

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق LMD



النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص : قانون إداري

إشراف الأساتذة :
- دنش لبنى .

إعداد الطالبة :
- نادية بورويس .

الموسم الجامعي : 2011-2012

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
نستعرض في هذا الفصل بعض المفاهيم المتعلقة بنزع الملكية و كذلك الخصائص
المتعلقة بها، و كذا الضمانات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

و نتناول ذلك في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق لتعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية، و لا بد من الإشارة في ذلك إلى التعريفات الفقهية و التعريفات القانونية، محاولين بذلك استخلاص خصائصه و توضيح المقصود بالمنفعة العمومية.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

عرف موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اختلاف الفقهاء و القانونيين لإعطاء مفهوم دقيق و موحد لهذا الموضوع.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية

إن تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة لم يثر جدلا كبيرا لدى الفقهاء، و ذلك يرجع إلى أنه عملا تقنيا تلجأ إليه الإدارة عند الاقتضاء لاستقاء الحاجات ذات المنفعة العامة. إذ يعرف الأستاذ: محمد فؤاد مهنا نزع الملكية: >> بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط التعويض عنه<<(1).

كما يعرفها الدكتور محمد عبد اللطيف بأنها: >> العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل<<(2).

(1) محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1975، ص 837.

(2) محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة: (دراسة تأصيلية مقارنة) ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988، ص 8.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
و يعرفها كذلك الدكتور محمد أنس قاسم جعفر: >> أن نزع الملكية للمنفعة العامة ليس
إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة
مقابل تعويض عادل <<(1).

و عليه يتم نزع ملكية الخواص العقارية من أجل المنفعة العمومية لقاء عوض يغطي
كل ما لحق الشخص من ضرر بسبب نزع ملكيته العقارية(2).

إن هذه التعريفات لا تختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي، حيث عرفه الأستاذ " **André Delaubader** " نزع الملكية للمنفعة العامة: >> هي عملية إدارية بموجبها
تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية بغرض المنفعة العامة و
بتعويض عادل و مسبق <<(3).

و يعرف الكاتب " بيروود" نزع الملكية بأنه: >> العملية التي تتخذ شكلا قانونيا و تكون
مصحوبة بتعويض عادل بالدفع كمبدأ قبل تسليم العين، و تسمح للإدارة أو كل شخص
مؤهل لهذا الغرض أن يجبر لسبب قانوني الأفراد التنازل عن العقارات أو الحقوق العينية
العقارية لتدخل في الدومين العام الإداري أو الدومين الخاص أو تحال إلى الغير <<(4).

من خلال تعريف " بيروود" يتجلى إمامه بمفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال
إسناد الاختصاص للهيئة و كذلك مال العقار المنزوع من صاحبه جبرا، و تصنيفه

(1) محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للطبعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 88.

(2) مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، ص 152.

(3) نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار الفكر العربي، مصر، ص 369.

(4) الكاتب بيروود، قانون نزع الملكية، رقم واحد، باريس، 1969.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة للعقارات من خلال ذكر أنواع الدومين، الدومين العام الذي لا يقبل التنازل و الحجز، و الدومين الخاص الذي يقبل أن تؤول العقارات بعد العملية إلى جهة أخرى قد تكون مؤسسة أو هيئة إدارية.

إذن حسب هذا التعريف للكاتب " بيروود" تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية من أجل المنفعة العامة، و هذا ما ذهب إليه الدكتور محمد فاروق عبد الحميد: >> ... لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأملاك الوطنية و في نفس الوقت فإنها تعد وسيلة لكسب المال العام <<(1).

أما الأستاذ زغداوي محمد فعرفها بأنها: >> الإمكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص من القانون العام محددة على سبيل الحصر بالاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا و بصفة مؤبدة أو دائمة على ملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة أو الأشخاص الإدارية العامة الأخرى و ذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا و مسبقا على أي نقل للملكية <<(2).

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية

(1) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأملاك العامة في القانون الجزائري، 1988، ص 224.

(2) محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1988، ص 48.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة يعرف المشرع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية، الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها من مالكيها الأصلي⁽¹⁾.

كما عرفت المادة 01 من الأمر 48/76 المؤرخ في 28/05/1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بقولها: >> إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي كل العمليات التي تبادرها المؤسسات الوطنية ذات الطابع الاقتصادي و جميع الهيئات الحكومية ذات الطابع الإداري و الجمعيات<<⁽²⁾.

أما القانون 11/91 فقد عرفها في نص المادة 2 كما يلي:

>> يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. و زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<<⁽³⁾.

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص، ص 228-229.

(2) المادة 01 من الأمر 48/76 المؤرخ في 28/05/1976 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

(3) المادة 2 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة

الرسمية رقم 21، الصادرة في 08/05/1991.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و جاء أيضا في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري: >> لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا، غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل<<(1).

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها

تلجأ الإدارة في كسبها لملكية أموالها العامة إلى أساليب القانون العام و التي تتم بإجراء انفرادي من الإدارة دون انتظار موافقة المالك الخاص، و بهذا المعنى يغيب عن هذه الأساليب عنصر التراضي الذي نلمسه في أساليب الكسب الخاصة و التي يشكل فيها التراضي حجر الزاوية لإتمامها، و سنوضح من خلال هذا المطلب أبرز أساليب الكسب العامة و هي أربع سبل رئيسية متشابهة إلى حد ما و هي: التأميم، نزع الملكية للمنفعة العامة و الاستيلاء و المصادرة في الفروع التالية:

الفرع الأول: تمييز نزع الملكية عن التأميم

رغم تعدد التعاريف الخاصة بالتأميم و اختلافها من فقيه إلى آخر إلا أننا يمكن أن نعرف التأميم على أنه إجراء قانوني يقصد به تحويل ملكية مشروع أو مجموعة من المشاريع المملوكة للأفراد أو الهيئات الخاصة إلى الدولة لتتولى إدارتها لتحقيق المصلحة

(1) المادة 677 من القانون المدني .

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة العامة مع تعويض أصحابها تعويضا عادلا، و قد تناول المشرع الجزائري التأميم في المادة **678 من القانون المدني:** >> لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن شروط و إجراءات نقل الملكية و الكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون <<.

فالتأميم لا يتم إلا بنص قانوني بمقتضاه تنتقل إلى الأمة ملكية مشروعات كانت بين أيدي أفراد هذا ما جعله يختلط مع غيره من النظم التي تؤدي إلى نقل بعض الأموال المملوكة للأفراد إلى ملكية الجماعة كنظام نزع الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁾.

كما يختلف نزع الملكية عن التأميم من حيث الموضوع إذ يرد نزع الملكية على العقار و الحقوق العينية، بينما يرد التأميم على مشروع اقتصادي، فلا يخص العقارات فحسب بل يمتد إلى كل موجودات المنشأة و عناصرها المعنوية⁽²⁾.

الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت

هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي، أو أي عون مؤهل آخر) قصد الحصول على خدمات أو أموال عقارية أو منقولة لضمان استمرارية المرافق العامة،

(1) محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، المرجع السابق، ص 100.

(2) امير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، ص 77.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و ذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية، أو الاستعجال و يمكن إجراء المقارنة بين نزع الملكية و الاستيلاء كما يلي:

أ/ كلاهما إجراء إداري تقضيه المصلحة العامة.

ب/ لا يمس كلا الإجراءين المجالات التي يسكنها أصحابها فعلا سواء كانوا مالكيين أصليين أو مستأجرين هذا الحكم و إن كان منصوصا عليه في المادة 3/679 من القانون المدني فيما يخص الاستيلاء إلا أنه غير وارد في القانون المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، هذا لا يعني أن المباني المسكونة فعلا يمكن أن يمسها إجراء نزع الملكية، و ذلك قياسا على المادة 3/679 من القانون المدني و من جهة أخرى، فلما كان الاستيلاء كإجراء مؤقت لا يمتد إلى المباني المسكونة فعلا باعتباره إجراء نهائيا.

ج/ كلاهما يكون مقابل تعويض.

أ/ إذا كان نزع الملكية يرد فقط على الحقوق العينية العقارية، فإن الاستيلاء يرد على المنقولات و العقارات و حتى على الخدمات.

ب/ نزع الملكية يكون بصفة نهائية، بينما الاستيلاء محدد بمدة، لذلك لا بد من إعداد جرد قبل و بعد الاستيلاء لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمتة.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

ج/ إجراءات نزع الملكية أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء⁽¹⁾.

الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن المصادرة

إذا كان مقررا أن الإدارة يسوغ لها اللجوء على نزع الملكية كلما تطلبت المصلحة

العامة ذلك⁽²⁾، فإن المصادرة عقوبة ذات طابع جنائي و استثنائي و الباعث المحرك لهذا

الإجراء هو الجزاء الجنائي⁽³⁾.

فتتشابه المصادرة و نزع الملكية في كونها:

يتفقان في كونهما إجراءان ينقلان الملكية للإدارة⁽⁴⁾.

يعتبران من ضمن الوسائل التي تتمكن من خلالهما الإدارة من كسب الأموال⁽⁵⁾.

كما يختلفان من حيث:

أ/ المركز القانوني للمخاطبين بهما: فالمخاطب بنزع الملكية يحميه القانون و يخوله

الحصول على تعويض عيني أو نقدي.

بينما المخاطب بالمصادرة شخص يخضع للعقاب.

(1) نفس المرجع السابق، ص ص 77 و 78.

(2) نفس المرجع السابق، ص 78.

(3) فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، 2010، ص 204.

(4) اعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 78.

(5) محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق، ص 387.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

ب/ المحل: فنزع الملكية يرد على العقارات و الحقوق العينية العقارية أما المصادرة فتتصب على كل مال له علاقة بالجريمة المقترفة⁽¹⁾.

المطلب الثالث: خصائص نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

بالرجوع إلى الإطار القانوني و التنظيمي لنزع الملكية المتمثلين في كل من القانون رقم 11/91 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 و التعليقات الواردة إلى الإدارة المخولة بتطبيق قانون نزع الملكية و التي تعد طرفا فيها، نجد أن لنزع الملكية ثلاث خصائص و هي:

1- طريقة استثنائية

2- طريقة جبرية

3- القصد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة

الفرع الأول: طريقة استثنائية

تستمد نزع الملكية طبيعتها الاستثنائية من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون قيد، و هذا ما ذهبت إليه المادة الثانية من القانون 11/91 بقولها: >>

(1) اعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 78.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق
عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى إنتاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية⁽¹⁾.

و قد ألزم المشرع في المرسوم **186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91**
الهيئة المستفيدة تقديم مبرر يخول لها اللجوء إلى إجراء نزع الملكية تصوغ فيه عدم قدرتها
التملك بالطرق الرضائية و هذا في نص المادة الثانية منه: >> يخضع تطبيق الإجراء
الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يلي: تقرير يصوغ اللجوء
إلى نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء
بالتراضي...⁽²⁾.

و يكون إجراء نزع الملكية إجراء استثنائي فهو إجراء يخضع ممارسة الإدارة له لرقابة
حازمة من قبل القضاء الذي يملك وقف إجراءاته طالما ثبت وجود إمكانية لتحقيق أهداف
النفع بسبل أخرى لا تقتضي نزع ملكية المال⁽³⁾.

الفرع الثاني: الطريقة الجبرية

يقصد بالطريقة الجبرية أن إجراء نزع الملكية يعتمد على امتيازات السلطة العامة
المعهودة للإدارة و نتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة⁽⁴⁾.

(1) أنظر: المادة الثانية فقرة 01 المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

(2) المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93.

(3) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأملاك العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 398.

(4) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 113.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و قد أشارت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 186/93 للطريقة الجبرية لنزع الملكية بقولها: >> يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن<<.

وصفة الجبر لا تكون مطلقة بل مقيدة بإجراءات قانونية تحد من تعسف الإدارة في استعمال الحق القانوني جبرا على حق قانوني قبله (حق الملكية)، و هذه الإجراءات تتمثل في الاعتراضات و التظلمات و الطعون لدى الهيئات المحلية و القضائية و هذا ما أشارت إليه المادة 07 الفقرة الأخيرة من المرسوم رقم 186/93 بقولها:

>> ... دفتر مرقم و موقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات، يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور<<⁽¹⁾.

الفرع الثاني: القصد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة

بمعنى أنه يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة⁽²⁾.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993، الجريدة الرسمية، عدد 51.

(2) حمدي باشا عمرالمرجع السابق، ص 114.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و من هذه الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية التي تدعو الإدارة إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر يستوجب ضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل على الوجه المطلوب و تحقيق النفع العام.

و لقد كانت المخططات الوطنية و المحلية للتنمية، هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976، و لقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة⁽¹⁾.

و بصدر القانون الجديد لسنة 1991، حذفت المخططات التنموية التي كانت في القانون القديم أساس المنفعة العامة و ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية، و ما ذكره من أسباب جاء على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر، و هذا ما ذهب إليه نص المادة الثانية فقرة 2 من القانون 11/91 بقولها: >> لا يكون نزع الملكية ممكن إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل: التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<<⁽²⁾.

فنزع الملكية الخاصة لا بد أن يكون لأجل المنفعة العامة كما في توسيع الطرق العامة و إقامة الجسور و بناء المعاهد العلمية و غير ذلك من كل ما تتحقق به مصلحة الجماعة،

(1) أنظر: نص المادة 2/3 من الأمر رقم 48/76 الصادر بتاريخ 1976/05/25 و المتضمن قانون نزع الملكية (القانون القديم).

(2) المادة 02 من قانون 11/91.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

حيث يستولي على الأملاك اللازمة لقيام هذه المشروعات و لو رفض أصحابها، على أن يعوضوا عن أملاكهم المنزوعة تعويضا عادلا¹.

المطلب الرابع: المقصود بالمنفعة العمومية

لم يقدم التشريع و لا القضاء و لا الفقه تعريفا محددًا لهذا المفهوم، و يعود سبب ذلك إلى كون المنفعة العمومية ليست مفهوما شكليا مرتبطا بتعريف مضبوط قانونيا، و لكنه مفهوم مادي أي أنه مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة⁽²⁾، و مفهوم المنفعة العامة مرن، إذ قد يصبح متجاوزا بعد فترة وجيزة و يضطر بعد ذلك لتصحيح هذا المفهوم و في مقابل ذلك تعطى أمثلة لبعض العمليات التي يمكن اعتبارها تكتسب المنفعة العامة، كإحداث الموانئ و المطارات و الطرق و السكة الحديدية... إلا أنه تجاوز هذه المنهجية اقتصر على التأكيد على نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة⁽³⁾.

لذا فإن تحديد مفهوم المنفعة العامة بنصوص تشريعية يؤدي إلى غل يد الإدارة حيال التوسع في هذا الشأن من جهة و يعد من جهة أخرى مصدر اطمئنان و أمان للمنزوعة ملكيته لأنه يعرف مسبقا حقوقه و واجباته⁽⁴⁾.

الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية

(1) أحمد فراج حسين، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999، ص، ص 77-78.

(2) ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص13.

(3). العربي محمد مباد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، الرباط، 2009، ص 6.

(4) ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004، ص14.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

هي قيام الحاجة العامة و هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت و الخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتحقيق الفائدة العامة⁽¹⁾، و قيام الحاجة العامة مستخلص من عبارة نص المادة **03 من قانون 11/91** الذي ذكر على سبيل المثال فقط أسباب نزع الملكية، فالحاجة مفهوم من يصعب ضبطه بمعايير محددة، و بمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقديرها.

كما أن فكرة المنفعة العامة مرادفة لمصطلح المصلحة العامة و تقتضي بذلك كل الأعمال التي ترمي لخدمة المجتمع، و نلاحظ كذلك أن المشرع علق نزع الملكية بالمنفعة العمومية، و لم يحدد و يضبط مفهوم هذه الخيرة مما أتاح للإدارة حرية في تحديد مفهوم هذه الفكرة.

و تكتسي سلطة الإدارة في تحديدها للمنفعة العامة وجهين الأول و هو حرية اختيار العقار المناسب لإنشاء المشروع ذي المنفعة العامة، و تستعين في ذلك بخبراء و فنيين مختصين في هذا المشروع.

أما الوجه الثاني فهو سلطة الإدارة في تقدير المساحة اللازمة، لكن الاستثناء و وفقا لما ورد في **القانون 11/91 في مادته 22** يمكن للأفراد أن يطلبوا من الإدارة نزع الملكية بالكامل إذا كانت المساحة المتبقية غير صالحة للاستعمال⁽²⁾.

(1) عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 09.

(2) الأستاذة، رمزي حوحو، محمد لمعيني، **النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة**، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر - بسكرة - العدد السادس، أفريل،

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و لما كان القضاء يبسط رقابته على القرارات الإدارية فإن التصريح بالمنفعة العمومية، يتم بموجب قرار إداري و هذا من شأنه أن يجعله عرضة للطعن أمام القاضي الإداري، و قد يكون سبب الطعن في هذا القرار على أوجه عدة سواء إذا تعلق الأمر بعيب شكلي أو انعدام السبب أو الانحراف في استعمال السلطة، و بهذا يجوز للمنزوع ملكيته أن يطعن في القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العامة لكن لا يحق له الطعن في هذا القرار لعدم الملائمة لأنه لا يملك سلطة تقديرية في اختيار ما هو أنسب للتحقيق في المنفعة العامة⁽¹⁾.

و هذا يعني إطلاق يد الإدارة تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام بنفسها في كل حالة على حدا ، و ينطوي ذلك على فائدة عملية لأنه يسمح للإدارة بتوسيع نزع الملكية و التأقلم مع الواقع لتحقيق مشاريع ذات نفع عام كلما استدعت حاجة المجتمع لذلك ، غير أن هذا التوسع في مجال المنفعة العامة يؤدي إلى إفلاتها عن رقابة القضاء⁽²⁾.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخوادم قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الاستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب إتباعه .

(1) الأساتذة، رمزي حوجو، محمد لمعيني، المرجع السابق، ص72.

(2) ماجدة شهبيناز بودوح، المرجع السابق، ص14.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة الحيلة في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغّلها و تعسفها في حق ملك الخواص باللجوء لهذه الطريقة إلى تجريدهم من أملاكهم.

و لهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، و لهذا نصت المادة 2/2 من قانون 11/91 على أنه: >> و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق باستثناء تجهيزات جماعية...<<.

المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية لنزع الملكية

بالرجوع إلى نصوص القانون رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري حدد شروطًا للجوء إلى عملية النزع، تضمن ضمانات قانونية لصاحب الحق حتى يقتنع بوجود مصلحة عامة من جهة، و حماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة من جهة أخرى، و ما يمكن قوله عن هذه الشروط الإلزامية أنها تتعلق بأطراف نزع الملكية (الجهة النازعة، الجهة لمنزوعة لها أي المستفيد)، و بعضها الآخر متعلق بمحل النزع.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و في حالة غياب أي شرط من هذه الشروط تصبح العملية اعتداء و للمتضرر الحق في دفع دعوى قضائية و المطالبة بالتعويض عما لحق به من أضرار، و يقوم نظام نزع

الملكية من اجل المنفعة العمومية على أربعة شروط و هي:

1/ الجهة المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

2/ الهدف من نزع الملكية .

3/ محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

4/ التعويض عن نزع الملكية.

و سنوضح هذه الشروط في المطالب التالية⁽¹⁾:

المطلب الأول: الجهة المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ينصب على ملكيات الأفراد، فإن القيام به يكون مقصورا على الأشخاص المعنوية العامة، باعتباره مظهرا من مظاهر سيادة الدولة، فلا يجوز للأفراد أن ينزع كل منهم ملكية الآخر حتى و إن كان من اجل المنفعة العمومية⁽²⁾، إذ أن هذه الأشخاص هي التي تعمل أصلا على تحقيق المنفعة العامة التي من اجلها تقرر هذا الحق، رغم مساسه بحرمة الملكية الخاصة⁽³⁾.

(1) محمد عاطف البناء، مبادئ القانون الإداري في الموال العامة و الوظيفة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 83.

(2) عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1992، ص 40.

(3) ماجد راعب الحلو، القانون الإداري، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1992، ص 628.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

ففي القانون القديم بين المشرع الجزائري ذلك في المادة 01 من الأمر رقم 48/76

المؤرخ في 1976/05/28، بقولها: >> إن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

هي كل العمليات التي تبادرها المؤسسات الوطنية ذات الطابع الإداري و الجمعيات <<(1).

إلا أن أحكام هذا الأمر ملغاة بقانون 11/91، و المرسوم التنفيذي رقم 186/93، إذ

تعد عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية تصرف غير مألوف في القانون الخاص أي أنه

تصرف من تصرفات السلطة العامة، و بالتالي فالدولة وحدها التي لها الحق في ممارسة

هذه السلطات، فما هي الجهة الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية؟، و ما

موقع المستفيد من عملية نزع الملكية؟، و ما دور القضاء الإداري في الرقابة على هذه

العملية؟.

الفرع الأول: الجهة الإدارية التي تملك سلطة نزع الملكية

لقد وزع المشرع الجزائري الاختصاص في سلطة النزع بين الوالي و الوزير على

موقع العقارات المراد نزعها، كما أضاف الوزير الأول بالنسبة للمشاريع ذات البعد

الوطني، و لقد بين المشرع الجزائري ذلك في المادة 05 من الأمر 48/76 المؤرخ في

1976/05/28، المتعلق بنزع الملكية بقوله: >> يصرح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك و

مسبب و صادر عن وزير الداخلية و وزير المالية و وزير الشغال العمومية و البناء و

الوزير المعني، بالنسبة للعمليات الملاحقة لفائدة الدولة أو الشركات الوطنية أو بالنسبة

للكماليات الملاحقة لفائدة الجماعات المحلية و ذلك عندما تكون العقارات أو الحقوق

(1) المادة 1 أمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/28، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها واقعة في عدة ولايات بقرار مسبب و صادر عن
الوالي في الأحوال الأخرى >>.

و لقد جاء في نص المادة **10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93**، ما يلي:

>> **يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:**

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.
- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.... <<.
- و نظرا لأهمية المشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي (السدود، الطرق السريعة، المترو،...) و تقاديا للبطء و التأخير المعتبر للانطلاق في المشاريع أصبح إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من خلال المادة **65 من القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 و تبعه المرسوم 248/05** ⁽¹⁾، الذي حدد كفاءات تطبيق الإجراءات الخاصة بالمشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

>>: يعتبر الحكم الوارد في المادة 65 من القانون رقم 21/04 إجراء استثنائي مقارنة بإجراءات نزع الملكية التي تم تحديدها في القانون 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93).

من خلال المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07⁽¹⁾، يبقى الإطار الأصلي أو الأساسي لتطبيق نزع الملكية القانون رقم 11/91 و المرسوم 186/93.

و بالرجوع إلى المادة 10 و 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، نجد أن المشرع حدد اختصاص الوالي في قرار نزع الملكية داخل الولاية، كما أدرج اختصاص الوزير المعني أي المستفيد هيئته من إجراءات النزع و اشتراك وزير المالية و وزير الداخلية و الجماعات المحلية في حالة وقوع العقار في حدود أكثر من ولاية، و الوزير الأول للمشاريع ذات البعد الوطني.

نلاحظ أن المشرع كان يعتمد على المعيار الجغرافي أو الإقليمي في توزيع الاختصاص بالنسبة للهيئة المعنية بنزع الملكية، و من خلال التعديل المذكور أعلاه أدرج المعيار الموضوعي (المشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي).

على خلاف المشرع الجزائري و المشرع الفرنسي نجد أن المشرع المصري قد خول حق إصدار قرار المنفعة العمومية لرئيس الجمهورية مباشرة⁽²⁾.

(1) المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 الممضي من طرف وزير الداخلية و الجماعات المحلية، و وزارة المالية، و وزارة الأشغال العمومية، و وزارة

النقل و وزارة السكن و العمران الذي يعد المرجع الأساسي لتطبيق إجراء نزع الملكية خاصة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي، ص 4.

(2) ماجدة شهباز بودوح، المرجع السابق، ص 17.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

الفرع الثاني: الهيئة المستفيدة من نزع الملكية

بالرجوع إلى القانون 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93، نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة إذا ما كانت دوما الدولة و الجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر، بينما نجد أن المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر في 11/05/1994 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.

بينما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي على ما يجب أن يتكون منه ملف الاستفادة من نزع الملكية و الذي يشتمل على ما يلي:

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

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

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⁽¹⁾.

مع إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية، و من خلال ذلك فإن نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة و إنما هي لفائدة المشاريع و المرافق التي يتولون إدارتها شأنهم في ذلك شأن المؤسسات العامة و الهيئات المحلية.

الفرع الثالث: رقابة القضاء على نزع الملكية

لم يترك المشرع الجزائري للسلطة الإدارية المختصة هذا القرار مطلقا بل أوكل للسلطة القضائية مهمة كبيرة في الفصل في الاختصاص، أو في النزاع من أي جانب كالفصل في الطعون حول لجنة التحقيق المعدة من طرف الوالي أو في إجراءات التحقيق لتلك اللجنة أو في أوقاتها المحددة بالقانون أو إخفاء دفاتر التظلمات و الاعتراضات أو عدم نشر ذلك في وسائل الإعلام الداخلية أو عدم التبليغ للمعني أو عدم الصدق في أصل المنفعة.

و هذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون 11/91 بقولها: >> تفصل المحكمة

المختصة في الطعن خلال أجل شهر، و تخضع الطعون لقانون الإجراءات المدنية*.

(1) أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 02، 1994، الجزائر، ص 10.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
يجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل
شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن <<.

المطلب الثاني: الهدف من نزع الملكية

إن نزع الملكية له هدف واحد ألا و هو تحقيق المنفعة العامة¹ لأنه و من أجلها أساسا
أجاز القانون التضحية بمصالح الأفراد، فمفهوم المنفعة العامة واسع و يخضع للتطور
بتطور الظروف الاجتماعية و الاقتصادية للدولة⁽²⁾.

و إذا كانت المنفعة العامة لا بد أن تكون هي الهدف من وراء إجراءات نزع الملكية.
فإن المشرع لم يقيد سلطة الإدارة بأية قيود في تحديد تلك المنفعة العامة، و لم يحدد لها
صورا أو أنواعا معينة للمنفعة التي من أجلها تنزع ملكية العقارات.
و على هذا الأساس، فإن الإدارة تملك سلطة تقديرية في اختيار العقار الملائم لتحقيق
المنفعة العامة لكي تعمل على نزع ملكيته.

و لا يمكن التذرع من جانب مالك هذا العقار بأن الإدارة لم تختار عقار آخر أكثر
صلاحية من العقار الذي وقع عليه اختياره لكي يطعن في قرارها، هذا من جهة.

*أصبحت هذه الإجراءات تخضع لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25.

(1) إبراهيم عبد العزيز شيخا، الأموال العامة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2006، ص 361.

(2) مليكة الصروح، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة السابعة، الدار البيضاء ، 2010، ص 494.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
و من جهة أخرى، فإن للإدارة كامل الحرية في تقدير المساحة التي تلزم لإنشاء المشروع
المحقق للمنفعة العامة، كما أن لها أيضا أن تتوسع و تقوم بنزع ملكية عقارات أخرى
بالإضافة إلى العقارات اللازمة للمشروع الأصلي⁽¹⁾.

و هذا ما سنوضحه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: حرية الإدارة في اختيار العقار المناسب

إن في اختيار الإدارة للعقار المناسب للمشاريع المزمع إنجازها لتحقيق المنفعة
العمومية و يساعدها في ذلك خبراء و فنيين يقومون بدراسة مقترحات الإدارة و مدى
ملاءمة المشروع المقترح للمنفعة في الميدان العملي.

و معنى ذلك أن العقارات محل النزاع لا تكون مفروضة من الجهة الوصية، و إنما
تقترح و تصادق على قرارات الاقتراح الجهات المختصة للبدء في التحقيق الميداني⁽²⁾.

و على هذا الأساس تملك الإدارة أن تقرر بمنتهى الحرية تحقيق المنفعة العامة التي تبرر
التجائها إلى نزع ملكية عقار مملوك لفرد من الأفراد، و لا يمكن محاسبتها في هذا الصدد
على أساس أنه كان من الممكن أن تختار عقارا آخر أصلح لتحقيق المنفعة العامة التي
لجأت إلى نزع الملكية بسببها⁽³⁾.

(1) عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، نشأة المعارف، الاسكندرية، 2003، ص ص 654 و 655.

(2) عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 08.

(3) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2007، ص 8.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و على هذا فإن الإدارة إذا ما قامت بنزع ملكية مكان أو بقعة معينة لإقامة مستشفى مثلا عليها فلا يجوز للأفراد مجادلة الإدارة في ذلك أو الاحتجاج بأن هناك مكان أصلح من هذا المكان لأن اختيار هذا المكان أو غيره أمر تقديري من اختصاص الإدارة يصدر عنها بعد دراسة و بحث، و لهذا فإن القضاء ليس له أن يعقب على هذا الاختيار من الناحية الموضوعية ما دامت الإدارة قد اتبعت الإجراءات القانونية في هذا المجال و ما دام قرارها قد خلا من إساءة استعمال السلطة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حرية اختيار المساحة

للإدارة حرية اختيار المساحة الكافية دون مجادلة الأفراد لها، و قد تصل إلى نزع ملكية أكثر من عقار تحقيقا للمساحة المقترحة للمشروع المراد إنجازه (توسيع مطار، شق طريق،...).

و تكون هذه المساحة مبينة بدقة و منجز عليها مخططات، و منه نجد السلطة القضائية لا تتدخل في تحديد النفع و تقويمه و إنما إذا حصل غبن أو عدم تطبيق القانون المسطر للإدارة في تحقيق الهدف تتخذ السلطة القضائية الطعن في المنفعة بعين الاعتبار في إصدار الحكم و قبول الطعن بالضرر اللاحق.

لذلك يجب أن نفرق بين رقابة القضاء المباشرة على عملية تحديد النفع العام و بين الطعن في القرار لانعدام المشروعية في تحقيق الصالح العام.

(1) محمد أنس قاسم جعفر ، المرجع السابق، ص 92.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

كما أن المشرع الجزائري اشترط في هدف المنفعة العمومية أن تقترن المنفعة العامة بالإجراء التطبيقي من خلال وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز و أشغال كبرى، لأن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج هذا الإطار يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة و إنما لافتقاره إلى السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية و الذي يدعوها على التدخل لأن قيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة⁽¹⁾.

و أخيرا إذا كان للإدارة حرية تقدير المنفعة العامة بهذا المدى و بهذه النتائج، إلا أن حرية الإدارة يرد عليها قيد عام هو عدم إساءة استعمال السلطة، و يكون عمل الإدارة معيبا بهذا الوجه من أوجه عدم المشروعية، إذ ظهر أن الغرض الحقيقي لنزع الملكية ليس المصلحة العامة بل تحقيق منفعة مالية بحتة أو أغراض شخصية⁽²⁾.

المطلب الثالث: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

(1) عقيلة وناس ، المرجع السابق، ص 8.

(2) محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الأزريطة، 2009، ص 652.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

إن نزع الملكية الذي تلجأ إليه الإدارة هو بسبب الحاجة الملحة للعقارات التي لا تسمح

باننتظار إتمام إجراءات نزع الملكية⁽¹⁾.

إذ ينصب نزع الملكية على العقارات دون غيرها، فأحكام نزع الملكية لا تطبق على

المنقولات أيا كان نوعها⁽²⁾.

و العلة في ذلك أن الأموال و الممتلكات المنقولة لها مثيلتها و يمكن الحصول عليها

من الأسواق و يستثنى منها ما قد يكون آثارا و تحفا تتعلق بتاريخ الدولة⁽³⁾.

فإجراء نزع الملكية يقتصر على العقارات المملوكة للأفراد و كذلك ينصرف نزع

الملكية إلى حق الملكية ذاته فلا يشمل الحقوق العينية الأخرى الأصلية أو التبعية فلا يرد

على حق الانتفاع أو الارتفاق.

و في جانب آخر يجب أن تكون العقارات التي يوجه إليها قرار نزع الملكية عقارات

مملوكة للأفراد، أما العقارات المملوكة للأشخاص المعنوية العامة فهي من الأموال العامة

التي تستطيع الإدارة تغيير وجه تخصيصها دون اللجوء إلى إجراء نزع الملكية⁴.

فإذا أرادت الدولة مثلا أن تبني دارا عامة على أرض مملوكة لمحافظة أو مدينة

مثلا، فليس لها أن تلجأ إلى نزع ملكية العقار جبرا عنها، و لكن عليها أن تتفق مع

(1) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 137.

(2) ماجد راغب الطلوع، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008، ص 539.

(3) علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزء الثاني، الجزائر، 2010، صص 101، 102.

(4) مازن ليلو راضي، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005، ص 325.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
الشخص الإداري مالك العقار على تجريده من صفة العمومية توصلًا إلى نزع ملكيته، أو
إلى النزول عنه إليها، أو على تغيير وجهة تخصيص العقار⁽¹⁾.

أن المشرع الجزائري حصر نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في
العقارات و الحقوق العينية العقارية و بذلك استبعد الأموال المنقولة و هو ما نصت عله
المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من
أجل المنفعة العمومية، حيث تضمنت المادة 02 على أنه: >> يعد نزع الملكية للمنفعة
العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية... <<، كما نصت المادة
03 على أنه: >> يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة
العمومية... <<⁽²⁾.

و كذا المادة 677 من القانون المدني الجزائري: >> لا يجوز حرمان أي أحد من
ملكته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون.
غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية
العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل... <<⁽³⁾.

(1) زكريا المصري، أسس الإدارة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 709.

(2) المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

(3) المادة 677 من القانون المدني.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
و من خلال استعراضنا لنصوص هذه المواد يتبين لنا أن نزع الملكية للمنفعة العمومية
يقع على العقارات أو الحقوق العينية العقارية، فما هي العقارات و الحقوق التي تخضع
لنزع الملكية؟

الفرع الأول: العقارات

عرفتها المادة **1/683 من القانون المدني الجزائري** كما يلي: >> كل شيء مستقر
بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء
فهو منقول <<(1).

و العقارات ثلاثة أنواع و هي العقارات بطبيعتها و العقارات تبعا لموضوعها و
العقارات بالتخصيص و هي كما يلي:

أولا: العقارات بطبيعتها

تعتبر هي الأصل و تعرف بأنها >> كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى
كيانها موقع ثابت غير متنقل <<، فتشمل بذلك الأرض و ما يتصل بها على وجه
الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار(2).

(1) المادة 683 من القانون المدني.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص 6.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و تعرف كذلك بأنها: >> كل الأشياء المادية التي تقاوم أن تنتقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض و ما ينظم إليها<<(1).

ثانيا: العقارات بحسب الموضوع

اعتبر المشرع الجزائري الحقوق العينية العقارية أموالا عقارية و ذلك بنصه في المادة 684 ق.م.ج على: >> يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار<<، فمن نص المادة نجد أن المشرع أورد عبارة " كل حق عيني " و بالتالي فإن الحقوق العينية سواء كانت أصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال و حق السكن، أم تبعية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الامتياز، تعتبر على السواء أموالا عقارية، و الشرط الوحيد لذلك هو أن ترد على هذه الحقوق العينية على عقار أي يكون موضوعا منقولا فلا تعتبر أموالا عقارية(2).

ثالثا: العقارات بالتخصيص

العقار التخصيص هو: >> شيء منقول بطبيعته، رصده مالكه لخدمة عقار بطبيعته هو أيضا مملوك له<<(3).

(1) عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009، ص 118.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص ص 16، 17.

(3) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، مطبعة الداودي، دمشق، 1979، 1980، ص 59.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له.

و لهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: >> غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص<<.

و فكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصلا إلى شمول أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته، أو باستغلاله، و منعا لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام و فصلها عن العقار المرصدة لخدمته، و هذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

تعرض القانون الجديد رقم 11/91 الذي نظم عملية نزع الملكية في الجزائر إلى الحقوق العينية العقارية في المادة 02 منه و التي تنص >> يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية...<< و الحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية و التي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر و هي تنقسم إلى حقوق عينية و هي (حق الملكية، حق الانتفاع، و حق

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 8.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

(الاستعمال، و حق السكن، و حقوق الارتفاق)، و حقوق عقارية تبعية المتمثلة في (الرهون، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، و حقوق الامتياز)، فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري و التي تنص: >> يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار <<.

و لما كانت هذه الحقوق العينية قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكسب بها الملكية كالعقد و الوصية و غيرهما، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية و الاستيلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق إذ يمكن للدولة إنشاء حق الارتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون الالتجاء إلى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات من أجل تمرير الأنابيب للغاز أو صرف المياه حيث تنشئ الدولة في هذه الحالات حق ارتفاق عام.

أما حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار، فحق الارتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغاؤه أو نزعه من طرف إدارة نزع ملكية العقار، و بعد نزع الملكية الخاصة فإن حقوق الارتفاق التي كانت على العقار تزول⁽¹⁾.

كما أن القانون يمنع جوار ترتيب حق الارتفاق على مال عام إلا إذا كان ذلك لا يتنافى مع الغرض الذي خصص من أجله و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 867

(1) عقيلة وناس، المرجع السابق، ص ص 18، 19.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
من القانون المدني التي تنص: >> الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار
آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع
الاستعمال الذي خصص له هذا المال.<<.

و يمكن القول أن نزع ملكية العقارات يتبعه حتما نزع حق الارتفاق و لا يزول هذا الحق
من على العقار المنزوع إلا إذا كان استعماله يتعارض مع الغرض الذي نزعته من أجله
الملكية⁽¹⁾.

المطلب الرابع: التعويض عن نزع الملكية

يعتبر التعويض كشرط أساسي لتجسيد فكرة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
باعتبار أن حق الملكية مصونة و لا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية وفقا للقانون، و
يكون عادلا و منصفا و مسبقا، هذا ما نصت عليه الدساتير و القوانين.

فالمادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه: >> لا يتم نزع الملكية إلا في
إطار القانون و يترتب عليه تعويضا قبلي عادلا و منصف.<<.

كما تنص المادة 1/677 من القانون المدني الجزائري على أنه: >> لا يجوز حرمان أي
أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة
الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة
العامة مقابل تعويض منصف و عادل.<<.

(1) عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 19.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

كما تنص المادة 21 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية على أنه: >> يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا،

بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.

و يحدد هذا المبلغ حسب القيمة للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو

مشتماتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية الآخرين

أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين <<.

و يجب الإشارة إلى أن عبارة التعويض المنصف و العادل لا تعني المالك وحده و

إنما تعني كذلك نازع الملكية و من ثم فإن التعويض المنصف و العادل و المنصف

يتراوح بين اعتبارين هما:

1- عدم المبالغة في التعويض لدرجة الإثراء على حساب الإدارة التي تهدف إلى

تحقيق المنفعة العمومية.

2- لا يمكن للإدارة بما لديها من سلطة أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات

بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها⁽¹⁾.

و أخيرا لا نزع للملكية بلا تعويض عادل و هو ما تفرضه ضرورة التوفيق بين

المصلحة العامة و المصلحة الخاصة للأفراد المنزوعة ملكيتهم، و هو في نفس الوقت

تطبيق سليم لمبدأ المساواة بين الأفراد إزاء الأعباء العامة⁽¹⁾.

(1) نفس المرجع السابق، ص 77.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

و من خلال نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري و المادة 21 من

القانون 11/91 نستخلص أن التعويض ليس ثمنا و إنما هو إصلاح لضرر و يكون

للاعتبارات و الشروط التالية:

الفرع الأول: الضرر المادي

إذا كانت المادة 21 من القانون 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط

الضرر المادي فقط، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية يعتبر تصرفا

قانونيا يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليهن حلافا للضرر الواجب التعويض

عليه في القانون المدني⁽²⁾.

و استبعاد التعويض عن الضرر المعنوي راجع لأنه غير مجسد و غير قابل

للإثبات و يعتمد على عوامل ذاتية مما يجعله قابلا للزيادة و النقصان، و بذلك

يصعب على القاضي تقديره⁽³⁾، إلا أن هناك حالات يمكن أن يعوض فيها عن الضرر

المعنوي إلى جانب الضرر المادي كحالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية.

(1) حسين عثمان محمد عثمان ، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2004، ص 365.

(2) المادة 01/182 من القانون المدني الجزائري.

(3) ماجدة شهبيناز بودوح، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

>> الضرر المعنوي يعوض بصورة استثنائية و خاصة عندما يكون نتيجة لعملية شرعية أو لاعتداء مادي مثلا استلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية و شروعها فورا في البناء<<(1).

الفرع الثاني: الضرر المباشر

نرى أن نص المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991 لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر من خلالها نستخلص أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط و يشمل الضرر المباشر و غير المباشر و يبقى تقديرها من طرف المحكمة الإدارية التي تتولى البت في مسائل التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة و غير المباشرة، و إذا رجعنا إلى معنى الضرر المباشر أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو النشاط الإداري الذي يسبب الضرر أي السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة أما السبب العارض فلا يكفي لتقرير المسؤولية(2).

الفرع الثالث: الضرر المحقق

لم يبين المشرع الجزائري موقفه بصراحة في هذه المسألة، لكن بنصه في المادة 21 من القانون 11/91 على أن يكون التعويض على كل ما لحقه من ضرر و ما فاته

(1) أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 77.

(2) طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007، ص 202.

الفصل الأول — الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

من كسب نزع الملكية يدل على أن التعويض يقتصر على الضرر المحقق، كما استبعد القانون الفرنسي التعويض عن الأضرار المحتملة، أي تلك التي يمكن أن تقع للمنزوعة ملكيته مستقبلا حتى و لو كانت مؤكدة الوقوع في المستقبل القريب و اقتصر فقط التعويض عن الأضرار المحققة، و هي تلك التي تلحق بالمنزوعة ملكيته فعلا و حالا.

أما القضاء الجزائري فلم يفصح عن موقفه حول هذه المسألة.

و من بين ما اعتبره القضاء الفرنسي من الأضرار المحتملة أو المستقبلية و التي لا يعوض عنها هو الطلب الرامي إلى التعويض عن المشاريع الهادفة إلى توسيع الأملاك موضوع نزع الملكية التي كان المالك ينوي إقامتها فوق ملكه لولا إجراءات نزع الملكية طالما أن هذه المشاريع كانت مجرد رغبة من المالك، فالضرر المحقق يعني أنه ثابت على وجه اليقين و لا يشترط أن يكون حالا فقد يكون مستقبلا ما دام أنه محقق الحدوث أي سيقع حتما⁽¹⁾.

(1) المرجع نفسه، ص 203.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
إن إجراء نزع الملكية الخاصة للأفراد هو إجراء خطير يمس بحقوق الملكية التي
يحميها الدستور و القانون، لذلك أخضعها الدستور و القانون لإجراءات دقيقة و صارمة.
و سنتناول في هذا الفصل الضمانات الإدارية العادية و غير العادية و الضمانات
القضائية أي المنازعات الناجمة عن الإجراءات (الضمانات الإدارية العادية و غير
العادية)، و هذا من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية و غير العادية لنزع الملكية

المبحث الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية و غير العادية

إن إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية نعني بها الشكليات التي يجب على الإدارة إتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف منفعة عمومية في إطار القواعد القانونية الملزمة للجهات الإدارية و الهيئات المختصة كل حسب تخصصه لتطبيق الإجراءات القانونية لغرض حماية الملكية الفردية من جميع التصرفات اللامشروعة للإدارة أو الأشخاص الذين يمثلونها، بحيث تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام، لهذا أحاطها المشرع بعناية كبيرة للوصول إلى الهدف الأسمى ألا و هو تحقيق المنفعة العامة المحمية دستوريا و تشريعيا و تمكينهم من الضمانات المكفولة لهم في هذا الإطار⁽¹⁾.

و باعتبار أن نزع الملكية إجراء استثنائي لا يجوز الالتجاء إليه إلا في حالة المنفعة العامة بعد إتباع الإجراءات التي ينص عليها القانون، في مثل هذه الحالات، يجب دائما عدم التوسع في تفسير نصوص نزع الملكية لأن وفقا للقواعد الأصولية أن الاستثناء لا يجوز القياس عليه و لا التوسع في تفسيره⁽²⁾.

كما أن في بعض الحالات و نظرا لطبيعة الأشغال السرية أو لظروف معينة قد نص عليها القانون فإنه يتم نزع الملكية دون أن تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون، حيث نتناول في هذا المبحث مطلبين الأول خصص للضمانات الإدارية العادية المتبعة في نزع الملكية للمنفعة العامة و الثاني للضمانات غير العادية.

(1) محمد زغادوي، المرجع السابق، ص 244.

(2) محمد أنس قاسم جعفر، المرجع السابق، ص 89.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول: الضمانات الإدارية العادية

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

و عليه فإن القواعد التي تحدد الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها عند نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تهدف أساسا إلى حماية الملكية العقارية الخاصة ضد تعسف الإدارة، و على العموم تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام بحيث تؤدي مخالفتها إلى إبطال قرارات الإدارة و قيام مسؤوليتها، و تتمثل الضمانات الإدارية العادية لنزع الملكية فيما سنتعرض له في الفروع التالية⁽²⁾.

الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية

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

تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد أو (الهيئة المستفيدة من العملية)، و إجراء التحقيق المسبق، إصدار القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

(1) عمر حمدي باشا، الفضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2009، ص ص 264 - 265 .

(2) ماجدة شهبناز بودوح، المرجع السابق، ص 27.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أنه: >> يخضع تطبيق

الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفاً قبل ذلك يشمل ما يلي:

- تقريراً يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

- تصريحاً بوضع الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

- مخططاً للوضعية يحدد طبيعة الأشغال و مدى أهميتها و موقعها.

- تقريراً بيانياً للعملية و إطار التمويل.

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

نستنتج من نص المادة أن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تبدأ في

الواقع بمقتضى طلب يتقدم به المستفيد من نزع الملكية إلى الجهة الإدارية صاحبة حق

إصدار قرار نزع الملكية و مضمون الطلب هو إبداء المستفيد رغبته في إنجاز مشروع

يحقق منفعة عمومية في عقارات لا يمكن اقتناؤها بواسطة إجراء نزع الملكية للمنفعة

العمومية.

و قد يتخذ الطلب شكل مداولة مجلس بلدي أو رسالة من إدارة عمومية... إلخ⁽¹⁾.

فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفياً للشروط السابقة يتم إرسال الطلب

إلى الوالي، و ينتج عن اطلاع الوالي على الملف ما يلي:

- يمكن للوالي طلب معلومات أخرى أو وثائق تكميلية تفيد دراسة الملف.

(1) ماجدة شهبناز بودوح، المرجع السابق، ص 28.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

- يتمتع الوالي بسلطة تقديرية في قبول الطلب.

و بذلك يعتبر الملف الذي يجهزه طالب نزع الملكية هو نتيجة بحث مسبق تقوم به الإدارة، و هو ذو طابع إجباري لكل عمليات نزع الملكية ما عدا العمليات الخاصة بالدفاع الوطني.

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

و بالتالي إذا تخلت الإدارة عن القيام بالبحث المسبق وخالفت الإجراءات و الشكليات المطلوبة فإنها تخضع لرقابة القضاء، و يؤدي ذلك إلى إمكانية إلغاء عملية نزع الملكية لفساد إجراءاتها بمناسبة الطعن القضائي في قرار إعلان المنفعة العمومية.

أما إذا لم يتم إلغاؤها و تم قبولها فإنه يتوجب على الإدارة إعادتها وفقا للشروط و الإجراءات القانونية و هذا ينعكس سلبا على المشاريع من حيث طول زمن إنجازها و ارتفاع كلفتها المالية تبعا لذلك⁽¹⁾.

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

ثانيا: قرار فتح التحقيق الإداري المسبق

(1) محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 244.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعد قرار الوالي بفتح تحقيق مسبق و تعيين اللجنة التي تتكون من ثلاثة 03 أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية التي يضبطها كل سنة وزير الداخلية و الجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية⁽¹⁾.

و تضم القائمة من 06 أعضاء إلى 12 عضوا من بين قدامى القضاة و الموظفين أو قدامى الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية أو أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لخبرتها في سير التحقيقات⁽²⁾.

و بالنظر إلى صياغة المادة 06 من المرسوم 186/93، فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي و ذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها الجغرافي رغم توزع الاختصاص بالنسبة لقرار الإعلان بالمنفعة العمومية حسب ما جاءت به المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

- القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات و حقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.
- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات و حقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر⁽³⁾.

- المرسوم التنفيذي بالنسبة للمشاريع ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي⁽¹⁾.

(1) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(2) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(3) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
إن الوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 44 من نفس
المرسوم التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من
الجهات الإدارية المركزية و تسنده بصفة حصرية إلى الوالي.

يتضمن قرار إعلان فتح التحقيق المسبق على بيانات حددها القانون في نص المادة

06 من المرسوم 186/93 ما يلي:

- يجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق.
- تحديد تاريخ بدء التحقيق و انتهائه.
- تحديد أسماء و ألقاب و صفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق.
- تحديد كفاءات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور و أماكن استقباله، و دفاتر
تسجيل الشكاوى و طرق استشارة ملف التحقيق)*.
- تحديد الهدف المبين من العملية.
- يجب أن يرفق قرار فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية لتحديد موقع الأشغال
المزمع إنجازها و طبيعتها.

و نظرا لأهمية هذه العملية خصها المشرع تحت طائلة البطلان بعملية إشهار
الإجراءات في المادة 06 من القانون 11/91 على أن: >> يكون قرار فتح التحقيق و
تعيين لجنة، موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية في الأماكن المخصصة عادة لهذا
الغرض، و يجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة
تاريخ فتح التحقيق و تاريخ إنجائه...<<.

و كذلك المادة 06 من المرسوم 186/93 ما يلي: >>... يجب أن يكون هذا القرار

قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق⁽²⁾:

(1) أنظر المنشور الوزاري رقم 43/07.

* يقصد بمصطلح استشارة الاطلاع و هو ترجمة لمصطلح consulation.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

- مشهرا بمركز البلدية.
- منشورا في يوميتين وطنيتين.
- كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية>>.

1- مكان و زمان إجراء التحقيق

طبقا للمادة 2/8 من المرسوم التنفيذي 186/93 >> يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 06 أعلاه>>.

من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، أما بالنسبة لزمان إجراء التحقيق فهي محددة في قرار فتح التحقيق حيث تنص المادة 02/06 المذكورة أعلاه على أنه: >> يحدد تاريخ بدء التحقيق و تاريخ انتهائه>> و بذلك يعود الأمر للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق، و أن ساعات و أيام إجراء التحقيق تخضع لأوقات عمل هذه الإدارات التي ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع.

2- كفايات عمل لجنة التحقيق:

بعد تخصيص الدفتر الخاص بالتحقيق مرقم و موقع من طرف الوالي أو ممثله أمام الجمهور لتسجيل الملاحظات و التظلمات بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه طبقا للمادة 02/07 من المرسوم التنفيذي 186/93، و حيث أن المشرع لم يتطرق إلى الكفايات العملية التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور، تقوم اللجنة لهذا

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
الدفتر على مستوى دفتر التحقيق حتى و لو قدمت الملاحظات شفويا، زيادة على هذا
الدور يمكن للجنة أن:

- تستدعي أي شخص ترى في سماعه مصلحة للمشروع و استدعائها لصاحب المشروع و الإدارات المعنية.
- تزور الأماكن المعنية بعملية النزع.
- تنظم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.
- طلب أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها اللجنة فائدة أكيدة لإعلام الجمهور.

و بانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في
الميعاد المحدد و هو 15 يوما من غلق ملف التحقيق، يرسل هذا الملف كاملا مع تقرير
اللجنة إلى الوالي باعتباره صاحب الاختصاص الحصري في تعيين لجنة التحقيق و
إصدار قرار التحقيق المسبق، كما تبلغ نسخة من خلاصة اللجنة وجوبا إلى الأشخاص
المعنيين بناء على طلبهم⁽¹⁾.

ثالثا: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

بمجرد انتهاء إجراءات فتح التحقيق الإداري المسبق حسب الإجراءات القانونية،
يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الاستنتاجية للجنة التحقيق المسبق إلى الجهة
الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة ثبوت المنفعة العمومية بصفة رسمية⁽²⁾.

و يجب أن يتضمن هذا القرار الهدف من العملية المزمع إنجازها، و المستفيدين من
العملية و العمال التي تنجز و ميعاد إنجازها، و يجب أن تكون الأعمال المذكورة في
القرار مماثلة لتلك التي خضعت للتحقيق دون تغيير يمس بطبيعة المشروع⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 09 من القانون 11/91.

(2) أنظر الملحق رقم 02.

(3) ماجدة شهبناز بودوح، المرجع السابق، ص 42.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
غير أنه يمكن إثارة بعض التساؤلات المتمثلة فيما يلي:

ما هي الجهة الإدارية المختصة بإصدار هذا القرار؟ و ما طبيعة هذا القرار؟

1/ الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن قانون 11/91 لم يتطرق لتحديد هذه الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار المنفعة العمومية، و هذا يعتبر تراجعاً ملحوظاً بالنسبة للأمر 48/76 الذي حدد هذه الجهات في المادة 05 منه و التي تنص: >> يصرح بالمنفعة العمومية بقرار مشترك و مسبب و صادر عن وزير الداخلية و وزير المالية و وزير الأشغال العمومية و البناء و الوزير المعني... ذلك عندما تكون العقارات أو الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها واقع في عدة ولايات.

- بقرار مسبب و صادر عن الوالي في الأحوال الأخرى<<.

غير أنه نجد أن المرسوم التنفيذي 186/93 جاء ليغطي هذا النقص في قانون 11/91 بموجب نص المادة 10 التي تنص على توزيع الاختصاص في إصدار القرار بالاعتماد على المعيار الجغرافي، أي موقع العقارات المراد نزع ملكيتها:

- بقرار أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.

- بقرار من الوالي، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة⁽¹⁾.

(1) نفس المرجع السابق، ص 43.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- كما أضاف المشرع الجزائري اختصاص التصريح بالمنفعة العمومية عن طريق مرسوم تنفيذي لتدارك البطء و التأخر المعتبر للانطلاق في المشاريع الكبرى ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي (السدود، الطرق السريعة، المترو...⁽¹⁾).

2/ شكل قرار التصريح بالمنفعة العمومية و ميعاد إصداره

سائر القانون الجزائري القوانين الأجنبية حيث لم يشترط صدور قرار إعلان المنفعة العمومية في شكل معين، لكن من البديهي أن يكون مكتوبا و أن تعلن فيه الإدارة بوضوح عن نيتها بخصوص موضوع نزع الملكية.

كما أن القانون لم يشترط تسبب هذا القرار و بذلك فالإدارة ليست ملزمة بذكر أسباب نزع الملكية فيه، إلا أن القانون قد ألزم الإدارة بذكر بيانات أساسية يجب توافرها في قرار إعلان المنفعة العمومية، وهذا ما جاء في نص المادة 10 من قانون 11/91 التي تنص على ما يلي: >> يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- مساحة العقارات و موقعها و مواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.
- كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية و لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات و يمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعمليات كبرى ذات منفعة وطنية<<.

و في حالة ما إذا أغفلت الإدارة إحدى هذه البيانات الإلزامية يترتب على ذلك البطلان⁽¹⁾.

(1) أنظر المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و

الاستراتيجي.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
أما عن ميعاد إصداره و كيفية نشره فنجد أن المشرع الجزائري لم يحدد أي ميعاد
لإصدار قرار المنفعة العمومية بعد قفل التحقيق المسبق.

و كان من الأحسن على المشرع أن ينص على مواعيد معقولة و لا يجعل المنزوعة
ملكيته تحت تهديد نزع ملكيته مدة طويلة.

وأمام الموقف السلبي للمشرع يبقى على الإدارة أن تصدر هذا القرار طالما أن
الظروف التي تم فيها التحقيق المسبق لم تتغير، لأن من شأن ذلك - تغيير الظروف-
أن يصبح التحقيق المسبق غير صالح.

كما يتم تنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية كما جاء في نص المادة **11** من قانون
11/91 حيث نصت على ما يلي: >> يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت
طائلة البطلان لما يلي:

- أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
أو في مداولة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية،
- أن يبلغ كل واحد من المعنيين،
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات
التي حددتها المادة **06** من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة **13**
من هذا القانون.<<.

من خلال نص المادة نستنتج أن نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون عن
طريق النشر أو التبليغ و التعليق.

كما حددت المادة **13** من القانون **11/91** أجل شهر للطعن في القرار أمام الجهة
القضائية المختصة.

3/ الطبيعة القانونية للقرار

من خلال طريقة شهر القرار يصعب تحديد ما إذا كان قرارا فرديا تنظيميا كون نص المادة **11 من قانون 11/91** نصت على نشر القرار و هو خاصة من خصائص القرار التنظيمي و نصت على التبليغ الذي هو خاصة من خصائص القرار الفردي، و بالتالي فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار مختلط ذو طبيعة خاصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل

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

و بالرجوع إلى الأمر **48/76**، نجد أنه لم يكن قد نص على قرار قابلية التنازل، فلقد اختصرت الإجراءات بنص المادة **07** منه التي رخصت للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية.

و لقد حسم القانون **11/91** الأمر في المواد من **23 إلى 28** منه التي توجب إصدار قرار مستقل عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية و مستقل كذلك عن قرار نزع الملكية.

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

أولاً: مرحلة التحقيق الجزئي

(1) المرجع نفسه، ص ص 44-45-48.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
إن الغرض من التحقيق الجزئي هو تحديد الأملاك و أصحاب الحقوق العينية و
العقارات موضوع نزع الملكية بدقة.

إذ تبدأ عملية التحقيق الجزئي بموجب قرار تعيين المحافظ المحقق الذي توكل إليه
مهام منصوص عليها في القانون و يتم سير التحقيق وفقا لشروط زمانية و مكانية
مضبوطة سلفا.

إذ نصت على هذه العملية - التحقيق الجزئي- المادة 12 من المرسوم التنفيذي
رقم 186/93: >> يصدر الوالي، خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر
القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين
المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي...<<⁽¹⁾.

و ما يمكن ملاحظته أن القانون رقم 11/91 لم ينص على شكل معين للقرار، في
حين أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 جاء ببعض البيانات التي يجب أن يتضمنها و
هي:

- اسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته.

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

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و انتهائه.

- و يجب أن ينشر القرار حسب المادة 11 أعلاه.

(1) أنظر الملحق رقم 03

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و لقد تناولت المواد من 13 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مهام
المحافظ المحقق و السلطات المخولة له من أجل الاطلاع على المستندات و فحصها و
استخلاص النتائج منها و الاستعانة بأي شخص يراه مفيدا في تحرياته.

فإذا كانت هذه المهمة فنية و تقنية بحتة في الأصل، غير أن نصوص المرسوم
التنفيذي قد تجاوزت تلك المهمة إلى إسناده مهام يمكن اعتبارها " قضائية" و ما يوحي
بذلك بعض نصوص المرسوم التنفيذي رقم 186/93 و مثال ذلك ما نصت عليه المادة
16 منه على: >> يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق
المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.<<.

إن البحث في صحة مستندات الملكية هي مهمة قضائية و لا يمكن أن يفصل فيها
الخبير.

بالإضافة إلى ما جاء في المادة 22 منه كذلك التي تنص على أنه: >>إذا نتج عن
تحليل التصريحات و الأقوال و الشهادات المسجلة و عن التحريات التي قام بها المحافظ
المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي
مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية و مستمرة لا لبس
فيها و لا نزاع مدة خمسة عشر (15) عاما<<.

فمن خلال نص المادة نجد أن المشرع أعطى للمحافظ المحقق سلطة تمليك الحائز
الذي له سند ملكية، في حين أن القانون هو المختص بالبت في اكتمال شروط التقادم
المكسب أو عدم اكتماله.

و ما يزيد من حساسية إسناد هذه المهام القانونية إلى المحافظ المحقق هو ما نصت
عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93: >> لا تقف المنازعات المحتملة
حجرة عثرة في طريق إنجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين بتمتلك من الممتلكات أو بحق
من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية مالك أو صاحب حق<<.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و إذا عرفنا مما سبق أن الوالي يصدر قرار القابلية للتنازل على قائمة العقارات المعنية
بالاستناد إلى المخطط الجزئي و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية طبقا للمادة
37 من نفس المرسوم نتأكد أكثر أن هذه المهام تتجاوز حدود جمع المعلومات لتصبح
مهام قانونية مستندة للمحافظ المحقق و هو ما يشكل نوعا من الخطر على حقوق الأفراد،
من حيث تعديه لمهمته التنفيذية و الفنية ليختص أيضا بالمهمة القانونية التي هي مهمة
قضائية من اختصاص القاضي المختص.

بعد انتهاء المحافظ المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق المتضمن استنتاجاته
إلى الوالي المختص خلال الأجل المحدد⁽¹⁾، و يشهد في أسفل التصميم الجزئي على
مطابقة هذه الوثائق للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية؛ فيقوم الوالي
بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك و الحقوق المزمع
نزعها.

و من خلال ذلك نخلص إلى أن دور المحافظ المحقق هو إعداد المخطط الجزئي⁽²⁾،
و قائمة المالكين و أصحاب الحقوق متقيدا في ذلك بمجموع العقارات التي حددتها الإدارة
طالبة نزع الملكية، و بالعناصر المذكورة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و ليست له
أية صلاحية في إبداء رأيه في العقارات المراد نزع ملكيتها أو اقتراح أي تغيير في
العقارات أو إضافة أي مساحة جديدة، على عكس ما اتجه إليه المشرع الفرنسي الذي
أجاز للمحافظ المحقق أو لجنة التحقيق من اقتراح تغييرات للمشروع التمهيدي بموافقة
نازع الملكية، و يجب إجراء تحقيق جديد لا يتجاوز **8 أيام** في حالة ما إذا مس هذا
التغيير قطع أو عقارات جديدة⁽³⁾.

ثانيا: مرحلة تقييم الأملاك

(1) المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93: من خلال المادة المذكورة يبقى تحديد ميعاد إرسال التحقيق الجزئي سلطة تقديرية للوالي.

(2) أنظر: الملحق رقم 04.

(3) ماجدة شهباز بودوح، المرجع السابق، ص 62 و 63.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
بالإضافة إلى البحث الجزئي الذي يعده المحافظ المحقق يستند صدور قرار قابلية
التنازل عن الأملاك الوطنية، و هذا ما جاء في المادة 20 من القانون 11/91 على
أنه: >> تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك و الحقوق العقارية
المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يشتمل على ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين و ذوي الحقوق المنصوص عليهم في
المادتين 18 و 19 من هذا القانون.

تنص **المادة 18** على أنه: >> يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي
للأراضي و البناءات المطلوب نزع ملكيتها، و يبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية و
مشمولاتها، و إذا كان نزع الملكية يخص جزءاً من العقار فقط، يبرر المخطط الجزئي في
أن واحد مجموع الملكية و الجزء المطلوب نزعه منها..<<.

و نصت **المادة 19** على أنه: >> يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين و أصحاب
الحقوق العينية الآخرين<<.

و طبقاً للمادة 2/33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، تقوم إدارة الأملاك
الوطنية بتقييم الأملاك و الحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة
و مستعينة بالإدارات ، ثم تحرر تقرير التعويض⁽¹⁾، و ترسله إلى الوالي.

1/ التعويض النقدي

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاماً تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها و
ذلك لعدة اعتبارات منها:

(1) أنظر : الملحق رقم 05.

- الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقد، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية، و بها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد.
 - سهولة العملية على الخزينة العمومية أو على نازع الملكية بصفة عامة.
 - صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية
 - على عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة⁽¹⁾.

و يعتبر مبدأ التعويض النقدي مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، فقد نصت المادة 26 من المرسوم رقم 48/76 على: >> تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية <<، أو في ظل القانون رقم 11/91⁽²⁾.

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أنه: >> تحدد التعويضات نقدا أو بالعملة الوطنية...<<.

و يجوز في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم به التعويض من جهة و من جهة أخرى فإن التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض و لاسيما التعويض العيني، و بعد عملية التحقيق الجزئي و تقييم الأملاك يصدر الوالي قرار قابلية التنازل⁽³⁾.

و بعد تبليغ المالكين بقرار قابلية التنازل خلال مدة 15 يوما⁽⁴⁾، يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين لدى خزينة الولاية، و في حالة رفضهم استلام المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين عند الاقتضاء

(1) محمد زغادوي، المرجع السابق، ص 189.

(2) المادة 24 >>> كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرابط بذلك، و قاعدة حسابه<<

(3) أنظر: الملحق رقم 06.

(4) لمادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طبقا لما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93: >> يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية و يكون مصحوبا حسب الإمكان، باقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا المنصوص عليه في المادة 34 أعلاه، و يشفع هذا التبليغ بإيداع مبلغ التعويض المخصص للأشخاص المنزوعة ملكيتهم لدى خزينة الولاية، و يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما.

2/ التعويض العيني

نصت المادة 2/25 من القانون رقم 11/91 على: >>... و يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24<<.

كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على: >> تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية، غير انه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، و في هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها و تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة<<. يستخلص من نص المادتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ تكملته عن طريق التعويض النقدي، و قد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي الأشخاص المستحقين للتعويض العيني و هم مستأجري المحلات السكنية و المهنية أو شاغليها، و التجار و الحرفيين و الصناعيين⁽¹⁾.

(1) نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 عن تعويض الحرمان من الانتفاع و تعويض إعادة التصيب.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
أما عن كيفية صدور قرار قابلية التنازل فيمكن إثارة بعض التساؤلات حوله فما هو
موضوع القرار؟ و ما هي الجهة المختصة بإصداره؟ و الطبيعة القانونية لهذا القرار؟.

1/ موضوع القرار

تنص المادة 24 من القانون رقم 11/91 على: >> يشمل القرار الإداري الخاص
بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، و يبين في
كل حالة، تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات
اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة حسابه<<.

من خلال المادة يتضح أن موضوع القرار ينصب على:

- تحديد قائمة العقارات المراد نزع ملكيتها.
- تحديد قائمة الملاك الواجب تنازلهم عن أملاكهم و أصحاب الحقوق الآخرين.
- تحديد قيمة الأملاك المنزوعة ملكيتها.

2/ الجهة المختصة بإصدار القرار

لم ينص قانون رقم 11/91 صراحة على الجهة المختصة بإصدار هذا القرار بينما
نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على: يحدد الوالي بقرار، جواز
بيع الممتلكات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها استنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده
مصالح إدارة الأملاك الوطنية<<.

إن الوالي هو المختص بإصدار القرار وحده، عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹،
الذي يكون إما بقرار وزاري أو بقرار من الوالي حسب موقع العقار.

(1) أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و فيما يخص الشكل الذي يصدر فيه القرار فإن القانون لم يقيد الإدارة بشكل معين ما
عدا وجوب ذكر بعض البيانات المنصوص عليها في المادة 24 من القانون 11/91 و
المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 حيث تنص على: >> يشمل القرار
المذكور في المادة السابقة على ما يأتي:

- قائمة العقارات المعنية ... و الحقوق العينية.
- قائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية.
- مبلغ التعويض.
- طريقة حسابه.

3- الطبيعة القانونية للقرار

من خلال موضوع القرار يتبين أنه قرار فردي يهم أفراد أو مجموعة من الأفراد
محددین بذواتهم كما أنه قرار إداري ماس لحقوق الأفراد و من ثم أجاز التشريع و القضاء
الطعن فيها بالإلغاء إذا توافرت شروط الطعن⁽¹⁾.

أما عن طرق إشهار قرار قابلية التنازل و ميعاده فتتص المادة 1/25 من قانون
11/91 على كيفية إشهاره بما يلي: >> يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل
واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين<< و تنص المادة 38 من المرسوم
التنفيذي رقم 186/93 على: >> يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين أو أصحاب
الحقوق العينية<<.

(1) ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 81.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
فمن خلال المادتين تبين أن قرار التنازل عن الأملاك و الحقوق العينية هو قرار
فردى يتم إشهاره عن طريق التبليغ للأشخاص المعنية فقط تحت طائلة عدم نفاذه في
حقهم دون أن يشترط القانون عملية النشر في الجريدة الرسمية أو الجرائد اليومية.

و عن ميعاد إشهاره، فتملك السلطة الإدارية المختصة إصدار قرار قابلية التنازل عن
الأملاك و الحقوق الأخرى من الناحية القانونية سلطة تقديرية واسعة بالنسبة لميعاد
إصدار القرار و تبليغه للمعنيين به لأنه لم يرد أي نص قانوني أو تنظيمي يحدد الميعاد
الذي تلتزم به الإدارة لتبليغ القرار و يعتبر ذلك نتيجة حتمية تترتب على عدم تنظيم و
تحديد المشرع للمواعيد التي تحكم الإجراءات السابقة عن إصدار قرار التنازل فالسلطة
المختصة بإصدار القرارات المتعلقة بعملية نزع الملكية لم يخضعها القانون لأي ميعاد
خاص يقيد سلطتها التقديرية فالقيد الوحيد هي مهلة **04 سنوات** المحددة لإنجاز نزع
الملكية.

الفرع الثالث: قرار نزع الملكية

بعد استكمال إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية و إصدار قرار قابلية التنازل و
تقييم مبلغ التعويض و حسابه، و لم ترفع أي دعوى قضائية من شأنها أن توقف أو تؤخر
عملية نزع الملكية يصدر قرار نزع الملكية و عليه يمكن طرح التساؤلات التالية: ما هي
الجهة المختصة بإصداره؟ و ما هي الطبيعة القانونية لقرار نزع الملكية؟ و ما هو ميعاد
إصداره و كيفية إشهاره؟.

أولاً: الجهة المختصة في إصدار قرار نزع الملكية

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
حسب نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فقد حصر صدور قرار نزع
الملكية أو (نقل الملكية)⁽¹⁾ من مصدر واحد و هو الوالي⁽²⁾، الذي له السلطة التقديرية في
تحديد تاريخ إصداره.

كما تنص المادة 29 من القانون رقم 11/91 : >> يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل
الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية<<.

ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار نزع الملكية

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

ثالثا: ميعاد إصدار القرار و كيفية إشهاره

فيما يتعلق بميعاد إصدار القرار فلم يتضمن قانون نزع الملكية 11/91 و لا المرسوم
التنفيذي رقم 186/93 تحديد أي ميعاد للجهة الإدارية كي تصدر في خلال قرار نزع
الملكية تاركة لها سلطة تقديرية واسعة في تحديد هذا الميعاد مما ينجز معه الإطالة في
إجراءات نزع الملكية دون أي مبرر لذلك.

(1) أشار القانون 11/91 إلى مصطلح نقل الملكية في المادة 29 أما المرسوم التنفيذي رقم 186/93، أشار في المادة 40 منه إلى مصطلح نزع الملكية.

(2) أنظر الملحق رقم 07.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
أما عن إشهار القرار فتتص المادة 30 مكن قانون 11/91 على ما يلي: >> يبلغ
القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه و إلى المستفيد و يخضع للشكليات
القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، و عندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن>>.
من خلال المادة يتضح أن لقرار نزع الملكية إجراءات و هما: إشهاره حيث جاء في
المادة: >> يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية... <<، كما أنه يخضع للشكليات
التحويل العقاري و التي تتمثل في التسجيل أو الشهر العقاري.

أما عن إشهار قرار نزع الملكية فلقد نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم
186/93 على: >> يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته و للمستفيد
من نزع الملكية و ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات
و الحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع الفرقات الإدارية التابعة للولاية>>.
بذلك نستنتج أن القانون و التنظيم قد ألزما بأن يتم تبليغ قرار نزع الملكية إلى كل
المعنيين به سواء أكان المعني هو المنزوعة ملكيته أو المستفيد من عمليو نزع الملكية و
يترتب على عملية التبليغ سريان القرار في حق هؤلاء.

و عن تسجيل القرار (الشهر العقاري) جاء في نص المادة 30 من قانون 11/91
أن قرار نزع الملكية يخضع للتشكيلات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري.
و تنص كذلك المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على: >> لا تتم
الحياسة إلا بتوفير شروط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري>>.
من خلال المادتين يتضح أن نقل الملكية يخضعه القانون لإجراءات الشهر العقاري، ذلك
حتى يكون ساري المفعول في حق المعنيين به، و هذه العملية تهدف إلى حفظ حقوق
الدائنين⁽¹⁾.

(1) ماجدة شهباز بودوح، المرجع السابق، ص 90 و 91.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و يترتب عن فرار نزع الملكية آثار على نازع الملكية و على المنزوعة ملكيته و
على العقار في حد ذاته يمكن إيجازها في ما يلي:

أولاً: آثار نزع الملكية على نازع الملكية

من أهم الآثار التي تترتب على قرار نزع الملكية هي انتقال العقار أو الحق العيني
بصفة نهائية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية مع مراعاة أحكام طلب استعادة
الأملك إذا توافرت شروطها القانونية⁽¹⁾.

- يتحمل نازع الملكية التبعات و العيوب الخفية المترتبة عن حق الملكية.
- القيام بالإصلاحات التي تقتضيها التزامات الجوار.

ثانياً: آثار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته

بالمقابل لاكتساب نازع الملكية صفة المالك بعد صدور قرار نزع الملكية، فإن المنزوعة
ملكيته:

- يفقد صفته كمالك للعقار، و بذلك يفقد الحق في إبرام التصرفات القانونية (البيع، الهبة، حق الرهن، عقود الامتياز....).
- يحتفظ بحق استغلال العقار و الانتفاع في تحصيل و جني الثمار، و تحصيل مقابل الإيجار من المؤجرين السابقين على قرار نزع الملكية.
- لا يجوز له أن يغير من وضعية العقار سواء بالهدم أو البناء أو الإنقاص منها.

ثالثاً: آثار قرار نزع الملكية على العقار

(1) المادة 32 من القانون رقم 11/91: >> إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية

يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق<<.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
خلافاً للقواعد العامة في إطار القانون المدني التي تنظم معاملات نقل الملكية أين تبقى
حقوق الغير على العقار قائمة رغم نقل ملكيته (مثل حقوق الإيجار أو الامتياز...) فإن
في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ينتج عن قرار نزع الملكية.

– تطهير العقار من كل الحقوق العينية و الشخصية المثقل بها، و تتحول على حق
دائنيه تدخل في حساب التعويض.

من خلال ما تقدم نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد آجال الطعن في قرار التصريح
بالمنفعة العامة و قرار القابلية للتنازل في المادتين 13 و 26 من القانون رقم 11/91،
و لم يحدد طريقة الطعن في قرار نقل الملكية أو نزعها⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الضمانات الإدارية غير العادية

تخضع عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى إجراءات معقدة و طويلة
منصوص عليها في القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد
المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إلا أنه يمكن في بعض الحالات أن يتم نزع الملكية دون أن تحترم كافة الإجراءات
المنصوص عليها في القانون و ذلك نظراً لطبيعة الأشغال كأن تكون سرية أو لظروف
طارئة يقدرها القاضي.

كما يجدر بنا التطرق إلى بعض الإجراءات الخاصة أو الفرعية كطلب نزع الملكية
التام، أو دعوى الاسترجاع و هذا ما سنتناوله في الفروع التالية:

(1) المرجع نفسه، ص ص 93، 94، 95.

الفصل الثاني _____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الفرع الأول: الإجراءات الاستعجالية

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

و قد نص عليها أيضا القانون رقم 1985/08/06 المتعلق بإنتاج و توزيع الكهرباء و الغاز⁽¹⁾.

حيث نجد أن هذا الإجراء يأتي كحالة استثنائية شرط توفر ضرورة الإسراع في إنجاز منشآت عمومية إلا أن القانون الحالي لم ينص على الإجراءات الاستعجالية.

و من خلال استقراء المادة 26 من القانون 07/85 و المادة 28 من القانون رقم 11/91 نجد أن هناك تناقض موجود بينهما حيث أن الأولى تجيز وضع اليد على الأملاك دون اللجوء إلى القضاء الاستعجالي للمطالبة بالإشهاد باستلام العقار المملوك ملكية خاصة لفرد من أفراد القانون الخاص⁽²⁾.

حيث تنص المادة 28 من القانون رقم 11/91 على: >> للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، و يصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع<<.

الفرع الثاني: الإجراءات العارضة

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

(1) أنظر المادة 1/26 من القانون رقم 07/85 تنص على: >> يمكن اللجوء استثنائيا إلى الإجراء الاستعجالي و في حالة الضرورة القصوى التي يقتضيها الإنجاز السريع للمنشآت...<<.

(2) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 67.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أولاً: طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

نصت عليه المادة 22 من القانون 11/91 حيث في بعض الحالات يتعرض العقار المراد نزع ملكيته من المالك إلى نزع جزء منه فقط لتلبية حاجات المشروع المراد تشييده حيث تضمنت الفقرة الأولى من هذه المادة ما يلي: >> إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل،...<<.

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

- عندما يتعلق الأمر بعقار مبني، و إذا كان الجزء الباقي غير قابل للاستعمال في ظروف عادية فيتمكن المالك من طلب نزع الملكية التام إلى الإدارة النازعة في مهلة 15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- فيما يخص قطع الراضي غير المبنية التي تصبح أقل من ربع مساحتها بعد التجزئة، و إذا تقلصت مساحة الأرضية إلى أقل من العشر يمكن أيضاً طلب نزع الملكية التام⁽¹⁾.

إلا أن ما جاءت به هذه المادة غير كاف لتغطية كافة الحالات التي قد تؤدي إلى طلب النزع التام و عليه كان من الأحسن ترك الأمر لقاضي الموضوع صاحب السلطة التقديرية من أجل الحكم بوجود النزع التام أم لا.

(1) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 238

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ثانيا: طلب الاسترجاع

نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 91 / 11، و ذلك بقولها: >> إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق<<.

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

الحالة الأولى: عدم احترام الإدارة للمواعيد المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العامة من أجل إتمام عملية نزع الملكية⁽¹⁾.

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

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

الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة

تتنص المادة 12 من القانون رقم 91 / 11 على أنه: >> يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني

(1) أنظر المادة 10 الفقرة الثانية من القانون رقم 11/91

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و ذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية و لا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر
شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته <<.

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

المبحث الثاني: الضمانات القضائية

إذا كان حق الملكية الخاصة للأفراد يتمتع بحماية قانونية، فإنه بالمقابل من واجب
الدولة العمل على تحقيق المنفعة العمومية، و تضطر في بعض الحالات إلى استعمال
السلطة العامة و تقوم بنزع الملكية الخاصة للأفراد متذرة بتحقيق هذه المنفعة، و قد
تحيد الإدارة عن إتباع الإجراءات القانونية المحددة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة
العمومية، و انطلاقا من هذه المعادلة المتناقضة (الحماية الدستورية للملكية الخاصة، و
المبرر القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية)، و لا بد أن تحقق المساواة بين الجميع
للجوء إلى القضاء دون تمييز أو تفضيل لأحد عن آخر⁽¹⁾، يبرر دور القاضي الإداري
للفصل في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية.

المطلب الأول: الطعن في الإجراءات الإدارية

نكون بصدد عيب الإجراءات المبطل للقرارات الإدارية كلما خالفت الإدارة أو تجاهلت
إحدى القواعد المنظمة لإجراءات إعداد القرارات الإدارية، و التي تهدف إلى تنوير السلطة

(1) طاهري حسين، التنظيم القضائي الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2008، ص 8.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المختصة، و نجدها في بعض الحالات بمثابة الضامن لاحترام أكثر لحقوق و مصالح الأشخاص الخاضعين للإدارة⁽¹⁾.

و لقد حدد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اختصاص المحاكم الإدارية و مجلس الدولة بالفصل في المنازعات الإدارية⁽²⁾، حيث تختص المحاكم الإدارية بأحكام قابلة للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية و إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، و يتحدد اختصاصها الإقليمي بالمادة **803 إلى 805** من نفس القانون.

و لما كانت القرارات الخاصة بنزع الملكية قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار قابلة للتنازل و قرار نزع الملكية تكون كلها قابلة للطعن فيها أمام القضاء الإداري.

فحسب هذا القانون ترفع الدعاوى و الطعون و التظلمات أمام المحاكم الإدارية و مجلس الدولة.

الفرع الأول: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يتوزع الاختصاص في الطعون في القرارات المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية على المحاكم الإدارية و مجلس الدولة، حسب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية **09/08**، فقد أحالت المادة **1/2 من القانون العضوي 02/98** : >> في انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تبقى الغرفة الإدارية بالمجالس القضائية و كذا الغرفة الإدارية الجهوية مختصة بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية>>.

و بالتالي يرجع الاختصاص على الغرف الإدارية إذا كان قرار إعلان المنفعة العمومية صادرا عن الوالي، أما إذا كان القرار صادرا عن جهة إدارية مركزية و المتمثلة

(1) لحسن بن شيخ آث ملويا، يروس في المنازعات الإدارية وسائل المشروعية، دار هومة، ط3، الجزائر، 2007، ص 146.

(2) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في قرار وزاري مشترك أو مرسوم تنفيذي⁽¹⁾، فيرجع الاختصاص القضائي على مجلس الدولة، و تحدد المادة 13 من القانون رقم 11/91 شروطا لقبول الطعن بنصها التالي: >> يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، و لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره<<.

و عليه، لا تقبل الدعوى القضائية الإدارية إلا إذا توافرت في المدعي الصفة و المصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون⁽²⁾.

يمكن أن نشير إلى أن التظلم الإداري المسبق غير لازم في منازعات نزع الملكية، و لم يعد إجباريا إلا بموجب قوانين خاصة بموجب قانون 32/90، و أصبح جوازا و اختياريا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08⁽³⁾.

من خلال المادة 3/13 من القانون رقم 11/91 أن أهم أثر يترتب على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو إيقاف تنفيذه، و هذا يخالف القواعد العامة التي يتمتع فيها القرار بقوة تنفيذية ذاتية، و في حالة قبول الطعن يلغى القرار المطعون فيه و يصبح كان لم يكن، فهذا يجب إعادة تحقيق جديد.

أما إذا كان العيب يشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية في حد ذاته لتخلف مثلا أحد البيانات الجوهرية أو صدوره من جهة غير مختصة...إلخ، فهذا يعاد إصدار قرار جديد يمكن أن يستند الجهة المختصة على التحقيق المسبق ما دام لم تتغير الظروف القانونية و الواقعية التي تم في ظلها التحقيق⁽⁴⁾.

(1) المادة 65 من قانون المالية 2005.

(2) أنظر المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08.

(3) محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر. 2009، ص 173.

(4) ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
و برفض الطعن يصبح قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارا مشروعاً و يعتبر سنداً
صحيحاً لمواصلة باقي الإجراءات القانونية اللاحقة.

الفرع الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل

خلافاً لقرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يكون بقرار ولائي أو قرار وزاري أو وزاري
مشترك أو مرسوم تنفيذي من المرسوم رقم 186/93 مهما كانت الأملاك موجودة على
إقليم ولاية واحدة أو أكثر، و بالتالي فإن الجهة المختصة بالفصل في الطعن بالإلغاء ضد
قرار قابلية التنازل هي المحاكم الإدارية، و الغرف الجهوية بالنسبة للولايات التي لم
تنصب فيها هذه المحاكم و يتكون الطعن في قرار قابلية التنازل من شقين:

- يكون الطعن في الإجراءات التمهيدية (إجراءات التحقيق الجزئي، و إجراءات تقييم
أملاك الدولة) و يكون كذلك الطعن في القرار في حد ذاته و في هذه الحالة يكون
الطعن بالإلغاء لتجاوز السلطة.
- الطعن بالتعويض و يدخل في نطاق دعاوى القضاء الكامل.

و بما أن قرار قابلية التنازل عن الأملاك هو قرار إداري ماس بحقوق الأفراد لذلك
اشتراط المشرع تبليغه للمعنيين به وفقاً للإجراءات القانونية، و عليه فهو قابل للطعن فيه
بالإلغاء وفقاً للشروط المتعلقة بالطاعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

و بما أن قرار قابلية التنازل فردي، و ليس قراراً تنظيمياً على غرار قرار التصريح
بالمنفعة العمومية، فإن الطعن فيه يكون فردياً من طرف المعنيين المذكورين في القائمة
فقط التي يتضمنها القرار.

إلا أن مجلس الدولة الفرنسي أجاز للملاك غير المحددين في قرار قابلية التنازل
الطعن فيه إذا كان بحوزتهم سند يبرر حقوقهم.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
أما فيما يخص المواعيد فقد حددتها المادة 26 من القانون 11/91 و المادة 39 من
المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فهي شهر من بداية التبليغ و تترتب عليه الآثار التالية:

- لا يؤدي الطعن في قرار قابلية التنازل إلى وقف تنفيذه بل يبقى ساريا تطبيقا لقاعدة
أن القرارات الإدارية تقوم على قرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس، غير أنه يمكن
للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري
إذا كان طلبه متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع⁽¹⁾.
- أما بالنسبة لإلغاء قرار قابلية التنازل، فإنه لا يؤثر على قرار التصريح بالمنفعة
العمومية.

الفرع الثاني: الطعن في قرار نزع الملكية

يتميز قرار نزع الملكية بوحدة الإصدار(الوالي)، و لذلك يكون الطعن فيه أمام
المحاكم الإدارية و الغرف الجهوية بالنسبة للولايات التي لم تنصب فيها هذه المحاكم.
و تنطبق على قرار نزع الملكية نفس الشروط السابقة المادة 13 من قانون الإجراءات
المدنية و الإدارية 09/08.

غير أن التساؤل المطروح هو سكوت المشرع الجزائري عن عدم ذكر أصحاب الحقوق
العينية العقارية، على عكس المشرع الفرنسي الذي وسع من قائمة الأشخاص الذين يحق
لهم الطعن بالنقض في أمر نزع الملكية⁽²⁾.

أما فيما يخص المواعيد بالنسبة لقرار نزع الملكية فهو لا يخضع لأي ميعاد خاص،
حيث يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من ق.إ.م.إ رقم 09/08
أي 4 أشهر من تاريخ التبليغ.

(1) المادة 833 و 834 من ق.إ.م.إ رقم 09/08.

(2) إصدار قرار نزع الملكية من اختصاص القضاء الفرنسي.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

و يترتب على الطعن في قرار نزع الملكية الآثار التالية:

- لا يؤدي الطعن في قرار نزع الملكية إلى وقف تنفيذه بل يبقى ساريا تطبيقا لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على سلامتها إلى غاية إثبات العكس، و يمكن للإدارة الاستيلاء على العقار متى كانت قد دفعت التعويض.
- و يترتب كذلك آثارا سلبية إذا كان القرار معيبا بالنسبة للمنزوعة ملكيته، و يمكنه اللجوء إلى الإجراءات الاستعجالية لطلب وقف تنفيذ هذا القرار.
- في حالة رفض الطعن يصبح القرار نهائيا رغم الطعن فيه بالاستئناف، أما في حالة قبول الطعن بإلغاء القرار الإداري لنزع الملكية، و لا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلاءها.
- أما بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الاستراتيجي و التي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الملاك و الحقوق العينية العقارية، يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 186/93: >> في حالة تقديم الطعون أمام العدالة من طرف المنزوع ملكيتهم في مجال التعويض، فهذا لا يمكن أن يشكل عائقا لنقل الملكية لفائدة الدولة...<<(1).

المطلب الثاني: منازعات التعويض

من بين الضمانات التي جاءت بها القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منحها للمنزوع ملكيتهم الحق في الالتجاء إلى القضاء بغرض المنازعة في تقدير التعويض في حالة عدم الرضا بالتقدير الذي توصلت إليه مديرية أملاك الدولة، و يلعب القاضي المختص في هذه المنازعة دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع، و

(1) تعديل المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 202/08 في المادة 02 منه.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
يمكنه من تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما يضمن موضوعية
هذا التقدير، بحيث يراعي في هذه العملية اعتبارين هاميين هما حق المالك و تحقيق النفع
العام.

و بذلك يباشر القاضي مهامه بإتباع طرق و إجراءات معينة و محددة قانونا للوصول
إلى تقدير التعويض العادل و المنصف.

الفرع الأول: إجراءات التقاضي

في الوقت الذي يقوم فيه نازع الملكية بتبليغ عرضه يطلب من المالكين الإفصاح عن
مبلغ التعويض الذي يرغبون فيه خلال مدة **15 يوما** من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل
الذي يتضمن في بياناته مبلغ التعويض، فإذا لم يجب المالك خلال المدة المنصوص
عليها في المادة **3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93** و قبل عرض الإدارة، تصبح
العروض نهائية و يقع اتفاق ودي.

و في حالة ما إذا تعذر الوصول إلى اتفاق ودي بين نازع الملكية و المعنيين
بإجراءات نزع الملكية و رفض العرض فطريق الطعن مفتوحة أمامهم خلال مدة شهر من
تاريخ التبليغ.

و لذلك أحال المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض إلى القضاء الإداري سواء في
ظل الأمر رقم **48/76** أو القانون رقم **11/91**⁽²⁾، بحيث تعتبر دعوى التعويض من
أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، و تهدف إلى
المطالبة بالتعويض و جبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية و القانونية⁽³⁾، و لقبول
الدعوى يجب أن ترفع من الأطراف الذين لهم الصفة و المصلحة (المادة **13 من ق.إ.م.إ**)

(1) المادة 16 >> تحدد التعويضات من قبل الغرفة الإدارية...<<.

(2) المادة 24 >> يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها... مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك و قاعدة
حسابه.<<.

(3) محمد الصغير بعللي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم، الجزائر، 2005، ص 95.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
رقم 09/08 أمام القاضي الإداري في حدود الآجال التي حددها القانون رقم 11/91⁽¹⁾،
كما يشترط في قبول دعوى التعويض وجوب تقديم القرار الإداري المطعون فيه.

و تخضع إجراءات التحقيق في الطعن في مقترح التعويض و الحكم فيه أمام الجهة
الإدارية المختصة، و أهم إجراء يستعين به القاضي في مجال تحديد مبلغ التعويض هو
الخبرة حسب ما نصت عليه المادة 858 من ق.إ.م.إ.:>> تطبق الأحكام المتعلقة بالخبرة
المنصوص عليها في المواد من 125 إلى 145 من هذا القانون أمام المحاكم
الإدارية<<، بعد انتهاء الخبر من إنجاز المهام المسندة إليه يعد تقريراً يدون فيه جميع
الأعمال و الإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته و يضمه كل التوضيحات الضرورية
التي تفيد القاضي و تسهل له عملية الفصل في القضية، و حسب المادة 144 من
ق.إ.م.إ. يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، غير أنه غير ملزم برأي
الخبير، كما يجب عليه تسبب إلغاء الخبرة، كما يمكن للخصم رد الخبير الذي عينته
المحكمة من تلقاء نفسها، و يمكن للقاضي أن يلجأ إلى إجراء محاولة الصلح بين
الطرفين (المواد من 970 إلى 974 من ق.إ.م.إ. رقم 09/08)>> يحيل القاضي المقرر
وجوباً ملف القضية مرفقاً بالتقرير و الوثائق الملحقة به إلى محافظ الدولة لتقديم تقريره
المكتوب في أجل شهر واحد من تاريخ استلامه الملف.

يجب على محافظ الدولة إعادة الملف و الوثائق المرفقة به إلى القاضي المقرر بوجوب
انقضاء الأجل المذكور) المادة 897 من ق.إ.م.إ. رقم 09/08.

كما أن الحكم لا يكون إلا كتابياً بعد تقديم النيابة العامة (محافظ الدولة) تقريرها كتابة⁽²⁾
(المادة 846 من ق.إ.م.إ.) .

الفرع الثاني: دفع التعويض

(1) المادة 13 من القانون 11/91 المحدد بشهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل .

(2) محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 130.

الفصل الثاني_____ الضمانات الإجرائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
بعد التوصل إلى تقرير التعويض المستحق عن نزع ملكية العقار أو الحق العيني من
أجل المنفعة العمومية سواء بالتراضي أو عن طريق القضاء الإداري، يتم الانتقال إلى
مرحلة دفع التعويض لمستحقيه، و يجب أن يتم هذا الدفع قبل أن تضع الإدارة يدها على
الأملك المراد نزعها، و هذا ما كرسته أحكام القوانين المنظمة لنزع الملكية، و التي
حددت بعض إجراءات دفع التعويض خاصة وقت دفعه و إيداعه.

إلا أنه في نفس الوقت لم يحدد الجهة الملزمة بدفع هذا التعويض، و لقد استقر قضاء
مجلس الدولة و من قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن دفع التعويض يقع على
الجهة المستفيدة من نزع الملكية.

و الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة إلى المعني، و حسب المادة 27
من القانون رقم 11/91 قد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزانة
الولاية و هي الحالة التي لا تتحدد فيها ملكية العقارات المنزوعة.

يعتبر موضوع نزع الملكية من الموضوعات العامة التي تطرح اليوم بكثرة على القضاء لما خول للإدارة حق الاستيلاء على ملكيات الأفراد المحمية دستوريا و قانونيا و هذا من أجل المنفعة العمومية.

غير أنه الواقع من الصعب على الإدارة القيام بهذا الإجراء لما يحمله من تعقيدات، لذلك منح المشرع الجزائري للمنزوعة ملكيتهم مجموعة من الضمانات لحماية حقوقهم لمواجهة الجهة نازعة الملكية، و تنقسم هذه الضمانات إلى ضمانات موضوعية و إجرائية و أخرى قضائية، و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على حرص المشرع على حماية أملاك أصحاب الحقوق العينية العقارية و على ضرورة تعويضهم تعويضا عادلا و منصفا.

و عن النتائج المتوصل إليها في هذا الموضوع هي:

- إن الإدارة عندما تقوم بعملية التقييم تقوم بها بطريقة سرية و هذا ما لم ينظمه القانون، إذ أنها تتبع في ذلك تعليمات إدارية فقط، الأمر الذي صعب على المالك الاطلاع عليها.
- عدم رضا أصحاب الحقوق بقيمة التعويض، إذ تجد أن القانون لم يحدد الشروط التي تضبط هذا التعويض.
- رغم التعويض المسبق على نقل الملكية إلا أنه لا يوفر الحماية القانونية للملاك و المنصوص عليها في الدستور.
- عدم اقتناع أصحاب الحقوق بأهمية عملية نزع الملكية من حيث المنفعة العمومية، و هذا راجع لغموض مفهوم المنفعة العمومية و صعوبة تحديدها.

لذلك يمكن القول أن موضوع نزع الملكية و خاصة الجانب الإجرائي منه يحتاج إلى دراسة جادة و واقعية تكشف لنا العديد من الحقائق و بناءا عليها يمكن صياغة

نصوص قانونية بعيدة عن كل نقص و غموض على أن تكون هذه الأخيرة مستوحاة من الواقع الاجتماعي و السياسي و الاقتصادي.

شكر و عرفان

حمداً و شكراً أولاً للذي يعطيني فلا يبخل، و يمنح دون أن يسأل إلى رب الكون المبجل نشكركه و نحمده كثيراً مباركاً فيه في أن وفقنا في هذا الإنجاز.

أتوجه بخالص شكري و تمنياتي إلى الأستاذة المحترمة دنش لبنى، التي كانت لي خير المرشد إلى الطريق الأمثل و المنهج الأقوم لكتابة هذا البحث و أشكرها على نصائحها و دعمها كما أتوجه بالشكر و التقدير إلى جميع من دعمني بكل جدية و إخلاص وفقنا الله و إياكم إلى ما فيه الخير و الصلاح خدمة للعلم و الوطن.

الفصل الأول: الماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

- 10 المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 10 المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- 10 الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية
- 13 الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية
- 14 المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها
- 15 الفرع الأول: تمييز نزع الملكية عن التأميم
- 16 الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت
- 17 الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن المصادرة
- 18 المطلب الثالث: خصائص نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية
- 19 الفرع الأول: طريقة استثنائية
- 20 الفرع الثاني: الطريقة الجبرية
- 21 الفرع الثالث: القصد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العمومية
- 22 المطلب الرابع: المقصود بالمنفعة العمومية
- 23 الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية
- 25 الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

- 26 المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية
- 27 المطلب الأول: الجهة المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 28 الفرع الأول: الجهة الإدارية التي تملك سلطة نزع الملكية
- 30 الفرع الثاني: الهيئة المستفيدة
- 31 الفرع الثالث: رقابة القضاء على نزع الملكية
- 32 المطلب الثاني: الهدف من نزع الملكية
- 33 الفرع الأول: حرية الإدارة في اختيار العقار المناسب
- 34 الفرع الثاني: حرية اختيار المساحة
- 36 المطلب الثالث: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 38 الفرع الأول: العقارات
- 40 الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
- 42 المطلب الرابع: التعويض عن نزع الملكية
- 44 الفرع الأول: الضرر المادي
- 45 الفرع الثاني: الضرر المباشر
- 45 الفرع الثالث: الضرر المحقق

49	المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية و غير العادية
50	المطلب الأول: الضمانات الإدارية العادية
50	الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية
60	الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل
69	الفرع الثالث: قرار نزع الملكية
73	المطلب الثاني: الضمانات الإدارية غير العادية
74	الفرع الأول: الإجراءات الاستعجالية
75	الفرع الثاني: الإجراءات العارضة
77	الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة
77	المبحث الثاني: الضمانات القضائية
78	المطلب الأول: الطعن في الإجراءات الإدارية
78	الفرع الأول: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
80	الفرع الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل
81	الفرع الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية
83	المطلب الثاني: منازعات التعويض
83	الفرع الأول: إجراءات التقاضي
85	الفرع الثاني: دفع التعويض
89	خاتمة
91	ملحق رقم 1
93	ملحق رقم 2
95	ملحق رقم 3
97	ملحق رقم 4
100	ملحق رقم 5
102	ملحق رقم 6
105	ملحق رقم 7

108

قائمة المراجع

114

الفهرس

أ/ القوانين

- 1- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم 21، الصادرة في 1991/05/08.
- 2- القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 3- القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
- 4- الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/25 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- 5- القانون المدني.

ب- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، الجريدة الرسمية، عدد 51.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 2005/07/10 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93.
- 3- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.

ج- الكتب

1. إبراهيم عبد العزيز شيخا، الأموال العامة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2006.
2. أحمد فراج حسين، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999.
3. أحمد فراج حسين، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دار المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009، 2010.

4. امر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر.
5. حسين عثمان محمد، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2004.
6. زكريا المصري، أسس الإدارة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
7. زكريا المصري، أسس الإدارة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
8. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة ، 2007.
9. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
10. طاهري حسين، القانون الإداري و المؤسسات الإدارية، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007.
11. عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، القاهرة، 1992.
12. عبد الغني بسيوني عبد الله، النظرية العامة في القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2003.
13. العربي محمد مباد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، الرباط، 2009.
14. علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى، الجزء الثاني، الجزائر، 2010.
15. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر- العقار - دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009.
16. عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.

17. عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009.
18. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
19. فاضلي إدريس، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، 2010.
20. الكاتب بيروود، قانون نزع الملكية، رقم واحد، باريس، 1969.
21. لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية- وسائل المشروعية- دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2007.
22. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري (نزع الملكية للمنفعة العامة)، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية، 1992.
23. ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2008.
24. مازن ليليو راضي، القانون الإداري، دار هومة، الجزء الثاني، الجزائر، 2010.
25. مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008.
26. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم، الجزائر، 2005.
27. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2009.
28. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
29. محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، 2009.
30. محمد عاطف البناء، مبادئ القانون الإداري في الأموال العامة و الوظيفة، دار المطبوعات الجامعية الجزائر، 1983.

31. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة: (دراسة تأصيلية مقارنة) ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.
32. محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأملاك العامة في القانون الجزائري، 1983.
33. محمد فواد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1975.
34. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة الداودي، دمشق، 1979-1980.
35. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
36. مليكة الصروخ، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة السابعة، 2010.
37. نزيه محمد الصادق المهدي، الملكية في النظام الاشتراكي، دار الفكر العربي، مصر.

الرسائل

- 1- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2006.
- 2- ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر - بسكرة - سنة 2004.
- 3- محمد زغداوي، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998.

المجلات

- 1-مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 02، 1994، الجزائر.
- 2-مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر - بسكرة- العدد السادس، افريل، 2009.

يعتبر حق الملكية من أبرز الحقوق الفردية التي تحظى بحماية قانونية و بتقدير خاص سواء كان ذلك في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه و التي جاء فيها:

1/ لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

2/ لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً أو في دساتير العالم و نخص بالذكر الدساتير

الجزائرية، إذ تضمن دستور 1989 في المادة 49 منه ما يلي:

<< الملكية الخاصة مضمونة >>، و كذلك ما جاء في المادة 52 من التعديل الدستوري

.1996.

و باعتبار أن حق الملكية هو أوسع الحقوق و أكثرها أهمية بل و أقدها على

الإطلاق، نجد أن الدول تسعى إلى صيانتها و الحفاظ عليها.

غير أنه يحدث في الكثير من الأحيان قد تكون الإدارة في حاجة ماسة إلى عقارات مملوكة للأفراد، و لا سبيل لها للحصول عليها سوى أن تعمل أحد امتيازات السلطة العامة كإحدى الآليات الضرورية لسير المرفق العام و المشروعات ذات النفع العام و هو ما يعبر عنه بامتياز نزع الملكية لتحقيق المنفعة العمومية.

و لعل لجوء الإدارة إلى مثل هذا الأمر يكون بعد محاولات جاءت منها للحصول عليها اختياريا من مالكيها و عندما يستعصي عليها الحصول على الملكية الفردية بالطرق الودية فإن القانون يتدخل ليسمح للإدارة أن تلجأ إلى الأسلوب الجبري استنادا إلى فكرة المصلحة العامة.

و مما تقدم يظهر أن نزع الملكية يعتبر من بين الموضوعات التي يزخر بها القانون الإداري و بالأخص المنازعات الإدارية و لكونها أيضا من الموضوعات التي تحظى باهتمام الباحثين و الدراسات القانونية لها، لذا وجب علينا إثراء هذا الموضوع و إعطاء

أكثر التوضيحات بشأنه ليتسنى للفرد معرفة ماله من حقوق و ما عليه من التزامات، لذا كان لزاما على المشرع أن يصدر نصوص قانونية تنظم عملية نزع الملكية و تحقق المرونة اللازمة لعمل الإدارة و الحماية الواجبة لحقوق الأفراد حيث ألغى المشرع الأمر **48/76 المؤرخ في 1976/05/25** الذي كان ينظم هذا الإجراء في ظل دستور **1976** و أعاد تنظيمه في قانون رقم **11/91** المؤرخ في **1991/04/27** أضيف إلى صدور مرسوم تنفيذي رقم **186/93** المؤرخ في **1993/07/27** الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم **11/91**.

و ترجع أهمية الموضوع إلى اعتبارين أساسيين أحدهما قانوني و الآخر واقعي.

فلا اعتبار القانوني: يكمن في أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة مستقرة رددتها معظم الدساتير، حيث أن الدستور الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير **1996** الذي ينص و يؤكد أن الملكية الخاصة محمية قانونا و على ذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناءا تمارسه الإدارة و تنقيد في ممارستها له بما تنقيد عند ممارسة السلطات الاستثنائية من البحث في سلطة الإدارة التقديرية و ما قد ينشأ من انحراف لهذه السلطة.

أما الاعتبار الواقعي: يتمثل في أن نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم و قد لا يعينهم في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزع للمصلحة العامة، كذلك إذا ما تم نزع عقاراتهم فعلا يشكون في عدالة التعويض و هذا هو الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي، غير أن هناك شقا هاما لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه و هو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم و الإصلاح الاجتماعي و الاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه.

و هكذا يتبين لنا أهمية الموضوع و خطورته و كيف أنه يتعلق بالمصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

و نتيجة لأهمية هذا الموضوع، فإن الدواعي و الاعتبارات التي أملت علينا اختياره تعود أساسا إلى:

- أهمية الموضوع في الحياة العملية، و التزايد الملحوظ في حجم هذه الأنواع من القضايا المسجلة أمام الجهات القضائية.
- التطور الذي عرفه قانون نزع الملكية، و الخطورة الإيجابية التي تحققت بموجب دستور **1689/02/23** الذي كرس مبدأ دولة القانون.
- إثراء الموضوع وإعطاء أكثر التوضيحات بشأنه ليتسنى للفرد معرفة ما له من حقوق و ما عليه من التزامات.

أما عن المنهج المتبع في هذا البحث هو المنهج التحليلي الملائم لطبيعة الموضوع و ذلك لمعالجة النصوص القانونية و إعطاء مختلف التفسيرات لها.

و في الأخير إن الباحث الذي يتصدى لدراسة هذا الموضوع يجد نفسه أمام إشكالية و يجب إيجاد حلا لها و عليه يمكن طرحها كما يلي:

ما هي الضمانات القانونية التي حددها المشرع الجزائري لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بما يحافظ على حقوق الأفراد؟

و هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال الخطة التالية:

خطة البحث

الفصل الأول: ماهية و الضمانات الموضوعية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الفرع الأول: التعريف الفقهي لنزع الملكية

الفرع الثاني: التعريف القانوني لنزع الملكية

المطلب الثاني: تمييز نزع الملكية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها

الفرع الأول: تمييز نزع الملكية عن التأميم

الفرع الثاني: تمييز نزع الملكية عن الاستيلاء المؤقت

الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية عن المصادرة

المطلب الثالث: خصائص نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

الفرع الأول: طريقة استثنائية

الفرع الثاني: الطريقة الجبرية

الفرع الثالث: القصد من نزع الملكية تحقيق المنفعة العمومية

المطلب الرابع: المقصود بالمنفعة العمومية

خطة البحث

الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية

المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الأول: الجهة المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الفرع الأول: الجهة الإدارية التي تملك سلطة نزع الملكية

الفرع الثاني: الهيئة المستفيدة

الفرع الثالث: رقابة القضاء على نزع الملكية

المطلب الثاني: الهدف من نزع الملكية

الفرع الأول: حرية الإدارة في اختيار العقار المناسب

الفرع الثاني: حرية اختيار المساحة

المطلب الثالث: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الفرع الأول: العقارات

الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

المطلب الرابع: التعويض عن نزع الملكية

خطة البحث

الفرع الأول: الضرر المادي

الفرع الثاني: الضرر المباشر

الفرع الثالث: الضرر المحقق

الفصل الثاني: الضمانات الإجرائية و القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: الضمانات الإدارية العادية و غير العادية

المطلب الأول: الضمانات الإدارية العادية

الفرع الأول: التصريح بالمنفعة العمومية

الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل

الفرع الثالث: قرار نزع الملكية

المطلب الثاني: الضمانات الإدارية غير العادية

الفرع الأول: الإجراءات الاستعجالية

الفرع الثاني: الإجراءات المعارضة

الفرع الثالث: الإجراءات الخاصة

المبحث الثاني: الضمانات القضائية

المطلب الأول: الطعن في الإجراءات الإدارية

الفرع الأول: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

خطة البحث

الفرع الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل

الفرع الثالث: الطعن في قرار نزع الملكية

المطلب الثاني: منازعات التعويض

الفرع الأول: إجراءات التقاضي

الفرع الثاني: دفع التعويض

خاتمة