

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم الحقوق



## حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

حوحو رمزي

إعداد الطالب:

الوافي كمال

السنة الجامعية: 2014/2013

## نتيجه

نشكر الخالق سبحانه و تعالى الذي أعانني على إتمام هذا العمل، كما لا يسعني إلا أن أتوجه بعبارات الشكر والعرفان، إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا البحث المتواضع، وخصوصا مؤطري القدير الأستاذ حوحو رمزي الذي صبر معي. فأقدر فيه توجيهاته ونصائحه القيمة، كما لا أنسى كل الأساتذة الذين ساهموا بشكل كبير في تأطينا خلال السنة الجامعية، فنأمل أن نكون في المستوى المطلوب، كما لا تفوتني الفرصة أن أشكر كل زملاء الدفعة، والشكر المسبق لأعضاء لجنة المناقشة الذين أتشرف بمناقشتهم مذكرتي، ووفقنا الله جميعنا في بعث هذا التخصص مزيدا من النجاحات.

# إهداء

إلى والدي و روعيتي الطاهرة ، ربي  
الله .



## مقدمة:

من المسلم به أن حق الملكية من أقدس الحقوق التي يتمتع بها الإنسان، فلا يخفى على أحد أنه من أقوى الحقوق التي يتذرع بها الشخص، ناهيك عما تضمنته الشرائع السماوية و كذا الأنظمة القانونية الوضعية.

هذا الحق الذي يفسر جوهر حقيقة الإنسان في إشباع غريزته المتمحورة أساسا حول حب الملكية.

وحق الملكية يزداد أهميته كلما كان محله ذا قيمة و اعتبار، خاصة و إن كان ينصب على عقار، فالملكية العقارية تعتبر من ضمن الأموال ذات القيمة التي تشكل مصدر مهم للثروة. كما يتحصن هذا الحق من جميع أشكال الاعتداء الصادرة من الأفراد أو الإدارة بموجب الحماية القانونية و القضائية التي تخول للمالك الحق في رد الاعتداء، لذا فقد أولى التشريع الجزائري على غرار مختلف التشريعات الأخرى أهمية قصوى لحماية الملكية العقارية و ذلك بوضع منظومة قانونية الغرض منها ضبط حق الملكية العقارية ، تنظيمعاملات المتعلقة به ، و العمل على استقرار هذه الأخيرة من خلال وضع الحلول المنظمة للنزاعات المثارة بشأنها و المنبثقة عنها.

فنقصد بالحق لغة الصواب، العدل، اليقين، أي الثابت الذي لا شك فيه<sup>1</sup> و الغالب أن المعنى اللغوي للحق ينصرف إلى المناب أو الحصة أو النصيب<sup>2</sup> أما اصطلاحا كما يردد أغلب الكتاب مقولة أن "الحق مزية أو سلطة أو قدرة أو مصلحة يحميها القانون"<sup>3</sup> و بالرغم من استقرار الغالبية العظمى من الفقهاء و التشريعات على وجود فكرة الحق ن إلا أن هناك خلاف بشكل واسع النطاق في تعريف الحق ، وربما يعود السبب في ذلك إلى صعوبة وضع تعريف معين لظاهرة قانونية معينة لا سيما إذا تمتعت بوصف التجريد الذي يجعلها تنطبق

<sup>1</sup> جبران مسعود، رائد الطلاب، دار العلم للملايين، بيروت لبنان ، طبعة التاسعة، 1989، ص373.

<sup>2</sup> د. عجة الجبالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، الجزء الثاني، برتي للنشر، الجزائر، 2009، ص10.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص11.



على حالات فردية لا تقع تحت الحصر، فيصعب بذلك إيجاد تعريف جامع مانع لهذه الظاهرة.

كما قد يعود السبب إلى كثرة الحقوق و تنوعها مع تميز كل منها بخصائص عن خصائص غيره، كذلك لكون التعريف عمل فقهي يمكن أن يتأثر باتجاهات معينة للفقهاء صاحب التعريف، لكن صعوبة تعريف شيء معين أو ظاهرة لا يؤدي إلى إنكارها، حيث يمكن توافر تعريفات فيكون منها الصائب و غير ذلك<sup>1</sup>.

كما عرفه الدكتور محمد الصغير بعلي "الحق سلطة يقررها القانون لشخص معين يستطيع بمقتضاها القيام بأعمال وتصرفات معينة تحقيقا لمصلحة مشروعة."<sup>2</sup>

و في هذا الشأن نجد أن الدستور الجزائري قد اعترف بالحق وخصص له الفصل الرابع منه في المواد من 29 إلى 59 ومن خلال هذه المواد نلاحظ أن المؤسس لم يعرف الحق بوجه عام بل اكتفى بتعداد الحقوق التي يتمتع بها المواطن، كما احتوى القانون المدني على نصوص عديدة بشأن الحق، تعرضت أساسا لأنواع الحقوق.

أما حق الملكية فقها نقصد به " بأنه حق الاستئثار باستعمال الشيء و استغلاله و التصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون"<sup>3</sup> ويعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقا ذلك انه يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف في هذا الشيء و ذلك في حدود القانون<sup>4</sup>.

و قانونا و بالرغم من أن التعريفات تعد أصلا من عمل الفقه إلا أن المشرع الجزائري تدخل و عرف حق الملكية في المادة 674 من القانون المدني بقوله "الملكية هي حق التمتع و

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص14.

إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2005، ص 208.

<sup>2</sup> د،محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون و نظرية الحق، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة الجزائر، 2006، ص 98~99.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " حق الملكية"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، ص493.

<sup>4</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص392.



التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة". و يقابل هذه المادة في القانون المدني المصري المادة 802 و التي جاء فيها ما يلي " لملك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله و استغلاله و التصرف فيه".<sup>1</sup>

ما يلاحظ على النصين السابقين هو أن المشرع الجزائري لم يتطرق في تعريفه بحق الملكية لعنصر الاستغلال، و هذا خلاف المشرع المصري الذي أشار إلى جميع عناصر حق الملكية بما فيها حق الاستغلال.

و يتميز حق الملكية بأنه حق جامع مانع، جامع لأنه يجمع للمالك جميع السلطات التي يمكن الحصول عليها من الشيء، أي أنه للمالك حق استعمال و استغلال الشيء و التصرف فيه على النحو الذي يريده و لا يحد من سلطته إلا قيد يفرضه القانون أو تشترطه الإدارة.

أما عن كونه مانع، أي لا يجوز لأحد أن يشارك المالك في ملكيته لأن هذا الحق مقصور عليه وحده دون غيره.<sup>2</sup>

كذلك من خصائص حق الملكية بأنه دائم وهنا لدوام الحق معنيين، الأول حق الملكية يدوم بدوام محله، فحق الملكية ليس له مدة محدودة فهو يبقى ما بقي الشيء، و يظل حق الملكية قائماً حتى لو انتقلت الملكية إلى شخص آخر إذ يتغير سوى شخص المالك، لكن إذا ما هلك الشيء انتهى معه حق الملكية.

و المعنى الثاني، حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، أي أن حق الملكية لا يزول إذا لم يستعمله صاحبه و يختص حق الملكية بهذه الخاصة دون الحقوق الأخرى، فالحقوق الشخصية تنقضي بالتقادم المسقط و تنقضي بانقضائها التأمينات العينية المقدمة كضمان للدين. هذا مع مراعاة الاستثناءات الواردة على حق الاستعمال وحق الانتفاع و حق الحكر في حالة عدم استعمال المالك لهذه الحقوق، يضاف إلى هذا إذا كان حق الملكية لا يسقط بالتقادم فهذا لا يعني أنه لا يمكن اكتسابه بالتقادم المكسب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص492.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 529 إلى ص533.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 534 إلى ص544.



أيضا حق الملكية مقيد بوظيفة اجتماعية فلما كانت الملكية سابقا تعتبر حقا مطلقا يخول للمالك حرية مطلقة في أن يباشر حقه من دون أن يترتب على عدم مباشرته لحقه أثر، إلا أن هذه النظرية تغيرت مع مرور الوقت و أصبح للملكية وظيفة اجتماعية.<sup>1</sup> و قد بادرت التشريعات الحديثة على وضع الكثير من القيود على حق الملكية سواء للمصلحة العامة أو حماية لبعض المصالح الخاصة التي تراها جديرة بالرعاية.<sup>2</sup>

وبصدد تعريف حق الملكية العقارية يقتضي بنا التطرق إلى مفهوم العقار الذي عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."<sup>3</sup> وعليه فقد عرف ذات المشرع حق الملكية العقارية بوصفها خاصة في المادة 27 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العقارية العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها."<sup>4</sup>

غير أن بتطور دور الدولة الحديثة من الحارسة إلى الدولة المتدخلة، الأمر الذي زاد من اتساع نطاق وظيفتها ، بسبب تدخلها في مختلف الأنشطة لكفالة تحقيق أغراض المجتمع و من أجل تجسيد المصلحة العامة، فإذا لم تتناسب أملاكها العامة المشاريع المزمع إنجازها ، أو عجزها عن الحصول على الأرض وفق القانون الخاص ( الشراء، التبادل، التبرع ) طبقا لأحكام القانون المدني شرط عدم تنافي ذلك مع المصلحة و النظام العامين، تلجأ الدولة إلى قواعد القانون العام باستعمال طرق جبرية للحصول على عقارات تتمثل في إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي كرسته المادة 20 من الدستور الجزائري التي نصت

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000، ص15.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها و مصادرها، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2001، ص27.

<sup>3</sup> الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة في 30 سبتمبر 1975، العدد 78.

<sup>4</sup> القانون 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الصادرة في 18 نوفمبر 1990، العدد 40.



على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عنه تعويض قبلي عادل و منصف."

بالرغم من تكريس المشرع حماية الملكية الخاصة في نص المادة 52 من ذات الدستور "الملكية الخاصة مضمونة" ويتم ذلك وفق تدابير و إجراءات من شأنها حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو إخلال بالشرعية، فهذا الإجراء الاستثنائي لا يتم إلا في حدود ضيقة نص القانون عليها، وعليه نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا."

تتجلى أهمية دراسة موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية باعتباره من المواضيع الهامة في القانون العقاري من جهة، و كذا القانون الإداري من جهة أخرى، في فكرتين أساسيتين: الأولى في الوقوف على القواعد و الأسس التي وضعها المشرع التي تنص على سلب حق من الحقوق العينية الأصلية "حق الملكية" المضمونة دستوريا.

أما الفكرة الثانية في ما يثيره هذا الإجراء من مخاوف لدى الأفراد منزوعي الملكية حول تقرير و تقدير حقوقهم أمام الإدارة التي تعمل على التوفيق بين المصالح المتعارضة، مصلحة الفرد من جهة، و مصلحة المجتمع من جهة أخرى تأسيسا على مبدأ تحمل الجميع للأعباء العامة.

### تهدف هذه الدراسة إلى:

إبراز خصوصية هذا الإجراء و تميزه عن غيره من الإجراءات.

تعداد حقوق الأفراد أصحاب الحق، أمام الإدارة نازعة الملكية.

و في إطار دراستنا حول موضوع حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية ، عثرنا على بعض الدراسات و البحوث التي عالجت هذا الجانب ، وإن كان جلها ينصب حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و المنازعات المثارة حوله، كذلك حول مسألة التعويض كونه المشكل الأساس في عملية نزع الملكية وكل هذا في نطاق التشريع الجزائري.





**فالإشكال المطروح:** ما هي حقوق المالك المترتبة عن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على الإدارة نازعة الملكية؟

و في سبيل الإلمام بجوانب الموضوع من جهة و معالجة هذا الإشكال من جهة ثانية لا بد من الإجابة على التساؤلات الفرعية المنبثقة عن الإشكال الرئيسي والتي هي:

- ماذا نقصد بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ؟

- من له سلطة ذلك و على ماذا ينصب؟

أمام هذه التساؤلات التي ستحظى بالتحليل و الدراسة من خلال هذا الإنجاز، اقتضت دراسته المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يعرف بالتكامل المنهجي، حيث استخدمنا المنهج الوصفي في توضيح ماهية هذا الإجراء و تحديد أصحاب الحقوق المنزوعة ملكيتهم و حقوقهم، كما اعتمدنا المنهج التحليلي في تحليل الأحكام القانونية و التنظيمية و القضائية المتعلقة بالموضوع، كما استعنا في ذات الوقت بالمنهج المقارن في الدراسة النظرية لبعض النقاط لتبيان نقاط الاختلاف.

و اعتمدنا على تقسيم ثنائي للخطة التي تتكون من فصلين سنستعرض خطوطها العريضة كما هي موضحة:



## الفصل الأول: مفاهيم عامة حول نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية و المنفعة العمومية

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية

المطلب الثالث: المقصود بالمنفعة العمومية

المبحث الثاني: السلطات المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و محلها

المطلب الأول: سلطات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المطلب الثاني: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبحث الثالث: تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

المطلب الأول: في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية

المطلب الثاني: في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سندات ملكيتهم

## الفصل الثاني: حقوق المنزوعة ملكيته جراء نزع الملكية

المبحث الأول: حق الطعن في إجراءات نزع الملكية

المطلب الأول: حق الطعن في قرار تصريح بالمنفعة العمومية

المطلب الثاني: حق الطعن في قرار قابلية التنازل

المطلب الثالث: حق الطعن في قرار نزع الملكية

المبحث الثاني: الحق في التعويض

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض

المطلب الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض



المطلب الرابع: دفع التعويض

المبحث الثالث: حقوق المالك بعد نزع الملكية

المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار.



## الفصل الأول:

### مفاهيم عامة حول نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الأصل العام أن أملاك الأفراد محمية و مضمونة و لا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة، لكن استثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريقة التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت لها أن النفع العام يتحقق بهذا الطريق، سواء رضي صاحبه بهذا الإجراء أو لم يرضى.<sup>1</sup>

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كذلك إلى أطراف هذا الإجراء.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السادسة، دار هومة، 2006، ص111.



## المبحث الأول

### مفهوم نزع الملكية و المنفعة العمومية

إذا كانت الملكية الخاصة مضمونة و محمية بحكم الدستور، إلا أنه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل و منصف، لذلك نجد أن القانون قرر بأن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية، وأوجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى.<sup>1</sup>

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

تعدد التعريف بشأن هذا لذا لم يعطى تعريف موحد، وقد تناول كل من الفقه و التشريع تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية سواء في الجزائر أو التشريع المقارن.

### الفرع الأول: التعريف الفقهي

يرى الدكتور محمد أنس قاسم في هذا الموضوع: " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل."<sup>2</sup>

أما الدكتور سليمان الطماوي يرى بأن " أنه يقصد بنزع الملكية للمنفعة العمومية حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة، نظير تعويض عما يناله من ضرر."<sup>3</sup>

علما أنه التعريف السابق لا يختلف عما ورد بالفقه الفرنسي، حيث عرف الأستاذ André De Laubadère نزع الملكية للمنفعة العامة: " هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص111، 112.

<sup>2</sup> د/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص04.

<sup>3</sup> د/ سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1975، ص649.



على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة و بتعويض عادل و مسبق.<sup>1</sup> و يتضح لنا من آراء الفقهاء السابقة، نجد أنهم متفقون حول مضمون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

### الفرع الثاني: التعريف التشريعي

نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري " لا يجوز حرمان 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."<sup>2</sup>

أما القانون 11/91 الصادر بتاريخ 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتمم فقد عرف ذلك في نص المادة 2 الفقرة الأولى: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية."

كما عرف المشرع المصري ذات المسألة بنص المادة 805 من القانون المدني: " لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون، و بالطريقة التي يرسمها، و يكون ذلك في مقابل تعويض عادل."<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الإطار القانوني لنزع الملكية

بعد نيل الاستقلال و في 31 ديسمبر 1962 صدر أمر يقضي بالعمل بالتشريعات الفرنسية باستثناء ما يتعارض مع السيادة و المبادئ الوطنية، ثم صدر الأمر رقم 48/76 بتاريخ 28 مايو 1976 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بشكل غير مفصل، ثم تلاه صدور دستور سنة 1976 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 الذي نص في المادة 17 منه على ما يلي: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عنه أداء

<sup>1</sup> عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 04.

<sup>2</sup> المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 630.



تعويض عادل و منصف، و لا يجوز معارضة إجراءات نزع الملكية للصالح العام بحجة أي اتفاقية دولية. " إلا أنه في سنة 1989 و بصدور دستور 24 فيفري 1989 و دخول الجزائر في عهد الإصلاحات ألغيت أحكام الأمر 48/76 بقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية.<sup>1</sup> و كان هذا مطابقا مع دستور 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 لاسيما المادة 20 منه بنصها: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف ."

كما سن المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91 و القواعد المتبعة في إجراءات نزع الملكية، و ذلك بنصها في المادة الأولى منه.

ثم تلت هذا المرسوم عدّة مراسيم و قرارات و مناشير تعدل و تتمم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 التي جاءت استجابة للتحويلات الجديدة التي انتهجتها الدولة خاصة في مجال الأشغال الكبرى و المشاريع الإستراتيجية ذات البعد الوطني، خاصة المادة 65 من القانون رقم 21/04<sup>2</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2005 و المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10/07/2005 و كذا المرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 17 يوليو 2008 و المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2/09/2007<sup>3</sup> الذي يهدف إلى التذكير بالإطار التشريعي و التنظيمي المسير لعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

---

<sup>1</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 85.

<sup>2</sup> القانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85،

المؤرخة في 30/12/2004 التي أشارت إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي كإجراء استثنائي بالنسبة لقانون نزع الملكية رقم 11/91 و المرسوم 186/93.

<sup>3</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 02/09/2007 الممضى من طرف وزارة الداخلية و الجماعات

المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل و وزارة السكن و العمران الذي يعدّ المرجع الأساسي لتطبيق إجراء نزع الملكية خاصة للبنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.



## المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية

من خلال التعريف و المفاهيم السابقة نجدها تخلص إلى أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتميز بالخصائص التالية:

- 1- أنه إجراء استثنائي.
- 2 - أنه طريق جبري.
- 3 - القصد منه تحقيق المنفعة العامة.
- 4 - إلزامية التعويض المسبق و المنصف.

### الفرع الأول: طريقة استثنائية

تتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية ، و ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

كما نصت المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أجبرت الوالي أن يقدم في الملف تقريراً يبرز فيه النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: طريقة جبرية

يعتمد إجراء نزع الملكية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة.

فنزع الملكية يخص الملكية الخاصة للأفراد دون سواها، لأن نقل الملكية التابعة للأشخاص الإدارية يتم عن طريق التخصيص أو عن طريق التحويل.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: تحقيق المنفعة العامة

بمعنى أنه يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق

فائدة

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص113.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص113.





لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة.<sup>1</sup> كذلك نقصد " كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام" حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد.<sup>2</sup>

و قد نص قانون 11/91 في المادة 2 الفقرة 2 على بعض العمليات المقررة قانونا" لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية، و التخطيط و تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية.<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع: التعويض المسبق و العادل

تنص المادة 20 من الدستور الجزائري: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف"، كما جاء قانون 11/91 الذي يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المتم في مادته الأولى: " عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به و كفاءات التعويض القبلي العادل و المنصف."، و المادة 03 منه بنصها: " يجب أن تتوفر الإعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها." كما وضحت المادة 32 من المرسوم 186/93 بنصها: " يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا و منصفا يغطي كامل الضرر الناشئ من نزع الملكية." كما نصت المادة 35 من ذات المرسوم " يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصا بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها و التي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي، في خزانة الولاية لمدة خمسة عشر سنة(15 عاما)."

غير أن ما يعاب على التعويض أن الإدارة أو الهيئة التي لها صلاحية النزع قد تكون هي الحكم في تقييم ذلك أو تتحاز للهيئة المستفيدة.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص114.

<sup>2</sup> المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الجزائر، جوان 2000، ص4.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص114.



إذ يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم:-

- قبول مبلغ التعويض المقترح من طرف المالك.

- إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية و الحصول على رخصة قضائية لنقل الملكية.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: المقصود بالمنفعة العمومية

الملاحظ أن فكرة المنفعة العمومية تكتسب طابعا خاصا في مجال نزع الملكية، ولها درجة بالغة من الأهمية اعتبارا بأنها شرط قانونية الإجراء فهي التي تحدد متى و إلى أي حد يمكن اللجوء على نزع الملكية، لكن رغم أهميتها إلا أنها ظلت دون معيار واضح، فنجد أن غالبية المشرعين لم يعرفوا المنفعة العمومية و اكتفوا باشتراط توافرها لإمكان نزع الملكية.<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية

مفهوم المنفعة العامة مرئو قابل للتطور حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي في ذلك "هو يتسع

في ظل الدولة ذات السمة التدخلية في الاقتصاد، إلى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة الشيء الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة. و يضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز تدخلات الدولة في ظلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساسا بسبب الأزمات الاقتصادية، أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات اقتصادية، و اجتماعية، و ترفيهية أصبحت مطلبا جماعيا ملحا."

وهذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام في كل حالة على حدة، 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

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص114.

<sup>2</sup> براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص18.



في مجال المنفعة العامة يؤدي إلى إفلاتها عن رقابة القضاء، لذلك يؤدي تحديد مفهوم المنفعة العامة بنصوص تشريعية يؤدي إلى غل يد الإدارة في التوسع في هذا الشأن.<sup>1</sup> كذلك نقصد بذلك 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.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: حدود المنفعة العامة

تنص المادة 2/2 من القانون 11/91 على أنه " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير، و التهيئة العمرانية، و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال ذات منفعة عمومية". يتضح من المادة أن المشرع لم يحدد الأهداف المتعلقة بنزع الملكية و إنما قام بوضع معايير قانونية للتقليل من تعسف الإدارة، و هذا سنتج من عبارة " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية..." غير أن المشرع لم يحصر قائمة لعمليات التي يعتبرها ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، و إنما اكتفى بذكر بعض الأمثلة كالتعمير و التهيئة العمرانية...، و عدم الحصر هذا فسح المجال للإدارة لإمكانية اللجوء إلى عمليات أخرى لم يذكرها المشرع. أضف إلى ذلك حتى الأمثلة التي قدمها المشرع غير محددة في حد ذاتها و غير ملزمة، سوى إجراءات التعمير و التهيئة العمرانية هي وحدها تتضمن إجراءات ملزمة للإدارة نظرًا للطابع العام، و كذلك التجهيزات الجماعية و الأعمال الكبرى الواردة في نطاق التخطيط فهي غير محددة و عليه تبقى قابلة للزيادة و النقصان ، وتبرر المنفعة العامة في أي وقت.

و كما سلف ذكره أن المشاريع التي حددها المشرع في نص المادة 2/2 هي مشاريع تدخل ضمن اختصاصات الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات المرتبطة بها، و هذا ما يوحي أن إجراءات نزع الملكية لا يمكن مباشرتها غلا من قبلها دون أن يستفيد أشخاص القانون الخاص من ذلك. و هذا ما لا يتوافق مع التوجه الاقتصادي الحر في الجزائر حاليا

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004، ص13،14.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص09.



أين يزداد دور الخواص في تسيير المرافق الاقتصادية ذات المنفعة العمومية، نظرا لتزايد المبادرة الفردية مقابل انكماش دور الدولة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي.<sup>1</sup>

أيضا يمكن أن يمتد هذا الإجراء إلى عمليات إنجاز للبنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني و الإستراتيجي، كما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005.

فتقدير المنفعة العمومية يعدّ أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية و الشرط الأساسي له، و نقصد بهذا الإجراء التقدير بأن المشروع المطلوب تنفيذه و الذي يبرر اللجوء إلى نزع الملكية يتم بطابع المنفعة العمومية، هذا و يجب أن يراعى هذا التقرير أهداف التخطيط العمراني، فنقرير المنفعة العامة و في معظم التشريعات يمثل حجر الزاوية في عملية نزع الملكية و الذي على أساسه تنطلق بقية الإجراءات.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص15.

<sup>2</sup> براهيم ساهام، المرجع السابق، ص65.



## المبحث الثاني

### السلطات المختصة و محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العمومية و الشخص الوحيد الذي ينعقد له الاختصاص هو الدولة في شخص ممثلها، فقصور نزع الملكية على الدولة سببه أنه مظهر من مظاهر السيادة و عليه من له الحق بذلك بالتحديد و على ما ينصب؟

#### المطلب الأول: سلطات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

كما سبق و قلنا، إذا كانت هذه العملية تقتصر على الدولة، فما الجهات الممثلة لها، والتي تمتلك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العمومية؟

و عليه سيتم التطرق في الفرع الأول إلى الجهات الإدارية التي لها حق إصدار تصرف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و في الفرع الثاني أصحاب الحق في طلب نزع الملكية و في الفرع الثالث المستفيدين من العملية.

#### الفرع الأول: الجهات الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العمومية

لم يحدد المشرع في القانون 11/91 الأشخاص الإدارية التي تملك إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لكن المرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 نجده قد استدرك هذا الفراغ القانوني في نص المادة 10 دون أي إحالة من قانون 11/91 ، حيث حدد حصرا الجهات الإدارية المختصة بذلك، في سلطة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية و تكون حسب حالتين:

- إذا كانت الأملاك و الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح بموجبه بالمنفعة العمومية.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية. و لقد تمت إضافة فيما يتعلق بالجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العمومية بموجب قانون المالية لسنة 2005 ( )



المادة 65 منه) المتمم للقانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية بالمادتين 12 مكرر و 12 مكرر 1 و تحرران كما يلي: المادة 12 مكرر" يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز للبنى التحتية ذات منفعة عامة و بعد وطني واستراتيجي"<sup>1</sup> إذن فإن المادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية 2005، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 أشارت إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي من أجل انجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني و الإستراتيجي.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

نقصد بصاحب الحق في نزع الملكية الشخص المعنوي الذي يعطيه القانون الحق للشروع في مباشرة إجراءات نزع الملكية، و تقديم طلب بذلك حسب ما يحدده القانون للسلطة التي تملك حق إصدار التصرفات القانونية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.<sup>3</sup>

لم يحدد القانون 11/91 الجهة الإدارية التي تملك حق طلب نزع الملكية، لكن بالرجوع إلى نص المادة 2/2 و التي تنص على أنه: " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية." يتضح و بطريقة غير مباشرة أن المشرع قد حصر حق طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الأشخاص العامة الإقليمية المتمثلة في الدولة، الولاية و البلدية. هذا لأن أحكام قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير هو من اختصاص الدولة و توابعها على مستوى الأقاليم، وينطبق نفس القول على التجهيزات الجماعية و المنشآت و الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية فهي تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية التي يخضع توزيعها ما بين الدولة و الولاية و البلدية طبقا لقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> براهمي سهام، المرجع السابق، ص 103، 104.

<sup>2</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 07/43 المؤرخ في 02/09/2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الإستراتيجي.

<sup>3</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 23.



وبالرجوع إلى المنشور الوزاري مشترك 07 الصادر في 11 مايو 1994 نجده قد حصر أصحاب حق نزع الملكية في الدولة و الجماعات المحلية دون الاعتراف بها إلى المؤسسات العمومية و الخواص. إذا ما يعاب على قانون 11/91 كونه لا يواكب ما يحدث في الجزائر من تغيرات اقتصادية أو سياسية و اجتماعية.<sup>1</sup>

و عليه انطلاقا من كل الأحكام القانونية الوضعية يتبين أن الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للقانون ينحصر في الأشخاص العامة الإقليمية المحددة على سبيل الحصر في القانون الجزائري وهي الدولة، الولاية و البلدية.

### الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية

يمكن لكل شخص صاحب حق نزع الملكية أن يكون مستفيدا منها إذا باشر هذا الحق لحسابه الخاص فيعتبر بالمرّة نازع الملكية و مستفيد.

كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع الملكية الغير دون نازع الملكية و ذلك بانتقال العقار المنزوعة ملكيته من الذمة المالية لنازع الملكية و إعادة بيعه إلى مستفيد آخر بياشر أعمال تمثل منفعة عامة ، و يمكن أن يكون المستفيد شخصا عاما أو خاصا هذا ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي.<sup>2</sup>

غير أنه بالرجوع إلى القانون 11/91 و المرسوم التنفيذي 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 المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر بتاريخ 11 مايو 1994 قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلا للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

إلا أنه إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة، فبالنسبة للأفراد يجب استثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة و المستفيدين من

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص 19.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 20.



حق الالتزام فيما يخص استغلال المناجم و المحاجر و المياه المعدنية<sup>1</sup> ، مع إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية، و هذا ما جاء به نص المادة 1/21 من قانون رقم 06/84 مؤرخ في 07 جانفي 1984 المتعلق بالنشاطات المنجمية على أنه: "بدون الإخلال بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون يمكن أن يستفيد صاحب رخصة البحث أو الاستغلال قصد متابعة نشاطاته و الأهداف المسطرة من الحقوق و المزايا المشار إليها أدناه: الوضع تحت التصرف أو اكتساب العقارات عن طريق التنازل أو نزع الملكية.

### المطلب الثاني: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أي على ما ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و ما هو موضوعها؟

وما استقر عليه الفقه و التشريع على أن نزع الملكية للمنفعة العمومية يرد على العقارات و الحقوق العينية، و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 677 من القانون المدني و المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91، فهذه العملية لا ترد على المنقولات و لا العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللصيقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها بدون إتلاف، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار و يتم التعويض عليها كذلك.

### الفرع الأول: العقارات

تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري: "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول. غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص."

و تنص المادة 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: "الأماكن العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية." و ملكية الأرض تشمل ما فوقها و ما تحتها، إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً أو عمقا.<sup>2</sup> و إذا كان العقار مكون

<sup>1</sup> أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 2، الجزائر، 1994، ص 10.

<sup>2</sup> د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 568.





من أرض و عليها بناء أي أرض مبنية، فإن عملية نزع الملكية يجب أن تتصب على الأرض و البناء معا.<sup>1</sup> و لو كان كل واحد منها مملوكا لشخص مختلف دون الأرض، كما يمكن أن يكون باطن الأرض محلا لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر و شق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها.<sup>2</sup> أما ما يخص العقارات بالتخصيص التي هي بخدمة دائمة للأرض، كالألات الزراعية و المخازن و منازل الفلاحين فجميعها تابعة للأرض الزراعية، لذا يجوز أن يشملها أيضا نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الأصلي الذي نزعت ملكيته<sup>3</sup>، كما يجوز نزع ملكية جزء من العقار دون الباقي و هذا ما أشارت إليه المادة 22 من القانون 11/91 حيث تنص " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل."

إن كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء، الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين و ذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها.<sup>4</sup> باستثناء أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية. أما أملاك الدولة الخاصة و الأشخاص المعنوية العامة المسماة اصطلاحا "الدومين الخاص" غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلا أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص، لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها<sup>5</sup> لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية و الدولة. أما الدومين العام محمي من هذا التصرف و له حماية خاصة كما تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري و المادة 40 من قانون الأملاك الوطنية.

<sup>1</sup> د/ أنس قاسم، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup> د/ عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص 50.

<sup>4</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 17.

<sup>5</sup> القانون 30/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، بخصوص توزيع ملكية الأموال

العمومية بين الدولة و الولاية و البلدية.



## الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو إمكانيات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محددة بذاتها، فيستطيع صاحب الحق بما له من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة.<sup>1</sup>

تطرق القانون 11/91 إلى الحقوق العينية العقارية في المادة 2 منه و التي تنص على: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية". و الحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الأصلية والتي نظمها القانون المدني و حددها على سبيل الحصر وهي تنقسم إلى حقوق عينية<sup>2</sup> و هي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن، و حقوق الارتفاق) و حقوق عقارية تبعية المتمثلة في (الرهن، الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، و حقوق الامتياز)<sup>3</sup> فهذه الحقوق تعتبر أموال عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري، و بالتالي نجد أنها قابلة للانتقال بنفس الطرق التي تكتسب بها الملكية، كالعقد و الهبة، و تكون قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية. 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 أنابيب الغاز أو صرف المياه. 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 إغائه أو نزعه من طرف الإدارة نزع ملكية العقار، و بعد نزع الملكية الخاصة فإن حقوق الارتفاق التي كانت على العقار تزول.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 291.

<sup>2</sup> الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الكتاب الثالث، الحقوق العينية الأصلية، المواد من 674 إلى

881.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، الكتاب الرابع، المواد من 882 إلى 1001.

<sup>4</sup> د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد 9، منشورات

الطبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2011، ص 1301.



### المبحث الثالث

#### تحديد المالك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

يتوقف تعويض المالك المنزوع منهم ملكيتهم في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على مرحلة أولية تسبق عملية النزع، أقرها المشرع و سماها التحقيق الجزئي.

إذ ألزمت المادة 12 من المرسوم رقم 186/93، الوالي المختص إقليمياً أن يقوم في ظرف خمسة عشر يوماً تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار تعيين محافظ محقق، يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم<sup>1</sup> الذي يجري التحقيق الجزئي و هي عملية تحضيرية و التي يتم من خلالها تحديد و حصر الحقوق العقارية المعنية بعملية نزع الملكية وهوية مالكيها و كل ذي حق عليها<sup>2</sup> هذا و تكون للمحافظ كافة الوسائل القانونية و التسهيلات من أجل القيام بمهامه على أحسن وجه.

ف لعملية تحديد قائمة بأسماء المالك و أصحاب الحقوق، دور مهم في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية بتحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات و التصريحات المقدمة للمحافظ المحقق وتمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني<sup>3</sup> وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى للمنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه كما اشترط المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضورياً، بمعنى أن يقوم المحافظ بمهامه في حضور جميع المالك و أصحاب الحقوق، لذا اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 11/91 و كذا المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية و ذلك

<sup>1</sup> طبقاً للمادة 16 من القانون 11/91 و كذا المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 186/93.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 89.

<sup>3</sup> أنور طلحة، المطول في شرح القانون المدني، نزع الملكية للمنفعة العامة، الجزء 11، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي

الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 60.



حسب الحالة<sup>1</sup> وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته، و كما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين، و الذي يتضمن كذلك اسم المحافظ المحقق، و تحديد الأماكن و الأيام التي يقوم فيها بتلقي التصريحات و المعلومات الخاصة بالأمالك و الملاك معا.

و يقع على عاتق جميع الملاك و أصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ في موقع المشروع لغرض الإرشاد على ممتلكاتهم و حقوقهم، و كذا تقديم الوثائق و المستندات التي يحوزونها و الذي بدوره هذا الأخير يفحصها.

### المطلب الأول: في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الإطلاع على هذه الوثائق و المستندات و فحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، و يتأكد من أن الوثائق و المستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية بها كالدفاتر العقارية مثلا<sup>2</sup> و عقد البيع، الوصية، عقد الشهرة، و العقود الإدارية الناقلة للملكية و كذا الأحكام القضائية<sup>3</sup> ليقوم بعدها و بالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأمالك، و بأن هذه الممتلكات لم تعرف أي تعديل بما يخص ملكيتها، بمعنى آخر يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية و لم يتصرف فيها، ويهدف كذلك هذا الإجراء بحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الارتفاقات.

---

<sup>1</sup> فإذا كان نزع الملكية يتم في إطار ولاية فيتم النشر في مدونة القرارات الخاصة للولاية، أما إذا كانت عملية النزع تشمل أكثر من ولاية فيتم النشر في الجريدة الرسمية.

<sup>2</sup> و التي تعتبرها الغرفة العقارية للمحكمة العليا المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية، أنظر القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، سنة 2004، ص 171 و ما بعدها.

<sup>3</sup> للتوضيح أكثر ارجع لمؤلف الأستاذ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه 2002، ص 15 و ما بعدها.



## المطلب الثاني: في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سندات ملكيتهم

جاء نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 186/93 سالف الذكر موضحا في هذا الصدد أن المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان، و ذلك بغرض تحديد الصفة التي يحوزون أو يستغلون بها هذه العقارات، و ذلك إلى جانب تحديدهم للعقار الذي يحوزونه أو يستغلونه و مشتملاته و طبيعته و مساحته، و يدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق حالتهم المدنية، وكذا تقديم شهادات مكتوبة و موقع عليها من شخصين و مصادق على التوقيع من طرف المصالح البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني أو استغله خلال مدة معينة يحددها، كذلك فللمصرح أن يدعم تصريحاته بوثائق إدارية أو شهادات جباية تثبت استغلاله أو حيازته للعقار المعني.

و أضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي أن المحافظ المحقق لا يكتفي بما قدم له، بل يقوم بتلقي تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق و ذلك سواء من المالك أو الحائزين و كل شخص تكون لديه معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.

وبعد تلقي كل المعلومات و التصريحات في الميدان، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية التي تهدف أساسا إلى التأكد من صحة التصريحات و الأقوال التي تحصل عليها في الميدان، و من أجل هذا فإنه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي، و ذلك بقصد معرفة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة أم لا، فإذا كانت ممسوحة فإن القانون يمنحه الحق في الإطلاع على جميع المخططات و سندات الملكية و السجلات<sup>1</sup> فله أن يطلع على البطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعني، و له كذلك الاتصال بمصالح الحفظ العقاري للاطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني، و على المحافظ المحقق كذلك التأكد من أن العقار المعني لا يعدّ جزءا من الأملاك الوطنية، و ذلك بالتعاون مع مديرية الأملاك الوطنية و البلدية المختصة إقليميا.

<sup>1</sup> طبقا للفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 186/93.



و بعد تأكد المحافظ المحقق من صحة المعلومات و الشهادات التي تحصل عليها في الميدان، يصرح بعد الإنهاء من إجراء التحريات التي قام بها، بأن العقارات المعنية هي أراضي ملك، حتى يتمكن من منح صفة المالك المنزوع ملكيته للشخص الذي تتوفر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة<sup>1</sup>، أي أن تكون حيازة هادئة و مستمرة و علنية و لا يشوبها لا إكراه و لا غموض، حتى يكون له الحق في التعويض عن نزع ملكيته.

تجدر الإشارة إلى أن نزع الملكية لا يمس إلا الأملاك الخاصة، أما الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، فلا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>2</sup> سواء كانت أملاك عامة أو خاصة.

---

<sup>1</sup> طبقا للمادة 827 من القانون المدني.

<sup>2</sup> أنظر المادة 689 من القانون المدني.



## الفصل الثاني

### حقوق المنزوعة ملكيته جراء نزع الملكية

لما يتمتع حق الملكية الخاصة من حماية قانونية بموجب الدستور و القوانين فإنه للمالك أن يطلب بحقوقه أمام الدولة التي تسهر على تحقيق المنفعة العمومية، و التي بدورها تكفل ذلك إجراء ممارسة نزع الملكية.

و سنتطرق لذلك خلال هذا الفصل في المباحث التالية:

المبحث الأول: حق الطعن في إجراءات نزع الملكية.

المبحث الثاني: حق التعويض.

المبحث الثالث: حقوق المالك بعد نزع الملكية.



## المبحث الأول

### حق الطعن في إجراءات نزع الملكية

يعد إجراء نزع الملكية بمختلف مراحلها من أعمال الإدارة، و على هذه الأخيرة عند مباشرتها لإجراءاتها أن تلتزم بحدود القواعد القانونية، و لتعزيز دولة القانون لا بد من إخضاع هذه الأعمال سواء كانت فردية أو مركبة للرقابة القضائية، بإعطاء الولاية للسلطة القضائية للنظر في المنازعات المثارة في شأن هذا الإجراء.

#### المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

نصت المادة 13 من القانون 11/91 بأنه "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال النصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية" وعليه يجب الإحاطة بالجهة القضائية المختصة بالنظر في طعن التصريح بالمنفعة العمومية و كذا شروط الطعن.

#### الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى طعن قرار التصريح بالمنفعة

##### العمومية

على أساس السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية تتحدد الجهة القضائية المختصة بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فيصدر بموجب قرار وزاري مشترك و قرارات وزارية مشتركة إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات أو بموجب قرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة أو بموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز للبنى التحتية ذات المنفعة العامة و بعد وطني و استراتيجي.<sup>1</sup>

و بالرجوع إلى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تنص: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، الولاية، البلدية، إحدى

<sup>1</sup> براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، المرجع السابق، ص214.





المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها" و المادة 801 "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : - الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.<sup>1</sup>

و منه يعود الاختصاص إلى:

أولا اختصاص المحاكم الإدارية: بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية إذا صدر من طرف الوالي و كذا نفس الشيء بالنسبة لقرار فتح التحقيق المسبق لأن هذا الأخير هو كذلك يصدر من طرف الوالي.

ثانيا اختصاص مجلس الدولة : إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية صادر بموجب قرار وزاري مشترك أو بموجب مرسوم تنفيذي و هذا استنادا إلى المادة 901 من القانون 09/08 " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة." و استنادا إلى القانون العضوي 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008 الموافق ل 18 صفر 1429 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، عدد21، 2008.

<sup>2</sup> القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق ل 30 مايو 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و عمله و تنظيمه ، الجريدة الرسمية للجزائر، العدد 37، 1998، المادة 09.



## الفرع الثاني: شروط قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

ما يميز عملية نزع الملكية أن المشرع الجزائري خص أحكام المنازعة فيها بعضها عام وبعضها الآخر خاص، و هذا راجع لطبيعتها و لضمان حسن سير المرفق العام بانتظام و اطراد، و حتى تتم قبول دعوى الإبطال لابد من توافر الشروط الشكلية العامة<sup>1</sup>

### أولا فالشروط العامة: وهي

**1- الشروط المتعلقة بالطاعن:** بالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون 11/91 " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية" و طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08 التي تنص " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه." فهي كما يلي:

أ- شرط الصفة: هناك اختلاف في فكرة الصفة حيث هناك من يعتبر أنه لا يكفي أن تتوفر المصلحة القائمة أو المحتملة في من يدعي أمام القضاء بل يجب أن يتمتع بصفة التقاضي أي بالسند القانوني الذي يمنحه القدرة على الإدعاء بمعنى الترخيص، و هذا ما يرجع في غالب الأحيان إلى إثبات المصلحة المباشرة<sup>2</sup> فالصفة هي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه (صفة مكتسبة تلقائيا) أو عن طريق ممثله القانوني (بموجب نص قانوني صريح) ، كصفة تمثيل الوكيل<sup>3</sup>، فالصفة تكمن في كون الطاعن مالكا أو حائزا أو مستأجر و ما غير ذلك.

ب- شرط المصلحة: يشترط في رافع الدعوى أن تكون له مصلحة في رفعها كما يعبر عنها أن لا دعوى بغير مصلحة و أن المصلحة هي مناط الدعوى « Pas d'intérêt pas d'action » « L'intérêt est la mesure de l'action. »

<sup>1</sup> براهيمى سهام، المرجع السابق، ص204.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص212.

<sup>3</sup> فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، منشورات أمين، الجزائر، 2009، ص44.



و المصلحة في هذا المعنى هي المنفعة التي يجنيها المدعي من التجائه إلى القضاء فهي إذن الباعث على رفع الدعوى و هي في نفس الوقت الغاية المقصودة من رفعها. و المصلحة التي يعتد بها هي المصلحة القانونية أي لابد أن تستند إلى حق يحميه القانون و يشترط أن تكون شخصية و مباشرة و أن تكون قائمة و حالة.<sup>1</sup> فبعد الإشارة إلى شرط المصلحة بصفة عامة فنرى أن مصلحة رافع دعوى إبطال إجراء من إجراءات نزع الملكية و بالأخص قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجب أن تتوفر على كل الشروط السالفة الذكر، أي أن تكون المصلحة مباشرة و شخصية (حيث لا يمكن التقاضي عندما تكون مصلحة الغير هي التي تضررت ما عدا في حالة التمثيل) و أكيدة و تتمثل في أن كل شخص له حق على العقار محل نزع الملكية، فقد يكون مالك العقار، أو مستأجره أو المنتفع منه، سواء شخص طبيعي أو معنوي . و من المسلم به أنه يجب أن تكون المصلحة قائمة، هذا ما تعمل به الكثير من التشريعات لتفادي قيام دعاوى لا متناهية بسبب الظن لوحده، كما اعتبر المشرع الجزائري المصلحة المحتملة كافية لتأسيس الدعوى.

كما أن المصلحة لا تشترط فقط في أطراف الدعوى بل حتى في حالة التدخل في الخصام و هذا أكده مجلس الدولة في القرار رقم 031027 صادر في 2007/04/11 حيث ان تدخل السيدة جاء وفق المادتين 94 و 108 من قانون الإجراءات المدنية إذ أثبتت صفتها و مصلحتها في التقاضي لذلك يتعين بقبول التدخل شكلا (بموجب العقد الرسمي....)<sup>2</sup>

**2- الشروط المتعلقة بالعريضة:** لم يتعرض القانون 11/91 إلى الشروط الخاصة بالعريضة في أي إجراء، غير أن بالرجوع إلى القانون 09/08 حيث تناول ذلك في نص المادة 15 منه بنصها: " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الآتية: 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

2- اسم و لقب المدعي و موطنه،

3- اسم و لقب و موطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،

<sup>1</sup> فضيل العيش، المرجع السابق، ص48.

<sup>2</sup> براهمي سهام، المرجع السابق، ص209، 211، 212.



4- الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي، و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5- عرضا موجزا للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات و الوثائق المؤيدة للدعوى.

كما تجدر الإشارة إلى وجوب توقيع المحامي لعريضة الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية حسب المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827.

### ثانيا الشروط الخاصة: و تضم

1- الشروط الخاصة بالقرار المطعون فيه: تنص المادة 11 من قانون نزع الملكية

11/91 على أنه يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان:

أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، أن يبلغ لكل واحد من المعنيين<sup>1</sup>

أن يعلق في مقر البلدية التي فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من ذات القانون، فصحة القرار شكلا يعتبر من سلامة القرار الإداري محل الطعن.

2- شرط الآجال: طبقا للمادة 13 الفقرة 2 من القانون 11/19 التي تنص " و لا يقبل

الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره" ، بعد صدور قرار التصريح بالملكية العمومية الهادف إلى نزع الملكية العقارية، يحق لكل من تقررت له المصلحة أن يطعن فيه أمام جهة القضاء الإداري التي لها أن ترفض دعواه أو تقضي بصحة الإجراءات الإدارية المقررة لنزع الملكية كما هو مقرر قانونا. و يجب على المعني بالأمر أن يرفع طعنه في أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.<sup>2</sup> و في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية (لتجاوز السلطة)

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومه للطباعة، الجزائر، 2002، ص 305.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008، ص 153.



باستثناء ما صدر في شكل مرسوم تنفيذي الذي نص عليها قانون المالية ل2005 في المادة 65 المتممة للمادة 12.

### المطلب الثاني: حق الطعن في قرار قابلية التنازل

حسب نص المادة 23 من القانون 11/91 فقرار قابلية التنازل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة.

#### الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في طعن قرار قابلية التنازل

حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 186/93 " يحدد الوالي بقرار، جواز بيع الممتلكات و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها استنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية" فقرار قابلية التنازل يعود باختصاصه في الإصدار للوالي مهما كانت الأملاك موجودة على إقليم ولاية أو يتعدى ذلك.

فيؤول جهة اختصاص القضاء للجهة الإدارية بالنظر في طعن هذا القرار طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للمحكمة الإدارية.

#### الفرع الثاني: شروط و آجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل

هي نفسها المتعلقة بالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، إلا أن قرار قابلية التنازل يتميز عن باقي القرارات الأخرى، لكونه يجوز الطعن في الإجراءات التمهيدية (إجراءات التحقيق الجزئي، و إجراءات تقييم الأملاك)، وفيه هو في هذه الحالة لتجاوز السلطة.

أما الآجال: بالرجوع للمادة 26 من القانون 11/91 "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي" و هذا الميعاد يسري في حق الطرفين.

أما فيما يخص أثر الطعن في هذا القرار فلا يؤدي إلى وقف التنفيذ، بل يبقى ساريا تطبيقا لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على قرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس<sup>1</sup> إلا أنه يمكن للمنزوعة ملكيته طلب وقف التنفيذ قرار قابلية التنازل طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كما أنه لا يرتب آثار نقل الملكية و إنما يؤكد نية و

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهبناز، المرجع السابق، ص127.



جدية الإدارة في النزاع و يسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض.<sup>1</sup> أما في حال إلغائه يترتب عدم إمكانية إصدار قرار نزع الملكية.

### المطلب الثالث: حق الطعن في قرار نزع الملكية

باستقراء المادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 يتضح أن الوالي ينفرد بإصدار قرار نزع الملكية، وعليه فالجهة المختصة بالنظر في الطعن هي المحاكم الإدارية.

### الفرع الأول: شروط الطعن في قرار نزع الملكية

فالشروط الواجب توافرها في الطاعن هي تلك المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08. كما تحدد مدة استصدار قرار نزع الملكية بشهر كما جاء في المادة 2/29 من القانون 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.

أما قرار نزع الملكية لا يخضع لأي ميعاد خاص، حيث يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08 أي 4 أشهر من تاريخ التبليغ.

### الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية

لا يؤدي الطعن في قرار نزع الملكية إلى وقف تنفيذه بل يبقى ساري تطبيقاً لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على قرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس، و يمكن للإدارة الاستيلاء على العقار متى كانت قد دفعت التعويض.

في حال قبول الطعن بإلغاء القرار الإداري لنزع الملكية يصبح كأنه لم يكن، ويبقى المالك هو الشاغل للأمكنة، و لا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلائها.<sup>2</sup> أما إذا استولت الإدارة على العقارات بعد دفع التعويض فعليها أن ترجع حيازتها لأصحابها الأصليين إلا إذا شرعت في تنفيذ مشروعها.

<sup>1</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص50.

<sup>2</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص136.



- كما يمكن للإدارة أن تصحح تصرفاتها المعيبة إذا ما أصرت على مواصلة مشروعها إذا لم تكن هناك ظروف قانونية تمنع الإدارة من تصحيحها، نظرا لأن القانون الجزائي لنزع الملكية لم يحدد أي مواعيد خاصة بصلاحية المتمثلة في البحث المسبق و البحث الجزئي و مدة صلاحية القرارات الإدارية المتمثلة في قرار المنفعة العمومية و قابلية التنازل.

- إذا تمت الأشغال المزمع إنجازها، يجعل من المستحيل بعدها التنازل على هذه الأملاك و إرجاعها إلى ملاكها الأصليين، فهذا الوضع لا يجعل من الطعن في قرار نزع الملكية ضمانا إضافية للمنزوعة ملكيته في استرجاع أملاكه المنزوعة منه بفعل التصرف القانوني غير المشروع.<sup>1</sup>

أما في حال الرفض فإن قرار نزع الملكية سليم و لا يلغى و يصبح نهائيا رغم الطعن بالاستئناف فيه. و يترتب كذلك آثار سلبية بالنسبة للمنزوعة ملكيته باللجوء إلى الإجراءات الاستعجالية لطلب وقف التنفيذ هذا القرار.

---

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص136.



## المبحث الثاني

### الحق في التعويض:

باعتبار أن الملكية الخاصة مصنونة بحكم الدستور، و تكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نص القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 677 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" هذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من القانون رقم 11/91 المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بنصها " عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به، و كيفية التعويض القبلي العادل و المنصف"

و مؤدى هذا هو أن مصدر التزام الإدارة بتعويض الملاك و أصحاب الحقوق العينية هو القانون<sup>1</sup>، و ليس العمل غير المشروع، و ذلك سواء التزمت بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو لم تلتزم بها. مما يؤدي بنا لقول أن التزام الإدارة بهذا التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

وتحقيقا لقواعد العدالة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لا بد من توفر شروط معينة في الضرر القابل للتعويض.

### المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العامة حق التعويض للمنزوع ملكيته و لذوي الحقوق العينية العقارية، و لكن لاستحقاق التعويض لا بد من توفر جملة من الشروط<sup>2</sup> منها ما يرتبط بالضرر الموجب للتعويض و منها ما يرتبط بالتعويض في حد ذاته، و لكي يكون الضرر منتجا لأثاره يتعين على إدارة الأملاك الوطنية و كذا القاضي عند تقدير التعويض التأكد من توافر شروط معينة في الضرر، و تتمثل في:

<sup>1</sup> د/ محمد خلف، قضاء النقص في الملكية في خمسة و خمسين عاما، دون دار طبع، مصر، ص101.

<sup>2</sup> د/ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء الإلغاء قضاء التعويض و أصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى 2005، ص289.





## الفرع الأول: الضرر المادي

نقصد بذلك أن تؤدي الأشغال العامة المراد انجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضروب و تكون ذات قيمة مالية، و يعتبر الضرر ماديا إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار،.... فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص<sup>1</sup> على اعتبار أنه لا محالة بمن نزعت ملكيته ضررا ماديا، لهذا يشترط في الضرر المستوجب للتعويض أن يكون ماديا، بمعنى أن يكون تعويضا عن الخسارة المالية التي لحقت بالمالك و أصابته في ذمته المالية.

فإذا كانت المادة 21 من القانون 11/91 لم تحدد شرط الضرر فذلك لا يعني التوسع في تفسير الضرر، و يترتب عن ذلك ، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، فلا يحق للمالك المنزوع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن حرمانه من توحيد أسرته أو عن الارتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طوال المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار<sup>2</sup>، و يعود استبعاد ذلك إلى انعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي و غير موضوعي، مما يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، و ذلك بصفة استثنائية، و يكون ذلك خاصة جراء عملية نزع الملكية إن لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها في القانون أي تمت العملية في إطار إجراءات غير شرعية كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بأن أملاكهم قد انتزعت من أجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>.

هذا ما أكده مجلس الدولة في منطوق قراره<sup>4</sup> و الذي جاء فيه " و حيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية و أنها شرعت

---

<sup>1</sup> د/ سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض و طرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 277.

<sup>2</sup> Jean Marie Auby et Ducoss –Ader, droit administratif, 2<sup>eme</sup> édition, Dalloz ,1970 , p 656.

<sup>3</sup> أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 53.

<sup>4</sup> القرار رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد ورثة (ورثة ب)، قرار غير منشور.



في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات و قبل إخطار العارضين و تعويضهم... حيث إنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 1987/09/02 بما أن أول تعويض تم اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرخ في 1994/12/07 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره. حيث أن فريق (ورثة ب) لحق بهم ضرر معنوي و مادي أكد حيث أنهم يطلبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر، و يتعين الاستجابة و منحهم هذا المبلغ".

### الفرع الثاني: الضرر المباشر

إن المشرع الجزائري ينص في الفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم لتنفيذي رقم 186/93 على أن يكون مبلغ التعويضات عادلا و منصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه، مترتب عن إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنه توجد علاقة سببية بين نزع الملكية و الضرر، فإذا كان الضرر تحقق بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه، فالتعويض في الضرر القريب لا البعيد<sup>1</sup>، كأن يكون مثلا العقار محل النزاع مؤجر للغير و يدر على مالكة ريعا شهريان فتتسبب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإيجارية بقوة القانون و يفقد هذا المالك هذا الريع<sup>2</sup>، أما إذا كان سبب الضرر لا يرجع إلى عملية نزع الملكية فلا يكون قابلا للتعويض، ومن قبيل الأضرار غير المباشرة ترك المستأجر للعين المنزوعة ملكيتها قبل اتخاذ إجراءات نزع الملكية، فلا يجوز للمالك المطالبة بتعويضه عن ذلك.

هذا و نجد أن المادة 21 من القانون 11/91 لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، بحيث أنه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعرض عند الضرر غير المباشر وذلك نظرا لعدة أسباب، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع و لا يتوافر على عوامل تقييميه في الحال، نرى أن روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية، لا يسمح بهذا، إذ حدّدت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض، بكونه خسارة تلحق بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة

<sup>1</sup> Daniel Champigny, l'expropriation et la rénovation urbaine, Librairie général de droit et de la jurisprudence, Paris 1968, P109.

<sup>2</sup> د/ عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص162.



لسلطتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية و ليس على أساس قانون نزع الملكية، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية.

### الفرع الثالث: أن يكون الضرر مؤكد

الضرر المؤكد هو الضرر اليقيني الحادث فعلا، و عليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم. و المقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلا، بحيث تكون مظاهره التي توفره معطيات تقويمه موجودة، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الاحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة.<sup>1</sup> غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال<sup>2</sup>، فهذا يعد ضرر مستقبل فهو و إن كان غير حال، إلا أنه مؤكد و يمكن تحديده على وجه الدقة، و مثاله نزع الملكية أرض زراعية و سيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، وبالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبل الوقوع.<sup>3</sup> و هذا بعكس الضرر المحتمل، و هو ضرر لم يقع، و لا يوجد ما يؤكد انه سيقع فيتوقف وقوعه على ظرف غير مؤكد، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلا للتعويض، إذ أنه ضرر افتراضي و لا تبني الأحكام على الافتراض.

هذا كما نصت المادة 21 من القانون 11/91 في الفقرة الأولى "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."

<sup>1</sup> د/ سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة 1992، ص35.

<sup>2</sup> Jacqueline Morand Devillier , cours de droit administratif des biens , Montchrestien , Paris , P558.

<sup>3</sup> د/ عبد الحكم فوده، المرجع السابق، ص163.



## الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضروب

لا يعد متضررا من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية و مشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية أو الشراء، و لا يمكن لصاحب محل يمارس تجارة ممنوعة قانونا كبيع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية<sup>1</sup>، و الشخص الذي بنى عقارا بدون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض إذا نزعت ملكية ذلك العقار و لا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلا على قيمة الأرض لأن البناء مخالف لقواعد و أدوات التعمير المتعلقة بالبناء، و لأن قانون التهيئة و التعمير يعقب المخالف الذي يشيد بناية دون رخصة بهدم تلك البناية<sup>2</sup> وكذا الحائز لأرض مملوكة للدولة، فالمقرر قانونا في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها أو تملكها بالتقادم.<sup>3</sup>

كما يجب لكي يستحق المضروب تعويضا أن يكون مركزه القانوني سليما فمن يبني على ملك الدولة لا يستحق تعويضا، لأن وضعه القانوني غير سليم، باعتباره معتد، بل والأكثر من ذلك انه ارتكب ببناؤه على ملك الدولة جنحة اعتداء على ملك الدولة و من حق الدولة إزالة هذا البناء، كذلك من أقام باء لمباشرة نشاط محظور لتصنيع الأسلحة و الذخائر بغير ترخيص، أو بنى في طريق عام، و من ثم فهذه المباني واجبة الإزالة و بالتالي فنزع ملكيتها لا يرتب تعويضا لصاحب الشأن.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> André Homont , l'expropriation pour cause d'utilité publique , Litek. France, 1975 P130.

<sup>2</sup> انظر المواد 50، 52، 78 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون 05/04

المؤرخ في 14/08/2004، الج 2، الج 3، الج 4، الج 5، الج 6، الج 7، الج 8، الج 9، الج 10، الج 11، الج 12، الج 13، الج 14، الج 15، الج 16، الج 17، الج 18، الج 19، الج 20، الج 21، الج 22، الج 23، الج 24، الج 25، الج 26، الج 27، الج 28، الج 29، الج 30، الج 31، الج 32، الج 33، الج 34، الج 35، الج 36، الج 37، الج 38، الج 39، الج 40، الج 41، الج 42، الج 43، الج 44، الج 45، الج 46، الج 47، الج 48، الج 49، الج 50، الج 51، الج 52، الج 53، الج 54، الج 55، الج 56، الج 57، الج 58، الج 59، الج 60، الج 61، الج 62، الج 63، الج 64، الج 65، الج 66، الج 67، الج 68، الج 69، الج 70، الج 71، الج 72، الج 73، الج 74، الج 75، الج 76، الج 77، الج 78، الج 79، الج 80، الج 81، الج 82، الج 83، الج 84، الج 85، الج 86، الج 87، الج 88، الج 89، الج 90، الج 91، الج 92، الج 93، الج 94، الج 95، الج 96، الج 97، الج 98، الج 99، الج 100، الج 101، الج 102، الج 103، الج 104، الج 105، الج 106، الج 107، الج 108، الج 109، الج 110، الج 111، الج 112، الج 113، الج 114، الج 115، الج 116، الج 117، الج 118، الج 119، الج 120، الج 121، الج 122، الج 123، الج 124، الج 125، الج 126، الج 127، الج 128، الج 129، الج 130، الج 131، الج 132، الج 133، الج 134، الج 135، الج 136، الج 137، الج 138، الج 139، الج 140، الج 141، الج 142، الج 143، الج 144، الج 145، الج 146، الج 147، الج 148، الج 149، الج 150، الج 151، الج 152، الج 153، الج 154، الج 155، الج 156، الج 157، الج 158، الج 159، الج 160، الج 161، الج 162، الج 163، الج 164، الج 165، الج 166، الج 167، الج 168، الج 169، الج 170، الج 171، الج 172، الج 173، الج 174، الج 175، الج 176، الج 177، الج 178، الج 179، الج 180، الج 181، الج 182، الج 183، الج 184، الج 185، الج 186، الج 187، الج 188، الج 189، الج 190، الج 191، الج 192، الج 193، الج 194، الج 195، الج 196، الج 197، الج 198، الج 199، الج 200، الج 201، الج 202، الج 203، الج 204، الج 205، الج 206، الج 207، الج 208، الج 209، الج 210، الج 211، الج 212، الج 213، الج 214، الج 215، الج 216، الج 217، الج 218، الج 219، الج 220، الج 221، الج 222، الج 223، الج 224، الج 225، الج 226، الج 227، الج 228، الج 229، الج 230، الج 231، الج 232، الج 233، الج 234، الج 235، الج 236، الج 237، الج 238، الج 239، الج 240، الج 241، الج 242، الج 243، الج 244، الج 245، الج 246، الج 247، الج 248، الج 249، الج 250، الج 251، الج 252، الج 253، الج 254، الج 255، الج 256، الج 257، الج 258، الج 259، الج 260، الج 261، الج 262، الج 263، الج 264، الج 265، الج 266، الج 267، الج 268، الج 269، الج 270، الج 271، الج 272، الج 273، الج 274، الج 275، الج 276، الج 277، الج 278، الج 279، الج 280، الج 281، الج 282، الج 283، الج 284، الج 285، الج 286، الج 287، الج 288، الج 289، الج 290، الج 291، الج 292، الج 293، الج 294، الج 295، الج 296، الج 297، الج 298، الج 299، الج 300، الج 301، الج 302، الج 303، الج 304، الج 305، الج 306، الج 307، الج 308، الج 309، الج 310، الج 311، الج 312، الج 313، الج 314، الج 315، الج 316، الج 317، الج 318، الج 319، الج 320، الج 321، الج 322، الج 323، الج 324، الج 325، الج 326، الج 327، الج 328، الج 329، الج 330، الج 331، الج 332، الج 333، الج 334، الج 335، الج 336، الج 337، الج 338، الج 339، الج 340، الج 341، الج 342، الج 343، الج 344، الج 345، الج 346، الج 347، الج 348، الج 349، الج 350، الج 351، الج 352، الج 353، الج 354، الج 355، الج 356، الج 357، الج 358، الج 359، الج 360، الج 361، الج 362، الج 363، الج 364، الج 365، الج 366، الج 367، الج 368، الج 369، الج 370، الج 371، الج 372، الج 373، الج 374، الج 375، الج 376، الج 377، الج 378، الج 379، الج 380، الج 381، الج 382، الج 383، الج 384، الج 385، الج 386، الج 387، الج 388، الج 389، الج 390، الج 391، الج 392، الج 393، الج 394، الج 395، الج 396، الج 397، الج 398، الج 399، الج 400، الج 401، الج 402، الج 403، الج 404، الج 405، الج 406، الج 407، الج 408، الج 409، الج 410، الج 411، الج 412، الج 413، الج 414، الج 415، الج 416، الج 417، الج 418، الج 419، الج 420، الج 421، الج 422، الج 423، الج 424، الج 425، الج 426، الج 427، الج 428، الج 429، الج 430، الج 431، الج 432، الج 433، الج 434، الج 435، الج 436، الج 437، الج 438، الج 439، الج 440، الج 441، الج 442، الج 443، الج 444، الج 445، الج 446، الج 447، الج 448، الج 449، الج 450، الج 451، الج 452، الج 453، الج 454، الج 455، الج 456، الج 457، الج 458، الج 459، الج 460، الج 461، الج 462، الج 463، الج 464، الج 465، الج 466، الج 467، الج 468، الج 469، الج 470، الج 471، الج 472، الج 473، الج 474، الج 475، الج 476، الج 477، الج 478، الج 479، الج 480، الج 481، الج 482، الج 483، الج 484، الج 485، الج 486، الج 487، الج 488، الج 489، الج 490، الج 491، الج 492، الج 493، الج 494، الج 495، الج 496، الج 497، الج 498، الج 499، الج 500، الج 501، الج 502، الج 503، الج 504، الج 505، الج 506، الج 507، الج 508، الج 509، الج 510، الج 511، الج 512، الج 513، الج 514، الج 515، الج 516، الج 517، الج 518، الج 519، الج 520، الج 521، الج 522، الج 523، الج 524، الج 525، الج 526، الج 527، الج 528، الج 529، الج 530، الج 531، الج 532، الج 533، الج 534، الج 535، الج 536، الج 537، الج 538، الج 539، الج 540، الج 541، الج 542، الج 543، الج 544، الج 545، الج 546، الج 547، الج 548، الج 549، الج 550، الج 551، الج 552، الج 553، الج 554، الج 555، الج 556، الج 557، الج 558، الج 559، الج 560، الج 561، الج 562، الج 563، الج 564، الج 565، الج 566، الج 567، الج 568، الج 569، الج 570، الج 571، الج 572، الج 573، الج 574، الج 575، الج 576، الج 577، الج 578، الج 579، الج 580، الج 581، الج 582، الج 583، الج 584، الج 585، الج 586، الج 587، الج 588، الج 589، الج 590، الج 591، الج 592، الج 593، الج 594، الج 595، الج 596، الج 597، الج 598، الج 599، الج 600، الج 601، الج 602، الج 603، الج 604، الج 605، الج 606، الج 607، الج 608، الج 609، الج 610، الج 611، الج 612، الج 613، الج 614، الج 615، الج 616، الج 617، الج 618، الج 619، الج 620، الج 621، الج 622، الج 623، الج 624، الج 625، الج 626، الج 627، الج 628، الج 629، الج 630، الج 631، الج 632، الج 633، الج 634، الج 635، الج 636، الج 637، الج 638، الج 639، الج 640، الج 641، الج 642، الج 643، الج 644، الج 645، الج 646، الج 647، الج 648، الج 649، الج 650، الج 651، الج 652، الج 653، الج 654، الج 655، الج 656، الج 657، الج 658، الج 659، الج 660، الج 661، الج 662، الج 663، الج 664، الج 665، الج 666، الج 667، الج 668، الج 669، الج 670، الج 671، الج 672، الج 673، الج 674، الج 675، الج 676، الج 677، الج 678، الج 679، الج 680، الج 681، الج 682، الج 683، الج 684، الج 685، الج 686، الج 687، الج 688، الج 689، الج 690، الج 691، الج 692، الج 693، الج 694، الج 695، الج 696، الج 697، الج 698، الج 699، الج 700، الج 701، الج 702، الج 703، الج 704، الج 705، الج 706، الج 707، الج 708، الج 709، الج 710، الج 711، الج 712، الج 713، الج 714، الج 715، الج 716، الج 717، الج 718، الج 719، الج 720، الج 721، الج 722، الج 723، الج 724، الج 725، الج 726، الج 727، الج 728، الج 729، الج 730، الج 731، الج 732، الج 733، الج 734، الج 735، الج 736، الج 737، الج 738، الج 739، الج 740، الج 741، الج 742، الج 743، الج 744، الج 745، الج 746، الج 747، الج 748، الج 749، الج 750، الج 751، الج 752، الج 753، الج 754، الج 755، الج 756، الج 757، الج 758، الج 759، الج 760، الج 761، الج 762، الج 763، الج 764، الج 765، الج 766، الج 767، الج 768، الج 769، الج 770، الج 771، الج 772، الج 773، الج 774، الج 775، الج 776، الج 777، الج 778، الج 779، الج 780، الج 781، الج 782، الج 783، الج 784، الج 785، الج 786، الج 787، الج 788، الج 789، الج 790، الج 791، الج 792، الج 793، الج 794، الج 795، الج 796، الج 797، الج 798، الج 799، الج 800، الج 801، الج 802، الج 803، الج 804، الج 805، الج 806، الج 807، الج 808، الج 809، الج 810، الج 811، الج 812، الج 813، الج 814، الج 815، الج 816، الج 817، الج 818، الج 819، الج 820، الج 821، الج 822، الج 823، الج 824، الج 825، الج 826، الج 827، الج 828، الج 829، الج 830، الج 831، الج 832، الج 833، الج 834، الج 835، الج 836، الج 837، الج 838، الج 839، الج 840، الج 841، الج 842، الج 843، الج 844، الج 845، الج 846، الج 847، الج 848، الج 849، الج 850، الج 851، الج 852، الج 853، الج 854، الج 855، الج 856، الج 857، الج 858، الج 859، الج 860، الج 861، الج 862، الج 863، الج 864، الج 865، الج 866، الج 867، الج 868، الج 869، الج 870، الج 871، الج 872، الج 873، الج 874، الج 875، الج 876، الج 877، الج 878، الج 879، الج 880، الج 881، الج 882، الج 883، الج 884، الج 885، الج 886، الج 887، الج 888، الج 889، الج 890، الج 891، الج 892، الج 893، الج 894، الج 895، الج 896، الج 897، الج 898، الج 899، الج 900، الج 901، الج 902، الج 903، الج 904، الج 905، الج 906، الج 907، الج 908، الج 909، الج 910، الج 911، الج 912، الج 913، الج 914، الج 915، الج 916، الج 917، الج 918، الج 919، الج 920، الج 921، الج 922، الج 923، الج 924، الج 925، الج 926، الج 927، الج 928، الج 929، الج 930، الج 931، الج 932، الج 933، الج 934، الج 935، الج 936، الج 937، الج 938، الج 939، الج 940، الج 941، الج 942، الج 943، الج 944، الج 945، الج 946، الج 947، الج 948، الج 949، الج 950، الج 951، الج 952، الج 953، الج 954، الج 955، الج 956، الج 957، الج 958، الج 959، الج 960، الج 961، الج 962، الج 963، الج 964، الج 965، الج 966، الج 967، الج 968، الج 969، الج 970، الج 971، الج 972، الج 973، الج 974، الج 975، الج 976، الج 977، الج 978، الج 979، الج 980، الج 981، الج 982، الج 983، الج 984، الج 985، الج 986، الج 987، الج 988، الج 989، الج 990، الج 991، الج 992، الج 993، الج 994، الج 995، الج 996، الج 997، الج 998، الج 999، الج 1000.

<sup>4</sup> د/ عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص163.



## المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض

يعتبر التعويض الشغل الشاغل للمنزوعة ملكيته، والأهم من ذلك تقدير قيمته التي هي من المسائل جد مهمة، حيث نصت المادة 21 من القانون 11/91 الفقرة الثانية " و يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها و أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار و الصناع و الحرفيين.

و عليه يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يقوم على العناصر الثلاثة:

\_ القيمة الحقيقية للعقار.

\_ مشتملات العقار.

\_ الإستعمال الفعلي.

## الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض

إعتمد المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من القانون 11/91 كما لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر و ما فات من كسب ، و فيما يلي نتطرق إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

**1- القيمة النفعية:** يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية و في ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، و بما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية و اعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد و إن لم يحقق الإنصاف دائما.<sup>1</sup>

**2 - قيمة إعادة التأسيس:** و يتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر و بنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما

<sup>1</sup> Daniel Champigny, OP. CIT, P200.



يتناسب مع درجة التآكل و القدم للبنىات المنزوع ملكيتها و هذا أمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها.<sup>1</sup>

**3 - القيمة الحقيقية:** إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري و التأجير و رقم الأعمال المحققة و غالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعية المستقل.<sup>2</sup>

**4 - القيمة المقارنة:** أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية و إنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له، و تقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

و إذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق و بالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة و كذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها و تركها لأشخاص مؤهلين و خبراء.<sup>3</sup>

إن المشرع الجزائري فقد أسند مهمة تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.<sup>4</sup>

#### الفرع الثاني: طبيعة و مشتملات العقار

هي كافة العناصر المادية و القانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد إدراجها ضمن المخطط العمراني و ذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية و القيام بالإجراءات السامحة بنزع الملكية.

و يعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة و لا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

<sup>1</sup> Daniel Champigny ,OP.CIT , p0201 et204.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص85.

<sup>3</sup> نفس المرجع. ص85.

<sup>4</sup> المادة 3/21 من القانون 11/91.



أما الاستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة و ذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك، و عليه فلا يؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة، كما نصت الفقرة الرابعة من المادة 21 من القانون 11/91 "لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع و لا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قد الحصول على تعويض أرفع ثمنًا." و فيما يخص القيمة الحقيقية فتقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.<sup>1</sup>

كذلك العناصر الاقتصادية، فينظر لها من زاوية التقسيم الإداري و التطور الاقتصادي للمناطق و أيضا كثافة السكان و زيادة الطلب على العقارات المبنية أي الموقع و السوق العقاري.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الاستعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فورا و حيازته، فالتعويض العادل و المنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع و ليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا و انتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي و ليس على أساس استعماله للبناء .

فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، و الاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكنا و مشروعاً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص86.

<sup>2</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص69.

<sup>3</sup> عقيلة وناس، نفس المرجع.



### المطلب الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

أشارت المادتين 26 و 29 من القانون 11/91 إلى الاتفاق بالتراضي من غير الفصل في تحديد شكل الاتفاق أو آثاره.

والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما إلى التعويض، فقد يفضل المنزوع ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء.

و في هذا المجال نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة و بعد التصريح بالمنفعة العامة.

#### الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم ينص القانون 11/91 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على هذا الإجراء، لكنها غير مستبعدة عمليا، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة عامة فيتقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن العقار، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، ويأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون القضاء المدني.

لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون و التي تسمى بالاستيلاء الفوري، وفي هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرارا بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية و السرية كما أشرنا من قبل.<sup>1</sup> و قد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها و

<sup>1</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص87.





بالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل و ذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي يرضع حدا للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد، و يؤكد ذلك نص المادة 29 و التي تنص على "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 (في غضون شهر من تاريخ التبليغ)".

والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي و يتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

### الفرع الثالث: أثر الاتفاقات الودية مع الغير

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع أشخاص سبق و أن كانوا موضوع لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص134.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص89.



## المطلب الرابع: دفع التعويض

إن مبدأ التعويض القبلي العادل و المنصف يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة فعلية.<sup>1</sup>

و هذا ما كرسته المادة 01 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية، كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض في القانون الجديد و لا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93، حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 على أن إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض و الوثائق التي تبرر الدفع و لا شروط السحب.<sup>2</sup> كما سنفصل في ذلك.

### الفرع الأول : الدفع النقدي للتعويض

يشكل التعويض النقدي مبدأ عام تحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة<sup>3</sup> و ذلك لعدة اعتبارات منها:

\_ سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.

\_ صعوبة التعويض العيني، لأنه في الكثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة و هو ما لا يتمشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة كما نصت المادة 24 من القانون 11/91 " يشمل القرار الإداري الخاص

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهبيناز، المرجع السابق، ص154.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص94.

<sup>3</sup> محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، (رسالة دكتوراه)، جامعة قسنطينة،

1998، ص189.



بقابلية التنازل قائمة العقارات و الحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، و يبين في كل حالة ، تحت طائلة البطالان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، و قاعدة حسابه." كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه "تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية." و النتيجة المترتبة على تدخل المشرع لتحديد المبدأ الذي يتم على أساسه التعويض هو أنه ليس من حق القاضي أن يقرر من تلقاء نفسه اللجوء إلى تحديد صيغة مخالفة للتعويض النقدي و لاسيما منها التعويض العيني.<sup>1</sup>

غير أن القول بأن التعويض النقدي يشكل مبدأ عاما للتعويض في إطار نزع الملكية لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائما في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته التفاوض على الشكل الذي يتم التعويض به، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضا استبعاد طرق أخرى للتعويض و لاسيما التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع استثنائي، و من ثم لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا كان منصوص عليه بنص قانوني.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض

حمل نص الفقرة الثانية من المادة 25 من القانون 11/91 إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24، كلما كان سانحا و هذا ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أن "تحدد التعويضات نقدا و بالعملة الوطنية غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي 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.

و يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل." و يتمثل التعويض عن الحرمان فيما لحق بالتاجر من ضرر جراء تفويت فرصة

<sup>1</sup> محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 188.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 95.



الربح عليه بسبب الإخلال و بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك على الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلى غاية إعادة تنصيبه. أما التعويض عن الرحيل فيشمل هذا التعويض كل المصاريف التي يتوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، و هي تتضمن مصاريف النقل و إعادة تركيب وكذا مصاريف التوثيق و رسوم إعادة التسجيل و مصاريف السجل التجاري و باختصار كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتجديد نشاطه في محل بديل و يشترط مبدئياً أن يثبت إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير.<sup>1</sup> و يكون التعويض العيني حسب ما جاء في التشريع الجزائري في القانون 11/91 في حالتين هما:

**أولاً - الحالة العامة للتعويض العيني :** تضمنت هذه الحالة المادة 2/25 من القانون 11/91 حيث نصت على أن " يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض المنصوص عليه في المادة 24." و من نص هذه المادة و المادة 34 من المرسوم 186/93 نجد أن اقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي أوكلت إليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية و الصناعية و الحرفية.<sup>2</sup>

**ثانياً- الحالة الخاصة للتعويض العيني:** تتعلق هذه الحالة خصوصاً بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91 بحيث نصت "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية." تهدف هذه الحالة إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال ذات الأهمية الوطنية أو الكبرى مثل شق الطرق الكبيرة أو السريعة أو المطارات الكبرى و السدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود و هياكل الملكيات الفلاحية، و هو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، و حسب منظور المادة 31 أعلاه تلزم الجهة نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة و بأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية و غيرها.

<sup>1</sup> محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 99.



و في هذا الإطار يقول الأستاذ "زغداوي محمد": " في علمنا لا يوجد نص تشريعي خاص يعالج مسألة إعادة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزأة بفعل نزع ملكيات إقتضتها أشغال كبرى، و هو ما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقعاً قانونياً على الأقل في الوقت الراهن".



### المبحث الثالث

#### حقوق المالك بعد نزع الملكية:

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض فقط، بل تمتد إلى ما بعد ذلك و إلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساسا عن الإشكاليات في الإجراءات.<sup>1</sup>

و في هذا الإطار فإن القانون الجزائري في ظل القانون الحالي 11/91 رتب نوعين من الحقوق للمنزوعة ملكيته ما بعد التعويض و تتجسد في:

الحق في طلب نزع ملكية الباقي من القطعة غير المستعمل، والثاني يتمثل في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار.

#### المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

من بين الامتيازات التي تتمتع بها الإدارة بخصوص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تحديد المساحة المراد نزعها، و قد يترتب على هذا الإجراء إلحاق ضرر بباقي العقار غير المستعمل، مما خول القانون للمنزوع ملكيته الحق في مطالبة الإدارة بنزع ملكية الباقي غير المستعمل، و هذا ما نصت عليه المادة 22 من القانون 11/91 "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

و يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية" كما لم يرد في المرسوم التنفيذي 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، و كيفية ممارسة هذا الحق.

إذن يتضمن الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل منح المنزوعة ملكيته فرصة لإرغام الإدارة نازعة الملكية أن تشتري أكثر مما يتطلبه المشروع المزمع انجازه في حالة

<sup>1</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص110.



مساسها بملكيتها العقارية بصفة جزئية مع صيرورة الجزء الباقي من العقار غير صالح للاستعمال العادي المخصص له.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

من خلال ما سبق فإن شروط طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل تكون حسب طبيعة العقار المراد نزعه مبنيا كان أم عاريا.

### أولا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

بالرجوع إلى نص المادة 22 من قانون 11/91 نجد أن المشرع الجزائري لم يفرق بين العقار المبنى أو غير المبنى، كما تطرح عدة تساؤلات باستعمالها عبارة (غير المستعملة)، فهل تعني عدم الاستعمال بإرادة المالك أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفق معيار القانون الفرنسي، فالمادة 22 جاءت مقتضبة غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذا تعرضت إلى آن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك و الحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، و هو ما يستفاد معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.<sup>2</sup>

و يمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبنى في:

\_ أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة، و لتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه و القضاء الفرنسيين بنمط البناية و إنما من ذلك إلى تخصيص البناية و استعمالها، فالتخصيص و الاستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية و غير قابلين للفصل و التجزئة.

\_ أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، و المساس هذا يكون ماديا و قابلا للتقييم بطريقة موضوعية و لا يعتمد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي و التمسك بالأمكنة لذاتها.

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص165.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص112.



\_ أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي، بحيث أن القانون الجديد 11/91 لم يشترط على الإطلاق و اكتفى بالنص على عدم الاستعمال.

### ثانيا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

لقد جاء نص المادة 22 من قانون 11/91 خاليا من أية إشارة إلى التمييز بين العقار المبني و العقار العاري و لم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي.

و ليكون للمنزوع ملكيته حق لابد من توافر الشروط التالية:

\_ لابد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة و ينصب الطلب على الجزء الباقي منها و ليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.

\_ لابد أن يكون نزع الملكية محدود على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة (4/3 في القانون الجزائري القديم و القانون الفرنسي 1958) و لم يبقى منها غير (4/1 الربع)، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة<sup>1</sup> و عدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية

\_ يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة (10 آرات) وفق القانون الفرنسي و القانون الجزائري القديم، أما في القانون 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقي المشكل مطروحا، و هو مساحة الجزء المتبقي، و في عدم تحديده من طرف القانون فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.

\_ عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته و هنا الإدارة غير ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها المنزرعة ملكيته لأنه يبقى دائما قابلا للاستعمال،<sup>2</sup> و معنى الالتصاق هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 2/22 من قانون 11/91.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص114.

<sup>3</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص170.





## الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي

بالرجوع إلى نص المادة 22 من قانون 11/91 فالملاحظة الأولى بخصوص هذا الحق تتمثل في أنه لا يمكن اللجوء إليه إلا من طرف المنزوع ملكيته الذي يتمتع في هذا الصدد وحده ، بأن يقرر اللجوء إليه أم لا، و حتى و إن كان الطلب يقدم للجهة الإدارية فإنها لا تتمتع إزاءه بأية سلطة تقديرية، إذ أنها مجبرة من الناحية القانونية بالاستجابة لهذا الطلب.<sup>1</sup>

كما أن القانون 11/91 لم يحدد ميعاد لرفع الطلب فيبقى المجال مفتوح أمامه يرفع في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية.

نستخلص مما سبق أن التشريعات المتعلقة بنزع الملكية جاءت خالية من تنظيم حالة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، بحيث لم يحدد أجل الطلب و لا الجهة التي يوجه إليها الطلب و لا كيفية حساب ثمن البيع ولا مفهوم عدم قابلية الاستعمال، و هذا ما يجعل من الناحية العملية سلطة تقديرية للقاضي يقررها في الحدود التي يشاء.<sup>2</sup>

و يرى الأستاذ أحمد رحماني " يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية، و في حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة للمجلس القضائي المختص إقليمياً، و يستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور قرار نقل الملكية، أما الفصل في قابلية أو عدم قابلية الاستعمال فيبقى من صلاحيات القاضي يلجأ عادة إلى الخبرة."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد زغداوي، المرجع السابق، ص220.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص221.

<sup>3</sup> أحمد رحماني، المرجع السابق، ص116.



## المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار

إضافة للتعويض الذي يعد الحق الأساسي للمنزوع ملكيته، فقد كفل المشرع كذلك حقوق بعد نزع الملكية تتمثل في حق استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية شرائها أو إيجارها وهذا وفق شروط.

### الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يتضمن إمكانية المنزوعة ملكيته طلب استرجاع الأملاك إذا لم تشرع الإدارة في تنفيذ المشروع وفقا للتخصيص الذي تمت من أجله عملية النزع و ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوعة ملكيته وحده، و من ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى لو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العمومية و في المقابل الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض مقابل تنازلها له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.<sup>1</sup>

و قد تم تنظيم هذا الحق في قانون 11/91 بمقتضى المادة 32 القاضية بأنه " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو في القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزع ملكيته منه.

كما أشارت المادة 10 من قانون 11/91 في الفقرة الثانية حيث تنص " كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، و لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات".

و نشير إلى أن المرسوم التنفيذي 186/93 لم يتناول أي نصوص تطبيقية للمادة 32 التي يكتنفها غموض من حيث أنها لم تتناول كيفية ممارسة هذا الحق.

<sup>1</sup> بودوح ماجدة شهيناز، المرجع السابق، ص165.



## الفرع الثاني: حق أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها.

وفي هذه الحالة يكون للمالكين و ذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار و كذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة، و الفرق بين هذه الحالة و حالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار و يطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تتوي ببيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه و ذلك في إطار التسيير العادي لأموالها و تخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

و مع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزع الملكية الجديد من عدم الدقة<sup>1</sup> و غياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاث مصطلحات: إعادة البيع، و حق الاستعادة، و إعادة التنازل، و عليه فإن المحكمة العليا بالجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستعادة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> راجع نص المادة 32 من القانون 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

<sup>2</sup> عقيلة وناس، المرجع السابق، ص117.



## خاتمة:

يعد موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بصفة عامة من أهم مواضيع القانون الإداري، إذ تتجلى بصورة واضحة امتيازات السلطة العامة للإدارة أمام الأفراد، الطرف الذي وُجِبَ حمايته بحماية حقوقه. إذ أن الضمان الأنجع هو النص عليها صراحة في القانون، و بالأخص الذي ينظم إجراء نزع الملكية بحيث يستند عليه المنزوع ملكيته في طلب حقوقه التي سبق و أن أقرها القانون، تلك التي أشرنا إليها من خلال موضوع هذه الدراسة على ضوء القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث أقر حق الطعن في القرارات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية أمام الجهات القضائية المختصة ، في حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حق الطعن في قرار قابلية التنازل و حق الطعن في قرار نزع الملكية. و الملاحظ هنا اختلاف مواعيد الطعن (شهر بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ابتداء من تاريخ التبليغ، و شهر بالنسبة لقرار قابلية التنازل في حالة التعويض ابتداء من التبليغ أما الطعن في القرار بعد ذاته يخضع للمواعيد العامة و كما يخضع قرار نقل الملكية لذلك) الأمر الذي يطرح تعقيد لدى منزوعي الملكية.

أما عن التعويض محور حقوق المنزوعة ملكيته، فالمشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه في ظل هذا القانون بنص المادة 21 التي تؤكد على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك من ضرر والذي يُعدّ تقصير في منظورنا. كما أنه لم يحدد شروط ضبط تقييم الأملاك بتركها لمصالح أملاك الدولة والتي في أغلب الأحيان لا توفيق في تحديد السعر. كما يفنقر هذا القانون إلى نصوص تمنح المنزوعة ملكيته حق المشاركة في تعيين المبلغ.

و حسنا فعل المشرع عندما أقر بمبدأ التعويض المسبق سواء النقدي أم العيني لما يبعث من طمأنينة لدى المالك و جدية الإدارة في ممارسة هذا الإجراء.

كما خول المشرع للمنزوعة ملكيته ممارسة حقين متمثلين في حق طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل و حق الاسترجاع، غير أنه لم يأت بأي تنظيم لإجراءات و شروط تطبيقهما.



و إذا كان لابد من استخلاص نتائج من هذا البحث جاز لنا أن نشير إلى الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون 11/91 كونه أقل دقة و تفصيلا من الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/04/26 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مما يُعد تراجعاً، كما كان من الممكن سد الكثير هذه الفراغات عن طريق المراسيم التنفيذية، غير أن المشرع بسنه للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91 ، لم يوفق في ذلك بحيث لم يفصل في كيفية ممارسة الإجراءات المتعلقة بذلك، الأمر الذي جعل من الإدارة تستغل الثغرات لصالحها.

و لجبر هذا الفراغ و النقص نحث المشرع لإعادة النظر في القانون الساري المفعول و إما تدعيمه بمراسيم تكفل ذلك، و نظراً لترك سلطة القاضي التقديرية الفصل في عديد النقاط المبهمة بالقضايا المطروحة أمامهم ، يكون من الأحسن تكوين قضاة متخصصين في الشق العقاري لإبداء أرقى مستوى للعدالة.

**وقفنا الله**



## قائمة المراجع

### باللغة العربية:

#### أولاً: الكتب

- \_ إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون و الحق و تطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2005.
- \_ أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، ( نزع الملكية للمنفعة العامة)، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2004.
- \_ براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2012.
- \_ جبران مسعود، رائد الطلاب، دار العلم للملايين، بيروت لبنان، الطبعة التاسعة، 1989.
- \_ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومه، 2002.
- \_ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة السادسة، 2006.
- \_ رمضان أبو السعود، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر، 2005.
- \_ د/ سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1992.
- \_ د/ سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1975.
- \_ د/ سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني (قضاء التعويض و طرق الطعن في الأحكام)، دار الفكر العربي، مصر، 1977.



- \_ عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992.
- \_ د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، المجلد 8، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011.
- \_ د/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، المجلد 9، 2011.
- \_ د/ عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، برتي للنشر، الجزائر، الجزء الثاني، 2009.
- \_ فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، الجزائر، 2009.
- \_ مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة الأولى، 2008.
- \_ د/ محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون و نظرية الحق، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة الجزائر، 2006.
- \_ د/ محمد أنس قاسم، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- \_ محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2000.
- \_ د/ محمد خلف، النقص في الملكية في خمسة و خمسين، مصر.
- \_ د/ محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري (الكتاب الثاني)، قضاء الإلغاء قضاء التعويض و أصول الإجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005.



### ثانيا: الرسائل

- \_ عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006
- \_ ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004.
- \_ محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم و الإجراءات، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998.

### ثالثا: الدوريات

- \_ أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994.
- \_ المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992.
- \_ مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.
- \_ مجلة مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، العدد التاسع، 2009.

### رابعا: النصوص القانونية

- \_ الأمر 97/76 الصادر في 1976/11/22 المتضمن الدستور للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 94.
- \_ المرسوم الرئاسي رقم 436/96 المؤرخ في 1996/12/07 المتعلق بتعديل الدستور، الج الر للج الح الد الش، العدد 76، 1996.
- \_ القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الج الر للج الح الد الش، العدد 37، لسنة 1998.





- \_ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الج الر للج الج الد الش، العدد 78، 1975.
- \_ الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25/04/1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الج الر للج الج الد الش، العدد 44.
- \_ القانون رقم 06/84 مؤرخ في 07/01/1984 المتعلق بالنشاطات المنجمية.
- \_ القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الج الر للج الج الد الش، العدد 40، الصادرة بتاريخ 18/11/1990.
- \_ القانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، الج الر للج الج الد الش، عدد 52.
- \_ القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الج الر للج الج الد الش، عدد 52.
- \_ القانون رقم 11/91 مؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الج الر للج الج الد الش، عدد 21.
- \_ القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الج الر للج الج الد الش، عدد 85.
- \_ المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون 11/91، الج الر للج الج الد الش، عدد 51.
- \_ المرسوم التنفيذي رقم 248/05 مؤرخ في 10/07/2005 يتم المرسوم التنفيذي 186/93، الج الر للج الج الد الش، عدد 48.
- \_ المرسوم التنفيذي رقم 202/08 مؤرخ في 17/07/2008 المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93.
- \_ المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر بتاريخ 11/05/1994، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.



\_ مرشد تطبيقي رقم 00/24 ، جوان 2000 ، حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

\_ المنشور الوزاري مشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.

### بالغة الفرنسية

- André Homont, L'expropriation pour cause d'utilité publique, Litek, France, 1975.
- Daniel Champigny, L'expropriation et la rénovation urbaine, Librairie général de droit et de la jurisprudence, Paris, 1968.
- Jacqueline Morand Deviller, cours de droit administratif des biens, Montchrestien, Paris, 1999.
- Jean Marie Auby et Ducoss-Ader, droit administratif, 2<sup>eme</sup> édition, Dalloz, 1970.



## الفهرس

1	مقدمة:
	الفصل الأول:
9	مفاهيم عامة حول نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المبحث الأول
10	مفهوم نزع الملكية و المنفعة العمومية
10	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
10	الفرع الأول: التعريف الفقهي
11	الفرع الثاني: التعريف التشريعي
11	الفرع الثالث: الإطار القانوني لنزع الملكية
13	المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية
13	الفرع الأول: طريقة استثنائية
13	الفرع الثاني: طريقة جبرية
13	الفرع الثالث: تحقيق المنفعة العامة
14	الفرع الرابع: التعويض المسبق و العادل
15	المطلب الثالث: المقصود بالمنفعة العمومية
15	الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية
16	الفرع الثاني: حدود المنفعة العامة
	المبحث الثاني
18	السلطات المختصة و محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية



- 18 المطلب الأول: سلطات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- الفرع الأول: الجهات الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العمومية
- 18
- 19 الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية
- 20 الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية
- 21 المطلب الثاني: محل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 21 الفرع الأول: العقارات
- 23 الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
- المبحث الثالث
- 24 تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها
- 25 المطلب الأول: في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية
- 26 المطلب الثاني: في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سندات ملكيتهم
- الفصل الثاني
- 28 حقوق المنزوعة ملكيته جراء نزع الملكية
- المبحث الأول
- 29 حق الطعن في إجراءات نزع الملكية
- 29 المطلب الأول: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى طعن قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- 29
- 31 الفرع الثاني: شروط قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- 34 المطلب الثاني: حق الطعن في قرار قابلية التنازل
- 34 الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في طعن قرار قابلية التنازل
- 34 الفرع الثاني: شروط و آجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل



- 35 المطلب الثالث: حق الطعن في قرار نزع الملكية
- 35 الفرع الأول: شروط الطعن في قرار نزع الملكية
- 35 الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية
- المبحث الثاني
- 37 الحق في التعويض
- 37 المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض
- 38 الفرع الأول: الضرر المادي
- 39 الفرع الثاني: الضرر المباشر
- 40 الفرع الثالث: أن يكون الضرر مؤكد
- 41 الفرع الرابع: سلامة المركز القانوني للمضرور
- 42 المطلب الثاني: عناصر تقدير التعويض
- 42 الفرع الأول: القيمة في تقدير التعويض
- 43 الفرع الثاني: طبيعة و مشتملات العقار
- 44 الفرع الثالث: الاستعمال الفعلي
- 45 المطلب الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض
- 45 الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة
- 46 الفرع الثاني: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة
- 46 الفرع الثالث: أثر الاتفاقات الودية مع الغير
- 47 المطلب الرابع: دفع التعويض
- 47 الفرع الأول : الدفع النقدي للتعويض
- 48 الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض
- المبحث الثالث
- 51 حقوق المالك بعد نزع الملكية



- 51                      المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
- 52                      الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
- 54                      الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي
- 55                      المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء أو الإيجار
- 55                      الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
- 56                      الفرع الثاني: حق أولوية الشراء أو الإيجار
- 57                      خاتمة:
- 59                      قائمة المراجع:

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم ذلك إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

و زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و أعمال كبرى ذات منفعة عامة.

يصدر تصرف نزع الملكية بقرار عن الوالي أو قرار مشترك (بين الوزارات)، و للأشخاص العامة الإقليمية حق طلب نزع الملكية.

للمنزوعة ملكيته حق الطعن في إجراءات نزع الملكية ، في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حق الطعن في قرار قابلية التنازل، و حق الطعن في قرار نزع الملكية.

كما له حق في التعويض، الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، حق استرجاع الأملاك المنزوعة و حق أولوية الشراء أو الإيجار. و كل نزع للملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون السالف، يعد تجاوزا يترتب عليه تعويض عن طريق القضاء، فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.