي في هذا العمل: نصر الدين.

إلى كل أحبائي و أصدقائي و رفقاء الدرب و زملاء الدراسة.

إلى من أشرفت على عملنا الأستاذة سماح فارة التي كانت نعم السند.

محمد الرحمن

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

(و قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك.. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك الله جل جلاله .

إلى من كلله الله بالهبة والوقار ، إلى من علمني العطاء بدون انتظار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار أرجو من الله يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار \*\* والدي العزيز \*\*

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني.. إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى الحبايب \*\* أمي الحبيبة \*\* .

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إخوتي \*\* سمية ، زكرياء ، هاجر \*\* . إلى أبناء إخوتي كل من \*\* إسلام، يحيى، جنى \*\* .

إلى جميع أصدقائي وكل من يعرفني من قريب أو بعيد .

إلى من تقاسما معي عناء البحث \*\* عبدالرحمان \*\* .

إلى جميع طلبة قسم الحقوق و العلوم السياسية خاصة دفعة قانون عام ماستر 2 "

إلى من اشرف على عملنا الأستاذة سماح فارة التي كانت نعم السند.

نصرالدين

مقدمة



يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ترتبط بالفرد وتخوله سلطة كاملة يمارسها على ملكه و ذلك باستعماله و استغلاله و التصرف فيه متى يشاء، وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء، لذلك اهتمت معظم الدساتير و التشريعات بحماية الملكية الفردية و ضمان عدم التعرض لها دون وجه حق سواء من قبل الأفراد أو من قبل الدولة، وفرضت القوانين الجزاءات المختلفة على كل من يعتدي على هذا الحق، حيث لم تسمح هذه الدساتير بالمساس به إلا في أضيق الحدود وضمن حدود معينة، و الدستور الجزائري اهتم اهتماما مباشرا بحقوق المواطنين، وخاصة فيما يتعلق بالملكية الخاصة إذ نص صراحة على أن لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون.

لكن قد يتعارض هذا الحق مع مقتضيات المصلحة العامة و التي تقتضي إنشاء مشاريع تنموية و خدماتية لازمة لخدمة أفراد المجتمع، و تحقيق المصلحة العليا للبلاد و التي هي أسمى من المصالح الخاصة للأفراد، ففي هذه الحالة أورد القانون استثناء على حق الملكية الخاصة بحيث يجوز للدولة المساس بالملكية الفردية لكن ضمن ضوابط هدفها المصلحة العامة، وتسمى هذه العملية بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وتعرف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء تتخذه الإدارة من شأنه حرمان الشخص من ملكه العقاري سواء تم ذلك بطريقة رضائية بموافقة المالك أو جبرا عنه، بهدف تخصيص العقار للمنفعة العامة، ويمكن اعتبارها بمثابة تضحية للمنفعة الفردية في سبيل المنفعة العامة.

ونظرا لكون نزع الملكية للمنفعة العامة من أخطر الإجراءات التي تلجأ إليها الإدارة لاستفتاء مطالبها و احتياجاتها ومساسه بالملكية الخاصة، فلقد استوجب المشرع أن يتم ذلك في إطار احترام ضمانات معينة و إجراءات صارمة يتوجب على الإدارة استفتاءها، وذلك تحت طائلة بطلان العملية، غير أن ذلك لا يضمن بأن الإدارة نازعة الملكية ستحترم هته الإجراءات و تنقيد بالقواعد القانونية المنظمة لهذا الامتياز لذلك كان لابد من وجود رقيب على أعمالها متمثل في الرقابة القضائية، و ذلك حماية لحقوق الأفراد في حالة خروج الإدارة عن الحدود التي رسمها المشرع، أو في حالة تعسفها عند ممارستها للسلطات الممنوحة لها.

## الإشكالية

و يتمحور موضوع دراستنا حول ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة الأمر الذي يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع ضمانات من شأنها تحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد في حماية ملكيتهم الخاصة و مصلحة الإدارة في تحقيق الصالح العام في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العامة؟

وتتبع عن هذه الإشكالية عدة إشكالات فرعية منها:

ما هي الضمانات التي كرسها المشرع من خلال قانون نزع الملكية للمنفعة العامة؟

وما هي الضمانات التي كفلها القضاء لحماية الملكية الخاصة للأفراد؟

## المنهج المتبع

ولقد اعتمدنا في سبيل الإجابة على هذه التساؤلات على المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة ظاهرة نزع الملكية كما توجد في الواقع ووصفها وصفا دقيقا، بالإضافة إلى إجراء دراسة تحليلية للقانون 91-11 و كذا المرسوم التنفيذي 93-186، مع الرجوع تارة إلى الأمر الملغى 76-48 للبحث في أهم الضمانات التي جاء بها المشرع الجزائري المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة ، و كذا توقفنا على أهم الإشكالات و الثغرات التي يحويها القانون ، وكذا الرجوع إلى أحكام القضاء الإداري الجزائري للتعرف على مختلف المنازعات الناشئة على عملية نزع الملكية كضمانة إلى جانب الضمانات التشريعية.

## أهمية الموضوع

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال الأهمية العلمية و العملية وذلك على النحو الآتي:

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من الناحية العلمية في ارتباطه الوثيق بحقوق الأفراد و الامتيازات الممنوحة لهم على ممتلكاتهم العقارية و الذي يعتبر من أهم الحقوق المقدسة و الثابتة لهم على الإطلاق يمارسونها بموجب الدساتير و القوانين السارية في الدولة، غير أن العيش في مجتمع يقتضي بالضرورة البحث عما يحقق مصالح الجماعة، و لو ترتب عليه التضحية بمصالح الأفراد، لذلك كان لا بد من وجود قانون يرسم القواعد التي تمكن الإدارة من ممارسة هذا الاستثناء، وضمان حماية حقوق الأفراد في نفس

الوقت، و ذلك بتوضيح الضمانات والحقوق التي يتمتعون بها في إطار عملية النزع بما يوفق بين المصلحتين المتعارضتين العامة و الخاصة.

أما أهمية الموضوع من الناحية العملية فإن نزع الملكية بدوره يمثل نموذجا للامتيازات التي تتمتع بها السلطة العامة ، وهذا يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك العقارات بمفاجأتهم بنزع عقاراتهم رغما عنهم، الأمر الذي أدى إلى فقدان ثقتهم بالإدارة نازعة الملكية في حالة عدم احترامها لبعض الإجراءات الجهرية، أو يشككون في عدالة التقدير الإداري للتعويض والتي تعتبر في المقابل ضمانات لحق الملكية.

لذلك كان لابد من توعية الأفراد بأهمية العملية في تحقيق المنفعة العامة من جهة، و إزالة تخوفهم من اللجوء إلى القضاء من جهة أخرى و حثهم على تحريك رقابة القاضي الإداري على أعمال الإدارة، ما يفتح المجال واسعا أمام القضاء في مراقبة مدى التزام الإدارة بالإجراءات المقررة، و تنبيهها لها بضرورة احترام القانون و الخضوع لسلطانه، الأمر يحقق قدرا من الضمانات للأفراد و المتعاملين مع الإدارة بما يوازي سلطتها المتنامية، ويوفق بين المصالح المتعارضة تأسيسا على مبدأ تحمل الجميع للأعباء العامة.

وهكذا يتبين لنا أهمية الموضوع وخطورته و مدى تعلقه بالمصلحتين العامة و الخاصة.

### أسباب اختيار الموضوع

ترجع أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية و أخرى موضوعية تتمثل في:

- تكمن الأسباب الذاتية لاختيارنا لهذا الموضوع في اهتمامنا بمجال القانون الإداري والمنازعات الإدارية خاصة و ما يثيره هذا الموضوع من منازعات كثيرة بين الإدارة و أصحاب الحقوق، و رغبتنا في البحث في موضوع يتوافق في نفس الوقت مع تخصصنا مما حفزنا على البحث فيه و إثرائه.

- أما السبب الثاني فيتمثل في أن هته الدراسة يمكن أن تسهم و لو بقسط يسير في تسليط الضوء على بعض الجوانب المتعلقة بالإجراءات المتبعة في نزع الملكية، وأحكام تقدير التعويض و دفعه و الضمانات المقررة لحماية الأفراد من هذه الإجراءات، والتي يعترئها الغموض سواء في أوساط العامة أو حتى الحقوقيين ، إضافة إلى تعميق الإطلاع و المعرفة للحقوقيين المهتمين بالمجال العقاري و إفادتهم بالتكليف التشريعي لنزع الملكية التي قامت به الدولة و آثاره و ما يترتب عليه من أحكام.

- أما الأسباب الموضوعية فتكمن في عدم امتلاك الأفراد الثقافة القانونية اللازمة التي تمكنهم من كيفية المحافظة على حقوقهم، أو حتى اتخاذ الإجراءات اللازمة لاسترجاعها، إذ يحصل في بعض الحالات أن تضيع حقوقهم لمجرد الجهل بالقانون، أو اعتقادهم الخاطئ بأن الإدارة سلطة عامة لا يمكن أن تسأل من طرف القضاء الأمر الذي دفعنا إلى تنوير الأفراد بالإجراءات الواجب إتباعها لحماية حقوقهم من الضياع من جهة، وتبيان ما على الدولة و المستفيدين من مسؤوليات شرعية وقضائية تجاه من نزعت منهم أملاكهم من جهة أخرى.

- أما السبب الثاني هو ما يفرزه الموضوع محل الدراسة من إشكالات الأمر الذي يتطلب منا البحث عن مسار منظم الهدف من وراءه الإلمام بالجوانب النظرية و العملية للموضوع بغية الوصول إلى حلول قانونية ناجعة أو مشاريع لتعديل قوانين حالية.

### الدراسات السابقة

و لقد اعتمدنا في إعدادنا لهذا البحث على مجموعة من الدراسات السابقة نذكر منها على سبيل المثال:

-دراسة بعوني خالد، تحت عنوان منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة دكتوراه والذي تعرض فيها بالتفصيل إلى جميع صور المنازعات التي يمكن أن تنجم عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات العادية، دون التطرق إلى دعاوى التي تتعلق بنزع الملكية في ظروف الخاصة أو الاستعجالية أو فيما يتعلق بطلب النزع التام في حالة النزع الجزئي و ما يترتب عليه من أحكام.

- دراسة إدريس بوزاد، في أطروحته لنيل شهادة دكتوراه بعنوان الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، والذي استرشدنا به من خلال الاطلاع على مبدأ التقدير الإداري للتعويض و تقنيات تقييمه و رقابة القضاء على سلطة الإدارة في تقديره، و الذي تطرق إليها بنوع من التفصيل والتحليل المعمق.

- دراسة محمد بودريعات، في مذكرته لنيل شهادة الماجستير بعنوان نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، و الذي ركز فيها على المبادئ العامة لنزع الملكية من المفهوم إلى الإجراءات كما تطرق في دراسته إلى حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، غير أنه أغفل رقابة القضاء على إجراءات نزع الملكية لذلك استرشدنا به من خلال الاطلاع على الشق الإجرائي لعملية نزع الملكية.

رغم كل هذه الدراسات السابقة التي تم ذكرها إلا أن هذا لا يعني أن هذه المذكرة عبارة عن تكرار لما تم دراسته، فقد حاولنا في هذه الدراسة التركيز على أهم الضمانات التي تتمتع بها الملكية الخاصة في كل مرحلة من مراحل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، من بدايتها إلى نهايتها وحتى بعد استكمالها وبالتالي كان لابد من جمع شتات هذا الموضوع ودراسته دراسة تحليلية تفي بالغرض، تكون مرجعا شاملا للدارس.

### الصعوبات المعترضة

وأثناء إعدادنا لهذا البحث اعترضنا الكثير من الصعوبات، فمن الناحية النظرية تكمن هذه الصعوبات في اتساع موضوع نزع الملكية و تشعبه، حيث يعتبر من الموضوعات الحساسة و المعقدة، يحمل في طياته العديد من الإشكالات و التساؤلات التي تحتاج إلى التتقيب و البحث المتخصص.

أما من الناحية العملية تكمن في صعوبة الحصول على القرارات القضائية الحديثة الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية بسبب عدم نشر قراراتها من جهة و الاحتجاج بسرقتها من جهة أخرى، والتي قد تساعدنا في إثراء الموضوع ، بالإضافة إلى صعوبة الحصول على بعض المناشير الوزارية و التعليمات الإدارية و التي لا يتم نشرها في الجريدة الرسمية.

### الخطة

ومن أجل الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع و الإجابة على الإشكال المطروح سألنا ارتأينا إلى تقسيم هذا البحث إلى فصلين:

**الفصل الأول** تناولنا فيه الضمانات التشريعية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة و قسمناه إلى مبحثين **المبحث الأول** تطرقنا فيه إلى الضمانات الإجرائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة أما **المبحث الثاني** تناولنا فيه الضمانة الموضوعية (التعويض).

أما **الفصل الثاني** فخصصناه للضمانات القضائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة حيث استعرضنا في **المبحث الأول** دور القضاء الإداري في الرقابة على قرارات نزع الملكية، أما **المبحث الثاني** فقد حاولنا فيه توضيح الضمانات الممنوحة للمالك بعد نزع الملكية.

و توجهنا الدراسة بخاتمة تضمنت أهم النتائج بالإضافة إلى بعض الاقتراحات والتوصيات.

## الفصل الأول

الضمانات التشريعية لعملية نزع

الملكية للمنفعة العامة

## الفصل الأول: الضمانات التشريعية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة

إن الإدارة و هي تسعى لانجاز وظائفها و تحقيق الغايات التي وجدت من اجلها كمرفق عام، قد تلجأ للحصول على ما يلزمها من عقارات من الأفراد برضاهم عن طريق التعاقد الرضائي، فتشترىها منهم أو تستأجرها أو تقبلها في شكل هبات أو وصايا، لكن قد تشتد حاجة الإدارة إلى العقار و لا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية السالفة الذكر، فتضطر إلى أخذه جبرا من أصحابه باللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة.

غير أن المشرع من خلال إقراره لحق الإدارة في اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة، إلا أنه في مقابل ذلك كفل حماية حق الملكية و أحاطه بضمانات إجرائية تتمثل أساسا في ممارسة هذه العملية في إطار القانون، وذلك بإتباع مجموعة من الإجراءات المعقدة و الجهرية، والتي لا يمكن تغاضي النظر عنها فهي من النظام العام، وأي تخلف لها يجعل عمل الإدارة خارج إطار المشروعية، بالإضافة إلى ضمانات موضوعية جد هامة تتمثل في أن لا يكون النزع ممكنا إلا مقابل تعويض قبلي عادل و منصف للمنزوع ملكيتهم و أصحاب الحقوق.

لذلك سنتناول بالدراسة في هذا الفصل الضمانات الإجرائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة في (المبحث الأول)، ثم إلى الضمانة الموضوعية في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: الضمانات الإجرائية لعملية نزع الملكية

أوجب المشرع على الإدارة نازعة الملكية إتباع مجموعة من الإجراءات الدقيقة تحت طائلة بطلان العملية بدءا بقرار التصريح بالمنفعة العامة مروراً بقرار القابلية للتنازل، إلى غاية صدور قرار نزع الملكية القاضي بنقل الملكية العقارية من مالكيها إلى ذمة الهيئة المستفيدة كقرار تختتم به عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

حيث تعطي هذه الإجراءات منذ الوهلة الأولى انطبعا بأن الإدارة ليس لها الحرية المطلقة في استعمال هذا الامتياز، بل هي مقيدة في هذا المجال، كما يظهر جليا أن هذه الإجراءات تشكل ضمانات وحماية لأصحاب الملكيات و الحقوق العقارية الخاصة من تعسف الإدارة في استعمالها لهذا الحق.

### المطلب الأول: التصريح بالمنفعة العامة

تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اتخاذ بعض الإجراءات المحددة، و أولى هذه الإجراءات هي الإجراءات المنوطة بالمستفيد حيث تتكفل القيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، و الذي يليه بعد ذلك صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة الذي يكون مسبقا بإجراء تحقيق مسبق يهدف إلى إثبات مدى فعالية المنفعة العامة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: الإجراءات التمهيديّة المنوطة بالمستفيد

كما ذكرنا سابقا فإن عملية نزع الملكية تخضع إلى إجراءات أولية مسبقة تتكفل بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، و تتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة والذي يجب ألا يخرج عن مقتضيات المنفعة العامة، و كذا محاولة الاقتناء بالتراضي، و تليها مرحلة تكوين الملف.<sup>2</sup>

### أولاً: استهداف المشروع المقترح تحقيق منفعة عامة

الملاحظ أن فكرة المنفعة العمومية تكتسب طابعا خاصا في مجال نزع الملكية، و لها درجة بالغة من الأهمية بأنها شرط لقانونية الإجراء، فهي التي تحدد متى و إلى أي حد يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لكن

1- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 67.

2- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2010-2011، ص 57.



رغم أهميتها إلا أنها ظلت دون معيار واضح، فنجد أن غالبية المشرعين لم يعرفوا المنفعة العمومية واكتفوا باشتراط توافرها لإمكان نزع الملكية.<sup>1</sup>

### 1- تعريف المنفعة العمومية

إن فكرة المنفعة العمومية مرادفة لمصطلح المصلحة العامة و تقتضي بذلك كل الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع، و متى تعلق الأمر بعملية نزع ملكية عقار معين فإن الأساس الذي تعتمده هذه الأخيرة هو ارتباطها بمنفعة عامة و يستند عليها المشروع المراد انجازه، فالمنفعة العامة هي الغاية أو الغرض النهائي الذي يهدف إلى تحقيقه إجراء نزع الملكية و غيابها يعني عدم مشروعية الإجراء.<sup>2</sup>

وقيام المنفعة العامة مستتب من نص المادة 2 في فقرتها الثانية من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي نصت على ما يلي: "وزيادة 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".<sup>3</sup>

غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل لعدة انتقادات لأن القوانين لم تحدد أركانه وهذا راجع بالدرجة الأولى لاختلافها باختلاف الظروف و الأحوال.<sup>4</sup>

فمفهوم المنفعة العامة متغير، لأن هذه الفكرة مجردة و مرتبطة بالتطورات الاقتصادية و السياسية للمجتمع، فهي تتفاعل مع التحولات الاجتماعية و تشكل الإطار الذي يحدد مشروعية أعمال الدولة ويمكنه الاستناد إليها للحد من التدخل للمرافق العامة بشكل يؤدي إلى المساس بحرية المبادرة لدى الأفراد.

- 1- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 12.
- 2- فاطمة الزهراء زموش، الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012، ص 8.
- 3- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 8 ماي 1991.
- 4- سهام قوائد، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017، ص ص 10-11.

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ رأفت فودة >> أنه لكي نتعرف على أبعاد و معاني هذه الفكرة يجب علينا اختراق ضمير المشرع حيث يقدر و ينصب على تحقيق المصلحة العامة أو الاشتراك في المداورات القضائية للتعرف على ضمير القضاة، وتحقيق كل ذلك من الصعب إن لم يكن مستحيلا<<.

و بالتالي فإنه من الصعوبة إيجاد تعريف محدد لمصطلح المنفعة العامة، فبالنظر إلى جميع النصوص التي جاءت كمصدر لفكرة المصلحة العامة، نجد أنها اكتفت بالنص عليها دون أن تضع تحديدا أو تعريفا لها، وربما كان الأمر أقل تعقيدا لو وجدنا تحديدا شاملا وحصرنا كاملا لكل صور المصلحة العامة من قبل المشرع العادي و الدستوري، ولكن المشرع اكتفى بالنص على بعض هذه الصور على سبيل المثال.<sup>1</sup>

لعل عدم وضع المشرع الجزائري مفهوم واضح للمنفعة العامة هو أمر مرده عدم قابلية هذا المفهوم للتحديد، فهو ذو طابع مرن غير مستقر بحيث تختلف من دولة إلى أخرى بل تختلف في الدولة الواحدة من عصر إلى آخر، بحسب حاجة الدولة للمشروعات الاقتصادية أو الاجتماعية.<sup>2</sup>

إلا أن بقاء مفهوم نزع الملكية فضفاضا بهذا الشكل يترك المجال واسعا للإدارة في اختيار النزع في أي مشروع تراه مناسبا من جهة، و حرية اختيار العقار المناسب وتقدير المساحة المناسبة و الموقع المناسب لإنشاء المشروع ذي منفعة عامة من جهة أخرى، سوف يكون له الكثير من الآثار السلبية بحيث يعتبر عدم التحديد بهذا الشكل مصدرا للعديد من الانحرافات من جانب الإدارة نازعة الملكية، فقد تلجأ أحيانا إلى نزع ملكية الخواص تحت ذريعة المنفعة العامة و تقوم بذلك بتفويت هذه العقارات خلافا لقواعد التشريع المعمول به في هذا الإطار، كما أن إطلاقيه هذا المفهوم يشكل أيضا وسيلة تتهرب بواسطتها الإدارة من احترام ما صاغه المشرع في هذا المجال، و بالتالي فغموض هذه الفكرة هو من مصلحة الإدارة لا من مصلحة المنزوع ملكيته.<sup>3</sup>

## 2- تكريس شرط المنفعة العامة في التشريع الجزائري

من المتعارف عليه لدى فقهاء القانون الدولي أنه لا يجوز أن يحرم الإنسان من ملكيته إلا إذا تطلبت ذلك

1- نادية ضريفي، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة و هدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 1، 2011-2012، ص 39.

2- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، بدون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 54.

3- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 10.

المنفعة العامة، و قد سرى هذا المبدأ من ميدان القانون الدولي و أصبح عرفاً دولياً، فالضمانات التي تواجه هذا الخطر هي ضرورة توافر شرط المصلحة العامة لإضفاء صفة الشرعية على إجراء نزع الملكية.<sup>1</sup>

#### أ- تكريس شرط المنفعة العامة بموجب القانون الإتفاقي

لقد أكدت الحكومة الجزائرية من خلال جميع الاتفاقيات التي أبرمتها في مجال حماية و تشجيع الاستثمار الأجنبي، إلى جانب التشريعات الداخلية على حرصها الشديد على الاحتفاظ بقاعدة المنفعة العامة كغرض يجب أن تستهدفه كل إجراء من شأنه المساس باستثمارات رعايا الدول الأطراف في هذه الاتفاقيات.<sup>2</sup>

وفي هذا الصدد نصت المادة 4/4 من اتفاقية الاقتصاد البلجيكي على " يلتزم كل طرف متعاقد بعد القيام بأي إجراء لنزع الملكية أو لتأميمها أو أي إجراء آخر لنزع الاستثمارات التي يمتلكها مستثمر الطرف المتعاقد الآخر على إقليمه، و ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة، إلا إذا كانت ضرورة المنفعة العامة أو الأمن أو المصلحة الوطنية تبرر تجاوز تلك الأحكام مع مراعاة اتخاذ إجراءات نزع الملكية أو التأميم وفقا لما ينص عليه القانون".<sup>3</sup>

كما نصت الاتفاقية المبرمة بين كل من حكومة الجمهورية الجزائرية و الجمهورية الفرنسية في المادة 2/5 على أنه: " لا يتخذ الطرفان المتعاقدان تدابير نزع الملكية أو التأميم ... إلا إذا كان لسبب المنفعة العامة بشرط أن تكون هذه التدابير قد اتخذت طبقا لإجراءات قانونية ...".<sup>4</sup>

1- بن حزر الله بلحطاب، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية و الإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة عمار تليجي بالأغواط، العدد 1، 5 جانفي 2019، ص 239.

2- وهيبه أمزيان، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009-2010، ص 83.

3- المرسوم الرئاسي رقم 91-345 مؤرخ في 5 أكتوبر 1991، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و الإتحاد الاقتصادي البلجيكي للكسمبورغي المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 24 أبريل 1991، الجريدة الرسمية العدد 46، مؤرخة في 6 أكتوبر 1991.

4- المرسوم الرئاسي رقم 94-01 مؤرخ في 2 جانفي 1994، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلين، فيما يخص الاستثمارات و تبادل الرسائل المتعلقة بهما، الموقعين بمدينة الجزائر في 13 فيفري 1993، الجريدة الرسمية العدد 01، مؤرخة في 2 جانفي 1994.

و كذلك في هذا السياق نصت الاتفاقية الكويتية للتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات في المادة 6 الفقرة الأولى على: " لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة على إقليم احد الطرفين موضوع نزع ملكية أو تأميم أو أي إجراء مماثل إلا لغرض يتعلق بمصلحة وطنية للطرف المتعاقد، وان يكون قد اتخذ على أساس إجراء عدم التمييز وفقا للإجراءات المعمول بها...".<sup>1</sup>

وما يمكن ملاحظته من خلال النص الأول هو توسيعه من دائرة الأسباب الشرعية لنزع الملكية و المتمثلة في كل من توافر غرض المنفعة العامة، والأمن، أو حتى المصلحة الوطنية، وهو الأمر الذي يؤدي بنا بالتالي إلى الإقرار بأخذ المشرع الجزائري بالمفهوم الواسع لفكرة المنفعة العامة، غير أنه ضيق من مفهوم هذه الفكرة لاقتصاره على ربط مشروعية الإجراءات الماسة بالملكية بتوافر غرض المنفعة العامة فقط في النص الثاني، وكذلك النص الثالث الذي ربطها بتوافر غرض المصلحة الوطنية لا غير، فعلى الرغم من عدم اتفاق هذه المواد حول تحديد دائرة الأسباب التي تبرر لجوء الدولة إلى مثل هذه الإجراءات، إلا أن المشرع الجزائري قد ربط مشروعية إجراءات نزع الملكية بضرورة استهداف هذه الأخيرة تحقيق منفعة عامة كما أكدته هذه المواد.<sup>2</sup>

#### ب- تكريس شرط المنفعة العامة بموجب القانون الداخلي

يعتبر شرط المنفعة العامة قاعدة من قواعد القانون الدولي العام، وهذا الشرط ترجمة لمبدأ المصلحة المتعارف عليه في الأنظمة القانونية الوطنية، بحيث أنه منصوص عليه في دساتير بعض الدول والقوانين الداخلية الخاصة بها.<sup>3</sup>

ولقد كرس المشرع الدستوري فكرة المنفعة العامة في دستور الجزائر لسنة 1976 بموجب نص المادة 16 منه التي نصت على أن " الملكية الخاصة ولا سيما في الميدان الاقتصادي، يجب أن تساهم في تنمية

1- المرسوم الرئاسي رقم 03-370 مؤرخ في 23 أكتوبر 2003، يتضمن التصديق على الاتفاقية بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة دولة الكويت للتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقعة بالكويت في 30 سبتمبر 2001، الجريدة الرسمية العدد 66، مؤرخة في 2 نوفمبر 2003.

2- وهيبة أمزيان، المرجع السابق، ص 84.

3- بن حرز الله بلحطاب، المرجع السابق، ص 240.

البلاد و أن تكون ذات منفعة اجتماعية و هي مضمونة في إطار القانون".<sup>1</sup>

أما بخصوص الدساتير التي تلت دستور 1976 المذكور أعلاه، فقد سجلت نصوصها المتناولة لإجراء نزع الملكية، غيابا لعبارة المنفعة العامة كقيد يرد على حرية الدولة حين مباشرتها لهذه الإجراءات الماسة بالملكية، مثلما تجلى ذلك بوضوح في المواد 17 و 20 من دستور الجزائر لسنة 1989، و المواد 17 و 20 من دستور الجزائر لسنة 1996 و المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016.

ولا يجب أن نفهم من ذلك، عدم تكريس هذا القيد من طرف الدستور، لاعتبار هذا الأخير أبحاثنا فيما يخص شروط مباشرة هذه الإجراءات إلى نصوص القوانين الخاصة بنزع الملكية، والتي تناولت بالتفصيل شرط المنفعة العامة، الذي يجب أن تستهدفه كل إجراء نازع للملكية.<sup>2</sup>

ففي القانون المدني الجزائري نصت المادة 677 منه على " لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة...".<sup>3</sup>

كما نصت المادة 2 الفقرة 2 من القانون 91-11 السالف ذكره على أن الأصل هو عدم جواز نزع الملكية الخاصة، والاستثناء جوازه من أجل المنفعة العمومية ولكن في إطار القانون.<sup>4</sup>

وكل هذا لا يؤدي بنا في الحقيقة سوى إلى التأكيد على تأثير المشرع الجزائري بالتطور الذي عرفته فكرة المنفعة العامة.<sup>5</sup>

1- الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 23 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 94، مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

2- وهبية أمزيان، المرجع السابق، ص81.

3- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 26 سبتمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

4- المادة 2/2 من القانون 91-11.

5- وهبية أمزيان، المرجع السابق، ص85.

## 2- الشروط الخاصة بالمنفعة العامة

فمن خلال نص الفقرة الثانية من المادة 2 من القانون 91-11 السالف الذكر نستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلبه:

1- تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات والأدوات النظامية في مجال التعمير و التهيئة العمرانية، و هنا يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، بأن الغرض من الحصول على العقارات و الحقوق العينية العقارية المعنية، ضرورة لتنفيذ عمليات تتطلبها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير و التهيئة العمرانية.<sup>1</sup>

2- ضرورة أن تتعلق إجراءات التعمير و التهيئة العمرانية بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، إن التجهيزات الجماعية هي تلك المشاريع التي تتولى الدولة بناءها لإشباع أغراض المنفعة العامة مثل المدارس و المستشفيات و مصالح البريد و المواصلات و المساحات المخصصة للترفيه و غيرها مما تستقبل و تقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها، كما تشمل أيضا المنشآت مجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الكهرباء و توزيعها و استخراجها و استخراج أو جمع المياه و تخزينها و توزيعها، أما الأشغال الكبرى فمن أمثلتها شق و توسيع الطرق العمومية و إنشاء خطوط السكك الحديدية و استخراج و استغلال الثروات و نقلها.. الخ.<sup>2</sup>

إذ أن المنفعة العمومية المفروض أن تكون محل اقتراح من الهيئة المستفيدة، و التي حاولنا أنفا تحديد مفهومها، كانت في الأصل تعني تكوين الأملاك العمومية أو تهيئة استعمال أشغال عامة مثل الأشغال الكبرى والطرق، لكن اتسع تدريجيا فيما بعد مجال و نطاق نزع الملكية إلى أن وصلت الفكرة بأن عملية نزع الملكية تكون مبررة كلما كان العمل مزعم انجازه ينطوي على الصالح العام ، وفي هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا الجزائر بمشروعية الأعمال المزعم انجازها، والتي كانت تتناول تحقيق المنفعة العامة، في حين من الطبيعي لا يجوز استعمال أسلوب نزع الملكية خارج إطار النفع العام مثال ذلك نزع الملكية من أجل المضاربة.<sup>3</sup>

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص11.

2- المرجع نفسه، ص11.

3- سهام براهيمى، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 68.

وهكذا جاء في حيثيات إحدى القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بتاريخ 13 أبريل 1998 تحت رقم 157362 قضية فريق (ق.ع.ب) ضد (والي ولاية لمسيلة): " حيث أنه و في قضية الحال يستخلص من عناصر الملف أن القطعة محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قد جزئت للسماح للخواص ببناء مساكن فردية وهذا يخالف نص المادة 2 من القانون 91-11 و اعتبرت المحكمة العليا أن تجزئة القطعة الأرضية و توزيعها للخواص لبناء مساكن فردية مخالف للقانون وقضت في الموضوع بإلغاء القرار المستأنف".<sup>1</sup>

### 3- حدود المنفعة العامة

حسب نص المادة 2 من القانون 91-11 سالف الذكر، يتضح أن المشرع لم يحدد الأهداف المتعلقة بنزع الملكية و إنما قام بوضع معايير قانونية للتقليل من تعسف الإدارة، و هذا نستنتجه من عبارة " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية..."، غير أن المشرع لم يحصر قائمة لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، وإنما اكتفى بذكر بعض الأمثلة كالتعمير وتهيئة العمرانية...، و عدم الحصر هذا فسح المجال للإدارة لإمكانية اللجوء إلى عمليات أخرى لم يذكرها المشرع غير محددة في حد ذاتها و غير ملزمة، سوى إجراءات التعمير و التهيئة العمرانية هي وحدها تتضمن إجراءات ملزمة للإدارة نظرا للطابع العام، و كذلك التجهيزات الجماعية و الأعمال الكبرى الواردة في نطاق التخطيط فهي غير محددة و عليه تبقى قابلة للزيادة و النقصان، و تبرر المنفعة العامة في أي وقت.<sup>2</sup>

كما يمتد هذا الإجراء إلى عمليات انجاز للبنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي و يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي.<sup>3</sup>

1- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 157362، صادر بتاريخ 13/04/1998، المجلة القضائية، العدد 1، 1998، ص 188.

2- كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014. ص 16.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 48، مؤرخة في 10 جويلية 2005.

فتقدير المنفعة العمومية يعد أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية و الشرط الأساسي له، و نقصد بهذا الإجراء التقدير بأن المشروع المطلوب تنفيذه و الذي يبرر اللجوء إلى نزع الملكية يتم بطابع المنفعة العمومية، هذا و يجب أن يراعى هذا التقرير أهداف التخطيط العمراني، فتقرير المنفعة العامة وفي معظم التشريعات يمثل حجر الزاوية في عملية نزع الملكية و الذي على أساسه تنطلق بقية الإجراءات.<sup>1</sup>

### ثانيا: شرط الاتفاق بالتراضي قبل نزع الملكية

إن الإدارة كغيرها من الأشخاص القانونية تلجأ لاقتناء ما يلزمها من عقارات لإنجاز مشاريع ذات المنفعة العمومية، ولقد حولها قانون نزع الملكية ذلك كطريقة استثنائية لما يلزمها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية، و إتباع العديد من الإجراءات المعقدة و الجهرية، التي لا يمكن تعاظمي النظر عنها والتي من بينها، ضرورة اللجوء أولا إلى الاكتساب عن طريق الاتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية.<sup>2</sup>

#### 1- تكريس شرط الاتفاق بالتراضي في القانون الجزائري

لقد نصت المادة 2 فقرة 1 من القانون 91-11 المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة على: " أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".<sup>3</sup>

إذن على الجهة النازعة للملكية حتى تلجأ إلى إجراء نزع الملكية، أن تكون قد استنفذت كل الطرق الودية للحصول على العقار و الحقوق العينية العقارية التي تريدها فإن أخفقت في ذلك فلها الحق في اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية.<sup>4</sup>

ف نظرا للطابع الاستثنائي المميز لعملية نزع الملكية لكونها طريقة جبرية في اقتناء الملكيات و الحقوق العقارية، يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية قصد حماية الأفراد من التصرفات الغير شرعية و الإساءة في

1- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص65.

2- محمد بودريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2002، ص46.

3- المادة 01/02 من القانون رقم 91-11.

4- محمد الصغير بعلي، النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، ملتقى وطني حول الملكية العقارية و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قالم، 25 و 26 سبتمبر 2013، ص 31.



استعمال السلطة تتجلى هذه الحماية في منع اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالطرق الرضائية.<sup>1</sup>

### 3- إجراءات الاتفاق بالتراضي

يكون الاتفاق بالتراضي عن طريق لجوء الهيئة المستفيدة إلى المفاوضة مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك و الحقوق العقارية بالتراضي مع أصحابها، ويكون ذلك بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملك أخرى.

وعليه يتعين على المصلحة المستفيدة من اقتناء الأملاك بعملية الشراء، بعد إعداد المشروع المزمع لانجازه أن تتصل بالملاك وأصحاب الحقوق المزمع نزع ملكيتها، ويعرض عليهم المشروع من حيث موقعه و مساحته و أهدافه وكل هذا مرفق بمخطط الوضعية، كما تعرض عليهم مقداراً من التعويض الذي يحدد على أساس سعر السوق وبالهكتارات بالنسبة للأراضي الفلاحية، وبالمتر المربع بالنسبة للأراضي العمرانية، ففي حالة قبول أصحاب الملك للعملية يحزر محضر قبول بذلك و تقدم العقود الإدارية الخاصة بالأملاك و الحقوق المزمع نزع ملكيتها، ويتم التنازل مباشرة و يعوض المتضررين بناء على محضر صلح ودي.<sup>2</sup>

فإذا تمت عملية اقتناء الأملاك و الحقوق العقارية بالشراء أو التبادل بالتراضي يتعين على الهيئة المستفيدة إفاة مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً بالنسبة لكل ملك بملف يتضمن العقد الإداري الخاص بالأملاك و الحقوق المنزوعة، محضر قبول صاحب الملك و الوثائق المثبتة لدفع التعويض أو المثبتة لقيد إعتمادات تغطية التعويضات.<sup>3</sup>

وعلى أساس هذه العناصر يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقد المكرس لنقل الملكية لفائدة الدولة يخضعه بعد أن يتم إمضاءه من الطرفين لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري ويسلم نسخة منه إلى الهيئة المستفيدة، وفي حالة رفض الملاك الأصليين لعملية الشراء أو التبادل بالتراضي يحزر محضر بذلك يثبت فيه المستفيد من نزع الملكية أنه معني للحصول على الأملاك بالطرق الودية، لكن لم يتمكن

1- سهام براهيمى، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 68.

2- سهام براهيمى، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 58.

3- سهام براهيمى، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 70.

من ذلك مبينا طبيعة الصعوبات التي واجهته، و كذا النتائج السلبية التي آلت إليها محاولة الاقتناء بالتراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه و الذي عليه التحقق من استقاء الإدارة هذا الشرط.<sup>1</sup>

### ثالثا: ملف طلب نزع الملكية

إن الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها تخضع عملية إجراءات نزع الملكية إلى إجراءات أولية مسبقة تتكفل هي بالقيام بها وفي ما يلي سوف نشير إلى تكوين الملف ثم إلى السلطة المختصة بدراسته.

#### 1- تكوين ملف طلب نزع الملكية

فأول خطوة تقوم بها الجهة المستفيدة في التشريع الجزائري و قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية هو تقديم طلب يتمثل في ملف، تعبر من خلاله عن رغبتها في الحصول على الأملاك و الحقوق العقارية بعد فشل الطرق الودية، وعدم تحقيقها لنتائج إيجابية، يحزر محضر عدم الصلح و الذي على أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفا تثبت فيه المشروع المراد إنجازه ذو منفعة عامة، و أنها سعت للحصول على الأملاك الضرورية بالطرق الودية،<sup>2</sup> وهذا الملف يتكون من :

"- تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية، و يبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولة الاقتناء بالتراضي.

- تصريح يوضح الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير وتهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

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

1- سهام براهيمي، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 59.

2- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013-2014، ص 17.

- تقريرا بيانيا للعملية و إطار التمويل".<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن اللجوء إلى نزع الملكية ما لم تتوفر الإعتمادات المالية الكافية لتغطية العملية، وخاصة إيداع مبلغ التعويض المسبق لدى الخزينة العمومية.<sup>2</sup>

## 2-السلطة المختصة بدراسة الملف

بعد إتمام الملف كاملا تقوم الجهة المستفيدة بإرساله إلى الوالي المختص إقليميا الذي يمكنه الاطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة.<sup>3</sup>

أما إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولاية أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية إلى كل وال مختص إقليميا و الذي يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية.<sup>4</sup>

ويتمتع الوالي بالسلطة الواسعة لرفض أو قبول طلب نزع الملكية، إذ أنه يمكن للوالي رفض التحقيق المسبق إذا لم تتوفر في ملف المستفيد إحدى الوثائق المذكورة سابقا.<sup>5</sup>

و تتجلى أهمية الملف الذي تعده و تقدمه الإدارة المستفيدة من نزع الملكية، وكذلك من المعلومات التكميلية التي يطلبها الوالي في أنها تمكن السلطة المختصة من الاطلاع على مختلف جوانب العملية المزمع القيام بها، وبالتالي معرفة ما إذا كان هناك جدوى من مواصلة الإجراءات إذا توافرت الشروط القانونية في الملف و إلا تم رفضه، وكون المساس بالملكية الخاصة أمر خطير و استثنائي لا بد من اتخاذ جميع الاحتياطات لمنع الاعتداء على أموال المواطنين، إلا في الحدود التي يسمح بها القانون فإذا

1- المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51، مؤرخة في 1 أوت 1993.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 20.

3- المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 73.

5- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011، ص 14.

ظهر للوالي أن الملف جدي و يستحق أن يجرى نزع الملكية في شأنه، أمر بفتح التحقيق المسبق قصد إثبات المنفعة العمومية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التحقيق المسبق

يقصد بالتحقيق الإداري المسبق تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة و محتوى المشروع و قوامه. كما يقصد به التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد للمنفعة العامة، وقرار التحقيق المسبق هو أول قرار تتطلق به مجموعة الإجراءات المكونة لعملية نزع الملكية و يسبق هذا الإجراء الملف المقدم من طرف المستفيد الذي سبق التطرق إليه.<sup>2</sup>

ويعتبر التحقيق المسبق إجراء إجباري في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تقوم بها لجنة خاصة، يعينها الوالي لهذا الغرض، تتولى التحقيق في مدى فعالية المنفعة العمومية للمشروع المزمع انجازه و الغاية المرجوة من هذه المنفعة العمومية.<sup>3</sup>

### أولاً: قرار التحقيق الإداري المسبق

من أجل تقدير المنفعة العامة في مجال نزع الملكية فإن الإدارة تمارس سلطتها التقديرية، ونظرا لخطورة ذلك، نظم المشرع الجزائري في القانون رقم 91-11 هذا الإجراء من خلال المواد من 4 إلى 9 ، فسمح للمواطنين بالإطلاع على المشروع و تقديم المعلومات للجهات المكلفة به ابتداء من صدور قرار فتح التحقيق الذي يمر بعدة إجراءات لضمان مشروعيته، والتي تتمثل في صدوره من جهة مختصة، وطبيعته القانونية و مضمونه.<sup>4</sup>

### 1- الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق المسبق

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي

1- حمدان الجيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس، 2017-2018، ص 30.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 16-17.

3- حمدان الجيلالي، المرجع السابق، ص 32.

4- نعيمة سعدي، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أوبكر بلقايد تلمسان، 2014-2015 ، ص 14.

93-186 التي تنص على ما يلي: " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي ...".<sup>1</sup>

و بالنظر إلى صياغة هذه المادة، فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها الجغرافي، وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من المرسوم،<sup>2</sup> 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 ولاية واحدة، والقرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات و حقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر".<sup>3</sup>

إن هذا الإشكال تم تداركه من طرف المشرع من خلال المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186 و التي تنص على أنه: " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 2 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم".<sup>4</sup>

وعليه طالما أن قرار فتح التحقيق يشكل حلقة أولية من حلقات قرار الإعلان بالمنفعة العمومية أي يشكل جزءا من هذا القرار، فإن الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني، و هو الوالي الذي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص إلى نص المادة 44 السالفة الذكر، التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية و تسنده بصفة حصرية للوالي.<sup>5</sup>

إن الاختلاف بين الجهة المختصة بإصدار كل من قرار فتح التحقيق المسبق و قرار التصريح بالمنفعة العامة، يمكن أن يفسر بدافع تقريب الإدارة من المستفيد و المتضرر من نزع الملكية و تسهيل الإجراءات

1- المادة 1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

2- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 34.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

5- سهام براهيمي، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 89.

ومادام أن الهدف من العملية هو تحقيق المصلحة العامة، فإن المشرع قام بإعطاء الاختصاص بإصدار قرار فتح التحقيق للوالي.<sup>1</sup>

## 2- الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق

إن قرار فتح التحقيق المسبق صادر عن سلطة إدارية مختصة وهي الوالي و بإرادة منفردة، إلا أن هذا الإجراء لا يحدث آثار قانونية، ولا يمس بالحقوق التي يتميز بها القرار الإداري لكي يكون محلا للطعن أمام القضاء الإداري بصفة مستقلة، لأن الهدف من اتخاذه هو إثبات وجود منفعة عامة و ليس له أثر قانوني على حقوق المعنيين بنزع الملكية، لكن يمكن الاعتماد عليها لطلب إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة بإثارة الخروق التي تتخلله.<sup>2</sup>

## 3- مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق

أشار المشرع الجزائري إلى مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق في المادة 6 من القانون رقم 91-11 و لقد تطرق إليها بالتفصيل من خلال المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، حيث نصت على أنه: " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوبا ما يأتي: الهدف من التحقيق، تاريخ بدء التحقيق و انتهائه، تشكيلة اللجنة ( أسماء الأعضاء و ألقابهم و صفاتهم)، كفاءات عمل اللجنة ( أوقات استقبال الجمهور و أماكنه، دفاتر تسجيل الشكاوى و طرق استشارة ملف التحقيق) الهدف البين من العملية، مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها".<sup>3</sup>

و لقد ألزم المشرع الجزائري لكي يعتبر قرار فتح التحقيق صحيحا أن ينشر و يتم إعلانه قبل 15 يوم من تاريخ فتح التحقيق و ذلك في:

- مركز البلدية المعنية في الأماكن المخصصة لهذا الغرض ( لوحة الإعلانات).

- وكذا في يوميتين وطنيتين ، وكما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية للولاية.<sup>4</sup>

1- نعيمة سعدي، المرجع السابق، ص 15.

2- المرجع نفسه، ص ص 20-21.

3- المادة 6/1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، للإطلاع على نموذج قرار فتح تحقيق مسبق أنظر الملحق رقم 1.

4- المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

**ثانيا: تشكيل لجنة التحقيق المسبق و سير عملها**

من بين الإجراءات التمهيدية و الجوهرية لعملية نزع الملكية، إجراء تحقيق مسبق يهدف إلى إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، و من أجل القيام بهذا التحقيق المسبق عن قرار إعلان المنفعة العمومية، تشكل لجنة تحقيق تتولى القيام بمهمة التحقيق وفقا لما يحدده القانون المنظم لعملية نزع الملكية من إجراءات وآجال، و فيما يلي سنطرق إلى تشكيل اللجنة أولا، ثم إلى سير عملها ثانيا.<sup>1</sup>

**1- تشكيل لجنة التحقيق الإداري المسبق**

يقوم الوالي بتعيين لجنة التحقيق في المنفعة العمومية و التي تتكون من 3 أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا، يكون أحدهم رئيسا لها، لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، ويختار الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية و الجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية.<sup>2</sup>

و تتكون قائمة كل ولاية من 6 أشخاص إلى 12 شخص، تضم قداماء القضاة أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للتوظيفة العامة، أو أي شخصية أخرى نظرا لكفاءتها أو خبرتها تساهم في سير التحقيقات.<sup>3</sup>

**2- سير عمل لجنة التحقيق الإداري المسبق**

إن سير التحقيق يتم وفق ترتيبات قانونية، لذلك سيتم التعرف على شروط التحقيق ثم إلى نتائج التحقيق ثم إلى حالات الإعفاء من التحقيق.

**أ- شروط التحقيق الإداري المسبق**

هناك جملة من الشروط الواجب توافرها في سير التحقيق المسبق، يمكن تقسيمها إلى قسمين حيث

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 28.

2- المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

3- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

سنتناول الشروط المتعلقة بالمكان و الزمان ثم إلى الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق.<sup>1</sup>

### - مكان سير التحقيق

يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة أو المكان الذي يمكن فيه للجمهور الإطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض.<sup>2</sup>

ولقد نصت المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه: " يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه".<sup>3</sup>

و من هنا نلاحظ أن الوالي له السلطة التقديرية في مكان إجرائه، و بما أن هدف التحقيق هو تقديم معلومات للجمهور فمن المستحب تقديم هذه المعلومات في المقر الذي يساعدهم و يسهل عليهم عملية الإطلاع عليه.<sup>4</sup>

### - زمن إجراء التحقيق

فيما يخص مدة التحقيق فإن الوالي هو الذي يحدد ميعاد إجراء التحقيق في قرار فتح التحقيق، فطبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186 " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوبا ما يأتي تاريخ بدئ التحقيق و إنجائه".<sup>5</sup>

ويكون تحديد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية و كيفيات عمل اللجنة، وعليه فمدة التحقيق متغيرة من عملية لأخرى وإن كان المشرع ألزم السلطة الإدارية في إطار فتح التحقيق و تعيين اللجنة أن تحدد تاريخ بدء التحقيق وتاريخ إنجائه، إلا أن مدته تبقى غير محددة ، مما يجعل هذه المدة قد تطول أو قد تقصر

1- زينب خلوط، الإجراءات القانونية المتبعة لنزع الملكية و مدى رقابة القاضي الإداري على صحتها، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2015-2016، ص 56.

2- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى ، المرجع السابق، ص 91.

3- المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 57.

5- المادة 6 من القانون رقم 91-11.



وعليه فمن الأفضل أن تقيد الإدارة بمدة زمنية معينة و معقولة، و ذلك يضفي طابع الجدية على زمن إجراء التحقيق، لأن ترك الميعاد مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي إلى المساس بمصداقية العملية.<sup>1</sup>

#### ب- الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق

يحق للجمهور الإطلاع على ملف التحقيق، ومقابلة أعضاء لجنة التحقيق وإبداء رأيه و تقديم ملاحظاته و في المقابل تقوم اللجنة بتدوين هذه الملاحظات سواء كانت اقتراحات كتابية أو مراسلات أو شفاهية و تدوينها في الدفتر.<sup>2</sup>

إلا أن الطابع التحويري للتحقيق لا يؤدي إلى إلزام لجنة التحقيق بآراء هؤلاء الأشخاص، ذلك أن درجة مشاركتهم لا تتعدى الاستماع إلى أقوالهم، كما أنه لا يوجد أي نص يلزم اللجنة الأخذ بآرائهم و الإشارة إليها في الاستنتاجات التي تتوصل إليها.<sup>3</sup>

بالإضافة إلى ذلك قد تقوم اللجنة في سبيل الحصول على نتيجة سليمة و مضمونة في التحقيق بعدة إجراءات من بينها:

- استماعها لأي شخص ترى أن سماعه له مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية.

- زيارة الأمكنة بعد إعلام الملاك و الشاغلين الأصليين.

- طلب تقديم أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها فائدة للجمهور و أي رفض يدون في الملف.<sup>4</sup>

تتوج أعمال اللجنة في النهاية بتحرير محضر من طرفها تسجل فيه جميع الملاحظات التي استتبتت و ترسل نتائج لجنة التحقيق الموقعة و المؤشرة و المؤرخة إلى الوالي في أجل 15 يوما بعد تاريخ انتهاء التحقيق في المنفعة العمومية مرفق بجميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا، و ترسل نسخة من نتائج

1- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 38.

2- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 95.

3- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 18.

4- نعيمة سعدي، المرجع السابق، ص 30.

التحقيق هذه إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.<sup>1</sup>

و يجب أن تفصح اللجنة صراحة عن رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية، ويجب أن يكون التقرير مسببا، فاللجنة تستعرض بحرية استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية و مدى فعاليتها، بمعنى هل للمشروع علاقة بالمنفعة العامة؟ فهي تحدد في أي شيء تكمن المنفعة العمومية، مع العلم بأنه إذا كانت المساوىء تفوق المحاسن تصبح المنفعة العامة مشكوك فيها.

ويعتبر رأي اللجنة ذو طابع استشاري للإدارة، و بالتالي باستطاعة الوالي الأخذ به أو عدم مراعاته، فهو عبارة عن معطيات لا غير بالنسبة إليه، خاصة و أن النصوص القانونية السالفة الذكر لم تشر إلى الطابع الإلزامي لرأي اللجنة، ويتساءل الأستاذ أحمد رحمانى عن ذلك بقوله: " فإن رأي اللجنة إجباري و لكن غير ملزم أو بعبارة أخرى، فإن الإدارة غير ملزمة على الأخذ برأي اللجنة، ويجوز التساؤل هنا في مدى فعالية رأي اللجنة...".<sup>2</sup>

### ثالثا: ضمانات مرحلة التحقيق المسبق في المنفعة العمومية

ستتم دراسة ضمانات مرحلة التحقيق في المنفعة العمومية من خلال حياد لجنة التحقيق و استقلالية التحقيق من جهة ، و من جهة أخرى من خلال الطابع الإلزامي لإجراءات التحقيق.<sup>3</sup>

#### 1- حياد التحقيق

لضمان سير التحقيق بطريقة سليمة و صحيحة، فقد أوجب المشرع الجزائري و اشترط في أعضاء اللجنة عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية.<sup>4</sup>

فلو افترضنا انتماء المحققين إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية، فإن هؤلاء الأعضاء سينحازون للإدارة في مسألة التحقيق حول المنفعة العمومية، و هذا على حساب المنزوع منهم ملكيتهم، مما يشكل خرقا لمبدأ

1- المادة 9 من القانون رقم 91-11.

2- لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الرابع، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2012، ص44.

3- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 20.

4- نعيمة سعدي، المرجع السابق، ص 24.

دستوري هام،<sup>1</sup> والتي نصت عليه المادة 25 من الدستور: " عدم تحيز الإدارة يضمنه القانون".<sup>2</sup>

ومهما يكن الأمر فإن حياد الإدارة مضمون في عملية التحقيق حول المنفعة العمومية و بالتالي حياد التحقيق و النتائج المترتبة عنه، وعليه تقضى أي شخصية من العضوية في لجنة التحقيق إذا تبين أن لها منفعة في عملية نزع الملكية بأن تكون لها علاقة بالإدارة نازعة الملكية أو لها علاقة تنطوي على منفعة مع المنزوع ملكيتهم، مما يشكل خطر على مبدأ حياد الإدارة.

وعليه لا يوجد ما يمنع القاضي أثناء نظره في منازعات التصريح بالمنفعة العمومية، أن يرجع إلى مبدأ حياد الإدارة المكرس دستوريا.<sup>3</sup>

## 2- استقلالية لجنة التحقيق

إن نجاح عملية التحقيق تتوقف على استقلالية الجهة القائمة بالتحقيق، ومن بين شروط هذه الاستقلالية طريقة التعيين و المقابل المالي الذي يتحصل عليه أعضاؤها مقابل عملهم.<sup>4</sup>

وفي حقيقة الأمر و كما تمت الإشارة إليه سابقا فإن تعيين أعضاء لجنة التحقيق يكون من قبل الوالي المختص إقليميا ، ويختارون من طرفه، وهذا من شأنه أن يمس باستقلالية أعضاء اللجنة و لا يوفر الاستقلال المطلوب لأعضائها ليكون التحقيق يمتاز بالموضوعية، غير أن الأخطر من ذلك هو أن مكافآت أعضاء لجنة التحقيق تكون على عاتق السلطة نازعة الملكية، مما قد يمس بمبدأ استقلالية أعضاء اللجنة، حيث أن ذلك يجعلهم في وضعية محرجة و على الخصوص قد يثير شكوك المواطنين حول استقلاليته و حتى حيادهم، ذلك أن مسألة الحياد تبقى صعبة التأطير و التحديد بواسطة أطر قانونية و رقابتها تترك لتقدير القاضي، حيث أن هذا الأخير له السلطة التقديرية في ذلك.<sup>5</sup>

1- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 20.

2- القانون 01-16 المؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 7 مارس 2016.

3- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 21.

4- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 31.

5- خالد بعوني، المرجع السابق، ص ص 21-22.

## 3- الطابع الإلزامي لإجراءات التحقيق

إن ما يمكن ملاحظته على كل إجراءات التحقيق، ورودها بصيغة الوجوب و الإلزام، الأمر الذي يحتم على الإدارة نازعة الملكية أن تحتزم كل هذه الإجراءات، فهي إجراءات قانونية معقدة و جوهرية لا يمكن تغاضي النظر عنها، و إلا كانت أعمال الإدارة نازعة الملكية قابلة للمخاصمة أمام القضاء المختص على أساس عدم شرعية التحقيق مما قد يؤدي إلى تهديد عملية نزع الملكية ككل و عدم إتمامها، وعليه فإن الملف الذي يكونه المستفيد من عملية نزع الملكية، بصفة مسبقة إجباري و ضروري لتحريك العملية ككل.<sup>1</sup>

فقرار فتح التحقيق الصادر عن الوالي يذكر فيه وجوبا مجموعة من الوثائق و البيانات الإلزامية و في حالة تخلفها يؤدي ذلك إلى المنازعة أمام القضاء، كما أن لجنة التحقيق تتكون من 3 أشخاص على سبيل الحصر يعينهم الوالي و عدم احترام هذا العدد أو الامتناع عن تعيين اللجنة أو كانت مشكلة بصفة غير شرعية قد يؤدي إلى مخاصمة القرار.<sup>2</sup>

كما تتعدد الشروط الشكلية الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق و تعيين اللجنة، مما قد يفتح كذلك المجال للمنازعة أمام القضاء، و على الخصوص فيما يتعلق بنشر و إشهار القرار وكذا محتوياته، كل هذه الإجراءات و الشروط الإلزامية ضرورية لصحة التحقيق المسبق حول مدى فعالية المنفعة العمومية.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث: صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعد قرار التصريح بالمنفعة العامة إجراء جوهريا في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، فبمجرد إتمام إجراءات التحقيق المسبق يرسل الملف إلى الجهة الإدارية المختصة لكي يتم الإعلان عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية.<sup>4</sup>

1- محمد لعشاش، ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل و المتمم، مجلة معارف، جامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة، العدد 20، جوان 2016، ص ص 200-201.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 22.

3- المرجع نفسه، ص 22.

4- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 60.

ولكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليماً وقانونياً و قابلاً للتنفيذ، يجب أن يصدر من جهة مختصة وأن يكون مضمونه مطابقاً للنصوص القانونية و التنظيمية هذا من جهة و من جهة أخرى فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يترتب آثار قانونية يمكن تحديدها فيما يخص الإدارة و فيما يخص المالك المعني،<sup>1</sup> و هو ما سنحاول التطرق إليه في ما يلي:

#### أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الجهة صاحبة الاختصاص بإصدار هذا القرار وتكون حسب حالتين:

- إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولايتين أو عدة ولايات فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار وزاري مشترك و بين الوزير المعني بالعملية و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية.<sup>2</sup>

ولقد أضاف قانون المالية لسنة 2005 من خلال المادة 12 مكرر على أنه: "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي"،<sup>3</sup> وهو ما أكدت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 05-248 السالف ذكرها.

و عليه نجد أن المشرع الجزائري استند في توزيع الاختصاص بشأن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساسين الأساس الجغرافي، فوزعه بين الوالي والوزراء على اعتبار موقع الأموال ما إذا كان في ولاية واحدة أو في عدة ولايات، ووزعه على أساس أهمية المشروع، إذ جعل المشاريع الأكثر أهمية

1- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، المرجع السابق، ص 86.

2- المادة 1/10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

3- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2005.

يصرح عن منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي وغيرها بموجب قرار ولائي أو قرار وزاري مشترك.<sup>1</sup>

### ثانيا: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة البيانات التالية:

- أهداف نزع الملكية المراد تنفيذها.
  - مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها.
  - مجمل الأشغال المزمع القيام بها.
  - تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.<sup>2</sup>
- كما يجب أن يبيّن القرار الأجل الأقصى المحدّد لإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز في كل الحالات 4 سنوات يمكن تجديده مرة واحدة بنفس العملية و لنفس الغرض.<sup>3</sup>
- ولقد حددت المادة 11 من القانون رقم 91 11 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة أنه يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي :
- أن ينشر حسب الحالة ، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
  - أن يبلغ كل أحد من المعنيين.
  - أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون، وطوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.<sup>4</sup>

1- حمدان الجبالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس، العدد 5، ديسمبر 2016، ص 61.

2- المادة 2/10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، للإطلاع على نموذج قرار التصريح أنظر الملحق رقم 2.

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

4- المادة 11 من القانون رقم 91-11.

نستج من مواد القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة أن المشرع يبقى حريصا على الناحية الشكلية لعملية استصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، باعتبار أن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو من أخطر القيود التي ترد على حق الملكية المقدس في جل المواثيق الدولية والعالمية.<sup>1</sup>

### ثالثا : الطبيعة القانونية للقرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن المشرع الجزائري يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من قبيل القرارات الإدارية مادام قد منح الاختصاص بالنظر في الطعون ضده إلى القضاء الإداري (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة)،<sup>2</sup> حيث يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.<sup>3</sup>

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية لقواعد الشكل العامة التي تشترط في القرار الإداري، كما يخضع لقواعد شكلية خاصة تفرضها النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فلصحته لا بد أن تتوفر هذه الأشكال، وإلا كان باطلاً وجاز طلب إلغائه أمام القضاء.<sup>4</sup>

### رابعا: آثار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يترتب عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية آثار إما بالنسبة للمنزوع ملكيتهم أو للإدارة نازعة الملكية.

#### 1- آثار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بالنسبة للمنزوع ملكيتهم

فقرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من أجل الإعلان والإقرار بأن مشروعا معيناً يكتسي طابع المنفعة العمومية، وأن أموالاً و/أو حقوقاً عينية عقارية صارت مخصصة لهذه المنفعة العمومية، فيحدد وموقعها ونوع الأشغال المزمع إنجازها، وهو بذلك يجعل أموال المعنيين مهددة بنزع ملكيتها مستقبلا وبالإضافة إلى ذلك، وما لم يطعن فيه أمام القضاء، يؤدي صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى

1- إسماعيل بوقرة، رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مجال نزع الملكية، مجلة الدراسات القانونية-مخبر السيادة و العولمة-، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد الأول، جانفي 2018، ص 264.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 44.

3- المادة 13 من القانون رقم 91-11.

4- حمدان الجليلي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 69.

السماح للإدارة بمواصلة إجراءات نزع الملكية، فيتمكن المحافظ المحقق من دخول الأراضي للقيام بمهامه، كما يؤدي هذا القرار إلى حرمان أصحاب الأموال والحقوق المعنية من الاستفادة من التحسينات من أي نوع أو المعاملات التجارية التي يجرونها بهدف الحصول على تعويض أرفع ثمنًا، ومن جهة أخرى عند تقييم الأموال والحقوق المزمع نزع ملكيتها يؤخذ بوجه استعمالها وما كانت عليه قبل عام من فتح الحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية.<sup>1</sup>

كما أن التصريح بالمنفعة العامة لا يؤدي إلى نقل الملكية و لا يكسب الحقوق و لا يجعل نقل الملكية إجباريا، فالإدارة بإمكانها أن تتراجع عن مشروعها أو تؤجله أو تعلقه بقرار سابق وتغييره بآخر، فالعقار يظل مملوك لصاحبه إلى أن يتم نقل الملكية بإجراء لاحق، كما يحتفظ مستأجرو العقار بصفتهم رغم صدور القرار، ويحق لهم رغم ذلك الانتفاع بالأعيان المؤجرة وسداد القيمة الإيجارية.

يترتب على نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية غل يد المالك على التصرف في ملكه أو القيام بأي عمل يكون الهدف منه زيادة مبلغ التعويض المستحق.<sup>2</sup>

## 2- آثار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بالنسبة للإدارة نازعة الملكية

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يفتح الباب واسعا أمام الإدارة لمواصلة إجراءات نزع الملكية، فإن هذه الإدارة غير ملزمة بذلك، فلها الحرية المطلقة في مواصلة انجاز المشروع المعلن عن منفعته العمومية أو العدول عنه، غير أنها في حالة رغبتها في المواصلة يجب عليها تنفيذ باقي الإجراءات القانونية، ولا يجوز لها تغيير تخصيص الأموال والحقوق لإنجاز مشروع آخر غير الذي تم الإعلان عن منفعته العمومية إلا بإعادة القيام بكافة إجراءات إثبات المنفعة العمومية من تحقيق جديد وإعلان جديد عن المنفعة العمومية، و بهذا يظهر جليا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري تتوفر فيه خصائص القرار الإداري إذ يصدر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة و يترتب آثارا قانونية.<sup>3</sup>

1- حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 72.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 49.

3- حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 73.



## المطلب الثاني: قرار القابلية للتنازل

قبل إصدار قرار القابلية للتنازل، يكون هذا الأخير مسبقا بتحقيق يدعى بالتحقيق الجزئي كمرحلة أولية ثم عملية تحديد قيمة الأملاك المراد نزعها ليكلل في الأخير بالإصدار.<sup>1</sup>

## الفرع الأول: مرحلة التحقيق الجزئي

يهدف التحقيق الجزئي إلى إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وإلى تحديد محتوى الممتلكات و الحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا .

يسند التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، ويجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان مقر عمله و الأجل المحدد لتنفيذ مهمته، وينشر هذا القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية للولاية المعنية،<sup>2</sup> و يعين من قبل الوالي في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة.<sup>3</sup>

يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي و البناءات المطلوب نزع ملكيتها و يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.<sup>4</sup>

يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليميا وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل على ما يلي : المخطط الجزئي، المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المشتملة أو المعدة أثناء التحقيق، قائمة العقارات كما هو منصوص عليها في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 93-186، تقرير تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.<sup>5</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 52-53.

2- سماح فارة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كقيد على حق الملكية العقارية، ملتقى وطني حول الملكية العقارية و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، مجمع هليوبوليس قالمة، 25 و 26 سبتمبر 2013، ص 119.

3- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- المادة 18 من القانون رقم 91-11.

5- سماح فارة، المرجع السابق، ص 119.

## الفرع الثاني: مرحلة تقييم التعويض

تبعاً لنص المادة 23 من القانون 91-11 والتي تشترط لتحديد القرار الإداري لقابلية التنازل تقريراً عن التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية،<sup>1</sup> هذا التعويض الذي تسبقه مرحلة إجرائية أساسية تتمثل في تحديد قيمة التعويض، حيث يقوم الوالي بإرسال الملف لمصالح إدارة الأملاك الوطنية، بهدف تحديد تعويضات نزع الملكية ويتضمن هذا الملف قرار التصريح بالمنفعة العامة و التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين.<sup>2</sup>

و من خلال ما سبق فإن إدارة أملاك الدولة هي وحدها الجهة المكلفة قانوناً بتقييم الأملاك العقارية و الحقوق الأخرى المراد نزعها، و بالتالي نلمس في هذه النقطة إقصاء تعسفي للأطراف المعنيين بعملية نزع الملكية و لا سيما منهم المنزوع ملكيتهم، الذين لا يكون لهم دخل مباشر في عملية تقييم أملاكهم و بمراجعة القانون و التنظيم الخاصين بعملية نزع الملكية و لا سيما منهم المنزوع ملكيتهم الذين لا يكون لهم دخل مباشر في عملية تقييم أملاكهم.

و بالتدقيق في نص المادة 20 من القانون 91-11 و المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186 نجد أنه من بين محتويات الملف المرسل إلى إدارة أملاك الدولة، المخطط أو التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق، وهذا الأخير يتم إعداده في إطار التحقيق الجزئي، وبما أن إدارة أملاك الدولة تستند إلى هذا المخطط فإنها تباشر عملية تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها، بقصد إعداد تقرير التعويض بعد الانتهاء من التحقيق الجزئي.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث : مرحلة صدور قرار القابلية للتنازل

يعتبر قرار القابلية للتنازل النتيجة المباشرة التي يتمخض عنها التحقيق الجزئي، وهو بذلك عبارة عن تصريح من الإدارة نازعة الملكية تعلن فيه بأن هذه الأملاك و الحقوق أصبحت قابلة للتنازل عنها ويعتبر من جهة أخرى تنويج للإجراءات التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية، إذ هو الإجراء الأخير التي تقوم

1- المادة 23 من القانون رقم 91-11.

2- المادة 20 من القانون رقم 91-11.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص ص 69-70.

به قبل إصدار قرار نقل الملكية، و في ما يلي سنطرق إلى الجهة المختصة بإصداره أولاً ثم إلى مضمونه ثانياً ثم إلى طبيعته القانونية ثالثاً.<sup>1</sup>

### أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار القابلية للتنازل

يلاحظ أن القانون 91-11 لا يتكلم إطلاقاً وبصفة مباشرة عن الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار القابلية للتنازل عكس الأمر بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العامة، غير أنه بالرجوع إلى المادة 36 من المرسوم التنفيذي 93-186 نجدها نصت على أنه: " يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها، استناداً إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة".<sup>2</sup>

و من خلا هته المادة نجد أنها تجعل السلطة المختصة بإصدار القرار هي الوالي و ذلك باستعمال عبارة "يحدد الوالي بقرار"، و بالرجوع إلى المادة 44 من نفس المرسوم يفهم من خلالها أنه باستثناء مسألة التصريح بالمنفعة العمومية و نشر القرار، فإن الإجراءات الأخرى لعملية نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليمياً، بمعنى الوالي الذي تقع الأملاك و الحقوق العينية المطلوب نزعها في إقليم ولايته، و من بين هته الإجراءات إصدار قرار القابلية للتنازل.<sup>3</sup>

### ثانياً: الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل

إن قرار القابلية للتنازل هو قرار إداري تنطبق عليه أحكام القرارات الإدارية، فهو صادر عن الوالي و هو سلطة إدارية مختصة مادام القانون منحه هذا الاختصاص بموجب المادة 36 من المرسوم 93-186 كما أنه يصدر عن الوالي بإرادته المنفردة دون اتفاق مع أصحاب الأملاك ولا أخذ رأيهم، و من جهة ثالثة فقرار القابلية للتنازل يرتب آثار قانونية، إذ يجعل أملاكاً أو حقوقاً قابلة لأن تنزع ملكيتها مما يؤثر على مراكز أصحابها، كما أن قرار القابلية للتنازل قرار غير تنظيمي، مادام لا يضع قاعدة عامة لفئة من الناس، فهو قرار فردي يبلغ فردياً لأصحابه،<sup>4</sup> و هو ما نصت عليه المادة 25 من القانون 91-11: " يبلغ

1- حمدان الجليلي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 274.

2- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

3- سهام براهيمي، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2014-2015، ص 101.

4- حمدان الجليلي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 277.

القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين".<sup>1</sup>

### ثالثا: مضمون قرار القابلية للتنازل

استنادا إلى نص المادة 24 من القانون 91-11 يظهر أن المشرع الجزائري اشترط أن يشمل قرار القابلية للتنازل و تحت طائلة البطلان ما يلي: " قائمة العقارات و الحقوق العقارية الأخرى المزمع نزع ملكيتها و يبين في كل حالة هوية المالك أو أصحاب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه".<sup>2</sup>

### رابعا: الآثار القانونية لقرار القابلية للتنازل

يعتبر قرار القابلية للتنازل حلقة وصل بين قرار التصريح بالمنفعة العامة، وقرار نزع الملكية وهو مجرد قرار إداري يصرح فيه الوالي بقابلية التنازل عن الأملاك التي تدخل ضمن المشاريع المراد القيام بها في إطار نزع الملكية، فهو لا ينقل في حد ذاته الملكية للمنزوع ملكيتهم إلى الجهة المستفيدة من نزع الملكية تلك، حيث يبقى المالك الأصلي هو المالك الفعلي و القانوني للأملاك.<sup>3</sup>

### المطلب الثالث: قرار نزع الملكية

إن مرحلة إصدار قرار نقل الملكية هي المرحلة الحاسمة بعد مجموعة الإجراءات التي تمت بداية من التحقيق المسبق إلى غاية قرار القابلية للتنازل، ويهدف هذا القرار إلى نقل الملكية من ذمة المالك الأصلي و هو المنزوع ملكيته إلى ذمة المستفيدة من نزع الملكية و سنطرق في الفرع الأول إلى شروط إصدار قرار نزع الملكية، ثم إلى إجراءات نقل الملكية في الفرع الثاني ، ثم إلى آثار نقل الملكية في الفرع الثالث.<sup>4</sup>

### الفرع الأول: شروط صدور قرار نزع الملكية

لقد حدد المشرع جملة من الشروط التي يتوقف عليها إصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية تضمنتها

1- المادة 24 من القانون 91-11.

2- المادة 24 من القانون 91-11، للإطلاع على نموذج لقرار القابلية للتنازل أنظر الملحق رقم 3.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 71.

4- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 64.

المادة 40 من المرسوم 93-186 و التي نصت على: " إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي و موافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية".<sup>1</sup>

ومن خلال هذه المادة فإن المشرع حدد 3 حالات يمكن للوالي من إصدار قرار إداري بنزع الملكية لإتمام صيغة نقل الملكية الذي يسمح للمستفيد من هذا الإجراء بوضع اليد على الأملاك وتمثل في:

1- إذا حصل اتفاق بالتراضي، فعند تبليغ الأشخاص أصحاب الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية قرار الوالي الخاص بالقابلية للتنازل مصحوبا بمبلغ التعويض، فإنه يجب على هؤلاء الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون 15 يوم، ويحصل أن يتفق الأطراف المنزوعة ملكيتهم و الجهة نازعة الملكية على مبلغ التعويض، و بالنتيجة تحرر الإدارة نازعة الملكية قرار نزع الملكية، لكن يبقى التساؤل هنا قائما حول ما إذا كان من الضروري أن يصدر الوالي قرار إداري لإتمام نقل الملكية مادام أن الاتفاق بالتراضي قد حصل.<sup>2</sup>

2- إذا لم ترفع أي دعوى أمام القاضي و انقضى أجل الطعن القانوني، فلقد حددت المادة 26 من القانون 91-11 مدة شهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، وذلك قصد رفع دعوى للمطالبة بإلغاء القرار، فإذا مرت المدة و لم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة أن تصدر قرار نزع الملكية.

3- صدور قرار نهائي و موافق على نزع الملكية، ففي هذه الحالة يرفع المنزوع ملكيته دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، مما يؤدي بعد ذلك إلى إصدار قرار نزع الملكية، كما أنه إذا صدر قرار قضائي نهائي و لكن في غير صالح نزع الملكية، أي أنه يقر بعدم مشروعية إجراءات نزع الملكية، فإنه لا يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تصدر قرار نزع الملكية، و إن فعلت ذلك فإن قرارها غير مشروع ويمكن إلغاءه.<sup>3</sup>

1- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

2- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص ص 61-62.

3- سهام براهيمي، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 139.

## الفرع الثاني: إجراءات قرار نزع الملكية بعد صدوره

بعد إصدار قرار نزع الملكية يستوجب إتباعه بإجراءات معينة حتى يولد القرار آثاره، فلقد نصت المادة 30 من القانون 91-11 على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى كل من المنزوع ملكيته و كذا المستفيد.<sup>1</sup>

غير أنه في نفس الوقت لم يشر إلى الجهة مصدرة القرار و تبليغه، وبمقارنة المادة 30 من القانون 91-11 و المادة 41 من المرسوم 93-186، نجد أن المادة 41 من المرسوم أشارت إلى اختصاص الوالي بتبليغ القرار، إلى كل من المستفيد و المنزوع ملكيته،<sup>2</sup> حيث جاء في نصها ما يلي: "يبلغ الوالي قرار نزع الملكية إلى الشخص المنزوعة ملكيته وإلى المستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للولاية".<sup>3</sup>

و عليه فإن القرار نزع الملكية القاضي بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية، من ذمة المالك الأصلي إلى نازع الملكية، يعد تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية كغيره من التصرفات القانونية الأخرى الناقلة للملكية، فهو يخضع بذلك لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليه في القانون، وهذا ضماناً وحفاظاً لحقوق الدائنين.<sup>4</sup>

## الفرع الثالث: آثار إصدار قرار نقل الملكية

بمجرد نفاذ قرار نزع الملكية يترتب عنه مجموعة من الآثار تتعلق بدخول الأموال المنزوعة ملكيتها في دائرة المال العام.

## أولاً: آثار قرار نقل الملكية على الإدارة نازعة الملكية

من أهم الآثار التي يترتبها قرار نزع الملكية على الإدارة نازعة الملكية أو الجهة المستفيدة هو تحويل

1- المادة 30 من القانون رقم 91-11.

2- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 75.

3- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، للإطلاع على نموذج لقرار نزع الملكية أنظر الملحق رقم 4.

4- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 76.

ملكية العقار أو الحق العيني العقاري من ذمة المالك الأصلي للأملك إلى ذمة هذه الأخيرة ، التي تصبح منذ تاريخ قرار نزع الملكية ذات الصفة القانونية في ممارسة مختلف التصرفات القانونية على هذه الأملك .

ومتى أصبحت الجهة المستفيدة صاحبة الملكية فإنه لا يمكنها التراجع عن إنجاز المشروع الذي تم التصريح بمنفعته العامة، أي أنه وحتى يكون لنزع الملكية مبرر قانوني يتمثل في المنفعة العامة فإن قيامها لوحدها لا يببر نزع ملكية الغير الذي يعطيه القانون حق الاسترجاع، بل لابد حتى تؤدي إلى ذلك أن تكون مقرونة بتنفيذ الأشغال المعلنة عنها في قرار التصريح بالمنفعة العامة بصفة فعلية.<sup>1</sup>

### ثانيا: آثار قرار نقل الملكية على المنزوع ملكيته

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، ومن ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلة للملكية ك عقود 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.

-كما يفقد أيضا الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها حتى ولو تمت إجراءات التنبيه بالإخلاء قبل صدور قرار نزع الملكية.

يفقد أيضا المالك حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالإضافة أو النقصان (إنشاءات جديدة - هدم).<sup>2</sup>

ومن الآثار المترتبة كذلك على صدور قرار نزع الملكية، إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم بعد تبليغهم بقرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.<sup>3</sup>

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص ص 66-67.

2- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 56.

3- عبد الرحمن مقداد، نزع الملكية للمنفعة العامة في الشريعة و القانون الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008، ص 106.

## المبحث الثاني: الضمانة الموضوعية ( التعويض )

إن مبدأ التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة العمومية يعتبر من أهم المبادئ الدستورية، نتيجة حرمانه من أقدس حقوقه المعترف بها عالميا ودوليا، والمتمثلة في حق الملكية الخاصة وهذا من أجل الموازنة بين الأعباء العامة.

فالتعويض بالإضافة إلى كونه ضروريا يجبر الضرر الحاصل للمنزوعة ملكيته من جراء نزع ملكيته فإنه يشكل الضمانة الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة.

وعليه سنطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التعويض في **المطلب الأول**، ثم إلى قواعد تقدير التعويض و تقنيات تقييمه في **المطلب الثاني**، ثم إلى عملية دفع التعويض في **المطلب الثالث**.

## المطلب الأول: مفهوم التعويض عن نزع الملكية

وفي هذا الإطار لابد من التطرق إلى تحديد المقصود بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، و كذا تبيان مجموع خصائصه و شروطه والتعرض لمختلف أشكاله.

## الفرع الأول: تعريف التعويض

يعرف التعويض اصطلاحاً بأنه: " دفع مبلغ معين من النقود، بحيث يعادل الضرر الذي أصاب الغير و ما لحق به من خسارة و ما فاته من كسب نتيجة للفعل الذي قام به و تسبب في ضرره"، و التعويض هو جبر الضرر الذي وقع للمضرور بسبب خطأ المسؤول عنه، ويجب أن نميز بين التعويض المستحق بسبب تصرف غير مشروع و التعويض الناتج عن تصرف مشروع، وهذا لاختلاف الآثار المترتبة عنهما و الذي يهمننا هنا الثاني كإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>1</sup>

و للتعويض مبرر يستمد من مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ذلك أن محاسن نزع الملكية للمنفعة العامة سوف يستفيد منه جميع أفراد المجتمع، و بالمقابل فلا يمكن تحميل المالك وحده كل الأضرار الناجمة عن نزع الملكية ونظرا لهذه الأهمية البالغة التي يكتسبها حق التعويض نصت عليه عدة نصوص دستورية و تشريعية.<sup>2</sup>

1- بن حرز الله بلحطاب، المرجع السابق، ص 245.

2- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 18.



فالمادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 نصت على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف".<sup>1</sup>

وتكرر النص عليه كذلك في المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض منصف و عادل".<sup>2</sup>

أما من حيث القانون نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه: "... غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها للمنفعة العمومية مقابل تعويض منصف و عادل".<sup>3</sup>

كما نصت المادة 21 من القانون 91-11 السالف الذكر على: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".<sup>4</sup>

وعليه فالقانون الجزائري يخص مسألة التعويض لتغطية الضرر كلية جراء نزع الملكية بشكل عام وفقا لأحكام التشريع الذي يمثل وحده أساس التزام الإدارة بالتعويض في هذا المجال.<sup>5</sup>

### الفرع الثاني: خصائص التعويض

لقد وصف الدستور و القانون المدني و كذا القانون المنظم لعملية نزع الملكية هذا التعويض بصفتي العدل و الإنصاف وكذلك بأنه تعويض قبلي.

#### أولاً: التعويض العادل

هذا يعني أن قيمة التعويض التي يجب دفعها للمالك لا يجوز أن تقل بأي حال من الأحوال عن قيمة العقار المنتزع، فيشترط في هذه القاعدة ضرورة تغطية التعويض الممنوح لكل الضرر الذي لحق بالمضرور أو ذوي الحقوق.<sup>6</sup>

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد 76، مؤرخة في 8 ديسمبر 1996.
- 2- المادة 22 من القانون رقم 16-01 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016.
- 3- المادة 677 من القانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.
- 4- المادة 21 من القانون رقم 91-11.
- 5- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 19.
- 6- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 138.

يعتبر العدل شرطاً للتعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، و هو صفة ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقتضي احترام معايير و تقنيات معينة عن التقدير، و كذا من حيث اعتماد هذا التقدير لمبادئ معينة و معروفة تبعد عن صفة التقدير العشوائي.<sup>1</sup>

### ثانياً: التعويض المنصف

إن خاصية الإنصاف بقدر ما هي صالحة لتعويض المالك المنزوعة ملكيته عن كافة الأضرار التي لحقت به جراء قرار النزع، فهي خاصية صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته على حساب الإدارة ومن ثم على حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه الاعتبارات، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف جميع الأطراف.<sup>2</sup>

### ثالثاً: التعويض القبلي

يعد هذا أهم شرط يجب توافره في التعويض لأنه يشكل أهم ضمانات، و لعل أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية هو توفير الإعتمادات اللازمة للتعويض المسبق.<sup>3</sup>

فبالإضافة إلى عدالة و إنصاف التعويض يجب أن يدفع التعويض قبل نقل الملكية و قبل أخذ الحيطة من طرف الإدارة، و يعتبر ذلك ضمانات مهمة للملكية العقارية الخاصة، وهو ما أكد عليه المشرع في دستور 1989 و 1996 في المادة 20 منهما، كما تناوله المشرع في القانون رقم 91-11 في المادة الأولى منه، أما الدستور الحالي رقم 16-01 الصادر في 6 مارس 2016 في المادة 22 السالفة الذكر، يتبين أن نص المادة قد أورد اصطلاح التعويض غير موصوف بشرط الدفع القبلي، خلافا لما كان مستقراً عليه في الدساتير السابقة.<sup>4</sup>

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص ص 19-20.

2- زوبير براحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص 87.

3- أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2017، ص 175.

4- إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانوناً و قضاءً، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2017/10/24، ص 164.

وحسب رأينا لا نعتقد بان صياغة المادة 22 من الدستور الجديد، تدل على أن المؤسس الدستوري قد أراد العدول عن التقليد المستقر عليه قبله، وهو ضرورة دفع التعويض عن نزع الملكية لأصحاب الملكية و الحقوق العينية الأخرى قبل وضع الإدارة يدها على حيازة الأملاك المنزوعة، فقاعدة الدفع المسبق للتعويض عن نزع الملكية أصبحت مستقرا عليها إلى الحد الذي لا يحتاج الأمر إلى النص عليها في الدستور، لاسيما أن المادة الأولى من القانون رقم 91-11 لا تزال سارية المفعول وتشتت أن يكون التعويض قبليا،<sup>1</sup> حيث نصت على أنه: "...يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف".<sup>2</sup>

فرغم الصياغة الجديدة للمادة 22 من الدستور المذكور أعلاه، إلا أن هذه القاعدة تبقى في نظرنا ملزمة للإدارة و يتعين عدم وضع يدها على الأملاك المنزوعة، إلا بعد أن تدفع بصفة فعلية التعويض المستحق إلى أصحابه و ذلك متى توافرت شروطه.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: أشكال التعويض عن نزع الملكية

إن التعويض عن نزع الملكية يمكن أن يدفع إما نقدا، أو يكون في شكل تعويض عيني أو هما معا.

#### أولاً: التعويض النقدي

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزعها، و الشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع التعويض بالعملة الوطنية، وهذا حسب ما كرسه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أن تحدد التعويضات بالعملة الوطنية، بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري لأن ذلك خرق و عدم احترام لقواعد السيادة.<sup>4</sup>

و يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة و ذلك لعدة اعتبارات:

- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.

1- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 164.

2- المادة 01 من القانون رقم 91-11.

3- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 164.

4- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 38-39.

- صعوبة التعويض العيني، لأنه في الكثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل، مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة، و هو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>1</sup>

### ثانياً: التعويض العيني

لقد أجاز القانون استثناء اللجوء إلى التعويض العيني مكان التعويض النقدي إذ لا يمكن اللجوء إليه إلا بنص قانوني،<sup>2</sup> ولقد نصت المادة 25 فقرة 2 من القانون 91-11: " و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه".<sup>3</sup>

و هذا ما أكدته المادة 34 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أن: " تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقداً، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها و تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة".<sup>4</sup>

### ثالثاً: الجمع بين التعويض النقدي و العيني

إذا كان التعويض غير كافي لتغطية الضرر كاملاً يمكن اللجوء إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي و هذا حسب ما أشارت إليه المادة 34 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 والتي نصت على أنه: "يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".<sup>5</sup>

و يتمثل التعويض عن الحرمان فيما لحق التاجر من ضرر جراء تفويت فرصة الرحيل و الريح عليه بسبب الإخلال بالسير العادي لنشاطه التجاري، و ذلك على الفترة الممتدة ما بين الرحيل إلى غاية إعادة التنصيب، أما التعويض عن الرحيل فيشمل كل مصاريف النقل و إعادة التركيب و كذا مصاريف التوثيق

1- كمال الوافي، المرجع السابق، ص 47.

2- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 40-41.

3- المادة 2/25 من القانون رقم 91-11.

4- المادة 1/34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

5- المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

و رسوم إدارة التسجيل و مصاريف السجل التجاري، و باختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل، و يشترط مبدئياً أن يثبت المستأجر إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير.<sup>1</sup>

وعلى العموم و من خلال كل ما سبق بيانه بخصوص طبيعة التعويضات الممنوحة للملاك، نرى أن المشرع الجزائري منح الملاك إمكانية الحصول على التعويض النقدي و العيني أو هما معا وفي ذلك توفير ضمانات للمتضررين.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: قواعد تقدير التعويض و تقنيات تقييمه

لقد أخضع المشرع الجزائري عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية إلى قواعد تقنية ينبغي على مصالح أملاك الدولة مراعاتها أثناء تحديد التعويض، على أساس أن المبدأ الذي يحكم التقديرات هو ضرورة مراعاة القيمة الحقيقية للأملاك وفقاً لقوام هذه الأملاك و استعمالها الفعلي كما يتعين على إدارة أملاك الدولة أن تلتزم لدى كل عملية تقدير بالقواعد المتعلقة بحساب التعويض من حيث الطبيعة القانونية للأملاك و الطرق المعتمدة لحسابه.

وقبل الخوض في تفاصيل طرق تقدير التعويض و تقنياته، لا بد أن نخرج على أهم المراحل التي تسبق العملية، لاسيما ما يتعلق بعملية حصر الأملاك و الحقوق العينية المستهدفة بإجراءات نزع الملكية.<sup>3</sup>

### الفرع الأول: مراحل تقدير التعويض

تعد مرحلة تحديد قيمة التعويض من أهم المراحل الإجرائية لعملية نزع الملكية، وهذا نظراً لتعلقها بأهم حق للمتضررين من العملية، ويتم تحديد قيمة التعويض بإتباع إجراءات مقننة في قانون نزع الملكية تكون الإدارة مجبرة على إتباعها، حيث تقوم الإدارة بإتباع إجراءات تحديد القيمة عن طريق جهات متخصصة بذلك وفق معايير محددة سلفاً، و تمر إجراءات تقدير التعويض بمراحل ثلاث، تمهيدية تقييمية و تقريرية.<sup>4</sup>

1- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 41-42.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 123.

3- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 24.

4- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 123-124.

## أولاً- المرحلة التمهيديّة

نصت المادة 16 من القانون 91-11 و التي أشارت إلى التحقيق الجزئي، ويكون 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، حيث يقوم المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي و البنائيات المطلوب نزع ملكيتها و يبين طبيعة العقارات و مشتملاتها، و يأخذ المحافظ المحققين العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أساساً لعمله، ويشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر، و تتمثل الإجراءات التحضيرية المتعلقة ب التعويض في ما يلي:

- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق الأول تحت تصرف الجمهور لإبداء ملاحظات بشأنه.

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

- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.<sup>1</sup>

## ثانياً: المرحلة التقييمية

بعد المرحلة التمهيديّة التي يتم فيها تحديد الأملاك التي ستكون محلاً للتقييم، وكذا تحديد هوية أصحاب الحق في الحصول على التعويض، تأتي مرحلة التقييم التي تكون من جهة خاصة، غير تلك التي قامت بتحديد و حصر الأملاك.<sup>2</sup>

وفي هذا الإطار ينص القانون 91-11 في المادة 20 منه على: " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييمياً للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق".<sup>3</sup>

فإدارة أملاك الدولة في الجزائر تقوم بتقييم الأملاك و الحقوق العقارية معتمدة على القواعد التي حددها المشرع مثل مشتملات الأملاك و استعمالها الفعلي، إضافة إلى استعمال الأساليب التقنية الأخرى

1- محمد بودريعات، المرجع السابق، ص ص 79-80.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 124.

3- المادة 20 من القانون رقم 91-11.

الخاصة بها.<sup>1</sup>

### ثالثاً: المرحلة التقريرية

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة و هو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد 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 يوم، وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض

لقد حدد القانون 91-11 القواعد و الأسس العامة التي يقوم عليها القيمة الحقيقية للأموال لتقدير التعويض، وذلك بناء على طبيعة العقار المراد نزع ملكيته و مشتملاته من جهة و نطاق استعماله من جهة أخرى.<sup>3</sup>

كل ذلك مرتبط بفترة محددة، وهي فترة تقييم مصالح أملاك الدولة للأموال المعنية، ويتم ذلك بعد إخطارها بملف يشمل على قرار التصريح بالمنفعة العامة و التصميم الجزئي المصحوب بقائمة المالكين حسب نص المادة 20 من القانون 91-11.

ولذلك أنشئت على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مصلحة خاصة بالتقييم، تسمى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية، تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقييم الأملاك المراد نزع ملكيتها.<sup>4</sup>

و حتى تتمكن المصلحة من تقدير التعويض عن كافة الأضرار اللاحقة بالمالك المنزوع منه ملكيته، يجب عليها أن تتوصل لحساب القيمة الحقيقية لهذه الأملاك و هذا يعتمد على 3 عناصر.<sup>5</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 125.

2- محمد بودريعات، المرجع السابق، ص ص 81-82.

3- المادة 2/31 من القانون رقم 91-11.

4- عماد خدروش، رقابة القاضي الإداري على التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2015-2016، ص 47.

5- زويير براحلية، المرجع السابق، ص 32.

## أولاً: القيمة الحقيقية للعقار

لقد اعتمد المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من القانون 91-11 كما لم يستبعد القيم الأخرى من التعويض مادام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر و ما فات من كسب، وفي ما يلي نتطرق إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية.<sup>1</sup>

## 1- القيمة النفعية

يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية و في ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، و بما أن نزع الملكية ليس بيعة فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما.<sup>2</sup>

## 2- قيمة إعادة التأسيس

ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن للمنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر و بنفس المنافع.

## 3- القيمة الحقيقية

إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية الشخصية، إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري.<sup>3</sup>

## 4- 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، وتقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاص مؤهلين مهنيا لذلك.<sup>4</sup>

1- كمال الوافي، المرجع السابق، ص 42.

2- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 84.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص ص 189-190.

4- كمال الوافي، المرجع السابق، ص ص 24-25.



## ثانياً: تحديد طبيعة و مشتملات العقار

تتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض و موقعها و خصائصها و كذا المنشآت المقامة عليها... الخ، أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تنقل هذا العقار.

ومن هنا يجب الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي يمكن من خلالها تقدير التعويض و تتمثل في العوامل الفيزيائية، العوامل الاقتصادية والعوامل القانونية.<sup>1</sup>

## 1- العوامل الفيزيائية

يقصد بها إعطاء وصف دقيق جداً لما هو موجود في الواقع، فيتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النزع ما إذا كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء.

فإذا كانت أرض فضاء فيتم تحديد موقعها و شكلها و العوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار و الهضاب الموجودة فيها.

أما إذا كانت أرض فلاحية فيتم تحديد نوع التربة و تصنيف هذه الأرض حسب خصوبتها و تحديد نوع المزروعات القائمة بها، و كذا مدى توافر الموارد المائية كالأبار و توافر عتاد السقي و كذا حركات الضخ... الخ.

وإذا كانت أرض مبنية فإلى جانب وصف الأرض من حيث موقعها و شكلها، فيتم تحديد مكوناتها و ذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثله من مجمل الأرض و كذا عدد الطوابق و الغرف و معرفة قدم و حالة العناية بها و تحديد المواد المستعملة في البناء... الخ.<sup>2</sup>

فليس من المعقول أن تتم المساواة بين مالكين اثنين كانا عرضة لنزع ملكية عقاريهما بدون الرجوع إلى طبيعة الأرض أو العقار المشمول بالعملية، فقيمة الأرض الفلاحية يجب ألا تعادل قيمة أرض بور و الأرض المبنية التي تحتوي بنايات أو مستودعات لا يمكن أن يكون تقييمها مشابهاً و مساو لتقييم

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص ص 24-25.

2- سهام قوائد، المرجع السابق، ص 47.

أرض خالية من أي بناء.<sup>1</sup>

## 2- العوامل الاقتصادية

وتتمثل في التطور الاقتصادي للمنطقة و كذا مجاورة الأرض للتكتلات السكنية الكبرى و طرق الاتصالات، فالتطور الاقتصادي للمنطقة و النمو السكاني فيها يؤثر في قيمة الأراضي الفلاحية سواء بالزيادة أو النقصان.

كما أن مجاورة الأراضي الفلاحية للتجمعات أو التكتلات التي تحتوي على مراكز تجارية بإمكانها تسهيل نقل المنتجات الفلاحية بأقل الأثمان، و كل هذا يؤثر إيجابا على قيمة الأراضي الفلاحية.<sup>2</sup>

## 3- العوامل القانونية

وتتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني وتجمده، وهي بهذا المعنى تخص الأراضي التي تنقلها ارتفاعات القانون الخاص، مثل حق المرور المعترف به قانونا لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له، أو ارتفاعات القانون العام مثل ارتفاعات الطريق، ومصبات الخنادق وتصريف المياه، وقنوات نقل الغاز و البترول وأعمدة الشبكة الكهربائية.<sup>3</sup>

### ثالثا: الاستعمال الفعلي للعقار

إن التقدير العادل و المنصف للتعويض يقتضي معرفة ما إذا كان العقار المعني بالنزع مستغلا أم لا؟ ففي حالة الإيجاب يتم تحديد كيفية استغلال و استعمال هذا الملك، سواء كان الاستعمال من طرف مالكيه أو مستأجره أو المنتفعين به أو مستعيريه، ذلك أن التعويض المستحق يشمل كذلك التعويض عن المنافع التي كان يستغل فيها العقار قبل النزع فلا يتوقف عند التعويض عن الأرض ومشتملاتها و هذا يدخل ضمن ما سماه المشرع في نص المادة 21 من القانون 91-11 ب: "ما فاته من كسب"، لأن استغلال العقار أو الحق العيني محل النزع يدر على مالكة مداخيل كالحق في الأجرة، أو المنتج... الخ مما يتوجب على الجهة المكلفة بتقدير التعويض أن تدخل هذا الكسب الفائت في تقديرها.<sup>4</sup>

1- خدروش عماد، المرجع السابق، ص ص 48-49.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 245.

3- سهام قواند، المرجع السابق، ص ص 48-49.

4- المرجع نفسه، ص 49.

ولقد اشترط المشرع أن يكون الاستعمال الفعلي، بمعنى أن افتراض الاستعمال لا يدخل ضمن تقدير التعويض، فلا يمكن للمالك المعني أن يطالب بالتعويض على أساس أن عملية النزع فوتت عليه استعمال و استغلال ملكه حسب ما كان ينوي القيام به قبل النزع.<sup>1</sup>

ويشترط كذلك في الاستغلال أن يكون مشروعاً، فأى استعمال غير مشروع لهذه الأملاك، يحرم المالك من هذا التعويض لكون وضعه القانوني غير سليم، كمن يقيم في عقاره نشاط محظور مثل تصنيع المشروبات الكحولية خفية و تهرباً من الضرائب.

كذلك لتقدير التعويض عن الاستعمال الفعلي للأملاك، يجب أن يأخذ بعين الاعتبار تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك، و كذا تاريخ الاستعمال الفعلي عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض.<sup>2</sup>

### 1- تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

حسب نص المادة 21 فقرة 3 من القانون 91-11 "فإن تقدير القيمة الحقيقية للأملاك حسب الأسعار المتداولة في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم".<sup>3</sup>

لكن بالرجوع إلى المادة 32 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نجد أنها أكثر دقة في تحديد هذا التاريخ، حيث نصت على أن: " تحدد طبيعة الممتلكات و قوامها في تاريخ نقل الملكية و يؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية".<sup>4</sup>

و عليه فإن المشرع الجزائري حدد تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات أو قوامها، وهو تاريخ نقل الملكية، و نقل الملكية هو العملية المادية الناتجة عن العملية القانونية المتمثلة في قرار نزع الملكية، و يتم نقل الملكية بمجرد صدور قرار النزع من الوالي المختص إقليمياً.<sup>5</sup>

ولقد حددت المادة 29 من القانون 91-11 شروط استصدار هذا القرار و التي تتمثل في: "إذا حصل اتفاق بالتراضي، إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون، إذا صدر قرار

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 27.

2- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 49-50.

3- المادة 3/21 من القانون 91-11.

4- المادة 4/32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

5- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 135.

قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".<sup>1</sup>

ويبدو أن المشرع لم يضبط المسألة المتعلقة بتاريخ تحديد طبيعة الممتلكات وقوامها، حيث أن تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال يكون يوم تقييم أملاك الدولة للأموال المنزوعة، ويقضي هذا الأمر تحديد طبيعة الممتلكات ومشتملاتها مسبقاً، إلا أن المشرع أرجأ هذا التحديد الأخير إلى غاية نقل الملكية، وبعد هذا تضارب لأن تاريخ نقل الملكية يأتي بعد تاريخ تقييم الأملاك من طرف مصالح أملاك الدولة، لذلك كان على المشرع أن يكتفي على التحديد الذي قام به المحافظ المحقق المادة 18 من القانون 91-11 و بالتالي يكون تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات و قوامها هو تاريخ إجراء التحقيق الجزئي، كما أن هذا الحل يجنب التغييرات التي تطرأ على الأموال المقصود من وراءها رفع قيمة التعويض.<sup>2</sup>

## 2- تاريخ تحديد الاستعمال الفعلي

يفدر الاستعمال الفعلي بسنة واحدة قبل فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا ما أكدته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالفة الذكر، ذلك أن التصريح بالمنفعة العمومية يكون مسبقاً بتحقيق يهدف إلى إثبات هذه المنفعة.<sup>3</sup>

و بالتالي فإن الاستعمال الذي يتجاوز سنة قبل فتح التحقيق المسبق، فإنه لا يؤخذ كلية في الحسبان و إنما يؤخذ الاستعمال في حدود سنة واحدة التي تسبق فتح التحقيق.<sup>4</sup>

## 3- عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض

تتقسم التحسينات التي تدخل على الأملاك إلى تحسينات يدخلها أصحاب الأملاك على أملاكهم و تحسينات تجربها الإدارة عند الاستيلاء المؤقت على العقار.

### أ- التحسينات التي يدخلها أصحاب الملك على أملاكهم

فمن النتائج الهامة لتحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك هو استبعاد التلاعب بقيمتها، و ذلك بالزيادة فيها عن طريق وضع تحسينات على الملك، لذلك فالتحسينات التي تطرأ على الأملاك الداخلة في

1- المادة 29 من القانون رقم 91-11.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 136.

3- المادة 4/32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- خالد بعوني، المرجع السابق، 57.

إطار عملية نزع الملكية، لا تكون محلا للتعويض إذا ثبت أنها أجريت بهدف الحصول على تعويض أرفع ثمنا.<sup>1</sup>

هذا المبدأ أخذ به المشرع الجزائري من خلال الفقرة 4 من المادة 21 من القانون 91-11 و التي تنص على أنه: " غير أنه لا تدخل في الحسابان التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".<sup>2</sup>

و المقصود بالتحسينات هي كل العمليات التي يقوم بها مالك العقار أو الحق العيني و يكون لها التأثير المباشر على حساب القيمة الحقيقية للأموال و الحقوق المراد نزعها، بمعنى آخر كل التغييرات التي يحدثها المالك، سواء في مشتملات العقار كالبناء بعدما كانت أرض جرداء أو حفر آبار للري في الأراضي الفلاحية التي تؤثر على الاستعمال الفعلي للملك، كأن يؤجر العقار بعدما كان يستخدم لغرض شخصي و ذلك لحساب قيمة الإيجار في تقدير التعويض.<sup>3</sup>

#### ب- التحسينات التي تجريها الإدارة في حالة الاستيلاء المؤقت

إذا استولت الإدارة على العقار لفترة مؤقتة أجرت خلالها بعض التحسينات به للاستفادة منه على الوجه الأمثل، ثم رأت نزع ملكيته فإنها تقدر قيمة العقار وقت الاستيلاء عليه وليس وقت نزع ملكيته، بمعنى استبعاد التحسينات ولكن يكون حساب السعر على ضوء ما هو سائد وقت نزع الملكية.<sup>4</sup>

#### الفرع الثالث: تقنيات تقييم التعويض

تختلف طريقة التقييم عن نزع الملكية حسب طبيعتها سواء من خلال تقييم الأراضي المعدة للبناء أو تقييم العقارات المبنية أو تقييم الأراضي الفلاحية أو تعلقت بمحلات التجارية.

#### أولاً: تقييم الأراضي المبنية و المعدة للبناء

فإذا كانت الأرض محل النزع مشتملة على بنايات أو منشآت فيتم مقارنتها بعقار آخر مثلها، من حيث المحتويات و يحسب متوسط سعر المتر المربع المبني، كما يمكن تقييم الأرض و البناء بصفة منفصلة

1- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 255.

2- المادة 4/21 من القانون 91-11.

3- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 52-53.

4- عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 159.

بحساب المصاريف و التكاليف التي تستهلكها عملية انجاز بناء مشابه، مع الأخذ بعين الاعتبار عوامل محددة كقدم البناية و الصيانة للحصول على قيمة البناء المبني.<sup>1</sup>

أما إذا تعلق الأمر بأراضي معدة للبناء أي الموجهة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير، فيتم تقييمها بالمقارنة مع العقارات التي تشبهها، وتحديد متوسط سعر المتر المربع لها من خلال العوامل الفيزيائية و الاقتصادية و القانونية التي تتميز بها، بالاعتماد على جداول الأسعار المتداولة في السوق، و يشترط في هذا الصدد مطابقة العقار المعني بالنزع مع العقار الذين قورن به، كما يمكن تقييمها حسب المناطق بالنظر إلى واجهتها بحيث ينخفض كل جزء منها بابتعاده عن الطريق أو الواجهة.<sup>2</sup>

### ثانيا: تقييم العقارات الفلاحية

تعد أرضا فلاحية حسب المادة 4 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري " كل أرض تنتج بتدخل إنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصيانة استهلاك مباشر أو بعد تحويله".<sup>3</sup>

ويتم تقييم هذا النوع من الأراضي بمقارنتها مع أراض أخرى مشابهة لها في المساحة و المزروعات و التربة و غيرها فيحدد سعرها بناء على ذلك، كما يمكن اللجوء في تقييمها إلى مقدار إنتاجها.<sup>4</sup>

غير أن الأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني تأخذ تقييمها بما يطبق على الأرض المعدة للبناء، وهو ما حددته التعليمات الصادرة عن وزارة المالية تحت رقم 6408 المؤرخة في 15 أكتوبر 2005 فإذا كانت ملكيتها خاصة فهي بذلك أراضي فلاحية تخضع في التقييم لما سبق ذكره.<sup>5</sup>

### ثالثا: تقييم المحلات التجارية

تقييمها يكون من خلال القاعدة التجارية التي تنشأ لفائدة التاجر المستأجر بعد استغلال المحل المؤجر

1- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 95.

2- عماد خدروش، المرجع السابق، ص ص 52-53.

3- المادة 4 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

4- شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 97.

5- عماد خدروش، المرجع السابق، ص 53.

لمدة معينة محددة في القانون التجاري، و تستعين إدارة أملاك الدولة بعدة طرق لتقييم المحل التجاري فإما أن يكون ذلك على أساس رقم الأعمال من خلال تقييم حجم النشاط استنادا إلى عنصر العملاء و أهمية المحل في جلب الزبائن، بالإضافة إلى العناصر المعنوية الأخرى كالاسم التجاري، السمعة والعلامة التجارية، أو بالاعتماد على التقييم على أساس الأرباح من خلال حساب الأرباح المحققة خلال الثلاث سنوات الأخيرة من النشاط، كما يمكن اللجوء في تقييمها إلى طريقة المقارنة، بمقارنة المحل التجاري المراد تقييمه مع محلات مماثلة له، و التي تكون على أساس الموقع التجاري أو على درجة الصيانة المحتملة الموجودة به.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: عملية دفع التعويض عن نزع الملكية

لتوضيح عملية دفع التعويض لابد من تحديد الجهة المكلفة بدفعه و الجهة التي يودع بها بالإضافة إلى العوارض التي من الممكن أن تعترض وضعه.

#### الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض

لم تشر جل القوانين نزع الملكية إلى الجهة المختصة بدفع التعويض ، هذا الواقع تطلب تدخل العمل القضائي في الجزائر، الذي نجده يلقي التزام دفع التعويض عن نزع الملكية على عاتق الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية، ولا يتحمل الوالي هذه المسؤولية باسم الدولة إلا في حالة عدم تحديدها للمستفيد في قرار نزع الملكية، أو متى نشب نزاع جدي حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة.<sup>2</sup>

#### أولاً- الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي من تتحمل دفع التعويض

خول القانون صراحة وبكل وضوح الدولة ممثلة في شخص الوالي للقيام بكل إجراءات نزع الملكية، ويمكن أن يكون المستفيد من العملية شخصا معنويا عاما أو خاصا، إلا أنه فيما يتعلق بدفع التعويض لم يشر إلى الجهة المستفيدة كمسئولة عن دفعه فقد نصت المادة 27 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية على الهيئة المختصة التي يودع لديها مبلغ التعويض ، لكنها لم تبين من هي الجهة بكل وضوح لإزالة أي شك فيها.<sup>3</sup>

1- سهام قواند، المرجع السابق، ص 60.

2- زوييدة كربيبي، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004، ص 119.

3- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 34.

ولقد أقر قضاء مجلس الدولة على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو ملزم بدفع التعويض وهذا ما جاء في قرار له صادر بتاريخ 25-6-2002 تحت رقم 012368 في قضية بين (وزير السكن) وورثة (ش.ع): "حيث يتبين من الملف أنه تم نزع ملكية المدعى عليهم من أجل المنفعة العامة لإنجاز سكنات لفائدة الدولة ممثلة من طرف وزير السكن، حيث أنه على اثر ذلك رفع دعوى قضائية من طرف المدعى عليهم قضت الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الشلف بإلزام وزير السكن بدفع المبلغ الإجمالي المذكور للمدعى عليهم، حيث أن الدفع الرامي إلى القول بأن وزارة السكن ليست هي المستفيدة بنزع الملكية غير مؤسس علما أن قرار نزع الملكية يشير إلى أنه تم نزع الملكية لفائدة الدولة ممثلة من طرف وزير السكن وقضى مجلس الدولة في الموضوع برفض الطلب موضوعاً".<sup>1</sup>

### ثانياً: السلطة النازعة تبقى مسؤولة عن دفع التعويض في حالة عدم تحديد المستفيد

لقد سبق القول أنه إذا كان القانون لا يلقي في الأصل مسؤولية التعويض باسم الدولة فإنه استثناء يبقى الوالي يتحمل مسؤولية التعويض عن نزع الملكية، في حالة عدم تحديد المستفيد من قرار نزع الملكية أو متى نشب نزاع حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة.<sup>2</sup>

وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة في قرار له بتاريخ 22-07-2003 في النزاع القائم بين (وزير السكن) وورثة (ح) تحت رقم 008247 الذي جاء فيه ما يلي: "حيث أنه وبالنتيجة فإن 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 كانت هناك منازعة جدية بخصوص هته الصفة".<sup>3</sup>

وعليه حق القول أن الجهة المكلفة بدفع التعويض قانوناً هي المستفيدة من النزع إذا تضمن القرار الإداري تحديدها ما لم تكن هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة، وإلا يكون الوالي هو المختص بدفع التعويض لدى الخزينة العامة بالولاية.<sup>4</sup>

1- قرار مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، ملف رقم 012368، صادر بتاريخ 25-06-2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 182.

2- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 168.

3- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 008247، صادر بتاريخ 22-07-2003، مجلة مجلس الدولة، العدد 4، 2003 ص ص 64-65.

4- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 169.



## الفرع الثاني: طرق دفع التعويض

يتم دفع التعويض إلى مستحقيه عن طريق الدفع المباشر و في حالة العوارض أو عدم إمكان الدفع المباشر يكون عن طريق إيداعه في الخزينة.

## أولاً: الدفع المباشر

إن الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة إلى المعني، بياشره نازع الملكية وليس الشخص الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية، حيث أن المنزوعة ملكيته لا يحق له من الناحية القانونية الدخول في أي مفاوضات مع المستفيد من نزع الملكية بما في ذلك تلك المتعلقة بحصوله على التعويض ويتم الدفع المباشر وفقاً للقواعد المتعلقة بحصوله على التعويض، ويتم الدفع المباشر وفقاً للقواعد القانونية العامة التي تحكم المعاملات المالية بالنظر إلى المستفيد من التعويض حيث:

- إذا كان المستفيد فرد من الخواص و مؤسسة عامة صناعية و تجارية يطبق قواعد القانون الخاص.

- إذا كان المستفيد شخص عام يطبق قواعد القانون الإداري.<sup>1</sup>

وبالتالي تعتبر عملية الدفع المباشر ضماناً قوية للمنزوع ملكيته ضد الإدارة تساعده على إعادة وضعيته القانونية إلى حالتها الأولى بأسرع وقت.

غير أن القانون 91-11 جاء خالياً من الأحكام التي تنظم الكيفيات العملية لدفع التعويض بصفة مباشرة إلى المنزوع ملكيته، تماشياً مع القاعدة العامة الواجبة الإلتباع من طرف الإدارة ومن ثم كان من المفروض أن لا يترك القانون سلطة تقديرية للإدارة في هذا المجال، حيث لا يمكن للإدارة تجاوز قاعدة الدفع المباشر بأي شكل من الأشكال إلا في الحالات التي تصادف فيها عراقيل قانونية من طبيعة خاصة من شأنها أن تعطل العمل بهذه القاعدة و تؤثر على استمرارية سير إجراءات نزع الملكية، و في مثل هذه الحالات وحدها ينضم القانون عادة طريق تحديد جهة معينة يودع مبلغ التعويض لديها بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم، و ذلك تحاشياً لضياح مرور وقت طويل حتى يحصل المالك على تعويض مقابل فقدان ملكيته.<sup>2</sup>

1- صوفيا شراد ورياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، مارس 2006، ص 219.

2- سهام قوائد، المرجع السابق، ص ص 62-63.

## ثانيا: إيداع التعويض لدى الخزينة

لقد نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93-186 في الفقرة الثانية: "يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية ويكون مصحوبا حسب الأماكن باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا المنصوص عليه في المادة 34 و يتبع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوع ملكيتهم لدى خزينة الولاية...".<sup>1</sup>

وعليه هذه الحالة من المفروض أنها استثنائية، تكون عند عدم تحديد التحقيق الجزئي لهوية المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية، وبقائها مجهولة فيتم إيداع التعويض بصفة إجبارية في خزينة الولاية ويبقى محتفظا به لمدة 15 سنة كاملة، إلى حين ظهور المالك أو صاحب الحق العيني العقاري، و الذي يمكنه سحب مبلغ التعويض بطلب منه أو بناء على طلب الإدارة، بشرط عدم فوات المدة المذكورة و إثباته هويته وأحقية للعقار، ومنه حقه في التعويض عن نزع الملكية،<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 بقولها: "يودع مبلغ التعويضات المطلوبة تخصيصها، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها و التي لم يحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة 15 عاما".<sup>3</sup>

غير أنه من خلال نص المادة 27 من القانون 91-11 يتبين أن المشرع لم يحدد حالات الإيداع بل جاء نص المادة مطلقا، وهذا يعني أن إيداع المبلغ يكون تلقائيا بدون استثناء، سواء أحدث عراقيل تمنع الدفع المباشر أم لا، طالما أن المشرع لم ينص صراحة على الدفع المباشر الذي يعتبر ضمانا للدفع المسبق لكن بالنظر إلى المادة 35 من المرسوم 93-186 السالفة الذكر، نرى أن هذا النص للوهلة الأولى يبدو متناقضا مع نص المادة 27 من القانون 91-11، حيث تبدو وكأنها تحصر حالات الإيداع لدى الخزينة في الحالة التي لم تحدد فيها هوية المالكين فقط.<sup>4</sup>

إلا أن المادة 35 يمكن تحميلها معنى آخر، أنها جاءت لتقدم ضمانا أكبر للمالكين الذين لم تعرف هويتهم وذلك بالتأكيد على أن مبالغ التعويض المخصصة لهم محفوظة لمدة 15 سنة لدى الخزينة.<sup>5</sup>

1- المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

2- خليل بوضنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، محاضرات أقيمت على طلبة الماستر تخصص منازعات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2013-2014، ص ص 56-57.

3- المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

4- صوفيا شراد و رياض دنش، المرجع السابق، ص ص 220-221.

5- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 262.

غير أن الملاحظ في الواقع العملي ومن خلال ما عاينته المديرية العامة للأملاك الوطنية المثبت في مذكرتها المؤرخة في 5 أكتوبر 2005 على مستوى مديرية التنظيم و الشؤون العامة بالولايات عبر الوطن، أن إجراءات التعويض يتم دفعه دوما عن طريق خزينة الولاية، بموجب قرار ولائي بإيداعه لدى خزينة الولاية، ثم يتم استخراج من طرف المعنيين بموجب قرار آخر باستخراج مبالغ مالية لفائدة المنزوع ملكيتهم.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض

إن عوارض التعويض هي كل ما يطرأ من ظروف تحول دون تمكن المنزوع ملكيتهم من الحصول على حقهم في التعويض في ظروف عادية لأسباب مختلفة، وهذه المسألة لم يتطرق إليها المشرع الجزائري و هذا ليس بسبب إمكانية حدوثها بل يعد هذا من قبيل التقصير في توفير الضمانات القانونية لأصحاب الحقوق في نظام نزع الملكية.

والعوارض التي يمكن أن تواجه إيداع التعويض هي التأخر في دفع التعويض، إعادة التقييم و المصاريف و التكاليف المترتبة على إيداع التعويض.<sup>2</sup>

### أولاً: التأخر في دفع التعويض

اشترطت المادة 27 من القانون 91-11 أن يتم دفع التعويض المقدر إداريا بصفة متزامنة مع التبليغ المحدد في المادة 24 من نفس القانون، و الذي يتعلق بتبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات و الحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها، و مهما يكن الأمر، فإن هته النصوص تظهر أن هناك التزام يقع على جهة الإدارة، فهي بالتالي ملزمة بصرف التعويض لمستحقيه قبل وضع اليد على العقار المزمع نزع ملكيته.<sup>3</sup>

كما منح القانون مهلة شهر واحد للمتضررين منه من أجل الطعن في القرار و بعدها يصبح مبلغ التعويض نهائيا بعدم الطعن فيه، فإنه بإمكان الإدارة إصدار قرار نزع الملكية، وبالتالي فإن نقل الملكية لا يتم إلا بعد أن يصبح مبلغ التعويض نهائيا.

1- خليل بوصنوبرة، المرجع السابق، ص 57.

2- غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 152.

3- إدريس بوزاد، المرجع السابق، ص 184.

ولما كان لدفع التعويض بصفة مسبقة أهمية بالغة، باعتباره يمثل الضمانة الأساسية لفعل نزع الملكية الذي يعد مساسا بأحد الحقوق التي يكفلها الدستور الجزائري للأفراد، فإن تحديد آليات دفع التعويض و العقوبات التي يجب أن تلحق الإدارة في حالة عدم دفعها له، لم يتناولها المشرع الجزائري في تشريع نزع الملكية.<sup>1</sup>

فالمشرع الجزائري من خلال تشريع نزع الملكية و المراسيم المنظمة له لم يأخذ بالحسبان إمكانية تأخر الإدارة النازعة لدفع التعويض المناسب للمتضررين من عملية النزع، حيث لم يشر بتاتا إلى هذا الإشكال المحتمل و الذي يحصل في الكثير من الأحيان، الأمر الذي يعتبر تقصيرا من المشرع الجزائري في إحاطة الموضوع إحاطة شاملة بكل الوضعيات المحتملة من جهة و من جهة أخرى هو تقصير في حماية المتضررين من تعسف الإدارة.<sup>2</sup>

### ثانيا: إعادة تقييم التعويض

إن هذا العارض يثار في حالة تقييم الأملاك المنزوعة و تقدير قيمة التعويض، إلا أن هذا التعويض لم يتم الحصول عليه من طرف مستحقيه في الوقت المناسب لسبب من الأسباب، وأن عملية النزع تتأخر بعد تقدير التعويض لأن الإدارة لا تستعجل الحيابة أو تحقيق المنفعة العامة، وبالتالي فإن التعويض الذي يحصل عليه أصحابه بعد فترة من زمن التقدير سوف لن يكون عادلا نظرا لتغير القيمة المتوقعة خاصة مع ارتفاع أسعار العقارات، ومن أجل ضمان الحقوق و تجسيد فكرة التعويض العادل و المنصف تقتضي العدالة إعادة تقييم التعويض.<sup>3</sup>

وبالتالي فإن عدم تنظيم المشرع الجزائري لمثل هذه الحالة ، يكون بذلك قد فتح باب التعسف للإدارة بعدم دفع التعويض، أو دفعه أينما تشاء وفي نفس الوقت غلق الباب أمام المالك في طلب مواجهة مقدار التعويض بمجرد سحبه.<sup>4</sup>

### ثالثا: المصاريف و التكاليف

إن عملية نزع الملكية بإجراءاتها المتعددة و الطويلة، سواء تمت بالطريق الودي أو بالطريق الجبري

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص ص 39-40.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 153.

3- المرجع نفسه، ص 154.

4- سهام قوائد، المرجع السابق، ص 68.

فالأكد أنها تكبد مصاريف و تكاليف من أجل إنجازها، كتكلفة الخزينة العمومية و الطابع و التسجيل في حالة الاتفاق الودي، و المصاريف القضائية التي يتحملها أحد الطرفين، وفي حالة الاتفاق الودي بين الطرفين فمن البديهي أن الإدارة هي من تتكفل بمصاريف العملية، على أن تقتطعها لاحقاً من مبلغ التعويض.<sup>1</sup>

و قد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة، كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم 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 نوعاً من الضغط عن سلوكه طريق القضاء.<sup>2</sup>

و بالتالي كل هذه المشقات و الأعباء ترهق كاهل المنزوع ملكيته، و تجعله يرضى بالعرض المقدم له من طرف الإدارة، و عدم الغوص في مباشرة الإجراءات القضائية.<sup>3</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 157.

2- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص ص 106-107.

3- سهام قواند، المرجع السابق، ص 69.

ومن خلال ما سبق نستخلص أن هذه الإجراءات من بدايتها إلى نهايتها، نظمها القانون و ألزم الإدارة بإتباعها و ذلك في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وأي خروج عن هذه الإجراءات يعتبره القانون تعدي صارخ مما يؤدي إلى بطلان العملية ككل، كما بين آثار هذه الإجراءات على كل من المنزوع ملكيته و الإدارة النازعة، وبالنسبة إلى التعويض يعتبر من أهم الضمانات التشريعية التي نص عليها المشرع الجزائري، واشترط أن يكون التعويض المستحق عادلا ومنصفا، كما منع الإدارة من وضع اليد على أموال الأفراد إذا لم تسدد مبلغ التعويض أو تقوم بإيداعه لدى الخزينة العمومية، ومجمل هذه الإجراءات أخضعها القانون لرقابة القضاء وهذا ما سوف نتطرق إليه في الفصل الثاني .

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة

بعد مرور عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بإصدار مجموعة من القرارات الإدارية التي تتدرج ضمن الضمانات الإجرائية و الموضوعية التي أقرها المشرع كضمانة كفيلة لحماية حق الملكية، حيث يفترض أن تتميز هته القرارات الصادرة عن الإدارة بقربنة سلامة القرارات الإدارية، إلا أنه لحماية المنزوع ملكيته من تعسف واضطهاد الإدارة، أخضعت عملية نزع الملكية لضمانة قوية وهي الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية، و التي يلجأ إليها المنزوع ملكيته عندما يرى أن هذه القرارات مشوبة بعيوب من عيوب المشروعية أو في حالة عدم الرضا عن مقدار التعويض.

بالإضافة إلى ذلك يمكن للمنزوع ملكيتهم أن يطالبوا بحقوق أخرى حتى بعد تمام النزع، تتمثل في طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل و الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء و الإيجار متى توافرت الشروط القانونية لذلك.

لذلك سنتناول بالدراسة في هذا الفصل دور القضاء الإداري في الرقابة على قرارات نزع الملكية (المبحث الأول)، ثم إلى الضمانات الممنوحة للمالك بعد نزع الملكية (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: دور القضاء الإداري في الرقابة على قرارات نزع الملكية

إن دولة القانون تبدأ من فكرة أن كل عمل أو قرار من الممكن عرضه على جهة القضاء المختص لفحصه و تقدير مشروعيته ورقابته، وقد يؤدي الأمر إلى إلغائه مع ترتيب آثار الإلغاء، إذ ما الفائدة التي يجنيها المواطن إذا كانت حقوقه ثابتة بموجب نصوص دستورية و قانونية كحق الملكية مثلا، إذا لم نعترف له باللجوء للقضاء في حال خرق الإدارة للقانون ونزعها للملكية دون مراعاة الجوانب الإجرائية ودون التقيد بالنصوص الرسمية التي تحكم عملية نزع الملكية، والذي ينظر في الدعاوى المرفوعة أمامه بصفة مستقلة.

#### المطلب الأول: شروط قبول الدعوى القضائية ضد قرارات نزع الملكية

ما يميز عملية نزع الملكية أن المشرع الجزائري خص أحكام المنازعة فيها بعضها عام و بعضها الآخر خاص، وهذا راجع لطبيعتها و لضمان حسن سير المرفق العام بانتظام و باضطراد، وحتى تتم قبول دعوى الإبطال لابد من توافر الشروط الشكلية العامة.<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: الشروط العامة لقبول الدعوى ضد قرارات نزع الملكية

يمكن تقسيمها إلى شروط واجب توافرها في الطاعن، و شروط شكلية لقبول الدعوى القضائية.

##### أولاً: الشروط الواجب توافرها في الطاعن

**1- الصفة:** يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء.<sup>2</sup>

**2- المصلحة:** المصلحة هي المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية من التجائه للقضاء فهذه المنفعة هي الدافع لرفع الدعوى، وهي الهدف من تحريكها، فلا دعوى بغير مصلحة.<sup>3</sup>

1- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 204.

2- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دراسة مقارنة مدعمة بتطبيقات قضائية حديثة في كل من الجزائر-فرنسا-تونس-مصر، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2011، ص 106.

3- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص 46.



3- الأهلية: فبالرجوع إلى النظام القانوني الجزائري، وعلى الخصوص في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يلاحظ أن المشرع الجزائري ومن خلال المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91 لم يتكلم إطلاقاً على شرط الأهلية لتوجيه هذه الدعوى، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في الإجراءات و المتعلقة بشروط قبول الدعوى و الواردة في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

أما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة يشمل عقارات أو حقوق عينية عقارية تابعة لشخص معنوي، فإن هذا الأخير يستمد أهلية التقاضي من خلال الشخصية القانونية الممنوحة له بموجب القانون الذي يقر إنشائه.<sup>2</sup>

#### ثانياً: الشروط الشكلية لقبول الدعوى القضائية

1- تقديم نسخة من القرار الإداري: يشترط أن يقدم هذا القرار مع العريضة المقدمة للقضاء تحت طائلة عدم قبولها ما لم يوجد مانع مبرر، وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة.<sup>3</sup>

2- من حيث العريضة: أما بخصوص العريضة فلم ينص القانون 11/91 على أية شروط خاصة بالعريضة مما يستلزم الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في المواد 13 و 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.<sup>4</sup>

كما يجب تمثيل الخصوم بمحامي أمام المحاكم الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة مع إعفاء الدولة

1- سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، طبعة 1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 230.

2- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 123.

3- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 32.

4- أحلام حراش، المرجع السابق، ص 53.

والأشخاص المعنوية من التمثيل بمحامي.<sup>1</sup>

3- إيصال الرسم القضائي: لا يتم تقييد العريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: ميعاد رفع الدعوى ضد قرارات نزع الملكية

حيث أن المشرع الجزائري في ميعاد رفع دعوى الإلغاء ضد قرارا التصريح بالمنفعة العمومية و من خلال نص المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91 الفقرة الثانية حدد مدة الطعن شهرا واحدا على أقصى تقدير يحسب من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، ما يمثل خروجاً عن القواعد العامة التي تعرضنا إليها فيما سبق.<sup>3</sup>

أما ميعاد رفع دعوى القضائية ضد قرار قابلية التنازل فقد ورد في المادة 26 من القانون 11/91 "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ تبليغ قرار التنازل عن الملكية للأطراف المعنية ، الملاحظ أن ميعاد هو ذاته الذي حدده المشرع في الدعوى المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة ، غير أن المشرع لم يلزم الجهة القضائية بمدة الفصل في الدعوى، حبذا لو أن المشرع قد حدد المدة، حيث يكون هذا في صالح المتضررين من القرار و كذلك في صالح الإدارة نازعة الملكية ضمانا لحسن سيرها.<sup>4</sup>

أما بخصوص قرار نزع الملكية فلم يرد أي نص يحدد، أجل الدعوى وبما أن القانون سكت عن هذه النقطة بالتالي فإننا نعود للقواعد العامة و منه فالأجل هو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار.<sup>5</sup>

1- المواد 826 و 827 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008.

2- المادة 17 من القانون رقم 08-09.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 127.

4- سهيلة لباشيش، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 72.

5- أحلام حراش، المرجع السابق، ص 114.

### الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بالنظر في قرارات نزع الملكية

كل من القانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 186/93 لم يحدد بصفة صريحة القاضي المختص للنظر في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، واكتفيا باستعمال عبارة "الجهة القضائية المختصة" أو عبارة "القاضي المختص" كما أن هناك نصوص أخرى من هذا القانون أحالت فيما يخص المنازعات المتعلقة بتنفيذ هذه العملية إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يعتبر الشريعة العامة فيما يخص إجراءات التقاضي.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 800 منه، نجد أن الاختصاص يمنح إلى الجهات القضائية الإدارية في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، فهذه المادة توزع الاختصاص على أساس المعيار العضوي بحيث يختص القضاء الإداري في كل المنازعات التي يكون فيها أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها، سواء أكان مدعيا أو مدعى عليه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرارات نزع الملكية

تحتوي عملية نزع الملكية على عدد من القرارات المنفصلة عن بعضها البعض و التي قد تكون عرضت للبطالان و ذلك في حالة شاب أحد أركان القرار عيب من العيوب المحدد قانونا.

### الفرع الأول: رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العامة

للقرار الإداري أركان يتعين توافرها حتى يترتب أثاره و نتائج القانونية و هذه الشروط تنحصر في صدور القرار عن السلطة الإدارية المختصة وفقا للإجراءات و بالأشكال التي حددها القانون أو التنظيم، وأن يقوم على سبب يسوغه و يستند عليه و يبرر وجوده، وأن يكون الهدف منه تحقيق مصلحة عامة.<sup>2</sup>

### أولا: رقابة القاضي على صحة أركان قرار التصريح بالمنفعة العامة

سنوضح في هذه النقطة رقابة القاضي على الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العامة ثم إلى رقابة

1- مخطارية طفياني، نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 283.

2- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية فقهية قضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 88.

القاضي على تقدير المنفعة العامة.

### 1- رقابة القاضي على الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العامة

ويتمثل في عيب الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات و عيب الغاية.

#### أ- الرقابة على ركن الاختصاص:

الاختصاص هو صلاحية رجل الإدارة شخصيا موضوعيا ومكانيا و زمانيا للتعبير عن إرادتها الملزمة.<sup>1</sup> عيب عدم الاختصاص هو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص وهو من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، و يمكن إثارته من قبل أطراف الدعوى، كما يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، و هذا بوجه عام عن عيب عدم الاختصاص في القرارات الإدارية.

لكن فيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية فنكون بصدد عيب عدم الاختصاص إذا كانت الهيئة مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العمومية غير مختصة بذلك، فقد حدد المشرع في المادة 12 مكرر من القانون 91-11 وكذلك من المرسوم التنفيذي 93-186 الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية و المتمثلة في الوالي أو الوزير أو الوزير الأول والتي سبق التطرق لها في الفصل الأول وهذا ما يشكل العنصر الشخصي لركن الاختصاص.

أما العنصر الموضوعي فنعني به المواضيع و الأعمال التي يمكن أن يتحد فيها الشخص أو هيئة القرار الإداري، فمثلا قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من طرف الوزير الأول إذا كان نزع الملكية يتعلق بأعمال ذات بعد وطني و استراتيجي، أما العنصر المكاني فهو الأقل حدوثا إذ أن أغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصها الإقليمية.<sup>2</sup>

أما العنصر الزمني فيقصد به صدور قرار إداري عن السلطة إدارية في وقت لا تكون فيه مختصة قانونا، فللجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة سواء الوالي أو الوزير أو رئيس الحكومة مدة يحق فيها لهم إصداره ، فإذا اصدر الوالي مثلا قرار التصريح بالمنفعة العامة بعد انتهاء مهامه فهذا

1- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 40.

2- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص ص 244-245.

يؤدي إلى بطلان القرار، أما في حالة ما إذا توفر العنصر الزمني في الاختصاص لكن أصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العامة لمشروع يقع على تراب ولايتين أو أن يتم إصدار القرار من طرف وال ثم يتم تغيير مهامه يترتب عليه بطلان القرار الإداري استنادا لعيب عدم الاختصاص البسيط وهو العيب الأكثر حدوثا، لأنه يقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاصات بين الهيئات الإدارية المكونة للسلطة التنفيذية.

أما بالنسبة لعيب عدم الاختصاص الجسيم فهو نادر الوقوع، ويكون ذلك عندما يقوم فرد ليس له سند أو صفة قانونية ولا ينتمي إلى التسلسل الإداري بإصدار قرار إداري و جزائه ليس الإلغاء و إنما انعدامه و تجريده من كل أثر باعتباره عمل مادي وليس تصرف قانوني.<sup>1</sup>

وهذه العناصر تشكل مجال رقابة القاضي الإداري حال فصله في دعوى الإلغاء يكون موضوعها قرارا التصريح بالمنفعة العمومية .

كما جاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 24-12-2001 قضية (ولاية عنابة ممثلة من طرف الوالي) ضد (ق.و من معه) والذي جاء في حيثياته " ... حيث أنه ثابت أن الوالي هو ممثل الدولة في ولايته و بهذه الصفة فهو من يتخذ مقررات نزع الملكية المتعلقة بولايته...".<sup>2</sup>

### ب- الرقابة على ركن الشكل و الإجراءات

بالنسبة لرقابة القاضي على الإجراءات السابقة للقرار، فإنها تنصب على مدى احترام السلطة نازعة الملكية للإجراءات الجوهرية التي تسبق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بداية بما يتعلق بتشكيل الملف الذي يجب أن يتضمن كل الوثائق التي سبق ذكرها في الفصل الأول من هذه الدراسة مرورا بما سطره القانون في المواد 4 و 5 و 6 من قانون نزع الملكية 91-11 و الخطوات التي يجب على الوالي إتباعها بعد استلامه لملف المستفيد.<sup>3</sup>

1- سهام براهيمى، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، المرجع السابق، ص 246.

2- إسماعيل بوقرة و علاء الدين قليل، رقابة القاضي الإداري على قرارات الوالي في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة القانون الدستوري و العلوم الإدارية، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، برلين، العدد الأول، أكتوبر 2018، ص 251.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 93.

كما تتضمن الرقابة السابقة أيضا التحقق من إجراء التحقيق المسبق و التأكد من نشر و تعليق قرار فتح التحقيق بالأماكن المخصصة بالبلدية، باعتباره إجراء إلزامي تحت طائلة البطلان حيث جاء في القرار رقم 62458 صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قضية ح م ضد والي ولاية تيزي وزو " ومن ثم فإن مقرر الوالي بنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة، و لا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العمومية يعد مخالفا للمقتضيات القانونية و متى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه".<sup>1</sup>

أما فيما يخص رقابة القاضي لإجراءات و أشكال قرار التصريح في حد ذاته، و تبعاً لما نص عليه المشرع الجزائري من إجراءات و أشكال يجب احترامها من السلطة نازعة الملكية و هذا تحت طائلة البطلان من خلال المادتين 10 و 11 من القانون 91-11 وأكدها المادتان 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 186/93، فإن رقابة القاضي تتجلى في شكلين رئيسيين : الأول رقابته لمحتوى القرار و مشروعيته من خلال مشتملاته من ذكر الأهداف و كذا تحديد مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها بدقة كذا تقدير النفقات، إضافة إلى المدة المحددة لإنجاز نزع الملكية و تحديد الحد الأقصى لذلك، أما الشكل الثاني التي تتجلى فيه رقابة القاضي فيتمثل في الرقابة على تبليغ و نشر و تعليق قرار التصريح، بحيث يجب عليه في حال ما تم عرض قضية نزع ملكية أمامه أن يتأكد من احترام السلطة نازعة الملكية لإجراءات النشر و التبليغ و كذا التعليق للقرار المطعون فيه.

وما يجب التنويه له في ركن الشكل و الإجراءات هو أن القضاء الإداري يتمتع برقابة واسعة على الإدارة، إذ لا تملك هذه الأخيرة أية سلطة تقديرية في هذا الصدد، حيث يبسط القضاء رقابته إلى أبعد الحدود ليتأكد من أن شكل قرار التصريح جاء موافقا للقانون.<sup>2</sup>

ومن تطبيقات القضاء الإداري الجزائري قرار مجلس الدولة رقم 026004 صادر بتاريخ 26-07-2006 حيث جاء فيه ما يلي " إن شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة تخضع إلى استيفاء شروط تبليغه للمعنيين تحت طائلة البطلان طبقا لمقتضيات القانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 62458، صادر بتاريخ 10-3-1991، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، 1993، ص 139.

2- زينب خلوط، المرجع السابق، ص ص 94-95.

المنفعة العامة".<sup>1</sup>

### ج- الرقابة على ركن الغاية:

غاية القرار هي الهدف الذي تبتغيه الإدارة من وراء إصدار قرارها،<sup>2</sup> و على ذلك يلزم كل ممثل لسلطة إدارية مركزية أو محلية أو مرفقية أن يصدر قراره ابتغاء تحقيق مصلحة عامة، فالوالي حين يصدر قرارا بنزع ملكية عقار يفترض فيه أنه لا يقصد حرمان مالك من ملكه، أو إلحاق ضرر به أو الانتقام منه، بل بقصد تحقيق مصلحة عامة تتمثل في إقامة مشروع عام فوق العقار المنزوع، كإقامة جسر و إنشاء مدرسة أو مستشفى أو شق طريق و غيرها من الخدمات التي خصصت بالأساس لإشباع حاجات الجمهور، فإذا ثبت أن الوالي نزع ملكا خاصا و استعمل قواعد قانون نزع الملكية للمنفعة العامة و حول ملكية العقار المنزوع إلى فرد، فإن مثل هذا القرار يعد مشوبا بعيب الهدف أو عيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف في استعمالها.<sup>3</sup>

### 2- رقابة القاضي على تقدير المنفعة العامة (الأركان التقديرية)

هناك نوعين من الرقابة على تقدير المنفعة العامة هما:

#### أ- الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العامة

#### ب- رقابة المنفعة العمومية في حالة نزع الملكية بموجب نص قانوني

في هذه الحالة تكون الرقابة القضائية ضيقة أو محدودة، فدور القاضي يقتصر على التحقق من مراقبة ما إذا كانت عملية نزع الملكية المقصودة تمت وفق الإطار التشريعي عموما، سواء الخاص أو العام وعليه فإن القاضي الإداري يعتمد إلى التساؤل عما إذا كانت عملية نزع الملكية تتم وفق التشريع، وأن الحالة تندرج ضمن الحالات المقررة قانونا.

1- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 026004، صادر بتاريخ 26-07-2006، حمدي باشا عمر، القضاء العقار في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، الطبعة 15، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 420.

2- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 59.

3- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص 328.

إن القاضي الإداري في هذا الخصوص يبدو دوره يسرا، إذ أنه في مرحلة أولى يرجع إلى النصوص القانونية للبحث عن الحالات التي سمح بها المشرع للإدارة بنزع ملكية عقارات الخواص من أجل إنجاز مشاريع تحقق مصلحة عمومية منشودة، وعلى العموم فإن جل التشريعات الوطنية تحدد حالات المشاريع التي تحقق منفعة عمومية، و ذلك يكون بموجب تشريعات نزع الملكية أو بموجب نصوص خاصة، وفي المرحلة الثانية من الرقابة يعيد القاضي النظر في المنفعة العمومية التي يحققها المشروع في ذاته، دون الأخذ بعين الاعتبار الظروف المحيطة به ، مثل المساوئ التي يلحقها بملكية الغير، أو التكلفة المالية للمشروع بالنسبة للهيئات العمومية أو الأضرار أو الصعوبات.

وعليه فإن القاضي لا يمكن له الاعتماد على رقابة الملائمة، فالقانون عندما يحدد بوضوح الهدف الذي من أجله يتم نزع الملكية، فإن القضاء الإداري يتحقق فقط من أن العملية المستهدفة تنتمي إلى الحالات المشروعة، أو التي من الممكن أن تدخل في المنفعة العمومية،<sup>1</sup> ويمكن تقسيم المنفعة العامة ذاتها إلى نوعين :

#### النوع الأول: المنفعة العامة في ذاتها بالنظر لنوع المشروع

في هذه الحالة تعتبر المنفعة العامة متوفرة ما دام منصوص عليها قانونا و مهما كانت الأضرار و النتائج المترتبة عنها كإقامة المستشفيات و المطارات و الطرقات ... الخ.<sup>2</sup>

#### النوع الثاني: المنفعة العامة في ذاتها بالنظر إلى شخص منفذ المشروع:

في هذه الحالة تعتبر المنفعة العمومية متوفرة عند تنفيذ المشروع من طرف الإدارة باعتبارها الأقدر على تنفيذه، ولا يلقي بالاتجاه للمالك لتنفيذ نفس المشروع أو مشروع آخر مماثل، ويبدو في هذه الحالة التعارض بين المبادرة الفردية و نشاط الإدارة، وهذا النوع يكثر تطبيقه في مجال تقسيم الأراضي و البناء، ولقد كان ظهور هذا الاتجاه لاضمحلال مبدأ حرية التجارة و الصناعة الذي ارتبط بالمذهب الحر و لم يعد صالحا في زمن الفلسفة التدخلية، حيث كان من مقتضاه ألا يصرح بإنشاء مرفق عام إلا عند غياب المبادرة أو عدم كفايتها، أما في ظل الفلسفة التدخلية السالفة الذكر فقد توسع نشاط الدولة

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 246-247.

2- سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 45.



وأصبح تنفيذها للمشروعات التي تتضمنها الخطة مما تحقق معه المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

وأما في القضاء الجزائري فقد كرس المجلس الأعلى المنفعة العامة في ذاتها بالنظر للشخص منفذ المشروع، ولكن في حالة تختلف عن سابقتها، وهذا في القرار رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/05/25، ويمكن أن نلمس ذلك من قوله " حيث يستخلص في هذه الأثناء من الملف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المزمع القيام بها للحصول على المحلات الموجهة لإيواء مصالح بلدية سيدي أحمد يكتسي طابعا المصلحة العمومية المحققة، ذلك أن العملية المزمع القيام بها مقرررة لصالح مجموعة محلية و لإشباع حاجيات مرفق العام". وعليه قد عبر المجلس الأعلى عن هذه الفكرة باستعمال عبارة - مقرررة لصالح مجموعة محلية- ويؤكد هذا في الحثية التالية:

" حيث يستخلص أن والي ولاية الجزائر لم يخرق القانون عندما صرح بالمنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها لصالح بلدية سيدي أحمد".<sup>2</sup>

ولقد تعرض مفهوم المنفعة العامة في ذاته للانتقاد خاصة من أنصار المذهب الحر وهذا للأسباب التالية:

- إن هذه الفكرة تؤدي إلى الإضرار بالنشاط الفردي و تنافسه في المجالات التي أقرها له القانون
- إن هذه الفكرة تؤدي للاعتراف بالمنفعة العامة لبعض المشروعات التي هي في حقيقة الأمر قد لا تحققها.
- تؤدي المنفعة العامة في حد ذاتها إلى المساس الصارخ بحرية التجارة والصناعة.
- نزع صفة المنفعة العامة لمشروع ما لاعتبار أن منفذ المشروع أو المستفيد منه شخص غير الهيئات العمومية يشكل في حد ذاته انحرافا في السلطة.<sup>3</sup>

1- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 172.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 249.

3- سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 46.

**رقابة المنفعة العمومية في حالة نزع الملكية في غياب نص قانوني**

إذا لم يكن الهدف الذي استندت إليه نازعة الملكية منصوص عليه في النص التشريعي، فإنه لا يمنع من الطعن في إجراءات نزع الملكية بل العكس ففي هذه الحالة يكون للقاضي سلطة تقديرية في تفحص الهدف المزمع من طرف الإدارة، و تقرير ما إذا كان يحقق منفعة عمومية، وذلك بإعمال مفهومه الشخصي بها و تختلف هذه الرقابة باختلاف الهدف الذي ترمي إليه الإدارة.

**النوع الأول: العملية المتوخاة من طرف الإدارة تظهر أنها منفعة العمومية**

إن مجلس الدولة مقيد إجابة المدعي إن كانت العملية تشكل منفعة عمومية دون تفحص الوضعية من الناحية المادية، إلا أنه هناك في بعض الحالات بعض العمليات في حد ذاتها تشكل منفعة عمومية كبناء التجهيزات و التوسيع في مراكز البريد، لذلك نجد أن المشرع و القضاء الفرنسيين وسعا من حالات نزع الملكية، وذلك بالربط بين المنفعة العمومية وفكرة المرافق العمومية، وبما أن الإدارة تهدف لتلبية حاجات المواطنين من خلال المرافق العمومية تحقيقا للنفع العام، فإن نزع الملكية يكون محلها إقامة المرافق العمومية تكون مبررة.<sup>1</sup>

**النوع الثاني: المنفعة العمومية في عملية نزع الملكية غير جلية و واضحة**

إن القاضي الإداري في هذه المرحلة غير ملزم بتأييد الإدارة في توافر المنفعة العامة و رقابته تكون رقابة واقعية، فيفحص أولا الظروف الملازمة و بعدها يخلص إلى التحقيق من توافر المنفعة العمومية من عدمها، ويكون ذلك بالنظر في صحة الوقائع وتكييفها القانوني، لذلك نجد هناك نوعين من الرقابة في هذا المجال،<sup>2</sup> وذلك على الشكل التالي:

**الحالة الأولى: رقابة الوجود المادي للوقائع**

بعدما كان القاضي الإداري مقيد بفكرة امتناعه عن التدخل في مراقبة السلطة التقديرية للإدارة، عدل عن هذا المسلك و انتهج مسلكا آخر بمقتضاه أصبح يتحرر تدريجيا من هذا القيد، حيث أقر لنفسه في بداية الأمر الحق في رقابة كافة وقائع القرارات الإدارية سواء التي يعتبرها شرطا لاتخاذ القرار، أو تلك التي لا تعتبر كذلك، وهي الوقائع التي تدعيها الإدارة بناء على سلطتها التقديرية، وبناء على هذه

1- براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 172.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 251.

السلطة الجديدة للقاضي الإداري، فإن القرار الإداري يكون مآله الإلغاء إذا تبين أن الإدارة استندت إلى وقائع غير صحيحة من الناحية المادية، إن هذه الرقابة تنصب على ركن السبب في قرار التصريح بالمنفعة العامة.<sup>1</sup>

### الحالة الثانية: التكييف القانوني للوقائع

لم يكتف القضاء الإداري بمراقبة الوجود المادي للوقائع، بل تعداه إلى مراقبة التكييف القانوني لوقائع القرار، ويقصد بها عما إذا كانت هذه الوقائع تستجيب و تتفق مع ما قصده المشرع أم لا، هذه العملية تستلزم إجراء مقارنة بين الحال الواقعي للقرار و النص القانوني، فإذا ثبت أن التبرير الذي استندت إليه الإدارة عند إصدارها للقرار يجانب الوصف القانوني المتعلق بها، فإن القاضي يلغي القرار الإداري، في هذا النوع من الرقابة يقوم القاضي بإحلال تقديره محل تقدير الإدارة وهذا قيد لسلطة الإدارة.<sup>2</sup>

### ب- الرقابة الحديثة على توافر شرط المنفعة

وعليه يمكن القول بأنه يقصد بنظرية الموازنة: " تقدير شرعية مشروع ما و إقرار المنفعة التي يحققها فيوازن القاضي بين مزاياه و فوائده من جهة ويقف من جهة أخرى على ما يترتب من أضرار على الملكية الخاصة وما يستلزمه من تكاليف مالية مع الأخذ بعين الاعتبار الأضرار الاجتماعية والاقتصادية و الأضرار التي تمس المصالح العامة و الأخرى بالإضافة إلى النظام الايكولوجي و باقي الأضرار.<sup>3</sup>

### - مراحل نظرية الموازنة

إن رقابة القاضي الإداري لقرارات المنفعة العمومية بناء على هذه النظرية تمر بثلاث مراحل وهي:

**المرحلة الأولى:** تتجسد بالتأكد من وجود منفعة عمومية يتوخاها المشروع، وتجدر الإشارة إلى أنه ليس هناك تعريف جامع للمنفعة العمومية فهي تختلف باختلاف ملابسات المشروع في حد ذاته.

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع نفسه، ص 251.

2- سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 48.

3- المرجع نفسه، ص 53.

**المرحلة الثانية:** فيها يتأكد القاضي من أن نزع الملكية العقار الذي تطالب به الإدارة أمر ضروري ولازم لتحقيق المنفعة العمومية، حيث يراقب في هذه الحالة ما إذا كان المشروع المراد انجازه لم يحقق المنفعة العمومية إلا إذا أقيم في ذات الموقع العقار الذي ستنزع ملكيته.<sup>1</sup>

**المرحلة الثالثة:** و هي المرحلة التي تتجلى فيها قمة و حداثة الرقابة القضائية على قرار المنفعة العمومية، حيث أصبح القاضي يراقب ما إذا كان المشروع الذي تطالب الإدارة بنزع الملكية من أجل إنجازه يحقق مزايا و فوائد تفوق ما قد يترتب عليه من عيوب و أضرار.<sup>2</sup>

### - موقف الاجتهاد القضائي و الفقه في الجزائر من نظرية الموازنة

**الموقف الأول:** تأثر القاضي الإداري بالتطور لكن اقتصره على المراقبة الشكلية دون مراقبة الملائمة إن مجلس الدولة الجزائري و من خلال استقراء أحكامه القضائية، يتبين أنه لم يتأثر بالتطور الحديث الناتج عن مبدأ الموازنة بين المزايا و التكاليف خاصة في مجال نزع الملكية ، حيث تحتاج الإدارة إلى قسط من السلطة التقديرية في تقدير المنفعة العمومية الذي يدخل تقليديا في سلطتها، مع العلم أن القاضي يقتصر على مراقبة الشكلية و لا يمكن أن يمتد إلى مراقبة الملائمة، وهذا ما يظهر من خلال الحيثية التالية ( حيث أنه فيما يخص اختيار قطع الأراضي محل نزع الملكية فان القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد انجاز المشروع للمنفعة العمومية وبهذا يتعين رفض طعن فريق (غ) لأنه غير مؤسس) .

فالقاضي الإداري ليس مؤهل لرقابة تقدير اختيار الإدارة للأماكن محل النزاع لانجاز مشاريع المنفعة العمومية، ويبدو أن القاضي الإداري الجزائري يؤكد أنه مزال متمسكا بالرقابة التقليدية لتقديره للمنفعة العمومية.<sup>3</sup>

### الموقف الثاني: امتناع القاضي الإداري عن التدخل في رقابة الملائمة

مبدئيا ليس هناك ما يمنع القاضي الجزائري من الأخذ بنظرية الموازنة، للتأكد من توافر المنفعة العامة

1- براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 188.

2- زينب خلوط، المرجع السابق، ص ص 107-108.

3- براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 193.

وهذا بإبراز مزايا المشروع و مقارنتها مع مساوئه، مادام أنه لا يدخل في الملائمة ولا يناقش المسائل التي تندرج ضمن السلطة التقديرية للإدارة، وعلى كل فإنه لا يمكن للإدارة أن تتمسك بالسلطة التقديرية و انفرادها بالملائمة للخروج عن المبادئ العامة التي تحكمها و التي تتمثل في استعمال صلاحيات السلطة العامة فقط لتسيير المرافق العامة. وتحقيق النفع العام، و من حق القاضي الإداري أن يراقب مدى احترام هذه المبادئ خاصة في هذا المجال بالذات، وعلى كل فإن المسألة تعد محسومة مادام أن التعلية الوزارية المشتركة رقم 0007 المؤرخة في 11 ماي 1994 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة اعتمدت نظرية الموازنة في تعريفها للمنفعة العامة، وبالرغم من هذه الإجازة التشريعية فإن القاضي الإداري الجزائري و في عهد مجلس الدولة ما زال يتمتع عن الخوض في رقابة الموازنة.<sup>1</sup>

وفي قضية طرحت عليه حيث يستخلص مما ذكر أعلا " أن مشروع إنشاء حديقة كبيرة لتسليية مسماة منتزه "دنيا" ببلدية دالي إبراهيم تم بموجب القرار الصادر عن الوزير المحافظ لمدينة الجزائر بتاريخ 12/06/1999 تحت رقم 765 الذي يمتد على مساحة قدرها 237 هكتارا، على جهتي الطريق السريع الغربي الرابط بين الجزائر و تيبازة، وأن والي ولاية الجزائر قام بتسوية إجراءات نزع الملكية بموجب القرار الصادر بتاريخ 20/10/2003 تحت رقم 1535 المتضمن فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العامة، والقرار الصادر في 27/12/2003 تحت رقم 1908 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة".<sup>2</sup>

وفي هذه القضية أيد القاضي القرار الصادر عن قضاة الدرجة الأولى و هو إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساس عدم تبليغه للمعنيين، ودون أن يفصل في مدى ملائمة القرار الناص على إنجاز مشروع حديقة منتزه "دنيا".<sup>3</sup>

ويمكن إرجاع هذا الامتناع للأسباب التالية حسب رأي الفقه:

-تخوف القاضي من تجاوز الدور المناط به، على إعتبار أن هذه النظرية تتسم بالجرأة في رقابة ملائمة القرارات الإدارية.

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 265-266.

2- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية ، ملف رقم 031027 ، صادر بتاريخ 11-04-2007، لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 37.

3- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 266.

-نقص تكوين القاضي الإداري الجزائري من جهة، وعدم تخصصه من جهة أخرى يمنعانه من الخوض في غمار الموازنة و اتخاذ القرار الحاسم.

- التسليم بأن السلطة التقديرية للإدارة لا تخضع لرقابة القاضي.

- صعوبة إجراء الموازنة مع نقص الآليات المتاحة للقاضي الجزائري.

- العلاقة بين المنفعة العامة والخاصة تجعل من فكرة المنفعة العامة متغيرة و غير واضحة وعليه الهدف من اعتماد النظرية غير محقق

- طبيعة القضايا في حد ذاتها المعروضة على مجلس الدولة و القضاء الإداري بصفة عامة وكذلك قلة القضايا، وهذا لتخوف الأشخاص من اللجوء إلى القضاء باعتبار أن الإدارة طرف و ذهنية إنصاف القضاء لها.

- دور القاضي الإداري الجزائري محدود فهو يكتفي بتطبيق القانون عكس القاضي الإداري الفرنسي فهو في حركية و اجتهاد دائمين.<sup>1</sup>

**ثانيا: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة**

يترتب على تحريك دعوى إلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية أثاران هامان.

**1- وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية**

**أ- القاعدة العامة القضائية بأن الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري**

إن الطعن بدعوى الإلغاء في القانون الجزائري وكأصل عام وحسب ما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يؤدي إلى وقف تنفيذ القرار الإداري، وفي هذا الإطار تنص المادة 833 منه على أنه "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".<sup>2</sup>

1- سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 61.

2- المادة 1/833 من القانون رقم 08-09.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب المعني بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري و يرجع هذا الأثر غير الموقف للطعن بدعوى إلغاء القرارات الإدارية إلى الطابع التنفيذي للقرار الإداري، و إلى افتراض المشروعية فيه مسبقاً.

ويتضح من هذا المبدأ المعتمد في القضاء الإداري أنه يحتمل استثناءات، حيث أن الشطر الثاني من الفقرة الأولى من المادة 833 نص على أن هذا الاحتمال إذا نص عليه القانون، أو ما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة: "فيمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب المعني، بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري".<sup>1</sup>

### ب- الاستثناء الذي يرد على القاعدة العامة

أما بالنسبة لحالة وقف تنفيذ دعوى الإلغاء في قانون نزع الملكية 91-11، فبالرجوع إلى المادة 13 الفقرة الأخيرة من هذا القانون يلاحظ أنها تنص صراحة على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير، وعليه فوقف التنفيذ في هذه الحالة يكون أثراً تلقائياً مترتباً على مجرد الطعن بالإلغاء مصدره القانون مباشرة، هذا ما يعفي صاحب المصلحة رافع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة من أن يوجه طلباً قضائياً لوقف التنفيذ.

وبهذا يكون قانون نزع الملكية 91-11 قد شكل استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بعدم وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد تقديم الطعن بالإلغاء، وهو الاستثناء أو الحكم الخاص الذي سمحت به المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حد ذاتها بقولها: "ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" وهنا نص قانون نزع الملكية على خلاف ذلك.<sup>2</sup>

وعلى العموم فإن أهم أثر يترتب على وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو وقف الإجراءات اللاحقة لهذا القرار، و بالتالي لا يعلن عن إجراء التحقيق الجزئي أو يتوقف هذا التحقيق و لا يبدأ حسب الحالة، إلى غاية الفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح.<sup>3</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 206.

2- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 131.

3- المرجع نفسه، ص 135.

## 2- صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال

لقد قرر المشرع الجزائري من خلال المادة 14 من قانون نزع الملكية 91-11 المذكورة سابقا، تقصير آجال الفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا نظرا للطابع الذي تتميز به الدعوى حيث توقف تنفيذ القرار، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى ألزم المشرع القاضي الإداري في حال ما إذا نظر في الطعن الموجه ضد الحكم الصادر في الدرجة الأولى، أن يفصل في هذا الطعن في أجل خاص.<sup>1</sup>

كما أن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء هذه، له تأثير هام على عملية نزع الملكية ككل، فإذا قضى القاضي الإداري برفض دعوى الإلغاء، فإن هذا سيؤدي إلى نتيجة هامة تتمثل في رفع وقف التنفيذ عن قرار التصريح وبالتالي يمكن للإدارة مواصلة الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح قصد نزع الملكية وتكون في ذلك مطمئنة على مشروعية الأساس الذي تقوم عليه العملية ككل وما عليها إلا احترام الإجراءات القانونية اللاحقة، كما أنه لا يمكن أن تطرح مرة أخرى مسألة مشروعية قرار التصريح ضمن أي دعوى ترفع على اعتبار أن الحكم الصادر يتمتع بقوة الشيء المقضي به، وعليه يمكن تسمية أثر الحكم القضائي على عملية نزع الملكية في هذه الحالة بالأثر الإيجابي.

أما في حالة ما إذا قضى القاضي الإداري بقبول دعوى الإلغاء و إصدار حكمه بإلغاء قرار التصريح، فإن لهذا الحكم تأثيرا هاما على عملية نزع الملكية، خصوصا ضمن ما يعرف بالإلغاء الكلي للقرار الإداري، والذي يؤدي إلى إعدام القرار في مجموعه وبكل آثاره، ويعتبر كأن لم يكن منذ تاريخ صدوره، بينما ينصب الإلغاء على جزء من القرار الإداري المطعون فيه في حالة الحكم بالإلغاء الجزئي إذا كان ممكنا وهنا يتعلق الأمر بالأثر السلبي للحكم.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرار قابلية التنازل

في هذا الفرع سنتطرق إلى رقابة القاضي للإجراءات التحقيقية الجزئي و على قرار قابلية التنازل وأخيرا حول إمكانية مراقبة قرار التصريح بالمنفعة العامة.

1- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 136.

2- المرجع نفسه، ص 141.



## أولاً: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

لقد حدد قانون نزع الملكية رقم 91-11 مختلف الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها لتحديد الأملاك وهوية المالكين لها، وانطلاقاً من المادة 16 من قانون 91-11 يتم ذلك من خلال التحقيق الجزئي الذي يبدأ من خلال تعيين المحافظ المحقق، ويقصد بهذا التحقيق الوصول إلى هدفين أساسيين، الأول يكمن في إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع وحول استخدام العقارات المعنية بالنزع، والثاني يتمثل في الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل.<sup>1</sup>

إن قرار تعيين المحافظ المحقق هو قرار إداري لأنه عمل قانوني صادر عن الوالي الذي يعتبر سلطة إدارية محلية، والغرض من هذا القرار هو تمكين المحافظ المحقق من مباشرة إجراءات التحقيق الجزئي من خلال تحديد محتوى العقارات والحقوق العينية العقارية الواردة في مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقرار التحقيق يدخل ضمن القرارات الإدارية التمهيدية.

ويترتب أيضاً عن كون القرار تمهيدي وهو تحصيل حاصل، عدم القابلية لوقف التنفيذ لأن طبيعته من شأنها أن تنفي وجود حالة ضرورة استعجالية تسمح للمالكين أو أصحاب الحقوق العقارية من الالتجاء للقضاء لوقف النفاذ.

و بالتالي نخلص إلى أن الطعن في التحقيق الجزئي ونتائجه أمام القضاء لا يكون إلا في إطار الطعن في قرار القابلية للتنازل.<sup>2</sup>

ومما سبقت الإشارة إليه فإن القاضي المختص و في حالة النزاع يراقب القرار القاضي بتعيين المحقق، من حيث احترام الشروط القانونية التي وضعها المشرع تحت طائلة البطلان، ويتضح أن المشرع أناط بصريح العبارة القاضي بالنظر في الطعون المقدمة ضد هذا القرار بأن جعل مخالفة احترام إجراءات و شكليات إصدار القرار تحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

1- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 144.

2- أحلام حراش، المرجع السابق، ص ص 95-96.

3- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 274.

ويمكن للقاضي الإداري إبطال التحقيق الجزئي إذا لم يكن وافيا و مطابقا للنصوص القانونية المنظمة له ذلك بمناسبة الطعن في قرار القابلية للتنازل، على أن ما يرد في المخطط الجزئي غير ملزم للقاضي سواء ما تعلق بمساحة العقارات أو هوية الملاك.<sup>1</sup>

### ثانيا: رقابة قاضي الإلغاء لقرار قابلية التنازل في حد ذاته

يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي، وهي آجال استثنائية خروجاً عن القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة لإجراءات صدور هذا القرار، مصدره، و مشتملا ته، تبليغه إلى المعنيين و كل ذلك تحت طائلة طلب إلغائه في ظروف شهر كأجل استثنائي قصير عملاً بقاعدة الخاص يقيد العام ، فضلا على أنه في حالة إلغاء التصرف ليعيب أو خرق ما، يتاح للإدارة تصحيحه و الاستمرار في العملية إلى غاية القرار النهائي بالنزع.<sup>2</sup>

كما أنه إذا لم يرض الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل، فإنه يتم اللجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل و منصف وذلك خلال شهر (1) من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل.

قد يحصل أن يتم التنازل بالتراضي فيتم الإشهاد بقبول التعويضات المقترحة بإبرام عقد إداري يتضمن اتفاق الإدارة و المالك على طرق التسديد و تسوية الخلافات.

لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانونا، فيعتبر في هذه الحالة أنه قد قبل العرض ضمنا وتسقط حقوقه في التقاضي، لأن المهلة التي حددها القانون لرفع الدعوى تقدر بشهر واحد.<sup>3</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 275.

2- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 27-01-2016، ص 404.

3- سيد علي زادي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 9-06-2014، ص 111.

في حالة رفع الطرف المتضرر طعنا أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار، وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال و الحقوق العقارية المنزوعة،و التي يراعي فيها الأسعار المتداولة في السوق العقاري.

غير أنه وجب على المعنيين بالأمر تقديم اقتراحاتهم فيما يتعلق بالتعويض المقترح من طرفهم. وفي حالة عدم الإفصاح عنه في غضون خمسة عشر(15) يوما من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء.<sup>1</sup>

### ثالثا: إمكانية مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

ففي القانون الجزائري وحسب المادة 11 من القانون رقم 91-11 فان الإدارة نازعة الملكية ملزمة بنشر وتبليغ و تعليق قرار التصريح بالمنفعة العمومية و ذلك تحت طائلة البطلان ، أما المادة 13 من نفس القانون فقد نصت على آجال الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية و التي حددتها بشهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره ، و عليه فإن المتضرر من هذا القرار له فرصة الطعن فيه قبل الانتقال إلى المراحل الموالية من عملية النزاع ، أما الذي بلغ و لم يطعن في القرار ، فإنه لا يمكن له الطعن في قرار قابلية للتنازل لوجود عيب في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، لأن هذا الأخير يكون قد حصن بفوات آجال الطعن و بالتالي أصبح نهائيا.<sup>2</sup>

أما الأشخاص غير المبلغين بقرار التصريح بالمنفعة العمومية فيجوز لهم الطعن في مشروعية قرار التصريح، و هذا ما أكده مجلس الدولة الجزائري في إحدى القضايا المعروضة عليه و التي جاء في القرار الصادر فيها ما يلي: "حيث أن دفع المستأنف ببطلان قرار قابلية التنازل المطعون فيه سديد لارتباطه بقرار التصريح بالمنفعة العامة السابق له، الغير مبلغ و المخالف لإجراءات نزع الملكية لعدم ذكره لمدة انجاز المشروع...".<sup>3</sup>

فناقش القاضي الإداري في هذه القضية مسألة تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فتوصل إلى أن الإدارة نازعة الملكية لم تقدم الدليل على عملية التبليغ، مما فتح المجال لإمكانية مناقشة مشروعية قرار

1- سيد علي زادي، المرجع السابق، ص 112.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 285.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 160.

التصريح غير المبلغ و الذي لم يذكر مدة الانجاز، كما أن القاضي الإداري ارتكز على قرار قابلية التنازل المرتبط بقرار التصريح بالمنفعة العمومية السابق له، إلا أن هذا الارتكاز قيده بكون قرار التصريح غير مبلغ ولم يحدد المدة، و بالنتيجة قضى بإلغاء قرار قابلية التنازل على أساس عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية السابق له فيمكن القول أن القاضي هنا أخذ بنظرية الأعمال المركبة فاعتبر قرار التصريح عمل إلزامي و مسبق لاتخاذ قرار قابلية التنازل.<sup>1</sup>

ومن تطبيقات القضايا نجد القرار 012197 الصادر عن مجلس الدولة حيث جاء فيه " وحيث أن دفع المستأنف ببطلان قرار قابلية التنازل المطعون فيه سديد لارتباطه بقرار التصريح بالمنفعة العامة السابق له الغير المبلغ و المخالف لإجراءات ، نزع الملكية لعدم ذكره لمدة إنجاز المشروع فضلا على عدم إثبات المستأنف عليها لإنجاز المشروع في مدة 4 سنوات المقرر قانونا علما أن عبء إثبات احترام إجراءات نزع الملكية يقع على عاتقهما".<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية

سنتطرق في هذا الفرع لرقابة قاضي الإلغاء على قرار نزع الملكية وآثار الطعن فيه.

#### أولا: رقابة قاضي الإلغاء لقرار نزع الملكية

##### 1- مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية

تقتصر رقابة القاضي الإداري في هذه النقطة على الحالات التي يجوز فيها تحرير قرار نزع الملكية التي نصت عليها المادة 29 من القانون 91-11، و التي سبق التطرق إليها في الفصل الأول، تتمثل هذه الحالات في حصول اتفاق بالتراضي، عدم الطعن خلال مدة شهر من تبليغ القرار، و صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، إذ لا يمكن للوالي أن يحرر قرار نزع الملكية خارج الحالات المذكورة آنفا و إلا كان معرضا للإبطال.<sup>3</sup>

ومن ناحية أخرى حددت المادة 2/40 من المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 7 جويلية 2008

1- زينب خلوط، المرجع السابق، ص161.

2- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 012197 ، صادر بتاريخ 17-02-2004، غير منشور، الملحق رقم5.

3- سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 109.

الذي يتم أحكام المرسوم التنفيذي 93-186 حالة خاصة لتحديد قرار نزع الملكية، وذلك في إطار مشاريع إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي، و التي يتم إقرار منفعتها العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، حيث يصدر الوالي قرار نزع الملكية مباشرة بعد الدخول في الحياة،<sup>1</sup> والتي تتم بعد إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وتتم عملية تقييم التعويض و الإفصاح عنه بموجب قرار قابلية التنازل، وعليه فبمجرد صدور هذا القرار و إيداع التعويض، يصدر الوالي قرار نزع الملكية.

مما يجعل هذه الحالة الخاصة تخرج عن الحالات السابقة و تتميز عنها، فلا ينتظر فيها الوالي الاتفاق بالتراضي ولانتهاء آجال الطعن ولا صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية حتى يصدر قرار النزع.

وعلى القاضي المعروض عليه النزاع أن يتأكد من أن المنفعة العمومية تم التصريح بها بموجب مرسوم تنفيذي، وأن المشروع يتعلق بإنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي، و إلا اعتبر قرار نزع الملكية صدر خارج الحالات المقررة قانونا، وبالتالي يمكن إلغائه، و على العموم إذا رفعت دعوى الإلغاء ضد قرار نزع الملكية، فإن القاضي يراقب ما مدى احترام الإدارة في إصدارها لهذا القرار في الحالات المحددة قانونا وضمن أي حالة أصدرته.<sup>2</sup>

## 2- مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص

لقد سبق القول أن إصدار قرار نزع الملكية هو من اختصاص الوالي، أما غير ذلك يعرض قرار نزع الملكية للإلغاء، كان يصدر القرار من رئيس الدائرة مثلا بدل الوالي، وعليه يتعين على القاضي الإداري الذي ترفع إليه دعوى إلغاء قرار نزع الملكية، أن يتأكد من أن الوالي الذي أصدر هذا القرار مختص من الناحية الموضوعية و الزمانية و المكانية.<sup>3</sup>

1- المادة 2/40 من المرسوم التنفيذي 08-202، المؤرخ في 7 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 203.

3- زينب خلوط، المرجع السابق، ص 167.

## 3- مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية وشهره وحياسة الأملاك المنزوعة

بداية فإن المشرع نص على ضرورة تبليغ القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية من طرف الوالي إلى كل من المنزوع منه ملكيته و إلى المستفيد بالنسبة للحالات التي يتم فيها إعلان المنفعة العمومية عن طريق قرار ولائي أو قرار وزاري مشترك، كما نص على ضرورة إخضاع القرار إلى الشكليات القانونية في مجال التحويل العقاري، أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني و الاستراتيجي، ففي هذه الحالة كذلك أوجب المشرع ضرورة تبليغ قرارات نزع الملكية و شهرها في الحفظ العقاري خلال شهر واحد من التبليغ ، ونشرها في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، ويجب التذكير في هذا المقام أن القانون رقم 11/91 لم ينص على إجراء النشر.<sup>1</sup>

وهناك إجراء آخر يخضع لرقابة القاضي و هو الدخول في حيازة الأملاك المنزوعة، وفي هذا الإطار فإن حيازة العقارات المنزوعة من طرف الجهة المستفيدة لا يتم إلا بإتمام إجراءات الشهر العقاري بالنسبة للحالات التي يتم فيها إقرار المنفعة العمومية بواسطة قرار ولائي أو قرار وزاري مشترك، ونفس الحكم بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني و الاستراتيجي.

كما يبسط القاضي الإداري رقابته على إجراءات الإخلاء، فالمنزوع الملكية مجبر و بعد تبليغه بقرار نزع الملكية تبليغا صحيحا، وخضوع لإجراءات الشهر العقاري، بإخلاء الأماكن وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.<sup>2</sup>

## 4- رقابة القاضي لقرارات السابقة لقرار نزع الملكية في ظل قانون 11-91

لقد جعل قانون 11/91 قرار نزع الملكية آخر إجراء في عملية نزع الملكية حيث يتم تحرير هذا القرار لإتمام صيغة نقل الملكية، كما أنه لم يحطه بكثير من الضمانات، و إنما حدد فقط حالات تحريره واشترط تبليغه حتى ينتج آثاره، و عليه فإن الدعوى التي ترفع ضد قرار نزع الملكية تكون مؤسسة على إلغاء هذا الأخير بالنظر إلى ما اشترطه المشرع من شروط و إجراءات خاصة به ، بل إنه بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية ظل قانون 11/91 يلاحظ إنها موجهة ضد قرار قابلية التنازل باعتباره يشكل في حقيقته قرار نزع الملكية لأنه يمس المراكز القانونية لأشخاص بصفة مباشرة، بل و في كثير من القضايا يستند عليه

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 294.

2- المرجع نفسه، ص 295.

القاضي الإداري باعتباره قرار النزع، بينما القرار النهائي لنزع الملكية ما هو إلا قرار لتحويل أو نقل الملكية من أصحابها إلى المستفيد من عملية نزع الملكية.<sup>1</sup>

### 5- رقابة القاضي لعيب مخالفة القانون

لا تنصب رقابة القاضي على هذا القرار فحسب، بل تتعداها على مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات السابقة لصدور هذا القرار، فإذا صدر القرار دون القيام بإجراء تحقيق جزئي أو إجراء تحقيق إداري مسبق أو غيرها من الإجراءات السابقة فإن قرار نزع الملكية يكون قد خرق القانون، و بالتالي يكون مشوب بعيب مخالفة القانون.<sup>2</sup>

ومن تطبيقات محل الدولة لهذا المبدأ قراره رقم 006864 الصادر بتاريخ 8-10-2001 الذي أقر فيه مجلس الدولة ما يلي: "حيث أنه يستخلص من أوراق الملف بأنه لا يوجد أي تبليغ لهذا التحقيق، حيث أنه من المقرر أن نزع الملكية يخضع لهذه القواعد، حيث أنه في حالة عدم وجود هذا الإجراء الجوهري فينبغي إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقاً للقانون، و بالتالي فهو يعتبر كأنه لم يكن هو وكل الإجراءات التابعة له".<sup>3</sup>

### ثانياً: آثار الطعن في قرار نزع الملكية

مدام قرار نزع الملكية يصدر بموجب قرار إداري، فيحق للطرف المعني أن يرفع دعوى الإلغاء هذا القرار طبقاً لما هو مقرر في القواعد العامة، غير أن التساؤل قد يطرح بالنسبة لدعوى إلغاء قرار النزع، فهل تؤدي إلى وقف تنفيذ هذا القرار؟ أي هل تؤدي إلى امتناع المالك عن إخلاء الأماكن، إذ لا يمكن للإدارة إجباره على ذلك؟ وفي المقابل يمنع عن الإدارة حيازة هذا العقار المنزوع؟ فمدام لا قانون نزع الملكية 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 ولا حتى المناشير الوزارية المشتركة، لم تنظم مسألة المنازعة، باستثناء الحكم العام الوارد في المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، والمتعلق بكون الطعون لها طابع توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية، مما يفهم منه أن دعوى

1- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 314.

2- المرجع نفسه، ص 315.

3- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 006864، المؤرخ في 8-10-2001، سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص ص 111-112.

الإلغاء هذه يمكن أن تؤدي إلى وقف التنفيذ، فيلاحظ بأن المشرع اشترط لإصدار قرار نزع الملكية ، أن تكون المنازعة في مسألة نزع الملكية قد انتهت، أي بعد صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، مما يجعل المخاصمة في قرار نقل الملكية لا تأثير لها على العملية ككل.<sup>1</sup>

### المطالب الثالث: رقابة القضاء على التقدير الإداري للتعويض

يرتكز عمل القضاء المختص في ما يتعلق بالنزاع القائم حول قيمة التعويض في ضمان حق المالك المنزوع منه ملكيته في تحصيل تعويض أو مقابل يغطي كافة الأضرار الناجمة عن حرمانه من أملاكه العقارية أو حقوقه العينة العقارية، تحقيقاً لقاعدة العدل والإنصاف في مسألة التعويض، وفي المقابل ضمان تحقيق الغرض السامي الذي تقوم على أساسه عملية نزع الملكية ألا و هو تحقيق المنفعة العامة.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

سنتطرق في هذا الفرع إلى أطرف و الجهة وميعاد دعوى التعويض بإضافة إلى شروط استحقاق التعويض.

#### أولاً: أطراف دعوى التعويض

أجازت المادة 39 من القانون 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص، لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع الدعوى الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقاً من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.<sup>3</sup>

#### 1- المستفيد من عملية نزع الملكية

ولقد جاء في نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186 " يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك يشمل ما يأتي...." بالتالي فكل شخص يؤدي أعمال التعمير و التهينة

1- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 309.

2- عماد خدروش، المرجع السابق ، ص ص 58-59.

3- زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 57.



العمرائية و التخطيط لما تتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي سواء كان هذا الشخص من أشخاص القانون العام أو من أشخاص القانون الخاص خاصة مع فتح المجال للمتعاملين الخواص للأشغال العمومية ، يكون هو المستفيد من عملية نزع الملكية.<sup>1</sup>

## 2- السلطة النازعة للملكية

رغم تعدد المستفيدين من حق طلب إنجاز عملية نزع الملكية، فإن الدولة تبقى وحدها صاحبة الاختصاص في منح الترخيصات اللازمة للقيام بهذه العملية.

فمادام أن نزع الملكية يمثل إجراء استثنائي لاكتساب عقارات أو حقوق عينية عقارية خاصة، فإنه لا يمكن أن يمارس إلا من طرف الدولة ممثلة بالوالي.

ولقد تمت الملاحظة سابقا، أنه ورغم تعدد الجهات التي يمكن أن تصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، إلا أن قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية يكون صادرا عن والي الولاية التي تقع الأملاك والحقوق العينية المنزوعة في إقليمها.

فعلى هذا الأساس فإن الوالي المتخذ للقرارات يكون دائما طرفا في الدعوى الموجهة ضد قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية، باعتباره هو من باشر كل الإجراءات اللاحقة لمرحلة التصريح بالمنفعة العمومية.<sup>2</sup>

## 3- المالك المنزوع منه ملكيته

لكل من يملك صفة المالك الحق أن يخاصم الإدارة إذا رأى عدم احترام إجراءات نزع الملكية أو لم يرضى بالتقييم الذي اقترحتة الإدارة، ومن يملك الصفة هو كل من شمله تقرير المحافظ المحقق الذي يكون مطالبا بتقديم قائمة بهوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزعها، إضافة إلى هذا فإن صفة المالك يكتسبها كل شخص عرضت عليه الإدارة تعويضات، ولا يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة.<sup>3</sup>

1- فاطمة الزهراء زموش، المرجع السابق، ص 34.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص ص 272-273 .

3- مخطارية طفياني، المرجع السابق، ص 282.

**ثانيا: الجهة المختصة في النظر في منازعة تقدير التعويض**

إن القانون الحالي لنزع الملكية 91-11 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى التعويض عن نزع الملكية، وأمام هذا الوضع لابد من الرجوع إلى الشريعة العامة في الإجراءات لتحديد هذه الجهة.

وتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص بدعوى التعويض، والتي هي من دعاوى القضاء الكامل فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري وليس إلى القضاء العادي، ويكون ذلك على مستوى المحكمة الإدارية المختصة، انطلاقا من المادة 801 من قانون الإجراءات الجديد، والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.<sup>1</sup>

**ثالثا: ميعاد رفع منازعة تقدير التعويض**

لقد نص القانون رقم 91-11 في المادة 26 على أنه في حالة عدم الاتفاق يحق للطرف الذي يعنيه الأمر في طلب إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية، وذلك بأن يرفع دعواه أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 25 من القانون رقم 11/91 الإدارة نازعة الملكية بتبليغ قرار التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

وبالتالي فإذا قام المتضرر برفع دعوى التعويض بعد انقضاء أجل شهر (1) من تاريخ التبليغ، فإن مصير دعواه عدم القبول، وفي هذا الصدد أصدرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قرارا لها اكتفت فيه بتأييد القرار المستأنف والذي قضى " بعدم قبول الدعوى لأن المنازعة في التقييم جاءت بعد انقضاء أجل شهر واحد.

وحتى لا يضيع الحق من أصحابه باعتبار التعويض أهم ضمان، فيجب أن تكون عملية التبليغ كاملة قانونية و واضحة تسمح للمعني بالأمر الحصول على معرفة دقيقة للقرار الإداري ومحتواه.<sup>2</sup>

**رابعا: الشروط المرتبطة بالضرر**

بالرجوع لنص المادة 1/21 من القانون 91-11 نجد أنها تنص على أن التعويض يكون على ما فات من كسب بسبب نزع الملكية، وبالتالي لا يمكن التعويض عن الضرر المحتمل، لذلك سنتطرق إلى خصائص الضرر و ذلك في ما يلي:

1- خالد بعوني، المرجع السابق، ص ص 302-303.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 332-333.

**1- الضرر المباشر**

يقصد بالضرر المباشر في قانون نزع الملكية هو الضرر الناجم عن قرار نزع الملكية، و بعبارة أخرى، أن يؤدي نزع الملكية إلى حدوث الضرر المطلوب التعويض عنه، فيعد مثلا ضررا مباشرا في حالة فقدان الدخل الناشئ عن نزع ملكية العقار، و الضرر الذي يصيب المستأجر لانتهاك عقد الإيجار قبل موعده و التلقيات التي تلحق الأرض المزروعة، و لا يعد ضررا مباشرا التأخر في تسوية التعويضات، وفرض ضرائب نتيجة ارتفاع قيمة العقار.<sup>1</sup>

**2- الضرر المادي**

يشترط في الضرر الموجب للتعويض أن يكون ماديا، بمعنى أن يكون التعويض عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك فلا يجوز تعويضه عن الأضرار المعنوية أو الأدبية التي أصابته من جراء نزع ملكية العقار، فلا يكون محلا للتعويض إلا الضرر المادي فقط الناشئ عن فقدان العقار و توابعه.<sup>2</sup>

**3- الضرر المؤكد**

إن الضرر الذي يستوجب التعويض عنه في مجال نزع الملكية يشترط فيه أن يكون مؤكدا ومحققا، وهو ما يترتب عليه استبعاد التعويض عن الضرر الاحتمالي لكون هذا الأخير لا يمكن تحديده أو التأكد من وقوعه من عدمه بدقة، غير أنه يمكن التعويض في مجال نزع الملكية عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون هذا الضرر قابلا للتقييم في الحال.<sup>3</sup>

**4- أن يكون المتضرر في مركز يحميه القانون**

لا يعد متضررا من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو الشراء، ولا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانونا كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية . كما يجب لكي يستحق المضرور تعويضا أن يكون مركزه القانوني سليما ، فمن يبي على ملك الدولة لا يستحق تعويضا، لأن وضعه القانوني غير سليم.<sup>4</sup>

1- عبد الكريم مصطفى محمد محمود، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018، ص 102.

2- عيد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري و الدستوري، دراسة مقارنة، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012 ، 178.

3- عماد خدروش، المرجع السابق، ص 37.

4- زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 29.

## 5- العلاقة السببية

الضرر الذي يعرض عنه هو الذي يكون نتيجة مباشرة لعملية نزع الملكية، ونتيجة حتمية لها، ويشمل الضرر ما لحق الشخص من خسارة وما فاتته من كسب بشرط أن يكون الضرر نتيجة مباشرة وطبيعية لعملية نزع الملكية، وبالتالي فإن الإدارة نازعة الملكية لا تعوض عن الأضرار الجبائية التي لحقت المالك كالضريبة على الملكية، التي لا تعتبر ضرراً يجب على الإدارة جبره.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية

إن مجال المناعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يمتلك فيه القاضي الإداري كل الصلاحيات و الوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة لتقديره، و له في هذا الصدد إمكانية إعادة النظر في تقييم الإدارة و من ثمة تعديل مقدار التعويض (أولاً)، و كذا سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق من الاستعانة بتقارير الخبراء و الانتقال للمعاينة (ثانياً)، و له أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة ويطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقديم الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها و تفسير التعويض المستحق، الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة (ثالثاً).

## أولاً: سلطة تعديل مقدار التعويض

إن اختصاص القاضي الإداري في تحديد التعويض لا يتم إلا بناء على طلب المنزوعة ملكيته فعدم رضا هذا الأخير بقيمة التعويض الممنوح له و قيامه باللجوء إلى القضاء لتجديده هو مرجع اختصاص القاضي، و في بعض الحالات لا يقبل المعني بالتعويض لكنه لا يمارس حقه في اللجوء إلى القضاء و هو ما يفرض انعدام سبب تدخل القاضي لتحديد التعويض .

و يرجع ربط المشرع لتدخل القاضي بطلب المعني هو الإسراع في تحقيق المنفعة العمومية، فإن رضا المنزوع ملكيته بتعويض زهيد -غير عادل- و لم يلجأ إلى القضاء، فلا مجال لتعطيل سير عملية نزع الملكية مادام المعني قد أحجم عن ممارسة حقه.<sup>2</sup>

تتقيد سلطة القاضي الإداري في تحديد تعويض عن نزع الملكية بنص القانون و ما وضعه من شروط و نزاعات تكفل للمستفيد من التعويض اقتضاء حقه، فهو ملزم بتحديد تعويض عادل و منصف و قبلي

1- زويير براحلية، المرجع السابق، ص ص 31-32.

2- حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص 96.

و لما تمليه قواعد العدالة و الإنصاف.

و لم تشر القوانين المنظمة لنزع الملكية إلى ضرورة تقييد القاضي الإداري بتقييم مديرية أملاك الدولة إذا لم يتضمن قانون نزع الملكية أي نص يوضح إلزامية التقييم للقاضي فلا مجال لإلزامية القاضي بتقرير التقييم ما دام القانون لم ينص على ذلك، و منه فللقاضي مطلق الحرية في تحديد التعويض على ضوء النصوص القانونية و ما توصل إليه الاجتهاد القضائي من مبادئ.<sup>1</sup>

### ثانيا: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق

إن مسألة الفصل في الدعوى الإدارية بإجراء تحقيق أو من دونه تخضع لسلطة القاضي الإداري، فإذا لاحظ من عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد فإنه يأمر بالأول وجه للتحقيق، أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء التحقيق في الدعوى عن طريق الوسائل القانونية المتاحة.<sup>2</sup>

#### 1- تعيين خبير قضائي

مدام قانون نزع الملكية لم يحدد الطريقة المتبعة من القاضي لتحديد التعويض عن نزع الملكية، فإنه يرجع لهذا القاضي سلطة تحديد الطريقة التي يراها مناسبة لتحقيق القاعدة الدستورية المتعلقة بعدالة وإنصاف التعويض، وفي هذا الإطار ومن خلال التطبيقات القضائية يلاحظ بأن القاضي الإداري يلجأ إلى خبير قضائي لتحديد تعويض نزع الملكية، ويمكن إرجاع أسباب اعتماد القاضي الإداري على خبير قضائي لتحديد التعويض، إلى عدة مسائل، منها على سبيل المثال، عدم إلمام القاضي بتقنيات التقييم العقاري الذي يعتبر من المجالات التي يحتاج إلى معرفة متخصصة، يضاف إلى ذلك عدم اختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية وكونه غير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن، كما أن القاضي يفضل الخبرة نتيجة لما توفره عليه من جهد وعناء الانتقال إلى الأماكن، وكذا النتائج الفنية المحصل عليها من إجراء الخبرة فالقاضي يفضل التعامل مع التقارير الفنية و نتائجها وإخضاعها للقانون.<sup>3</sup>

ويقوم الخبير بأداء مهمته المتمثلة بزيارة الأماكن و سماع أقوال الخصوم و الاطلاع على وثائقهم

1- حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص 97.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 329.

3- براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 283.

ويخلص إلى تحرير تقرير عن هذه الزيارة يضمنه توضيحاته حول مختلف جوانب مهمته و يودعه لدى كتابة ضبط الجهة التي انتدبته، و للقاضي كل السلطة في الأخذ أو عدم الأخذ بتقرير الخبير مع تسبب ذلك، و له أن يتخذ من الإجراءات الضرورية ما يساعده على إنارة فكره، و تختلف هذه السلطة بحسب إذا ما نجح الخبير في مهمته أو فشل فيها.<sup>1</sup>

ومن التطبيقات القضائية نجد قرار رقم 012212 الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه " وحيث أنه في إطار التحقيق، يرى مجلس الدولة أنه من اللائق إجراء خبرة فنية يكلف فيها الخبير المعين بمهمة معاينة الأرض محل النزاع و القول هل أن حيازة المستأنفين لها كانت دون منازع وهل تم مسها بعملية نزع الملكية من أجل إنجاز سد بني هارون، وكذا الاتصال بمصالح ولاية ميلة للإطلاع على ملف نزع الملكية وبالخصوص مخطط الأمكنة المخصصة لإنجاز مشروع سد بني هارون و التحقيق من خلال الوثائق هل تم نشر القرارات الصادرة تنفيذا لعملية نزع الملكية أم لا؟ وأخيرا تحديد المساحة المنزوعة و تقدير قيمة التعويض المستحق عنها بتاريخ التقييم الذي قامت به مصالح أملاك الدولة بالنسبة لباقي الملاك، وذلك في حالة ثبوت مساس أرض المستأنفين بعملية نزع الملكية المذكورة".<sup>2</sup>

## 2- الانتقال للمعاينة

يعد الانتقال للمعاينة من الطرق التي يصوغ للقاضي إجرائها للتحقيق في النزاع، إذ تسمح له بتكوين اعتقاده بناء على ملامسته للوقائع ذاتها و مشاهدتها كما هي موجودة في أرض الميدان، فلا يكتف بما قدمه له الأطراف أو يصرحون به.

فيمكن للقاضي أن يكتفي بما ورد في ملف الدعوى، و له أن يكلف خبيرا لإجراء المعاينة و يقدم له نتائج عمله، لكن قد يؤدي الاقتصار على هذا إلى نتيجة غير مقنعة كما يؤدي إليه الانتقال ذاته، و هذا راجع إلى إن الجهة القضائية ستقف في هذا الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصيا، و ذلك بقصد تكوين عقيدتها على أساس ما يرى و يسمع و ليس على أساس ما يرويه لها الغير.<sup>3</sup>

1- حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص 101.

2- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 012212 ، صادر بتاريخ 20-01-2004، غير منشور، الملحق رقم 6.

3- زوبير براحلية، المرجع السابق، ص 77.

ولقد أشارت المادة 861 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلى هذا الإجراء والتي أحالتنا إلى المواد 146 إلى 149 بخصوص تطبيق الأحكام المتعلقة بالمعاينة و الانتقال إلى الأماكن، حيث أجازت للقاضي أن يقرر من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم الانتقال إلى محل النزاع متى رأى أن هذه المعاينة مفيدة.

و هذا ما يؤكد أن هذا الإجراء جوازي و تتمتع فيه الجهة القضائية بسلطة تقديرية، فهي غير ملزمة بطلب الخصوم، فلها أن لا تستجيب لهم إذا رأت أن المعاينة غير مثمرة و لن تكون لها نتائج فعالة.<sup>1</sup>

### ثالثا: سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة

رغم أن المؤسس الدستوري أكد على صرامة تنفيذ الأحكام القضائية و ضمن ذلك في نص المادة 163 من التعديل الدستوري لسنة 2016 بقوله: " على كل أجهزة الدولة المتخصصة أن تقوم في كل وقت و في جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء ".<sup>2</sup>

إلا أنه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تتمتع عن تنفيذ ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحدد من قبل الإدارة ذاتها، و رغم التضاربات الفقهية حول سلطة القضاء في إصدار أوامر للإدارة من عدمها إذ أن الاجتهاد القضائي الجزائري كان يذهب لعدم إمكانية توجيه القاضي أوامر للإدارة إعمالا لمبدأ الفصل بين السلطات خلافا للوضع في فرنسا، إلا أن المشرع حسم هذا الأمر بصدور القانون إجراءات المدنية و الإدارية في مواده من 978 إلى 989 حيث منح القاضي هذه السلطة و الأكثر من ذلك ذهب إمكانية فرض غرامة تهديدية في حالة الامتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي.<sup>3</sup>

و عليه فإننا نعول على القاضي في استعمال هذه السلطة دون تردد أو احتشام باعتبار أن دوره هو كبح تعسف الإدارة، و حماية الحقوق و الحريات الأساسية، خاصة إذا كان الأمر يتعلق بنزع الملكية.<sup>4</sup>

1- زويير برحلية، المرجع السابق، ص 77.

2- المادة 163 من القانون 01-16 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016.

3- إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، العدد الثاني، نوفمبر 2016، ص 263.

4- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 369.

### المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للمالك بعد نزع الملكية

رتب القانون للمالك الذي انتزعت ملكيته للمنفعة العمومية مجموعة من الضمانات تحميه و تضمن مركزه القانوني من التعسف، حتى بعد التعويض عن الحرمان من الأملاك، وذلك نظرا للإشكالات القانونية التي تثيرها إجراءات نزع الملكية كعدم احترام الآجال المقررة أو خرق قاعدة من قواعد النزع و لأجل حماية المالك رتب له المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق بعد التعويض سواء في ظل الأمر 76-48 أو في ظل القانون 91-11 و تتمثل في الحق في طلب نزع الباقي الغير مستعمل، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء والإيجار.

#### المطلب الأول: الحق في طلب نزع الباقي الغير مستعمل

لقد منح القانون للإدارة السلطة الكاملة في نزع كامل العقار أو جزء منه فقط وفق احتياجاتها، كما خول المشرع المالك حق طلب نزع ملكية الباقي اللازمة لتحقيق المنفعة العامة لأنه في هذه الحالة عليها أن تقبل شراء هذا الجزء الغير قابل للانتفاع نظرا للضرر الذي يسببه للمالك المنزوع ملكيته و إلا اعتبرت متعسفة في سلطتها،<sup>1</sup> وهو ما نص عليه القانون 91-11 : " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار ، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي الغير مستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك و الحقوق الغير منزوعة من جراء نزع الملكية".<sup>2</sup>

#### الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل

إن شروط طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل تكون حسب طبيعة العقار المنزوع مبنيا كان أم عاريا.

##### أولا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إن القانون الجزائري الحالي 91-11 المنظم لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لم يفصل كثيرا في المسألة، فإضافة إلى الأحكام القليلة التي خص بها هذا الموضوع فإنه لم يفرق بين حالة العقارات المبنية والعارية، أما المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فلم يتطرق على الإطلاق لهذه المسألة، وبالرجوع

1- أحلام حراش، المرجع السابق، ص 125-126.

2- المادة 21 من القانون 91-11.



إلى الأمر رقم 76-48 الملغى نجد أنه أكثر دقة من النصوص السارية، حيث أنه ميز بين العقارات المبنية و العارية.<sup>1</sup>

فلقد نص على أنه : " إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزء من عقار مبني، وكان الجزء المتبقي منها غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية التمام، وذلك خلال 15 يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 أي من تاريخ تبليغهم قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار نزع الملكية".<sup>2</sup>

فالمشرع الجزائري من خلال هذا النص و لأجل حصول المنزوع ملكيتهم على حق نزع الباقي الغير مستعمل أو نزع التمام، والأصح هو التمام، فإنه اشترط:

1- أن يكون هذا الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق، وبالمقابل فإن القانون رقم 91-11 اشترط أن يكون هذا الجزء غير مستعمل، لكن دون أن يحدد حدة عدم هذا الاستعمال.

2- إن هذا الحق لا يتحقق إلا بموجب طلب يقدمه المنزوع ملكيته، سماه المشرع الجزائري في المادة في المادة 23 من الأمر 76-48 طلب نزع ملكية التمام، أما في القانون 91-11 سماه طلب الاستيلاء على الجزء الباقي الغير مستعمل، إلا أن المشرع لم يحدد الجهة التي يقدم إليها هذا الطلب و لا شكليات ذلك.

3- أما المدة الزمنية التي يقدم فيها الطلب، فإذا كان القانون 91-11 لم يتعرض إلى أي مدة زمنية، نجد أن الأمر 76-48 الملغى في المادة 23 منه حدد المدة بخمسة عشر يوما من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة أو قرار نزع الملكية.<sup>3</sup>

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 161.

2- المادة 2/23 من الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجب المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في جوان 1976.

3- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص ص 161-162.

## ثانيا: شروط نزع الباقي من العقارات العارية

بالاستناد إلى نص المادة 22 من القانون 91-11 نجدها خالية من أية إشارة تميز بين العقار المبني و العقار العاري و لم تضع أي شروط لطلب نزع الباقي، خلافا للأمر الملغى 76-48 الذي نص على أنه: " و يجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة، فيما إذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرت".<sup>1</sup>

ويقصد بالعقارات العارية العقارات الغير مبنية وكذا المنزوع ملكيتها و المغروسة بل إن القضاء و الفقه الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك و البيوت الغير مبنية مثلا تعتبر عقارات عارية.<sup>2</sup>

ومن خلال النص السالف الذكر يتضح أنه لكي تترتب للمنزوع ملكيته حقوق لابد من توفر الشروط التالية:

- لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها و ليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.
- لابد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري القديم)، ولم يبقى منها سوى (4/1) بالإضافة إلى شروط متعلقة بنقص القيمة و عدم الانتفاع بها وفقا للأوضاع العادية.
- لابد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرت وفقا للأمر 76-48 على عكس القانون 91-11 فهو لم يحدد مساحة الجزء المتبقي، وبالتالي حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.<sup>3</sup>

1- المادة 2/23 من الامر 48-76.

2- محمد بودريعات، المرجع السابق، ص 103.

3- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 114.

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته و هنا الإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان ملتصقا بقطعة أخرى يملكها المنزوع ملكيته لأنه يبقى دائما قابلا للاستعمال و معنى الالتصاق هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل

بالرجوع إلى نص المادة 22 من القانون 91-11 فالملاحظة الأولى بخصوص هذا الحق تتمثل في أنه لا يمكن اللجوء إليه إلا من طرف المنزوع ملكيته الذي يتمتع وحده في هذا الصدد بأن يقرر اللجوء إليه أم لا، وحتى و إن كان الطلب يقدم للجهة الإدارية فإنها لا تتمتع بإزاءه بسلطة تقديرية، إذ أنها مجبرة من الناحية القانونية بالاستجابة لهذا الطلب، كما أن القانون 91-11 لم يحدد ميعاد لرفع الطلب فيبقى المجال مفتوح أمامه يرفع في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية.<sup>2</sup>

و من خلال ما سبق يتضح لنا أن القانون 91-11 و كذلك المراسيم التنفيذية المنظمة له لم تحدد إجراءات طلب نزع ملكية الباقي من العقار، بل اقتصر على منح المالك حق طلب نزع ملكية الباقي من العقار و بقي جزء آخر و تعذر استعماله، وعدم تحديد المشرع لإجراءات ممارسة حق طلب نزع الباقي من العقار الغير مستعمل يصعب الممارسة العملية لهذا الحق و يجعل تجسيده صعبا، فأقرار المشرع ضمانات لحق دون التمكين من الحصول عليه يعتبر كأنه لم يضمه أصلا.<sup>3</sup>

و يرى الأستاذ أحمد رحمانى أنه: " يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية و في حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة إقليميا (المحكمة الإدارية) ويستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور قرار نقل الملكية، أما الفصل في قابلية أو عدم قابلية الاستعمال فيبقى من صلاحيات القاضي".<sup>4</sup>

1- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 115.

2- كمال الوافي، المرجع السابق، ص 54.

3- حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص 174.

4- سهام قوائد، المرجع السابق، ص 86.

## الفرع الثالث: الرقابة القضائية على دعوى طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل

نستخلص مما سبق أن التشريعات المتعلقة بنزع الملكية جاءت خالية من تنظيم حالة طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل، بحيث لم يحدد أجل الطلب ولا الجهة التي يوجه إليها الطلب و لا كيفية حساب ثمن البيع و لا مفهوم عدم قابلية الاستعمال، وهذا ما يجعل من الناحية العملية السلطة التقديرية للقاضي يقرها في الحدود التي يشاء فيما يتعلق بتحديد ثمن البيع و تقدير عدم قابلية العقار للاستعمال من عدمها.<sup>1</sup>

فطبقاً لأحكام المادة 22 من القانون 91-11 السالفة الذكر فإن للمنزوع منه جزء من ملكيته وبقي له جزء غير صالح للانتفاع، له الحق في رفع دعوى قضائية للمطالبة بنزع الباقي الغير مستعمل، أو أن يتم تعويضه عن نقصان قيمة العقار في حالة إذا امتنعت الإدارة عن النزع، وهو ما كرسه القضاء، حيث يرى القاضي الإداري نفسه غير مؤهل بالزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي، ويعد ذلك من المبادئ الأساسية التي استقر عليها القضاء، أي منع القاضي من التدخل في التسيير الإداري، و إعطاء أوامر للإدارة، و الحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصها، أو تدخل ضمن سلطتها التقديرية، لكن هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية،<sup>2</sup> و عليه يلجأ القاضي في هذه الحالة إلى تطبيق أحكام المادة 22 فقرة 2 من القانون 91-11 وبالتالي التعويض عن نقصان القيمة من جراء نزع جزء دون الجزء الآخر و كأنه نزع تام دون الحكم به، احتراماً لمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة.<sup>3</sup>

## المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

المعروف أن نزع الملكية سنده القانوني و الشرعي هو تحقيق المنفعة العامة، وهو الأمر الذي لا يكون إلا إذا باشرت الدولة المشروع المعلن و بدأت بتنفيذه، و ذلك بالبداية في الأشغال المعلن عنها في قرار

1- كمال الوافي، المرجع السابق، ص 54.

2- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 416.

3- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 22.

إعلان المنفعة العامة، وفي حالة اختلال هذا الشرط يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب باسترجاع الأملاك و الحقوق العقارية المنزوعة.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: شروط ممارسة الحق في الاسترجاع

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة رفع طلب لاسترجاعها وفقا لما أقره القانون 91-11 الذي نص على أنه: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع 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".<sup>2</sup>

وبناء على هذه المادة، يثبت حق الاسترجاع للمالكين السابقين في حالة واحدة ألا وهي عدم انطلاق الأشغال في المدة المحددة سواء في العقد أو في القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، والملاحظ أن المشرع اشترط عدم انطلاق الأشغال فقط و لم يشترط إنجازها و إنهاءها، كما أنه لم يتطرق إلى حالة توقف الأشغال نهائيا بعد انطلاقتها، مع العلم أن أجل الانطلاق في الأشغال لم يتم النص عليه في القانون 91-11 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر.<sup>3</sup>

و بالرجوع إلى الفقه الجزائري المهتم بموضوع نزع الملكية يلاحظ انه يجعل مدة إنجاز الأشغال التي انتزعت الملكية من أجلها هي 4 سنوات المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة والتي يمكن تجديدها و ذلك بالتأسيس على المادتين 10 و 32 من القانون 91-11، بينما ترى ليلي زروقي أن هذه المدة تقوم الإدارة بتجديدها بنفسها في القرارات التي رخصت بالعملية.<sup>4</sup>

و بالرجوع إلى المادة 10 من القانون 91-11 على أن الأجل الأقصى لنزع الملكية هو 4 سنوات وهو سبب آخر لطلب الاسترجاع، وهي حالة عدم إنجاز نزع الملكية في 4 سنوات، وتجدر الملاحظة أن طلب

1- أحلام حراش، المرجع السابق، ص 134.

2- المادة 32 من القانون رقم 91-11.

3- حمدان الجيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 316.

4- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 158.

الاسترجاع في المادة 32 هو عدم انطلاق الأشغال، بمعنى أن المشرع افترض انتهاء إجراءات نزع الملكية، ولكن الأشغال لم تنطلق، أما المادة 10 فإن السبب هو عدم إنجاز إجراءات نزع الملكية.<sup>1</sup> وعليه يمكن القول بأن الرأي الذي قال بأن المدة اللازمة لطلب الاسترجاع هي 4 سنوات تأسيساً على المادة 10 من القانون 91-11 يقوم بالخلط بين طلب الاسترجاع لفوات مدة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وطلب الاسترجاع بعد نقل الملكية وعدم إنجاز المشروع المقرر.

غير أن المشرع من خلال المادة 32 المذكورة لا يزال يثير إشكالا، حيث تكلم عن الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية"، في حين انه من بين المدد المحددة هناك 4 سنوات المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يعتبر من بين القرارات المرخصة بالعمليات مما يوحي بأن المدة هي 4 سنوات، إلا انه و في العبارة نفسها يلاحظ أن المشرع تكلم عن الآجال المحددة في العقد، بينما المادة 10 تتكلم عن مدة إنجاز نزع الملكية المحدد في قرار التصريح بالمنفعة العمومية و هذا الأخير قرار و ليس عقد.<sup>2</sup>

ومادام أن الإدارة هي التي تحدد مدة إنجاز الأشغال، فما هو الموقف لو لم تحدد هذه المدة صراحة؟ وكيف يمكن التحقق من الانطلاق الفعلي للأشغال و مدى فعالية هذا الانطلاق؟.

ويضاف إلى هذا الإشكال إشكال آخر و هو أن القانون لم يحدد آجال معينة لتقديم طلب الاسترداد و لا حتى الجهة التي يوجه إليها، علما أن المال المنزوع قد يكون في ذمة شخص آخر غير الإدارة نازعة الملكية، بالإضافة إلى حالة تحويل الأموال إلى مشروع آخر غير الذي انتزعت من اجله دون اصدر قرار جديد للتصريح بالمنفعة العمومية، وبالتالي يبقى المشكل مطروحا حول كيفية تطبيق المادة 32 من القانون 91-11 خصوصا في ظل عدم توضيح ذلك من قبل النصوص التطبيقية لهذا القانون.

إن كل هذه المسائل تنتظر إجابات من القضاء ذلك انه يبقى القاضي يملك صلاحيات واسعة أمام سكوت المشرع، و يتعين عليه استعمالها لضمان الحماية التي اقرها الدستور لحق الملكية الخاصة.<sup>3</sup>

1- سهام براهيمي، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 159.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 216-217.

3- سهام براهيمي، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 160.

غير أنه بالرجوع إلى الأمر الملغى رقم 76-48 نجده أكثر وضوحاً من القانون 91-11 فهو يشترط لممارسة حق الاسترجاع، عدم تعيين التخصيص للعقارات التي نزعت ملكيتها المقرر لها خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، كما أنه حدد ميعاد تقديم الطلب و هو خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية، ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية.<sup>1</sup>

و أمام عدم تحديد القانون لمدة تقادم طلب الاسترجاع كما فعل ذلك في الأمر الملغى 76-48 بجعلها 15 سنة، فإن الأمر يبقى للقاضي الإداري حتى يحدد هذه المدة فإما أن يأخذ بالمدة نفسها المحددة بالأمر الملغى، أو يخضع تقادم دعوى الاسترجاع إلى نظام التقادم الطويل، وهو 33 سنة المنصوص عليه في المادة 829 من القانون المدني، وهذا باعتبار خصوصية موضوع نزع الملكية الخاصة، وما يحظى به حق الملكية من حماية قانونية ودستورية، فعدم استعمال المال المنزوع ملكيته في الغرض المقصود وفي الأجل المحددة يغدو وضعاً متعارضاً مع حقيقة النزاع، فيتحول إلى تصرف أو وضع غير مقبول قانوناً مما يستوجب إعادة الأمور إلى وضعها الطبيعي، ولكن بشرط أن لا يحرم المنزوع ملكيته من استعمال إجراء ميعاد التقادم القصير المعروف في دعوى الإلغاء، بل الأجل الطويل المشترك بين دعوى التعويض في القانون الإداري، ودعوى جبر الضرر في القانون المدني.<sup>2</sup>

وما يمكن قوله كان على المشرع أن يحدد المدة المشترطة لتنفيذ وإنجاز المشروع الذي نزعت الملكية من أجله ولا يتركها للإدارة لتحدها كيفما أرادت لأن هذا الوضع قد يفتح المجال لتعسفها، بالتالي تحرم المنزوع منه ملكيته من حقه في طلب الاسترجاع، أو تعرقله و تضع حواجز في سبيل المطالبة بهذا الحق، ذلك أن هذا الأخير يشكل ضماناً من الضمانات المقررة لحق الملكية الخاصة في مواجهة عدم استعمال الملك المنزوع في تحقيق المنفعة العمومية ، أو على الأقل، كان على المشرع أن يلزم الإدارة نازعة الملكية بتحديد مدة إنجاز المشروع في قرار قابلية التنازل أو قرار النزاع الأخير، و هذا قد يضع حداً لتعسفها في عدم تحديد أي مدة، كما كان على المشرع أن يحدد مدة تقادم دعوى الاسترجاع، مثلما فعل ذلك في ظل الأمر الملغى، الذي نظم المسألة و لم يتركها مبهمه.<sup>3</sup>

1- المادة 48 من الأمر رقم 76-48.

2- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 218.

3- سهام براهيمى، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 161.

## الفرع الثاني : إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

بالرغم من أن المشرع الجزائري كرس الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة إلا انه لم يبين ما هي الإجراءات المتبعة في ذلك، فالمادة 32 من القانون رقم 91-11 أشارت باقتضاب شديد إلى ممارسة هذا الحق، وفي هذا مساس بحقوق المتضررين من نزع الملكية وتقصير في توفير الضمانات القانونية للمنزوع ملكيتهم، إن التقصير في وضع الأحكام القانونية بدقة متناهية و إسهاب لما يتعلق الأمر بالحصول على الحقوق يعتبر مساسا بهذه الحقوق، لان الواقع يثبت أن الغموض أو الشك التشريعي لا يفسر لصالح هؤلاء بل للإدارة، و الأكثر من ذلك أن المرسوم التنفيذي للقانون سالف الذكر لم يشر على الإطلاق لهذا الحق، مما يفتح المجال للإدارة إلى التعسف في ممارسة الإجراءات، ويضع القاضي أمام حالة فراغ تشريعي فالمادة سالفة الذكر نصت على أن المنزوع ملكيتهم بإمكانهم أن يطلبوا استرجاع أملاكهم إذا توافرت شروط ممارسة هذا الحق، لكن دون بيان الأجل، ولا أمام من يقدم الطلب، ولا كيفية الاسترجاع وإجراءاته.<sup>1</sup>

و عملا بالقواعد العامة و ما كان معمولاً به في دول أخرى يمكن القول أن على من له حق المطالبة باسترجاع الأموال بأن يقدم الطلب إلى الإدارة النازعة خلال 15 سنة من تاريخ نزع الملكية وهي آجال تقادم الدعوى و تقادم الحقوق طبقاً لأحكام القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية، وفي حالة الرفض يرفع الدعوى أمام القضاء المختص،<sup>2</sup> و على طالب الاسترجاع أن يثبت عدم انطلاق الأشغال في الآجال المحددة لها أو يثبت أن الأموال لم تستعمل للغرض المصرح به، و في حالة استجابة القاضي للطلب عليه أن يعين خبير لتقييم الأملاك المطالب باسترجاعها طبقاً للمعايير التي استعملت عند النزع مع الأخذ طبعاً بالقيمة الحقيقية وقت الاسترجاع.<sup>3</sup>

ومادام القانون لم يحدد هذه الإجراءات، فيكون طلب الاسترجاع بكل وسيلة مكتوبة متاحة، بموجب عقد غير قضائي أي برسالة موصى عليها مع الإشعار بالوصول، أو عن طريق المحضر القضائي كما أن الإدارة غير ملزمة بإشعار المالكين السابقين، و الطلب منهم التعبير عن رغبتهم في الاسترجاع من عدمه

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 173.

2- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 27.

3- أحلام حراش، المرجع السابق، ص 140.



لأنه لا يوجد بالقانون ما يلزمها بذلك، خاصة و نحن نعلم تهرب الإدارة في كثير الأحيان من التزاماتها التي نص عليها القانون، فما بالك بما لم يرد فيه النص.<sup>1</sup>

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى هذه الإجراءات سواء في القانون القديم و لا الجديد مع العلم أن جل النصوص القانونية تكاد تتطابق مع النص الفرنسي، الأمر الذي يجعل من المتعذر على من يقوم بدراسة قانون نزع الملكية بصفة عامة و أحكام حق الاسترجاع بصفة أخص أن يفهم و يقف على المعنى و القصد الحقيقي للمشرع ما لم يرجع إلى القانون الفرنسي لسنة 1985، ولكن الإدارة و كذا القضاء لا يمكنهما تطبيق إجراءات ممارسة حق الاسترجاع إلا إذا اعتمد على نص قانوني، وغياب مثل هذه النصوص يعد فراغا قانونيا يصعب مهمة الإدارة من جهة و يرهق طالب الاسترجاع و القاضي من جهة أخرى و على المشرع تدارك مثل هذا الفراغ.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الرقابة القضائية على حق استرجاع الأملاك

بالرغم من أن المنازعة في قرار نقل الملكية و الفصل فيها، لا يعني انتهاء منازعات نزع الملكية، ذلك أنه يبقى المنزوع ملكيته في حالة ترقب و انتظار حول ما إن تم الانطلاق فعلا في انجاز المشروع الذي انتزعت من أجله الملكية في المدة المحددة أم لا، فإذا لم يتم انجاز المشروع جاز له رفع دعوى قضائية تسمى بدعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وهو بذلك يكون قد حافظ على حق ملكيته و لو بعد نزاعها منه.<sup>3</sup>

### أولاً: موضوع دعوى الاسترجاع

من خلال المادة 32 من القانون رقم 91-11 يتبين أن المشرع سمح للمنزوع ملكيتهم طلب من أجل استرجاع أملاكه، غير أنه لم يبين على ما إذا كان الاسترجاع ينصب على إلغاء قرار نزع الملكية، أم أن الدعوى تنصب فقط على استرجاع الأملاك دون إلغاء أي قرار.<sup>4</sup>

1- حمدان الجيلالي، المرجع السابق، ص 319.

2- أحلام حراش، المرجع السابق، ص ص 140-141.

3- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 317.

4- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 170.

إن الحالات التي رصدها المشرع الجزائري في الأمر الملغى أو الساري المفعول والتي تسمح باسترجاع الأملاك حددها حصرا، وليس منها أن يكون قرار نزع الملكية أو القرارات السابقة عليه مشوبة بعيب من عيوب القرار الإداري، فالقرارات صدرت صحيحة و مشروعة، و الأكثر من ذلك أن المشرع نص على إمكانية الطعن فيها مباشرة.

وعليه فإن ممارسة حق الاسترجاع، لا علاقة له بالإجراءات السابقة، فحتى و إن كانت صحيحة ، فان هذا لا يمنع أصحاب الحقوق من استرجاع أملاكهم لتوفر الشروط التشريعية لذلك.

إن التطبيقات القضائية الفاصلة في الدعاوى المتعلقة بطلبات استرجاع الأملاك كانت تقريبا غير مطابقة للتشريع المنظم لهذا الحق،<sup>1</sup> و في ما يلي بعض القرارات القضائية المتعلقة بحق الاسترجاع:

قرار في قضية (ب إ) ضد (والي ولاية الجزائر) حيث لاحظ القاضي في هذه القضية أن الأملاك المنزوعة لم تتلق التخصيص المقرر لها في اجل 5 سنوات عملا بأحكام المادة 48 من الأمر 48-76 مما يسمح للمالك في الحصول على إعادة التنازل لفائدته، و قضى في الموضوع بما يلي: " تقضي المحكمة العليا بإبطال المقرر المطعون فيه و الحكم على المدعى عليهما بالمصاريف القضائية".<sup>2</sup>

فيلاحظ من جهة، أن القاضي الإداري حكم ببطلان قرار مشروع بعد فوات أجل الطعن بالإلغاء فأصدار قرار نزع الملكية كان في 7 جوان 1983، أما الإلغاء كان بتاريخ 7 افريل 1990، و من جهة ثانية يترتب على إلغاء القرار الإداري إعادة الأطراف إلى الوضع الذي كانوا عليه، بينما في هذه القضية اكتفى القاضي بالنطق بإلغاء القرار المطعون فيه الذي فات أجل الطعن فيه دون أن يفصل في طلب الاسترجاع و بالتالي تجنب الفصل في موضوع النزاع، بل و طبق مدة 5 سنوات المنصوص عليها في المادة 48 من الأمر 48-76 و كأنها اجل للطعن في قرار نزع الملكية في حين أن هذه المدة هي أجل للإدارة قصد

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 170.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 71121، صادر بتاريخ 7-4-1990، موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، بدون طبعة ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 105.

تخصيص الأملاك المنزوعة للمنفعة العامة، و إلا قام حق المنزوع منهم ملكيتهم في استرجاعها، فهذا الأجل ليس له علاقة بصحة أو عدم صحة قرار نزع الملكية.<sup>1</sup>

و تكرر الأمر في قضية (ب ع) (ضد والي ولاية الجزائر) حيث جاء في هذا القرار: " في الموضوع التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه و بالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن قطعة أرضية المنزوعة الملكية".<sup>2</sup>

فيلاحظ هنا أن القاضي الإداري قضى بقبول دعوى إلغاء قرار نزع الملكية بعد مرور أكثر من 15 سنة على صدوره، حيث صدر قرار النزع في 11 جويلية 1975 و كان الإلغاء في 17 جانفي 1993، و هنا استعمل القاضي مرة أخرى ميعاد دعوى الاسترجاع كميعاد لإلغاء قرار نزع الملكية في حين أن ميعاد دعوى الإلغاء قد انقضى، و أمر في نفس الوقت بإعادة بيع الأملاك المنزوعة للطاعن وهذا يعد تناقضا لأنه إذا الغي قرار نزع الملكية فإن الأطراف يعادون إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدوره و لا حاجة للأمر بإعادة البيع، إضافة إلى أن طلب الاسترداد هو نتيجة لعدم استعمال الأموال للغرض الذي أنتزعت من أجله الأملاك في الآجال المحددة و لا يؤدي حصوله إلى إلغاء قرار نزع الملكية.<sup>3</sup>

إلا أن مجلس الدولة غير رأيه ولم يستقر على هذا الاجتهاد الشاذ، حيث جاء في قرار مجلس الدولة رقم 006222 مؤرخ في 15-04-2003: " يجوز لأصحاب العقار المطالبة باسترجاع العقار محل نزع الملكية إذا لم ينفذ قرار نزع الملكية خلال أجل 5 سنوات، ومن ثم فإن إلغاء القرار الإداري يتم عندما يكون مشوبا بعيب من العيوب التي تجعله باطلا وقابلا للإلغاء، بينما القرار كان صحيحا و شرعيا، وأنه في حالة عدم تنفيذه لمدة حددها القانون، يمكن وقتها لأصحاب الحق و العقار المطالبة ليس بإلغاء القرار و إنما المطالبة باسترجاع العقار، لأن المشروع الذي أنتزع من أجله العقار لم يتم انجازه في وقته".<sup>4</sup>

1- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 220.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 84308، الصادر بتاريخ 17-01-1993، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 3، 1993، ص 239.

3- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 28.

4- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 006222، الصادر بتاريخ 15-04-2003، موسى بودهان، المرجع السابق، ص 118.

و يتبين من خلال قرار مجلس الدولة انه في جادة الصواب، فالمطالبة تنصب على الاسترجاع و ليس على إلغاء القرار الإداري، الذي لا يكون إلا إذا كان معيبا بينما في قضية الحال فإن المطالبة مؤسسة على التأخر في تنفيذ المشروع وفقا لما حدده القانون.<sup>1</sup>

### ثانيا: المواعيد الواجب احترامها في دعوى الاسترجاع

إن المشرع الجزائري لم يحدد أية مواعيد للنظر في دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وعلى هذا الأساس يكون الدور الفعال للقاضي الإداري في تحديد مختلف الترتيبات الخاصة بهذه الدعوى، و هذا بالنظر إلى دوره الإيجابي في المنازعة الإدارية.<sup>2</sup>

فبخصوص تحديد مدة انجاز المشروع الذي نزعت الملكية من أجله، فلقد اعتبره مجلس الدولة من وضع الإدارة و يكون ذلك من خلال القرار المرخص بالعملية المعنية،<sup>3</sup> و في هذا الصدد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19-04-2006 تحت رقم 26153 في قضية والي ولاية سطيف ضد جابي نور الدين ما يلي: " حيث أن المادة 6 من قرار نزع الملكية رقم 2000/136 (قرار قابلية التنازل في هذه القضية) تفيد أن آجال انجاز البناءات التي نزعت ملكية المدعي من أجلها لا يتجاوز 4 سنوات و مادامت المدة مرت دون مباشرة البناءات فلا يمكن للمستأنف التذرع بأي سبب ذلك لأن الأجل حدد من قبلها بناء على التقديرات التي قامت بها هي".<sup>4</sup>

الملاحظ أن مجلس الدولة أكد على أن مدة انجاز المشروع تحددها الإدارة بنفسها و حسب التقديرات التي تقوم بها، أي أن المشرع الجزائري من خلال المادة 32 من القانون 91-11 لم يحدد مدة انجاز المشاريع و التي يمكن بعدها طلب الاسترجاع، وهي ليست نفس المدة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فلو كان الأمر كذلك لاستند مجلس الدولة على المادة 10 من قانون 91-11، ولكنه استند على المادة 6 من قرار قابلية التنازل المحدد لانجاز البناءات.

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص305.

2- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 317.

3- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 305.

4- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 26153، صادر بتاريخ 19-04-2006، غير منشور، الملحق رقم 7.

وبالنتيجة فإن مدة انجاز المشروع الذي انتزعت العقارات من أجله، تحددها الإدارة بنفسها بناء على تقديراتها الخاصة ودور القاضي يكون في البحث عما إذا كان هناك انطلاق فعلي في انجاز الأشغال في المدة المحددة.<sup>1</sup>

أما فيما يخص مدة تقادم طلب الاسترجاع فأمام عدم تحديد المشرع الجزائري لهته المدة كما فعل في ظل الأمر الملغى 76-48 بجعلها 15 سنة، فإن الأمر يبقى للقاضي الإداري حتى يحدد هذه المدة فيما أن يأخذ بالمدة نفسها المحددة في الأمر الملغى، أو يخضع تقادم دعوى الاسترجاع إلى نظام التقادم الطويل وهو 33 سنة المنصوص عليه في القانون المدني في المادة 829، وهذا باعتبار خصوصية موضوع نزع الملكية الخاصة، وما يحظى به حق الملكية من حماية دستورية و قانونية.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى الاجتهادات القضائية نجد أن مجلس الدولة يأخذ بالمدة نفسها المحددة بالأمر الملغى و يعتبر أجل 15 سنة من صدور قرار نزع الملكية لممارسة حق الاسترجاع مدة تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية،<sup>3</sup> ولقد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 21-10-2003 تحت رقم 012358 قضية ورثة (حمايدي موسى) ضد (ولاية سكيكدة): "حيث أنه يستخلص من المقرر المؤرخ في 28 مارس 1988 أن الوالي قد أمر بنقل الملكية للقطعة الأرضية محل النزاع لفائدة بلدية سكيكدة حيث أن المادة 48 من الأمر 48-76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تنص على أنه إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية...، حيث أن الخبير عاين أنه لم يتم الشروع في المشاريع التي خصصت القطعة الأرضية لانجازها، وقضى مجلس الدولة في الموضوع بإلغاء القرار الصادر في 29 مارس 1988 بكافة مقتضياته و فصلا من جديد، الأمر بإرجاع القطعة الأرضية محل نزع الملكية لفائدة الورثة حمايدي المدعين المستأنفين".<sup>4</sup>

1- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 321.

2- المرجع نفسه، ص 160.

3- محمد لعاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 419.

4- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 012358، صادر بتاريخ 21-10-2003، غير منشور، الملحق رقم 8.

ومن خلال ذلك يتعين ممارسة حق طلب استرجاع الأملاك المنزوعة طيلة مهلة 15 سنة من تاريخ صدور قرار نزع الملكية و ذلك تحت طائلة رفض الدعوى، ف جاء في قرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 18-10-2005 تحت رقم 22461 : " حيث أن قرار قابلية نزع الملكية قد صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف يتضمن نزع ملكية الأراضي التي تبلغ مساحتها 124 هكتار لفائدة بلدية برج بوعريريج، حيث انه منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى استرجاع الجزء الذي لم يستعمل لانجاز المنطقة إلا في 13 أبريل 2003 أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر رقم 76-48 المتضمن قواعد نزع الملكية و الذي ينص على استرجاع خلال 15 سنة و بالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار و الفصل من جديد التصريح بعدم قبول الدعوى شكلاً".<sup>1</sup>

### ثالثاً: القضاء المختص بطلب الاسترجاع

يلاحظ أن قانون نزع الملكية و حتى المرسوم التنفيذي له، لا يتكلمان على الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الاسترجاع، و لهذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة أي قواعد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ونستند إلى التبريرات التالية:

مادامت دعوى الاسترجاع توجه بصفة عامة ضد الجهة الإدارية التي أصدرت قرار نزع الملكية و هي والي الولاية، مما يجعل أحد أطراف النزاع هي الإدارة، و انطلاقاً من المعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

فبما أن دعوى الاسترجاع هي من دعاوى القضاء الكامل فإن الاختصاص بنظرها يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة، وذلك على أساس المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وتفصل المحكمة الإدارية المختصة في الدعوى بموجب حكم قضائي يكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة.<sup>2</sup>

كما أنه بالرجوع إلى التطبيقات القضائية فيما يخص دعوى الاسترجاع نجد المعني يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، ثم يتم استئناف القرار الصادر عنها أمام مجلس الدولة دون أن يرفض

1- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، ملف رقم 022461، صادر بتاريخ 18-10-2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005، ص 105.

2- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 318.

مجلس الدولة الاختصاص.<sup>1</sup>

#### رابعاً: مقابل الاسترجاع

يترتب على الاسترجاع أن يسترجع المالك الأصلي العقار الذي نزع منه، و المنطق يقضي أن المسترجع هو الآخر يقدم مقابلاً لذلك حتى لا تكون دعوى الاسترجاع وسيلة للاغتناء.

إن النصوص القانونية المنظمة لممارسة حق الاسترجاع في التشريع الجزائري قاصرة و لم تلم بكل المسائل، لذلك أثاره إشكالات عديدة بهذا الخصوص، ومن بين هذه المسائل مقابل الاسترجاع الذي يقدمه المالك الذين استرجعوا أملاكهم من الإدارة، أو من القضاء بناء على دعوى الاسترجاع، إذ لا يعقل أن يسترجعوا أملاكهم التي نزعت منهم مقابل تعويض عادل و منصف، دون أن يقدموا مقابل استرجاعهم و إلا كانت دعوى الاسترجاع وسيلة للاغتناء و هذا مناف للمصلحة العامة.<sup>2</sup>

غير انه بالرجوع إلى مختلف القضايا المتعلقة بدعوى الاسترجاع يلاحظ أن القاضي إما أن يقضي بإلغاء قرار نزع الملكية كما سبقت الإشارة إليه، وإما أن يقضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة المالك الأصلي دون أن يحدد المبلغ أو المقابل عن هذا البيع.<sup>3</sup>

باستثناء قضية ورثة (مفتاح أحمد) ضد (والي ولاية سكيكدة و من معه) حيث جاء في القرار الصادر فيها: "في الموضوع: إلغاء القرار المستأنف فيه، والفصل من جديد: الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزع الملكية الصادر في 28 فيفري 1983 مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض".<sup>4</sup>

ومن أجل ذلك، إذا استجاب القاضي لطلب الاسترجاع عليه تعيين خبير لتقويم الأملاك المطالب باسترجاعها طبقاً للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ عين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت الاسترجاع.<sup>5</sup>

1- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 299.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق ص ص 305، 306.

3- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 222.

4- قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى، ملف رقم 192287، صادر بتاريخ 5-2-2001، غير منشور، الملحق رقم 9.

5- خالد بعوني، المرجع السابق، ص 222.

## المطلب الثالث: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

سنتناول في هذا المطلب شروط ممارسة الحق في أولوية الشراء والإيجار في (الفرع الأول)، ثم إلى إجراءات ممارسة هذا الحق في (الفرع الثاني) ثم إلى الرقابة القضائية عليه في (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: شروط ممارسة الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن الحق في أولوية الشراء و الإيجار بالنسبة لمنزوعي الملكية و حقوقهم الأخرى مكرس في التشريعات المقارنة، وهذا الحق غير مستمد من عدم تعيين التخصيص المقرر للعقارات أو نزعه عنها، أو التأخر في انطلاق الأشغال الذي يسمح بممارسة حق الاسترجاع، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص فالإدارة عندما تتبع الإجراءات الصحيحة في نزع الملكية وتتجز المشروع الذي يهدف إلى الصالح العام يحق لها أن تطرح هذه العقارات المنزوعة للإيجار أو البيع بعد مدة متى قدرت ذلك.

والحقيقة هي وجود بعض التداخل بين الحق في الاسترجاع المشار إليه سابقا، و الحق في الأولوية في الشراء و الإيجار، مما أدى إلى المزج بينهما في التشريعات أحيانا ( المشرع الفرنسي ينظم الحقين معا) و أحيانا أخرى عدم التطرق إلى احدهما ( كما هو الحال في القانون الجزائري الذي لم ينظم حالة الحق في الأولوية).<sup>1</sup>

والفرق بين هذه الحالة و حالة الاسترجاع لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار و يطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تنوي بيع و تأجير العقار الذي تم نزعه و ذلك في إطار التسيير العادي لأموالها و تخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.<sup>2</sup>

و مع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزع الملكية الجديد من عدم الدقة و غياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاث مصطلحات: إعادة البيع، و حق

1- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 176.

2- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص 35.



الاستعادة، وإعادة التنازل، وعليه فإن المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستعادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة.<sup>1</sup>

إذ يتجلى من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 17-01-1993 الذي قضى في الموضوع بإبطال المقرر المطعون فيه و بالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية و قد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن 5 سنوات.

فالمحكمة العليا حكمت ببطلان قرار إداري كان قد صدر سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار و إنما هو سبب لحق الاستعادة.

والجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة.

و ما يلفت الانتباه في هذا القرار أيضا انه طبق قانون نزع الملكية الفرنسي الصادر بتاريخ 23-10-1958 الذي يسمح بامتداد أحكام الأمر 58-997 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلى الجزائر، محتسبا مدة الاستعادة 30 سنة، معللا ذلك بكون القرار أي قرار نزع الملكية صدر في 11-07-1975 أي قبل صدور أول قانون لنزع الملكية في الجزائر سنة 1976.

بالرجوع إلى فقه القانون الإداري فإن إبطال قرار إداري يرد الطرفين إلى ما كان عليه قبل إصداره مع التعويض عن الضرر الذي يكون قد ترتب، أما حق الاسترجاع فهو يصب في عقد وفق الأشكال القانونية و يتحدد الثمن و يدفع، و هو ثمن لإعادة البيع و ليس تعويضا من المنزوع ملكيته للإدارة.<sup>2</sup>

غير أن التشريع الساري المنظم لأحكام نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، لم يتضمن أية إشارة لهذا الحق في الأولوية، كما أن الأمر الملغى رقم 76-48 لم يعالج هذه المسألة.<sup>3</sup>

1- ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، العدد 9، 01-06-2016، ص ص 127-128.

2- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، المرجع السابق، ص ص 35-36.

3- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 118.

## الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار

لقد نظم هذا الإجراء القانون الفرنسي بموجب المرسوم 393-77 المؤرخ في 28 مارس 1977 وتناوله في عدة مواد منه، على عكس قانون نزع الملكية 91-11 الذي لم يشر إلى هته الضمانة، ونظرا لأهميتها كان على المشرع أن ينظمها بمقتضى نصوص قانونية و تنظيمية صريحة، مثلما فعل المشرع الفرنسي حيث نظم إجراءات حق أولوية الشراء و الإيجار،<sup>1</sup> و ذلك وفقا للإجراءات الآتية:

عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تبدأ في الإجراءات حيث تقوم بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق على وجه العموم بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة و تطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء يتم بالنسبة للأملاك التي يراد تأجيرها من طرف الإدارة و يجب أن يتم التبليغ أولا برسالة مضمنة، فإذا لم يتم الاتصال يعاد التبليغ عن طريق المحضر القضائي،<sup>2</sup> و يجب أن يتضمن التبليغ ما يلي:

- تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.

- إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ هذا التبليغ و إلا اعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الاستعادة.

وإذا تعذر تحديد عنوان المعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطعة المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها، و ينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي.<sup>3</sup>

## الفرع الثالث: الرقابة القضائية على حق الأولوية في الشراء أو الإيجار

لقد سبق القول أن المشرع الجزائري في القانون الساري لم يتطرق إلى هذه المسألة و لم يضع لها أحكام خاصة بها، لذلك سيتم الاعتماد على التشريع الفرنسي الذي حصر ممارسة هذا الحق وخص به الأراضي

1- سهام قوائد، المرجع السابق، ص 90-91.

2- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 123.

3- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، المرجع السابق، ص 38.

الفلاحية، حيث يكون للمالكين و ذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار و كذا بيع العقارات المنزوعة و ذلك على الشكل التالي:

**أولاً: الجهة المختصة بالنظر في طلبات الحق في أولوية الشراء أو الإيجار**

يمكن أن يثور نزاع ليس فقط على حول ثمن إعادة البيع و إنما أيضا على حق الاستعادة ذاته، فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية تبث في الموضوع و هي غير ملزمة بتقدير الثمن وفق القواعد التي تم بها تقدير تعويض نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازل عادي، غير أن القضاء في فرنسا يعتمد على معيار التقدير و التعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية.<sup>1</sup>

أما إذا ثار النزاع حول اكتمال أو عدم اكتمال شروط حق الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص في تحديد الثمن، ولكنه يبقى غير مختص في تفسير قرارات الإدارة، وبالتالي فإن هذا النزاع يتفرع إلى فرعين:

1- منازعة إدارية يعتبرها القضاء الفرنسي مسألة أولية، ويفصل القضاء الإداري بالقول و الحكم باكتمال الشروط القانونية لحق الاستعادة أو عدم اكتمالها، والأمر كذلك في القانون الجزائري.

2- منازعة مدنية حول تقدير الثمن تطرح على القضاء المدني، وإذا رفعت الدعوى أولا أمام القضاء المدني فإنه لا يحكم برفضها و إنما يؤجل الفصل فيها الى حين الفصل في الجانب الإداري من طرف الجهة القضائية الإدارية. وإذا تم البث القضائي في ثمن الاستعادة أو إعادة الشراء فيجب على طالب الاستعادة أن يتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن، وأن يدفع الثمن و إلا سقط حقه في ذلك.<sup>2</sup>

وإذا تم البث القضائي في ثمن الاستعادة أو إعادة الشراء فيجب على طالب الاستعادة أن يتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن، وأن يدفع الثمن و إلا سقط حقه في ذلك.<sup>3</sup>

أما إذا وقع التماطل من طرف الإدارة أو أثارت بعض الصعوبات فان المعني يقوم بإعذار الإدارة عن طريق رسالة مضمنة أو عقد غير قضائي و يقدم لها عرضا حقيقيا لدفع الثمن.

1- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 123.

2- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، المرجع السابق، ص 38.

3- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 124.

وإذا كان القانون لم يحدد أجلا معيناً للإدارة، و لا جزاءاً يترتب عن تماطلها في إبرام عقد إعادة الشراء فإن استثناء المعنى للإجراءات السابقة يمكنه من إيداع الوثائق أمام الموثق لحصرها و ترتيب الأثر القانوني عليها، وهو نقل الملكية و يستفيد طرفي العقد في إعادة الشراء من مجانية الرسوم.<sup>1</sup>

### ثانياً: ميعاد رفع الدعوى

ترفع الدعوى تحت طائلة السقوط خلال الشهرين التاليين من تبليغ قرار رفض الإدارة لطلب إعادة البيع أو الإيجار.

### ثالثاً: آثار استحالة ممارسة حق الأولوية في الشراء أو الإيجار

هنا تجدر الإشارة إلى انه يمكن للمالك أو أصحاب الحق الذي حرم من ممارسة هذا الحق في الأولوية المطالبة بالتعويض في حالة ما تم بيع الأملاك إلى طرف آخر، إلا أن هذا الحق يسقط، إذا تم احترام التخصيص المقرر للعقار في قرار المنفعة العامة في جزئه الأكبر، و تم بيع الجزء المتبقي لطرف آخر.<sup>2</sup>

و كما سبق القول فالمرجع الجزائري لم يتناول حق الأولوية في الشراء و الإيجار، ولا الإجراءات المنظمة له، لا في الأمر الملغى و لا في القانون الجديد 91-11، الأمر الذي يعتبر فراغاً تشريعياً و جب على المشرع الجزائري تداركه، باعتباره يشكل ضماناً هامة للمنزوع ملكيته.<sup>3</sup>

1- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، المرجع السابق، ص 38.

2- عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 77.

3- عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 125.

من خلال دراستنا لهذا الفصل يتضح لنا أن الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العامة تشكل احد أهم الضمانات المفروضة على عمل الإدارة ، حيث تعتبر وسيلة فعالة لمنزوعي الملكية لما تخوله من حماية أكيدة ضد الانتهاكات التي قد تمس الملكية الخاصة، و ذلك من خلال الدعاوى التي يرفعها المتضررين من عملية النزع ضد انحرافات نازعة الملكية، سواء كان ذلك من خلال الطعن بالإلغاء في القرارات الصادرة في سلسلة إجراءات نزع الملكية، ابتداء بقرار التصريح بالمنفعة العمومية مروراً بقرار القابلية للتنازل إلى غاية صدور قرار نزع الملكية ، وعندئذ يكون لقاضي الإلغاء دور هام في الرقابة على هته القرارات وبسط رقابته على الإجراءات الممهدة لصدورها وإخضاع أعمال الإدارة لمبدأ المشروعية، و القضاء بالإلغاء في حالة خرق الإدارة لإحدى الإجراءات المقررة قانوناً، أو من خلال دعوى التعويض التي تعتبر من دعاوى القضاء الكامل، و التي يتمتع فيها القاضي بسلطة تقديرية واسعة في اختيار الطريقة المناسبة و التعويض المناسب في نطاق الضوابط التي حددها كل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و قانون نزع الملكية و المراسيم المنظمة له، وهذا حتى يمنح القاضي تعويضاً عادلاً و منصفاً يجبر ما لحق الأطراف المتضررة من خسارة و ما فاتهم من كسب، كما تتجلى هته الرقابة في مراقبة شرط التعويض القبلي و إيداعه لدى الخزينة قبل وضع الإدارة يدها على العقار، وعدم توافر هذا الشرط قد يؤدي إلى إلغاء عملية النزع ككل لعدم توافر التعويض القبلي.

كما قد تتواصل الرقابة القضائية بعد استكمال إجراءات النزع و نقل الملكية إلى الجهة المستفيدة، فمن أجل تفعيل ضمانات أكثر للمنزوع ملكيته و إعمال رقابة أوسع على سلطة الإدارة، فإن المشرع منح للمالك فرصة لاستعادة مركزه القانوني كمالك، حيث أن الإدارة ملزمة بإنجاز المشاريع التي انتزعت الملكية من أجلها وفي حالة العكس قد يلجأ المنزوع ملكيتهم لرفع دعوى لاسترجاع أملاكه المنزوعة، كما أن الإدارة قد لا تحتاج إلى نزع الملكية العقارية بأكملها، بسبب كون انجاز نزع الملكية لا تحتاج إلا جزءاً من العقار، وهنا أعطى المشرع الحق للمنزوع ملكيته في طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل، بالإضافة إلى ذلك إذا ما قررت الإدارة بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه في إطار التسيير العادي لأموالها فإن للمالك الحق في أولوية الشراء و الإيجار غير أن هته الضمانة لم ينص عليها القانون الجزائري المتعلق بنزع الملكية و لا المراسيم المنضمة له الأمر الذي يعتبر فراغاً تشريعياً من شأنه أن يولد آثار سلبية على المنزوع ملكيتهم و أصحاب الحقوق.

الخطاتمة

### الخاتمة

رغم أن نزع الملكية للمنفعة العامة طريق قانوني لحرمان المالك من ملكه، إلا أنها تبقى مشروطة بتحقيق المنفعة العامة و توافر جملة من الضمانات القانونية التي تكفل للمالك حقه، و التي تلعب دورا أساسيا وجوهريا في إيجاد نوع من التوازن بين المصلحة العامة التي يقتضيها المجتمع و بين المصلحة الخاصة التي يريجوها الأفراد في إطار هته العملية المتسمة بالخطورة.

و لا يتحقق ذلك إلا من خلال تقرير ضمانات تشريعية ترسم الإجراءات القانونية الواجب إتباعها و التي تشكل في المقابل ضمانات تكفل حماية حق الملكية، وكذا النص و التأكيد على إلزامية التعويض القبلي العادل و المنصف، ولا تكتمل فعالية الضمانات التشريعية إلا بوجود ضمانات قضائية تتيح للمالك المنزوع ملكيته كل المكناات التي تصون ملكيته من الضياع، وذلك بفتح المجال أمامه برفع دعاوى قضائية أمام القضاء الإداري سواء تعلق الأمر بإلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة، أو التعويض جراء الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية، وما يلعبه القاضي الإداري من دور هام في الرقابة على مدى شرعية إجراءات نزع الملكية، وما يكفله للمالك عند تحديده لحقه في التعويض.

غير أن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي يسنها و التي يسعى من خلالها إلى التوفيق و إيجاد نقطة توازن بين المصلحتين العامة و الخاصة، إلا أن هذا التوفيق يبقى نسبيا و المالك يحتاج إلى ضمانات أوسع للحد من تعسف الإدارة في ممارستها لسلطاتها الواسعة.

### النتائج

و من خلال ما سبق ذكره يمكن استخلاص جملة من النتائج نذكرها في ما يلي:

1- إن المشرع لم يحدد الحالات التي تشكل منفعة عامة ولم يعرفها، وإنما قام بوضع بعض الأمثلة في نص المادة 2/2 من قانون نزع الملكية كالتعمير و التهيئة العمرانية... ، وهذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام من عدمها، وهذا التوسع قد يؤدي إلى إفلاتها من رقابة القضاء.

2- إن الوالي هو الذي يقوم بتعيين أعضاء لجنة التحقيق الإداري المسبق استنادا إلى نص المادة 3 من

المرسوم التنفيذي 93-186، كما أن مكافأتهم تقع على عاتق السلطة نازعة الملكية عملا بالمادة 5 من نفس المرسوم، الأمر الذي يمس بمبدأ استقلالية أعضاء اللجنة وحيادهم.

3- إذا كان مبلغ التعويض يتوقف إيداعه في الخزينة العمومية، فإن ذلك قد يتعارض بشكل واضح مع قاعدة التعويض المسبق، فقد تقوم الإدارة بوضع اليد على العقار المعني في الوقت الذي لا يزال المالك ينتظر الحصول على تعويضه.

4- إن المشرع قد خول للمنزوع ملكيته استعمال حقين و هما طلب نزع ملكية الباقي وحق الاسترجاع، إلا أن ما يحد من ممارستها هو عدم تنظيم المشرع في صلب القانون لإجراءات و شروط تطبيقها كما أن المراسيم التنفيذية التي جاءت تطبيقا للقانون 91-11 لم تأتي بأي أحكام مفصلة لممارسة هذا الحق.

5- تعتبر إجراءات نزع الملكية ذات طابع إداري محض، حيث لم يعطي هذا القانون دورا للقضاء في نزع الملكية، ويقتصر دوره على الفصل في المنازعات ولا يتدخل إلا بمناسبة دعوى قضائية، حيث خول القانون للإدارة نازعة الملكية نقل الملكية لنفسها و بنفسها مما يجعلها الخصم و الحكم في نفس الوقت.

6- نقص تكوين القاضي الإداري المتخصص يؤثر سلبا على قضائه ويجعله في بعض الأحيان غير فعال لممارسة سلطته الرقابية خاصة إذا تعلق الأمر برقابة الموازنة بين المنافع و الأضرار علما أنه يخوض في تقديرات فنية وتقنية بحتة بالغة الأهمية، و التي تخرج غالبا عن إمكانيات القاضي الإداري.

### الاقتراحات و التوصيات

وبعد هذه النتائج التي توصلنا إليها، يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي نعتقد أنها قد تساهم في تفعيل جدي للضمانات الممنوحة للمالك، و بالمقابل الحفاظ على وظيفة الدولة في تحقيق المنفعة العامة نوجزها كما يلي:

1- تعديل نص المادة 2/2 من خلال النص على حالات حصرية للمنفعة العامة و التي تبرر لجوء الإدارة إلى نزع الملكية أو على الأقل تحديد مفهوم لها، لأن ذلك من شأنه غل يد الإدارة من التوسع في هذا الشأن و الحد من سلطتها التقديرية في تقدير المنفعة العامة التي تشكل خطرا على حق الملكية إذا ما أسئ استعمالها.

2- تعديل نص المادة 3 و 5 من المرسوم التنفيذي 93-186 وذلك بإسناد مهمة تعيين لجنة التحقيق



المسبق و دفع مكافئتهم إلى جهة محايدة عن السلطة نازعة الملكية ضمانا لاستقلاليتها في قيامها بمهامها.

3- حبذا لو أسند نقل الملكية وتحديد التعويض إلى جهة إدارية محايدة لم تشرف على سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية، ولا يكون ذلك إلا من خلال إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الذي هو بعيد عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة.

4- ضرورة تدارك الدستور لقاعدة الدفع القبلي للتعويض مقابل نزع الملكية من خلال إعادة تعديل نص المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016.

5- ضرورة أن يحدد المشرع أجلا معيناً يجب خلاله على الإدارة أداء التعويض مباشرة إلى مستحقيه تقاديا للمماثلة أو التأخر في أداء أو إيداع التعويض.

6- تعديل المادة 27 من القانون 91-11، وذلك بالنص صراحة على طريقة الدفع المباشر للتعويض كأصل، وجعل الإيداع في خزينة الولاية كاستثناء، في حالات خاصة و محددة و عندما يكون الإيداع في الخزينة مبررا.

7- يجب تكوين القاضي الإداري تكويناً جيداً لتسهيل عليه عملية الفصل في الدعاوى المختلفة، والعمل على دعم تخصص القضاة لاسيما في المجال تقنيات التقييم العقاري، و ذلك من أجل إضفاء فعالية أكثر لدور القاضي في رقابته على سلطة الإدارة في تقدير التعويض.

8- إصدار مرسوم يتضمن بالتفصيل تطبيق أحكام المادة 32 من القانون 91-11 المتعلقة بممارسة حق الاسترجاع وتحديد إجراءاته من حيث مدة انجاز الأشغال و مدة تقادم الدعوى وكيفية حساب مقابل الاسترجاع و الهيئة المكلفة بذلك.

9- ضبط شروط و إجراءات ممارسة حق طلب نزع ملكية الباقي من العقار الغير مستعمل، و ذلك بإصدار تنظيم جديد أو إضافة فقرة للمادة 22 من قانون نزع الملكية يحدد فيها معايير لتحديد مدى قابلية الجزء الباقي من العقار للاستعمال مع مراعاة خضوعها لنوعية العقار المنزوع.

10- ضرورة النص على حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار، و ذلك عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة ببيعها أو تأجيرها باعتباره ضماناً لا تقل أهمية عن سابقتها.

الملاحق

## الملحق رقم 1 يتضمن:

نموذج قرار فتح تحقيق مسبق لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة مديرية الأشغال العمومية لولاية قالمة لإنجاز مشروع ازدواجية الطريق الولائي رقم 122 الرابط بين حمام دباغ و الطريق الوطني رقم 20 على مسافة 4 كلم.

== الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ==

ولاية قالمة

مديرية التنظيم والشؤون العامة

مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات

مكتب نزاع الملكية والمنازعات

قرار رقم 584 مؤرخ في 18 أفريل 2019 يتضمن فتح تحقيق مسموح لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة مديرية الأشغال العمومية لولاية قالمة لاتخاذ مشروع ازدواجية الطريق الولائي رقم 122 الرابط بين حمام دباغ والطريق الوطني رقم 20 على مسافة 04 كلم.

إن والسبب ولاية قالمة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بإعادة التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملك الوطنية المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المعدد لقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 10-11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية،
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2018/09/27 المتضمن تعيين السيد كمال عيلة واليا لولاية قالمة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكليات تطبيق القانون رقم 11-91 المحدد لقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 الذي يضيظ أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 1995/09/06 الذي يحدد مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية ونواخذ تنظيمها وعملها وكيفية ذلك،
- بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 2018/11/06 الذي يحدد القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسموح لإثبات المنفعة العمومية في إطار عمليات نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتاريخ سنة 2019،
- بناء على المشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 1993/01/26 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاركة الكبرى لطاوع التجهيز .
- بناء على المشور الوزاري المشترك رقم 07 المؤرخ في 2007/09/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الخاص بالمشاريع الكبرى والإستراتيجية .
- بناء على مقرر متع إعتة من صندوق التضامن للجماعات المحلية الوزاري رقم 537 المؤرخ في 2018/08/01 .
- بناء على المراسلة رقم 883/18 المؤرخة في 2018/06/13 المتعلقة بمنح إعانات مالية للتجهيز في إطار صندوق التضامن والضمائم للجماعات المحلية .
- بناء على مقرر عدم التفاوض رقم 1254 المؤرخ في 2018/03/30 الخاص بالافتاء بالتراضي للأملك الداخلة في إنجاز المشروع المذكور أعلاه ،
- بناء على الطلب المقدم من طرف مديرية الأشغال العمومية تحت رقم 1340 المؤرخ في 2019/03/20 ،

بافتراح من مدير التنظيم والشؤون العامة

== بقرار ==

المادة الأولى: يفتح تحقيق مسموح لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة مديرية الأشغال العمومية لاتخاذ مشروع ازدواجية الطريق الولائي رقم 122 الرابط بين حمام دباغ والطريق الوطني رقم 20 على مسافة 4 كلم .

المادة 02 : تعيين لجنة تحقيق مكونة من السادة :

عبد الغاني شكاروة	منصرف إقليمي رئيسي	ببلدية مجاز عمار	رئيسا
الشريف فريحي	مساعد مهندس	ببلدية قالمة	عضوا
صالح منصوروي	مهندس رئيسي	ببلدية هيليوبوليس	عضوا

كمحافظين محققين للقيام بالتحقيق المسموح لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية للممتلكات والحقوق الثابتة الداخلة في إطار مشروع ازدواجية الطريق الولائي رقم 122 الرابط بين حمام دباغ والطريق الوطني رقم 20 على مسافة 4 كلم .

المادة 03: يذول للجنة المذكورة أعلاه سماع أي شخص للحصول على أي معلومة ضرورية لتسهيل أو إعداد استنتاجاتها .

المادة 04: تحدد مدة التحقيق بخمسة عشر (15) يوما وتسري ابتداء من تطبيق هذا القرار بالأماكن المخصصة للجمهور بمقر بلدية حمام دباغ وبلدية غولاري يومدين ونشره في صحيفتين وطنيتين من طرف مديرية الأشغال العمومية .

المادة 05: على المالك وأصحاب الحقوق وغيرهم من ذوي الحقوق أو المصالح المعنية تقديم ملاحظاتهم خلال المهلة المحددة أعلاه طيلة أيام الأسبوع والتوقيت القانوني ماعدا أيام العطل كما يمكنها الإضراب عنها مباشرة للمحافظين المحققين أو إرسالها لهم كتابيا .

- تثبت الملاحظات في سجل مرقم وموقع يفتح لهذا الغرض بالبلدية المعنية .

- ينقل سجل المحققين عقب القضاء مهلة التحقيق المذكورة بالمادة (04) أعلاه، وعلى إثر ذلك تدان لجنة التحقيق محضرا عن ذلك .

المادة 06: ترسل اللجنة فور القضاء مهلة التحقيق ملف التحقيق كاملا إلى الولاية (مديرية التنظيم والشؤون العامة) مرافقا بتقرير تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه .

المادة 07: تتولى الجهة المستفيدة من المشروع (مديرية الأشغال العمومية) تمسيد أعمال لجنة التحقيق المعنية طبقا للتنظيم المعمول به .

المادة 08: يكلف السادة/ الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، مديرية المصالح الفلاحية، مدير الموارد المائية، رئيس دائرة حمام دباغ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حمام دباغ، رئيس دائرة عين احسايقية، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية غولاري يومدين والمحافظين المحققين المعينين بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية .

الملحق رقم 2 يتضمن:

نموذج لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع تمرير أنبوب

الغاز ( حاسي الرمل - سكيكدة - القالة).

قرار رقم المتضمن التصريح بالمنفعة  
العمومية لمشروع تمرير أنبوب الغاز  
(GAZODUC.GK3 48 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة)

**إن والي ولاية قالمة**

- بمقتضى الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم .
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني .
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بإعادة التنظيم الإقليمي للبلاد .
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل .
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية .
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل .
- بمقتضى القانون رقم 02-01 المؤرخ في 2002/01/05 المتعلق بالكهرباء والغاز بواسطة القنوات
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-411 المؤرخ في 1993/12/22 المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 المحدد لقواعد تنظيم أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها وعملها وتنظيمها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 1995/09/06 المحدد لكيفيات تنظيم مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها .
- بناء على القرار رقم 1325 المؤرخ في 2008/11/21 المتضمن منح لفائدة الشركة الوطنية سونطراك رخصة الاستفادة من ارتفاعات المنفعة العامة للأماكن اللازمة لإنجاز مشروع تمرير قنوات الغاز الطبيعي (GAZODUC GK3 48) حاسي ارمـل-سكيكدة -القالة.
- بناء على القرار رقم 774 المؤرخ في 20 جوان 2010 المتضمن فتح تحقيق مسبق لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزاع الملكية الخاصة بإنجاز محطة الضغط ببديية تاملوكة PC6 ضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK3 48) حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) .
- بناء على التقرير المقدم من طرف شركة سونطراك المؤرخ في 2010/08/29 المتضمن طلب نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية للأراضي اللازمة لإنجاز محطات الضغط PC6 على أقاليم البلديات التالية:

- بلدية تاملوكة ، بلدية عين مخلوف، بلدية عين العربي ، بلدية لخزارة، بلدية بوشقوف، بلدية وادي فراغة.

## باقتراح من السيدة مديرة التنظيم و الشؤون العامة == يقـرر ==

**المادة الأولى:** يفتح تحقيق مسبق لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية للأراضي الواقعة بالبلديات المبينة بالجدول أدناه الخاصة بإنجاز محطات الضغط الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK3 48) حاسي الرمل- سكيكدة - القالة) حسب المخططات المرفقة للملف .

البلديات	تعيين المحطة	المساحة الاجمالية
تاملوكة	PS34	00هـ 24 آر 00سا
عين مخلوف	PS35	00هـ 24 آر 00سأ

**المادة 02 :** تعين لجنة تحقيق مكونة من السادة :

- بن عيسى بوزيد مهندس دولة ببلدية عين مخلوف : رئيسا
- بن طالب هشام مهندس دولة ببلدية وادي الزناتي : عضوا
- حيمود سليم مهندس دولة ببلدية هواري بومدين : عضوا

كمحافظين محققين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للأراضي اللازمة لإنجاز محطات الضغط ببلديات تاملوكة، عين مخلوف، عين العربي ، لخزارة، بوشقوف، وادي فراغة

**المادة 03 :** يخول للجنة المذكورة أعلاه سماع أي شخص للحصول على أي معلومة ضرورية لعملها أو لإعداد استنتاجاتها.

**المادة 04:** تحدد مدة التحقيق بخمسة عشر (15) يوما وتسري ابتداء من تعليق هذا القرار بالأماكن المخصصة للجمهور بمقر بلديات تاملوكة ، عين مخلوف، عين العربي ، لخزارة، بوشقوف، وادي فراغة ونشره في صحيفتين وطنيتين من طرف الشركة المعنية .

**المادة 05:** على الملاك و أصحاب الحقوق وغيرهم من ذوي الحقوق أو المصالح المعنية تقديم ملاحظاتهم خلال المهلة المحددة أعلاه طيلة أيام الأسبوع والتوقيت القانوني ما عدا أيام الأسبوع وبالتوقيت القانوني ما عدا أيام العطل كما يمكنهم الإعراب عنها مباشرة للمحافظ المحقق أو يرسل له كتابيا.

- تثبت الملاحظات في سجل مرقم وموقع يفتح لهذا الغرض .  
- تقفل سجلات التحقيق عقب انقضاء مهلة التحقيق المذكورة بالمادة (03) أعلاه، وعلى إثر ذلك يعد المحافظ المحقق محاضرا عن ذلك.

**المادة 06 :** ترسل اللجنة فور انقضاء مهلة التحقيق ملفات التحقيق كاملة الى الولاية (مديرية التنظيم والشؤون العامة) مرفوقة بتقارير تستعرض فيها استنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للمشروع المراد انجازه .

**المادة 07:** تتولى الجهة المستفيدة من المشروع (شركة سوناپراك) بتسديد أتعاب لجنة التحقيق المعينة طبقا للتنظيم المعمول به .

**المادة 08 :** تلغى أحكام القرار الولائي رقم 2010/774 المؤرخ في 2010/06/20 المذكور اعلاه .

**المادة 09 :** يكلف كل من السادة : الأمين العام للولاية ، السيدة مديرة التنظيم والشؤون العامة والسادة / مدير الصناعة والمناجم، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير

الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية ، رؤساء دوائر عين مخلوف ، بوشقوف  
ولخزارة ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية لبلديات تاملوكة ، عين مخلوف، عين العربي ،  
لخزارة، بوشقوف، وادي فراغة، مدير شركة سونطراك بتنفيذ هذا القرار الذي  
ينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

قائمة في .....

الوالي



## الملحق رقم 03 يتضمن:

نموذج لقرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية  
الداخلة في مشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط  
بين بلدية حمام دباغ و بلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم.

قرار رقم المؤرخ في يتضمن قابلية التنازل عن  
الأملك والحقوق العقارية الداخلة في إنجاز مشروع إعادة  
الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بين بلدية حمام دباغ  
وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم .

### إن والي ولاية قالمة

- بمقتضى الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بإعادة التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل ،
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهينة والتعمير المعدل والمتمم ،
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملك الوطنية المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 01-13 المؤرخ في 07/08/2001 المتضمن توجيه وتنظيم النقل البري.
- بمقتضى القانون رقم 01-14 المؤرخ في 19/08/2001 المتعلق بتنظيم حركة المرور وسلامتها وأمنها المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ،
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 22/07/2015 المتضمن تعيين السيدة فاطمة الزهراء رايس واليا لولاية قالمة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هياكلها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها وكيفيات ذلك،
- بناء على القرار الولائي رقم 1245 المؤرخ في 15/04/2014 المتضمن فتح تحقيق مسبق لإثبات المنفعة العمومية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة للأملك والحقوق العقارية الداخلة في إنجاز مشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بين بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم
- بناء على القرار الولائي رقم 1688 المؤرخ في 13/07/2014 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بين بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم .
- بناء على القرار الولائي رقم 3476 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن تعيين السيد حراث علي خبير عقاري للقيام بالتحقيق الجزئي لعملية نزع الملكية الخاصة بإنجاز مشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم

- بناء على تقرير تقييم مصالح أملاك الدولة رقم 18/118 المؤرخ في 25/07/2018 المرسل بموجب الإرسال رقم 18/6662 المؤرخ في 25/07/2018 المتضمن تحديد القيمة التجارية للأمولاك والحقوق العقارية الداخلة في إنجاز مشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بين بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم .

باقتراح من مدير التنظيم و الشؤون العامة

- يقرر -

المادة الأولى: تعد قابلة للتنازل من أجل المنفعة العمومية الأملاك والحقوق العينية العقارية التابعة للأشخاص المذكورين بالجدول التقييمي التفصيلي المرفق لهذا القرار والتي خصصت لإنجاز مشروع إعادة الاعتبار للطريق الولائي رقم 27 الرابط بين بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان على مسافة 26 كلم

المادة 02: تودع لدى خزينة الولاية مبالغ التعويضات للعقارات المنزوع ملكيتها وفق ما أقرته المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل .

المادة 03: يعلق هذا القرار بمقر بلدية حمام دباغ وبلدية بوحمدان مقر تواجد المشروع ويبلغ إلى الملاك وذوي الحقوق العقارية المعنيين بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

المادة 04: الاحتجاجات الناتجة عن تنفيذ الأشغال المذكورة أعلاه وتلك المتصلة بالتعويضات تكون من اختصاص الجهة القضائية المختصة .

المادة 05: يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير الأشغال العمومية، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري، مديرة المصالح الفلاحية، مدير الموارد المائية، أمين خزينة الولاية، رئيس دائرة حمام دباغ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حمام دباغ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بوحمدان، كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية.

قائمة في .....

الوالي

الملحق رقم 4 يتضمن:

نموذج لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز  
محطات الضغط للأنبوب pc6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب  
الغاز (حاسي الرمل - سكيكدة - القالة).

قرار رقم مؤرخ في يتضمن  
نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لانجاز محطات الضغط  
للأنبوب PC6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز  
(GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة)  
لفائدة الدولة (شركة سوناطراك) .

### إن والي ولاية قالمة

- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بإعادة التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ،
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ،
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم ،
- بمقتضى القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء والغاز بواسطة القنوات،
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ،
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 27/09/2018 المتضمن تعيين السيد كمال عبلة واليا لولاية قالمة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 411/90 المؤرخ في 22/12/1990 المتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال انجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية ،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 265/95 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد مصالح التقنيين و الشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها وعملها وكيفيات ذلك ،
- بناء على المنشور الوزاري المشترك رقم 57 المؤرخ في 26/01/1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للمشاريع الكبرى لقطاع التجهيز .
- بناء على القرار رقم 1325 المؤرخ في 21/11/2008 المتضمن منح لفائدة الشركة الوطنية سوناطراك رخصة الاستفادة من ارتفاعات المنفعة العامة للأماكن اللازمة لانجاز مشروع تمرير أنبوب الغاز الطبيعي (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة)
- بناء على القرار رقم 1158 المؤرخ في 29/09/2010 المتضمن فتح تحقيق مسبق لاثبات المنفعة العامة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) .

- بناء على القرار رقم 63 المؤرخ في 2011/01/12 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) .
- بناء على القرار رقم 569 المؤرخ في 2011/05/15 المتضمن تعيين السيد سيدهم السبتي خبير عقاري لانجاز التحقيق الجزئي لعملية نزع الملكية الخاصة بانجاز محطات عزل الأنبوب PC6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) .
- بناء على القرار رقم 896 المؤرخ في 2012/07/26 المتضمن قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العقارية لانجاز محطات عزل الأنبوب PC6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) المعدل .
- بناء على القرار رقم 916 المؤرخ في 2012/08/01 المتضمن إيداع مبالغ التعويض لانجاز محطات عزل الأنبوب PC6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة) المعدل .

باقتراح من مدير التنظيم و الشؤون العامة

- يقرر -

المادة الأولى: تنزع من أجل المنفعة العمومية ولفائدة الدولة (شركة سوناطراك ) ملكية الأشخاص المذكورين بالجدول التقييمي المرفق لهذا القرار والتي هي ضرورية لانجاز محطات الضغط للأنبوب PC6 الضرورية لمشروع تمرير أنبوب الغاز (GAZODUC.GK348 حاسي الرمل - سكيكدة - القالة).

المادة 02 : يعوض أصحاب الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم وفقا لتقييم مصالح أملاك الدولة المقدر بثلاثة ملايين دينار جزائري (د ج).

المادة 03: يسجل هذا القرار بمصلحة التسجيل بمديرية الضرائب ويشهر بالحفظ العقاري للولاية خلال شهر من تاريخ تبليغه للمعنيين.

المادة 04: يبلغ هذا القرار إلى الملاكين وذوي الحقوق المنزوعة ملكيتهم وكذا المستفيد من عملية نزع الملكية .

المادة 05: يكلف كل من السادة : الأمين العام للولاية، مدير التنظيم والشؤون العامة، مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي، مدير الحفظ العقاري ، مديرة المصالح الفلاحية، مدير الموارد المائية، مدير الأشغال العمومية، مدير الضرائب ، رئيس دائرة عين مخلوف، رئيس دائرة لخزارة، رئيس دائرة بوشقوف ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاملوكة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين مخلوف، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاملوكة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين العربي، رئيس مجلس الشعبي البلدي لبلدية لخزارة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بوشقوف، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية وادي فراغة، المدير العام لشركة سوناطراك، أمين خزينة الولاية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة القرارات الإدارية.

الملحق رقم 5 يتضمن:

قرار صادر عن مجلس الدولة

قضية بين زغاوي محمد بن ساعد ضد والي ولاية ميلة.

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### باسم الشعب الجزائري قــرار

مجلس الدولة  
الغرفة الثانية  
القسم الأول

فصلاً في الخصام القائم بين/ زواغي محمد بن ساعد، مقول، الكائن مقره بصناوة السفلى رقم 07-ميلة-، القائم في حقه الأستاذ مسعود شيهوب المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، الكائن مقره بنهج بوجريو رقم 01 قسنطينة.

ملف رقم :  
012197

#### من جهة/

وبين/ والي ولاية ميلة، الكائن مقره بمكاتب دار الولاية، القائم في حقه الأستاذ فضيل بوضياف المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، الكائن مقره 17 نهج الزواوي العنابي - قسنطينة- .  
- مدير الشباب والرياضة لولاية ميلة.

فهرس رقم :  
29  
قرار بتاريخ :  
2004/02/17

#### قضية:

زواغي محمد بن ساعد

#### من جهة أخرى/

#### إن مجلس الدولة :

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر فيفري من سنة ألفين وأربعة. و بعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي :  
-بمقتضى القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق لـ 30 ماي 1998 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله .  
-بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم .  
-بمقتضى المواد 07 و 274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية .  
بعد الاستماع إلى السيدة/ كربي زوييدد مستشارة الدولة المقررة بمجلس الدولة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيدة/ درار دليلة مساعدة محافظ الدولة في تقديم طلباتها المكتوبة.

#### ضد :

والي ولاية ميلة ومن  
معه

(نزع الملكية من أجل  
المنفعة العامة)

.../...



## الوقائع و الإجراءات :

بموجب عريضة استئناف مودعة لدى أمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2002/03/18 طعن السيد زواغي محمد القائم في حقه الأستاذ مسعود شيهوب المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2000/12/01 والقاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس.

وجاء في العريضة أن المستأنف يملك قطعة أرض فلاحية ببلدية ميلة تم نزع ملكيتها منه بموجب القرار الصادر في 1996/02/06 عن والي ولاية ميلة لصالح مدير الشباب والرياضة لولاية ميلة من أجل بناء ملعب بلدي وقد نازع المستأنف في مشروعية قرار نزع الملكية المذكور للأسباب المتمثلة في بطلان القرار لعدم تبليغه، خرق المستأنف عليهما للمادة 20 من الدستور والمادة 677 من القانون المدني بعدم تسديدهما للتعويض المسبق، ومخالفتها للمادة 10 من قانون 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بعدم إنجازهما للمشروع في الأجل المحدد بأربعة سنوات، الشرط المؤكد في الإجتهد القضائي الحالي الذي استقر على اعتبار عدم قيام الإدارة بالأشغال في الأجل المذكور بمثابة تراجع عن نزع الملكية، الأمر الذي يترتب عنه حق المالك في استرجاع أرضه المنزوعة وفي المطالبة بالتعويض عن الحرمان من الإستغلال. وقد رفع المستأنف دعوى إلغاء لقرار نزع الملكية محل النزاع، لكن انتهت بإصدار القرار المستأنف.

ويستند المستأنف في طعنه على وجه أول مأخوذ من انعدام تسبب القرار المستأنف طبقا للمادة 144 من قانون الإجراءات المدنية وذلك بعدم إجابته على جميع الدفوع المثارة من طرفه، ووجه ثاني مأخوذ من انعدام الأساس القانوني وذلك بسبب عدم اعتبار القرار المستأنف انعدام التبليغ لقرار نزع الملكية سببا للإلغاء مخالفا بذلك المادة 11 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من جهة وبسبب عدم أخذه بعين الإعتبار لمحضر المعاينة المثبت لتوقف المشروع منذ أكثر من 04 سنوات ملاحظا أن المستأنف لم يثبت إدعاءاته.

والتمس المستأنف قبول العريضة شكلا لورودها حسب مقتضيات القانون وفي الموضوع إلغاء قرار نزع الملكية الصادر في 1996/02/06 تحت رقم 96/97 والمتضمن نزع الملكية وذلك لعدم شرعيته وتعيين خبير مختص لتقدير تعويض الحرمان من الإستغلال منذ 1996/02/06 إلى غاية الحكم بالإلغاء.

وبموجب مذكرة مسجلة بتاريخ 2002/12/22 أجاب السيد والي ولاية ميلة المستأنف عليه الأول القائم في حقه الأستاذ فضيل بوضياف وهو يلتبس تأييد القرار المستأنف متمسكا بوقوع تبليغ

قرار نزع الملكية للمستأنف وذلك بإقرار منه من خلال رسالته الموجهة إلى المستأنف عليه بتاريخ 1996/03/23 تحت رقم 406-96 والمدرجة بالملف من جهته، ودافعا بإحترام مديرية الشباب .../...

ص 3 ملف رقم 012197

والرياضة للمدة المحددة قانونا لأن العبرة بحسبه هو انطلاق الأشغال الأمر الثابت في قضية الحال وبالتالي لا يسمح بطلب استرجاع الأرض المنزوعة طبقا للمادة 33 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

ورد مدير الشبيبة والرياضة لولاية ميله المستأنف عليه الثاني بنفسه وبموجب مذكرة مسجلة بتاريخ 2002/12/24 مفندا إدعاء المستأنف بعدم تبليغه بقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنازع فيه، وهو يدفع بثبوت التبليغ بالنظر إلى مراسلة رئيس المندوبية التنفيذية وإقرار المستأنف بوقوع التبليغ في رسالته الموجهة إلى والي ولاية ميله بشأن الضريبة المفروضة عليه على أساس مبلغ يفوق المبلغ الذي تم تعويضه عنه.

أما فيما يخص دفع المستأنف بحقه في استرداد الأرض بسبب توقف المشروع فإنه مردود عليه كون أن المادة 10 من القانون رقم 11/91 المتمسك بها تعني قرار التصريح بالمنفعة العامة وليس قرار نزع الملكية أي أنها تعني مرحلة أولية لنزع الملكية وأن المدة المحتج بها تخص إنجاز عملية نزع الملكية.

والتمس المستأنف عليه في الشكل قبول مذكرته لتقديمها في الأجل ووفقا للمادة 233 من قانون الإجراءات المدنية، وفي الموضوع القضاء بتأييد القرار المستأنف. وبتاريخ 2004/01/17 تم إخطار السيد محافظ الدولة للإطلاع على الملف حيث قدم طلباته المكتوبة.

## و عليه :

**في الشكل :** حيث أن الإستئناف الحالي المرفوع بتاريخ 2002/03/08 ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 2001/12/01 والمبلغ في 2002/02/25، جاء مستوفيا للشروط الشكلية وفي الأجل المنصوص عليه بالمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية، لذا يتعين التصريح بقبوله شكلا.

**في الموضوع:** حيث أن المستأنف زواغي محمد ينازع في القرار المستأنف متمسكا بطعنه بالبطلان في القرار الصادر عن والي ولاية ميله المؤرخ في 1996/02/06 والحامل لرقم 96/97 وبطلبه للتعويض مقابل الحرمان من الإستغلال.

وحيث أنه يستند لتبرير طلباته على وجه واحد يتمثل في خرق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لانعدام التبليغ للقرارات الإدارية وبالأخص القرار المطعون فيه، وانعدام التعويض القبلي وعدم إنجاز المشروع الذي تم نزع الملكية من أجله في المدة المحددة قانوناً.

.../...

ص 4 ملف رقم 012197

وحيث أن المستأنف عليهما السيد والي ولاية ميله والسيد مدير الشباب والرياضة لنفس الولاية دفعا برسالة صادرة عن رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية ميله المؤرخة في 23/03/1996 وكذا رسالة موجهة للمستأنف عليه الأول من طرف المستأنف بتاريخ 26/06/1997 لإثبات وقوع التبليغ للقرار المطعون فيه، كما دفعا بإحترامهما لأجل تنفيذ عملية نزع الملكية وذلك بشروعهما في إنجاز مشروع الملعب البلدي مفسرين المادة 33 من قانون 11/91 التي تنص أن الإنطلاق في إنجاز المشروع خلال المدة المحددة بأربع سنوات يكفي.

فيما يخص الدفع ببطلان الإجراءات: حيث أن المستأنف زواغي محمد المنزوع ملكيته يدفع ببطلان القرار المؤرخ في 06/02/1996 تحت رقم 96/97 وهو القرار المتضمن التصريح بقابلية التنازل للعقارات المعنية بمشروع إنجاز الملعب.

وحيث أنه يستند لتبرير طعنه بالبطلان على المادة 10 من قانون 11/91 التي تلزم السلطة النازعة بتنفيذها للمشروع في الأجل المحدد بأربع سنوات، وعلى المادة 11 من نفس القانون التي ترتب البطلان على عدم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة.

حيث أنه فعلا تحديد مدة إنجاز المشروع بقرار التصريح بالمنفعة العامة شرط من شروط صحة عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وحيث أنه بالرجوع إلى أوراق الملف وبالأخص إلى قرار التصريح بالمنفعة العامة المؤرخ في 19/07/1995 الحامل لرقم 640 والغير مبلغ للمستأنف حسب ما يظهر من أوراق الملف فإنه خالي من ذكر مدة إنجاز المشروع الذي انطلقت عملية نزع الملكية بسببه.

وحيث أن تطبيقا للمادة 33 من القانون رقم 11/91 المحتج بها خطأ من طرف والي ولاية ميله المستأنف عليه فإنه لا تشير إطلاقاً كون أن مجرد انطلاق تنفيذ العملية خلال مدة 04 سنوات يكفي لإعتبارها مشروعة بل أنها تؤكد أن كل عملية نزع الملكية المتخذة خارج الشروط المحددة بالقانون أي قانون 11/91 باطلة ولا أثر لها.

وحيث أن دفع المستأنف ببطلان قرار قابلية التنازل المطعون فيه سديد لإرتباطه بقرار التصريح بالمنفعة العامة السابق له، الغير مبلغ والمخالف لإجراءات أن نزع الملكية لعدم ذكره لمدة إنجاز المشروع فضلا على عدم إثبات المستأنف عليهما لإنجاز المشروع في مدة 04 سنوات المقررة قانوناً علماً أن عبء إثبات احترام إجراءات نزع الملكية يقع على عاتقهما.

فيما يخص طلب تعيين خبير من أجل تقدير التعويض المستحق: حيث ما دام انه ثبت من خلال الملف أن إجراءات نزع الملكية قد تم خرقها فإن طلب تعيين خبير من أجل تقدير التعويض مؤسس تطبيقاً للمادة 33 من قانون 11/91.

.../...

ص 5 ملف رقم 012197

وحيث أنه يتعين القول للأسباب المذكورة أن القرار المستأنف منعدم الأساس القانوني ومخالف للمادة 144 من قانون الإجراءات المدنية، لذا يجب إلغاؤه وبعد التصدي من جديد وقبل الفصل في الموضوع القضاء بتعيين خبير فني يكلف باستدعاء الأطراف والإطلاع على وثائق المستأنف، معاينة القطعة الأرضية محل النزاع و تقدير التعويض المستحق ليشمل جميع الأضرار اللاحقة به من جراء عدم الاستغلال.  
وحيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة.

## لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة:

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: إلغاء القرار المستأنف الصادر بتاريخ 2000/12/01 عن الغرفة الإدارية

لمجلس قضاء قسنطينة وفصلاً من جديد:

1/ التصريح بإبطال إجراءات نزع ملكية المستأنف زواغي محمد.

2/ وقبل الفصل في طلب التعويض القضاء بتعيين الخبير نميري فاروق الكائن مقره بحي الزيادة

عمارة أ 05 رقم 144 قسنطينة للقيام بالمهمة التالية:

- استدعاء الأطراف والإطلاع على وثائقهم.

- الانتقال إلى عين المكان وتحديد التعويض عن الحرمان من الإستغلال بعد التأكد من تاريخ

وضع اليد على القطعة الأرضية موضوع نزع الملكية.

للخبير مهلة شهرين للقيام بمهمته ابتداء من تاريخ تبليغه بهذا القرار.

- على الطرف المستعجل إيداع مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري ( 10.000,00 دج) بأمانة

ضبط مجلس الدولة كمصاريف أولية للخبرة.

إبقاء المصاريف القضائية محفوظة.



**الملحق رقم 6 يتضمن:**

**قرار صادر عن مجلس الدولة**

**قضية ورثة بريهوم الصديق بن رابح ضد مدير الوكالة الوطنية**

**للسدود و والي ولاية ميلة و وزير المالية.**

— الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية —

— باسم الشعب الجزائري —

— قرار —

— فصلا في الخصام القائم بين/ ورثة بريهوم الصديق بن رابح وهم : بريهوم أحمد، حدة، يامنة، ورثة بريهوم الداخة وهم : دباحي رشيد، مراد فاطمة، مراد نعيمة، ورثة بريهوم سكيمة وهم : بوعروج حسين، مسعودة، عمار، يمينة، عبد الرزاق، عبد النور، ملاك الساكنون بالقرارم قوقة ولاية ميلة، والقائم في حقهم الأستاذ/ بشير سدس المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره بـ10 نهج بوكلاب مصطفى قسنطينة .

— من جهة/

— ويين /1- مدير الوكالة الوطنية للسدود الكائن مقره بـ03 نهج عليات، القبعة، الجزائر.

— 2-/ والي ولاية ميلة الكائن مقره بولاية ميلة، والقائم في حقه الأستاذ/ بوضياف فضيل المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره بـ17 نهج الزواوي العنابي قسنطينة.

— 3-/ وزير المالية ( المديرية العامة للأملاك الوطنية) الكائن مقره بعمارة موريطانيا ساحة البيرو- الجزائر .

— من جهة أخرى /

— إن مجلس الدولة/

— في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ : العشرين من شهر جانفي من سنة ألفين وأربعة.

— و بعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه.

— بمقتضى القانون العضوي رقم :01/98 المؤرخ في: 04 صفر 1419

الموافق لـ: 30 ماي 1998 والذي يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه وعمله.

— بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في: 08/06/1966 المتضمن قانون

الإجراءات المدنية المعدل و المتمم.

— بمقتضى المواد 07 و 274 إلى 289 من قانون الإجراءات

المدنية.

— بعد الإستماع إلى السيدة/ كريبي زوبيدة مستشارة الدولة المقررة بمجلس

الدولة في تلاوة تقريرها المكتوب.

و إلى السيدة/ درار دليلة مساعدة محافظ الدولة في تقديم طلباتها المكتوبة.

.../...

مجلس الدولة  
الغرفة الثانية  
القسم الأول

— ملف رقم:

012212

— فهرس رقم:

02

— قرار بتاريخ:

2004/01/20

قضية /

ورثة بريهوم

الصديق بن رابح

ومن معهم

ضد/

مدير الوكالة

الوطنية للسدود

بالجزائر ومن معه

( نزع الملكية )

بموجب عريضة استئناف مودعة لدى أمانة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 2003/03/19 تقدم ورثة بريهوم الصديق، وورثة بريهوم الداخنة وورثة بريهوم سكيمة القائم في حقهم الأستاذ بشير سدس المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، بطعن في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2001/12/01 والقاضي برفض دعواهم لعدم التأسيس .

وجاء في العريضة أن المستأنفين مالكين عن طريق الإرث لقطعة أرضية مساحة هكتار الكائنة بالقطارة دائرة القرارم قوقة تدعى بجران حيث اكتسبها مورثهم عن طريق الشراء بموجب عقد رسمي مؤرخ في 1923/09/07 المشهر تحت رقم 36 حجم 61 . وفي إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة قامت ولاية ميلة بنزع ملكية الأرض المذكورة لغرض إنجاز مشروع سد بني هارون لفائدة الوكالة الوطنية للسدود إلا أنهم لم يتم تعويضهم كما هو الشأن بالنسبة لباقي الملاكين المجاورين، الأمر الذي أدى بهم إلى رفع الدعوى التي انتهت بالقرار محل الاستئناف الحالي .

ودفع المستأنفين لتبرير طعنهم أن قضاة الدرجة الأولى لم يقدروا الوقائع حق التقدير باعتبار ملكيتهم مشكوك فيها رغم تقديمهم للعقد الرسمي المؤرخ في 1923/09/07 المثبت للملكية الذي استبعده القرار المعاد دون أن يبدر الشرط الواقف المثار ورغم إثباتهم لصفقتهم بتقديم الفريضة التي تؤكد أنهم خلف المالك الأصلي المرحوم بريهوم الصديق بن رابح .

والتمس المستأنفين للأسباب المذكورة إلغاء القرار المستأنف والقضاء من جديد بتعيين خبير مختص لتقدير التعويض عن نزع ملكيتهم للقطعة الأرضية المسماة "الجراف" .

وبموجب مذكرة مسجلة بتاريخ 2002/12/22 أجاب والي ولاية ميلة المستأنف عليه القائم في حقه الأستاذ بوضياف فضيل ملتصا المصادقة على القرار المستأنف لعدم إثبات المستأنفين لنزع ملكيتهم من طرف الولاية لصالح الوكالة الوطنية للسدود من أجل إنجاز سد بني هارون، وهو يدفع أنه إحترم جميع إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بينما لم يسع المستأنفين من أجل سماعهم من طرف المحافظ المحقق طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 186/93 الخاص بتطبيق قانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .



وأجاب وزير المالية كـمـمـثـلـ لـمـدـيـرـيـة العـامـة للأـمـلاك الـوـطـنـيـة من جـهـتـها بـمـذـكـرتـها المسـجـلـة بـتـارـيـخ 2002/12/25 يـدـفـع أن دور الـمـدـيـرـيـة يـقـتـصـر في تـقـدـيـر قـيـمـة المـمـتـلـكـات محل نـزـع المـلـكـيـة وـهـي غـيـر مـعـنـيـة بالنـزـاع الـخـاص بالتـعـويـض وبـالتـالـي يـلـتـمـس إـخـراجـها من النـزـاع .

ولم تجب الـوـكـالـة الـوـطـنـيـة للـسـدود رـغم تـبـلـيـغـها بـعـريـضـة الإـسـتـنـاف .

وبـتـارـيـخ 2003/12/10 تم إـخـطـار الـسـيـد مـحـاـفـظ الـدـولـة للإـطـلاع عـلـى الـمـلـف حـيـث قـدم طـلـبـاتـه المـكـتـوبـة .

### وعليه

في الشـكـل: حـيـث أن الإـسـتـنـاف الـحـالـي المـرفـوع بـتـارـيـخ 2002/03/19 ضـد الـقـرار الإـبـتـدـائـي الصـادر عـن الـغـرـفـة الإـدـارـيـة لـمـجـلـس قـضـاء قـسـنـطـيـنة بـتـارـيـخ 2001/12/01 و الـغـيـر مـبـلـغ حـسـب ما يـظـهـر من أـورـاق الـمـلـف، جـاء مـسـتـوفـيـا للـشـرـوط الشـكـلـيـة و في الأـجـل المـنـصـوص عـلـيـه بـالمـادـة 277 من قـانـون الإـجـراءـات المـدـنـيـة لـذا يـتـعـيـن التـصـرـيـح بـقـبـولـه شكـلا.

في المـوـضـوع: و قـبـل الفـصـل فـيـه : حـيـث أن الـمـسـتـأنـفـين و رثـة بـريـهـوم الصـديـق رـفـعـوا دـعـوى تـعـويـض مـقـابـل نـزـع مـلـكـيـة أـرـضـهم من أـجـل المـنـفـعـة العـامـة لـصـالـح الـوـكـالـة الـوـطـنـيـة للـسـدود .

و حـيـث أنـهـم أثـبـتـوا صـفـتـهـم كـمـلاك للـأـرـض محل نـزـع المـلـكـيـة، بـمـوجـب عـقـد رـسـمـي مشـهـر مـؤـرخ في 1923/08/24 يـتـضـمـن شـراء مـورثـهـم لـقـطـعـة أـرـض ذات مـسـاحـة قـدرها حـوـال هـكـتـار و احد الكائنة بالقطارة دائرة قرارم قوقة، وبموجب محضر معاينة مؤرخ في 2001/02/13 .

و حـيـث انـه في إـطـار التـحـقـيـق، يـرى مـجـلـس الـدـولـة أنه من الـلائق إـجـراء خـبـرة فـنـيـة يـكـلف فـيـها الخـبـيـر المـعـيـن بـمـهـمـة مـعـايـنة الأـرـض محل النـزـاع والقـول هل أن حـيـازة الـمـسـتـأنـفـين لها كانت دون مـنـازـع وهل تم مـسـها بـعـمـلـيـة نـزـع المـلـكـيـة من أـجـل إـنـجـاز سـد بـني هـارون، وكذا الإـتـصـال بـمـصـالـح و لـايـة مـيـلـة للإـطـلاع عـلـى مـلـف نـزـع المـلـكـيـة وبـالـخـصـوص مـخـطـط الأـمـكـنـة المـخـصـصـة لإـنـجـاز مـشـرـوع سـد بـني هـارون والتـحـقـق من خـلـال الـوـثـائـق هل تم نـشـر الـقـرـارـات الصـادرـة تـنـفـيـذا لـعـمـلـيـة نـزـع المـلـكـيـة أم لا ؟ وأخـيـرا تـحـديـد المـسـاحـة المـنـزـوعـة وتـقـدـيـر قـيـمـة التـعـويـض المـسـتـحق عـنـها بـتـارـيـخ التـقـويـم الـذي قـامت بـه مـصـالـح

ص رقم 04 من الملف رقم 012212

أملاك الدولة بالنسبة لباقي الملاك، وذلك في حالة ثبوت مساس أرض المستأنفين بعملية نزع الملكية المذكورة .

وحيث أن في هذه الحالة البقاء المصاريف القضائية محفوظة .

لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة:

في الشكل : - قبول الإستئناف .

في الموضوع وقبل الفصل فيه: - تعيين الخبير بوالزرد زغدود الكائن مقره بحي

الدقي عمارة 22 رقم 11 قسنطينة للقيام بالمهمة التالية :

- استدعاء الطرفين .

- الانتقال إلى عين المكان ومعاينة الأرض محل النزاع والتأكد مما إذا كانت في

حيازة المستأنفين ومنذ متى وإذا تم مسها بعملية نزع الملكية من أجل إنجاز سد بني

هارون أم لا .

- الإتصال بمصالح المستأنف عليه والي ولاية ميله وكذا مصالح مديرية أملاك

الدولة في حالة ما إذا كانت أرض المستأنفين معنية بعملية نزع الملكية المذكورة،

للإطلاع على المخطط المخصص لإنجاز سد بني هارون وعلى القرارات المتعلقة

بالعملية للتحقق من نشرها .

- القيام عند الإقتضاء بتحديد المساحة التابعة للمستأنفين والممسوسة بعملية نزع

الملكية مع تقدير قيمة تعويضها بالنظر إلى تاريخ التقويم الذي تم من طرف مصالح

أملاك الدولة .

للخبير مهلة شهرين للقيام بمهمته .

على الطرف المستعجل إيداع مبلغ 10.000 دج كمصاريف أولية للخبرة بأمانة ضبط

مجلس الدولة .

حفظ المصاريف القضائية .

ص رقم 05 من الملف رقم 012212

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: العشرين من شهر  
جانفي من سنة ألفين وأربعة من قبل الغرفة الثانية القسم الأول لمجلس الدولة المشكلة من السيدات و  
السادة:

الرئيس	مختاري عبد الحفيظ
مستشارة الدولة المقررة	كريبي زوييدة
مستشار الدولة	عنصر صالح
مستشار الدولة	فضيل سعد

- بحضور السيد / بوالصوف موسى مساعدة محافظ الدولة و بمساعدة السيد/ فراوسي فريد  
أمين الضبط .

أمين الضبط

مستشارة الدولة المقررة

الرئيس

الملحق رقم 7 يتضمن:

قرار صادر عن مجلس الدولة

قضية والي ولاية سطيف ضد جابي نور الدين.

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية -  
- باسم الشعب الجزائري -

- قرار -

مجلس الدولة  
الغرفة الثانية  
القسم الأول

- فصلا في الدعوى المرفوعة بين /

والي ولاية سطيف ، القائم في حقه الأستاذ /مليزي احمد المحامي المعتمد  
لدى المحكمة العليا والكائن مقره بحي الأسوار 20 مسكن عمارة ج رقم 03 سطيف.  
- من جهة /

- وبين /

- جابي نور الدين رئيس التعاونية العقارية الصباح ، القائم في حقه الأستاذ /  
مانع علي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والكائن مقره بحي العناصر عمارة  
رقم 812 طابق رقم 06 الجزائر العاصمة.

- من جهة أخرى /

. ملف رقم:

26153

- فهرس رقم:

424

- قرار بتاريخ:

2006/04/19

- إن مجلس الدولة /

- في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ التاسع عشر من شهر أبريل من  
سنة ألفين وستة .

- و بعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي :

- بمقتضى القانون العضوي رقم :01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق  
لـ30 ماي 1998 والذي يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.

- بمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في:08/06/1966 المتضمن قانون  
الإجراءات المدنية المعدل و المتمم .

- بناء على المواد 07 / 274 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية .

- بعد الاستماع إلى السيد/ شيبوب فلاح جلول مستشار الدولة المقرر بمجلس  
الدولة في تلاوة تقريره المكتوب و إلى السيد/ بوصوف موسى مساعد محافظ  
الدولة في تقديم طلباته المكتوبة .

.../...

- قضية /

والي ولاية سطيف

- ضد /

جابي نور الدين

( نزع ملكية )

/

الوقائع و الإجراءات:

بعريضة مودعة بتاريخ 2005/02/14 تحت رقم 26153 بواسطة الأستاذ مليزي احمد المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا استأنف والي ولاية سطيف القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سطيف بتاريخ 2004/11/29 تحت رقم 04/399 و الذي قضى بلزام المدعى عليها بردها للمدعية القطعة الأرضية محل النزاع موضوع القرار الإداري تحت رقم 2000/136 المؤرخ في 2000/01/14 يذكر في الشكل أن القرار بلغ له في 2005/01/15 و بان الاستئناف ورد في الأجل القانوني المنصوص عليه بالمادة 277 من قانون الإجراءات المدنية و في الموضوع أن رئيس التعاونية العقارية الصياح أقام عليه دعوى استرداد القطعة الأرضية المنزوعة منه لتخصيصها للمنفعة العامة التي مساحتها 1346,59 متر مربع كائنة بحي بوعروة المحادية المؤسسة سونلغاز و طلب لتعويض عن كافة الأضرار بمبلغ مليون دينار مستندا على نص المادة 32 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27.

و أجاب المستأنف آنذاك انه وقع نزاع على القطعة عدة مرات انتهت بقرار الغرفة الجهوية تسنطينية بتاريخ 2001/05/19 تحت رقم 2001/595 من الفهرس و كذا مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2002/11/11 تحت رقم 2002/666 من الفهرس و بقي النزاع محصورا فقط في التعويض الذي لم يع المدعى لإجراءاته و لا يمكن الاستناد إلى النص المعتمد عليه لاستهلاك القطعة الأرضية كمحطة حافلات النقل الحضري و بإمكان المجلس الانتقال إلى عين المكان للمراقبة فصدر القرار المستأنف، و مناقشة لأسباب الاستئناف فإن قضاة المجلس استجابوا لطلب المدعى المعتمد على نص المادة 3 من القانون 11/91 بعدما أجروا معاينة ميدانية لكنهم نسوا أو تناسوا الدفع المقدمة من قبل ستأنفة بعدم جواز تطبيق المادة 32 المذكورة أعلاه لأنه سبق للمدعى أن طعن في قرار نزع الملكية خسر دعواه كما طلب تعويضه عنها و خسر دعواه و هذا يعني أن هناك قطع للتقادم المنصوص به بالماد 32 المذكورة أعلاه علما أن الأرض تم استهلاكها كمحطة حافلات للنقل الحضري غير مهزة تجهيزا كليا، كما أن المستأنف عليه اشترى الأرض موضوع النزاع من التعاونية العقارية و التي الضامنة عن الاستحقاق، و انه عندما خسر دعواه الرامية إلى إلغاء قرار نزع الملكية بموجب قرار رقم 2001/595 المؤرخ في 2001/05/19 أصبح لاحق له في المطالبة بالاسترداد لفقدانه

لصفة و المصلحة في دعوى البطلان و لم يبق له سوى الحق في المطالبة بالتعويض و قد مارس فيه و خسر دعواه لأنها كانت قبل أوانها و أن القرار المستأنف فيه بقضائه باسترجاع الأرض كون قد جانب الصواب فالتمس قبول الاستئناف شكلا و في الموضوع إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

أجابت المستأنف عليها بواسطة الأستاذ مانع علي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا انه بالرجوع إلى المادة 06 من قرار نزع الملكية من أجل لمنفعة العامة فإن الأجل الأقصى المحدد لانجاز نزع الملكية قدر بأربع سنوات لكنه مضى أكثر من أربع سنوات و أربعة أشهر دون انطلاق الأشغال المزمع انجازها في الأجل المحدد في القرار و في شأن قطع التقادم، فإن قضية الحال تختلف عن الدعاوى التي سبقتها و لا يوجد أي نص يفيد أن الأجل انقطع برفع دعوى ضد قرار إداري، و أن المادة 32 من القانون رقم 11/91 تفيد أن الأرض المنزوعة تسترجع إلى ملاكها إذا لم تنطلق الأشغال في الأجل المحدد لها، و من جهة ثالثة أن المستأنف يصرح أن قضاة المجلس قاموا بمعاينة ميدانية للقطعة الأرضية محل النزاع و تأكدوا من عدم وجود أية أشغال بها بعد مضي أكثر من أربع سنوات من صدور قرار نزع الملكية و هذا يعد إقرارا و اعترافا من قبل المستأنف بأنه لم يقم بأي انجاز على القطعة الأرضية محل النزاع مما يؤكد أن القضاة طبقوا صحيح القانون، و أن المستأنف عليه باشر في تنفيذ القرار المستأنف قصد استرجاع الأرض لكن الوالي رفض الاسترجاع و باشر في الأشغال عليها غير مبالي بالقرار المستأنف الذي يلزمه بردها لملاكها و هذا ما يؤكد محضر الإلزام بالتنفيذ و محضر رفض التنفيذ و هذا يعد تعديا على ملكيته، و انه للتأكد من واقعة التعدي تم تحرير محضر معاينة من طرف المحضر شايب العبد الذي يؤكد خرق المستأنف للقرار المستأنف و بداية الأشغال بعد صدوره الأمر الذي يفيد أن الاستئناف بني على أسس غير صحيحة و هذا ما يعد اعتراف صارخ بالتعسف في استعمال السلطة و التقليل من شأن القرارات القضائية التي تصدرها الهيئة القضائية باسم الدولة و التي يعد المستأنف أحد أهم مؤسساتها التي تضمن احترام القانون و الخضوع له فطلبت تأييد القرار المستأنف.

تم تبليغ الملف إلى السيد محافظ الدولة فالتمس قبول الاستئناف شكلا و قبل الفصل في الموضوع تعيين خبير.

- و عليه :

بعد الإطلاع على مجموع أوراق الملف:

أولا في الشكل:

حيث أن الاستئناف وقع في الشكل و الأجل القانونيين فيتعين التصريح بقبوله شكلا.

ثانيا في الموضوع:

حيث يخلص من أوراق الملف أن المدعية المستأنفة كانت محل قرار صادر عن والي ولاية سطيف بتاريخ 2000/01/24 تحت رقم 136 يتضمن قابلية التنازل لقطعة أرض تملكها مساحتها 1346,59 لانجاز مخابئ انتظار المسافرين و أكشاك و مراحيض لمحطة وقوف الحافلات لنقل المسافرين للبلديات الواقعة شرق مدينة سطيف، و أن المادة 06 من القرار المذكور أعلاه تنص على أجل أربع سنوات كأقصى أجل لانجاز نزع الملكية.

و حيث أن الدعوى الحالية أقيمت بتاريخ 2004/05/22 و يظهر من محضر انتقال قضاة الغرفة الإدارية بمجلس قضاء سطيف بتاريخ 2004/11/22 و أن أشغال الانجاز لم تنطلق بعد في هذا التاريخ.

و حيث أن دفع المستأنفة بقطع التقادم بموجب الدعويين المؤديتين إلى قراري 2001/09/14 و 2002/11/11 غير مجدي لأن لا علاقة بين الدعاوي الثلاثة، و أن تنفيذ قرار نزع الملكة و حتي التعويض عن نزع الملكية لا يفقد المالك الأصلي من استعمال حقه في استرجاع العقار في حالة عدم انجاز المشروع طبقا للمادة 32 من القانون رقم 11/91 المتضمن القواعد المطبقة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

و حيث أن المادة 06 من قرار نزع الملكية رقم 2000/136 تفيد أن آجال انجاز البناءات التي نزلت ملكية المدعية من أجلها لا يتجاوز أربع سنوات و مادامت المدة مرت دون مباشرة البناءات فلا يمكن للمستأنفة التدرع بأي سبب ذلك لان الأجل حدد من قبلها بناءا على التقديرات التي قامت بها هي. و حيث أن القرار المستأنف فيه أصاب في تطبيق القانون عندما قضى بإرجاع القطعة الأرضية موضوع النزاع إلى مالكتها فيتعين تأييد القرار المستأنف فيه.

ثالثا: في المصاريف القضائية:

حيث يتعين إعفاء المستأنفة من المصاريف القضائية.



لهذه الأسباب

- يقضي مجلس الدولة: علانياً، حضورياً و نهائياً:

- في الشكل: قبول الاستئناف شكلاً.

- في الموضوع: تأييد القرار المستأنف.

- مع إعفاء المستأنفة من المصاريف القضائية.

- بدأ صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: التاسع عشر من شهر أفريل

من سنة ألفين وستة من قبل الغرفة الثانية القسم الأول بمجلس الدولة المشكلة من السيدات والسادة :

الرئيس	فنيش كمال
مستشار الدولة المقرر	شيبوب فلاح جلول
مستشار الدولة	عنصر صالح
مستشارة الدولة	كريبي زوييدة
مستشارة الدولة	خيرى مليكة
مستشارة الدولة	سكاكني باية

- بحضور السيدة /درار دليلة مساعدة محافظ الدولة وبمساعدة الأستاذ/غلامي محمد أمين قسم ضبط

- أمين قسم ضبط

مستشار الدولة المقرر

- الرئيس

الملحق رقم 8 يتضمن:

قرار صادر عن مجلس الدولة

قضية ورثة حمايدي موسى ضد والي ولاية سكيكدة.



## ص 2 ملف رقم 012358 (م ف)

بعد الاستماع إلى السيد مختاري عبد الحفيظ الرئيس المقرر بمجلس الدولة في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد/ بوزنادة معمر مساعد محافظ الدولة في تقديم طلباته المكتوبة.

### الوقائع و الإجراءات :

حيث أنه بموجب عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة بتاريخ 03 أفريل 2003 أعاد حمايدي السير في الدعوى تنفيذًا للقرار الصادر في 12 نوفمبر 2001 عن مجلس الدولة الذي قضى بأمر والي سكيكدة بتقديم مقرره المتخذ بتاريخ 28 مارس 1988 تحت رقم 245.

حيث أن مورث الورثة حمايدي قد تحصل في سنة 1947 على قطعة أرضية ذات مساحة قدرها 53 هكتار في بلدية فلفلة ولاية بسكرة بموجب عقد رسمي. حيث أنه وفي سنة 1975 توفي المورث.

حيث أنه ومنذ ذلك الحين تم إتخاذ عدة مقررات مؤرخة على التوالي 19 أكتوبر 1982

15 أكتوبر 1983 - 05 ديسمبر 1983 حيث يتضمن هذا الأخير نزع ملكية للمنفعة العامة لفائدة بلدية فلفلة تتمثل في قطعة أرضية التابعة للمدعين تبلغ مساحتها 03 هكتار و 32 آر و 51 سنتييار.

حيث أنه وبموجب إرسالية مؤرخة في 04 جويلية 1984 أعد الوالي عرض بشراء عقار مشيد على القطعة الأرضية بمبلغ 360.966,00 دج ومبلغ 106.403,00 دج بالنسبة للقطعة الأرضية.

حيث أنه تم إتخاذ مقرر آخر بتاريخ 28 مارس 1988 تحت رقم 245 كان موضوعه نقل الملكية للقطعة الأرضية المنزوعة لفائدة البلدية.

أن الورثة حمايدي إعتبروا القطعة الأرضية المنزوعة لن تخصص للهدف الذي من اجله وقع نزع الملكية وبالتالي فإن المستأنفين يلتزمون من الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة إسترجاع أرضهم وتعويضهم عن الضرر اللاحق بهم بناء على المادة 48 من الأمر رقم 48-76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية.

حيث أنه بموجب قرار سابق عن الفصل في الموضوع مؤرخ في 26 جانفي 1997 أمر مجلس القضاء بإجراء خبرة بالمهام التالية:

.../...

### ص 3 ملف رقم 012358

-القول ما إذا كان هناك إنطلاق فعلي لإنجاز المشروع الذي أنتزعت ملكية الأرض من أجله وفي حالة الإجابة بالنفي تحسب مساحة الأرضية محل طلب الإسترجاع الذي قام به المدعين في إطار أحكام المادة 48 المذكورة أعلاه إضافة إلى تقديم السعر المعمول به في سنة 1976 أي السنة التي تم خلالها طلب الإسترجاع.

حيث أن الخبير أودع تقريره بتاريخ 11 أكتوبر 1997 أشار فيه بأنه لم يتم إنجاز أي مشروع من المشاريع التي أعلن عنها.

وأنه قيم القطعة الأرضية محل النزاع بمبلغ 1600.000 دج للهكتار الواحد أي بسعر 532.016,00 دج مقابل 03 هكتار و 32 آر و 51 سنتياري.

أنه وإثر إعادة السير في الدعوى طلب الورثة المصادقة على التقرير المذكور سابقا أي إسترجاع أرضهم.

وأن مجلس القضاء وفي قراره المؤرخ في 29 مارس 1988 رفض الطلب لعدم التأسيس.

حيث أنه وإثر الإستئناف أمر مجلس الدولة بتاريخ 12 نوفمبر 2001 بتقديم القرار المؤرخ في 28 مارس 1988.

أنه وإثر إعادة السير في الدعوى قدم الفريق حمايدي العقد محل النزاع تنفيذا للقرار.

### وعليه :

**في الشكل:** حيث أن دعوى إعادة السير في الدعوى هي قانونية ومقبولة طبقا للمواد 85 و 90 من قانون الإجراءات المدنية.

**في الموضوع:** حيث أنه يستخلص من المقرر المؤرخ في 28 مارس 1988 أن الوالي قد أمر بنقل الملكية للقطعة الأرضية محل النزاع لفائدة بلدية سكيكدة.

حيث أن المادة 48 من الأمر رقم 76/48 المؤرخ في 25 ماي 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة " أن إذا لم يعين للعقارات التي نزلت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال 05 سنوات أو نزع عنها ذلك التخصيص جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم

على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية مع مراعاة أحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 08 نوفمبر سنة 1971 المتضمن الثورة الزراعية والنصوص التالية له يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القدماء والتي كانت أراضي زراعية إبان نزع ملكيتها.

.../...

## ص 4 ملف رقم 012358

لا تسري الأحكام السابقة على العقارات التي تم امتلاكها بناء على طلب المالك بمقتضى المادة 23 أعلاه والتي تبقى حرة بعد تنفيذ الأشغال.

حيث أن الخبير عاين أنه لم يتم الشروع في المشاريع التي خصصت القطعة الأرضية لإنجازها أي :

- منطقة سكنية حضرية جديدة.

- ساحة للعب حديقة وروضة للأطفال.

- جزء من مدرسة أساسية.

- مساكن جماعية.

- مساكن فردية.

أنه ولهذا فإن الخبير أجاب بوضوح إذا عن السؤال الذي طرح عليه.

حيث انه ومن جهة أخرى رفض الورثة بمبلغ التعويض الذي أقترح عليهم والذي يقدر بـ 106.403,00 دج.

حيث أنه وبالتالي يلتزمون الإستفادة بالمقاصة وطلبوا من مجلس القضاء طرح مبلغ التعويض المقترح على المستأنفين في سنة 1984 والأمر في النهاية بإسترجاع القطعة الأرضية مقابل تسديد هؤلاء مبلغ 532.016,00 دج (السعر الإجمالي للقطعة الأرضية) التي طرحت منها مبلغ 106.403,00 دج المقترحة من قبل الإدارة أي مبلغ 425.613,00 دج. حيث أنه يتعين بالتالي المصادقة جزئياً على تقرير الخبير، إسترجاع القطعة الأرضية والإشهاد للمستأنفين بتعهدهم بإرجاع مبلغ 425.613,00 دج للخزينة العمومية.

## لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة:

في الشكل: التصريح بقبول طلب إعادة السير في الدعوى.

**في الموضوع:** إلغاء القرار الصادر في 29 مارس 1988 بكافة مقتضياته وفصلاً من جديد بما يلي:

1- الأمر بإرجاع القطعة الأرضية محل نزاع الملكية المؤرخ في 28 مارس 1988 تحت رقم 245 لفائدة الورثة حمايدي المدعين المستأنفين.

2- الإشهاد للورثة بتعهدهم بتسديد مبلغ 425.613,00 دج للخبزينة العمومية.

3- إلزام الوالي بالمصاريف القضائية.

.../...

**ص 5 ملف رقم 012358**

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرين من شهر أكتوبر من سنة ألفين و ثلاثة من قبل مجلس الدولة الغرفة الأولى القسم الثاني المشكلة من السيدة و السادة :

الرئيس المقرر	مختاري عبد الحفيظ
مستشار الدولة	لعلاوي عيسى
مستشارة الدولة	كريبي زوييدة
مستشار الدولة	فضيل سعد

بحضور السيد/بو الصوف موسى مساعد محافظ الدولة و بمساعدة السيد/ فراوسي فريد أمين الضبط.

أمين الضبط

الرئيس المقرر

الملحق رقم 9 يتضمن:  
قرار صادر عن مجلس الدولة  
قضية ورثة مفتاح ضد والي ولاية سكيكدة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

فصلا في الخصام القائم

بين: ورثة مفتاح أحمد و هم:

1- ابنته مفتاح جمعة.

2- ورثة ابنه مفتاح الطيب و هم: مفتاح عزيز وعلجية.

3- ورثة ابنه مفتاح حسين و هم: مفتاح فريدة، رشيد، حدة،

مولود، موسى، نضيرة و بوبكر.

4- ورثة ابنه مفتاح رابح و هم:

-أرملته المولودة فنينخ فجزية، في حقها الخاص و في حق

ابنتها فطيمة البالغة من العمر 17 سنة.

-ابنتها منيرة.

5- ورثة ابنته فاطمة الزهراء زوجة بوغليطة و هم:

-ابنها رابح بوغليطة.

-ورثة ابنته صفية زوجة يونس، المتوفية بدورها و هم:

-يونس العيدي، عزيز، كمال، حسينة، نعيمة و كريم، وأخيرا

ورثة ابنتها بوغليطة رمضة زوجة موات المتوفية بدورها و هم:

موات مريم، نور الدين، ساعد، ليلي، فيصل، صورية، جمال،

نسليم و سامية الساكنون كلهم 40 شارع بوقادوم سكيكدة و القائم

في حقهم الأستاذ كمال عبد العزيز محامي معتمد لدى المحكمة

العليا 14 نهج العربي بن مهدي قسنطينة.

مجلس الدولة

الغرفة الأولى

(أ)

ملف رقم :

192287

فهرس رقم :

123

قرار بتاريخ :

2001/02/05

قضية :

ورثة مفتاح أحمد.

ضد :

والي ولاية سكيكدة و

من معه.

800 دج

من جهة

.../... ص رقم 02/ملف رقم 192287/

- وبين : 1- ولاية سكيكدة ممثلة من طرف السيد الوالي القائم في حقه الأستاذ محمد ساطور المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا المقيم 22 شارع عبان رمضان الجزائر.
- 2- بلدية سكيكدة ممثلة من طرف مندوبها التنفيذي للبلدية القائم في حقها الأستاذ لبصيرة محمد محامي معتمد لدى المحكمة العليا 39 شارع قدور بليزيدية سكيكدة.

### من جهة أخرى/

بحضور: ورثة المرحوم مفتاح حسين المدعو محمد بن أحمد و هم:

- أرملة مفتاح برنية، أبناؤها مفتاح خوجة، مسعودة، عقيلة و حفيدة  
السكنون كلهم بدار مفتاح شارع بشير بوقادوم سكيكدة.

### مدخلين في الخصام/

### إن مجلس الدولة :

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ خمسة من شهر فيفري من سنة ألفين و واحد  
وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه.

بمقتضى القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق ل  
1998/05/30 والمتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.

وبمقتضى الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات  
المدنية المعدل و المتمم.

وبمقتضى المواد 274/07 إلى 289 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاستماع إلى/ السيد فنيش كمال المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب و إلى  
السيدة درار دليلة محافظ الدولة المساعدة في تقديم طلباتها المكتوبة.

### الوقائع والإجراءات:

حيث أنه بموجب عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا في 1997/10/27 تم رفع إستئناف من طرف ورثة مفتاح أحمد و القائم في حقهم الأستاذ كمال عبد العزيز ضد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة في 29 جوان 1997 القاضي برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث يضيفون بأنه قد صدر في 1983/2/22 قرار من الوالي يتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة لـ 2640 م<sup>2</sup> من الأراضي الممنوحة لحسين مفتاح و 11.880 مترمربع التي بقيت في الشياخ لفائدة بلدية سكيكدة و قد صدرت عدة قرارات في 1977 للتصريح بالمنفعة العامة و 1979 و 1982 و 1983 قرارات نزع الملكية حيث أن ملاك الأراضي قد تم تعويضهم لكن أن قطعة أرض المستأنفين لم تخصص إلى الموضوع المقصود به و بالتالي المستأنفون التمسوا استرجاع أراضيهم بمساحة 11.880 متر مربع التي يملكونها مقابل إسترداد مبلغ التعويض حيث أن نزع الملكية لأرض المستأنفين قد وقع في 1983 و أن الإدارة احتلت تلك القطعة فورا و أنها لم تخصص للموضوع المقصود به آنذاك و هو تهيئة ممرات 20 أوت 1955 بسكيكدة و ذلك خلال السنوات الخمس التالية لنزع الملكية.

حيث أن المادة 48 من الأمر 76/48 بتاريخ 25 ماي 1976 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية و ينص إذا لم تخصص العمارات المنزوعة إلى الغرض المنصوص عليه في أجل خمس سنوات أو توقفت عن إستقبال هذا التخصيص أنه يجوز للملاكين الأصليين أو ذوي الحقوق أن يطالبوا باسترجاعها في أجل 15 سنة ابتداء من قرار نزع الملكية.

حيث أن القرار المطعون فيه قد رفض الطلب بحجة أنه اتضح للمجلس أن الوثيقة المقدمة من طرف البلدية و هي مراسلة موجهة إلى مدير التنظيم و الشؤون العامة مؤرخة في 1995/10/2 مفادها أن الدراسة لهذا المشروع في طور الإنجاز.

حيث اعتبر المجلس أن الدراسة بداية مشروع في إنجاز المشروع.

.... / ص رقم 04 / ملف رقم 192287 /

حيث أنه في مختلف قرارات نزع الملكية خاصة القرار الأول مارس 1977 يعلن بوضوح بأن القطعة قد نزعت لإستعمالها مشروع تهيئة منطقة ممرات 20 أوت 1955 بسكيدة و لم يذكر في أي مكان بأن القطعة تستعمل إنشاء دار الثقافة.

حيث أن المادة 48 من الأمر تنص على ذلك و كان على المجلس أن يتحقق من ذلك خاصة أن المستأنيين قدموا للمرافعة محضر معاينة محرر من طرف محضر قضائي في فاتح فيفري 1997.

حيث أن المحكمة العليا قد سبق لها و أن استبعدت التقسيم الذي جاء به المجلس في قراره الصادر في 1993/10/24.

حيث يلتزمون إلغاء القرار المطعون فيه و الأمر باسترجاع القطعة مقابل دفع التعويض. حيث أجاب الوالي بمنكرة مؤرخة في 1998/4/15 بواسطة الأستاذ محمد ساطور قائلاً أن فريق مفتاح قد طلبوا بتطبيق المادة 48 من الأمر 48/76 ليوم 25 مارس 1976. بزعمهم أن الأراضي لم تخصص للهدف الذي كان موضوع نزع الملكية. و أن هذا الوجه نقيض الوقائع لأن مدينة سكيكدة خصصت الأراضي لبناء منزل أو دار الثقافة أمر مبرر، و يمكن أن يتطلب المشروع وقتاً طويلاً أي تبعا للدراسات و الميزانية و مهلة الإنجاز التي هي رهن الظروف الزمنية لا أثر لها و يلتزم تأييد القرار.

-حيث أجابت بلدية سكيكدة بمنكرة مؤرخة في 16 ماي 1998 بواسطة الأستاذ لبصيرة محمد قائلة أن الدراسة الخاصة بالمشروع قد انتهت و هي بصدد المصادقة عليها و الشروع في الإنجاز الميداني و هذا بعد إنهاء بعض المشاريع ذات الأولوية مثل توسيع الطريق و إنجاز سكنات و يلتزم رفض الإستئناف لعدم التأسيس.

حيث رد فريق مفتاح بمنكرة مؤرخة في 1998/12/8 قائلاً أن القطعة لم تستعمل إلى حد الآن و هذا يستخلص من محضر المعاينة الحالي و المحرر في 1998/11/4 و من الصور المرفقة و لقد صرح ممثل مكتب الدراسات للمحضر في 1998/11/2 بعد ترخيص من رئيس المحكمة أنه لا يوجد فوق القطعة المتنازع من أجلها أي مشروع و بالتالي لا يوجد ما يمنع استرجاعها سواء من الناحية القانونية أو من الواقع.

وعليه:

في الشكل: حيث أن الإستئناف مقبول شكلاً.

في الموضوع: حيث عكس ما يزعم المستأنف عليهما يستفاد من أوراق الملف خاصة من محضر المعاينة إثبات حالة المحرر من طرف المحضر القضائي حداد أحمد بتاريخ 1998/11/4 أنه قد شاهد بأن الأرض الواقعة بشارع بشير بوقدوم منزل مفتاح على الجهة الشمالية الشرقية للطريق الرابط بين بويعلي و حي الممرات هذه القطعة من الأرض لا يوجد عليها أي مشروع بناء لحد الآن أو خدمات و مطابقة للصور الفوتوغرافية المؤشر عليها و الموجودة بالملف.

حيث يستفاد كذلك من محضر إستجواب السيد بورشاق أحسن مدير الدائرة التقنية بمكتب الدراسات بولاية سكيكدة و تنفيذاً للأمر الصادر من طرف رئيس محكمة سكيكدة رقم 382 بتاريخ 1998/11/2 المتضمن إستجواب المكتب حول أي مشروع خاص بالأراضي أي المذكور أعلاه قد صرح للمحضر بأن الأرض موضوع نزاع الملكية بموجب قرار الوالي رقم 42 الصادر في 1983/2/23 كان مقرر إنشاء فوقها مشروع بناء قسمة لجهة التحرير الوطني لكن هذا المشروع ألغي و لم يوجد حالياً أي مشروع لدينا على هذه الأرض.

حيث ثبت أن القرار الصادر في 1983/12/22 رقم 42 المتضمن نزاع الملكية لفائدة بلدية سكيكدة لم يعرف الإنطلاق الفعلي لإنجاز الأشغال أو التخصيص الذي من أجله نزع ملكية أرض المستأنفين محل النزاع للمنفعة العامة لحد الآن، و حتى الدراسة و أن القرار المستأنف فيه رفض الدعوى على أساس المراسلة الموجهة إلى مدير التنظيم و الشؤون العامة من طرف بلدية سكيكدة مؤرخة في 1995/10/2 مفادها أن دراسة المشروع في طور الإنجاز، و أن هذه المراسلة غير جدية من جهة و نظراً لتصريحات مكتب الدراسة المعني بالأمر الذي ينفي أن تكون أية دراسة و من جهة أخرى نظراً لمرور أكثر من (15) خمسة عشرة سنة من تاريخ نزاع الملكية.

.../...

...../... ص رقم 06 / ملف رقم 192287 /

و عليه ينبغي الإستجابة إلى طلب المستأنفين بإلغاء القرار المستأنف فيه و الأمر بإرجاع الأرض موضوع نزاع الملكية لأصحابها مقابل ما قبض من ثمن التعويض طبقا للمادة 48 من الأمر الصادر في 1976 .

### لهذه الأسباب:

يقضي مجلس الدولة: فصلا في القضايا المتعلقة بالإستئنافات حضوريا علانيا

في الشكل: قبول الإستئناف شكلا.

في الموضوع: -إلغاء القرار المستأنف فيه، و الفصل من جديد الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزاع الملكية الصادر في 1983/2/28 رقم 42 من طرف والي سكيكدة لفائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض.

- وجعل المصاريف على المستأنف.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس من شهر فيفري من سنة ألفين و واحد من قبل الغرفة الأولى المشكلة من السادة :

الرئيس

كروغلي مقداد

المستشار المقرر

فنيش كمال

رئيسة قسم

لعروسي فريدة

المستشار

بن عبيد الوردي

المستشارة

ميمون رتيبة

بحضور السيد/ موسى بوصوف مساعد محافظ الدولة بمساعدة السيد/ بوبترة وليد

أمين الضبط.

أمين الضبط.

المستشار المقرر

الرئيس

قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولا : النصوص القانونية

## 1- الدساتير

- الأمر رقم 76-97 مؤرخ في 23 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 94، مؤرخة في 24 نوفمبر 1976.

2- المرسوم الرئاسي 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، الجريدة الرسمية العدد 76، مؤرخة في 8 ديسمبر 1996.

3- القانون رقم 16-01 مؤرخ في 6 مارس 2016 يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية العدد 14، مؤرخة في 7 مارس 2016.

## 2- الاتفاقيات الدولية

1- المرسوم الرئاسي رقم 91-345 مؤرخ في 5 أكتوبر 1991، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية والإتحاد الاقتصادي البلجيكي للكسمبورغي المتعلق بالتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالجزائر بتاريخ 24 أبريل 1991، الجريدة الرسمية العدد 46، مؤرخة في 6 أكتوبر 1991.

2- المرسوم الرئاسي رقم 94-01 مؤرخ في 2 جانفي 1994، يتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة الجمهورية الفرنسية بشأن التشجيع و الحماية المتبادلين، فيما يخص الاستثمارات و تبادل الرسائل المتعلقة بهما، الموقعين بمدينة الجزائر في 13 فيفري 1993، الجريدة الرسمية العدد 01، مؤرخة في 2 جانفي 1994.

3- المرسوم الرئاسي رقم 03-370 مؤرخ في 23 أكتوبر 2003، يتضمن التصديق على الاتفاقية بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و حكومة دولة الكويت للتشجيع و الحماية المتبادلة للاستثمارات، الموقع بالكويت في 30 سبتمبر 2001، الجريدة الرسمية العدد 66، مؤرخة في 2 نوفمبر 2003.



3- القوانين

- 1- الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في جوان 1976.
- 2- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 26 سبتمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
- 3- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 4- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 8 ماي 1991.
- 5- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، مؤرخة في 30 ديسمبر 2005.
- 6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008.

4- التنظيمات

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51، مؤرخة في 1 أوت 1993.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 جويلية 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 48، مؤرخة في 10 جويلية 2005.

3- المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 7 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.

#### ثانيا: المؤلفات

1- أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2017.

2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا و محكمة التنازع، الطبعة 15، دار هومة، الجزائر، 2017.

3- لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الرابع، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2012.

4- موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، بدون طبعة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2012.

5- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.

6- سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، طبعة 1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

7- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، بدون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.

8- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

9- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، بدون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1992.

10- عبد الكريم مصطفى محمد محمود، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2018.

- 11- عيد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري و الدستوري، دراسة مقارنة، بدون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012.
- 12- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية فقهية قضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 13- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دراسة مقارنة مدعمة بتطبيقات قضائية حديثة في كل من الجزائر-فرنسا-تونس-مصر، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2011.
- 14- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 15- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 16- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.

#### ثالثا: المقالات العلمية

- 1- إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تيسة، العدد الثاني، نوفمبر 2016.
- 2- إسماعيل بوقرة، رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مجال نزع الملكية، مجلة الدراسات القانونية-مخبر السيادة و العولمة-، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد الأول، جانفي 2018.
- 3- إسماعيل بوقرة و علاء الدين قليل، رقابة القاضي الإداري على قرارات الوالي في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة القانون الدستوري و العلوم الإدارية، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، برلين، العدد الأول، أكتوبر 2018.
- 4- بن حرز الله بلحطاب، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية و الإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، جامعة عمار تليجي بالأغواط، العدد 1، 5 جانفي 2019.

- 5- زوبيدة كربيبي، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، 2004.
- 6- حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس، العدد 5، ديسمبر 2016.
- 7- ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، العدد 9، 01-06-2016.
- 8- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
- 9- محمد بودريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
- 10- محمد لعشاش، ضمانات حماية الملكية العقارية الخاصة في إطار قانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل و المتمم، مجلة معارف، جامعة آكلي محند أولحاج بالبويرة، العدد 20، جانفي 2016.
- 11- مخطارية طفياني، نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 12- صوفيا شراد ورياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، مارس 2006.

#### رابعاً: الملتقيات العلمية

- 1- محمد الصغير بعلي، النظام القانوني لنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، ملتقى وطني حول الملكية العقارية و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 25 و 26 سبتمبر 2013.
- 2- سماح فارة، نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة كقيد على حق الملكية العقارية، ملتقى وطني حول الملكية العقارية و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، مجمع هليوبوليس قالمة، 25 و 26 سبتمبر 2013.

خامسا: الرسائل و المذكرات

1- أطروحات و رسائل الدكتوراه

1- إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري و الضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 24-10-2017.

2- حمدان الجيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس بسيدي بلعباس، 2017-2018.

3- محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 27-01-2016.

4- نادية ضريفي، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة و هدف المردودية حالة عقود الامتياز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، 2011-2012.

5- سهام براهيم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية و البعدية لإثبات المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، 2014-2015.

6- عبد القادر غيتاوي، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013-2014.

7- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011.

2- مذكرات الماجستير

1- وهيبه أمزيان، نزع الملكية بين الشرعية و المشروعية و حقوق الغير في التشريع الجزائري والقانون الدولي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009-2010.

2- زوبير براحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008.

- 3- زينب خلوط، الإجراءات القانونية المتبعة لنزع الملكية و مدى رقابة القاضي الإداري على صحتها، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2015-2016.
- 4-حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزاعها للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009.
- 5- محمد بودريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2002.
- 6- نعيمة سعدي، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أويكر بلقايد تلمسان، 2014-2015 .
- 7- سهام براهيم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، 2010-2011.
- 8- سهيلة لباشيش ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008.
- 9- سيد علي زادي ، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2014-06-09.
- 10- عبد الرحمن مقداد، نزع الملكية للمنفعة العامة في الشريعة و القانون الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2008.
- 11- عماد خدروش، رقابة القاضي الإداري على التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2015-2016.
- 12- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006.
- 13-فاطمة الزهراء زموش، الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2011-2012.

3- مذكرات الماستر

- 1- كمال الوافي، حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014.
- 2- سهام قوائد، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016-2017.

سادسا: المجالات القضائية

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، 1993.
- 2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 3، 1993.
- 3- المجلة القضائية، العدد 1، 1998.
- 4- مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
- 5- مجلة مجلس الدولة، العدد 4، 2003.
- 6- مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005.

سابعا: المحاضرات

- 1- خليل بوضنوبرة، محاضرات في قانون نزع الملكية، محاضرات ألقيت على طلبة الماستر تخصص منازعات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2013-2014.

الف ه رس



## الفهرس

رقم الصفحة	العنوان
5-1	مقدمة
6	الفصل الأول: الضمانات التشريعية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة
7	المبحث الأول: الضمانات الإجرائية لعملية نزع الملكية
7	المطلب الأول: التصريح بالمنفعة العامة
7	الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية المنوطة بالمستفيد
7	أولاً: استهداف المشروع المقترح تحقيق منفعة عامة
15	ثانياً: شرط الاتفاق بالتراضي قبل نزع الملكية
17	ثالثاً: ملف طلب نزع الملكية
19	الفرع الثاني: التحقيق المسبق
19	أولاً: قرار التحقيق الإداري المسبق
22	ثانياً: تشكيل لجنة التحقيق المسبق و سير عملها
25	ثالثاً: ضمانات مرحلة التحقيق المسبق في المنفعة العمومية
27	الفرع الثالث: صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة
28	أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة
29	ثانياً: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية
30	ثالثاً : الطبيعة القانونية للقرار التصريح بالمنفعة العمومية
30	رابعاً: آثار قرار التصريح بالمنفعة العمومية
32	المطلب الثاني: قرار القابلية للتنازل
32	الفرع الأول: مرحلة التحقيق الجزئي

33	الفرع الثاني: مرحلة تقييم التعويض
33	الفرع الثالث : مرحلة صدور قرار القابلية للتنازل
34	أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار القابلية للتنازل
34	ثانياً: الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل
35	ثالثاً: مضمون قرار القابلية للتنازل
35	رابعاً: الآثار القانونية لقرار القابلية للتنازل
35	المطلب الثالث: قرار نزع الملكية
35	الفرع الأول: شروط صدور قرار نزع الملكية
37	الفرع الثاني: إجراءات قرار نزع الملكية بعد صدوره
37	الفرع الثالث: آثار إصدار قرار نزع الملكية
37	أولاً: آثار قرار نزع الملكية على الإدارة نازعة الملكية
38	ثانياً: آثار قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته
39	المبحث الثاني: الضمانة الموضوعية ( التعويض )
39	المطلب الأول: مفهوم التعويض عن نزع الملكية
39	الفرع الأول: تعريف التعويض
40	الفرع الثاني: خصائص التعويض
40	أولاً: التعويض العادل
41	ثانياً: التعويض المنصف
41	ثالثاً: التعويض القبلي
42	الفرع الثالث: أشكال التعويض عن نزع الملكية
42	أولاً: التعويض النقدي

42	ثانيا: التعويض العيني
42	ثالثا:الجمع بين التعويض النقدي و العيني
42	المطلب الثاني: قواعد تقدير التعويض و تقنيات تقييمه
43	الفرع الأول: مراحل تقدير التعويض
44	أولا- المرحلة التمهيدية
44	ثانيا: المرحلة التقييمية
45	ثالثا:المرحلة التقريرية
46	الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض
46	أولا: القيمة الحقيقية للعقار
47	ثانيا: تحديد طبيعة و مشتملات العقار
48	ثالثا: الاستعمال الفعلي للعقار
49	الفرع الثالث: تقنيات تقييم التعويض
52	أولا: تقييم الأراضي المبنية و المعدة للبناء
52	ثانيا: تقييم العقارات الفلاحية
53	ثالثا:تقييم المحلات التجارية
53	المطلب الثالث: عملية دفع التعويض عن نزع الملكية
54	الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض
54	أولا- الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي من تتحمل دفع التعويض
54	ثانيا: السلطة النازعة تبقى مسؤولة عن دفع التعويض في حالة عدم تحديد المستفيد
55	الفرع الثاني: طرق دفع التعويض
56	أولا:الدفع المباشر

57	ثانيا: إيداع التعويض لدى الخزينة
57	الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض
58	أولا: التأخر في دفع التعويض
58	ثانيا: إعادة تقييم التعويض
59	ثالثا: المصاريف و التكاليف
62	<b>الفصل الثاني: الضمانات القضائية لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة</b>
63	<b>المبحث الأول: دور القضاء الإداري في الرقابة على قرارات نزع الملكية</b>
63	المطلب الأول: شروط قبول الدعوى القضائية ضد قرارات نزع الملكية
63	الفرع الأول: الشروط العامة لقبول الدعوى ضد قرارات نزع الملكية
63	أولا: الشروط الواجب توافرها في الطاعن
64	ثانيا: الشروط الشكلية لقبول الدعوى القضائية
65	الفرع الثاني: ميعاد رفع الدعوى ضد قرارات نزع الملكية
66	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بالنظر في قرارات نزع الملكية
66	المطلب الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرارات نزع الملكية
66	الفرع الأول: رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العامة
66	أولا: رقابة القاضي على صحة أركان قرار التصريح بالمنفعة العامة
77	ثانيا: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة
79	الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قرار قابلية التنازل
80	أولا: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي
81	ثانيا: رقابة قاضي الإلغاء لقرار قابلية التنازل في حد ذاته
82	ثالثا: إمكانية مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

83	الفرع الثالث: الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية
83	أولاً: رقابة قاضي الإلغاء لقرار نزع الملكية
86	ثانياً: آثار الطعن في قرار نزع الملكية
87	المطلب الثالث: رقابة القضاء على التقدير الإداري للتعويض
87	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية
87	أولاً: أطراف دعوى التعويض
89	ثانياً: الجهة المختصة في النظر في منازعة تقدير التعويض
89	ثالثاً: ميعاد رفع منازعة تقدير التعويض
89	رابعاً: الشروط المرتبطة بالضرر
91	الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية
91	أولاً: سلطة تعديل مقدار التعويض
92	ثانياً: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق
94	ثالثاً: سلطة القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة
95	المبحث الثاني: الضمانات الممنوحة للمالك بعد نزع الملكية
95	المطلب الأول: الحق في طلب نزع الباقي الغير مستعمل
95	الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل
95	أولاً: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
97	ثانياً: شروط نزع الباقي من العقارات العارية
98	الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل
99	الفرع الثالث: الرقابة القضائية على دعوى طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل
99	المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

100	الفرع الأول: شروط ممارسة الحق في الاسترجاع
103	الفرع الثاني : إجراءات ممارسة حق الاسترجاع
104	الفرع الثالث: الرقابة القضائية على حق استرجاع الأملاك
104	أولاً: موضوع دعوى الاسترجاع
107	ثانياً: المواعيد الواجب احترامها في دعوى الاسترجاع
109	ثالثاً: القضاء المختص بطلب الاسترجاع
110	رابعاً: مقابل الاسترجاع
111	المطلب الثالث: الحق في أولوية الشراء و الإيجار
111	الفرع الأول: شروط ممارسة الحق في أولوية الشراء أو الإيجار
113	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار
113	الفرع الثالث: الرقابة القضائية على الحق في أولوية الشراء أو الإيجار
114	أولاً: الجهة المختصة بالنظر في طلبات إعادة البيع و الإيجار
115	ثانياً: ميعاد رفع الدعوى
115	ثالثاً: آثار استحالة ممارسة حق الأولوية في الشراء أو الإيجار
119 - 117	الـخـاتـمـة
121	الملاحق
164	قائمة المراجع
172	الفهرس

## المخلص

من أجل تحقيق المنفعة العمومية التي وجدت من أجلها الدولة، فإن هذه الأخيرة تمارس مجموعة من الامتيازات وعلى رأسها نزع الملكية الخاصة، وبالنظر إلى خطورة الإجراء على حق الملكية الفردية، فإنه أحيط بمجموعة من الضمانات التشريعية، فقد تم النص على ضرورة تحقق شرط المنفعة العامة في العملية، و أن لا تلجأ الإدارة إلى تجريد الملاك من أملاكهم إلا إذا احترمت الإجراءات المتبعة لتمام العملية، و تعذر عليها الحصول على تلك الأملاك بالطرق الودية، بالإضافة إلى تمكين المتضرر من تعويض قبلي عادل ومنصف.

و لا تكتمل فعالية الضمانات التشريعية إلا بوجود ضمانات قضائية تتمثل في رقابة القاضي الإداري على كل إجراءات التي قامت بها الإدارة، فالمنزوع ملكيته وكل من له الصفة والمصلحة بإمكانه أن يطعن أمام القضاء سواء بدعوى الإلغاء أو التعويض ويتم الطعن وفق إجراءات التقاضي المنظمة بنصوص عامة، أو بموجب النصوص الخاصة التي نظمت بموجب تشريعات نزع الملكية، كما لم يتوقف المشرع الجزائري عند هذا الحد من الضمانات، وإنما سمح للمنزوع ملكيته حتى بعد استكمال إجراءات نزع الملكية بطلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل و طلب استرجاع الأملاك المنزوعة متى توافرت شروط ذلك.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة و إن كانت تهدف إلى الصالح العام، فإنها في المقابل تبحث عن حماية الملكية الفردية عن طريق الموازنة بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.