

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# آليات و ظوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الدكتور:

من إعداد الطالبة :

- محمد كريم نورالدين

- بن حسنة جنات

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

حيدرة محمد

الدكتور

مشرفاً مقراً

محمد كريم نورالدين

الدكتور

مناقشاً

بن عبو عفيف

الدكتور

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07./07

# الإهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا

إلى قرة عيني وقلدة كبدي وزهرة حياتي

الى قمري الذي لا يغيب وشمسي التي لا ينقطع دفتها

الى صاحبة القلب الكبير والوجه النظير الى تاج الزمان وصدر الحنان

"امي" حفظها الله

الى قدوتي ومعلمي الاول

الى خيط الأمل الذي ينير لي المستقبل

الى من تجرع كأس الشقاء ليسقيني رحيق السعادة

"ابي" اطال الله بعمره

الى السند القوي والنبع الذي ارتوي منه

اخوتي "ابراهيم ومحمد"

الى توأم روحي وصاحبة الحب الملى بالشغب الجميل

اختي "الهام"

الى من جعلوني أرى الدنيا بالوان الخير والفرح اصدقائي

"حنان وهدى واسامة"

الى كل من احبهم قلبي ولم يذكرهم قلمي.

# الشكر و العرفان

الحمد لله تمت بحمده الصالحات، واصلي وأسلم على أفضل خلق الله  
ورسولنا وحبينا وشفيعنا محمدا صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان الى الأستاذ " محمد كريم " التي  
تكرم علي بإشرافه على هذه المذكرة، ولم يدخر جهدا لتقديم النصح  
والتوجيه لإنجاز هذا العمل.

كما أتوجه لأعضاء اللجنة المناقشة كل باسمه لتفضلهم بمناقشة هذا  
العمل، وعلى جهودهم المبذول وتقديمهم التوجيهات القيمة.

كما أتوجه بالعرفان والامتنان الى الاساتذة الكرام لما قدموه من جهد ووقت  
طيلة المشوار الدراسي

مقدمة

إنطلاقاً من كون المجال العقاري يلعب دوراً حيوياً و بارزاً في إنجاز وتحقيق إستراتيجيات التنمية و الإزدهار الإقتصادي و الإجتماعي .

فإن الأموال العقارية تعتبر عاملاً إستراتيجياً و فعالاً لتلبية جميع حاجات و متطلبات الأفراد و المجموعات في جميع الميادين الإجتماعية ، الإقتصادية كما أنها تعد عاملاً أساسياً لتحقيق الأهداف الصناعية و التجارية و حتى السياسية مواكبة للتقدم، الإزدهار، الرقي الحضاري و العمراني و إستجابة لذلك زادت الحاجة إلى تأمين الأملاك العقارية التي أصبحت تشكل بدورها أمناً معنوياً و مادياً و حضارياً ضرورياً وهو الأمر الذي إستدعى تدخل الدول بجميع أشكال الإصلاحات السياسية ، الإقتصادية و الإجتماعية بإنتهاج العديد من التوجهات و السياسات التنظيم ذلك و مراقبته من بينها سياسة السوق العقارية الحرة .

وفي إطار ذلك تتدخل الدولة و تحريراً للسوق العقارية بتطبيق جميع الإصلاحات و الآليات القانونية لإقتناء الأملاك العقارية بحيث تمنح للإدارة سلطات واسعة في توجيهها و تنظيمها كلما إقتضت ذلك الضرورة تحقيقاً للمصلحة و المنفعة العامة .

إذ تعد آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية إحدى المصادر المشروعة و من الأدوات الإستثنائية لإكتساب الأملاك العقارية كوعاء و مصدر للملكية العامة إضافة إلى أنها تشكل إمتيازاً من إمتيازات السلطة العامة بحيث تقوم بواسطتها الإدارة المختصة بنزع ملكية الأموال العقارية و الحقوق العينية العقارية للأشخاص بهدف تحقيق المنفعة العمومية و ذلك مقابل دفع تعويض عادل و منصف .

مما قد يشكل إعتداء على حق الملكية الخاصة للأفراد والمحمية قانونا سواء على صعيد القانون الدولي الذي كرس حماية حقوق الإنسان من خلال دور المواثيق و المنظمات الدولية إذ تطرق لذلك الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لسنة 1948 من خلال نص المادة 17 منه على أنه يحق لكل فرد حق التملك بمفرده أو بالإشتراك مع غيره و لا يجوز تريد أحد من ملكه تعسفا .

وهو ما تضمنه أيضا الميثاق الأمريكي لحقوق الإنسان لسنة 1967 في مادته 21 بنصها على حق كل إنسان في إستعمال ملكه والتمتع به ، كما يمكن للقانون إخضاع هذا الإستعمال والتمتع لمصلحة المجتمع ولا يجوز تحريد أحد من ملكه إلا بعد دفع تعويض عادل و يكون ذلك للأسباب المتعلقة بالمنفعة العامة أو المصلحة الإجتماعية وفق الحالات المحددة قانونا .

كما نجد أن الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان و الشعوب لسنة 1986 قد ساير ذلك من خلال نص المادة 14 منه بحيث كفل حق الملكية وعدم المساس به إلا لضرورة أو مصلحة عامة وطبقا للقوانين الخاصة بذلك .

أما على صعيد القوانين الداخلية فمعظم القوانين و الدساتير كفلت حماية حق الملكية الخاصة للأفراد وقيدت حق الدولة في نزع الملكية الفردية بهدف تحقيق المنفعة العمومية وهو ما تبنته الدساتير الجزائرية بدأ بدستور 1979 الذي ضمن حق الملكية الفردية ذات الإستعمال الفردي أو العائلي في نص المادة 16 منه وفي المادة التالية لها نص

على ألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض عادل ومنصف كما نصت المادة 49 من دستور 1989 على ضمان حق الملكية الخاصة بينما عزز دستور 1996 حماية حق الملكية الخاصة و ضمانها إنطلاقا من نص المادة 20 منه بألا يتم

نزع الملكية إلا في إطار القانون و مقابل تعويض عادل و منصف و مسبق و مؤكدا مرة أخرى على ضمان حق الملكية الخاصة في نص المادة 52 منه .

ومن هنا نتجلى لنا أهمية موضوع آلية نزع الملكية العقارية و التي تتجسد بوضوح من خلال عنصرين معتبرين يعكسان جانبيها القانوني و الواقعي معا كما يلي:

فالعنصر القانوني يتمثل في كون آلية نزع الملكية أداة استثنائية و مصدرا لإكتساب الدولة للمال العام و الأملاك العقارية تحقيقا للمصلحة العامة المتمثلة في المنفعة العمومية مما ينعكس على الوضع القانوني للمالكين وذوي الحقوق و تغير المراكز القانونية للأموال العقارية و إنتقالها من ملكية الأشخاص إلى ملك الدولة .

وهو الأمر الذي يستلزم ضرورة إيجاد توازن بين المصلحة العامة التي تسمو و تغلب على المصلحة الخاصة و بين حماية المصلحة الخاصة و جواز المساس بها من الإدارة المختصة استثناءا فقط وفق قواعد موضوعية وإجرائية دقيقة منظمة قانونا و تخضع لرقابة القضاء .

و العنصر الواقعي المتمثل في إعتبار هذه الآلية وسيلة خطيرة ولو كانت لخدمة المصلحة العامة وذلك لما فيها من طابع الإعتداء على حق الملكية الخاصة للأشخاص بإعتباره حقا دستوريا مكفولا ومضمونا مما قد يثير العديد من الاعتراضات من الملاك و ذوي الحقوق المعنيين بسبب رفضهم نزع ممتلكاتهم العقارية بدواعي تحقيق المنفعة العمومية أو شديد حقوقهم بعدم الإستقرار و الحرمان و حتى جانب التعويض المقدم مقابل ذلك يطرح العديد من المنازعات و الإعتراضات بخصوص مدى ملائمتة و عدالته و إنصافه و تغطيته لما لحقه من خسارة أو ما فاتته من كسب .

فحتى طبيعة الإنسان بجانبها العقلي و المعنوي يصعب عليها تقبل حرمان المالك من حقه في التملك فكيف إن كان ذلك جيرا و رغما عنه مما ينعكس و يؤثر سلبا على علاقة الفرد مع الدولة حول حق التملك.

ونظر لما للموضوع من أبعاد حول مجال حق الدولة في نزع الملكية الخاصة تحقيقا للمنفعة العمومية من جهة و بين حماية الملكية الخاصة للأشخاص وضمانتها فقد زاد إهتمامنا بالموضوع و دفعنا للبحث عن التوفيق و الموازنة بين حق الدولة في نزع الملكية للمصلحة العمومية و بين حق الأفراد في حماية حق الملكية الخاصة و المضمونة دستوريا و إيجاد معادلة متوازنة نسبيا توفق بينهما إن صح القول .

منطلقين من طرح الإشكالية التالية : ما مدى كفاية القيود والضوابط التي وضعها المشرع على ممارسة آلية نزع الملكية العقارية كضمانات لحماية الملكية الخاصة مع الحاجة إلى تحقيق المنفعة العامة أو العمومية للمصلحة العامة ؟

مما يثير في نطاق ذلك سلسلة من التساؤلات من حيث مفهوم آلية نزع الملكية العقارية بحد ذاتها ؟ وما هي خصائصها العامة و تلك الخاصة التي تميزها عن الآليات المشابهة لها ؟ وما هي القيود و الضوابط التي وضعها المشرع لحصر و تحديد نطاق تطبيق آلية نزع الملكية وإجراءاتها كضمانات كافية لحماية الملكية الخاصة الممنوحة للأشخاص المراد نزع ملكيتهم ؟

و تتم معالجة ذلك بالإستعانة بالمنهج الوصفي في ضبط المفاهيم وعرض جوانب الموضوع وبالمنهج التحليلي في مناقشة الأحكام و الإجراءات التشريعية و تحليلها إضافة إلى اللجوء إلى المقارنة في بعض النقاط على ضوء الأنظمة الأخرى لإبراز التباين والتوافق سعيا للكشف عن النقائص و الثغرات و الوصول لأفضل الحلول الممكنة .

**خطة الدراسة :**

لقد قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصل تمهيدي و فصلين بعد مقدمة عامة بحيث تطرقنا فيه إلى ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و تم تقسيمه إلى مبحثين فقد تضمن المبحث الأول مفهوم نزع الملكية ، و المبحث الثاني فتمحور حول خصائص نزع الملكية ثم تطرقنا في الفصل الأول أركان نزع الملكية و ضماناتها، والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين ، فيتضمن المبحث الأول أركان عملية نزع الملكية ، أما المبحث الثاني فيتضمن ضمانات نزع الملكية .

أما الفصل الثاني فقد خصصناه إجراءات آلية نزع الملكية العقارية و المنازعات المترتبة عليها، والذي يتضمن مبحثين حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية، و في المبحث الثاني المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية .

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

# الفصل التمهيدي

## الإطار المفاهيمي لنزع الملكي للمنفعة البارة

**تمهيد :**

المنفعة العمومية هي ما يصل إليه الاختيار العاقل بما يحقق أهداف المجتمع فالمنفعة العامة هي الأهداف المرجوة والمراد تحقيقها خدمة للصالح العام ، وما لا شك فيه أن المنفعة الخاصة للأفراد والعامة للجماعة متلازمان ، ولا يتصور وجود أحدهما بعيد عن الآخر ، فكل مجهود فردي هو إضافة للناتج العام المنفعة الجماعة وبالمقابل نجزم أن أي منفعة جماعية حتما ستعود بالنفع على الأفراد أيضا فالمنفعة الجماعية تقوم على تعاون الأفراد وتكاملهم ، ويمتد أثرها للجماعة كعبارة على مجموعة من الأفراد ، ويمتد أيضا للأفراد ، وهذا ما يستوجب منا في حال تضارب المصالح الخاصة للأفراد مع المصالح العامة للجماعة أن نقوم بإعمال قاعدة تعدد من الأحكام العامة وهي أن نقوم بتغليب المصلحة العامة للأفراد على المصالح الخاصة شرط عدم التعسف في استعمال هذا الحق ، أو إلحاق أضرار بالأفراد فحق الملكية مكفول قانونا ، وهو ما سنحاول توضيحه من خلال العرض الذي سنقدمه في هذا الفصل ، لدي نظم المشرع العلاقات المتعلقة بهذا المجال وحماها بنصوص واليات ، وما نزع الملكية للمنفعة العامة إلا جزء من هذه العلاقات من أجل خدمة المصالح العامة وحماية للمصالح الخاصة من التعسف إلى درجة الإضرار بالأفراد ، حيث سنقوم في هذا الفصل التمهيدي للموضوع بالتطرق إلى الإطار المفاهيمي لهذه الآلية ، مع محاولة إعطاء قدر كافي من التفصيل ، حيث قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين ، الأول يتعلق بمفهوم نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وسنتناول فيه جملة من التعريفات الفقهية التي وردت في بعض المراجع إضافة إلى تعريفها من الناحية القانونية اعتمادا على النصوص التي كرست هذه الآلية في التشريع الجزائري ، كما نعرض لمحة تاريخية عن المراحل العدة التي مرت بها هذه الآلية قبل الوصول إلى التطور الذي هي عليه الآن مرورا بالعهد الإسلامي وأهم التحديات التي طرأت على هذه الآلية في هذه الفترة ، وننتقل للحقبة الاستعمارية أهم ما ميزها عن

سابقتها ثم نتطرق للفترة التي تليها وهي فترة الاستقلال وما جاء به من مستجدات بهذا الخصوص ، بينما خصصنا المبحث الثاني لعرض الخصائص الأساسية لهذه الآلية والتي تم استنتاجها من خلال نصوص القانون المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية المنفعة العمومية .

### المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من المنظور العام تعد من الأساليب التي تكتسب بها الدولة أملاك وأوعية عقارية ، وهذه الوسيلة لها جذور في القوانين السابقة وتناولها الفقه من عدة جوانب ، فمنهم من تناولها من ناحية الطبيعة القانونية والمتمثلة في طبيعة إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، ومنهم من تناولها في شكل دراسة مقارنة بين مختلف القوانين التي نضمت هذا الإجراء ، والدراسات الفقهية عبر مختلف العصور، وفي هذه النقطة سنعالجها من جانب المفهوم ، حيث تطرق لها فقهاء القانون من خلال تعريفات عديدة ، وكانت هذه التعاريف بالنظر إلى طبيعتها كسبب أو وسيلة لحصول الدولة على الأملاك العقارية والتي تحتاجها في تجسيد مشاريعها الاجتماعية ، إلا أن هذه الوسيلة في حقيقة الأمر استثناء على أصل ، كون أن حق التملك مبدأ مكفول دستوريا وما لجوء الدولة لهاته الطريقة إلا لضرورة حتمية وبعد استنفاد كل الطرق الايجابية الأخرى لاكتساب ملكيات عقارية ، وسنحاول التطرق إلى بعض التعريفات التي أتت بها الفقه لعملية نزع الملكية وهو ما سنتناوله في المطلب الأول وبالنسبة للمطلب الثاني تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري ، بينما المطلب الثالث لمحة تاريخية عن تطور نزع الملكية .

## المطلب الأول: التعريفات الفقهي التي وردت في نزع الملكية للمنفعة العام :

حيث عرفها عبد الغني بسيوني عبد الله بأنها:

نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك ( 1).

كما عرفت على أنها : (امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكيته العقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل ومنصف) (2).

وعرفت أيضا بأنها : (حرمان ملك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويضه عما يلحقه من ضرر) (3).

فنزع الملكية لغة : (هو نزع الشيء ينزعه نزعاً، ويعني تحويل الشيء عن موضعه على نحو الاستلاب، ومن معانيه السلب ، والملك بضم الميم، أي شيء يملكه ، وبذلك يتضح المعنى اللغوي لنزع الملكية الذي يعني سلب ملك مملوك لشخص، أي نزع منه).

ولا يختلف المعنى الاصطلاحي أي القانوني لنزع الملكية قانونا عن المعنى اللغوي فهو يعني : (قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبرا ، أو طواعية طبقا للقانون إلى شخص عام، بقصد تحقيق المنفعة العامة لقاء تعويض عادل ) (1).

<sup>1</sup> - محمد عبد اللطيف نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة ، دار النهضة العربية، 1988، ص.8.

<sup>2</sup> - العربي محمدي طالب باحث في كلية الحقوق، أكدال بالرباط، وحدة القانون المدني المعمق، أنترنات، ص.12.

<sup>3</sup> -- سليمان الطماوي، ميادين القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثالث أموال الإدارة وامتيازاتها ، دار الفكر العربي مصر 1979، ص 270.

فنزع الملكية للمنفعة العامة هو حرمان مالك العقار أو الحقوق العينية العقارية من ملكه الخاص جبرا من أجل المنفعة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان أو هو إجراء إداري يقصد به حرمان الشخص من ملكيته وحقوقه العقارية وهذا في حال ما إذا أسفرت المحاولات الودية على نتائج سلبية ، ويكون غرض هذا النزع تحقيق المشاريع الاقتصادية والاجتماعية ذات المنفعة العامة شريطة أن يكون نظير تعويض عادل ومنصف ومسبق.

وما تجدر الإشارة إليه أننا أثناء تداولنا لبعض المراجع وجدنا أن مصطلح الاستملاك يعد كبديل عن مصطلح نزع الملكية للمنفعة العامة ، كما هو الحال على سبيل المثال في المراجع الأردنية .

حيث تشكل آلية الاستملاك من أجل المنفعة العامة امتياز للإدارة وهو أحد أهم الآليات المستعملة من طرف الدولة قصد تحقيق مهامها الاجتماعية والاقتصادية وإشباع حاجات الدولة قصد تحقيق النفع العام ، وقد أطلقت بعض التشريعات على هذا الامتياز اصطلاح نزع الملكية للمنفعة العامة كما هو الحال في التشريع الجزائري ، ( ويرى الباحث أنه من الأفضل استعمال مصطلح نزع الملكية للمنفعة العامة لأنه أقرب إلى المقصود من هذا الإجراء ، لما يحتويه من عنصر إجبار المالك على التخلي عن ملكه الخاص لصالح المنفعة العامة )<sup>2</sup>.

كما أن البعض يعتبر المنفعة العامة هي الشرط الأول والأساسي و المبرر الجوهرى الذي يستند إليه المشرع في إباحة نزع الملكية ، فالأساس القانوني لهذا الإجراء هو انجاز

<sup>1</sup> - جود عصام خليل الاثيرة ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، دراسة مقارنة بجامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا، فلسطين ، 2010 ص 2.

<sup>2</sup> - فيصل شطناوي، أسامة الحناينية ، سليم حتامنة، أستاذة القانون العام المشارك بكلية الشيخ نوح القضاء للشريعة والقانون نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الأردني ، 2015، ص 85.

مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العامة ، بينما أعتبره البعض الآخر مفهوم غير واضح وقابل لعدة انتقادات لأن القوانين لم تحدد أركانه وهذا راجع لاختلاف الظروف والأحوال، والنظام القانوني وحتى الزمان والمكان <sup>1</sup>.

وورد تعريف آخر لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وهو : ( طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عينية عقارية للقيام بمشاريع تهدف إلى انجاز منشآت جماعية أو أعمال ذات منفعة عمومية ، ولا يتم أعمال هذا الإجراء إلا إذا انتهج في ذلك كل الوسائل الودية الأخرى والتي لم تعطي ثمارها وأدت إلى نتيجة سلبية ) <sup>2</sup>.

وما نستنتجه من خلال هذه التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العمومية هي الآلية القانونية التي تتبعها الإدارة أي الإدارة العامة الموكول إليها قانونا مهمة تطبيق هذا الإجراء دون سواها وفقا لما يحدده القانون على أن تجبر ضرر المنزوع ملكيته بأن تدفع له ما يقابل عقاره المنزوع عينا أو تعويضا ماليا ، قبليا ، عادلا ومنصفا .

### المطلب الثاني : تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري:

من خلال استقراء نصوص القانون 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية نجد أن المشرع الجزائري أعطى تعريفا لهذه الآلية أي نزع الملكية في القانون السالف الذكر حيث عرفه في نص المادة 02 ، والتي تنص على ما يلي: ( يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية طريقة استثنائية

<sup>1</sup> - براهيمى سهام التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دراسة مقارنة بدار الهدى للطباعة والنشر والجزائر ، 2012 ، ص28.

<sup>2</sup> - براهيمى سهام خفس المرجع ص 297.

لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية<sup>1</sup>.

أضف لذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جامعية ومنشآت واعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>2</sup>.

ومما سبق التطرق إليه يتبين لنا أن نزع الملكية تعتبر استثناء للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية فهو طريقة استثنائية على غير الطرق العادية لانتقال الملكية بين الأفراد فالطرق المألوفة في انتقال الملكية كالميراث والوصية والبيع والعقد...، وحددت كذلك هذه المادة مجال المنفعة العمومية ، وأن يكون هناك التعويض سابق لنقل الملكية والذي جعله القانون كشرط التطبيق هذه الآلية .

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27-ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 2004 /12/30 وتمتم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007 /12/31

<sup>2</sup> - انظر المادة 02 من القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27-ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991 /05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 2004 /12/30 وتمتم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007 /12/31.

كما نجد لآلية وضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة أساسا في الدستور الجزائري ، حيث نص عليه الدستور الجزائري في مادته 20 والتي تنص على <sup>1</sup> : ( لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف) ، حيث أن المشرع الجزائري أعطى من خلال هذه المادة شروطا لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، إذ أنه لا يمكن للإدارة أن تقوم بوضع يدها على العقارات والحقوق العقارية المملوكة للأفراد والتي تريد أن تقيم عليها مشاريع ذات منفعة عامة إلا بتوفر شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف إذ أن الملكية الفردية حق مكفول قانونا ولا يمكن التعرض له لأنه يعد فعل مخالف للقانون .

وتضيف أنه يكون مسبقا ويجبر الضرر الذي حصل جراء نزع الملكية ، وذلك ما جسده الدستور و الذي منح ل ملكية الفردية مكانة جيدة بإعترافه بها وضمائه لها، وبالتالي إحداثه للتوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة.

### المطلب الثالث : لمحة تاريخية عن تطور نزع الملكي :

عرف إجراء نزع الملكية عدة مراحل قبل أن تصل إلى الشكل الذي هو عليه الآن، وعليه سنحاول التطرق إلى ثلاث مراحل منها نرى أنها تسلط الضوء على المسار التاريخي لنزع الملكية انطلاقا من العهد الإسلامي إلى عهد الاحتلال الفرنسي ، وبعده من عهد الاستقلال إلى يومنا هذا ، وسنقوم بدراسة كل مرحلة في فرع مستقل .

<sup>1</sup> - المادة 20 من الدستور الجزائري الساري المفعول الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل 07 ديسمبر 1996 الذي يتعلق بإصدار تصل تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996 /11/28 الجريدة الرسمية 76 المؤرخة في 1996 /12/08 الصفحة 6 والمعدل بالقانون 03/02 المؤرخ في 2002/03/10 والقانون 19/08 المؤرخ في 2008 /11/15، الذي يتعلق بإصدار الذي تم تعديل الدستور المصادق عليه في 20 ديسمبر 2020 ، العدد 82، ص 09.

## الفرع الأول: نزع الملكية في العهد الإسلامي :

رجوعا إلى الدولة الإسلامية أو العهد الإسلامي نجد أن هناك نوعين من الملكية في تلك الفترة ، تتمثل الصورة الأولى للملكية للملكية العامة للدولة الإسلامية فالطرق ، الآبار و الحبس و المساجد و دور العبادة ... الخ تعد من الأملاك العامة للدولة .

بينما تتمثل الصورة الثانية في الملكية الخاصة للأفراد ، فلهم الحق في التملك بشرط قابلية الشيء للتملك ، كالمساكن والمزارع والمراعي العقارات وكل ما هو مسموح تملكه شرعا وقانونا بحيث لا يتعارض مع الشريعة العامة للملكية الفردية والخاصة .

وفي بعض الأحيان يحصل تضارب بين المصالح العامة للدولة الإسلامية مع مصالح بعض الأفراد ، وعليه يجب تطبيق إجراء نزع الملكية جبرا على المالك تحقيقا للمنفعة العامة على سبيل المثال نزع ملكية الفرد من أجل مصلحة عامة تتمثل في توسيع الطريق أو بناء مسجد أو مرفقا عاما مع إعطاء المالك تعويضا يقدره الخبراء على أساس قاعدة الضرر الخاص يتحمل الدفع الضرر العام ، بحيث يقبل المتضرر التعويض رغما عنه قصد النفع العام وله عدة أمثلة في في العهد الإسلامي في عهد النبي - صلى الله عليه وسلم - وحتى في عهد الخلفاء الراشدين ، وقد جرى تطبيق هذا الإجراء في زمن الرسول - صلى الله عليه وسلم - والذي تبث أنه نزع أرضا للنفع العام بالمدينة تعرف بالنفع " لترعى فيها خيل المسلمين فجعلها متاع لجميع الناس<sup>1</sup> .

وفي هذه الفترة روي عن النبي - صلى الله عليه وسلم - أنه حمى أرضا بالمدينة ومنع ملكيتها الخاصة، وجعلها لعامة المسلمين ينتفعون بها )<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس : دار الفكر، 1991، ص. 523.

<sup>2</sup> - محمد وحيد الدين سوار، النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، رقم النشر 82/1312 ، شارع زيغود يوسف، الجزائر، 1986 ، ص. 61.

أما في عهد الخلفاء الراشدين كان نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة أمر جائز ومن أمثلته في هذه الحقبة ما فعله الخليفة عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - : لما ضاق المسجد الحرام بمكة بالمصلين وكانت دور الصحابة تحيط من كل جانب: ولكي يوسع المسجد أشتري عمر بن الخطاب بعض الدور، و أبي عليه البعض الآخر فأخذها جبرا ووضع قيمتها بخزانة الكعبة ووسع المسجد و ظلت قيمتها بخزانة الكعبة إلى أن أخذها أصحابها<sup>1</sup>.

وفي هذا العصر قد حفظت كتب الحديث والسير ، وتاريخ الحرمين الشريفين وغيرهما من كتب التاريخ العامة وقائع متعددة في توسعة الحرمين لما ضاقا بالمصلين ونزع ملكيات الدور المحيطة لذلك في عصر الخلفاء الراشدين رضي الله عنهم ، فمن أصحاب الدور من تصدق بها ولم يقبل العوض ، ومنهم من ثمنوه فقبله ، ومنهم من بيعت عليه جبرا لتوسعة المسجد ومن أمثلتها :

- توسعة الخليفة الراشد عمر بن الخطاب رضي الله عنه للمسجد النبوي الشريف وتوسعته رضي الله عنه للمسجد الحرام :

- سجن عارم في مكة ، وشراء دار له في خلافة عمر رضي الله عنه

- توسعة الخليفة الراشد عثمان رضي الله عنه للمسجد النبوي الشريف .

- توسعة ابن الزبير رضي الله عنه للمسجد الحرام .

<sup>1</sup> - وهبة وهبة الزحيلي، المرجع السابق ص: 523 - 524.

- توسعة المسجد النبوي الشريف في عهد إمارة عمر بن عبد العزيز رحمه الله تعالى بأمر عبد الملك بن مروان<sup>1</sup>.

ومن خلال هذه النماذج نستنتج أن نزع الملكية آلية استخدمت طيلة امتداد التاريخ الإسلامي ، وقد قام بها شخصيات عديدة عرفها هذا العصر وتعداها إلى التابعين وتابع التابعين حتى العصور الحديثة والمتقدمة ، ومازال هذا الأجراء يستخدم لأجل إيجاد أو توفير أوعية عقارية تساعد على أنشطة اجتماعية أو اقتصادية ذات النفع العام .

### الفرع الثاني : نزع الملكية في عهد الاحتلال الفرنسي :

يتضح من استقراء دستور الثورة الفرنسية 1791 وعلان الحقوق الفرنسي وكل القوانين الصادرة في شأن الملكية أو نزعها ابتداء من تشريع نابليون والى غاية الآن أن المشرع الفرنسي دوما يعتبر المنفعة العامة شرطا واجب لإمكانية تطبيق إجراء نزع الملكية.

إذ نجد اشتراط توفر المنفعة العامة في المادة 545 من القانون المدني ، إلا أن الفقه والقضاء لم يضع تعريفا للمنفعة العامة .

وفي هذا الشأن يقول العميد موريس هوريو : أن المنفعة العامة التي تبرر نزع الملكية في فرنسا لا يمكن وضع تعريفا لها أو حتى تحديدها وتبقى سلطة تقديرية للإدارة وفي كل حالة ما إذا كان هناك منفعة عامة من عدمه<sup>2</sup>، وقوانين أخرى ضمننت الملكية الفردية وعهد تقدير قيمة العقار المنزوع ملكيته لقضاة مختصين ، يسمون قضاة نزع

<sup>1</sup>- بكر بن عبد الله أبو زيد ، المئامنة في العقار للمصلحة العامة ، دار الإمام النشر المملكة العربية السعودية سنة

1998 ص 13

<sup>2</sup>- براهمي سهام ، مرجع سابق ص 38.

الملكية ، وهي ما نصت عليه المراسيم التي ظهرت في سنة 1977 ومازالت سارية المفعول في حال تحقق شرط المنفعة العامة والذي يبقى في جميع الحالات نسبياً .

أما بالنسبة لحقبة الاستعمار في الجزائر ، فللاستعمار الفرنسي مند دخوله إلى الجزائر وهو ينهب ثرواتها الطبيعية لفائدة الفرنسيين فقط وخدمة لمصالحهم ، دون مراعاة الأعراف الدولية أو أي احترام للمواثيق والعهود التي تقضي باحترام مقدرات و ثروات الأمم ، ولكي يصل إلى مبتغاه انتهج سياسة تجريد الجزائريين من أراضيهم وأملاكهم العقارية بالتحايل بإغراء الضعفاء أو ترهيبهم وإبعادهم عنها ، أو نزعها عنوة دون مراعاة لا عقائد ولا أخلاق وإحلال الفرنسيين والمعمرين محلهم فأصدرت السلطة الفرنسية كأول إجراء : ( أمر 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات ومنع الشراء الذي حدد شروط نزع الملكية ولم يكن النزع للمصلحة العامة للجزائريين بل للفرنسيين )<sup>1</sup> .

، فنزع الملكية للمنفعة العامة في هذه الفترة كانت على شكل خاص ، أفضل ما يصطلح عليه هو إجراء لمنفعة المعمرين الفرنسيين وخدمة مصالحهم التي كان الهدف منها استنزاف الثروات فقط دون غيرهم ، وقد عمد الاستعمار الفرنسي إلى هذه الحيل طوال تواجده على الأراضي الجزائرية حيث نهب مقدرات و ثروات الشعب الجزائري .

وصدر بعد ذلك الأمر 21 جويلية 1846 ليؤكد ويشدد إجراءات عملية نزع الملكية عما كانت عليه من ذي قبل<sup>2</sup> .

، فأصبحت الإدارة هي التي تنزع الملكية لتوطين المستعمرين ، إذ يختلف مفهوم نزع الملكية في هذا الأمر عما كانت تعمل به القوانين الفرنسية حيث لا وجود للتعويض .

<sup>1</sup> - الأمر 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات ومنع الشراء أراضي الجزائريين

<sup>2</sup> - أنظر الأمر 21 جويلية 1846 ليؤكد ويشدد إجراءات عملية نزع الملكية الصادر عن الدولة الفرنسية

ويمكن القول أن هذه الانتهاكات تقوم ضد الجزائريين الذين طردوا من ممتلكاتهم جبرا دون وجه حق يكرسه قانون أو عرف ، ودون الحصول على تعويض بالشكل المتعارف عليه في نزع الأملاك ، وهذه العمليات الفريدة والتي تخلو من تطبيق الدراسات المتوصل إليها في مجال قوانين نزع الملكية في نظرنا ليست نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بل هي استيلاء واغتصاب ، وتعد فعل مخالف للقانون ولا يكرسه أي قانون ، ولا يرقاه أي مذهب لأنه يعني وضع اليد على الملكية العقارية دون وجه حق ودون تعويض يجبر الضرر الذي لحق بالمالك صاحب العقار المنزوع.

### الفرع الثالث : نزع الملكي منذ الاستقلال إلى يومنا هذا

في بداية الأمر واصلت الجزائر العمل بالأمر 997/58 الفرنسي المتعلق بنزع الملكية الصادر في 23 أكتوبر 1958 ، إلا فيما يتنافى مع السيادة الوطنية بموجب القانون رقم 157/62 الصادر في 31 ديسمبر 1962 حتى سنة 1975 تاريخ صدور القانون المدني الذي لم تخصص إلا مادة واحدة لمعالجة موضوع نزع الملكية وقد أدرجه المشرع كقيد على الملكية الخاصة ، حيث نصت المادة 677<sup>1</sup>.

"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

وعليه نستنتج أن نزع الملكية للمنفعة العامة مجاز قانونا للإدارة العمومية دون غيرها مقابل تعويض عادل ومنصف للمنزوع ملكيته أو المتضرر من هذا الإجراء ، وهذا ما يعتبر قيذا للمستفيد حتى لا يتمادى ويتعسف في نزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 677 من الأمر 58/75 ، من القانون المدني الجزائري الصادر في 26/09/1975 المادة ملغاة. بموجب التعديلات.

ولقد أكد دستور 1976 في المادة 17 منه على أن عملية نزع الملكية لا تتم إلا في إطار القانون ويعطي منزوع الملكية الحق في التعويض العادل والمنصف دون الإشارة إلى وقت دفع التعويض.

كذلك: نص على أنه لا يمكن أن تحول معاهدة دولية دون تطبيق إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup> ونظرا للتوجه الاشتراكي كان التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة رمزي مقارنة بالقيمة الحقيقية للعقار. ويصدر الأمر 48/76 فصل في إجراءات نزع الملكية ونص على حق الشخص في التعويض دون الإشارة إلى ما إذا كان التعويض لاحقا على نزع الملكية أو سابقا له إذ تنص المادة 677 على أنه: لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون ، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل .

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي ، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال من الأحوال مانع لحيازة الأملاك المنتزعة " أي أنه ليس هناك ما يمنع الدولة من نقل الملكية قبل دفع التعويض لعدم وجود أي جزاء يقع عليها في حالة عدم دفعه أو التأخر في دفعه كون أن القانون أو التشريع المعمول به لم يضبط هذه الجزئية بأي إجراء قمعي أو عقابي يمكن أن يسلط على الإدارة في حال تأخرها أو تماطلها في دفع مستحقات التعويض للمنزوع ملكيته ، ويصدر دستور 1989 تغيير التوجه السياسي للدولة في الجزائر إلى التعددية الحزبية بعد أن كانت أحادية ، ومن الاشتراكية إلى الرأسمالية من الناحية الاقتصادية وكل هذه

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من الأمر 97/76 المؤرخ في 30 ذي القعدة 1396 الموافق 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 194.

التحولات غيرت نظرة المشرع إلى الملكية الخاصة، فأحاطها بضمانات أكثر من ذي قبل ، ونص على أن التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة يكون عادلا ومنصفا ومسبقا<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني : خصائص نزع الملكية :

تعتبر آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إحدى الوسائل أو الطرق أو الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية<sup>2</sup> فهي وسيلة أو إجراء مشروع وهاذف إلى تحقيق منفعة عامة تكسب من خلاله الدولة أوعية عقارية تستخدمها في تجسيد مشاريعها سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي . حيث أنه من خلال دراسة نصوص القانون 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نستنتج أن آلية نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر طريقة استثنائية كنقطة أولى ، لأن الطريق الأصلي يكون بطرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام كالعقد، التبرع والتبادل والتقادم والحيازة .

الأصل أن تقتني الدولة، لاستيفاء حاجياتها وتجسيد مشاريعها الاجتماعية والاقتصادية الأملاك العقارية التي تريد تملكها حسب القاعدة العامة في التعاملات عن طريق العقد وبرضا الأطراف ، الذي يلعب التفاوض دورا كبيرا في الحصول على اتفاق يرضي الطرفين أو الأطراف المتفاوضة.

إلا أنه استثناء عن هذه القاعدة العامة، ونظرا لطبيعة غرض العملية المتعلقة بالمنفعة العامة، والفشل محاولة الإقتناء بالتراضي، فتلجأ الإدارة بصفة استثنائية إلى إجراءات نزع الملكية وسنقوم بشرح هذه الخاصية في المطلب الأول من هذا المبحث .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 20 من المرسوم 18/89 المؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق 28 فيفري 1989 يتعلق بتعديل

الدستور . دستور 2020

<sup>2</sup> - العربي محمدي، المرجع السابق ذكره ص 13

كما أن ثاني أهم خاصية أن كون هذه الوسيلة وسيلة جبرية ، أي نزع الملكية يكون في شكل جبري ، أما بالنسبة للطرق الاستثنائية فهناك طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام نزع الملكية وحق الشفعة<sup>1</sup>.

وتعد آلية نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء جبري يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة تلتزم الدولة بموجبها أن تدفع تعويض لكل متضرر منها ، ويجب أن تتوفر في التعويض شروط نص عليها القانون صراحة والمتمثلة في وجوب كونه مسبقا ، عادلا ومنصفا حتى يجبر الضرر المترتب عن نزع ملكية المتضرر .

**المطلب الأول : طريقة استثنائية وجبري :**

**الفرع الأول : طريقة استثنائي :**

ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة وحق التملك المكفول شرعا و دستوريا ، ولذلك فقد أحاطها المشرع بقيود يجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيها ، أي أن الإدارة لا تلجأ إلى هذه الآلية إلا بعد استفاد كل الطرق الودية القانونية الايجابية وهذا طبق للمادة 26 :

" يتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبق للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

وما تجدر الإشارة إليه أن الملكية الخاصة مضمونة ، وبموجب هذا الحق يمارس المالك حقه في التملك والتمتع بجميع السلطات المتفرعة عنه ، سواء سلطة الإدارة أو التصرف، إلا ما تعارض منها مع القانون<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 السنة 28

وما يمكن أن نضيفه أن حق الملكية يتحصن من جميع أشكال الاعتداء الصادرة من الأفراد أو الإدارة ، بموجب الحماية القانونية والقضائية التي تخول للمالك الحق في رد الاعتداء ، فان كان صادرا عن الأفراد، فللمالك أن يحمي حقه باستعمال دعاوي الملكية والحيازة ، أما إذا كان صادرا عن الإدارة فعليه أن يقاضيهما على أساس دعوى التعدي ، إلا أن مبدأ حصانة الملكية الخاصة غير مطلق، فيرد عليه استثناء يتمثل في سلطة الإدارة في نزع الملكية المبرر باستعمالها للمنفعة العام .

ومما سبق ذكره فالطرق العادية أو الأصل في نزع الملكية يكون بالطرق المنصوص عليها في القواعد العامة لنقل واكتساب الملكية ، في حين الطرق الاستثنائية يوجد طريقان طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام ، الأولى تتمثل في نزع الملكية وهي موضوع دراستنا هذه حيث توصلنا إلى أنه لا يمكن تطبيقه إلا بعد استنفاد الطرق العادية والمنصوص عليها في القواعد العامة كالعقد على سبيل المثال ، أما الثانية فهي حق الشفعة والتي لا تقل أهمية عن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة .

وما يمكن استنتاجه من خلال هذه النقطة أن نزع الملكية للمنفعة العامة ، لها خاصية أولى تتمثل في كونها طريق استثنائي لكسب الأملاك العقارية .

ويتوجب في هذا الخصوص على الإدارة أن تقدم الإثباتات على أنها قامت بالمحاولات الودية لاقتناء الأوعية العقارية وذلك بتقديم تقارير تبين من خلالها أنها سلكت الطرق الايجابية والتي لم تجدي نفعا وألت إلى النتائج السلبية والانسداد مما أدى بها إلى

<sup>1</sup> - المادة 22 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأموال الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 ، المعدل و المتمم في 30 ديسمبر 2020 ، العدد 82 ، ص 10.

اللجوء للطريق الاستثنائي نزع الملكية دون انتظار موافقة الطرف الثاني المنزوعة ملكيته<sup>1</sup>.

يعني ذلك أنه على الإدارة استعمال كل الوسائل الودية ، والمنصوص عليها في القانون والسعي من أجل إقناع الطرف المالك للعقارات من أجل القبول بالعروض الودية كالبيع والهبة والمبادلة ، لأن ذلك يعد من المصلحة العامة والتي تخدم المجتمع ، وهي أولى من كل المصالح الخاصة .

إن إثبات الإدارة قيامها بالمحاولات الودية في إقناع المالك للتنازل عن ملكيته بصفة رضائية تعتبر مسألة متعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي إثارتها تلقائيا دون أن يطلبها من نزعت ملكيته لإبطال إجراءات قرار نزع الملكية لأنه لا بد من القيام بمحاولات ودية قبل التطرق إلى إجراء نزع الملكية ، ومن ثم فإن تقديم تقرير عن استنفاد الإدارة لكل الطرق الودية، يعد إجراء جوهريا وانعدامه يلغي قرار نزع الملكية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : طريقة جبرية:

من أجل تحقيق مآرب الدولة في اكتساب أوعية عقارية لاستعمالها في النشاط الاجتماعي أو الاقتصادي ذي الصبغة العمومية تستعمل الإدارة في مسألة نزع الملكية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 ، يحدد كفيان تطبيق قانون 11/90 السابق ذكره

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل لمنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، عدد 02 ص 08

امتيازات السلطة العامة الغير مألوفة في المعاملات بين الأفراد ، فرغم معارضة مالك العقار في انتزاع ملكيته إلا أن العملية تتم ولو بعدم رضاه ، وهذا راجع إلى أسبقية وعلى المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة ، ونظرا لطابعها الجبري فقد أخضعها المشرع لعدة قواعد قانونية صارمة حماية للملكية الخاصة ، حتى لا تتعرض للتجاوزات من طرف الإدارة و حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها

### المطلب الثاني : قصد تحقيق المنفعة العامة:

تضارب الفقه في مفهوم المنفعة العامة فجانبا ذهب إلى ترك مفهومها دون تعريف دقيق راجع أساس إلى كون مفهوم المنفعة مفهوم نسبي يتغير باستمرار ، لكن في الواقع هذا الموقف تناسى أن نظام نزع الملكية قيد على الملكية الخاصة ومادام كذلك فالقيد لا يمكن أن يكون إلا استثناء وانطلاقا من هذه التضاربات الفقهية نستنتج أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال ترك مفهوم المنفعة العامة بدون تحديد ، كي لا يبقى غامضا ومصدرا لانحراف وتعسف الإدارة في استعمال هذا الامتياز<sup>1</sup>.

يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العمومية والمقصود بها وفقا لما جاء في المرشد حول إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الصادر عن وزارة الداخلية<sup>2</sup>. والجماعات المحلية : " كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام "، حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد ، وقد نص القانون 11/91 في المادة الثانية الفقرة الثانية على بعض العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية ، وهذه العمليات جاءت بها المادة على سبيل المثال لا الحصر

<sup>1</sup> - العربي محمدي ، المرجع السابق 28

<sup>2</sup> - التعليمات الوزارية رقم 2000/24 المؤرخة في 2000/03/23 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية .

**الفرع الأول : في القانون الجزائري وفي ظل التوجه الاشتراكي :**

عرفت فكرة المنفعة العامة مفاهيم مختلفة ، ففي ظل التوجه الاشتراكي، عرفت بأنها احتياطات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي الاجتماعي و الثقافي<sup>1</sup> والملاحظ أن مفهوم المنفعة العمومية غير محدد بدقة بل انه جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة النازعة للملكية على حساب مصلحة الأفراد وهذا ما يفسر أن مفهوم الملكية الجماعية كان مكرسا وممكن له من طرف الجهات الإدارية والمتمثلة في مصالح الدولة التي كانت تخدم التوجه الاشتراكي .

**الفرع الثاني : في القانون الجزائري ما بعد سنة 1991**

" تم تعريف المنفعة العمومية بأنها "كل العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير التهيئة العمرانية و التخطيط والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت و أعمال كبري ذات منفعة عمومية<sup>2</sup> .

وهي المرحلة التي جاءت بعد صدور القانون 11/91 الصادر في 1991/04/27 والذي أعاد ربط آلية نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة وقد جاء في نص المادة الأولى منه: " أنه لا تنزع الملكية إلا بعد تعويض قبلي عادل ومنصف ، وبما أن العمليات المشار إليها في القانون السالف الذكر<sup>3</sup> .جاءت على سبيل المثال لكون أن مفهوم المنفعة يتغير مع الظروف الاقتصادية و الاجتماعية في الدولة فيعتبر من المنفعة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 2 من الأمر 48/76 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976. العدد 44

<sup>2</sup> - أنظر المادة 02 من القانون رقم 11/91 السابق ذكره.

<sup>3</sup> - أنظر قانون 11/90، السابق ذكره.

العامة بناء تجهيزات و مصانع توصيل الكهرباء و الغاز<sup>1</sup>، وكل إجراء تكون الغاية منه حماية البيئة و البحث عن الثروات الباطنية كحفر مناجم لاستخراج الثروات الباطنية ، حيث استبعد المشرع الجزائري الغرض الاقتصادي المحض حيث أن العمليات المشار إليها في القانون جاءت على سبيل المثال كون أن مفهوم المنفعة يتغير مع الظروف الاقتصادية و الاجتماعية في الدولة.

ويعتبر من المنفعة العامة بناء تجهيزات و مصانع توصيل كل من شبكات الكهرباء و الغاز والمياه الصالحة للشرب وكذا قنوات تصريف المياه المستعملة وشق الطرقات وبناء السدود وجميع المنشآت المدنية والعسكرية التي تهدف إلى تحقيق منفعة عامة اجتماعية أو اقتصادية ، وكل إجراء تكون الغاية منه حماية البيئة و البحث عن الثروات الباطنية كحفر مناجم لاستخراج الثروات الباطنية<sup>2</sup>.

ذهبت المحكمة العليا إلى أن نزع الملكية للمصلحة الخاصة مخالف للقانون ويترتب عنه إلغاء قرار نزع الملكية .

### المطلب الثالث : التعويض قبلي عادل ومنصف

<sup>1</sup> - أنظر المادتين 15/14 قانون 07/85 المؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز جريدة رسمية عدد 33.

<sup>2</sup> - المادة 44 قانون 03/83 مؤرخ في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة "جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سنة 83.

يمكن القول أن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد العقاراتهم وحقوقهم العينية العقارية يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا ، " يقصد بالعدل لغة التسوية بين الشئيين <sup>1</sup> .

والعدل هو المرضى به من الطرفين ، والإنصاف هو التسوية بين الخصمين ومنه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه، أي سوى بينهما ، أما الإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة والتعويض المقدر لمالكها <sup>2</sup> .

ولقد نصت المادة 677 من القانون المدني على " أن نزع الملكية أو أحد الحقوق العقارية للمنفعة العامة، يكون مقابل تعويض عادل ومنصف <sup>3</sup> . ، كما نص على هذا الشرط في المادة او 2 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية ، و يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية ، وفي هذا الصدد نقول أن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم وحقوقهم العينية العقارية يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا.

يقصد بالعدل لغة: التسوية بين الشئيين ، والعدل هو المرضى به من الطرفين والإنصاف هو التسوية بين الخصمين ومنه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه، أي سوى بينهما، والإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة والتعويض المقدر المالكها ، ورجوعا للمادة 677 من القانون المدني والتي نصت على أن نزع الملكية أو أحد الحقوق العقارية للمنفعة العامة يكون مقابل تعويض عادل ومنصف كما نص على هذا الشرط في المادة 1، و2 من قانون 11/90 المتعلق بنزع الملكية.

<sup>1</sup> - أحمد بن محمد بن علي المقرئ القيومي، المصباح المنير ، الجزء الثاني، المكتبة العلمية، بيروت ص 397

<sup>2</sup> - أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطر، قاموس المغرب، الجزء الثاني، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا، 1979، ص 306 .

<sup>3</sup> - أنظر المادة 677 من الأمر 58/75 ، من القانون المدني الجزائري الصادر في 1975/09/26

- يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية .

- ويقصد بعدالة التعويضات أن يشمل الضرر الحاصل الحالي المباشر والمؤكد ولا يمتد إلى الضرر الاحتمالي .

وما يجب التطرق إليه في هذه النقطة أن يكون منح التعويض العادل والمنصف والقبلي مقابل نزع الملكية دون أن يؤدي إلى ربح الشخص الذي نزعت ملكيته لحساب الإدارة أو إثراء هذه الأخيرة على حسابه .

وما يمكن قوله أن نزع الملكية هي جملة من الإجراءات القانونية تتخذها السلطة الإدارية تنتهي بحرمان شخص من ملكيته العقارية رغما عنه لغرض تخصيص تلك الملكية للمنفعة العامة كتجسيد مشاريع اقتصادية واجتماعية لقاء تعويض يدفع المالك العقار المنزوع ويفترض أن يكون عادلا ومنصفا وقبليا كما اشترطه المشرع .

وبهذا فان نزع الملكية أسلوب غير عادي أو طبيعي لاكتساب المال العام ولهذا فان الدساتير المختلفة أشارت إليه نظرا لخطورته ، وما قد ينجر عنه من أضرار المالك العقار أو الحقوق العقارية المراد نزعها ، وأعطته قدرا كبيرا من الأهمية وصانته بقوانين وتنظيمات تحد من درجة الخطورة التي يشكلها على قداسة حق الملكية ، وحتى لا يستخدم إلا في حدود المسموح بها قانونا ودون الأضرار بالمصالح الخاصة المضمونة دستوريا ، فلا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة وبناءا على إجراء عدة محاولات من أجل اكتساب الأملاك أو الحقوق العقارية بالطرق الودية والتي هي في الأصل الطرق العادية

لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية والتي تكون برضا مالكيها ، وهو ما يجعلها بعيدة عن أشكال عيوب السلطة كالتعسف في استعمال الحق أو السلطة<sup>1</sup>.

إضافة إلى ضرورة وجود تعويض مقابل وفقا للقانون ، " وهناك مميزات لا بد من توفرها الفرض نزع الملكية للمنفعة العامة وكذلك هناك مجموعة من الإجراءات والخطوات مفروضة حسب نصوص القانون 11/91 ، والتي يجب إتباعها واحترام تسلسلها القانوني لتحقيق هذا الغرض ."

ونذكر أن عدالة التعويضات يقصد بها أن يشمل التعويض جبر جميع الأضرار التي سببها تنفيذ هذا الإجراء ، أي جبر كل الأضرار المادية والمعنوية المترتبة عن تنفيذ آلية نزع الملكية للمنفعة العامة ، وبالتالي يكون بجبر الضرر الحاصل الحالي المباشر والمؤكد ، ولا يمتد إلى الضرر الاحتمالي .

ويعد التعويض أهم شرط التطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، " إذ أن التعويض العادل شرط طبيعي ومنطقي وضروري لإيجاد توازن بين المصلحة الخاصة لصاحب العقار والمصلحة العامة التي يجب أن تقدم على جميع المصالح<sup>2</sup>.

كما أن كل من العدل والإنصاف من الناحية العملية صعبا المنال وذلك بسبب تعقيد التقويم من جهة فالتقويم مهمة صعبة تخضع لإجراء خبرة من قبل أهل الاختصاص من أجل تحديد التعويض من ناحية القيمة ومن ناحية الطبيعة أي طبيعة التعويض ، ويجب التقويم التعويض احترام معايير معتمدة من طرف الخبراء الذين اجتهدوا من أجل الوصول إلى حلول لتقويم التعويضات ، أو على الأقل الوصول إلى نتائج يمكن القول بأنها مرضية ، وسعة مصطلح جبر الضرر من جهة أخرى إذ أن جبر الضرر يشمل

<sup>1</sup> - أنظر مواد القانون رقم 11/91 السابق ذكره

<sup>2</sup> - فيصل شطناوي، أسامة الحناينية، سليم حاتمنا أساتذة القانون العام المشارك ، مرجع سابق ، ص 90.

عدة نقاط يجب مراعاتها ولا يمكن حصرها لأن الفقه يرى أن هناك بعض الأضرار التي لا يمكن تعويضها أو حتى تقويمها لأنها تتعلق بالجوانب المعنوية لا المادية .

" ومن هنا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد ، حيث يفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع التعويض، وجاء قانون نزع الملكية ليكرس هذا الحق الدستوري في نص المادة الأولى منه و تنص على " : عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل و المنصف <sup>1</sup> .

وعليه يمكن تحديد التعويض عن نزع الملكية طبقا للقواعد الآتية: يجب ألا يشمل التعويض إلا الضرر الحالي والمحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر .

يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية دون أن تراعي في التحديد قيمة البناءات و الأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازع الملكية من نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأملك المقرر نزع ملكيتها.

### خلاصة الفصل التمهيدي :

<sup>1</sup> - رفيق خالد التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الدراسية 2013/2014 ، ص.16.

يمكن تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بأنه امتياز ممنوح الدولة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من اجل المنفعة العامة ، في مقابل تعويض عن ذلك

كما أن لهذه الوسيلة خصائص فهي تعتبر طريقة استثنائية وإجراء جبري تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة ، حيث بموجبها تلتزم الدولة أن تدفع تعويض لكل متضرر منها وتلخص هذه الخصائص في النقاط التالية :

- طريقة استثنائية

- طريقة جبرية

- لها غرض تحقيق المنفعة العامة

- تكون بمقابل و يكون في شكل تعويض نقدي أو عيني عادل ومنصف.

وبالنسبة لهذه النقطة الأخيرة نظيف أنه يتوجب على الإدارة تعويض المتضرر سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا ، ويكون عادل ومنصف يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية .

## الفصل الأول

أركان نزع الملكية و ضماناتها

## تمهيد:

" أصبح نزع ملكية العقار لعموم المصلحة في أي بلد يشكل ظاهرة حضارية في العصر الراهن وذلك لتحقيق مصالح الخلق الضرورية في أعقاب تغير وجوه التعايش وظهور المخترعات لتسهيل سبل التعايش وتوفير متطلبات الشريحة الكبرى من المجتمع ونحو ذلك من المصالح ، كما تمتاز المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة بالشمول وعموم النفع فلذا كانت أولى بالتقديم ، سواء كان عمومها لأهل بلد أو حي أو إقليم أو مملكة من الممالك ، وكلما كان اتساع نفعها كان تحقيقها ورعاية تحصيلها ألزم وأولى من أي مصلحة فردية أو جماعية ضيقة<sup>1</sup>.

وتلجا الإدارة أحيانا في سبيل تحقيق هذه المصلحة العامة والتي في الغالب تكون عبارة عن إنشاء مشاريع اقتصادية واجتماعية كبرى كمد الطرق وأنشأ المستشفيات ، والمساجد وكل ما له منفعة عامة للأفراد ، إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكية الغير ، أو الملكية الخاصة للأفراد إلى رصيدها العقاري ، وتعد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تتخذ في إطار إجراءات ونصوص القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تطبيقات القرارات الإدارية الناقلة للملكية العقارية .

يتعلق هذا الفصل من دراستنا بالأركان أو الأسس التي تقوم عليها آلية نزع الملكية للمنفعة العامة ، وهي التي ستكون محل التحليل في المبحث الأول من هذا الفصل ، وبالرغم من أن هذه الأركان لم تكن محل جدل كبير بين الفقهاء ، إلا أن الرأي الغالب يقسمها إلى قسمين ، قسم يتعلق أطراف نزع الملكية ، والقسم الثاني يتعلق بمحل نزع الملكية ، وهو ما سنعرضه في المبحث الأول . .

<sup>1</sup> - بكر بن عبد الله أبو زيد ، المئامنة في العقار للمصلحة العامة ، مرجع سابق ، ص 5 .

بينما نتوسع في ضمانات نزع الملكية والتي من ضمنها التعويض عن تطبيق هذا الإجراء في المبحث الثاني اعتمادا على المراجع المتوفرة بين أيدينا ، وفي إطار نصوص القوانين المنظمة لهذه الآلية .

### المبحث الأول : أركان عملية نزع الملكية:

ترتبط عملية نزع الملكية بأطراف معينة ، كما تنصب على مجموعة من الأموال التي حددها القانون ، ورجوعا لنصوص " القانون رقم 11/90 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية <sup>1</sup> .

نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية .

اعتمادا على إجراءات نزع ملكية أملاك وحقوق تابعة لملكية خاص ، فينتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أركان هي: -الطرف النازع للملكية والمستفيد منها .

-المتضرر المنزوع ملكيته.

- المحل أو العقار محل نزع الملكية

### المطلب الأول الطرف النازع للملكية والمستفيد منها.

والذي نتناول فيه الطرف النازع للملكية والمستفيد من هذا الإجراء ، ونتطرق إليها في نقطتين تتعلق الأولى بالطرف النازع للملكية والتي نعرضها في الفرع الأول ، والنقطة الثانية للمستفيد من نزع الملكية ، والتي خصصنا لها الفرع الثاني .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من القانون رقم 11/91 السابق ذكره.

## الفرع الأول : الطرف النازع للملكية

يتمثل الطرف النازع للملكية في الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العامة وبناء على ذلك تقوم باتخاذ هذا الإجراء والدولة هي الطرف النازع للملكية ، والدولة ممثلة في الوزراء أو الوالي هي الوحيدة المخولة لها قانونا تطبيق هذا الإجراء لأن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة .

وفي نفس السياق السلطة " تكون ممثلة في الوزير أو الوالي عندما يتعلق الأمر بعقارات تابعة للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون تابعا للبلدية<sup>1</sup> فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانونا ومصونة دستوريا من الاعتداء والسلب، ويشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء عن حرمة الملكية الخاصة .

وتتمثل الملكية الخاصة في الحقوق العينية العقارية التي يملكها الأفراد أو الخواص وسواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ، وتخضع الملكية الخاصة الأحكام القانون المدني الذي نص عليها في الباب الأول والمعنون بحق الملكية من الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية حيث عرف حق الملكية وحدد نطاقه ، والقيود التي تلحقه ، ووسائل حمايتها ، وكذا طرق اكتسابها<sup>2</sup>.

ويمكن القول أن الأشخاص العمومية العامة والأشخاص العمومية الخاصة والأفراد لا يتمتعون بهذا الامتياز حتى ولو كان غرضه تحقيق المنفعة العامة ، وعليه أنه ليس بالضرورة أن تكون الجهة النازعة للملكية هي نفسها المستفيدة منها . وما تجدر الإشارة إليه أن القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في مادته

<sup>1</sup> - أنظر سلطاني عبد العظيم تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، طبعة 2010 ص.212.

<sup>2</sup> - ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر 2010، ص 21.

الثالثة أخضع نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي: التصريح بالمنفعة العمومية ، تحديد كامل الحقوق العقارية المطلوب نزعها ، تعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق ، تقرير عن تقييم الحقوق المطلوب نزعها ، قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها ويجب توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المستفيد من نزع الملكية .

الأصل أن الجهة نازعة الملكية هي الجهة المستفيدة ، فالدولة بهدف انجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى كبناء مقرات الإدارات المركزية والوزارات والسفارات أو الانجاز مناطق حرة أو مواني أو مطارات ، تلجأ إلى نزع الملكية وهي في نفس الوقت المستفيد منها إلا أنه يحدث أن يكون نزع الملكية بهدف تحقيق مشاريع أو تجهيزات جماعية محلية فنقرر الدولة نزع الملكية لفائدة الجماعات المحلية كالبلديات و الولايات . ويمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص مثل مصالح البريد و الجامعات والمستشفيات .

ويمكن أن يكون المستفيد منها شخص طبيعي مثل الجمعيات والنقابات ، ويستثنى من المستفيدين الأفراد ، فنزع الملكية للمنفعة العامة لفائدة فرد خاص معين يعتبر من قبيل انحراف في الإجراء .

. غير أنه بالرجوع إلى قانون 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة إذا ما كانت دوما الدولة والجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 من القانون رقم 11/91 السابق ذكره.

بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 2007 الصادر في 11 ماي 1994 قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

إلا أنه إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة " فبالنسبة للأفراد يجب استثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة و المستفيدين من حق الالتزام فيما يخص استغلال المناجم و المحاجر و المياه المعدنية<sup>1</sup>.

مع إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإنجاز نزع الملكية وهذا ما جاء به في نص المادة 6 من المنشور الوزاري المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة .

" إن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي مصالح الدولة ، مما يتعين أن هذه المصالح تتحمل وحدها التعويضات المستحقة إلى المطالب بالحق ، والمبدأ أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، تكون فيه الجهة الملزمة بدفع التعويضات هي الجهة المستفيدة من تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة"<sup>2</sup>.

قد يستفيد من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة شخص آخر غير الإدارة نازعة الملكية أي يستفيد منها شخص معنوي خاص غير الدولة والجماعات المحلية فقد تنزع الدولة الملكية لفائدة شركة وطنية أو أجنبية خاضعة للقانون الخاص بغرض تحقيق أو إنشاء مشاريع اجتماعية تخدم المنفعة العامة ، أو الغرض منها تحقيق مصالح عامة .

### المطلب الثاني : المتضرر المنزوع ملكيته.

<sup>1</sup> -مقداد كرولي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية ، العدد 45 ، سنة 1991 ، ص 11  
<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة 12، دار هومة للطباعة والتوزيع والنشر ، الجزائر 2010 ، ص.444 و 445.

المتضرر هو الشخص الذي نزعت ملكيته وهو صاحب ملكية العقار الذي نقد فيه إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه ، غالبا ما يكون المتضرر شخصا طبيعيا بمعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار الجزائري أو الأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة .

إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركة مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة .

ويذهب بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فإنه يمكن القول بعدم إمكانية نزع الملكية الخاصة للشخص الاعتباري العام ، فالملكية العامة تتمتع قانونا بحصانة مطلقة ولا يرد عليها أي استثناء بحيث تحرم جميع أنواع التصرف فيها.

تلجأ الدولة، بصفتها نازعة الملكية، لتجاوز هذه العقبة القانونية، إلى عقد اتفاق بين الوزارات المعنية والوزارة الوصية على الملك العام ، بهدف نقل ملكيتها إلى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العامة وأضاف المشرع الجزائري في صنف المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين ، والتجار والصناعيين والحرفيين .

ذهبت المحكمة العليا إلى أن نزع الملكية للمصلحة الخاصة مخالف للقانون ويترتب عنه إلغاء قرار نزع الملكية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - قرار بتاريخ 21 أبريل 1990 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القضية رقم G6960 فريق (غ) ضد والي البويرة، المجلة القضائية صادرة عن قسم المستندات والنشر المحكمة العليا الجزائر، العدد 2، السنة 1992 ص 161.

لا يمكن للجهة النازعة للملكية استغلال العقارات المنزوعة ملكيتها لغير الهدف المحدد في قرار نزع الملكية ولو للمصلحة العامة<sup>1</sup> ، وفي حالة المخالفة يلغى القرار المطعون فيه إذا نزعت ملكية أرض لشق طريق ، فلا يجوز للجهة النازعة للملكية استعمالها لبناء سكنات اجتماعية.

ومن خلال " قانون 07 جانفي 1984<sup>2</sup> اذ يمكن استخدام آلية نزع الملكية للمنفعة العامة لفائدة المؤسسات الخاصة ، حيث نص على أن المستفيدين من رخصة استغلال المناجم يحق لهم الاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العامة ، وهو دليل على إمكانية أن يكون المستفيد من نزع الملكية للمنفعة العامة شخص خاص فعلى سبيل المثال القيام بنزع ملكية عقار لفائدة شخص خاص أو مؤسسة خاصة من أجل إنشاء مرافق عامة تخدم المصلحة العامة للمجتمع.

### المطلب الثالث : الملكية المنزوعة

بناء على ما أورده المشرع في نص المادة 166 من القانون المدني ، ورجوعا إلى ما جاء في المادتين 2 و 1 من القانون رقم 11 / 91 ، فإن إجراء نزع الملكية لأجل

<sup>1</sup> - قرار بتاريخ 14 جانفي 1989 عن المجلس الأعلى، ملف رقم 57808 في قضية فريق (م) ضد ( والي ولاية تيزي وزو ومن معه) المجلة القضائية صادرة عن قسم المستندات بالمجلس الأعلى، العدد، 04 السنة، 1993، ص. 183.

<sup>2</sup> - القانون رقم 06/84 الصادر في 07 جانفي 1984 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 24/91 الصادر في 06 ديسمبر 1991 والمتعلق بالأنشطة المنجمية ، القانون رقم 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 ، جريدة رسمية العدد 35.

المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية الحقوق العينية العقارية حق الانتفاع و حق الارتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات:

### الفرع الأول : نزع ملكية العقارات أولا العقارات :

تنص المادة 111 من القانون المدني على أن: " كل شيء بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" ، ويتبين من نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري في الفقرة الأولى قد عرف العقار فقط دون أن يعرف المنقول ، أما في الفقرة الثانية من نفس المادة فقد أوردت لنا حكما آخر مؤداه أن بعض المنقولات تعتبر من قبيل العقارات إذا وضعها مالك العقار فيه وخصصها لخدمته، ونتيجة لذلك تسمى عقارات بالتخصيص<sup>1</sup>.

### ثانيا : عقارات بالتخصيص.

ويقصد به كل منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه و يرتبط بهذا العقار بحيث لا يمكن نقله أو فصله عنه دون تلف، ومثال ذلك الآلات الزراعية، المخازن، المضخة المائية الآبار، المواشي، بيوت الفلاحين، فجميعها تابعة للأراضي الزراعية ، و تعتبر عقارات بالتخصيص ما دامت المنقولات و العقارات ملكا لشخص واحد.

وامتثالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل، ليس هناك ما يمنع أن يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص ، لأن الهدف الأساسي ليس الأسيدي: لا يمنع استخدام نزع الملكية لفائدة شخص عادي يساهم في تحقيق إحدى خدمات المرفق العام وبهذا بالنظر إلى التطور الحديث للمنفعة العامة وكذا التطور الذي أحدثه القضاء الفرنسي حيث أن نزع

<sup>1</sup> - ماجدة شهناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، بسكرة، 2002، ص. 52.

الملكية الأهداف مالية غير مشروطة بشرط أن لا يكون الهدف المالي هو الهدف الدافع و الوحيد كما أنه لم يعد يضع من نزع الملكية أن يحقق منفعة خاصة إلى جانب مصلحة عامة.

قد يستفيد من عملية نزع الملكية شخص آخر غير الإدارة نازعة الملكية أي: يستفيد منها شخص معنوي خاص غير الدولة والجماعات المحلية فقد تنزع الدولة الملكية لفائدة شركة وطنية أو أجنبية خاضعة للقانون الخاص لك: الشركات التي تعمل في مجال التنقيب وأعمال استغلال المحروقات أو تلك القائمة بنشاط منجمي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : نزع ملكية الحقوق العينية العقارية

تنص المادة 148 من القانون المدني على أنه " : يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

وعليه فالحقوق العينية العقارية هي مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين يصطلح عليه بمالك الحق العيني ، وهذا الحق يقع على شيء محدد بذاته أو أشياء محدودة بذواتها والتي هي العقارات والتي تأخذ عدة أشكال كالسكنات أو الأراضي ، فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء أو العقار الذي يملكه أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء أو العقار ، وله الحق أن يتصرف فيه في الحدود المسموح بها قانونا دون وساطة شخص آخر ، لأن سلطته مباشرة وله الحق في أن يستعمل الأملاك العقارية التي يملكها وأن يتصرف فيها حسب القواعد العامة والحقوق المتفرعة عن حق الملكية .

<sup>1</sup> - ماجدة شهناز بونوح ، المرجع السابق ، ص. 52.

وتنقسم هذه الحقوق وفقا لما جاء به القانون المدني الجزائري إلى:

### أولا : حقوق عينية أصلية

وتتمثل في، حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن و حق الارتفاق، والتي نظمها في المواد 618 إلى 446 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### ثانيا : حقوق عينية تبعية أو التأمينات العينية

و تتمثل في : الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي و حقوق الامتياز، ونظمها المشرع في المواد 445 إلى 999 من نفس القانون والمادة 166 من القانون المدني. الرهن الرسمي : حسب نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري هو عقد يكسب الدائن حق عيني على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استقاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان فيه العقار، وهذا النص يقابل المادة 1030 من القانون المدني المصري التي تقول الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص الوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استقاء حقه من ذلك العقار وفي أي يد كان فيه ذلك العقار، ونلاحظ أن النص الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين ، ونخلص من نص المادة 882 مدني جزائري أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حقا عينيا على عقار مخصص لوفاء دينه ويطلق أيضا على هذا الحق العيني الذي تترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، التأمينات العينية طبعة 1، دار هومة للتوزيع والنشر ، الجزائر ، 2008-2009 ، ص 18.

<sup>2</sup> - المواد 882 و 937 و 982 و 948 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني الجزائري.

**حق التخصيص :** "من خلال المادة 937 من القانون المدني الجزائري يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقارات في التركة .

**الرهن الحيازي:** المادة 948 هو عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون فيها .

**حقوق الامتياز:** المادة 982 هو أولوية يقرها القانون الدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني "

وعليه فإنه يمكن نزع ملكية العقار و الحقوق العينية العقارية، كما يمكن نزع ملكية هذه الأخيرة بصفة مستقلة عن العقار ذاته أي بدون العقار المثقل بهذه الحقوق العينية العقارية غير أن الإرتفاقات العامة و التي تعتبر قيد من قيود القانون العام و المفروضة على عقار ما لا يمكن مباشرة إجراء نزع الملكية بشأنها إلا بالاستناد على نصوص خاصة في ذلك .

وكما سبق التطرق إليه تشكل آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إحدى الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية ومحاربة المضاربات العقارية وباعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني فهو حق دستوري . كما أن تعزيز فكرة تشجيع الاستثمار والتنمية لن يتحقق دون تعزيز المبادرة الفردية وتحقيق استقرار المعاملات.

وما دام إذن الأصل في حق الملكية أنه حق دائم لا يمس ولا يعتدي عليه والاستثناء هو إمكانية نزع هذا الحق من يد صاحبه فإن ذلك يستوجب أن يحاط هذا الاستثناء بعدة شروط و ضمانات ووسائل لحماية الملكية الخاصة .

ومن ثم فإن أي تشريع قانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة يتعين أن يتضمن ضمانات وشروط كفيلة بعدم إساءة استعمال جهة الإدارة ، فضلا عن الدور الهام الذي يلعبه القضاء في حماية الملكية الخاصة. ومن خلال نصوص القانون 11/91 فإن آلية نزع الملكية للمنفعة العامة تبدأ بإصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ، و صلب إصدار هذا القرار هو ارتباطه بمنفعة عامة يستند عليها المشروع المراد إنجازه. فالمنفعة العامة هي صلب ومناط قيد نزع الملكية ، وهذا الارتباط الكبير بين نزع الملكية والمنفعة العامة هو الذي يحدو بالمشرع على أن نزع ملكية العقارات أو ملكية الحق العينية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة ، أي أن يرتبط المشروع بمنفعة عامة ، وفي الغالب لا يعطي المشرع تعريف دقيق ومحدد للمنفعة العامة تاركا لجهة الإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم تحديد تعريف محدد للمنفعة العامة يثير العديد من الانحرافات من جانب السلطة ، فترك مفهوم المنفعة العامة فضاءا بهذا الشكل يترك المجال واسعا لجهة الإدارة الاختيار نزع الملكية في أي مشروع تراه مناسبا .

**المبحث الثاني: ضمانات نزع الملكية:**

يعتبر قرار نزع الملكية من أخطر القرارات التي تلجأ إليها جهة الإدارة الاستيفاء مطالبها واحتياجاتها وذلك لما فيه من طابع الاعتداء على الملكية الخاصة لذلك لا يسوغ لجهة الإدارة بموجب قرارات إدارية فردية نزع الملكية ، ما لم يجز لها التشريع ذلك ، ومن ثم فإن هذا التصرف يجب أن ينفذ تنفيذا دقيقا في حدود القانون ، وأن تتوفر فيه الشروط التي تسوغ لجهة الإدارة القيام به وهي أولا المنفعة العامة ، وثانيا التعويض العادل ، و نزع الملكية للمنفعة العامة يشكل اعتداء على الملكية الخاصة لكنه اعتداء أجازة القانون وحدد ضوابطه يجب إتباعها وكل خروج أو انحراف عن هذه السلطة يشكل اعتداء ماديا ومساسا خطيرا بحق الملكية ، فالهدف من فرض المشرع إجراءات محددة يجب على الإدارة إتباعها هو حماية منزوعي الملكية من كل انحراف أو شطط يخرج عن الأساس الذي يبني عليه نظام نزع الملكية للمنفعة العامة والمشرع أورد الحالات التي يجوز فيها الجهة الإدارة المساس بالملكية الخاصة للأفراد وذلك باستخدام وسائل استثنائية منها تقرير صفة المنفعة العامة لبعض العقارات أو الاستيلاء المؤقت عليها أو اتخاذ إجراءات نزع الملكية بشأنها لذا فقط وضع الضوابط ، والتي يمكن تقسيمها إلى ضوابط إجرائية وضوابط موضوعية .

### المطلب الأول: الدعوى الاستعجالية (الضمانات الإجرائية)

" يعد قضاء الاستعجال الوسيلة المثلى لدرء الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد حمايته والذي يلزمه السرعة التي لا تتوفر عليها إجراءات التقاضي العادية التي تتميز بطول إجراءاتها من التكاليف للجلسة إلى غاية الحكم النهائي<sup>1</sup> فخاصية الاستعجالي تتطلب السرعة في اتحاد الإجراءات وبالتالي الفصل في الدعوى في أقرب جلسة لأن

<sup>1</sup> - بريارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة الثانية ، القانون رقم 08- 09 ، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص. 463.

الوضع لا يحتمل التأجيل لأن فيه تهديد لمصالح عامة أو خاصة ، أو احتمال حدوث أضرار كبيرة على أحد الأطراف مما يتطلب السرعة في التنفيذ .

والمراد منه هو المحافظة على الحق الذي يخشى عليه أمر لا يتحمل الانتظار حتى يعرض أصل النزاع على قضاء الموضوع ، خاصة إذا كان الحق المراد المحافظة عليه كان موضوع اعتداء أو إستلاء من طرف السلطة العامة .

بالرجوع إلى القانون العضوي للمحاكم الإدارية رقم 98/02 المؤرخ في 03/05/1998 كذلك القانون العضوي لمجلس الدولة رقم 01/98 يتجلي وان الجهات القضائية الإدارية هي المحاكم الإدارية التي تقوم بالفصل في الدعاوى التي يكون أحد أطرافها الدولة ، ومجلس الدولة هو جهاز قضائي مستقل وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ويضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري ، وقد تناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الإجراءات للتقاضي أمام هاتين الجهتين وعلى ضوء ذلك سنتناول الدعوى الإدارية اعتمادا على القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية موضحين كيفية رفع الدعوى ، حيث بالرجوع للمواد 815، 816، 817، 818، 819، من نفس القانون المشار إليه أعلاه فإن الدعوى تكون:

- بعريضة موقعة من محامي<sup>1</sup>.

- وتتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 قانون الإجراءات المدنية .

- جواز تصحيح العريضة بمذكرة لاحقة في أوجهها.

<sup>1</sup> - انظر للمواد 815، 816، ، 817 ، 818 ، 819 من القانون 09 / 08 الصادر في 23/04/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 بتاريخ 23/04/2008 ، ص. 3.

- إيداع العريضة مع نسخ منها بملف القضية ، وفي حال الدعوى الاستعجالية يتم رفعها حسب درجات الاستعجال ، حتى خارج أوقات العمل ، ومن بين ساعة إلى ساعة في حالة الاستعجال القصوى ، وكذا إرفاق القرار محل الدعوى ، وفي حالة امتناع الإدارة عن تسليم القرار يتحرى رئيس الجهة القضائية عن ذلك.

- تقديم المستندات مع جرد لتلك المستندات والوثائق ما لم يوجد مانع يحول دون ذلك بسبب حجمها أو خصائصها.

- تأشير أمين الضبط على الجرد طبقاً للمادة 820 من قانون الإجراءات المدنية .

- إيداع العريضة يكون مقابل وصل تسديد الرسوم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

- حالات الفصل مقرونة بأجل يبدأ فيها من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط (المادة 822 قانون الإجراءات).

-تقيد لعريضة بسجل خاص بأمانة الضبط للمحكمة الإدارية المادة 823 قانون الإجراءات المدنية وترقم حسب ترتيب ورودها مع التأشير بتاريخ ورقم القضية على العريضة والمستندات المرفقة<sup>1</sup>.

- تمثيل الخصوم يكون بمحام ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وتحت طائلة عدم القبول المادة 826 من قانون الإجراءات).

- إعفاء الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية من وجوبية الدفاع.

- توقيع العرائض والمذكرات من طرف الدفاع والممثل القانوني للمؤسسة .

<sup>1</sup>- للمواد 800 إلى 826، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- التمثيل القانوني للدولة ويكون حسب السلطة أو الإدارة ممثلة برئيسها أو مسيرها ، فالوزارة من طرف الوزير المعني ، والولاية من طرف الوالي ، والبلدية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة.

حيث أن القضاء الاستعجالي الإداري يسعى من خلال الدعوى الاستعجالية الإدارية إلى تحقيق حماية قضائية، سريعة ووقتية للحقوق والمراكز القانونية للمتقاضين بصفة عامة وللأشخاص الطبيعيين بصفة خاصة ، والتي تكون يهددها خطر محقق ليصدر حكما بتدابير استعجالية لا يمكن أن يحتمل الانتظار ويتطلب عرضه عاجلا على القضاء والسرعة في الفصل في الدعوى ، ولا تمس بأصل الموضوع وتلك الحقوق أو المراكز القانونية ، ويظهر ذلك جليا من خلال :

" اختصار مواعيد التكليف بالحضور في الدعوى الإدارية الاستعجالية من أجل الفصل في الدعوى في أقرب الآجال وحسب ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، قد نص هذا القانون على الحالة التي نكون أمام حالة الاستعجال القصوى والتي يتم الفصل فيها من ساعة إلى ساعة .

وفي بعض الأحيان وقد تكون خارج أوقات العمل وحتى في العطل الأسبوعية والسنوية والغرض منه هو البت في المسائل التي يخشى عليها فوات الوقت ولا تقبل الانتظار أو في المسائل التي اعتبرها القانون مستعجلة في طبيعتها وخصها بطابع الاستعجال فالاستعجال يمكن القول أنه خاصية تجعل بعض المسائل غير قابلة للانتظار ولا بد من الفصل فيها فأقرب وقت ، و الفصل في الدعوى الإدارية الاستعجالية بمقتضى أوامر مؤقتة ، حالات الاستعجال القصوى المواجهة لقرارات الإدارة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 466

" كما يعد الاستعجال أصلاً حالة غير عادية ، أي عبارة عن استثناء ، ولا تخضع للأحكام العامة ، ولا يمكن إخضاعها لأي إجراء من الإجراءات العادية الان في ذلك ضياع الحقوق نتيجة الظروف المحيطة بها، أما لو اقترن الاستعجال بوضع غير لها، أو مألوف فينتطلب التدخل الفوري فتكون هنا بصدد حالة الاستعجال القصوى" وهي الحالة التي لا تقبل التأخر ولو الساعات، فيمكن للقاضي الإداري الاستعجالي أن يأمر بكل التدابير الضرورية بموجب أمر على عريضة ولو في غياب القرار الإداري المسبق .

ويمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه حينما يتعلق الموضوع بحالتي التعدي، الاستيلاء أو الغلق الإداري<sup>1</sup>.

" ينعقد اختصاص القضاء الاستعجالي الإداري كلما ثبت للقاضي أن تصرف الإدارة يحتمل وصف حالة تعد ، استيلاء أو نزع ملكية بداعي مصلحة عامة في حين هو تعسف والمراد من وراء هذه الإجراءات المساييرة التشريعات الحديثة القائمة على حماية حقوق الإنسان هو حماية الحقوق من تعسف وتسلط الإدارة .

" إذ أن التشريع الفرنسي منح مجلس الدولة سلطة واسعة تمكنه من التدخل كلما انتهكت الحريات الأساسية من طرف الهيئات التابعة للسلطة التنفيذية أما بالنسبة لحالات التعدي من الإدارة تتجسد في عدة أشكال أو تجاوزات للقانون عند ممارستها لسلطتها وذلك عن طريق إصدارها لقرارات من شأنها المساس بحقوق أساسية مكفولة بموجب الدستور مثلما هو الشأن في " قرارات الإدارة المتعلقة بنزع الملكية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي أيت أولي، خصوصية الحماية الاستعجالية في مواجهة دعوى الغضب ووقف التنفيذ، أعمال الملتقى الوطني الخامس حول قضاء وقف تنفيذ قرار إداري، بيومي 25-26 ماي 2011، مطبعة صخري، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، المركز الجامعي بالوادي، ص 16.

<sup>2</sup> - محمد وليد العبادي وأحمد عبد الكريم أبو شنب، الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 35 ، العدد 2 ، عمادة البحث العلمي الجامعة الأردنية ، 2008، ص 246.

## المطلب الثاني : التعويض ( الضمانات الموضوعية )

بعض التشريعات تقوم بحصر الضمانات الموضوعية في التعويض ، بينما البعض الآخر يضيف شرط نزع الملكية ، لذلك يعد شرط نزع الملكية كضمانة موضوعية ، حيث تبدأ الية نزع الملكية للمنفعة العامة بإصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة ، وصلب إصدار هذا القرار هو ارتباطه بمنفعة عامة يستند عليها المشروع المراد إنجازه ، فالمنفعة العامة هي صلب ومناطق قيد نزع الملكية ، وهذا الارتباط الكبير بين نزع الملكية والمنفعة العامة هو الذي يحدو بالمشرع على أن نزع ملكية العقارات أو ملكية الحق العينية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة ، أي أن يرتبط المشروع بمنفعة عامة ، وفي الغالب لا يعطي المشرع تعريف دقيق ومحدد للمنفعة العامة تاركا لجهة الإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال وتجدر الإشارة أن عدم تحديد تعريف محدد للمنفعة العامة يثير العديد من الانحرافات من جانب السلطة فترك مفهوم المنفعة العامة ففضاضا بهذا الشكل يترك المجال واسعا لجهة الإدارة لاختيار نزع الملكية في أي مشروع تراه مناسباً.

ويعتبر قرار نزع الملكية من أخطر القرارات التي تلجأ إليها جهة الإدارة الاستيفاء مطالبها واحتياجاتها وذلك لما فيه من طابع الاعتداء على الملكية الخاصة لذلك لا يسوغ لجهة الإدارة بموجب قرارات إدارية فردية نزع الملكية ، ما لم يجز لها التشريع ذلك ، ومن ثم فإن هذا التصرف يجب أن ينفذ تنفيذا دقيقا في حدود القانون ، وأن تتوافر فيه الشروط التي تسوغ لجهة الإدارة القيام به وهي أولا المنفعة العامة ، وثانيا التعويض العادل.

وكما سبق القول فإنه إذا كان قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بعد اعتداء قانونيا على حق الملكية الخاصة ، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها فإعطاء تعويض عادل

لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق ، وعادة ما يكون رقابة هذا التعويض اللقضاء أيا كانت وسيلة تقديره ، حيث يترتب عن عملية نزع الملكية ضرار للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا وأكيدا أي محققا إذ لا يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا حالة تعدي الإدارة المادي ، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا وإنما هو إصلاح لضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني على أن يكون التعويض منصفا وعادلا " ، و الحق في التعويض يشكل أهم حقوق المنزوعة ملكيته لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول إلى ذلك ، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية ، " فالمادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه" : لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف<sup>1</sup>.

" وكما تنص المادة 766 من القانون المدني على :

"لا يجوز حرمان أي أحد ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة إلا بمقابل تعويض منصف وعادل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 20 من دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 مؤرخ في 07/12/2007 جريدة رسمية 76 مؤرخة في 08/12/1996.

<sup>2</sup> - المادة 677 و 766 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 26/09/1975 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري .

## الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية ، وطالما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب .

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين. أما عن شروط الضرر الواجب التعويض ونلخصها كما يلي: "

- يجب أن يكون الضرر ماديا - يجب أن يكون الضرر مباشرا

- يجب أن يكون الضرر محقق<sup>1</sup> .

## الفرع الثاني : تقدير التعويض

إذا كان قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بعد اعتداء قانونيا على حق الملكية الخاصة بل تعديا على هذا الحق ، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها فإعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق ، وعادة ما يكون رقابة هذا التعويض للقضاء

<sup>1</sup> - انظر مذكرة من اعداد قاضي عز الدين ، المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية ، مذكرة لنيل شهادة الليسانس حقوق جامعة الوادي ، الجزائر ، السنة 2013/2014 ، ص18 و 19.

أيا كانت وسيلة تقديره حيث أوجب المشرع أن يكون الاتحاد إجراء نزع الملكية مقابل ، ألا وهو "التعويض العادل والمنصف ، والتعويض على ما نرى هو مبلغ من المال يدفع للشخص بقصد إعادة التوازن المادي أو المعنوي الذي اختل نتيجة تعرضه لفعل ضار، فهذا المفهوم يستلزم اختلال التوازن المادي أو المعنوي للشخص الذي يدفع له التعويض، وهو ما يعبر عنه بالضرر، فإذا انتفى الضرر فلا وجوب للتعويض<sup>1</sup>.

" وقد كرس المشرع الأردني في القانون المدني أحكاما مفصلة بسط فيها النظرية العامة للالتزامات ، وجعل التعويض جزاء على المسؤولية المدنية بصورها المختلفة ، ومن اللافت للنظر أن المشرع سمح بالتعويض عن الأضرار المادية والأدبية بهدف جبر الأضرار التي لحقت بالمضروب<sup>2</sup> ، وهو ما طبقه المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري.

وفي تقديرنا أن تقدير قيمة التعويض العادل يجب أن تقدر طبقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية ، وأن يكفل التشريع للمنزوع ملكيته حق الطعن في قرار تقدير هذا التعويض أمام القضاء .

وما تجدر الإشارة إليه أن القانون حدد الإجراءات الجوهرية لنزع الملكية بما يكفل لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق حصولهم على تعويض عادل مقابل نزع ملكيتهم للمنفعة العامة وذلك بأن أسند تقدير قيمة التعويض إلى لجنة فنية تشكل بكل محافظة عن طريق قرار وما يمكن أن نضيفه إن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة

<sup>1</sup> - عبد الناصر زياد هياجنه وأشرف إسماعيل العدوان ، التعويض العادل كشرط لمشروعية الإستهلاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني دراسات ، علوم الشريعة والقانون، المجلد 39 ، العدد2 ، سنة 2012 ، ص475 و 476

<sup>2</sup> - عبد الناصر زياد هياجنه وأشرف إسماعيل العدوان ، المرجع السابق ، ص476.

عناصر والمتمثلة في القيمة الحقيقية للعقار، ثم مشتقات العقار، وبعدها الاستعمال الفعلي للعقار.

كما يخضع تقدير قيمة التعويض إلى السلطة التقديرية للإدارة ، وفي حال ما إذا حصل نزاع في قيمة العقار المراد نزع ملكيته بين المالك والسلطة الإدارية ، يخضع التقدير للقضاء وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق وبالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء ، والمشرع الجزائري أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية .

### الفرع الثالث: نطاق التعويض

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يشكل اعتداء على الملكية الخاصة لكنه اعتداء أجازة القانون وحدد ضوابطه يجب إتباعها وكل خروج أو انحراف عن هذه السلطة يشكل اعتداء ماديا ومساسا خطيرا بحق الملكية ، فالهدف من فرض المشرع إجراءات محددة ومضبوطة ، يجب على الإدارة إتباعها هو حماية منزعوي الملكية من كل انحراف يخرج عن الأساس الذي يبني عليه نظام نزع الملكية للمنفعة العامة .

حيث أن المشرع في القانون 11/91 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حدد الحالات التي يجوز فيها لجهة الإدارة المساس بالملكية الخاصة للأفراد وذلك باستخدام وسائل استثنائية نص عليها المشرع صراحة ، منها تقرير صفة المنفعة العامة لبعض العقارات أو الاستيلاء المؤقت عليها أو اتخاذ إجراءات نزع الملكية بشأنها ، لذا فقد وضع الضوابط والشروط التي تكفل حمايتها وصيانتها من أن تنزع أو يستولى عليها لغير غاية فكان ذلك التنظيم

لتحقيق حماية الملكية من جهة أولى ومن جهة ثانية وفي الوقت ذاته تحقيق أهداف ودواعي المصلحة العامة تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب .

"لم يخصص المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا حتى في المرسوم التنفيذي ، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح التعويض<sup>1</sup> .

وما يمكن قوله بخصوص نطاق التعويض فإن المشرع الجزائري حصره في إحدى الطريقتين ، الأولى التعويض العيني، بينما الثانية في التعويض النقدي . أولا : الدفع النقدي للتعويض الأصل أن يكون التعويض نقديا بما يمكنه جبر الأضرار المترتبة عن نزع ملكية مالك العقار ، حيث أن المادة 34 من "المرسوم التنفيذي 183/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91

، على أن دفع التعويضات يكون نقدا وبالعملة الوطنية ، فالإدارة ملزمة بتقديم تعويض نقدي للمتضرر من قرار نزع الملكية للمنفعة العامة .

<sup>1</sup> - انظر المواد 27 و 25 من القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 2004/12/30 و متمم بالمادة 59 من القانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007/12/31 .

وفي هذا الإطار يمكن للسلطة العدول عن دفع التعويض النقدي والقيام بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها وتقوم بعرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين .

### ثانيا : التعويض العيني

استنادا إلى الأحكام العامة للتعويض الواردة في القانون المدني الجزائري ، فإنه يمكن للإدارة منح تعويض عيني للمتضرر مقابل العقار المنزوع ، وهذا التعويض يعتبر من الوسائل التي تعتمدها في تطبيقها لإجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، وذلك استنادا لنص المادة 25 الفقرة 02 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وكذا المادة 34 من القانون 186/93 وتبقى السلطة التقديرية في ذلك للإدارة وهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع : عوارض دفع التعويض

يقصد بها كل ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائيا وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه ، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض وبالتالي تمتنع الإدارة عن الدفع جزئيا أو كليا ، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض ، وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته ، نخلص من ذلك أن

<sup>1</sup> - انظر المادة 25 من القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08

القانون الجزائري لم يورد أي شيء عن عوارض التعويض ، كما أن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائيا يرتب قطعا مسؤولية الإدارة نازعة الملكية هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة ، والتي لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية ، لاسيما ما تعلق منها بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف ، فالقاعدة هي أن عدم تعويض المتضرر يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال ، " ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبقا بتعويض ، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه " <sup>1</sup> ..

فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار نص قانوني يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم ، ويشعرهم بسيادة القانون ، وأن الدولة تصون وتسهر على الحفاظ على المصالح الخاصة للأفراد وكذا أملاكهم وعقاراتهم من كل ما هو اعتداء أو ما شابهه من أمور قد تهدد مصالحهم أو تجردهم من أملاكهم من دون رضاهم ودون مبرر شرعي يحدده القانون .

وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 أربع سنوات حسب المادة 10 من القانون 11 / 91 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كما تجدر

<sup>1</sup> - المادة 20 من دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 مؤرخ في 07/12/1996 جريدة رسمية 76 مؤرخة في 08/12/1996 ، المعدل و المتمم في 20 ديسمبر 2020 ، العدد 82 ، ص 09.

الإشارة إلى أن القرار يجب أن يبين الأجل المحدد لانجاز نزع الملكية وأشترط المشرع أن لا يتجاوز الأربع سنوات<sup>1</sup>.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة ، فالمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة.

لأن الحيازة تتطلب اكتمال الشروط المحددة في قانون نزع الملكية ، في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ، ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يلغي الحق الذي نزعته ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية ، وبالتالي لم يبق من معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

### المطلب الثالث: دور القضاء في حماية نزع الملكية.

يعتبر القضاء مصدرا أساسيا لحماية الملكية الخاصة فللمعلوم أن السلطة القضائية ظلت ردحا من الزمن حامية للملكية الخاصة من جميع الاعتداءات التي تتعرض لها تتجلى هذه الحماية في رقابة القضاء الأعمال الإدارية فالإدارة ملزمة دائما بالخضوع

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 من القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 2004 /12/30 ومتمم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007/12/31

للقانون في كل الأعمال التي تقوم بها وكل تجاوز للقانون يفسح المجال للقضاء للتدخل لحماية حقوق الأفراد وحررياتهم حيث تشكل رقابة القضاء الأعمال الإدارية في نظام نزع الملكية لمنفعة العامة أحد أهم الضمانات المفروضة في هذا النظام خاصة وأن الإدارة تكون طرفاً في هذا الموضوع فهي التي تقوم بنزع الملكية وهي التي تقوم بكتابة الإجراءات اللازمة لإتمام هذه العملية وبالتالي تعد الرقابة القضائية ضماناً حقيقية لمنزوعي الملكية لما تخوله من حماية أكيدة ضد الانتهاكات التي قد تمس الملكية الخاصة. وتتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوى التي يرفعها المنزوع الملكية ضد انحرافات نازع الملكية أو السلطة نازعة الملكية فقد تتمثل في دعوى إلغاء قرار المنفعة العامة أو دعوى التعويض وكذلك الدعوى الرامية إلى وقف الاعتداء المادي ، يتجلى دور القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية من خلال دور القاضي الإداري في حماية حقوق المواطنين وصيانتها من تعسف الدولة والإدارة ، والوسيلة التي يعتمد عليها هي الدعوى الإدارية ، والتي يرفعها المنزوع ملكيته من أجل المطالبة بحقه سواء في إلغاء القرار الغير المشروع أو المشوب بعيب استغلال السلطة أو التعويض عنه .<sup>1</sup>

حيث تعتبر دعوى الإلغاء الضمانة الأساسية للتخلص من هذا القرار متى كان هذا القرار مشوب بعيب سوء استعمال السلطة وهو ما سنسعى إلى توضيحه من خلال الفصل الموالي المتعلق بالإجراءات ومنازعات المترتبة عن تطبيق هذا الإجراء ، كما أنه يعتبر إحدى الضمانات التي تحمي الملكية الفردية ، فقاضي الإلغاء هو القاضي المختص بمراقبة مشروعية القرار المتعلق بالمنفعة العامة ، ومن خلال المواد 800 و 801 من قانون 09/08 المؤرخ في 2009/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>1</sup> - المواد 800 و 801 من القانون 09/08 الصادر 2009/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 2008/04/23 ص 3.

نجد أن المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها.

فالدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي أصدرت القرار الرامي بنزع الملكية للمنفعة العامة ، والذي يتجسد في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة والحكم بإلغائه إذا ثبتت عدم شرعيته لتوفر إحدى العيوب التي قد تتراءى على القرارات الإدارية كعيب الاختصاص أو عيب التسبب أو قصوره ، وكذا عيب عدم احترام الإجراءات والشكل ، أو أي عيب من العيوب الأخرى ، ثم تتصدى للتعويض المناسب جبراً للضرر الناجم عن هذا العمل غير المشروع والضرر والمتمثل في إصدار قرار مشوب بعيب ، وبالتالي يجب إلغاء هذا القرار المشوب بالعيوب وتعويض المتضرر من جراء صدوره أو تطبيق البنود التي وردت فيه أو تضمينها القرار المعيب<sup>1</sup>.

كما أن هناك دعاوى ترفع ضد السلطات الإدارية التي صدر منها النشاط الإداري غير المشروع والضرر والتي تتمثل في الدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات ذات الطابع الإداري ، ولا تنصب التصرف الإداري غير المشروع ذاته كما هو الحال مع دعوى الإلغاء التي تنصب وتتركز على مخاصمة ومهاجمة القرار الإداري غير المشروع في ذاته فإذا طالب شخص بالتعويض عن ضرر أصابه نتيجة تنفيذ قرار نزع الملكية ، فإن مهمة القضاء الإداري لا تقف عند التدقيق فيما إذا كان قرار الإدارة مطابقاً للقانون أو مخالفاً له بل يتجاوز ذلك ، ولا يقف أيضاً عند إلغاء القرار المشوب بإحدى العيوب المذكور سابقاً ، بل تتجاوز ولاية المحكمة الإدارية إلى الحكم بالتعويض لصاحب الحق ، وتعد المنفعة العامة مناط نزع الملكية فهي الأساس الذي بني عليه هذا النظام ككل .

<sup>1</sup> - المواد 800 و 801 من القانون 09/08 الصادر 2009/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 2008/04/23 ص 3.

ولا يسعنا القول أمام عدم وجود مفهوم دقيق لفكرة المنفعة العامة لكن لزاما على القضاء أن يوفر رقابة فعالة على آلية نزع الملكية المنفعة العامة ، وأمام عجز الرقابة العادية لكبح أوجه الانحراف الذي شاب عمل الإدارة في تقديرها للمنفعة العامة كان من الواجب على القضاء أن يستوعب هذه الأمور ويطور رقابته فنيا وتقنيا بما يتناسب ومستجدات العصر بهدف خلق توازن يوفر حماية حقيقية للملكية الخاصة ، واعتمادا على ما وصلت إليه التشريعات الحديثة في هذا المجال .

### خلاصة الفصل الأول :

تخلص من خلال دراسة هذا الفصل إلى نقطتين أساسيتين ، فالنقطة الأولى : نزع الملكية للمنفعة العامة يرتكز على أركان لا بد من توافرها لنعتبر أننا أمام قضية نزع الملكية للمنفعة العامة وهي الطرف النازع للملكية والمتمثل في الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العامة ، وبناءا على ذلك تقوم باتخاذ هذا الإجراء ألا وهي السلطة العمومية الممثلة للدولة كالوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ... الخ ، هي الوحيدة المخولة لها قانونا تطبيق هذا الإجراء لأن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة .

ويتمثل الطرف الثاني في المستفيد من نزع الملكية ، والذي غالبا ما يكون الجهة النازعة للملكية ، فالدولة بهدف انجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى كبناء مقرات الإدارات المركزية والوزارات والسفارات أو لانجاز مناطق حرة أو موانئ أو مطارات أو المستشفيات تلجأ إلى نزع الملكية وهي في نفس الوقت المستفيد منها ، كما يمكن أن يكون المستفيد مؤسسات اقتصادية عمومية أو تجمعات سكانية كبرى ، أو منشآت أمنية أو عسكرية .

في حين يكون المتضرر من في أغلب الأحيان صاحب الملكية العقارية الخاصة طرفا ثالثا وهو مالك العقار الذي نفذ فيه إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه .

والركن الأخير والمتمثل في الملكية المنزوعة فقد أشار إليه التشريع الجزائري بناء على ما ورد في نص المادة 166 من القانون المدني ، ورجوعا إلى ما جاء في المادتين 01 و 02 من القانون رقم 11/91 فإن إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع ، وحق الارتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات.

أما بخصوص النقطة الثانية : فتتعلق بالضمانات التي يعتمد عليها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة ، والتي تتمثل في ضمانات إجرائية و ضمانات موضوعية ، فبالنسبة للإجرائية والمتمثلة في الدعوى الاستعجالية حيث يعد القضاء الاستعجال الوسيلة المثلى لدرد الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد حمايته والذي يلزمه السرعة التي لا تتوفر عليها إجراءات التقاضي العادية بحيث أن القضاء الاستعجالي يمكن المتضرر أو صاحب الحق من إيقاف أي اعتداء سواء كان أشغالا أو إجراءات إدارية من شأنها إحداث تغييرات على الشكل العام أو القاعدة الأساسية العقار أو الحقوق العينية المراد حمايتها .

بينما الضمانة الموضوعية تتمثل في التعويض ، والذي اشترط فيه المشرع أن يكون تعويض عادل وقبلي ومنصف ، بحيث يجبر الأضرار الناشئة عن تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة .



## الفصل الثاني

إجراءات آلية نزع الملكية العقارية والمنازعات المترتبة عليها

### المبحث الأول : إجراءات نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة

يقوم تطبيق و ممارسة آلية نزع الملكية استثناء لإقتناء الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية في إطار تحقيق أهداف المنفعة العمومية على سلسلة من الإجراءات القانونية الصارمة والمحددة قانونا لضمان وحماية الحق الملكية و تنقسم إلى الإجراءات العادية (المطلب الأول) و الإجراءات غير العادية للحالات الخارجة عن الأحوال العادية (المطلب الثاني) .

و قبل التعرض لإجراءات آلية نزع الملكية ينبغي الإشارة أولاً إلى الملف المطلوب من الجهة المستفيدة تكوينه للاستفادة من إجراء نزع الملكية العقارية للحصول على الأموال العقارية اللازمة لتحقيق مشاريعه التي تهدف لتحقيق المنفعة العمومية .

إذ تقوم الجهة التي المعنية بتكوين ملف يضم وفق مضمون المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية يتضمن تقديم ما يلي :

1- تقرير يبرر و يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية الناجمة عن محاولات الاقتناء بالتراضي

2- تصريح يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك " نشير إلى أن المقصود بالهيئة العمرانية هو التهيئة والتعمير " .

3- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها و موقعها

4- تقرير بياني للعملية و إطار التمويل جميع المعلومات أو الوثائق ثم يتم إرسال هذا الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه طلب التكميلية لدراسة الملف دراسة شاملة<sup>1</sup>.

**المطلب الأول : الإجراءات العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية**  
تتسلسل الإجراءات التي يتم وفقها ممارسة آلية نزع الملكية العقارية في الأوضاع العادية كما يلي: إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) ثم إجراء التحقيق الجزئي وإجراء تقييم الأملاك العقارية المراد نزعها (الفرع الثاني) إجراء القرار الإداري بقابلية التنازل وإجراء القرار الإداري بنزع الملكية الفرع الثالث).

**الفرع الأول : إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية**

سنعرض إجراء التحقيق المسبق أولا ثم إلى إجراء التصريح بالمنفعة العمومية في

التالي :

**البند الأول: إجراء التحقيق المسبق المثبت للمنفعة العمومية**

بالرجوع للأمر 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية و في المادة الثالثة منه نص على أن نزع الملكية يمكن أن يقرر فيما إذا سبق التصريح بالمنفعة العمومية على إثر التحقيق و الشروع حضوريا بتحديد القطع المراد نزعها و البحث الخاص بالمالكين و أصحاب الحقوق العينية و المعنيين الآخرين .

يظهر لنا في هذه الحالة أن المقصود بالشروع حضوريا غير محدد و مبهم نوعا ما بالنسبة الهوية و عدد الأطراف الذين يشترط حضورهم للتحقيق هل يتمثلون في هيئة

<sup>1</sup> - فدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية ، الطبعة الأولى ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سطيف ، الجزائر سنة 2001 ص 234 .

الوالي و لجنة التحقيق فقط أم مع حضور الأطراف منزوعي الملكية و المستفيدين كما لم يحدد هوية المعنيين الآخرين<sup>1</sup>.

بينما نص على هذا الإجراء في المادة 4 من القانون 91-11 كما يلي : يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة إذ يقوم الوالي بعد دراسة الملف المطلوب لنزع الملكية بتعيين لجنة تحقيق مختصة بهدف قيامها بإثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

وتضم تشكيلة لجنة التحقيق ثلاثة أشخاص يرأسهم واحد من بينهم و يتم اختيارهم من بين قائمة وطنية تعد سنويا من قبل وزير الداخلية و الجماعات المحلية حسب القوائم المعدة على مستوى كل ولاية .

يحدد في كل قائمة من ستة أشخاص إلى اثني عشر شخصا حسب نص الفقرة 3 من المادة الرابعة من المرسوم 93-186 من بين : قدماء القضاة والموظفين أو قدماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية بالإضافة إلى أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات .

وتحدد مصاريف قيام أعضاء لجنة التحقيق بمهامهم حسب التنظيم المعمول به وتكون على عاتق السلطة نازعة الملكية<sup>3</sup>.

كما نصت المادة الخامسة من القانون 91-11 في إطار تشكيلة لجنة التحقيق في الفقرة 2 منها كما يلي : يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية و

<sup>1</sup> - المادة 03 من الأمر 76-48 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 04 من القانون 90-11 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - قنوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق، ص 234 .

عدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم<sup>1</sup>. "من خلال الملاحظة الأولى لنص الفقرة يمكننا تصور وجود خطأ أو قصور إن صح القول فحسب وجهة نظرنا أن انتماء هيئة التحقيق إلى الجهة نازعة الملكية قد يؤثر على موضوعيتها نظرا لتبعيةها لطرف الجهة الأقوى والمتمتعة بالسلطة وامتيازاتها العامة فالأصح عدم انتمائهم لها وبالرجوع لما يقابل هذا النص في اللغة الفرنسية فإنه يتضمن الصياغة التالية :

Les enquêteurs ne doivent pas relever de l'administration expropriante ni avoir des relations d'intérêt avec les expropriés.

وفيها يشترط في المحققين عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية مما يعني أن مصطلح "عدم" قد سقط سهوا عند صياغة النص باللغة العربية<sup>2</sup>.

ويفتتح إجراء التحقيق المسبق بقرار من الوالي يضم تحديد إجراءات سير عمل اللجنة المختصة كما يذكر فيه وجوبا حسب نص المادة 6 من المرسوم 93-186 ما يلي:

- الهدف من التحقيق و تاريخ بدء التحقيق و انتهائه
- تشكيلة اللجنة ( هويات الأعضاء ) : كفيات عمل اللجنة و تحديد أوقات العمل و أماكنه و فتح دفاتر لتسجيل الشكاوى
- الهدف البين من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المراد انجازها و موقعها

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، سنة 2002 ، 345

<sup>2</sup> - براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 73

كما يخضع القرار للإشهار بمركز البلدية و النشر في يوميتين وطنيتين و في مجموع القرارات الإدارية للولاية<sup>1</sup>.

و يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور و تحدد محتوياته كما يلي :

- قرار فتح التحقيق المسبق مع تصريح توضيحي للعملية

- مخطط الوضعية لطبيعة الأشغال و موقعها

- دفتر تسجيل التظلمات مرقم و موقع و معد من قبل الوالي أو من يمثله .

تحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية و كفيات عمل اللجنة ويمكنها العمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو في أي مكان عمومي آخر يحدد بقرار من الوالي على اللجنة إرسال نتائج لجنة التحقيق ( مؤشرة و موقعة و مؤرخة ) إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية و إرسال نسخة من نتائج التحقيق إلى المعنيين حسب طلبهم<sup>2</sup>.

وتخول اللجنة سماع أي شخص والحصول على أية معلومات ضرورية لأعمالها وإعداد إستنتاجاتها إلى جانب أنه يحق لأي شخص إمكانية سماعه من اللجنة .

يجب أن تقدم اللجنة تقرير ظرفي لإستنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للمشروع في أجل 15 يوما من تاريخ إنتهاء التحقيق مع وجوب أن تفصح فيه عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية .

و رأي اللجنة غير ملزم للسلطات العمومية فهو يعتبر فقط نوعا من الإستشارة غير الملزمة للسلطة الإدارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 90-11 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، المرجع السابق ، ص 355

<sup>3</sup> - سماحين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 232

وفي إطار دراستنا للأمر 76-48 السابق الذكر ومن خلال نص المادة الرابعة منه أثار إهتمامنا ثلاث أمور نعرضها من خلال النقاط التالية :

**الأمر الأول :** كلف المجلس الشعبي للولاية المعنية للإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة دون أن يقوم المشرع بتحديد و إبراز مدى إلزامية رأيه و هل يؤثر رأيه السلبي في إتخاذ الرفض أم أنه إستشارة فقط ، غير ملزمة بل صورية .

**الأمر الثاني :** يثور تساؤل آخر عن إستخدام المشرع لعبارة "المجلس الشعبي " للولاية فهنا هل المقصود للإدلاء برأيه هو رئيس المجلس الشعبي أم لجنة مختصة بذلك بالمجلس الشعبي .

**الأمر الثالث :** أن إجراء تكليف المجلس الشعبي للولاية لإبداء رأيه قد غاب و سقط تماما في أحكام القانون 91-11 و الملغي للأمر 76-48 ولم يتم تداركه في التعديلات و التتميمات اللاحقة مما يوحي بأنه مجرد استشارة فقط و ليس إجراء إلزامي .

كما أن التشريع الفرنسي قد أخذ بضرورة إجراء التحقيق المسبق منذ 1810 وهو ما أكد عليه في مرسوم سنة 1957 في نصه على ألا يعلن مشروع المنفعة العمومية إلا بعد تحقيق كما يمكن إعتبار إجراء التحقيق إجراء إداري يهدف للتأكد من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد<sup>1</sup>.

### البند الثاني : إجراء التصريح بالمنفعة العمومية

يتم إجراء التصريح بالمنفعة العمومية وفقا للتشريع المصري بقرار من رئيس الجمهورية وذلك بعد تقرير المنفعة العامة الذي يعد بناء على مذكرة تقدم من الجهة طالبة

<sup>1</sup> - براهيمى سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 75 .

نزع الملكية والتي تتضمن توضيحا للمشروع المراد تنفيذه ويرفق تقرير المنفعة العامة بمخطط مرسوم إجمالي للمشروع الأصلي و العقارات اللازمة له.

وعندما يصدر رئيس الجمهورية قراره يكون معنيا فقط بالعقارات المحددة بالرسم التخطيطي أما إن وجدت عقارات جديدة فيجب الحصول على قرار جمهوري جديد يخصها ويشمل التقرير بيانا إجماليا بالعقارات و أسماء مالكيها و من تم ينشر في الجريدة الرسمية وفي حالة تعذر صدور القرار من طرف رئيس الجمهورية يصدر بقرار من الوزير المختص بالمشروعات<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للتشريع الجزائري فإن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم حسب إحدى الحالات المحددة قانونا كما يلي :

و إنطلاقا من نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نحدد الحالتين التاليتين :

**الحالة الأولى :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية عندما تكون العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات<sup>2</sup>.

وكمثال عن هذه الحالة صدر القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 18 مايو 2002 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع تزويد رواق مستغانم و أرزيو و وهران بالمياه الصالحة للشرب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنور طلبية ، نزع الملكية للمنفعة العامة و بدون رقم الطبعة ، المكتب الجامعي الحديث ، دینوقراط ، الازاريلة ، الإسكندرية بدون سنة الصدور . ص 57

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 90-11 ، المادة 10، المرجع السابق

<sup>3</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرجع السابق ، ص 79

• **الحالة الثانية :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي المختص عندما تكون العقارات و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة.

ويجب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الحالتين الأولى و الثانية ما يلي:

- الأهداف من إجراء نزع الملكية المراد القيام به.

- مساحة القطع الأرضية و موقعها و قوام الأشغال المراد الشروع فيها .

- تقدير النفقات المغطية لعملية نزع الملكية وتبين المهلة القصوى المحددة لانجاز المشروع المراد نزع ملكيته<sup>1</sup>.

مع الإشارة إلى أن هذه المهلة لا تفوق مدة أربعة أعوام مع جواز تحديدها مرة واحدة و ذلك في حالة إتساع مدى العملية و إكتسابها صبغة وطنية<sup>2</sup>.

كما يمكن التجديد لمرة واحدة و بنفس المدة المحددة و هذا إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية<sup>3</sup>.

• **الحالة الثالثة :** يتم التصريح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذيا

و هذا الشرط أحدثه القانون رقم 04 - 21 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بحيث قرر بموجبه أن يتم اللجوء إلى آلية نزع الملكية من أجل انجاز المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني والاستراتيجي عن طريق مرسوم تنفيذي بحيث نص في مادته 65 المتممة للمرسوم 91-11 بموجب

<sup>1</sup> - قاسوج بشير ، ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 234

<sup>2</sup> - المادة 10 من القانون 11-1، العدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ، ص 232

المادة 12 مكرر كما يلي : ( يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي )<sup>1</sup>.

و قررت هذه الوسيلة لتفادي التماطل و التأخير في انجاز المشاريع المتعلقة بالسدود الطرق السريعة و المترو و تسريعها وهي إجمالاً تعد من المشاريع ذات التأثير الاجتماعي و الإقتصادي المؤثر و البارز على الصعيد الوطني<sup>2</sup>.

ويجب أن يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية بموجب المرسوم التنفيذي طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 05-248 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر الآتي : : أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها

- مساحة الأملاك أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها
- توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها و إيداعها لدى الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

و بالنظر إلى التشريع الفرنسي كان الإختصاص موزعاً بين البرلمان والحكومة ثم صدر مرسوم 23-10-1958 الذي جعل الإختصاص بإصدار قرارات تقرير المنفعة العامة من إختصاص عدة جهات إدارية تختلف حسب أهمية المشروع بين كل من مجلس

<sup>1</sup> - المادة 65 من القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013 ، ج.ر. ع. 85

<sup>2</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 88 إلى 89

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 24805 المؤرخ في 13 جمادى الثاني 1426 الموافق ل 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج. ر. ع 48

الوزراء ، الوزراء المحافظون و مجلس الدولة و يعتبر هذا الاختصاص من النظام العام<sup>1</sup>.

L'utilité publique est déclarée par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Toutefois un décret en conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou de leur nature ou de leur importance, ne d'opérations qui on raison pourront être déclarées d'utilité publique que par décrit en conseil d'Etat.<sup>2</sup> .

إضافة إلى تقريره لتوافر طابع المنفعة العمومية في فئات الأشغال و العمليات المراد انجازها و ذلك إما بحسب طبيعتها أو لأهميتها .

ويخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تحت طائلة البطلان إلى :

- النشر في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية للولاية .
- التبليغ لكل شخص معني
- الشهر في مركز البلدية التي يقع في دائرتها الملك المراد نزعه وذلك حسب الكيفيات و خلال المدة المحددة قانونا .

<sup>1</sup> - براهيمي سهام ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص من 109 إلى 111  
<sup>2</sup> - Article 111-2 du code de l'expropriation loi n° 2002-276 du 27 février 2002 article 140

## الفرع الثاني : إجراء التحقيق الجزئي و إجراء تقييم الأملاك المراد نزعها

سنتعرض إلى عرض إجراء التحقيق الجزئي أولاً ثم إلى إجراء تقييم الأملاك المراد نزعها

.

### البند الأول : إجراء التحقيق الجزئي

إن الغرض من وراء إجراء التحقيق المسبق هو تحديد الأملاك و الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين ويسند إلى محافظ محقق.

جاء حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186 بأنه خلال مدة الخمسة عشر يوماً الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قراره بتعيين محافظ محقق من بين قائمة المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم.

ويشمل قرار التعيين تحت طائلة البطلان :

- اسم المحافظ العقاري المحقق و لقبه و صفته , مقر عمله و الأجل المحدد لتنفيذ مهمته .

- المقر الأماكن و الأيام التي يمكن فيها للمحافظ المحقق تلقي التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه و ينشر القرار وفق نص المادة 11 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- قنوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص من 235 الى 236،

من خلال إجراء التحقيق الجزئي يتم تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا و حضوريا بكل الوسائل الممكنة من خلال:

- توضيح هوية المالكين و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم .
  - التحقق من صفة المالكين بفحص المستندات القانونية للملكية أو بمعاينة حقوقها .
- ويترتب على إجراء التحقيق الجزئي إعداد مخطط جزئي و قائمة للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين<sup>1</sup>.

وهنا نشير إلى أنه من خلال دراستنا لنصوص المواد 16 و 17 و 18 و 19 من القانون 11 - 91 لاحظنا أن المشرع أشار لإجراء التحقيق الجزئي تارة بإسم المخطط الجزئي و تارة أخرى بإسم التصميم الجزئي وحسب وجهة نظرنا أنه مهما تنوعت المصطلحات إلا أنه يقصد نفس العمل المحقق الذي قام به المحافظ العقاري .

وفي إطار إنجاز هذا التحقيق يجب توفير كافة الوسائل القانونية وجميع التسهيلات للمحافظ العقاري المحقق لتيسير وأداء مهامه وسرعة القيام بما<sup>2</sup>.

ويمكن للمحافظ المحقق الإستعانة بجميع الوثائق الإدارية و الإستماع لكل الأشخاص المعنيين كما له الإستعانة أيضا بكل شخص مؤهل للقيام بتحرياته .

من واجب المحافظ المحقق التأكد أثناء مهامه من مدى ملائمة و صحة الوثائق المقدمة له أثناء فحصه للمستندات. .

وعليه تلقي جميع المعلومات التي يمكن أن تفيده حول معرفة حقيقة الوضع القانوني للعقارات موضوع التحقيق .

<sup>1</sup> - قادوج يشير ، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 236.

<sup>2</sup> - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص 233

كما عليه العمل مع كل من مصالح المسح العقاري و الحفظ العقاري و الأملاك العمومية من أجل التحقق من صحة كل المعلومات المقدمة حول قيمة التصريحات و السندات .

و تحب الإشارة إلى أنه في حالة وجود سند الملكية يكون على المالك تقديم سند الملكية لإثبات حقه في الملكية بينما في حالة عدم توفر سند الملكية يكون على المحافظ المحقق تلقي تصريحات المستغلين و الحائزين للعقارات المراد نزعها و تبين صفات إستغلالهم أو حيازهم وفي هذه الحالة يجب أن يسلموا للمحافظ المحقق الوثائق المثبتة للحالة المدنية و شهادات كتابية تثبت مدة ممارسة الاستغلال أو الحيازة و كل شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكن أن يستظهر بها عند الحاجة ومن ثم يقوم المحافظ المحقق بتميم تصريحاتهم بجميع البيانات التي تضبط طبيعة و قوام و مساحة الممتلكات العقارية المراد نزعها .

أما في حالة استحالة التعرف على الملاك أو تحديدهم يلتزم المحافظ المحقق بتبيين التواريخ التي تمت فيها التحقيقات على مستوى كل من المحافظة العقارية وإدارة أملاك الدولة و إدارة مسح الأراضي المختصة إقليميا و في هذه الحالة يتم إرفاق محضر التحقيق بقرار نزع الملكية و نشره في المحافظة العقارية<sup>1</sup> .

و مواصلة في إجراءات التحقيق الجزئي ، يحرر المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى و توصل إليه من معلومات ويحدد مدة الإشهار ويوقع المحضر .

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 7726 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشار رقم 13 المؤرخ في 12 سبتمبر 2017 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية سنة 2007 ، ص من 6 إلى 7.

ثم يقوم المحافظ المحقق بإشهار محضره المؤقت ومخططه الجزئي خلال أجل خمسة عشر يوما .

وبعد مرور مهلة خمسة عشر يوما وبدون حصول أي مطالب أو اعتراضات أو منازعات ينتقل المحافظ المحقق إلى الملك المراد نزع ملكيته و يحزر محضرا نهائيا يقيد فيه استنتاجاته النهائية و يعد قائمة العقارات المحقق فيها مبينا هوية مالكيها مستندا في ذلك المخطط النظامي في التبيين بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها<sup>1</sup>.

إذا اشتمل نزع الملكية على جزء فقط من العقار يبرز ذلك في المخطط الجزئي بمجموع الملكية و الجزء المراد نزع ملكيته معا في وقت واحد.

يشهد المحافظ المحقق على مطابقة وثيقته للعناصر التي يتضمنها قرار المنفعة العمومية بعلامة يضعها أسفل قرار التحقيق الجزئي<sup>2</sup>.

وفي الأخير يرسل المحافظ العقاري المحقق ملف تحقيقه الجزئي للوالي المختص إقليميا وذلك في حدود الأجل الذي حدده الوالي مشتملا على ما يلي :

- المخطط الجزئي والمحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة و المستند لها أثناء التحقيق
- قائمة العقارات و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية الآخرين .

ويتم تحديد أتعاب المحافظ المحقق مقابل جميع مهامه حسب الكيفيات المحددة لأعوان القضاء وفق التنظيم المعمول به<sup>3</sup>.

**البند الثاني :** إجراء تقييم الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها إن الهدف من وراء هذا الإجراء هو تحديد قيمة الأملاك و الحقوق العقارية من أجل ضبط قيمة التعويضات

<sup>1</sup> - فدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، المرجع السابق ، ص 237

<sup>2</sup> - المادة 18 من القانون 91- 11 العدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق :

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، المرجع السابق ، ص 360

المترتبة عن آلية نزع الملكية العقارية ، إذ يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية المختصة بهذا الغرض ملفا يتكون من :

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية .
- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية .

وقد أوكل المشرع الجزائري مدير الأملاك الوطنية بإعداد تقرير التقييم للأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها على مستوى مصلحة التقييمات و الخبرات العقارية بالمديرية الولائية للأملاك الوطنية و يجب أن يكون التقرير واضحا و دقيقا و معتمدا على نتائج العمل الميداني ووفق الطرق التقنية بحيث يشمل وصفا دقيقا للأملاك و الحقوق العقارية المراد نزعها و خصائصها و الطريقة المعتمدة في تقدير قيمتها التجارية ويحدد به المبلغ المقوم ثم يرسل إلى الوالي <sup>1</sup>.

و إستنادا لنص المادة العشرين من الدستور الجزائري لسنة 1996 بألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف <sup>2</sup>.

فإنه يجب أن يمنح التعويض عن ممارسة آلية نزع الملكية العقارية مسبقا ، إضافة إلى مراعاة عنصري العدل و الإنصاف فيه و يعد ذلك ضابطا كما يعد ضمانا مهمة و ضرورية للمالكين في إرساء وضمان حقهم في التعويض عن الضرر الناتج عن نزع الملكية .

وبينت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن الضرر يحدد استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه استعمالها

<sup>1</sup> - برامحية الروبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 49.

<sup>2</sup> - المادة 20 من الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر 1996 تم تعديله في 20 ديسمبر 2020، العدد 82 ، ص

الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها و تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

وبذلك تقوم مصالح إدارة أملاك الوطنية بعملية تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية محل نزع الملكية قصد تحديد التعويضات الملائمة و لها الاستعانة في ذلك بجميع المعلومات المقدمة من الإدارات المالية المختصة فيما يتعلق بالتقديرات والتصريحات الجبائية وإستنادا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية غير أنه يمكن إقتراح تعويض عيني بدل ذلك حسب الإمكان .

و بالرجوع لنص المادة 72 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجزائري يكون التعويض إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل منح عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك و تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

كما يجب أن يراعى في تقدير قيمة التعويض تغطيته للنقص في القيمة الذي يلحق الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية غير المنزوعة بسبب إجراءات نزع الملكية .

كما يمكن للإدارة نازعة الملكية بدل دفع التعويض إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة أو أن تعرض على التجار والحرفيين والصناعيين محلات معادلة مع تخصيصها للمستأجر تعويض عن الحرمان من الانتفاع و تعويض عن الرحيل

<sup>1</sup> - فدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ، المرجع السابق مصر 238

<sup>2</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1993 يتضمن التوجيه العقاري ج . ع 49

وفي الأخير يودع مبلغ التعويضات المخصصة عن العقارات المنزوعة الملكية وفق المخطط الجزئي المعد خلال مرحلة التحقيق الجزئي بعد تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق و ملكياتهم و ذلك على مستوى خزينة الولاية المختصة لمدة 15 عاما. وبذلك حسب رأينا الخاص يتجسد شرط و ضمانة دفع التعويض بشكل مسبق و قبلي فعلا فمن خلال إيداع مبلغ التعويض بالخزينة لصالح المعنيين أثناء مرحلة مسبقة عن النزع النهائي للملكية تتحقق ضمانة حماية حقوق الملاك و تعويضهم مسبقا عن الحرمان منها .

ويقف المشرع المغربي على تقدير قيمة التعويض بحسب ما يناسب الأضرار التي لحقت الشخص المنزوع ملكيته وفق مقتضيات قانونية دقيقة عن طريق القضاء وحسب قيمة العقار يوم صدور قرار نزع الملكية لنص المادة 20 من ظهير ماي 1982<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للتشريع المصري فإن تقدير التعويض يخول للجان خاصة هي لجان المعاينة و التقدير ويعين أعضاؤها من المثمنين للأراضي الزراعية إذا كانت الملكية المراد نزعها أرضا زراعية أما إذا كانت مبنية أو موجودة بالمدينة فيتم تعيينهم من بين مثمني المباني<sup>2</sup>.

ثم تعين هذه اللجان بقرار من وزير الأشغال العامة و الموارد المائية وتحدد كل سنتين وتقرير قيمة التعويض يكون بحسب الأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - ظهير شريف رقم 1-81-258 لتتفيذ القانون 7-81 المتعلق بتزع الملكية لأجل المنفعة العامة المرجع السابق

<sup>2</sup> - يراحيية التزوير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 49

<sup>3</sup> - انور طلبة ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 63

أما الموقف الفرنسي فيخضع تقدير التعويض إلى إتفاق الطرفين و عند الإتفاق يتم طلب الإشهاد على ذلك من قبل قاضي نزع الملكية وعند عدم حصوله يرجع التقدير في هذه الحالة القاضي نزع الملكية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: إجراء إصدار القرار الإداري بقابلية التنازل وإصدار القرار الإداري بنزع الملكية

نتطرق على التوالي إلى إجراءات إصدار القرارين الإداريين بقابلية التنازل والقرار بنزع الملكية

**البند الأول:** إجراء إصدار القرار الإداري بقابلية التنازل يقوم الوالي بإصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها بناء على التقرير الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية عن التعويض وقد نص المشرع الجزائري على هذا الإجراء في المادة 23 من القانون 91-11 في فصله الخامس<sup>2</sup>.

ونظمه في المادة 36 من المرسوم رقم 93-186 تحت تسمية قرار " جواز بيع الممتلكات والحقوق المراد نزع ملكيتها منه"<sup>3</sup>.

أما المشرع الفرنسي فيطلق عليه مصطلح "قرار الحصر" T ' arete de " cessibilite".

و يجب أن يشمل القرار الإداري تحت طائلة البطلان ما يلي :

\* قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها .

<sup>1</sup> - براحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص 49

<sup>2</sup> - المادة 23 من القانون 90-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - لمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 90-11 ، المرجع السابق

\* هوية المالك او صاحب حق الملكية و تعيين العقارات وفقا لمخطط أو التصميم الجزئي.

• بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه .

ويتم تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مرفقا باقتراح تعويض عيني كلما أمكن ذلك كبديل للتعويض النقدي<sup>1</sup>.

يودع مبلغ التعويض تحت إسم المنزوع ملكيته لدى خزينة الولاية المختصة في نفس الوقت الذي يتم فيه تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها<sup>2</sup>.

ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم الإفصاح عن مبلغ التعويض الذي يطلبونه في أجل خمسة عشر يوما وفي حال لم يتم التوصل إلى الاتفاق بالتراضي يمكن للطرف المستعجل رفع دعوى أمام القضاء المختص في ميعاد شهر ابتداء من تاريخ التبليغ . وللسلطة الإدارية المستفيدة طلب الإشهاد باستلام الأموال و ذلك عند الضرورة و أمام الجهة القضائية المختصة و في هذه الحالة يصدر القرار القضائي حسب إجراء الإستعجال ثم ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري<sup>3</sup>.

### البند الثاني : إجراء إصدار القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نص على هذا الإجراء بالمادة 29 بالفصل السادس من القانون 91-11 بحيث

يحرر القرار الإداري بهدف إتمام صيغة نقل الملكية و ذلك في الحالات التالية :

<sup>1</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 39.

<sup>2</sup> - . المادة 23 من القانون 90-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ، نفس المرجع

<sup>3</sup> - المواد من 38 إلى 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 اتحاد الكيفيات تطبيق القانون 90-11 ، المرجع

عند حصول الاتفاق بالتراضي .

عند عدم رفع أي دعوى في الآجال المحددة للطعن حسب نص المادة 26 من القانون .  
عند صدور القرار القضائي النهائي الموافق لنزع الملكية<sup>1</sup> .

مع وجوب تبليغ القرار الصادر لكل المعنيين بقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من المنزوعة ملكيته والمستفيد .

ومنه فإن الوالي المختص يقوم بإصدار قراره بنزع الملكية في حالة تحقق الاتفاق بالتراضي و إذا لم ترفع دعوى الطعن خلال الآجال القانونية أمام القضاء المختص أو صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية و يقوم بتبليغه للأطراف المعنية مع نشره وكالات الحفظ العقاري المختصة و في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>2</sup> .

بينما نجد أن التشريع الفرنسي حدد صدور أمر نقل الملكية بناء على أمر عريضة من قاضي نزع الملكية و الذي يمكن الطعن فيه بالنقض فقط أمام مجلس الدولة<sup>3</sup> .

ولا تتم الحيازة إلا بعد توفر جميع شروط الإمتثال حسب ما هو منظم في الشهر العقاري ويخضع هذا الإجراء للشكليات المطلوبة في مجال التحويل العقاري .

و مع إلزام الأشخاص المنزوعة ملكيتهم بإخلاء الأماكن بعد تبليغهم تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به في هذا المجال<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> - المواد 29 وما يليها من القانون رقم 91-11 ، المحدد للقواعد بنزع الملكية ، نفس المرجع

<sup>2</sup> - المواد من 38 إلى 39، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 افحدد لكيفيات تطبيق القانون 90-11

<sup>3</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانوني الشرع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص59

<sup>4</sup> - فادج يشير ، النظام القانوني للملكية العقارية و المرجع السابق ، ص 696

وعليه فكل قرار صدر بنزع الملكية بصورة مخالفة أو خارجة عن الإجراءات والشروط القانونية الواجبة من أجل إتمام نقل الملكية يعتبر باطلاً و علم الأثر فيمكن الطعن فيه حسب مضمون المادة 33 من القانون 91-11 .

كما قام المشرع الجزائري بتنظيم إجراءات نقل الملكية فيما يتعلق بعمليات إنجاز البني التحتية و المشاريع الوطنية الإستراتيجية التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية لإنجازها بفعالية وعلى التمام ، مقتصداً بذلك التكاليف والأعباء المادية و مختصراً الأجل بأقل مدة ممكنة وذلك مواكبة التطوير و إنجاز مشاريع التنمية و التهيئة الوطنية الإستراتيجية .

إذ نجد أنه في إطار تنظيم إجراءات نقل الملكية نص في القانون رقم 04 - 21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 بأنه يمكن للإدارة نازعة الملكية القيام بالحياسة الفورية للأموال وذلك بعد تسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

و ذات الأمر بالمرسوم التنفيذي 05-248 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 فالمادة 10 مكرر منه حددت على أنه بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحياسة الفورية من الإدارة نازعة الملكية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية و تتم عملية تحويل الملكية من الإدارة بعد الحياسة الفورية للأموال منزوعة الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 65 من قانون 04 - 21 المتعلق قانون المالية لسنة 2005 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 05 / 248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج. ر. ع 48

وتم التأكيد على ذلك بالمادة 65 من القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 من خلال تكريس إجراءات نقل الملكية بالنسبة للعمليات المقرر طابعها للمنفعة العمومية مرسوم تنفيذي و ذلك مباشرة بعد الدخول في الحيازة بموجب عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

ونفس الأمر جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المتمم للمرسوم التنفيذي 93-186 بحيث في المادة الثانية منه و بخصوص عمليات انجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي التي أقرت منفعتها العمومية ، نص على إختصاص الوالي المؤهل إقليميا بإصدار قرار نقل ملكية الأملاك الوطنية والحقوق العينية العقارية المنزوعة متضمنا نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة<sup>2</sup>.

غير أن ما يلاحظ هو أن أحكام هذه القوانين و المراسيم المتعلقة بالمشاريع ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي تتفق على أنه لا يمكن للطعون المقدمة في محال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية أو أن تشكل عائقا أمام نقل الملكية لفائدة الدولة

والملاحظ بالرجوع للقرار 117973 الصادر عن الغرفة الإدارية في 24 جويلية 1994 أن وضع الأموال العقارية تحت حماية الدولة لا يعد نقلا للملكية و لكن فقط تسييرا إلزاميا مؤقتا يستجيب للاختبارات السياسية الظرفية و بالتالي لا يسمح بأية عملية أو بأي تصرف وفقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 09 ماي 1963 المتضمن الأموال المنقولة و العقارية تحت حماية الدولة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 17 يوليو 2018، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، ج. ر. ع 39

<sup>3</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 110

ومنه نستنتج أن إجراء وضع الأموال العقارية تحت حماية الدولة هو وضع قانوني آخر مختلف عن إجراء نقل الملكية من حيث الدواعي و الآثار المترتبة و بالتالي لا يمكن الإعتداد به كأنه نقل الملكية .

و في هذا السياق نجد أن موقف المشرع الفرنسي إختلف عن نظيره المشرع الجزائري من حيث أسلوب نقل الملكية ، بحيث خص المشرع الفرنسي جهة القضاء بذلك بناء على طلب الإدارة بواسطة الأمر على عريضة لذلك يصطلح عليه "بالأمر بنقل الملكية " بينما حص المشرع الجزائري الإدارة بنقل الملكية لذاتها وعليه يسمى بقرار نزع الملكية ، مع أن مصطلح نزع الملكية يوحي بالقوة و التعسف في استعمال القوة ، لذا تفاديا للغموض و اللبس يفضل إستعماله و تعويضه بنقل الملكية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : الإجراءات غير العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

قد يعترض إنجاز المشاريع المحققة للمنفعة العمومية في إطار آلية نزع الملكية حالات غير عادية تتطلب إجراءات استثنائية مختلفة عن تلك الإجراءات العادية و ذلك في حالة العمليات السرية للدفاع الوطني (الفرع الأول في الحالات الإستعلاجية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : إجراءات حالة العمليات السرية للدفاع الوطني

<sup>1</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانون لنزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 52

تم التعرض إلى تنظيم هذه الحالة انطلاقاً من نص الأمر 76-48 في نص المادة 49 منه بحيث : ( إذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية ، جاز منح التصريح بإستلام حيازة الملكيات الخاصة بموجب قرار من وزير الدفاع الوطني )<sup>1</sup>.

إذ يلتزم الوالي المختص بإتخاذ القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من إستلام قرار وزير الدفاع الوطني و يجوز عندئذ لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية .

وتحدد الإدارة سلفة تمثل التعويض المقدر عن إجراء نزع الملكية في حالة ما إذا طلب ذلك المالكون أو المعنيون الآخرون و تودعها خلال 15 يوماً .

و يتعين عليها خلال الشهر الموالي لأخذ الحيازة المواصله في إجراءات نزع الملكية و عند الإقتضاء ، يمنح المجلس القضائي تعويضا خاصا للمعنيين الذين يثبتون الضرر المسبب لهم من جراء سرعة الإجراءات ،

ومنه عندما يتعلق الأمر بأشغال تتعلق بمتطلبات الدفاع الوطني فإنها تعد من مسند عيات الضرورة القصوى التي تتطلب التنفيذ الفوري لها مما يتطلب الخروج استثناء عن الإجراءات العادية لتنفيذ هذه الأشغال كما يجب وفي أسرع وقت ممكن .

كما تطرق أيضا لذلك في القانون رقم 91- 11 بموجب المادة 12 منه بحيث ( يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات

<sup>1</sup> - المادة 49 من الأمر 76 - 48، المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطريقة تنظيمية ولا تخضع في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته<sup>1</sup>.

وبذلك عند إرتباط الهدف أو المشروع المراد إنجازه بالعمليات السرية الخاصة بوزارة الدفاع الوطني يتم مباشرة التصريح بالمنفعة العمومية بدون إجراء التحقيق المسبق ودون أن يتم إجراء النشر الإلزامي مع مراعاة وجوب تبليغ المعنيين المراد نزع ملكياتهم ، و في نص المادة تم الإشارة فقط إلى حالة إنجاز عمليات سرية للدفاع الوطني وإحالة كيفية إجراءاتها إلى تنظيمات أخرى دون ضبط أي حدود أو قيود على مدى إنجاز هذه العملية السرية و لا حول خضوعها للرقابة القضائية<sup>2</sup>.

ومما أثار انتباهنا أن مصطلح "العمليات السرية" جاء شاملا و واسعا يحتمل تفسير العديد من العمليات الممكن أن تدخل في نطاقه إذ يحتمل أن تتعلق بإقامة منشآت عسكرية سلمية عادية كتكنات أو مراكز حراسة وحتى مستشفيات كما من الممكن أنها قد تتعلق بإقامة قواعد عسكرية أو مواقع سرية حسب ما تقتضيه الضروريات والأحوال الأمنية السائدة .

### الفرع الثاني : إجراءات الحالات الإستعجالية

يمكن إجمال الحالات الإستعجالية التي تستدعي إجراءات استثنائية لنزع الملكية كما يلي : أولا : حالة الضرورة ثانيا : حالة الحيازة الفورية ثالثا : حالة الحادث الطارئ

**البند الأول :** حالة الضرورة نصت المادة 28 من القانون 91-11 على أنه للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد بأستلام الأموال و يصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال .

<sup>1</sup> - القانون 91-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص من 25 إلى 26

ينشر القرار القضائي الخاص بإستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع<sup>1</sup>.

كما يوجب القانون 91-11 اللجوء للقضاء حسب الإجراءات الإستعجالية وذلك محروجا عن القواعد العامة للسماح بالإستلام الإستعجالي للأمالك العقارية المراد نزعها عندما تحتم ذلك الضرورة وقد إشتراط المنشور الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 11 ماي 1994 لإجراء التسليم الإستعجالي أن توجد صعوبات حقيقية تحول دون وضع اليد على العقار لما يتعلق الأمر بصعوبات محددة تؤخر تنفيذ الأشغال مع إثبات إتباع كامل العناية المطلوبة في ممارسة الإجراءات العادية للحصول على العقار<sup>2</sup>.

و منه يبدو لنا أن المشرع قام يوصف الصعوبات بأنها حقيقية دون تحديد مدى و معيار ذلك مما يجعلنا نتساءل إن كانت بعض أنواع الصعوبات المواجهة مثلا حالة إعتراض المالك أو عدم إمكانية تحديد هويته تعد بذات المفهوم صعوبات حقيقة، كما أنه اكتفى أيضا بوصف حالة الضرورة فقط وصفا على الإطلاق دون تقييدها أيضا .

**البند الثاني :** حالة الحيازة الفورية طبقا لما جاء به القانون 04-21 في إطار تعديل وتتميم القانون 91-11 فيما يخص عمليات انجاز البنى التحتية و البعد الوطني و الإستراتيجي بحيث يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بعد تسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية<sup>3</sup>.

ووفق المرسوم التنفيذي 05-248 فبمجرد نشر المرسوم التنفيذي المصرح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية ، يقوم الولاية المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين و

<sup>1</sup> - القانون 90-11 ، المحدد للقواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص من 27 إلى 28

<sup>3</sup> - القانون 04/21 المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 ، المرجع السابق

المعنويين ، منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية و تتم عملية تحويل الملكية بعد الحيابة الفورية للأملك محل النزاع من طرف الإدارة نازعة الملكية<sup>1</sup>.

وبذلك خص المشرع الجزائري عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي بإجراء الحيابة الفورية للأملك العقارية مباشرة ، إختصارا للعديد من الإجراءات وذلك بهدف تحقيق إنجاز المشروع المراد في أقل وقت ممكن وأقل تكاليف ممكنة .

**البند الثالث :** حالة الحادث الطارئ تطراً بعض العوارض التي تحول دون إتمام انجاز الهدف وراء نزع الملكية و تتعدد حالات ذلك :

1- عند خروج الإدارة عن الهدف المراد انجازه وراء عملية نزع الملكية ، يمكن لمنزوع ملكيته المطالبة بحق الاسترجاع مثلا عند تجاوز الأجال المحددة لإمام عملية انجاز المشروع المقرر أو في حالة عدم انجاز نفس المشروع المحدد ولو كان المشروع المنجز بدلا عنه يحقق منفعة عمومية .

2- يمكن للإدارة التنازل عن عملية نزع الملكية عندما تستدعي ذلك ضرورات تستحيل معها إتمام انجاز المشروع كتخفيض الحسابات المادية للمشروع .

لكن هذه الإمكانية محددة بعدة شروط ، أولها الإعلان الصريح للمعنيين بعملية نزع الملكية مع اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإلغاء ما سبق انجازه من أعمال<sup>2</sup>.

**المطلب الثالث :** ضمانات إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 5-248 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - ماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، المرجع السابق ، ص من 237 إلى 240

تتعدد الضمانات التي تكفل احترام الإدارة نازعة الملكية في ممارسة إجراءاتها لنزع الملكية العقارية للقانون و من جهة أخرى تكفل هذه الضمانات حقوق المعنيين بإجراءات النزع و يمكننا تصنيفها إلى ما يلي:

• ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية بالإطار القانوني (الفرع الأول)

• ضمان صرامة إجراءات نزع الملكية العقارية الفرع الثاني)

• ضمان دفع تعويض عادل منصف ومسبق عن إجراءات نزع الملكية الفرع الثالث)

• ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزع الملكية العقارية (الفرع الرابع) .

**الفرع الأول : ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية بالإطار القانوني**

يمكن ضبط الإطار التشريعي والتنظيمي المسير لآلية نزع الملكية للمنفعة العمومية وفق التشريع الجزائري من خلال ضبط جملة النصوص و الإصدارات القانونية التي تعرضت إلى تنظيم ممارسة آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سواء بشكل عام أو بشكل متخصص<sup>1</sup>.

ورجوعا إلى نصوص القانون المدني كأصل عام ، نجد أن المشرع في المادة رقم 677 منه حصر نطاق تدخل الإدارة بحرمان الأشخاص من ملكياقم بنزع الملكية العقارية كلها أو بعضها يكون فقط في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا .

ونظمها بشكل متخصص من خلال القانون رقم 91-11 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991 والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمتمم بموجب القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 و المتضمن قانون المالية . وبإصدار المرسوم

<sup>1</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 86

التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المطبق للقانون 11 - 91 أعلاه و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 الصادر بتاريخ 10 يوليو. 2005

كما أن الدساتير الجزائرية بدورها قد كفلت الحماية الدستورية لحق الملكية بتقيدها لحق الإدارة في ممارسة آلية نزع الملكية فقط في إطار يوافق القانون و تحقيقا المنفعة العمومية مع كفالتها لحق المنزوع ملكيته بضمان تعويضه عن ذلك تعويضا يتسم بالأسبقية العدل و الإنصاف مما يجسد فعلا بأن الملكية الخاصة مضمونة و محققة في نفس الوقت الموازنة النسبية بين حقوق وحرية كل من الدولة و الأفراد في حق التملك . ويمكن تلخيص جملة المبادئ والقواعد التي تضمن احترام الإدارة في إطار ممارسة إجراءاتها للنظام القانوني لآلية نزع الملكية فيما يلي :

- تكريس المبادئ الدستورية لحماية الأملاك الفردية الخاصة .
- ضبط اللجوء لآلية نزع الملكية لاكتساب الأملاك و الحقوق العينية العقارية كوسيلة استثنائية فقط و بعد فشل جميع الوسائل الودية الأخرى لاقتنائها .
- ضبط الهدف أو الغاية المحددة قانونا لشرعية اللجوء لممارسة آلية نزع الملكية وحصره بتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتخطيط والتهيئة العمرانية وتعلقها بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>1</sup>.
- ضبط الآجال المحددة لانجاز هذه المشاريع بالمدة القانونية القابلة للتجديد استجابة للحاجات

<sup>1</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرجع السابق ، ص من 14 إلى 15

• خضوع جميع مراحل إجراءات آلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية لرقابة القضاء وكل نزع للملكية خارج عن القانون يكون باطلاً ويعد تجاوزاً موجباً للتعويض. " وعلية يمكننا القول بأن المشرع الجزائري من خلال حصره لقواعد و إجراءات ممارسة آلية نزع الملكية بالنطاق القانوني يكون قد جسد بذلك شرعيتها متى تمت ممارستها في إطار القانون ومن جانب كفل ضماناً بحماية حقوق الملكية العقارية الخاصة .

### الفرع الثاني : ضمان صرامة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية

إن صرامة الإجراءات المسيرة الآلية نزع الملكية العقارية للمنفعة العمومية تعكس وجود ضمان ضد تعسف الإدارة و الحد من حرياتها في ممارسة سلطتها و بسط سيادتها وذلك من خلال التدقيق في مدى فعالية سير إجراءاتها مثلاً كإجراء التحقيق العمومي الذي يهدف للتصريح بالمنفعة العمومية و ذلك للتأكد من المبررات الفعلية للجوء آلية نزع الملكية<sup>1</sup>.

وهذه الصرامة تعكس حسب وجهة نظرنا مدى سعي المشرع لحماية حق الملكية الخاصة كما تعكس أيضاً عناية الإدارة إن صح القول في أن تتم عملية نزع الملكية وفق الإطار المشروع والقانوني كأنما تدفع بالمسؤولية عن قيامها بالأداء التام بعيداً عن أي تقصير ، عيوب أو نقائص و يمكن تبرير ذلك من خلال خضوع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإعلان و النشر و التبليغ لعلم كافة المعنيين و تحديد أجال للطعن فيه.

كما نلاحظ وجود الصرامة في متابعة تنظيم متابعة عمليات و إجراءات آلية نزع الملكية في مختلف مراحلها وذلك نظراً لتعددتها و تعقيدها و خاصة الإجراءات المتعلقة بإنجاز الهياكل القاعدية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي وفي هذا

<sup>1</sup> - موسي بودهان ، النظام القانوني لتنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص من 15

الإطار ضمانا الفعالية أكبر لمتابعة هذه الإجراءات، تم صدور المنشور الوزاري المشترك رقم 43 المؤرخ في 02 سبتمبر 2007 حول نزع الملكية في إطار عمليات البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي ناصا على وجوب تأسيس لجنة المتابعة والتنسيق التي يرأسها الأمين العام للولاية و تتشكل من مدير التنظيم و الشؤون العامة ومدير أملاك الدولة ورئيس مركز الأراضي و ممثل عن خزينة الولاية إلى جانب مدراء القطاعات التقنية كالأشغال العمومية ، النقل ، السكن و العمران و غيرهم كما يمكن زيادة عدد أعضاء هذه اللجنة في حالة الضرورة وذلك بضم ممثلين عن القطاعات الأخرى المعينة بالأمر<sup>1</sup>.

لكن مما يعاب على المنشور عدم تطرقه بالتفصيل والدقة إلى تحديد حالة الضرورة المقصودة ودون تحديده أيضا للحد الأقصى ولا الحد الأدنى للأعضاء المحتملين للجنة و لا طبيعتهم التي تؤهلهم للتعين فيها .

كما تتمثل مهام لجنة التنسيق و المتابعة فيما يلي :

• التنسيق بأفضل شكل ممكن بين المصالح المعنية بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

• تسهيل الحياة الفورية و الحيلولة لتجنب المنازعات التي يمكن إثارها في جميع إجراءات النزع

• تسريع إجراءات نزع الملكية لضمان إنجاز مشاريع التنمية وخاصة تلك ذات البعد الوطني و الإستراتيجي في الآجال المحددة .

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 772 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 للمؤرخ في 12 سبتمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي : المديرية العامة للأملاك الوطنية المرجع السابق ، ص من 9 الى 10 .

• دراسة و مراجعة جميع الملفات الخاصة بنزع الملكية و التي لم تحل على مستوى المصالح المعنية

• معالجة ملفات نزع الملكية المتعلقة بدفع التعويضات و التحويلات الخاصة بذلك.

• ضمان نشر سريع و على أوسع مستوى القوائم الأشخاص المعنيين بنزع الملكية لضمان إعلام المعنيين من جهة و تسهيل عملية التحقيق الجزئي من جهة أخرى .

• تجنباً للمنازعات يمكن اللجوء للاتصال المباشر مع الأشخاص منزعوي الملكية .

وبشكل عام تتكفل و بفعالية بحل جميع المسائل المتعلقة بإجراءات آلية نزع الملكية وفي جميع مراحلها<sup>1</sup>.

لكن رغم الإصرار المتواصل من الجهات المختصة على ضرورة التطبيق الصارم لتعليمات المنشور الوزاري الا انه يلاحظ على المستوى العملي فيما يتعلق بالدور الفعال للجنة الولائية للمتابعة و التنسيق في تنظيمها ومتابعتها لإجراءات نزع الملكية إلا أنه تبين لنا من خلال زيارتنا الميدانية أن هذه اللجان تعد حديثة النشأة نسبياً و قاصرة في أداء مهمها بحيث لا تعكس تلك الفعالية المطلوبة و يبرر ذلك بطبيعة المعاملات السائدة في المنطقة في حلها للمنازعات .

**الفرع الثالث : ضمان دفع تعويض عادل ومسبق و منصف عن إجراءات آلية نزع الملكية**

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 26 المتضمنة المنشور الوزاري المشترك رقم 43 أؤرخ في 02 ستمبر 2007 و المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي المرجع السابق : من 10

يرجع تبرير الفقه لوجوب دفع التعويض عن إجراء نزع الملكية إلى المسؤولية الإدارية بدون خطأ القائمة على أساس المساواة أمام الأعباء العامة بحيث يقوم التعويض على أساس الضرر المادي للمنزوع ملكيته بينما يقوم التعويض المعنوي كإستثناء فقط<sup>1</sup>.

يجب أن يكون التعويض المقوم عادلا ، منصفا و مسبقا بحيث يغطي كامل الضرر المترتب عن ممارسة آلية نزع الملكية و مقدرا حسب قيمة العقار وقت صدور قرار نزع الملكية مع عدم الإعتداد بالتحسينات المضافة أو عقود الإيجار المبرمة بقصد رفع قيمة التعويض المطالب به وفي حالة عدم الإتفاق على قيمته يمكن اللجوء للقضاء حسب نص القانون المدني في حال الخلاف في مبلغ التعويض و يجب أن يحدد بحكم قضائي . إلا أن ذلك لا يشكل بأي شكل من الأشكال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة<sup>2</sup>.

وهو ما أكد عليه المشرع الجزائري بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني و الإستراتيجي بحيث لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية أو أن توقف تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة حسب القانونين رقم 04- 21 و رقم 07-12 والمرسوم التنفيذي رقم 08-202

أما فيما يخص المنازعات التي قد تثار حول تقييمات التعويض الذي تعده إدارة أملاك الدولة بصفتها خبير الدولة فأكدت المذكرة الإدارية رقم 6408 الصادرة ب 15 أكتوبر 2005 عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية و العقارية وعلى دور مصالح أملاك الدولة بتحديد مبالغ التعويض عن إجراءات نزع الملكية مع حرصها على أن تكون هذه التقييمات عادلة و منصفة من جهة وأن تكون معدة بشكل يمكن من الدفاع في حالة تقديم طعن أمام القضاء بخصوص التعويض المقدر.

<sup>1</sup> - سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق ، ص 237

<sup>2</sup> - بن زكري رانية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ، ص 173

و لوضع حد لبعض الحروق التي قد تتم عند إعداد هذه التقييمات كتحديد قيمة أقل من القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة أو القيام بإعادة النظر في التقييمات المنجزة بناء على طلب بعض الجهات الولائية مثلا و لمواجهة الصعوبات التي تعيق تقييم عقار محل نزع الملكية يقع على تراب ولايتين أو أكثر ، فقد نص في هذا الصدد على السهر و بصفة شخصية على موضوعية التقييمات المنجزة و أن تعكس القيمة التجارية و الحقيقية للأموال المنزوعة وان تتم وفق الطرق و التقنيات وعناصر المقارنة الفعالة والتي لا تدع مجالاً لأي احتجاج .

وفي الحالة التي يكون فيها الأملاك المنزوعة على إقليم ولايتين أو أكثر و في وجود تفاوت في قيمتها يجب التنسيق بين مدير أملاك الدولة للولاية المجاورة للتجانس في إعداد التقييم<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع : ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزع الملكية

أخضع المشرع الجزائري آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية الرقابة القضاء من أجل ضمان احترام الإدارة لجميع مراحل وإجراءات عملية النزع.

و بما أنها إجراءات صدرت بموجب قرارات إدارية فهي بالتالي تخضع لرقابة القاضي الإداري سواء من حيث قابلية الطعن فيها بالبطلان لعدم المشروعية في إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية أو من خلال إمكانية المنازعة في قيمة التعويض المقرر عن الملكية المنزوعة إذ تم توسيع و فتح مجال الطعن و المنازعة في قيمة التعويض مقارنة بما جاء في الأمر 48-76 الذي حصر بحال رقابة القاضي في منازعات آلية نزع

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 408) الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ص من 91 إلى 95

الملكية العقارية في الرقابة فقط على قرار نزع الملكية مستندا إلى نظرية القرارات الإدارية المنفصلة<sup>1</sup>.

ويمارس القاضي رقابته من خلال عنصرين هما الرقابة : على مشروعية إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية و الرقابة على تقدير الإدارة للمنفعة العمومية .

### أولا - رقابة مشروعية إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية:

تمارس هذه الرقابة انطلاقا مما يلي :

1- التأكد من مدى مطابقة إجراءات نزع الملكية للقانون من حيث إذا كان لجوء الإدارة إلى آلية نزع الملكية استثناء بعد فشل جميع الطرق الودية لاقتناء الأملاك أو الحقوق العينية العقارية وأما احترمت أحكام الدستور والقوانين المنظمة لها دون انحراف الإدارة في استغلالها لامتيازات السلطة العامة بأي تجاوز عن الحدود القانونية

2- التأكد من استجابة ملف المستفيد من قرار النزع للشروط القانونية المطلوبة بوجود و توفر المبررات الفعلية التي تستدعي ضرورة اللجوء إلى نزع الملكية لاقتناء الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية .

3- التأكد من شرعية إجراء التحقيق المسبق من خلال التحقق من تشكيلة لجنة التحقيق و تعيينها وسير عملها وفق القانون و ضبط جميع الشروط الشكلية و بيانات قرار فتح التحقيق و نشره وأي مخالفة لهذه الإجراءات يؤدي للطعن فيها بالبطلان .

<sup>1</sup> - لياكيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 4

4- الرقابة على أركان قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث توافر جميع أركان القرار الإداري وصدوره عن الجهة المختصة و مشروعيته و مطابقته للشروط الشكلية القانونية المطلوبة مع مطابقته لهدف تحقيق المنفعة العمومية وأي قصور في قيام الأركان يؤدي إلى إبطاله<sup>1</sup>.

### ثانيا - رقابة القاضي على تقدير الإدارة للمنفعة العمومية :

في هذه الحالة يراقب القاضي مدى مخالفة قرار التصريح بالمنفعة العمومية للقانون و هناك نوعان من الرقابة هما:

#### 1- الرقابة الضيقة التقليدية

2-رقابة الملائمة و الموازنة .

#### أولا - الرقابة التقليدية على توافر المنفعة العمومية :

حسب هذه النظرية تتم الرقابة القضائية على سلطة الإدارة في تقدير المنفعة العمومية وهي تعتبر رقابة محدودة وضيقة وتتمثل آلياتها كالتالي :

1- رقابة المنفعة العامة في وجود نص قانوني : وذلك من خلال مراقبة ما مدى ممارسة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفق حدود الإطار التشريعي المنظم لها من خلال وجود المنفعة العامة في ذاتها والتحقق من المشروع .

<sup>1</sup> - لياشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 29

2- رقابة المنفعة العامة في غياب نص قانوني : في هذه الحالة تكون للقاضي السلطة التقديرية في تقييم مدى تحقق المنفعة العمومية من عدمه من حيث الوجود المادي لجميع الوقائع والمبررات التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرارها وتكييفها القانوني ومدى مطابقتها للقانون<sup>1</sup>.

وبالنسبة لمجلس الدولة الفرنسي فالرقابة التقليدية تقتصر على الشرعية الداخلية لقرارات نزع الملكية عند فحص عيب انحراف السلطة ولصعوبة الإثبات وصفت بأنها ضيقة و ضعيفة و محدودة وان تقدير القاضي فيها للمنفعة العمومية يتم بصفة مجردة فقط<sup>2</sup>.

### ثانيا - رقابة الموازنة على توافر شرط المنفعة العمومية :

برزت نظرية رقابة الموازنة في قضية Nouvelle Ville Est و يكون على القاضي التحقق من مدى تحقيق المشروع للمنفعة العمومية والتأكد من أن الأضرار المترتبة عنه ليست مفرطة ..

ويمارس القاضي في هذه الحالة رقايته من خلال تقدير شرعية المشروع المراد إنجازه بالنسبة للمنفعة العمومية التي يحققها فيوازن القاضي بين مزايا المشروع و إيجابياته من جهة وما يترتب عليه من أضرار على الملكيات الخاصة من جهة أخرى و تقدير جميع الجوانب الاجتماعية والإقتصادية للمصلحة العامة المراد تحقيقها و تقدير تغطية تكاليفها المادية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- ليا شيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 42 إلى 48

<sup>2</sup>- براهيم ساهم ، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية العقارية المرجع السابق ، ص 140 الى 157

<sup>3</sup>- لباشيش سهيلة ، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، نفس المرجع ، ص من 52

وتقوم رقابة الموازنة على نوعين من المعايير هما معيار أضرار المشروع و معيار مزايا المشروع

أ - معيار أضرار المشروع : وبحسبه يتحقق القاضي من العناصر التي يمكن اعتبارها تشكل أضرار للمشروع من حيث:

1- مدى الضرر المترتب عن المساس بالملكية الخاصة مقارنة بالإيجابيات المترتبة عنها .

2- مدى توافر الإمكانيات المالية و تغطيتها للتكاليف المادية للمشروع المراد تحقيقه و مثال ذلك في قضية GARSIN بحيث قرر مجلس الدولة الفرنسي عدم تغطية القيمة المالية المقدرة ب,800.000 فرنك لمشروع البلدة المقدرة ب 1000 نسمة .

وهو ما ذهب إليه أيضا المشرع الجزائري عند إشتراطه توفير الإعتمادات المالية للمشروع المراد انجازه عند إقرار عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية .

3 - التحقق من جميع تأثيرات المشروع المراد إنجازه على الأشخاص و البيئة من وراء نزع الملكية ومثال ذلك قرار مجلس الدولة الفرنسي بإلغاء قرار نزع الملكية بهدف انجاز سكنات إجتماعية لتأثيره سلبا على المصالح الإقتصادية والسياحية لمنطقة LOZANNE .

#### ثانيا - معيار مزايا المشروع :

يقوم القاضي بتقدير العناصر المتمثلة في مزايا المشروع و التحقق من عنصرين هما عنصر المنفعة الإقتصادية للمشروع و تظهر أهميته خاصة بالنسبة للمشاريع المحققة للتنمية الاقتصادية وعنصر المنفعة الإجتماعية للمشروع و انعكاسها على الحياة الاجتماعية للأشخاص . ومن إيجابيات هذه الرقابة أنها أكثر ضمانا لحقوق الأفراد في

الحد من تجاوزات الإدارة لسلطتها و ضبط حدود لحياتها و إعطاء دور ايجابي للقاضي إلا أنه من سلبياتها أن القاضي قد يتدخل في سلطات الإدارة في تقديرها للمنفعة العمومية عنده ممارسته لهذا النوع من الرقابة<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني : المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية

من أجل المنفعة العمومية في إطار كفالة حقوق المعنيين بآلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يضمن لهم القانون حق اللجوء للقضاء المختص للمنازعة في القرارات الصادرة و الإجراءات المباشرة في عملية النزع الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية وهو ما سنتعرض إليه في هذا المبحث انطلاقا من شروط رفع الدعوى (المطلب الأول) و تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها (المطلب الثاني) ثم لأنواع المنازعات المترتبة عن آلية نزع الملكية (المطلب الثالث).

#### المطلب الأول : شروط رفع الدعوى

باعتبار أن الدعوى القضائية وسيلة قانونية للمطالبة بحقوق الأشخاص و حمايتها فهي حق مضمون و ممارسة هذا الحق تستلزم توفر الشروط العامة لقبول الدعوى والمتعلقة بأطراف الدعوى و محلها و كذا الآجال القانونية المحددة لرفعها . وبالرجوع للشروط العامة لقبول الدعوى المترتبة عن المنازعات في آلية نزع الملكية هي ذاتها الشروط العامة لقبول الدعوى حسب القواعد العامة للتقاضي .

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة ، وقاية القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية المنفعة العمومية، المرجع السابق ، ص من 52

### الفرع الأول: الأهلية القانونية

بالنسبة للأشخاص الطبيعية فكل شخص يبلغ سن الرشد 19 سنة كاملة ومتمتعاً بقواه العقلية غير محجور عليه و أهل لمباشرة حقوقه المدنية له حق التقاضي حسب المادة 40 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية والاعتبارية فتتعد: الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والشركات المدنية و التجارية، الجمعيات والمؤسسات ، الوقف وتتنوع دائرتها إلى كل جماعة للأشخاص و الأموال منحها القانون شخصية قانونية مع التمتع بجميع الحقوق إلا ما لازم منها صفة الإنسان وفي الحدود المقررة قانوناً حسب نصي المادتين 49 و 50 من القانون المدني الجزائري.

### الفرع الثاني : الصفة و المصلحة

بالنسبة للمشرع الجزائري فان كل شخص له حق على الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية يكون له حق إقامة دعوى لإبطال إجراءات نزع الملكية

وبذلك يكون حق الطعن مضموناً لكل من يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكه و الذي يتم تعيينه وفق مهمة المحافظ المحقق في ضبط و تحديد هوية ملاك العقارات و أصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزعها كما سبق التطرق إليه في إجراء التحقيق الجزئي .

وبالنسبة للقانون الفرنسي تتسع دائرة من له مصلحة في رفع الدعوى إلى غرف الصناعة التي لها حق المطالبة بالدعوى والمنازعات المترتبة عن آلية نزع الملكية العقارية و ذلك متى تعلق الأمر بأشغال تؤثر في الاقتصاد و نمود .

<sup>1</sup> - الأمر 75-58 ، المتضمن القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق احس من 12 إلى 13

إضافة لذلك نتمتاز الجمعيات الفرنسية بدورها البارز بالتدخل دافعا عن الملاك المنزوع ملكيتهم و أصحاب الحقوق في دعاوى نزع الملكية بدلا عن الخواص أنفسهم. ويبدو أن الجمعيات على الصعيد الوطني بدأت في نشاطها تسلك نفس المنهج و مثال ذلك الدور الذي قامت به الجمعية الوطنية لحماية الحظيرة الوطنية للقالا التي عارضت شق الطريق السيار شرق - غرب الذي يمر عبر ارض المحمية لبلدية القالة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : الميعاد القانوني

بخصوص الآجال القانونية الممنوحة لمباشرة الدعوى المتعلقة بمنازعات قرارات آلية نزع الملكية فإنه نصت المادة رقم 13 من القانون رقم 91-11 على انه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية<sup>2</sup>.

فنظرا لخطورة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية وطابعها الإستعجالي حدد المشرع الجزائري مواعيد خاصة راعى فيها إختصار الآجال بحيث يقبل الطعن للنظر فيه إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ أو نشر القرار الإداري<sup>3</sup>.

وبذلك فإن المشرع الجزائري قد حرص نسبيا على تبسيط الإجراءات وضبط أقصر الآجال الممكنة من أجل تشجيع ذوي الحقوق للمطالبة بحقوقهم عن طريق اللجوء

<sup>1</sup> - براحلية النوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 14 إلى

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - براحلية النوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص من 14 إلى

للقضاء و بالتالي تقريب العدالة من الأشخاص وهي ضمانات أخرى من ضمانات آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

والملاحظ من نص المادة 13 المشار إليها ، أن الطعن المقدم في الدعوى المباشرة خلال أجل شهر من التبليغ أو النشر يوقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية . أما الجديد الذي جاءت به المادة 12 من قانون المالية لسنة 2005 فإنه عندما يتم إقرار المنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي عند تعلق الأمر بانجاز عمليات البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الاستراتيجي فان الطعون المقدمة لا توقف تنفيذ إجراء الحيازة الفورية الذي تقوم به الإدارة مباشرة بعد إيداع مبلغ التعويضات لدى الخزينة العمومية و بالمقارنة بين النصين يبدو أن المشرع قد ألغى الأثر الموقوف للطعن على تنفيذ إجراءات و سير عملية نزع الملكية العقارية إستثناء بالنسبة لعمليات البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الإستراتيجي بدواعي التخلص من المماطلات و إضاعة الوقت التي تحول إتمام إنجاز المشروع المحقق للمنفعة العمومية في أقرب الآجال و بأقل تكاليف الممكنة و يمكننا القول أن ذلك يعكس إمتيازاً من إمتيازات الإدارة و سلطاتها على حساب حرية الأفراد لكن هذا الأمر يبرر بأن تحقيق المصلحة العامة و المنفعة العمومية يأتي أولاً و أسمى من المصلحة و المنفعة الفردية .

<sup>1</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 59

## المطلب الثاني : الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات نزع الملكية العقارية

كان الفصل في المنازعات المتعلقة بالية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية قبل صدور الأمر 48-76 يتسم بالإزدواجية ، إذ يتحدد اختصاص القضاء الإداري في دعاوى الإلغاء بينما يختص القضاء العادي بدعاوى التعويض موافقا بذلك توجه النظام الفرنسي .

أما بعد صدور الأمر 48-76 تم إلغاء الازدواجية القائمة في الفصل في المنازعات المتعلقة بالية نزع الملكية العقارية و أصبحت جميع المنازعات المرتبطة بها من اختصاص و ولاية القضاء الإداري المختص<sup>1</sup>.

و الملاحظ أنه حتى مع صدور القانون الجديد 91-11 المنظم لآلية نزع الملكية لم يحدد المشرع الجزائري بصفة صريحة الجهة القضائية المختصة بنظر المنازعات المرتبطة بالية نزع الملكية إنما اكتفى بالإشارة إليها بعبارة الجهة القضائية المختصة أو القاضي المختص فقط .

مع الإشارة إلى أن الإختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم تحدد حسب نص المادة رقم 07 منه بجعل الاختصاص للغرف الإدارية الجهوية بالفصل في المنازعات عن القرارات الصادرة من الوالي و من إختصاص مجلس الدولة عندما تكون المنازعات مرتبطة بالقرارات الصادرة بإشتراك الوزراء المعنيين و أو بموجب المراسيم التنفيذية وفق المادة رقم 274 منه و المادة 09 من القانون رقم 98-01 المتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيم عمله..

<sup>1</sup> - يراعية الزوير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، في من 2 إلى

و بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أصبح تحديد الإختصاص بالرجوع النص المادة رقم 801 منه يعود الإختصاص للمحاكم الإدارية إن تعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة بالقرارات الصادرة من الوالي أو الهيئات المحلية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري و على حد السواء إلى الغرف الإدارية للمحاكم الإدارية .

بينما تكون المنازعات المتعلقة بالقرارات الصادرة عن الهيئات المركزية من إختصاص مجلس الدولة للفصل فيها وفق المادة رقم 901 من نفس القانون المبين أنفا<sup>1</sup>.

1- و كمثال عن ذلك بحد المنازعة في القرار الصادر بالتصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن وزير الصناعة المؤرخ في 31 أوت 1973 و التي صدر بخصوصها القرار رقم 202986 في 16 أكتوبر 1998 عن القضاء الإداري بحيث حدد الإختصاص لجهات القضاء الإداري و أيد حكم محكمة ناث ايران و مجلس قضاء تيزي وزو في قضائهم<sup>2</sup>.

ويجب على المحكمة المختصة الفصل في الطعن خلال شهر و عليها إصدار حكمها الفاصل كحد أقصى في أجل شهرين ابتداء من تاريخ الطعن المقدم و يعتبر الحكم القضائي حضوريا بالنسبة لجميع الأشخاص سواء كانوا طرفا في الخصام أم لا<sup>3</sup>.

و بذلك يكون المشرع الجزائري قد تميز عن التشريعين المصري و الفرنسي بالخروج عن الإزدواجية وإخضاع الفصل في جميع المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الإختصاص القضاء الإداري و بذلك يكون قد بسط الإجراءات و قصرها على جهة واحدة تسيرا و تشجيعا لأصحاب الحقوق للمطالبة بحقوقهم و تعزيزها

<sup>1</sup> - المواد 801 و 90 من القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

<sup>2</sup> - يراحلية الزويير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16

<sup>3</sup> - المواد 14 و 15 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المرجع السابق

بالتالي تحقيق و كفالة ضمانات القضائية الممنوحة في إطار ممارسة آلية نزع الملكية العقارية .

### المطلب الثالث : أنواع المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية

من ضمانات آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إقرار المشرع للمنزوع ملكيتهم و ذوي الحقوق حق الطعن في القرارات الإدارية الصادرة بخصوص تطبيق إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية و يمكن إجمالها في المنازعات التالية :  
منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) و منازعات قرار التصريح بقبالية التنازل (الفرع الثاني) ثم منازعات قرار نقل الملكية الفرع الثالث).

#### الفرع الأول : منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية

أخضع المشرع الجزائري قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تحت طائلة البطلان إلى الإجراءات و الشروط التالية :

- النشر في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية

- التبليغ لكل المعنيين

- التعليق في مقر البلدية الواقع فيها الملك المنزوع ويحق للمعنيين بقرار نزع الملكية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو من تاريخ نشره<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الواد 11 و 13 من القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بتنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

وعليه فإن أي غياب أو خطأ في أحد هذه الإجراءات أو جميعها يؤثر في صحة قرار التصريح بالمنفعة العمومية و يعرضه للطعن فيه بالإلغاء و في هذه الحالة يمارس القاضي رقابته على مشروعية القرار الصادر<sup>1</sup>.

ويقوم القاضي بالتحقق من العيوب التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية مثل عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل ، عيب مخالفة القانون أو عيب الانحراف في إستعمال السلطة .

#### أولا - عيب عدم الاختصاص :

بناء على نص المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 93186 بأن التصريح بالمنفعة العمومية في حالة وقوع الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية في تراب ولايتين أو عدة ولايات يصدر بقرار وزاري مشترك من الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية أما في حالة وقوعها في تراب ولاية واحدة فيصدر القرار من الوالي ونفس الأمر بالنسبة لحالة التصريح بالمنفعة بموجب مرسوم تنفيذي بالتالي ينحصر الاختصاص القانوني بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية فقط باهتني الجهتين مع مراعاة أن أي قرار صادر من جهة أخرى غيرهما يعاب بعدم الاختصاص و موجب للبطان<sup>2</sup>.

#### ثانيا - عيب الشكل :

<sup>1</sup> - د معاشو عمار و العزاوي عبد الرحمان ، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري ، الطبعة رقم 2 دار الأمل للطباعة والنشر و التوزيع ، يكون سنة الصدور ، ص 40

<sup>2</sup> - ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 15

يجب احترام جميع عناصر إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وفق الإجراءات الجوهرية المحددة قانونا وأي قرار يصدر بشكل مخالف يكون معيبا و موجبا للطعن فيه بإلغاء .

**ثالثا - عيب مخالفة القانون :** يتمثل في مخالفة الإدارة للقواعد القانونية و الإجراءات الإدارية الواجب إتباعها مثلا من خلال تجاهل الإدارة لإجراء قانوني جوهري أو مخالفته كاللجوء إلى مباشرة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية دون إثبات فشل جميع محاولات الاقتناء الودية للأموال المراد نزعها ففي هذه الحالة مخالفة القواعد القانونية الجوهرية تستوجب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

**رابعا - عيب الانحراف في استعمال السلطة :** يكون ذلك عندما تحيد الإدارة عن الهدف المراد من قرار نزع الملكية في تحقيق المنفعة العمومية و يتم في هذه الحالة التحقق من مدى فعالية المنفعة العمومية فيتحقق القاضي مما إذا كانت الغاية من وراء آلية نزع الملكية هي تنفيذ عمليات و تطبيق إجراءات التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتنفيذ عمليات متعلقة بإنشاء تجهيزات ومنشآت وأعمال كبري ذات منفعة عمومية .

وبذلك يكون على القاضي التحقق من أن الهدف من ممارسة آلية نزع الملكية يطابق الأحكام المنصوص عليها في المادة الثانية من القانون 91-11 أو المنظمة بموجب قانون خاص .

فإذا تحقق القاضي من واقعة خروج الإدارة عن الهدف المراد من نزع الملكية كان له إلغاء القرار الإداري الصادر و لقبول دعوى المنازعة في قرار التصريح بالمنفعة

العمومية يجب مراعاة الآجال القانونية المحددة بحيث لا يقبل الطعن فيه إلا في ميعاد شهر و ذلك ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره<sup>1</sup>.

وكمثال على ذلك الاجتهاد القضائي الصادر بخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حول موضوع إعادة بيع العقار بالمقرر رقم 84308 المؤرخ في 1993/01/12 اذ طعن السيد (ب.ع) لإبطال قرار والي ولاية الجزائر لنزع ملكية قطعة أرضه من أجل المنفعة العمومية مخصص لبناء حي دبلوماسي ويطلب إعادة البيع نتيجة عدم تنفيذ مقرر نزع الملكية للمنفعة العامة و منه تم التصريح بإبطال قرار والي ولاية الجزائر وإعادة بيع القطعة الأرضية للطاعن<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: منازعات قرار التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك العقارية

يقوم الوالي بإصدار القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها وذلك بناء على التقرير الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية عن التعويض . ويشمل القرار الإداري تحت طائلة البطلان ما يلي :

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المراد نزع ملكيتها
- هوية المالك أو صاحب حق الملكية حسب الحالة و تعيين العقارات بالاستناد للمخطط أو التصميم الجزئي

- بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه وفق مضمون المادة 23 من القانون رقم 91-11 كما يجب تبليغ القرار الإداري يقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مع إيداع مبلغ التعويض باسم المنزوع ملكيته لدى خزينة الولاية

<sup>1</sup>- ليلي زروقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بتزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، المرجع السابق ، ص 13

<sup>2</sup>- جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013 ، ص من 99 إلى 100

المختصة تزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المراد نزع ملكيتها<sup>1</sup>.

وتعتبر هذه الإجراءات من النظام العام و مخالفتها تمنح المعنيين حق المطالبة بالإبطال عن طريق دعوى الإلغاء<sup>2</sup>.

و منه يمكن إجمال المنازعات المرتبطة بقرار قابلية التنازل إلى المنازعات التالية :

1- منازعات تقدير التعويض

2- منازعات بطلان قرار التنازل

3- منازعات طلب النزع التام

**أولا : المنازعات في تقدير التعويض**

تعتبر دعوى المطالبة بالتعويض عن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أهم ضمانات للأطراف المعنيين بنزع الملكية للجوء للقضاء في حال رفضهم تقدير التعويض المقترح عليهم و حتى يتم قبول دعوى الطعن في مقدار التعويض يجب توافر ثلاث شروط هي :

• عدم قبول الملاك أو أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم قيمة المبلغ المقترح من الإدارة و بالتالي عدم الاتفاق<sup>3</sup>.

تصريح الطاعن بمبلغ التعويض الذي يطليه خلال 15 يوما ابتداء من تبليغه بالقرار

<sup>1</sup> - د. معاشو عمار و العزاوي عبد الرحمان ، تعدد مصادر القاعدة الإحرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري المرجع السابق ص43.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة ، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 62

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية ، المرجع السابق ، المواد 38 و 39 ، المرجع السابق

• رفع الدعوى خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ .

وعليه يجوز لكل من له مصلحة رفع دعوى للمنازعة في تقدير التعويض إن لم يوافق.

مع العلم أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة التدخل في منازعة تقدير التعويض من جهتها وذلك وفق المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة تحت رقم 2938 ، المؤرخة بتاريخ 02 جوان 2003 و المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في تقاريرها عن عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي نصت على أنه يجب إبلاغ مصالحها بكل طعن مقدم بخصوص مبلغ التعويض المقدر وذلك للتدخل دفاعا عن التقييم المعد من قبل مصالحها المختصة ولتفسير أي غموض أو لبس محتمل مع إرشاد الخبير المعتمد من الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

وهو ما أكدت عليه المذكرة رقم 6408 الصادرة في 15 أكتوبر 2005 عن مديرية أملاك الدولة السابقة الذكر بحيث إذا تم تقديم طعن فيتعين الدخول في الخصام و إتخاذ الإجراءات اللازمة للدفاع عن التقييم المعد بالإستناد على دفعات فعالة وموضوعية تدرج في تقييم التعويض مع إزالة جميع العناصر غير الموضوعية التي قد يأخذ بها الخبير المعتمد و حماية أشغال مصالح الدولة في كل الأحوال<sup>2</sup>.

وعليه يكون على القاضي بتقدير ماذا ما كان التعويض المقترح يغطي كافة الأضرار المترتبة على الحرمان المترتب عن عملية النزع من جهة و من جهة أخرى

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 2938، الصادرة بتاريخ 2-6 2013 ، التتمية المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأملاك الوضوية ، وزارة المالية 3 2

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع من 91 إلى 95

يراقب مدى إنجاز الغاية من الشرع بتحقيق المنفعة العمومية و بذلك يحث على الموازنة بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة .

بينما نجد أن الطعن في تقدير التعويض في النظام القانوني المصري كان يقدم أمام لجنة مختصة هي لجنة المعارضات و في حالة عدم الإقتناع بقرارها برفع الطعن أمام المحكمة الابتدائية التقدير التعويض و بعد تعديل 1990 ألغي هذا الشرط وأصبح الطعن في قرار التعويض مباشرة أمام المحكمة الابتدائية المختصة<sup>1</sup>.

مع العلم أنه يمكن لإدارة أملاك الدولة التدخل في منازعة تقدير التعويض من جهتها وذلك وفق المذكرة الصادرة عن مديريةية أملاك الدولة تحت رقم 2938 ، المؤرخة بتاريخ 02 جوان 2003 و المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة في تقاريرها عن عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي نصت على أنه يجب إبلاغ مصالحها بكل طعن مقدم بخصوص مبلغ التعويض المقدر وذلك للتدخل دفاعا عن التقييم المعد من قبل مصالحها المختصة ولتفسير أي غموض أو لبس محتمل مع إرشاد الخبير المعتمد من الجهة القضائية المختصة<sup>2</sup>.

وهو ما أكدت عليه المذكرة رقم 6408 الصادرة في 15 أكتوبر 2005 عن مديريةية أملاك الدولة السابقة الذكر بحيث إذا تم تقديم طعن فيتعين الدخول في الخصام و إتخاذ الإجراءات اللازمة للدفاع عن التقييم المعد بالإستناد على دفعات فعالة

<sup>1</sup> - بيراحلية الزوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص من 62 إلى 68

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 2938، الصادرة بتاريخ 02/06/2003 ، التنمية المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأملاك الوضوية ، وزارة المالية 200.

وموضوعية تدرج في تقييم التعويض مع إزالة جميع العناصر غير الموضوعية التي قد يأخذ بها الخبير المعتمد و حماية أشغال مصالح الدولة في كل الأحوال<sup>1</sup>.

وعليه يكون على القاضي بتقدير ماذا ما كان التعويض المقترح يغطي كافة الأضرار المترتبة على الحرمان المترتب عن عملية النزع من جهة و من جهة أخرى يراقب مدى إنجاز الغاية من الشرع بتحقيق المنفعة العمومية و بذلك يحث على الموازنة بين المصلحة الخاصة و المصلحة العامة .

بينما نجد أن الطعن في تقدير التعويض في النظام القانوني المصري كان يقدم أمام لجنة مختصة هي لجنة المعارضات و في حالة عدم الإقتناع بقرارها برفع الطعن أمام المحكمة الابتدائية التقدير التعويض و بعد تعديل 1990 ألغي هذا الشرط وأصبح الطعن في قرار التعويض مباشرة أمام المحكمة الابتدائية المختصة<sup>2</sup>.

أما النظام الفرنسي فقد النظر في الطعن حسب القانون المنظم لنزع الملكية لسنة 1958 من إختصاص القاضي المختص بنزع الملكية 'le juge d expropriation' و مع التعديل الذي جاء به سنة 1962 ثم إستحداث هيئة جديدة وهي محافظ الحكومة commission de gouvernement و الذي عين لمساعدة القاضي المختص بنزع الملكية<sup>3</sup>.

وكمثال عن المنازعات المتعلقة بالتعويض عن قرار نزع الملكية صدر القرار رقم 08247 بتاريخ 22/07/ 2003 بحيث تعلق النزاع بدفع التعويض المالكين محل نزع

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع من 91 إلى 95

<sup>2</sup> - بيراخية الزوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص من 62 إلى 68

<sup>3</sup> - ياخلية الزوبير ، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 68

الملكية فالوالي كـممثـل للدولة هو الأمر بصرف الغلاف المالي لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من قرار نزع الملكية ووجدت منازعة جدية بخصوص صفته ومن ثم قبول الطعن وإلزام والي ولاية الشلف بدفع مبلغ التعويض<sup>1</sup> والقرار رقم 74183 الصادر بتاريخ 1990/03/10 بحيث طعن السيد (ب و ل) في قرار والي ولاية المدية حول نزع ملكية أرضه الفلاحية و خصصت القطعة المتنازعة الإنجاز مجمع دراسي ذو طابع إجتماعي له الأولوية ويحقق المصلحة العامة و تم منح الطاعن بالمقابل قطعة أرض أخرى بالإضافة إلى محل تجاري و عليه الطعن البطلان في غير محله مادامت الولاية عرضت عليه بالمقابل قطعة أخرى و محل تجاري و بالتالي يتعين رفض طعنه لعدم تأسيسه<sup>2</sup>.

### ثانيا : منازعات بطلان قرار التنازل

بالرجوع لأحكام المادة 24 من القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية نجد أن المشرع الجزائري نص على وجوب أن يشمل القرار الإداري الصادر بخصوص قابلية التنازل تحت طائلة البطلان بيانات عن قائمة العقارات و الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها مع تبيين هوية الملاك وأصحاب الحقوق المعنيين ببناء على التصميم الجزئي المعد من قبل المحافظ المحقق مع تبيين مبلغ التعويض المقترح و قاعدة حسابه .

وأكد على وجوب تبليغ القرار الإداري الخاص يقابلية التنازل إلى كل المعنيين بنزع الملكية سواء كانوا من الملاك وذوي الحقوق و المنتفعين وذلك في مضمون المادة 25 من نفس القانون المبين أعلاه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية عشر ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، 2010 م من 483 إلى ص 487

<sup>2</sup> - د. جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013 م من 91 إلى 92

<sup>3</sup> - اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، نفس المرجع ، ص 238

ومنه ففي حالة مخالفة أي إجراء جوهري من هذه الإجراءات يمكن لمن له المصلحة رفع دعوى بطلان قرار التنازل وذلك في أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل .

### ثالثا : منازعات طلب النزع التام

ترفع دعوى النزع التام إستنادا لأحكام المادة 22 من القانون 91-11 التي تحيز للمالك الذي ورد نزع الملكية على جزء من عقاره له طلب الإستيلاء على الجزء المتبقي غير المستعمل من عقاره مع مراعاة إلزامية تغطية التعويض المقدر نقصان قيمة الممتلكات العقارية و الحقوق العينة العقارية بسبب إجراءات آلية نزع الملكية .

ويمكن أن يتم التحقق من مدى الخسارة و الضرر اللاحق بسبب إجراء النزع الجزئي الذي تم على العقار و الذي يبرر طلب النزع التام عن طريق الخيرة القضائية واثبات الوقائع التي تمنح للقاضي المختص السلطة التقديرية في الموافقة على طلب النزع التام<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: منازعات قرار نقل الملكية يصدر القرار الإداري بنقل الملكية

بناء على ما جاء في مضمون المادتين 29 و 30 من القانون رقم 91-11 وذلك في الحالات التي تتوفر فيها الأوضاع التالية :

- الوصول إلى اتفاق بالتراضي
- عدم تقاسم أي طعن خلال المهلة القانونية المحددة بشهر ابتداء من تاريخ التبليغ
- صدور قرار قضائي مائي يقضي بنزع الملكية

<sup>1</sup> - المواد 24 و 25 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

ويخضع القرار الإداري بنزع الملكية للتبليغ إلى كل من المنزوع ملكيته و المستفيد حسب الإجراءات الشكلية في مجال التحويل العقاري<sup>1</sup>.

فالوالي يصدر قرار نزع الملكية في حالة تحقق الإتفاق بالتراضي و إذا لم ترفع دعوى الطعن خلال الأجل القانونية أمام القضاء المختص أو صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية و يقوم بتبليغه للأطراف المعنية مع نشره على مستوى وكالات الحفظ العقاري المختصة و في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية .

وعليه فصدور القرار من غير السلطة المختصة أو مخالف لأي إجراء من الإجراءات و الشروط القانونية الواجبة من أجل إصدار القرار الخاص بإتمام نقل الملكية والمبينة أعلاه فإنه يعد باطلا و يمكن الطعن فيه<sup>2</sup>.

و يمكن حصر المنازعات المرتبطة بقرار نزع الملكية بما يلي :

- منازعة الإلغاء

- منازعة الطرد

- منازعة إسترجاع الأملاك المنزوعة

أولا - منازعة الإلغاء :

و ترفع دعوى الإلغاء بناء على عيب من عيوب المشروعية كعدم الاختصاص أو مخالفة القانون وعند رفع دعوى الإلغاء يكفي إضافة طلب التعويض في عريضة الإلغاء دون الحاجة إلى رفع دعوى مستقلة بالتعويض وذلك يتوافق مع موقف النظام الفرنسي الذي يجمع دعوى الإلغاء مع طلب التعويض المترتب عن بطلان القرار . ومن أمثلة

<sup>1</sup> - المواد 29 و 30 من القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة ينتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المرجع السابق

<sup>2</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 ، المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية ، المرجع السابق

الاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص منازعات ودعاوى الإلغاء المرتبطة بالية نزع الملكية للمنفعة العامة بحد القرار القضائي رقم 80812 الصادر بتاريخ 18/02/1991 وموضوعه و مبدؤه وجوب إجراء تحقيق مسبق بحيث طعن السيد (ر.ع) لإبطال قرار والي ولاية تيزي وزو المالك بخصوص نزع قطعة ارض يملكها من أجل المنفعة العمومية مخصصة<sup>1</sup>.

لإنشاء مفرغة عمومية وبما أن نزع الملكية يستدعي إجراء تحقيق مسبق ونظرا لمخالفة هذا الإجراء الذي يعتبر مخالفة القواعد المقررة و بالتالي قبول الطعن و بطلان القرار المطعون فيه . ثانيا - منازعة الطرد : نصت المادة 30 من القانون 91-11 يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن بعد تبليغ القرار الإداري بنزع الملكية للمعنيين و بعد استكمال إجراءات التحويل العقاري وأكدت على ذلك المادة 43 من المرسوم التنفيذي 93-186 في نصها: ( يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به)<sup>2</sup>.

تعتقد حسب وجهة نظرنا أن صياغة النص تعكس سياسة الجبر و الحدة وخاصة من مصطلحي " يلزم" و "يجبر" اللذان إستعملهما المشرع صراحة مما يعاب عليه أنه وظف مصطلحات الإلزام و الجبر التي تفيد الفرض على الحقوق و الإيرادات الحرة مما يستدعينا التساؤل فماذا عن حقوق الشاغلين و المنتفعين ؟

بل زيادة على ذلك ينص على عقوبات فهذا يشجع الإدارة على ممارسة سلطاتها وامتيازها في إخلاء و طرد الشاغلين مما قد يفتح مجالا أوسع أمام انحرافها أو تعسفها أكثر في تطبيق آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

<sup>1</sup> - بوشريط محمد و عمرون اكلي ، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية ، المرجع السابق ، ص 43  
<sup>2</sup> - جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ،

وتداركا لذلك وللحد من إستغلال أمر الإلزام كمبرر للإدارة في هذه الحالة من أجل إستعمال سلطتها الجبرية أو القوة العمومية لإجبار المالكين أو المستأجرين الشاغلين للأمكنة على الخروج وإخلاء الأمكنة بل يجب اللجوء للقضاء المختص لاستصدار أمر بالطرد و يمكن بخصوص ذلك رفع دعوى استعجالية عند تعسف الشاغل و بقاءه في الأمكنة<sup>1</sup>.

وبالمقارنة فإن المشرع الفرنسي في تنظيم مسألة إخلاء الأمكنة لا يمنع دخول الأملاك المراد نزع ملكيتها إلا بعد دفع مبلغ التعويض أو تقديم المحل الذي يعادله وذلك مسبقا إذ نص ب :

من خلال المقارنة يبدو لنا أن المشرع الفرنسي من خلال سماحه للشاغلين بالإستفادة و الإنتفاع من الأملاك و الحقوق المراد نزعها ولو إلى حين تلتقيهم التعويض فإن ذلك فيه مراعاة لحقوقهم وحماية لهم من تعسف الإدارة على غرار المشرع الجزائري الذي لم يتطرق إلى تنظيم هذه الحالة بالتفصيل و الدقة الكافيين لكفالة حقوق الشاغلين المنتفعين وحمايتهم من تعسف الإدارة<sup>2</sup>.

### ثالثا - منازعة الاسترداد :

ترفع دعوى الاسترداد استنادا لأحكام المادة 32 من القانون

91-11 يمكن استرجاع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع ملكيته أو أصحاب الحقوق في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال وفق المواعيد المحددة في العقد مع أن المشرع الجزائري في القانون 91-11 و المرسوم التنفيذي 93-186 لم يحدد حدا

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة و للمنفعة العامة، المرجع السابق ، ص 27.

<sup>2</sup> - لعشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص من 55 الى 56

أقصى ولا أدنى للمدة التي ينبغي انجاز الأشغال خلالها فتركها لاتفاق الأطراف في العقد أو حسب ما تحدد في قرار نزع الملكية و أيضا يعاب عليه عدم تحديد آجال للمطالبة بدعوى الاسترداد.

على خلاف المشرع الفرنسي الذي قام بتحديد شروط طلب حق الاسترجاع لأصحاب الحق المخولين قانونا بذلك محددًا الأموال التي تكون محلا للطلب و كيفية ووقت والجهة المختصة بتقييمها مع ما يرتبه حق الاسترجاع من آثار<sup>1</sup>.

وترى السيدة ليلي رزوقي أن هذه المنازعة ضمانا هامة جدا من بين الضمانات المقررة الحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة بحيث يمكن للمالك طلب استرجاع ممتلكاته عن طريق رفع دعوى أمام القضاء الإداري كحد أقصى خلال 15 سنة حسب القواعد العامة<sup>2</sup>.

وكمثال على منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة المتعلقة بطلب إسترجاع العقار بعد القرار رقم 6222 الصادر بتاريخ 2003/04/15 بحيث طعن السيد (ق. ع) لإبطال قرار والي ولاية تيزي وزو بخصوص نزع قطعة ارض يملكها الطاعن من أجل المنفعة العمومية مخصصة لإنشاء سوق و محزرة واثبات المستأنفين عدم انجاز المشروع وراء نزع الملكية وتجاوز المدة المحددة قانونا لذلك بخمس سنوات فانه يستوجب المصادقة على قرار المستأنفين بطلب استرجاع العقار<sup>3</sup>.

وبالرغم من جميع هذه المنازعات بخصوص نزع الملكية على مستوى القضاء الإداري إلا أن أصحاب الحقوق و الملاك المنزوع ملكيتهم يواجهون العديد من الإشكالات

<sup>1</sup> - العشاش محمد ، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، المرجع السابق ، ص 66

<sup>2</sup> - ليلي رزوقي ، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة و للمنفعة العامة المرجع السابق ، ص 27

<sup>3</sup> - سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء 2، المرجع السابق ، ص 923 الى 925

التطبيقية بسبب الفراغات القانونية ولعل أبرزها مشكلة التعويض المقترح و إشكالات تقاضيه .

خاتمة

## خاتمة :

تعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة وضرورة اجتماعية واقتصادية لا تستطيع الدولة الاستغناء عنها ، وهي ذات طابع يتغير بتغير المنفعة العامة المراد نزع الملكية من أجلها ، وكذلك بتغير الأنظمة .

فنظام نزع الملكية للمنفعة العامة منح للإدارة صلاحيات واسعة لقيامها بالمشاريع اللازمة على المستوى الاقتصادي والاجتماعي ، والتي تعتبر من ضروريات الحياة اليومية لا يمكن للدولة الاستغناء عنها ، لأن في عدم تجسيد هذه المشاريع تغليب للمصالح الفردية على المصالح العامة التي هي أسمى المصالح .

وما نستنتجه من خلال ما تم عرضه أن هذا الإجراء فيه مشاكل تتجلى في التصادم والتعارض الذي قد يحدث بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، لذلك فإن المشرع من خلال المنضومة القانونية التي يسنها يسعى دوماً من خلالها إلى التوفيق بين المصالح الخاصة للأفراد والمصالح العامة التي تخدم المجتمع ، لكن يبقى هذا التوفيق نسبياً والمالك يحتاج إلى ضمانات أوسع للحد من تعسف الإدارة فعلاً ، فعلى القضاء أن يلعب دوراً مهماً في ممارسة الرقابة على مدى شرعية الإجراءات التي تتبعها السلطات الإدارية في تطبيق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة . ومن خلال الطواف بين نصوص القانون 91/11 نجد أن هناك بعض النقائص وخاصة في التعويض ومراعاة الطعون والمعارضات ، ونقص في الضمانات التي تجعل من المالك يبادر بمنح ممتلكاته من أجل المصالح العامة لأن بوجود ضمانات أكثر تؤدي إلى تجنب الأضرار أو على التقليل منها على أقل تقدير .

كما أن تمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة في إخضاع الملكيات العقارية للأفراد إلى نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجعلها متعسفة في استعمال السلطة وهذا

ما نعمل على إظهار السلبيات وتوجيه انتقادات لهذا النظام من أجل إحداث عدة تعديلات ولاسيما في غل يد الإدارة والحد من سلطاتها الواسعة في تنفيذ هذا الإجراء ، وكما إعادة النظر في تطبيق نظام التعويض ، وكذا الإجراءات غير العادية من أجل صيانة دستورية حق الملكية. في نهاية هذا البحث المتواضع نعرض ما توصلنا إليه من نتائج و مقترحات :

- نظرا لخطورة نزع الملكية للمنفعة العامة على حق التملك والملكيات الفردية ، لابد من إعادة النظر في القوانين المنظمة لهذا الإجراء حفاظا على القواعد العامة للملكية وإعمالا لمبدأ دستورية حق التملك .

- الحد من السلطات الواسعة للإدارة في تقدير المنفعة العامة .

- إعادة النظر في نظام التعويض وتحديد شروطه تحديدا واضحا على عكس ما ورد في النص الحالي لأن شرط التعويض العادل والمنصف صعب التحقيق .

- تعريض الإدارة العقوبات في حال تأخرها أو التماطل أو الامتناع عن دفع التعويض سواء كان عينيا أو ماليا .

- إخضاع أعمال الإدارة إلى رقابة القضاء الإداري من أجل الحد من أعمال الاستيلاء على العقار وسائل غير مشروعة للحصول على الأموال .

# قائمة المراجع

المراجع

أولا الكتب

1- الكتب العامة

1. محمد عبد اللطيف نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة ، دار النهضة العربية، 1988
2. العربي محمدي طالب باحث في كلية الحقوق، أكدال بالرباط، وحدة القانون المدني المعمق، أنترنات،
3. سليمان الطماوي، ميادين القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثالث أموال الإدارة وامتيازاتها ، دار الفكر العربي مصر 1979.
4. جود عصام خليل الاثيرة ، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الفلسطيني ، دراسة مقارنة بجامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا، فلسطين ،2010
5. فيصل شطناوي، أسامة الحناينية ، سليم حتامنة، أساتذة القانون العام المشارك بكلية الشيخ نوح القضاء للشريعة والقانون نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الأردني ،2015.
6. براهيم ساهم التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية ، دراسة مقارنة بدار الهدى للطباعة والنشر والجزائر ، 2012
7. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الخامس : دار الفكر، 1991
8. محمد وحيد الدين سوار، النزعة الجماعية في الفقه الإسلامي وأثرها في حق الملكية، المؤسسة الوطنية للكتاب، رقم النشر 82/1312 ، شارع زيغود يوسف، الجزائر، 1986
9. ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر 2010

10. حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، الطبعة الثانية عشر ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر ، 2010
11. جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كليك ، الجزائر ، 2013
12. معاشو عمار و العزاوي عبد الرحمان ، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري ، الطبعة رقم 2 دار الأمل للطباعة والنشر و التوزيع ، يكون سنة الصدور

### الكتب الخاصة

1. سلطاني عبد العظيم تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، طبعة 2010 ص.212.
2. مقداد كرولي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" ، المجلة القضائية ، العدد 45 ، سنة 1991
3. بكر بن عبد الله ابو زيد ، الماثماتة في العقار للمصلحة العامة ، دار الإمام النشر المملكة العربية السعودية سنة 1998
4. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل لمنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد04
5. أحمد بن محمد بن علي المقري القيومي، المصباح المنير ، الجزء الثاني، المكتبة العلمية، بيروت
6. أبو الفتح ناصر الدين بن علي بن المطر، قاموس المغرب، الجزء الثاني، مكتبة أسامة بن زيد، سوريا، 1979
7. محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، التأمينات العينية طبعة 1، دار هومة للتوزيع والنشر ، الجزائر ، 2008-2009

8. بريارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة الثانية ، القانون رقم 08-09 ، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009
9. حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، الطبعة الرابعة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، سنة 2002
10. فدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية ، الطبعة الأولى ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، سطيف ، الجزائر سنة 2001
11. أنور طلبية ، نزع الملكية للمنفعة العامة و بدون رقم الطبعة ، المكتب الجامعي الحديث ، دینوقراط ، الازاريلة ، الإسكندرية بدون سنة

ثانيا : المذكرات والرسائل

1. رفيق خالد التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، السنة الدراسية 2013/2014
- a. ماجدة شهنار بودوح، إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق ،بسكرة، 2002، ص. 52.
2. ليلي أيت أوليلي، خصوصية الحماية الاستعجالية في مواجهة دعوى الغضب ووقف التنفيذ، أعمال الملتقى الوطني الخامس حول قضاء وقف تنفيذ قرار إداري، بيومي 25-26 ماي 2011، مطبعة صخري، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، المركز الجامعي بالوادي،
- a. محمد وليد العبادي وأحمد عبد الكريم أبو شنب ،الرقابة القضائية على الاستملاك في القانون الأردني دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 35 ، العدد 2 ، عمادة البحث العلمي الجامعة الأردنية ، 2008، ص 246.

3. عبد الناصر زياد هياجنه وأشرف إسماعيل العدوان ، التعويض العائل كشرط لمشروعية الإستهلاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني دراسات ، علوم الشريعة والقانون، المجلد 39 ، العدد2 ، سنة 2012

ثالثا: النصوص القانونية

أ- الدستور

1. الدستور الجزائري استفتاء 28 نوفمبر 1996 تم تعديله في 20 ديسمبر 2020, العدد 82

2. دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 مؤرخ في 07/12/1996 جريدة رسمية 76 مؤرخة في 08/12/1996، المعدل و المتمم في 20 ديسمبر 2020 ، العدد 82

ب - المرسوم

1. المرسوم 18/89 المؤرخ في 22 رجب 1409 الموافق 28 فيفري 1989 يتعلق بتعديل الدستور. دستور 2020
2. الدستور الجزائري الساري المفعول الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل 07 ديسمبر 1996 الذي يتعلق بإصدار تصل تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28/11/1996 الجريدة الرسمية 76 المؤرخة في 08/12/1996 الصفحة 6 والمعدل بالقانون 03/02 المؤرخ في 10/03/2002 والقانون 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الذي يتعلق بإصدار الذي تم تعديل الدستور المصادق عليه في 20 ديسمبر 2020 ، العدد 82، ص 09.
3. دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 مؤرخ في 07/12/2007 جريدة رسمية 76 مؤرخة في 08/12/1996.

4. المرسوم التنفيذي 24805 المؤرخ في 13 جمادي الثاني 1426 الموافق ل 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج. ر. ع 48
5. المرسوم التنفيذي 05 / 248 المؤرخ في 10 يوليو 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج. ر. ع 48
- a. المرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 17 يوليو 2018، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 93 - 186 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، ج. ر. ع 39
6. -، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 افحدد لكيفيات تطبيق القانون 90-11

ج- الاوامر

1. الأمر 48/76 المؤرخ في 25 مايو 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976. العدد 44
2. الأمر 58/75 ، من القانون المدني الجزائري الصادر في 26/09/1975
3. الأمر رقم 58/75 المؤرخ 26/09/1975 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري.
4. الأمر 97/76 المؤرخ في 30 ذي القعدة 1396 الموافق 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 194.
5. الأمر 58/75 ، من القانون المدني الجزائري الصادر في 26/09/1975 المادة ملغاة. بموجب التعديلات

6. الأمر 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات ومنع الشراء أراضي الجزائريين
7. الأمر 21 جويلية 1846 ليؤكد ويشدد إجراءات عملية نزع الملكية الصادر عن الدولة الفرنسية
8. الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن القانون المدني الجزائري.
- د- القوانين

1. القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27-ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991/05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مورخة في 2004 /12/30 ومتمم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مورخة في 2007 /12/31
2. القانون 04- 21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013 ، ج.ر.ع 85
3. القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27-ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 1991 /05/08 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 2004 /12/30 ومتمم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007 /12/31.

4. قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 السنة 28
5. قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 ، المعدل و المتمم في 30 ديسمبر 2020 ،العدد 82
6. القانون رقم 06/84 الصادر في 07 جانفي 1984 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 24/91 الصادر في 06 ديسمبر 1991 والمتعلق بالأنشطة المنجمية ، القانون رقم 10/01 المؤرخ في 03/07/2001 ، جريدة رسمية العدد 35.
7. لقانون 09 / 08 الصادر في 23/04/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 بتاريخ 23/04/2008
8. القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في 30/12/2004 و متمم بالمادة 59 من القانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 31/12/2007
9. القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991
10. القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 21 المؤرخة في 08/05/1991 متمم بالمادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية 85 مؤرخة في

- 2004 /12/30 و متمم بالمادة 59 من قانون 02/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 جريدة رسمية 82 مؤرخة في 2007/12/31
11. القانون 09/08 الصادر 2009/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 2008 /04/23
12. القانون 09/08 الصادر 2009/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية 21 بتاريخ 2008 /04/23
13. القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
14. قانون 07/85 المؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها و بالتوزيع العمومي للغاز جريدة رسمية عدد 33.
15. قانون 03/83 مؤرخ في 05 فبراير 1983 يتعلق بحماية البيئة "جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سنة 83.
16. القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1993 يتضمن التوجيه العقاري ج . ع 49

#### هـ- القرارات

1. المذكرة رقم 408 الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
2. جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري ، الجزء الاول ، الطبعة الأولى ، منشورات كلبيك ، الجزائر ، 2013 ،

3. الذكرة رقم 2938، الصادرة بتاريخ 2-6-2013 ، التنمية المنازعات الخاصة بتيمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأملاك الوضوية ، وزارة المالية 2 3
4. المذكرة رقم 408) الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع من 91 إلى 95
5. الذكرة رقم 2938، الصادرة بتاريخ 02/06/2003 ، التنمية المنازعات الخاصة بتيمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، المديرية العامة للأملاك الوضوية ، وزارة المالية 200 .
6. المذكرة رقم 408) الصادرة بتاريخ 15 أكتوبر سنة 2005 المتضمنة المنازعات الخاصة بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار عمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مع من 91 إلى 95
7. التعليمات الوزارية رقم 24/2000 المؤرخة في 23/03/2000 الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية.
8. قرار بتاريخ 14 جانفي 1989 عن المجلس الأعلى، ملف رقم 57808 في قضية فريق (م) ضد (والي ولاية تيزي وزو ومن معه) المجلة القضائية صادرة عن قسم المستندات بالمجلس الأعلى، العدد، 04 السنة، 1993، ص. 183.
9. قرار بتاريخ 21 أبريل 1990 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في القضية رقم G6960 فريق (غ) ضد والي البويرة، المجلة القضائية صادرة عن قسم المستندات والنشر المحكمة العليا الجزائر، العدد 2 ،السنة 1992 ص 161.
10. المذكرة رقم 7726 الصادرة بتاريخ 16 أكتوبر 2007 ، المتضمنة المنشور الوزاري المشارك رقم 13 المؤرخ في 12) سبتمبر 2017 و المتعلق بنزع الملكية من

أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي ،  
المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية سنة 2007

المراجع باللغة الاجنبية

1. Article 111-2 du code de l'expropriation loi n° 2002-276 du 27 février 2002 article 140.

الفهرس

الفهرس

إهداء

شكر و تقدير

01.....	المقدمة
07.....	الفصل التمهيدي: ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
08.....	المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية
09.....	المطلب الأول: التعريفات الفقهية في نزع الملكية
11.....	المطلب الثاني: تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري
13.....	المطلب الثالث: لمحة تاريخية عن تطور نزع الملكية
<u>14.....</u>	<u>الفرع الأول: نزع الملكية في العهد الإسلامي</u>
16.....	الفرع الثاني : نزع الملكية في عهد الاحتلال الفرنسي
18.....	الفرع الثالث : نزع الملكي منذ الاستقلال إلى يومنا هذ
20.....	المبحث الثاني: خصائص نزع الملكية
21.....	المطلب الأول: طريقة إستثنائية وجبرية
21.....	الفرع الأول : طريقة استثنائي :
24.....	الفرع الثاني : طريقة جبرية:
24.....	المطلب الثاني : قصد تحقيق المنفعة العامة
25.....	الفرع الأول : في القانون الجزائري وفي ظل التوجه الاشتراكي :
25.....	الفرع الثاني : في القانون الجزائري ما بعد سنة 1991

27.....	المطلب الثالث : التعويض قبلي عادل ومنصف
33.....	الفصل الأول: أركان نزع الملكية وضماناتها
34.....	المبحث الأول: أركان عملية نزع الملكية
34.....	المطلب الأول: الطرف النازع للملكية والمستفيد منها
35.....	الفرع الأول : الطرف النازع للملكية
36.....	الفرع الثاني : المستفيد من نزع الملكية
38.....	المطلب الثاني: المتضرر المنزوع ملكيته
40.....	المطلب الثالث: الملكية المنزوعة
40.....	الفرع الأول بنزع ملكية العقارات
41.....	الفرع الثاني : نزع ملكية الحقوق العينية العقارية
<a href="#">45</a> .....	المبحث الثاني: ضمانات نزع الملكية
45.....	المطلب الأول: الدعوى الإستعجالية
50.....	المطلب الثاني: التعويض
52.....	الفرع الأول : شروط الضرر الواجب التعويض
53.....	الفرع الثاني :تقدير التعويض
54.....	الفرع الثالث : نطاق التعويض
57.....	الفرع الرابع : عوارض دفع التعويض
59.....	المطلب الثالث: دور القضاء في حماية نزع الملكية
65.....	الفصل الثاني : إجراءات آلية نزع الملكية العقارية والمنازعات المترتبة عليها
65.....	المبحث الأول: إجراءات آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية
66.....	المطلب الأول : الإجراءات العادية لآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية

الفرع الأول: إجراء التحقيق المسبق و إجراء التصريح بالمنفعة العمومية.....	66
الفرع الثاني: إجراء التحقيق الجزئي وإجراء تقييم الأملاك العقارية المراد نزعها.....	74
الفرع الثالث : إجراء القرار الإداري بقابلية التنازل و إجراء القرار الإداري بنزع الملكية..	82
المطلب الثاني: الإجراءات غير العادية الآلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية	
.....	88
<b>الفرع الأول : إجراءات حالة العمليات السرية للدفاع الوطني.....</b>	<b>88</b>
الفرع الثاني : إجراءات الحالات الإستعجالية.....	90
المطلب الثالث : ضمانات إجراءات الية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية	92
الفرع الأول : ضمان ضبط ممارسة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية بالإطار القانون	93
الفرع الثاني: ضمان صرامة إجراءات آلية نزع الملكية العقارية .....	95
الفرع الثالث : ضمان دفع تعويض عادل و منصف ومسبق عن إجراءات آلية نزع الملكية	97
الفرع الرابع : ضمان رقابة القاضي على إجراءات آلية نزع الملكية العقارية .....	99
المبحث الثاني : المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية	
.....	104
المطلب الأول : شروط رفع الدعوى.....	104
الفرع الأول : الأهلية القانونية.....	104
الفرع الثاني : الصفة و المصلحة.....	105
الفرع الثالث : الميعاد القانوني.....	106
المطلب الثاني : الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات آلية نزع الملكية العقارية	
.....	108
المطلب الثالث : أنواع المنازعات المترتبة على آلية نزع الملكية العقارية.....	110
الفرع الأول : منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....	110

113.....	الفرع الثاني : منازعات قرار التصريح بقابلية التنازل عن الأملاك العقارية.....
120.....	الفرع الثالث : منازعات قرار نقل الملكية العقارية.....
126.....	خاتمة.....
129.....	قائمة والمراجع.....

## ملخص مذكرة الماستر

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، وزيادة على ذلك ، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط ، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية وأعمال كبرى ذات منفعة عامة و يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يأتي:

التصريح بالمنفعة العمومية تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها ، وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض المسبق عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها. كل نزع الملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها قانون 91/ 11 المؤرخ في 27/04/1991 ، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، والمرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27/07/1973 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون السالف الذكر ، يكون باطلا و عديم الأثر ، ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء ، فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

### الكلمات المفتاحية

1/ المنفعة العامة 2/ الملكية 3/ النزع الملكية 4/ الضوابط القانونية

## Abstract of The master thesis

Expropriation for the public benefit is an exceptional method for acquiring property or real estate rights, and it is only done if the adoption of all other means leads to a negative result. Moreover, expropriation is not possible unless it comes in the implementation of operations resulting from the application of legal procedures such as construction Urban development and planning are related to the construction of collective equipment and major works of public interest. Expropriation of real estate or real property rights for the public benefit is subject to a procedure that includes in advance the following:

A declaration of public interest is a complete identification of the property and real estate rights to be expropriated, and the identity of the owners and rights holders from whom this property is to be expropriated.

A report on the evaluation of the property and rights to be expropriated. An administrative decision to assign the property and rights to be expropriated. It must provide the necessary funds for the prior compensation of the properties and rights to be expropriated. All expropriation takes place outside the cases and conditions set by Law 91/11 of 04/27/1991, which defines the rules related to expropriation for the public benefit, and Executive Decree No. The male, shall be null and void of effect, and is considered a transgression that entails the compensation specified by the judiciary, in addition to the penalties stipulated by the legislation in force.

### key words

1/ Public interest 2/ Ownership 3/ Expropriation 4/ Legal controls