

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ:

- كعبيش بومدين

من إعداد الطالبة :

- عمروس نجاة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	بن عوالي علي	(الأستاذة)
مشرفا مقرر	كعبيش بومدين	(الأستاذة)
مناقشا	زواتين خالد	(الأستاذة)

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم: 2024/06/26



كلية الحقوق والعلوم السياسية
مصلحة الترخيصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: عبد الحميد بن باديسالصفة:

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1199818750006 والصادرة بتاريخ: 26-02-2018

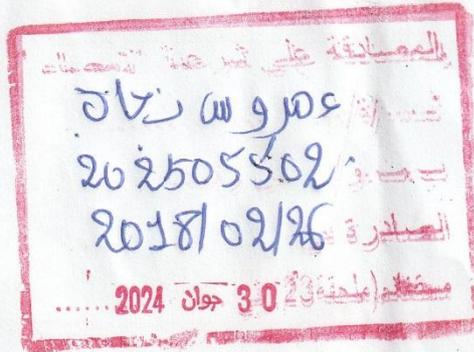
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: خاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

تأثيرات نزاع الملكية الخاصة المرتفعة العامة

أصيح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني



التاريخ: 2018/02/26



إهداء

"بسم خالقي و ميسر أموري و عصمة أمري، لك كل الحمد و الامتتان"

أهدي هذا النجاح لنفسي أولاً ثم الى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة ،
دمتم لي سنداً لا عمر له..

أهدي تخرجي إلى من أحمل إسمه بكل فخر إلى من مهد لي طريق العلم بعد
فضل الله ما انا فيه يعود إلى ابي الرجل الذي سعى طوال حياته لكي نكون أفضل
منه "أبي الغالي"

إلى اليد الخفية التي أزالته عن طريقي الأشواك و من تحملت كل لحظة ألم
مررت بها و ساندتني عند ضعفي و هزلي "أمي الحبيبة"

إلى الاستاذ المشرف "كعبيش بومدين"

على كل ما قدمه لنا من توجيهات و معلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع
دراستنا في جوانبها المختلفة

إلى إخوتي و لرفاق السنين و لكل من كان عوناً و سنداً في هذا الطريق ممتة
لكم جميعاً ما كنت الأصل لولا فضلكم من بعد الله.

شكر و تقدير

-الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على

جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه و وهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا

العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني

وأخص بالذكر أستاذي الفاضل

"كعبيش بومدين"

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل عليا بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني أن أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفة

وتقييمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

إن السلطة التنفيذية تقوم بنشر القوانين التي يتم إصدارها لتتبيه المواطنين بمراعاة أحكامها منذ بدء سريانها عليهم، ومن ثم التزامهم بالتعامل على أساسها حتى لا يقعوا تحت طائلة الجزاءات التي تتضمنها¹، ولا شك أن إجراء النشر يعد جزءاً من عملية تنفيذ القانون، كذلك فإن القانون يطلب من الحكومة أو الإدارة بمعنى أدق القيام ببعض الأعمال المادية اللازمة لتنفيذ القوانين كإنشاء المباني أو وضع العلامات والإشارات، كما أنه من المحتمل على الإدارة في غالب الأحيان أن تلجأ إلى بعض الوسائل القانونية مثل إبرام بعض العقود الإدارية أو إصدار لوائح تنفيذية لوضع القانون موضع التنفيذ أو إصدار قرارات إدارية فردية مثل قرارات نزع الملكية أو الاستيلاء على العقارات أو المنقولات، وعليه يمكن القول بأن تنفيذ القوانين يتطلب من الإدارة اتخاذ بعض الأعمال المادية وبعض الأعمال القانونية².

بالرغم ما اهتمت به معظم الدساتير والتشريعات في العالم بالنص على احترامه واعتباره من الحقوق الطبيعية واللصيقة بالأفراد، فله الحق في ممارسة حقه على ما يملك وله حق التصرف فيه، وذلك في إطار ما يسمح به القانون، فقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه على أن " لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً"، وباعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني الجزائري، فهو حق دستوري، فالأصل في حق الملكية أنه حق دائم لا يمس ولا يعتدي عليه، والاستثناء هو إمكانية نزع الملكية من يد صاحبها من أجل المنفعة العمومية وذلك مقابل ضمانات ويمارس ضمن إجراءات محددة.

تعتبر عملية نزع الملكية عملية جبرية تمارس بالطرق الجبرية من قبل الإدارة في إطار القانون، قصد تحقيق المنفعة العمومية، يتم اللجوء إلى هذه العملية في حال لم تؤدي الوسائل

¹ - سامي مجال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الإدارية المحلية ، التنظيم القانونين للوظيفة العامة، نظرية العمل الإداري، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2003 ، ص 475.

² - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية- بيروت، 2003، ص 602.

الودية الأخرى إلى نتيجة إيجابية، وبالتالي يتم النزاع جبرا مما يجعل عملية نزاع الملكية عملية استثنائية.

نصت الدساتير والقوانين على الضمانات الضرورية لحماية حق الملكية، وأن الإدارة إذا كانت بحاجة إلى ملكية الغير من أجل إقامة مشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، فإن عليها إتباع واحترام الإجراءات التي جاء بها قانون نزاع الملكية رقم 11/91³.

فإذا لم تتم الإجراءات التي نص عليها القانون بهذا الخصوص، فإن تصرف الإدارة باحتلال ملك الغير يعتبر اعتداء ماديا، وهذه القواعد أقرها المجلس الأعلى للقضاء في العديد من قراراته، وبعده المحاكم الإدارية في العديد من الأحكام القضائية، وهذا ما يؤكد أن الإدارة يجب أن تكون تصرفاتها وأعمالها مطابقة للقانون.

تتمثل الإجراءات التي تمر بها عملية نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التصريح بالمنفعة العمومية والذي يسبق بتحقيق إثبات وجود المنفعة العامة في المشروع المزمع القيام به، ثم يليه الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك وبعد قرار نقل الملكية إلى المستفيد، فهذه الإجراءات تمثل إحدى الضمانات الممنوحة لحق ملكية الفرد، فأى إخلال بهذه الإجراءات يؤدي إلى وقف تنفيذ عملية نزاع الملكية، ومن أهم الضمانات أيضا المقررة للفرد من أجل تحسين حق ملكيته في مواجهة الإدارة، أن يتم نزاع الملكية في إطار القانون، وأن يتم النزاع لتحقيق شرط المنفعة العامة، وأخيرا وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويض قبلي عادل ومنصف.

³ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21 الصادر في 27 افريل، 1991 معدل ومتمم بالقانون رقم 21/04، المؤرخ في 29/12/2004، يتضمن قانون المالية 2005، وبموجب القانون رقم 02/07، مؤرخ في 29/12/2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر، عدد 21، الصادر بتاريخ، 08 ماي 1991.

بالعودة إلى الدساتير نجدها نصت على هذه الضمانات، قرر دستور 1989⁴، المعدل في مادته 1/49 على أن " الملكية الخاصة مضمونة"، بالإضافة إلى دستور 1996، المعدل فقد نص في المادة 20 منه أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، وبترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، ونفس الشيء بالنسبة للدستور الجديد 2016 ، من خلال المادة 22 منه التي تقر بمبدأ التعويض القبلي العادل والمصنف .

أهمية الموضوع

من هنا تظهر أهمية دراسة ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، باعتبارها تبحث في الجانب النظري من خلال الضمانات القانونية لحق الملكية، كما تبحث في الجانب التطبيقي من خلال الضمانات القضائية لهذا الحق، بالإضافة إلى ما تقدمه هذه الضمانات من حماية للأفراد لمواجهة تعسف الإدارة وبالتالي الوصول إلى ضمان حماية حق الملكية الفردية على مستوى القضاء، في مجال نزع الملكية، وذلك بالتعرف على حقوق والتزامات كل من الأفراد والإدارة، إلا أنه يبقى مجال ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري خصباً يستلزم البحث

4 - الدستور الجزائري لسنة 1989 ، منشور بموجب الأمر رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 23 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخ في 01 مارس 1989، ملغى.

-الدستور الجزائري لسنة 1996 ، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخ في 28 نوفمبر 1996، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخ في 04 أبريل 2002، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخ في 16 نوفمبر 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن نص تعديل الدستور، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 07 مارس 2016.

-الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

فيه الأمر الذي أدى بنا إلى الخوض والبحث في هذا المجال وإظهار أهمية الضمانات الممنوحة لحق الملكية الفردية في التشريع الجزائري.

أسباب اختيار الموضوع

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

إن الدافع الموضوعي الذي قادنا إلى البحث في هذا الموضوع هو أملنا في المساهمة بتقديم مرجع واحد حول إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ، مما يسهل الإطلاع عليها .

أما الدافع الشخصي الذي دفعنا للاختيار هذا الموضوع هو الوصول إلى صيغة توثيقية حول المجال العقاري و رغبتنا في البحث في موضوعه.

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

أهداف الدراسة

أما الأهداف المستوحاة من هذه الدراسة هي محاولة التعريف بحقوق و التزامات أطراف معادلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الإدارة نازعة الملكية والأفراد المنزوعة ملكيتهم)، وأيضاً الإجراءات التي تلجأ إليها الإدارة من أجل القيام بهذه العملية و ذلك بتسليط الضوء على العلاقة القانونية القائمة في هذا الإطار ، و السلطات القانونية الممنوحة لهذه الأخيرة للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة و الضمانات القانونية التي يتمتع بها المالك و التي تقتضيها الحماية القانونية ، و كذا القضايا المعلنة في أكثر من نص للملكية الخاصة.

إشكالية الدراسة

فيما تتمثل الضمانات القانونية التي حددها المشرع الجزائري لنزع الملكية الخاصة

للمنفعة العامة ؟

منهج الدراسة

أما عن المنهج المتبع في هذا البحث هو المنهج التحليلي الملائم لطبيعة الموضوع و ذلك لمعالجة النصوص القانونية و إعطاء مختلف التفسيرات لها
تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، وفي المبحث الثاني إلى إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في المبحث الأول سنتطرق الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى الضمانات القضائية لنزع الملكية الخاصة .

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لنزع
الملكية الخاصة
للمنفعة العامة

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

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

ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك كأسلوب من أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة ، بحيث نظم طريقه وإجراءاته من خلال قانون خاص و مستقل قانون وهو 48/76 ، والذي ألغي بموجب القانون 11/91 ، حيث تناول هذا القانون تعريف نزع الملكية وكذا الجهات المختصة بإجرائه كما حدد شروط و إجراءات نزعه.

تسعى الإدارة في مختلف الأنشطة التي تمارسها إلى تحقيق المصلحة العامة، مما يقتضي أن تفضلها وترجحها على مصالح الأفراد الخاصة⁵، وفي سبيل تحقيقها لهذا الغرض، فإنها قد تمس بحق الملكية من خلال إجراء النزع، حتى وإن كان حق الملكية مصانا و محميا

⁵ - الأمر 48/76 المؤرخ في 25/05/1976 ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل و المتمم ،

الجريدة الرسمية ، العدد 42 ، الصادر سنة 1976.

دستوريا، بيد أن إتباع هذا الإجراء مرهون باحترام الإدارة لحقوق المنزوع ملكيته بتمكينه من المقابل العادل و المنصف⁶.

إذا كان نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، يعد وسيلة لاكتساب الأشخاص المعنية للحقوق العينية العقارية، فإنه يتوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في مبحثين، حيث نتطرق ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المبحث الأول، إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المبحث الثاني.

⁶ - سمية رميلي ، سامي حفار ، نزع اللكية من أجل المنفعة العامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون ، قسم العلوم القانونية والإدارية ، تخصص منازعات إدارية ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015/2014 ، ص 9.

المبحث الأول : ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضاء مالكيها بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة المالك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شرائه من مالكه بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين، وإذا كانت حاجتها للعقار ليست بصفة دائمة بل مؤقتة فهي تحاول أيضا استئجار العقار من المالك بمقتضى عقد إجباري عادي. والإدارة في حالة البيع والإيجار تتعامل مثل الأفراد دون امتيازات السلطة العامة، فلنأخذ إذن في نطاق العقود الإدارية، وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون الخاص و يختص بمنازعاتها القضاء العادي وليس القضاء الإداري⁷.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق لمفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المطلب الأول، و أساس نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

يعرف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بأنه إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمثل الإجراء اعتداء خطير على الملكية الفردية لا يبرره إلا إيثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الخاصة. و لذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائياً لا يجوز الإلتجاء إليه إلا وفقاً لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي الحدود التي تعينها هذه النصوص.

فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبراً عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غصباً يجرّد قراراتها من صفتها العامة، وينزل بها إلى مستوى

⁷ - طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة يف تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص498.

الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي ويرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار⁸.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الفرع الأول، و خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

أولاً : معنى المنفعة العامة

تم ابتكار فكرة المنفعة العامة في الأصل من أجل إيجاد تبرير للقيام بعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة⁹، ففي آخر القرن التاسع عشر، ومع بداية القرن العشرين ومع انتشار فكرة المرفق العام، أخذت المنفعة العامة مكانها في نزع الملكية الخاصة، بمعنى اللجوء إلى نزع الملكية الخاصة لا يكون مسوغاً قانونياً إلا إذا تقرر من أجل احتياجات تشغيل المرافق العمومية، ثم أصبحت الفكرة واضحة وهي المصلحة العامة، ومنه وبالمفهوم الواسع اندمجت المنفعة العامة في فكرة المصلحة العامة، واستقرت الدساتير على ربط نزع الملكية الخاصة مع فكرة المنفعة العامة¹⁰.

وعليه فإن المنفعة العامة تنحصر في مرافق الصحة، التعليم، النقل بكل أنواعه، التربية، الإسكان، والدفاع و كل مخطط يهدف إلى التنمية المحلية والوطنية ، وكذلك كلما كان العمل

⁸ - طعيمة الجرف ، المرجع السابق،ص 498.

⁹ - إقولي محمد، سلطات القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة، مجمع مداخلات ملتقى وطني حول سلطات القاضي الإداري في منازعات الإدارية، منظم يومي 26 و27 أبريل 2011 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 قالمة، ص02.

¹⁰ - محمد عبد اللطيف، المرجع السابق ، ص ص291 و 318 و322 .

المزعم إنجازَه ينطوي على تحقيق الصالح العام، بالتالي فإن النفع العام شرط جوهري وأساسي في عملية نزع الملكية¹¹.

إذن المنفعة العامة تتولد حينما تتصادم المصلحة الخاصة مع المصلحة العامة وحينها يتعين تغليب المنفعة العامة¹².

وعليه ففكرة المصلحة العامة تتضمن النفع سواء كان ماديا أو معنويا ومتى وجدت مصلحة عامة أمكن القول أن هناك انتفاع مادي أو معنوي لجميع الناس¹³.

وبالتالي فالقيود المفروضة على الملكية للمصلحة العامة يفترض أنها مفروضة للمنفعة العامة¹⁴.

وتعتبر فكرة المنفعة العامة مهمة في مجال التصرفات الإدارية، على اعتبار أن العمل الإداري الصادر عن السلطة الإدارية في مجال نزع الملكية لا يكون صحيحا إلا إذا كان الهدف منه تحقيق النفع العام¹⁵.

ورغم أن المشرع قد علق نزع الملكية¹⁶ الخاصة على توافر هذا الشرط، إلا أنه لم يتم تقديم تعريفا سواء من التشريع أو الفقه أو حتى القضاء ومرد ذلك أنه ليس لها مفهوم شكلي، وإنما لها مفهوم مادي مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة¹⁶.

وعليه يمكن تعريف المنفعة العامة على أنها: "المنفعة هي مفرد المنافع، وقد تكون مصدر للنفع وما يترتب على العمل من نفع، أو يمكن حمله على النفع ولقد أطلقت المنفعة

11 - مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 19.

12 - مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، العدد 2 لسنة 1996، الجزائر، ص 33-34.

13 - عبد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري و الدستوري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية للنشر، مصر، 2012، ص 95.

14 - مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000، ص 241.

15 - نذير أوهاب، السلطة التقديرية للإدارة، دراسة مقارنة، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، بدون سنة نشر، ص 204.

16 - سمية رميلي وسامي حفار، المرجع السابق، ص 32.

بمعنى الخير والإفادة، كما أطلقت بمعنى المصلحة وهي الصلاح و صلح الشيء أي كان نافعا ومناسبا".

وعرفت أيضا بأنها: "الشعور باللذة أو السعادة المتولدة من إشباع حاجة معينة لدى الفرد"¹⁷.

كما يمكن تعريفها على أنها: "مجموع العمليات التي ترمي إلى خدمة المجتمع على القدر الذي تكون مصلحته و فائدته تبرر التضحية بالملكيات العقارية للأفراد"¹⁸.

أو هي: "قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"¹⁹.

وللمنفعة العامة أهمية كبيرة تحققها منها المنفعة الإجتماعية، وهي تجنب إلحاق أضرار بأفراد المجتمع والبيئة التي يعيشون فيها، والصحة العمومية وإطار الحياة بصفة عامة. وكذا المنفعة الإقتصادية التي تعتبر أهم منفعة تحققها الدولة في إطار نزع الملكية لذلك الغرض كإنشاء موانئ وإقامة المناطق الصناعية، الطرق السريعة، مطارات وغيرها من المشاريع ذات البعد الإستراتيجي²⁰.

وعليه، فإن الأعمال التي تجيز نزع الملكية للمنفعة العامة لتنفيذها، يجب أن تكون من أعمال المنفعة العامة²¹.

¹⁷ - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، الجزء الأول، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، صص 19-20.

¹⁸ - رميلي سمية و سامي حفار، المرجع السابق، ص 32.

¹⁹ - ماجد ارغب الحلو، قانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 27.

²⁰ - إقلولي محمد، المرجع السابق، ص 2.

²¹ - أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص 56.

ثانيا : معنى نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

- 1تعريف نزع الملكية الخاصة من الناحية الفقهية:

تعددت التعاريف الفقهية لنزع الملكية الخاصة ، حيث عرفت بأنها : "إجراء إداري، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية أو أحد حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق عادل و منصف"²² .

كما عرفت على أنها: " تعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة" و "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"²³ .

و عرفت أيضا بأن: " نزع الملكية للمنفعة العامة هي سلطة معترف بها للإدارة فرضتها طبيعة الخدمة العامة، لأنه لا يمكن أن يقرر النزع لمجرد أنه عملية تهدف لحرمان الغير من ملكيته، بل أنه تقرر بهدف أداء خدمة عامة كإقامة طريق أو جسر أو إنشاء مدرسة و غيرها"²⁴.

18

وهي: " وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية، يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية وتتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا وكليا وبصفة متتابعة، لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد وذلك من أجل المنفعة العامة"²⁵

²² - ليلي طلبية، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع ال اجزئري ، دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر،2010،ص103

²³ - الوافي فيصل، ،سلطات القاضي الإداري في المنازعات الناشئة عن التعويض الناتج عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مجمع مداخلات ملتقي سلطات القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، يومي 26 و27 أبريل 2011 ،قسم العلوم القانونية و الإدارية، جامعة 8 ماي 1945 ،قائمة، ص2

²⁴ - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ،الطبعة الثانية، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2007، ص 72.

²⁵ - صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص،كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2015/2016، ص ص240. 241.

كما تعرف نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة بأنها: "قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن ملكيته الخاصة مقابل تعويض مسبق و عادل و منصف بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عمومية" ²⁶ .

كما يمكن تعريفها حسب المراد بمصطلح الاستملاك في التشريع الأردني: "نزع الملكية قهرا عن مالكيها بواسطة الإدارة الحكومية من أجل المنفعة العامة و مقابل تعويض عادل" ²⁷ . كما عرفت على أنها: "إجراء قانوني تلجأ إليه الدولة و المؤسسات العمومية الأخرى لإلزام الخواص على التخلي عن ملكياتهم العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض مناسب" ²⁸ .

وهي أيضا: "إجراء بمقتضاه تنزع الملكية الخاصة لتتحول إلى ملكية عامة لدواعي النفع العام، وتحت رقابة القضاء المختص" ²⁹ .

وكذلك: "عملية إدارية بواسطتها تقوم الإدارة بإلزام أحد الخواص على التخلي عن ملكيته العقارية التي تكون في حاجة إليها لتحقيق هدف ¹⁹ يرتبط بالمصلحة العامة" ³⁰

²⁶ - خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص، قسم عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007_2008، ص98.

²⁷ - فيصل شنطاوي و أسامة الحناينة و سليم حتاملة: "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني"، مجلة دفاثر السياسة و القانون، العدد 121، جانفي، 2015، ص85.

²⁸ - الهادي مقداد و عبد الرحمن البكريوي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، المطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، المغرب، 2000، ص154.

²⁹ - نجم الأحمد، "المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الاستملاك"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية، المجلد 29، العدد الثاني، الأردن، 2013، ص18.

³⁰ - عبد الجواد الراسي، دعوى رفع الاعتداء الممارس من طرف الإدارة على أراضي الغير، ندوة مشتركة بين المجلس الأعلى و محكمة النقض المصرية حول دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، يومي 16 . 17 يناير 2002، سلسلة دفاثر المجلس الأعلى، المملكة المغربية، العدد 5 . 2005 . ص97

وعرفت أيضا بأنها: " عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة و نظير تعويض عادل" ³¹ .

وكذلك : " هو التصرف القانوني الذي تتخذه الدولة بهدف نزع ملكية عقار من مالكه الأصلي تحقيقا للمصلحة العامة و مقابل تعويض عادل" ³² .

و هي: " حرمان المالك من ملكه بغير إرادته لتخصيصه للمنفعة العامة" ³³ .

و أيضا: "قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبرا أو طوعا طبقا للقانون أو بناء على قانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ونظير تعويض" .

2- تعريف نزع الملكية الخاصة من الناحية القانونية:

عرف المشرع الجزائري الملكية في القانون المدني ضمن نص م 674 بقوله: "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

باستقراء نص هذه المادة نرى أن **المشرع** الجزائري أعطى للشخص حق التمتع والتصرف، ولم يحدد نوع الملكية بحيث اعتبرها تكون في الأشياء فقط، وهو مصطلح عام. واشترط أن لا تستعمل إلا ضمن ما يسمح به القوانين و الأنظمة.

كما نصت أحكام القانون المدني الجزائري على عدم حرمان أي أحد من ملكيته إلا بنص القانون، وأعطى للإدارة حق نزع الملكية بشرط تعويض عادل و منصف ³⁴ .

³¹ - سعيد سعد عبد السلام، نزع الملكية الفكرية للمنفعة العامة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة،

2004، ص 18.

³² - أحلام حراش، "الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، دراسة مقارنة"، مجلة

العلوم القانونية والسياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، الجزائر، العدد الثاني عشر، جانفي 2016، ص 30

³³ - أحمد إبراهيم أنوبيجي، الطبيعة القانونية للمال العام وأسس حمايته، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي

للنشر، الإسكندرية، 2016، ص 39

³⁴ - المادتين 674 و 677 من الأمر 75 - 58 المؤرخ في 26/9/1975 المتضمن القانون المدني المؤرخ

في 30/9/1975 المعدل و المتمم بالقانون 05.07 المؤرخ في 13 مايو 2007. ج ر عدد 31.

كما عرف القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نزع الملكية ضمن نص المادة الثانية منه بأنه: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية، لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى، إلى نتيجة سلبية .

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية³⁵.

كما عرفها دستور 1989 و دستور 1996 في المادة 20 منه بقولها: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون. ويترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف"³⁶.

يلاحظ أن كلا من الدستورين عرفا نزع الملكية بنفس الطريقة، ضمن الإطار ذاته عرف الدستور الأردني نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في نص المادة 21 منه بقولها: "لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون"³⁷.

كما عرفت أيضاً المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 2016، بقولها: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل و منصف".

ما يستشف من استقراءنا لمضمون هذه المادة أن المشرع الجزائري ألغى كلمة قبلي مقارنة مع دستور 1996 .

و لذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائياً لا يجوز الالتجاء إليه إلا وفقاً لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي الحدود التي تعينها هذه النصوص. فإذا استولت الإدارة

³⁵ - قانون 90-11 المؤرخ في 27/4/1990 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 ص 694

³⁶ - مرسوم رئاسي 89-18 مؤرخ في 20 رجب عام 1409 الموافق ل 28 فب اريبر 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فب اريبر 1989. ج ر عدد 9.

³⁷ - محمد جمال مطلق الذنبيات: الوجيز في القانون الإداري، دار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2003، ص 23.

على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غصبا يجرّد قراراتها من صفتها العامة، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي ويرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار بل إن صاحب العقار يظل حسبما قرر القضاء - محتفظا بملكه رغم هذا الاستيلاء ويكون له الحق قانونا في استرداد العقار³⁸.

وعرفها الأستاذ سليمان محمد الطماوي كما يلي: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر³⁹.
وعرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل⁴⁰.

و قد عرفت المادة الثانية من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية الخاصة⁴¹ من أجل المنفعة العامة بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية.
تجمع كل التعاريف لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء مالي تحقيقا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وكامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة.

38 - محكمة استئناف القاهرة بتاريخ 24 يونيو سنة 1958 . المحاماة السنة 38، ص63.

39 - محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص 649

40 - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص88.

41 - المادة الثانية من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

انطلاقاً من ذلك يشترط في عملية النزع أن تكون من أجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل تدفعه الجهة الإدارية قبل اللجوء إلى نزع الملكية للمنفعة العامة من المالك الحقيقي للعقار ودمجه في نطاق الملكية العامة.

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:

سبقت الإشارة إلى أن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جبراً وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، من خلال هذا التعريف نستنتج الخصائص الآتية:

أولاً: نزع الملكية الخاصة امتياز من امتيازات السلطة العامة:

تتمتع السلطات الإدارية بامتيازات تنفرد بها في معاملاتها مع الأفراد وهذا تحقيقاً للغرض الذي أنشئت من أجله وهو المنفعة العامة والمنفعة العامة فكرة مرنة ترتبط بنشاط الإدارة ومرادفة لفكرة المصلحة العامة، التي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرافق العامة والمنفعة العامة عبارة عن مجموع الأعمال التي تستهدف تحقيق الصالح العام. تعود صلاحية الإدارة في تحديد المنفعة العامة وتحقيق الصالح العام إلى تمتعها بسلطة الملائمة، علماً بأن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة سلطة تقديرية تستعمل في اختيار العقار المناسب والمساحة المناسبة والمكان المناسب.⁴²

والإدارة حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية، وذلك دون تدخل القضاء في تقدير مدى ملائمة هذا الاختيار، لأن الإدارة هي الأعم بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع الذي تهدف إلى إنجازه. علماً بأن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطاً تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة،

⁴² - وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، يونيتد للإصدارات القانونية، القاهرة، 2014

وهو أن يكون نزع الملكية تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط. إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولاً بالأعمال والمشاريع المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانياً بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وثالثاً بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى.

ثانياً: نزع الملكية الخاصة يجب أن يكون للمنفعة العامة:

الهدف من نزع الملكية الخاصة هو تحقيق المنفعة العامة، وهذه الخاصية مستمدة من تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وبالتالي لا يجوز نزع الملكية للمنفعة الخاصة، مثل نزع ملكية منزل من شخص معين لأجل شخص خاص، وتحقيقاً للنفع الخاص كأن تنزع الملكية ويعود أو يسند المال - أي العقار - إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي أو الوالي أو الوزير الخ. و من جهة أخرى لا يجوز نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بمرسوم تنفيذي يتضمن تحديد أهداف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

فلا يجوز نزع ملكية الأفراد جبراً وحرمانهم من عقاراتهم لغاية أخرى غير المنفعة العامة وحدها⁴³.

حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005 ، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 18693 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 1919 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أن تتم أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 بفقرة تحرر كما يأتي: " أما بالنسبة لعمليات إنجاز المباني التحتية ذات

⁴³ - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، الحقوقية، بيروت ، لبنان ، 2003 ، ص 606.

المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، يصرح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي، يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها.
- مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها.
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- توافر الإعتمادات التي تغطي عملية نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية⁴⁴.

إذا كان المشرع يشترط - دائما - أن يكون نزع الملكية لمنفعة عامة إلا أنه لم يقيد الإدارة بتحديد معين بالذات لتلك المنفعة العامة. و بمعنى أنه ترك للإدارة سلطة تقديرية في اختيار نوع أو صورة المنفعة العامة التي تنزع الملكية أجلها. ومن ثم تأخذ المنفعة العامة مفهوما واسعا بحيث تعني المصلحة العامة على أي وجه من الأوجه طبقا لتقدير الإدارة⁴⁵.

25

والملاحظ أن عدم تحديد المنفعة العامة يثير الكثير من المشاكل والانحرافات من جهة الإدارة، وإذا كانت المادة 13 من القانون رقم 91/11 قد نصت على تدخل القاضي لغرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه بالطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا لا يمنع الطاعن من أن يؤسس طعنه في قرار التصريح بالمنفعة العامة على عدم احترام الإجراءات الجوهرية السابقة له⁴⁶.

44 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005، ص 06.

45 - محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص 607.

46 - محكمة القضاء الإداري بتاريخ 29 نوفمبر سنة 1953، مجموعة الأحكام، السنة الثامنة، ص 129.

ترتتبا على ذلك تخول الإدارة صلاحية تقدير المنفعة العامة التي تبرر لها اتخاذ إجراءات نزع الملكية ولا ينازعها في ذلك صاحب الشأن، فاختيار القرار أمر تقديري للجهة الإدارية وليس للمحكمة أن تعقب عليه من الناحية الموضوعية⁴⁷.

ولا يمكن محاسبتها على أساس أنه كان من الممكن أن تختار عقارا آخر أصلح لتحقيق المنفعة العامة وهو ما قرره المحكمة العليا الإدارية في مصر في حكمها بتاريخ 05 نوفمبر 1955 حيث قضت أن تحديد أي المكيانيين أصلح لإقامة المستشفى عليه هل هو الأرض التي صدر القرار باختيارها من المنافع العامة وبالإستيلاء عليها أم الأرض التي عرضها المدعي كبديل، هو من الملائمات المتروكة لتقدير الإدارة.

ثالثا: نزع الملكية لا يرد إلا على العقارات:

العقارات وحدها هي التي يمكن أن تكون موضوعا أو محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة، أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها، كذلك العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية (مثل الانتفاع أو الارتفاق) لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع الملكية وإجراءاته، ولكن يجب أن نلاحظ أنه ينتج عن نزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تنقله وترد عليه⁴⁸.

وإذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها، فإنه لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات، فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية، وقد يكون مشغولا (بسكان أو بتجارة أو صناعة أو خاليا، وإذا كان أرضا قد تكون بورا أو مزروعة، ولكن مع ملاحظة عامة بالنسبة للعقار المبنى، في هذه الحالة يجب أن يرد نزع الملكية على الأرض والمبنى معا. فلا يجوز أن يقتصر نزع الملكية على المباني دون الأرض أو على الأرض دون البناء أو على بعض أدوار هذا البناء⁴⁹.

47 - المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 05 نوفمبر سنة 1955، مجموعة الأحكام، السنة الأولى، ص70.

48 - محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ،ص608.

49 - محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ،ص609.

إلى جانب الخصائص السالفة الذكر لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب التوفيق بين المصلحة العامة ومصلحة الأفراد الذين وقع عليهم عبء نزع ملكيتهم العقارية وذلك من خلال التعويض العادل الممنوح لهم من قبل السلطات العامة.

المطلب الثاني: أساس نزع الملكية للمنفعة العامة .

ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على فكرة المنفعة العامة التي تمثل السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد، غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض.⁵⁰

ومن ثم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية التي تدعوها إلى التدخل، وقد ترك القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، السالف الذكر المجال المفتوح لأسباب نزع الملكية وما ذكره من أسباب في المادة الثانية لا يعد إلا على سبيل المثال لا الحصر، وأمام تعذر حصر جميع الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لنزع الملكية، إلا أنه يمكننا حصرها في وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى وقيام الحاجة العامة.⁵¹

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق المنفعة العامة في الفرع الأول، و معيار تحديد المنفعة العامة في الفرع الثاني.

⁵⁰ - عمار عوايدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 91 .

⁵¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص ص 8،9 .

الفرع الأول: المنفعة العامة

تعتبر فكرة المنفعة العامة مهمة في مجال التصرفات الإدارية لانعكاسها على الملكيات العقارية للأفراد، ورغم أن المشرع علق نزع الملكية على توافر المنفعة العامة إلا أن لا التشريع ولا القضاء ولا الفقه قد قدم تعريفا محددًا لهذا المفهوم، يرجع هذا إلى كون المنفعة العامة ليست مفهومًا شكليًا مرتبطًا بتعريف مضبوط بنص قانوني، ولكنه مفهوم مادي أي أنه مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة.

ومفهوم المنفعة العامة مرن وقابل للتطور، حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي: "هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التدخلية في الاقتصاد، وبضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز بتدخلات الدولة في ظلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساسًا بسبب الأزمات الاقتصادية، أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات اقتصادية، وإجتماعية وترفيهية أصبحت مطلبًا جماعيًا ملحا... " 52.

فالقصد من نزع الملكية؛ هو تحقيق المنفعة العمومية والمقصود بها وفقا لما جاء في المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية الجزائرية هي كل "عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام " 53.

وقد نص القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، بموجب المادة 02 / 2 على بعض العمليات التي تكتسي طابع المنفعة العمومية وأخذ بها؛ وعلى سبيل المثال لا الحصر عمليات

52 - محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998، ص 115 .

53 - تنص التعليمات الوزارية (المرشد التطبيقي) رقم 24 - 00، يتعلق بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادرة في 23 سبتمبر 2000، " يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العمومية، والمقصود بها كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام، حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أسسها القانونية من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد...".

التعمير والتهيئة العمرانية، وكذلك عمليات التخطيط وقد اشترط القانون السالف الذكر في المادة 10 منه أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان

أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه⁵⁴، وفي هذا الإطار قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني⁵⁵.

وهذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام بنفسها في كل حالة على حد، و ينطوي ذلك على فائدة عملية لأنه يسمح للإدارة بتوسيع نزع الملكية والتأقلم مع الواقع لتحقيق مشاريع ذات نفع عام كلما استدعت حاجة المجتمع لذلك.

الفرع الثاني: معايير تحديد المنفعة العامة

من جراء ما وجه للمنفعة من انتقادات كونها فكرة فلسفية أكثر منها قانونية وبالتالي غير محددة، فقد وجه نفس النقد للمنفعة العمومية باعتبارها إشباع للحاجات، وهذا ما أدى إلى ظهور العديد من المعايير التي تحددها⁵⁶.

54 - المادة - 10 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، " بين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:

-أهداف نزع الملكية

-مساحة العقار وموقعها ومواصفاتها

-مشتمات الأشغال المزمع القيام بها.

-تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية."

55 - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم - 36595 ، مؤرخ في 26 - 05 - 1984 ، قضية (ك أ) ضد والي ولاية البليلة ومن معه، المجلة الاقتصادية، العدد 01 ، الجزائر، 1990 ، ص 192 .

56 - براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، ص 15 .

أ - معيار المنفعة العامة هي مجموع المنافع الخاصة: إن فكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، التي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرافق العامة، وعليه فالمنفعة العامة هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى خدمة وإشباع حاجات المجتمع على القدر الذي تكون مصلحته تبرر التضحية بمصلحة الفرد⁵⁷، تسعى الدولة دائماً إلى تحقيق هدف وحيد ألا وهو المصلحة العامة، لذلك يشترط المشرع كأساس لنزع الملكية أن يستهدف المشروع المراد إنجازه منفعة عمومية، وعليه فالمنفعة العامة هي مجموع مصالح، حيث يرى البعض أن المنفعة العمومية هي حاصل جمع المنافع الخاصة، فالعبرة هي بعدد الأفراد الذين يتعلق بمصلحتهم أمر ما، للقول بتحقيق منفعة عمومية أو العكس⁵⁸.

ب - معيار سمو المنفعة العمومية: يرى بعض الفقهاء القانونيين، أن المنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل مستقلة ومنفصلة عن منافع الأشخاص المكونين له، بخلاف الرأي الذي اعتبر أن المنفعة العمومية هي مجموع المنافع الخاصة، وهو ما قالت به المحكمة المصرية بأن الجمع لا يرد إلا على الأشياء المتماثلة التي لها نفس الطبيعة، بينما المنافع الخاصة متعارضة ومتضاربة فلا يمكن جمعها مع بعضها البعض.

ت - معيار نوع النشاط: يرى أصحاب هذا القول أن التمييز بين النشاط الإداري والنشاط الفردي على أساس الهدف أو الغاية، ذلك أن الحاجات الأساسية للمجتمع وبالرغم من أنها تستهدف مصالح مجموع الأفراد إلا أن النشاط الفردي لا يبادر لتحقيقها، كونه يستهدف تحقيق أغراض شخصية كدافع الربح فهو يحقق المنفعة الخاصة، فتحدد السلطة العامة الحاجات العامة لأن في إشباعها تحقيق للمنفعة العمومية، وعليه فإن المنفعة العامة والمنفعة الخاصة

57 - فيصل شطناوي، أسامة الحناينة، سليم حتاملة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دفاتر السياسة والقانون، العدد 12، جانفي 2015، ص 89.

58 - براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010 - 2011، ص 16.

يتفقان من حيث المضمون والمحتوى وهو إشباع حاجات المجتمع المختلفة إلا أنهما يختلفان من حيث مجال كل منها.

ث - المعيار المزدوج: يعتمد هذا المعيار على حصر الأعمال المُحَقَّقة للمنفعة العامة وينقسم إلى جانب إيجابي ويعد محققا للمنفعة العمومية بما يحققه من أعمال سواء تحقق ذلك في المشروعات العامة أو الفردية، أما جانبه السلبي يتم فيه استبعاد الأعمال التي تعد محققة للمنفعة العمومية، فليست دائما المنفعة العمومية هي منفعة الأكثر عددا، ويتميز هذا المعيار بإتباعه المنهج الفلسفي في تعريف الأفكار الأخلاقية بتطبيق أسلوب التوضيح والتمييز.

ج - معيار المنفعة العامة هي المنفعة الأرجح: يرى هذا المعيار أن الحقيقة المؤكدة هي أن الأمور ليست كلها خير كما أنها ليست كلها شر، وإنما ما يحقق خير في جانب قد يسبب إضرارا من جوانب أخرى، كون أن المنفعة العمومية هي الغالبة دائما لسموها، سواء من حيث عدد المستفيدين منها أما لضرورتها الملحة أو لحاجتها لدفع الأضرار⁵⁹.

أما من خلال القانون الجزائري فإن المشرع الجزائري وبالرغم من عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا انه وضع ضابطا تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية من أجل انجاز أشغال عامة أو تحسينات عمرانية، أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد انجازه لتحقيق النفع العام.

وقد كانت المخططات المحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976 ، وقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة.

كما أن القانون رقم 91 - 11 قد ترك المجال مفتوحاً لأسباب نزع الملكية للمنفعة العامة، وما ذكره من أسباب في المادة 2 في فقرتها الثانية لا يعد إلا على سبيل المثال لا الحصر⁶⁰.

إن ضوابط تحديد المنفعة العامة مرتبطة أولاً بالأعمال والمشاريع المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانياً بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وثالثاً بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط، بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية أو أعمال كبرى، فنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي عملية قانونية شكلية، مما يجعل الإدارة تخضع في ممارستها لنزع الملكية إلى إتباع إجراءات دقيقة ومحددة طبقاً للتشريع المعمول به؛ أي أن سلطتها من حيث المبدأ هي سلطة مقيدة في هذا المجال.

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية

يعتبر قانون نزع الملكية تطوراً، فبعد أن كان في القديم يتم لاعتبارات ومصالح شخصية، أصبح الآن مرتبط بإجراءات منصوص عليها قانوناً، وهذا ما أكدته المادة 20 من دستور 1996، لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، وتعد إجراءات نزع الملكية سلاح في يد الإدارة للقيام بعملية النزع، حيث تكون سلطة النزع المعترف بها للإدارة، حسب طبيعة الخدمة العامة المقدمة من طرفها.

إن حق الملكية حق مقدس لكل فرد، فعلى الإدارة أثناء مباشرتها لإجراءات نزع الملكية أن تلتزم في مختلف مراحلها بالحدود والقواعد القانونية التي رسمها لها المشرع ووفق الإجراءات المخولة لها.

⁶⁰ - تنص المادة 2/2 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، على أنه "... وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية."

وهذه العملية قد تكون عادية أي أنها تمر بكل المراحل الإجرائية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية، وتتم وفق الظروف العادية أو أن عملية نزع الملكية تحيط بها بعض الظروف تغير من مسارها العادي، كأن يتم تخطي بعض الإجراءات أو تقديم إجراء على آخر، أو حتى اختصاره فتكون خاصة كفرض إجراءات مستعجلة تتطلبها ظروف الحالة موضوع النزاع.

وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق للإجراءات العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المطلب الأول، و للإجراءات المستعجلة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإجراءات العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

يعتبر انطلاق إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بصدور قرار نزعها، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد انجازه، و المشرع - عادة - لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي يخول للإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه.

إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتم بمعرفة الإدارة، فتبدأ بإجراءات إثبات المنفعة، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية، ثم قرار قابلية التنازل، وتنتهي بقرار نزع الملكية بغرض نقل الملكية.

فقد نصت المادة 03 من القانون 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية⁶¹ على أن إجراء نزع الملكية التي ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية من أجل المنفعة العمومية يجب أن

⁶¹ - تنص المادة 3 من القانون 91 - 11 ، المعدل والمتمم، على أنه " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما يأتي :
-التصريح بالمنفعة العمومية،

يخضع مسبقا إلى: التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وإلى تقرير عن تقييم الأمالك والحقوق المطلوب نزعها، قرار إداري لقبالية التنازل عن الأمالك والحقوق.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق لإجراءات إثبات المنفعة العامة والتصريح بها في الفرع الأول، و قرار القبالية للتنازل وقرار نزع الملكية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة والتصريح بها

يعتبر إجراء إثبات المنفعة العامة بداية مجموعة الإجراءات المرتبطة بنزع الملكية، ويعد هذا الإجراء جوهريا وأساسيا، بحيث أن العملية تركز أساسا على وجود منفعة عامة أو عمومية⁶²، ويشمل قيام الإدارة بإجراءات التحقيق المسبق يهدف إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، ثم التصريح بالمنفعة العمومية⁶³.

- تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية،

- تقرير عن تقييم الأمالك والحقوق المطلوبة نزعها،

- قرار إداري بقبالية التنازل عن الأمالك والحقوق المطلوب نزعها،

- يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأمالك والحقوق المطلوب نزعها.

62 - غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية كنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014، ص 16 .

- إن المشرع الجزائري استعمل عبارة عامة بموجب (المادة 677 من الأمر 75 - 58) وعبارة عمومية بموجب (الأمر 76 - 48 الملغى والقانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم المتعلقين بنزع الملكية) في النصوص التشريعية المنظمة لنزع الملكية.

63 - تنص المادة 4 من القانون 91 - 11 ، المعدل والمتمم، على أنه "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

أولاً: التحقيق الإداري المسبق

يقصد بالتحقيق الإداري المسبق تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع وقوامه⁶⁴، فهو أول قرار إداري تنطلق به مجموعة الإجراءات المكونة لعملية نزع الملكية، ويسبق هذا الإجراء الأول عملية تحضيرية تتمثل في الطلب الذي تقدمه الجهة المستفيدة من النزع، حيث تعبر فيه عن رغبتها في الحصول على عقار وفق شروط شكلية حددها القانون⁶⁵،

- **1ملف طلب نزع الملكية:** إن أول إجراء يقوم به المستفيد من نزع الملكية، هو تكوين ملف حيث أشارت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 إلى ذلك⁶⁶.

ويتكون الملف من الوثائق التالية:

-تقرير يُمكن من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي، فالسلطة نازعة الملكية ملزمة بإرفاق الوثائق المبررة لفشل محاولات اقتناء الملك بالتراضي، وتبرير هذه النتائج.

64 - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 21 .

65 - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 17 .

66 - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه " يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي :

-تقريراً يصوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي،
-تصريحاً يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك ،

-مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها ،

-تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل، ... "

-إن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض فتح التحقيق إذا لم يتوفر هذا الشرط الجوهري⁶⁷، وهذا الشرط من من النظام العام حيث يمكن للقاضي أن يثير هذه المسألة من تلقاء نفسه نظرا للطابع الإستثنائي لعملية نزع الملكية⁶⁸.

-تصريح يوضح الهدف من العملية، حيث يعتبر هذا التصريح الوثيقة الأساسية في ملف التحقيق إذ يتعلق بمعرفة موضوع عملية نزع الملكية، وهو المنفعة العمومية للمشروع الملزم مع إنجازه وفي كل الحالات فإن التصريح ينبغي أن يكون في إطار التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

وعليه فإن وجود الوثيقة المتعلقة بالتعمير ضرورية قصد ممارسة سلطة نزع الملكية، وبالنتيجة فإن الرجوع إلى نزع الملكية خارج إطار التهيئة العمرانية غير ممكن، وهذا يشكل قاعدة أساسية في قانون نزع الملكية⁶⁹.

مخطط الوضعية: يحدد فيه طبيعة الأشغال³⁶ ومدى أهميتها وموقعها وهذه الوثيقة تُعد من طرف جهة تقنية متخصصة كمكتب الدراسات، وهي تختلف عن التصريح الموضح لهدف عملية نزع الملكية، ذلك أن موضوعها يتعلق بتحديد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها. و إن كان من المعقول تحديد طبيعة الأشغال وموقعها في المخطط لأنها مسألة تقنية، إلا أنه من الصعب أن يبين في المخطط أهمية الأشغال.

تقرير بياني للعملية وإطار التمويل: يجب أن يتضمن الملف تقييما بيانيا للعملية وهي عبارة عن معطيات مالية يتعلق بتكاليف الأشغال ومصدر تمويلها. بعد إتمام الملف كاملا تقوم الجهة المستفيدة بإرساله إلى الوالي المختص إقليميا دون سواه، الذي يمكنه أن يطلب جميع

67 - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 22 .

68 - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 18 .

69 - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام،

جامعة الجزائر 1 ، سنة 2010 - 2011 ، ص 13 .

المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة ونافعة في دراسة الملف⁷⁰، وفي هذا الإطار أوضحت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 على أنه يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي أو بمرسوم تنفيذي في حالة الحيازة الفورية يبادر به الوزير المعني⁷¹، كما نصت المادة 44 من نفس المرسوم على ما يلي: "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 02 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليمياً يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم.

2- تعيين لجنة التحقيق: بعد دراسة الوالي للملف وقبوله يقوم بتعيين لجنة للتحقيق تتكون من ثلاثة 03 أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها وذلك لإجراء تحقيق يهدف إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، يختارون من الأشخاص الموجودين في قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استناداً إلى القوائم التي تعدها كل ولاية⁷²، ذلك أن كل ولاية تقدم قائمة تتكون من ستة 06 إلى اثنا عشر 12 شخصاً، تضم قداماء القضاة، والموظفين أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف الثالث عشر 13 من القانون الأساسي

70 - براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، ص 61 .
 71 - تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوباً ما يأتي:
 -الهدف من التحقيق.
 -تاريخ بدأ التحقيق وانتهائه.
 -مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
 -يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ فتح التحقيق:
 -مشهر بمركز البلدية المعنية.
 -منشور في يوميتين وطنيتين.
 -كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية."
 72 - تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه "يقوم الوالي، بعد دراسته الملف، بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء تحقيق بقصد لإثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية."

العام للوظيفة العمومية، أو أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيق⁷³.

ولقد ألزم المشرع أن يكون قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة قبل خمسة عشر 15 يوما من مباشرة التحقيق، مشهرا بمركز البلدية المعنية لعملية نزع الملكية وذلك في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض⁷⁴.

وأشار المشرع الجزائري إلى مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق في القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي المطبق له رقم 93 - 186 ، حيث أنه يجب أن يبين في القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجائه، وبيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية ومكان إقامة المشروع.

- **3 عمل لجنة التحقيق:** بعد إعلان قرار فتح التحقيق المتضمن أسماء أعضاء لجنة التحقيق، فإن هذه الأخيرة تقوم بمباشرة إجراءات التحقيق التي تبدأ بتكوين ملف التحقيق مع وجوب احترامها للشروط المتعلقة بزمان ومكان إجراء التحقيق.

وقد ألزم المرسوم التنفيذي 93 - 186 اللجنة بتقديم نتائج التحقيق إلى الوالي في أجل 15 يوم من تاريخ نهاية التحقيق، وترسل نسخة من نتائجه إلى الأشخاص المعنيين بناءً على طلبهم⁷⁵.

هذا و أوجب القانون على اللجنة أن تفصح عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية

⁷³ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، المعدل والمتمم.

⁷⁴ - تنص المادة 6 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، "... يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر يوما من تاريخ فتح التحقيق، مشهرا بمركز البلدية ...".

⁷⁵ - تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه " ترسل نتائج لجنة التحقيق الموقعة والمؤشرة والمؤرخة إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهسة قانونا وترسل نسخة من نتائج التحقيق هذه إلى الأشخاص المعنيين بناءً على طلبهم ... ".

المنفعة العمومية، ويتضح ذلك من القانون المنظم لنزع الملكية في الجزائر أن رأي اللجنة مجرد رأي استشاري وليس إجباري، فهو ملزم للإدارة ، كما أنه غير قابل للطعن أمام القضاء مادام لم يرقى إلى درجة القرار الإداري ولا يمس بالمراكز القانونية⁷⁶.

إن التحقيق المسبق ما هو إلا تمهيدا لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ثانيا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية والذي يُتخذُ وجوبا بعد القيام بإجراءات التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية في الحالات العادية.

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو "إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة

عمومية للعملية التي يراد إنجازها " ⁷⁷ ، كما يمكن تعريفه بأنه "اعتراف أو إعلان من الجهة المختصة بأن المشروع المراد إقامته يحقق المنفعة العامة، مع ما يترتب على ذلك من آثار"⁷⁸.

تختلف السلطة التي تصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بحسب مدى عملية نزع الملكية، وبالرجوع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 نجد أن السلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون حسب حالتين⁷⁹.

⁷⁶ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص ص 31 - 33 .

⁷⁷ - خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010 ، ص 41 .

⁷⁸ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 35 .

⁷⁹ - تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه "يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات،
- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة. "...

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يصدر بقرار من الوالي المختص إقليمياً، وهذه الحالة تشكل على العموم القاعدة في التصريح بالمنفعة العمومية⁸⁰.

أما إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع على إقليم ولايتين أو عدة ولايات فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في شكل قرار وزاري مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني بالعملية، ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

وتشكل هذه الحالة الدرجة الثانية في التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يلزم المستفيد من عملية نزع الملكية بتحويل الملف الخاص بالعملية إلى كل وال مختص إقليمياً⁸¹.

ولقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 05 - 248 حالة ثالثة يصدر فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق مرسوم تنفيذي⁸² وهذا ما بينته المادة 2 من المرسوم السالف الذكر⁸³، كما أشار القانون رقم 04 - 21 في المادة 65 منه إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة

⁸⁰ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 24 .

⁸¹ - تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه "إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى كل وال مختص إقليمياً يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية...".

⁸² - المرسوم التنفيذي رقم 05 - 248 مؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 10 يوليو سنة 2005 ، يتم المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج، العدد 48 ، لسنة 2005 .

⁸³ - تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 ، "...أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، يصرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي...".

العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة والبعده الوطني والإستراتيجي⁸⁴.

وقصد توضيح هذه الحالة في تقرير المنفعة العمومية صدر المنشور وزارى مشترك رقم 07 - 43 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي⁸⁵.

إن صدور قرار التصريح يخضع لإجراءات شكلية بينتها المادة 11 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، وأي مخالفة لهذه الإجراءات يجعل هذا القرار تحت طائلة البطلان⁸⁶.

وتجدر الإشارة إلى أن الفرق بين قرار التصريح بالمنفعة العمومية وبين الإجراءات التي تتخذ لتنفيذ القرار وهي إجراءات نزع الملكية، ذلك بأن القرار الخاص بتقرير المنفعة العمومية يصدر لاعتبار أن مشروعاً معيناً من المشروعات يعتبر منفعة عامة، دون أية إشارة إلى العقارات المزعم نزع ملكيتها أو إلى مالكيها⁴⁸⁷.

إن التصريح بالمنفعة العمومية يعتبر عملية أولية وأساسية وإجبارية في كافة الحالات، حتى ولو كان وضع اليد الفوري على الأموال ممكناً، لأن العملية و الإجراءات الخاصة لا

⁸⁴ - القانون رقم 04 - 21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005: ج.ر.ج.ج، العدد 85.

⁸⁵ - المنشور الوزاري المشترك رقم 07 - 43 ، الصادر في 02 سبتمبر 2007 ، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي.

⁸⁶ - تنص المادة 11 من القانون 91 - 11 ، المعدل والمتمم، على أنه "يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان، لما يلي:

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

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين،

أن يعلق في البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

⁸⁷ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 36 .

يمكن إلا بعد الإعلان عن المنفعة العمومية⁸⁸، فإذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية صحيحاً، تأخذ عملية إجراء نزع الملكية منحى خاص، والمتمثل في تحديد الأملاك المرغوب في نزعها وكذا تحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق، وكل هذا في مرحلة إصدار قرار قابلية التنازل الذي يمهد لتمام النزع الذي يتم بموجب قرار نزع الملكية.

الفرع الثاني: قرار القابلية للتنازل وقرار نزع الملكية

إن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل هو القرار الذي يلي مباشرة التصريح بالمنفعة العمومية، هو مستقل عليه، وتجدر الإشارة إليه أن الأمر رقم 76 - 48 الملغى، المنظم لنزع الملكية لم يتضمن هذا الإجراء، فقد اختصر الإجراءات ورخص للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية، غير أن المشرع رجع في القانون الساري رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، وأوجب إصدار قرار مستقل عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقرار نزع الملكية والذي أسماه قرار قابلية التنازل⁴²، وهذا القرار بدوره يمهد لقرار نزع الملكية الذي يهدف إلى نقل الملكية، وفي هذا تكمن خطورة هذا الإجراء.

أولاً: قرار قابلية التنازل عن الأملاك للمنفعة العامة

يهدف قرار القابلية للتنازل عن الملكية إلى تحديد القطع والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، وكذا هوية المالكين وأصحاب الحقوق.

وهو ما حددته المادة 23 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، المتعلق بنزع الملكية بحيث يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العامة بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشتمل على قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة

تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه⁸⁹.

يمر قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية بمرحلتين أساسيتين: الأولى تتمثل في التحقيق الجزئي، والثانية تتمثل في تقييم الأملاك.

إن مرحلة التحقيق الجزئي هي إجراء أساسي في النظام القانوني لنزع الملكية يعهد به إلى هيئة متخصصة، ويهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد وبدقة الأملاك الواقعة في الحيز الجغرافي المخصص لعملية نزع الملكية، والذي كان محل التصريح بالمنفعة العمومية من جهة، ومن جهة أخرى تحديد ملاك هذه العقارات⁹⁰.

في القانون الجزائري ينص المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 على أنه يصدر الوالي المختص إقليميا خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرارا بتعيين محافظ محقق معتمد لدى المحاكم⁹¹.

بعدما يعين الوالي المحافظ المحقق المعتمد لدى المحاكم، أشارت النصوص القانونية إلى كيفية سير إجراء التحقيق الجزئي، وذلك من خلال المواد من 13 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186⁹²، وبعد إنتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق واستنتاجاته إلى الوالي خلال الأجل المحدد ويشهد في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة

89 - تنص المادة 23 من القانون 91 - 11 ، المعدل والمتمم، على أنه "يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العامة بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

90 - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 52 .

91 - المرسوم التنفيذي - 93 - 186 ، المعدل والمتمم.

92 - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه " يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا ودقيقا وحضوريا وبكل الوسائل، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات العينية في حالة عدم وجود تلك المستندات".

هذه العناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فيقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك والحقوق المزمع إنجازها⁹³.

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الوالي المختص إقليميا. ولقد أشار نص المادة 24 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، والتي تطابق تماما نص المادة 37 من المرسوم رقم 93 - 186 على أنه يشتمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه⁹⁴.

ويبلغ هذا القرار إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي⁹⁵.

إضافة إلى ذلك يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ سالف الذكر⁹⁶.

فلقد نصت المواد من 20 إلى 22 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، والمواد من 31 إلى 35 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 على مرحلة تقييم الأملاك.

93 - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 49 .

94 - المادة 24 من القانون رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، والمادة 37 من المرسوم رقم 93 - 186 .

95 - تنص المادة 25 من القانون 91 - 11 ، على أنه " يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

ويرفق كل ما أمكن باقتراح عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه أعلاه".

96 - تنص المادة - 27 من القانون 91 - 11 ، على أنه "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ...".

بعد انتهاء التحقيق الجزئي وتحديد القطع المراد نزعها والملاك وأصحاب الحقوق يصدر قرار القابلية للتنازل تمهيدا لتمام النزع الذي يتم بموجب قرار نزع الملكية والذي من أهم آثاره هو نقل ملكية الأملاك إلى الجهة النازعة.

ثانيا: قرار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

إن مرحلة إصدار قرار نزع الملكية هي المرحلة الحاسمة بعد مجموعة الإجراءات التي تمت من التحقيق المسبق إلى غاية قرار القابلية للتنازل، وتكمن خطورة هذا الإجراء في كونه يتم على إثره نقل ملكية الأملاك المنزوعة إلى الإدارة نازعة الملكية.

ويميز هذا القرار أن عملية إصداره هي من اختصاص الإدارة⁹⁷، وتعتبر إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة إما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات آجال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية⁹⁸.

أ - إجراءات نقل الملكية

من خلال المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 ، يتضح أنه في حالة عدم رفع دعوى أمام القضاء للطعن في قرار قابلية التنازل أو عند انقضاء أجل الطعن فيه المحدد بناء على المادة نفسها أو في حالة حصول اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن للوالي أن يصدر قرار نزع الملكية⁹⁹.

97 - المادة 09 من القانون 91 - 11 ، على أنه " تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها، ...".

98 - بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة ماجستير في الإدارة المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002 ، ص 42 .

99 - تنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المعدل والمتمم، على أنه " إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند اقتضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية".

و بالتالي فإن صدور قرار نزع الملكية من طرف الوالي المختص إقليميا متوقف على حصول أحد الاحتمالات الثلاثة التالية وهي: عدم الطعن في قرار القابلية للتنازل، حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، وفي حالة حصول اتفاق التراضي.

فقرار نزع الملكية تنبثق عنه آثارا على نازع الملكية وكذا المنزوع ملكيته والعقار المنزوع ملكيته.

و مما يجب تبيانه أن المشرع الجزائري لم يتصد لهذه الآثار من خلال قانون نزع الملكية الحالي رقم 91 - 11 المعدل والمتمم، ولا المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186، عكس ما كان عليه الوضع في الأمر 76 - 48 الملغى الذي عالج الآثار بالتفصيل.

ولقد حاولت النصوص القانونية الجزائرية تدارك الوضع عندما تعرضت بإيجاز وعمومية لبعض الآثار من خلال المنشور الوزاري 0007 الصادر بتاريخ 11 / 05 / 1994 المتعلق بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية⁴⁶ 100.

- **1 آثار نقل الملكية:** نقل الملكية إجراء ينجر عنه آثار قانونية في حق كل من نازع الملكية و المنزوع منه ملكيته وحتى العقار موضوع النزاع وتتمثل في:

أولاً: آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية

بعد صدور قرار نزع الملكية، تنتقل ملكية الملك المنزوع إلى الجهة المستفيدة من النزاع وتنتقل لها حيازة هذه الأملاك. و نظرا لكون هذا القرار هو آخر مرحلة من مراحل عملية النزاع، فإنه يرتب آثارا مهمة بالنسبة لنازع الملكية وأهم أثر ينتج عن قرار نزع الملكية هو انتقال ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية إلى ذمة الجهة المستفيدة. ويتحمل وحده العيوب الخفية التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوع ملكيته نظرا لكون نزع الملكية ليست

عقد بيع عادي وإنما هي تحويل غير إرادي للملكية تنتفي معه أي ضمانات من طرف المنزوع ملكيته للنازع بهذا الخصوص¹⁰¹، ولا تتم حيازة العقار إلا بشرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري¹⁰².

ثانيا: آثار قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته

إن أهم أثر بالنسبة للمنزوع ملكيتهم هو تجريدهم من الأملاك التي كانت محل النزاع مباشرة بعد صدور ونشر قرار النزاع، وهو ما يفقدهم صفة المالك مما يجبر هؤلاء الأشخاص على إخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات عقب تبليغهم قرار نزع الملكية¹⁰³.

ثالثا : آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته

يؤدي نشر قرار نزع الملكية الذي يلي صدوره إلى إنهاء كل الحقوق العينية والشخصية التي كانت تثقل العقار. كما أن انتقال حيازة العقار تنتقل من المنزوع إلى النازع بعد الامتثال لشروط الشهر العقاري، حيث أن ذات القرار ينهي حقوق الغير التي يمكن أن تكون لهم على العقار المنزوع، وتحول إلى تعويض، سواء كانت هذه الحقوق عينية أو شخصية أصلية أم تبعية. أما حقوق الدائنين والمرتهنين، فإنها هي الأخرى تحال إلى التعويض¹⁰⁴.

101 - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 56 .

102 - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017 - 2018، ص 301 .

103 - بعوني خالد، المرجع السابق، ص ص 204،205 .

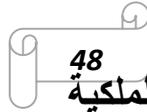
104 - المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994، متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وهذا كذلك ما جاء به الأمر 76 - 48 الملغى¹⁰⁵ لاسيما المادة 9 وبشكل مفصل. بالإضافة إلى هذه الإجراءات والتي تتعلق بالحالة العادية لنزع الملكية للمنفعة العامة، نص المشرع أيضا على حالات استعجاليه لنزع الملكية.

المطلب الثاني: الإجراءات المستعجلة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في بعض الأحيان ونظرا لطول الإجراءات العادية لنزع الملكية، فإن الإدارة تتبع إجراءات مستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها، وتسلك الإدارة هذه الإجراءات المستعجلة كونها تتطلب نوع من السرعة والسرية مقارنة بالإجراءات العادية.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق لحالات الاستعجال لنزع الملكية في الفرع الأول، و حالات الاستعجال الخاصة لنزع الملكية للمنفعة العامة في الفرع الثاني.



الفرع الأول: حالات الاستعجال في نزع الملكية

هناك عدة حالات يتم فيها اللجوء إلى إجراءات خاصة لنزع الملكية، وقد نص القانون 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية¹⁰⁶، على هذه الحالات وهي: حالات العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، حالة الضرورة، عمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة.

¹⁰⁵ - تنص المادة 9 من الأمر 76 - 48 الملغى، "إن قرار نزع الملكية يزيل من ذاته وفي تاريخ نشره، جميع الحقوق العينية والشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها. ويجرى مجرى ذلك، بالنسبة للتنازلات الودية الحاصلة بعد التصريح بالمنفعة العمومية...".

¹⁰⁶ - قانون رقم 91 - 11 ، المعدل والمتمم،

نصت المادة 12 من القانون 91 - 11 المتعلق بنزع الملكية¹⁰⁷ وما يتبين من نص هذه المادة أن المشرع خفف من وطأة الإجراءات الإدارية عندما يتعلق الأمر بالعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني¹⁰⁸.

كما نجد أن المشرع في هذه المادة لم يبين كيفية التعامل مع حالة العمليات السرية، إنما أحالها إلى التنظيمات التي تصدر لاحقا، إلا أن هذه التنظيمات لم ترد، وعلى فرض صدورها فهي لتنظيم هذه الحالة الوحيدة دون غيرها من حالات الاستعجال¹⁰⁹، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن هذه الحالة الخاصة لا يعتد بها إلا في حالات العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني، أما العمليات الأخرى التي لا تحمل طابع سري، فإنها تخضع للإجراءات العادية، إلا أن هذا النص لم يعط مفهوما لهذه السرية، كما أنه لم يحدد كيفية ولا من يقدر هذه السرية مما يجعل إمكانية استغلال الشرط للإفلات من الخضوع للإجراءات الإدارية والرقابة القضائية، وفي ذلك مساس بالضمانات التشريعية¹¹⁰.

لم ينظم المشرع الجزائري حالات الاستعجال في إجراءات نزع الملكية، ما عدا ما جاء به القانون رقم 91 - 11 بموجب المادة 28 منه¹¹¹.

¹⁰⁷ - تنص المادة 12 من القانون 11/91 ، على أنه " يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني ... ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته".

¹⁰⁸ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 86 .

¹⁰⁹ - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مرحلة مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 ، الجزائر، 2003 ، ص 24 .

¹¹⁰ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 86 .

¹¹¹ - تنص المادة 28 من القانون 91 - 11 المعدل والمتمم، على أنه " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإسهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال". ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع.

يتضح أن المشرع سمح للإدارة أن تطلب عند الضرورة استلام الأملاك بناء على طلبها الذي تقدمه إلى جهة القضاء المختص القضاء الإداري من أجل استصدار قراره حسب إجراء الاستعجال، وقد نص المنشور الوزاري رقم 07 في هذا الصدد على أنه عندما تواجه الإدارة صعوبات يمكنها أن تؤخر تنفيذ الأشغال المراد القيام بها¹¹²، فإن الحل يكمن في السماح للإدارة بوضع اليد مباشرة على الأراضي بمجرد التصريح بالمنفعة العمومية¹¹³.

إن الطلب المقدم إلى القضاء للسماح بوضع اليد على العقارات عن طريق إجراءات الاستعجال يجب أن تتوفر على شروط موضوعية وشروط شكلية.

من المستجدات التي لم ينص عليها قانون نزع الملكية الساري، هي نزع الملكية من أجل عمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي، بل تم النص على هذا النوع أول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2005 المكمل للقانون 91 - 11 المعدل والمتمم وذلك بموجب المادة 65 منه¹¹⁴.

كما أن ذات القانون سمح للإدارة في حالة عمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي القيام بالحيازة الفورية، وهذا ما يفهم من نص المادة 12 مكرر 1 والمادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي 93 - 186 المستحدثتين بموجب المادة 65 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05 - 248، مع ضرورة إيداع مبلغ التعويض لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية، حيث يقوم الوالي أو الولاية

112 - المنشور الوزاري المشترك رقم 007 .

113 - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 88 .

114 - المادة 65 من القانون رقم 04 - 21 .

بإعداد قرار الحياة الفورية بعد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية خاضع لإجراءات الشهر العقاري¹¹⁵.

الفرع الثاني: حالات الاستعجال لنزع الملكية للمنفعة العامة في القوانين الخاصة

نصت بعض القوانين الخاصة على إمكانية اللجوء إلى الإجراءات الاستعجالية من أجل نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح الخواص، نجد أن القانون رقم 01 - 10 المتضمن قانون المناجم في مادته 148 على إمكانية اكتساب الأراضي من صاحب السند المنجمي في حالة الضرورة القصوى حيث نصت " في حالة الضرورة القصوى، وعندما تكون الأراضي الملزم مع حيازتها ملكا للخواص وفي غياب اتفاق بالتراضي مع هؤلاء، يمكن تطبيق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة إدارة الأملاك الوطنية وفقا للتشريع المعمول به"¹¹⁶، وقد نص القانون المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز 85 - 07 في المادة 26 على أنه "يمكن اللجوء بصورة استثنائية لإجراءات استعجالية عندما تقتضي الضرورة إنجاز سريع للمنشآت"¹¹⁷.

إن يمكن للخواص اللجوء لنزع الملكية والاستفادة منها حتى في الحالات المستعجلة، وذلك بقوانين خاصة، باعتبار أن القانون 91 - 11 لم ينص على حالات الاستعجال التي تمكنهم من الاستفادة من نزع الملكية¹¹⁸.

¹¹⁵ - المرسوم تنفيذي رقم 05 - 284 المؤرخ في 10 يوليو 2005 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، الذي يحدد كليات تطبيقات القانون 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج، العدد 48 ، سنة 2005 .

¹¹⁶ - قانون رقم 01 - 10 مؤرخ في 03 يوليو 2001، يتضمن قانون المناجم، ج ر ج ج، العدد 35، سنة 2001، معدل ومتم بموجب الأمر رقم 07 - 02، مؤرخ في 01 مارس 2007، ج ر ج ج، العدد 16، سنة 2007.

¹¹⁷ - قانون رقم 85 - 07 مؤرخ في 06 أوت 1986 ، المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز.

¹¹⁸ - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007 ، ص ص 34،35.

الفصل الثاني
ضمانات نزع الملكية
الخاصة
للمنفعة العمومية

تعد الملكية الخاصة مقدسة بموجب القوانين والمواثيق الدولية والتي لا يجوز المساس بها، فلا يجوز التعدي عليها ولا نزعها من طرف الإدارة بموجب قرارات إدارية انفرادية، بل يجب أن يسمح لها القانون بذلك، لذا يجب أن يتم النزع في حدود القانون وأن تتوفر فيه الشروط التي تسمح للإدارة القيام بها، إذ يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا وخطيرا على حق الملكية التي حمتها المعاهدات الدولية والداستير الداخلية، لذا فقد عهدت التشريعات الداخلية إلى وضع مجموعة من الضمانات التشريعية والقضائية، فإذا كانت الضمانات التشريعية تتمثل في وضع نظام قانوني يحدد إجراءات نزع الملكية، فإن الضمانات القضائية تتمثل في حق اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في مختلف الإجراءات.

حيث ستم معالجة هذا المبحث الأول من خلال الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة في القانون الجزائري متمثلة في الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف على أساس المطلب الأول وحق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة في المطلب الثاني. كما تعد الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ضمانا حقيقية لمنزوعي الملكية، حيث تقوم الإدارة في هذا الشأن بإتباع مجموعة من الإجراءات لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك وفقا لما جاء به القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم وأي مخالفة لهذه الإجراءات أو شابها عيب من العيوب من شأنه أن يمس بالملكية الخاصة، في هذه الحالة جاز للقضاء حماية هذه الملكية عبر الدعاوى التي يرفعها مالك العقار المنزوعة ملكيته وذلك من أجل الطعن في مشروعية قرارات الإدارة ومنه فإن الضمانات القضائية تتمثل في حق اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في مختلف الإجراءات وستتم معالجته من خلال المبحث الثاني : الضمانات القضائية لنزع الملكية الخاصة في القانون الجزائري الذي قسم إلى دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية في المطلب الأول ودعوى التعويض ودعوى الاسترجاع في المطلب الثاني .

المبحث الأول: الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة في القانون الجزائري

تعد الملكية الخاصة من الملكيات التي جاء بها كل الدساتير وكفل لها الحماية بداية من دستور 1976 الذي نص عليها بناء على المادة 17 منه¹¹⁹ وكذلك دستور 1989 المعدل والمتمم بموجب نص المادة 49 منه¹²⁰ وأكدته دستور 1996 بنص المادة 52 منه¹²¹ وكذا تم النص على حق الملكية الخاصة بناء على التعديل الدستوري لسنة 2016 و بموجب نص المادة 64 منه، وصولاً إلى التعديل الدستوري لسنة 2020 بمقتضى المادة 60 منه¹²² إذ أنه لا يمكن التعدي عليها ولا نزعها من طرف الإدارة، بموجب قرارات إدارية انفرادية، بل يجب أن يسمح لها القانون بذلك، وبهذا وجب أن يصاحبه عدد من الضمانات التي تحمي حق الملكية.¹²³

إن للمالك التي تنتزع ملكيته ضمانات قانونية مخولة للملكية الخاصة، فتقديم التعويض العادل للمنزوع ملكيته، يعد مقابلاً عن المساس والتعدي على هذا الحق وهو ما سيتم تناوله في المطلب الأول وكذا الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة في المطلب الثاني.

¹¹⁹ - الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22/11/1976، يتضمن إصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 19/11/1976، ج ر ج، العدد 94، الصادرة في 1976/11/24.

¹²⁰ - مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر ج، العدد 09، الصادرة في 1989/03/01

¹²¹ - مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 26 رجب عام 1417 الموافق 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر ج، العدد 76 الصادرة في 18/12/1996

¹²² - القانون 16-01 مؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق 6 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج العدد 14، الصادرة في 2016/03/07

¹²³ - مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، ج ر ج، العدد 82

المطلب الأول: الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف

إن الحق في التعويض يشكل أهم ضمانات قانونية للمنزوع ملكيته، فإجراء نزع الملكية يسبب ضررا للمالك، بحرمانه من ماله مما يستوجب تعويضه عن الضرر وفق شروط. لقد أقرت الدساتير الجزائرية المتعاقبة مبدأ التعويض العادل لمالك العقار المنزوع ملكيته، فقد نص التعديل الدستور الأخير لسنة 2020 بموجب المادة 2/60 على " لا تنتزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف".

وقد تم تكريس هذا المبدأ بموجب المادة 21 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية¹²⁴ وكذا الأمر 58/75 التضمن القانون المدني وفقا لنص المادة 677 منه¹²⁵، كما وضع المشرع عدة قواعد وأسس يتعين على الإدارة احترامها لذلك يقوم التعويض على أساس التعويض عن الأضرار التي تلحق بأصحاب الحقوق العقارية وللتعويض أشكالاً يتم على أساسها .

55

الفرع الأول: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

إنصاف تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا وإنما هو جبر لضرر، وطبقا لنصي المادتين 21 من القانون 91-11 المعدل والمتمم والمادة 677 من ق.م.ج، واللذان تشترطان أن يكون هذا التعويض عادلا ومنصفا.

¹²⁴ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-105 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو 2007 ، ج ر ج ، العدد 78 ، الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975

¹²⁵ - نصت المادة 677 من المرجع نفسه " لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط النصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

فالتعويض إذن يشكل الضمانة الأساسية للمنزوع ملكيته، التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة، غير أن أغلبية الفقهاء يرون أن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة،¹²⁶ لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كيفية وطرق دفعه، وينبغي أن تتوفر في هذا الضرر شروطا حتى يكون قابلا للتعويض وهي¹²⁷:

- أن يكون الضرر مباشر : لم تحدد المادة 21 من القانون 91-11 نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر، إلا أنه يمكن القول أن الضرر المباشر هو ضرر ينشأ أو يترتب عن عملية نزع الملكية، أي تكون هناك علاقة مباشرة أو علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر الناشئ عنها، وهو ما أقره الأمر 76-48 الملغى القانون رقم 91/11، المعدل والمتمم.

بموجب المادة 15 منه¹²⁸ وكذلك والمادة 22 منه¹²⁹ ويعد الضرر غير مباشر؛ الضرر الذي يلحق الشخص بعد عملية نزع الملكية أو التأخير في تسديد مبلغ التعويض،¹³⁰ ويبقى على القاضي الإداري لما يملكه من سلطة تقديرية واسعة في إعتبار الضرر قابل للتعويض من عدمه.

أن يكون الضرر محققا يبدو أن فكرة الضرر المحقق لا تثير أي إشكال، إذ أنه لا يجوز بداهة التعويض عن ضرر غير موجود، فيجب أن يكون الضرر محققا ومؤكدا ويمكن إثباته فورا وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن التعويض عن الضرر المحتمل، أما الضرر المستقبلي فمجرد أن يكون الضرر أكيد فإنه محقق، فيمكن أن يكون مستقبليا، ويعوض عنه

¹²⁶ - وناس عقيلة المرجع السابق، ص 76

¹²⁷ - المادة 21 من القانون 91-11، المعدل والمتمم.

¹²⁸ - تنص المادة 15 من الأمر 76-48 الملغى، على أنه يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر من جراء نزع الملكية.

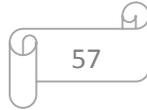
¹²⁹ - تنص المادة 1/22 من المرجع نفسه، على أنه " كما يقضي المجلس القضائي بالتعويضات المختلفة لفائدة من يطلبها من الطرفين لشتى الأسباب.

¹³⁰ - خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 177

بشرط أن إمكانية التحقق من حدوث الضرر لا يشوبها أي شك، وأن يقبل الضرر التقييم في الحال¹³¹؛ أي أن لا يكون احتمالي، بالإضافة إلى القواعد الموضوعية السابقة الذكر فقد حددت المادة 21 من القانون 9-91-11 في فقرتها الثانية القواعد التقنية للتعويض، مما يستخلص من هذه المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر رئيسية وتتمثل في القيمة الحقيقية للعقار، مشتملات العقار الاستعمال الفعلي للعقار¹³²

الفرع الثاني : القواعد المتعلقة بدفع التعويض عن نزع الملكية

تكريسا لمبدأ التعويض القبلي العادل والمنصف يجب أن يدفع مبلغ التعويض إلي المنزوع ملكيته بصفة فعلية قبل إصدار قرار نزع الملكية وعليه يظهر هذا الالتزام حصانة للملكية الخاصة من أي اعتداء، إذ لا بد من الدفع قبل وضع اليد وإلا اعتبرت الإدارة مسؤولة على أملاك الخواص.



أولاً: أشكال التعويض

نصت المادة 25 من القانون رقم 91-11 في فقرتها الثانية على أنه يرفق قرار قابلية التنازل عن الأملاك كلما أمكن اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي¹³³؛ أي أن الأصل في التعويض أن يكون نقدي، والاستثناء هو أن يكون عيني فيحل محل التعويض

¹³¹ - عيثاوي عبد القادر ، المرجع السابق، ص 116.

¹³² - تنص المادة 21/2 من القانون 11-91، المعدل والمتمم، على أنه ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين

¹³³ - تنص المادة 25/2 من القانون 11-91، المعدل والمتمم على أنه ... ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي

النقدي، وهو ما أكدته المادة 34 من المرسوم رقم 18693، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11-134.

الدفع النقدي للتعويض:

يتمثل هذا النوع من التعويض في مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها ووضع المشرع شرطا وهو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، أي لا يتم الدفع بغير الدينار الجزائري وهذا احتراما لمبدأ السيادة الوطنية¹³⁵.

2- الدفع العيني للتعويض :

إضافة لنص المادة 25 من القانون رقم 91-11 فقد تم تأكيد إمكانية حلول التعويض العيني محل التعويض النقدي بموجب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 93-186 وعلى هذا الأساس يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض النقدي وتستبدله بالتعويض العيني كأن تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة في إطار التعويض العيني. ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل، وانطلاقا من المادة 34 من المرسوم التنفيذي، 93-186، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني، وهم مستأجري المحلات السكنية أو شاغليها والتجار والصناعيين والحرفيين.

¹³⁴ - تنص المادة 34 من المرسوم 93-186 المعدل والمتمم على أنه " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا....."

¹³⁵ - برأحية زوبير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري،

ثانيا : إيداع التعويض في الخزينة:

يقصد بالإيداع لدى الخزينة العمومية وضع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية بصفة مؤقتة في حال تعذر الدفع المباشر نظرا لوقوع إشكال قانوني حال دون ذلك، حيث تطرقت المادة 27 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم و المتعلق بنزع الملكية للهيئة المختصة مما يجعل هذه العبارة عامة ولا يمكن معرفة ما المقصود بها فهل المقصود بها هو الخزينة العمومية أو الجهة نازعة الملكية أو جهة أخرى؟

إن الإجابة على هذا السؤال لا تكون إلا بعد استعراض المسألة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

فقد نصت المادة 35 منه على أن مبلغ التعويضات المخصص للعقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تعرف هوية أصحابها تودع في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر عاما،¹³⁶ وكذلك نصت على ذلك المادة 38 من نفس المرسوم¹³⁷، مما يتبين من خلال هذا المرسوم أن قناة الدفع التي يتحصل المنزوع ملكيتهم على التعويض الخاص بهم هي الخزينة العمومية في الولاية التي توجد بها الأملاك المنزوعة، وهي الوسيلة المعتمدة من خلال هذا المرسوم.

إضافة إلى أن قانون المالية لسنة 2005 المعدل والمتمم للقانون رقم 91-11 الذي نظم إجراءات نزع الملكية في حالة عمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي¹³⁸، سمح للإدارة النازعة أن تقوم بالحيازة الفورية بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات

¹³⁶ - نقص المادة 27 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون".

¹³⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

¹³⁸ - تنص المادة 38 من المرجع نفسه، على أنه تبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية ويكون مصحوبا بحسب الإمكان، باقتراح تعويض عيني بدلا من المنصوص عليه في المادة 34 أعلاه. ويشفع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لدى خزينة الولاية.....

الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية¹³⁹ كما أن قانون المالية لسنة 2014 ومن خلال المادة 37 منه التي تمت القانون رقم 91-11 بالمادة 12 مكرر 3 نص هو الآخر على أن الأموال تودع لدى الخزينة العمومية¹⁴⁰.

المطلب الثاني: حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة

من المؤكد أن نزع الملكية الخاصة لا يكون إلا من أجل تحقيق المنفعة العمومية، وهذا هو الهدف الحقيقي، إلا أن الإدارة أحيانا لسبب من الأسباب تحيد عن هذا الهدف، وتتصرف وفق نزواتها ضاربة القانون عرض الحائط فإذا ثبت هذا الانحراف، فإنه يحق للمنزوع ملكيتهم وأصحاب الحقوق المطالبة بحق استرجاع أملاكهم المنزوعة، وخاصة في حالة عدم الإنطلاق الفعلي في إنجاز الأشغال¹⁴¹.

وهذا ما يستتشف من نص المادة 32 من القانون رقم 8-91-11 المتعلق بنزع الملكية،¹⁴² وكذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 10 من نفس القانون¹⁴³.

¹³⁹ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جرج ج، العدد 85، الصادرة في 30/12/2004.

¹⁴⁰ - تنص المادة 37 من قانون رقم 13-08 مؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ج. ج، العدد 68، الصادرة 31 ديسمبر 2013، التي تمت القانون 91-11، المعدل والمتمم، المرجع السابق، بموجب المادة 12 مكرر 3 ... لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنتزعة إلا بعد تحديد التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعه لدى الخزينة العمومية، لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية

¹⁴¹ - عيناوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 168

¹⁴² - تنص المادة 32 من القانون 91-11 المعدل والمتمم، على أنه إذا لم يتم الإنطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية عقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق

¹⁴³ - تنص المادة 10/2 من المرجع نفسه، على أنه ... كما يجب أن بين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

وعليه يتبين من خلال هاتين المادتين أن المشرع لم يجعل للإدارة الحرية المطلقة في ترتيب الآثار القانونية اللازمة لقرار نزع الملكية، بل حدد أجلا معيناً لسقوط الأثر القانوني لهذا القرار، وهو 4 سنوات يمكن تجديده مرة واحدة فقط، وبانقضاء هذا الأجل يحق للمالك المنزوع ملكيته أو أصحاب الحقوق العينية العقارية استرجاع ملكيتهم بتقديم طلب صريح بهذا الخصوص فهو أولى بملكية العقار من غيره¹⁴⁴

الفرع الأول : حالات طلب استرجاع الأملاك المنزوعة

يؤسس طلب استرجاع الأملاك المنزوعة طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 91-11 السالفة الذكر على حالة واحدة وهي عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال المراد إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من المادة 10 من القانون رقم 1191، نجد أنها نصت على أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والتي حددتها بأربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة في حالة العمليات الكبرى ذات منفعة وطنية¹⁴⁵.

إلا أنه من خلال المادة 32 من القانون رقم 91-11 السالف الذكر، فالمشرع لم يبين لا كيفية ولا ميعاد تقديم طلب الاسترجاع، ولا الجهة التي يقدم أمامها، وهذا يعد إضراراً بحق المنزوع ملكيتهم، وتقصير في توفير الضمانات القانونية لهم. خلافاً لما كان معمول به بموجب

¹⁴⁴ - معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، شري وزو، 1999، ص 46.

¹⁴⁵ - عيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 169.

الأمر الملغى 48-76 لاسيما المادة 48 منه¹⁴⁶ التي كانت تبين حالة المطالبة باسترجاع العقارات التي لم يعين لها التخصيص المقرر لها مما يتبين أن هذا النص أكثر وضوحا من المادتين 10 و 32 من القانون رقم 91-11 فهذا الأخير يشترط لممارسة حق الاسترجاع، عدم تعيين التخصيص للعقارات التي نزعت ملكيتها المقرر لها 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص¹⁴⁷.

الفرع الثاني : إجراءات ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

كرس المشرع الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة، إلا أنه لم يبين ما هي الإجراءات المتبعة في ذلك، فالمادة 32 من القانون رقم 91-11 جاءت مقتضبة ولم تحدد حتى المدة التي يتعين فيها على الإدارة تخصيص العقار المنزوع،¹⁴⁸ ولم يرد حتى في المرسوم التنفيذي رقم 16-93 أي شيء عن كيفية تطبيق هذه المادة، ولا حتى الأمر الملغى 48-76 لم ينص على إجراءات ممارسة حق طلب الاسترجاع¹⁴⁹.

ولعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الاستعادة فإن القضاء يبدو أنه مستقر على إسناد الاختصاص بهذا الأمر للمحكمة الإدارية حاليا وللغرفة الإدارية سابقا، وذلك طبقا لقرار المحكمة العليا لغرفتها الإدارية بتاريخ 26/05/1984 تحت رقم 36595 الذي يحث على إعادة التنازل لفائدة المنزوع ملكيته¹⁵⁰.

¹⁴⁶ - المادة 48 من الأمر 48-76 الملغى على أنه إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العمومية... .

¹⁴⁷ - عيناوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 170.

¹⁴⁸ - القانون رقم 91-11، المعدل والمتمم.

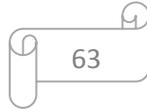
¹⁴⁹ - الأمر 48-76 الملغى

¹⁵⁰ - قرار المحكمة العليا رقم 36595، الصادر في 26/05/1984، المجلة القضائية، العدد 1، 1990، ص 192.

الفرع الثالث : طلب نزع الباقي غير المستعمل

لقد أعطت المادة 677 من ق.م.ج للإدارة حق الاختيار بين نزع كامل الملكية العقارية أو جزء منها فقط وهذا حسب احتياجاتها، وعليه نزع الملكية في بعض الحالات لا يمس إلا جزء من العقار¹⁵¹.

وأيضاً بموجب المادة 22 من القانون رقم 91-11 على أنه إذا وقع نزع الملكية على جزء من عقار مبني فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل،¹⁵² ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة جراء نزع الملكية، غير أن هذا النص الساري حالياً غير كاف لمعرفة أحكام طلب هذا الحق لما ينتابه من العمومية والسطحية فقد جاء حكمها عاماً لم يفهم منه أنه يجوز في كل الأحوال طلب نزع الباقي، غير المستعمل من قبل الإدارة، سواء كان الباقي قابلاً للاستعمال أو غير قابل للاستعمال¹⁵³.



أما في فقرتها الثانية فيفهم من ذلك، أنه يمكن المالك التخلي عن طلب نزع الباقي غير المستعمل، واللجوء إلى طلب التعويض عن نقصان قيمة عقاره، أو حقه العيني. ويبقى الغموض يسود بخصوص الحالة التي يمكنه فيها طلب نزع الباقي، هل يجوز له ذلك، في

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تنتلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ بعد خرقاً للقانون، وللمالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي أنتزع منه¹⁵¹ - لمادة 677 من الأمر 58-75 على أنه غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

¹⁵² - تنص المادة 22 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

¹⁵³ - عيناوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 166

جميع الأحوال، أم في حالة ما إذا صار الجزء الباقي غير قابل للاستعمال، ومدى عدم الاستعمال هذا¹⁵⁴.

على عكس الأمر رقم 4876 الملغى لاسيما في مادته 23، الذي نجد أنه أكثر دقة حيث أنه ميز بين العقارات العارية والمبنية، وعليه فالمشروع في هذا النص ولأجل حصول المنزوع ملكيته على حق نزع الباقي غير المستعمل، فإنه اشترط:¹⁵⁵

✓ أن يكون هذا الجزء المتبقي غير قابل للانتفاع به في الأوضاع العادية على الإطلاق، وبالمقابل فإن القانون رقم 91-11 اشترط أن يكون هذا الجزء غير مستعمل، ولكن دون أن يحدد ما مدى عدم استعماله¹⁵⁶.

✓ إن هذا الحق لا يتحقق إلا بموجب طلب يقدمه المنزوع ملكيته، وسماه في المادة 23 من الأمر 76-48 الملغى طلب نزع ملكية التمام"، أما في القانون رقم 91-11 سماه طلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير⁶⁴المستعمل¹⁵⁷

✓ المدة الزمنية التي يقدم فيها الطلب، فإذا كان القانون 91-11 لم يتعرض إلى أي مدة زمنية، نجد أم الأمر 76-48 الملغى في المادة 23 منه قد حددها.

¹⁵⁴ - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 310،309

¹⁵⁵ - تنص المادة 23 من الأمر 76-48 الملغى، إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب نزع ملكية التمام.... ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة... فإذا قبل الطلب، يحدد المجلس القضائي مبلغ تعويض نزع الملكية.....

¹⁵⁶ - القانون 91-11 المعدل والمتمم الأمر 76-48 الملغى

¹⁵⁷ - تنص المادة 23 من المرجع نفسه، على أنه وذلك خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ المنصوص عليه في المادة

المبحث الثاني : الضمانات القضائية لنزع الملكية الخاصة في القانون الجزائري

تعد الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة ضماناً حقيقياً لمنزوعي الملكية، فهي حماية أكيدة ومضمونة ضد الانتهاكات والتعسفات التي تمس الملكية الخاصة، حيث يتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوى التي يرفعها مالك العقار المنزوع ملكيته وذلك من أجل الطعن في مشروعيات قرارات الإدارة ومدى احترامها لما نص عليه القانون عن طريق دعوى الإلغاء، أو رفع دعوى التعويض ودعوى الاسترجاع.

المطلب الأول : دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية

يتم اللجوء إلى دعوى الإلغاء من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية حال مخالفتها للقانون.

فبالرجوع إلى القانون رقم 91-11 لاسيما المادة 13 منه نجده نص على إمكانية لجوء المنزوع ملكيتهم إلى ممارسة هذه الدعوى من أجل إلغاء هذه القرارات¹⁵⁸، سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أو إلغاء قرار قابلية التنازل وقرار النزع التام.

الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يخضع للرقابة القضائية على عناصره مثله مثل القرار الإداري، ومنه فإن عبء الإثبات يقع على الطاعن أي عليه أن يثبت أن القرار الإداري في هاته الحالة قد شابه أحد العيوب التي تقع على القرار الإداري غير المشروع¹⁵⁹.

¹⁵⁸ - تنص المادة 13 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.....
¹⁵⁹ - براهيمى سهام التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 120.

أولا : شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

مادام أن نزع الملكية يمس بحق مقدس محمي دستوريا، وهو قرار إداري وجب أن يكون للقاضي الإداري ولاية الرقابة عليه، وقد ينظر من تلقاء نفسه في مدى مشروعية هذه الإجراءات إذا لا بد من إخطاره من كل ذي مصلحة وذلك بإتباع شروط إجراءات بعضها منصوص عليه في ق.إ.م.¹⁶⁰، والبعض منصوص عليها في قانون نزع الملكية والنصوص التنظيمية له نظرا لخصوصية العملية.

وحتى يتم رفع دعوى ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وحتى يتم قبول هذه الدعوى لابد من توافر جملة من الشروط الشكلية العامة المنصوص عليها في ق.إ.م. وهي:

أ- **المصلحة** تعتبر المصلحة شرط أساسي وجوهري لقبول الدعاوى الإدارية وذلك تطبيقا لمبدأ " لا دعوى بدون مصلحة "¹⁶¹ حيث تتوفر المصلحة في المدعي والمدعي عليه حتى يتمكن من مباشرة الدعوى، كما تعرف المصلحة بأنها¹⁶² الفائدة التي تعود على رافع الدعوى من الحكم له بطلباته كلها أو بعضها فلا يكفي مجرد المصلحة النظرية البحتة، فالمصلحة هي الضابط لضمان جدية الدعوى وعدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون لها كونها لحماية للحق¹⁶²،

¹⁶⁰ - تنص المادة 13، القانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج العدد 21 المؤرخة في 23-04-2008.
-قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، ج.ر.، ع 48، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

"على أنه لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يؤثر القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه

¹⁶¹ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القانوني الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، يوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 623.

¹⁶² - يعوني خالد المرجع السابق، ص 95.

ومن أجل تحقيق المصلحة لابد أن تتوفر على شروط تتمثل في أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وأن تكون شخصية ومباشرة، بالإضافة على أن تكون المصلحة مادية ومعنوية

ب- **الصفة** إن من شروط قبول الدعوى الصفة والمصلحة والأهلية، وتعرف الصفة على أنها القدرة القانونية على الخصومة إلى القضاء أو المثلث أمامه لتلقيها. و من المسلم به أن الدعوى القضائية لا يمكن أن يباشرها إلا ذو صفة، وهو إما صاحب الحق أو المصلحة نفسه أو النائب عنه نيابة قانونية أو اتفاقية، ومن عدا هؤلاء فهو غير ذي صفة في مباشرة الدعوى.

163

بالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نلاحظ أن المشرع ومن خلال المادة 13 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم اشترط المصلحة دون الصفة لقبول دعوى إلغاء قرار التصريح.¹⁶⁴

ت- **الأهلية** تعد الأهلية تلك الصفة الممنوحة¹⁶⁷ سواء للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، والتي تسمح لهم بإمكانية رفع الدعوى للمطالبة بحقوقهم ومصالحهم، وعموما يجب أن يكون رافع الدعوى متمتعاً بالأهلية اللازمة للالتجاء إلى القضاء رفع دعواه إليه، وهو شرط عام لازم بالنسبة لجميع الدعاوى، فمن ليس أهلاً للتقاضي ليس من حقه رفع الدعوى، وإنما يمكن أن يرفعها في هذه الحالة - نيابة عنه الولي أو القيم أو الوصي الذي يمثله قانوناً¹⁶⁵، وهذا ما كانت تؤكد المادة 1/459 من قانون الإجراءات المدنية الملغى¹⁶⁶، إلا أنه من خلال المادة

¹⁶³ - يعوني خالد المرجع نفسه، ص 106.

¹⁶⁴ - تنص المادة 13 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة

¹⁶⁵ - يعوني خالد المرجع السابق، ص 108.

¹⁶⁶ - تنص المادة 1/459 من القانون رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، ج ر ج ج ، العدد 47 المؤرخة في 09-06-1966، والملغى بموجب القانون 08-09 المؤرخ في 25-02-

13 من قانون نزع الملكية رقم 91-11 نجدها لم تنص على شرط الأهلية لتوجيه هذه الدعوى، وهذا ما يجعلنا نرجع إلى القواعد العامة في الإجراءات المتعلقة بشرط قبول الدعوى الواردة في المادة 13 من ق.إ.م.إ.¹⁶⁷، ويمكن القول أن الدعوى المرفوعة ضد إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية تكون مقبولة بمجرد توافر المصلحة، وأن عدم توافر الأهلية في المدعى لا يحول دون قبول الدعوى، إذ أن الأهلية هي شرط للسير في إجراءات التقاضي، ويمكن تعيين من يمثل ناقص الأهلية لاستكمالها.¹⁶⁸

ثانيا : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقد حدد لنا القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم ثلاث هيئات لها الحق في إصدار قرار المنفعة العمومية وهي الوالي الوزراء المعنيين، والوزير الأول¹⁶⁹، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادرا عن الوالي¹⁷⁰، فإن دعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار توجه إلى المحكمة الإدارية المختصة محليا وهذا طبقا للمادة 801 ق.إ.م.إ.¹⁷¹، فيتم رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي إلى المحكمة الإدارية بموجب عريضة افتتاح الدعوى بناء على نص المادة 816 ق.إ.م.إ.¹⁷²، وما يلاحظ أن المشرع أورد شروط

2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ج ر ج ج العدد 21 المؤرخة في 23-04-2008 على أنه " لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائز الصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك".

¹⁶⁷ - المادة 13 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

¹⁶⁸ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 109.

¹⁶⁹ - القانون رقم 91-11، المعدل والمتمم

¹⁷⁰ - تنص المادة 10 من المرسوم 93-186 المعدل والمتمم على أنه بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة ... "

¹⁷¹ - تنص المادة 801 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في: 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية،

¹⁷² - تنص المادة 816 من المرجع نفسه، على أنه يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص في المادة 15 من هذا القانون".

صحة عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا وترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية عن طريق محام تحت طائلة عدم قبول العريضة، كما يشترط أن تكون العريضة موقعة من قبل محام، وهذا بناءً على نص المادتين 815 و 826 على التوالي من ق.إ.م.إ.

173

إن النظر في دعوى إلغاء القرارات الإدارية يتم حسب الجهة المصدرة لهذه القرارات، فإذا كانت قرارات مركزية يختص بها مجلس الدولة¹⁷⁴، أما إذا كانت غير مركزية فالاختصاص يعود إلى المحكمة الإدارية.

بالرجوع إلى المادة 902 ق.إ.م.إ. نجدتها تنص على أن لمجلس الدولة دور قاض الاستئناف¹⁷⁵، فمجلس الدولة يختص في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية كأول درجة وآخر درجة، كما يعتبر قاضي استئناف في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي. و بخصوص الآجال المحددة لرفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية فنجد أن المادة 13 في فقرتها الثانية من القانون رقم 91-11 قد حدد بشهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

176

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري خرج عن القواعد العامة التي تحكم المنازعات الإدارية التي تحدد 4 أشهر لرفع دعوى الإلغاء من تاريخ التبليغ أو النشر في حالة

173 - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 117.

174 - تنص المادة 901 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

175 - تنص المادة 902 من المرجع نفسه، على أنه " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية... "

176 - تنص المادة 2/13 من القانون 91-11، المعدل والمتمم على أنه لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ التبليغ القرار أو نشره... ..

الطعن في قرار ولائي وهذا ما نصت عليه المادة 829 ق.إ.م.إ.¹⁷⁷، مع ملاحظة أن أجل رفع الدعوى هو شهرين طبقاً لنص المادة 280 من قانون الإجراءات المدنية الملغى ويعود سبب خروج المشرع عن القواعد العامة فيما يخص الميعاد كون عملية نزع الملكية عملية خاصة تستوجب تنفيذها في آجال قصيرة من أجل تحقيق المنفعة العمومية وذلك بتوفير جميع الضمانات القانونية.

ثالثاً : آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

من الضمانات التي جاء بها القانون رقم 91-11 لحماية حقوق الأفراد ما أورده المادة 13 في فقرتها الثانية على أنه وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك بمجرد تحريك الدعوى فالطعن أمام القضاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يوقف تنفيذه ويوقف استمرار الإجراءات اللاحقة له، وهذا خروجاً عن القاعدة العامة الواردة في ق.إ.م.إ.¹⁷⁸ والتي تقضي بعدم وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد تقديم الطعن بالإلغاء.

¹⁷⁷ - تنص المادة 829 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

¹⁷⁸ - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة العدد 03، طبعة 2003، ص 18

بالإضافة إلى ذلك المادة 14 من القانون رقم 91-11 التي تتكلم عن مواعيد الفصل في الدعوى والطعن في الحكم الصادر¹⁷⁹، ومن خلال المادة 15 من القانون السالف الذكر¹⁸⁰، نلاحظ الأثر المترتب عن توجيه الدعوى وهو صدور الحكم القضائي.¹⁸¹

وعلى هذا الأساس يترتب على توجيه دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح أثران هامان وهما:

أ- **وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** القاعدة العامة هي أن الطعن بالإلغاء لا يوقف تنفيذ القرار، حيث تمثل القرارات الإدارية مظهرا من مظاهر الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة باعتبارها سلطة عامة تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة، وهو ما أكدته المادة 833 من ق.إ.م.، إلا أن هذه القاعدة العامة يرد عليه استثناء يتمثل في وقف تنفيذ القرارات الإدارية، ولهذا الاستثناء صورتان:

1. الصورة الأولى: أن يقرر النص ذاته **وقف تنفيذ** القرار المطعون فيه، فيكون وقف التنفيذ أثرا تلقائيا مترتبا على مجرد الطعن بالإلغاء مصدره القانون مباشرة، وهذا ما قرره المادة 833 ق.إ.م.¹⁸². في فقرتها الأولى الشق الثاني ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

¹⁷⁹ - تنص المادة 14 من القانون 91-11 المعدل والمتمم على أنه تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر... يجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن".

¹⁸⁰ - تنص المادة 15 من المرجع نفسه، على أنه يعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا.

¹⁸¹ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 141

¹⁸² - تنص المادة 833 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك. غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

2. الصورة الثانية: أن يخول القانون للقاضي سلطة تقدير وقف التنفيذ، فيكون الوقف في هذه الحالة مصدره المباشر هو الحكم القضائي، وهو ما أقرته المادة 833 ق.إ.م. في فقرتها الثانية.

وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية رقم 91-11 في مادته 13 يلاحظ أنها تنص صراحة على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير.

يعود سبب وضع المشرع استثناء للقاعدة العامة في قانون نزع الملكية إلى حماية مبدأ المشروعية، كما سعى المشرع كذلك من خلال إقراره لوقف تنفيذ القرار إلى حماية حق الملكية الفردية المنصوص عليها في الدستور والذي أعطى لها ضمانات تتمثل في تعويض قبلي عادل والمنصف، وأن يتم النزع في إطار القانون، وبالتالي إذا تم النزع خارج إطار القانون سوف يؤدي إلى وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبالتالي يشكل وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمجرد الطعن فيه أحد أهم الضمانات المقررة لحق الملكية الفردية.

183

أجل الفصل في الدعوى طبقاً للمادة 1/14 من قانون نزع الملكية رقم 91-11 نجد أن قاضي الدرجة الأولى ملزم بالفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية خلال أجل شهر¹⁸⁴.

أما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادراً عن مجموعة من الوزراء في شكل قرار وزاري مشترك أو صادر عن الوزير الأول في شكل مرسوم تنفيذي فإن مجلس الدولة

183 - يعوني خالد المرجع السابق، ص 148، 147.

184 - تنص المادة 1/14 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، على أنه تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال

باعتباره كقاضي أول وآخر درجة ملزم بالفصل في دعوى الإلغاء الموجهة ضد القرار المركزي خلال أجل شهر.¹⁸⁵

يفصل القضاء الإداري في الدعاوى المرفوعة أمامه ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية إما بمشروعية القرار وبالتالي زوال وقف تنفيذ القرار واستمرار الإجراءات اللاحقة، وإما يقضي بإلغاء القرار إذا رأى أنه مشوب بعيب من عيوب المشروعية سواء في الأركان الداخلية للقرار أو الخارجية له¹⁸⁶ وقد تناولت المادة 15 من القانون رقم 91-11 الحكم الصادر في دعوى الإلغاء حيث أن المشرع لم يميز بين الحكم بقبول الدعوى وبالتالي قبول إلغاء قرار التصريح وبين الحكم برفض الدعوى شكلا أو كونها غير مؤسسة موضوعا.¹⁸⁷ كما أنه جعل للحكم النهائي في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية حجية عامة ومطلقة في مواجهة الكافة.¹⁸⁸

رابعاً: الرقابة القضائية على مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية كغيره من القرارات الإدارية يقوم على أركان مثله مثل أي قرار إداري آخر، وأي تخلف لهذه الأركان فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصبح مشوب بعيب من عيوب المشروعية المتعلقة سواء بالأركان الداخلية للقرار أو الخارجية له، فيؤدي إلى إلغائه.

¹⁸⁵ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 153.

¹⁸⁶ - حمدان الجيلالي، المرجع السابق، ص 114.

¹⁸⁷ - تنص المادة 15 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه يعتبر الحكم نهائي حضوريا بالنسبة لكل شخص سواء كان طرفا في الخصام أم لا.

¹⁸⁸ - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص 330.

أ- رقابة قضائية خارجية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية: يمارس القاضي رقابة قضائية خارجية على شرعية قرار التصريح، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الإجراءات.

1. عيب عدم الاختصاص: ترتبط قواعد الاختصاص بالنظام العام، وبالتالي فإن عيب عدم الاختصاص يتعلق بالنظام العام، وهو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص، ويمكن تعريف الاختصاص بأنه " القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني¹⁸⁹ .

ونكون بصدد عيب عدم الاختصاص فيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية في حالة ما إذا كانت الهيئة المصدرة للقرار غير مختصة بذلك، فقد نصت المادة 12 مكرر من القانون رقم 8-91-11 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح وتتمثل في الأشخاص التالية الوالي الوزير، الوزير الأول، وهذا ما يسمى بالعنصر الشخصي لركن الاختصاص، أما العنصر الموضوعي فنعني به المواضيع والأعمال التي يمكن أن يتخذ فيها الشخص أو الهيئة القرار الإداري.¹⁹⁰

وبالنسبة للعنصر المكاني فهو الأقل حدوث إذ أن أغلب السلطات الإدارية في الدول تعرف حدود اختصاصاتها الإقليمية، أما أمر العنصر الزمني فمقتضاه أن يكون القرار صادرا داخل الإطار الزمني الذي حدده القانون فينقصد الاختصاص للموظف الإداري منذ تنصيبه في مركز عمله، ولا ينتهي إلا بانتهاء مهامه فمادام في منصبه، يبقى مختصا بالمهام التي حددها له القانون¹⁹¹ .

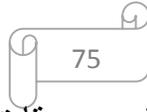
¹⁸⁹ - محمد الصغير بعلي الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 163.

¹⁹⁰ - لعشاش محمد المرجع السابق، ص 354

¹⁹¹ - حمدان الجيلالي، المرجع السابق، ص 120.

2. عيب الشكل والإجراءات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية: المقصود بعيب الشكل والإجراءات هو عدم مراعاة الإدارة الشكليات المفروضة أثناء تحرير القرار الإداري، ونص القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية¹⁹² وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد كيفية تطبيق هذا الأخير¹⁹³، على أن يتم صدور القرار التصريح بالمنفعة العمومية في شكل معين ووفقا لإجراءات معينة.

فالقضاء يتمتع برقابة واسعة على الإدارة بخصوص شكل قرار المنفعة العامة إذ لا تملك الإدارة أية سلطة تقديرية في هذا الصدد، إذ يتعين عليها أن تفصح عن إرادتها إفصاحا ظاهرا، ولا يكفي منها بالإرادة الضمنية أو المفترضة، وقد فرض المشرع معظم هذه البيانات والشروط والإجراءات وألزم بها الإدارة، وجعلها تحت طائلة البطلان خاصة ما تعلق بالبيانات التي يحتويه القرار في المادتين 6 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وتبليغيه ونشره في المادة 11 منه.



ففي كل هذه الحالات يتمتع القضاء بمد رقابته إلى كل مدى ليتأكد من أن شكل قرار المنفعة العامة جاء موافق للقانون¹⁹⁴.

ب- رقابة قضائية داخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: يقوم القاضي الإداري بمراقبة ما إذا كان القرار مخالف للقانون أم لا، بالإضافة إلى مراقبته لعيب الانحراف في استعمال السلطة.

¹⁹² - القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

¹⁹³ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

¹⁹⁴ - براهيمي سهام التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة) المرجع السابق، ص 213

1. عيب مخالفة القانون أو عيب المحل: نقصد به العيب الذي يصيب محل قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويقصد بمحل القرار الإداري هو ذلك الأثر القانوني الناتج عنه سواء تمثل هذا الأثر في إنشاء مركز قانوني جديد أو في تعديل مركز قانوني قائم أو إلغاء هذا المركز. وقد استقر الفقه والقضاء للحكم على صحة القرار الإداري من حيث المحل بأن يكون محل القرار الإداري ممكنا وليس مستحيلا، أي أن يرتب القرار أثره القانوني، كما يجب أن يكون الأثر القانوني الذي تقصد الإدارة ترتيبه جائزا قانونا وذلك ضمنا لمبدأ المشروعية¹⁹⁵، ففي حالة مخالفة القرار لهذا المحل يجعله مشوبا بعيب مخالفة القانون.¹⁹⁶

2. عيب الانحراف في استعمال السلطة: وهو العيب الذي يصيب ركن الغاية، فالغاية في قرار المنفعة العمومية تتمثل في إشباع حاجة الأفراد المادية، غير أن المشرع في بعض الأحيان يحدد نطاق المنفعة العامة أو صورها أو مداها بحيث لا يجوز للإدارة أن تسعى إلى منفعة عامة أخرى فعلى هذا يجب أن تتجنب الغايات التي تتعارض مع المصلحة العامة، ففي حالة ما إذا أصاب هذا العيب ركن الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجعله غير مشروع وبالتالي يمكن الطعن فيه ونكون أمام هذا العيب عندما تصدر الإدارة قرار التصريح بالمنفعة العمومية بهدف تحقيق دوافع شخصية أو أهداف سياسية.¹⁹⁷

الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

منح القانون للمنزوع ملكيته حق الطعن سواء ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك أو قرار نزع الملكية، وذلك برفع دعوى الإلغاء ضدهما وهذا في حالة ما إذا كانا مشوبان بعيب من العيوب.

¹⁹⁵ - محمد الصغير بعلي المرجع السابق، ص 170، 171.

¹⁹⁶ - براهيمى سهام التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة) المرجع السابق، ص 219

¹⁹⁷ - براهيمى سهام التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، المرجع نفسه، ص 223

أولاً: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

إن قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها يشكل ضماناً جديدة للمنزوع منه ملكيته أضافها المشرع في القانون الحالي رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية¹⁹⁸، حيث أن الأمر الملغى 76-48 اكتفى فقط بقرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار نزع الملكية.¹⁹⁹

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 91-11- نجد أن كل الإجراءات التي تتخذها الإدارة نازعة الملكية لا يمكن الطعن فيها، إلا برفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل، وفي هذه المرحلة يقوم القاضي المختص بالدعوى، بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار والمتمثلة في التحقيق الجزئي، ومضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته.²⁰⁰

أ- مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي: تتضمن هذه المرحلة اتخاذ إجراءات من أجل تحديد هوية المالكين وتحديد الأملاك وهو ما جاءت به المادة 16 من القانون رقم 91-11، فالقاضي يراقب مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بالتحقيق الجزئي²⁰¹، والمنصوص عليه في المادة 17 من نفس القانون حيث نصت في فقرتها الثانية أن المحافظ المحقق يعين بموجب قرار²⁰² ، ونفس الشيء بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 في المادة 12 منه، حيث يتم

198 - القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

199 - الأمر رقم 76-48، الملغى

200 - تنص المادة 2/16 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه " ... ويتم لهذا الغرض تحقيق يسمى التحقيق الجزئي " .

201 - تنص المادة 1/16 من المرجع نفسه، على أنه يتم طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم

202 - تنص المادة 17 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه " يسند التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم.

تعيين المحافظ بموجب قرار صادر من الوالي²⁰³، وبالتالي فإن عملية التحقيق الجزئي تسند إلى محافظ محقق واحد على أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية، ويجب أن يكون مبلغا لكل شخص معني، ومشهر في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، إن الإدارة ملزمة بإتباع كل هذه البيانات لأنها وردت تحت طائلة البطلان سواء بالنسبة لأجل تنفيذ مهمة المحقق ومقر عمله ونشر قرار تعيينه طبقا لأحكام المادة 11 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم .²⁰⁴

وبعد انتهاء مهلة الخمسة عشر 15 يوما المخصصة للشهر ينتقل إلى عين المكان في حالة صدور احتجاجات. ثم يعد تقريرا نهائيا، يبعثه للوالي في المهلة المحددة في قرار تعيينه مرفقا بملف محدد يتضمن المخطط الجزئي، والمحضر النهائي، وكل الوثائق، التي جمعها وقائمة العقارات المحقق فيها.

مما سبق يتبين أن المشرع قد وضع خطة طريق، ألزم المحافظ المحقق إتباعها، فإذا حاد عنها، كأن يهمل إجراء من الإجراءات القانونية، أو يغفل بيان من البيانات، جاز للقاضي إلغاء قرار قابلية التنازل بسبب عدم مشروعيتها، كونه بني على إجراءات مخالفة للقانون²⁰⁵، مما يعتبر مراقبة من القاضي لأعمال المحافظ المحقق.

ويجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق، تحت طائلة البطلان مقر عمله والأجل المحدد لتنفيذ مهمته.....

²⁰³ - تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم على أنه " يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشرة (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق.....

²⁰⁴ - تنص المادة 11 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان، لما يلي - أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.....

²⁰⁵ - حمدان جيلالي، المرجع السابق، ص 284.

فالتحقيق الجزئي مهم جدا كونه يهدف إلى تحديد الحقوق العينية الواجب نزعها لتنفيذ المشروع والبحث عن أصحاب الحقوق، وفي حالة انعدام السندات فالقاضي الإداري هو الذي يقوم بتحديد أصحاب الحقوق بدقة ويسمح لهم بإبداء آرائهم والمنازعة في ضرورة نزع الأملاك المعنية لإنجاز المشروع وتقديم دفعوهم، فإذا لم يسمح المحافظ المحقق لهم بإبداء آرائهم فإن هذا الأمر يؤدي إلى إبطال التحقيق الجزئي، وبالتالي يمكن الطعن بالإلغاء ضد قرار قابلية التنازل وهذا بسبب تحقيق جزئي مردود لأسباب شرعية تتعلق بعمل المحافظ المحقق .²⁰⁶

بعد إرسال الملف إلى الوالي المختص، فإنه يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية²⁰⁷، والتي بدورها تقوم بإعداد تقرير يتضمن قيمة التعويض المقدر²⁰⁸.

ب. مراقبة القاضي لقرار قابلية التنازل في حد ذاته: اشترط المشرع أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك في شكل معين، وأن يعلم به ذو الشأن بطريق محدد.

وعليه فإن لقاضي الإلغاء، وفي حال ما إذا رفعت إليه الدعوى، يراقب ما إن كان قرار قابلية التنازل صادرا عن جهة مختصة، وما إذا كان يشمل البيانات الإلزامية التي اشترطها القانون، وما إذا تم إعلانه قانونا لذوي الشأن.²⁰⁹

²⁰⁶ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 186.

²⁰⁷ - تنص المادة 20 من القانون رقم : 91-11 المعدل والمتمم على أنه " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على: - قرار التصريح بالمنفعة العمومية التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق

²⁰⁸ - المادة 23 من المرجع نفسه على أنه " يحزر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

²⁰⁹ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 189.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 لاسيما في مادته 36 نجد أن المشرع أسند مهمة إصدار قرار قابلية التنازل إلى الوالي²¹⁰، وبالنظر إلى المادة 44 من نفس المرسوم التي تنص على أن إجراءات نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليميا ومن بين هذه الإجراءات قرار قابلية التنازل عن الأملاك .²¹¹

لقد ألزم المشرع الجزائري ومن خلال قانون نزع الملكية رقم 91-11 أن يشمل قرار قابلية التنازل وتحت طائلة البطلان على محتوى معين، وهذا ما يظهر من خلال المادة 24 من نفس القانون²¹² والتي يلاحظ من خلالها أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمنا عناصر جوهرية يترتب على مخالفتها إلغاء القرار في حال ما إذا رفعت الدعوى إلى القاضي المختص²¹³ حيث جعل المشرع ذكر هذه العناصر تحت طائلة البطلان²¹⁴ بالإضافة إلى أن الإدارة مطالبة بتبليغ قرار قابلية التنازل حيث تنص المادة 25 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، على أن يتم التبليغ إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية والمنفعين²¹⁵، والجدير بالملاحظة أن مسألة تبليغ القرار لا تخضع إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي، بل يمكن للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري

²¹⁰- تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم على أنه يحدد الوالي بقرار، جواز والحقوق المطلوب نزع ملكيتها

²¹¹ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

²¹² - تنص المادة 24 من القانون رقم 8-91-1- المعدل والمتمم على أنه يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابة".

²¹³ - يعوني خالد المرجع السابق، ص 191.

²¹⁴ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

²¹⁵ - تنص المادة 25 من القانون رقم 9-91-1- المعدل والمتمم على أنه يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنفعين.....

لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن طريق الإدارة وتكون محددة لمفهوم القرار ومداه ومصدره، وعليه أن يكون هذا التبليغ منتجاً لكافة آثاره²¹⁶

الفرع الثالث: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية

إن المشرع قد حدد الحالات التي يصدر فيها قرار نزع الملكية²¹⁷ ، وعليه فالقاضي الإداري في حال رفع دعوى الإلغاء بشأن قرار نزع الملكية فإنه يقوم بالرقابة على مدى توفر إحدى الحالات لتحريك قرار نزع الملكية كما يراقب القاضي أيضاً مسألة الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وكذا تبليغه إلى ذوي الشأن والمستفيد.

أ- مراقبة القاضي لحالات نزع الملكية: لا يمكن إصدار قرار نزع الملكية من طرف الإدارة نازعة الملكية إلا حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم وتتمثل في :

1. حصول اتفاق بالتراضي: قد يرفض المنزوع ملكيته قيمة التعويض اللازم عن نزع الملكية التي يوضحها له قرار قابلية التنازل، فيقوم بتبليغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوماً

²¹⁶ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 195.

²¹⁷ - تنص المادة 29 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه " يحزر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :

-إذا حصل اتفاق بالتراضي.

-إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

-إذا صدر حكم قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

من تبليغ قرار قابلية التنازل²¹⁸ ، وفي حالة قبول الإدارة للمبلغ المقترح يؤدي ذلك إلى الاتفاق بين الطرفين بالتراضي، وبعد ذلك تقوم الإدارة بتحرير قرار نزع الملكية.

2. إذا لم يقدم الطعن خلال المدة المحددة : نصت المادة 26 من القانون رقم 91-11 أن المدة المحددة لرفع دعوى قضائية ضد قرار نزع الملكية هي شهرا واحد تسري من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل²¹⁹ ، فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة أن تصدر قرار نزع الملكية، غير أنه في هذه الحالة لا يفهم منها أن صاحب الملكية قد رضي بالتعويض، فقد لا يكون راضيا بالتعويض إلا أنه لم يرفع الدعوى خلال الأجل المحدد، مما يسمح له بالمنازعة في قيمة التعويض لاحقا، دون أن يؤثر ذلك على مسألة إصدار قرار نزع الملكية، إذ أن الحكمة من تحديد مدة شهر واحد هي حتى لا تتعطل الإدارة في نقل الملكية، فبمرور هذه المدة يمكن لها إصدار قرار نزع الملكية.²²⁰

ب- صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية: في هذه الحالة يرفع المنزوع منه الملكية دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة . صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية بمعنى أن يصدر قرار قضائي مستوفي لطرق الطعن ويقر بمشروعية عملية نزع الملكية، مما يؤدي بعد ذلك إلى إصدار قرار نزع الملكية.²²¹

²¹⁸ - تنص المادة 3/38 من المرسوم 93-186 المعدل والمتمم على أنه ... ويجب على الأشخاص المنزوع ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما".

²¹⁹ - تنص المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

²²⁰ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 202.

²²¹ - بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 202.

ج- مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص: لم يحدد القانون رقم 91-11 الجهة الإدارية المخولة بإصدار قرار نزع الملكية، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 قد حدد الجهة المكلفة بإصدار قرار نزع الملكية وأسندها إلى الوالي دون غيره²²²، وبالتالي فإن القاضي الإداري الذي يتولى الفصل في دعوى إلغاء قرار نزع الملكية، يتأكد من أن الوالي المصدر للقرار مختص مكانيا وزمانيا وموضوعيا.

ت- مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية: لقد نص القانون رقم 91-11 من خلال المادة 30 على أن يبلغ قرار نزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد من عملية نزع الملكية، غير أن هذه المادة لم تجعل هذا التبليغ تحت طائلة البطلان فإذا لم يتم هذا التبليغ فإن قرار النزع لا ينتج آثاره القانونية بالنسبة للمنزوع منه ملكيته والمتمثلة في إخلائه للأماكن.

223

ما تجدر الإشارة إليه أن القانون رقم 91-11 اعتبر أن قرار نزع الملكية قرار إداري فردي على أساس أن هذا القانون نص على تبليغ القرار ولم ينص على النشر، أما المرسوم التنفيذي رقم 93-16 نص على تبليغ القرار ونشره، مما يتوجب على القاضي المعروض عليه دعوى إلغاء قرار نزع الملكية أن يتأكد من أن هذا القرار تم تبليغه إلى المنزوع منهم ملكيتهم وأنه استوفى إجراءات الشهر العقاري حتى ينتج كافة آثاره القانونية.²²⁴

²²² - تنص المادة 40 المتممة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 4 رجب عام 1429 الموافق 7 يوليو سنة 2008، ينتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج، العدد 39، الصادر بتاريخ 7 يوليو 2008، على أنه إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند القضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية".

²²³ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 204، 205.

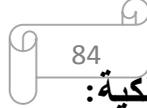
²²⁴ - خلوفي رشيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2003،

المطلب الثاني : دعوى التعويض ودعوى الاسترجاع

جاء في نص المادة 26 من القانون رقم 91-11 على أنه في حالة عدم الاتفاق يحق للطرف الذي يعنيه الأمر طلب إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية وذلك بأن يرفع دعواه أمام القضاء الإداري. كما يمكنه أيضا رفع دعوى الاسترجاع في حالة ما إذا استعملت الأملاك المنزوعة لغير الغرض الذي تم انتزاع الملكية لأجله.²²⁵

الفرع الأول: دعوى التعويض

إن نزاعات التعويض عن نزع الملكية هي نزاعات قضائية تتطلب تسويتها اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفق القواعد العامة²²⁶، أو وفق القواعد الخاصة، فالدعوى لا تكون مقبولة إلا إذا تم رفعها من طرف الأشخاص المعنويين بالنزاع وفق شكليات قانونية، كما ينبغي أن توجه هذه الدعوى إلى الجهة القضائية المختصة بنزاع التعويض خلال الآجال القانونية.



أولا: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية:

إن نزاع دعاوى نزع الملكية في هذه المرحلة، توجه كغيرها من الدعاوى من صاحب الصفة والمصلحة، إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة . مع أخذ خصوصية القانون الإداري.²²⁷

²²⁵ - المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

²²⁶ - غينتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص315.

²²⁷ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 271.

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 91-11 المعدل والمتمم نجده يتكلم على رفع الدعوى من قبل الطرف المطالب أما نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فيسميه الطرف المستعجل.²²⁸ فهل الطرف المطالب هو نفسه الطرف المستعجل؟²²⁹

إن المقصود من هاتين العبارتين هو الطرف الذي يهمله أمر رفع دعوى التعويض وعليه فإن عبارة " الطرف المطالب " هي الأنسب لأن الأمر لا يتعلق بمسألة استعجالية.²³⁰ ونجد أن عملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف وهم : السلطة نازعة الملكية، المنزوع منه ملكيته، والمستفيد من عملية نزع الملكية، وإن كان في أحوال أخرى المستفيد هو نفسه السلطة نازعة الملكية.²³¹

فالقانون رقم 91-11 المعدل والمتمم وكذا المرسوم رقم 18693 لم يحدد أطراف الدعوى، كما أنه ومن خلال التطبيقات القضائية يلاحظ أن المدعى في دعوى نزع الملكية كثيرا ما يخطئ في توجيه دعواه ضد الجهة المعنية، فيوجهها ضد جهات أخرى الأمر الذي يستلزم تحديد مختلف أطراف الدعوى، سواء كان الطرف مدعي أو مدعي عليه.

أ- المنزوع منه ملكيته: يحق لكل من له صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا رأى عدم احترام إجراءات نزع الملكية أو لم يرضى بالتقييم الذي اقترحتة الإدارة، ومن يملك الصفة هو كل من شمله تقرير المحافظ المحقق الذي يكون طالبا بتقديم قائمة بهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم²³²، إضافة إلى هذا فإن صفة المالك

²²⁸ - تنص المادة 39 من المرسوم رقم 93-186 المعدل والمتمم على أنه إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ.

²²⁹ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 315

²³⁰ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 315

²³¹ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 316

²³² - تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدل والمتمم على أنه ... تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حياة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة خمسة عشر (15) عاما.

يكتسبها كل شخص عرضت عليه الإدارة تعويضات ولا يمكنها أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة.²³³

ويعتبر منزوع الملكية كل متضرر من عملية النزع، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي تم نزع ملكيته للمنفعة العمومية، وقد يكون من أصحاب الحقوق العينية العقارية، وكذا الشاغلين والمؤجرين للمحلات السكنية والمهنية والتجار والصناعيين والحرفيين.²³⁴

ب- **السلطة نازعة الملكية** إن عملية نزع الملكية تمثل امتيازاً من امتيازات السلطة العامة، ذلك أنها تمس بالملكية العقارية للأفراد، ولهذا السبب فإن سلطة نزع الملكية محصورة في الهيئات التالية: الجماعات الإقليمية للدولة الولاية البلدية المؤسسات العمومية، أصحاب امتياز المرفق العام.²³⁵

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

فما دام أن نزع الملكية يمثل إجراء استثنائياً لاكتساب عقارات أو حقوق عينية عقارية خاصة، فإنه لا يمكن أن يمارس إلا من طرف الدولة ممثلة في الوالي.

وعلى هذا الأساس فإن إقرار نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك عندما توجد الأملاك المعنية بنزع الملكية على إقليم ولايتين أو أكثر ويكون من اختصاص الوالي في الحالات الأخرى ويتدخل الوالي في هذا الحالة كمثل للدولة وهذا ما أكدت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-

²³³ - طغياني مخطارية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مجلة تشريعات التعمير والبناء،

العدد 4 ديسمبر 2017، ص 282

²³⁴ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 317.

²³⁵ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 272.

186 ، بموجب مرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني أو استراتيجي. ²³⁶

غير أن المادة 44 من المرسوم رقم 18693، تقضي بأنه في حالة إقرار نزع الملكية من طرف الوزراء المذكورين أعلاه، فإن المستفيد من العملية يرسل الملف المتعلق بنزع الملكية إلى كل والي تمس العملية إقليم ولايته، إذ أن الوالي يسهر على تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية المزمع القيام بها. ²³⁷

وعليه فإن الإجراءات المتعلقة بقرار نزع الملكية تباشر من طرف والي الولاية التي تقع في إقليمها الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها.

ت- **المستفيد من عملية نزع الملكية:** إن المستفيد من عملية نزع الملكية هي الجهة التي طلبت نزع الملكية، والتي تقوم بإيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وفي حال صدور قرار عن المحكمة الإدارية بتعديل مبلغ التعويض، فالجهة المستفيدة هي التي تتحمل هذه الزيادة. ²³⁸

إن مبدأ تحمل المستفيد عبئ التعويض عن نزع الملكية، يتوافق وقانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل والمتمم والنصوص التطبيقية له، ذلك أن المستفيد ملزم من البداية بأن يقدم ملفا من بين ما يتضمنه إطار تمويل العملية، كما أنه هو الملزم بإيداع التعويض المسبق لدى خزينة الولاية. ²³⁹

²³⁶ - المادة 65 من القانون رقم 21-04

²³⁷ - المادة 44 من المرسوم رقم 93-186، المعدل والمتمم. 4

²³⁸ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 322

²³⁹ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 288.

يمكن أن تكون السلطة نازعة الملكية هي نفسها المستفيد من نزع الملكية، غير أنه يوجد مستفيدون من نزع الملكية لا يمكنهم إجراء نزع الملكية بنفسهم، وإنما تمارسها جماعة عمومية هذه العملية في مكانهم، وفي هذه الحالة تكون صفة المستفيد منفصلة عن صفة السلطة نازعة الملكية.

ومهما كان يعتبر المستفيد طرفا هاما في دعوى التعويض عن نزع الملكية ذلك أنه هو المسئول عن دفع التعويض سواء كان هو نفسه السلطة نازعة الملكية وهي الولاية أي ضد الوالي باعتباره ممثلا للدولة، أو كان مستقلا عنها.

ثانيا: الجهة المختصة لتسوية نزعات التعويض:

إن القانون الحالي لنزع الملكية رقم 91-11 المعدل والمتمم لم يحدد الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى التعويض عن نزع الملكية، وأمام هذا الوضع لابد من الرجوع إلى الشريعة العامة للإجراءات لتحديد هذه الجهة²⁴⁰ وتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص بدعوى التعويض، والتي هي دعوى القضاء الكامل، يؤول إلى القضاء الإداري وليس إلى القضاء العادي، ويكون ذلك على مستوى المحكمة الإدارية المختصة، انطلاقا من المادة 801 من ق.إ.م. 08-09 والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.²⁴⁰

هذا عن الاختصاص النوعي، أما الاختصاص المحلي ومن أجل تحديده، فإننا نرجع إلى المادة 803 من رقم 08-09 ق.إ.م. والتي تحيلنا إلى المادتين 37 و 38 من نفس القانون²⁴¹، إذ يتبين من هذا النص أن ضابط تحديد الاختصاص الإقليمي، هو موطن المدعى

²⁴⁰ - المادة 801 من القانون 08-09، المعدل والمتمم.

²⁴¹ - تنص المادة 803 من المرجع نفسه على أنه يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون".

عليه إذا كان موطنه معلوم، وإلا فأخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار .²⁴²

وبغض النظر عن المادتين 37 و 38 من ق.إ.م.إ، اللتان تقضيان بأن الاختصاص يحدد على أساس موطن المدعى عليه، فإن المادة 40 من نفس القانون تقضي بأنه في الدعاوى العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.²⁴³

فنص المادة 40 السالفة الذكر تجعل الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعاوى التعويض في عمليات نزع الملكية واحدة وهي الدائرة التي يتواجد بها العقار. وبالرجوع إلى النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية، ففي الأمر 76-48 الملغى نجد أن المادة 16 منه تقضي بأن تحديد هذه التعويضات يكون من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي التي يقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها، وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي، كما تنص المادة 31 منه على أن يمكن الطعن في الحكم القضائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويضات وذلك أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى فالمرشح من خلال الأمر 76-48 الملغى يكون قد ساير قانون الإجراءات المدنية في مسألة الاختصاص بنظر دعوى نزع الملكية إذ أنه جعل الاختصاص يعود مباشرة إلى القاضي الإداري.²⁴⁴

أما في القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم الساري حالياً، وبالرجوع إلى المادة 26 منه يلاحظ أنه يتكلم على الجهة القضائية المختصة دون تحديدها لا نوعياً ولا محلياً²⁴⁵، وهو

²⁴² - غيثاوي عبد القادر ، المرجع السابق، ص 325،326.

²⁴³ - تنص المادة 2/40 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار،، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال...".

²⁴⁴ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 327.

²⁴⁵ - المادة 26 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

الوضع نفسه بالنسبة للمرسوم التنفيذي 18693 وذلك من خلال المادة 39 منه، والتي تستعمل عبارة "القاضي المختص"²⁴⁶ ، ومهما يكن فإن المشرع جعل دعوى المتعلقة بنزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري ولم يسند لها لقاضي خاص بنزع الملكية.²⁴⁷

ثالثا : الآجال القانونية لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية:

انطلاقا من المادة 26 من القانون رقم 191 والمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186-93، فإن ميعاد رفع الدعوى ضد قرار قابلية التنازل هو شهر واحد من تبليغ هذا القرار، وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 25 من القانون 91-11 الإدارة نازعة الملكية بتبليغ قرار التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.²⁴⁸

وحتى لا يضيع الحق من أصحابه باعتبار التعويض أهم ضمان، فيجب أن تكون عملية التبليغ كاملة وقانونية وواضحة تسمح للمعني بالأمر الحصول على معرفة دقيقة للقرار الإداري ومحتواه، كما يشترط أن يسلم القرار إلى المعنى بالأمر نفسه أو إلى شخص مؤهل قانونا لرفع الدعوى القضائية وهذا في منزله الأصلي، كما يشترط أن يتم التبليغ بواسطة موظف محلف إلى المعني بالأمر مباشرة أو عن طريق رسالة مضمنة²⁴⁹. فإن تم التبليغ بطريقة صحيحة وقانونية تصبح الآجال مفتوحة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية وذلك خلال شهر واحد من هذا التبليغ.

ومهما يكن الأمر فإن دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع في غضون شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل أمام المحكمة الإدارية التي تقع الأملاك أو الحقوق العقارية

²⁴⁶ - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

²⁴⁷ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 301.

²⁴⁸ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 333

²⁴⁹ - خلوفي رشيد قانون المنازعات الإدارية شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، المرجع السابق، ص

المطلوب نزع ملكيتها في نطاق اختصاصها، والقرار الصادر يكون قابلاً للطعن فيه بالاستئناف أمام مجلس الدولة.

إن التشريع المنظم لإجراءات نزع الملكية بالقانون رقم 91-11 المعدل والمتمم²⁵⁰ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد للكيفية تطبيق هذا الأخير²⁵¹ لم يشر صراحة إلى إمكانية الطعن ضد القرارات القضائية الفاصلة في المنازعات الصادرة عن المحاكم والتي تكون قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة.

وحسب المادة 950 من ق.إ.م.إ، فإن أجل الطعن بالاستئناف هو شهرين، تسري هذه الآجال من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً .²⁵²

وفي هذا الإطار هناك العديد من القضايا أمس فيها مجلس الدولة قضائه شكلاً على أساس المادة 277 من ق.إ.م.إ، مثل قضية والي ولاية الشلف ضد أمن بنصه على أنه "حيث الاستئناف أستوفى الشروط المحددة بـ ق.إ.م.إ مما يتعين التصريح بقبوله شكلاً.²⁵³

هذا عن طرق الطعن العادية، أما عن طرق الطعن غير العادية، فإنها تخضع لأحكام المادة 953 التي تؤكد على جواز معارضة القرارات و الأحكام²⁵⁴ و 954 و التي تحدد ميعاد

²⁵⁰ - القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

²⁵¹ - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المعدل والمتمم.

²⁵² - المادة 950 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه يحدد أجل استئناف الأحكام بشهرين (2) ... تسري الآجال من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم إلى المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً تسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ

²⁵³ - القرار رقم 199301، بتاريخ 06/11/2001، قضية والي ولاية شلف ضد (أن)، مجلس الدولة، 2002، العدد 2 ، ص230.

²⁵⁴ - تنص المادة 953 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه تكون الأحكام والقرارات الصادرة غيابياً عن المحاكم الإدارية ومجلس الدولة قابلة للمعارضة".

الطعن²⁵⁵ من ق.إ.م.إ، إذا أن المعارضة لا تكون مقبولة إذا لم يكن المدعى عليه قد أبلغ بالطعن، وترفع المعارضة في ميعاد شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي.

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 4876 الملغى²⁵⁶، وعلى عكس القانون الحالي، نظم طرق الطعن في الحكم القضائي المتضمن تحديد التعويض ضمن الباب الرابع منه، وأشار إلى إمكانية الطعن بالاستئناف في الحكم القضائي الفاصل في دعوى التعويض²⁵⁷، ولم يجعل لهذا الطعن أثرا موقفا، أي أن دعوى التعويض لا توقف إتمام عملية نزع الملكية.

ولقد أكد المشرع هذا المبدأ، من خلال المادة 29 مكرر الفقرة 2 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-2012 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 لاسيما المادة 59 منه في فقرتها الأخيرة.²⁵⁸

رابعا : سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية:

إن دعوى التعويض تخضع لسلطة القاضي الإداري، فإذا لاحظ من خلال عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد، فإنه يأمر بالألا وجه للتحقيق، وهذا ما يستفاد من المادة 847 من ق.إ.م.إ²⁵⁹، أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء تحقيق في الدعوى.

²⁵⁵ - تنص المادة 954 من المرجع نفسه على أنه ترفع المعارضة خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي".

²⁵⁶ - الأمر رقم 48-76 الملغى

²⁵⁷ - تنص المادة 31 من المرجع نفسه، على أنه " يمكن الطعن بالاستئناف في الحكم القضائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويضات وذلك أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى

²⁵⁸ - تنص المادة 59 من ق قانون رقم 107-12 مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج، العدد 82 على أنه لا يمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة".

²⁵⁹ - تنص المادة 847 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه " يجوز لرئيس المحكمة الإدارية أن يقرر بالألا وجه للتحقيق في القضية عندما يتبين له من العريضة أن حلها مؤكد.... ..

ولما كانت مسألة التعويض عن نزع الملكية تثير الكثير من الإشكالات بالنسبة للقاضي الإداري، فإن اللجوء إلى إجراء التحقيق في القضية أمر ضروري، وتتنوع وسائل التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري، انطلاقاً من إجراء خبرة قضائية، أو سماع الشهود، المعاينة والانتقال إلى الأماكن، مضاهاة الخطوط، إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري²⁶⁰. فالقاضي يتبع إجراءات وطرق محددة قانوناً، تختلف باختلاف الإطار القانوني الذي ينظم نزع الملكية، سواء في إطار الأمر الملغى رقم 76-48 الذي استلزم من القاضي أن يقوم بالانتقال لمعاينة الأماكن، أو في القانون الحالي رقم 91-11 المعدل والمتمم الذي يحدد الإجراءات المتبعة من قبل القاضي في عملية التسوية، الأمر الذي يوسع من سلطته في حماية الملكية الفردية، وذلك بمحاولة إيجاد توازن بين حق الملكية والنفع العام. فيكون بالتالي في مواجهة الإدارة.²⁶¹

وفي كلا الإطارين يلعب القاضي الإداري دور إيجابي في تحديد التعويض عن نزع الملكية، وقصد تقرير هذا التعويض فإن القاضي يلعب دور المحقق، إذا يلجأ إلى إجراءات التحقيق وذلك إما أن يقوم هو بنفسه بالانتقال لمعاينة الأماكن محل النزاع، أو بتعيين خبير قضائي يكلفه بمهمة زيارة الأماكن ومعاينتها²⁶².

أ- انتقال القاضي لمعاينة الأماكن على اعتبار أن القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، جعل تقييم التعويض عن نزع الملكية يتم من قبل الإدارة، فإنه لم يلزم القاضي بأن يتبع طريق معين لتحديد التعويض²⁶³، فمسألة المعاينة وزيارة الأماكن كطريقة لتحديد قيمة التعويض لم يتطرق إليها القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، ولا النصوص التطبيقية له، في حين أن

²⁶⁰ - تنص المادة 864 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه عندما يؤمر بأحد تدابير التحقيق، يجوز لتشكيلة الحكم أن تقرر إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري لكل العمليات أو لجزء منها".

²⁶¹ - غيناوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 343.

²⁶² - غيناوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص 344.

²⁶³ - القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.

الأمر الملغى رقم 76-48 جعل انتقال القاضي لمعاينة الأماكن الطريقة الوحيدة والأساسية في تحديد التعويض.

فقد نظمت أحكام المعاينة والانتقال إلى الأماكن عن طريق ق.إ.م.إ وفق المادة 861،²⁶⁴ حيث أن الانتقال لمعاينة الأماكن يكون بغرض تقييم الوضع وتحديد التعويض المناسب الذي سيمنح للمنزوع منه ملكيته.²⁶⁵

فالانتقال يُمكن القاضي من الحصول على معلومات ميدانية حول موضوع النزاع، مما يسمح له بالوقوف على مشتملات الأملاك ومعرفة مثلا ما إذا كان الملك المنزوع قريب من طريق عمومي أم لا، موجود في منطقة حضرية أم لا.... وكل هذه تعتبر عناصر هامة في تقييم الملك المنزوع، فهذه المعاينة هو الاطلاع على حقيقة الأمر عن قرب.²⁶⁶

فالانتقال للمعاينة أو زيارة الأماكن هو إجراء جوازي، بحيث يجوز للقاضي إما من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، القيام بإجراء معاينات أو تقييمات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي يراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر، ويحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات²⁶⁷.

ومن شأن عدم التحديد أن يبطل هذا الإجراء لخرقه لمبدأ الوجاهية من جهة ولخرقه حق الدفاع في مناقشة الدليل الذي تبني عليه المحكمة قناعتها أو حكمها بعد هذا الانتقال²⁶⁸.

²⁶⁴ - تنص المادة 861 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه تطبق الأحكام المتعلقة بالمعاينة والانتقال إلى الأماكن المنصوص عليها في المواد من 146 إلى 149 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية.

²⁶⁵ - بوضياف عادل الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزء 1 الطبعة الأولى، كليك للنشر، سنة 2012، ص 192، 193.

²⁶⁶ - لحسين بن شيخ آث ملويا مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 165.

²⁶⁷ - يعوني خالد المرجع السابق، ص 330، 331.

²⁶⁸ - بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 193.

يمكن أن تنتقل إلى الأماكن من أجل المعاينة تشكيلة جماعية، وفي حالة غياب أحد الخصوم عن الجلسة يتم استدعاؤه بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام، من طرف أمين ضبط الجهة القضائية، وفي إطار قيام القاضي الإداري بالانتقال إلى المعاينة، يمكنه الاستعانة ببعض الخبراء المتخصصين والعارفين بالمسائل التقنية ويكون هذا بموجب الحكم نفسه الذي يأمر بالانتقال،²⁶⁹ وخلال هذا التنقل، يُمكن للقاضي سماع أي شخص تفيد شهادته في إتمام المهمة، ويتم السماع لهذا الشخص بناء على طلب منه، أو بطلب من أحد الخصوم وإذا لم ير ضرورة لذلك امتنع عن سماع أي شخص حتى ولو طلب ذلك أحد الخصوم.²⁷⁰

وفي ختام التنقل يحرر القاضي محضرا عن ذلك، يتم توقيعه من طرف القاضي وأمين الضبط ويودع التقرير ضمن الأصول بأمانة الضبط، ويمكن للخصوم الحصول على نسخ من هذا المحضر.

وبهذا تكون طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن من أهم الطرق المعتمدة لتقدير التعويض عن نزع الملكية، وهو الأمر الذي كان سائدا في ظل الأمر 76-48 الملغى²⁷¹، عندما كانت تحدد التعويضات من قبل الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي.²⁷²

إن الأمر الملغى رقم 76-48 الملغى السالف الذكر، وعلى عكس القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم نظم طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن قصد تحديد التعويض عن نزع الملكية، واعتبرها الطريقة الأساسية والوحيدة المعتمدة في ظله.

²⁶⁹ - تنص المادة 147 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه " إذا تطلب موضوع الانتقال معارف تقنية، يجوز للقاضي أن يأمر في نفس الحكم بتعيين من يختاره من التقنيين لمساعدته.

²⁷⁰ - تنص المادة 148 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه يمكن للقاضي أثناء تنقله، سماع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة . كما يجوز له في نفس الوقت سماع الخصوم".

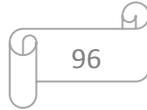
²⁷¹ - الأمر رقم 76-48 الملغى

²⁷² - بعوني خالد ، المرجع السابق، ص 331

ففي حالة عدم الاتفاق وديا على مبلغ التعويض، فإن هذا التعويض يحدد من طرف الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها، بعد رفع الطرف المعني الدعوى الرامية لتحديد هذا التعويض.

فقد نص المشرع من خلال المادة 19 من الأمر الملغى على أن المجلس في قرار له يحدد خلال ثمانية 8 أيام تاريخ انتقال أحد أعضائه إلى الأماكن والاستماع إلى الأطراف²⁷³.

وبيلغ هذا القرار المتضمن تحديد تاريخ الانتقال للمعاينة بسعي من الإدارة نازعة الملكية إلى كل المعنيين، وكذلك إلى المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، وبعد ذلك ينتقل عضو المجلس القضائي المنتدب إلى الأماكن المعنية في القرار، وذلك بحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة وهذا خلال 30 يوما وعلى الأقل 15 يوما بعد التبليغات المذكورة، وعلى إثر نهاية الانتقال يقوم المجلس القضائي بالاستماع وفي جلسة علنية، إلى كل من ممثل الإدارة وإلى المنزوع منه ملكيته.



وفي حالة حصول اتفاق بين الأطراف أثناء الجلسة، فإن المجلس القضائي يثبت هذا الإنفاق مع تحرير محضر بذلك.²⁷⁴

أما في حالة عدم الاتفاق، فإن المجلس القضائي وحسب المادة 21 من الأمر الملغى رقم 48-76 يصدر حكما مسببا بناء على دفوع ومذكرات الطرفين خلال 8 أيام من الانتقال إلى الأماكن، وذلك بعد جمعه لكافة عناصر التحقيق من نائب مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية.²⁷⁵

²⁷³ - المادة 19 من الأمر 48-76 الملغى .

²⁷⁴ - المادة 20 من الأمر 48-76 الملغى

²⁷⁵ - المادة 21 من المرجع نفسه.

ونصت المادة 22 من نفس الأمر على أن يقضي المجلس القضائي بالتعويضات المختلفة، لفائدة من يطلبها من الطرفين لشتى الأسباب²⁷⁶.

إن الأمر في التعويض يختلف حيث يستلزم الإلمام بتقنيات التقييم والخبرة في المجال، مما يحتم على القاضي اللجوء لطريقة أخرى.

ب- اللجوء إلى الخبرة القضائية إن قانون نزع الملكية لم يحدد الطريقة المتبعة من القاضي لتحديد التعويض عن نزع الملكية، فإنه يرجع لهذا القاضي سلطة تحديد الطريقة التي يراها مناسبة لتحقيق القاعدة الدستورية المتعلقة بعدالة وإنصاف التعويض²⁷⁷، وفي هذا الإطار ومن خلال التطبيقات القضائية فإن القاضي الإداري عادة ما يلجأ في مادة نزع الملكية إلى تعيين خبير قضائي قصد الانتقال إلى الأماكن المتنازع عليها وإعداد تقرير شامل يتضمن تقييم الأملاك وذلك في أجل محدد.²⁷⁸

وترجع أسباب اعتماد القاضي الإداري⁹⁷ على خبير قضائي لتحديد التعويض إلى عدة مسائل منها على سبيل المثال، عدم إلمام القاضي بتقنيات التقييم العقاري، يضاف إلى ذلك عدم اختصاصه في المادة العقارية وكونه غير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن²⁷⁹.

بالإضافة إلى هذا يفضل القاضي الخبرة نتيجة لما توفره عليه من جهد وعناء الانتقال إلى الأماكن، وكذا النتائج الفنية المحصل عليها من إجراء الخبرة فالقاضي يفضل التعامل مع التقارير الفنية ونتائجها وإخضاعها للقانون.²⁸⁰

²⁷⁶ - المادة 22 من المرجع نفسه.

²⁷⁷ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 333

²⁷⁸ - غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 345

²⁷⁹ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 333-334 .

²⁸⁰ - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2014، ص 284

وبهذا تختلف الخبرة عن الانتقال لمعاينة الأماكن، فالخبرة وسيلة من وسائل الإثبات غير المباشرة، في حين أن المعاينة تعتبر من وسائل الإثبات المباشر²⁸¹، فالقاضي الإداري في مادة نزع الملكية يحتاج إلى معرفة فنية متخصصة في مجال قياس مساحة الملك المنزوع وتقييم مشتملاته وتحديد موقعه وقصد تحديد التعويض العادل والمنصف، فإنه يلجأ إلى تعيين خبير مختص في المجال العقاري، طبقاً لما هو محدد في ق.إ.م.إ.

فالنسبة لإجراءات الخبرة أمام القضاء الإداري، والتي تعتبر من وسائل التحقيق، فلقد نصت عليها المادة 858 من ق.إ.م.، والتي أحالت الإجراءات المتبعة إلى القضاء الإداري²⁸².

إن مسألة تعيين خبير لإجراء التقييم العقاري للأماكن المنزوعة أمر، جوازي، فيمكن أن يأمر بها القاضي الإداري من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم، فيقوم القاضي بتعيين خبير واحد أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من عدة تخصصات مختلفة²⁸³، حيث يقوم الخبير المعين بتنفيذ المهمة الموكلة إليه²⁸⁴ وبمباشرة التنفيذ بمجرد استلام الحكم القاضي بانتهائه، فيستدعي الأطراف لليوم والساعة والمكان المحددين، وذلك عن طريق محضر قضائي²⁸⁴.

من أجل الاستماع إلى تصريحاتهم وتقديم كل ما لديهم من وثائق ومستندات تتصل بموضوع النزاع، كما أنه يقوم بالانتقال إلى عين المكان لإجراء المعاينة اللازمة.

281 - بعوني خالد المرجع السابق، ص 334.

282 - تنص المادة 858 من القانون 08-09 المعدل والمتمم على أنه تطبق الأحكام المتعلقة بالخبرة المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية.

283 - المادة 126 من المرجع نفسه.

284 - المادة 135 من المرجع نفسه.

وبعد إتمام الخبير لمهمته يقوم بتحرير تقريره المكتوب، والذي يودعه لدى كتابة ضبط الجهة القضائية التي انتدبته ، وهذا في الأجل المحدد في الحكم أو القرار القضائي المعين له.

285

يجب أن يتضمن هذا التقرير على الخصوص : أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم، عرض تحليلي عما قام به وعابنه الخبير في حدود المهمة المسندة إليه، نتائج الخبرة²⁸⁶، وللقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة ومطلقة اتجاه تقرير الخبرة، فله أن يقدر بكل سيادة مبلغ التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا لعملية نزع الملكية، إذ له أن يطرح تقرير الخبير جانبا والحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون وبما يرح ضميره فيصادق على تقرير الخبرة مصادقة كلية أو جزئية.²⁸⁷

أما في حالة ما إذا تعلق الأمر بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني الإستراتيجي و التي إقرار منفعتها العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الأملاك و الحقوق العينية العقارية بحيث يجب أن يتضمن هذا القرار نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة، وفي حالة لجوء المنزوع ملكيتهم للقضاء للطعن في مجال التعويض، فهذا لا يمكن أن يشكل بأي حال من الأحوال عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة.²⁸⁸

الفرع الثاني: دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة

إن نزع الملكية للمنفعة العامة هو المحور الذي يدور عليه الإخراج أو الأخذ بقوة وبذلك يجب أن تكون كل القرارات التي تتخذها الإدارة المشروعة وإن كانت خلاف ذلك، أمكن للملاك

²⁸⁵ - لحسين بن شيخ أث ملويا، المرجع السابق، ص 227

²⁸⁶ - المادة 138 من القانون 08-09 المعدل والمتمم.

²⁸⁷ - بعوني خالد المرجع السابق، ص 340.

²⁸⁸ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-202، التي تتم أحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186

المعنيين الطعن في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا كانت قرارات الإدارة باطلة فهذا يسمح للمعنيين بطلب استرجاع أملاكهم بشرط ألا يصدر قرار جديد يصرح بالمنفعة العمومية على نفس العقارات خلال الآجال المذكورة²⁸⁹، حيث يصبح من حق المالك مخاصمة الإدارة إذا لم يتم تخصيص العقارات المنزوعة للمنفعة العامة خلال الآجال القانونية الممنوحة له.²⁹⁰

أولاً: موضوع دعوى الاسترجاع

تطبيقاً لأحكام المادة 32 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، التي يتبين من خلاله أن المشرع سمح للمنزوع ملكيتهم بتقديم طلب من أجل استرجاع أملاكه²⁹¹، والأكد أن الطلب يقدم إلى الإدارة نازعة الملكية. وفي هذه الحالة نكون أمام إمكانييتين، إما أن تستجيب الإدارة للطلب، أو أنها ترفض الطلب، وبالتالي فيمكن للمنزوع ملكيته أن يتوجه صوب القضاء رافعا دعوى لاسترجاع أملاكه العقارية²⁹²، في حين نجد أن الأمر الملغى 76-48 قد نص على حق الاسترجاع للأملاك المنزوعة بموجب المادة 48 منه وكانت صياغتها واضحة وتضمنت أيضا حق الأولوية في الشراء والإيجار.²⁹³

إن الهدف الأساسي من نزع الملكية العقارية الخاصة هو تحقيق المنفعة العمومية من خلال إقامة مشروع فوق هذا العقار، وبذلك ينبغي للإدارة ألا تحيد عن فكرة المنفعة العمومية

²⁸⁹ - منشور وزاري مشترك رقم 007 مؤرخ في 11/05/1994 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

²⁹⁰ - محمد بوزريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003، ص 31

²⁹¹ - تنص المادة 32 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم على أنه " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

²⁹² - غيثاوي عبد القادر المرجع السابق، ص 303، 304

²⁹³ - تنص المادة 48 من الأمر رقم 76-48 الملغى، على أنه " إذا لم يعين للعقارات التي نزع ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم

التي رسمتها، وأن يُنتج قرار نزع الملكية أثره القانوني الذي يهدف إلى تخصيص العقار للغرض الذي تم انتزاع الملكية لأجله.

أما في حالة حصول العكس، وجرى عدم تنفيذ المشروع خلال المدة التي حددها قرار نزع الملكية، فإنه يحق للمنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق المطالبة باسترجاع هذه الأملاك²⁹⁴.

ونشير إلى أن المادة 32 من القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، لم تنص على المدة التي يمكن خلالها المطالبة بالاسترجاع بل اكتفت بذكر بأنه يمكن طلب الاسترجاع إذا لم تتطرق الأشغال فعليا في المدة المحددة في العقود أو القرارات" وهذا بخلاف الأمر الملغي 76 48 إذ حددها بخمس سنوات من تاريخ نزع الملكية، إلا أن المشرع قد أهمل هذا العنصر أي المدة في النص الجديد واكتفى بلزوم تحديد واحترام مدة لإتمام عملية النزع، ورغم هذا الإهمال إلا أن هذا لا يمنع المعني من التحجج بذلك من أجل طلب الاسترجاع.²⁹⁵

إن التطبيقات القضائية الفاصلة في ¹⁹⁹الناغوى المتعلقة بطلبات استرجاع الأملاك كانت تقريبا غير مطابقة للتشريع المنظم لهذا الحق²⁹⁶.

وفي هذا الصدد ومن خلال القرار القضائي رقم 71121 المؤرخ في 07 أبريل 1990 حيث لاحظ القاضي أن الأملاك المنزوعة لم تتلقى التخصيص المقرر لها في أجل 5 سنوات عملا بأحكام المادة 48 من الأمر 76-48 مما يسمح للمالك في الحصول على إعادة التنازل

²⁹⁴ - معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 45.

²⁹⁵ - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص

²⁹⁶ - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 304.

لفائدته وقضى ب: " تقضي المحكمة العليا بإبطال المقرر المطعون فيه والحكم على المدعي عليهما بالمصاريف القضائية. 297

كما أن القضية المثارة بين ورثة ق ع ضد والي ولاية تيزي وزو جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة "حيث أن إلغاء قرار إداري يتم عندما يكون القرار مشوبا بعيب من العيوب التي تجعله باطلا وقابلا للإلغاء بينما القرار كان صحيحا وشرعيا وأنه في حالة عدم تنفيذه لمدة حددها القانون يمكن وقتها لأصحاب الحق والعقار المطالبة ليس بإلغاء القرار وإنما المطالبة باسترجاع العقار لأن المشروع الذي انتزعت من أجله لم يتم إنجازه في وقته ما يستوجب المصادقة على القرار المستأنف. 298

ما يمكن استخلاصه من هذين القرارين أنه يمكن الطعن من أجل استرجاع الأملاك المنزوعة إذا لم يتم تخصيصها للغرض المراد إنجازه خلال المدة المحددة من طرف الإدارة، ولا يمكن الطعن من أجل إلغاء القرار الإداري. 299

ثانيا: مقابل استرجاع الأملاك

يترتب على الاسترجاع أن يسترجع المالك الأصلي العقار الذي نزع منه، غير أنه عليه أن يقدم مقابلا لذلك حتى لا تكون دعوى الاسترجاع وسيلة للاغتناء³⁰⁰، إذا تحصل المالك الأصلي من جهة على تعويض عن نزع الملكية، ومن جهة أخرى استرجع أملاكه بناء على دعوى استرجاع.

297 - المحكمة العليا (الغرفة الإدارية)، القرار رقم 71121 بتاريخ 07 أبريل 1990 المجلة القضائية، العدد 4، سنة 1991، ص 239-240 .

298 - مجلس الدولة، القرار رقم 6222 ، بتاريخ 15 أبريل 2003 مجلة مجلس الدولة العدد 4، السنة 2003، ص 91،92.

299 - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 305.

300 - غيثاوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص 305.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لممارسة حق الاسترجاع، سواء الأمر الملغي 76-48 أو في ظل القانون الحالي رقم 91-11 لنزع الملكية، لم ينصا على مقابل الاسترجاع من حيث تقديره.

وكذلك إذا عدنا إلى القرارات القضائية فإنها لم تتطرق إلى المقابل الذي يقدمه المسترجع لأملكه إلى الجهة النازعة، إذ أنها تكتفي بإلغاء قرار نزع الملكية، أو بإقرار الحق في استرجاع الأملاك، أو تقضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة المالك الأصلي دون أن يحدد المبلغ أو المقابل عن هذا البيع، باستثناء قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه حيث جاء في القرار الصادر فيها في الموضوع: إلغاء القرار المستأنف فيه، والفصل من جديد: الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزع الملكية الصادر في 28 فيفري 1983 رقم 42 من طرف والي سكيكدة لفائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض.

301



ففي حالة موافقة الإدارة على طلب الاسترجاع المقدم من طرف المنزوع ملكيته فإن حق الاسترجاع يأخذ حكم إعادة البيع ويصب في عقد وفق الأشكال القانونية، ويتحدد بموجبه المبلغ الذي يساوي مبلغ التعويض أو يزيد في حالة وجود تحسينات.³⁰²

وهناك رأي يقول على القاضي عندما يستجيب لطلب الاسترجاع يتعين عليه أن يعين خبير من أجل تقييم الأملاك المطالب باسترجاعها مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية وقت استرجاعها.³⁰³

³⁰¹ - مجلس الدولة، الغرفة الأولى القرار رقم 192287 المؤرخ في 05/02/2001، قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة.

³⁰² - شامة سماعين، المرجع السابق، ص 119

³⁰³ - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 28

ثالثاً: القضاء المختص بدعوى الاسترجاع

لم ينص قانون نزع الملكية رقم 91-11 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التطبيقي له رقم 93-186 السالفي الذكر على الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الاسترجاع، خصوصاً أن هذه الدعوى لا تتعلق بمشروعية قرار نزع الملكية الذي يكون صحيحاً في هذه الحالة، وإنما تتعلق بعدم تخصيص العقار المنزوع للمنفعة العمومية خلال مدة زمنية محددة، ولهذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة أي قواعد ق.إ.م.إ، باعتبار أن الدعوى توجه عموماً ضد الجهة الإدارية التي أصدرت قرار نزع الملكية وهي والي الولاية³⁰⁴، مما يجعل أحد أطراف النزاع هو الإدارة، وانطلاقاً من المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من ق.إ.م. رقم 08-09، فالاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري³⁰⁵.

وباعتبار أن دعوى الاسترجاع هي من دعاوى القضاء الكامل، فإن الاختصاص بنظرها يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة، وذلك على أساس المادة 801 من ق.إ.م.إ³⁰⁶، وتفصل المحكمة الإدارية المختصة في الدعوى، بموجب حكم قضائي يكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة.³⁰⁷

و بالرجوع إلى التطبيقات القضائية فيما يخص دعوى الاسترجاع، يلاحظ أن المدعي يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ثم يتم استئناف القرار الصادر في الدعوى أمام مجلس الدولة، دون أن يرفض مجلس الدولة الاختصاص.³⁰⁸

³⁰⁴ - يعونى خالد المرجع السابق، ص 298-299.

³⁰⁵ - المادة 800 من القانون 08-09، المعدل والمتمم

³⁰⁶ - المادة 801 من المرجع نفسه.

³⁰⁷ - براهيمى سهام رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، المرجع السابق،

ص 318

³⁰⁸ - يعونى خالد المرجع السابق، ص 299

خاتمة

يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية من أهم و أخطر امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، كما يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري. والمشرع الجزائري سعيا منه للتوفيق بني مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة وحماية للمصلحة اخلاصة من التعسف الإداري، حاول إحاطة الموضوع بمجموعة من القوانين، بيد أن هذه النصوص التشريعية تفتقد الدقة و الاتساع لتشمل كل ما يتعلق بعملية نزع الملكية. ان أغلبية المشاكل المطروحة في هذا المجال تتعلق بمسائل دقيقة تحتاج لتفاصيل أكثر و ذلك على الرغم من أن هذا النقص يف النصوص القانونية لا يعتبر فراغا قانونيا بل يعتبر امتيازاً آخر ممنوح للإدارة و يندرج ضمن السلطة التقديرية للإدارة.

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة وارتباطه بالاستثمار يعد من اهتمامات الدولة كون هذه الأخيرة تسعى لاستقطابه من خلال توفير له الحماية بمجموعة من المبادئ والضمانات ، والتي كفلت للمستثمر حماية لاستثماره وحقوقه من أخطر ما يمكن أن يهدده ويمس استقراره وبقاءه، وهو قيام الدولة بنزع الملكية تحقيقاً للنفع العام، وهذا الأمر يعد عمل من أعمال سيادة الدولة على إقليمها، حيث أن الاستثمار يعمل على توفير لها ما ينقصها ويحقق ما تسعى له فهو لا يعد في مواجهتها إلتراماً فقط بل يعد كذلك مكسباً.

بالإضافة إلى هذه الضمانات القانونية هناك الضمانات القضائية أو بمعنى آخر الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في مجال نزع الملكية، فهي تعتبر الضمانة الحقيقية والوسيلة الناجعة لحماية الحقوق والحريات من مختلف التعسفات التي قد ترتكبها الإدارة، ويقع على الشخص المنتهكة حقوقه واجب حماية حقه عن طريق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى وقف قرارا مضرا بمصلحته، وهي وسيلة لتحريك الرقابة القضائية وإحداث الآثار والنتائج القانونية لهذه الرقابة، وتختلف هذه الدعاوى من دعوى الإلغاء إلى دعوى التعويض، بالإضافة إلى دعوى الاسترجاع.

وخرجنا بمجموعة من النتائج والتوصيات التي نخرج بها ما يلي:

-إن دراسة الضمانات سواء من الناحية القوانين الداخلية للدولة أو من خلال الاتفاقيات ساهمت في جذب الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي للدولة وكذا سهلت انتقال رؤوس الأموال.

-أمام الاتساع وعدم التحديد الذي اتسمت به فكرة المنفعة العمومية وما يترتب عليه من إهدار لضمانات الأفراد وللمنافع العامة، يستوجب الأمر تدخل القاضي الإداري ليضع تعريفاً للمنفعة العمومية يحقق قدراً من الإنضباط للحالات التي تنتزع فيها الملكية مع عدم إهمال كفاءة الإدارة ومتطلبات حاجات المجتمع.

-بقدر ما منح المشرع الجزائري حرية للاستثمار وكفل ذلك بآليات لحمايتها، إلا أن ذلك بقي مقرون بمجموعة من الصعوبات و العراقيل التي تواجه الاستثمار.

-وجوب إسناد مهمة التحقق من وجود المنفعة العامة إلى القاضي الإداري على عكس ما هو ساري حالياً إذ أسندت المهمة للإدارة.

-من المميزات التي جاء بها المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالاستثمار هو فرض الرقابة على تحويل رؤوس الأموال مما يعد أمر إيجابي.

-السهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف، وذلك بإسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقرير .

-التأكيد على أهمية حماية حقوق المستثمرين من خلال ضرورة إلزام الدولة بالتعويض عن ما لحق المستثمر من ضرر نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة وربط ذلك بالهدف والغاية منه وهو تحقيق النفع العام وإلا عد إخلال منها ومساس بحقوق المستثمرين.

-السهر على دفع التعويض المحدد من القاضي للمنزوع ملكيته بصفة فعلية، وليس عن طريق الإيداع لدى خزينة الولاية وقد لا يساوي قيمة العقار المنزوع في السوق.

-هيمنة بنود الاتفاقيات على نصوص التشريع الوطني في مجال الاستثمار يعتبر من عوامل جذب الاستثمار وأكثر ضمانا وأمنا للمستثمر.

-معاملة المستثمر المحلي والأجنبي على قدم المساواة وتوفير الحماية لهم من خلال مبدأ سيادة القانون.

-تأثير الاستثمار على مختلف القطاعات وتحسينها خاصة دخوله في مختلف الأنشطة بعيدا على قطاع المحروقات الذي يعتبر المحرك الأساسي لاقتصاد الجزائر.

-على المشرع إعادة النظر في نص المادة 27 من قانون 11/91 وذلك بجعل الإيداع طريقة استثنائية والنص صراحة على الدفع المباشر للتعويض، ويجب أن يغطي التعويض كامل الضرر الناشئ عن عملية نزع الملكية طبقا لقواعد العدل والإنصاف، وتلزم الجهة الإدارية بدفعه للملاك بشكل نقدي أو عيني، كما يجب فرض غرامات تهديدية في حالة التأخر في دفع التعويض أو إيداعه.

-يعتبر الإطار التشريعي للدولة المحفز الأول للاستثمار لذا أولته أهمية كبيرة بدءا من المرسوم التشريعي 12/93 إلى غاية قانون 09/16 الذي عمل على تشجيع الاستثمار واستقطاب رؤوس الأموال.

من خلال النتائج السابقة الذكر والملاحظات التي أبديناها وتناديا للنقائص يمكننا اقتراح بعض الحلول والاقتراحات منها:

-وجوب توفير مناخ مناسب ومستقر ومحفز للاستثمار والسعي لاستقرار القوانين (النظام القانوني).

-وجوب م ارجعة المشرع الجزائري لمدة رفع دعوى التعويض وكذا سقوط الحق في رفعها، كونه يعدتسف من الدولة اتجاه الملاك وضياع حقوقهم.

-وجوب تحديد المدة التي تصدر الإدارة ا قرر التصريح بالمنفعة العامة حماية لحقوق الأشخاص المنزوع ملكيتهم وكذا تحديد مدة الإخطار التي تقوم بها الإدارة لأملك الدولة.

-حري بالمشرع الجزائري تحديد مدة حق الاسترجاع.

-ضرورة إصدار مراسيم توضح كيفية القيام بالتحقيق المسبق المتعلق بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني.

-وجوب خلق ثقافة استثمارية تعمل على استقطاب رؤوس الأموال.

-تحسين النظام القضائي وقطاع العدالة لتبديد مخاوف المستثمر و منحه ثقة فيه

قائمة المراجع

أولاً : النصوص القانونية

الدستور

- الدستور الجزائري لسنة 1989 ، منشور بموجب الأمر رقم 89-18 مؤرخ في 28 فيفري 1989 يتعلق بنشر نص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 23 فيفري 1989 ، جريدة رسمية عدد 09 مؤرخ في 01 مارس 1989 ، ملغى.

-الدستور الجزائري لسنة 1996 ، منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-436 مؤرخ في 07 ديسمبر 1996 ، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي يوم 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية عدد 76 مؤرخ في 28 نوفمبر 1996 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أبريل 2002 ، يتضمن نص تعديل الدستور ، جريدة رسمية عدد 25 مؤرخ في 04 أبريل 2002 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-19 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، يتضمن نص تعديل الدستور ، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخ في 16 نوفمبر 2008 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 16-01 مؤرخ في 06 مارس 2016 ، يتضمن نص تعديل الدستور ، جريدة رسمية عدد 14 مؤرخ في 07 مارس 2016 .

-الدستور الجزائري الصادر في 1 نوفمبر 2020 ، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 . 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري والمصادق عليه في الاستفتاء.

- 1 القوانين

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21 الصادر في 27 افريل، 1991 معدل ومتمم بالقانون رقم 21/04 ، المؤرخ في 29/12/2004 ، يتضمن قانون المالية 2005 ، وبموجب القانون رقم 02/07 ، مؤرخ في 29/12/2007 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج.ر ، عدد 21 ، الصادر بتاريخ، 08 ماي 1991 .

- قانون 90-11 المؤرخ في 27/4/1990 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 ص 694
- القانون رقم 04 - 21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2005 : ج.ر.ج.ج، العدد 85 .
- قانون رقم 01 - 10 مؤرخ في 03 يوليو 2001 ، يتضمن قانون المناجم، ج ر ج ج، العدد 35 ، سنة 2001 ، معدل ومتم بموجب الأمر رقم 07 - 02 ، مؤرخ في 01 مارس 2007 ، ج ر ج ج، العدد 16 ، سنة 2007 .
- قانون رقم 85 - 07 مؤرخ في 06 اوت 1986 ، المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز.
- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جرج ج، العدد 85، الصادرة في 30/12/2004.
- قانون رقم 13-08 مؤرخ في 27 صفر عام 1435 الموافق 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج.ج، العدد 68، الصادرة 31 ديسمبر 2013.
- القانون رقم 66-154 المؤرخ في 08-06-1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، ج ر ج ج ، العدد 47 المؤرخة في 09-06-1966، والملغى بموجب القانون 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم ج ر ج ج العدد 21 المؤرخة في 23-04-2008 .
- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر. ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

- قانون رقم 107-12 مؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج، العدد 82 .

- 2 الأوامر

- الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 ، المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 42 ، الصادر سنة 1976.

- الأمر 75 - 58 المؤرخ في 1975/9/26 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 1975/9/30 المعدل و المتمم بالقانون 05.07 المؤرخ في 13 مايو 2007. ج ر عدد 31.

- الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 1976/11/22، يتضمن إصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 19/11/1976، ج ر ج ج، العدد 94، الصادرة في 1976/11/24.

- 3 النصوص التنظيمية

أ المراسيم الرئاسي

- مرسوم رئاسي 89-18 مؤرخ في 20 رجب عام 1409 الموافق ل 28 فب اريبر 1989 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فب اريبر 1989. ج ر عدد 9.

- مرسوم رئاسي رقم 89-18 مؤرخ في 22 رجب عام 1409 الموافق 28 فبراير 1989، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور، الموافق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر ج ج،

العدد 09، الصادرة في 1989/03/01

- مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 26 رجب عام 1417 الموافق 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996،

ج ر ج ج، العدد 76 الصادرة في 18/12/1996

ب - المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 20 يوليو 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 48 الصادر في 10 يوليو 2005، ص 06.

- المرسوم التنفيذي رقم 05 - 248 مؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 10 يوليو سنة 2005 ، يتم المرسوم التنفيذي 93 - 186 ، المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج ، العدد 48 ، لسنة 2005 .

- المرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 4 رجب عام 1429 الموافق 7 يوليو سنة 2008 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج ، العدد 39 ، الصادر بتاريخ 7 يوليو 2008 .

ج - المنشور الوزاري والتعليمات :

- المنشور الوزاري المشترك رقم 07 - 43 ، الصادر في 02 سبتمبر 2007 ، يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي.

- محكمة استئناف القاهرة بتاريخ 24 يونيو سنة 1958 . المحاماة السنة 38 ، ص 63.

- محكمة القضاء الإداري بتاريخ 29 نوفمبر سنة 1953 ، مجموعة الأحكام، السنة الثامنة، ص 129.

- المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 05 نوفمبر سنة 1955 ، مجموعة الأحكام، السنة الأولى، ص 70.

- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم - 36595 ، مؤرخ في 26 - 05 - 1984 ، قضية (ك أ) ضد والي ولاية البليدة ومن معه، المجلة الاقتصادية، العدد 01 ، الجزائر، 1990.

- التعليم الوزارية (المرشد التطبيقي) رقم 24 - 00 ، يتعلق بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادرة في 23 سبتمبر 2000 .

- المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 ، متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

- منشور وزاري مشترك رقم 007 مؤرخ في 11/05/1994 يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- المحكمة العليا (الغرفة الإدارية)، القرار رقم 71121 بتاريخ 07 أبريل 1990 المجلة القضائية، العدد 4، سنة 1991، ص 239-240.

- مجلس الدولة، القرار رقم 6222 ، بتاريخ 15 أبريل 2003 مجلة مجلس الدولة العدد 4، السنة 2003، ص 91،92.

- مجلس الدولة، الغرفة الأولى القرار رقم 192287 المؤرخ في 05/02/2001 ، قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة.

د - القرارات

- قرار المحكمة العليا رقم 36595، الصادر في 26/05/1984، المجلة القضائية، العدد 1، 1990، ص 192.

- القرار رقم 199301، بتاريخ 06/11/2001، قضية والي ولاية شلف ضد (أن)، مجلس الدولة، 2002، العدد 2 ، ص230.

ثانيا : المراجع

1- المؤلفات

- أحمد إبراهيم أنويجي، الطبيعة القانونية للمال العام وأسس حمايته، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي للنشر، الإسكندرية، 2016.
- الهادي مقداد وعبد الرحمن البكريوي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، المطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، الدار البيضاء، المغرب، 2000.
- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006.
- براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، الجزء الأول، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- بوضياف عادل الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزء 1 الطبعة الأولى، كليك للنشر، سنة 2012.
- خلوفي رشيد نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة ، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، 2003 .
- خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- سامي مجال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الإدارية المحلية ، التنظيم القانونين للوظيفة العامة، نظرية العمل الإداري، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2003.
- سعيد سعد عبد السلام، نزع الملكية الفكرية للمنفعة العامة، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2004.
- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002.

- طعيمة الجرف، القانون الإداري، دراسة مقارنة يف تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.
- عبد سعد دسوقي، حماية الملكية الخاصة في القضاء بين الإداري و الدستوري، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية للنشر، مصر، 2012.
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، دار جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2007.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القانوني الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، يوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 117
- لحسين بن شيخ آث ملويا مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر ، 2002.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع ال اجزئري ، دار هومة للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2010.
- ماجد ارغب الحلو، قانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1996 .
- محمد الصغير بعلي الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005.
- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

- محمد جمال مطلق الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، دار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان،الأردن،2003.
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي، الحقوقية، بيروت ، لبنان ، 2003 .
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ،2003.
- محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة دار الفكر العربي، القاهرة،1975.
- محمد عبد اللطيف، القانون الإداري للأموال، الأملاك العامة و نزع الملكية للمنفعة العامة، الكتاب الأول، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2014 .
- مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2014 .
- مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية، منشأة المعارف للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2000.
- معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو، 1999.
- وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، يونيتد للإصدارات القانونية ، القاهرة، 2014 .

2- الرسائل والمذكرات العلمية

أ - رسائل دكتوراه

- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1 ، سنة 2010 - 2011.

- حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة دكتوراه، علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية 19 مارس 1962 ، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، 2017 - 2018.

- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2015/2016.

- غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية كنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2014.

- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998.

ب - رسائل ماجستير

- براحلية زويير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، باتنة، 2008.

- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس 2010 - 2011 .

- بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة ماجستير في الإدارة المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.
- خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010 .
- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص، قسم عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007_2008.
- لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
- نذير أوهاب، السلطة التقديرية للإدارة، دراسة مقارنة، بحث مقدم لنيل درجة الماجستير من المعهد العالي للقضاء، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، الرياض، المملكة العربية السعودية، بدون سنة نشر.
- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006 .

ج - مذكرات ماستر

- سمية رميلي ، سامي حفار ، نزع اللكية من أجل المنفعة العامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون ، قسم العلوم القانونية والإدارية ، تخصص منازعات إدارية ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015/2014.

ثالثا : المقالات

- أحلام حراش، "الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر ،الوادي ،الجزائر، العدد الثاني عشر،جانفي 2016.
- طغياني مخطارية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4 ديسمبر 2017.
- فيصل شطناوي، أسامة الحناينة، سليم حتاملة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دفاتر السياسة والقانون، العدد 12 ، جانفي 2015.
- فيصل شطناوي و أسامة الحناينة و سليم حتاملة :نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني "، مجلة دفاتر السياسة و القانون ،العدد121،جانفي،2015.
- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مرحلة مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 ، الجزائر، 2003.
- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة العدد 03، طبعة 2003.

- محمد بوذريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الجزائر، 2003.
- مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، العدد 2، الجزائر، لسنة 1996.
- نجم الأحمد، "المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الاستملاك"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية، المجلد 29، العدد الثاني، الأردن، 2013.

رابعاً : المداخلات

- إقولي محمد، سلطات القاضي الإداري في الرقابة على شرط المنفعة العامة، مجمع مداخلات ملتقى وطني حول سلطات القاضي الإداري في منازعات الإدارة، منظم يومي 26 و 27 أبريل 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945 قالمة.
- الوافي فيصل، سلطات القاضي الإداري في المنازعات الناشئة عن التعويض الناتج عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجمع مداخلات ملتقى سلطات القاضي الإداري في المنازعات الإدارية، يومي 26 و 27 أبريل 2011، قسم العلوم القانونية و الإدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة.

- عبد الجواد الراسي، دعوى رفع الاعتداء الممارس من طرف الإدارة على أراضي الغير، ندوة مشتركة بين المجلس الأعلى و محكمة النقض المصرية حول دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، يومي 16 . 17 يناير 2002، سلسلة دفاتر المجلس الأعلى، المملكة المغربية، العدد 5 . 2005 .

الفهرس

.....	مقدمة
11.....	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
13.....	المبحث الأول: ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
13.....	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
14.....	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
22.....	الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.....
25.....	المطلب الثاني: أساس نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
26.....	الفرع الأول: المنفعة العامة.....
28.....	الفرع الثاني: معيار تحديد المنفعة العامة.....124.....
31.....	المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة الخاصة العامة.....
32.....	المطلب الأول: الإجراءات العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....
33.....	الفرع الأول: إجراءات إثبات المنفعة العامة والتصريح بها.....
41.....	الفرع الثاني: قرار القابلية للتنازل وقرار نزع الملكية.....
47.....	المطلب الثاني: الإجراءات المستعجلة لنزع الملكية للمنفعة العامة.....
47.....	الفرع الأول: حالات الاستعجال لنزع الملكية.....
50.....	الفرع الثاني: حالات الاستعجال الخاصة لنزع الملكية للمنفعة العامة.....
52.....	الفصل الثاني: ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.....
53.....	المبحث الأول: الضمانات التشريعية لنزع الملكية الخاصة
54.....	المطلب الأول: الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف.....
54.....	الفرع الأول: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف.....

56.....	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بدفع التعويض عن نزع الملكية.....
59.....	المطلب الثاني: حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة.....
60.....	الفرع الأول : حالات طلب استرجاع الأملاك المنزوعة
61.....	الفرع الثاني : إجراءات ممارسة الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.....
62.....	الفرع الثالث : طلب نزع الباقي غير المستعمل.....
63.....	المبحث الثاني : الضمانات القضائية لنزع الملكية الخاصة.....
63.....	المطلب الأول : دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية.....
63.....	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
75.....	الفرع الثاني : دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك وقرار نزع الملكية.....
80.....	الفرع الثالث : دعوى إلغاء قرار نزع الملكية.....
83.....	المطلب الثاني : دعوى التعويض ودعوى الاسترجاع.....
83.....	الفرع الأول: دعوى التعويض.....125.....
98.....	الفرع الثاني : دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة.....
105.....	خاتمة.....
110.....	قائمة المراجع.....

ملخص مذكرة الماستر

تسعى الإدارة في إطار القيام بالأنشطة والأعمال لتحقيق الصالح العام وتنظيم حياة المجتمع والأفراد، فتلجأ في أغلب الأحيان لاتخاذ بعض الإجراءات اللازمة تحقيقا للنفع العام من خلال نزع ملكية الخاصة للأفراد نظير تعويض عادل ومنصف، نتيجة الضرر الذي لحق بممتلكاتهم، وباعتبار أن ملكية المستثمر تتأثر بعملية نزع الملكية للمنفعة العامة كونها تعد صورة من صور نزع الملكية إلى جانب التأميم، المصادرة، الاستيلاء التي تمس بحقوقه وممتلكاته والتي لا تتم إلا في ظل ضمانات معينة.

ونظرا للمكانة التي تحظى بها الملكية الخاصة فقد قام المشرع بحماية حق الملكية عن طريق الدستور وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة رقم 91-11 من كل إجراء ممكن أن تتخذه الدولة مساسا بحقوق وممتلكات الخاصة للأفراد، وسعيا من المشرع الجزائري لجذب واستقطاب الاستثمار والمستثمرين فقد نص على جملة من المبادئ والضمانات تكفل للمستثمر حقوقه نتيجة لاستعمال الدولة امتيازاتها عند الإقدام على عملية النزع، سواء كان في ظل القوانين الداخلية للدولة أو كان بسبب إبرامها لاتفاقيات في مجال الاستثمار، فالحماية المقدمة للمستثمر تعد جزءا مهما جدا في اتخاذ اقرار الاستثمار.

الكلمات المفتاحية:

1 نزع الملكية 2 - المنفعة العامة 3 - الضمانات القضائية 4 - الضمانات التشريعية 5 - إجراءات

Abstract of The master thesis

In the context of carrying out activities and works to achieve the public good and organize the life of society and individuals, the administration often resorts to taking some necessary measures to achieve the public benefit by expropriating the private property of individuals in exchange for fair and equitable compensation, as a result of the damage to their property, and considering that the investor's ownership is affected by the process of expropriation. Ownership is for public benefit because it is considered a form of expropriation, along with nationalization, confiscation, and seizure that affect one's rights and property and that only take place under certain guarantees.

Given the status that private property enjoys, the legislator has protected the right to property through the Constitution and the Expropriation for Public Benefit Law No. 91-11 from every possible measure that the state may take that infringes on the private rights and property of individuals.

In an effort by the Algerian legislator to attract investment and investors, it has stipulated a set of principles and guarantees that guarantee the investor his rights as a result of the state's use of its privileges when undertaking the expropriation process, whether under the state's internal laws or because it has concluded agreements in the field of investment. The protection provided to the investor is an important part. Very important in making a decision to invest.

key words:

- 1 Expropriation 2 - Public benefit 3 - Judicial guarantees 4 - Legislative guarantees 5 - Procedures