

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الأساس القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون اداري

تحت إشراف الأستاذة

أ/ جلطي اعمر

الشعبة: حقوق.

من إعداد الطالب

بوزيت محمد الأمين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذة(ة).....بن عوالي علي.....رئيسا

الأستاذة(ة).....جلطي اعمر.....مشرفا مقرر

الأستاذة(ة).....رحوي فؤاد.....مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم: 2024/06/27



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
معلمة التريعات

تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا المعضي أدناه،

السيد: بيوزيت محمد الأحميد الصفة: طالب ماجستير 02
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 104030340 والصادرة بتاريخ: 03/23/2017
المسجل بكلية: الحقوق وعلوم السياسية قسم: القانون العام
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

الأساس القانوني لنزع الملكية الخاصة الممنعة العمومية

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

إمضاء المعني

المصادقة على شرعية الإجراء

السيدة/ مريم محمد الأمين

مات و/ 104030340

تصادرة في 03/23/2017

02 JUL 2024

ع/ رئيس المجلس العلمي
وبالتفويض من
المندوبين

إمضاء بوعبيد مصطفى

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

قال الله تعالى :

﴿ يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا

الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ۝۱۱ ﴾

سورة المجادلة

كلمة شكر

بداية الشكر لله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع
كما أشكر الأستاذ المؤطر " جطي امر " والذي ساعدني كثيرا في إعداد
مذكرتي ، جعلها الله في ميزان حسناته يوم لا ظل إلا ظله.
والشكر موصول لجميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية عبد الحميد بن
باديس جامعة مستغانم من درسي ومن لم يدرسي
وختاما أشكر كل من ساهم معي وساعدني في إنجاز هذا العمل من بعيد أو
قريب ولو بالكلمة الطيبة والدعم المعنوي

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي وتعبتي إلى :
من ربّنتني وأعانّنتني بالصلوات والدعوات
إلى أعلى إنسان في هذا الوجود أمي الحبيبة
أهدي لها حبي وامتناني لفضلها ومساعدتها لي بنجاح أطل الله في

عمرها

إلى من عمل بكّد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوطني إلى ما أنا
عليه إلى من أحمل اسمه باقتدار واعتبر أبوته انتصار - أبي الكريم

أطل الله في عمره

والى اخوتي الأعزاء .

مقدمة

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريًا وبرضاء مالكيها الأفراد بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة المالك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شرائه من مالكة 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 إيجاري عادي.

والإدارة في حالة البيع والإيجار تتعامل مثل الأفراد دون امتيازات السلطة العامة، فلنا إذن في نطاق العقود الإدارية، وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون اخلص ويختص بمنازعاتها القضاء العادي وليس القضاء الإداري.

ويعد نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية من أهم وأخطر امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، كما يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري، والمشرع الجزائري سعيًا منه للتوفيق بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ومحاية للمصلحة الخاصة من التعسف الإداري، حاول إحاطة الموضوع بمجموعة من القوانين، بيد أن هذه النصوص التشريعية تفتقد الدقة والاتساع لتشمل كل ما يتعلق بعملية نزع الملكية، لأن أغلبية المشاكل المطروحة في هذا المجال تتعلق بمسائل دقيقة تحتاج لتفاصيل أكثر و ذلك على الرغم من أن هذا النقص في النصوص القانونية لا يعتبر فراغا قانونيا بل يعتبر امتيازًا آخر ممنوح للإدارة و يندرج ضمن السلطة التقديرية للإدارة.

ولدراسة الموضوع نظرح الإشكالية حول:

على أي أساس أرجع المشرع الجزائري نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة

العامة؟

- أهمية الدراسة:

تتمثل أساسا في أهمية الدراسة أساسا في البحث عن مدى فاعلية النصوص التي أقرها المشرع الجزائري لحماية الحقوق، ومدى مطابقة إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة ومبدأ المشروعية، وكذلك أحقية التعويض للطرف المضرور.

- أسباب اختيار الموضوع:

تعود أسباب اختيار الموضوع إلى:

- فضول وميل شخصي للدراسة الموضوع
- موضوع يقع ضمن التخصص ومناسب له
- إثراء المكتبة الجزائرية بمراجع في الموضوع

المنهج المتبع:

اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي للإطار المفاهيمي وكل ما يتعلق بالجانب العام للموضوع، والمنهج التحليلي في إدراج بعض المواد والنصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع .

هيكلة البحث:

وارتأينا تقسيم البحث وفق الخطة إلى:

الفصل الأول: الاطار العام لنزع الملكية خاصة للمنفعة العمومية

الفصل الثاني: الضمانات الإدارية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الفصل الأول

تمهيد:

تعد آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية إحدى المصادر المشروعة ومن الأدوات الاستثنائية لاكتساب الأملاك العقارية كوعاء ومصدر للملكية العامة إضافة إلى أنها تشكل امتيازاً من امتيازات السلطة العامة بحيث تقوم بواسطتها الإدارة المختصة بنزع ملكية الأموال العقارية والحقوق العينية العقارية للأشخاص بهدف تحقيق المنفعة العمومية وذلك مقابل دفع تعويض عادل ومنصف.

المبحث الأول: ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

لا يمكن التفصيل والتحليل في موضوع ما الا بعد تحديد مفهومه كخطوة اولى لازمة لفهم واستيعاب العناصر الجوهرية اللاحقة.

المطلب الاول : مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و خصائصها المميزة عن التصرفات القانونية.

عرفت مفهوم نزع الملكية للمنفعة عمومية تعريفات مختلفة بالنظر الى طبيعتها كوسيلة للحصول الدولة على أملاك عقارية.

الفرع الأول : تعريف نزع الملكية

تعرف عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بانها " امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكية عقارية بهدف تحقيق منفعة عمومية مقابل تعويض عادل و مسبق".¹

يتضح من هذا التعريف انه قصر التنازل الجبري على الملكية العقارية دون الاشارة الى الحقوق العينية العقارية التي قد يتضرر اصحابها من جراء نزع الملكية كما انه لم يشر الى ما اذا كانت العملية اصل او استثناء كطريقة لاكتساب الدولة للملكية العقارية.

¹ - عصام خليل الأثرية، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني، رسالة نيل الماجستير في القانون العام، دراسة مقارنة كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، فلسطين، 2010، ص144.

كما عرفت بانها "عملية ادارية تجبر بواسطتها الدولة شخص معين على ان يتنازل لها عن ملكية عقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل و مسبق".¹

عرفت كذلك بانها "اجراء يقوم بواسطته شخص عام بنزع ملكية من مالك، غالبا ما يكون عقارا بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويضه عادل ومنصف و يكون مسبق".¹

و أيضا عرفت بان "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة، بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكيته جبرا مقابل تعويض عن ذلك".

كما عرفها اخرون بانها "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما لحقه من ضرر".

كما عرفه المشرع الجزائري اجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و ذلك من خلال عدة قوانين:

جاء في قانون المدني الجزائري بانها "حق الادارة في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها، او نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف عادل.

اذا وقع خلاف في مبلغ التعويض و يجب ان يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، الا ان تحديد مبلغ التعويض على ان لا يشكل باي حال مانعا لحيازة الاملاك المشروعة"²

¹ - عصام خليل الأثرية، المرجع السابق، ص145.

² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013، ص39.

وعرفها القانون المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة بانه "نزع الملكية من اجل المنفعة العامة هي طريقة استثنائية لاكتساب املاك و حقوق عقارية، و لا يتم الا اذا ادى انتاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية.¹

زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا الا اذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير و تهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت اعمال كبرى ذات منفعة عمومية."

يتضح من خلال القانون المدني ان التعريف الذي جاء به لم يحدد ما اذا كانت عملية نزع الملكية اصل او استثناء في اكتساب الدولة للملكية العقارية، الا انه اشار الى انها قد تشمل العقار او جزء منه او حقوق العينية العقارية كما انه لم يحدد مجال المنفعة العامة، مما يعطي الحق للدولة في توسيع هذا المفهوم بكل حرية.

لكن تعريف القانون 11/91² جاء اكثر دقة و تحديدا، حيث اشار الى انها استثناء للقواعد العامة، في اكتساب الدولة للملكية العقارية اذا لم تتمكن من الحصول عليها بالطرق العادية كالشراء مثلا، كما انها حددت مجال المنفعة العامة، و اوجبت ان يكون التعريف سابقا لنقل الملكية.

¹ - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص35.

² - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

و لم يحدد التعريف السابق الجهة المكلفة بالعملية لكن المشرع تدارك ذلك في المرسوم التنفيذي 186/93 الذي نص على ان قرار نزع الملكية يتخذ من طرف الوالي على مستوى الولاية، او بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير الداخلية و وزير المالية و وزير الاشغال العمومية و البناء و الوزير المعني قطاعه بالعملية اذا كان نزع الملكية متواجد في اكثر من ولاية.

تعرف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بانها اجراء قانوني يعني بسحب حق من صاحبها لصالح الدولة او المجتمع بهدف تحقيق اغراض عامة مثل تنفيذ مشاريع تنموية او تحسين البنية التحتية لدولة. يتم تنفيذ هذا الاجراء في العديد من البلدان حول العالم بما في ذلك الجزائر.

نلخص من خلال ما تقدم الى ان عملية نزع الملكية هي طريقة استثنائية جبرية تتبعها الدولة للحصول على الاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية كليا او جزئيا، بعد استنفاد كل الطرق الودية تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل منصف ومسبق يصح لكل من تضرر من العملية وكان له حق واجب الحماية قانونا.¹

¹ - سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري ، أموال الإدارة و امتيازاتها ، دراسة مقارنة ، الجزء الثالث ، دون رقم الطبعة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، مصر ، 2000 ، ص177.

الفرع الثاني: خصائص المميّزة عن التصرفات القانونية

على الرغم من ان الدولة تستخدم امتيازات السلطة العامة للحصول على الملكية بطرق جبرية في عمليات اخرى غير نزع الملكية (كالتأميم، الاستلاء، المصادرة، و فرض الحراسة) الا ان هذه العمليات التي تمثل هي الاخرى اعتداء على الملكية العقارية⁽¹⁾، الا انها تختلف عن نزع الملكية من اوجه عدة نتناولها بالدراسة في النقاط التالية :

أولا : نزع الملكية و التأميم

التأميم هو اجراء يقصد به نقل الملكية احد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لاحد الافراد او الشركات القانون الخاص الى الدولة، و ذلك بقصد تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات و بهذه فانه يتفق مع نزع الملكية، لكنهما رغم ذلك يختلفان من عدة نواحي و هي كالتالي²:

أ/ من حيث الطبيعة : في مقابل الطبيعة العامة للتأميم غير الفردية، فان نزع الملكية ترد على مال فردي محدد بكل دقة، تنزعه الدولة لتحقيق هدف اقتصادي، بينما التأميم اجراء فردي لأنه ينبع من فكرة عامة و هي استخدام القوى المنتجة الاجتماعية لا منفعة فردية.

ب/ من حيث المحل:

1 - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1988، ص06.

2 - المرجع نفسه، ص07.

يرد التأميم على المشروع، بينما يرد اجراء نزع الملكية على العقار والحقوق العينية العقارية، ومن ثم لا يجوز نزع ملكية مشروع بكامله و نقله الى الملكية العامة للدولة، فادا كان محل نزع الملكية مصنع فان العملية تقع على العقار فقط و لا يشمل الآلات المستخدمة في ذلك المصنع¹.

ج/ من حيث الاجراءات :

حسب المرسوم الرئاسي وقانون المتعلق بنزع الملكية، فان اجراء نزع الملكية يكون بموجب قرار، صادر عن السلطة المختصة، فان كانت الاجراء يشمل عقارات في اكثر من ولاية فانه يكون قرار وزاري مشترك، اما كان الاجراء في ولاية واحدة فان القرار يصدره الوالي، اما عملية التأميم فحسب القانون المدني الجزائري فإنها تكون بموجب قانون، يحدد اجراءات نقل الملكية و كيفية التعويض عنه².

ثانيا: نزع الملكية و الاستيلاء

يقصد بالاستيلاء بموجب الادارة بإرادتها المنفردة، الافراد ان يقدموا عقارات او خدمات لضمان سير المرفق العام، في الحالات الاستثنائية والاستعجالية مقابل تعويض او اجر بموجب اتفاق او بموجب حكم قضائي:

¹ - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص179.

² - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص180.

يتفق هذا المفهوم مع نزع الملكية في انه يكون خدمة للمنفعة العامة التي يوفرها المرفق العام، وقد ادى امتداد نزع الملكية الى الحقوق العينية العقارية الى تقارب كبير بينه وبين الاستيلاء، و ذهب الفقه الفرنسي الى التساؤل عن مدى تطابق نزع الملكية براءة الاختراع كمنقول معنوي مع الاستيلاء الذي يقع على المنقولات؟ و هذا ما يجعل التمييز بينهما صعب في مثل هذه الحالة، لكن رغم ذلك فقد توصلنا الى بعض نقاط الاختلاف و تكمن هذه النقاط في ما يلي¹:

أ/ من حيث المحل :

نزع الملكية يقع على العقارات و الحقوق العينية العقارية بصفة مؤبدة، اما الاستيلاء فيقع على حق الاستعمال و الاستغلال للأموال العقارية او المنقولة دون ان يتعدى الى التصرف فلا يجوز لدولة في هذه الحالة ان تتصرف في العقارات او المنقولات لان حقها عليها مؤقت.

ب/ من حيث الاجراءات :

حسب القانون المدني الجزائري يكون الاستيلاء بموجب اجراءات اقل تعقيدا من تلك المستخدمة في نزع الملكية حيث انه يوقع بموجب امر صادر عن الوالي او عن سلطة مؤهلة قانونا يحدد فيه ما اذا كان بقصد الحصول على الاموال او الخدمات، و يبين طبيعة الخدمة

¹ - مساعني شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، بدون رقم الطبعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، سنة 3113 ص من 337.

و صفتها و هذا الاجراء ينفذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 681 من القانون المدني¹، و قد يلجا في حالة رفض المالك الى القوة العمومية، و بذلك لا يلجا الى السلطة القضائية على العكس من ذلك نجد نزع الملكية للمنفعة العامة حسب القانون 11/91 تخضع للإجراءات كثيرة و معقدة مثل التحقيق في المنفعة العامة، التصريح بثبوت المنفعة العامة، فعلى عكس الاستيلاء ففي نزع الملكية لابد من تدخل السلطة القضائية و ذلك لنقل الملكية و تقدير التعويض، كما ان اجراءات الاستيلاء اقل في الضمانات بالنسبة لحقوق الافراد على عكس اجراءات نزع الملكية التي تتطوي على ضمانات اكثر.

ثالثا : نزع الملكية و المصادرة

المصادرة هي صور من صور نزع الملكية و اضافتها الى املاك بغير مقابل بناءا على احكام قانون العقوبات او بعض القوانين الخاصة مثل الاسلحة و ذخائر و الاغذية المغشوشة و عليه يمكن تمييزها من خلال ما يلي :

- ان المصادرة ليست نظاما بل هي عقوبة تكميلية لعقوبة اصلية ولا توقع بمفردها، و هي عقوبة مالية عينية لتطبق الا اذا صدر بها حكم قضائي الصادر بالعقاب في جناية او جنحة و هي احيانا جوازية بالنسبة لبعض الاشياء المتحصلة في الجريمة و المستعملة فيها و احيانا وجوبية اذا كان مجرد حيازتها او عرضها للبيع

¹ - المادة 681 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

جريمة في حد ذاتها مثل المخدرات و الاسلحة الممنوعة و الموازين المزورة، و قد تكون تعويضا مدنيا كالنص على ان تؤول الاموال المصادرة من المجني عليه الى خزانة الدولة كتعويض عما سببته الجريمة من ضرر.¹

- ان المصادرة لا تكون الا بموجب حكم قضائي، بينما نزع الملكية يكون بموجب قرار اداري، كما انها تخضع للقاعدة القانونية "لا جريمة و لا عقوبة ولا تدابير امن الا بنص"، كما حدد المشرع حالات المصادرة في قانون العقوبات و تشتم بصفة عامة الاموال الا ما استثنى بنص، بينما عملية نزع الملكية ترك تقديرها للإدارة بشرط ان تكون للمنفعة العامة.²

رابعاً : نزع الملكية و فرض الحراسة

ادا قارنا عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بإجراء فرض الحراسة نجد انه يختلف عنه من عدة جوانب نذكرها كما يلي :

أ/ من حيث المحل :

نزع الملكية يقع على عقار و الحقوق العينية العقارية، اما فرض الحراسة فيقع على المنقول و العقار.

ب/ من حيث الاجراءات :

1 - مساعني شامة، المرجع السابق، ص338.

2 - مساعني شامة، المرجع السابق، ص339.

يعد فرض الحراسة نوع من الجزاء، لا يجوز فرض الحراسة إلا بموجب حكم قضائي و هذا ما نصت عليه المادة 603 من القانون المدني الجزائري¹، كما انه لا يقترن بتعويض بموجب حكم قضائي، بخلاف نزع الملكية الذي يعد اجراء استثنائي، تستخدمه الادارة في حالة عدم تمكنها من الحصول على العقار بالطريقة الودية، بواسطة قرار مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق.

ج/ من حيث النتائج :

يترتب عن نتائج نزع الملكية انتقال الملكية من الافراد الى الدولة فمثل هذا الاثر لا يتحقق بالنسبة لفرض الحراسة، في حين يظل المال مملوكا للخاضع تحت الحراسة وكل ما يترتب عليه الحكم القضائي بالحراسة هو رفع يد الخاضع لها عن ادارة المال المفروضة الحراسة عليه، و اخيرا فان نزع الملكية لا يرد على المنقولات بينما فرض الحراسة يشمل المنقولة و العقارات على حد سواء.

الفرع الثالث : خصائص نزع الملكية و أسبابها

من خلال التعاريف الواردة سابقا نجد ان عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة كإجراء جبري تحصل بواسطة الدولة على العقارات لتنفيذ المشاريع ذات النفع العام تحتوي

¹ - المادة 603 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

على عناصر بحيث كل عنصر يمثل خاصية من الخصائص المميزة لها و عليه نتطرق الى

شرح كل عنصر على حدى :¹

أ/ نزع الملكية طريقة استثنائية :

ترجع طبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية الى درجة الخطورة التي تشكلها على ملكية

الافراد لذلك فقد احاطها المشرع بقيود يجب على الادارة مراعاتها قبل الشروع فيها اي ان

الادارة لا تلجأ اليها الا بعد استنفاد كل الطرق القانونية التي تضم بمقتضاها احد املاك

الخاصة الى الاملاك الوطنية حسب ما نصت عليه المادة 26 من قانون الاملاك الوطنية

²التي جاء فيها : "و يتم اقتناء الملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول

بها حسب التقييم الاتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص كالعقد، التبرع، التبادل، التقادم و الحيازة.

- طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام كنزع الملكية و حق الشفعة و يجب اثبات قيامها

بالمحاولات الودية، بتقديم مبرر اللجوء الى نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تمخضت

عن محاولة الاقتناء بالتراضي.

¹ -المرجع نفسه، ص267.

² - المادة 26 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطني.

بالتالي فان اثبات قيام الادارة بالمحاولات الودية دون ان يطلبه من نزعت ملكيته لإبطال اجراءات قرار نزع الملكية و من ثم فان تقديم تقرير عن استنفاذ الادارة لكل الطرق الودية يعد اجراء جوهريا و انعدامه يلغي قرار نزع الملكية.¹

ب/ نزع الملكية طريقة جبرية:

تتمتع الادارة نازعة الملكية بامتيازات السلطة العامة، وهذا المبدأ يجعل ارادتها تعلو على الافراد اي انها تتمتع بمركز قانوني اسمى من المركز القانوني للأشخاص الطبيعيين، اذ تستطيع تطبيق قراراتها عليهم رغم معارضتهم، و هذا راجع الى أسبقية المصلحة العامة على المصلحة الخاصة و لكن هذا لا يعني ان استعمال السلطة العامة هو مطلق بل مقيد و ذلك بخضوعه الى قواعد قانونية يحددها كل من الدستور و القانون.²

ج/ نزع الملكية غايتها تحقيق المنفعة العامة:

ان الاساس القانوني لهذا الاجراء هو اتخاذ مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة هذه الاخيرة عرفت تطورا كبيرا و ذلك بتطور قوانين نزع الملكية و تدخل الدولة في شؤون العامة حيث كانت في البداية تقوم على الضرورة العامة.

¹ - وعلي مجال، المرجع السابق، ص270.

² - بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر بباتنة، كلية الحقوق وقسم العلوم القانونية والإدارية، 2017، ص45.

و مع تزايد تدخل الدولة اصبح من الصعوبة تبرير الضرورة العامة و زيادة حاجة الادارة ظهرت فكرة المنفعة العامة التي عرفت تفسيرات مختلفة حسب النظام الاقتصادي المنتهج:

و في القانون الجزائري عرفة فكرة المنفعة العامة مفاهيم مختلفة ففي ظل التوجه الاشتراكي للدول و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و الاشتراكية العقارية ذات طابع الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي.¹

و الملاحظ ان مفهوم المنفعة العامة غير محدد بدقة بل انه جاء غامض يخدم المصلحة الجهة نازعة الملكية على حساب مصلحة الافراد و هذا تماشيا مع التوجه الاشتراكي للدولة. ففي ظل الامر 48/76 المعدل والمتمم كانت الاهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العمومية وحتى العمليات التي تباورها المؤسسات الوطنية ذات طابع الاقتصادي. أما بعد 1991 فقد عرفت المنفعة العامة الحالات التي تكمن الادارة من اللجوء الى نزع الملكية وهي :²

- عمليات التعمير .

- عمليات التهيئة العمرانية.

¹ - المرجع نفسه، ص46.

² - بن زكري راضية، المرجع السابق، ص47.

- عمليات تدخل في اطار التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات الجماعية و منشآت و اعمال الكبر ذات منفعة عمومية.

و قد استبعد المشرع الجزائري في القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة الغرض اقتصادي المحض ، عكس ما كان عليه الحال في الامر 48/76 حيث ان العمليات المشار اليها في القانون 11/91 جاءت على سبيل المثال كون مفهوم المنفعة يتغير مع الظروف الاقتصادية و الاجتماعية في الدولة.

د/ الزامية التعويض العادل و المسبق :

ان الضرر الذي يصيب الافراد جراء فقدانهم لعقاراتهم و حقوقهم العينية العقارية، يتوجب على الادارة تعويضهم اياه سواء كان تعويضا نقدي او عيني، و تكمن الزامية التعويض في منع الادارة من وضع اليد على العقارات و الحقوق العينية العقارية ادا لم يتم تسديد مبلغ التعويض و مخالفة هذا الاجراء يعتبر اعتداء مادي و هذا ما جاء به الدستور الجزائري حيث نص على انه " لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي، عادل و مسبق".¹

ومن هذا يتضح ان المشرع قد ضمن حقوق الافراد بفرض التعويض مقابل عقاراتهم المشروعة.

¹ - محمد زغداوي، نزع الملكية ن اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص74.

ان التشريعات الدول على اختلاف اشكالها تقر بحق الادارة في نزع الملكية في اطار قانوني و مقابل تعويض عادل و منصف، و لقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على انها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الافراد، غير ان التطور الفقهي الحاصل في البحث عن اركان القرار الاداري يدعونا الى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من اغراض نزع الملكية، و من بين الاسباب التي دعت الادارة الى التدخل من اجل تحقيق هذا الغرض:

و من ثم فان الاسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية او القانونية المستقلة عن ارادة الادارة نازعة الملكية و التي تدعوها الى التدخل من اجل انجاز اشغال عامة و ادخال تحسينات عمرانية او اي عمل اخر يستوجب بالضرورة نزع الملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد انجازه لتحقيق النفع العام.¹

لكن يبقى حق الملكية مقيدان حيث تتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليتها من جهة و كبح جماحه من جهة اخرى، فقد تناول الدستور الجزائري لسنة 1976² هذه القيود من خلال مادته 16 حيث نصت على ان الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي يجب ان تساهم في تنمية البلاد، و ان تكون ذات منفعة اجتماعية و هي مضمونة في اطار القانون، اما الدستور الجزائري لسنة 1996³ فقد نص في مادته 52 على ان الملكية الخاصة مضمونة،

1 - محمد زغداوي، المرجع السابق، ص75.

2 - المادة 16 من دستور الجمهورية الجزائرية الشعبية لسنة 1976.

3 - المادة 52 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

و ما يستفاد منه ان المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية و لكنه لم يصل الى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة، و بقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيذا على حق الملكية المطلق فانه في ذات الوقت قيد على الادارة و في نفس الوقت كذلك ضمانا للملكية. لقد كانت المخططات الوطنية و المحلية للتنمية هي الاسباب الشرعية الغالبة في

القانون نزع الملكية لسنة 1976، و لقد وسع هذا القانون من قاعدة الاسباب بالنص على

جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة، وهو ما أبقى عليه دستور 2020.¹

كما ان القانون الجديد لسنة 1991 في مادته 02 و رغم حذفه لعبارة المخططات

التموية فانه ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية، و ما ذكره من اسباب فانه على سبيل

المثال و ليس على سبيل الحصر، و امام تعذر حصر الحالات الواقعية او القانونية التي

يكون قيامها سبب لنزع الملكية، فانه لا يمكن حصرها الا في اطارين هامين :

أولا : وجود مخططات للتعمير او مشاريع تجهيز و اشغال الكبرى

ان نزع ملكية الافراد بغرض انجاز عمليات معينة خارج اطار مخطط عمراني او

خارجي اطار برنامج معين للإنشاء و التعمير يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020.

الى المنفعة العامة و انما لافتقاره الى السبب او خروجه عن دائرة الاسباب القانونية المحددة سلفا، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن ارادة الادارة نازعة الملكية و الذي يدعوها الى التدخل، و قيام مثل هذا السبب لا يثير اي اشكال في شرعية قرار الادارة.¹

ثانيا : قيام الحاجة العامة

الحاجة هي الحالة واقعية تتمثل في عدم وجود او نقص ما هو موجود من المنشآت، و الخدمات تدعو الادارة الى التدخل لإشباعها لتتحقق الفائدة العامة، و قيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة 03 من قانون 1976 و المستوحى من روح المادة 02 من قانون 1991 الذي ذكر على سبيل المثال فقط اسباب نزع الملكية.

فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، و بمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها.

¹ - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص109.

و لقد اشترط قانون نزع الملكية رقم 11/91 ان يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة

تحت طائلة البطلان اهداف نزع الملكية المراد تنفيذه.

و المقصود بالأهداف هنا ليس الغاية فقط، كل قرار اداري هو المنفعة العامة، فتحديد الأهداف

يتضمن حتما معاينة وجود الاسباب المتمثلة في المخطط للتعمير او في وجود حاجة عامة.

و لما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الادارية فان ذلك يعني رقابة

القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة و جديتها و مدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها.¹

المطلب الثاني: شروط نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية و نطاقها

الفرع الأول : شروط نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية

تقضي عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط و اتباع

الاجراءات وفق القانون 11/91 المتعلق بهذه العملية، و يمكن التطرق اليها من خلال العناصر

التالية :

01/ الشروط الخاصة بطبيعة و نوعية الملكية

¹ - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص110.

ان حق الملكية باعتباره اقوى الحقوق العينية الاصلية يجمع كل الحقوق المتفرغة في يد مالك واحد غير انه يحدث ان تقتطع لحساب شخص اخر بعض السلطات وعندئذ يكون لهذه الاخيرة حق الاستعمال و حق الاستغلال و الانتفاع و كذلك حق الارتقاء لعقار مجاور مملوك للغير و ذلك وفقا لما حدده القانون.¹

و بالتالي فان اجراء نزع الملكية الذي تباشر به الادارة يرد على الملكية العقارية و الحقوق العينية الاصلية لها.

و بالتالي تنفيذ الاجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرغ عنها من حقوق عينية اصلية دون المنقولات و الحقوق الشخصية.

فان الاجراءات تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب على حق الاستعمال او الاستغلال او الارتفاق وتحديد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها و مدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة ومن بين الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها و التي يمكن نزع ملكيتها كلها او بعضها.

¹ - المرجع نفسه، ص110.

فاذا تقرر نزع حق الانتفاع من اجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية او من

مالك حق الانتفاع منفردا، فانه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة

العامة قائمة ما لم يحدد القرار اداريا مدته بما ان هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله.

حق الارتفاق هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء كان باطنه او سطحه او علوه او

فضائه لفائدة العقار المخدوم.¹

وبالنسبة للمنفعة العامة فقد يكون ذلك لفائدة اقامة مجاري المياه او الاشغال العمومية

مثل انشاء الطرق و الشوارع و الميادين او توسيعها او تعديلها او انشاء احياء جديدة او

مشروعات الطاقة او مشروعات النقل و المواصلات، بحق الارتفاق بحرمان مالك العقار من

البناء او التعلية.²

ان حق الانتفاع او الارتفاق هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة،

اما ما يتعلق بالسكن فواضح انه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزعه منفردا عن ملكيته التامة مثل

¹ - المرجع نفسه، ص111.

² - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص112.

"حق الاستعمال" و -الاجدر نزع ملكية حق الانتفاع و هذا ما جاء به قانون 11/91 على انه " اذا كان نزع الملكية لا يعني الا جزء من العقار يمكن للمالك ان يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

02/ الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

اوجب القانون على جهة الادارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات او الحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص قبل اللجوء الى هذه الطريقة الاستثنائية ان تسعى للحصول عليها بالطرق الودية، هذا من حيث تقييد الادارة في الاسلوب الواجب اتباعه. اما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك الى توغلها و تعسفها في حق ملك الخواص باللجوء لهذه الطريقة الى الطريقة الى تجريدهم من املاكهم.

و لهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و هذا ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 02 من

قانون 11/91 على انه¹ : "... و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكن الا اذا جاء بتنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية تخص التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية."

03/ الادوات التي يلجا اليها الادارة عند الضرورة

فمن خلال نص المادة 26 فقرة 02 من قانون 11/91 المذكورة اعلاه يستخلص ان

نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن ان يلجا اليها الا اذا تطلبه :

أ- تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الاجراءات النظامية في مجال التعمير و التهيئة العمرانية

هنا يجب ان تبرز اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بان الغرض من الحصول على العقارات

او الحقوق العينية العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الادوات النظامية المقررة في

اطار مخطط التعمير و التهيئة العمرانية لان هذه الادوات تشكل بحد ذاتها جزء من هذا

¹ - المادة 02/26 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

المخطط و في هذا الخصوص نصت المادة 10 من قانون 22/92 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹

بأن : "تشكل ادوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات الشغل و تكون ادوات التهيئة و التعمير و كذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابل للاحتجاج بها امام الغير(وهم الملاك و الخواص للعقارات و الحقوق العينية)..."

ب- انشاء التجهيزات الجماعية و المنشآت و الاعمال الكبرى ذات المنفعة العامة هنا التجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت التي تحدث لإشباع اغراض المنفعة العامة كالمدارس و المستشفيات مصالح البريد و المواصلات و المساحات المخصصة للترفيه و غيرها مما تستقبل و تقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها كما تشمل ايضا المنشآت و مجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الطاقة سواء كانت كهربائية او شمسية، و ايضا استخراج و جمع المياه و تخزينها و توزيعها، اما المنشآت و الاشغال الكبرى فمن امثلتها شق و توسيع الطرق العمومية و خطوط السكك الحديدية، استخراج و استغلال الثروات الباطنية و نقلها... الخ.

¹ - المادة 10 من قانون رقم 22/92 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

01/ محل نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة :

المقصود بالمحل هو : ذلك الاطار او المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة المساس بملكية الافراد و بالرجوع الى نص المادة 677 من القانون المدني،¹ و ما جاء في المادتين 02 و 03 من القانون رقم 11/91 فان اجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية حق الانتفاع و حق الارتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات.

غير ان الفقه و القضاء قد وسع من دائرة الاملاك التي يجوز نزع ملكيتها الى المنقولات المادية و المعنوية بل حتى وصلا الى اجازة نزع باطن الارض دون سطحها و عليه يستوجب علينا ان نعرض بشيء من التفصيل للأحوال موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

¹ - المادة 677 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

عرف المشرع الجزائري العقارات بموجب المادة 683 من القانون المدني¹ على ان "كل شيء يجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو العقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه و هذا على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

يتبين من خلال نص المادة ان المشرع الجزائري في الفقرة الاولى قد عرف العقار فقط دون ان يعرف المنقول، اما في الفقرة الثانية من نفس المادة فقد اورد لنا حكما اخر مفاده ان بعض المنقولات تعتبر من قبل العقارات اذا وضعها مالك العقار فيه و خصصها لخدمته و نتيجة لذلك تسمى عقارات بالتخصيص.

أ/ نزع ملكية العقارات :

* عقارات بطبيعتها :

¹ - المادة 683 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

تعتبر العقارات بالطبيعة جميع الاملاك العقارية سواء كانت اراضي جرداء، او اراضي زراعية، او مباني، او البرك و المستنقعات.....الخ ، ومن ذلك يجوز نزع الملكية هذه العقارات التي يملكها الخواص سواء كانوا معنويين او طبيعيين و سواء كانت الاموال قصر او غائبين او عديمي الاهلية او اموال تحت الحراسة القضائية او اموال اجانب.

كما يمكن ان يمس اجراء نزع الملكية عقارا كاملا او جزءا منه الا انه من حق الافراد المعنيين ان يطالبوا الادارة بنزع الملكية التام، ان اصبحت العقارات الباقية غير صالحة الاستعمال او الاستغلال و هذا ما جاء ذكره في المادة 22 الفقرة الاولى من قانون رقم 11/91¹.

- عقارات بالتخصيص :

يقصد بالعقارات بالتخصيص كل منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه، و يرتبط بهذا العقار بحيث لا يمكن نقله او فصله عنه دون تلف، و مثال ذلك الآلات الزراعية،

¹ - المادة 22 / 01 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

المخازن، المضخة المائية، الابار، المواشي، بيوت الفلاحية، فجميعها تابعة للأراضي الزراعية و تعتبر عقارات بالتخصيص مادامت المنقولات و العقارات ملكا لشخص واحد و امتثالا لقاعدة الفرع يتبع الاصل ليس هناك ما يمنع ان يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص ان الهدف الاساسي ليس الاستيلاء على تلك الملحقات و انما نزع ملكية العقار اللازم لتحقيق المنفعة العامة.

ب/ نزع الملكية الحقوق العينية العقارية :

عرفت المادة 684 من القانون المدني¹ الحقوق العينية العقارية على "يعتبر مالا عقاريا كل

حق عيني يقع على العقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على

العقار."

و عليه فان الحقوق العينية العقارية هي قدرات او مزايا او سلطات مباشرة يقرها

القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته او اشياء محدودة بذواتها فيستطيع صاحب الحق

بما له من قدرة مباشرة على الشيء ان يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء دون وساطة

شخص اخر لان سلطة مباشرة و تنقسم هذه الحقوق وفقا لما جاء به القانون المدني الجزائري

الى :

- حقوق عينية اصلية :

تتمثل في حق الملكية ، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، حق الارتفاق، و

التي نظمها في المواد 764 الى 881 من القانون المدني الجزائري.

¹ - المادة 684 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في

26 يونيو 2005.

- حقوق عينية تبعية او التأمينات العينية :

تتمثل في الرهن الرسمي حق التخصيص الرهن الحيازي و حقوق الامتياز نظمها المشرع في

القانون المدني في المواد 882 الى 999 من نفس القانون¹.

طبقا لنصوص المواد (المادة 02 من قانون رقم 11/91 و المادة 677 من القانون

المدني) فانه يمكن نزع ملكية العقار و الحقوق العينية العقارية، كما يمكن نزع ملكية هذه

الاخيرة بصفة مستقلة عن العقار ذاته اي بدون العقار المثقل بهذه الحقوق العينية العقارية ،

غير ان الارتفاقات العام².

ج/ المنقولات :

يمكن للإدارة و طبقا للقاعدة العامة الحصول على الاملاك المنقولة بوسائل القانون

الخاص مثلها مثل الافراد و في حالة الضرورة بواسطة التسخير لذلك فهي تخرج حاصلا او

بطبيعتها عن نطاق الاموال المحددة على سبيل الحصر في المادتين 02 و 03 من القانون

¹ - المواد من 882 الى 999 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

² - المادة 677 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في 26 يونيو 2005.

11/91 و في المادة 677 من القانون المدني غير ان موضوع نزع الملكية من اجل المنفعة العامة توسع ليشمل بعض الحقوق المنقولة على سبيل الاستثناء في فرنسا و هي تتعلق باستثناء وحيد يتمثل في امكانية نزع الملكية براءات الاختراع الموظفة او المستخدمة لصالح الدفاع الوطني.

فطالما ان هذه الحقوق غير منضمة بالقانون العام او الخاص لنزع الملكية في القانون الوضعي الجزائري و عليه من الضروري وضع نصوص قانونية خاصة ليكون اساس الشرعي للعملية تطبيقا لمبدأ المشروعية كما تطلب الامر توسيع مجال نزع الملكية الى نوع معين او محدد من الحقوق المنقولة.¹

المبحث الثاني : مفهوم ألية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و الاهداف من تطبيقها

ان تحديد مفهوم الية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و ضبطه يتوقف اولا على تحديد تعريف الية نزع الملكية بحد ذاته، بل يتعداه الى ذلك.

¹ - ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر - بسكرة - سنة 2014، ص 77.

المطلب الاول : تعريف الية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

ينبغي لتعريف الية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية التطرق انطلاقا من الفرع

الاول بعرض متنوع التعريفات الصادرة لآلية نزع الملكية و ذلك على ضوء مختلف الآراء

الفقهية ثم الاشارة لتعريفها حسب المشرع الجزائري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الفقه لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

يقصد بآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية كمبدأ عام سلب حق الملكية

من صاحبه او حرمان المالك من عقاره رغما عن ارادته بغرض انجاز المنفعة العامة مقابل

تعويضه عن الضرر الذي اصابه بسبب هذا الحرمان.¹

البند الاول : تعريف الفقه الفرنسي لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

تعد الثورة الفرنسية لسنة 1789 من المراجع الاولى لصياغة قواعد نزع الملكية مع

ضمانها احترام الملكية الخاصة وصيانتها كما استلهمت نصوصها من اعلان حقوق الانسان

ثم اتضحت اكثر من خلال ما صدر لاحقا من تشريعات لتنظيمها كقانون 1814 و مراسيم

¹ - ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص78.

1977 و التي عززت ضمانات حماية الملكية الفردية مع اقرار سلطات الادارة بنزعها لإنجاز

المشاريع ذات الفائدة العامة.

و بالرجوع الى فقه الفرنسي André Delaubadere فقد عرف الية نزع الملكية بانها

عملية ادارية تتم بإجبار الادارة لشخص التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة

بتعويض عادل و مسبق.¹

البند الثاني : تعريف الفقه المصري لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

يرجع اصل تنظيم الية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في مصر الى عهد

الخدوي اسماعيل من خلال تقنين امره العالي في 17 فيفري 1896 ثم توال صدور القوانين

التي تنظم مجالها كقانون 1907 و قانون 1954 مع الحاقها بتعديلات جديدة كقانون 1960

و يعد القانون رقم 10 الصادر سنة 1990 هو القانون الساري حاليا لتنظيم الية نزع الملكية

العقارية للمنفعة العمومية في مصر .

¹ - سليمان الطماوي، مبادئ القانون الاداري، اموال الادارة و امتيازها، دراسة المقارنة، الجزء الثالث، دون رقم الطبعة، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1979، ص 270.

و تطرق الاستاذ عبد الرزاق السنهوري لتعريف الية نزع الملكية بانها عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لاحد الافراد الى شخص عام بقصد المنفعة العامة، نظر منحه تعويض عادل و منصف.

كما عرفها الدكتور سليمان الطماوي بانها حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما لحقه من ضرر.¹

الفرع الثاني: تعريف المشرع الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية
يعرف المشرع الجزائري آلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية بانها طريقة استثنائية لاكتساب الاملاك و الحقوق العقارية.

بحيث يرى الاستاذ سماعيل شامة بان الية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية هي اداة من ادوات تدخل الدولة على اصل الملكية العقارية و تقيدها كليا و ذلك في اطار دور الدولة في تحرير السوق العقارية و دور الادارة في التدخل لتنظيمها.²

¹ - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص271.

² - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، بدون رقم الطبعة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، سنة 2002 صفحة من 227 الى 228.

كما يرى الاستاذ وعلي جمال ان الية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية هي وسيلة استثنائية لاكتساب ملكية الاموال و الحقوق العقارية و بموجبها تجبر الادارة احد الخواص بالتنازل عن ملكه لها لغرض يفيد انجاز مشاريع ذات نفع عام مقابل حصوله على تعويضات مسبقة منها.¹

بحيث تعرض المشرع الجزائري الى تنظيم الية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية في عدة تشريعات بدأ بالداستير والقانون المدني بشكل عام و ما صدر من نصوص قانونية و تنظيمية لضبط احكامها و قواعدها بشكل خاص كما سنتطرق اليه بالتفصيل التالي.

البند الاول : تنظيم الدستور الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

تبنت جميع الداستير الجزائرية تنظيم الية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية انطلاقا من دستور 22 فيفري 1976 الذي نص في المادة 17 منه على الا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف بعد ضمانه لحق الملكية الفردية ذات الاستعمال الفردي او العائلي في نص المادة 16 منه.

¹ - وعلي جمال، مجلة الدراسات القانونية، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، العدد 02، سنة 2005، ص 68.

و في دستور 23 فيفري 1989 اكد في المادة 49 منه على ضمان حق الملكية الخاصة و بالألا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون و مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق فعزز بذلك حماية حق الملكية الخاصة من جهة و ضمن حق المالكين من في تعويض مسبق اضافة الى عدالته و انصافه.¹

و بصدر الدستور الجزائري لاستفتاء 28 نوفمبر 1996 تعرض الى الية نزع الملكية العقارية دون تعريفه المباشر لها و ذلك في الفصل الثالث المتعلق بالدولة تحديدا في نص المادة 20 منه : (على ان لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي، عادل و منصف) مع ضمانه و تأكيده مرة اخرى على ضمان و حماية حق الملكية الخاصة في الفصل الرابع منه المنظم للحقوق و الحريات في المادة 52 منه كما يلي : (ملكية الخاصة مضمونة).²

1- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الاداري على الاجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة نيل شهادة ماجستير، فرع الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2008/2007، صفحة من 01 الى 02.

2 - الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر 1996، الطبعة الثانية، مطبوعات الديوان الوطني للاشغال التربوية، سنة 1998، المعدل و المتمم.

وبهذا يتجلى لنا بوضوح دور المشرع الدستوري الجزائري في السماح للإدارة بممارسة الية نزع الملكية مقيدا سلطاتها بنص القانون و تحقيق المنفعة العمومية من جهة مع احاطته حق الملكية بالحماية الدستورية و كفالتها بضمان تعويض المحروم من ملكه تعويضا يتسم بالأسبقية العدل و الانصاف من جهة اخرى مما يؤكد تماما على الملكية الخاصة مضمونة و بهذا تتحقق الموازنة بين الحريات الافراد و حريات الادارة في حق التملك.

البند الثاني: تنظيم الدستور الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

تعرض المشرع الجزائري لموضوع نزع الملكية العقارية في القانون المدني بباب حق

الملكية في القسم الاول منه حول نطاق حق الملكية و وسائل حمايته اذ نص في المادة 677

منه : (لا يجوز حرمان اي احد من ملكيته الا في الاحوال و الشروط المنصوص عليها في

القانون. غير ان للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية او بعضها او نزع الحقوق العينية

العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل).¹

1- المادة 677 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في

26 يونيو 2005.

وبما ان نزع الملكية اجراء جبري يؤدي لحرمان المالك من ملكه رغما عنه فهذا بالتالي يشكل اعتداءا خطيرا على حق الملكية الفردية فيسمح من خلاله بتغليب المصلحة العامة المحققة بالمنفعة العمومية على حساب المصلحة الخاصة للمالك المحروم من ملكه و ذلك استثناءا فقط فيما حدده القانون و بعد فشل جميع السبل و المحاولات المشروعة لاكتساب الملكية مثلا كإقناع المالك بشكل ودي للتنازل او عن طريق التعاقد، التفاوض و التبادل و اي تملك بشكل خارج عن القانون يعد غير مشروع و غصبا للملكية مما يوجب مسؤولية الادارة. عليه يبدو ان المشرع الجزائري في نصوصه للقانون المدني لم يتعرض لتحديد تعريف صريح لمفهوم الية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بل اكتفى بضبط نطاق ممارسة الادارة لحقها في نزع الملكية فقط في الأوضاع المحددة بنص القانون سواء في كل الملكية العقارية او بعضها او في الحقوق العينية العقارية مع منح المنزوع ملكه تعويض منصف و عادل عن حرمانه منه.

من جانب آخر يبدو انه حرص على تقييد و ضبط حرية الادارة منعا لتعسفها كوسيلة

لحماية حق الملكية الخاصة من اعتداء الادارة نازعة الملكية عليها و كضمانة مدنية تعزز

هذه الحماية.¹

البند الثالث: تعريف التشريعات القانونية و التنظيمية الخاصة لآلية نزع الملكية العقارية

اولا : تعريف الامر رقم 76 - 48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

عرفت الية نزع الملكية حسب الامر رقم 76 - 48 بالباب الاول حول التصريح بالمنفعة

العمومية بموجب المادة الاولى منه : بانها طريقة استثنائية لامتلاك العقارات او الحقوق العينية

العقارية، تمكن الاشخاص المعنويين و مختلف الهيئات من انجاز عملية معينة في اطار

مهامها لأجل المنفعة العمومية.²

و منه يتبين لنا ان المشرع عرف الية نزع الملكية كوسيلة استثنائية شرعت لامتلاك

الاموال العقارية بهدف انجاز عمليات تحقيق المنفعة العمومية و تتحدد للأشخاص المعنويين

1 - لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص07.

2 - المادة 01 من الامر 76-48 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1396 الموافق ل25 ابريل 1976 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

و مختلف الهيئات مع الاشارة الى ان المشرع وظف عبارة مختلف الهيئات فجاءت شاملة و عامة، دون تحديد اهده الهيئات بل اكتفى فقط بربط المهام التي تقوم بها بالمنفعة العمومية مما يوسع المجال لدخول العديد من الهيئات في هذا المفهوم ما دامت تتجز مهاما تتسم بطابع يهدف للمنفعة العامة.

ثانيا : تعريف القانون رقم 91 - 11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

بصدور القانون رقم 91 - 11 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

ألغيت احكام الامر رقم 76 - 48 المبين أنفا، متطرقا في الفصل منه الى تعريف الية نزع

الملكية من أجل المنفعة العمومية بالمادة الثانية بانها طريقة استثنائية لاكتساب املاك او

الحقوق عقارية ولا يتم ذلك الا اذا أدى انتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية.

و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا الا اذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت واعمال كبرى ذات منفعة عمومية.¹

ويلاحظ ان المادة 2 من القانون 91-11 اضافت خاصية اخرى الى جانب كون الية نزع الملكية وسيلة استثنائية فانه يلجأ لها فقط بعد فشل جميع الطرق الاخرى للحصول عليها.

الفرع الثالث : التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية

يرتبط تطور الية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية بتطور نظام الملكية العقارية و قد برزت بوضوح عبر العصور و نحاول عرض التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من خلال ابرز مراحلها خلال العهد الاسلامي (اولا) و خلال عهد الاستعمار الفرنسي (ثانيا) و من تم تطورها ما بعد الاستقلال الى غاية يومنا هذا (ثالثا).

¹ - المادة 02 من قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

اولا : الاصل في بعض الروايات عن ابي بن كعب لحديث سمعه عن النبي صلى الله عليه و سلم ان نزع الملكية العقارية كان سائدا منذ العهد النبي داوود عليه السلام و قيل في رواية اخرى انه سليمان عليه السلام عندما اوحى الله ببناء بيت المقدس، بحيث كان يقع محله مسكن لعجوز رفضت بيعه له و لما حاول النبي اخذه حبرا عنها لبناء المسجد، اوحى الله اليه ان البيت احق من ان يدخل فيه ظلم فتخلى عنه و قيل انه اشترى الموضع مقابل قدر عظيم من الذهب.¹

لكننا سنكتفي بعرض تطبيق الية نزع الملكية في مرحلة الحكم الاسلامي من خلال الاحداث التي برزت عند بناء المسجد النبوي الشريف و عند مرحلة توسيعه.

• بناء المسجد النبوي الشريف :

في رواية عن البخاري بأن الرسول محمد صلى الله عليه و سلم عند امره ببناء المسجد أرسل لبني النجار أصحاب الأرض حيث ربضت ناقته في مريد يعود لسهل و سهيل

1- ابن النجار، الامام الحافظ ابي عبد الله محمد بن محمود بن النجار البغدادي، الدرّة الثمينّة في اخبار المدينة، بدون رقم الطبعة، دار الارقم بن الارقم للطباعة و النشر و التوزيع، بيروت، لبنان، دون سنة الصدور، ص110.

يتيمين من بني النجار فدعاهم قائلاً : يا بني النجار ثامنوني بحائظكم هذا حينها وهباه
 له قائلين : لا والله لا نطلب ثمنه الا الى الله فرفض الرسول عليه الصلاة والسلام
 حتى قبلوا عرضه و اشترى منهما الارض و امر ابا بكر بدفع مقابلها عشرة دنانير.
 و منه فان النبي صلى الله عليه و سلم عند قيامه ببناء المسجد في المدينة بعد تحديده
 للأرض المطلوبة ساوم آل النجار عنها اي تقدم وديا لاقتنائها مع عرض مقابل لها و
 فكان ذلك وفق برنامج و خطة مدروسة لخدمة الصالح العام و تحقيق فائدة جمع
 المسلمين.

و تحقق أهداف المنفعة العامة من خلال دور المسجد في تزكية العبادة و تحقيق اقامة
 صلاة الجماعة و فضلها اضافة الى دوره في التوجيه و التعليم و خدمة و نفع الناس.¹
 و بذلك ظهرت الية نزع الملكية في عهد النبي صلى الله عليه و سلم بنزع الملكية جبرا
 لتحقيق المنفعة العامة مع تعويض المالك تعويضا مقدر بناء على أساس قاعدة الضرر

1- حسن خالد النجار، سماحة الشيخ مفتي الجمهورية اللبنانية، مجتمع المدينة قبل الهجرة و بعدها، بدون رقم الطبعة، دار
 النهضة العربية للطباعة و لنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، سنة 1986، ص من 124 الى 130.

الخاص يتحمل لدفع الضرر العام كما تبث ايضاً أن النبي صلى الله عليه و سلم انتزع أرض النقيع و خصصها لرعي خيل المسلمين و متاعهم و بذلك حقق المنفعة العامة. و روى ايضاً انه اخذ ارضاً و خصصها لمنفعة المسلمين عامة و جعلها محمية و غير قابلة للتملك الخاص.

و منه فان مفهوم الية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية كان ثابتاً منذ القدم و حتى في عهد النبي محمد صلى الله عليه و سلم بأخذ الارض المملوكة لآل النجار و تعويضهم عنها بمقابل مادي، لتحقيق منفعة عامة للمجتمع المسلمين ببناء المسجد الذي يشكل منشأة متكاملة لعدة مشاريع تتعدد و تتنوع حسب تعدد أدوار المسجد و وظائفه بين مهامه الروحية المتمثلة في انجاز مكان جامع للعبادة و الارشاد في أحسن الظروف و أفضلها و مهامه الاجتماعية المتمثلة في التعليم، التوجيه، نشر الوعي و حل مشاكل المجتمع و طرح مختلف مشاغل الناس.

مع أنه يبدو لنا ان النبي صلى الله عليه و سلم لم يقم بنزع ملكية الارض جبرا عن آل النجار اذ ساومهم عليها بالرغم من رغبتهم وهبه اياها و عرض عليهم مقابلا لها و بقبولهم لمبلغ العشر دنانير المقدر مقابل ذلك بالتالي يعد قبولا و تنازلا وديا.¹

• توسيع المسجد النبوي الشريف :

برزت ممارسة الية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية عند القيام بأشغال توسيع المسجد النبوي الشريف ففي رواية عن عبد الرحمان بن أبي الزناد انه تبث في عهد ولاية الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه للمسلمين اثناء قيامه بإجراءات توسيع المسجد النبوي الشريف بعد ان ضاق بالمتعبدين.²

خصص عمر بن الخطاب لتحقيق مشروعه قطعة ارض تقع عليها دار مملوكة للعباس بن عبد المطلب رضي الله عنه فأراد شراءها و من تم هدمها لإنجاز مشروعه لكن العباس رضي الله عنه رفض البيع عندئذ قرر عمر رضي الله عنه اخذها غصبا عنه

¹ - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص174.

² - المرجع نفسه، ص175.

فلجئ الى ابي بن كعب للفصل بينهما وفق ما سمعه عن النبي صلى الله عليه و سلم
 عنما اوحى الله ببناء بيت المقدس و اختلفت الروايات عن نتيجة الاحتكام الى ابي بن
 كعب بين تنازل العباس عنها للمسلمين بين تخلي عمر بن الخطاب عن الامر و روي
 بعدها ان العباس جعلها صدقة للمسلمين فهدمها عمر و وسع بها نطاق المسجد و في
 نفس الاطار قام بشراء دار جعفر بن ابي طالب بمبلغ مائة الف و خصصها لتوسيع
 مساحة المسجد.¹

و استمرار في انجاز مشروع التوسعة الذي يحقق منفعة عامة للمسلمين واصل الخليفة
 عمر بن الخطاب وسائله لاقتناء الاملاك العقارية التي تحقق مشروعه بين الوسائل
 الودية و الجبرية.

فتبث ايضا عنه رضي الله شراء بعض دير الصحابة الكرام التي تقع على الاراضي
 الواقعة في محيط ارض الكعبة الشريفة و عندما رفض بعضهم قام بنزعها جبرا و اودع

¹ - ابن النجار، الامام الحافظ ابي عبد الله محمد بن محمود بن النجار البغدادي، الذرة الثمينة في اخبار المدينة، المرجع السابق ص من 109 الى 110 .

القيمة التي تقابلها بخزانة الكعبة مواصلا توسيع المسجد الحرام رغم جميع الاعتراضات التي اثيرت ضده الى ان تراجع المعترضون و قبلوا بأخذ التعويض المودع بخزانة الكعبة.

• الية نزع الملكية العقارية في عهد الاستعمار الفرنسي

في اطار السياسة الاستعمارية المتبعة لتجريد الملاك الجزائريين من ممتلكاتهم و نهبها من اجل تحويلها لفائدة المعمرين صدر امر الاول اكتوبر 1844، الذي هدف لخدمة المصلحة العامة للفرنسيين بحيث قيد تنظيمه عمليات بيع العقارات و منع شرائها مع تحديده لشروط نزع الملكية لفائدة المصلحة العامة للمستوطنين الفرنسيين.

و مع صدور أمر 21 جويلية 1846 متضمنا العديد الانتهاكات و السياسات التي تعكس توجه سياسة الادارة الاستعمارية لسلب الجزائريين امواهم العقارية، اتسع مجال تدخل الادارة الفرنسية بنزع الاملاك العقارية للمواطنين الجزائريين جبرا عنهم و دون تعويض عن ذلك.

مع الإشارة الى ان هذه الممارسات تعد عمليات سلب و استيلاء و ليس نزعا للملكية

بهدف تحقيق المنفعة العمومية حسب منظور القانون.¹

• الية نزع الملكية العقارية في عهد ما بعد الاستقلال الجزائري

يمكن اجمال تطورات الية نزع الملكية العقارية بعد استقلال الجزائر بثلاث مراحل كما

يلي :

01/ مرحلة ما بين سنة 1962 الى غاية سنة 1976

استمر تنظيم الية نزع الملكية العقارية في هذه المرحلة بالقانون الفرنسي عن طريق

تطبيق الامر رقم 58-997 الصادر في 23 اكتوبر 1958 المنظم لها و ما لحقه من تعديلات

جديدة بموجب القانونين الصادرين في 26 جويلية 1962 و 10 جويلية 1965 المتعلقين

بالتعمير.

¹ - أحمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر ل نظرية الأملاك العامة في القانون الجزائري، 1983، ص188.

و مع صدور الامر رقم 62-157 بتاريخ 31 ديسمبر 1962 توصل تطبيق القانون

الفرنسي لتنظيم الية نزع الملكية لكم العمل به استمر فقط في حدود ما لا يتعارض في احكامه مع السيادة الجزائرية و كان ذلك.¹

كما تم العمل بأحكام الامر 75-58، الصادر في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن

القانون المدني الجزائري فبموجب المادة 677 منه نص على عدم جواز حرمان اي احد من ملكيته الا في الاحوال التي اشترطها و حددها القانون مع حق الادارة في نزع الملكية العقارية سواء كلها او جزء منها و حقها في نزع الحقوق العينية العقارية بغاية تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل.

و في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض يفصل الخلاف فيه بتحديد قدر التعويض

بموجب حكم قضائي دون ان يكون له اي اثر يمنع حيازة الملكية المنتزعة.

ما قد يعاب على المشرع الجزائري انه تعرض في مواد القانون المدني الشريعة العامة

للقانون الى تنظيم الية نزع الملكية العقارية رغم خطورتها على حقوق الملكيات الخاصة بنص

¹ - لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الاداري على اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص02.

مادة واحدة فقط وبشكل عام مع اقتصار دور القضاء فقط في تحديد التعويض في حال الاعتراض عليه دون ان التدخل بمنع حيازة الملكية العقارية مما قد يحد ويقيد من دور القاضي. الا انه من جهة اخرى ضبط حدود ممارسة الادارة حقها في نزع الاملاك العقارية بالقانون منعا لتجاوزها وحماية لحق الملكية الخاصة.¹

02/ مرحلة ما بين سنة 1976 الى غاية سنة 1991

بصدور دستور سنة 1976 حدد امكانية نزع الملكية فقط في اطار القانون مع وجوب التعويض عنها تعويضا عادلا و منصفا وفقا لنص مادته 17 و ذلك بعد تجسيده لحماية الملكية الفردية و ذلك في اطار تنظيمه للحقوق و الحريات و حمايتها و ضمانها في مادته 16 اضافة الى انه لا يمكن للمعاهدة الدولية ان تحول دون تطبيق اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة و يرجع السبب وراء ذلك حسب اغلب الفقهاء لتأثره بالمنهج الاشتراكي الذي كان له انعكاس سلبي على تقدير قيمة العقار بمبلغ رمزي لا يعادل القيمة الحقيقية للعقار.

¹ - أحمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص 189.

ثم تلا ذلك تنظيم الية نزع الملكية العقارية من اجل تحقيق اغراض و اهداف المنفعة العمومية بشكل متخصص و مفصل من خلال اصدار الامر 76-48 الصادر في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

و مع تغير النهج السياسي لاحقا و في توجيهه نحو التعددية الحزبية و النظام الرأسمالي صدر الدستور الجزائري لسنة 1989¹ مركزا على تعزيز حماية الملكية الخاصة و المضمونة و مضيفا ضمانات اخرى بوجوب ان يكون التعويض مسبقا اضافة الى خاصيته بالعدل و الانصاف.

03/ مرحلة ما بعد سنة 1991 :

تنظيم بالأحكام و قواعد الية نزع الملكية العقارية تم الغاء احكام الامر 76-48 بموجب القانون رقم 91 - 11، المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم

¹ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989.

بالمرسوم التنفيذي 93 - 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد للقواعد العامة لنزع

الملكية من أجل المنفعة العمومية.¹

البند الثالث: مرحلة ما بعد سنة 1991

تنظيماً لأحكام وقواعد الية نزع الملكية العقارية تم الغاء أحكام الامر 76-48 بموجب

القانون رقم 91-11، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم

بالمرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية

من أجل المنفعة العمومية.

ومسيرة للتطورات تعاقبت التعديلات على القواعد تنظيم آلية نزع الملكية العقارية

بمقتضى القانون 04-21، الصادر ب 29 ديسمبر 2004 لقانون المالية لسنة 2005 ثم تلاه

صدور المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005، المعدل والمتمم للمرسوم

التنفيذي رقم 93-186 وأيضاً القانون 07-12 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2007 لقانون المالية

¹ - المرسوم التنفيذي 93 - 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

لسنة 2008 وذلك يرجع لتبني الجزائر لسياسات التنمية والاستثمارات الاقتصادية والاصلاحات الاجتماعية مما يتطلب انجاز منشآت وتهيئة بني تحتية تتناسب مع تحقيق المشاريع التنموية والاستراتيجية.

ومنه تتوافق مجمل التشريعات المنظمة لقواعد الية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية على أن اللجوء اليها يكون استثناء فقط مع وجوب التعويض عنها وخضوعها لرقابة القضاء من حيث احترام الاجراءات وملائمة التعويض كضمانات اخرى تعزز من حماية الملكية الخاصة.¹

المطلب الثالث: خصائص الية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

تتصف الية نزع الملكية العقارية بجملة من الخصائص، تتمثل الاولى في كونها الية استثنائية (الفرع الاول) الى جانب انها الية جبرية (الفرع الثاني) وخاصيتها الثالثة انها تهدف لتحقيق المنفعة العمومية (الفرع الثالث) اضافة الى كونها موجبة للتعويض (الفرع الرابع).

الفرع الاول: ألية استثنائية

الاصل أن تحصل الدولة على الاملاك العقارية من أجل تنفيذ المشاريع والمنشآت التي تلبي الحاجات العامة حسب القاعدة العامة في التعاملات بالتراضي، بواسطة العقد

¹ - محمد عاطف البناء، مبادئ القانون الإداري في الأموال العامة والوظيفة، دار المطبوعات الجامعية الجزائر، 2007، ص54.

والاتفاق بين الاطراف المتفاوضة الا أنه استثناء عن هذه القاعدة العامة تلجا الادارة بصفة

استثنائية الى اجراءات نزع الملكية لاقتناء هذه الاملاك العقارية.¹

فالادارة لا تلجأ الى اجراء نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة الا بعد استنفاد

جميع الطرق الرضائية بالتفاوض مع الملاك الاصليين.

ويرجع الطابع الاستثنائي لألية نزع الملكية العقارية لخطورة هذا الاجراء لما تشكله من

اعتداء على ملكية الافراد وهنا يبرز دور القاضي في المراقبة والتحقق من محاولات الادارة

ومدى سعيها لاكتساب الاملاك العقارية بكل الطرق الودية وله اثارها من تلقاء نفسه ويعد

ذلك من النظام العام.

كما يرى الاستاذ رحمانى أحمد الخاصة الاستثنائية لألية نزع الملكية تقوم على

اعتبار آخر وهو أن الهدف من ورائها هو تحقيق المصلحة العامة والمنفعة العامة.²

الفرع الثاني: ألية جبرية

بعد فشل محاولات الدولة لاقتناء الاملاك العقارية بالتراضي والطرق الودية تلجا الادارة

الى نزع ملكية المالك جبرا ورغم عن ارادته عن طريق مجموعة من الإجراءات الادارية

الصارمة ولجوء الادارة لهذا الاسلوب يعد مظهرا من مظاهر سيادة الدولة.

1 - المرجع نفسه، ص55.

2 - محمد عاطف البناء، المرجع السابق، ص56.

فالإدارة تعتمد على امتيازات السلطة العامة عند ممارستها لألية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية في التنفيذ الجري لقرارتها بواسطة النزع أو المساس الشرعي بالملكية الخاصة للأفراد مما يستدعي مراقبة خضوعها الى القواعد المشروعة المحددة بالدستور والتشريعات القانونية الضامنة لحماية ملكية الافراد من اعتداء الادارة وانحرافها.

ومن أمثله دور الرقابة القضائية على قرارات الادارة نازعة الملكية وعدم انحرافها في استغلال امتيازات السلطة العامة، صدر قرار الغرفة الادارية بالمحكمة العليا رقم 36595 بتاريخ 10 مارس 1991 على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المراد القيام به للحصول على محلات الايواء لمصالح البلدية يتحقق فيه طابع المصلحة وطالما كانت العملية هادفة لصالح جماعة محلية وإشباع حاجات المرفق العام ومنه فان قرار الوالي بنزع الملكية لثبوت المنفعة العمومية لم يخرق القانون.¹

الفرع الثالث: الية تهدف لتحقيق منفعة عامة

ان لوجود المنفعة العمومية أهمية كبيرة في تحديد امكانية اللجوء الى اجراء نزع الملكية مع أنه يصعب ضبط معيار واضح وثابت لتحديدتها فاغلب التشريعات لم تعرف المنفعة العمومية بل اشترطت وجودها فقط للسماح بعملية نزع الملكية.

¹ - قرار الغرفة الادارية بالمحكمة العليا رقم 36595 بتاريخ 10 مارس 1991 على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المراد القيام به للحصول على محلات الايواء لمصالح البلدية يتحقق فيه طابع المصلحة.

وتعرف المنفعة في اللغة العربية بانها منبع النفع والخير والفائدة والصلاح، أما بالفرنسية

يصطلح عليها ب utilité أو intérêt

وهي فكرة من الافكار الاخلاقية بحيث تعددت آراء الفلاسفة في تكييفها، فالبعض كيفها

بانها تحقق السعادة واللذة للأفراد والبعض الاخر كيفها بالمصلحة.

وتتلور فكرة المنفعة العمومية يرجع للدولة فهي تحددتها كهدف لممارسة سلطتها ومنح

الشرعية لقراتها وبذلك تستخدم كغطاء لأعمال الادارة ومبرر لامتيازاتها في نفس الوقت وهو

ما تبنته نظريات القانون الاداري.

ومنه فان لجوء الادارة الى ممارسة الية نزع الملكية مقيد بوجوب أن تكون غاية مشروعها

هي تحقيق المنفعة العمومية.¹

الفرع الرابع: ألية موجبة للتعويض

في اطار تطبيق الادارة المختصة لالية نزع الملكية العقارية للحصول على الاملاك

العقارية فهي مقيدة بتقديم تعويض عادل و منصف للمالك و اصحاب الحقوق المعنيين و ذلك

قبل وضع اليد عليها كمقابل عن حرمانهم من ممتلكاتهم و حقوقهم.

و انطلاقا من ذلك لا يمكن للإدارة وضع يدها على الملك المراد نزعه الا بعد :

- قبول التعويض المقترح من المالك المراد نزع ملكه.
- ايداع التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.

¹ - محمد عاطف البنا، المرجع السابق، ص60.

كما ان الاجتهاد القضائي للقضاء الاداري الجزائري قد استقر على اعتبار ان مخالفة

هذا الاجراء يعد اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الادارة.¹

و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 677 من القانون المدني الجزائري²

بالفقرة الثانية منها كما يلي : (..... غير ان للإدارة الحق في نزع جميع الملكية

العقارية او بعضها او نزع بعض الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض

منصف و عادل).³

و ما يلاحظ من خلال نص هذه المادة ان المشرع الجزائري قد جمع بين عنصر

العدالة في التعويض اضافة الى عنصر الانصاف الذي ميزه عن الاخرين كضمان

مميز يعزز حماية حقوق المنزوع ملكيته و يشكل ضمانا هامة له.

فالمقصود بالانصاف هو التسوية بين قيمة الملكية المنزوعة و قيمة التعويض المقدر

لها و يكون التعويض عادلا و منصفا بحيث يغطي كافة الاضرار التي تنتج عن ممارسة الية

نزع الملكية و يقصد بالضرر المغطى الضرر الحالي، المباشر، المؤكد و ليس المحتمل

الوقوع.

1 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص114.

2 - بوشريط محمد و عمرون اكلي، اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، مديرية التريصات، الدفعة الخامسة، السنة الثالثة، سنة 2006/2007 ص37.

3 - المادة 677 من القانون 10_05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم القانون المدني .ج.ر.ع . المؤرخ في

26 يونيو 2005.

الفصل الثاني

تمهيد:

كرست المواثيق الدولية وأغلب دساتير العالم حق الملكية واعتبرته من الحقوق المقدسة إذ يعد هذا حق في مختلف القوانين والتشريعات الوطنية ذا أهمية بالغة، ونظرا لهذه الأهمية تمت إحاطته بحماية قانونية وقضائية من خلال عدة إجراءات صارمة، باعتبار الملكية العقارية التي كانت وما تزال الحق المقدس لدى الأفراد ومبتغاهم الذي يسعون لتحقيقه واكتسابها لأنها الثروة الحقيقية وخاصة في الوقت الحالي الذي أصبح العقار أكثر أهمية ورغم قدسيته، إلا أن مبدأ حماية الملكية الخاصة يصطدم بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ولهذا فالمشرع تدخل بجملته من الإجراءات القانونية التي تعتبر قيودا على الإدارة من أجل كبح تعسفاتها، إذ تعد هذه الأخيرة بمثابة ضمانات تشريعية لحق الملكية الخاصة، وفي حالة قصور هذه الضمانات أو عدم اقتناع المنزوع ملكيته بها جاز له اللجوء إلى القضاء كطريق ثاني لتوفير الضمانات القضائية حيث تعد الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ضمانا حقيقية لمنزوعي الملكية، وذلك نظرا لما تخوله من حماية أكيدة ومضمونة ضد الانتهاكات والتعسفات التي تمس الملكية الخاصة.

المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية وغير العادية

إن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية نعني بها الشكايات التي يجب على الإدارة إتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف منفعة عمومية في إطار القواعد القانونية الملزمة للجهات الإدارية و الهيئات المختصة كل حسب تخصصه لتطبيق الإجراءات القانونية لغرض حماية الملكية الفردية من جميع التصرفات اللامشروعة للإدارة أو الأشخاص الذين يمثلونها، بحيث تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام، لهذا أحاطها المشرع بعناية كبيرة للوصول إلى الهدف الأسمى ألا و هو تحقيق المنفعة العامة المحمية دستوريا و تشريعا و تمكينهم من الضمانات المكفولة لهم في هذا الإطار.

المطلب الأول: الضمانات العادية

من المقرر قانونا أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعود للأشخاص المعنوية العامة ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عمليات معينة طبقا لما هو محدد فيهما لأجل المنفعة العمومية ومن ثم فإن هذه الطريقة في اكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا في فائدة الهيئات القانونية.¹

¹ - مقداد كروغلي، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، الجزائر، 1991، ص36.

الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية

إن التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون ممكناً إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية والمسبقة التي يحددها القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991، والمرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 جويلية، 1993، المتعلق بكيفية تطبيق قانون 91/11 حيث يمر التصريح بالمنفعة العمومية بثلاث مراحل هي:

أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186¹

على أنه: >> يخضع تطبيق الإجراءات الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك يشمل ما يلي:

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي
- تصريحاً بوضع الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.
- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال و مدى أهميتها و موقعها

تقريراً بيانياً للعملية و إطار التمويل

¹ - المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 93/186 7 يوليو 1992 يحدد كليات تطبيق القانون 91/11 الصادر في 27 أبريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- يرسل الملف المذكور إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.

نستنتج من نص المادة أن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تبدأ في الواقع بمقتضى طلب يتقدم به المستفيد من نزع الملكية إلى الجهة الإدارية صاحبة حق إصدار قرار نزع الملكية و مضمون الطلب هو إبداء المستفيد رغبته في إنجاز مشروع يحقق منفعة عمومية في عقارات لا يمكن اقتناؤها بواسطة إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.¹

و الإدارة مجبرة بإتباع التحقيق وفقا للإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانونا و ذلك راجع للأهمية التي ينطوي عليها الملف السابق ذكره، حيث أنه يبرر الطابع الجدي للمشروع و منع المجازفة بالمشاريع غير المدروسة دراسة جيدة من طرف الإدارة، و منه منع المساس بملكية الأفراد لتحقيق مشاريع يمكن العدول عنها مسبقا، كذلك يرمي إلى تسهيل العملية أمام الإدارة عن طريق تحاشي التأخيرات في إنجاز المشاريع.²

وبالتالي إذا تخلت الإدارة عن القيام بالبحث المسبق وخالفت الإجراءات والشكليات المطلوبة فإنها تخضع لرقابة القضاء، ويؤدي ذلك إلى إمكانية إلغاء عملية نزع الملكية لفساد إجراءاتها بمناسبة الطعن القضائي في قرار إعلان المنفعة العمومية. أما إذا لم يتم إلغاؤها و تم قبولها فإنه يتوجب على الإدارة إعادتها وفقا للشروط و الإجراءات القانونية و هذا ينعكس سلبا على المشاريع من حيث طول زمن إنجازه ارتفاع كلفتها المالية تبعا لذلك .

1 - مقدار كروغلي، المرجع السابق، ص37.

2 - المرجع نفسه، ص38.

بعد ذلك يقوم الوالي بإصدار قرار لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية ويسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق، فقرار الوالي يعتبر قرارا مزدوجا بفتح تحقيق وتعيين لجنة تحقيق.¹

ثانيا: قرار فتح التحقيق الإداري المسبق

بعد قرار الوالي بفتح تحقيق مسبق و تعيين اللجنة التي تتكون من ثلاثة 03 أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية التي يضبطها كل سنة وزير الداخلية الجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، وتضم القائمة من 06 أعضاء إلى 12 عضوا من بين قدامى القضاة و الموظفين أو قدامى الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية أو أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لخبرتها في سير التحقيقات.²

ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

بمجرد انتهاء إجراءات فتح التحقيق الإداري المسبق حسب الإجراءات القانونية، يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الاستنتاجية للجنة التحقيق المسبق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة ثبوت المنفعة العمومية بصفة رسمية .

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام مصادر الالتزام ، دار النهضة العربية ، مصر ، 2000، ص313.

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص314.

ويجب أن يتضمن هذا القرار الهدف من العملية المزمع إنجازها، والمستفيدين من العملية و العمال التي تنجز و ميعاد إنجازها، و يجب أن تكون الأعمال المذكورة في القرار مماثلة لتلك التي خضعت للتحقيق دون تغيير يمس بطبيعة المشروع.¹

من خلال طريقة شهر القرار يصعب تحديد ما إذا كان قرارا فرديا تنظيميا كون نص المادة 11 من قانون 91/11² نصت على نشر القرار وهو خاصة من خصائص القرار التنظيمي ونصت على التبليغ الذي هو خاصة من خصائص القرار الفردي، وبالتالي فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار مختلط ذو طبيعة خاصة.

الفرع الثاني: قابلية التنازل

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية، فإن قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها يحدد القطع الأرضية وأصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

و حتى يصدر قرار قابلية التنازل يجب أن يسبق بمرحلتين، الأولى تتعلق بالتحقيق الجزئي و الثانية بتقييم الأملاك.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص315.

² - المادة 11 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27ابريل1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

أولاً: مرحلة التحقيق الجزئي

إن الغرض من التحقيق الجزئي هو تحديد الأملاك وأصحاب الحقوق العينية والعقارات موضوع نزع الملكية بدقة. إذ تبدأ عملية التحقيق الجزئي بموجب قرار تعيين المحافظ المحقق الذي توكل إليه مهام منصوص عليها في القانون ويتم سير التحقيق وفقاً لشروط زمنية ومكانية مضبوطة سلفاً.¹

بعد انتهاء المحافظ المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق المتضمن استنتاجاته إلى الوالي المختص خلال الأجل المحدد، ويشهد في أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوثائق للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية؛ فيقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها.²

و من خلال ذلك نخلص إلى أن دور المحافظ المحقق هو إعداد المخطط الجزئي ، و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق متقيدا في ذلك بمجموع العقارات التي حددتها الإدارة طالبة نزع الملكية، و بالعناصر المذكورة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و ليست له أية صلاحية في إبداء رأيه في العقارات المراد نزع ملكيتها أو اقتراح أي تغيير في العقارات أو إضافة أي مساحة جديدة، على عكس ما اتجه إليه المشرع الفرنسي الذي أجاز للمحافظ

1 - أحمد محيو ، ترجمة فائز أنجق و بيوض خالد ، المنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1994 ص.340.

2 - أحمد محيو ، المرجع السابق، ص341.

المحقق أو لجنة التحقيق من اقتراح تغييرات للمشروع التمهيدي بموافقة نازع الملكية، و يجب إجراء تحقيق جديد لا يتجاوز 8 أيام في حالة ما إذا مس هذا التغيير قطع أو عقارات جديدة.

ثانيا: مرحلة تقييم الأملاك

بالإضافة إلى البحث الجزئي الذي يعده المحافظ المحقق يستند صدور قرار قابلية التنازل عن الأملاك الوطنية، وهذا ما جاء في المادة 20 من القانون 91¹/11 على أنه: >> تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية

- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين

18 و 19 من هذا القانون

تنص المادة 18 على انه: يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها، و إذا كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط، يبرر المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية و الجزء المطلوب نزعه منها. ²

1 - المادة 20 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

2 - المادة 18 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

الفرع الثالث: نزع الملكية

بعد استكمال إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية وإصدار قرار قابلية التنازل وتقييم مبلغ التعويض وحسابه، ولم ترفع أي دعوى قضائية من شأنها أن توقف أو تؤخر عملية نزع الملكية يصدر قرار نزع الملكية وعليه يمكن طرح التساؤلات التالية: ما هي الجهة المختصة بإصداره؟ وما هي الطبيعة القانونية لقرار نزع الملكية؟ وما هو ميعاد إصداره وكيفية إشهاره؟¹

أولاً: الجهة المختصة في إصدار قرار نزع الملكية

حسب نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 فقد حصر صدور قرار نزع من مصدر واحد وهو الوالي الملكية أو نقل الملكية، الذي له السلطة التقديرية في تحديد تاريخ إصداره.

كما تنص المادة 29 من القانون رقم 91/11²: 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 قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

¹ - موريس نخلة ، قانون الاستملاك المنقح ، منشورات الحلبي ، الجزء 01 ، لبنان ، 1999 ، ص 58.

² - المادة 29 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار نزع الملكية

إن قرار نزع الملكية موجه إلى فرد من الأفراد بذواتهم، و بذلك فهو مثل قرار قابلية التنازل يعد قرارا فرديا يخضع للتبليغ إلى المعنيين به وفقا لنص المادة 29 من القانون رقم 91/11 و المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 و قرار نزع الملكية يعد قرارا إداريا ماسا بحقوق الأفراد، و من ثمة، فإن القضاء أجاز الطعن فيه بالإلغاء إذا ما توافرت شروط ذلك.

ثالثا: ميعاد إصدار القرار و كيفية إشهاره

فيما يخص إشهار القرار فتتص المادة 30 مكن قانون 91/11¹ على ما يلي: >> يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه و إلى المستفيد و يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن. من خلال المادة يتضح أن لقرار نزع الملكية إجراءات و هما: إشهاره حيث جاء في المادة: >> يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية... ، كما أنه يخضع للشكليات التحويلية العقاري و التي تتمثل في التسجيل أو الشهر العقاري.

أما عن إشهار قرار نزع الملكية فلقد نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186² على: يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع

1 - المادة 30 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

2 - المادة 41 من مرسوم تنفيذي رقم 93/186 يوليو 1992 يحدد كيفية تطبيق القانون 91/11 الصادر في 27 أبريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الملكية و ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية.

بذلك نستنتج أن القانون والتنظيم قد ألزما بأن يتم تبليغ قرار نزع الملكية إلى كل المعنيين به سواء أكان المعني هو المنزوعة ملكيته أو المستفيد من عمليو نزع الملكية و يترتب على عملية التبليغ سريان القرار في حق هؤلاء .

وعن تسجيل القرار (الشهر العقاري) جاء في نص المادة 30 من قانون 91/11 أن

قرار نزع الملكية يخضع للتشكيلات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري.¹

المطلب الثاني: الضمانات غير العادية

يمكن في بعض الحالات أن يتم نزع الملكية دون أن تحترم كافة الإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك نظرا لطبيعة الأشغال كأن تكون سرية أو لظروف طارئة يقدرها القاضي.

الفرع الأول: الضمانات الاستعجالية

إن الإجراءات الاستعجالية كان منصوص عليها في المادة 49/1 من الأمر 76/48 والتي نصت على أنه: >> إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني، بعد التصريح بالمنفعة العمومية، جاز منع التصريح باستلام حيازة الملكيات الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني.

¹ - المادة 30 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

حيث نجد أن هذا الإجراء يأتي كحالة استثنائية شرط توفر ضرورة الإسراع في إنجاز

منشآت عمومية إلا أن القانون الحالي لم ينص على الإجراءات الاستعجالية¹.

نص المادة 28 من القانون رقم 91/11 على² للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب

عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، و يصدر القرار القضائي

حينئذ حسب إجراء الاستعجال ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري

دون المساس بالموضوع.

إذا كانت الحالات الاستعجالية في نزع الملكية ليست بالضرورة مرتبطة بالدفاع الوطني

فان المشرع بنص المادة 12 من القانون 11/91، إما أن يكون قد أهمل تماما نزع الملكية في

الحالات الاستعجالية، وإما أن يكون قد ادمج الحالات الاستعجالية مع الحالات السرية، وفي

كلتا الحالتين فقد كان على المشرع أن يميز بين كل من الحالتين وسنتعرض فيما يلي إلى كل

حالة على حدى³.

¹ - معاشو عمار، النزاعات العقارية، مداخلة أقيمت في ملتقى الوطني لل عمران، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، يومي 04 و 05 جوان 2010، ص 81.

² - المادة 28 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

³ - المادة 12 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

أولا :حالة العمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني

لقد جاء القانون 11/91 مقتضبا ولا يستخلص فيه غير استثناءين من القاعدة العامة:

- عدم إجراء تحقيق إداري مسبق

- عدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة.

لا يبدو من المادة السابقة الذكر من القانون 11/91 لا المرسوم التنفيذي 48/76 الذي

لم يرد فيه أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع في إعلان

سرية العملية التي يرد تنفيذها و التي تستدعي نزع الملكية.

ولم يحدد القانون أي إجراءات خاصة لذلك ماعدا عدم نشر القرار و عدم إجراء التحقيق

الإداري المسبق، وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية.¹

ثانيا : حالة الاستعجال القصوى

لم ينص القانون 11/91 على هذه الحالة، وكان القانون السابق الأمر 48/76 فقد

تناول الضرورة القصوى و التنفيذ الفوري في مجموعة مواده.

وفي هذا المجال جاء هذا الأمر بالنص على حالات الاستعجال القصوى باستلام حيازة

الملكيات الخاصة، كما ذكرنا سابقا وبأنه بموجب قرار من وزير الدفاع إذا اقتضت الضرورة

القصوى لتنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فيتخذ الوالي

¹ - معاشو عمار، المرجع السابق، ص355.

القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من استلام قرار وزير الدفاع الوطني على أن تتولى الإدارة إتمام إجراءات نزع الملكية بعد شهر من التسليم.¹

إن المشرع الجزائري قد نص على العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني ولم يصفها على أنها حالة استعجالية أو تتطلب التنفيذ الفوري، وهذا ما نصت عليها المادة 49 من الأمر 48/76 لذلك ال مجال من الرجوع إليها وذكرها على سبيل إبراز الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون 11/91.

بالتالي نأخذ الآثار المترتبة عن قيام حالة الاستعجال القصوى التي يترتب عنها الحيابة المسبقة بعد قيام وزير الدفاع بإصدار هذا التصريح الذي يستدعي الاستلام السريع للأموال المراد نزعها والذي يبلغه إلى الوالي الذي يتخذ من القرارات ما يراه مناسبا خلال 24 ساعة من التبليغ.

كما نصت المادة سابقة الذكر على أن تحدد الإدارة سلفة تتمثل في التعويض الاحتمالي لنزع الملكية إذا طلب ذلك المالكين وتودعها خلال 15 يوما، كما تتابع الإدارة إجراءات نزع الملكية خلال شهر واحد من تاريخ الحيابة المؤقتة وإلا قامت عدم شرعية الإجراءات المستعجلة، وإذا أرادت الإدارة تتخلى خلال شهر واحد من تاريخ الحيابة.²

1 - المرجع نفسه، ص356.

2 - معاشو عمار، المرجع السابق، ص357.

الفرع الثاني: عوارض الإجراءات

و تتمثل في طلب نزع الملكية التام (الباقي غير المستعمل)، و طلب الاسترجاع.

أولاً: طلب نزع ملكية الباقي غير المستعملة

نصت عليه المادة 22 من القانون 91/11¹ حيث في بعض الحالات يتعرض العقار المراد نزع ملكيته من المالك إلى نزع جزء منه فقط لتلبية حاجات المشروع المراد تشييده حيث تضمنت الفقرة الأولى من هذه المادة ما يلي: >> إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل...

كما نصت كما تضمنت الفقرة الثانية من نفس المادة على التعويض عن النقصان في قيمة الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية الجزئي، و الملاحظ أن المادة المذكورة آنفاً لم تبين الإجراءات التفصيلية لممارسة هذا الحق خاصة إذا رفضت الإدارة النازعة الاستجابة له، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 93/186 هو الآخر لم يتعرض لها خلافاً للأمر رقم 76/48 الذي حدد الحالات التي يمكن فيها طلب النزع في المادة 23 منه، و هي:

- عندما يتعلق الأمر بعقار مبني، و إذا كان الجزء الباقي غير قابل للاستعمال في ظروف عادية فيتمكن المالك من طلب نزع الملكية التام إلى الإدارة النازعة في مهلة

15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية

¹ - المادة 22 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- فيما يخص قطع الراضي غير المبنية التي تصبح أقل من ربع مساحتها بعد التجزئة،
و إذا تقلصت مساحة الأرضية إلى أقل من العشر يمكن أيضا طلب نزع الملكية التام
إلا أن ما جاءت به هذه المادة غير كاف لتغطية كافة الحالات التي قد تؤدي إلى طلب
النزع التام و عليه كان من الأحسن ترك الأمر لقاضي الموضوع صاحب السلطة التقديرية
من أجل الحكم بوجود النزع التام أم لا.

ثانيا: طلب الاسترجاع

نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 91 / 11¹ و ذلك بقولها: >> 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.

و ذلك عند تقاعس الإدارة عن المشروع و البدء في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال
المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص العملية المعنية، و يمكن تصور حالات ثلاث
يؤسس عليها الاسترجاع.

الحالة الأولى: عدم احترام الإدارة للمواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة من أجل
إتمام عملية نزع الملكية.²

¹ - المادة 32 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27ابريل1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

² - معاشو عمار، المرجع السابق، ص359.

الحالة الثانية: استبدال المشروع المعلن عنه بمشروع آخر و لو كان هذا الأخير منفعة عمومية.

الحالة الثالثة: عدم احترام المدة المحددة لإنجاز المشروع طبقاً لأحكام الأمر رقم 76/48 في المادة 48 منه، إلا أن المشرع قد أهمل هذا العنصر في القانون الجديد هذا في حالة إيجاب الإدارة لكلب المنزوع ملكيته فيأخذ الاسترجاع حكم إعادة البيع و يكون على المنزوع ملكيته دفع مبلغ يساوي مبلغ التعويض أما إذا قابلت الإدارة طلب الاسترجاع بالرفض جاز للمعني أن يلجأ إلى القضاء من أجل تثبيت حقه في الاسترجاع.¹

الفرع الثالث: إجراءات خاصة

تتنص المادة 12 من القانون رقم 91 / 11 على أنه²: يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني و ذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية و لا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته.

¹ - المرجع نفسه، نفس الصفحة.

² - المادة 12 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق لـ 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وحسب هذه المادة يمكن إعفاء أشغال خاصة بوزارة الدفاع ذات الطابع السري من إجراءات التحقيق حول المنفعة العمومية حيث لا يتعلق هذا الإعفاء إلا بإجراءات التصريح بالمنفعة العمومية والتحقيق المسبق.¹

المطلب الثاني: منازعات التعويض والاسترجاع

جاء في نص المادة 26 من القانون رقم 11-91 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 لأجل المنفعة العامة.²

الفرع الأول: دعوى التعويض

إن نزاعات التعويض عن نزع الملكية هي نزاعات قضائية، تتطلب تسويتها اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفق القواعد العامة، 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 الأجل القانونية.

¹ - محمد محمود جمعة ، منازعات التعويض في مجال القانون العام ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر ، 2013 ، ص223.

² - المادة 26 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أولاً: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية

إن نزع 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. بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 11-91 المعدل والمتمم نجده يتكلم على رفع الدعوى من قبل "الطرف المطالب" أما نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فيسميه "الطرف المستعجل". فهل الطرف المطالب هو نفسه الطرف المستعجل؟¹

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. ونجد أن عملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف وهم : السلطة نازعة الملكية، المنزوع منه ملكيته، و المستفيد من عملية نزع الملكية، وإن كان في أحوال أخرى المستفيد هو نفسه السلطة نازعة

الملكية.²

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 مطالباً بتقديم قائمة بهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم، إضافة إلى هذا فإن صفة المالك يكتسبها كل شخص عرضت عليه الإدارة تعويضات، ولا يمكنها أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة.

1 - محمد محمود جمعة، المرجع السابق، ص224.

2 - المرجع نفسه، ص225.

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:¹ الجماعات الإقليمية للدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية، أصحاب امتياز المرفق العام. 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 ال 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 واليتين 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 186-93 أو بموجب مرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي.²

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

1 - محمد محمود جمعة، المرجع السابق، ص 226.

2 - المادة 10 من مرسوم تنفيذي رقم 93/186 يوليو 1992 يحدد كليات تطبيق القانون 91/11 الصادر في 27 أبريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ج- 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 4 هذه الزيادة.¹

ثانياً: الجهة المختصة لتسوية نزاعات التعويض

إن القانون الحالي لنزع الملكية رقم 11-91 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 الجهة. وتطبيقاً 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.

انطلاقاً من المادة 801 من ق.إ.م.إ.² والتي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة. هذا عن الاختصاص النوعي، أما الاختصاص المحلي ومن أجل تحديده، فإننا نرجع إلى المادة 803 من رقم ق.إ.م.إ.³ والتي تحيلنا إلى المادتين 37 و38 من نفس القانون، إذ يتبين من هذا النص أن ضابط تحديد الاختصاص الإقليمي، هو موطن المدعى عليه إذا

¹ - صوفيا شراد ، رياض دنش ، ” منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، منازعات التعويض “، مجلة الاجتهاد القضائي ، بسكرة ، العدد 02 2019، ص66.

² - المادة 801 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - المادة 803 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

أما في القانون رقم 11-91 المعدل والمتمم الساري حالياً، وبالرجوع إلى المادة 26 منه يلاحظ أنه يتكلم على الجهة القضائية المختصة دون تحديدها لا نوعياً ولا محلياً، وهو الوضع نفسه بالنسبة للمرسوم التنفيذي 186-93 وذلك من خلال المادة 39 منه، والتي تستعمل عبارة "القاضي المختص"، ومهما يكن فإن المشرع جعل دعوى المتعلقة بنزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري ولم يسند لها لقاضي خاص بنزع الملكية.¹

ثالثاً: آجال القانونية لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

حتى 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 المعني بالأمر نفسه أو إلى شخص مؤهل قانوناً لرفع الدعوى القضائية وهذا في منزله الأصلي، كما يشترط أن يتم التبليغ بواسطة موظف محلف إلى المعني بالأمر مباشرة أو عن طريق رسالة مضمّنة. فإن تم التبليغ بطريقة صحيحة وقانونية تصبح الأجال مفتوحة لرفع دعوى التعويض عن نزع الملكية وذلك خلال شهر واحد من هذا التبليغ.²

1 - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص 67.

2 - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص 68.

رابعاً: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض عن نزع الملكية

إن دعوى التعويض تخضع لسلطة القاضي الإداري، فإذا الحظ من خلال عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد، فإنه يأمر بالألا وجه للتحقيق، وهذا ما يستفاد من المادة 847 من ق.إ.م.إ.¹ أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء تحقيق في الدعوى. 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 بصري.²

فالقاضي يتبع إجراءات وطرق محددة قانوناً، تختلف باختلاف الإطار القانوني الذي ينظم نزع الملكية، سواء في إطار الأمر الملغى رقم 48-76 الذي استلزم من القاضي أن يقوم بالانتقال لمعاينة الأماكن، أو في القانون الحالي رقم 11-91 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.

1 - المادة 847 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص 69.

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 خالف ذلك، أمكن للمالك المعنيين الطعن في قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا كانت قرارات الإدارة باطلة فهذا يسمح للمعنيين بطلب استرجاع أمالكهم بشرط ألا يصدر قرار جديد يصرح بالمنفعة العمومية على نفس العقارات خلال الآجال المذكورة، حيث يصبح من حق المالك مخاصمة الإدارة إذا لم يتم تخصيص العقارات المنزوعة للمنفعة العامة خلال الآجال القانونية الممنوحة له.¹

أولاً: موضوع دعوى الاسترجاع

تطبيقاً لأحكام المادة 32 من القانون رقم 11-91 المعدل والمتمم²، التي يتبين من خلاله أن المشرع سمح للمنزوع ملكيتهم بتقديم طلب من أجل استرجاع أملاكه، والأكد أن الطلب يقدم إلى الإدارة نازعة الملكية. وفي هذه الحالة نكون أمام إمكانيتين، إما أن تستجيب الإدارة للطلب، أو أنها ترفض الطلب، وبالتالي فيمكن للمنزوع ملكيته أن يتوجه صوب القضاء رافعا دعوى الاسترجاع أمالكه العقارية، في حين نجد أن الأمر الملغى 48-76 قد نص على حق الاسترجاع الأملاك المنزوعة بموجب المادة 48 منه وكانت صياغتها واضحة وتضمنت أيضا حق الأولوية في الشراء والإيجار.

¹ - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص70.

² - المادة 32 من من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1991 الموافق ل27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

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 التي رسمتها، وأن أي 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 الأملاك.¹

ثانياً: مقابل استرجاع الأملاك

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

ثالثاً: القضاء المختص بدعوى الاسترجاع

اعتبار 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.إ²، وتفصل المحكمة الإدارية المختصة في الدعوى، بموجب حكم قضائي يكون قابلاً للاستئناف أمام مجلس الدولة. وبالرجوع إلى التطبيقات القضائية فيما يخص دعوى الاسترجاع، يلاحظ أن

¹ - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص71.

² - المادة 801 من القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المدعي يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ثم يتم استئناف القرار الصادر في

الدعوى أمام مجلس الدولة، دون أن يرفض مجلس الدولة الاختصاص.¹

¹ - صوفيا شراد، المرجع السابق، ص72.

الخاتمة

الخاتمة:

ومنه وبالتالي تحصل الدولة على ما تحتاج من أموال بطرق عديدة منها ما هو متماثل مع أساليب القانون اخلاص ومن أمثلتها قبول الهبات والوصايا وكذلك إبرام العقود المدنية والتجارية، ومنها ما هو خارق للشرعية العامة ولا وجود له في مجال القانون اخلاص، ومن هذه الأساليب المصادرة ويقصد بها حرمان املاك من ملكه دون تعويض إذ أنها تأتي كعقوبة له على ما بدر منه، وذلك بموجب حكم من المحكمة صاحبة الاختصاص أو بموجب قرار إداري شريطة أن يتم ذلك في الأحوال التي يحددها القانون، ومنها أيضا نزع الملكية الخاصة والاستيلاء على العقارات وهما إجراءان لا يكون هلما حمل إلا في حال رفض الأفراد التخلي عن أموالهم طوعا.

تحاول الإدارة الحصول على هذه العقارات الخاصة بالأفراد اختياريا وبرضائهم وذلك بموجب عقد بيع تبرمه الإدارة العامة مع مالك العقارات ووفقا لأحكام القانون اخلاص - القانون المدين - وفي حدود القوانين واللوائح المعمول بها، وهذا في الأحوال العادية أي في حالة موافقة الأفراد على التنازل عن ممتلكاتهم اختياريا، أما في حالة الرفض تلجأ الإدارة إلى استعمال سلطاتها الاستثنائية ومن بينها امتيازات السلطة العامة والمتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة بالقوة رغم عدم موافقة الأفراد على هذا الإجراء.

النتائج:

- تعد آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية إحدى المصادر المشروعة ومن الأدوات الاستثنائية لاكتساب الأملاك العقارية كوعاء ومصدر للملكية العامة
- تعرف عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة بأنها " امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكية عقارية بهدف تحقيق منفعة عمومية مقابل تعويض عادل و مسبق
- نزع الملكية يقع على عقار و الحقوق العينية العقارية، اما فرض الحراسة فيقع على المنقول و العقار.

- ان تحديد مفهوم الية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ضبطه يتوقف اولاً على تحديد تعريف الية نزع الملكية بحد ذاته، بل يتعداه الى ذلك.

- يقصد بألية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية كمبدأ عام سلب حق الملكية من صاحبه او حرمان المالك من عقاره رغماً عن ارادته بغرض انجاز المنفعة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي اصابه بسبب هذا الحرمان

- من المقرر قانوناً أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعود للأشخاص المعنوية العامة ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عمليات معينة طبقاً لما هو محدد فيهما لأجل المنفعة العمومية ومن ثم فإن هذه الطريقة في اكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا في فائدة الهيئات القانونية

- إن التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون ممكناً إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية

والمسبقة التي يحددها القانون رقم 91/11

- إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية، فإن قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها يحدد القطع الأرضية وأصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

- بعد استكمال إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية وإصدار قرار قابلية التنازل وتقييم مبلغ التعويض وحسابه

- إن قرار نزع الملكية موجه إلى فرد من الأفراد بذواتهم، و بذلك فهو مثل قرار قابلية التنازل يعد قرارا فرديا يخضع للتبليغ إلى المعنيين به

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الكتب

أ/ الكتب العامة

1. ابتسام مراح، تسيير المرفق العام، دار بمقيس، الجزائر، 2017.
2. أحمد صغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2016.
3. أحمد ماهر: المستقبل الوظيفي دليل المنظمات و الأفراد في تخطيط وتطوير المستقبل الوظيفي، الدار الجامعية، مصر، ط، 1، 2014.
4. أحمد محيو ، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة د. محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة 2015.
5. ثابت عبد الرحمان إدريس، المدخل الحديث في الإدارة العامة، الدار الجامعية، دون بلد النشر، 2012.
6. جمال الدين محمد المرسي: الإدارة الاستراتيجية للموارد البشرية، المدخل لتحقيق ميزة تنافسية لمنظمة القرن الواحد والعشرون، الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2004 .
7. جورج شفيق ساري، المبادئ العامة للقانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 2012.
8. محمد يوسف المعداوي، دراسة في الوظيفة العامة في النظم المقارنة والتشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
9. نوري منير، تسيير الموارد البشرية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2013.

ب/ الكتب المتخصصة

1. أحمد بوضياف، الجريمة التأديبية للموظف العام في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
2. حسين حمودة المهدي، شرح أحكام الوظيفة العامة، الطبعة الثانية، دار الجماهيرية للنشر و التوزيع، ليبيا، 2002.
3. السعيد مبروك إبراهيم، إدارة المكتبات الجامعية في ضوء اتجاهات الإدارة المعاصرة الجودة الشاملة الهندرة إدارة المعرفة الإدارة الالكترونية، مصر: المجموعة العربية للتدريب والنشر، 2012.
4. سعيد مقدم، أخلاقيات الوظيفة العمومية، شركة دار الأمة للطباعة والترجمة والنشر والتوزيع، برج الكيفان الجزائر، الطبعة الأولى جوان، 2017.
5. سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
6. عبد العزيز السيد الجوهري، الوظيفة العامة، "دراسة مقارنة" ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
7. عبد القادر الشخيلي: قانون التأديبي وعلاقته بالقانونين الإداري والجنائي «دراسة مقارنة، "دار الفرقان عمان، الأردن 2013.
8. عبد الوهاب البنداري، العقوبات التأديبية للعاملين المدنيين بالدولة والقطاع العام، ملتزم الطبع والنشر، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012.

9. عمر احمد أبو هاشم وآخرون، الإدارة الالكترونية- مدخل إلى الإدارة التعليمية الحديثة عمان: دار المناهج للنشر والتوزيع، 2015.
10. عيد بو الشعير، النظام التأديبي للموظف العمومي في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2016.
11. فايز مطلق السليمات، ضمانات تأديب الموظف العام في النظام القانوني الأردني، عمان، جامعة الشرق الأوسط، 2013.
12. كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، طبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2016 .
13. كمال رحماوي، تأديب الموظف العام في القانون الجزائري، دار الهومة الطبعة الثالثة 2016.
14. محمد باهي أبو يونس، الاختيار على أساس الصلاحية للتوظيف العامة فتتي النظام الإداري الإسلامي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
15. محمد يوسف المعداوي ، دراسة في الوظيفة العامة في التنظيم المقارن في التشريع الجزائري ، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، ط.2018.
16. مزهر شعبان العاني وشوقي جي جواد، الإدارة الالكترونية، الأردن: دار الثقافة، 2014،

17. مليكة الصروخ، سلطة التأديبية في الوظيفة العامة بين الإدارة والقضاء، "دراسة مقارنة"، مطبعة الجيلاوي شبرا، مصر الطبعة الأولى، 2012.

ثانيا: الرسائل الجامعية

1. بشته دليلة، حمالوي رشيدة، نظام تأديب الموظف العمومي في التشريع الجزائري، قالمة: جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، 2013-2014.

2. بوادي مصطفى، ضمانات الموظف العام في المجال التأديبي دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والجزائري، تلمسان: جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، 2013-2014.

3. بيازة محمد، الإجراءات القانونية لتأديب الموظف العمومي في التشريع الجزائري، جامعة العربي تبسي: مذكرة الماستر تخصص تنظيم إداري، 2014-2015.

4. حسناء قميل، المرفق العام بين الضرورة والتحديث وتحديات الواقع القانوني الجديد، مذكرة نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.

5. زياد عادل، تسريح الموظف العمومي و ضماناته، تيزي وزو : جامعة مولود معمري،

كلية الحقوق و العلوم السياسية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، 2016-2017.

6. شريف يوسف حلمي خاطر، الوظيفة العامة دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة.

7. عبد الكريم عاشور، دور الادارة الإلكترونية في ترشيد الخدمة العمومية في الولايات المتحدة المركزية والجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية تخصص الديمقراطية والرشادة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري - قسنطينة، 2019-2020.
8. فتشات سلوى، أثر التوظيف العمومي بالإدارات العمومية الجزائرية، رسالة ماجستير بومرداس، 2009.
9. قشي الهام: محددات تخطيط المسارات الوظيفية في إطار الموارد البشرية، رسالة ماجستير في عم النفس تنظيم وعمل، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة الجزائر، 2016-2017.
10. كباسي انتصار وعزوز آمنة، الجزائرات التأديبية للموظف العام بني تفعيل الأداء وقمع الحريات مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي، 1945، قالمة، السنة الجامعي 2015-2016.
11. كريمة تاجر، المسؤولية الشخصية للموظف العام، رسالة ماجستير مقدمة كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون الجزائر، دفعة، 2019.
12. مختار حماد، تأثير الإدارة الإلكترونية على إدارة المرفق العام وتطبيقاتها في الدول العربية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، فرع التنظيم السياسي والإداري، جامعة الجزائر: يوسف بن خدة، كلية العلوم السياسية والإعلام، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، 2017.

13. نائلة قشار، قانون الوظيف العمومي في الجزائر، جامعة قاصدي مرباح، رسالة

ماجستير ورقلة، 2018.

ثالثا: المقالات العلمية

1. بلعربي عبد القادر وآخرون، تحديات التحول إلى الحكومة الإلكترونية في الجزائر، ورقة

بحثية قدمت في الملتقى الدولي للاقتصاد الافتراضي وانعكاساته على الاقتصاديات الدولية،

كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2020.

2. بن الطيب مبارك، الإدارة الإلكترونية أداة لتحسين خدمات المرفق العام في الجزائر،

مداخلة مقدمة بمناسبة المؤتمر العلمي الدولي حول النظام القانوني للمرفق العام الإلكتروني

واقع - تحديات - آفاق ، جامعة محمد بوضياف - المسيلة، 27/26 نوفمبر 2022.

3. حفيز حنان وبوقرة رابح، تطبيق إدارة الموارد البشرية إلكترونيا في ظل رقمنة قطاع

التعليم العالي في الجزائر برنامج نموذجا، مجلة الدراسات في الاقتصاد العدد 2، 2022.

4. دهمة مروان، الضمانات التأديبية للموظف العام في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق

والحريات، المجلد 06، العدد 02، الجزائر، 2020.

5. زراولة كيلاني، الخدمات المتاحة في مجال عصرنه قطاع العدالة لفائدة المحامين

والمقاضين، مداخلة ملقاء بمناسبة اليوم الوطني للمحامي، يوم 24 مارس، 2018 الجزائر.

6. صفاء محمد صلاح الدين، دور التكوين الإلكتروني في تطوير التعليم بجمهورية مصر

العربية، مجلة بحوث الشرق الأوسط، العدد 5 المجلد 3، مركز بحوث الشرق الأوسط،

جامعة عين شمس، مصر، 2018.

7. فرطاس فتيحة، عصرنة الإدارة العمومية في الجزائر من خلال تطبيق الإدارة الإلكترونية

ودورها في تحسين خدمة المواطنين، مجلة الاقتصاد الجديد، مخبر الاقتصاد الرقمي في

الجزائر، جامعة خميس مليانة، العدد، 12، مجلد، 12، 2016.

8. قاسم ميلود، علاقة الإدارة والمواطن في الجزائر بين الأزمة ومحاولات الإصلاح، مجلة

دفاتر السياسة والقانون، عدد 5 جوان، 2011، جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، 2021.

مأمون سليم، استحداث الادارة العمومية بالوسائل التكنولوجية، المجلة العربية لضمان جودة

9. التعليم العالي، مجلة، 9 العدد، 25، 2016.

10. مقناني صبرينة، مشروع الحكومة الإلكترونية بالجزائر: خطوة نحو إرساء مجتمع

المعرفة، ورقة بحثية مقدمة في مؤتمر الاتحاد العربي للمكتبات والمعلومات، الحكومة

والمجتمع والتكامل في بناء المجتمعات المعرفية العربية، الدوحة، قطر، 19 و 21 نوفمبر

2020.

12. نزيهة عمران، الإدارة العمومية والمواطن أي علاقة تشخيص للاختلالات وسبل

الإصلاح على ضوء التجربة الجزائرية، مجلة المفكر، عدد 12، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة بسكرة، 2019.

13. ياح لخضر، الإدارة الإلكترونية في الجزائر: قطاع العدالة نموذجا، جامعة محمد البشير

الإبراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، 12 مارس 2023.

رابعا: القوانين والأوامر والمراسيم

1. الأمر رقم 97-11 المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1417 الموافق 19 مارس سنة 1997 والمتضمن التقسيم القضائي الملغى.
2. الأمر رقم 06-03 الصادر في 15/07/2006 المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العمومية.
3. الأمر رقم 11/21 المؤرخ في 25 أوت 2021 المتعلق بتعديل قانون الإجراءات الجزائية.
4. مرسوم 85-59 المؤرخ في 23 مارس 1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية.
5. المرسوم التنفيذي رقم 99/90 المؤرخ في 27 مارس 1990 والمتعلق بسلطة التعيين و التسيير الإداري للموظفين و أعوان الإدارة المركزية و الولايات و البلديات و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
6. المرسوم التنفيذي رقم 92/414 المؤرخ في 14 نوفمبر 1992 المعدل والمتمم المتعلق بالرقابة المسبقة للنفقات الملتمزم بها.
7. المرسوم التنفيذي رقم 95/126 المحدد لتسيير الموارد البشرية في الوظيفة العمومية غايته إبراز تسيير توقعي للوظائف وكذا تحسين مؤهلات الموظفين.
8. المرسوم الرئاسي رقم 177/06 المؤرخ في 31 ماي 2006 تم إلحاقها برئاسة الجمهورية (الأمانة العامة للحكومة) طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 191/03 المؤرخ في 28 أبريل 2003.

9. المرسوم رقم 07/308 المؤرخ في 29 سبتمبر 2007 المحدد لكيفيات توظيف الأعوان

المتعاقدين وحقوقهم وواجبتهم والعناصر المشكلة لرواتبهم والقواعد المتعلقة بتسييرهم وكذا النظام التأديبي المطبق عليهم.

10. التعليم رقم 240 المؤرخة في 13 1995 المتعلقة بالميزانية.

11. التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2019/12/30 المحددة لكيفيات تجسيد

التدابير الرامية إلى تعزيز التوازنات الداخلية للبلاد.

12. المنشور رقم 10 المؤرخ في 10 فيفري 2006.

13. مشروع المرصد الوطني للمرفق العام؛ يعتبر المرصد الوطني للمرفق العام المنطلق في

19 مارس 2020 من أهم الهيئات المستخدمة لعصرنة خدمات المرفق العام استجابة

لتطلعات المواطن.

الفهرس

Table des matières

.....	واجهة
.....	كلمة شكر
.....	الإهداء
أ.....	مقدمة
.....	الفصل الأول: الاطار العام لنزع الملكية خاصة للمنفعة العمومية
5.....	تمهيد:
6.....	المبحث الأول: ماهية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
.....	المطلب الاول : مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و خصائصها المميزة عن
6.....	التصرفات القانونية.
6.....	الفرع الأول : تعريف نزع الملكية
10.....	الفرع الثاني: خصائص المميزة عن التصرفات القانونية
15.....	الفرع الثالث : خصائص نزع الملكية و أسبابها
23.....	المطلب الثاني: شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و نطاقها
23.....	الفرع الأول : شروط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
29.....	الفرع الثاني : نطاق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة
.....	المبحث الثاني : مفهوم آلية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية و الاهداف من
35.....	تطبيقها
36.....	المطلب الاول : تعريف الية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية
36.....	الفرع الأول: تعريف الفقه لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية
.....	الفرع الثاني :تعريف المشرع الجزائري لآلية نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة
38.....	العمومية

45	الفرع الثالث : التطور التاريخي لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية ..
57	المطلب الثالث: خصائص الية نزع الملكية العقاري من أجل المنفعة العمومية
57	الفرع الاول: آلية استثنائية
58	الفرع الثاني: آلية جبرية
59	الفرع الثالث: الية تهدف لتحقيق منفعة عامة
60	الفرع الرابع: آلية موجبة للتعويض
	الفصل الثاني: الضمانات الإدارية والقضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة
54	تمهيد:
55	المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية وغير العادية
55	المطلب الأول: الضمانات العادية
56	الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية
66	الفرع الثاني: قابلية التنازل
72	الفرع الثالث: نزع الملكية
78	المطلب الثاني: الضمانات غير العادية
78	الفرع الأول: الضمانات الاستيعالية
80	الفرع الثاني: عوارض الإجراءات
82	الفرع الثالث: إجراءات خاصة
85	المطلب الثالث: منازعات التعويض والاسترجاع
85	الفرع الأول: دعوى التعويض
88	الفرع الثاني: دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة
90	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع

المخلص

يعد إجراء نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وبالتالي يجوز لصاحب الشأن أن يطعن في القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة بخصوص مشروع معين تستهدف الإدارة به مجرد الربح المادي أو الاستغلال، علما أن الرقابة الممارسة من قبل القاضي قد تؤدي إلى توسيع سلطاته إلى حد الرقابة على ملائمة قرار نزع الملكية، إلا أن الراجح هو أن هذه الرقابة لا تزال في إطار رقابة المشروعية فقط.

الكلمات المفتاحية:

- الملكية الخاصة - المنفعة العامة - العقار - المشروعية.

Abstract of The master thesis

The procedure of expropriating private property for the sake of public benefit is considered an exceptional procedure that would deprive a person of his real estate property in order to allocate it to the public benefit in exchange for fair compensation. Therefore, the concerned party may appeal the decision issued in the public benefit report regarding a specific project in which the administration aims merely for material profit or exploitation, noting that The oversight exercised by the judge may lead to expanding his powers to the point of monitoring the appropriateness of the expropriation decision, but what is most likely is that this oversight is still within the framework of monitoring legality only.

key words:

- Private property - public benefit - real estate - legitimacy.