



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: حقوق

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

## ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ(ة):

رحوي فؤاد

من إعداد الطالب(ة) :

بوقريش راشيد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

الأستاذ زواتين خالد

مشرفاً مقراً

الأستاذ رحوي فؤاد

مناقشاً

الأستاذ بن عوالي علي

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07/07

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَ لَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَ حَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَ الْبَحْرِ وَ رَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَ فَضَّلْنَاهُمْ  
عَلَى كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا ﴾

سورة الإسراء، الآية 70.

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

﴿ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ ﴾

## الإهداء

إلى من ربط بهما العبادة و الإيمان إذ قال بعد باسم الله الرحمان الرحيم " و قضى ربك ألاّ  
تعبدوا إلاّ إياه و بالوالدين إحسانا " صدق الله العظيم.

و اللذان وفرا لي جوّ التدرّج للمعالي و سهرا و تعباً كي أرتاح والدي العزيزين

إلى الأعمدة التي أرتكز عليها و المعادلة التي ترسم منحت حياتي و رفقاء دربي أخوي " فتحي  
" و " شارف "

إلى أختاي الغاليتين " فتحية " و " سميرة "

إلى صديقتي و زميلتي في الدراسة " خيرة " و إلى عائلتها الكريمة.

إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

بوقريش راشيد

## شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا هدانا الله ، أحمده حق الحمد الذي وفقني و منحني القدرة و العزيمة لإتمام هذا العم الذي أرجو أن يكون خالصا لوجه الله الكريم وأن ينفعني به و أن يجد كذلك فيه غير منفعة.

الحمد لله رب العالمين الذي علم بالقلم، علما لإنسان ما لم يعلم، و الصلاة والسلام على خاتم الأنبياء و المرسلين سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم و على آله و صحبه أجمعين.

أتقدم بجزير الشكر و عظيم الإمتنان للأستاذ المشرف الأستاذ رحوي فؤاد الذي حرص غاية الحرص لإنجاز هذا البحث بكافة مقوماته بتوجيهاته و لم يبخل بنصائحه طيلة المدة التي استغرقها لإتمام هذا البحث ، نفعه الله بعلمه و جزاه خير الجزاء.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع، فشكرا لهم مسبقا، راجيا من الله عزّ و جلّ التوفيق لهم.

كما لا يفوتني أن أشكر كل أستاذة كلية الحقوق و العلوم السياسة لجامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم.

## مقدمة

يعدّ حق الملكية من أقدم الحقوق المقرّرة للأفراد، حيث عنيت الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان و الدساتير الحديثة بالنقد على حق الملكية الخاصة، و تأكيد ضرورة إحترامه، و لقد كانت هذه العناية ثمرة تطور تاريخي طويل مرّت به فكرة الملكية.

فقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه على أنّ " لكلّ شخص حق التملك بمفرده أو بالإشتراك مع غيره، و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسّفاً <sup>1</sup>."

و باعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني الجزائري، فهو حق دستوري، فالأصل في حق الملكية أنّه حق دائم لا يمّسّ و لا يعتدى عليه، و الإستثناء هو إمكانية نزع الملكية من يد صاحبها من أجل المنفعة العمومية و ذلك مقابل ضمانات و ضمن إجراءات محدّدة قانوناً.

تعتبر عملية نزع الملكية عملية جبريّة تمارس بالطرق الجبرية من قبل الإدارة في إطار القانوني، قصد تحقيق المنفعة العمومية، و يتم اللّجوء إلى هذه العملية في حال لم تؤدي الوسائل الودية الأخرى إلى نتيجة إيجابية، و بالتالي يتم النزع جبراً ممّا يجعل عملية نزع الملكية عملية استثنائية.

فعلى مرّ التاريخ ظهرت فكرة المصلحة العامة أو المنفعة العامة لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة، و لذلك ظهر ما كان يسمى بحقوق الارتفاق الإدارية، و هي ليس ذات حقوق الارتفاق المدنية لعدم وجود عقار مرتفق تملكه الإدارة، بل هي مجرد تكليف لأغراض المنفعة العامة.

<sup>1</sup> - الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الأمم المتحدة، 10 ديسمبر 1984، ص 3 .

ثم تطورت حقوق الارتفاق الإدارية بتطور الدولة، وصلت إلى حد من القيود القانونية على الملكية، حيث وصلت هذه القيود إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات و نزع ملكيتها، و استقرّ في ذلك الفقه القضاء على أنّه من امتيازات السلطة العامة.

وأصبحت دساتير تقرّ في حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة في إطار قانوني و مقابل تعويض عادل و منصف.

نصت القوانين على الضمانات الضرورية لحماية حق الملكية، و أن الإدارة إذا كانت بحاجة إلى ملكية القيد من أجل إقامة مشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، فإنّ عليها إتباع و إحترام الإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية رقم 11/91.

فإذا لم تتم الإجراءات التي نص عليها القانون بهذا الخصوص، فإن تصرّف الإدارة باحتلال ملك الغير يعتبر اعتداء ماديا، و هذه القواعد أفزّتها المحاكم الإدارية في العديد من الأحكام القضائية و هذا ما يؤكد أن الإدارة يجب أن تكون تصرفاتها و أعمالها مطابقة للقانون.

و تتمثل الإجراءات التي تمرّ بها عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التصريح بالمنفعة العامة والذي يسبق بتحقيق لإثبات وجود المنفعة العمومية في المشروع المزمع القيام به، ثم يليه الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك و بعدها قرار نقل الملكية إلى المستفيد، فهذه الإجراءات تشكل إحدى الضمانات الممنوحة لحق ملكية الفرد، فأيّ إخلال بهذه الإجراءات يؤدي إلى وقف تنفيذ عملية نزع الملكية، و من أهم الضمانات المقررة للفرد من أجل تحسين حق الملكية في مواجهة الإدارة، أن يتم نزع الملكية في إطار القانون، و أن يتم النزع لتحقيق شرط المنفعة العامة و أخيرا وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويض قبلي عادل و منصف.

بالعودة إلى الدساتير نجدها نصت على هذه الضمانات، فمثلا دستور 1976<sup>1</sup> أقرّ بأن حرمان الفرد من ملكيته لا يكون إلا في إطار القانون، و بمقابل تعويض عادل ومنصف<sup>2</sup>، و قرّر دستور 1989<sup>3</sup> المعدل في مادته 1/49 على أنّ " الملكية الخاصة مضمونة" بالإضافة إلى دستور 1996<sup>4</sup> المعد فقد نص في المادة 20 منه أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، و نفس الشيء بالنسبة للدستور 2016<sup>5</sup> من خلال المادة 22 منه التي تقرّ مبدأ التعويض القبلي العادل و المنصف<sup>6</sup>.

صدر القانون رقم 111/91 المؤرخ في 27 أفريل 991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و المرسوم التنفيذي له رقم 186/33، الذي جاء مكرّسا للقواعد التي حدّدها الدستور لاسيما فكرة التعويض القبلي العادل و المنصف، الذي يعتبر ضمانا في يدّ المالك المنزوع ملكيته خاصة في حال ما إذا احترمت الإدارة كلّ الإجراءات المنصوص عليها في القانون من جهة، و فتح المجال أمام المنزوع ملكيته للطعن أمام القضاء متى لم تلتزم الإدارة بتطبيق إجراءات نزع الملكية، فيمكن له رفع دعوى الإلغاء من جهة و المنازعة في تقديم

<sup>1</sup> - الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 1976/11/22 يتضمن إصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1976/11/19، ج ر، عدد 99 الصادر في 1976/11/24.

<sup>2</sup> - المادة 17 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أفريل 2002، الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 14 أفريل 2002. و القانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63، مؤرخة في 16 نوفمبر 2008. و بالقانون رقم 16-01، المؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14، مؤرخة في 7 مارس 2016.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 1989/02/23، ج ر، عدد 9، الصادر في 1989/03/01.

<sup>4</sup> - مرسوم رئاسي 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نفس التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 1996/10/28، ج ر، عدد 76، صادرة في 1996/12/18.

<sup>5</sup> - القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، عدد 14، الصادرة في 2016/03/07.

<sup>6</sup> - المادة 22 من دستور 2016.

التعويض متى لم يرض بالتقدير الإداري الذي حددته له الإدارة نازعة الملكية مطالبا بإجراء تقييم آخر يتولاه القاضي المختص بصفته حاميا للملكية الخاصة من جهة أخرى.

و على هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في مجال نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية دورا هاما للغاية كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة، و إحترام صلاحيات السلطة الإدارية نازعة الملكية الرامية لتحقيق النفع العام، فتمثل بذلك الرقابة القضائية أحد أقوى الضمانات بيد الأفراد، و التي بمقتضاها يستطيعوا اللجوء إلى جهة مستقلة من أجل الإلغاء أو التعديل أو التعويض عن الإجراءات التي تتخذها السلطات العامة المخالفة لقواعد القانونية المقررة، بحيث يمثل استقلال السلطة القضائية ضرورة لتحقيق رقابة فعالة على قرارات نزع الملكية الخاصة.

من هنا تظهر أهمية دراسة ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، باعتبارها تبحث في الجانب النظري من خلال الضمانات القانونية لحق الملكية، كما تبحث في الجانب التطبيقي من خلال الضمانات القضائية لهذا الحق ، بالإضافة إلى ما تقدمه هذه الضمانات من حماية للأفراد لمواجهة تعسف الإدارة، و ذلك بالتعرف على حقوق والتزامات كل من الأفراد و الإدارة، إلى أنه يبقى مجال ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري خصيا يستلزم البحث فيه، الأمر الذي أدى بي إلى البحث و الخوض في هذا المجال، و إظهار أهمية الضمانات الممنوحة لحق الملكية الفردية في التشريع الجزائري.

لقد واجه إعداد هذا البحث عدّة صعوبات باعتبار أن الدراسة الجزائرية في هذا المجال قليلة ، فإما تكون تركز على إجراءات نزع الملكية، و إما أنها تكون دراسة مقارنة، بالإضافة إلى قلة المراجع الذي يعتبر عائقا أكبر، خاصة في ظل جائحة كورونا التي كانت سبب في غلق بعض المكتبات، و بالتالي فإن المراجع الموجودة منها ما تعلق بنظام نزع الملكة الفرنسي أو المصري، أما فيما يتعلق بنظام نزع الملكية في القانون الجزائري فهناك بعض المقالات التي



يمكن عدّها على الأصابع أو مذكرات الماجستير و الدكتوراه، أما بالنسبة للكتب فهي قليلة جدا و إن لم نقل نادرة، و غيرها من الصعوبات التي واجهتها في هذه الدراسة.

يتمحور مجال أو نطاق دراسة موضوع ضمانات نزع الملكية حول تحديد أهم الضمانات القانونية التي تحمي حق الملكية الخاصة من تعسف الإدارة من خلال تحقق شرط المنفعة العامة و دفع تعويض قبل نزع الملكية يكون عادلا و منصفا، بالإضافة إلى الضمانات القضائية من خلال الدعاوى التي ترفع من المعنيين إلى القضاء.

يتعدّد نطاق الدراسة من خلال النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بنزع الملكية و على رأسها قانون نزع الملكية رقم 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91.

و لدراسة هذا الموضوع الإعتقاد على المنهج الوصفي المنهج التحليل، و ذلك من خلال تحليل النظام القانوني و النصوص القانونية في مجال نزع الملكية، بالإضافة إلى منهج مقارنة، اعتمده في نقاط قليلة جدا و ذلك من خلال المقارنة في التشريع الجزائري و الفرنسي، و لدراسة موضوع الضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، يمكن طرح الإشكالية التالية:

كيف كرّس المشرع الجزائري الضمانات القانونية و القضائية المتعلقة بحماية حق الملكية العقارية الخاصة في مجال نزع الملكية من تعسف لإدارة؟.

لدراسة هذه الإشكالية تمّ تقسيم البحث إلى فصلين، تناولت في الفصل الأول الضمانات القانونية لنزع الملكية، حيث استلزم الأمر التطرّق إلى الضمانات الموضوعية من جهة، المتمثلة في أن يتم النزع من أجل المنفعة العامة، و شروط المنفعة العامة، و حق المنزوع ملكيته في التعويض القبلي العادل و المنصف، و التطرّق إلى الضمانات الشكلية من جهة أخرى، و الذي يستلزم دراسة قرار التصريح بالمنفعة العامة و شروطه و الجهة المختصة بإصداره، و التطرّق إلى قرار القابلية للتنازل و طبيعته القانونية و مرحلة التحقيق و التقييم أما الفصل الثاني

فخصص لدراسة الضمانات القضائية لنزع الملكية ذلك من خلال التطرق إلى دعاوى إلغاء القرارات الصادر في مجال نزع الملكية في المبحث الأول، و التطرق إلى دعوى إعادة تقييم التعويض و كذا دعوى الإسترجاع في المبحث الثاني.

الفصل الأول

الضمانات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن الملكية الخاصة من الملكيات التي جاء بها دستور 1996 المعدل و المتمم بدستور 2016 حيث لا يمكن التعدي عليها و لا نزعها بموجب قرارات إدارية تعسفية، بل يتم ذلك عن طريق القانون، أي يتم النزع في حدود القانون و أن تتوفّر فيه الشروط التي تسمح للإدارة القيام به ، و التي تتمثل في أن يكون النزع من أجل المنفعة العامة، و تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و إنشاء تجهيزات جماعية و منشآت ذات منفعة عمومية من جهة؛ و ضرورة أن يكون هذا النوع مقابل تعويض عادل و منصف بحيث يغطي كل ما لحق بالمنزوع ملكيته من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية من جهة أخرى، و إن كانت كلّ من المنفعة العامة و تعويض المنزوع ملكيته يمثلان الضمانات الموضوعية في إطار نزع الملكية، فإن المشرع نص بالإضافة إلى ذلك في مختلف الإجراءات و القرارات الواجب اتخاذها طوال عملية نزع الملكية باعتبارها ضمانات شكلية.

## المبحث الأول: الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

الأصل أن تلجأ الدولة لأجل استيفاء حاجياتها من العقار حسب القاعدة العامة في التعاملات إلى العقد، إلا استثناء أو لفشل محاولة الإقناع بالتراضي تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية حيث يتم نزع العقار من المالك و حرمانه منه جبرا عن إرادته، و يعتبر هذا الأسلوب مظهرا من مظاهر سيادة الدولة و يبرز الأهمية التي تكتسب العملية في إنجاز مشاريع لتحقيق النفع العام، إلا أن الإدارة مقيدة عند وضع يدها على الأملاك الخاصة بتقديم تعويض عادل و منصف لمالك العقار كمقابل عن حرمانه من ملكيته.

ففي مجال دراستنا للضمانات الموضوعية سنحاول من خلال المطالب الأول تناول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و قي المطالب الثاني أساس التعويض القبلي العادل و المنصف.

## المطلب الأول: أن يتم النزع من أجل المنفعة العامة

رغم أهمية المنفعة العامة إلا أنها ظلت دون معيار واضح فنجد أنّ أغلب التشريعات لم يعرفوا المنفعة العامة و اكتفوا بإشتراط توافرها لإمكان نزع الملكية و هذا جعل فكرة المنفعة العامة موضوعا يستدعي البحث فيه، و ذلك من خلال تعريف المنفعة العامة في الفرع الأول و الشروط الخاصة بها في الفرع الثاني، و سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العامة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول: تعريف المنفعة العامة

إنّ فكرة المنفعة العامة مرادف لمصطلح المصلحة العامة، تقتضي بذلك كلّ الأعمال التي ترمي لخدمة المجتمع، و متى تعلق الأمر بعملية نزع ملكية عقار معيّن، فإنّ الأساس الذي تعتمد هذه الأخيرة هو ارتباطها بمنفعة عامة.

فالمنفعة العامة هي الغاية أو الغرض الذي يهدف إلى تحقيقه إجراء نزع الملكية، و غيابها يعني عدم مشروعية الإجراء، فالمشرع لم يقدّم إعطاء تعريف دقيق و محدّد للمنفعة العامة بل اكتفى بتبيان مجالات تطبيق إجراء نزع الملكية العقارية من خلال نص المادة 76/48 حيث نص على أنّه: " تمكين العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و المؤسسات الإشتراكية، ذات الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية، و ذلك ضمن الشروط المحددة في هذا الأمر" و كذلك نصت الفقرة الثانية من المادة 3 من نفس الأمر التي حدّدت مجالات نزع الملكية لتمتد إلى العمليات التي تقوم بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي ، إلا أنّ المشرع الجزائري من خلال القانون الجديد رقم 11/91 ، و كذا المرسوم التنفيذي له رقم 186/93 الذي نص من خلال المادة 2 في الفقرة الثانية من القانون أعلاه بقولها "...و زيادة عن ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات

نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيطي و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال ذات منفعة عامة<sup>1</sup>.

فالمنفعة العامة فكرة فلسفية أكثر منها قانونية و يوجد عدة معايير لتحديدها تتمثل في:

1- المنفعة العمومية هي مجموعة منافع خاصة، حيث تعتبر المنفعة العامة مصالح شركة بين الأفراد و لتحقيقها يتم اللجوء إلى عدد الأفراد في الحماية الواحدة<sup>2</sup>.

2- المنفعة العامة و نوع النشاط، و هذا الرأي عكس الرأي السابق فهو يعتبر المنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل، لكنه نسي دور المنفعة الخاصة في تحقيقها، و أيضا ميّز هذا المعيار بين النشاط الفردي و النشاط الإداري، فالنشاط الفردي لا يسعى إلى تحقيق حاجات المجتمع الأساسية ، ممّا يجعل الإدارة تتدخل لتلبية هذه الحاجات و ذلك لتحقيق النفع العام<sup>3</sup>.

إن عدم تحديد مفهوم المنفعة العمومية جعلها تتطور، فهي فكرة شديدة المرونة و الغموض، و بالرغم من أهميتها إلا أنّ المنفعة العامة ليس لها معيار واضح و محدّد، الأمر الذي جعل المشرع ينص على حالات معيّنة يمكن من خلالها نزع الملكية بنصوص عامة.

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمنفعة العامة

من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 2 من القانون 11/95 نستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلّب:

<sup>1</sup> - زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011، ص 9.

<sup>2</sup> - براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية بنزع الملكية- دراسة مقارنة، دراسة لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011، ص 16.

<sup>3</sup> - براهيمى سهام، نفس المرجع، ص 17.

أولاً: وجود مخططات التعمير أو مشاريع تجهيز أو أشغال كبرى

إن نزع ملكية الأفراد من إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء و التعمير يعتبر عملاً غير مشروع، ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة، و إنما لإفنتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية المحددة ، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية، و الذي يدعوها إلى التدخل و قيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة<sup>1</sup>.

ثانياً: قيام الحاجة العامة الحاجة

هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت و الخدمات، مما يدعو الإدارة إلى التدخل لإتباعها لتحقيق النفع العام، فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، و بمرونة تكون للإدارة سلطة واسعة في تقديم قيامها.

و قد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 في المادة 10 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية، و المقصود بالأهداف هنا ليس الغاية فقط ، فالغاية كسب قرار إداري و المنفعة العامة، فتحديد الأهداف يتضمن حتما معاينة وجود الأسباب المتمثلة في مخطط للتعمير أو في وجود حاجة عامة<sup>2</sup>.

و لما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية، فإن ذلك يعين رقابة القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة و جدّيتها و مدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها.

و لقد قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام، و قد جاء في تعليل القرار ما يلي: " حيث يستخلص في هذه

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 8.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، نفس المرجع ، ص 9.



الأثناء من الملف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المزمع القيام بها للحصول على المحلات الموجهة لإيواء مصالح بلدية سيدي أحمد يكتسب طابع المصلحة العمومية المحققة، و ذلك لأنّ العملية المزمع القيام بها مقررة لصالح مجموعة محلية و لإشباع حاجيات مرفق عام<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: سلطات نزع الملكية لمنفعة العامة

إنّ نزع الملكية للمنفعة العامة معترف به قديما و حديثا، فهو تصرف من تصرفات السلطة العامة، و هو ما أدى إلى الاعتراف للدولة وحدها بممارسة هذا الحق وفقا للشروط المحددة قانونا، لكن التساؤل المطروح في هذا المجال، هو ما هي الجهة الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العامة ؟ .

#### أولاً: الجهة الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة

إنّ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أصبح الآن اختصاصا حصرا للجهات الإدارية التي يحددها قانون نزع الملكية بشكل حصري، و ذلك خلافا للوضع السائد قديما قبل صدور أمر 1958/10/23 بفرنسا<sup>2</sup>، حيث كان نزع الملكية في ظله يتم في بعض الحالات بمقتضى تطبيقا لنص المادة 77 من إعلان حقوق الإنسان و المواطن<sup>3</sup> .

إن القانون القديم<sup>4</sup> في الجزائر يكون قد ميّز بوضوح من خلال المادتين 2 و 8 بين الاستئيد من نزع الملكية و من الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و المؤسسات الإشتراكية ذات

<sup>1</sup> - قرار المجلس الأعلى رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/05/26، المجلة القضائية قسم المستندات و النشر للمحكمة العلني العدد الأول، الجزائر، 1990، ص 192.

<sup>2</sup> - عزت صديق، طنبوس، نزع الملكية لمنفعة العامة - دراسة مقارنة - رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس، 1988، ص 135.

<sup>3</sup> - محمود زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم و الإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 1998، ص 106.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 48/76 الصادر ف 1976/05/25 المتضمن و المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي، و بين من يملك الحق في نزع الملكية و الذي هم مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأماكن المزمع نزعها.

أما القانون الجديد<sup>1</sup> لنزع الملكية فإنه لم يحدّد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية و لا المستفيد منها، فطبيعة نزع الملكية لا تكون إلا من الدولة و للمصلحة العامة و بعدم تقديم المشرع للأشخاص المعنيّة بالنزع و الإستفادة، و يكون قد ترك المجال مفتوحاً أمام القضاء ليسلك مسلك القضاء الفرنسي، غير أنّ نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>2</sup> نصت على أنّ التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، و هذا ما يعني أنّ الدولة و الولاية هما الشخصان المعنيان الوحيدان اللذان لهما الحق في نزع الملكية.

### ثانياً: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

نقصد بصاحب الحق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في إجراءات نزع الملكية، و تقديم طلب بذلك حسب ما يحدّده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

بالنظر إلى كلّ من أحكام القانون 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و أحكام المرسوم التنفيذي 186/93 المطبق لهذا القانون، فإنه لا توجد قائمة حصرية للأشخاص على سبيل الحصر في مادة الثانية حيث ينص: "يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و المؤسسات و الهيئات العمومية و المؤسسات الإشتراكية ذات الطابع

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/91 الصادر في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي عن طريق نزع الملكية و ذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر<sup>1</sup>.

فإنّ المادة الثانية من القانون 11/91 لم تتطرق لتحديد الجهات الإدارية التي تملك حق نزع الملكية بصفة مباشرة ، غير أنّها في سياق تحديد شروط اللّجوء إلى نزع الملكية تنص على أنّ نزع الملكية طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك و الحقوق و العقارية لا يمكن اللّجوء إليها إلاّ إذا استنفذت جميع الطرق القانونية الأخرى، و تطبق نفس المادة الثانية في فقرتها الثانية أن نزع الملكية " لا يكون ممكنا إلاّ إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية "، و هو ما يوجب بأن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام<sup>2</sup>.

غير أنّ الإشكال الذي قد يثور في هذا المجال هو، هل أنّ كلّ الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية منها و المرفقية تتمتع بهذا الحق ؟.

إن صياغة الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تجعل إجراءات نزع الملكية من الممكن متابعتها لإنجاز بعض المشاريع المحددة على سبيل الحصر و المتعلقة أساس بالتعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط و إنشاء تجهيزات جماعية و منشآت ذات منفعة عمومية.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، نفس المرجع ، ص 23.

و بالنظر إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>1</sup>، فإنّ موضوع التعمير و التهيئة العمرانية هو من اختصاص الدولة و هيئاتها على مستوى الإقليم المتمثلة في الولاية و البلدية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التعويض القبلي و العدلي المنصف

أقرّت الدساتير الجزائرية المتعاقبة مبدأ التعويض العادل لمالك العقار المنزوع ملكيته، فقد نص دستور 2016 في المادة 2 منه على أنّه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف"، و كرس القانون رقم 11/91 مبدأ التعويض المسبق في مادته الأولى حيث جاء فيها: " عملا بالمادة 20 من الدستور يحدّد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به و كيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف".

### الفرع الأول: تعريف التعويض عن نزع الملكية

#### أولاً: التعريف اللغوي

التعويض من عوض، دفع بدل ما ذهب، عوّض، يعوض، تعويضا فهو معوّض و المفعول معوّض .

عوض خسارته: أعطاه عوضا عنها

عوض منه: أعاضه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات الأراضي و التي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.

<sup>2</sup> - صالح فؤاد مبادئ القانون لإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني د ، ط، بيروت ، ص 37.

<sup>3</sup> - قاموس قواعد اللغة العربية وفق الإعراب، مسعد الهواري، مكتبة الإيمان.

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي

إذا كانت التعويضات عبارة عن مبالغ مالية يلتزم بها المسؤول، يهدف من خلالها إلى جبر الضرر الواقع على المضرور، فإنّ للمالك الذي تنزع منه ملكيته حق التعويض إتجاه الإدارة نازعة الملكية، كون عملية نزع الملكية تتم بصفة جبرية، و تسبّب ممّا لا شك فيه ضرراً للمالك نظراً لحرمانه من ماله و حقوقه، مما يستوجب ضرورة تعويضه جبراً للضرر الذي أصابه<sup>1</sup>.

و للتعويض مبرّر يستمد من مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ذلك أن محاسن نزع الملكية للمنفعة العامة سوف يستفيد منه جميع أفراد المجتمع، و بالمقابل فلا يمكن تحميل المالك لوحده كلّ الأضرار الناجمة عن نزع الملكية<sup>2</sup>.

فالتعويض بالإضافة إلى كونه ضرورياً يجبر الضرر الحاصل للمنزوع ملكيته من جراء ملكيته، فإنّه يشكلّ الضمانات الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضدّ التعسّفات المحتملة للإدارة.

فعملية نزع الملكية تسبّب لا شك ضرراً للمالك لحرمانه من ماله، ممّا يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشراً و أكيدا أيّ محققاً، و هذا ما سأتناوله في الفرع الثاني ، إذ لا يعوض عن الضرر المباشر و الاحتمالي، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محلّ تعويض إلاّ في حالة تعدّي الإدارة المادي حسب المادة 33 من القانون 11/91<sup>3</sup>، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أنّ التعويض ليس ثمناً و إنّما هو

<sup>1</sup> - شريف احمد الطباخ، التعويض الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2006.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6، ص 79.

<sup>3</sup> - نص المادة 33 من القانون 11/91: كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها القانون يكون باطلاً و عديم الأثر و يعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء ، فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

إصلاح الضرر طبقاً لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري " لا يجوز حرمان أيّ أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

و ما يجب الإشارة إليه أنّ عبارة التعويض العادل و المنصف لا تعني المالك وحده، و إنّما تعني كذلك نازع الملكية، و من ثم فإنّ التعويض العادل أو المنصف يتراوح بين اعتبارين و هما:

1- أن الإدارة نازعة الملكية تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة، و عليه فلا يمكن للمالك الذي انتزعت ملكيته أن يثري على حساب الإدارة، لأنّ ذلك يعني الإثراء على حساب المنفعة العامة فلا يكون للإدارة أن تعوّض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه.

2- أمّا الثاني فهو أنّ الإدارة بما لديها من سلطة لا ينبغي أن تخوّل لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

فنقطة التوازن بين هذين الاعتبارين هي مركز التعويض العادل و المنصف<sup>1</sup> ، فالتعويض إذن يشكل الضمانة الأساسية للمنزوع ملكيته التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسّفات المحتملة للإدارة ، غير أنّ أغلبية الفقهاء يرون أن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة<sup>2</sup>، لأنّ القانون هو الذي ينص عليه و ينظم كيفيات و طرق دفعه، و عليه حتى يستفيد المنزوع ملكيته من التعويض عن الضرر الذي لحقه ينبغي أن تتوفر في هذا الضرر مجموعة من الشروط.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة و خمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارض، مصر، 1989، ص

الفرع الثاني: شروط الضرر الواجب للتعويض

يعتبر التعويض ضرورياً و أساسياً في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و لكن لإستحقاق التعويض، لابد من توفر جملة من الشروط، منها ما يرتبط بالضرر الموجّه للتعويض، و منها ما يرتبط بالتعويض في حدّ ذاته.

و لكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لآثاره، يتعيّن على إدارة الأملاك الوطنية و كذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقديم التعويض عن نزع الملكية، أن يتأكد من توافر شروط معيّنة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العين إجراء نزع الملكية<sup>1</sup>، و تتمثل هذه الشروط في ما يلي:

أولاً: الضرر المادي

يتمثل في فقدان ملك أو حق عقاري يمكن إثباته (و المستندات هي حق الملكية و حق الحياة و الإيجار أو حق الارتفاق<sup>2</sup>) فالضرر الوحيد الذي يمكن أن يكون محل تعويض هو الضرر ذو الطابع المادي، و يؤدي هذا الشرط إلى إقصاء الضرر المعنوي الذي يمكن أن يكون نتيجة لإرتباطه مثلاً بملك يعود إلى العائلة<sup>3</sup>.

فالتعويض في نزع الملكية لا يكون إلاّ على الضرر المادي الوارد على حق قانون، و من ثم فلا يعوض على بناء فوضوي أو حرمان المالك مزايا معنوية كأنّ يراها المالك في ملكيته كإختيار الجيران الذي سيحرم منهم.

<sup>1</sup> - براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 25.

<sup>2</sup> - أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلة 4، العدد 2، الجزائر، 1944، ص 27.

<sup>3</sup> - Auby Jean Marie et Ducos, Ader Administratif Dalloz, 2eme édition, paris,1970,p565.

فالمادة 21 من قانون الجزائري رقم 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدّد شرط الضرر المادي بصفة مباشرة، لكن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسّع في تفسير الضرر، فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط و تعليل ذلك أن العاطفة و المعنويات ليست مقترنة بالماديات فالملكية في وظيفتها لا تلبّي غير الحاجة المادية للإنسان.

غير أننا نجد أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي، و هو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا، إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.

### ثانيا: الضرر المباشر

لكي يكون الضرر مباشر لابد أن يؤخذ مصدره من عملية نزع الملكية، أي لابد أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية و الضرر، و إذا كان سبب الضرر غير عملية نزع الملكية، فلا يكون قابلا للتعويض، و هناك عدّة إعتبارات تمكّن سواء الإدارة المكلفة بتقدير التعويض أو القاضي الإداري من معرفة الطابع المباشر للضرر، كما أنّ بعض الفقهاء أوردوا أمثلة تمكّن القاضي من معرفة هذا الطابع<sup>1</sup>، فمثلا يعتبر الضّرر مباشرا إذا كان العقار مؤجرا للغير، و يدر ربحا شهريا، و بنزع الملكية انقضت العلاقة الإيجارية بقوة القانون و فقد المالك ربحه الشهري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بعويني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص 43 .

<sup>2</sup> - عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته و التعويض عنه و التقاضي بشأنه، درا الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 162.



## ثالثاً: الضرر المحقق

هو الضرر اليقين الحادق فعلا، و عليه الضرر المحقق هو الضرر المؤكد، فالضرر الغير المحقق هو ضرر منعدم<sup>1</sup>، حيث تنص المادة 21 فقرة 1 من القانون التجاري على أنّ التعويض يكون على ما فات من كسب، أي الضرر المحقق، فالضرر غير محقق هو ضرر منعدم و قد يكون مجرد احتمال في ذهن من دفع به.

يجب أن يكون الضرر المحقق مؤكداً يمكن إثباته فوراً و قابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن التعويض عن الضرر المحتمل، فهذا الأخير محتمل و قد تجتمع عدة عوامل تؤكد الإحتمال، إلا أنّها لا تصل إلى درجة التحقق فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلاً للتعويض، إذ أنّه ضرر افتراضي.

فالمشرع الجزائري في نص المادة 21 الفقرة الأولى منه نص بالتعويض على ما فاتته من كسب و هو الضرر الحقيقي، و مثال ذلك نزع ملكية عقار فلاحي مزروع بالقمح و بعد شهرين يستطيع جنب هذا المحصول، و بالتالي فإنّ هذا الضرر أكيد<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: عناصر تقدير التعويض

حدّدت المادة 21 من القانون 11/91 القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، كما حدّدت القواعد الموضوعية ، ذلك أنّ كلا من هذه القواعد تشكّل موضوع الدعوى المطروحة أمام القاضي الإداري فيما يخص التعويض، حيث نصت المادة 21 في فقرتها الثانية على أنّه يحدّد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال، تبعاً لما ينتج ذلك عن تقسيم طبيعتها، و مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية أو من قبل

<sup>1</sup> - بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تحولات

الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2009، ص 17.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس،

مصر، ص 84.

التجار و الصناع و الحرفيين، و تقدّر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاث عناصر و تتمثل في: القيمة الحقيقية للعقار (أولا) مشتملات العقار (ثانيا) الإستعمال الفعلي للعقار (ثالثا).

### أولا : القيمة في تقدير التعويض

استعمل المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية على خلاق المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958، فقد استعمل عبارة قيمة الأملاك دون تحديد لأي نوع من القيمة<sup>1</sup>.

فالمشرع الجزائري استعمل مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91<sup>2</sup> بمعنى أنه لم يستبعد القيم الأخرى من التعويض، و ذلك بنصه على أن التعويض يعطي كلّ ما لحق من ضرر و ما فات من كسب، و من بين هذه القيم، القيمة النفعية، قيمة إعادة التأسيس و القيمة المقارنة.

فالقيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتمد في تقييمها بالإستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك، كالأستعمال التجاري و التأجير و رقم الأعمال المحققة.

المشرع الجزائري أسند مهمة تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> -الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 23/10/1958 المتضمن قانون نزع الملكية العامة الفرنسي.

<sup>2</sup> - محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998، ص 186.

### ثانيا: مشتملات العقار

مشتملات العقار هي كافة العناصر المادية و القانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية و يعتد بوجود هذه المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة، و لا يعتد على ما أقيم على العقار بعد ذلك.

فالتعويض في هذه الحالة يتم تقديره على طبيعة العقار المنزوع ملكيته حسب ما إذا كان عقار فلاحي أو عقاري أو عقار عمراني، فلكل عقار منها قواعد خاصة لتقدير قيمته في السوق، فالعقار الفلاحي يحدّد سعره بالهكتار، أمّا العقار العمراني فسعره يحدّد بالمتر المربع، و في هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة في قضية والي الشلف ضد (ورثة س بن ح بن و من معه) إذا كان التعويض صحيحاً لا بد أن يكون عادلاً و منصفاً و بحسب ما نصت عليه المادة 21 من القانون 11/91، فإنّ الفقرة الثانية تضيف أنّ مبلغ التعويض يحدّد حسب القيمة الحقيقية للأموال أو العقار، و في قضية الحال فإنّ الأرض المنزوعة فلاحية، و ليست عمرانية، فإنّ التعويض فيها يكون بالهكتار و ليس بالمتر المربع<sup>1</sup>.

### ثالثا: الإستعمال الفعلي للأموال

يقصد بالإستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فهو حيازته، و المشرع الجزائري استعمل عبارة الإستعمال الفعلي أي أنّه استبعد فرضية إمكانية الإستعمال أو فكرة الإستعمال الإحتمالي، أي أنّ من نزعت منه الملكية يمكنه أن يستعمل الملك، بل يجب أن يكون هذا الملك مستعملا فعلا حتى يؤخذ بعين الإعتبار في تقدير القيمة الحقيقية للملك المنتزع، و بالتالي فإنّ المشرع يشترط الإستعمال الفعلي كزرع الأرض لمدة معينة قبل نزع الملكية يعدّ استعمالا فعلياً لها ، إذ لا يمكن للمنزوع منه الملكية أن يحتج أمام القضاء و يطالب بأنّ الملك

<sup>1</sup> - ملف رقم 025250، قرار بتاريخ 2006/01/24، نشرة القضاء العدد 59، قضية والي شلف ضد ورثة س بن ح بن و من معه.

لم يستعمله و لكن كان بإمكانه استعماله، لذلك اشترط المشرع الإستعمال الفعلي حتى لا يسمح بهذا النوع من الإحتجاج.

و الإستعمال الكلي للأمالك يكون إمّا من قبل الأملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية، و إمّا من قبل الصناع و التجار و الحرفيين، و بالتقدير التعويض عن الإستعمال يؤخذ في الحسابات القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية و التقديرات النهائية حسب القوانين الجبائية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الضمانات الشكلية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

عملا بالمادة 20 من الدستور الجزائري 1946 و التي جاء فيها أنّ نزع الملكية للمنفعة العامة لا يتم إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف، فإنّ المشرع حدّد ضمن قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية الإجراءات المتعلقة بدءا بقرار التصريح بالمنفعة العامة مرورا بقرار القابلية للتنازل، أين بيّن كيفية التحقيق الجزئي لأجل تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى غاية مرحلة تقييم التعويض.

#### المطلب الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعدّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهمّ الإجراءات التي تمرّ بها عملية نزع الملكية، و الذي يهدف إلى وجود المنفعة العامة من عدمها بعد اكتمال الإجراءات التحقيق الإداري المسبق، الذي تقدّم بموجب لجنة التحقيق تقريرا تستعرض فيه استنتاجاتها، و رأيها بشأن طابع

<sup>1</sup> - بعويني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، دراسة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامع الجزائر 1، 2010-2011، ص 251.

المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها في غضون 15 يوما من تاريخ إنتهاء التحقيق إلى الجهة المختصة حتى تعلن عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية<sup>1</sup>.

الفرع الأول: الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

لقد حدّدت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الجهة صاحبة الإختصاص بإصدار هذا القرار و تكون حسب حالتين:

أ- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدّة ولايات، فإنّ التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك بين الوزير المعين و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية.

ب- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي<sup>2</sup>.

و قد أضاف قانون المالية لسنة 2005 من خلال المادة 12 مكرر القانون 11/91 التي نصت على أنّه: " يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني الإستراتيجي"، يعني أنّه في حالة وجود هذا النوع من الإنجازات فإنّ التصريح بالمنفعة العمومية يصدر عن طريق مرسوم تنفيذي<sup>3</sup>، و لا ننسى الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العامة، إذ اتفقا الفقه و القضاء على اعتبار قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارا إدارية حتى لو صدر عن رئيس الجمهورية.

وبالرجوع إلى قانون 11/91 في المادة 13 نص على أنّه: " يحق لكلّ مصلحة أن تطعن في قرار التصريح بالمنفعة لعمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في

<sup>1</sup> - بوجريس حورية و قاسمي محمد، ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنسل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، البويرة، 2016 ص 39.

<sup>2</sup> - زموش فاطمة، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> - زموش فاطمة، نفس المرجع، ص 43.

قانون الإجراءات المدنية"، و هذا الأخير يحدّد طريق الطعن على أساس الجهة المصدرة للقرار، و بالتالي يمكن القول أن المشرع لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فردياً أو تنظيمياً<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: شروط صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة

يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة من الشروط الشكلية و أخرى موضوعية و سوف نتطرق إليها فيما يلي:

أولاً: الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة

تنص المادة 11 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على وجوب إخضاع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان إلى ما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ لكل واحد من المعنيين.

- أن يعلّق في مقر البلدية التي يقع فيها المالك المطلوب نزع ملكيته، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المادة 6 من نفس القانون، و طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من القون 11/91<sup>2</sup>.

نصت المادة 13 من القانون 11/91 كذلك على أنه يحقّ لكلّ ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و بدون شك تتوفر فقط للذين لهم ممتلكات مسّها هذا القرار،

<sup>1</sup> - بوجريس حورية و قاسمي محمد، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> - بوجريس حورية و قاسمي محمد، نفس المرجع، ص 42.

و أجل الطعن في القرار أمام الجهة المختصة شهر و ذلك حسب المادة 13 من القانون 11/91 تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره<sup>1</sup>.

إن الشهر في مقر البلدية يتم حسب الكيفيات و خلال المدة المنصوص عليها قانونا، سواء تعلق الأمر بقرار ولائي أو قرار وزاري، أما بالنسبة للأعمال المعتبرة في إطار البنى التحتية فكما سبق ذكره فإنه يصدر بموجب مرسوم تنفيذي يتم نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

فمن خلال القانون 11/91 فإنّ المشرع حرص على الشكل و خاصة ما تعلق بالنشر و التبليغ و المواعيد.

#### ثانيا: الشروط الموضوعية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يحتوي قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة من الشروط الموضوعية و الإلزامية، فيجب أن يتضمن هذا القرار:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه

- تحديد الأشغال المزمع القيام بها و كذا مشتملاتها

- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية<sup>2</sup>.

كما يجب أن يبيّن القرار الأجل الأقصى المحدّد لإنجاز نزع الملكية المحدد بـ 4 سنوات قابلة للتجديد مرّة واحدة إذ تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية<sup>3</sup> ، بعدّ إنقضاء المدة المقررة

<sup>1</sup>- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup>- براهيمي سهام، نفس المرجع ، ص 109.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 السالف الذكر، المادة 10 منه.

يمكن للمالك أن يطلب استرجاع أملاكه عن طريق القضاء حسب المادة 32 من القانون 11/91.

### الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن قرار التصريح بالمنفعة العامة

يجعل إجراء التصريح بالمنفعة العمومية نزع الملكية ممكناً و ليس إجبارياً، لأنّ عملية التصريح بالمنفعة العمومية، عمليه ضرورية و أساسية في جميع الحالات، و العملية لا يمكن إثارتها إلاّ بعد الإعلان عن المنفعة العمومية.

إنّ المخلفات التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ترتب مسؤولية السلطة الإدارية المصدرة للقرار، و ليس مسؤولية الشخص المستفيد من نزع الملكية، فبالرجوع إلى الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري فيتطلب منه التحقيق لمدى تطبيق القواعد القانونية، و كذلك إجراء نزع الملكية، و في حالة إلغاء القرار المصريح بالمنفعة العمومية من قبل القاضي الإداري، فلا يجوز الإستمرار في مباشرة الإجراءات تحت طائلة البطلان للأعمال و التصرفات اللاحقة<sup>1</sup>.

و لا يترتب على صدور القرار تغيير المراكز القانونية القائمة باستبدال المراكز الأخرى أو إنشاء مراكز جديدة، أو إزالة المراكز القائمة، فلا يؤدي صدور القرار إلى نقل ملكية العقار و يظلّ مملوكاً لصاحبه، فلا يستطيع نازع الملكية طرد المالك من ملكه، و يمكن لهذا الأخير أن يستغل عقاره استغلالاً عادياً، فله أن يبيعه أو يؤجره لحين صدور قرار نقل الملكية لاحقاً بعد إستيفاء شروط دفع التعويض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - براهيمى سهام، المرجع السابق ، ص 111.

<sup>2</sup> - طيب سارة، الرقابة على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص إدارة و مالية، البويرة، 2012/2015، ص 21.



لكن بشكل آخر يؤدي قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى غلّ يد المالك عن القيام ببعض الأعمال في ملكه، مثل التحسينات التي يكون الهدف منها زيادة مبلغ التعويض المستحق له فالعقار في مثل هذه الحالة يوجد في حالة مجمدة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: قرار القابلية للتنازل

يلي قرار التصريح بالمنفعة العمومية صدور قرار القابلية للتنازل تتويجا لمجموعة من الإجراءات، يتولاها المحافظ المحقق عن طريق ما يسمى بالتحقيق الجزئي بتحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، و هوية المالكين و أصحاب الحقوق المعنيين، و إجراءات تقييم هذه الممتلكات التي تتولاها مصالح إدارة أملاك الدولة بناء على طلب من الوالي.

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل و محتواه

إن القانون 11/91 لم يعرف قرار القابلية للتنازل وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي جاء لتطبيقه، لكن بإجتهد بعض الفقهاء فيمكن تعريف على أنه قرار إداري يعين العقارات المراد نزع ملكيتها و يبين حدودها، فهو لا ينقل الملكية بل يكفي بيان العقارات و الحقوق القابلة لنزع ملكيتها<sup>2</sup>.

#### أولا : الطبيعة القانونية لقرار القابلية للتنازل

إن قرار قابلية التنازل قرار إداري تنطبق عليه أحكام القرارات الإدارية، و هي أن يصدر عن سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة، و يرتب أثارا بتعديل مركز قانوني، أو إلغائه أو كشف

<sup>1</sup> - طيب سارة، المرجع السابق ، ص 22.

<sup>2</sup> - حمداني جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق، بلعباس، 2018/2017، ص 276.

قرار قابلية التنازل صادر عن الوالي و هو سلطة إدارية و مختصة مادام القانون منحه هذا الإختصاص بموجب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>1</sup>.

كما أن قرار قابلية التنازل يصدر عن الوالي بإرادته المنفردة فهو يتخذ هذا القرار دون إتفاق مع أصحاب الأملاك، و من جهة أخرى أيضا فقرار قابلية التنازل يرتب أثارا إذ يجعل أملاكا أو حقوقا قابلية لأن تنزع ملكيتها مما يؤثر على مراكز أصحابها، و قرار التنازل قرار تنظيمي ، مادام لم تضع قاعدة عامة لفئة من الناس كما هو الشأن بالنسبة للقرارات التنظيمية، و هو يبلغ فرديا لأصحابه، و لا ينشر و لا يعلق لأنّ النشر و التعليق يخصّ القرارات التنظيمية.

كما أن قرار قابلية التنازل قرار تنفيذي يتم تنفيذه تلقائيا، دون الحاجة إلى إذن من العدالة و هو بذلك ينشأ إمكانية منازعته بمجرد صدوره ، شأن في ذلك القرارات التنفيذية<sup>2</sup>.

### ثانيا: محتوى قرار قابلية التنازل

تنص المادة 24 من القانون رقم 11/91 على أن: "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، و يبيّن في كلّ حالة تحت طائلة البطلان هويّة المالك أو صاحب الحق، كما يعيّن العقارات إستنادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، و قاعدة حسابه"<sup>3</sup>.

كما نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أن يشمل هذا القرار:

- قائمة العقارات المعنيّة بالإستناد إلى المخطط الجزئي و الحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها .

<sup>1</sup>- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي تنص على: " يصدر الوالي بقرار ، جواز بيع الممتلكات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

<sup>2</sup>- حمداني جيلالي، المرجع السابق ، ص 277.

<sup>3</sup>- المادة 24 من القانون رقم 11/21، المرجع السابق.

- قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية.

- مبلغ التعويض.

- طريقة حسابه.

فمن خلال هذه النصوص يتبين أن قرار قابلية التنازل يحتوي على بيانات معينة لا مناص من ذكرها، و إلاّ كان القرار قابلاً لإبطاله قضائياً، و الحكمة من وراء إلزام الوالي بذكر هذه البيانات في القرار الخاص بقابلية التنازل، تكمن في حرص المشرع على حماية الملكية الخاصة لمالكين و أصحاب الحقوق المعنيين بنزع الملكية، ذلك أن هذه البيانات تمنع الإدارة من الإستيلاء على أموال أو حقوق غير تلك المذكورة في هذا القرار، بكون قرار قابلية التنازل هو الذي يعطي للإدارة الحق في حيازة الأملاك و الحقوق العينية، بشرط إيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية كما نصت عليه المادة 38 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: مرحلة التحقيق الجزئي

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أن يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرار بتعيين محافظ محقق، يختار من بين المساحين و الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي و يجب أن يبين:

- إسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته.

- المقر و الأماكن و الأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات و المعلومات و المنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات لمراد نزع ملكيتها.

<sup>1</sup> - المادة 38 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 تنص على: " و يشفع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لدى خزينة الولاية".

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و إنتقائه<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أنّ الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي و قائمة للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين، و تحديد محتوى الممتلكات، و الحقوق العينية العقارية تحديداً دقيقاً و حضورياً بكلّ الوسائل.

كما سبق و ذكرنا تعود سلطة إصدار قرار تعيين المحافظ المحقق إلى الوالي<sup>2</sup> دون غيره من السلطات العامة في الدولة سواء كانت مركزية أو محلية، و ينفرد الوالي بإصدار هذا القرار على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية التي يحدّد صاحب الإختصاص بإصداره بحسب موقع الممتلكات المراد نزعها.

و يقع على الوالي في إصدار تعيين المحافظ المحقق أن يقوم باختيار هذا الأخير ما سبق الذكر من الخبراء العقاريين<sup>3</sup> قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ممّا يعني أنّ عملية التحقيق هذه نظرا لما تمتاز به من حيث أنها ذات طابع معلوماتي تصدر بقرار إداري هي عبارة عن خبرة إداري فلا يكفي أن يكون المحافظ المحقق خبيراً عقارياً بل لا بد أن يكون معتمدا لدى المحكمة<sup>4</sup>.

و مادام أن قرار تعيين المحافظ المحقق يصدر عن الوالي باعتباره سلطة إدارية محلية فهو قرار إداري يصدر قصد تمكين المحافظ المحقق مباشرة إجراءات التحقيق الجزئي من تحديد

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 47.

<sup>2</sup> - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 السابقة الذكر.

<sup>3</sup> - تنص المادة 2 من الفصل الأول، تحت عنوان تعريف و ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري من الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلقة بالمهنة الخبير العقاري على: " يمارس مهنة المهندس العقاري بموجب هذا الأمر كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي و تحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية...يقوم المهندس الخبير العقاري دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا لأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها...".

<sup>4</sup> - زموش فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 49.

لمحتوى العقارات و الحقوق العينية العقارية الواردة في مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق العقارية.

و لقد تناول المشرع الجزائري تحديد مهام المحافظ المحقق من خلال الفصل الثالث من القانون رقم 11/91 و إن جاء ذلك بصفة عامة، إلا أنّ المرسوم التنفيذي 186/93 جاء مفصلا لهذه لمهام في الفصل الرابع تحت عنوان: "التحقيق الجزئي" من المواد 15 إلى غاية المادة 29.

إذ تعددت هذه المهام و اختلفت ما بين الإستماع إلى تصريحات كل شخص معين أو مهتم، و الإنتقال للمعاينة و إنتقال الجمهور، كما يمكن للمحافظ المحقق إستشارة أي وثيقة إدارية يراها ضرورية لأداء مهامه إجراء التحقيقات و التحريات<sup>1</sup>، كما أنه يتولى عملية فحص سندات الملكية المقدّمة له من طرف مالك العقار، و التأكد من أنّ هذه الوثائق مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>2</sup>، من حيث أنها سندات رسمية قد احترمت الإجراءات القانونية.

#### الفرع الثالث: مرحلة تقييم التعويض

بعد إطلاع الوالي على تقرير المحافظ المحقق المتضمن للنتائج النهائية المتوصل إليها في إطار عملية التحقيق الجزئي المحددة لممتلكات محل النزاع وهوية أصحاب هذه الممتلكات، يقوم الوالي قصد تقدير قيمة التعويض الذي من الممكن أن يجبر ضرر المنزوعة ملكيتهم ، على أن يساوي هذا الأخير القيمة الحقيقية للعقارات يوم التقييم دون الأخذ في الحسبان أي تحسينات و لا أية معالجة تجارية تتم أو تبرر قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا.

يقوم الوالي بتكوين ملف يضمّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و كذا المخطط الجزئي للقطع الأرضية المعيّنة، مصحوبا بقائمة الملاك و أصحاب الحقوق العينية العقارية، و يرسله إلى

<sup>1</sup> - زموش فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق.

مصالح إدارة الأملاك الوطنية التي تتولى بدورها مهمة تقييم الأملاك الحقوقية العقارية المطلوب نزع ملكيتها<sup>1</sup>.

و لهذا الغرض تتم على مستوى كل مديرية ولأية للأملاك الوطنية إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم، تسمى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية و التي تتكفل بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها، و بغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، و كذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

<sup>1</sup> - زموش فاطمة الزهراء، المرجع سابق، ص 98.

تناولنا في هذا الفصل الضمانات القانونية المقررة لحماية الملكية العقارية الخاصة من تعسف الإدارة بكون هذه الأخيرة تظهر بمظهر السلطة العامة، إلا أنه لا يمكن للإدارة أن تتعدى على حقوق المنزوع ملكيته، إلا إذا كان مقابل تعويض قبلي عادل و منصف بسبب الضرر الذي يسببه نزع الملكية، حيث يتم تقدير مبلغ التعويض بإتباع إجراءات خاصة به و الذي يمرّ بعدّة مراحل، و يتم دفع التعويض نقدا و في حالة عدم الدفع لعدم توفر شرط من الشروط يتم إيداع مبلغ التعويض في الخزينة العامة إلى غاية إستيفاء كلّ شروط الدفع، كما أنه يجب أن تكون عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و يتم التصريح بالمنفعة العامة عن طريق قرار تصدره الجهة المختصة، فالمنفعة العامة إذا ضمانة رئيسية ينبغي تحققها حتى يتم نزع الملكية في إطار القانون .

## الفصل الثاني

الضمانات القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة



تعدّ الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ضماناً حقيقياً لمنزوعي الملكية، وذلك لما تخوله من حماية أكيدة و مضمونة ضدّ التعسّفات التي تمسّ الملكية الخاصة، و تقوم الإدارة بإتباع مجموعة من الإجراءات لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و ذلك وفقاً لما جاء به القانون رقم 11/91، و أيّ مخالفة لهذه الإجراءات من شأنه أن يمسّ بالملكية الخاصة، في هذه الحالة تكون الضمانات القضائية حامية للملكية الخاصة عبر الدعاوى التي يرفعها مالك العقار المنزوع ملكيته، و ذلك من أجل الطعن في مشروعية قرارات الإدارة و مدى إحترامها لما نص عليه القانون ، و ذلك عن طريق دعاوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية أو رفع دعوى من أجل المطالبة بإعادة تقييم التعويض المستحق له و هو ما يسمى بدعوى التعويض.

### المبحث الأول: دعاوى الإلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية

يتم اللجوء إلى دعوى إلغاء من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية في حالة مخالفتها للقانون، فبالرجوع إلى القانون رقم 11/91 نجده نص على إمكانية الجزء المنزوع ملكيته ممارسة الدعاوى من أجل إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية، سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة (المطلب الأول)، أو إلغاء قابلية التنازل (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة

تنص المادة 13 من القانون 11/91 على أنه: "يحق لكل مصلحة أن تطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و لا يقبل الطعن إلاّ إذا قدّم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية".

المشرع سمح لكل من له مصلحة بمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و ذلك برفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار، و بالتالي تحديد شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول)، و الجهة القضائية المختصة في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الثاني)، و ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار التصريح (الفرع الثالث)، و آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: شروط قبول دعوة إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمامة، لا بد من توافر مجموعة من الشروط كما جاء في المادة 13 من القانون رقم 11/91 السالف الذكر، و أيضا المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المتمثل في المصلحة كشرط أساسي للصفة و الأصلية.

### أولاً: المصلحة

المصلحة هي المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية من إلتجائه إلى القضاء، فهذه المنفعة هي الدافع لرفع الدعوى، و هي الهدف من تحريكها، و يقال عادة في هذا الصدد لا دعوى بغير مصلحة، فالمصلحة هي الضابط لضمان جدية الدعوى و عدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون لها، و هي كونها وسيلة لحماية الحق<sup>1</sup>.

تعتبر المصلحة شرط جوهري و أساسي لقبول الدعاوى الإدارية، و ذلك تطبيقاً لمبدأ " لا دعوى بدون مصلحة"<sup>2</sup>، حيث يجب أن تتوفر المصلحة في المدعي و المدعى عليه<sup>3</sup>.

و يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، و بما أن دعوى الإلغاء تهدف إلى مخاصمة القرار الغير المشروع، و تحمي مصلحة الفرد الذي طعن في القرار، و بالتالي فإنّ المشرع سمح لكلّ ذي مصلحة أن يطعن بالإلغاء في قرار التصريح و ذلك حماية لحق الملكية الخاصة.

و عليه، فإنّ أيّ خرق للإجراءات المنصوص عليها يترتب عليه إلغاء القرار من قبل القاضي الإداري في حال ما إذا رفع إليه صاحب المصلحة الدعوى ، الأمر الذي سيسمح للإدارة بتدارك أخطاؤها.

<sup>1</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 95.

<sup>2</sup> - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د م ج، 2006، ص 61.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، المرجع عن المنازعات الإدارية ، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا، مجلس الدولة، و محكمة التنازع ، القسم الأول، جسور للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2013، ص 265.

بإضافة إلى ما سبق، فإنه و من أجل تحقيق المصلحة لا بد أن تتوفّر على شروط لم تحدّها المادة 13 من القانون رقم 11/91، لكن نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و تتمثل في :

### 1- أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : " لا يجوز لأيّ شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة، أو محتملة يقرها القانون"، فالمشرع اشترط أن تكون المصلحة محققة أي قائمة بالفعل من أجل تحقق الضرر الذي من أجله يتم اللجوء إلى القضاء<sup>1</sup>، و يمكن أن تكون المصلحة المحتملة و ذلك في الأحوال الإستثنائية ، فالمشرع الجزائري اعتبر المصلحة المحتملة كافية لتأسيس الدعوى.

### 2- أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة

يقصد بالمصلحة الشخصية و المباشرة، أنّ كلّ شخص انتهكت حقوقه أو مركزه القانوني من طرف الإدارة بإمكانه أن يرفع دعوى قضائية، و أن لا تكون مصلحة رافع الدعوى مختلطة بالمصلحة العامة، و إنما يجب أن تتميز عنها.

فبالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة، فإن المصلحة الشخصية مشترطة في الطرف الذي يرفعها ، فالمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصت على هذه الخاصية بصفة ضمنية ، فلا يمكن أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، إلّا إذا كانت شخصية و مباشرة، حيث لا يمكن التقاضي عندما تكون مصلحة الغير هي التي تضررت ماعدا في حالة التمثيل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 100.

<sup>2</sup> - عبد السلام نيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ترجمة للمحاكم العادلة، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد طيب بلعيز، مرقم للنشر، الجزائر، 2009، ص 62.

### 3- أن تكون المصلحة مشروعة

إن رافع الدعوى ضد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يكون في مركز مشروع حتى يمكنه رفع الدعوى، و ذلك بأن يكون مالكا للعقار أو الحق العيني العقاري، أو أن يكون حائزا له طبقا للقانون، و عليه فإن أي شخص حصل على العقار مراد نزع ملكيته عن طريق الإستيلاء أو التعدي فإنه يعتبر في مركز غير مشروع، و لا يمكن رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام القضاء.

و لابد من الإشارة أنّ المشرع الجزائري أصبح يحذو حذوا المشرع الفرنسي و المصريين حين اتّسعت دائرة ذوي المصلحة في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، حيث أصبحت في الآونة الأخيرة العديد من الجمعيات تدافع عن المصالح، فتجد مثلا الجمعية الوطنية لحماية الحظيرة الوطنية للقاللة، عارضت على تشيد شطر من الطريق السيار شرق -غرب عبر المحمية الوطنية للقاللة<sup>1</sup>.

### ثانيا: الصفة و الأهلية

بالرجوع إلى المادة 13 من القانون رقم 11/91، نجدها لم تشترط الصفة و الأهلية في رافع الدعوى، و إنما اكتفت بشرط لمصلحة، لكن هذا لا يعني استبعاد الصفة و الأهلية، فبالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المادة 13 منه، نجد أنّ المشرع اشترط الصفة و المصلحة دون الأهلية، و نظرا لتضارب الآراء الفقهية حول هذه الشروط سأطرق لكلّ من شرطي الصفة و الأهلية على حدى.

<sup>1</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 57.

## 1- الصفة

تعرف الصفة على أنها القدرة القانوني على رفع الدعوى<sup>1</sup>، حيث يجب أن تتوفر في المدعي صفة التقاضي حتى يكون له القدرة على الإدعاء، إذ أن الدعوى القضائية يتم مباشرتها من طرف ذو صفة، و ماعدا ذلك لا يمكنه مباشرة الدعوى.

و بسبب تضارب الآراء حول شرط الصفة هناك العديد من الأقوال ، فحسب رأي الأستاذ عمار عوابدي الذي يعتبر أنّ الصفة القانونية في رفع الدعوى الإلغاء تمتزج بالمصلحة ، حيث صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإنّ المشرع و من خلال المادة 13 من القانون رقم 11/91 اشترط المصلحة دون الصفة لقبول دعوى إلغاء قرار التصريح، فيتحقق القاضي من وجود علاقة مباشرة بين القرار المطعون فيه و الطاعن، لأن الصفة في هذه الحالة هي وصف من أوصاف المصلحة، المشترطة، هذا في حالة ما إذا كان صاحب المصلحة شخص طبيعي، أمّا إذا كان صاحب المصلحة شخص معوي إذ لا يمكنه مباشرة إجراءات الخصومة بنفسه فيتولاها شخصا آخر فمثلا لصاحب الصفة في الدعوى، لذلك يجب أن تتوفر في ممثل الشخص المعنوي صفة التقاضي، و ذلك على أساس القواعد العامة الواردة في المادة 13 من قانون إجراءات لمدنية و الإدارية التي تشترط الصفة في التقاضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوجريس حورية-قاسمي أحمد ، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2، 2003، ص 171.

<sup>3</sup> - بوجريس حورية-قاسمي أحمد، نفس المرجع ، ص 53.

## 2- الأهلية:

إنّ المشرع الجزائري في إطار دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، و من خلال المادة 13 من القانون 11/91، لم يتكلم إطلاقاً على شروط الأهلية لتوجيه هذه الدعوى، الأمر الذي يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في الإجراءات المتعلقة بشروط قبول الدعوى الواردة في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إنّ هذه المادة لا تشترط لقبول الدعوى أن يكون رافعها يتمتع بالأهلية بل تثير مسألة الإذن إذا كانت مشترطة بنصوص خاصة، و مادام أنّ قانون نزع الملكية لا يشترط الأهلية و لا الإذن لقبول الدعوى فإنّه يمكن القول بأنّ الدعوى الموجهة لإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة، تكون مقبولة بمجرد توافر المصلحة، و أنّ عدم توافر الأهلية في المدعي لا يحول دون قبول الدعوى، إذ أنّ الأهلية هي شرط للسير في إجراءات التقاضي و يمكن تعيين من يمثل ناقص الأهلية لإستكمالها<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: الجهة القضائي المختصة في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة

بالرجوع إلى المادة 13 من القانون 11/91 نجد أنّها قد أشارت إلى أنّ دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم توجيهها و رفعها إلى المحكمة المختصة.

إنّ الفصل في منازعات نزع الملكية يعود للقضاء الإداري و ليس للقضاء العادي، ولمعرفة الجهة القضائية المختصة، لا بد من معرفة الجهة الإدارية المصدرة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، و ذلك بإتباع ما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/93 و الماد 69 من القانون رقم 21/04، و ذلك كما يلي:

<sup>1</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 109.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة ، فيتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي، و في هذه الحالة فإنّ الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعة ضد هذا النوع من القرارات هي المحكمة الإدارية صاحبة الإختصاص العام.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في ولايتين أو أكثر، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية، و تكون الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات الناتجة في هذه الحالات هي مجلس الدولة<sup>1</sup>.

و حسب نص المادة 9 من القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيم عمله، أنّه إذا كانت العمليات متعلقة بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و بعد وطني إستراتيجي، فالتصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب مرسوم تنفيذي و تكون الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات المترتبة عن هذا القرار هي مجلس الدولة<sup>2</sup>.

غير أنّه لا يجوز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية الصادرة بموجب مرسوم تنفيذي ممّا يؤكّد ذلك المواد التالي:

- المادة 65 من القانون 21/04 و التي تنص : "... لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأيّ حال من الأحوال، تنفيذ إجراء الحيازة الفورية " .

<sup>1</sup>- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، ص 49.

<sup>2</sup>- المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 تعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، عدد 37 بتاريخ 01/ جوان 1998.



- و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 التي تنص على: "...في حالة تقديم طعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض، فهذا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة..."<sup>1</sup>.

و تنص المادة 902 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، على أنّ مجلس الدولة له دور قاض استئناف، بمعنى أنّ القرارات الصادرة ابتدائيا من المحاكم الإدارية يقبل الطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة ، و بالتالي فإنّ دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي، و المدفوعة أمام المحكمة الإدارية المختصة، يمكن الطعن في القرار القضائي الصادر فيها أمام مجلس الدولة باعتباره قاض استئناف"<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

خصّ المشرع الجزائري الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمواعيد خاصة، فلا يقبل هذا الطعن إلاّ إذا قدّم في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره<sup>3</sup>، و للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة أثر موقوف إلى حين الفصل في الطعن من طرف الجهة القضائية المختصة، و هذا خلافا على ما جاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و الذي نص على أنّ الطعن في القرار الإداري لا يوقف تنفيذه.

و قد أكدّ المنشور الوزاري رقم 007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية على وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية كأثر لدعوى الإلغاء و ذلك راجع لسببين:

<sup>1</sup>- دحماني سومية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون المعمق، تلمسان، 2016/2015، ص 33.

<sup>2</sup>- بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 56.

<sup>3</sup>- القانون رقم 11/91، سالف الذكر، المادة 13.

- حماية حقوق الأشخاص المنزوع ملكيتهم.
- قصر الآجال، فالقاضي يفصل في الطعن خلال شهر، و هذه المدة لا تؤثر على سير المرفق العام لذلك يمكن وقف تنفيذ إجراءات نزع الملكية باستثناء " الحيازة الفورية"<sup>1</sup> .
- و عليه فإذا كان الطعن ضد القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية شأن الطعن بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية تعدّ قرارات ابتدائية ، يمكن اللجوء إلى أحد الطعون التالي:
- المعارضة: و تتم أمام الجهة مصدرة القرار، مهلتها كما سبق الذكر شهر من تاريخ التبليغ أو النشر<sup>2</sup> .
- الإستئناف: يكون أمام مجلس الدولة ، و تنص المادة 14 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "...يجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون، أن تصدر حكمها في أجل شهريين على الأقصى، ابتداءً من تاريخ الطعن"<sup>3</sup> .
- أمّا إذا كان الطعن ضد القرارات الصادرة عن مجلس الدولة، و بما أن قراراته نهائية، يتم الطعن فيها عن طريق:
- إلتماس إعادة النظر: و يتم خلال شهرين من تاريخ تبليغ الحكم أو ثبوت تزوير ما، أو من تاريخ الحصول على مستند تعذر تقديمه.
- الطعن لتصحيح خطأ مادي: و أجله شهرين من تاريخ تبليغ القرار الصادر عن مجلس الدولة المنسوب بخطأ مادي: كالتسهو عن الفصل في طلب معين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- أقاسم محمد الكبير، أقاسم حياة دليلة، قانية، التصريح بالمنفعة العمومية المتضمن نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق السياسية ، جامعة أدرار ، 2013/2014، ص 60.

<sup>2</sup>-حمانى سومية، المرجع السابق، ص 34.

<sup>3</sup>- المادة 14 من القانون رقم 11/91 السالف الذكر .

<sup>4</sup>- خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 55.

الفرع الرابع: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقد رتبّ المشرع الجزائري من خلال قانون نزع الملكية رقم 11/91 آثارا هامة على تحريك دعوى الإلغاء من قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يظهر ذلك على الخصوص في الفقرة الأخيرة من المادة 13 من القانون المذكور، بالإضافة إلى أحكام المادتين 14 و 15 من القانون نفسه.

فبالرجوع إلى المادة 13 من القانون رقم 11/91 الفقرة الأخيرة نلاحظ أنّها تنص على أنه: " و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية، أي أنّه يترتب على مجرد تحريك دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية توقيف تنفيذ هذا الأخير<sup>1</sup> ، بالإضافة إلى المادة 15 نلاحظ أنّها ترتب أثر هام و هو صدور الحكم القضائي.

و على هذا الأساس يترتب على توجيه دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح أثران مهمين، و هما: وقف تنفيذ قرار التصريح، و الفصل في دعوى الإلغاء على وجه الإستعجال بموجب حكم قضائي.

#### أولا: وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إنّ الأصل في دعوى الإلغاء أنّها لا توقف تنفيذ القرار الإداري، و ذلك ما أكدته المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لكن هناك استثناء على هذا الأصل، حيث و بالرجوع إلى قانون نزع الملكية رقم 11/91 و في الفقرة الأخيرة من المادة 13 السالفة الذكر نجدها تنص على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير، و وقف التنفيذ هنا يكون بمجرد الطعن بالإلغاء و مصدره القانون مباشرة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوعوبن خالد، المرجع السابق، ص 141.

<sup>2</sup> - بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 58.

و يعود سبب وضع المشرع إستثناءً للقاعدة العامة في قانون نزع الملكية إلى حماية مبدأ المشروعية ، فقد وضع عدّة إجراءات من أجل اتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و أيّ تخلف لهذه الإجراءات يؤدي إلى عدم مشروعية القرار، و لهذا قرّر المشرع وقف تنفيذ قرار التصريح لمجرد رفع دعوى الإلغاء ضده، و يسعى كذلك إلى حماية حق الملكية الفردية المنصوص عليها في الدستور و التي أعطى لها ضمانات و أن يتم النزع في إطار القانون، و بالتالي إذا تم النزع خارج إطار القانون سوف تؤدي إلى وقف تنفيذ قرار التصريح، و هذا يشكل أهم الضمانات المقررة لحق الملكية الفردية<sup>1</sup>.

### ثانياً: صدور الحكم على وجه الإستعجال

لقد نص المشرع خلال المادة 14 من قانون رقم 11/91 على تقصير آجال الفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، كما أنّه حدّد آجال خاصة للقاضي الإداري للفصل في الطعن الموجّه إليه، كما تناولت المادة 15 من نفس القانون الحكم الصادر في دعوى الإلغاء.

فالقاضي الإداري ملزم بالفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مدّة زمنية محدودة و هي مدّة قصيرة ، سواء في الدرجة الأولى أو الثانية، و بالتالي الفصل في هذه الدعوى يكون على وجه الإستعجال و سبب تقصير هذه الآجال يعود إلى جعل دعوى الإلغاء لا تعرقل سير المرفق العام<sup>2</sup>.

و بالتالي إذا تمّ تحديد مدّة أطول للفصل في الدعوى يؤدي هذا إلى عرقلة عمل الإدارة، و بالتالي عرقلة تحقيق المنفعة العمومية المرجوة من المشروع المزمع إنجازه.

<sup>1</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 147 - 148.

<sup>2</sup> - بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 59.

## المطلب الثاني : دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

يعدّ قرار قابلية التنازل عن الأملاك من بين قرارات و إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بحيث لا يمكن أن يتم نزع الملكية إلا بعد أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك وفقا للشروط المحددة قانونا ، و أن لا يكون مشوبا بعيب من العيوب و إلا كان باطلا، و منح القانون للمنزوع ملكيته حق الطعن ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك، و ذلك برفع دعوى الإلغاء ضده، فعندما ترفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك، فإن القاضي يقوم بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار و المتمثلة في التحقيق الجزئي (الفرع الأول) و يراقب كذلك الجهة المختصة في إصدار القرار (الفرع الثاني) و يراقب كذلك القاضي المضمون قرار قابلية التنازل و ذلك حتى يتأكد من مشروعيته (الفرع الثالث) تم الآثار المترتبة عن رفع إلغاء قرار قابلية التنازل (الفرع الرابع).

## الفرع الأول: رقابة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

من بين الإجراءات التي تتبعها الإدارة من أجل تحديد هوية المالكين و تحديد الأملاك، ما يسمى بإجراء التحقيق الجزئي، و هو ما جاءت به المادة 16 من القانون رقم 11/91، و يسند التحقيق إلى محافظ محقق يعيّن من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، و الهدف من التحقيق هو جمع المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك، و أصحاب الحقوق<sup>1</sup>.

يقوم القاضي بمراقبة قرار تعيين المحافظ المحقق، حيث يفهم من نص المادة 2/17 من القانون رقم 11/91، أنّ المحافظ يعين بموجب قرار و نفس الشيء بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 في المادة 12 منه حيث يتم تعيين المحافظ بموجب قرار من الوالي، و تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري خالف المشرع الفرنسي، و الذي أولى مهمة التحقيق الجزئي إلى لجنة التحقيق و ليس محافظ محقق واحد، فالقاضي الإداري يقوم بمراقبة كيفية تعيين المحافظ

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 2، 1994، ص

المحقق، إذا تمّ تعيينه وفقا للشروط المحددة قانونا، و إذا تمّ تعيينه من قبل الوالي المختص إقليميا<sup>1</sup>.

فبالرجوع إلى القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد كلاهما نص على شكليات و بيانات ينبغي على الإدارة النازعة للملكية إتباعها في حالة إصدار قرار تعيين المحافظ المحقق، و أيّ مخالف لهذه البيانات يترتب عليه البطلان ، حيث تنص المادة 17 من القانون رقم 11/91 على أنه : " يجب أن يبيّن قرار تعيين المحافظ المحقق، تحت طائلة البطلان ، مقرر عمله و الأجل المحددة لتنفيذ مهمّته و ينشر هذا القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من هذا القانون .

فمن الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء القرار، تعيين محافظ غير معتمد لدي المحاكم، أو غير مختص في المسح العقاري، أو عدم ذكر كلّ البيانات الإلزامية في قرار التعيين، أو عدم ذكر مقر أو مواعيد استقباله الجمهور<sup>2</sup>، أو عدم نشر القرار أو نشره بطريقة مخالفة ومراقبة، كلّ هذا يقع على عاتق القاضي الإداري.

و أيضا على القاضي مراقبة أعمال المحافظ العقاري التي نص عليها القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93، و ألزمه بإتباع إجراءات معيّنة و ذلك من خلال إجراء تحقيق و إعداد المحضر المؤقت، و يليه المحضر القضائي، و بعده إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص، كلّ هذا يندرج ضمن أعمال المحافظ المحقق، و التي تخضع لرقابة القاضي، و هذا ما يعطي ضمانات لحق الملكية الفردي حيث لا يمكن المساس به، إلا في إطار القانوني ، فأيّ مخالفة لهذه الإجراءات يعدّ مساساً لحق الملكية الفردية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوجريس حورية، المرجع السابق، ص 65.

<sup>2</sup> - بوعوين خالد، المرجع السابق، ص 176.

<sup>3</sup> - بوجريس حورية، نفس المرجع ، ص 66.

و يكون للقاضي أيضا دور في تحديد أصحاب الحقوق و في حالة إنعدام السندات، و يحدّد هوية المالكين بدقة، و يسمح له بإبداء أرائهم و المنازعة في ضرورة نزع الأملاك المعنية لإنجاز المشروع و تقديم دفعوهم، فإذا لم يسمح لهم المحافظ المحقق بإبداء أرائهم فإنّ هذا الأمر يؤدي إلى إبطال التحقيق الجزئي<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: رقابة القاضي للجهة المختصة في إصدار قرار قابلية التنازل

إنّ أهم مسألة يراقبها قاضي الإلغاء هي ما إن كان القرار الإداري صادر عن جهة مختصة موضوعيا و زمانيا و مكانيا ، و في هذا الصدد يراقب القاضي ما إن كان قرار قابلية التنازل صادر عن جهة مختصة .

إنّ القانون رقم 11/91 لا يتكلم إطلاقا و بصفة مباشرة عن الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل، و بالرجوع إلى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، يفهم أنّه باستثناء مسألة التصريح بالمنفعة العمومية التي تأخذ أشكالا مختلفة حسب الجهة المختصة لإصدارها " قرار ولائي، وزاري مشترك، مرسوم تنفيذي" فإنّ الإجراءات لعملية نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليميا، التي تقع الأملاك المطلوبة في حدود إقليم ولايته<sup>2</sup>، و هذا ما يؤكده المنشور الوزاري رقم 43/07 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الإستراتيجي و الوطني، و الذي يصرّح بشأنها المنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي أكد في هذه الحالة بأنّ قرار قابلية التنازل يصدره الوالي و يترتّب على تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل، نتائج هامة تظهر على الخصوص في تحديد الجهة القضائية المختصة، بدعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار و ما يترتّب على ذلك من آثار.

<sup>1</sup> - بوعوين خالد، المرجع السابق ، ص 188.

<sup>2</sup> - خالد بوعوين، نفس المرجع ، ص 191.

الفرع الثالث: مراقب القاضي لمحتوى ومضمون قرار قابلية التنازل

لقد نصّ المشرع الجزائري من خلال المادة 24 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 على بيانات جوهرية هامة يجب أن يتضمنها قرار قابلية التنازل، و ذلك تحت طائلة البطلان<sup>1</sup>، و من خلال هذه المادة يلاحظ أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمنا عناصر جوهرية يترتب على مخالفتها إلغاء القرار في حال ما إذا رفعت الدعوى إلى القاضي المختص<sup>2</sup>، حيث جعل المشرع ذكر هذه العناصر تحت طائلة البطلان و تتمثل في :

- قائمة العقارات المعنيّة بالإستناد إلى المخطط الجزئي و الحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

- قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية.

- مبلغ التعويض.

- طريقة حسابه<sup>3</sup>.

فرقابة القاضي الإداري تنص على التحقيق من وجود هذه البيانات في قرار قابلية التنازل، و إغفال أيّ عنصر من هذه العناصر يحكم القاضي بإلغاء القرار فورا، فالقاضي الإداري المعروض عليه النزاع يقوم بفرض رقابة على محتويات قرار قابلية التنازل دون إغفال أيّ عنصر فيه.

<sup>1</sup> - حيث جاء في النص: "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل، قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، و يبين في كلّ حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه".

<sup>2</sup> - خالد بعوين، المرجع السابق، ص 191.

<sup>3</sup> - هذا ما أكدت عليه المادة 37 من لمرسوم التنفيذي 186/93.



و الجدير بالملاحظة أن قرار قابلية التنازل يمكن أن يتضمن إقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي، غير أن هذه المسألة ليست جوهرية، إذ أنّ المشرع جعل الأمر جوازي و ليس إجباري<sup>1</sup> و بالتالي لا يترتب عن عدم ذكر التعويض العيني في القرار إمكانية إلغائه.

#### الفرع الرابع: آثار رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل

لقد تمّ الملاحظة سابقاً أنّ قرار قابلية التنازل يمكن أن توجد ضده دعوى الإلغاء، و ذلك خلال شهر من تبليغ هذا القرار، و بما أنّ هذه الدعوى تتعلق بمشروعية هذا القرار فيمكن أن تؤدي إلى وقف تنفيذه، لأنّ عدم مشروعيته قد يؤدي إلى هدم عملية نزع الملكية.

و يمكن إستدلال من هذا المبدأ من خلال المادة 29 من قانون نزع الملكية رقم 11/91<sup>2</sup>، و التي تشترط لتحريز قرار نقل الملكية، إمّا عدم المنازعة في قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، أمّا في حالة المنازعة فيه و في الآجال المحدّدة، فإنه لا يمكن للوالي أن يصدر قرار نزع الملكية إلاّ إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، أي لأنّ رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل يؤدي إلى وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل، و بالتالي وقف عملية نزع الملكية في إجرائها الأخير المتمثل في نقل الملكية<sup>3</sup>.

و لقد أكّد المنشور الوزاري المشترك رقم 73/07 على إمكانية وقف التنفيذ حيث جاء فيه: " من جانب آخر، ما يجب التذكير به أنّ الطعون المحتملة المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية ، هذه الطعون لها طابع توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - هذا ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 25 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - كما يستخلص هذا المبدأ من خلال المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93 السابق الذكر .

<sup>3</sup> - بعوين خالد، المرجع السابق، ص 319 .

<sup>4</sup> - المنشور الزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية و ذات البعد الوطني و الإستراتيجي .

غير أنه و بالرجوع إلى المادة 12 مكرر 1 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 المتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 يلاحظ أنها تنص على : " لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية ."

و المعلوم أنّ إجراء الحيازة الفورية لا يتم إلا بعد إصدار قرار قابلية التنازل و إيداع مبلغ التعويض، ممّا يعني أنّ الطعن في قرار قابلية التنازل لا يوقف تنفيذ عملية نزع الملكية بالنسبة لإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و ذات البعد الوطني.

### المبحث الثاني: دعوى تقدير التعويض و دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة من أجل المنفعة العمومية

نص الدستور على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف، و في هذا الأساس منح القانون ضمانات مهمة للمنزوع ملكيته، ألا و هي دعوى تقدير التعويض التي تكون محل الدراسة في المطلب الأول، أمّا المطلب الثاني فيكون للحديث حول دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة من أجل المنفعة العمومية.

#### المطلب الأول: دعوى لتعويض عن جريمة الملك المنزوع

الملكية الخاصة كما قلنا سابقا مضمونة بحكم الدستور، فلا تنزع إلا للمنفعة العمومية و مقابل تعويض عادل و منصف، لكن هذا التعويض قد لا يرضي بعض الأحيان صاحب الملك ، فمنحه ضمانات قضائية في اللجوء إلى القضاء من أجل رفع دعوى التعويض، و وضع لها شروط من أجل قبولها في الجهة القضائية المختصة.

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

إنّ دعوى التعويض هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرّف الإدارة، فالتعويض له أهمية بالغة في إطار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة باعتباره الوسيلة الوحيد و القانونية لجبر الضرر المنزوع ملكيته، لكن استعمال الدعوى القضائية لا يكون ثابتا إذا توافرت شروط معيّنة في الدعوى و تتعلق بالشخص الذي يرفع الدعوى مع المدعي.

## أطراف دعوى التعويض

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون رقم 11/91 الذي يحدّد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نصت على أنّ: "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة..."، و كذا المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 التي تنص " إذا تعذر الإتفاق بالتراضي أمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص.."<sup>1</sup>.

فمن خلال ما تبين المادتين، نرى أنّها أجازت للطرف الذي يهّمه الأمر أن يقوم برفع دعوى التعويض أمام القضاء المختص، لكن لم تحدّد هذه المادة الأطراف ذوي الحق في رفع هذه الدعوى.

لذلك فإن هاته العملية تستدعي ثلاث أطراف مع السلطة النازعة للملكية و المنزوع ملكيته و المستفيد من عملية النزع.

<sup>1</sup> - كتاح عمر و كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، بجاية، 2016، ص 49.

### 1- السلطة نازعة الملكية:

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعدّ من صلاحيات السلطة العامة، و هي مسؤولية الدولة فقط، لكن يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام، و قد تكون خاضعة للقانون الخاص<sup>1</sup>.

هذا خلق تعدّد الأشخاص الذين يمكن لهم أن يطلبوا الشروع في نزع الملكية، و لكن سلطة اتخاذ الضرر للبدء في إجراءات نزع الملكية لا تكون إلاّ للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات نزع الملكية على أن تتم تحت رقابة القاضي المختص.

و على هذا الأساس، فإن الوالي المتخذ للقرارات يكون دائماً طرفاً في الدعوى المرفوعة في مجال نزع الملكية، باعتباره هو من باشر كلّ الإجراءات اللاحقة لعملية التصريح بالمنفعة العمومية و بهذه الصفة لا يمكن إخراجها من الخصام<sup>2</sup>.

### 2- المنزوع ملكيته

يحق لكلّ من له صفة المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرضى بالتقسيم الذي أعدته الإدارة و لا يجوز لهذه الأخيرة أن ترجع أو تطعن في ثبوت صفة المالك المنزوع في حال اعترافها له بهذه الصفة و إخطارها بالتعويضات التي قدرها<sup>3</sup>.

### 3- المستفيد من عملية النزع

ذكرت الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 11/91 سالف الذكر ، أن المشاريع التي يمكن أن تكون أساس لطلب نزع الملكية هي التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، و لما

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 304.

<sup>2</sup> - شيخة فوزية، رقابة القاضي الإداري على إجراءات التعويض فينزع الملكية ، مذكرة ماستر، تخصص قانون إدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، 2019، 2020، ص 33، 34.

<sup>3</sup> - بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 77.

تعلق بمشاريع إنجاز تجهيزات جماعية، و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية، فبغض النظر عن طبيعة الشخص المعنوي المستفيد من عملية نزع الملكية، فلقد استقر قضاء مجلس الدولة من قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، على أن المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية هو الملزم بدفع التعويض<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: القضاء المختص بمنازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية و أجل رفع الدعوى.

### أولاً: القضاء المختص بمنازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

يتوجب هنا رفع الدعوى القضائية من طرف المعنيين في حالة رفضهم للتعويض، و هذا طبقاً للقواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أمام الجهة القضائية المختصة للنظر و الفصل فيها، و يتوقف قبول أو رفض الدعوى على مدى صحة توجيه الطلب أمام القاضي المختص قانوناً.

و بالرجوع إلى القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 11/93 نجد أنه لم ينص بنص صريح على القضاء المختص بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث جاء في القانون رقم 11/91 مقتصرًا على مصطلح " الجهة المختصة " فقط على غرار المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي استعمل مصطلح " القاضي المختص " عند تعرضه لمسألة الإختصاص<sup>2</sup>.

و بالتالي سنحاول التطرق إلى الجهة المتخصصة في دعوى التعويض عن ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و في ظل القوانين الخاصة بنزع الملكية.

### 1- الجهة المختصة بدعوى التعويض في نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإداري:

<sup>1</sup> - دعوى التعويض ، محاضرات تخصص قانون عقاري، بدون إسم الكلية، الجزائري، ص 34.

<sup>2</sup> - كتاب عمر و كنوش فاتح، المرجع السابق، ص 54.

مسألة تقييم التعويض تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل و يتولى القاضي مراقبة كيفية تقييم التعويض.

فبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09<sup>1</sup> و من خلال المادة 801 الفقرة 2 تنص على أن: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوي القضاء الكامل" فمن هذه المادة نفهم أنّ الإختصاص بالنظر في دعوى التعويض عند نزع الملكية راجع للمحاكم الإدارية و ليس للغرفة الجهوية المختصة بإلغاء قرارات نزع الملكية<sup>2</sup>.

## 2- الجهة المختصة بالنظر في دعوى التعويض في ظلّ قوانين نزع الملكية:

بالرجوع إلى النصوص الخاصة بنزع الملكية و في ظل القانون الحالي 11/91 و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 186/93، فإنّه كما ذكر سابقا نجد أن كلاهما لم يتعرّض لمسألة الإختصاص القضائي لدعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بصفة واضحة، و نظرا لعدم وضوح موقف المشرع من خلال القوانين الخاصة بنزع الملكية، هذا الأمر يؤدي للاستعانة بالقاعد العامة للإختصاص ، فتطبيقا للمعيار العضوي فإنّ الإختصاص يعود إلى القضاء الإداري و على مستوى المحكمة الإدارية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج، ر، عدد 21 صادرة في 23/ أبريل 2008.

<sup>2</sup> - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص ، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 379.

<sup>3</sup> - شيهوب مسعود، نفس المرجع ، ص 383.

### ثانيا: آجال رفع الدعوى

قيدَ المشرع الجزائري الطعن في التقدير الإداري عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمهلة محدّدة يسقط الحق في الطعن بانقضائها، و بالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا و يمكن تحرير القرار الإداري بقصد إتمام صيغة نقل الملكية<sup>1</sup>.

تنص المادة 26 من القانون رقم 11/91 على أنه: "يرفع الطرف المطالب بالدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ..." و كذلك المادة 39 من المرسوم رقم 186/93 تنص على أنه: "...أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ".

فمن خلال نص المادتين 26 و 39 يفهم أن آجال رفع الدعوى هو شرط واحد، يستطيع من خلاله الشخص المتضرر من نزع الملكية برفع الطعن بالتعويض أمام الجهة القضائية المختصة و يبدأ ذلك من تاريخ التبليغ.

فإذا انقضى أجل شهر و لم يرفع المتضرر الدعوى ، فإنها لا تقبل و يتم التبليغ عن طريق رسالة مضمّنة لإعلام المعنيين بوجود قرار إداري لمعرفة ما يوجد به، و يقع عبئ إثبات على الإدارة في حل النزاع حول الحصول على التبليغ أو صفته<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية

تختلف الطرق المتبعة من طرف القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية باختلاف الإطار القانوني الذي يحكم عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، فالقاضي يلعب دورا هاما في المنازعة الإدارية، و يزداد هذا الدور أهمية في دعوى التعويض عن نزع الملكية لأن ذلك يتعلق بحق محمي دستوريا و هو حق الملكية.

<sup>1</sup> - دعوى التعويض، محاضرات تخصص قانون عقاري، المرجع السابق، ص 42.

<sup>2</sup> - بوجريس حورية وقاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 80.

### أولاً: إجراء الصلح

يعدّ الصلح إجراءً إجبارياً على القاضي القيام به لتسوية الخلاف بين الأطراف، و ذلك في ظل القانون رقم 9023 المعدل لقانون الإجراءات المدنية الملغى بقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، غير أنه بصدور النص الجديد لم يعد إجراء الصلح إجبارياً و أصبح بديلاً أكثر منه جوازيًا، و ذلك بنص المشرع في الكتاب الخامس ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعني بالطرق البديلة لحل النزاعات<sup>1</sup>.

يتم الصلح بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، فإذا تم الصلح يحرّر رئيس التشكيلة محضراً يبيّن فيه ما تمّ الإتفاق عليه، و يأمر بتسوية النزاع و غلق الملف و هو غير قابل للطعن<sup>2</sup>.

### ثانياً: اللّجوء إلى إجراءات التحقيق

بالعودة إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري لتسوية النزاع في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، و بمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض يخول للقاضي الإداري الإستعانة بخبير قضائي عقاري أو الإنتقال بنفسه للمعاينة الميدانية.

### 1- تعيين خبير قضائي

يمكن للقاضي الإداري في ميدان نزع الملكية أن يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنيّة، تتير له الطريق الوصول إلى تحقيق العمل و الإنصاف في التعويض الذي سيحكم به، و يمكن إرجاع أسباب اعتماد القاضي الإداري على خبير قضائي لتحديد التعويض إلى عدّة مسائل منها على سبيل المثال، عدم إمام القاضي بتقنيات التقييم العقاري الذي يعتبر من

<sup>1</sup> - بوجريس حورية وقاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - بريار عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادية، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 521.



المجالات التي تحتاج إلى معرفة متخصصة، يضاف إلى ذلك عدم اختصاص القاضي الإداري في المادة العقارية، هذه الأسباب و غيرها تجعل القاضي الإداري و حين جلوسه للفصل في الدعاوى المروضة عليه، يستعين بخبير قضائي<sup>1</sup>.

فالخبرة وسيلة من وسائل الإثبات الغير مباشرة و تخضع لرقابة القاضي<sup>2</sup> ، فمسألة تعيين خبير لإجراء التقييم العقاري للأموال المنزوعة أمر جوازي، فيمكن أن يأمر القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم، فيقوم القاضي بتعيين خبير واحد أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة<sup>3</sup>.

يقوم الخبير أثناء أداء مهامه بإتباع مجموعة من النقاط التي يحددها القاضي الفاصل في الدعوى، فبعد حضور الأطراف الدعوى يقوم الخبير بالإستماع أولاً للمالك المنزوع ملكيته بعد التأكد من هويته، و يبدأ الخبير بدراسة الوثائق التي بحوزته، و يقوم بالإنتقال إلى الأماكن موضع التحقيق و ذلك للتعرف على العقارات لتحديد محتواه و التعرف على الملاك و أصحاب الحقوق العقارية<sup>4</sup>.

## 2- الإنتقال لمعاينة

لا يكتفي القاضي بما يقدمه له الخبير الذي عينه لإجراء المعاينة، لأنّ هذا من شأنه أن يتسبب في عدم إقناع الأطراف بتلك النتائج، فينتقل القاضي شخصياً ، لأن الجهة القضائية تعتمد في

<sup>1</sup> - خالد بعويني ، المرجع السابق، ص 333.

<sup>2</sup> - نصر الدين منويني، نعيمة دراغي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة ، الجزائر، 2007، ص 34-35.

<sup>3</sup> - المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>4</sup> - بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، 82.

هذا الإنتقال على جوهر موضوع النزاع شخصيا، و ذلك نظرا لعقيدها التي تقوم على أساس ما يرى و يسمع و ليس على أساس ما يرويه لها الغير<sup>1</sup>.

فالقانون رقم 11/91 لم يلزم القاضي في حال رفع النزاع إليه بأن يتبع طريق معين لتحديد التعويض ، الأمر الذي منح القاضي الإداري كامل السلطة لإختيار وسيلة لإثبات مناسبة و التي حدّدها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فيمكن للقاضي اللجوء إلى الإنتقال لمعاينة الأماكن قصد التحقيق في القضية<sup>2</sup>.

و الإنتقال لمعاينة الأماكن هو طريقة لإثبات تمكّن القاضي من الحصول على معرفة شخصية للوقائع، و بالتالي يتمكّن القاضي من الحصول على معلومات ميدانية حول موضوع النزاع، ممّا يسمح له بالوقوف على الأملاك المنزوعة و مشتملاتها، مثلا ما إذا كان الملك المنزوع قريب من طريق عمومي أم لا، موجود في منطقة حضرية أم لا، و كذا هذه تعتبر عناصر هامة في تقييم الملك المنزوع، و تمكّن القاضي في تسوية النزاع المتعلق بالتعويض الناشئ عن نزع الملكية<sup>3</sup>.

#### الفرع الرابع: آثار الطعن في قرار التعويض عن نزع الملكية

بالعودة إلى المادة 29 من القانون رقم 11/91 نرى أنها اشترطت لتحديد قرار نزع الملكية أن يصدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية بينما دعوى التعويض لا تنازع مشروعية نزع الملكية، و إنّما تنازع مقدار التعويض عن نزع الملكية، إذ أن المالك غير معترض على نزع الملكية و لا يناقش مشروعيتها ، و إنّما يطالب بالتقييم الحقيقي لأملكه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الوهاب العشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية و التجارية، ط1، دار الفكر العربية، 1985، ص 110.

<sup>2</sup> - بعويني خالد، المرجع السابق، ص 330.

<sup>3</sup> - بعويني خالد، نفس المرجع ، ص 330.

<sup>4</sup> - كتاب عمر و كنوش فاتح، المرجع السابق، ص 57.

و عليه فإن دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية، و هو الأمر الذي نصت عليه المادة 29 مكرر من القانون رقم 11/91: " لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون إلى العدالة في مجال التعويض أن توقف في حال من الأحوال تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة ".

### المطلب الثاني: دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة

إذا لم يتم تخصيص الملك الذي تم نزع الأمر المقرر له أصلا من أجل المنفعة العمومية ، في هذه الحالة يمكن لأصحاب الأملاك مخاصمة الإدارة، و طلب استرجاع أملاكهم منها، بناء على دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وذلك خال مدة زمنية محددة، و بمرور هذه المدة يحق لمالك المنزوع ملكيته أو أصحاب الحقوق العينية استرجاع ملكيته.

و للإلمام بالموضوع خصّصنا الفرع الأول لموضوع استرجاع ، و الفرع الثاني القضاء المختص بهذه الدعوى، و الفرع الثالث، إجراءات ممارسة حق الاسترجاع.

#### الفرع الأول: الأساس القانوني لدعوى الإسترجاع

لقد تم النص على حق الإسترجاع في القانون الجزائري من خلال ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 11/91 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، و التي نصت على أنه: " إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي في الإستغلال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنيّة ، يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق"<sup>1</sup>.

فاستنادا لنص المادة 32 يتضح أن المشرع الجزائري قد أقرّ للمنزوع منه ملكيته الحق في المطالب باسترجاع عقاره المنزوع، إذا لم يتم الإنطلاق في إنجاز الأشغال التي تنزع بغرض القيام بها في الآجال المحددة.

<sup>1</sup> - بن صليحة صونية، الإجراءات المتبعة في إسترجاع العقارات المنزوعة، دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري، و التونسي، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة بسكرة، العدد 10، 2015، ص 42.

و يلاحظ من نص المادة أنها ذكرت آجال انطلاق الأشغال، و لم تذكر أجل صدور قرار نزع الملكية المحدد بأربعة سنوات ، بنص المادة 10 فقرتها الثانية من نفس القانون السابق الذكر، التي جاء فيها أنّ من البيانات الواجب ذكرها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان تحديد الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية و الذي لا يمكن أن يتجاوز أربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة<sup>1</sup>.

و نجد من القضايا، ورثة (ق ع) ضد والي ولاية تيزي وزو ، حيث جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة: "حيث أن إلغاء قرار إداري يتم عندما يكون القرار مشوباً بعيب من العيوب التي تجعله باطلاً و قابلاً للإلغاء، بينما القرار كان صحيحاً و شرعياً، و أنه في حالة عدم تنفيذه لمدة حددها القانون، يمكن وقتها لأصحاب الحق و العقار المطالبة ليس بإلغاء القرار، و إن المطالبة باسترجاع العقار، لأن المشروع الذي انتزعت من أجله لم يتم إنجازه في وقته و ما يستوجب المصادقة على القرار المستأنف"<sup>2</sup>.

و يتجلى أيضاً بوضوح أنّ القانون القديم قد أعطى للمالك حق الإسترجاع فجاء في نص المادة 48 من الأمر رقم 48/76 أنه إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك لتخصيص من جاز للمالكين السابقين أو خلفهم العام أن يطلبوا الإسترجاع خلال مهلة 15 عاما من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد روابحي رئيس غرفة بمجلس الجولة، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلس الدولة، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول الشفعة و نزع الملكية للمنفعة العامة، يومي 8 و 9 نوفمبر، 2015، ص 12.

<sup>2</sup> - قضية و رثة (ق ع)، ضد والي ولاية تيزي وزو، القرار رقم 6222، بتاريخ 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة، العدد 4، 2003، ص 91-92.

<sup>3</sup> - حمدان جيلالي، المرجع السابق، 317.

## الفرع الثاني: القضاء المختص بدعوى الإسترجاع

لم ينص القانون رقم 11/91 و المرسوم التنفيذي 186/93 على الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإسترجاع ، الأمر الذي يؤدي إلى الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

فبالرجوع إلى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و طبقا للمعيار العضوي المكرس فيها، فإنّ الإختصاص يؤول إلى القضاء الإداري، و باعتبار أن دعوى الإسترجاع من دعاوى القضاء الكامل، فإنّ الإختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة، وذلك طبقا للمادة 801 من نفس القانون، و تقوم المحكمة المختصة بالفصل في الدعوى بموجب حكم قضائي يكون قابلا للإستئناف أمام مجلس الدولة<sup>1</sup>.

إنّ القضايا المتعلقة بدعوى الإسترجاع و المعروضة على مجلس الدولة فهي تصله عن طريق الإستئناف في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي المختص ، لأن أساس الدعوى استرجاع الأملاك و ليس إبطال القرار.

## الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق الإسترجاع

لم ينص القانون رقم 11/91 و لا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على إجراءات ممارسة حق الإسترجاع، فالقانون الجزائري في مسألة الإسترجاع لعدم التخصيص لم ينص على الإجراءات في القوانين سابقة الذكر، و القضاء يسند الإختصاص للغرفة الإدارية، نظرا لعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الإسترجاع<sup>2</sup>، و ذلك طبقا لقرار المحكمة العليا، الذي جاء فيه " و لما كان ثابتا-في قضية الحال- أنّ الأرض المتنازع عليها و التي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العمومية، لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية

<sup>1</sup>- بوجريس حورية و قاسمي أحمد، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup>- بوجريس حورية و قاسم احمد ، نفس المرجع ، ص 88.

كما يقتضيه القانون، فإنّ القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعدّ خرقاً لقانون المالك الذي انتزع ملكيته للحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزع منه<sup>1</sup>.

إلا أنّ طلب الإسترجاع التي يجب على المنزوع منه ملكيته القيام بها لاسترداد عقاره، و لكي ينتج هذا الطلب أثاره القانونية يجب أن تتوفر في بعض الشروط التي تهم شكله و محتواه، و أيضاً يتعيّن تضمينه ببعض البيانات لتحديد العقار المطالب باسترجاعه، و ذلك كوجوب ذكر تاريخ أمر الإنتزاع، إلزامية ذكر اسم صاحب الطلب و مقره، و أيضاً ضرورة تقديم طلب استرجاع العقارات المنتزعة من ذوي الصفة حسب نص المادة 32 السابقة الذكر<sup>2</sup>.

و قرار مجلس الدولة رقم 12197 الصادر في 2004/02/01 " عدم إثبات المستأنف عليها لإنجاز المشروع في مدة 4 سنوات المقررة قانوناً...التصريح بإبطال إجراءات نزع ملكية المستأنف (ز.م)<sup>3</sup> .

فالمشروع قصر في مسألة الإجراءات التي تخص المنزوع ملكيتهم، و طلب الإسترجاع و ترك للإدارة البت فيها، ممّا يعدّ إجحافاً في حقهم، و لا يبقى لهم سوى أن يطرقوا باب القضاء لانتفاء حقهم.

<sup>1</sup> - بوجريس حورية و قاسم احمد ، المرجع السابق ، ص 88.

<sup>2</sup> - بن طيبة صونية، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> - قرار مجلس الدولة رقم 12197 الصادر في 2002/02/01 في قضية (ز.م) ضد والي ولاية ميله و من معه.

تطرقنا في هذا الفصل إلى الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث تعدّ هذه الضمانات مهمّة جدا في مجال نزع الملكية ، فهي رقابة قضائية على أعمال الإدارة و تحمي ملكية الفرد من تعسف الإدارة، و تتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عن طريق الدعاوى التي يرفعها مالك العقار المنزوع ملكيته للطعن في مشروعية قرارات الإدارة ، و ذلك عبر دعاوى الإلغاء.

و كذلك دعوى التعويض لإعادة تقييم التعويض المستحق بالإضافة إلى دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، فبالنسبة لدعوى الإلغاء يمكن لأصحاب الحقوق العمومية أن يطعنوا في صحتها عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، و يقوم القاضي بمراقبة مدى احترام الإجراءات السابقة على إصدار هذا القرار، إضافة إلى دعوى التعويض عن نزع الملكية التي تعتبر ضمانا مهمّة للمالك المنزوع منه ملكيته كون التعويض يأتي لجبر الضرر، فيحاول القاضي تسوية النزاع القائم بإجراء الصلح بين الأطراف، واللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض أو الإنتقال للمعاينة، و يمكن أيضا توجيه دعوى لاسترجاع الأملاك المنزوعة، و ذلك في حال تخصيص العقار المنزوع لإنجاز المشروع المعلن عنه.

## الخاتمة

إنّ الحماية القانونية لحق الملكية في إطار نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية تعتبر ضرورة ملحة، و آلية لا غنى عنها في إيجاد نوع من التوازن و التوفيق، بين المصلحة العامة التي يقتضيها المجتمع، و بين المصلحة الخاصة التي يريجوها الأفراد.

لذلك كان من اللازم البحث عن التنظيم الأفضل الذي يتماشى مع كلّ المصلحتين، و هو ما لا يتحقق إلاّ بتقرير ضمانات قانونية، لا تكتمل فعاليتها إلاّ بوجود ضمانات قضائية ، كون أنّ الإدارة قد تخالف القواعد القانونية المتضمّنة لمجموعة الإجراءات الواجب اتباعها لنزع ملكية أحدهم، أو قد تتعسّف في ذلك.

فمن خلال هذه الدراسة نصل في الأخير إلى نتيجة مفادها أنّ الضمانات القانونية الممنوحة لحق الملكية الخاصة، هي ضمانات فعالة تحمي حقوق الأفراد من تعسّف الإدارة ، لذا لا يمكن لهذه الأخيرة بموجب قرارات فردية أن تقوم بنزع ملكية خاصة، ما لم يُجرّ التشرّيع لها بذلك.

و إلى جانبها توجد ضمانات قضائية، أو بمعنى آخر الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في مجال نزع الملكية ، فهي تعتبر الضمانات الحقيقية و الوسيلة الناجعة لحماية حقوق الأفراد و ملكياتهم من التعسّفات التي قد ترتكبها الإدارة، و يقع على الشخص المنتهكة حقوق واجب حماية حقه عن طريق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى وقف قرار مضرا بمصلحته، و تختلف هذه الدعاوى من دعوى الإلغاء إلى دعوى التعويض بالإضافة إلى دعوى الإسترجاع.

لكن رغم هذه الضمانات الممنوحة لحماية حقوق الأفراد من تعسّف الإدارة في مجال نزع الملكية سواء على مستوى النصوص أو على مستوى القضاء، إلاّ أنّ هناك نوع من النقص و التي تظهر من خلال القانون رقم 11/91، و التي يمكن إستقرائها في ما يلي:



- عدم وجود تحديد مفهوم المنفعة العمومية كونها فكرة تعرّضت للعديد من التغيّرات.
- عدم النص صراحة على إجراءات تقدير المنفعة العمومية ، إذ أن القانون رقم 11/91 يحيلنا في كلّ مرّة إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- المشرع الجزائري لم يحدّد الضرر الواجب التعويض عليه في القانون 11/91، و يظهر ذلك من خلال المادة 21 التي تؤكّد على أنّ التعويض يغطي كلّ ما لحق المالك من ضرر، لكن هذه المادة لم تحدّد نوع الضرر، و هذا يعدّ نقصاً في تنظيم أحد أهم حقوق المنزوع ملكيته كون التعويض أحد أبرز و أهم الضمانات المقررة.
- ترك المشرع مهمّة تقدير التعويض عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية المنزوعة لمصالح أملاك الدولة، إلّا أنّ هذه الأخيرة لا تسعى دائماً للحفاظ على أموال الخزينة، و تتعسّف في تقديم التعويض المستحق، بحيث تقدره بما لا يتناسب مع قيمته الحقيقية .
- لم يأت القانون 11/91 بأية أحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها.
- فنص فقط على حالة عدم الإنطلاق الفعلي للإستغلال المزمع القيام بها، و لم يتعرّض لباقي الحالات على خلال الأمر 48/76 الملغى الذي عالج هذه الدعوى بشكل من التفصيل في المادة 48 منه.
- لذلك فإنّ وضع قانون خاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كسبيل لحماية حق الملكية في آن واحد لابد أن يتدارك.
- توضيح قواعد تقدير التعويض و إسناد ذلك إلى سلطة محايدة، للإبتعاد عن تعسّف الإدارة عند تقدير التعويض المستحق.
- ضرورة النص و التأكيد على أن يكون التعويض قبلياً.

- لا بد من تكوين القاضي الإداري في مجال العقار، حتى يتمكن له التحكّم في مسائل التعويض عن نزع الملكية دون اللجوء في كلّ مرّة يطرح أمامه نزاع حول تقدير التعويض إلى خبرة.

قائمة المرجع

المراجع باللغة العربية

أولاً : القرآن الكريم

ثانياً: قاموس قواعد اللغة العربية وفق الإعراب، مسعد الهواري، مكتبة الإيمان.

ثالثاً: المؤلفات

- بربار عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د م ج، 2006.
- خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة و خمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارض، مصر، 1989.
- شريف احمد الطباخ، التعويض الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2006.
- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- صالح فؤاد مبادئ القانون لإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني د، ط، بيروت .
- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ترجمة للمحاكم العادلة، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد طيب بلعيز، مرقم للنشر، الجزائر، 2009، ص 62.
- عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءاته و التعويض عنه و التقاضي بشأنه، درا الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 162.

- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2، 2003، ص 171.
- عبد الوهاب العشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية و التجارية، ط1، دار الفكر العربية، 1985، ص 110.
- نصر الدين منويني، نعيمة دراغي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة ، الجزائر، 2007، ص 34-35.

### رابعاً: الرسائل

#### أ- أطروحات دكتوراه

- بعويني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، دراسة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامع الجزائر 1، 2010-2011.
- حمداني جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق، بلعباس، 2017/2018.
- محمود زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم و الإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 1998.
- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998.
- عزت صديق، طنبوس، نزع الملكية لمنفعة العامة- دراسة مقارنة- رسالة دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس، 1988.

#### ب- رسائل ماجستير

- براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- بعويني خالد، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2009.
- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011.
- زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبوبكر بلقايد، 2012/2011.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.
- ج- مذكرات ماستر**
- أقاسم محمد الكبير، أقاسم حياة دليلة، قانية، التصريح بالمنفعة العمومية المتضمن نزع الملكية في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق السياسية ، جامعة أدرار ، 2014/2013.
- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية بنزع الملكية- دراسة مقارنة، دراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011.
- بوجريس حورية و قاسمي محمد، ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، البويرة، 2016 .
- دحماني سومية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون المعقد، تلمسان، 2016/2015.
- شيحة فوزية، رقابة القاضي الإداري على إجراءات التعويض في نزع الملكية ، مذكرة ماستر، تخصص قانون إدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، بسكرة، 2019، 2020.

- طيب سارة، الرقابة على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص إدارة و مالية، البويرة، 2015/2012.
- كتاح عمر و كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم القانون العام، بجاية، 2016.

### خامسا: النصوص القانونية

#### 1/القوانين

- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر ، عدد 14، الصادرة في 07/03/2016.
- القانون رقم 11/91 الصادر في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات الأراضي و التي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.
- القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 تعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر، عدد 37 بتاريخ 01/ جوان 1998.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 21 صادرة في 23/ أبريل 2008.

2/الأوامر

- الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 1976/11/22 يتضمن إصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1976/11/19، ج ر، عدد 99 الصادر في 1976/11/24.
- الأمر رقم 48/76 الصادر ف 1976/05/25 المتضمن و المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن قانون نزع الملكية العامة الفرنسي.

3/دساتير

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية رقم 76، المؤرخة في 8 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، الجريدة الرسمية رقم 25، مؤرخة في 14 أبريل 2002. و بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63، مؤرخة في 16 نوفمبر 2008. و بالقانون رقم 01-16، المؤرخ في 6 مارس 2016، الجريدة الرسمية رقم 14، مؤرخة في 7 مارس 2016.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية و ذات البعد الوطني و الإستراتيجي.

4/مراسيم

- المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 1989/02/23، ج ر، عدد 9، الصادر في 1989/03/01.
- مرسوم رئاسي 438/96 مؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نفس التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 1996/10/28، ج ر، عدد 76، صادرة في 1996/12/18.
- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 السالف الذكر، المادة 10 منه.

سادسا: المؤلفات باللغة الأجنبية

- Auby Jean Marie et Ducos, Ader Administratif Dalloz, 2eme édition, paris , 1970 , p565.

سابعاً: المجلات

- أحمد رحماني ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 2، 1994.

- رمزي حوحو محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، جامعة محمد بسكرة، مجلة المنتدى القانوني، العدد 6.

- قرار المجلس الأعلى رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/05/26، المجلة القضائية قسم المستندات و النشر للمحكمة العلني العدد الأول، الجزائر، 1990.

ثامناً: الإتفاقيات

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الأمم المتحدة، 10 ديسمبر 1984.

تاسعاً: الدراسات و المداخلات:

- بن صليحة صونية، الإجراءات المتبعة في إسترجاع العقارات المنتزعة، دراسة مقارنة لكل من القانون الجزائري، و التونسي، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة بسكرة، العدد 10، 2015.

- محمد روابحي رئيس غرفة بمجلس الجولة، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلس الدولة، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول الشفعة و نزع الملكية للمنفعة العامة، يومي 8 و 9 نوفمبر، 2015



## قائمة المراجع

---

- عمار بوضياف، المرجع عن المنازعات الإدارية ، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا، مجلس الدولة، و محكمة التنازع ، القسم الأول، جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2013









## ملخص

إنّ الملكية الخاصة من الحقوق التي لا يمكن المساس بها باعتبارها أبرز مظاهر حرية الإنسان و استغلاله الأمر الذي جعل مختلف وثائق حقوق الإنسان و معظم الدساتير تعني بضرورة احترامها و تقديرها. مفهوم هذا الحق شهد تطوراً كبيراً خصوصاً مع نمو نشاطات الدولية عن طريق إرتفاع معدل الأعمال الإقتصادية، و ازدياد إنشاء المنشآت الأساسية الكبرى و التجهيزات الجماعية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي، و تطور مجال التهيئة و التعمير من جهة، و ظهور فكرة المنفعة العامة من جهة أخرى، ليتم بلك تكريس المفهوم الجديد لحق الملكية كاستثناء يمنح حق التملك للهيئات الإدارية العامة في الدول عن طريق إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.

إنّ المشرع الجزائري كغيره من المشرعين كرّس مبدأ صيانة حق الملكية عن طريق الدستور باعتباره التشريع الأساسي و القانون المدني و كذا قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، القانون رقم 11/91 أين نص على أن نزع الملكية العقارية يعتبر إجراء استثنائياً لا يتم إلا في ظل ضمانات معينة، تتمثل في تحقيق المنفعة العمومية و ضرورة إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، باحترام مبدأ المشروعية، و كذا تمكين المتضرر من نزع الملكية من تعويض عادل قبلي و منصف ، محاولاً بذلك إيجاد نزع من التوازن و التوفيق بين المصلحة العامة للمجتمع و المصلحة الخاصة للفرد.

### -Résumé

- Private property is one of the inviolable rights as the most important manifestations of human freedom and exploitation, so that the various documents relating to the rights man and most constitutions mean that it must be respected and appreciated.
- The concept of this right is undergoing a major evolution, particularly with the development of the State through the increase in the average number of economic activities, the major achievements of the fundamental infrastructures the collective equipment has a national and strategic vocation as well as the evolution of the development and the urbanism on the one hand and the the emergence of the idea to the public interest on the other side. And this, to consolidate the new concept of private property as an exception giving the right of possession to administrative bodies in the state through expropriation for the public interest.
- Algerian legislation through the constitution, the civil code and the law on expropriation (n 91/11), particularly showed the exceptional nature of expropriation, by conditioning legality, by specific modalities such as proof of the effectiveness of the public interest, as well as fair and equitable prior compensation, with the aim of maintaining an acceptable balance between the public interest of the State and the interests of individuals.