

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
و ضمانات هذا الحق

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذة:

- شيخي نبية

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالبة:

- بن كلوة وردة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

الأستاذة: طواولة

مشرفا مقرر

الأستاذة: شيخي نبية

عضوا مناقشا

الأستاذة: د. دويدي عائشة

السنة الجامعية: 2023/2022

نوقشت يوم: 2023/06/14

رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي
وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي
وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِّنْ لِّسَانِي
يَفْقَهُوا قَوْلِي

شكر

أحمد المولى عز وجل الذي وفقني في إتمام هذه المذكرة، أتقدم بجزيل الشكر
والعرفان إلى أمي التي سهرت من أجل وصولي إلى ما أنا عليه، كما أشكر جميع
من ساعدني على إنجاز هذه المذكرة وبالأخص الأستاذة المشرفة "شيخي نبيهة"
لتوجيهاتها وجهودها القيمة، كما لا أنسى أعضاء لجنة المناقشة.

إهداء

بعد جهد جهيد وصلت إلى مبتغاي، شهادة ماستر حقوق وهي الثانية في
مسيرة حياتي، فإن دل على شيء إنما يدل على إصراري لتحقيق النجاح.
وعليه ومع عمق الجهد يكون عمق الإهداء إلى:
أمي التي أحبها أكثر من نفسي
إلى كل من علمني حرفاً
إلى كل من أحبهم وأحببتهم

مقدمة

يعترف الدستور الجزائري للأفراد بحق الملكية ويحميه من اعتداءات الغير عليه، حيث نصت المادة 60 فقرة 01 من تعديل الدستور لسنة 2020⁽¹⁾ أن "الملكية الخاصة مضمونة" فيحق لكل فرد أن يمارس حق الملكية بكل مظاهره على ما يمتلك، فله حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وهذا في إطار ما يسمح به القانون.

غير أنه ولعدة اعتبارات أساسها المصلحة العامة، قد يتم الاعتداء على الملكية الخاصة، اعتمادا على المصلحة العامة كأساس شرعي يبرر هذا الاعتداء من قبل الإدارة على الملكية الخاصة.

إلا أن هذا المساس يكون مقابل ضمانات ويمارس ضمن إجراءات وطرق محددة، ونجد من بين هذه الطرق "الاستيلاء". ذلك أن الإدارة وقصد تحقيق مهامها وإشباع حاجات المنفعة العامة، وفي ظل ظروف استثنائية استعجالية، قد تتعرض إلى ملكية الخواص ونزعها منهم مؤقتا.

وكقاعدة عامة فالاستيلاء المؤقت يعتبر من الطرق الجبرية للحصول على الأموال مؤقتا، يمارس من قبل الإدارة في إطار القانون، فالاستيلاء إذن عملية استثنائية، مقرونة بإجراءات محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد، وعلى الإدارة احترام هذه الإجراءات والتقييد بها تنفيذا لما جاء في الدستور والقانون المدني.

(1) - التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1442 هـ، الموافق ل30 ديسمبر سنة 2020.

ونظرا لكون أن الاستيلاء المؤقت هو طريق جبري ينصب على حق الملكية الخاصة بالأفراد هذا الحق المكرس دستوريا، فقد أحاطه المشرع بمجموعة من القيود والإجراءات كضمانة للحد من خطورته بهدف حماية حقوق الأفراد، وذلك من خلال وضع آليات وقواعد وهيئات تعمل على تحقيق تلك الضمانة. فنجد من أهم الضمانات المقررة للأفراد من أجل تحصين ملكيتهم في مواجهة امتياز الإدارة في الاستيلاء هي: عدم جواز الاستيلاء على الملكية الخاصة، إلا في الأحوال التي يقرها القانون. إلا أنه وفي المقابل قد ينجم عن احتكاك الإدارة العامة بالأفراد وقوع خرق لهذه الإجراءات والقيود ومن ثم قيام نزاعات وخصومات قضائية، الأمر الذي يستدعي تحريك صور عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة لضمان سيادة مبدأ المشروعية، وحماية المصلحة العامة، وكذا حماية حقوق الأفراد وحررياتهم، ومسألة الرقابة القضائية على عمليات الاستيلاء التي تقوم بها الإدارة وما تثيره من قضايا سواء تعلق الأمر بالإلغاء أو التعويض، مسألة في غاية الأهمية.

ولأن التوفيق بين مصلحة الإدارة العامة المستفيدة وبين ملكية الأشخاص الخاصة، من الأمور الصعبة التي تواجه القاضي الإداري، فإنه وعلى هذا الأساس تم وضع القواعد الأساسية التي تنظم عمليات الاستيلاء والتي تنصب على الملكية الخاصة للأفراد-ونخص بالذكر-العقار الذي بلغ من الأهمية حد يبرر عدم الاكتفاء بالحماية المقررة للأشخاص والإدارة العامة في ظل قوانين متفرقة.

من خلال ما سبق يمكن التماس أهمية الموضوع نظرا لخطورة الإجراء الذي يقتضي تجريد الفرد من ملكيته الخاصة التي يحميها القانون مقابل سلطة الإدارة في اللجوء إلى هذا

الإجراء التي تفترض الوقوف على مثل هكذا مواضيع تتضارب فيها المصالح بين مصلحة الفرد من جهة ومصلحة الإدارة صاحبة السلطة العامة من ناحية أخرى ولو كان هذا الاستيلاء وقتياً. وهو السبب المباشر والحافز على تناول هذا الموضوع.

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة عمل من أهم الأعمال الإدارية الذي يبقى مجهول بالنسبة للعديد من أفراد المجتمع مما يجعلهم يجهلون حقوقهم وحدود الإدارة في هذا التصرف، كما تهدف الدراسة إلى إثراء البحث العلمي بموضوع حديث الدراسة وترتيبه كمرجع من مراجع المكتبة الجامعية.

ومن خلال السير في طريق البحث واجهتنا صعوبات ولعل أهمها قلة المراجع، إضافة إلى عدم وجود دراسات مشابهة تناولت الموضوع بصفة صريحة. أين اقتصرنا أغلبها على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

والموضوع القانوني الذي نحاول دراسته في هذا البحث هو الغور في عمل من أعمال الإدارة القانونية والمتمثل في القرار الإداري، ومن بين هذه القرارات الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة والإجراءات القانونية لهذا العمل الإداري.

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية: ما المقصود بالاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة؟ وما هي الضمانات الإدارية والقانونية لحماية حقوق الأفراد في مواجهة الإدارة إزاء هذا الاستيلاء؟

وقبل الخوض في الإجابة عن الإشكالية افترضنا ما يلي:

- للإدارة السلطات الواسعة في الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة بدواعي المصلحة العامة.

- لصاحب الملكية العقارية الخاصة الحق في الحصول على تعويض عادل ومنصف إزاء هذا الاستيلاء سواء باتفاق الأطراف أو عن طريق تعويض يحكم به القضاء الإداري.

- الاستيلاء الإداري المؤقت يمتاز بإجراءات وشروط قانونية تميزه عما يشابهه من تصرفات إدارية (كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو التأميم والشغل المؤقت أو الدائم للعقار...)

للإجابة على إشكالية البحث اقتضت طبيعة الموضوع استعمال المنهج التحليلي الذي يظهر من خلاله تحليل النصوص القانونية المنظمة للاستيلاء الإداري المؤقت على العقار وإجراءاته. مع الاستعانة بالمنهج الوصفي من خلال الوقوف على مختلف التعاريف التي تقتضيها مصطلحات البحث وبعض المفاهيم. بالإضافة إلى المنهج الاستقرائي من خلال طرح المشكلة ووضع الفرضيات وتتبع ما سيسفر عنه البحث من نتائج واقتراحات.

انطلقنا في دراستنا من القوانين التي تحمي الملكية على الصعيد الدولي، حيث أن حق

الملكية كان في القانون الروماني قديما حق مطلق لا تقيده غير المصلحة العامة المضبوطة

بقانون. كما نصت المادة 17 من وثيقة حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789⁽¹⁾ في

مضمونها على أن "الملكية حق مقدس لا يمكن الاعتداء عليه، ولا يجوز أن يحرم منه إلا

عند تعارضه مع المصلحة التي يقرها القانون" وإلى جانب نص المادة 17 من وثيقة حقوق

(1)- صدرت هذه الوثيقة عن الجمعية العامة التأسيسية الوطنية بتاريخ 1789/08/26.

الإنسان، فقد نصت المادة 17 أيضا من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان" لكل شخص حق التملك بمفرده أو الاشتراك مع غيره. ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا".⁽¹⁾

أما في التشريع الوطني، نجد الدستور الجزائري⁽²⁾ الذي يحمي الملكية العقارية الخاصة. وبنيت الدراسة على التشريع الجزائري، ولدراسة إجراءات الاستيلاء وكيفية اعتمدا نصوص القانون المدني الجزائري على اعتبار أنه هو القاعدة المنظمة لعملية الاستيلاء الإداري على الملكية العقارية الخاصة من خلال نصوص المواد 679 إلى 981 مكرر 3 التي تحدد شروط وكيفيات اللجوء إلى قرار الاستيلاء⁽³⁾، بالإضافة إلى قانون البلدية الذي اعطى صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي باللجوء إلى هذا الإجراء من خلال نص المادتين 90 و91⁽⁴⁾، إضافة إلى قانون الولاية الذي منح هو الآخر للوالي سلطة اتخاذ تدابير استعجالية في حالة الضرورة من خلال المادتين 116-117 من قانون الولاية.⁽⁵⁾ مع الاعتماد على الأساس التشريعي الدولي الذي يحمي الملكية العقارية الخاصة من خلال

-
- (1)- صدر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.
 - (2)- التعديل الدستوري لسنة 2020، مرجع سبق ذكره.
 - (3)- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد 31 الصادر في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق 13 مايو 2007. يعدل ويتم الأمر 75-58 والمتضمن القانون المدني.
 - (4)- القانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 الصادرة في 3 جويلية 2011.
 - (5)- قانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 29 فبراير 2012.

ولمعالجة الموضوع حاولنا تقسيم الدراسة إلى فصلين: الفصل الأول منها ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة، أما الفصل الثاني خصصناه لدراسة الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة.

قائمة المختصرات:

إ.ع.ح.إ: الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

ق.م: القانون المدني

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الفصل الأول

ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت

على الملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية العقارية الفردية من أهم الحقوق الذاتية التي تضمن استقلالية الفرد وتدعيم حرّيته، لذلك فقد عمدت أغلب المواثيق الدولية على تكريس وضمان هذا الحق جاعلة منه حقا مقدسا، فقد نص الفصل 17 من الإعلان العالمي الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 1948 على " أن لكل فرد حق التملك بمفرده او بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أحد من ملكيته تعسفيا" (1)

ومن هذا المنطلق أصبحت الملكية العقارية الفردية حقا مقدسا، إلا أنه يظل نسبيا مقيدا بما تفرضه القوانين من قيود تحد من سلطات المالك تحقيقا للصالح العام، فالملكية الفردية بهذا المعنى أصبحت تؤدي وظيفة اجتماعية، يقوم بها المالك لتحقيق مصلحته الخاصة وكذلك العامة، إذ قد تحتاج الإدارة في إشرافها على المرافق العمومية إلى الأموال، والحصول على ما يلزمها تلتجئ في كثير من الأحيان إلى طرق التعاقد المختلفة كالإكراء، والشراء والمعارضة وغيرها، لكن في صورة عدم حصولها بصورة ودية على هذه الأموال أو نظرا لقيام حالات وظروف استعجالية استثنائية، وبغرض عدم تعطيل سير المرافق العامة، أجاز لها المشرع الحصول بطرق جبرته على الملكية العقارية الفردية سواء بصورة دائمة عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة إذا كانت في حاجة دائمة لهذه العقارات، كما أجاز لها أن تشغل أو تستولي على هذه العقارات بصورة مؤقتة إذا كان احتياجها لهذه الملكيات محدد بمدة معينة.

ويظل الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الفردية أحد أهم صلاحيات السلطة العامة التي تمكنها من تحقيق المصلحة، لكنه يبقى إجراء وقتي كي لا يفقد طابعه الشرعي والقانوني.

(1)-الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، مرجع سبق ذكره.

من هذا المنطلق سوف نتعرض في هذا الفصل إلى ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة من خلال التطرق في المبحث الأول لتحديد مفهوم الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة وفي المبحث الثاني الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الخاصة)

المبحث الأول: مفهوم الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

إن مسألة تعريف الاستيلاء المؤقت على العقار تستدعي تعريف المعنى أو المقصود بالاستيلاء كمصطلح قانوني. وعلى اعتبار أن محل الاستيلاء المؤقت هو الملكية العقارية الخاصة، فإن الأمر يستوجب بالضرورة تسليط الضوء كذلك على مضمون هذه الملكية، وذلك من خلال توضيح المعنى اللغوي والاصطلاحي للملكية العقارية كمصطلح واسع. ثم التطرق إلى معنى العقار كمصطلح ضيف مرادف لمحل الاستيلاء. وهذا في المطلب الأول. بينما خصصنا المطلب الثاني إلى تمييز الاستيلاء المؤقت عما يشابهه من أنظمة

المطلب الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت والملكية العقارية الخاصة

حاولنا في هذا المطلب عرض تعريف الاستيلاء المؤقت مع تعريف الملكية العقارية الخاصة.

الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت

أولاً: التعريف اللغوي للاستيلاء المؤقت

الاستيلاء كما هو وارد النص عليه في التشريع الجزائري لفظ مأخوذ من اللاتينية "réquisition" من الفعل "requière" ويقصد به لغة معنى التسخير، وهو اللفظ المستعمل في عدة تشريعات.(1)

- والتسخير في معناه اللغوي كلفه عملا بلا أجره، وكلفه ما لا يريد وقهره. فالتسخير لغة إذا معناه القهر والإجبار.(2)

- والتسخير بصورة عامة قد يشمل الأشخاص أو الأموال أو الخدمات.(3)

1- الاستيلاء على الأموال:

وهو التسخير الذي ينصب على المنقولات بهدف تملكها أو بهدف استعمالها فقط، أو على العقارات ولكن لا يكون في هذه الحالة إلا بهدف استعمالها دون تملكها، وهذا الأخير موضوع دراستنا.

2- تسخير الأشخاص والخدمات الشخصية:

يمكن أن يكون التسخير موجه للأشخاص أو الخدمات. ويكون ذلك بإلزام الشخص أو المؤسسة بتنفيذ الخدمات المطلوبة بوسائلها الخاصة مع الاحتفاظ بالنشاط المهني.

3- تسخير المؤسسات:

ويشمل الوسائل المادية للمشروع بماله ومحلاته.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للاستيلاء المؤقت

(1)- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغربية (الجزائر-تونس-المغرب)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة تبسة، سنة 2014، ص263.

(2)- ابن منظور: لسان العرب، المجلد رقم 06، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2018، ص203.

(3)- مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص136.

لقد اختلف فقهاء القانون في إيجاد تعريف جامع مانع للاستيلاء المؤقت، إلا أنه وبالرغم من اختلافهم وتوسعهم اتفقوا جميعا في تحديد الطبيعة القانونية للاستيلاء من حيث أنه إجراء مؤقت يرد على الملكية الخاصة.

ومن أبرز التعريفات الفقهية للاستيلاء المؤقت على العقار نورد ما يلي:

هو "منح الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية بصفة مؤقتة، في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الاستيلاء"⁽¹⁾

هو "حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"⁽²⁾

ويعرف الاستيلاء أيضا "إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجال"⁽³⁾

وإلى جانب هذه التعاريف الواردة بشأن الاستيلاء المؤقت على العقار هناك تعريفات أخرى منها "وضع الإدارة يدها - جبرا - على عقار مملوك للغير لمدة من الزمن، مع احتفاظه بملكية العقار، وذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء عليه"⁽⁴⁾.

ويعرف الاستيلاء أيضا أنه " حرمان المالك من الانتفاع بملكه وطرده منه إن كان مقيما فيه "⁽¹⁾ وعلى العموم فإن أهم تعريف يمكن الاستناد إليه في بيان المعنى المقصود من

(1) - عبد الغني بسيوني عبد الله: القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، دط، الدار الجامعية، لبنان، 1986، ص 587.

(2) - ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، القاهرة، 2004، ص 466.

(3) - عمر يحيوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعة المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 77.

(4) - عبد الحكيم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتناضي بشأنه، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 140.

الاستيلاء المؤقت على العقار هو "إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال، وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد مقارنة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع أنه يتشابه مع هذه الأخيرة في أنه يقع بموجب قرار إداري مكتوب ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ومقابل تعويض، ومن ثم فهو مبدئياً إجراء مشروع عكس الغصب".⁽²⁾

وما يمكن استخلاصه من هذا التعريف أن الاستيلاء المؤقت يدل من واقع اسمه على أنه:

- 1- إجراء مؤقت غير مؤبد: إذ قد تحتاج الإدارة لعقار ما لفترة من الزمن فتستولي عليه لهذا الغرض ثم ترده للمالك عند انتهاء الحاجة إليه.
- 2- يتم مقابل تعويض: بمعنى أنه وبانتهاء غرض الاستيلاء يتم إعادة العقار لمالكة، مع تعويضه عن حرمانه من الانتفاع به.

(1) - عصمت عبد الله الشيخ: مبادئ نظريات القانون الإداري، د.ط، كلية الحقوق، جامعة حلوان، جمهورية مصر، 2002-2003، ص 339.

(2) - مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص ج3، ديوان المطبوعة الجمعية، الجزائر، 1998، ص392-393.

3- أنه يتم اللجوء إليه في حالة الضرورة والاستعجال: وفي هذه الحالة التي تحتاج فيها الإدارة لعقار من العقارات لمدة مؤقتة لا تبرر نزع ملكيته، على ذلك تقوم هذه الأخيرة بالاستيلاء عليه مع بقاء الملكية لصاحبه ونية رده في نهاية المدة.⁽¹⁾

- والجدير بالذكر أن وضع الإدارة يدها على العقار لا يكون إلا في الحالات المحددة قانونياً، ويظل المالك محتفظاً بملكته طول فترة الاستيلاء، وكل ما يحدث هو حرمانه من الانتفاع بملكه طوال هذه المدة.⁽²⁾

الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية الخاصة

يقتضي منا هذا الفرع تعريف الملكية أولاً، ثم التطرق إلى تعريف العقار ثانياً

أولاً: تعريف الملكية

لقد عرف الفقهاء الملك بتعريفات كثيرة متقاربة في مرماتها وإن اختلفت في مبناها، فمنهم من عرفه بأنه "الاختصاص الحاجز" أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة"⁽³⁾

ويعرف الملك "تمكن الانسان شرعا بنفسه أو بالنيابة عنه من الانتفاع بالعين، ومن أخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة"⁽⁴⁾ وهناك من عرفه بأنه "القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية"⁽⁵⁾

(1) - حسن عثمان محمد عثمان : أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2004، ص272-273.

(2) - عبد الحكيم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سبق ذكره، ص140-141.

(3) - عبد الحميد محمود: الملكية وضوابطها في الإسلام (دراسة مقارنة مع أحدث التطبيقات العلمية)، مكتبة وهبة، القاهرة، سنة 1985، ص25.

(4) - أبو زهرة محمد: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996، ص65.

(5) - عبد الله المصلح: الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1980، ص29.

وقد عرف الملك أيضا بأنه " هو قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا لمانع" ويستفاد منه أن الملك عبارة عن اختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه ابتداء أو الانتفاع به منفردا، الوجه الذي أذن فيه الشارع.(1)

وتجدر الإشارة إلى أن حق الملكية كان في القانون الروماني قديما حق مطلق لا تقيده غير المصلحة العامة المضبوطة بقانون. كما نصت المادة 17 من وثيقة حقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789(2) في مضمونها على أن "الملكية حق مقدس لا يمكن الاعتداء عليه، ولا يجوز أن يحرم منه إلا عند تعارضه مع المصلحة التي يقرها القانون" وإلى جانب نص المادة 17 من وثيقة حقوق الإنسان، فقد نصت المادة 17 أيضا من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان " لكل شخص حق التملك بمفرده أو الاشتراك مع غيره. ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا".(3)

بالرجوع إلى التشريع وموقفه من تعريف الملكية(4)، فإننا نلاحظ أن القانون الجزائري لم يتعرض لمفهوم الملكية العقارية، على الرغم من أنه اعتبرها من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق، ويظهر ذلك من خلال تعدد القوانين والمراسيم التي صدرت منذ الاستقلال ولحد الآن حول موضوع الملكية العقارية، إذ يتبين من نص المادة 02 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، أن " الأملاك العقارية هي كل من الأرض أو الثروات العقارية غير المبنية"(5)

(1)- أحمد فرج حسين: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية، 1999، ص31.

(2)- صدرت هذه الوثيقة عن الجمعية العامة التأسيسية الوطنية بتاريخ 1789/08/26.

(3)- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، مرجع سبق ذكره.

(4)- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ج8.

(5)- القانون رقم 25-90 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل18 نوفمبر 1990. المتضمن قانون

التوجيه العقاري

فالملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويشغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، وهذا ما أكدته المادة 674 قانون مدني جزائري. المعدل المتم بنصها " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمال تحرمه القوانين والأنظمة" وفي نفس السياق نجد الفقرة 1 المادة 677 من نفس القانون تنص على أنه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون...."(1)

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، فإن الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها، وهي تكون إما ملكية تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة.(2) وإلى جانب ما نص عليه القانون المدني فإن الدستور الجزائري قد جاء مؤكداً بأن القانون يضمن حق الملكية، وهذا ما تضمنته المادة 60 فقرة 01 من تعديل الدستور لسنة 2020⁽³⁾ أن "الملكية الخاصة مضمونة" مع الإشارة أن المشرع نص على نفس الفقرة في الدساتير السابقة تكريسا منه لحق الملكية الخاصة.(4)

ثانياً: تعريف العقار

-
- (1) - القانون رقم 07-05، مرجع سبق ذكره.
 - (2) - إن التعريف الذي اعتمده القانون المدني الفرنسي للملكية هو " الملكية هي حق المالك في الانتفاع بما يملكه، والتصرف فيه بطريقة مطلقة يشترط أن لا يستعمله استعمالاً تحظره القوانين والأنظمة".
 - (3) - التعديل الدستوري لسنة 2020، مرجع سبق ذكره.
 - (4) - وهو النص الذي يقابل المادة 49 من دستور 1989 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 09/89. والمادة 52 فقرة 01 من التعديل الدستوري لسنة 1996 الصادر بالجريدة الرسمية رقم 76/96.

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.⁽¹⁾ ويقسم الفقه الأموال إلى عقار ومنقول، فالعقار هو ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله فيشمل الأرض والمباني، وهو غير المنقول الذي يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله كالنقود والملابس.⁽²⁾

والمقصود بالعقار هنا هو العقار بطبيعته، فكل مساحة من الأرض تعتبر عقار بطبيعته، لأنها ثابتة في مكانها مستقرة في حيزها، وإذا نقل الشيء منها كبعض الأتربة أو الصخور مثلا، تغيرت الأرض وتلفت غالبا، وتشمل الأرض سطحها وما في باطنها كالمعادن مثلا، طالما كان ما في باطن الأرض متصلا بها اتصالا ثابتا مستقرا في حيزه. وعلى هذا الأساس لا يعتبر الكنز المدفون في باطن الأرض عقارا، لأنه يمكن نقله من حيزه دون تلف، وتعتبر الأشجار والنباتات المغروسة في الأرض عقارا بطبيعته لأنها ثابتة في حيزها.⁽³⁾

كما تعتبر ثمار الأشجار والنباتات عقارا بطبيعتها طالما كانت متصلة بها، ومن المسلم به أن الأشجار وسائر النباتات وثمارها المغروسة في الأرض تعتبر عقارا بالرغم من أنه يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر دون تلف، وهي تعتبر عقارا بطبيعته سواء غرسها مالك الأرض أم غرسها شخص آخر غيره.⁽⁴⁾

(1) - يعرف مأمون الكزبري العقار بأنه "الشيء المعد في الأصل لأن يبقى مستقرا في غيره ثابتا فيه لا ينقل منه إلا استثناء ويتطلب نقله في أغلب الأحيان استعمال وسائل تقنية خاصة لا يتوفى عادة إلى لدى الأخصائيين".

(2) - عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سبق ذكره، ج8.

(3) - محمد حسين: نظرية الحق بوجه العام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985.

(4) - زهدي يكن: شرح مفصل قانون المكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج1، ط03، دار الثقافة، بيروت،

1974، ص04

هذا وقد عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني المعدل والمتمم العقار بأنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".⁽¹⁾

فالعقار بالنسبة للقانون الجزائري هو الشيء الثابت غير قابل للتنقل من مكان إلى آخر بدون تلف، وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للتنقل والحركة وما يلاحظ على التعريف السابق، أن القانون الجزائري يقسم الأشياء إلى عقار ومنقول، وقد عرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأراضي والمباني، ثم بين أن المنقول هو كل شيء ما عدا العقار كالنقود والملابس، ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارا بالتخصص كما جعل بعض العقارات منقولا بحسب المآل.⁽²⁾

المطلب الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت عما يشابهه من أنظمة

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى التمييز بين الاستيلاء المؤقت عن نزع الملكية للمنفعة العامة كفرع أول، ثم تمييز الاستيلاء عن التأميم في الفرع الثاني. بينما نعالج في الفرع الثالث تمييز الاستيلاء عن المصادرة. في الفرع الرابع نتطرق إلى التمييز بين الاستيلاء والغصب والفرع الخامس الاستيلاء والتعدي يليه تمييز الاستيلاء عن الشغل المؤقت أو الدائم في الفرع السادس.

الفرع الأول: تمييز الاستيلاء المؤقت عن نزع الملكية للمنفعة العامة

(1) - صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر-تونس-المغرب)، مرجع سبق ذكره، ص269.

(2) - تنص المادة 683 فقرة 02 من نفس القانون "... غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"

الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل لذلك) قصد الحصول على أموال عقارية لاستمرارية المرافق العامة وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية مقابل تعويض عادل.

في حين أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، الهدف منها تحقيق النفع العام. وعلى هذا الأساس يتضح أن كل من الاستيلاء المؤقت ونزع الملكية هو إجراء إداري استثنائي لا يتم إلا بعد استنفاد كافة الطرق الرضائية والتفاوض مع الملاك المعنيين. كما أن كلاهما طريق جبري يعتمد على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة، ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة. والقصد منهما تحقيق المنفعة العامة.⁽¹⁾

- كما أن الأداة التنفيذية لكلا النظامين هي القرارات الإدارية والأعمال الإدارية، استنادا للقانون تقوم بهما سلطة إدارية.

- كلاهما يرد على حق عيني عقاري⁽²⁾، ويكون مقابل تعويض مالي.⁽³⁾

إلا أنه وبالرغم من التشابه القائم بينهما، فهناك نقاط وعناصر اختلاف بين كل من الاستيلاء المؤقت كإجراء استثنائي ونزع الملكية للمنفعة العامة. ويمكن حصر بعض صور الاختلاف هذه في الأمور التي سنذكرها.

1- من حيث الضمانات والإجراءات:

(1)- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2010، ص32.

(2)- يمكن الإشارة إلى أن نزع الملكية يمس بحق الملكية، بينما الاستيلاء على العقارات يمس بحق الانتفاع دون المساس بحق الملكية.

(3)- التعويض في نزع الملكية يكون قبلي ويتم تحديده من طرف لجنة إدارية خاصة، في حين أن التعويض على الاستيلاء يتم تحديده من طرف الإدارة المستفيدة من عملية الاستيلاء.

حيث أن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء، وذلك بالنظر لما تشتمل عليه قوانين نزع الملكية⁽¹⁾ إذ حددت هذه النصوص مراحل نزع الملكية وإجراءاتها وكيفية تنفيذها بدقة، كمسألة التحقيق والتصريح بالمنفعة العمومية... الخ، هذه الإجراءات المعقدة تعطي ضمانات كافية للأفراد لضمان حقوقهم سواء قبل أو بعد نزع الملكية، بالإضافة إلى ضمانات أخرى وهامة وهي إمكانية الطعن ضد كل تصرف تقوم به الإدارة المعنية في أي مرحلة من مراحل نزع الملكية أمام القضاء الإداري، والمطالبة بالتعويض عن كل ضرر يلحق بالأفراد⁽²⁾، أما الاستيلاء فهو أقل خطورة على ملكية الأفراد، إذ أنه إجراء مؤقت ينتهي بانتهاء الطرف الاستثنائي المؤقت الذي أوجده، إضافة إلى إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية إذا ما تعلق الأمر بالاستيلاء ووضع حد للتعدي، وذلك وفقا لمقتضيات المادة 921 من القانون رقم 22-13 المشار إليه سابقا⁽³⁾.

2- من حيث مسألة التعويض:

فإننا نجد في قرار قابلية التنازل في عملية نزع الملكية، إذ يشمل أيضا قيمة الأملاك والحقوق المراد نزعها حسب ما ورد في نص المادة 20 من قانون 11/91 والذي تقوم به مصالح أملاك الدولة، ويشترط فيه أن يكون التقييم منصفا ويغطي كل الأضرار، استنادا للقيمة الحقيقية للأملاك حسب طبيعتها وموقعها. أما السعر فيقدر حسب قيمة الأرض في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، إضافة إلى ذلك نجد أن المواد من 31

(1)- المقصود بهذه القوانين: القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 1994/05/11 بين كل من وزارة التجهيز والداخلية والسكن والفلحة، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(2)- سهيلة بوخميس: النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة قلمة، 2005-2006، ص 21.

(3)- القانون رقم 22-13 في 18 صفر عام 1429هـ الموافق ل 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما يليها من المرسوم (186/93) قد بينت العناصر والأسس التي يجب الاستناد عليها لتحديد التعويض، بل أكثر من ذلك نجدها حررت الإدارة من التعويض النقدي إذا عرضت تعويضا عينيا.

3- بالنسبة لمسألة استرجاع الأملاك المنزوعة:

نجد أن قانون رقم 11/91 لم يتطرق لمسألة استرجاع الأملاك المنزوعة، واكتفى بالقول بأنه يمكن طلب الاسترجاع إذا لم تنطلق الأشغال الفعلية في المهلة المحددة في القرار الإداري، أما بالنسبة للاستيلاء المؤقت فإنه يمكن للأفراد استرجاع أملاكهم، لأن الاستيلاء غرضه مؤقت ينتهي بانتهاء سببه أو مدته.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت عن التأميم

كل من الاستيلاء والتأميم ينطويان من الناحية المادية على واقعة الاستيلاء جبرا على الممتلكات الخاصة، ولقد ورد النص على نظام التأميم من خلال المادة 678 من القانون المدني⁽²⁾، ويمكن تعريف التأميم على أنه: "تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المصلحة العامة."⁽³⁾

وبما أن التأميم يعد أخطر الإجراءات فإنه يكون دائما بقانون، وبالنتيجة يترتب عن ذلك أن التأميم لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عملا من أعمال السيادة، ولقد بادر الشرع الجزائري منذ الاستقلال إلى اعتماد نظام التأميم، وفي سبيل تطبيق ذلك اعتمد نظام المخططات الثلاثية والرباعية والخماسية وذلك بهدف النهوض بالقطاع الفلاحي والزراعي،

(1) - صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 35-36.

(2) - إذا كان مصطلح التأميم لم يرد عليه النص في أحكام الدستور الحالي إلا أنه لا يزال منصوص عليه في أحكام القانون المدني في المادة 678 و التي جاء فيها "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"

(3) - رفعت عيد سيد: مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 2003، ص 35.

وفي سبيل تحقيق ذلك قرر المشرع اقرار التأميم للأراضي الفلاحية الخاصة وقد تكرر هذا النظام من خلال الأمر 71/73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية⁽¹⁾.
ومن خلال تعريف التأميم يمكن أن تستخلص أوجه التشابه بينه وبين الاستيلاء المؤقت على العقار، وذلك من كون أن كلاهما إجراء استثنائي وجدا لمعالجة حالة استثنائية خاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة (المصلحة العامة). وأن كلامها يخول للمخاطب الحق في التعويض، ويصدر عن سلطة أو هيئة إدارية ويمس بالملكية الخاصة إلا أنه وبالرغم من أوجه الشبه بينهما إلا أنهما يختلفان في كثير من الجوانب أهمها:

1- من حيث الخطورة:

يعتبر إجراء التأميم أشد تصرفات الإدارة خطورة بدليل نص المادة 678 من القانون المدني والتي تقتضي بعدم جواز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني، وهذا ما يؤكد خطورته وبالنتيجة فهو لا يخضع لرقابة القضاء باعتباره عمل من أعمال السيادة، وأحد أنواع التصرفات التي تقوم بها السلطة التنفيذية والتي تحيط بها اعتبارات خاصة كسلامة الدولة في الداخل والخارج⁽²⁾.

وبالتالي فإنه وفقا لهذا الإجراء الخطي لا تلجأ السلطة التنفيذية إلى محاولة الحصول على اتفاق ودي قبل التصرف بأي إجراء، على عكس ما هو الحال بالنسبة للاستيلاء الذي لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد محاولة الحصول على الأموال باتفاق رضائي بين الإدارة المستفيدة

(1) لقد جاء الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية والذي ألغي بموجب نص المادة 75 من قانون التوجيه العقاري 25/90 "تلغى احكام الامر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 و تخضع الأراضي التي بقيت لأحكام المادة 83 ادناه و تسوى طبقا للأحكام الآتية أدناه، النزاعات حول الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

على أن المادة 83 منه تؤكد على ما يلي "بعد الانتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 الى 82 المذكورة أعلاه تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضع لقانون الأملاك الوطنية، والقوانين الخاصة بطريقة استغلالها وحقوق من تخصص لهم والتزاماتهم".

(2) عمر يحيواوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعة المحلية، مرجع سبق ذكره، ص78-79.

وبين افراد المعنيين، إضافة إلى أن إجراء التأميم يتضمن الأموال العقارية والحقوق العينية والعقارية حتى ولو كانت محلات.(1)

2- من حيث طبيعة الإجراء:

إذا كان الاستيلاء كإجراء إداري يصدر وفقا لشروط قانونية ونتيجة ظروف استثنائية مستعجلة، فإنه وعلى غرار القرارات الإدارية الأخرى الصادرة عن السلطات الإدارية بإرادتها المنفردة، والمحدثة لأذى بذاتها تخضع لرقابة القضاء، وهذا عكس قرار التأميم الذي يصنف في طائفة الأعمال السيادية التي تخضع بأي حال من الأحوال لرقابة القضاء، لأنه محاط باعتبارات خاصة بسلامة الدولة اقتصاديا من الداخل والخارج وهو ما يعرف بالباعث السياسي.(2)

3- من حيث استرجاع الأملاك المنزوعة: بالنسبة للاستيلاء فهو إجراء مؤقت باعتبار أنه محدد المدة وبقصد الاستعمال فقط وليس الاكتساب، فإذا ما انتهى سبب إصدار قرار الاستيلاء، تعاد الأموال إلى ملاكها من التعويض.

أما بالنسبة للتأميم فهو إجراء دائم ونهائي ولا يتم فيه استرجاع الأملاك المنزوعة إلا بنص قانوني(3)، والذي يضع شروط استرجاع الأراضي المؤممة، ومن دون أن تحمل الدولة أي عبء أو أي تعويض لصالح المالك الأصلي.(4)

الفرع الثالث: تمييز الاستيلاء عن المصادرة

(1)- أنس قاسم جعفر: النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992، ص 60.

(2)- سهيلة بوخميس: النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 25.

(3)- وهو ما تضمنته نص المادة 76 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(4)- واستثناء من ذلك نجد نص المادة 76 الفقرة (05) - من نفس القانون تقضي إمكانية تقديم تعويض عادل ومنصف في شكل أراضي أو وسائل مالية.

المصادرة لا تشكل نظاماً قانونياً متجانساً، "بل إنها عبارة عن عقوبة جنائية لا تتم إلا بناءً على حكم قضائي، وتقرر نتيجة لخطأ يرتكبه الشخص بسبب قيامه بجريمة جنائية⁽¹⁾ نظراً لعدم احترامه للقانون".

توجد أهم تطبيقاتها في قانون العقوبات وقانون الجمارك في إطار مكافحة الجرائم الاقتصادية حيث تنص المادة 09 من قانون العقوبات على المصادرة الجزائية للأموال "كعقوبة تكميلية" وتتناول المادة 15 من نفس القانون المعدل تعريف المصادرة وتوضح حدودها، فتعرفها بأنها: "الأيلولة النهائية إلى الدولة لمال أو مجموعة أموال معينة".

والمصادرة تلحق عادة بالأموال المستعملة في ارتكاب الجرائم بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت منقولات أو عقارات حسبما يفهم من صياغة المادة 1/15 من قانون العقوبات.⁽²⁾

ومن جهته ينص قانون الجمارك⁽³⁾ على مصادرة البضائع المستوردة خلافاً للتشريع المعمول به بصفة عامة حيث تنص مثلاً المادة 321 منه على: "تعد المخالفات الآتية مخالفات من الدرجة الثالثة، عندما لا يعاقب عليها هذا القانون بصرامة أكبر:

أ- المخالفات المعاينة عند المراقبة الجمركية للمطاريق البريدية المجردة من أي طابع تجاري،

ب- التصريحات الخاطئة المرتكبة من طرف المسافرين والمتعلقة بالبضائع المذكورة في المادتين 199 مكرر و 235 من هذا القانون،

(1)- نصت المادة 09 فقرة 05 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو لسنة 1966 المتضمن قانون العقوبات،

المعدل والمتمم. على المصادرة الجزئية للأموال. (كعقوبة تكميلية)

(2)- تحدد المواد 1/15-15 مكرر و 16 من قانون العقوبات حالات و شروط تطبيق المصادرة.

(3)- القانون رقم 07/79 الصادر في 21/07/79 المعدل و المتمم.

ج - عدم تقديم سند أو ترخيص أو شهادة قانونية أثناء جمركة البضائع حسب مفهوم المادة 21 (الفقرة 2) من هذا القانون، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه في النقطة "ن" من المادة 319 من هذا القانون.

غير أنه، تستثنى من مجال تطبيق هذه المادة المخالفات المتعلقة بالأسلحة والمخدرات والبضائع الأخرى المحظورة حسب مفهوم الفقرة الأولى من المادة 21 من هذا القانون.

يعاقب على المخالفات المذكورة أعلاه بمصادرة البضائع محل الغش".

مع الملاحظة أن المصادرة تتم دون مقابل، أين تلحق فيها أموال الشخص المحكوم عليه بملكية الدولة، وتبعاً لذلك يتضح أن بين كل من الاستيلاء المؤقت والمصادرة اختلاف جذري يكمن في الآتي:

1- من حيث الإجراءات:

الاستيلاء إجراء يهدف إلى استغلال الملكية العقارية مؤقتاً لصالح مرفق عام وبهدف تحقيق المصلحة العامة، دون أن يؤدي ذلك إلى نقل الملكية، في حين أن المصادرة تؤدي إلى نزع ملكية الفرد المحكوم عليه بجريمة ومصادرتها لصالح الدولة.⁽¹⁾

2- من حيث المحل:

الاستيلاء المؤقت إجراء يرد على العقارات بموجب قرار إداري، في حين أن المصادرة تنصب على كل مال له علاقة بالجريمة المقترفة.

3- من حيث مسالة التعويض (المركز القانوني للمخاطب):

(1) - رفعت عيد سيد: مبادئ القانون الإداري، المرجع السابق، ص35.

المعني في إطار الاستيلاء يحميه القانون ويخول الحصول على تعويض عيني أو نقدي، في حين أن المخاطب بالمصادرة شخص خاضع للعقاب ولا مجال للحديث عن حقه في طلب التعويض عن المصادرة لأنها جزاء.

الفرع الرابع: تمييز الاستيلاء المؤقت عن الغصب

الغصب هو قرار وضع اليد وأخذ الحيازة التي تقوم بها الإدارة، ويكون موضوعه الملكية العقارية الخاصة⁽¹⁾، فالغصب يتحقق عندما تجرد الإدارة شخصا من ملكيته العقارية دون سند قانوني مقبول⁽²⁾، ومن هذا التعريف نجد أن الغصب يتفق مع الاستيلاء المؤقت في أن كلاهما يرد على الملكية الخاصة ويصدر في شكل قرار إداري من هيئة ذات طابع إداري (سلطة إدارية). إلا أنهما يختلفان من عدة أوجه ونقاط نوردتها في الآتي:

1- من حيث المشروعية:

إن أهم ما يميز الاستيلاء من الغصب هو أن الاستيلاء وإن كان يفترض ويستوجب صدوره وفقا لإجراءات وشروط قانونية محددة قانونا، فإنه وعلى هذا الأساس إذا تم الاستيلاء بطريقة غير قانونية ولم تراعي فيه الشروط التي استوجبها القانون، وانصب على عقار فإنه يشكل حالة من حالات الغصب وبذلك يتحول الاستيلاء إلى الغصب، غير أنه تجدر هنا الإشارة إلى أن الغصب والمشوب بلا مشروعية صارخة يشكل معه تعدي، ونصبح في هذه الحالة أمام تعدي وليس غصب.⁽³⁾

(1) - مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سبق ذكره، ص151.

(2) - Jean Marie Aubiy ، et Robert Ducos -Ader ، Les institutions administratives ، 04ème édition ، Daloz ، Paris 1978 ، page 429.

(3) - ترجع عملية فحص مدى مشروعية قرارات الغصب في الجزائر إلى القضاء الإداري، إذ يقوم القاضي الإداري بفحص مدى سلامة قرارات الغصب من حيث أركانه الخمس ليقوم بإلغائه. وهذا على عكس الوضع في التشريعات الأخرى

ويلاحظ عموماً أنه عادة ما يعبر عن الغصب بالاستيلاء غير الشرعي "emprise"، أما الاستيلاء موضوع الدراسة هو ذلك التصرف الشرعي الذي يعرف في كثير من الأحيان بالتسخير "la réquisition" وعليه فالاستيلاء يتميز ويختلف عن الغصب في كونه تصرف مشروع صادر عن الإدارة، وفقاً لما نص عليه القانون المدني وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وغيرها من النصوص الخاصة الأخرى السابق ذكرها، فإذا ما موقع خارج الإطار القانوني وانصب على عقار أو حق عقاري فإنه يتحول إلى عملية غصب.⁽¹⁾

2- من حيث موضوع التصرف:

كما سبق وأن ذكرنا وكما جاء في نصوص القانون المدني الجزائري، فإن الاستيلاء المؤقت ينصب على أموال عقارية، أما الغصب فينصب على الملكية الخاصة العقارية.

3- من حيث مسألة التعويض:

إذا ما تم الاستيلاء المؤقت في إطاره القانوني فإن الفرد الذي سلبت منه ملكية الخاصة، يحق له تعويض عنها وفقاً لما ورد في نص المادة 680 من القانون المدني، أما بالنسبة للغصب فإنه يترتب المسؤولية على عاتق الإدارة التي قامت بتجريد الفرد من ملكيته، فهي ملزمة بتعويضه نتيجة الضرر الذي سببته له.

ويلاحظ أنه في كلتا الحالتين سواء تعلق الأمر بالاستيلاء المؤقت أو الغصب، فإن الفرد يتلقى تعويضاً إلا أن سبب التعويض هنا يختلف، ففي الحالة الأولى التعويض ناتج عن تصرف مشروع بنص من القانون الذي يخول للإدارة في ظروف تقديرها وهي ظروف

وهنا نخص بالذكر الوضع في فرنسا والتي تعمل بمبدأ ثابت مفاده أن القاضي العادي هو حامي الحريات الأساسية (الملكية الفردية) وصاحب الاختصاص إذا ما تعلق الأمر بحالات محددة هي الغصب والتعدي والاستيلاء، إلا أن الاختصاص العادي في حالة الاستيلاء ليس مطلقاً لأن القضاء الإداري يتقاسم الاختصاص مع القضاء العادي.

(1) - رشيد خلوفي: قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1995، ص 289.

استثنائية (السلطة الملائمة) تسخير الأموال، لكن لقاء تعويض أو أجر، أما الحالة الثانية فالتعويض جاء نتيجة مسؤولية مترتبة على الإدارة على أساس الخطأ المتمثل في مخالفة للقانون مما يستوجب التعويض عنه.

فبالإضافة إلى الحكم بالتعويض الذي يقدر حسب قيمة الضرر الواقع على الأفراد، فإنه يأمر بوقف التعدي تحت طائلة غرامة تهديدية، إضافة إلى وقف تنفيذ قرارات التعدي بموجب أوامر استعجالية وفي ظروف استعجالية.⁽¹⁾

الفرع الخامس: تمييز الاستيلاء المؤقت عن التعدي

التعدي (la voie faut) هو تصرف صادر عن الإدارة مشوب بلا مشروعية صارخة، وينصب على ملكية خاصة أو حقوق أساسية للأفراد، ومن هذا التعريف يتضح أن من شروط التعدي:

- وجود تصرف يتسم بلا مشروعية صارخة

- أن يرتبط هذا التصرف المادي بحق من الحقوق الأساسية للأفراد.

ومن خلال التعريف السابق يتبين أن كل من التعدي والاستيلاء المؤقت ينصب على الملكية الخاصة ويستوجب التعويض، وبالرغم من ذلك فإن كلاهما يختلف عن الآخر من عدة نواحي:

1- من حيث المشروعية:

الاستيلاء كما سبق الإشارة إليه وهو إجراء استثنائي تتخذه الإدارة في إطاره القانوني، وفي ظل ظروف حددها القانون، أما التعدي فهو تصرف غير مشروع وخطير ومثال ذلك

(1)- ملف رقم 018915 مؤرخ في 2004/05/11: قضية (اخ) ضد (رئيس المجلس الشعبي البلدي لدائرة الحضرية - باب الزوار)، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، لسنة 2004.

أن تتخذ الإدارة قرارا ليست لها سلطة اتخاذه أو تقوم بتنفيذ قرار بالقوة دون أن يكون لها الحق في ذلك، ومثاله أيضا حالة تصرف الإدارة دون وجود قرار سابق.

ففي مجال التعدي نجد ان سلطات القاضي الإداري تتسع اذ يمكنه:

1- إصدار أوامر للإدارة بوقف التعدي.

2- إرجاع الأملاك التي استولت عليها الإدارة للخواص مباشرة، وذلك في حالة الاستعجال وبموجب أوامر استعجالية.

3- الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية.(1)

وبما أن القاضي الإداري يعامل الإدارة في حالة التعدي معاملة الشخص العادي فإن باستطاعته أمر الإدارة بتنفيذ الالتزام تحت طائلة الغرامة التهديدية، وفي هذا الصدد نجد أن مجلس الدولة الجزائري في قضية الشركة الجزائرية لتوزيع السيارات ضد بلدية وهران(2). قضى بإلغاء الأمر المستأنف وأمر البلدية بوضع حد لحالة شركة توزيع السيارات).

وعموما يلاحظ أن اللامشروعية الصارخة التي تميز التعدي عن الاستيلاء المؤقت تكمن في التصرف القانوني الذي تنفذه الإدارة ماديا، و هذا يعني أنه إذ لم يتبع التصرف القانوني بتنفيذ مادي، فلا يمكن القول بوجود تعدي كما يمكن أن تتجسد هذه اللامشروعية في التصرف المادي المتخذ في لتنفيذ التصرف القانوني، كان تقوم الغدارة بالعمل المادي دون اتخاذ التصرف القانوني المسبق واللازم، أو أن تقوم بعمل مادي غير مطابق مع التصرف القانوني نفسه.

أما الأصل في وجود التعدي هو مخالفة التصرف المادي للقانون بمعناه الواسع، وعموما قد يكون قرار الاستيلاء مشويا بلا مشروعية صارخة فيتحول إلى تعدي.(3)

2- من حيث موضوع التصرف المادي:

(1)- وهو ما نصت عليه المادة 921 من القانون رقم 22-13 السابق الذكر.

(2)- حسين بن شيخ اث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، سنة 2004، ص20.

(3)- سهيلة بوخميس: النظام القانوني للمنازعات الاستيلاء في الجزائر، المرجع السابق، ص31.

كما سبق وأن أشرنا فإن التعدي هو تصرف مادي يتخذ لتنفيذ تصرف قانوني سواء كان عقد أو قرار إداري، في حين أن الاستيلاء المؤقت هو تصرف مادي يتخذ لتنفيذ تصرف قانوني وهو القرار الإداري فقط (قرار الاستيلاء)⁽¹⁾، ويتميز التعدي عن الاستيلاء أيضا في كون أن الأول ينصب على الملكية الخاصة أو أحد الحقوق الأساسية أو الطبيعية للأفراد مثل حرية الصحافة، حرية العبادة، وسرية المراسلات، والحقوق الملكية العقارية والمنقولة على حد سواء، في حين أن الاستيلاء المؤقت ينصب فقط على العقارات.

3- من حيث مسالة التعويض:

إن مسالة التعويض بالنسبة للتعدي تختلف عنها بالنسبة للاستيلاء، لأن التعويض في الحالة الأولى يكون على أساس مسؤولية الإدارة التي ارتكبت خطأ مادي مشوب بلا مشروعية صارخة، أما التعويض في الحالة الثانية لا يقوم على أساس المسؤولية، لأن الإدارة لم ترتكب فيه أي أخطاء بل تدفع التعويض أو الأجر، لقاء الاستعمال المؤقت لأموال الأفراد الخاصة بشكل رضائي، وتجدر هنا الإشارة إلى أن القاضي الإداري يملك سلطات واسعة بالنسبة لمسالة الاستيلاء غير الشرعي كما هو الحال في حالة التعدي، فبالإضافة إلى الحكم بالتعويض الذي يقدر حسب قيمة الأضرار الواقعة للأفراد، فإنه يؤمر بوقف التعدي بموجب أوامر استعجاليه تحت طائلة الغرامة التهديدية.

الفرع السادس: تمييز الاستيلاء عن الشغل المؤقت أو الدائم

قد يحدث وأن تقتضي الضرورة استعمال أموال الأفراد لوقت معين من أجل القيام بأشغال هامة لتحقيق مهمة من المهام المرفق العام مثل: استغلال رخصة شغل الأراضي والاستفادة مؤقتا من الحقوق الملحقة بها⁽²⁾، أو استعمال قطعة أرض مجاورة لأشغال شق

(1) - مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص135.

(2) - تنص المادة 27 من المرسوم رقم 88-35 المؤرخ في 16/02/1988 المحددة لطبيعة الانابيب والمنشآت الكبرى الملحقة بها والمتعلقة بإنتاج المحروقات ونقلها كما يحدد الإجراءات التي تطبق على اتخاذها على أن " يمكن أن يمنح قرار

طريق عمومي بتوقيف الشاحنات والآلات المعدة للأشغال، وفي هذا الإطار يتشابه ويتوافق الشغل المؤقت أو الدائم مع الاستيلاء المؤقت في أن كلاهما إجراء استثنائي تقوم به السلطة الإدارية وتسعى خلاله لتحقيق مهام وتسيير المرفق العام، فقد قد يكون مؤقت في كلاهما، أو نهائي في الشغل.⁽¹⁾

كما كلاهما يرد على الملكية العقارية، لكن وبالمقابل يختلف كلاهما عن الآخر من عدة أوجه وهو ما سيتم توضيحه في الآتي:

1- من حيث موضوع التصرف:

ينصب الاستيلاء المؤقت على العقارات لمدة محددة وبشكل مؤقت، وفقا لما ورد في نص المادتين 679-680 من القانون المدني في حين ينصب إجراء الشغل الدائم أو المؤقت على العقارات التابعة للأفراد فقط. مثل استعمال أرض مجاورة لأشغال شق طريق عمومي بهدف توقيف الشاحنات والآلات طوال فترة الإنجاز.

2- من حيث ديمومة التصرف:

إذا تم الاستيلاء وكان الغرض منه أن يكون دائم فإننا نكون بصدد استيلاء نهائي القصد منه نزع الملكية، أوجبت حدوثه الضرورة القصوى أو الحالة الطارئة التي لم تكمن الإدارة المعنية من إتباع الإجراءات القانونية الخاصة بنزع الملكية حسبما ورد في قانون 11/91،

الوالي رخصة شغل الأماكن والتمتع بالحقوق الملحقة المطلوبة وبيبين حدود ممارستها ومدى إنشائها إن اقتضى الأمر"، و يمكن في هذا الإطار الرجوع أيضا لنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 90-411 الموافق ل: 1990/12/22، والمتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة".

(1)- أحمد رحمانى: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 04، الجزائر، 1994، ص ص 12-13.

وبالنتيجة فإن الاستيلاء القانوني يكون مؤقت، وبالتالي محدد المدة، أما بالنسبة للشغل المؤقت أو الدائم فإنه قد يكون مؤقتا أو دائما حسب ما تقتضيه الضرورة الملحة.⁽¹⁾

3- من حيث مسألة التعويض:

لا يختلف الشغل المؤقت أو الدائم عن إجراء الاستيلاء المؤقت من حيث التعويض كثيرا، إذ بمجرد صدور القرار الذي يرخص للمؤسسة المعنية أو الإدارة المعنية بشغل قطعة أرضية من الوالي، فإن الإدارة المعنية تحدد التعويض اللازم.

لكن الاختلاف الذي يظهر فيما يخص مسألة التعويض هو أن الإدارة المعنية لها الحق بتجديد التعويض سواء بطريق اتفاقي أو حتى بصورة انفرادية في الشغل المؤقت، أما الاستيلاء المؤقت فإنه إذا لم يحدث اتفاق بين الأطراف حول مسألة التعويض فإن تحديده يعود للقضاء دون سواه، وذلك وفق مقتضيات المادة 681 مكرر 02 من القانون المدني.⁽²⁾

المبحث الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار

إن فكرة الاستيلاء المؤقت أو نظرية الاستيلاء المؤقت تجد أساسها القانوني في مصادر عدة يمكن تقسيمها إلى صنفين الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع

(1)- أحمددي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص118.

(2)- ارجع إلى المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني، المذكورة أعلاه.

الفصل الأول: ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

الأساسي كمطلب أول ثم إلى أساس الاستيلاء المؤقت في التشريع العادي (القانون المدني- قانون البلدية-قانون الولاية-قانون الإجراءات المدنية والإدارية) في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الأساسي

لقد كفل الدستور الجزائري حماية لحق الملكية الخاصة من كل تعدي، وهذا ما نلاحظه من خلال مختلف النصوص الدستورية للجمهورية الجزائرية وتطوراتها.

حيث نص دستور 1963 وتحديدًا المادة 52 الفقرة 01 على أن حق الملكية مضمون دستوريا "الملكية الخاصة مضمونة".

وبالتالي يتضح أن الدستور الجزائري قد اعتبر أن حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأساسية التي يتمتع بها الأفراد والمكفولة دستوريا وهذا ما يعرف بالقاعدة العامة، فالأصل عدم المساس بحق الملكية الخاصة.⁽¹⁾

كما جاء آخر تعديل للدستور مؤكداً بأن القانون يضمن حق الملكية، وهذا ما تضمنته المادة 60 فقرة 01 من تعديل الدستور لسنة 2020⁽²⁾ أن "الملكية الخاصة مضمونة" ونفس الفقرة جاءت في الدساتير السابقة تكريسا منه لحق الملكية الخاصة.

المطلب الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع العادي

لقد ورد النص على شرعية الاستيلاء المؤقت في العديد من النصوص القانونية والتشريعات المختلفة أين أقرت جواز اللجوء لاستعمال هذا الإجراء في مواجهة الملكية

(1)- الملاحظ في هذا الإطار أن دستور 1963 دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المصادق عليه 1963/8/28 استفتاء 1963/9/8 ينظم حق الملكية الخاصة والاستيلاء المؤقت بنصوص خاصة. أما دستور 1976 د.ج.ر 94/76 فقد تطرقت أحكامه للتأكيد على ضمان الملكية الفردية في حدود صيغته، وعلى خلاف ذلك فقد تكرر حق الملكية وأصبح مضمون دستوريا بموجب نص م 49 دستور 1989 (ج ر 09/89)، والتي تقابل نص المادة 52 من التعديل الدستور لسنة 1996 (جريدة رسمية 76/96)

(2)- التعديل الدستوري لسنة 2020، مرجع سبق ذكره.

الفردية الخاصة. ومن بين القوانين التي تضمنت بالأساس النص على هذا الإجراء، هو القانون المدني المتضمن بالأمر 58-75 والذي يعتبر الأساس القانوني الأصلي للاستيلاء المؤقت، إلى جانب القانون رقم 07-12 المتضمن قانون الولاية. والقانون رقم 91/11 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة والقانون رقم 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما سيتم توضيحه تباعا في فروع هذا المطلب.

الفرع الأول: القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم⁽¹⁾

لقد نص القانون المدني الجزائري على قواعد وإجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار، إلى جانب شروطه وآثاره، وذلك بموجب المواد 679 إلى المادة 981 مكرر 03. وسنتناول مضامينها تباعا.

- المادة 679: حيث جاء في نص المادة "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون. إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء. ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن".

وأهم ما يلاحظ على نص هذه المادة أنها قد حددت الطريق الأصلي للحصول على الأموال والخدمات، وهو الطريق الرضائي بين كل من الإدارة وصاحب الملكية، إلا أنه استثناء من هذا الأصل، فإنه يجوز للإدارة سلوك طريق الاستيلاء المؤقت للحصول على هذه الأموال ضمانا لسير المرافق العامة وذلك في ظل ظروف وحالات استعجالية على

(1)- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

اعتبار أن الاستيلاء إجراءً جبرياً، غير أن هذه المادة قد كفلت ضماناً هاماً لحق الملكية وهي عدم جواز الاستيلاء على المحلات المعدة للسكن حمايةً لحرمة الشخص في مسكنه.

- المادة 680: وجاء مضمونها كما يلي:

"يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابياً.

يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانوناً ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة و/أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و/أو الأجر".⁽¹⁾

نلاحظ أن هذه المادة قد تضمنت بيان إجراءات الاستيلاء من كون أنه يرد كتابياً بصفة فردية أو جماعية متضمنة بيان طبيعة الخدمة والمدة، ومبلغ التعويض وطرق دفعه مع تحديد الجهة المختصة بممارسة هذا الإجراء ألا وهي الوالي وكل سلطة مؤهلة قانوناً لذلك.

- المادة 681: نصت على ما يلي:

"ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به".⁽²⁾

وقد حددت هذه المادة الجهة المختصة بتنفيذ قرار الاستيلاء وطرق ممارسته، فالقانون أجاز للإدارة وضماناً لسير المرافق العمومية وتحقيقها للمصلحة العامة سلوك هذا الطريق ولو كان ذلك باستعمال القوة. وهذا ما يؤكد حقيقة خطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة المكفولة دستورياً.

(1) - عدلت بالقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، ج ر 18، ص 750.

(2) - عدلت بالقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، ج ر 18، ص 750.

-المادة 681 مكرر1:تنص على ما يلي"في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبقا بجرد.

وبنفس الطريقة يترتب على استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد".

أوضحت هذه المادة أحد أهم الإجراءات التي يجب على الإدارة المباشرة للتنفيذ مراعاتها وهو الجرد الذي يتم قبل وبعد انتهاء عملية الاستيلاء الذي يعتبر كضمانة أخرى للمستولي على ملكية.

- المادة 681 مكرر2:تضمنت ما يلي:

"يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف.

وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة".(1)

حددت هذه المادة أحوال وطرق دفع التعويض المقرر لصالح المالك أو المتضرر من إجراء الاستيلاء المؤقت، فالأصل في التعويض المقرر لمصلحة المالك أن يتم تحديده باتفاق مع الإدارة المستفيدة إلا أنه وفي حالة عدم الوصول لهذا الاتفاق بين الطرفين فإنه يتم اللجوء للقضاء على أن عملية تحديد التعويض تتم بمراعاة ظروف الاستيلاء وغرضه وفي كل ذلك لا بد من مراعاة مصلحة الإدارة المستفيدة دون أي ضرر، وإلى جانب التعويض الذي يتقاضاه المالك المتضرر من عملية الاستيلاء فإنه يمكن أيضا الحصول على تعويض في حالة تسبب الإدارة المستفيدة في نقص قيمة العقار المستولي عليه جراء عملية الاستيلاء.

(1)- أضيفت المادة 681 مكرر1 و681 مكرر2 بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، ج ر 18، ص751.

- المادة 681 مكرر 3: وجاء نص المادة كما يلي:

"يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء. يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأس مال وكذا بتعويض كل نقص في الربح".⁽¹⁾

تضمنت هذه المادة النص على الجزاء المترتب عن حالات تعسف الإدارة المسؤولة في استعمال هذا الإجراء، إذ أن إخلال الإدارة بإجراءات وشروط الاستيلاء أو المساس بالحقوق والضمانات الممنوحة للأفراد المستولي على ملكيتهم يشكل معه مخالفة قانونية تترتب معه زيادة على العقوبات الجزائية التي قد تطبق على الموظف المباشر للإجراء. أيضا عقوبات مدنية تتمثل في التعويض الذي يحدده ويقدره القضاء باعتباره الرقيب على أعمال الإدارة، والذي يشمل تقديره إصلاح الضرر اللاحق بالمتضرر من عملية الاستيلاء التعسفي وكذا التعويض الناتج عن كل نقص في الربح واستغلال العقار المستولي عليه.⁽²⁾

الفرع الثاني: قانون البلدية رقم 11-10⁽³⁾

لقد نص هذا القانون من خلال المادتين 90-91 على إجراء الاستيلاء المتعلق بتسخير الأشخاص والأماكن، كما يلي:

- (1)- أضيفت هذه المادة بموجب القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03 مايو 1988، ج ر 18، ص 751.
- (2)- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر-تونس-المغرب)، المرجع السابق، ص 275.
- (3)- القانون رقم: 11-10، مرجع سبق ذكره.

- المادة 90: " في حالة حدوث كارثة طبيعية أو تكنولوجية على إقليم البلدية يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتفعيل المخطط البلدي لتنظيم الإسعافات طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

- المادة 91: في إطار مخططات تنظيم وتدخل الإسعافات، يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بتسخير الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع المعمول به. ويخطر الوالي بذلك".

أين تم منح سلطة الاستيلاء على الأملاك العقارية لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في إطار تطبيق ما تفضيه المخططات الوطنية، والحالات التي تستوجب تقديم المساعدات أو الإسعافات.

فإلى جانب الوالي والذي يعتبر هيئة لها سلطة إدارية في إصدار قرارات الاستيلاء فإنه أيضا بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي قد خصه القانون بهذه السلطة، وأجاز له في إطار تقديم المساعدات والإسعافات أن يباشر إجراء الاستيلاء عن طريق تسخير الأشخاص والممتلكات المنقولة والعقارية، وذلك في إطار وحدود التشريع المعمول به.

الفرع الثالث: قانون الولاية رقم 07/12⁽¹⁾

على غرار قانون البلدية، فقد نص قانون الولاية من خلال مادتيه 116-119 على ما يلي:

- المادة 116: "يمكن الوالي، عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية، عن طريق التسخير. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

(1)- القانون رقم: 07-12، مرجع سبق ذكره.

- المادة 119: "يسهر الوالي على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية وتحيينها وتنفيذها.

ويمكنه في إطار هذه المخططات، أن يسخر الأشخاص والممتلكات طبقاً للتشريع المعمول به".

خولت المادتين إمكانية للوالي باعتباره سلطة إدارية - لها كامل الصلاحيات ان يطلب تدخل الهيئات الأمنية والدفاعية المتمركزة بإقليم ولاية اختصاصه اتخاذ أي إجراء لتسخير الاموال والأشخاص حفاظاً على النظام والأمن العام. وذلك في حالة الظروف الاستثنائية. وما يلاحظ في هذا الإطار أن اختصاص الوالي في هذه الحالة له ارتباط وثيق بظروف وأحوال الضبط الإداري المنوط به كأحد وأهم سلطة محلية.

الفرع الرابع: قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 22-13: (1)

نصت المادة 921 من هذا القانون على ما يلي: "في حالة الاستعجال القصوى، يجوز لقاضي الاستعجال ولو في غياب القرار الإداري المسبق، أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري.

وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضاً قاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه أو وضع حد للتعدي".

يؤكد المشرع مرة أخرى أن إجراء الاستيلاء المؤقت باعتباره إجراء استثنائي وحالة من حالات وقف تنفيذ القرار الإداري، يمكن من خلاله اللجوء للقضاء الاستعجالي لطلب

(1) - القانون رقم: 22-13، مرجع سبق ذكره.

وقف تنفيذ هذا القرار، وذلك لما يتضمنه هذا الأخير من آثار يصعب تداركها لو تم تنفيذه. وعلى غرار نص المادة القديم⁽¹⁾ أوجد صلاحية وضع حد للتعدي.

(1)-المادة 921 من القانون رقم 08/09 قبل التعديل: "في حالة الاستعجال القصوى، يجوز لقاضي الاستعجال أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى، دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري، بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق. وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا قاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه".

الفصل الثاني

الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت

على الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

يعتبر حق الملكية من الحقوق التي تعترف بها أغلب التشريعات الدولية والداخلية، ومنها الدستور الجزائري. حيث يحق لكل شخص أن يملك، وفي المقابل أن يستعمل ويستغل ويتصرف في الشيء الممتلك، وذلك في إطار ما يسمح به القانون. غير أن هذا الحق الممنوح للأفراد قد تسمح النصوص القانونية بالمساس به لعدة اعتبارات أهمها المصلحة العامة، ومن بين الوسائل المستعملة من قبل الإدارة بصفة عامة والتي ينجر عنها الاعتداء على ملكية خاصة لكن مقابل إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد نجد "الاستيلاء" والذي تم تنظيمه من خلال القانون المدني الجزائري وباقي القوانين الأخرى التي تمت الإشارة إليها في الفصل الأول.

على العموم فالاستيلاء هو اعتداء يقع من قبل الإدارة في إطار القانون على ملكية خاصة، وهو من الطرق الجبرية المستعملة للحصول على أموال الأفراد أو على حق الملكية الخاصة المكرس دستوريا، وفقا لشروط أو ضوابط قانونية معينة.

وعليه سنخصص المبحث الأول لدراسة الإجراءات الإدارية المقررة لتوقيع الاستيلاء المؤقت وهي بمثابة الضمانات الإدارية لحماية حقوق الأفراد على الملكية العقارية الخاصة، أما في المبحث الثاني فسننظر الشروط القضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت.

المبحث الأول: الشروط القانونية للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

لما كان الاستيلاء المؤقت وسيلة من وسائل ممارسة السلطة يستهدف تحقيق المصلحة العامة، فإن القانون لا يسمح بالجوء إليه وممارسته إلا وفقا لضوابط محددة، هذه الضوابط أو الشروط أو جملة الإجراءات الإدارية المقررة لتوقيع الاستيلاء المؤقت لا تتم إلا بالرجوع إلى القانون المدني. فمنها شروط شكلية تخص شكل القرار الصادر بالاستيلاء وهذا ما سنتطرق له في المطلب الأول، بالإضافة إلى شروط موضوعية تجعل من المسلم قبول الاستيلاء المؤقت على العقار وهذا محور المطلب الثاني.

المطلب الأول: الشروط الشكلية

لقد نص المشرع الجزائري من خلال نص المادتين 679 و680 من القانون المدني على عدة شروط شكلية يجب مراعاتها من قبل الإدارة المعنية عند إصدار قرار الاستيلاء تتمثل فيما يلي:

- صدور قرار إداري يتضمن الاستيلاء.
- أن يتضمن قرار الاستيلاء بيان حالة العقار.
- صدور القرار عن الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا.⁽¹⁾

الفرع الأول: صدور قرار إداري يتضمن الاستيلاء

يجب أن يتم اتخاذ الاستيلاء بموجب قرار تصدره الجهة الإدارية المختصة، ومنه فهذا الاستيلاء ما هو إلا عمل قانوني ذو طابع إداري يصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة. كما أنه يشترط قرار الاستيلاء أيضا أن يكون في شكل مكتوب وليس شفهي طبقا لنص المادة

(1)- يمكن الرجوع إلى المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني المذكورة في الفصل الأول الصفحة 10 وما بعدها.

680 في فقرتها الأولى من القانون المدني حيث نصت: "يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا".⁽¹⁾

الفرع الثاني: بيان حالة العقار محل الاستيلاء

على اعتبار أن الاستيلاء لا يرد إلا على عقار، فلا بد أن يتضمن قرار الاستيلاء بيان حالة العقار من حيث مساحته ومشمطاته وموقعه، اسم وصفة مالك العقار، ويقتضي ذلك تحرير جرد كامل للعقار يرد قبل وبعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمه.⁽²⁾

الفرع الثالث: صدور قرار الاستيلاء من الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا

لقد أوضحت المادة 680 من القانون المدني السلطة المؤهلة قانونا لإصدار قرار الاستيلاء وذلك على اعتبار أن الوالي يعتبر ممثل الدولة على المستوى المحلي، كما أن هذه المادة قد أضافت بأن قرار الاستيلاء قد يصدر عن كل سلطة مؤهلة قانونا، لكن ما يعاب على هذه المادة أنها لم تبين هذه السلطة المؤهلة قانونا إلى جانب الوالي الأمر الذي قد يؤدي إلى مشكلة تنازع الاختصاص، ولكن تبقى السلطة التقديرية للقاضي في تقدير هذا الأمر من حيث إثبات الصفة من عدمها.⁽³⁾

غير أنه وبالعودة لقانون الولاية⁽⁴⁾ وبالأخص نص المادة 101 من هذا القانون، فالملاحظ بأن المشرع قد خول الوالي إصدار قرار تسخير الأشخاص والممتلكات في حالات معينة، وبهذا يكون قد أكد على ما نصت عليه المادة 680 من القانون المدني بأن قرار الاستيلاء المؤقت يصدر من الوالي. أما عن السلطة الأخرى المؤهلة قانونا طبقا لذات المادة لإصدار

(1)- محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص10.

(2)- مدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص117.

(3)- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص72.

(4)- القانون رقم: 07-12 المتعلق بالولاية، سبق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

قرار الاستيلاء وبالبحث في مختلف النصوص القانونية، فمن خلال قانون البلدية⁽¹⁾ وبالضبط نص المادة 72 منه، التي خولت رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الآخر إصدار قرار تسخير الأشخاص والممتلكات، فسيكون السلطة المخولة لها قانونا إصدار قرار الاستيلاء المؤقت أيضا. وفي ذات الإطار فالمرسوم الرئاسي رقم 92-44 الذي كان يتضمن حالة الطوارئ في الجزائر⁽²⁾، كان قد خول أيضا من خلال نص المادة 6 منه وفي إطار سريان هذه الحالة وزير الداخلية والجماعات المحلية وحتى الوالي سلطة إصدار هذا النوع من القرارات ضمن شروط معينة، ليكون هو الآخر سلطة أخرى خولها القانون ذلك وإن كان في فترة سريان حالة الطوارئ التي تم رفعها سنة 2011.⁽³⁾

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية

بالإضافة إلى الشروط الشكلية السابقة الذكر، يشترط لإصدار قرار الاستيلاء توافر الشروط الموضوعية التالية:

- وجود ظروف استثنائية واستعجالية.
- عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن.
- تحديد مدة الاستيلاء.
- التعويض.

الفرع الأول: وجود ظروف استثنائية واستعجالية

لقد اشترط المشرع الجزائري في المادة 679 القانون المدني توافر ظروف استثنائية واستعجالية حتى تستطيع الإدارة المعنية إصدار قرار الاستيلاء. والظروف الاستثنائية هي

(1)- القانون رقم: 11-10، مرجع سبق ذكره.
(2)- المرسوم الرئاسي 92-44 المؤرخ في 9 فبراير 1992، المتضمن حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة في 09 فبراير 1992.
(3)- الأمر 11-01 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتضمن رفع حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 23 فيفري 2011.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

تلك الظروف التي تعيق الإدارة عن قيامها بواجباتها والتزاماتها وتدفع بها إلى مخالفة النصوص القانونية، لأن هذه الأخيرة تكون عن مواجهة هذه الظروف، وفي المقابل تكون الإدارة ملزمة بالمحافظة على النظام العام وضمان سير المرافق العامة بانتظام واضطراد ومن أمثلة هذه الظروف الاستثنائية نجد الكوارث الطبيعية، حالة الحصار، حالة الطوارئ...⁽¹⁾

ومنه، فإن ضرورة الإسراع والاستعجال لمواجهة ظرف الاستثنائي هي التي تبرر منح الإدارة سلطات استثنائية أوسع نطاقاً من بينها الاستيلاء. وتبقى دائماً الإدارة لا تتمتع بسلطة مطلقة في مواجهة هذه الظروف، وإنما تخضع لرقابة القضاء فيما تتخذه إلغاء وتعويضاً، فشرط الظروف الاستثنائية والاستعجالية ما هي إلا تلك القيود التي يجب أن تخضع لها الإدارة وهي تستند في تصرفاتها إلى هذه النظرية.⁽²⁾

لكن تجدر الإشارة، إلى أن الإدارة حتى ولو كانت أمام ظرف استثنائي، فلا يمكنها أن تصدر قرار الاستيلاء إلا بعد أن تتأكد من عدم وجود طريق قانوني آخر، وهذا ما نصت عليه المادة 679 في فقرتها الأولى، كأن تلجأ الإدارة إلى استعمال وسائل القانون الخاص وتقوم بإبرام عقود بيع أو إيجار أو غيرها من العقود الخاصة. أي أن تقوم الإدارة لمواجهة ظرف الاستثنائي بالحصول على أموال الأفراد لضمان سير المرفق العام باتفاق رضائي بين الطرفين قبل أن تلجأ إلى الاستيلاء مباشرة وهذه هي القاعدة العامة.

أما الاستثناء وهو الاستيلاء فيقع إذا لم تصل الإدارة إلى اتفاق مع المالك وكانت في حاجة إلى هذه الأموال لضمان سير المرافق العامة ومواجهة ظرف الاستثنائي.

(1)- مراد بدران: الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في ظل الظروف الاستثنائية، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، 2004-2005، ص15.

(2)- محمد أحمد علي: نظرية الظروف الاستثنائية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996، ص521.

الفرع الثاني: عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن

إذا كان الاستيلاء لا يرد إلا على العقار فإن المادة 679 من القانون المدني في الفقرة الأخيرة قد أضافت قيودا تمثل في أن المحلات المخصصة للسكن تستثنى من الاستيلاء. ولكن بالرجوع إلى مختلف القرارات القضائية، فقد أثبتت هذه الأخيرة أن غالبية عمليات الاستيلاء تقع على محلات مخصصة فعلا للسكن، ونذكر من ذلك: قرار مجلس الدولة في قضية (ع س) ضد والي الجزائر ومن معه، حيث قضى مجلس الدولة: "بأن استيلاء الوالي المنتدب على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية يعد تجاوزا للسلطة، وأن السلطة القضائية هي وحدها المختصة بالإخراج من السكن، مؤسسا قراره على أساس المادتين 679-681 من القانون المدني، وأنه يتعين الأمر إضافة إلى إبطال قرار الاستيلاء المتنازع عليه إعادة إرجاع المستأنف إلى المسكن الذي كان يشغله في إقامة دولة الساحل"⁽¹⁾

الفرع الثالث: تحديد مدة الاستيلاء

يعتبر الاستيلاء المؤقت إجراء استثنائيا مؤقتا نظرا لتعلقه بالظروف الاستثنائية المؤقتة، وبالرجوع لنص المادة 680 من القانون المدني فقد أشار المشرع إلى وجوب تحديد مدة الاستيلاء في القرار، إلا أنه ترك للإدارة المستولية حرية تقدير هذه المدة. ومنه فإن الاستيلاء المؤقت محدود المدة بطبيعته وبذلك يجب على الإدارة أن تحدد في قرار الاستيلاء المدة التي يستمر خلالها سريانه ويسقط بانتهائها، ومن ثم فإن قرار الاستيلاء المؤقت يبطل إذا صدر مؤبدا، ولل قضاء الإداري الحق في إلغائه لمخالفة القانون.

(1)- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، ملف رقم 6460 بتاريخ 2003/09/23، العدد الثاني، 2002، ص150.

الفرع الرابع: التعويض

طبقاً لنص المادة 681 مكرر² يتم التعويض عن الاستيلاء بموجب اتفاق بين الإدارة المستولية وبين صاحب العقار المستولى كقاعدة عامة، كما نصت هذه المادة على استثناء يرد على القاعدة السابقة وذلك في حالة عدم اتفاق الأطراف حول تحديد التعويض، وفي هذه الحالة فإن التحديد يقع من قبل القضاء.

كما أن صاحب العقار المستولى عليه، والذي يتم تحديده بالنظر للحالة التي أصبح عليها العقار وقت استرداده مقارنة مع حالته وقت الاستيلاء.⁽¹⁾

وبالإضافة إلى ذلك، فإن القانون المدني الجزائري لم يحدد لنا نوع التعويض الواجب دفعه للمالك المتضرر من عملية الاستيلاء، غير أنه وبالرجوع للقواعد العامة فإن التعويض قد يكون عينياً، ولكن هذا الأخير لا يتصور إلا في حالة الهلاك الكلي للعقار المستولى عليه، أو في الحالة التي ترى فيها الإدارة وجوب الإبقاء على العقار لأكثر من المدة المحددة.⁽²⁾

المطلب الثالث: طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

وإذا كان المشرع قد وفر لجهة الإدارة سلطات بخصوص تنفيذ قراراتها، فكفل لها التنفيذ ولو بالقوة العمومية، وما يميزه هنا بأنه هناك التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء (الفرع الأول) أو تنفيذ قرار الاستيلاء عن طريق القضاء (الفرع الثاني)

الفرع الأول: التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء

إن القرار الإداري يتمتع منذ لحظة صدوره بالقوة التنفيذية، لأنه يفترض فيه أن الإدارة أصدرته تنفيذاً للقانون أو تنظيم ما. وعلى المخاطب به أن يثبت الوضع العكسي ويطلب جهة الإدارة أو جهة القضاء بإلغاء هذا القرار ووضع حد له، على الاعتبار أن القرار

(1) - عبد الحكيم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة، بدون طبعة، دار الفك العربي، مصر، 1992، ص 146.

(2) - سفيان سولم: الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008، ص 70.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

الإداري مرتبط بقرينة المشروعية، أي أنه مطابق للقانون ويسير في فلكه ويراعي قواعده وأحكامه، ومن ثمة لا يقبل من الأفراد الامتناع عن تنفيذ القرارات الإدارية فيلزمون بالخضوع إليها على نحو يماثل طاعتهم القانون.

ويرتبط تنفيذ القرار الإداري بالقوة التنفيذية التي يتمتع بها، فإذا كان تنفيذ القرار يقصد به إظهار آثاره في الحقيقة والواقع وإخراجه إلى حيز العمل والتطبيق، فإن هذا التنفيذ عبارة عن نتيجة حتمية للقوة التنفيذية.⁽¹⁾

ويقتضي الحديث عن تنفيذ القرار الإداري التطرق إلى المسائل والنقاط التالية والمتمثلة في التنفيذ الاختياري (باعتباره الأصل) والتنفيذ الجبري للقرار الإداري (باعتباره الاستثناء).

أولاً: التنفيذ الاختياري

سبقت الإشارة إلى أن الإدارة تتمتع بامتيازات فيما يخص التنفيذ المباشر والآلي لقراراتها، وهذا بحكم أنها سلطة عامة وأن الأفراد ملزمون بالامتثال إليها بخضوعهم لمضمون القرار الإداري، ولأنها تمثل مرفقا عاما وجب أن يضمن سيره بانتظام، ولأنها تسعى إلى تحقيق الصالح العام فيفترض سلامة وصحة قراراتها.

ونتيجة لهذه الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة، فإن الأصل أن القرار الإداري متى صدر ألزمت هي به فيرتب آثاره بالنسبة إليها، ومن ثم يقع على عاتق الإدارة توفير سائر الضمانات المادية والبشرية والتنظيمية لتنفيذ مضمون القرار الإداري.

كما يلزم المخاطب بالقرار بالامتثال إليه، اعتبارا أنه لا فرق من حيث الالتزام بالطاعة بين الخضوع للقانون والخضوع للقرار.⁽²⁾

ثانياً: التنفيذ الجبري للقرار

(1) - صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 65.
(2) - عمارة بلغيث: طرق التنفيذ، محاضرات ملقاة على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، سنة 1999-2000، ص 05.

يقصد بالتنفيذ الجبري للقرار الإداري حث الإدارة في أن تنفذ قراراتها على الأفراد بالقوة الجبرية، إذا رفضوا تنفيذها اختياريا دون حاجة إلى إذن من سلطة أخرى ولو كانت سلطة القضاء.(1)

فلو تصورنا أننا بصدد قرار الاستيلاء، وامتنع المستولي على ملكيته من رفع يده على العقار المراد الاستيلاء عليه، فامتناعه هذا لا يحول دون تنفيذ قرار الاستيلاء بالقوة العمومية، برفع يده عن العقار ولو أراد الطعن فيه، فأبواب القضاء مفتوحة أمامه. على اعتبار أن -التنفيذ الجبري- مظهرا من مظاهر ممارسة السلطة العامة، خلافا للفرد الذي لا يستطيع بأي حال من الأحوال اقتضاء حقه بنفسه، بل يلزم باللجوء للقضاء واستصدار حكم بذلك لإلزام الآخرين.

ولما كان التنفيذ الجبري وسيلة بين يدي الإدارة تمارسها لتنفيذ قراراتها فإنه إلى جانب ذلك يبقى هذا الطريق ينطوي على خطورة كبيرة، إذ قد تستعمل جهة الإدارة هذا الامتياز للإضرار بالآخرين والمساس بالمراكز القانونية للأفراد.(2)

لذلك وجب أن يقيد التنفيذ الجبري بشروط:

1- مشروعية التنفيذ الجبري:

إذ يبقى القرار الإداري محل التنفيذ الجبري مستندا إلى نص قانوني أو تنظيمي، كما هو الحال في قرارات الاستيلاء المؤقتة على العقار، وهذا يدل على أن تصرف الإدارة المستولية تم في دائرة المشروعية وليس هناك تعسف من جانبها.

2- أن يمتنع الفرد عن التنفيذ إداريا أو اختياريا:

فطريقة التنفيذ الجبري تعتبر طريقة استثنائية، ومن ثم فإن الأصل أن يبادر المعني أو المعنيين بالامتثال لمضمون القرار والخضوع إليه، وألا يبدي أي سلوك سلبي من جانبه.

(1)- عمار بوضياف: القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص20.

(2)- عمارة بلغيث: طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره، ص10 وما بعدها.

غير أن امتناع الفرد على تنفيذ مضمون القرار والتمرد عليه يعطي للإدارة حق اللجوء لاستعمال وسائل القانون العام استعمال القوة الجبرية لتنفيذ القرار الإداري.

3- أن تلتزم الإدارة حدود التنفيذ الجبري:

لما كان التنفيذ الجبري وسيلة استثنائية وجب استعمالها فقط للغرض المخصص له دون تجاوزه، وألا تتخذ الإدارة من هذه الآلية فرصة للإضرار بالآخرين والمساس بمراكز الأفراد.(1)

وحتى يضمن المشرع تنفيذ القرارات الإدارية وفر حماية جزائية لها بما يجبر الأفراد بالامتثال إليها وعدم التمرد على مضمونها أو الإحالة دون تنفيذها، وإلا وقعوا تحت طائلة التجريم والعقاب، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 459 من قانون العقوبات.(2)

الفرع الثاني: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت عن طريق القضاء

قد تلجأ الإدارة بهدف تنفيذ قراراتها إلى السلطة القضائية وتبادر في ذلك إلى رفع دعوى جزائية أو ومدنية:

أولاً: الدعوى الجزائية

يجوز للإدارة في حال امتناع الشخص عن تنفيذ قرارها أن تبادر برفع دعوى جزائية تطلب من وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة أن يحرك دعوى عمومية موضوعها الامتناع عن تنفيذ قرار إداري، الفعل المجرم والمعاقب عليه بموجب المادة 459 من قانون

(1) صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص68.

(2) - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

العقوبات والتي تنص: "يعاقب بغرامة من 3.000 دج إلى 6.000 دج ويجوز أن يعاقب بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانوناً من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة".
وأهم ما يلاحظ على مضمون نص هذه المادة أنها قررت عقوبة جزائية لكل من يخالف مرسوم أو قرار متخذ من قبل سلطة إدارية، غير أن ما يؤخذ على ذلك هو أن العقوبة المقررة تبقى غير ملائمة لحجم المخالفة لاسيما إذا تعلق الأمر بمرسوم، فهل مبلغ 3.000 أو 6.000 دج غرامة كافية لتعادل بذلك حجم مخالفة مرسوم؟⁽¹⁾

ثانياً: الدعوى الإدارية

طالما ملكت الإدارة الشخصية الاعتبارية (دولة، ولاية، بلدية،...) ملكت بالمقابل حق التداعي واللجوء للقضاء المختص برفع دعوى تلزم الأفراد بالامتثال لقرارها.
والصورة الحقيقية التي من خلالها يمكن للإدارة اللجوء للقضاء عن طريق رفع دعوى قضائية مدنية في مجال تنفيذ قرارات الاستيلاء وهي "حالة رفض المعني الخروج من العقار محل قرار الاستيلاء" إذ أنه وفي هذه الصورة لا يمكن للإدارة أن تواجه هذا الرفض باستعمال القوة لتقوم بإجبار المعني عن التخلي على العقار، لأن ذلك الأمر سيشكل معه تعدي وصورة من صور تجاوز السلطة، وهذا على اعتبار أن القضاء وحده المختص بالإخراج من السكنات، وأي تجاوز في ذلك سيؤدي إلى إبطال قرار الاستيلاء إذا ما عرض الأمر على القضاء.

ومن ثم فإنه على الإدارة المعنية اللجوء للقضاء المدني ورفع دعوى مضمونها الإخلاء، ثم السعي في تنفيذ هذا الحكم أو القرار ولو باستعمال القوة العمومية.

(1) - عمار بوضياف: القرار الإداري، المرجع السابق، ص 208.

ومن أمثلة ذلك، في مجال قرارات الاستيلاء نجد ما قضى به مجلس الدولة بتاريخ 2002/09/23 الغرفة الأولى، ملف رقم 0064640 (ع.س) ضد والي ولاية الجزائر من أن "استيلاء الوالي المنتدب على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية يعد تجاوزا للسلطة".

ثم أكد مجلس الدولة أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن، وبالنتيجة أصدر قرارات بإبطال قرار التسخيرة المؤرخ في 1997/10/08، وأمر بإرجاع الوضع إلى ما كان عليه. أي قضى برجوع المستأنف للسكن محل النزاع.(1)

المبحث الثاني: الشروط القضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

كما سبقت الإشارة، فإن الاستيلاء ما هو إلا عملية استثنائية تعتبر مشروعة إذا احترمت الإدارة الضوابط أو الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانونا الخاصة بالقرار الصادر بالاستيلاء السالفة الذكر، لكن إذا تعلق الأمر بقرارات مشوبة بعيب ما ستؤثر لا محالة على حق المعني بقرار الاستيلاء في الملكية المضمون له قانونا، فلا بد في هذا الإطار أن يستوفي الأفراد حقوقهم عن طريق القضاء، هذا الأخير الذي يعتبر من أهم أنواع الرقابة التي تفرض على تصرفات الإدارة.

ومنه، سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم دعويين يمكن لصاحب العقار المستولى عليه أن يستوفي حقوقه، وهي على التوالي: دعوى الإلغاء في المطلب الأول ودعوى التعويض في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت

(1)- أنظر مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، الغرفة الأولى، ملف رقم 0064640، الصادرة عن مجلس الدولة، لسنة 2003، ص89.

تعتبر دعوى الإلغاء أو تجاوز السلطة من أهم وسائل الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، لكن حتى يستطيع المعني بالأمر رفع هذه الدعوى لابد من توافر مجموعة من الشروط سنحاول معالجتها على التوالي. ونخصص عنصر ثاني لأوجه إلغاء قرارات الاستيلاء غير المشروعة.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء

ويقصد بشروط قبول دعوى الإلغاء مجموعة الشروط التي يجب توافرها حتى يمكن لجهة القضاء المختص أن ينعقد لها الاختصاص بقبول النظر والفصل في الدعوى.⁽¹⁾

أولاً: الشروط المتعلقة بالدعوى

وتتمثل في شرط القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، شرط التظلم، شرط العريضة، الجهة القضائية المختصة، شرط الميعاد.

1- القرار الإداري (قرار الاستيلاء):

حتى تقبل دعوى إلغاء أي قرار إداري ومنه قرار الاستيلاء المؤقت، فلا بد من صدور هذا القرار أصلاً، الذي يعتبر عملاً قانونياً صادراً عن السلطة الإدارية المختصة بإرادتها المنفردة، ومادام أننا بصدد قرار إداري يتعلق بالاستيلاء هذا الأخير الذي اعتدت من خلاله الإدارة على ملكية خاصة.

2- التظلم المسبق:

إن التظلم المسبق أو الطعن الإداري وطبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أصبح من المسائل الاختيارية أو الجوازية، ومنه إذا اختار الشخص المعني بقرار الاستيلاء

(1)- عمار عوابدي: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص117.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

رفع تظلم إلى الإدارة المصدرة لقرار الاستيلاء فالمدة المحددة لذلك قانونا هي 04 أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو نشره، على أن سكوت الإدارة مدة شهرين يعتبر رفضا منها، ومنه يبقى للمدعي أجل شهرين لرفع الدعوى. أما إذا ردت الإدارة بالرفض خلال شهرين من تاريخ تقديم التظلم يبقى للمدعي أجل شهرين لرفع الدعوى.

أما إذا قرر المدعي رفع الدعوى دون إجراء التظلم، فيكون له أجل 04 أشهر لرفع هذه الدعوى. على أن الإجراءات سالفة الذكر⁽¹⁾ هي نفسها سواء تعلق الأمر بالدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة أو المحكمة الإدارية.

3- تقديم عريضة:

طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، فيشترط في العريضة:

- أن تكون العريضة مكتوبة.
- أن تكون مؤرخة وموقعة من قبل المدعي أو محاميه.
- أن تتضمن بيانات أطراف الخصومة.
- أن تتضمن موجزا للوقائع وأوجه الدفاع والطلبات والمحكمة المرفوع أمامها الطلب.

4- الجهة القضائية الإدارية المختصة:

على اعتبار أن المشرع الجزائري في القانون المدني قد ذكر لنا السلطة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت، وهي الوالي أو كل سلطة مختصة قانونا، هذه السلطة التي

(1)- وهو ما تضمنته المادتين 829 و830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2)- وهو ما تضمنته المواد 15-37-38-800-801-807 والمواد 815 إلى 824 و826 إلى 832 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

لم يتم المشرع بتبيانها لنا، والتي قد تكون رئيس الجمهورية أو الوزير الأول أو رئيس المجلس الشعبي البلدي...

وبالتالي وبالنظر إلى اختلاف الجهة المصدرة لقرار الاستيلاء، فبالضرورة سوف تتباين الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر في عدم مشروعية هذه القرارات بين مجلس الدولة والمحكمة الإدارية.

أ- مجلس الدولة: طبقا لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب تعديل 2022 "يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية .

ويختص أيضا بالفصل في الطعون بالنقض المخولة بموجب نصوص خاصة"

ب- المحاكم الإدارية: طبقا لنص المادة 800-801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فتختص المحاكم الإدارية بمجموعة من الدعاوى منها إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والبلدية...ومنه، فمتى كان قرار الاستيلاء صادرا عن سلطة من السلطات المذكورة في المادتين 800 و801 السالفة الذكر يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية.⁽¹⁾

(1)- تنص المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية (معدلة ومتممة بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022) على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، باستثناء المنازعات الموكلة إلى جهات قضائية أخرى.

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

*وتنص المادة 801 من نفس القانون (المعدلة بالقانون 22-13) على ما يلي: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، -

- البلدية،

- المنظمات المهنية الجهوية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

5- شرط الميعاد:

كما سبقت الإشارة فإن أجل رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية هي 04 أشهر إما من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وسواء تعلق الأمر بمجلس الدولة أو المحاكم الإدارية، على أنه في حالة اختيار المعني بالقرار إجراء تظلم إداري فعليه أن يحترم الآجال المذكورة في الفقرة السابقة.

ثانياً: شروط متعلقة برفع الدعوى

بالرجوع إلى المادتين 13 و65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تتمثل الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى في:

- الصفة

- المصلحة

- الأهلية

- 1- **الصفة:** والمقصود بها أن يكون رافع الدعوى أو المدعي هو نفسه صاحب المصلحة التي اعتدي عليها، أما المدعى عليه فهو الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته.
- 2- **المصلحة:** وهي تلك الفائدة التي تعود على رافع الدعوى من خلال رفعها، ولقد حددت لنا المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط المصلحة وهي أن تكون قائمة أو محتملة، ولكن الشرط الأخير كان يثير الكثير من الجدل الفقهي إلا أن المشرع حسم هذا الجدل وأجاز قبولها ولو كانت محتملة.

2- دعاوى القضاء الكامل،

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

3- الأهلية: بالنسبة للأشخاص الطبيعية وطبقا لنص المادة 40 من القانون المدني، فكل شخص بالغ سن 19 سنة كاملة وكان متمتعا بكواه العقلية ولم يحجر عليه كان كامل الأهلية لمباشرة حقوقه وأهمها الحق في التقاضي. (1)

- أما بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة وهي بالضرورة ستكون المدعى عليه في دعوى إلغاء قرار الاستيلاء، وبالتالي فلا يمكن لهؤلاء الأشخاص رفع الدعوى إلا إذا كانت متمتعة بالشخصية المعنوية ومن قبل ممثلها القانوني. (2)

الفرع الثاني: أوجه إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت

ويقصد بأوجه إلغاء القرار الإداري، مجموعة العيوب التي تشوب هذا القرار وتجعله غير مشروع وجب على القضاء إلغاؤه، وهي: عيب الاختصاص، عيب السبب، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة. (3)

أولا: عيب الاختصاص

هو انعدام الصفة القانونية في مصدر قرار إداري معين، وفي مجال قرارات الاستيلاء المؤقت فإن ركن الاختصاص يمثل المكنة القانونية لكل سلطة مؤهلة قانونا لإصدار هذا القرار، والتي تم تحديدها في نص المادة 680 فقرة 02 من القانون المدني في الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا.

(1)- انظر المواد 13 و65 قانون الإجراءات المدنية والإدارية- والمادة 40 قانون مدني.

(2)- المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3)- محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص175.

ويأخذ عيب الاختصاص شكلين أساسيين: عيب عدم الاختصاص الجسيم وكذا عيب عدم الاختصاص البسيط.

1- عيب عدم الاختصاص الجسيم:

ويعرف أيضا باغتصاب السلطة، ويتجسد في حالة صدور قرار الاستيلاء من شخص أو جهة غير مختصة أو مؤهلة قانونا، كاعتداء السلطة التنفيذية على اختصاص السلطة القضائية أو العكس، مما يجعل هذا القرار منعدما. وكمثال عن ذلك في مجال الاستيلاء: قضية (ع س) ضد والي ولاية الجزائر ومن معه⁽¹⁾ والتي تتلخص وقائعها فيما يلي: "استولى الوالي المنتدب للشراقة على محل ذي استعمال سكني مشغول بصفة قانونية من طرف السيد (ع س)، وأنه اتخذ قرار التسخير المشوب بمخالفة جسيمة وظاهرة. فإن الوالي المنتدب للشراقة ارتكب تجاوزا للسلطة يجب أن يؤدي إلى إبطال هذا التسخير وأنه زد على ذلك فإن السيد (ع س) أخرج من الأمكنة من طرف الدرك وأعوان إقامة الساحل بناء على هذا التسخير غير القانوني في حين أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة للنطق بمثل هذه الإجراءات بالإخراج. وأنه يتعين الأمر إضافة إلى إبطال التسخير المتنازع عليه بإعادة إرجاع المستأنف إلى المسكن الذي كان يشغله في إقامة الساحل".

ومنه، فقد اعتبر مجلس الدولة في هذه القضية أن استيلاء الوالي المنتدب على محل ذو استعمال سكني مشغول بصفة قانونية تجاوزا للسلطة، باعتبار أن السلطة القضائية هي الوحيدة المختصة بالإخراج من السكن وليس الوالي.

2- عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

يتحقق عدم الاختصاص من الناحية الموضوعية عندما يصدر قرار إداري من جهة إدارية في الموضوع هو من اختصاص موظف أو جهة إدارية غير التي قامت بإصداره

(1)- قرار مجلس الدولة رقم 6460، الصادر بتاريخ 2002/09/23، مجلة مجلس الدولة، 2003، العدد 03، ص 89.

فتعتدي بذلك على اختصاص تلك الجهة. يقع هذا الاعتداء إما من جهة إدارية على اختصاص جهة إدارية عليا أو من جهة إدارية عليا على اختصاص جهة إدارية موازية أو مساوية لها، أو من جهة إدارية دنيا على اختصاص جهة إدارية عليا أو من جهة إدارية عليا على اختصاص جهة أدنى منها، أو اعتداء السلطة المركزية على اختصاص الهيئات اللامركزية.

3- عيب عدم الاختصاص المكاني:

يترتب هذا العيب في حالة تجاوز جهة الإدارة للنطاق الإقليمي أو الجغرافي المحدد قانونا لممارسة اختصاصها. ومن ثم لا يجوز للوالي في مجال الاستيلاء المؤقت أن يصدر هذا القرار متضمنا استيلاء على عقار يقع خارج نطاق إقليم ولايته. (1)

4- عيب عدم الاختصاص الزمني:

ويقصد بعيب عدم الاختصاص من حيث الزمان أن يصدر الموظف أو جهة الإدارة قرارا خارج النطاق الزمني المقرر لممارسته، كما لو أصدر رجل الإدارة قرارا إداريا قبل صدور قرار تعيينه أو بعد قبول استقالته أو فصله من الوظيفة أو إحالته على التقاعد. وكذلك إذا حدد المشرع مدة معينة لممارسة اختصاص معين أو لإصدار قرار محدد فإن القرار الصادر بعد انتهاء المدة الزمنية المعينة لإصداره يعد معيبا بعد الاختصاص، جاز إلغاؤه. ويلعب العنصر الزمني دورا هاما في مجال إصدار قرارات الاستيلاء المؤقتة، لأن هذه القرارات تتخذ فقط مواجهة ظروف استثنائية مستعجلة ومؤقتة وبانعدام أو زوال هذه الظروف فإن اتخاذ هذا الإجراء لا يجد ما يبرره قانونا، وبالتالي يتم إلغاؤه لبطلان زمانه وفواته.

5- عيب عدم الاختصاص الشخصي:

(1)- ميمونة سعاد: الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017، ص37.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

ويقصد به صدور قرار إداري من جهة إدارية لم يعترف لها القانون بالقدرة على اتخاذ القرار الإداري، كما أنه لم يكن محلاً لنقل جزء من اختصاصات الغير أو كلها لهم في إطار تفويض الاختصاص أو الحلول أو الإنابة⁽¹⁾، وكمثال عن هذا العيب هو قيام رئيس الدائرة بإصدار قرار استيلاء مؤقت دون تفويض من الوالي.

ثانياً: عيب السبب

وهو انعدام الحالة الواقعية أو القانونية التي استندت عليها الإدارة في إصدار قرار إداري معين. وحسب نص المادة 679 من القانون المدني فلا بد أن يكون السبب الذي يدفع السلطة المختصة لإصدار قرار الاستيلاء هو الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية. من ثم قد تكون الحالة الواقعية لإصدار قرار الاستيلاء هي الكوارث الطبيعية أو انتشار الأوبئة...، أما الحالة القانونية التي قد يبنى عليها قرار الاستيلاء هو وجود مركز قانوني معين خاصاً كان أو عام كعمليات هدم المنازل القصدية مثلاً.

إذن فإن انعدام السبب يعد حالة من حالات عدم مشروعية القرار الإداري يترتب عنه الإلغاء، إما لانعدام الحالة الواقعية أو القانونية أو الخطأ في تقدير مدى الملاءمة. وكمثال عن ذلك في مجال الاستيلاء: قضية (خ خ أرملة ي ق) ضد والي ولاية معسكر⁽²⁾: "من المقرر أن نظرية الشغور، مبنية على أسس محددة قانوناً كالمعاينة والتصريح بالشغور، ومن ثم فإن

(1) - يقصد بتفويض الاختصاص: أن يتنازل شخصي يسمى الأصيل عن جزء من صلاحياته لفائدة شخص آخر يسمى المفوض له استناداً لنص قانوني ولا بد من صدور قرار إداري يتضمن التفويض.

- الحلول: وهو أن يحل شخص يسمى الحال محل شخص آخر يسمى الأصيل نتيجة تغيب هذا الأخير أو حصول مانع له ليمارس جميع اختصاصات هذا الأخير استناداً إلى نص قانوني ودون الحاجة لصدور قرار إداري يتضمن الحلول.

- الإنابة: والمقصود بها صدور قرار إداري من جهة إدارية يتضمن تعيين شخص يسمى النائب محل شخص آخر هو الأصيل نتيجة غيابه أو حصول مانع له ليمارس جميع اختصاصاته استناداً إلى نص قانوني.

(2) - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى (المحكمة العليا حالياً) رقم 38213، الصادر بتاريخ 1984/10/20، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص200.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور، يكون مشوبا بتجاوز السلطة.

ولما كان ثابتا-في قضية الحال- أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الاستيلاء على المحل لصالح شخص طبيعي، معتقدا أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأمالك الشاغرة دون الإتيان بدليل على توافر حالة الشغور هو وحده غير كاف لتأسيس قراره، فإنه بتصرفه على النحو المذكور، كان قرارا مشوبا بتجاوز السلطة. ومتى كان ذلك، استوجب إبطال أمر الاستيلاء على المحل المتنازع فيه".

وبالتالي، فالملاحظ على هذا القرار أن الحالة القانونية التي استندت عليها الإدارة وبالضبط رئيس الدائرة دفعته إلى إصدار قرار الاستيلاء، وهو حالة الشغور للمحل المتنازع عليه لم تكن موجودة لعدم استيفاء الإجراءات القانونية لإثبات الشغور، وبهذا يكون هذا القرار مشوبا بعيب السبب لعدم إثبات الحالة القانونية، ولهذا قام القاضي بإلغائه.⁽¹⁾

ثالثا: عيب الشكل والإجراءات

ويقصد بهذا العيب مخالفة الإدارة للشكل أو المظهر الخارجي وكذا المراحل السابقة لاتخاذ القرار الإداري. ولهذا فقد نصت المادة 680 من القانون المدني على أن قرار الاستيلاء يجب أن يكون مكتوبا وأن يكون موقعا من قبل الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا، كما أنه بالإضافة إلى ذلك فإن قرار الاستيلاء يجب أن يكون مسببا كباقي القرارات الإدارية، حيث أنه وطبقا لنص المادة 679 فإنه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمنا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء. هذا من حيث الشكل أما من حيث الإجراءات فقد اشترطت المادة 680 أن يكون الاستيلاء مسبوقا

(1)- ميمونة سعاد: الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مرجع سبق ذكره، ص38-39.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

بجرد. ومنه فإن مخالفة الإدارة المصدرة لقرار الاستيلاء لقواعد الشكل والإجراءات يعد عيباً أو وجهاً من أوجه الإلغاء.

رابعاً: عيب مخالفة القانون

وهو العيب الذي يصيب محل أو موضوع القرار الإداري أو الأثر القانوني المترتب على إصدار القرار، ومحل قرار الاستيلاء هو الاستيلاء على مال الغير في إطار قانوني حيث يشترط في هذا المحل أن يكون ممكناً أي غير مستحيل كحالة الاستيلاء على محل مخصص للسكن، ومشروعاً أي عدم تعرضه ومخالفته للنظام القانوني ضماناً لمبدأ المشروعية، ومتى خالفت الإدارة إجراءات الاستيلاء المؤقت المنصوص عليها في القانون المدني جاز الطعن في هذا القرار أمام القضاء لاحتوائه على عيب مخالفة أو خرق القانون.⁽¹⁾

وكمثال عن ذلك: نجد قضية (لا ك) ضد وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة⁽²⁾ "من المقرر قانوناً أنه لا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلاً للسكن، ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الاستيلاء على السكن يعد مشوباً بعيب خرق القانون. لما كان من الثابت في قضية الحال - أن السكن المتنازع فيه مشغولاً من قبل الطاعنين، وأن الشقة المتنازع فيها غير مصرح بشغورها، ومن ثم فإن قرار والي عنابة المتضمن

(1) - تجدر الإشارة بأن مخالفة القانون قد تكون مباشرة حيث يعتبر محل قرار الاستيلاء معيباً إذا ما جاء مخالفاً للقانون، كأن يتم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلاً للسكن وهي مخالفة صريحة لنص المادة 679 من القانون المدني. كما قد تكون المخالفة غير مباشرة وذلك في حالة خطأ تفسير وتطبيق القانون خاصة في حالة الغموض ومثالها في مجال حالات أو شروط قرار الاستيلاء التي تركز أساساً على حالة قيام أو توافر ظروف استثنائية واستعجالية، فمثل هذه العبارات التي يكتنفها الغموض والمرونة قد تحتل أكثر من تأويل.

(2) - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 42136، الصادر بتاريخ 12/07/1986، المجلة القضائية، العدد 04، 1990، ص 168.

الاستيلاء على هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون. ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه". (1)

خامسا: عيب الانحراف في استعمال السلطة

نكون بصدد هذا العيب عند استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية أو هدف غير مشروع سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو بابتغاء هدف مغاير للمهدف الذي حدده لها القانون، والذي من أجله منحت لها هذه السلطات. (2)

إن مجال الاستيلاء المؤقت وباعتباره قيذا على حق الملكية، فإنه يشترط لمشروعيته أن يكون قد تقرر لضرورة قصوى استعجالية ينتهي الاستيلاء بانتهائها، وذلك باعتبارها إجراء مؤقتا بطبيعته، يستهدف كما ذكر المشرع ومن خلال نص المادة 679 فقرة 01 من القانون المدني ضمان سير المرافق العامة بانتظام.

وفي هذا الصدد نجد أن الغرفة الإدارية في المجلس الأعلى سابقا والمحكمة العليا حاليا في الجزائر وفي سنواتها الأولى، في قرارها الصادر في 1965/07/02 في قضية عين فيكارين والدولة، قد صرحت بأن الاستيلاء لا يكون مشروعاً إلا عند عدم وجود طريق آخر يؤدي إلى تحقيق نفس الحاجات، وبالتالي فإن التهرب من الدفع المسبق للتعويض اللازم لحيازة الأرض، في إطار نزع الملكية الذي يحقق نفس الأهداف التي تسعى إليها الإدارة، ومن ثمة فإن استعمالها للاستيلاء المؤقت يكون بمثابة انحراف بالسلطة. (3)

(1) - ميمونة سعاد: الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مرجع سبق ذكره، ص 40-41

(2) - محمد الصغير بعلي: دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 364.

(3) - مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 394.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

ما يلاحظ من هذا القرار بأن الاستيلاء الذي وقع في هذه الواقعة قد استخدمته الإدارة لتتمكن من الاستيلاء على ما يلزمها من أملاك الأفراد بإجراء أسهل وأيسر من نزع الملكية الذي يستلزم إجراءات بطيئة ومعقدة، هو تصرف غير مقبول تصدت له المحكمة العليا بإلغاء قرار الاستيلاء غير المشروع لإساءتها استعمال السلطة فأنحرفت عن الغاية.

المطلب الثاني: دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت

من خلال هذا المطلب سنحاول تبيان الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى التعويض في العنصر الأول وإن كانت تتشارك في كثير من الأحيان مع شروط قبول دعوى الإلغاء، أما العنصر الثاني فيخصص لدراسة أساس المسؤولية الإدارية في عملية الاستيلاء.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض

إن شروط قبول دعوى التعويض لا تختلف كثيرا عن شروط قبول دعوى الإلغاء، لهذا وحتى لا نقع في نوع من التكرار سنتطرق إلى الإشارة إلى هذه الشروط بإيجاز، وهي كالآتي: (1)

أولا: تقديم العريضة

ويجب أن تخضع لنفس الإجراءات سواء من حيث الشكل أو المضمون التي سبق ورأيناها في دعوى الإلغاء.

ثانيا: الصفة والمصلحة والأهلية

طبقا لنص المادتين 13 و65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يشترط في المدعي رافع دعوى التعويض كل من المصلحة والصفة والأهلية.

(1) - محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص220-225.

ثالثاً: شرط القرار السابق

ويقصد به قيام المضرور من التصرف الإداري غير المشروع بتقديم شكوى أو تظلم إداري للسلطات الإدارية المختصة، مطالباً بالتعويض عن الأضرار التي سببتها الوقائع المادية أو القانونية الضارة بهدف استصدار قرار بخصوص المطالبة بالتعويض فيكون ردها الصريح أو الضمني قراراً إدارياً سابقاً، يتضمن فيه إرادة وموقف السلطات الإدارية إزاء طلبات الشخص المضرور.

ومنه، تطبيقاً لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على التظلم الإداري وإن أصبح مسألة جوازية، فقد سمحت للمتضررين من أعمال الإدارة المادية (الاستيلاء يعتبر عملاً مادياً وقع تنفيذاً لقرار الاستيلاء) للحصول على القرارات السابقة التي يمكن من خلالها رفع دعاوى التعويض رفع تظلم إداري أمام الجهة الإدارية المعنية والمتسببة في الضرر، ليكون الرد الصريح أو الضمني بمثابة القرار السابق. (1)

رابعاً: الجهة القضائية الإدارية المختصة بدعوى التعويض

طبقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص النوعي في دعاوى التعويض للمحاكم الإدارية وحدها دون مجلس الدولة.

خامساً: شرط الميعاد

طبقاً لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بـ 04 أشهر، يسري من تاريخ التبليغ أو نشر القرار. أما عن التظلم الإداري تطبق الإجراءات المنصوص عليها في المادة 830 من نفس القانون.

الفرع الثاني: أساس المسؤولية الإدارية عن عملية الاستيلاء المؤقت

تقوم المسؤولية الإدارية على أساسين: إما على أساس الخطأ أو بدون خطأ

(1) - نفس المرجع السابق، ص 226.

أولاً: المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

لقد أقر المشرع الجزائري مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ إذا تعسفت في استعمال السلطة ومخالفة الإجراءات والشروط المحددة قانوناً، ومنه متى كان ذلك أمكن المتضرر الحصول على تعويض عن طريق القضاء.

وقد نصت المادة 681 مكرر 03 من القانون المدني بقولها: "يعد تعسفاً كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانوناً وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء." (1)

ويتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال، وكذا بتعويض كل نقص في الربح"

كما أن صاحب العقار المستولى عليه بإمكانه أن يحصل على تعويض في حالة إعادة المال على غير الحالة التي أخذ عليها، وذلك بمقارنة حالة العقار بعد الاستيلاء مع حالته قبل الاستيلاء، وهذا هو الغرض الأساسي من إلزام المشرع أن يكون الاستيلاء مسبقاً ومتبوعاً بعملية الجرد. وقد نصت المادة 681 مكرر 02 في فقرتها الأخيرة على أنه: "كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة". (2)

ثانياً: المسؤولية الإدارية بدون خطأ

إلى جانب المسؤولية التي تترتب على ارتكاب الإدارة للخطأ، فإنه قد تقوم مسؤوليتها أيضاً ولو بانعدام الخطأ، فالتعويض مقرر قانوناً في مجال الاستيلاء بمجرد قيام هذا الفعل ولو بانعدام الخطأ، بل الأكثر من ذلك فالتعويض مقرر قانوناً في مجال الاستيلاء بمجرد قيام فعل الاستيلاء ودياً ولو بانعدام الضرر.

(1)- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، 205.

(2)- نفس المرجع، ص206.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

على أنه يتم الحصول على هذا التعويض باتفاق يقوم بين الإدارة المستولية وصاحب العقار المستولى عليه، وفي حالة عدم الاتفاق يكون ذلك عن طريق القضاء، حيث نصت المادة 681 مكرر 02 على ما يلي: "يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد..."

خاتمة

لقد خول القانون للإدارة سلطات وامتيازات تمكنها من أداء وظائفها، مما أدى ذلك إلى سمو المركز القانوني للإدارة في مواجهة الأفراد، وفي استعمالها لتلك السلطات والامتيازات قد تتعرض لحرية الأفراد، وتمس مراكزهم القانونية وتلحق الضرر بأشخاصهم وبأموالهم، وقد تسيء المستخدم هذه الوسائل الاستثنائية المتاحة لها، كان تتعمد بها إهدار حقوق الأفراد أو المساس بحرياتهم وممتلكاتهم الخاصة، مما يتحتم معه تقرير ضمانات كافية لحمايتهم وتأمينهم في مواجهة الإدارة العامة. وضرورة خضوعها بصفة عامة لأحكام القانون في كل ما تقوم به من أعمال أو فيما تستخدمه من امتيازات.

وبعد استعراضنا لإجراء الاستيلاء الذي يعتبر إجراء خطير وذا أهمية قصوى لما يمس بحقوق الملكية الخاصة للأفراد، فإننا يمكن استنتاج ما يلي:

- يحق للإدارة اتخاذ قرار الاستيلاء بدافع النظام العام والمرفق العام.
- سلطة الإدارة في اتخاذ هذا الإجراء لا يعفيها من المسؤولية والرقابة في حال تعسفت في استعمال هذه السلطة المخولة لها.
- تنظيم المشرع لهذا التدبير الاستثنائي دليل على المبدأ والحاصل العام وهو عدم المساس بالملكية الخاصة للأفراد.

- إن الاستيلاء المؤقت ما هو إلا إجراء قانوني استثنائي خوله القانون للإدارة في ظروف استثنائية واستعجالية بهدف تحقيق المصلحة العامة وضمانا لاستمرارية خدمات المرفق العام، لا يمكن اللجوء إليه إلا باحترام شروط وإجراءات معينة نص عليها القانون المدني، وذلك لما فيه من مساس بحقوق الأفراد وبالخصوص حق الملكية المقدس دستوريا طبقا لنص

المادة 64 من الدستور الجزائري. وفي حالة عدم احترام الإدارة المستولية للضوابط والإجراءات المنصوص عليها قانونا لإصدار قرار الاستيلاء، فمن حق المتضرر من هذا القرار اللجوء إلى القضاء لحماية حقوقه، إلغاء وتعويضاً.

إلا أن ما يلاحظ عملياً بأن الإدارة وفي كثير من الأحيان فعوض أن تلجأ إلى طريق نزع الملكية للمنفعة العامة نظراً لإجراءاته الكثيرة، تلجأ بطريقة غير مباشرة إلى الاستيلاء المؤقت تمهيداً لنزع الملكية وذلك نظراً لبساطة إجراءاته خاصة من حيث التعويض.

حاولنا بعد هذه الدراسة تقديم بعض الاقتراحات أهمها:

- ضرورة وضع قانون خاص ومستقل لنظام الاستيلاء مثل قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- تحديد الظروف الاستثنائية بصفة حصرية لمنع التلاعب أو الانحراف عن السلطة.

- ضرورة إصدار مراسيم تنفيذية تحدد كيفية ومدى التعويض.

- تحديد مدة إجراءات تنفيذ الاستيلاء مثل التشريعات الأخرى.

غير أنه وبالنظر لأهمية حق الملكية الخاصة والذي يعتبر المساس به الأثر القانوني المترتب على قرار الاستيلاء، كان على المشرع الجزائري أن ينظمه بتشريع خاص به كما فعل بإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة. وعلى اعتبار أن الاستيلاء ما هو إلا إجراء إداري مرتبط بقيام ظروف استثنائية واستعجالية، كان على المشرع أيضاً أن يفترض مدة قانونية يمكن اعتمادها كحد أقصى للاستيلاء المؤقت، ليتم إعادة العقار المستولى عليه لصاحبه.

إضافة إلى ذلك فما يؤخذ على المشرع الجزائري أيضا بأن الاستيلاء المؤقت وبالرغم من أنه يسبب أضرارا قد تصل إلى حد كبير من البلاغة، إلا أن القانون جعل من حق المتضرر في التعويض عن ذلك لا يكون قبليا وإنما بعديا والذي لا يستوفى في أغلبه إلا باللجوء إلى القضاء. من ثم ونظرا لبساطة إجراءات الاستيلاء خاصة من حيث التعويض اللاحق، كان على المشرع أن يضيف شرطا آخر يتمثل في أن يصبح اللجوء إلى قرار الاستيلاء كآخر وسيلة باعتباره الطريق الوحيد والضروري.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: القواميس والمعاجم

- ابن منظور: لسان العرب، المجلد رقم 06، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2018.

ثانياً: القوانين

1- القانون الدولي

1-1- المعاهدات والمواثيق:

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، المؤرخ في 10 ديسمبر 1948.

2- القانون الداخلي:

2-1- الدستور:

- التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، المؤرخة في 15 جمادى الأولى عام 1442هـ، الموافق لـ 30 ديسمبر سنة 2020.

2-2- القانون العادي:

- القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، جريدة رسمية عدد 31 الصادر في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ الموافق 13 مايو 2007. يعدل ويتم الأمر 75-58 والمتضمن القانون المدني.

- القانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 هـ الموافق لـ 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08/09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

- قانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 29 فبراير 2012.

- القانون 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 الصادرة في 3 جويلية 2011.
- القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990.
- القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. المعدل والمتمم.
- 2-3- الأوامر:**
- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.
- الأمر 11-01 المؤرخ في 23 فيفري 2011، المتضمن رفع حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 23 فيفري 2011.
- 2-4- المراسيم:**
- المرسوم الرئاسي 92-44 المؤرخ في 9 فبراير 1992، المتضمن حالة الطوارئ، الجريدة الرسمية عدد 10 الصادرة في 09 فبراير 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91
- المرسوم التنفيذي رقم 90-411 الموافق لـ: 22/12/1990، والمتعلق بالإجراءات التطبيقية في مجال إنجاز منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتغيير أماكنها وبالمراقبة".
- ثالثا: المؤلفات باللغة العربية:**

- أبو زهرة محمد: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996.
- أحمد فرج حسين: الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية، 1999.
- أحمددي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- أنس قاسم جعفر: النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992.
- حسن عثمان محمد عثمان : أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2004.
- حسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة الجزائر، سنة 2004.
- رشيد خلوفي: قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1995.
- رفعت عيد سيد: مبادئ القانون الإداري، الكتاب الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة 2003.
- زهدي يكن: شرح مفصل قانون المكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، ج1، ط03، دار الثقافة، بيروت، 1974.
- عبد الغني بسيوني عبد الله: القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس و مبادئ القانون الإداري وتطبيقاته، دط، الدار الجامعية، لبنان، 1986.
- عبد الله المصلح: الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1980.

- عبد الحكيم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الفكر العربي، مصر، 1992.
- عبد الحميد محمود: الملكية وضوابطها في الإسلام (دراسة مقارنة مع أحدث التطبيقات العلمية)، مكتبة وهبة، القاهرة، سنة 1985.
- عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967، ج8.
- عصمت عبد الله الشيخ: مبادئ نظريات القانون الإداري، د.ط، كلية الحقوق، جامعة حلوان، جمهورية مصر، 2002-2003.
- عمار بوضياف: القرار الإداري، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- عمار عوابدي: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- عمارة بلغيث: طرق التنفيذ، محاضرات ملقاة على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، سنة 1999-2000.
- عمر يحيىوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعة المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ط2010.
- محمد أحمد علي: نظرية الظروف الاستثنائية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996.
- محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

- محمد الصغير بعلي: القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد الصغير بعلي: دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- مدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- ماجد راغب الحلو: القانون الإداري، الدار الجامعية الجديدة للنشر، القاهرة، 2004.
- محمد حسين: نظرية الحق بوجه العام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1985.
- رابعاً: الرسائل الجامعية
- 1- أطروحات الدكتوراه الدكتوراه:
- مراد بدران: الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في ظل الظروف الاستثنائية، رسالة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، 2004-2005.
- 2- رسائل الماجستير:
- سهيلة بوخميس: النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة قلمة، 2005-2006.
- سفيان سوام: الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008.
- خامساً: المقالات الأكاديمية

- أحمد رحمانى: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 04، الجزائر، 1994.

- صونية بن طيبة: الاستيلاء المؤقت على العقار (الملكية العقارية الفردية) الإطار المفاهيمي في تشريعات الدول المغاربية (الجزائر-تونس-المغرب)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة تبسة، سنة 2014.

- ميمونة سعاد: الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017.

سادسا: الاجتهاد القضائي

- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) رقم 38213، الصادر بتاريخ 1984/10/20، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990.

- قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 42136، الصادر بتاريخ 1986/07/12، المجلة القضائية، العدد 04، 1990.

- قرار مجلس الدولة رقم 6460، الصادر بتاريخ 2002/09/23، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003.

- مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، ملف رقم 018915، سنة 2004.

سابعا: الكتب باللغة الأجنبية

- Jean Marie Aubiy ، et Robert Ducos –Ader ، Les institutions administratives ، 04ème édition ، Daloz ، Paris 1978.

الأفكار

الصفحة	العنوان
أ	آية قرآنية
ب	شكر
ج	إهداء
6-1	مقدمة
36-8	الفصل الأول: ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
29-9	المبحث الأول: ماهية الاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
16-9	المطلب الأول: تعريف الاستيلاء الإداري المؤقت والملكية العقارية الخاصة
12-9	الفرع الأول: تعريف الاستيلاء المؤقت
16-12	الفرع الثاني: تعريف الملكية العقارية الخاصة
29-16	المطلب الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت عما يشابهه من أنظمة
19-16	الفرع الأول: تمييز الاستيلاء المؤقت عن نزع الملكية للمنفعة العامة
21-19	الفرع الثاني: تمييز الاستيلاء المؤقت عن التأميم
23-21	الفرع الثالث: تمييز الاستيلاء المؤقت عن المصادرة
25-23	الفرع الرابع: تمييز الاستيلاء المؤقت عن الغصب
27-25	الفرع الخامس: تمييز الاستيلاء المؤقت عن التعدي
29-28	الفرع السادس: تمييز الاستيلاء المؤقت عن الشغل المؤقت أو الدائم
36-30	المبحث الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
30	المطلب الأول: الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الأساسي
36-31	المطلب الثاني: الأساس القانوني للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة في التشريع العادي
34-31	الفرع الأول: القانون المدني

35-34	الفرع الثاني: قانون البلدية
36-35	الفرع الثالث: قانون الولاية
36	الفرع الرابع: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
62-38	الفصل الثاني: الأحكام العامة للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
48-39	المبحث الأول: الشروط الإدارية للاستيلاء الإداري المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
41-39	المطلب الأول: الشروط الشكلية
39	الفرع الأول: صدور قرار إداري يتضمن الاستيلاء
40	الفرع الثاني: بيان حالة العقار محل الاستيلاء
41-40	الفرع الثالث: صدور قرار الاستيلاء من الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا
44-41	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية
42-41	الفرع الأول: وجود ظروف استثنائية واستعجالية
43	الفرع الثاني: عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن
43	الفرع الثالث: تحديد مدة الاستيلاء
44-43	الفرع الرابع: التعويض
48-44	المطلب الثالث: طرق تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت
47-44	الفرع الأول: التنفيذ الإداري لقرار الاستيلاء
48-47	الفرع الثاني: تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت عن طريق القضاء
62-49	المبحث الثاني: الشروط القضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة
59-49	المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت
53-49	الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الاستيلاء
59-53	الفرع الثاني: أوجه إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت

62-60	المطلب الثاني: دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت
61-60	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض
62-61	الفرع الثاني: أساس المسؤولية الإدارية عن عملية الاستيلاء المؤقت
66-64	الخاتمة
73-68	قائمة المصادر والمراجع
76-75	الفهرس

ملخص مذكرة الماستر

لقد خول القانون للإدارة سلطات وامتيازات تمكنها من أداء وظائفها، مما أدى ذلك إلى سمو المركز القانوني للإدارة في مواجهة الأفراد. وفي استعمالها لتلك السلطات والامتيازات قد تتعرض لحرقات الأفراد وتمس مراكزهم القانونية وتلحق الضرر بأشخاصهم وبأموالهم، وقد تسيء استخدام هذه الوسائل الاستثنائية المتاحة لها، كأن تتعمد بها إهدار حقوق الأفراد أو المساس بحرياتهم وممتلكاتهم الخاصة، مما يتحتم معه تقرير ضمانات كافية لحمايتهم وتأمينهم في مواجهة الإدارة العامة. وضرورة خضوعها بصفة عامة لأحكام القانون في كل ما تقوم به من أعمال أو فيما تستخدمه من امتيازات.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ الاستيلاء المؤقت 2/ العقار 3/ السلطة الإدارية
4/ القضاء الإداري

Abstract of master's thesis

The law conferred on the administration powers and privileges that enable it to perform its functions, which led to the supremacy of the legal status of the administration in the face of individuals. In its use of these powers and privileges, it may expose the freedoms of individuals, affect their legal positions, and harm their persons and their money, and it may misuse these exceptional means available to it, such as deliberately squandering the rights of individuals or infringing on their freedoms and private property, which necessitates the determination of sufficient guarantees to protect and secure them in the face of public administration. . And the need for it to be subject, in general, to the provisions of the law in all its work or the privileges it uses.

key words:

- 1/ Temporary appropriation 2/ real estate
3/ administrative authority 4/ administrative judiciary