

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## التعدي على الملكية العقارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذة :

- مجبر فاتحة

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب :

طواريه بلقاسم

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

حميدي فاطمة

الأستاذ(ة).

مشرفا مقرر

مجبر فاتحة

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن عوالي علي

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2020:2021

نوقشت يوم: 2021/07/11

## إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع بفضلته ومنته .

أتقدم بشكري الجزيل و عرفان لها بالجميل من لم تبخل علينا يوما بإرشاداتها وتوجيهاتها التي أسأل المولى أن يجعلها في ميزان حسناتها, ويجزيها عنها خير الجزاء, أستاذتي الفاضلة

" مجبر فتيحة "

التي أشرفت على تأطيري ومتابعة بحثي وأعانتني على زرع البذرة الأولى لهذا البحث  
وتعبت معي لإخراجه للوجود جزاها الله عني كل خير .

كما أتقدم بشكري للأساتذة المناقشين الذين تكرموا علي وقبلوا قراءة ومناقشة بحثي هذا.

.تحية شكر و عرفان وامتنان إلى كل من كان له الفضل في مساعدتي

لإتمام هذا العمل المتواضع من قريب أو بعيد

واخص بالذكر صديقي

"عبو سعدي عمر"

الذي قدم لي من النصائح وإرشادات ماسهل مهمتي. أيضا لا يفوتني أن أتقدم بشكري لرفقاء الدرب في العمل  
بديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية مستغانم. أيضا كل زملائي وزميلاتي على الموقع الالكتروني جزاهم الله عنا  
خير الجزاء. وإلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لولاية مستغانم دون استثناء.

## شكر

إلى أمي الغالية اطال الله في عمرها

إلى روح أبي عبد الله رحمة الله عليه

إلى أفراد عائلتي أخي محمد و اللعيد

إلى أخي المتوفي (علي) رحمة الله عليه

إلى كل زملاء العمل والدراسة

إلى كل أساتذة الكرام

إلى كل المخلصين والشرفاء من أبناء هذه الأمة

إليكم جميعا يا من أكرمني الله بمعرفتهم فقال تعالى

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِّنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۗ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۗ

إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ سورة الحجرات الآية -13

# مقدمة

يعتبر حق التملك و الملكية من الحقوق الأكثر حماية وحصانة سواء في المواثيق الدولية والقوانين الداخلية، حيث نصت المادة الأولى من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أنه لا يجوز تجريد أحد من حقه في التملك "، كما نصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال على حصانة حق الملكية العامة والخاصة وحمايتها من التعدي أيا كان نوعه ، وكان آخرها دستور 23 نوفمبر 1996 والذي نص في مادته 52 أن "الملكية الخاصة مضمونة "

ويعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا، فمن له حق الملكية على الشيء كان له حق استعماله، حق استغلاله، وحق التصرف فيه، يستجمع بذلك كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء<sup>1</sup>، ولهذا تعرف الملكية فقها بأنها حق الاستئثار باستعمال الشيء و باستغلاله و بالتصرف فيه علي وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون هذا التعريف هو نفسه الذي أتى به المشرع الجزائري في المادة 674<sup>2</sup> من القانون المدني بنصه أن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الشيء بشرط أن لا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة. "

أما العقار فتعرفه المادة 683 من نفس القانون على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من مكانه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول " وينصرف هذا التعريف إلى الأراضي والمباني والأشجار و الطرق ... كما ينصرف الي المنقولات بطبيعتها والتي رصدت لخدمة العقار، إن العقار كان ولا يزال مصدر الصراعات البشرية فهو أساس الاستقرار و التعامل بين الإنسانية ومصدر رزق لبعض الأفراد.

---

1 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، سنة 1998، ص479.

2 - الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية رقم 78 بتاريخ 30-09-1975 .

وتعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي يركز عليها التطور الاقتصادي في البلاد وهذا نظر للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و التوجهات السياسية و الاقتصادية للبلاد و تماشياً مع تغيير النهج الاقتصادي من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر أو ما يسمى باقتصاد السوق، فقد كرس دستور 1989 و بعده دستور 1996 الملكية الفردية الخاصة و الملكية العامة، و سن قواعد لحمايتهما وهذا بعد تنازل الدولة عن احتكار النشاط الاقتصادي واهتمامها بترقية المبادرة الخاصة و ضمان الملكية الفردية، صنفت أنواع الملكية العقارية إلى

- ملكية وطنية وردت في أحكام المادتين 17 و 18

- ملكية خاصة وردت في المادة 52

- ملكية وقفية

تعرف الأملاك الوطنية بأنها مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية في شكل ملكية أما الأملاك الخاصة فهي مجموعة الأموال والحقوق عقارية كانت أو منقولة أملاك الفرد و تكون الملكية إما تامة أو ناقصة، التامة هي التي تستجمع جميع السلطات الاستعمال أو الاستغلال و التصرف، أما الناقصة فهي ملكية حق الاستعمال أو الاستغلال أو كليهما، وقد تكون ملكية مشتركة أو ملكية مشاعة وفي هاتين الحالتين يكون المالك مرتبطاً في التصرف أو الانتفاع بملكه مع الآخرين .

ونظر الأهمية حق الملكية بصفة عامة و الملكية العقارية بصفة خاصة كان لابد من حمايته من كل ما يمس به و ضمان ممارسته في إطار القانون ، لأنه لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الشروط و الأحوال المقررة قانوناً و التي أخضعها الدستور و القانون إلي إجراءات دقيقة و صارمة ينبغي

احترامها و تطبيقها نسا وروحا، وإبراز الوسائل القانونية الكفيلة بحمايته و كيفية استعماله بشكل يضمن الفعالية والاستقرار وسيكون موضوع هذه المذكرة حول التعدي على الأملاك العقارية سنتناوله من جانبيه التعدي الحاصل من الدولة بإداراتها المختلفة على الملكية العقارية للأفراد، و التعدي الواقع على ملكية العقارية التابعة للدولة من طرف الأفراد.

في الواقع أن فعل التعدي علي الأملاك العقارية يعتبر فعل مجرم ومعاقب عليه في قانون العقوبات بنص المادة 386 منه، و لهذا فان أغلب الدراسات و البحوث التي أجريت قد ركزت علي هذا الفعل على أساس أنه الجنحة دون البحث في أسبابه و مظاهره و أساليب التعدي المختلفة و كذا آليات الحماية الأخرى غير الجزائية المقررة قانونا ، لاسيما وأن الحماية الخاصة والتميزة لحق الملكية العقارية تكتسي أهمية بالغة مرد ذلك راجع إلى محل الملكية في حد ذاته وهو العقار والدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق النمو والازدهار الاقتصادي والاجتماعي ولذي فقد حظي بعناية أكثر وأكبر.

لهذا فسنحاول تخصيص هذه الدراسة أكثر للجانب الإداري والعقاري متبع في ذلك المنهج التحليلي، وهذا انطلاقا من بعض النصوص القانونية المنظمة لهذا الموضوع والقوانين التطبيقية لها والتي شرعت لحماية حق الملكية العقارية. .

والتعدي يكون بإتيان أي فعل من الأفعال والذي من شأنه أن يحد من التمتع بهذا الحق واستعماله على أحسن وجه، وهذا بالانتقاص أو المنع من إحدى أو كل السلطات المخولة لصاحب حق الملكية والذي يعد خروجا على ما هو مقرر في القانون، إن التعدي على الملكية العقارية لا يعني دائما القيام بأشغال البناء كما هو شائع وإنما قد يكون ترميم بناء، إضافة بناءات جديدة و لواحق، تهيئة الأرض من أجل البناء ..... إلخ .

و إنطاقا مما سبق ستكون هذه الدراسة علي النحو التالي :

الفصل الأول موضوعه هو التعدي الحاصل من الدولة بإداراتها المختلفة على الملكية العقارية للفرد، لأن الإدارة قصد تحقيق مهامها وإشباع حاجات المنفعة العمومية باكتساب الأملاك العقارية لها طرق العادية للتملك كالتعاقد مع الأفراد كعقد البيع طبقا لقواعد القانون المدني أو التجاري، و قد يحدث وأن تلجأ إلى طرق جبرية للحصول على هذه الأموال مع أنها غير مؤهلة لنزع هذه الملكية بمفهومه الواسع خارج نطاق المنفعة العامة و إلا تكون قد ارتكبت خطأ جسيم.

وهنا مفهوم التعدي قد يلتبس ببعض المفاهيم الشبيهة كالمساس بحق الملكية من طرف الإدارة ، و الذي هو أعم من الاعتداء لأن المساس قد يكون بنحو مشروع فيأخذ صورة التأميم،الوضع تحت حماية الدولة،الاستيلاء، نزع الملكية للمنفعة العمومية وقد يكون على نحو غير مشروع وهذا إذا استعملت هذه الوسائل الجبرية دون احترام الإجراءات القانونية فنكون أمام حالة من حالات التعدي على الأملاك العقارية للفرد.

غير أنه فيما يخص دراستنا هذه نكتفي بالتعرض إلى حالة اللامشروعية في الاستيلاء والشغل المؤقت أو النهائيو نزع الملكية للمنفعة العمومية ، وسنتطرق إلى أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي على الأملاك العقارية والتي يرفعها المتضرر هنا تظهر مهمة القاضي التي قد تصبح جد معقدة بحيث يطلب منه مراعاة حقوق الأفراد إذا لم تحترم الشروط والإجراءات القانونية المحددة لنزع الملكية بصفة عامة سواء مؤقتا أو نهائيا،وبين احترام صلاحيات السلطة الإدارية باعتبارها جهاز تنفيذي مستقل عن السلطة القضائية .

من جهة أخرى نفس الخطر قد تتعرض له أملاك الدولة من طرف الأفراد و هذا موضوع الفصل الثاني في التعدي الذي يكون في صور عديدة نتيجة لقيامهم بشغل هذه الأموال دون ترخيص من الإدارة ، أو في صورة الغصب لجزء من المال العام أو حتى بارتكابهم لأعمال تعد من قبيل الجرائم المعاقب عليها في قانون العقوبات، و كذلك المساس بالمناطق المحمية مستغلين في ذلك ظروف و أسباب عديدة سهلت هذا الاعتداء لاسيما الظروف الأمنية.

سنحاول التطرق للحديث عن كيفية تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة من خلال ترسانة من النصوص التشريعية الخاصة بالملكية العقارية أصدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، سعى المشرع من خلالها الى توفير حماية خاصة لهذا الحق، كما سنتعرض كذلك لقواعد الحماية لهذه الأملاك سواء الإدارية أو الجزائرية

وكل هذا سيكون بالتطرق على إشكالية التالية:

- \* كيف يتم التعدي على الملكية العقارية العامة والخاصة؟ و كيف تتجلى صور هذا التعدي؟
- أيضا سنحاول الإجابة على بعض التساؤلات التي تخص الملكية العقارية العامة والخاصة وهي:
- \* ماهي الضمانات التي كرسها القانون الجزائري لحماية الملكية العقارية للأفراد ؟
- \* فيما يتمثل دور القاضي الإداري في مراقبة مدي احترام الإدارة الإجراءات القانونية لنزع الملكية أو الاستيلاء أو الشغل ؟

\* ما هي ضمانات المنزوع ملكيته العقارية أو المستولى عليها أو المشغول أراضيهم ؟

لقد تم الإجابة على هذه الإشكالية من خلال الخطة التالية : فقد تناولنا في الفصل الأول تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة وقد تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين. في المبحث الأول تطرقنا

الى مظاهر وأوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة وفي المبحث الثاني تناولنا أنواع الدعاوى الناشئة عن التعدي .

أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى تعدي الأفراد على الملكية العقارية الوطنية وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثان الأول تطرقنا فيه إلى أسباب وموقف التشريع من ظاهرة التعدي على الملكية الوطنية أما المبحث الثاني فتناولنا فيه آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من التعدي.

# الفصل الأول

تعدي الإدارة على الملكية

العقارية الخاصة

يترتب على تكريس مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة، نشوء التزام قانوني يوجب على الكافة عدم التعدي على ملكية الغير، ولكن قد تحتاج الإدارة العامة مركزية كانت أولا مركزية إلى وسائل مادية أو أموال تكفل لها مباشرة نشاطها الهادف إلى تحقيق المنفعة العامة، لهذا فهي تحصل على هذه الأموال بطرق عديدة و هي الوسائل الإدارية الرضائية المتمثلة في العقد الإداري التبادل، وهي متماثلة مع أساليب القانون الخاص بالاتفاق ومن أمثلتها عقود البيع المدني والتجارية، و منها أساليب لها طابع استثنائي منصوص عليها بموجب قوانين خاصة و طبقا لإجراءات معينة.<sup>1</sup>

1 -د- حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري ، دار المطبوعات الجامعية ، 2004 ، مصر ، ص 359

**المبحث الأول : مظاهر وأوجه تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة**

تتجلى الانتهاكات الإدارية الموجهة للملكية العقارية الخاصة من خلال عدة مظاهر، قد تكون بعمل إداري يتنافى مع مبادئ المشروعية و قد يكون ماديا ، والأول يباشر عن طريق قرارات تصدرها الإدارة في حق الأفراد و هو ما يسمى بالتعدي الإداري ، أما الثاني فعن طريق أعمال مادية من تابعي الإدارة و هو التعدي المادي، وكل هذه الحالات تعتبر غير مشروعة لما شابها من عيوب تصل الى حد الانعدام .

**المطلب الأول : مظاهر العمل الإداري والمادي الغير مشروع**

مبدأ المشروعية هو المبدأ الذي يحكم جميع الأعمال القانونية للإدارة و الذي يشكل ضمان حقيقي لاحترام الحقوق و الحريات الأساسية للمخاطبين بهذه القرارات، وهذا لمنع تعسفها في ممارستها لأعمال السلطة العامة، و عليه فإن أي قرار إداري يخرج عن هذا المبدأ يشكل حالة من حالات التعدي. إن البحث في مشروعية القرار الإداري يدفعنا للبحث عن العيوب التي تشوب هذا القرار لكي يصبح غير مشروع فهذه اللامشروعية قد يكون مصدرها صدور القرار من جهة غير مختصة و قد يكون القرار صادر من المختص بذلك لكن الأشكال و الإجراءات الصحيحة لإصداره لم تحترم، أو أنها أصدرته مخالفة للقانون كأن يصدر مجاملة لبعض الأفراد أو على سبيل الانتقام أو التأديب، أو صدر بناء لنص قانوني أسيء فهمه أو أن السلطة مصدرته انحرفت عن صلاحياتها أو أساءت استعمالها. و دون التطرق للجدل الفقهي حول هذه العيوب ما يهمنا هو أهم حالات اللامشروعية التي قد تصيب القرار الإداري و هي كما يلي:

\* **عدم الاختصاص:** و أكثر العيوب شيوعا التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، و نظرا لتعلقه بالنظام العام فلا يمكن للإدارة أن تصححه بإجراء لاحق ، و عرفه الفقه بأنه عدم

القدرة علي ممارسة عمل قانوني لأنه من صلاحية هيئة أخرى و يمكن أن يأخذ عدة أوجه أخطرها اغتصاب السلطة.<sup>1</sup>

لأن الأصل هو توزيع الاختصاصات في الإدارة علي أساس الصلاحيات و الزمان و المكان، فإذا خالف رجل الإدارة مصدر القرار قواعد الاختصاص كان قراره الإداري معيبا بعبب عدم الاختصاص، فإذا أصدرت جهة إدارية قرار إداري يتعلق بالملكية العقارية الخاصة بالأفراد دون أن تكون مختصة تكون قد اعتدت عليها، فقد اقر المجلس الأعلى هذا في قراره الصادر في 20 جانفي 1967<sup>2</sup> حينما اتخذ الوزير تدبيرا بالوضع تحت حماية الدولة بينما تعود هذه السلطة للوالي.

و لكن وجدت بعض الظروف الاستثنائية تبرر عدم احترام هذه القاعدة فيكون قرار إداري مشروع، هذا ماأقره المجلس الأعلى في قراره " ... إن تدبير الإستيلاء اتخذ من طرف جيش التحرير الوطني في جويلية 1962 بينما تعود هذه السلطة اعتياديا لعامل العمالة ، و بما أن جيش التحرير الوطني كان آنذاك السلطة الوحيدة الموجودة للتقرير فإن هذا التدبير يعتبر صحيحا ."

وقد يعاب علي القرار عدم احترامه الأشكال و الإجراءات لأنه ولإصدار قرار إداري يجب مراعاة بعض الأشكال و الإجراءات والتي قد تكون كثيرة و ثقيلة، و لكنها تشكل ضمانات للمخاطب بالقرار الإداري ويجب احترامها ، ففي قراره الصادر بتاريخ 1967/12/27 اعتبر المجلس أن تخصيصات المساكن الصادرة من الوالي حدثت في شروط غير نظامية خطيرة تشكل معها تعديات و ترتب مسؤولية الدولة لأن هذه المساكن

1 - نتعرض لها بالدراسة بالتفصيل في المطلب الثاني .

2 - قرار أخر للمجلس الأعلى مؤرخ في 28 نوفمبر 1970 " إن كون الوالي قد أقدم بذاته علي هذا الإخلاء ، لا صلة له ، بأية صورة كانت ، اتجاه المستأجر بممارسة سلطة تدخل ضمن صلاحيات الإدارة ... فإن الإخلاء علي هذا المنوال

يشكل دون شك مجرد تعد " المصدر:--boubidi.blogspot.com-2012-06-blog-

post\_5090.html جميع الحقوق محفوظة

جري تخصيصها لمستأجرين باعتبارها أملاك شاغرة في الوقت الذي لم يصدر بشأنها أي قرار مسبق يعلن حالة الشغور.

و عليه فقد حدد المشرع الإجراءات الواجب إتباعها واحترامها من طرف الإدارة أثناء مباشرتها لكل العمليات الماسة بالملكية العقارية للأفراد كنزع الملكية للمنفعة العمومية لأن حق الملكية بصفة عامة خصصت له القوانين حماية خاصة.

و في قراره الصادر في 08 أكتوبر 2001 قضي مجلس الدولة في قضية بين مزيمي فطومة ضد بلدية أولاد موسي بإبطال إجراءات نزع الملكية .1 بسبب عدم إجراء التحقيق المسبق مع الأمر بإرجاع الأرض المنزوعة لصاحبها ، لأنه لا يوجد لا تحقيق ولا تبليغ، وأن عدم احترام هذه القواعد يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون فيبقى إذن التصريح بأن نزع الملكية وقع خرقا للقانون و بالتالي يعتبر كأن لم يكن و كذا الإجراءات التابعة له. وكذلك القرار الصادر بتاريخ 11 يونيو 1985 لعدم احترامه لإجراء مسبق عند قيامه بضم قطع أرضية إلى الاحتياطات العقارية والمتمثل في إجراء تحديد الاحتياجات العائلية.

1- قرار آخر للمجلس أعلى مؤرخ في 28 نوفمبر 1970 " إن كون الوالي قد أقدم بذاته على هذا إخلاء ، \* صلة له ، بأية صورة كانت ، اتجاه المستأجر بممارسة سلطة تدخل ضمن صلاحيات ادارة ... فإن إخلاء على هذا المنوال يشكل دون شك مجرد تعدد."

\* **مخالفة القانون** : قد يكون سبب لا مشروعية القرار الإداري راجع إلي مخالفته للقانون، وهو عندما يخالف القرار القواعد الدستورية أو التشريعية والتنظيمية، و يتمثل موضوع القرار في الآثار القانونية التي ينشئها وهي مجموعة من الحقوق و الواجبات المتولدة عن هذا القرار<sup>1</sup>.

- و صور مخالفة القانون هي:

**عدم تطبيق القانون** يتمثل في المخالفة الصريحة لأحكام و مبادئ قانونية فقد تعتمد الإدارة و تمتنع عن عمل يحتمه القانون، و مثاله القرار الصادر عن المجلس الأعلى \_الغرفة الإدارية\_ في قضية السيدة ريفارشون ضد قرار والي ولاية الجزائر و الذي تتلخص وقائعه في أن الوالي بتاريخ 08 فيفري 1972 أصدر قرارا أعلن فيه عن حالة شغور مسكن السيدة ريفارشون مستندا في ذلك على المادة الأولى من المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963، والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة و مما جاء في حيثيات القرار السالف الذكر " حيث أن الإعلان بالشغور لا يقترن بحضور أو غياب صاحب الملكية من الجزائر بل تنفيذ أو عدم تنفيذ المالك لالتزامه ، و حيث أن والي ولاية الجزائر بإعلانه لشغور ملكية المدعية التي لم تترك الجزائر لمدة شهرين متتاليين وهذا منذ 01 /06/ 1962 و لم تتخل عن التزاماتها كمالكة، قد تخرق القانون بصفة واضحة و تجاوز سلطته و قضي بإلغاء القرار المخاصم لمخالفة القانون ."

أو كأن تصدر الإدارة قرار مؤسسة إياه علي **مادة قانونية أسيء فهمها** و تنتج هذه الوضعية عن الخطأ في تفسير القاعدة القانونية التي استندت إليها في إصدار قرارها، و هذا بإعطائها معنا مغايرا للمعني الذي قصده المشرع ، ففي قرار المجلس الأعلى الصادر بتاريخ 18 أفريل 1969 الذي ألغي قرار لعامل العمالة محدددا فيه تعويض شغل سكن شاغر، لأن النسبة تتجاوز تلك المحددة في النصوص السابقة على الشغور في حالة عدم وجود أي

2 - لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة . في مجال الملكية و التسيير . الطبعة الأولى ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2004 ص 79.

نص تشريعي أو لائحي مخالف ، فليس على المعني أن يدفع للدولة التي حلت محل حقوق المالك الأول إيجارا على من ذلك الذي يدفعه لهذا الأخير "

\* كما قد يكون القرار غير مشروع لعيب السبب وهو كما عرفه الفقه انعدام الوقائع المادية و القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها و تكييفها خلال صدور قرار معين<sup>1</sup> .و يتمثل في :

\* عدم صحة الوقائع المادية التي استندت عليها الإدارة في إصدارها للقرار المخاصم

\* عدم ملائمة القاعدة القانونية للوقائع المادية و هو التكييف القانوني للوقائع

فيكون الخطأ في تقدير الواقعة في حالة الخطأ في صحة الواقعة أو تكييفها القانوني، و هذا بالتأكد مما إذا كانت تلك الوقائع المادية تبرر تطبيق النص القانوني المستند إليه ، و المجلس الأعلى باستعماله لهذه الرقابة علي الملائمة القاعدة القانونية للوقائع و هي عملية التكييف القانوني توصل إلي إلغاء بعض القرارات، ففي قضية تومارون تم بقرار من والي الجزائر تأميم أملاك المعني ، تطبيقا للمرسوم الصادر في أول أكتوبر 1963 الذي يجيز تأميم الإستغلالات الزراعية العائدة للأجانب، إلا أن الأملاك هنا هي ملكية للاستعمال السكني ، فيوجد خطأ في التكييف القانوني الذي يصححه القاضي بإلغاء قرار المحافظة

\* **الانحراف في استعمال السلطة** و يقصد به هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة، وأن هذه الهيئة التي ترتكب الإنحراف في السلطة تتخذ قرارا يدخل في اختصاصها ، مراعية الأشكال المحددة ، و لكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخري مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها و مايميز هذه الحالة عن الحالات الأخرى هو أنه و لاكتشاف الانحراف بالسلطة فإنه من الضروري البحث عن نية مصدر القرار، و التي تتطلب التمييز بين البواعث والدوافع له فقد يكون الهدف منه تحقيق غرض أجنبي عن المصلحة العامة كالأغراض الشخصية.

- عمار عوابدي، القانون الإداري الجزء الثاني النشاط الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 2002، ص 173

كما يمكن أن يكون الإنحراف بالإجراءات و تتمثل هذه صورة في لجوء الإدارة من أجل تحقيق أهدافها إلى استعمال إجراء قانوني بدل الإجراء القانوني الملائم و المحدد قانونا من أجل بلوغ نفس الأهداف<sup>1</sup> و أكثر الحالات تطبيقا لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلى استعمال إجراء الإستيلاء من أجل بناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم و هو نزع الملكية للمنفعة العامة، و هذا ما كرسه المجلس الأعلى . الغرفة الإدارية . في قراره الصادر في 02جويلية 1965 في قضية شركة عين فخارين ضد الدولة.2

### العمل المادي الغير مشروع ؛

يري الفقيه الفرنسي **دلو بادير** أنه " يكون اعتداء مادي عندما ترتكب الإدارة بنشاط مادي ذي طبيعة تنفيذية، عدم المشروعية واضح و جسيم من شأنه أن يتضمن اعتداء علي حق الملكية أو مساسا بحرية من الحريات الأساسية " و لهذا لا يجوز للأمر الإداري أن يعتدي علي حق الملكية و حق الحرية الشخصية، و لو حاز شكله القانوني لأنه حرمان الشخص من حيازة ما يملكه من عقار، يعتبر الأمر الإداري في هذه الحالة قد فقد الصفة الإدارية وأصبح عملا من أعمال التعدي المادي أو الغصب. و يتجسد التعدي المادي في حالات عدة أهمها :

. انعدام الأساس القانوني

. عدم احترام الإجراءات

. عدم إتمام الإجراءات

1 - عمور سلامي ، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2004 - 2005

2- المجلس الأعلى 02 جويلية 1965 .شركة عين فخارين ضد الدولة ،مجموعة الأحكام لبوشهدة و خلوفي .ص7.

أ / . الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني : يتحقق الاعتداء المادي عندما تقوم الإدارة بعمل لا يرتبط بتطبيق نص تشريعي أو تنظيمي من شأنه أن يمس بحق من الحقوق الأساسية و هو حق الملكية<sup>1</sup> و هنا تصرفات الإدارة تكون مشوبة بخطأ جسيم .  
 وبفعل التعدي المادي تفقد الإدارة الامتيازات التي تتمتع بها كسلطة عامة و تعامل معاملة الأفراد و هذا لفداحة الخطأ المنسوب للإدارة، و في اجتهادات المحكمة العليا من خلال قرارات عدة حددت موقفها من التعدي المادي للإدارة  
 فجد القرار الصادر في قضية رئيس البلدية و (د ب) و (ع ع) بتاريخ 23 نوفمبر 1985<sup>2</sup>  
 جاء فيه " .... يتحقق عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل بالقوة غير مرتبط بتنفيذ نص تشريعي أو تنظيمي من شأنه أن بحرة أساسية يمس أو بحق الملكية "  
 و يتحقق هذا الاعتداء المادي بعد تنفيذ مشروع لقرار مشوب بمخالفة جسيمة تمس بحق الملكية ، لذا نجد حالات الاعتداء المادي لانعدام الأساس القانوني نادرة جدا علي القضاء لأن القاضي عندما يطرح عليه النزاع يصعب عليه التفارقة بين الخطأ البسيط والخطأ الجسيم مما يدفعه إلي إلغاء العمل الإداري علي أساس دعوى تجاوز السلطة و ليس علي أساس الاعتداء المادي.

ب :. الاعتداء المادي لانعدام الإجراءات : تتحقق هذه الحالة عندما تقوم الإدارة بتنفيذ عمل إداري حتى و إن كان مشروع ، خارج حالات التنفيذ الجبري المسموح به للإدارة، كتهديم مباشر من طرف الإدارة لعمارة مهددة بالانهيار دون قرار إداري مسبق يحدد ضرورة تهديمها لأن فيه مساس بحق الملكية العقارية ، و هي تشكل أكثر حالات الاعتداء المادي، فعندما يتعلق الخطأ الجسيم بالحريات الفردية و حق الملكية فإن القضاء الإداري يعلن حالة الاعتداء المادي.

1- حسين عبد العال محمد ، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري ، 2004 ، ص 68 .

2- قضية رقم 42050 بتاريخ 23 - 11 - 1985 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1989 ، العدد 2 ، ص

ج :- الاعتداء المادي لعدم إتمام الإجراءات : تتبع الإدارة الإجراءات القانونية التي أوجبها النص التشريعي و لكن دون صرف التعويض المستحق عن هذا العمل مخالفة بذلك الدستور و أحكام القانون ، فالمحكمة العليا استقرت على اعتبار أن مخالفة عدم ايداع مبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لدي الخزينة العمومية تشكل اعتداء مادي يرتب مسؤولية الإدارة ، و قد حاولت الحد من تصرفات الإدارة إذا كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني ، أو ايداع مبلغ التعويض لدي الخزينة العامة.

ما يمكن أن نخلص إليه أنه في أي من هذه الحالات الثلاثة تفقد أعمال الإدارة مشروعيتها، حتى ولو كان في صورة قرار إداري، ويصبح مجرد عمل مادي غير مشروع.

\* و لتقوم حالة التعدي المادي لابد من قيام عدة عناصر أهمها مايلي:

❖ أن تكون عدم مشروعية العمل جسيمة و ظاهرة، بحيث يفقد هذا العمل الصفة

الإدارية يخرج عن حدود المشروعية ويجعله منعدم الصلة بوظائف السلطة العامة، و

يتحقق هذا الشرط إذ عمدت الإدارة إلى التنفيذ المباشر في غير الحالات الاستثنائية

المحددة بموجب نصوص قانونية و بالتالي يدخل في عداد الأعمال التعسفية.

❖ أن ينتج عن العمل المادي مساسا كبيرا بحق الملكية و بالحقوق العينية الأخرى

و بالحريات الأساسية.

❖ أن يرتبط بإجراء مادي تنفيذي ، إذ لا يكفي اتخاذ قرار من جانب الإدارة و إنما

يجب أن تبادر الإدارة في تنفيذه ماديا ، أو شرعت في التهيئة للتنفيذ فالقرار الإداري

مهما بلغت عدم مشروعيته لا يمكن أن يكون عملا من أعمال التعدي إلا إذا

انتقلت الإدارة من مرحلة إصدار القرار إلي مرحلة التنفيذ الفعلي له.

**المطلب الثاني : أوجه الاستيلاء والقرارات الإدارية المعدومة**

قد تستدعي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العمومية علي الفور بما يتعارض مع اتخاذ

إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، و بالتالي تقوم الجهة القائمة علي تنفيذ المشروع

بالاستيلاء الفوري على العقارات اللازمة لتنفيذه أو الإستيلاء على أجزاء معينة من عقارات معينة<sup>1</sup>

وهي وسيلة مثلها مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية ترمي إلى إجبار المواطنين على التنازل على أموالهم نصت عليه المادة 679 من قانون المدني كما يلي "يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون.

إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والمستعجلة وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي ، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على الحالات المخصصة فعلا للسكن "

والاستيلاء قد يكون تمهيدي يمهد لنزع الملكية، وهو إجراء مؤقت بطبيعته عكس نزع الملكية فهو إجراء دائم، ويكون للجهة الطالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، والهدف منه هو تمكين الإدارة من العين فعلا حتى تتم إجراءات نزع الملكية

كما يكون الاستيلاء مؤقتا، بأن تضع الإدارة يدها جبرا على المالك علي عقار المملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار، و ذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء.<sup>2</sup> ووضع الإدارة يدها علي العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونا و يظل صاحب العقار طوال فترة الاستيلاء عليه

و يحدث الاستيلاء المؤقت في الحالات التالية :

. حالة الاستعجال و الضرورة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع كالحرائق الزلزال ، الفيضانات، تفشي الأوبئة. حالة الظروف الاستثنائية كالحروب ، والاضطراب الأمني .

1 - أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، تاريخ النشر: 02-11-2020، ص 75 .

2 - عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي ، ، 1992 ، ص 143،

-القرار الإداري المعدوم أو غير الموجود هو القرار المشوب بعيب يصل إلي درجة من الجسامة بحيث يجرى من صفته كقرار إداري و يجعل منه عمل مادي ، و يعتبر قرار منعدم الوجود بأثر رجعي بحيث يعتبر كأن لم يكن.<sup>1</sup>

و ذلك لأن هذا الانعدام يجرى العمل الإداري من صفته الإدارية و يجعله عمل مادي، و قد فرق القضاء الإداري بين القرارات المعيبة بعيب من عيب عدم المشروعية، و القرارات الإدارية المعدومة التي تكون مشوبة بعيب جسيم يحولها إلي أعمال مادية بحتة.

إن الفقهاء حاولوا تحديد المعيار الذي يفرق بين درجة انعدام القرار و درجة بطلانه ، فنجد الفقيه الفرنسي "لافيرير" والذي وضع حجر الأساس لنظرية القرارات المنعدمة ، بحيث أتى بمعيار اغتصاب السلطة الذي حدد حالتين لاعتبار القرار منعدما.

\* الأولي صدور القرار من فرد عادي أجنبي عن الإدارة لكن هذه الحالة يصعب تصورهما في الواقع الحالي .

\* الثانية هي حالة قيام السلطة الإدارية بإصدار قرار يدخل في اختصاص إحدى السلطتين التشريعية أو القضائية<sup>2</sup>

كما يعتبر القرار معدوما في حالة عدم الوجود المادي له، و يتحقق ذلك في صورتين:

\* صورة توهم الإدارة وجود قرار لم يوجد بعد كأن ينسب القرار خطأ للسلطة الإدارية، أو كأن يكون القرار في مراحل التكوين و لم يتعد الخطوات التمهيدية.

\* أما الصورة الثانية فتحدث في حالة صدور قرار إداري ثم يصدر قرار يسحبه أو يلغيه من الجهة الإدارية فإن القرار يصبح معدوما.

1 - محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام ، طبعة 1999 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، طبعة 1985، ص 85 .

2 - عبد الغني بسيوني عبد الله ، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، سنة 2007، ص 78 .

أما ما يعتبر ذات في هذه الدراسة هي حالة اغتصاب السلطة الإدارية علي صلاحيات باقي السلطات

يفرق الفقه والقضاء في مجال الاختصاص بإصدار القرار بين درجتين لعيب عدم الاختصاص،الأولي تتمثل في عدم الاختصاص البسيط أو العادي الذي يعيب القرار الإداري، و يجعله قابلا للإلغاء عند الطعن

فيه أمام القضاء الإداري بدعوى الإلغاء، أما النوع الثاني فيتجسد في عيب عدم الاختصاص الجسيم و الذي أطلق عليه باغتصاب السلطة الذي يترتب عليه اعتبار القرار الإداري منعدما وعديم الأثر.

و تتمثل في الحالات التي يتخذ فيها قرار إداري سواء من شخص أجنبي تماما عن السلم الأعوان الإداريين ، أو من سلطة إدارية التي تعدي علي اختصاصات السلطة القضائية أو التشريعية مخالفة بذلك المبادئ القانونية الأولية، هذا الشكل من عدم الاختصاص هو الأكثر جسامة ولا يؤدي بالقاضي فقط الي التصريح بان القرار باطل بل هو معدوم، و بالتصريح بالانعدام فان القرار يعتبر حكم الفعل المادي ليس له و لا يمكنه مطلقا ترتيب أية آثار قانونية.

عندما يكون العيب جسيما يصل إلي حد الغصب و يعتبر القرار بالتالي منعدما و يترتب على ذلك أن القرار يفقد صفته الإدارية و يقول القضاء أن الغصب ينزل بالقرار إلي مرتبة الفعل المادي و الدعوى هنا لا ترمي إلي إلغاء القرار و إنما إلي تقرير انعدامه.<sup>1</sup>

إن القضاء الجزائري لا يأخذ بنظرية الانعدام إلا نادرا و لا يصرح بها في منطوق القرار القضائي، بل يكتفي بعبارة الإبطال مع الإشارة بأن القضاء بين المصري و الفرنسي هما الوحيدان اللذان يشيران بصراحة إلي العيب الذي يشوب القرار الإداري<sup>2</sup>

1 - طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية ، دار الخلدونية ، 2007 ، ص 164 ..

- لحسن بن شيخ أث ملويا ، دعوى تجاوز السلطة ، دار الريحانة للكتاب ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، ص 88 2

مع الإشارة أن القاضي الإداري هو المختص للفصل في القضية إذا كنا بصدد قرار منعهم حسب المعيار العضوي المكرس في المادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية .<sup>1</sup> و على ذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 06 يوليو 1997 في قضية والي باتنة ضد ( ن ع ) قضي بتأييد القرار القضائي والقاضي بإلغاء قرار والي ولاية باتنة المؤرخ في 9 أبريل و المتضمن إلغاء استفادة المستأنف من استغلال الأرض الفلاحية.

فمرسوم 51-90 جعل إلغاء الاستفادة من اختصاص القضاء دون سواه و ليس للوالي القيام بذلك وفضلت المحكمة العليا عبارة " عيب تجاوز السلطة بدلا من اغتصاب السلطة."<sup>2</sup> إن أغلب حالات عيب عدم الاختصاص الجسيم والمتمثلة في اغتصاب السلطة في الجزائر تتعلق باعتداء السلطة الإدارية علي اختصاصات السلطة القضائية، فالإدارة غالبا ما تقوم بعمل من صميم اختصاص القاضي العادي وعلي ذلك قضي المجلس الأعلى الغرفة الإدارية بإبطال القرار الإداري الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 1981 عن لجنة النزاعات التابعة للبلدية الذي فصل في أصل الملكية بين أحد الملاك الخواص و مستأجر لأملاك الدولة، و قد توصل المجلس في قراره إلي أن " ... حيث أنه ليس من سلطات الرئيس أو المجلس الشعبي البلدي الحل محل الجهة القضائية ، والبت في قضايا الملكية أو شغل مكان ما يخص المواطنين ، إذ أن دورها يجب أن لا يتعدي تحقيق المصالحة بين الطرفين ، حيث أن القرار المتخذ بالتالي علي النحو السابق عرضه مشوب بعيب تجاوز السلطة الواضح ...." و بالتالي فإن قرارها يعتبر منعما<sup>3</sup> .

1 - خلافا للقانون المصري الذي يجعل الاختصاص للقاضي العادي علي أساس أن الانعدام يجرّد عمل الإدارة من صفته الإدارية و يجعله عمل مادي.

- المجلة القضائية، العدد 2، لسنة 1997، ص 48. - المجلة القضائية، العدد 2، لسنة 1997، ص 48، عن قسم الوثائق للمحكمة العليا ، طبعة الديوان للاشغال التربوية. 1999. 2

- لحسين بن شيخ آث ملويا ، المرجع السابق ، ص 89 . 3

و رغم أن المجلس الأعلى لم يصرح بذلك فالقرار الصادر عن البلدية يعتبر و كأنه عملا ماديا و ليس له صفة القرار الإداري و على ذلك فالمجلس الأعلى لا يجد أمامه قرار إداري ليبطله، بل يجد أمامه قرارا منعدهما و لا يصدر قرارا قضائيا منشئا و إنما قرارا مقررًا و مصرحا بحالة الانعدام . و في قرار مماثل لمجلس الدولة صادر في 31 جانفي 2000 قضية والي ولاية قسنطينة ضد جبالي حسين، قضي مجلس الدولة بتأييد قرار مجلس قضاء قسنطينة المؤرخ في 14 ديسمبر 1996 و القاضي بإبطال قرار الوالي ".... و حيث أنه في إطار تطبيق المادة 28 من القانون 87-19 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06 فيفري 1990 قامت المصالح الفلاحية بالتعاون مع مصالح الأمن ، بالانتقال إلي مكان ممارسة المستأنف عليه لحق الانتفاع ، و استخلصت بأن المزرعة حولت من طبيعتها الأصلية إلي ميدان يمس بالنظام العام ، مما أدي اتخاذ العارض قراره المؤرخ في 12 فيفري 1996 و المتضمن توقيف المستأنف عليه من الانتفاع الممنوح له في إطار القانون.

و حيث أن العارض لم يقدم أي دليل يفيد تغيير الوجهة الفلاحية للأرض موضوع النزاع .... و حيث أن العارض بعد أن اجري مقارنة بين نصي المادتين 28 من القانون رقم 87-19 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 حاول ابتداء اجتهاد خارج إطار هذين المرجعين القانونين للحالات التي يتوقعها المشرع، والتي تعد مخالفات من شأنها أن تؤدي إلى سقوط حق المستأنف عليه في ممارسة حق الانتفاع بدعوى وجود واقعة تمس بالنظام العام ...

وحيث أن القول بجواز الاجتهاد خارج الإطار القانوني فيه مساس صريح بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 18 من الدستور..... حيث متى كان ما تقدم فان الاستئناف غير جدير بالقبول "1.

1 نفس المرجع السابق ، صفحة 98 1

فعندما تتخذ السلطة الإدارية قرار هي مختصة باتخاذها ، واتبعت بشأنه إجراء صحيح باحترامها للمواعيد، لكنها أسسته علي أساس قانوني يشوبه الغلط بالرغم من وجود الأساس القانوني المبرر له فان القاضي عوضا عن إبطال القرار فانه يستبدل الأساس القانوني الذي أخذت به الإدارة بالأساس القانوني الذي يمكن له أن يصلح كأساس للقرار المرفوعة ضده الدعوى.

### الفرع الأول : نزع الملكية للمنفعة العمومية الغير مشروع

نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى إلي تحقيق المصلحة العامة عن طريق اللجوء إلي استعمال الملكية الخاصة من أجل إنجاز مشاريع تسعى من خلالها إلي تلبية حاجيات المرفق العام ، و لأن هذه العملية تنصب علي الملكية العقارية الخاصة فهي إجراء خطير مادامت الملكية هذه محمية بموجب المواثيق الدولية كإعلان حقوق الإنسان والداستاتير الدولية .

و في هذا الصدد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري لسنة 1996 علي أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل، قبلي و منصف "

و في هذا الإطار ظهرت مجموعة من النصوص القانونية الغرض منها القيام بعمليات نزع الملكية بصفة شرعية وكذا ضمان حقوق منزوعي الملكية، ف جاء قانون 91-11 المؤرخ في 2 أبريل 1991<sup>1</sup>. الذي تناول في مضمونه المبادئ العامة التي تضبط سير عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و قد استكمل هذا النص التشريعي بنص تنظيمي و هو المرسوم التنفيذي 93:186 المؤرخ في 27 يوليو 1993<sup>2</sup> و قد عدل هذا النص بموجب المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 27 أبريل 2005.<sup>3</sup>

1 - الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991 .

2 - الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 1993

3- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 الصادر بتاريخ 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية العدد 48 .

وجاء أيضا في المادة 22 من الدستور الجزائري 2020 يحدد القانون الأملاك الوطني:1  
تتكون أملاك الوطنية من أملاك عمومية وخاصة التي تمتلكها كل من الدولة الولاية البلدية  
وتسير الأملاك الوطنية وفق القانون .

تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بأنها عملية استثنائية لاكتساب أموال  
و حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلي نتيجة سلبية، و هذا إضافة  
إلي أن نزع الملكية يخول الإدارة صلاحيات إجبار المواطنين على التنازل عن أموالهم و  
حقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة الهيئات أو المؤسسات المختلفة بشرط أن تقصد عملية  
تتعلق بالنفع العام وأن تقدم تعويضات مسبقة و عادلة و منصفة .

تخضع إجراءات نزع الملكية إلى قواعد تضمنها تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية  
من تصرفات الإدارة ومن التجاوزات والالتباسات التي قد تمس بمصداقية الإدارة وتجرد  
عملية نزع الملكية من روحها و هي المنفعة العامة، و تعتبر هذه الإجراءات من المسائل  
المتعلقة بالنظام العام بحيث تؤدي مخالفتها لإبطال قرارات الإدارة و لقيام مسؤوليتها . و  
تتمثل الإجراءات العادية لنزع الملكية في خمسة مراحل

التصريح بالمنفعة العمومية هو إجراء أساسي يجب أن يبين أهداف نزع الملكية المزمع القيام  
بها <sup>1</sup> 2.

- التحديد الدقيق للأملاك المطلوب نزعها و هوية مالكيها

- تقرير شامل عن الحقوق و الأملاك محل النزع

- إقرار إداري بقابلية الأملاك للتنازل

1- المرسوم الرئاسي رقم 20-251 المؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق 15 سبتمبر 2020 الجريدة الرسمية  
العدد 54 ص 10

2- المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 05-248 على مايلي" بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح  
بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيابة  
الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية .....

- قرار إداري بنقل ملكية العقار إلى ملكية الدولة و هو قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية إن القانون الأساسي الجزائري عند انتهاجه وسيلة نزع الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة، اهتم بوضع تدابير و إجراءات وقائية من شأنها حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالشرعية أثناء القيام بهذه العملية هذه اللامشروعية التي قد تظهر من خلال :

#### أ - ملائمة المنفعة العامة

إن قانون 91- 11 قد أعطي للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تحديد المنفعة العامة، و نصت المادة الثانية منه على بعض العمليات التي تكتسي طابع المنفعة العامة، و هذا على سبيل المثال و ليس الحصر وهي<sup>1</sup>:

. عمليات التعمير و الهيئة العمرانية

. عمليات التخطيط

و لهذا فإن قيام المنفعة العامة هو الركن الأساسي الذي يرتكز عليه قرار نزع الملكية و بدونه لا يكون لهذا القرار أي كيان قانوني، هذه المنفعة التي عرف مفهومها و ما يزال يعرف تطورا مستمرا يجعل سلطة الملائمة للإدارة واسعة في تحديد هذا النفع العام، مما قد يؤدي في كثير من الأحيان إلى تعسف الإدارة بتحريك إجراءات نزع الملكية ، فهل يعني هذا أنه تحت عنوان المنفعة العمومية قد ينتهك حق الفرد في الملكية الخاصة ؟

نبحث أولا في الاجتهاد القضائي الفرنسي الذي وضع حد لتوسيع السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة و هذا بموجب النظرية التقييمية ، بحيث أصبح القاضي يراقب مجال الملائمة للإدارة في تحديد المنفعة العامة و يحل محل الإدارة في تقييم و تقدير أن محاسن و مساوئ المشروع تناسب المنفعة العامة المصرح بها، و لا يمكن التصريح

1- القانون 91- 11، المؤرخ في 27/04/1991 ، المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، جريدة رسمية 16 بتاريخ 1991/05/08 .

بالمنفعة العامة إلا إذا كان المساس بالملكية الخاصة والتكلفة المالية للمشروع و المساوي الاجتماعية لا تفوق المنافع الناتجة عنه.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية نجد سلطة الإدارة واسعة في تقدير النفع العام، و لكن للحد منها غالباً ما نجد الإدارة تقوم بوضع أطر و قواعد لتطبيق مبدأ المشروعية عن طريق مناشير و توجيهات هي ملزمة باحترامها و في هذا الإطار نجد التعليمات 07 المؤرخة في 11 / 05 / 1994 تبنت صراحة النظرية التقييمية إذ جاء فيها أنه لا يمكن أن يكون للمشروع طابع المنفعة العمومية إلا إذا كانت مساوئه بالمقارنة مع المساس بالملكية الفردية والقيمة المالية لإنجازه و الأضرار الاجتماعية المنجزة عنه أو المساس بمنافع عمومية أخرى لا تفوق المنافع التي يحققها المشروع.

وفي إطار البحث عن النصوص القانونية التي تدعم سلطة القضاء في مراقبة السلطة التقديرية للإدارة في تحديد المنفعة العامة نجد القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة قد كرس مبادئ قانونية جديدة أوجب علي الإدارة احترامها و تطبيقها

و من خلال كل ما سبق نخلص إلى أن القرار الإداري الذي لا يهدف إلى التصريح بالمنفعة العمومية ولا يخضع لهذه لقواعد يعتبر غير مشروع تعدت من خلاله الإدارة علي حقوق و مراكز الملاك.

و من بين القرارات القضائية التي تؤكد علي قدسية هذه الحقوق نجد القرار رقم 62458 المؤرخ في 19 مارس 1991 جاء فيه "من المقرر أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية

1 - و بتطبيق القضاء الفرنسي للنظرية التقييمية تبني معايير جديدة إزاء المشروع المزمع إنجازه أين أخذ في الحسبان أهمية المصاريف التي يتطلبها المشروع و هو ما تم عن طريق القرار المبدئي المتعلق بالمدينة الجديدة الشرقية الجديدة المؤرخ في 28 ماي 1971 .

" qu'une opération ne peut être également déclaré d'utilité publique si les atteinte à la propriété privé de coût financier , et éventuellement les inconvenient d'ordre sociale qu'elle comporte ne soit pas excessif eu égard à l'intérêt quelle présente "

قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها ، إذ كانت هذه القائمة لا تتجم عن التصريح بالمنفعة العمومية و من ثم فإن مقرر الوالي في . قضية الحال . لنزع الملكية من أجل حيازة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلي تحقيق المنفعة العامة و لا إلي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية المشار عليها أعلاه<sup>1</sup>

و في قرار آخر صادر بتاريخ 13 / 04 / 1998 تحت رقم 157362 أكدت الجهات القضائية المختصة ذلك جاء فيه " من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير .... و لما كان ثابتا في قضية الحال بأن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية . لإنجاز مشروع ذو نفع عام . قد جزئت للخواص و سمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم 91 - 11 و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المطعون فيه " و لما كان إجراء استثنائي يمس بحقوق و ممتلكات الأفراد اوجب المشرع الإدارة باحترام مجموعة من الشكليات، فأحيانا يشترط من الإدارة أن تسبب قراراتها ، و قد يكون التسبب إجراء شكليا جوهريا عندما تتطلب ذلك طبيعة التصرف الصادر عن الإدارة، و علي ذلك قضت المحكمة العليا بتاريخ 10 مارس 1991 بإبطال مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 10 جانفي 1987 لمخالفة المادتين 3 و 4 من الأمر الصادر في 25 ماي 1976 اللتان توجبان عليه تسبب قراره المتضمن نزع الملكية للمنفعة العامة ، وهذا بالإشارة إلي تحقيق المنفعة العامة و كذا إلى المقرر المصرح بالمنفعة العامة.

1 - أنظر ما يخالف هذا المبدأ في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 21 أبريل 1990 " من المستقر عليه أن القاضي الإداري غير مؤهل لمراقبة مدي ملائمة اختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد انجاز مشروع ذي منفعة عامة ومن ثم فإن النعي علي القرار المطعون فيه بأن صفة المنفعة العامة غير مقدرة في غير محله " ورد هذا للقرار في نشرة القضاة العدد 54 صفحة 186

\* كما أشارت المادة 33 من قانون 91-11 إلي أن كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، جاء المشرع بهذا النص لمنع تعسف الإدارة في استعمال ما لها من سلطة في تقدير النفع العام و قد تتجلى هذه الحالة من خلال طلب النزع التام الذي يتقدم به صاحب الملكية المنزوعة لأجل نزع الجزء المتبقي من الملكية إثر النزع لمنفعة العمومية بسبب عدم قابلية الجزء المتبقي، و قد نصت عليه المادة 22 من القانون السالف الذكر ، و لأن القانون لم يحدد المعايير التي يجب أن يبنى عليها هذا الطلب لكي تصبح المطالبة بالنزع التام مؤسسة ، فإنه يثار التساؤل إذا رفضت الإدارة إتمام نزع الجزء المتبقي من الملكية باعتبار ما لها من سلطة للملائمة فهي التي تحدد المساحة التي تحتاجها للمنفعة العمومية إن رفض الإدارة هذا يدخل في نظرية التعسف و الذي أشارت إليها المادة 33 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

ب: اللامشروعية الناجمة عن عدم احترام الإجراءات نزع الملكية و التعويض .

لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لابد للإدارة و هي بصدد نزع الأملاك العقارية و الحقوق المرتبطة بها من احترامها و مراعاتها لأنها تشكل ضمانات لحقوق الأفراد، وفي حالة عدم احترامها يشكل مساسا بهذه الحقوق و يجعل هذه القرارات معيبة بعيب تجاوز السلطة و دون التطرق لتفاصيل هذه الإجراءات يمكن ملاحظة ما يلي :

لكون نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول علي العين المراد نزع ملكيتها من مالكةا الأصلي، لأن المشرع يفرض علي الإدارة محاولة الاقتناء بالتراضي و يقع عبء إثبات ذلك علي المستفيد من إجراء نزع الملكية، و قد ورد ذلك صراحة في نص المادة 2 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 93-186 على أساس أن ذلك من النظام العام إذ يمكن للقاضي قد يثيره من تلقاء نفسه .

يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلي النشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، التبليغ لكل واحد من المعنيين وهذا ما ورد في المادة 11 من قانون 91-11 و عليه إذا لم تحترم هذه الإجراءات يكون القرار غير مشروع يقع تحت طائلة البطلان.

قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي إذا كانت الأملاك والحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة وبموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني و وزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو أكثر<sup>1</sup> و بالتالي فإن القرار الذي لا يحترم هذه القاعدة يعتبر غير مشروع.

قد تتحرف الإدارة في استعمال سلطتها و الذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات و مثال لهذه الصورة هو لجوء الإدارة المختصة إلي استعمال إجراء الاستيلاء من اجل البناء مرافق عامة بدل إتباع الإجراء القانوني السليم وهو نزع الملكية للمنفعة العامة ، قرار المجلس الأعلى الغرفة الإدارية . الصادر في 02 جويلية 1965 قضية شركة عين فكرون ضد الدولة<sup>2</sup> و يظهر أن بعد ما قامت الإدارة بالتصريح بالمنفعة العمومية أصدرت قرار الاستيلاء حتى تضع يدها علي الأموال دون استيفاء شرط التعويض .

حاولت الحكمة العليا في عدة مناسبات الحد من تصرفات الإدارة التي كانت تتعسف في نقل الملكية بدون تقديم التعويض القانوني أو إيداع مبلغ الخزينة العمومية ، ففي قرارها الصادر 04 أفريل 1978 السيد زواوي بوجمعة ضد والي ولاية عنابة يقضي القرار بأن اليد علي الأموال من قبل الإدارة بدون القيام بإيداع مبلغ التعويض يشكل اعتداء مادي.

### الفرع الثاني : الاستيلاء و الشغل الغير مشروعين

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 93 . 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق

القانون رقم 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة

2 - جاء فيه " تلغي المحكمة العليا قرار الاستيلاء الصادر عن والي ولاية الجزائر علي أساس القصد من هذا الاستيلاء هو الحصول علي قطعة أرض محل نزع الملكية بدون ايداع مبلغ التعويض

أحيانا تكون إجراءات نزع الملكية الطويلة و البطيئة عائقا أمام تنفيذ الإدارة أشغال للمنفعة العامة أو لسير المرفق ماء، أو وجود حالة استعجال قصوى لظروف استثنائية كما حدث إثر زلزال بومرداس في 21 ماي 2003، الأمر الذي يستدعي ربما الاستيلاء أو شغل عقار أو عقارات تابعة للأفراد ورغم أن هاذين الأسلوبين من الأساليب الجبرية والتي فيهما مساس بحق من الحقوق الأساسية، إلا أنه استثناء يجوز للإدارة القيام بهما وهذا بموجب نصوص قانونية محددة و كل استعمال لهاذين الأسلوبين خارج الحدود المقررة قانونا تشكل حالة من حالات التعدي علي الملكية العقارية الخاصة.

سنتطرق للجانب اللامشروع لكليهما الاستيلاء والشغل الغير مشروعين

### الاستيلاء الغير مشروع

قد تستدعي الضرورة تنفيذ أعمال المنفعة العمومية علي الفور بما يتعارض مع اتخاذ إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، وبالتالي تقوم الجهة القائمة علي تنفيذ

المشروع بالاستيلاء الفوري علي العقارات اللازمة لتنفيذه أو الاستيلاء علي أجزاء معينة من عقارات معينة.<sup>1</sup>

وهي وسيلة مثلها مثل نزع الملكية للمنفعة العمومية ترمي إلي إجبار المواطنين علي التنازل علي أموالهم نصت عليه المادة 679 من قانون المدني كما يلي " يتم الحصول علي الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون . إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجال و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي ، الحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء ولا يجوز الاستيلاء بأي حال علي المحلات المخصصة فعلا للسكن "

1 - أنور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المكتب الجامعي الحديث ، ص 75 ، تاريخ النشر: 2020-11-02.

والاستيلاء قد يكون تمهيدي يمهد لنزع الملكية ، و هو إجراء مؤقت بطبيعته عكس نزع الملكية فهو إجراء دائم ، و يكون للجهة الطالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر على العقارات التي تقرر لزومها للمنفعة العامة، والهدف منه هو تمكين الإدارة من العين فعلا حتى تتم إجراءات نزع الملكية.

كما يكون الاستيلاء مؤقتا، بأن تضع الإدارة يدها جبرا علي المالك علي عقار المملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار، و ذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء.<sup>1</sup> ووضع الإدارة يدها علي العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونا و يظل صاحب العقار طوال فترة الاستيلاء عليه . و يحدث الاستيلاء المؤقت في الحالات التالية:

. حالة الاستعجال و الضرورة التي تكشف عن ظرف قهري يتطلب التدخل السريع كالحرائق الزلزال ، الفيضانات، تفشي الأوبئة.

. حالة الظروف الاستثنائية كالحروب ، الاضطرابات الأمنية ويكون الاستيلاء المؤقت في حالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، و علي ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه مع نية رده في نهاية المدة المحددة<sup>2</sup> .

أما الشروط الاستيلاء محددة في المادة 679 من القانون المدني:

. الاستيلاء قد يكون فردي أو جماعي

. أن يكون كتابيا

. تحديد الأموال المعنية

. تحديد المدة المقررة للاستيلاء

. كيفية التعويض

<sup>1</sup> - عبد الحكم فودة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الفكر العربي ، ، 1992 ، ص 143،

2 - حسين عثمان محمد عثمان، نفس المرجع السابق، ص 372 .

ويلاحظ أن هذه الإجراءات مبسطة ، و لم تتطلب لا تعويضا مسبقا و لا تدخل إجباريا للقضاء قبل نقل الملكية الأمر الذي يؤدي بالإدارة في بعض الحالات الي استبدال نزع الملكية بالاستيلاء ، إلا أن القضاء تقطن لهذا الاستبدال و اعتبره كانحراف بالإجراءات أو بصورة عامة كانحراف السلطة، ففي القرار الصادر عن المجلس الأعلى الغرفة الإدارية بتاريخ 03مارس 1967 قضية بابوفا ضد الدولة والقرار الصادر بتاريخ 02جويلية 1965 قضية شركة غين فخارين ضد الدولة للذان أعادا تكييف الوقائع من الاستيلاء إلي نزع ملكية مع استبدال النصوص القانونية المستند إليها.

و في قراره مجلس الدولة الصادر في 14جويلية 1989 قضية بوصبع ضد والي ولاية الوادي الذي قضي بإعادة تكييف الواقعة إلي استيلاء بدل نزع الملكية لعدم احترام و إتباع الإجراءات لكون أنه لم يتخذ أي مقرر لنزع الملكية وأنه لم تتخذ أي إجراء التقييم عن نزع الملكية من طرف نازع الملكية .

وتنص 681 مكرر 3" يعد تعسفيا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 و ما يليها أعلاه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء "

و يعتبر الاستيلاء غير مشروع علي ملكية عقارية كل استيلاء تقوم به الإدارة خارج الإطار القانون المدني و قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية .

وعرف الفقه الإداري الاستيلاء غير مشروع علي الملكية يتحقق عندما تمس الإدارة حق الملكية العقارية لشخص خاص عن طريق استيلاء دون احترام شروطه.

ويتجسد حالة الاستيلاء غير المشروع علي الملكية من خلال عناصره:

❖ عملية الاستيلاء و يقصد بها كل عملية حجز أو المصادرة، وضع اليد كل أو جزء من الملكية الخاصة و لو كان مؤقتا.

أن يكون الاستيلاء غير مشروع ، لقد حدد القانون المدني و قانون نزع الملكية الشروط و الإجراءات القانونية التي تسمح للإدارة بوضع اليد أو الحجز أو مصادرة ملكية

العقارية للأفراد وعليه فأي استيلاء يقع خارج هذه الإجراءات يعتبر غير قانوني و بالتالي غير مشروع ، كأن يقع علي المحلات السكنية فالاستيلاء المخالف لهذا الشرط يعد مخالف للقانون و غير مشروع، وفي قرار المحكمة العليا المؤرخ 12 جويلية 1986 تحت رقم 42136 "لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغول من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها ومن ثم فإن قرار والي ولاية عنابة المتضمن الاستيلاء علي هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون و متى كان ذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه "

❖ عدم إثبات حالة الضرورة والاستعجال لأنه يقع علي عاتق الإدارة ذلك، فإذا عجزت في إثباتها كنا أمام حالة من حالات الاعتداء المادي و هذا ما توصلت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراتها.

المشروع الفرنسي استعمل مصطلح *d'emprise* و التي تعني القرارات الإدارية المتعلقة بالغصب و الذي يعني قانونا وضع يد الإدارة علي عقارات الأفراد دون سند من القانون و ذلك بصفة دائمة أو مؤقتة<sup>1</sup>، و يتميز الغصب عن الاستيلاء في أن الأول يصيب الملكية العقارية الخاصة ، وهذا بسبب حيازتها مؤقتا أو نهائيا ، عكس الثاني الذي ينصب علي العقارات أو المنقولات غالبا مؤقتة.

### الشغل غير المشروع

و قد يحدث وأن تقتضي الضرورة استعمال أموال الأفراد لوقت معين من أجل القيام بأشغال هامة لتحقيق مهمة من مهام المرفق العام، وعليه فإن الأملاك العقارية تكون قصد

1 \* La compétence judiciaire s'impose lorsque l'administration s'est rendue coupable d'une emprise irrégulière c'est -à-dire lorsque sans titre juridique valable, elle a dépossédé un particulier d'une propriété privée immobilière. CharleDebbagh ,Contentieux Administratif, Précis, Dalloz, 1975. Page 84.

الاستعمال و ليس من أجل الاكتساب، كأن يستعمل قطعة ارض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي لتوقيف الشاحنات و الآلات و العتاد لمدة الأشغال ، كما يحدث في الكوارث مثلا كالفيضانات أين تقوم السلطات شغل أراضي خاصة بالأفراد بوضع السلع والإعانات..

هذه العملية كذلك تقتضي شروط و إجراءات بأن يصدر القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية بشغل القطعة الأرضية عن الوالي و ذلك بمقابل تحدده الإدارة بعد اتفاق أو بصورة انفرادية

يختلف الشغل المؤقت عن الاستيلاء لأنه يرمي إلي سير المرفق العام و لكن لإنجاز أشغال تعتبر من المنفعة العمومية .

و قد يكتسي الشغل حقا نهائيا وهذه الحالة يجب تقييم الأضرار المادية و الدائمة الناجمة هذا الشغل.

نذكر على سبيل المثال حق شركة الكهرباء والغاز في إقامة عمود في ملكية الأفراد وهذا بصورة دائمة وهذا مانص عليه القانون 85- 07 المتعلق بإنتاج و نقل و توزيع الطاقة الكهربائية و توزيع الغاز المواد من 15إلي 20 منه.

و رغم أن القصد من الشغل النهائي هو حرمان الأفراد من أموالهم مؤقتا لا يمكن اعتباره كنز الملكية وهذا حتى إذا كانت الإدارة مجبرة على إجراءات للتحقيق مشابهة للتحقيق المقرر في نزع الملكية.

و نفس الشيء يقال على شغل الأراضي رغم أننا في إطار بحثنا لم نعثر علي أي قرار يخص الشغل الغير مشروع ، فإن أي شغل للأراضي خارج حالات الضرورة أو دون تعويض صاحب العقار يعد تعسفي و غير مشروع.

**المبحث الثاني : أنواع الدعاوي الناشئة عن التعدي**

إن اللجوء إلي القضاء حق مكفول دستوريا لكافة الأشخاص وهو حق من الحقوق الأساسية التي يراعي المشرع الدستوري في كل دولة قانون وجود النص عليها و كفالته، و هذا ما نصت عليه المادة 140 من الدستور جزائري لسنة 1996 و تمثل الدعوى الوسيلة القانونية المشروعة للفرد والدولة للفصل في أي نزاع و تستعمل من طرف الأفراد للحصول علي ما يدعونه من حقوق في استرجاع الملكية وهذا موضوع المطلب الأول ، اما إلغاء القرار الغير المشروع الذي تضرر منه المخاطب به من خلال دعوى الإلغاء أو كما تسمى تجاوز السلطة في المطلب الثاني ، و حقه كذلك في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من عمل الإدارة و هذا في آخر مطلب أي الثاني .

**المطلب الأول : دعوى استرجاع الملكية**

يجيز القانون لملاك العقارات المنزوعة ملكيتهم للمنفعة العامة وأصحاب الحقوق ، طلب استرجاع الأملاك في حالة تخلف انطلاق الأشغال المصرح بها في قرار نزع الملكية، ويلجأ الملاك وأصحاب الحقوق إلي المطالبة باسترجاع الأملاك بعد انقضاء المدة لانطلاق المشروع المزمع انجازه في قرار النزع وتخلف الانطلاق الفعلي .

حيث تنص المادة 32 من قانون 91-11 أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعملية المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق" . 1

فيجوز طلب استرجاع الأملاك في حالة ما لم يتم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة بقرار التصريح بالمنفعة العمومية و بعبارة أخرى ، لم يقتضي القانون انجاز المنشآت نهائيا.

1-القانون 91 -11 ، المؤرخ في 1991/04/27 ، المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة،

والمطلوب من القاضي هنا تقدير مدي فاعلية انطلاق الأشغال و في حالة عدم الانطلاق الجدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا علي إرجاع الأملاك لأصحابها.<sup>1</sup> كما تنص المادة 10 من القانون المذكور أعلاه أنه علي الجهة المستفيدة انجاز مشروع المنفعة العامة في خلال 4 سنوات و إلا جاز بعدها للمالك الأصلي المطالبة باسترداد العقار المنزوع بمقابل مالي:

و قد استجاب القضاء الإداري لمثل هذه الطلبات في مناسبات عديدة نذكر علي سبيل المثال القرار رقم 71121 المؤرخ في 07 أبريل 1990 ".... و لما كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع و التي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة ، لم تلق التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ المقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون و متى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء المقرر المطعون فيه " و قد استقر مجلس الدولة علي هذا المبدأ في قراره المؤرخ في 25 اكتوبر 1999 تحت رقم 177767 في قضية (ب، س، ع) ضد ولاية سطيف أين استدلت في حيثياته بالقرار رقم 71121 المذكور أعلاه

و ألغي قرار والي ولاية سطيف المخالف لمبدأ المادة 32 من قانون 91-11 و قد فصلت المحكمة العليا في قضية بوصباغ علي ضد والي ولاية الجزائر في 17-01-1993 بأن القرار الخاص بنزع الملكية قد يصبح لاغيا، إذا لم يتم تنفيذه في المدة المنصوص عليها في القانون طلب إلغاء القرار لإعادة البيع لصالح المنزوع منه الملكية و ذلك خلال مهلة 30 يوما.

\* لكن هذا الحال بالنسبة للعقارات التي لم تلق التخصيص و لم تتطرق بها الأشغال بتاتا، فما هو موقف القضاء فيما يتعلق بالعقارات التي عرفت بداية أشغال، و لكنها توقفت لمدة تفوق الأربع سنوات القانونية ؟ فهل يمكن طلب استرجاعها طبقا للمادة 32 المذكورة أعلاه ؟

1- أحمد رحمانى، محاضرات في القانون العام، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ص 45.

الجواب لم نجده في قضائنا الجزائري ، ذلك أننا لم نعثر علي أي قرار أو اجتهاد مستقر عندنا في هذا الصدد أما في فرنسا<sup>1</sup> فالمسألة قد عولجت حسب حجم و أهمية الأشغال المنجزة قبل التوقف و نسبة انجازها بالنسبة للمشروع ككل ، وكذلك حسب مدة التوقف و نسبة الإدارة في الاستمرار في الأشغال أم إهمالها .

هذا مع العلم أنه يوجد في فرنسا تقنين خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، إذ يختص بالفصل في منازعاتها أساسا قاضي عادي يسمى قاضي النزاع ، أما طلبات التعويض عن النزاع فيختص بها القاضي الإداري، و يظهر هنا جليا تعقد هذا النظام بالنسبة للمتقاضي الفرنسي تقاده المشرع الجزائري بجعل قاضي النزاع هو قاضي التعويض و هو القاضي الإداري بموجب المعيار العضوي المكرس في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي والذي بسط التطبيق بالنسبة للقاضي و المتقاضي.

و الذي كرسته المادة 800 من قانون 08-09<sup>2</sup> مؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد بنصها " .... تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"

كما أن للمالك أو صاحب الحق العيني المنزوع ملكيته اللجوء إلي القضاء في حالة مخالفة الإدارة أو من يقوم مقامها الغرض المخصص له العقار المنزوع و المتمثل في مشروع ذو نفع عام ، كأن تستعمل الأملاك المنزوعة للأغراض غير تلك المصرح بها في قرار التصريح بالمنفعة العامة ، و المطالبة بإلغاء قرار نزع الملكية و استرجاع المالك الخاص لأمواله المنزوعة لاسيما بعد فشل محاولاته الودية في إقناع الإدارة استرجاع أملاكه

1- بوصوف موسي ، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 ، لسنة 2002 ، ص27

2- قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008

التي وجهت للغرض غير المخصص له دون أن تكون هناك دواعي موضوعية لانحرافها عن المشروع التي أعلنت عنه<sup>1</sup>

فالطلب يوجه أولا للإدارة المستفيدة من نزع الملكية قبل اللجوء للقضاء ، و ذلك لاستصدار القرار الإداري، أما المقابل المالي لاسترجاع العقار محل النزاع فيتم تقييمه بطريقة مماثلة للطريقة التي استخدمت في عملية نزع الملكية، أي مديرية الأملاك الوطنية مؤهلة في تقييم مبلغ إعادة البيع للمالك

و أخيرا و في حالة مالم يكن المال المراد استرجاعه في ذمة المستفيد من نزع الملكية كأن يتم التصرف فيه بالبيع مثلا لشخص آخر فالمالك يتمكن من الحصول علي تعويض بفعلي الضرر المادي و الضرر المعنوي.

### المطلب الثاني : دعوى الإلغاء ودعوى التعويض

#### دعوى الإلغاء:

هي دعوى قضائية ترمي إلغاء قرار إداري غير مشروع، و تعرف كذلك بأنها دعوى قضائية يطلب الطاعن بمقتضاها من القضاء الإداري مراقبة مشروعية قرار إداري و الحكم بإلغائه إذا تبين له أنه غير مشروع.<sup>2</sup>

وتأسيسا علي ما سبق يتولي القضاء الإداري رقابة مشروعية القرارات الإدارية وإعدام القرارات غير المشروعة وحتى وصف بأنه حارس المشروعية الإدارية و حاميتها، وإن احترام مبدأ المشروعية يؤدي أيضا إلى حسن إدارة المرافق العامة و سيرها و ضمان فعاليتها لتحقيق المشروعية

1 - وعلي جمال ، نزع الملكية للمنفعة العمومية بين التشريع و إجتهد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005 ، ص 82 .

2- علي خطار شنتاوي ، موسوعة القضاء الإداري الجزء الأول . دار الثقافة للنشر و التوزيع، سنة 2004، ص 276.

فإلغاء القرارات الإدارية<sup>1</sup> غير المشروعة يحقق المصلحة العامة و الخاصة علي حد سواء تستهدف دعوى الإلغاء تحقيق غاية تتمثل في حماية حقوق الأفراد و حرياتهم المشروعة فلا يعني ذلك أن حماية المصلحة العامة هي غايتها الوحيدة .

إن للقضاء دور هام في المحافظة علي الحقوق والحريات الأساسية للأفراد المعترف بها دستوريا ولما كان التعدي علي الأملاك لعقارية يمس بأهم حق و هو حق الملكية وهنا يتجلي دوره في مراقبة أعمال الإدارة للتأكد من شرعيتها، وتفحص ما إذا كان القرار أو العمل أو الإجراء المتخذ مشروعاً و يجيزه القانون مما قد يضطره إلي مراقبة أعمال الإدارة متى تجاوزت سلطتها في التمسك بالإجراءات القانونية.

و دعوى تجاوز السلطة الهدف منها هو حماية المواطن من تصرفات الإدارة ذات الطابع التعسفي والتي تخرج عن مبدأ المشروعية الذي يحكم جميع الأعمال القانونية، و لإلغاء القرار الإداري يرتكز المتقاضي علي الحالات التي كانت محل الدراسة في المبحث الأول و لكننا نرجع إليها باختصار وفق التصنيف التقليدي الذي أتى به لافييرو الذي يميز بين أربعة أصناف لعدم المشروعية وهي عدم الاختصاص ،عيب مخالفة الشكل والإجراءات، مخالفة القانون، الانحراف بالسلطة.

وسنحاول إسقاط وسائل الإلغاء هذه علي بعض أوجه التعدي والتي تجلت من خلال التطبيق اللامشروع لبعض الأنظمة خاصة نزع الملكية للمنفعة العامة،الاستيلاء وشغل الأراضي وكل ذلك بالتعرض لموقف القضاء الجزائري من خلال بعض الاجتهادات القضائية، و نظرا لكثرة النزاعات الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة المطروحة علي مستوى الجهات القضائية الإدارية و غزارة الاجتهاد القضائي في هذا المجال سنركز الدراسة

1 - تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في : دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية و المصالح غير المركزية للدولة علي مستوى الولاية ، البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية..... "

علي رقابة المشروعية من خلال دعوى الإلغاء بنزع الملكية للمنفعة العامة و سلطات القاضي الإداري في تحديد عناصر نزع الملكية للمنفعة العامة.

أولا يفهم من قانون 91-11 أن سلطات القاضي الإداري مقيدة في مجال تحديد المنفعة العامة ، بينما تملك الإدارة سلطة تقديرية واسعة لكن إذا اكتفي القاضي بهذه الوضعية فإن ذلك يؤدي في كثير من الأحيان إلي تعسف الإدارة ، خاصة و أن القانون لم ينص علي إمكانية الطعن في هذه القرارات المتعلقة

بعملية نزع الملكية سوي في اثنين و هما قرار التصريح بالمنفعة العامة في المادة 13 من قانون 91-11 و قرار قابلية التنازل في المادة 26 و هو القرار الذي يبين مبلغ التعويض، رغم أن المراحل التي تمر بها الإجراءات تكون عبر سبع قرارات إدارية و بمفهوم المخالفة أن المشرع لم يفتح طرق الطعن بالإلغاء في القرارات الباقية .

أما فيما يخص دعوى الإلغاء فيمكن تأسيسها علي إحدى الحالات و الشكل ، عيب مخالفة القانون ، الانحراف بالسلطة.

\* مراقبة الاختصاص : فقد يتجلي عدم الاختصاص في حالة اعتداء سلطة إدارية علي صلاحيات سلطة إدارية أخرى كأن يصدر قرار من الوالي في حين تقتضي العملية قرار وزاريا مشتركا.

\* مراقبة الشكل : أما عيب الشكل فقد يكمن في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري كالامتناع عن تعيين لجنة للتحقيق، و الاكتفاء بتعيين شخص واحد بدلا من لجنة تتكون من 3 أعضاء ، فإن للقاضي سلطة الإلغاء لعيب الشكل المحدد بالمادة 10<sup>1</sup> من قانون 91-11 التي أوردت البيانات الضرورية.

1 - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 عدلت بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 05-248 كما يلي " ..... أما بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي ، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي ، يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي : . أهداف نزع الملكية المزمع القيام به ....."

\* مراقبة الإجراءات : لقد وضع المشرع إجراءات قانونية لآبد على الإدارة وهي بصدد نزع الأملاك العقارية أو الحقوق المرتبطة بها مراعاتها وإلا جعلت قراراتها في هذا الشأن معيبة كعدم التبليغ، أو عدم إجراء تحقيق مسبق في حالة نزع الملكية العادية.

و علي هذا قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 116673 المؤرخ في 30 أبريل 1995 بأنه " من المستقر عليه قضاء أن منطوق الحكم أو القرار هو الذي يعد في حد ذاته ووحده الحكم خاصة إزاء حجية الشيء المحكوم فيه ومن ثم استوجب إلغاء القرار الذي أغفل في منطوقه ذكر السلطة العامة الواجب التنفيذ عليها للتعويض ومن جراء نزع الملكية لمنفعة العامة "

و فيما يخص إجراء تبليغ قرار نزع الملكية قضت الغرفة الإدارية في قرارها رقم 91487 المؤرخ في 24 ماي 1992 بأن مقرر والي ولاية تيزي وزو المؤرخ في 29 نوفمبر 1986 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمشروع بناء محطة بنزين ونزع ملكية الأرض المتنازع عليها من أجل المنفعة العامة .

والذي يعد قرارا فرديا كان يجب تبليغه للطرف الذي انتزعت منه ملكيته، و أن هذه الشكلية لم تحترم في دعوى الحال حتى ولو تم نشر هذا المقرر في جريدة الشعب <sup>1</sup>

\* كما يمكن تأسيس الدعوى على مخالفة القانون إن تجاهلت الإدارة قاعدة قانونية كالإشهار الإجباري مثلا أو عند تصريحها على المنفعة العامة دون إثبات وجودها .

\* تؤسس الدعوى أيضا على الإنحراف بالسلطة الذي يظهر غالبا في شكل استبدال الإجراءات ففي قرارها المحكمة العليا المؤرخ في 2 يوليو 1965 شركة عين فكرون ضد والي ولاية المدية استبدال إجراء نزع الملكية بإجراء الاستيلاء المؤقت .

و تعتبر مشوية بعيب الانحراف في استعمال السلطة كل القرارات الإدارية التي تستخدم صلاحيات السلطة العامة لأغراض لا علاقة لها بالنتفع العام لأن كل محاولة من

1 - وعلي جمال ، نفس المرجع السابق،ص 87 .

الإدارة الاستيلاء أو نزع العقارات خاصة لا ترمي إلى تحقيق المنفعة العامة تكون باطلة لأن الهدف منها هو إنشاء مشروعات جماعية الغرض منها تحقيق النفع العام و لما كان هذا الإجراء بهذه الخصوصية فقد سن له القانون إجراءات خاصة إتباعها و كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا و عديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء.

و من بين القرارات القضائية التي ذهبت إلى تأكيد هذا الطرح القرار رقم 62458 المؤرخ في 10 مارس 1991 بأنه من المقرر قانونا أن الوالي يحدد بموجب قرار نزع الملكية قائمة القطع أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، وإذا كانت هذه القائمة لا تنجم عن التصريح بالمنفعة العامة ومن ثم فإن مقرر الوالي في قضية الحال لنزع الملكية من أجل حيافة الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن يشير إلى تحقيق المنفعة العامة ولا إلى أي مقرر مصرح بالمنفعة العامة يعد مخالفا للمقتضيات القانونية لمشار إليها أعلاه ."

\*ولضمان عدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض، ضمن المشرع لكل المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بمبلغ التعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع دعوى أمام القضاء يطعنوا في هذا التقدير ويطالبوا بإجراء تقييم آخر، وعلى هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دورا مهما للغاية، كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية ، ونقطة الحسم في هذا كله والوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف.

و فيما يخص آجال رفع الدعوى فقد فرض المشرع آجال قصيرة لقبول دعوى الإلغاء فألزم المتقاضى أن يرفع دعواه خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة و هذا ما ورد في المادة 13، و15 يوم من تاريخ تبليغ قرار قابلية الأملاك للتنازل نصت عليها المادة 26 ، و فرض المشرع أن تفصل الجهة القضائية في الطعن حسب

الإجراءات السريعة و هذا خلال شهر و يترتب عن ذلك أن المشرع قد ألغى إجراءات الصلح الواجب إتباعها طبقا للمادة 169-3 في كل الطعون المرفوعة أمام الغرفة الإدارية لدي المجلس و كذلك التظلم المسبق الواجب احترامه طبقا لنص المادة 275 ق إ م .

أما الجهات القضائية المختصة فتخضع لأحكام المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية . أما فيما يخص وقف التنفيذ فمبدئيا مخاصمة القرار الإداري لتجاوز لسلطة لا تؤدي إلي وقف تنفيذه و مرد ذلك للطابع التنفيذي الذي يتمتع به القرار و هو مبدأ ينتج عن قرينة المشروعية المفترضة فيه. هذا المبدأ نصت عليه المادة 170 -11 من ق إ م بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المجلس القضائي و بمفهوم المخالفة لما نصت عليه المادة 283 : 2 من ق إ م بالنسبة لدعاوى الإلغاء المرفوعة أمامه مجلس الدولة .<sup>1</sup> يوجد استثناء لهذه القاعدة بحكم القانون و يتعلق الأمر بدعوى

الإلغاء المرفوعة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المجلس ، فرغ هذه الدعوى من شأنه وقف تنفيذ القرار المخاصم المصريح بالمنفعة العامة ، و هذا ما نصت عليه المادة 13-3 من قانون 91-11<sup>2</sup> و التي جاء فيها أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدي المحكمة المختصة و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار الإداري المصريح بالمنفعة العامة .

\* نفس الشيء يقال علي رقابة القاضي الإداري علي إجراءات عملية الاستيلاء أو شغل الأراضي فما دام القانون قد سن الإجراءات القانونية اللازم إتباعها ، و أي تجاهل لهذه الإجراءات يعرض قرارها للطعن فيه بالإلغاء، و جاء في القرار الصادر بتاريخ

1 - أما قانون الإجراءات المدنية الجديد فقد حسم الأمر في نص المادة 833 " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ، مالم ينص القانون علي خلاف ذلك غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري " أما بالنسبة للإستئنافات المرفوعة أمام مجلس الدولة نصت المادة 912 علي يجوز للمجلس أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها

2- تنص المادة 13 - 3 من قانون نزع الملكية علي ".... و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصريح بالمنفعة العمومية

20 أكتوبر 1984 " من المقرر قانونا أن نظرية الشغور مبنية علي أسس محددة قانونا كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة، و لما كان ثابتا في قضية الحال أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء علي المحل لصالح شخص طبيعي معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملك الشاغرة دون الإثبات بدليل علي حالة الشغور هو وحده كاف لتأسيس قراره فإنه بتصرفه علي النحو المذكور كان قراره مشوبا بتجاوز السلطة ، استوجب إبطال أمر الاستيلاء علي المحل لمتنازع فيه .

و آجال رفع هذه الدعوى و الجهة المختصة للفصل فيها فهي مقررة وفق القواعد العامة الواردة في القانون الإجراءات المدنية.

### دعوى التعويض :

دعوى التعويض الإدارية من الدعاوى الأكثر قوة وقيمة قانونية لما توفره من حماية للحقوق و الحريات الخاصة بالأفراد في مواجهة سلطات و أعمال الإدارة العامة الضارة، و جاءت تجسيدها و تطبيقا للنظام القانوني لنظرية المسؤولية الإدارية .

و تتسم دعوى التعويض علي أنها من دعاوى القضاء الكامل حيث تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الحالي علي " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو احدي المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها..... المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة و الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الرامية لطلب التعويض "1

1 - عوادي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2004 ، ص 259 .

كما أن سلطات القاضي في دعوى التعويض واسعة بالمقارنة مع سلطاته في دعاوى القضاء الشرعية<sup>1</sup> حيث تتعدد سلطات القاضي من سلطة البحث و الكشف عن وجود الحق الشخصي لرفع هذه الدعوى والبحث عن الحق الذي لحقه الضرر نتيجة نشاط الإدارة ثم تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض.

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وذاتية لأنها تهدف إلى التعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المركز القانونية لرافعها، وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية تعرف المسؤولية علي أنها الحالة القانونية التي تلتزم الدولة أو إحدى مؤسساتها بدفع تعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسببت فيها للغير بفعل الأعمال الإدارية المشروعة أو غير المشروعة.

يلعب القاضي دورا هاما في إصلاح الأضرار التي تسببت فيها الإدارة<sup>2</sup> سواء نتيجة أخطاء موظفيها أو بسبب الإخلال بالتزاماتها التعاقدية أو في إطار ما يعرف بالمسؤولية الإدارية في حالة مخاطر الجوار أو بالأشغال العمومية و ذلك عن طريق القضاء بمبلغ للتعويض . و عليه فإن كل محاولة من الإدارة في الاستيلاء أو النزع لعقارات خاصة لا ترمي إلي تحقيق النفع العام تكون باطلة ، تعدت الإدارة من خلالها علي حقوق و مراكز الملاك و تعد اعتداء مادي يرتب مسؤوليتها.

وحق الطرف المتضرر فيطلب التعويض عن طريق دعوى التعويض ويمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات التالية :

1 - عوايدي عمار ، نظرية المسؤولية الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، سنة 2004 ، ص 259 .  
2- تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد علي أنه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في .....دعاوى القضاء الكامل .."

أولاً : حالة التعدي المادي على الأملاك العقارية التابعة للفرد كان تستولي على عقاره دون أن تكون حاجة لذلك و دون أن تستند في ذلك لنص قانوني و دون أن تتبع الإجراءات اللازمة أي أن تتعسف الإدارة فقط .

ومن الأمثلة العملية في هذا المجال ما قضت به الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الشلف في قضية "م" ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية عين الدفلى ،أين طالبت المدعية بإلزام المدعى عليها بأن تدفع لها مبلغ 1.958.400,00"دج "مقابل قيمة القطعة الأرضية المحتلة، ومبلغ 200.000,00 دج مقابل حرمانها من استغلال حقوقها العقارية، مؤسسة دعواها على أنها مالكة لقطعة أرضية بسندات رسمية وأن البلدية قامت بالتعدي والاستيلاء عليها، وهذا بشق طريق في ملكيتها واستولت على مساحة 20 آر و 40س، وقد وعدتها البلدية بتعويضها بقطعة مماثلة ولكنها لم تفعل، وقد اعتبرت الغرفة الإدارية في تأسيسها أن تصرف البلدية يعتبر تعديا وبالتالي قيام مسؤوليتها ما دامت لم تقدم أي وثيقة لتبرير تصرفها ،بالإضافة إلى تقرير الخبرة الذي أمرت به الغرفة والذي يؤكد عملية التعدي، أين قضى المجلس بإلزام بلدية عين الدفلى بأن تدفع للمدعية مبلغ 979.200,00"دج " كتعويض عن التعدي على ملكية المدعية.

ثانيا : حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير مبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا. على أنه «من المقرر قانونا بالمادة 124. 1 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض و لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء

1 د/ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج 2، دم ج، ط 1999 ، ص: 60، 61

و محضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف».

ثالثا : قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة أسس التعويض في هذه المسؤولية تختلف عن أسس المسؤولية المدنية ، لأنه لا يعوض في المسؤولية الإدارية علي أساس المخاطر لا يعوض عن الضرر إلا إذا وصل درجة من الجسامة و هذا تكريسا لمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ففي حالة ما إذا تم الإستيلاء علي عقار مملوك للفرد أو شغله لمدة معينة فإنه من حق طلب التعويض علي أساس ما فاتته من كسب و ما لحقه من خسارة.

كما نصت المادة 681 مكرر3 من القانون المدني<sup>1</sup> ".... يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب و مكافأة العمل و الرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح هي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاعا مع استفادة العامة منه مما يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة بالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به و يمنح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الإستيلاء في نقص القيمة .

تجدر الإشارة أن المحكمة العليا قد استقرت على اعتبارها أن مخالفة هذا الإجراء تشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة و يمكن القاضي طرد الإدارة من العقارات المستولي عليها.

1 - المادة 681 مكرر3 من القانون المدني "اضيفت بالقانون رقم 88-14 . المؤرخ في 03 مايو 1988 ' (ج-18 ص751) .

## الفصل الثاني

تعدي الأفراد على الملكية

العقارية الوطنية

إن ظاهرة التعدي على الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد ليست بالجديدة ، فمنذ الاستقلال كانت البداية عن طريق الاستيلاء على أملاك المعمرين الذين غادروا البلاد وتركوا وراءهم أراضي وعقارات مبنية و غير مبنية ، و كذلك أراضي فلاحية و مستثمرات ومزارع كثيرة ، ضنا منهم أنهم استرجعوا أراضيهم المسلوقة منهم من طرف المستعمر ، ورغم أن الدولة قد أقرت قانونا خاصا بهذه الملكية و لمعالجة وضعية هذه الأملاك الشاغرة فبموجب الأمر 62 -20 و الأمر 66 -102 آلت ملكية الأملاك الشاغرة للدولة 1، أو وضعت تحت حماية الدولة إلا أنه تم الاستيلاء على بعضها بوضع اليد عليها بغرض التملك .

وظاهرة التعدي هذه تتجلى في عدة مظاهر منها من يقوم بحيازة أملاك تابعة للدولة وهو يعلم بذلك فشغلها لفترات طويلة يقيم عليها ما يشاء من المنشآت و البنايات ، حتى تكون له الاعتقاد أنها ملكه يتصرف فيها تصرف المالك في ملكيته، و سكوت الإدارة في غالب الأحيان على هذا الاستيلاء عزز هذا الاعتقاد.

وهناك من يضم العقار المجاور لملكيته ضنا أنه لا مالك لها ودون أن يبحث في أصل ملكيتها، أو أن يقيم بناء على أرضه فيوسعه على حساب أرض الدولة المجاورة لأرضه دون احترام رخصة البناء المقدمة له هذا في غياب الرقابة البعدية للمنشآت من الهيئات المختصة . وهناك من يقوم بشغل و استغلال هذه الأموال دون ترخيص من جهة الإدارة يجيز لهم مثل هذا الشغل.

والظاهرة الأخيرة اللافتة للانتباه هي ظهور مدن بأكملها وأحياء وأبنية قصديرية ومنشآت من العدم في مناطق عديدة من البلاد تفقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال وهي البنايات الفوضوية أو الأحياء القصديرية المقامة عقارات ملك للدولة.

1.-أمر رقم 66-201 ، مؤرخ في 06 مايو 1966 ، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، (ج.ر العدد 36 )، السنة 1966.

أصبحت البناءات الفوضوية وغير الشرعية التي أنجزها عدد من المواطنين بطريقة غير قانونية على مساحات سياحية بلدية سوق الثلاثاء الواقعة على شريط ساحل الغربي لتلمسان أين تجري تربصنا الميداني تهدد ما لا يقل عن 100 هكتار من الفضاءات والمناظر السياحية والطبيعية الجميلة المتمثلة أساسا في مرتفعات وغابات وشواطئ رملية وصخرية، في الوقت الذي ستعتمد فيه هذه المنطقة كأحد القواعد السياحية بالولاية. وينتظر أن تطبق قوانين ردية وعقابية ضد المتمردين على هذه المساحات تطبيقا للمراسيم التنفيذية أهمها المرسوم الصادر العام 1988 المتعلق بقوانين التوسع السياحي وحماية المناطق السياحية.

فبعد أن كانت البيوت القصدية محصورة في أعداد قليلة و أحياء معينة ، انتشرت اليوم في معظم أنحاء الوطن بأعداد هائلة، ورغم مجهودات السلطات لمكافحة الظاهرة و الحد من انتشار هذه البناءات إلا أنها ظلت تنمو كالطفيليات

إن هذه الظاهرة كانت موجودة، لكن العديد من الأسباب قد ساهمت في تفاقمها و تزايدها في السنوات الأخيرة الشيء اللافت للانتباه،و لعل الأسباب الأمنية كانت في المرتبة الأولى بالإضافة إلي أسباب أخري اجتماعية منها وأسباب إدارية هذا ما سنتطرق له في المبحث الأول.

و تقاديا لهذه الأعمال الغير مشروعة أدي بالمشرع الجزائري إلي إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتي تبين كيف تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة بإبراز الأسس و قواعد اكتساب هذه الملكية لإضفاء صفة العمومية عليها منذ تفشي هذه الظاهرة لمعالجتها والقضاء عليها و سنتطرق إلي آليات حماية هذه الأملاك العقارية الفردية والوطنية وهذا في المبحث الثاني .

كما سنبين هذه آليات وأساليب مختلفة لحماية هذا الحق وتتمثل الحماية الإدارية بمجموعة من الإجراءات الإدارية والحماية الجزائية اللتان يسعى من ورائهما إلي حماية حق الملكية العقارية .

## المبحث الأول : أسباب وموقف المشرع الجزائري من ظاهرة التعدي على الملكية العقارية الوطنية

إن تضافر العديد من الأسباب كان وراء تفشي ظاهرة التعدي علي العقارات التابعة للدولة و لعل تأثير بعضها كان كبيرا بالمقارنة مع الأسباب أخري وهي عديدة سنتناول أهمها كالآتي :

الأسباب الأمنية في المطلب الأول والأسباب الاجتماعية والأسباب الإدارية وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى التنظيم القانوني لاكتساب الملكية العقارية الوطنية .

### المطلب الأول : أسباب التعدي على الملكية الوطنية

#### الأسباب الأمنية

عاشت الجزائر في السنوات الماضية حالة أمنية حرجة كانت وراء ظهور العديد من المشاكل والظواهر و نتيجة لتراكمات هذه الفترة أعلنت حالة الطوارئ و انشغلت السلطات باستتباب الأمن و بالقضاء علي هذه الجماعات الإرهابية الدخيلة

❖ أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في العشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة , مما جعل بعض القوانين الهامة تتأخر في الصدور لاسيما المتعلقة الرقابة البعدية و غيرها من القوانين المتعلقة بال عمران

❖ النزوح السكاني من الجبال و المناطق النائية و التي عرفت نشاطا مكثفا للجماعات الإرهابية إلي المدن الكبيرة بحثا عن الأمان ، هروبا من التهديدات العديدة من الجماعات الإرهابية إنفاذا لحياتهم و سلامة أهاليهم تاركين وراءهم ممتلكاتهم و أراضيهم الزراعية الخصبة ومصدر رزقهم و عيشهم ، لأن سكان هذه المناطق عانوا الويلات، و ما المجازر المرتكبة في هذه المناطق إلا دليلا علي حجم هذه المعاناة و منه عرفت المدن نموا سريعا.

### الفرع الاول : الأسباب الاجتماعية والأسباب الإدارية

التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط كانت من الأسباب التي ساعدت على التعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة.

❖ تدني المستوى المعيشي الذي يقاس بعدة مؤشرات اقتصادية، اجتماعية، ثقافية مثل الدخل، نسبة التعليم، المستوى الصحي، معدل الفقر.

❖ البطالة ففي غياب أي مصدر رزق مع غلاء المعيشة جعل الأفراد يقومون بشغل عقارات تابعة للدولة بصفة غير مشروعة لإقامة عليها أي نشاط تجاري و هذا ما نلاحظه في صائفة كل سنة علي السواحل البحرية حيث يقوم فرد أو عدة أفراد بتسيج منطقة معينة ليقيم عليها مقهى أو محل لبيع المأكولات الخفيفة، فمهما كان الدافع ومهما كانت مساحة المنطقة المستولي عليها فإن هذا يعد تعدي علي الملكية العقارية للدولة.

❖ النمو السريع الذي عرفته المدن الجزائرية من حيث الحجم و العدد نتيجة النمو الديموغرافي فقد تضاعف عدد سكانها ثلاث مرات خلال 20 سنة الماضية ، كما تضاعف عدد المدن التي يزيد عدد سكانها عن 100 ألف نسمة، وتشير الإحصائيات لسنة 2004 بأن عدد سكان المدن قدر بـ 59٪ بينما سكان الريف قدر بـ 41٪ ويلاحظ أن مدن الوسط أكثر نسمة من مدن الشرق والغرب وكانت التوسعات السكانية علي حساب أملاك الدولة .

❖ نزوح السكان بسبب التركيز على المدن في التنمية الاقتصادية ، كما نجد كذلك بعد المرافق الضرورية للمعيشة كالمدارس والمستشفيات عن الساكنين في المناطق النائية مشكل المواصلات كانت سببا لنزوحهم للمدن الكبيرة المجاورة أو القريبة فيقومون ببناء بنايات قصديرية علي عقارات تابعة للدولة تفتقر من أدني وسائل الحياة كالماء والكهرباء و مجاري صرف المياه علي أملاك البلدية أو غيرها من الهيئات التابعة للدولة

❖ أزمة السكن التي أرغمت المواطنين وخاصة الشباب المتزوج حديثا على بناء البيوت القصديرية، و لكن ما يلاحظ أن ترجع أسباب الانتشار الواسع للبيوت القصديرية إلى إدراك المواطنين لمدى تركيز الدولة لمجهوداتها للقضاء على هذه الظاهرة، إذ أصبحوا يبنون البيوت القصديرية في مواقع حيوية وإستراتيجية ملك للدولة للحصول سريعا على سكنات بعد أن قضوا سنوات طويلة في سكنات مستأجرة دون الاستفادة من السكن. و أصبحت عند البعض تجارة إذ كانوا بعد أن يحصلوا علي سكنات اجتماعية يعمدون إلي بيع بيوتهم القصديرية بمبالغ باهظة إلي مواطنين آخرين للاستفادة بدورهم لتظل الأزمة تراوح مكانها ، و قد تفتنت السلطات المحلية مؤخرا لهذه الممارسات، إذ يتم هدم كل البيوت القصديرية التي يتحصل أصحابها على سكنات وتستغل أراضيها حسب ما أكده الأمين العام لبلدية سوق أهراس في تجسيد مشاريع ذات منفعة عامة إن مشكل البناءات الفوضوية من أكبر و أخطر المشاكل الحالية خاصة و أنها تسكن في ظروف تتعدم فيها الشروط الأساسية للحياة ( الماء، الغاز، الكهرباء ) و في انعدام النظافة ساهمت هذه العوامل في انتشار الأمراض المزمنة والمعدية أحيانا كثيرة كما تشكل خطرا كبيرا في تزايد الجرائم المنظمة والمتاجرة بالمخدرات، و تعتبر من المناطق الخارجة عن نطاق المراقبة أو التي يصعب علي الأجهزة الأمنية متابعتها و ملاحظتها و الوصول إليها ، حيث يفضل البعض العيش بطريقة فوضوية لإخفاء جرائمهم و ممنوعاتهم .

سنت الدولة مجموعة من القوانين و التي تكفل الحماية القانونية للأملاك الوطنية بصفة عامة و الأملاك العقارية بصفة خاصة، و تحدد قواعد شغل هذه الأملاك ولكن في غياب جهاز تنفيذي لتطبيقها و توقيع رقابة صارمة عليها خاصة و أن هذه القوانين في وقت أصبحت فيه البناءات الفوضوية مشكلا عمرانيا فرض نفسه منذ ما يقارب ثلاثة عقود حالت دون توفير الحماية القانونية .

- ❖ تصرف الإدارة المحلية على مستوى البلديات في الأراضي بشكل عشوائي، وامتدت تبعات ذلك إلى المساس بالقطاع الفلاحي والمواقع غير المؤهلة للتعمير لوقوعها على شبكات نقل المياه الصالحة للشرب وقنوات نقل الغاز الطبيعي وخطوط الضغط العالي ، و لأمالك غير تابعة لها كأمالك الولاية أو أمالك الدولة
- ❖ عدم حصر الأمالك العقارية التابعة للدولة سواء التابعة للجماعات المحلية أو الجماعات الأخرى فنجدها غير مسجلة وغير معينة الحدود عرضة للاستعمال والشغل الغير شرعي
- ❖ سكوت الإدارة أو الهيئات المختصة علي التعدي علي أملكها سواء كان هذا السكوت بقصد أو بغير قصد بغرض المحاباة و المجاملة
- ❖ قلة أجهزة الرقابة المكلفة بمتابعة استغلال رخص الاستعمال و غيرها من الرخص أمالك الدولة التي تسمح بشغل هذه الأمالك، و التي تراقب حالات التعدي علي أمالك العقارية للدولة خاصة علي المستوى المحلي
- ❖ إن التعدي قد يكون في بعض الأحيان بفعل الإدارة نفسها أو بتهاون من موظفيها و في بعض الأحيان بتواطؤ منهم ، إن البلديات قد استحوذت علي أراضي فلاحية خصبة تابعة للدولة وقامت بتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها بصفة غير شرعية و دون أن تتدخل الهيئات المخولة قانونا لحماية أملكها<sup>1</sup>.
- ❖ تأخر إجراءات مسح الأراضي لأن مسح الأراضي كما عرفته المادة الثانية من الأمر 74-75 بأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و نوع العقار وحدوده وموقعه بدقة و هوية المالك الحقيقي للعقار و يشمل المسح الأمالك الوطنية الخاصة و العامة و عليه تستقر الملكية العقارية،<sup>1</sup> وهذا ما سمح للأفراد في العديد من المناطق غير الممسوحة بشغل أرضي تابعة للدولة .

- المنازعات العقارية ، عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، دار هومة ، 2006، ص 178 . 1

**الفرع الثاني :تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة**

إن مجرد إضفاء صفة العمومية علي الأملاك العقارية بإدراجها ضمن الأملاك الوطنية يصبح لها وضع قانوني خاص، و لهذا فإن المشرع الجزائري و لحماية الأملاك العقارية الوطنية من ظاهرة تعدي الأفراد عليها أصدر منذ الاستقلال مجموعة من النصوص القانونية تمكن الدولة بموجبها من اكتساب حق الملكية العقارية مباشرة بطرق خاصة بهذه الأملاك و أدرجها ضمن الأملاك التابعة لها و كما سن نصوصا لحماية الملكية العقارية هذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول.

كما بين الأسس و مبادئ فقهية الكفيلة بحماية هذه الملكية و تميزها عن الملكية العقارية الخاصة بالأفراد و التي تجعل المساس بها يخضع لإجراءات استثنائية.

**المطلب الثاني : التنظيم القانوني لاكتساب الملكية العقارية الوطنية وحمايتها**

يمكن للدولة أن تفتتي الأملاك عن طريق و هذا باللجوء إلى التعاقد مع الأفراد بالمعاملات العادية كالشراء، هذا النوع من الأملاك لا يثير أي إشكال وإنما الإشكال الحقيقي والصعوبة تثار في تلك التي يتم اكتسابها دون سند و هي الحالة التي أشارت إليها المادة 688 من القانون المدني " .. تعتبر أموالا للدولة. العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضي نص قانوني "1.

إذن يمكن للدولة أن تكتسب حق الملكية العقارية بمقتضي نص قانوني دون اللجوء إلي التعاقد، وكان ذلك بإصدار قوانين عدة و هذا منذ الاستقلال لاكتساب ملكية هذه العقارات وإدراجها ضمن الأملاك التابعة لها سواء بالنظر لطبيعة هذه الأملاك وأهميتها كالأنهار والغابات ،أو بالنظر لوضعيتها كالأماكن الشاغرة.

1 - الجريدة الرسمية العدد 37.

### الفرع الأول: النصوص القانونية المنظمة لاكتساب الملكية العقارية الوطنية

ومن أهم القوانين المتعلقة بالملكية العقارية الوطنية التي أصدرت منذ الاستقلال هي: \* الأمر 62 - 20<sup>1</sup> المؤرخ في 24 أوت 1962 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة ، كان أول تشريع أصدرته السلطة الجزائرية ليعالج الفراغ التشريعي الذي عرفته الجزائر بعد الاستقلال ، و كان يتعلق بطرق و وسائل سير و حماية و المحافظة علي الأملاك الشاغرة التي هجرها أصحابها فعلي الرغم من العراقيل التي طرحتها المادة 12 من اتفاقية أيفيان<sup>2</sup> المبرمة في 19 مارس 1962 القاضية بوجوب عدم استغلال مزارع المعمرين الفرنسيين إلا بعد تقديم مبلغ مالي كئمن لشراء هذه الأراضي ألا أن الحكومة الجزائرية ومن أجل تجاوز ذلك قامت بإصدار هذا الأمر، وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور إلا اعتبرت أملاكهم شاغرة و تؤول ملكيتها للدولة لكن هذا الأمر لم يعرف الأملاك الشاغرة و لتفادي هذا الفراغ جاء المرسوم 63-88<sup>3</sup> المؤرخ في 18 مارس 1963 تحت عنوان تنظيم الأملاك الشاغرة، و الذي عرف الأملاك الشاغرة في مادته الأولى<sup>4</sup> و حدد مدة شهرين لإعلان حالة الشغور لدمج هذه الأملاك المتخلي عنها من طرف الأجانب ضمن الأملاك الشاغرة.

1 - الأمر 62-20 الصادر بتاريخ 24-08-1962، الجريدة الرسمية رقم 12 لسنة 1962.

2 - إن المعمرين أو ما يعرف بالأقدام السوداء حاليا يطالبون باسترجاع عقاراتهم التي تركوها في الجزائر بعد استقلالها ، حيث رفع الرعية الفرنسي أرمون انتون دعوى لدى لجنة حقوق الإنسان للمطالبة باسترجاع أملاكه العقارية في الجزائر و صدر قرار علي إثرها في 01-11-2006 برفض طلبه علي أساس أن الجزائر صادقت علي العهد الدولي المتعلق بالحقوق السياسية و المدنية في 16 ماي 1989 و أنه أملاكهم تم تأميمها في 1962 و عليه فإن أحكام العهد الدولي لا تطبق بأثر رجعي و أفرت حق الدولة الجزائرية في تأميمها ، كما أنه الأقدام السوداء قاموا برفع حوالي 600 قضية للمطالبة بأملاكهم و عقاراتهم.

3 - الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 1963

4 - المادة الأولى من المرسوم 63 - 88 تنص " تعد أموال شاغرة المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري أو المالي أو الحرفي و كذلك المستثمرات الفلاحية عندما يلاحظ بتاريخ هذا المرسوم حالة الشغور أو أن المالك لم يمارس نشاطه أو استغلاله بدون مبرر شرعي

أيضا المرسوم 62-03<sup>1</sup> المؤرخ في 23 أكتوبر 1962 المتضمن تنظيم معاملات البيع والإيجار إذ نص في مادته الأولى منه علي أنه تمنع جميع عمليات البيع و الإيجار و كراء الأراضي التابعة للأملاك الشاغرة ، باستثناء التي أبرمت لصالح المجموعات المحلية و العمومية و لجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف السلطات العمومية.

\* المرسوم 63-168 الصادر في 9 ماي 1963 و الذي بموجبه وضعت تحت حماية الدولة أراضي الأشخاص الذين يشكلون خطرا أو يلحقون ضررا بالثورة الاشتراكية.

\* كذلك المرسوم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتعلق بتأميم لمنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية ، و عليه فإن العقود التي تم إبرامها بعد 01 جويلية 1962 و المنصبة علي حقوق عينية عقارية ، سواء تم تحرير العقود داخل الوطن.

أو خارجه دون مراعاة هذه الأحكام تعد باطلة، و عليه فإنه بالرجوع للمادة 05 من نفس المرسوم فإن العقارات التي كانت موضوع العقد أو العقود الباطلة تدمج ضمن الأملاك الشاغرة

\* الأمر 66-102<sup>2</sup> المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلي الدولة ، و الذي نص في مادته الأولى " تنتقل ملكية الأموال المنقولة و العقارات الشاغرة إلي الدولة " معني ذلك أن انتقال ملكية العقارات التي أصبحت شاغرة و لا مالك لها إلي الدولة بقوة القانون و لا أحد غير أصحابها يمكن منازعتها فيها

\* الأمر 71-73<sup>3</sup> المتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 18 نوفمبر 1971 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية<sup>4</sup> ، حيث أنه ألغي جميع القوانين و الأنظمة

1 - الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1963 و المعدلة بالجريدة رقم 34 لسنة 1963 .

2 - الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966 .

3 - الجريدة الرسمية العدد 97 لسنة 1971

4 - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، 2002 ، ص

الزراعية السابقة ، و قام بتأميم الأراضي الزراعية ، و إدراج ملكيتها ضمن صندوق الثروة الزراعية ، فقد تم منح حق الملكية علي العقارات الفلاحية للدولة بعد تجريدتها من مالكيها بقوة القانون ، و هذا الإجراء لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة فقد ورد في مادته 22 بأن الأراضي الملحقة بالصندوق الوطني للثروة الزراعية هي ملك للدولة كما أضافت في مادته 28 منه ما يلي " يلغي حق الملكية في كل أرض زراعية أو معدة للزراعة ، بالنسبة لكل مالك لا يقوم بالاستغلال حسب هذا الأمر " ، كما صدرت عدة مراسيم لاحقة له تبين كيفية تنفيذه

هذا الأمر كان يهدف إلي تجميع الملكية لعقارية الفلاحية ، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملك للدولة فهي إذن غير قابلة للتصرف و لا للتقادم المكسب و لا للحجز نصت المادة 168 من الأمر المشار إليه أعلاه تمنع التصرف في الأراضي الزراعية أو المعدة للزراعة سواء تعلق الأمر هذا التصرف بالبيع او الهبة أو التبادل أو القسمة للأموال الشائعة و أجاز إجراء القسمة الاستغلالية إلي حين انتهاء عمليات الثروة الزراعية و عليه فكل العقود التي أبرمت خرقا لهذه المادة تعتبر باطلة .

\* الأمر 74- 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المراسيم التطبيقية له المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، تم علي إثره إدراج عقارات ضمن أملاك البلدية بقوة القانون ، واكتساب حق الملكية سواء كانت تابعة للدولة أو للخواص فكانت الوسيلة القانونية و سببا في إحداث تغييرات جذرية في المناطق الحضرية ، حيث تم علي إثره تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق الحضرية أو القابلة للتعمير ضمن أملاك البلديات ، وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات إلا أنه حدد إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، أما المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية، و هذا الأمر الآخر منع التصرف في الأراضي الداخلة في المحيط العمراني و استثنى

المشروع من هذا التصرف بالبيع لصالح البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار و عليه فإن العقود المخالفة لهذه القواعد تعتبر باطلة لا ترتب إلا آثار شخصية بين المتعاقدين.

\* الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني و لاسيما المواد 773 و 779 و 780 منه ، فهذه المواد تصرح بأيلولة حق الملكية الواردة علي العقارات الشاغرة و العقارات التي تنشأ عن تقلص مساحات البحار و الأنهار و البرك بقوة القانون.

\* الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له أهمها المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، من خلال هذا الأمر تم مسح الأراضي، و هذا لتعريف و تحديد النطاق الطبيعي للعقارات و تحديد هوية مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، و الأعباء التي يكون العقار متقلا بها و يشمل المسح الأملاك الوطنية بما فيها الأملاك الوطنية الخاصة والعامة و نفس الأمر عرف السجل العقاري الذي يضبط الوضعية القانونية للعقارات و بالتالي يكون العقار محمي.

\* القانون 81-01<sup>1</sup> المؤرخ 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية و مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية ، رغم أن هذا القانون تضمن التنازل عن بعض الأملاك العقارية العامة إلا أنه بمجرد أنه حدد و حصر بدقة أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها و شروط التنازل للمستفيدين بها ، فإنه يكون قد حمى الملكية العامة التنازل الفوضوي و اللامشروع.

\* الأمر 85-01 الصادر 13 أوت 1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ، و يهدف هذا القانون إلي حماية الملكية العقارية و التعمير و ذلك بمنع الأشخاص من إقامة بنايات كيفما كان نوعها أو موقعها إلا بعد حصوله علي رخصة بناء غير المشروع، و تسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء ،

1 - ملغي بالمادة 40 من قانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23-12-2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 .

اشتروها بعقود مخالفة للقانون أو حازوها بطرق مخالفة للقوانين و لاسيما المادة 13 منه ، التي تنص علي ما يلي " كل نقل ملكية عقارية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه ، و أي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ، ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف ..... " إن العقود المنصبة علي نقل الحقوق العينية العقارية ، و التي تكون مخالفة للقوانين المعمول بها مثل العقود العرفية ، تعد باطلة و بمقتضي هذه المادة تدمج هذه الملكية بقوة القانون في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية و تحول إليها دون مصاريف ولا تعويضات أراضي البناء التي نقلت ملكيتها بطريقة غير رسمية قبل تاريخ نشر هذا الأمر .

\*المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 و الذي نص في مادته 02 علي إمكانية تسوية وضعية شاغلي عقارات تابعة للأملاك العمومية و فرقت في هذا الشأن بين حالتين :

**أولاً:** حالة الاحتلال الغير المشروع للأراضي عمومية والبناء عليها دون أن يكون للشاغل سندا أو رخصة للبناء، والتسوية تتم بالتنازل لفائدة الشاغل الفعلي على الجزء الذي استعمل كقاعدة لتشييد البناء غير أن التنازل في هذه الحالة يكون بدفع القيمة التجارية للأرض زائد مبلغ تعويض يساوي كلفة البناء المشيد مخصوم منه قيمة مواد البناء التي جلبها الشاغل المستفيد.

**ثانياً :** حالة وقوع احتلال الغير الشرعي و تشييد بناء على أساس سند أو رخصة تقيد التصريح بالبناء، فإن الشاغل يعتبر حسن النية وعليه تتم تسوية الوضعية بتسديد المستفيد لقيمة الأرض التجارية والتنازل له عن الأرض تمّ فوقها التشييد و ما زاد عنها ملك البلدية.

\* القانون 87-19 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم و قد انبثقت عنه عدة مراسيم

تطبيقية . قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقار بالمؤرخ في 18 ديسمبر 1990

1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 و المتضمن التوجيه العقاري مهام الوزير الداخلية والجماعات المحلية .

و هو القانون الذي يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأموال العقارية بمختلف أنواعها ، و جاء ليبين الملكية العامة و الأملاك الوطنية العقارية و الملكية الخاصة ، و تصنيف الملكية و القيود التي ترد عليها و يهدف إلي استقرار الملكية العقارية و توجيه كيفية استخدامها و استغلالها ، لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة علي تراب كل بلدية، إن هذا القانون قد ألغي قانون الثورة الزراعية و قانون الاحتياطات العقارية ، و جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية حيث ألغي أحكام هذا الأمر.

\* قانون 90-30<sup>1</sup> المؤرخ في 01 ديسمبر 1990<sup>2</sup> المتضمن الأملاك الوطنية يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية والقواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها ، و تشمل الأملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية وتتكون من الأملاك العمومية و الخاصة، هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 84-16 والذي ألغي بموجب هذا . و بين طرق و وسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء والتبرع ، نزع الملكية للمنفعة العامة

\* قانون 04-21 المؤرخ في 30 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 نص في مادته 48 على التسوية القانونية للحائز الظاهر لأموال الدولة و التابعة للهيئات الإدارية .

### الفرع الثاني : المبادئ القانونية التي تحمي الأملاك العقارية الوطنية

كما كرس المشرع الجزائري القواعد العامة لحماية الملكية العقارية و المتعلقة بالأملاك الوطنية .

1- عدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008

2 - الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990

في المادة 4 و 66 من قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و المعدل والمتمم بالقانون 08-14 فتنص المادة 4 "الأملاك الوطنية العمومية .1 غير قابلو للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة،الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ...." أما المادة 66 منه فتنص علي أن القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية تستمد من مبادئ عدم قابلية التصرف ،وعدم قابلية التقادم، وعدم قابلية الحجز وأضافت نفس المادة "غير أن تأسيس حقوق عينية حسب الشروط والحدود المبينة في المواد 69 مكرر إلي 69 مكرر 5 أدناه، يمكن منحه من الأملاك الوطنية العمومية و كذا الارتفاقات التي تتوافق مع تخصيص الملك المعني".

### 1 . قاعدة عدم جواز التصرف في الملكية العقارية العامة :

الأصل أنه لا يمكن التصرف في حق الملكية العقارية إلا إذا كان مكتسبا بصفة قانونية من طرف من أراد التصرف فيه، و أن يسمح القانون بذا التصرف ومن أهم النتائج المترتبة علي ثبوت صفة العمومية.

و يعتبر مبدأ عدم جواز التصرف في الأملاك العقارية الوطنية من طرف الأفراد كنتيجة منطقية وحتمية لعدم جواز اكتساب حق الملكية علي هذه الأملاك ، فما دام أنه قد منع اكتساب هذا الحق بالتقادم عن طريق الحيازة مهما طال مدتھا فانه يؤدي حتما إلي منع التصرف في هذا الحق ، لأنه مهما حاز الشخص واستأثر باستعماله واستغلاله دون وجه حق ، لا يمكن له التصرف فيه، ذلك لأن ملكيته ترجع للدولة و ليس للشخص فإذا قام هذا الأخير بالتصرف فيه فهو بمثابة تصرف في ملك الغير.

1.- القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون

الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية عدد44 ص11 .

بالإضافة إلى ذلك فإن هذه القاعدة تمنع حتى الإدارة من التصرف في هذا الحق إلا في الحالات التي يرخص بها القانون طالما أن العقار محتفظا بصفة العمومية، فإذا أرادت التصرف فيه وجب عليها أن تقوم بتجريده من هذه الصفة ليدرج ضمن الأملاك العقارية الخاصة للدولة، فإذا قامت بالتصرف فيه دون مراعاة هذا الإجراء كان تصرفها باطلا، لأن الأملاك الوطنية الخاصة إذا سمحت طبيعتها والغرض الذي أنشئت من أجله أو الوظيفة الموكلة لها بذلك يتم التنازل عنها لفائدة الخواص كما هو الحال بالنسبة للأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة والتي تم استصلاحها من طرف الأفراد فرغم أن ملكية هذه العقارات تعود للدولة إلا أنه يمكن لهذه الأخيرة أن تتصرف فيها بموجب القانون رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية فتنازلت عن حقها في هذا الصنف من العقارات إلى المستصلحين.<sup>1</sup>

## 2. مبدأ عدم جواز اكتساب حق الملكية العقارية على الأملاك الوطنية بالتقادم :

هذه القاعدة تمنع الأفراد من الاعتداء على حق الملكية المتعلقة بهذه الأموال ، و ذلك بمنعهم من إمكانية إدعائهم باكتساب الملكية بالتقادم مهما طالت حيازتهم ، فلا يجوز لو اضع اليد على العقار، مهما كانت طبيعته أن يرفع إحدى دعاوى الحيازة لأن هذه الدعاوى قد شرعت لحماية الحيازة القانونية وبالتالي للإدارة الحق في استرجاع هذه الأموال مهما طالت مدة الحيازة و أن مجرد سكوت الإدارة عن عمل يقوم به الغير في أملاكها العقارية لا يعني زوال التخصيص للنفع العام، و حيازة الأفراد للعقارات التابعة للأملاك الوطنية بدون سند تعتبر حيازة غير مشروعة في نظر القانون و بالتالي فالقانون لا يحمي حق الملكية المكتسب بوضع اليد على هذا النوع من العقارات ، وهذا المبدأ يحول دون اكتساب أية حقوق عينية أخرى غير حق الملكية على هذا الصنف من العقارات. كما أقرت هذا المبدأ المادة 689 من القانون المدني

التي تقضي بعدم جواز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم. 2

1- القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية عدد 46 ص4.

2. د. عبد الناصر توفيق العقار، إثبات الملكية بالحيلزة و الوساطة ، دار الفكر العربي ص 191 (2)

وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في العديد من قراراته و منها القرار الصادر بتاريخ 21 أكتوبر 1990<sup>1</sup> تحت رقم 73271 جاء فيه " ... حيث تبين من التقرير المعد من طرف مصالح أملاك الدولة خلال سنة 1998 أن المساحة القطعة المتنازع عليها و التي تبلغ 02 هكتار ملك الدولة ، و طبقاً لأحكام المادة 689 من القانون المدني . 2 فإن أملاك الدولة غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو اكتسابها بالتقادم ، و بالتالي لا يمكن الحصول علي ملكيتها من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة كما تنص المادة 827 من القانون ، حيث أن الأمر يتعلق بشاغليين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة فيمكن للطاعنين الاستفادة من المرسوم رقم 85 - 212 المؤرخ 18 أوت 1985 كي يتحصلوا علي تسوية وضعيتهم . "

### 3 . قاعدة عدم جواز الحجز علي الأملاك العقارية الوطنية :

تعتبر هذه القاعدة من أهم القواعد الأساسية لحماية حق الملكية فهي ضمان لبقاء و استمرار تخصيص العقار للمنفعة العامة دون انقطاع ، و هي مكملة للمبدئين السابقين ، و ترجع الحكمة من هذه القاعدة إلي أنه إذا كان نقل حق ملكية هذه الأموال من الإدارة إلي الغير غير جائز قانوناً ، فإن التنفيذ الجبري إلي هذه الأموال هو بدوره ممنوع ، و ذلك لأن الغاية من التنفيذ الجبري هي إجبار المدين لتسديد ديونه و في حالة امتناعه تباع أمواله لاستيفاء كافة الديون و ما دام أنه لا يجوز التصرف في هذه الأموال و لا يجوز إخراجها من ذمة الإدارة إلي الغير .

هذا المبدأ مقرر لمصلحة المرافق العامة فلو جاز الحجز علي الأموال العامة لتعطلت هذه المرافق العامة عن مهمتها و استعملت لغرض غير الغرض التي خصصت من أجله . يري بعض الفقه في هذا الشأن أن هذه القاعدة تعتبر ميزة تتعلق بكافة الأموال التابعة للدولة ، فمن المتفق عليه أنه لا يجوز مباشرة إجراءات التنفيذ بأي حال من الأحوال ضد الدولة

1 - قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 21-10-1990 تحت رقم 73 271 ، المجلة القضائية لسنة 1992 ، عدد 01

، ص 14.

2. د. عبد الناصر توفيق العقار، إنبات الملكية بالحيلة و الوساطة ، دار الفكر العربي ص 191 (2)

تعتبر هذه القاعدة من النظام العام لأن الحجز على الأملاك العقارية التابعة للدولة هو حجز باطل بطلان مطلقان و يترتب علي ذلك أن القاضي يثبته من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل التي تكون عليها الدعوى، و يقوم هذا المبدأ على أساسين :

الأول هو افتراض ملاءة لدولة أي قدرتها علي الوفاء بديونها و استحالة تصور إعسارها، و أنها قادرة علي تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه.

الثاني هو ترجيح المنفعة العامة علي المنفعة الخاصة لأن السماح بإمكانية توقيع الحجز علي العقارات التابعة للدولة يؤدي لخروج هذه الملكية من ذمة الدولة، وعلي هذا الأساس يعرض المصلحة العامة للخطر لأن العقار خصص لخدمة المصلحة العامة ، فلا يمكن التضحية بهذه المنفعة العامة مقابل المصلحة الخاصة.

### المبحث الثاني : آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من تعدي الأفراد

إن طبيعة الأملاك الوطنية بصفة عامة و الأملاك العقارية الوطنية بصفة خاصة، و التي تميزها عن الملكية الخاصة تجعل من وسائل الحماية هذه الأخيرة غير كافية، فمن الضروري توفير حماية خاصة بأساليب خاصة مغايرة للتي قررت لحماية الملكية الخاصة.

### المطلب الأول : آليات الحماية الإدارية

إن إعطاء صفة العمومية على المال العام يحتم إخضاعه لقواعد حماية مغايرة للتي قررت لحماية الأملاك الخاصة بالأفراد ، و تتمثل في مجموعة من القواعد و الإجراءات تلتزم بها الإدارة لمواجهة الخطر الناجم عن تصرفات الأفراد لأنه قد يحصل و أن يتم الاستيلاء علي عقارات تابع للأملاك الوطنية أو لجزء منه بدون أي سند قانوني ، و يدعي تملكه عن طريق الحيازة إذ نجد هذه الحالات كثيرة علي أرض الواقع كان يستولي شخص علي جزء من رصيف أو أرض شاغرة ليقوم عليها ببناءات حماية المال العام ، و ضبط الاستعمال الجماهيري له، و بالرجوع إلي قانون 90- 30 المتعلق بالأملاك الوطنية نميز بين نوعين من القواعد منها الوقائية و منها التدابير العلاجية.

### أولا : الإجراءات الوقائية للحماية

تقوم الدولة باقتناء أملاك عقارية بطرق العادية عن طريق تصرفات قانونية كالشراء و المبادلة ، كما يمكن أن تكتسب هذا المال بطرق استثنائية كنزع الملكية للمنفعة العامة ، حالة الشغور و حتى تتم المحافظة علي الأملاك الوطنية المكتسبة أقر المشرع هذه الإجراءات الإدارية الوقائية و نلاحظ أن منها ما تكتسي طابع تقني بحت ، ومنها ما تكتسي طابع قانوني و لكن دون الخوض في الطبيعة التقنية أو القانونية لهذه العمليات فسنترك لها بصفة عامة .

\* **التحديد :** فحتى يتم حماية حق الملكية العقارية للأملاك الوطنية أوجب المشرع تحديد هذه الأملاك بصفة دقيقة و واضحة نافية للجهالة و يختلف هذا الإجراء باختلاف طبيعة العقار موضوع الإجراء.

أ . بالنسبة للأملاك الطبيعية نصت المادة 29 تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية وتبين هذه العملية بالنسبة للشواطئ البحر من جهة الأرض و بالنسبة لضفاف الأنهار ..... "الأملاك الطبيعية تمتلكها الإدارة بحكم الواقع و يتم إدماجها في الأملاك الوطنية .

وبالرغم من هذا لابد لإدارة أن تتدخل بموجب قرار إداري تصريحي من أجل تعيين حدود و طبيعة و مساحة العقار محل التملك ، فهذا الإجراء هو مجرد تقرير لحالة مفروضة، فالقرار ذو طبيعة كاشفة لحق الملكية و أن كان هذا الأخير موجودا قبل إصدار هذا القرار، وإجراء تعيين الحدود يتم بموجب تحقيق لضمان حماية حقوق الملاك المجاورين .

ب . إذا كانت الظواهر الطبيعية هي التي تضع حدود الأملاك العمومية الطبيعية دون أن تترك للإدارة السلطة في تعديل هذه الحدود، فالأمر يختلف بالنسبة للأملاك الوطنية الاصطناعية التي تستلزم لتحديدتها تدخلا من الإدارة بموجب قرار إداري وحماية لهذا الصنف من الأملاك العقارية أقر المشرع في نص المادة 28 من قانون 90-30 بنصها.1

1- قانون رقم : 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية ' عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990 .

- يمكن الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية علي أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات "أما المادة 30 هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية و الملكيات المجاورة "فهذا الإجراء يوضح المدى الذي يمتد إليه العقار موضوع التصنيف ، و يبين حدود الطريق و سلطات الدولة على أملاكها هاته دون أن تقوم بالاعتداء علي ملكية الغير، و في حالة توسيع الطريق تدمج الأملاك المجاورة عن طريق نزع الملكية . و بالمقابل يمنع على هذا الغير المجاور من الاعتداء علي الملكية التي تم تصنيفها بالاستعمال أو الاستغلال، و في حالة إلغاء التصنيف يمكن للملاك المجاورين استعمال حقهم في استرداد المساحات التي كانت محل التصنيف.

\* **التصنيف** : تعرف المادة 31 أن التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف علي الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية ، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلي الأملاك الوطنية الخاصة ، من استقراء هذه المادة يتضح أن التصنيف هو إجراء قانوني إداري يجسد عملية إدراج العقار واكتساب صفة العمومية ، كما يعتبر إجراء لحماية الملكية المصنفة لما يحدثه من آثار قانونية تجعل هذا العقار يحظى بحماية كبيرة و مميزة، فهو ليس مجرد عملية إحصاء فهو يتعلق بالعقارات ذات الأهمية الخاصة التي تستدعي الحماية و التصنيف يمتد غلي العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة داخل مجال العقار المصنف وتمنح العقار المصنف ارتفاعات جديدة لم تكن تخدمه من قبل تتحملها العقارات المجاورة ، ومعني هذا أن إجراءات التصنيف زادت من سلطات حق الملكية علي العقار المصنف بإحداث ارتفاعات جديدة تخدمه وتؤدي إلي الاستغلال الأحسن له .

\* **الجرد** : تعتبر عملية الجرد التي تقوم بها الهيئات المسيرة للأملاك الوطنية إجراء إداري

لحماية حق الملكية العقارية حيث تنص المادة 8 من قانون 90-30

1- قانون رقم : 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية ' عدد 52 الصادرة

في 2 ديسمبر 1990

" يتمثل الجرد العام للأموال الوطنية في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هيكلها و الجماعات الإقليمية ... هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية الحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها.

أدرج المشرع هذه العملية قصد معرفة الأملاك الوطنية معرفة دقيقة وتحديد حركيتها أثناء الاستعمال أو الانتقال ، فتتولى هذه المصالح إعداد جرد عام للأملاك التي تسيروها بالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة لتعكس الوضعية الحقيقية للأملاك العقارية للدولة

**الرقابة :** تناول قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 مسألة الرقابة في المادة 24 والتي تنص "تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها، و تعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها التشريع "وجاء في المذكرة رقم 05 المؤرخة في 21 سبتمبر 1998 للسيد رئيس الحكومة بخصوص تبديد الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية على أساس أنه يوجد استفاد من عقارات مبنية تتم من باب المجاملة والمحاباة علي مستوى عدد معين من الجماعات المحلية وهي القرارات تخالف بشكل صارخ أحكام القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية و القانون 81-01 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية 1 وكذا التعليم 17 المؤرخة في 19 أبريل 1996 والمتعلقة بالمحافظة علي الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، و فيها دعي رئيس الحكومة إلي إلغاء كل العقود المتخذة بما يخالف النصوص المذكورة سابقا مع ممارسة رقابة صارمة علي المداورات لجان التنازل عن أملاك الدولة، ولجنة المساعدة علي تحديد أماكن الاستثمار وترقيته و بصفة أعم كل الأعمال الخاضعة للإجراءات الخاصة بأملاك الدولة وهذا لتوفير حماية أكبر للممتلكات العامة.

1- قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية(عربي-فرنسي). أحكامه ألغيت بالقانون رقم 2000-06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 .

وقد أعطي كل الصلاحيات الأساسية لإدارة أملاك الدولة في ممارسة الرقابة الدائمة فيما يخص شروط استعمال الأملاك العامة و الخاصة و علي هذا الأساس فإنه يستلزم العمل بكل الوسائل القانونية لوضع حد ، في كل وقت لأي عمل مخالف للتشريع و التنظيم الساريين المفعول ، ففيما يتعلق بحماية الأملاك الوطنية فقد أكدت علي ضرورة جمع كل الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية و الذي يستلزم مسبقا عمليات دائمة ترمي إلي تحديد جميع الأملاك العمومية المخصصة و غير المخصصة و القيام بإحصائها و تسجيلها ، ويتعين كذلك علي مديري أملاك الدولة و ممثلهم أن يمارسوا كل صلاحياتهم و باحترام صارم للقوانين السارية المفعول ضمن مختلف اللجان التي يشاكون فيها و تفعيل إجراءات إدارية للرقابة صارمة.

### ثانيا : الإجراءات الإدارية العلاجية

الإجراءات الإدارية السابقة المقررة لوقاية حق الملكية العقارية الوطنية لم تمنع الاعتداءات الكثيرة عليها الشيء الذي دفع المشرع الي سن قواعد لمعالجة مثل هذه الوضعيات وهي :

**الاعتراض :** خول القانون للهيئات الإدارية المكلفة بتسيير و حماية الأملاك الوطنية من الاعتراض علي إثبات حق الملكية العقارية لفائدة أشخاص حازوا علي عقارات بدون سند ، و أهم إجراءات الاعتراض ما ورد في المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983<sup>1</sup> فقد أوجب هذا المرسوم علي محرر العقد أن يخطر مديرية أملاك الدولة ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصيهما العقار حين القيام بإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية لفائدة الحائز للعقار<sup>2</sup>

1 - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 ألغي بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007

2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

- المادة 3 من المرسوم 83-352 2

و على إثر هذا الإخطار ما علي هاتين الهيئتين إلا التحقق في الوضعية القانونية للعقار فيبديان رأيهما بالموافقة و عدم الاعتراض إذا وجدا أن العقار غير مملوك لهما و في حالة العكس يستوجب عليهما إبلاغ قراريهما بالاعتراض علي إعداد عقد الشهرة نظرا لكون العقار ملكا لأحدهما و في هذه الحالة يمنع إعداد المحرر و يبقي له التوجه للقضاء للمطالبة بالملكية ، و عليهما أن يبديا رأيهما ضمن الآجال القانونية و هي المحددة بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ تلقيهما الالتماس .

كما ورد الاعتراض كذلك في المرسوم التنفيذي 91-254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها في مادتيه 09 و 11 فقد نصتا علي ضرورة إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد شهادة الحيازة لفائدة طالبها.

والحكمة التي توخاها المشرع في وجوب إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي و مديرية أملاك الدولة حين إعداد عقد الشهرة المثبت لحق الملكية العقارية ، وإعداد شهادة الحيازة هوحماية الملكية العقارية المتعلقة بالأملاك الوطنية فيها الأملاك الوقفية باعتبار أن أملاك هاتين الهيئتين تدخل ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 2 من القانون 90-30

إضافة إلي هذا فقد ذهبت الحكمة العليا إلي حد قبولها الاعتراض خارج الآجال القانونية المحددة أمام القضاء و هذا في قرارها الصادر بتاريخ 29 مارس 2000 تحت رقم 190541 جاء فيه " إن عدم الاعتراض علي إجراءات الشهرة أمام الموثق لا يمنع البلدية من التدخل في النزاع و الطالبة بإبطال عقد الشهرة كما أن تقدير قيمة وزن الأدلة من المسائل الموضوعية التي يعود تقديرها إلي قضاة الموضوع. " 1

كما جاء في التعلية 4318 الصادرة عن مديرية أملاك الدولة الحث علي الاعتراض علي مستوى مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري علي كل عملية تسوية وضعية منح العقارات من طرف الجماعات المحلية بطريقة تكتسي طابع المجاملة و بدون احترام التشريع و التنظيم الساريين المفعول .

إن ما نلاحظه في إجراء الاعتراض أن المشرع قد أعفي هذه الهيئات من مشقة البحث علي من قاموا بالاستيلاء علي هذه الأملاك نظرا لصعوبة هذه المهمة، و جعل هؤلاء الأشخاص علي التصريح عن نيتهم في التملك عن طريق إخطار هاته الهيئات و وجوب الحصول علي موافقتهم وإمكانية الاعتراض عليها عند حصول اعتداء علي الأملاك العقارية التابعة للدولة

\* **الطرد و إزالة الأشغال الغير مشروعة :** في حالة الشغل الغير شرعي للأملاك العقارية التابعة للدولة ويكون متى ثبت فعلا أن شاغل العقار قد اعتدي علي ملكية الدولة، كأن شغلها بدون رخصة أو بعد انقضاء أجل الرخصة يمكن للإدارة طرد الشاغل من العقار المعتدي عليه، و هذا الإجراء هو التنفيذ التلقائي و بأن تقتضي الإدارة حقوقها دون اللجوء إلي القضاء. و لكن ما يلاحظ أن هذه الهيئات الإدارية عند معاينتها للتعدي تحبذ إجراءات الطرد عن طريق القضاء دون اتخاذ المبادرة بالطرد، و هذا راجع لتخوفها من النتائج السلبية التي قد تنجر تعود عليها بالمسؤولية اتجاه شاغل العقار

كما يحدث وأن تقام بنايات علي ملكية الدولة و هي ما تعرف بالبنائات الفوضوية ، أو في حالة عدم احترام مخطط البناء بأن يعتدي علي جزء من الملكية العامة من المجاورين أو إقامة بنايات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية، فقد منع المشرع إقامة بنايات بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع التي تشكل منطقة غير قابلة للتشييد، هذه الأخيرة فرضت من أجل الاستعمال و الاستغلال الأحسن لما خصصت له هذه المواقع<sup>1</sup> هنا يمكن للإدارة كذلك في حالة الضرورة دون اللجوء إلي القضاء اتخاذ قرار بإزالة الشغل الغير شرعي و تنفيذه لأن التنفيذ المباشر للهدم لا يجوز إلا في الحالات التي ينص عليها القانون أو في حالة التعدي علي جزء من الأملاك الوطنية العمومية لأن الإدارة تملك صلاحيات الضبطية الإدارية في مجال المحافظة عليها و حمايتها أما في ماعدا هذه الحالات فهي ملزمة باستصدار حكم أو قرار قضائي ، و لكن و كما أشرنا سابقا فإن الإدارة تلجأ غالبا إلي القضاء

1- المادة 04 من قانون 90-29 المعدلة بموجب المادة 02 من قانون 04-05

هذا الأخير الذي أيد الطرح الخاص بالإزالة التعدي بالطريق الإداري حيث أقر أنه يمكن للإدارة أن تلجأ إلي الهدم التلقائي للبناءات التي تخالف أحكام المادة 50 من إعمالا للمادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ، فقد ورد في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 03 سبتمبر 1999 تحت رقم 164638<sup>1</sup> حيث أكد أن السلطة الإدارية مؤهلة إلى لهدم البناءات المشيدة على ملكية عقارية عامة دون رخصة و هذا دون اللجوء إلى القضاء .

. إصدار لوائح عامة التي من شأنها أن تبين قواعد شغل الأماكن العامة وهدفها حماية المال العام وضبط الاستعمال الجماهيري له.

. إن أهم التعديلات التي أدخلها قانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 علي قانون التهيئة و التعمير هي الرقابة البعدية التي تمارس هيئات مختصة لمراقبة مدي احترام رخصة البناء ، و ذلك بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الضرورية و الإطلاع علي الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و منح أعوان البلدية المكلفين بالتعمير صفة الضبطية القضائية لمعاينة مخالفات التعمير ، كما يمكنها هدم البناءات أو المنشآت المعتدي بها علي ملكية الدولة دون اللجوء الي القضاء عند عدم احترام مخطط البناء بان يعتدي علي جزء من ملكية مجاورة له تابعة للأملك الوطنية ، أو إقامة بناءات غير مسموح بها من شأنها أن تضر بالملكية العمومية كإقامة بناء بجانب موقع أثري دون احترام مسافة التراجع ، و عليه فإن قواعد التهيئة والتعمير ليس لها دور فقط في المحافظة علي النسيج العمراني و مراقبته من طرف الإدارة ، و إنما هي ستوفر حماية أكثر

1 - جاء في القرار " حيث أن المستأنف يلتزم من قاضي الجهة القضائية للدرجة الولي بإبطال المقرر البلدي المتخذ في 07-11-1995 الذي يأمر بهدم ما تم بناؤه فوضويا ، وانه تدعيما لطلبه يثير مقتضيات المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، حيث يستخلص بكل وضوح من الملف و غير المنازع فيه أن المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران و متعديا من جهة أخرى علي الملكية الوطنية العامة ... و بالاستمرار في الأشغال دون رخصة بناء و فوق أرض تخضع إلي الملكية العامة علي شارع فإن السلطة الإدارية كانت تماما مؤهلة مثلما تنص عليه المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07 أن تتخذ المقرر الأمر بهدم جزء من الأشغال المشيدة دون الرخصة و هذا دون اللجوء إلي قرار قضائي

....."مصدر : [https://www.bibliotdroit.com-2020-04-blog-post\\_968.html](https://www.bibliotdroit.com-2020-04-blog-post_968.html)

لحق الملكية العقارية بصفة عامة و للأمالك العقارية الوطنية بصفة خاصة لأنه و في إطار الرقابة سيتم الكشف عن التعديات الواقعة علي العقارات التابعة للدولة.

\* ضرورة القيام بالإجراءات في الحال بعد ملاحظة التعدي علي الأمالك العقارية التابعة للهيئات الإدارية، و عدم التماطل و التهاون في القيام بالإجراءات التي يتطلبها القانون .

### المطلب الثاني : آليات الحماية الجزائية

إن المساس بحق الملكية العقارية يخول صاحبه الحق للجوء للقضاء المدني للمطالبة برد التعدي مع التعويض عنه في حالة ثبوت الضرر ، و لكن نظرا لأهمية هذا الحق المكرس دستوريا من جهة ، وأهمية هذه الأمالك الواقع عليها الاعتداء و علاقتها بمرفق عام و مساسها بالمصلحة العامة تدخل المشرع الجزائري ليحرم بعض الأفعال وأفرد لها نصوصا خاصة سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة الأخرى، و هذا حماية للنظام العام و الهدف من سن هذه النصوص هو المحافظة علي الملكية العقارية ضد أي اعتداء عن طريق تقرير عقوبات جزائية ردعية لكل معتدى و تختلف قواعد لحماية الجزائية باختلاف طبيعة الملكية المعتدي عليها، و لعل أفضل حماية جزائية يتمتع بها حق الملكية العقارية هو ما ورد في نص المادة 386 من قانون العقوبات، و سنتطرق و لهذه الجرائم المكرسة في قانون العقوبات و القوانين الخاصة.

### الحماية الجزائية وفقا للقانون العام:

لقد جاء في قانون رقم 90-30 المتضمن الأمالك الوطنية بتدابير لمنع استغلال الأمالك الوطنية إلا بإذن مسبق.1 حدد في هذا الإذن الحدود و الضوابط التي ينبغي التقيد بها من طرف كل مستغل لأمالك الدولة ، كما نصت المادة 136 منه " يعاقب علي كل أنواع المساس بالأمالك الوطنية كما يحددها القانون طبقا لقانون العقوبات " و عليه فكل مساس و اعتداء علي الأمالك الوطنية يخضع للمادة 386 من قانون العقوبات باعتبارها القاعدة

1- قانون رقم : 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأمالك الوطنية الجريدة الرسمية ' عدد 52 الصادرة في 2 ديسمبر 1990.

العامة التي تحكم التعدي علي الأملاك العقارية خاصة كانت أو عامة

نصت المادة 386 من قانون العقوبات علي " يعاقب بالحبس من سنة إلي خمس سنوات و بغرامة من 2000 إلى 20000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير و ذلك خلسة أو بطريق التدليس ....."

### أولا : عناصر جنحة التعدي علي الملكية العقارية

لا تقوم هذه الجريمة إلا إذا توافرت أركانها وما نستشفه من نص هذه المادة أن فعل الإستيلاء علي الملكية العقارية لا يرتب المسؤولية الجزائية إلا في حالة انتزاع العقار المملوك للغير مع اقتزان هذا الفعل المادي بصفتي الخلسة و التدليس، تنفرد هذه الجريمة بهاذين العنصرين :

أ . انتزاع عقار مملوك للغير و الذي بدوره يتكون من :

\* فعل انتزاع عقار و المقصود به هو قيام الفاعل بسلوك إيجابي هو النزع، و الانتزاع و أخذ العقار بعنف و دون رضا المالك أي غصبا و رغما عن صاحبه ونقل حيازة العقار المعتدي عليه إلي الفاعل بنية الاستيلاء عليه ، كما يشترط في هذا الفعل أن يكون غير مشروع لأن القانون قد يرخص بالنزع و بتوافر هذه الرخصة لقانونية تنتفي عدم مشروعية الفعل<sup>1</sup>.

\* أن يكون العقار محل الانتزاع مملوك للغير بموجب سند رسمي مشهر، أو في حيازته حيازة صحيحة و مشروعة وهذا وقت القيام بالفعل المجرم، هذا الشرط أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1991 إن المادة 386 من قانون العقوبات 2. تقتضي أن العقار مملوكا للغير ، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع الذين أدانوا الطاعنين . في قضية الحال . بجنحة التعدي علي الملكية العقارية دون أن يكون الشاكي مالكا حقيقيا يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون "

### ب . اقتزان الانتزاع بصفتي الخلسة و التدليس

1 - تضمن قانون 91-11 نزع الملكية للمنفعة العامة هذا النزع هدفه المصلحة العامة ، سن له المشرع إجراءات صارمة و محددة وفي حالة لم تحترمها الإدارة كان ذلك سببا من الطعن في قرارها بالإلغاء

لكن رغم أهمية صفتي الخلسة و التدليس اللتان تشكلان العنصران الجوهريان في تكوين جنحة التعدي علي الملكية العقارية، إلا أن المشرع لم يأتي بتعريف لهما فترك المجال مفتوحا للاجتهاد القضائي لإعطاء تعاريف مناسبة لهما حسب القضايا المعروضة عليه

ومن خلال ما جاء في القرارات الصادرة عن المحكمة العليا يمكن تعريفهما بما يلي :

\* **الخلسة** : هي قيام الجاني بفعل انتزاع الملكية العقارية خفية و بعيدا عن الأنظار المالك، و دون علمه بمعنى أنه يقوم بسلب الحياة عن طريق الاستيلاء علي الملكية العقارية بطريقة مفاجئة غير متوقعة و دون علم و موافقة صاحب الحق<sup>1</sup>.

\* **التدليس** : إعادة شغل العقار من جديد غصبا و دون رضا المالك بعد أن تم إخلاءه ، وبهذا المعني فإنه يختلف عما هو معروف في القانون المدني، و قد اشترط القضاء الجزائري من أجل إصباغ صفتي الخلسة و التدليس على فعل الاستيلاء علي الملكية مايلي :

\*  **صدور حكم نهائي يقضي بالإخلاء**: يجب أن يكون هذا الحكم نهائيا قابلا للتنفيذ يقضي بطرد المستولي من العقار

\* **إتمام إجراءات التبليغ و التنفيذ التي تتمثل في العناصر التالية**

. ان يباشر التبليغ و التنفيذ عون مؤهل و هو المحضر القضائي و أن يكون صحيحا

. أن يباشر التنفيذ بالسائل الودية أولا ، فإن لم يستجب المحكوم ضده يلجأ إلي التنفيذ الجبري،

فان لم ينفذ الحكم القاضي بالطرد وبقي المتهم حائزا للعقار لا تقوم جنحة التعدي علي الأملاك العقارية<sup>2</sup>

1- حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، سنة 2002 ، ص 88 .

-- قرار رقم 75919 ، مؤرخ في 05/11/1991 ، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1991 ، ص 214.

2 - قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 02-02-1988 " أن حرث المتهمين للقطعة الترابية قبل تنفيذ القرار ، لا يعتبر فعلا يدان من أجله المتهمان ، ذلك أن القطعة الترابية المذكورة لم تخرج من حوزتهما ما دام الطرد لم ينفذ ، ولا يعتبر ملكا للطرف المدني المحكوم له إلا ابتداء من تحرير محضر الطرد علي يد عون التنفيذ "

\* عودة المحكوم عليه المنفذ ضده للاستيلاء على العقار : يعتبر أهم الشروط لإصباح صفتي الخلسة و التدليس علي فعل الاستيلاء ، وهذا هو جوهر اختلاف بين هذه و جرائم أخري ، لأنه في نظر القضاء الجزائري مجرد الدخول لعقار مملوك للغير لا يستوجب المسؤولية الجزائية ، و إما تقوم الجريمة في حالة العودة للاستيلاء علي نفس الملكية العقارية للمرة الثانية بعد طرد المعتدي عن طريق القضاء.

### ثانيا : العقوبة

إذا توافرت أركان جنحة التعدي علي الأملاك العقارية قامت المسؤولية الجزائية للمعتدي ووجب العقاب، و هذا لتوفير الحماية للملكية العقارية سواء الخاصة أو العامة وبالرجوع لنص المادة 386 من قانون العقوبات نجد المشرع نص علي عقوبتي الحبس و الغرامة

\* **الحبس** : هي سلب الحرية لمدة معينة ونميز بين حالتين

أ - **الجنحة البسيطة** و هي الحالة التي يقوم فيها الجاني بالاعتداء علي ملكية أو حيازة عقار مملوك لغير خلسة أو بالطرق التدليس و هي الحبس من سنة إلي خمس سنوات

ب - **الجنحة المشددة** إذا اقترن فعل الاعتداء بظرف من الظروف المشددة كأن يقوم بفعل الانتزاع حاملا سلاح سواء استعمله أو لم يستعمله و سواء كان مخبأ أو ظاهرا، فان العقوبة الحبس تضاعف الي سنتين كحد ادني و عشر سنوات كحد أقصى دون أن يغير من وصفها الجزائري، كما أن اقتران هذا الفعل بأكثر من ظرف مشدد كما لو اقترن الإستيلاء بظرف الليل، حمل أسلحة، تعدد الجناة، استعمالهم الكسر، السلق.... إلخ هذا لا يرفع من العقوبة

\* **الغرامة** : إن عقوبة الغرامة هي عقوبة أصلية في الجرح و يقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع مبلغ من المال إلي خزينة الدولة فقد ميز المشرع بين الجنحة البسيطة و الجنحة المشددة

أ . الجنحة البسيطة الغرامة المقررة في الجنحة البسيطة تتراوح بين 2000 دج كحد ادني إلي 20000 دج كحد أقصى إلا أن القاضي يمكنه النزول إلي ما دون الحد الأدنى عند إعماله لظروف التخفيف التي تخضع للسلطة التقديرية للقاضي

ب . الجنحة المشددة : إذا اقترنت هذه الجنحة بإحدى الظروف المشددة المنصوص عليها في المادة فإن، عقوبة الغرامة تتراوح بين 10 000 دج كحد أدنى و 30 000 دج كحد أقصى .

### الحماية الجزائية في بعض القوانين الخاصة:

سنتطرق للحماية الجزائية للملكية العقارية الوطنية من خلال بعض القوانين الخاصة منها قانون التهيئة و التعمير كذلك قانون المناجم و قانون الغابات .

### 1 : في قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل بالقانون رقم 04-05

\*: **البناء بدون رخصة**: يشترط في كلّ عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإن المشرع لا يعترف بأيّ حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح ، تعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة علي العقار، و لا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الانتهاء من البناء أو التقدم فيه وتتم المتابعة الجزائية طبقاً لأحكام المادة 77 منه.

وقد فرق المشرع من حيث العقوبة بين ما إذا تعلق الامر بتشييد بناية علي ارض تابعة للأمالك العمومية فتكون العقوبة الغرامة 2000 د ج ، أما إذا وقعت المخالفة علي ارض تابعة للأمالك الخاصة الوطنية او الملكية الخاصة فتكون العقوبة بغرامة 1500 د ج

\*: **عدم مطابقة البناء للرخصة** : ميز القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء للرخصة البناء ففي هذه الحالة المادة 76 مكرر 5 نصت على أن شرطة التعمير و هي المخولة قانوناً بمعاينة المخالفة تحرر محضر لإثبات مخالفة عدم المطابقة، و يرسل إلى الجهة القضائية المختصة كما يرسل نسخة إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل لا تعدى 72 ساعة و الجهة المقصودة هنا هي الجهة الجزائية طبقاً للفقرة 3 من المادة 76 مكرر 5 ، و القاضي إما يقرر جعل البناء مطابقاً للرخصة أو الهدم الفعلي أو الجزئي و يمنح للمخالف أجل ، نلاحظ أن المشرع منح عن جديد الاختصاص للجهة القضائية الجزائية تحركها النيابة أو الادعاء مدني عن طرف أية جهة قضائية و نصت المادة على انه في

حالة عدم الامتثال للحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف طبقا للمادة 76 مكرر 5<sup>1</sup>.

\*: **البناء خارج خط التنظيم** : ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها الجريمة التي يقوم فيها المخالف بالبناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم مع الملاحظة أن المقصود بخط التنظيم هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق و يفصل بين الأملاك الخاصة و الأملاك العامة

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء قواعد الابتعاد عن الطريق عند البناء، ومن خلال هذا يمكن استنتاج العناصر المكونة للمخالفة:

1- إجراء أعمال البناء

2- الخروج على الخط التنظيمي

خط الطريق : هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا

-الطريق العام : هو الحيز المملوك للدولة و المخصص للمرور العام.

-الطريق الخاص : هو الحيز أو الأرض المملوكة للأفراد.

-خط البناء : هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه

\* كما حدد المرسوم المذكور أعلاه خطوط التنظيم، إذ انه لا يمكن منح رخصة بناء بناية

لتخصيص سكني إذا كان بعدها يقل عما سيأتي ذكره هذا نظرا لمتطلبات الصحة و الأمن سكان العمارة المزمع إنجازها :

1- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع.

2 . ثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق الوطنية و الطرق الأخرى.

3-تعاد إلى أربعين و خمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن

1 - المنازعات المتعلقة برخصة البناء من إعداد الأستاذة زروقي ليلي ، المدرسة العليا للقضاء ، ماي 2005 ، ص 8.

4- لا يجوز إقامة اية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه ما عدا إذا كان الممر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

**العقوبة المقررة :** أن المشرع الجزائري لم يحدد لها نصا خاصا ولذلك نرجع إلى القواعد العامة لتكثيف البناء خارج الخط التنظيمي بأنه بناء بدون رخصة و تطبيق عليه العقوبات السالفة الذكر أي المادة 77 قانون 90-29 و التي تنص :«يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم

بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود » في تعديل قانون 2018

تم في نفس السياق تدعيم أجهزة المراقبة في مجال التعمير و مواصلة ترميم و تأهيل السكنات مع السهر على إنتاج معماري يتماشى و خصوصيات مختلف مناطق الوطن، حسب الوزير.

و في مجال السكن، تعتمد إستراتيجية القطاع على إعادة النظر في إجراءات تمويل السكن من خلال تقليص الاعتماد الكلي على الخزينة عن طريق تشجيع انجاز السكنات المدعمة جزئيا من طرف الدولة مثل السكن الريفي و السكن الترقوي المدعم إضافة إلى الصيغة الجديدة للسكن الإيجار الترقوي.

كما سيتم، يضيف الوزير، مواصلة تشجيع وسائل الدراسة و الانجاز الوطنية و تعبئة الموارد المالية من خلال مراجعة شروط التنازل و تسديد الإيجار و الحث على تشجيع و استعمال موارد الادخار.

من جهة أخرى، ستعمل الوزارة على رقمنة عقود التعمير و خصوصا رخص البناء و تبسيط الاجراءات الإدارية و عصرنتها و مواصلة لامركزية بعض القرارات الإدارية المركزية و دعم تشغيل الشباب و تحفيزهم على ولوج الحرف لخلق يد عاملة مؤهلة و متنوعة.

و ستحرص الوزارة على تطبيق إلزام المؤسسات بتخصيص 30 بالمئة على الأقل من الصفقات عن طريق التعاقد بالمناولة من الباطن محليا و الاعتماد على الوسائل الوطنية في الطلب العمومي و إدخال أنظمة بناء جديدة لتقليص آجال و تكاليف السكنات إلى جانب تنظيم مهنة المقاوله من خلال اصدرنا النصوص التنظيمية الخاصة بها لاسيما ما يتعلق بأخلاقيات المهنة.

## 2 : في قانون المناجم 01 - 10

\*: **جناحة شغل أراضي الحماية دون ترخيص** : نصت المادة 179 من قانون 10-01 المؤرخ في 3 جويلية<sup>1</sup> 2001 و المتضمن قانون المناجم علي أنه" يعاقب كل من يشغل بأية وسيلة كانت أرضا موضوع قرار الحماية دون الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من 2000 دج الى 10 000 دج" ، وعليه فإن المشرع الجزائري اعتبر شغل ارض موضوعه تحت الحماية دون ترخيص جناحة يعاقب عليها القانون و المقصود بأراضي الحماية هي المناجم أما الرأي المسبق المشار إليه في المادة فهي الرخصة التي تسلمها الهيئة المختصة و هي الوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية، هذه الجناحة معاقب عليها بالحبس من شهرين الى سنتين و غرامة من 2000 دج الى 10.000 دج ونلاحظ أن المشرع قد شدد في عقوبة بالمقارنة مع الجرائم المماثلة و هذا بغرض حماية للمال العام

\*: **القيام بنشاط الاستغلال منجمي دون سند او رخصة** : نصت عليه المادة 187 من نفس القانون " يعاقب كل من قام بممارسة نشاط استغلال منجمي دون سند أو دون رخصة .... من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية من 20 000 دج إلي 100 000 دج " إن هذا الحظر قرر لأنه و قبل كل شيء تعلق بثروة من الثروات الوطنية من جهة و لأنه يمس بأمن و سلامة الأشخاص و البيئة، إذا لم تأخذ كل الاحتياطات اللازمة لهذا أقر لمشرع ضرورة الحصول على رخصة للاستغلال تسلم من طرف الوكالة الوطنية للممتلكات المنجمية بعد استشارة الوالي المختص إقليميا. يعاقب القانون على هذه الجناحة بعقوبة الحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و غرامة من 20 000 دج إلى 100 000 دج

\*: **جريمة ممارسة نشاط منجمي في مكان محمي**: لقد نصت عليها المادة 189 من نفس القانون والتي اعتبرت كل من مارس نشاط منجميا مهما كانت نوعه في مكان محمي بالقانون

1 - القانون رقم 01 - 10 المؤرخ في 03-07-2001 المتضمن قانون المناجم الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 04-07-2001

أو بالاتفاقيات الدولية يعاقب بالحبس من سنتين إلى أربع سنوات، وبغرامة مالية ما بين 10.000 إلى 50.000 دج.

### 3 : في قانون الغابات قانون 84 - 12<sup>1</sup>

\*: جنحة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها دون رخصة : نصت المادة 77 من قانون 84 - 12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 على معاقبة المخالفات الواردة في المواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 من هذا القانون

إن البناء أو إقامة أي منشآت في الأملاك الغابية أو بالقرب منها لابد لصاحبها من استصدار رخصة من الهيئة المختصة و هذا لحماية المشرع بهذه الثروة الغابية من التعدي عليها. كل مخالفة للمواد السابقة تعرض المخالفة إلى العقوبة المقررة في المادة 77 من القانون والتي تتمثل في الغرامة من 1000 دج الي 50.000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف يعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر وهذا دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية. و يتضح أن العقوبات المقررة في قانون الغابات تكاد تكون بسيطة مقارنة بجسامة الفعل المركب والضرر اللاحق بالملكية العامة

\*: مخالفة الحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية دون رخصة : نصت المادة 78 من قانون الغابات على انه يعاقب كل من يقوم بالحرث أو الزرع في الأملاك الغابية الوطنية بدون رخصة بغرامة من 500 الى 2000 دج على كل هكتار في حالة العود يحكم على المخالف بالحبس من 10 إلى 30 يوم و كل من قام بالزرع أو الحرث في الأملاك الغابية بدون أن تسلّم له الرخصة من الجهة الإدارية المختصة.

1 - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23-07-1984 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية رقم 26 لسنة 1984.

يكون مرتكبا للمخالفة المنصوص عليها في المادة 78 الجزاءات حتى يتم توفير حماية أكبر لهذا الثروة الغابية ، قد منح قانون الغابات موظفي إدارة الغابات صفة الضبطية القضائية لمعاينة المخالفات المرتكبة في الأراضي الغابية و متابعة مرتكبيها جزائيا ، كما أن لإدارة الغابات حق المطالبة بالتعويض بعد التأسيس في الدعوى كطرف مدني.

الخاتمة

## الخاتمة

تعد الملكية العقارية من أهم الركائز التي يركز عليها اقتصاد الدول، فكانت و لا تزال مصدر أكثر الصراعات والنزاعات بين الأفراد عبر مختلف العصور والأزمنة عبر التاريخ.

و لعل هذه الأهمية تتجلى من خلال حمايتها بموجب المواثيق الدولية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان و الدساتير الدولية، كما أن أغلب التشريعات الدول سنت قواعد لحماية هذه الملكية سواء كانت عامة أو فردية، والمشرع الجزائري شأنه شأن البقية الدول التي سنت قواعد لحماية العقار فمن أهم التشريع الجزائري و أسماه نجد الدستور الذي كفل حماية خاصة و متميزة لحق الملكية العقارية ، بعده القانون المدني باعتباره الشريعة العامة ثم القوانين العقارية الأخرى . فبعدما منح الإدارة السلطة الواسعة لنزع الملكية للمنفعة العامة بصفة عامة باعتبارها طرق استثنائية و جبرية لكسب الملكية، وهذا ضمانا لاستمرارية المرفق العام وعدم عرقلته غير أنه إذا كانت تتمتع بصلاحيات الواسعة فإنه يمنع عليها أن تستعملها إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة، فكرس بالمقارنة نصوص عديدة لحماية الملكية العقارية الخاصة بالأفراد ومنع تعسف الإدارة في ذلك إضرارا بالمالكين مع احترام مبدأ مساواة المواطنين أمام المرفق العام في تحمل أعبائه و الاستفادة من خدماته.

يلعب القاضي الإداري دورا أساسيا في المنازعة الإدارية لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة و الحقوق الخاصة بالأفراد وتدخل الإدارة لتحقيق المنفعة العامة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون وللحد من التصرفات غير الشرعية و التعديات المختلفة التي تلحق أضرار معتبرة للأفراد .

و لكن الإشكال الذي يبقى مطروحا في مدي قدرة القاضي الإداري الجزائري في إيجاد توازن حقيقي بين المصلحة العامة و الحقوق الخاصة للأفراد، و إيجاد معايير لتحقيق المنفعة العامة ؟

نفس الحماية حظيت بها الأملاك العقارية الوطنية من تعديت الأفراد المختلفة و المتواصلة منذ الاستقلال ، فقد سن المشرع لها عدة قوانين كقانون الأملاك الوطنية و هو قانون 30-90 الذي عرف تعديلا بالقانون 14-08 الذي أكد على المبادئ القانونية التي تحكم الأملاك الوطنية و كذا أقر أساليب وقائية أو علاجية تمنع التعدي.

كما منح قانون التهيئة و التعمير في تعديله الأخير 05-04 بعض الهيئات صلاحيات إزالة التعدي عند معاينته وملاحظته من خلال الرقابة البعدية للبنىات والمنشآت و هذا دون اللجوء للقضاء و وفق آجال و قواعد معينة .

#### توصيات ومقترحات :

- اتخاذ إجراءات قانونية صارمة في حق المعتدين
- القيام بالرقابة الدورية للعقارات غير مشغولة.
- تفعيل عدة دراسات ومختصين لتحقيق المنفعة العامة واستغلال الأراضي والعقارات التابعة لدولة.
- احترام الدولة للإجراءات وتقييم العقارات والأملاك وعدم التعسف في حق الأملاك الخاصة بالأفراد .والحفاظ على الأملاك العقارية الوطنية بكل الطرق المناسبة التي تكفل حق الحماية.
- ضرورة بعث المسؤولية الإقليمية والمحلية بالتكفل بحماية الأملاك الوطنية،دون الإخلال بالمهام والاختصاصات القانونية المكفولة لكل جهة.
- تفعيل أكثر للآليات القانونية الوقائية والردعية على كل مستوى من أجل مراقبة الأملاك الوطنية

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

الديساتير والقوانين :

- 1 - الدستور الجزائري الصادر 23 نوفمبر 1996 الجريدة الرسمية 75 . المؤرخة في 8 ديسمبر 1996.
- 2- قانون الإجراءات المدنية الصادر بالأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966 . الجريدة الرسمية 29/2001.
- 3- قانون العقوبات الصادر بالأمر رقم 66-156 الصادر بتاريخ 8 جوان 1966 . الجريدة الرسمية 34/2001 .
- 4- قانون المدني الصادر بالأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975 . الجريدة الرسمية 44/2005 .
- 5- القانون 84-12 الصادر بتاريخ 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتم بالقانون 91-20. المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 الجريدة الرسمية عدد 66, مؤرخة في 04 ديسمبر 1991 صفحة 2873
- 6- القانون رقم 90-25 الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 55 مؤرخة في 19 ديسمبر 1990 الصفحة 1743 .
- 7- القانون رقم 90-29 الصادر بتاريخ 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية عدد 51 صفحة 4.

- 8- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008م. الجريدة الرسمية عدد 44 الصفحة 11.
- 9- القانون رقم 91-11 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية. الجريدة الرسمية 21 الصفحة 693.
- 10- القانون رقم 01-10 الصادر بتاريخ 03 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم. الجريدة الرسمية 'عدد 35 لسنة 2001 الملغى بقانون 14/05 .
- 11- القانون 04-21 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ( المادة 65). الجريدة الرسمية عدد 85 الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
- 12- القانون رقم 08-09 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. الجريدة الرسمية عدد 21 الصفحة 3 .

#### المؤلفات العامة :

- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، دار النهضة العربية ، مصر.
- 14- حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية
- 15- حسين عثمان محمد عثمان، قانون القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006

- 16- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2002.
- 17- علي خطار شطاوي ، موسوعة القضاء الإداري ، الجزء الأول ، سنة 2004 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع .
- 18- حسنين عبد العال محمد ، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري ، سنة 2004.
- 19- محي الدين القسي، مبادئ القانون الإداري العام، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، طبعة 1999

#### المؤلفات الخاصة :

- 20- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، 2006.
- 21- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2002 .
- 22- عمر يحيياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية دار هومة سنة 2001 .
- 23- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة علي العقار، دار هومة، 2006 .
- 24- لنقار بركهام سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة، الطبعة الأولى، الوطني للأشغال التربوية ، سنة 2004 .

- 25- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2004
- 26- لحسين بن شيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، دار الريحانة للكتاب، الجزء الأول، 2004 .
- 27- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي.
- 28- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، سنة 2003 .
- 29- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد، الطبعة الخامسة ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2003.
- 30- طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية سنة 2007 .
- 31- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي ،سنة 1992.

#### البحوث و الدراسات :

- 32- زروقي ليلي، صلاحيات القاضي الإداري علي ضوء التطبيقات القضائية للغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، نشرة القضاة العدد 54 ، سنة 1999.
- 33- زروقي ليلي، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المدرسة العليا للقضاء، ماي 2005.

- 34- زروقي ليلي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، ماي 2005.
- 35- مقداد كروغلي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المجلة القضائية العدد 2 سنة 1996 .
- 36- أحمد رحماني، محاضرات في القانون العام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المدرسة الوطنية للإدارة.
- 37- وعلي جمال ، نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بين التشريع و اجتهاد القضاء الإداري الجزائري، دراسات قانونية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 02، سنة 2005 .
- 38- بوصوف موسي، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة العدد 2 سنة 2002 .
- 39- عريشي أعمار، القواعد القانونية التي تحكم الأنظمة العقارية في الجزائر المجلة القضائية العدد 2، سنة 2003 .
- 40- عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية ، جامعة الجزائر كلية الحقوق، السنة الجامعية 2004:2005 .

#### المجلات القضائية:

41- المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1989

42- المجلة القضائية العدد 1، سنة 1992

43- تطبيقات قضائية في المادة العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، سنة 1995.

44- المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1997.

45- المجلة القضائية، العدد 2، سنة 2003.

46- مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة 2006.

المراجع باللغة الفرنسية:

CharleDebbagh, Contentieux administratif, précis, 1975 ❖

Jean Claude Ricci, Mémento de la jurisprudence administrative, 4<sup>ème</sup> ❖  
édition , Hachette .

مواقع الانترنت :

[WWW.JORADP.DZ](http://WWW.JORADP.DZ) ❖

[WWW.MJUSTICE.DZ](http://WWW.MJUSTICE.DZ) ❖

# الفهرس

الفهرس

اهداء

شكر وعرهان

01.....	مقدمة
08.....	<b>الفصل الأول: تعدي الإدارة على الملكية العقاري الخاصة</b>
09.....	المبحث الأول: مظاهر وأوجه التعدي على الملكية الخاصة
09.....	المطلب الأول: العمل الإداري والمادي الغير مشروع
16.....	المطلب الثاني: اوجه استيلاء والقرارات الإدارية المعدومة
22.....	الفرع الاول: نزع الملكية للمنفعة العامة الغير مشروع
28.....	الفرع الثاني: الاستيلاء والشغل الغير مشروعين
34.....	المبحث الثاني: أنواع الدعاوي الناشئة عن التعدي
34.....	المطلب الأول: دعوى استرجاع الملكية
37.....	المطلب الثاني: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض
48.....	<b>الفصل الثاني: تعدي الأفراد على الملكية العقاري الوطنية</b>
50.....	المبحث الأول: أسباب وموقف التشريع من ظاهرة التعدي على الملكية العقارية الوطنية
50.....	المطلب الأول: الأسباب التعدي على الملكية الوطنية
.....	الفرع الاول : الأسباب الاجتماعية والأسباب الإدارية
51.....	

54.....	الفرع الثاني :تعامل التشريع الجزائري مع هذه الظاهرة.
54.....	المطلب الثاني: تنظيم القانوني لاكتساب الملكية العقارية الوطنية وحمايتها
55.....	الفرع الاول:النصوص القانونية المنظمة لإكتساب الملكية العقارية الوطنية
60.....	الفرع الثاني:المبادئ القانونية التي تحمي حق الملكية العقارية الوطنية
64.....	المبحث الثاني: آليات حماية الأملاك العقارية الوطنية من تعدي
64.....	المطلب الأول: آليات الحماية الإدارية.
71.....	المطلب الثاني: آليات الحماية الجزائية.
81.....	الخاتمة.
84.....	قائمة المراجع.

## ملخص مذكرة الماجستير

فيما يخص بحثنا هذا سنكتفي بالتعرض إلى حالة اللامشروعية في الاستيلاء, والشغل المؤقت أو النهائي ونزع الملكية للمنفعة العمومية كما سنتحدث عن أنواع الدعاوى الناشئة عن هذا التعدي والتي يرفعها المتضرر أمام القضاء , ما يعكس هنا مهمة القاضي التي تصبح جد معقدة بحيث يطلب منه مراعاة الحقوق الأفراد إذ لم تحترم الشروط والإجراءات القانونية المحددة لنزع الملكية بصفة عامة, ومن جهة أخرى نفس المشكل أو الخطر قد تتعرض له أملاك الدولة من طرف الأفراد وله صور عديدة نتيجة القيام بشغل أو استغلال هذه الأملاك دون ترخيص من الإدارة أو ارتكابهم لأعمال تعد من قبيل الجرائم المعاقب عليها في قانون العقوبات. ونجد أن المشرع قد سن عدة قوانين لحماية الأملاك العقارية الوطنية من التعديات من بينها قانون المعدل 08:14 الذي أكد على المبادئ القانونية التي تحكم العقار وأقر أساليب الوقائية والعلاجية التي تمنع التعدي . كذلك وقانون التهيئة العمران 04:05 الذي منح صلاحيات إزالة التعدي عند معاينته وملاحظته البعيدة.

الكلمات الافتتاحية

1-الاستيلاء 2 - اللامشروعية: 3- التعدي.

4-المنفعة العامة 5- القرارات الإدارية المعدومة 6- الأملاك العقارية

## Abstract of The master thesis

With regard to our research, we will be satisfied with the case of illegitimacy of appropriation, temporary or final employment and expropriation for public benefit. We will also talk about the types of lawsuits arising from this infringement that are brought before the court by the aggrieved party. What is reflected here The task of the judge, which becomes so complex that he is required to take into account the rights of individuals, as the conditions and legal procedures specified for expropriation in general are not respected, and on the other hand the same problem or danger may be exposed to state property by individuals and has many forms as a result of the occupation or exploitation of these properties without Authorization from the administration or their commission of acts considered among the crimes punishable in the penal code.

We find that the legislator has enacted several laws to protect national real estate from infringement, including the amended law 08:14, which emphasized the legal principles governing real estate and approved preventive and curative methods that prevent infringement. Likewise, the Urbanization and Planning Law 04:05, which granted the powers to remove the infringement upon its remote inspection and observation

Keywords:

1- Infringement 2- Illegitimacy 3- The seizure

4- Real estate 5- Bad administrative decisions 6 -:Public benefit