

جامعة محمد خيضر - بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

# النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص القانون الاداري


إعداد الطالب :

\*بالعطرة محمد امين

الموسم الجامعي:

2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



The image displays the Basmala in Thuluth calligraphic style. The text is written in black ink on a white background, enclosed within a double-line black border. The calligraphy features five prominent vertical strokes at the top, each with an arrow pointing upwards to indicate the direction of the pen stroke. The letters are interconnected with elegant curves and loops. Small numbers (1, 2, 3) and arrows are placed throughout the text to guide the viewer through the sequence and direction of the pen strokes for each letter.

## اهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى قرة عيني أبي العزيز بالعطرة عبدالقادر وتاج رأسي أمي  
الحبيبة

وأغلى ما أملك في هذه الدنيا إخوتي الأعزاء عادل، نادية، خالد، أسامة، إسلام وثامر

وصديقي الغالي عاقلتي حسين

وإلى كل عائلتي

بالعطرة محمد أمين

## خطة البحث

مقدمة

الاشكالية:

الفصل الأول: مبادئ وإجراءات نزع الملكية

المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية

المطلب الثاني: محل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية في الحالات العادية

المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة

الفصل الثاني: حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية

المبحث الأول: أساس التعويض ونطاقه

المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض وقواعد تقديره

المطلب الثاني: نطاق التعويض

المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

الخاتمة

## مقدمة

الملكية حق طبيعي مقدس وجد منذ القديم في جميع المجتمعات البشرية، فهي تلك الوسيلة الفنية اللازمة لصياغة نظام الأموال وما تخوله من سلطات يمارسها المالك.

ويعد حق الملكية من الحقوق المقدسة التي كرستها جل الدساتير العالمية والمواثيق الدولية، منها المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان والمادة 14 من الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان وكذا المادة 30 من حقوق الإنسان والشعب في الوطن العربي.

وبالرغم من قدسية حق الملكية إلا أنه ليس بالحق المطلق لأن الدولة قد تضطر للمساس به وذلك تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة التي تدفعها للتكفل بوظائف أخرى إضافة لوظائفها التقليدية التي لها صلة بالمصلحة العامة كبناء المدن، شق الطرقات، المستشفيات والمطارات، وللقيام بهذه الوظائف تلجأ الدولة إلى الأملاك العامة لكن في حالة عدم ملائمتها تلجأ لتنفيذ مشاريعها للأملاك الخاصة باستعمال الطرق الجبرية للحصول على العقارات، إلا أنها غير مؤهلة للاستيلاء على هذه الأموال خارج نطاق المنفعة العمومية، أي أن الدولة بموجب دستورها تضع استثناء للقاعدة العامة وهذا ما يسمى بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبمعنى آخر فهي وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق استعمال الملكية الخاصة من خلال انجاز مشاريع تسعى من خلالها إلى تلبية حاجيات المرفق العام ، كما أن هذه العملية تعد من أخطر وأهم القيود التي ترد على حق الملكية وهذا ما جعلها من المواضيع الحساسة التي حظيت بالدراسة منذ القدم .

وبذلك أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها، ومع تطور حقوق الإنسان أصبحت المنظمات الدولية الحكومية وغير الحكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية الأفراد إلا في إطار قانوني ولغرض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل ومنصف.

لقد سائر المشرع الجزائري هذا المبدأ وكذا الاستثناء الوارد عليه بشكل متفاوت بين الدساتير، حيث أنه في دستور 1976 كفل هذا الحق في مادته 16 والتي تنص على "الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة" أما المادة 17 فقد أوردت الاستثناء ونصت على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"، أما دستور 1989 في مادته 49 كرس المبدأ حيث نصت المادة على أن "حق الملكية الخاصة مضمون" وتقابلها المادة 52 من دستور 1996 المعدل 15/08 أما الاستثناء في كلا الدستورين فقد ورد في نص المادة 20 "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

أما بالنسبة للإطار القانوني لنزع الملكية في الجزائر فقد مر بثلاث مراحل تتمثل فيما يلي:

**المرحلة الأولى:** مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث أنه في هذه المرحلة كان يتم العمل بالأمر 997/58 المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المعدل بموجب قانوني التعمير 26 جويلية 1962 و 10 جويلية 1965، وتم هذا التمديد القانوني بموجب الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والمتضمن استمرار العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية، وإضافة إلى القانون الفرنسي نجد القانون المدني في مادته 677 ينص على أنه "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون"، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض وجب أن يحدد بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة".

**المرحلة الثانية:** مرحلة تطبيق الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 حيث أن هذا الأمر منح سلطة واسعة للإدارة في مجال الملكية، وذلك راجع لطبيعة النظام الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر.

**المرحلة الثالثة:** مرحلة ما بعد صدور قانون 11/91 حيث أن السياسة المنتهجة دفعت المشرع لإعادة النظر في قوانين عدة منها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تماشيا معها، ومنه

إلغاء الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1975 بموجب قانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية لسنتي 2005 و 2008، وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 248/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. والمرسوم التنفيذي 202/08 المؤرخ في 07 جويلية 2008.

ويعتبر موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة من المواضيع الهامة في القانون الإداري لأنه يصطدم بقاعدة هامة مستقرة رددتها معظم الدساتير ألا وهي حق الملكية مضمون حيث أن الدستور الجزائري رغم التعديلات التي طرأت عليه يؤكد في كل مرة على أن الملكية الخاصة مضمونة ولا يجوز المساس بها إلا استثناء، كما أنه يعتبر من المواضيع التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة التوفيق بين مبدئين أساسيين يكاد يقوم بينهما تعارض، المبدأ الأول: المصلحة العامة تغلب على المصلحة الخاصة، والمبدأ الثاني: لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة.

## الإشكالية:

كرس المشرع الجزائري الاستثناء الوارد على حق الملكية وأجاز نزعها، فما هي مبررات نزعها. وما هي الشروط اللازم توافرها لإمكان ذلك؟ وأية سلطة يناط بها القيام بذلك؟ وإلى أي مدى يتسع نطاقه؟

وإذا توافرت الشروط وتحدد النطاق فما هي الإجراءات التي يجب إتباعها لنزع الملكية؟ وما هي الضمانات التي توفرها هذه الإجراءات للأفراد المنزوعة ملكيتهم؟ وهل يمكن أن تراقب في تقديرها للمنفعة العامة؟

وبغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، والإجابة على مختلف التساؤلات التي تطرحها الإشكالية اعتمدنا على تقسيم ثنائي للخطة التي تتكون من فصلين، نستعرض خطوطها العريضة فيما يلي:

خصصنا الفصل الأول لمبادئ وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث حاولنا في المبحث الأول أن نحدد كل من مفهوم ومحل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة بينما تناولنا في المبحث الثاني إجراءاتها وفي المبحث الثالث إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات الخاصة.

أما الفصل الثاني فقد خصصناه لحقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية فأفردنا المبحث الأول منه لتحديد أساس التعويض، وبيننا حقوق المالك بعد نزع ملكيته في المبحث الثالث.

وتتويجا لما تمت دراسته في الفصلين زودناهما بخاتمة تضمنت أهم النتائج المتوصل إليها إضافة إلى ربطها بتوصيات عملية.

وسنعالج هذا الموضوع معتمدين على المنهج الوصفي التحليلي مع التركيز على الأسس النظرية التي يقوم عليها مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نظرا لارتباطه بأهم حقوق الأفراد في علاقته بمصلحة المجتمع وفي التنظيم الدقيق الذي يقتضيه هذا التداخل من أجل



الوصول إلى وضع صورة واضحة عما وصل إليه المشرع الجزائري من أهداف التوفيق بين الملكية الفردية وما تقتضيه المصلحة العامة.

## الفصل الأول: مبادئ وإجراءات نزع الملكية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة كوسيلة من وسائل تدخل السلطة العامة من أجل انجاز العمليات ذات الفائدة العامة، ليست سلطة مطلقة وإنما تحكمها مبادئ وإجراءات بمقتضى نصوص ذات طابع عام، محددة في قانون نزع الملكية ذاته ذلك لأن نزع الملكية للمنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد.

وسنتناول في هذا الفصل المبادئ العامة لتحديد الأسباب الشرعية لنوع الملكية ومفهوم المنفعة العامة وإجراءات تقديرها وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة ثم نتناول إجراءات نزع الملكية بداية من التحقيق في المنفعة العامة إلى غاية صدور قرار نقل الملكية للإدارة.

## المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية

يمكن إجمال المبادئ العامة لنزع الملكية في أربعة محاور يتم توزيعها على أربعة مطالب، نتناول في المطلب الأول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة أما المطلب الثاني فخصصناه لل غاية المرجوة من نزع الملكية وأخيرا في المطلب الرابع أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة.

**المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية**

لا يمكن التطرق إلى دراسة الإجراءات المتبعة قانونا لنزع الملكية للمنفعة العمومية دون تحديد بعض العموميات المتعلقة بها، لهذا سنتناول مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية من خلال تعريفها في الفرع الأول وتحديد خصائصها في الفرع الثاني، ثم نزع الملكية في الفرع الثالث.

### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بين هاته التعاريف ما جاء به الدكتور محمد عبد اللطيف الذي يعرفها على أنها تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل.<sup>1</sup>

بينما يعرفها الدكتور سليمان محمد الطماوي كآتي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>2</sup>

كما عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر بأنها: "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>3</sup>

يتضح لنا من خلال هذه التعاريف أن نزع الملكية تعني سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغما عن إرادته بغرض انجاز المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان.

<sup>1</sup> - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، 1992، ص 09.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 270.

<sup>3</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الاشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر،

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 2 من القانون رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية على ما يلي: "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقه استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".  
زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

### الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية

نستخلص من التعاريف السابقة لنزع الملكية للمنفعة العامة ، أربعة خصائص أساسية :  
أنها طريقة استثنائية طريقة جبرية القصد منها تحقيق المنفعة العامة تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف، إنها طريقة استثنائية تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني نتيجة الطابع الاستثنائي وهي منع الإدارة من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعنية بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي.

وينص في هذا السياق المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 أن المستفيد من اجراءات نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي.<sup>1</sup>

ويعد نزع الملكية للمنفعة العامة وسيلة جبرية لأن فشل محاولة الاقتناء بالتراضي يدفع الإدارة إلى حرمان المالك منعقاره جبرا عن إرادته وتتبع لتحقيق ذلك مجموعة من الإجراءات الإدارية ، ويعتبر لجوء الإدارة إلى هذا الأسلوب مظهرا من مظاهر سيادة الدولة.

يقصد إجراء نزع الملكية إلى تحقيق النفع العام، أي أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي انجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة - غير أن هذا المفهوم ذاته غير واضح وقابل

<sup>1</sup> - عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2005/2006، ص 6.

لعدة انتقادات- مع الإشارة إلى أن في ظل الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية كانت الأهداف الاقتصادية تعتبر كعنصر من عناصر المنفعة العامة.<sup>1</sup>

إن الإدارة مقيدة في وضع يدها على الملكيات والحقوق العقارية بتقديم تعويض عادل ومنصف للمالك وأصحاب الحقوق الأخرى، كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم وحقوقهم، ويفترض أن يكون التعويض قبل صدور القرار النهائي بنزع الملكية للمنفعة العامة، وفي الأصل يكون التعويض نقديا واستثناء يمكن اقتراح تعويض عيني.

### الفرع الثالث: أساس نزع الملكية

تناول الدستور الجزائري لسنة 1976 القيود الواقعة على حق الملكية، حيث نصت المادة 16 منه على أن الملكية الخاصة لا سيما في الميدان الاقتصادي مضمونة قانونا ويجب أن تساهم في تنمية البلاد وأن تكون ذات منفعة اجتماعية.

أما دستور 1996 فقد خفف من القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة، وهو ما يستشف من نص المادة 52 منه.

وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيديا على حق الملكية فإنه في نفس الوقت قيد على إرادة الإدارة وضمانة للملكية، ولقد ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد.

غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض منزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض.<sup>2</sup>

ومن ثم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية.

- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 6.<sup>1</sup>

<sup>2</sup>- عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، طبعة 1979، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 219.

أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام.<sup>1</sup>

لقد كانت الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976 هي المخططات الوطنية والمحلية للتنمية، أما قانون 1991 فقد حذف عبارة المخططات التنموية، وذكر أسباب لنزع الملكية في المادة الثانية منه ولكنه وردت على سبيل المثال وليس الحصر.

ويمكن حصر أسباب نزع الملكية في إطارين هامين:

1- وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى:

يعد المخطط العمراني السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والذي يدعوها إلى التدخل، وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي أشكال في شرعية قرار الإدارة.

2- قيام الحاجة العامة:

تقوم الحاجة العامة في حالة عدم وجود أو نقص ما هو موجود من منشآت وخدمات مما يدفع بالإدارة للتدخل لإشباعها حتى تتحقق الفائدة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 3 من قانون 1976 والمادة 2 من قانون 1991.

وللإدارة سلطة واسعة في تقدير مدى قيام الحاجة لأن مفهومها مرن من الصعب ضبطه بمعايير محددة.

ولقد اشترطت المادة 10 من قانون نزع الملكية أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، ويضمن تحديد الأهداف معاينة مدى توفر الأسباب المتمثلة في مخطط للتعمير أو في وجود حاجة عامة .

وبما أن القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية فإنه يراقب بالتالي مدى قيام الحاجة العامة وجديتها وفيما إذا كانت الفائدة المراد تحقيقها عامة.

حيث قضى المجلس الأعلى في قرار له صدر في 1984/05/26 بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ضمن برنامج أو مخطط عمراني، وجاء فيه ما يلي: "حيث

- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 8.<sup>1</sup>

يستخلص في هذه الأثناء من الملف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المزمع القيام بها للحصول على المحلات الموجهة لإيواء مصالح بلدية سيدي امحمد تكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة وذلك لأن العملية المزمع القيام بها مقرره لصالح مجموعة محلية ولإشباع حاجيات مرفق عام".<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: الغاية من نزع الملكية

من المسلم به أن المنفعة العامة هي الغاية التي يهدف إلى تحقيقها إجراء نزع الملكية، وغيابها يعني عدم شرعية الإجراء، ولهذا سنتناول تعريف المنفعة العامة في الفرع الأول ثم نبين سلطة الإدارة واتجاهها في الفرع الثاني وأخيرا في الفرع الثالث المعايير والضوابط المعتمد عليها في تحديدها.

#### الفقرة الأولى: تعريف المنفعة العامة

لقد تغاضى كل من التشريع والقضاء على تعريف المنفعة العامة، ويرجع ذلك إلى أن مفهوم المنفعة العامة مفهوم غير مجرد وإنما مرتبط بعمليات مادية متنوعة ويتحدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة.

إلا أنه يمكن تعريفها انطلاقا من اعتبارين أولهما ضرورة تحقيق المصلحة العامة، وثانيهما حماية الملكية الخاصة، إن فكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، والتي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرفق العام ومناطق النشاط الإداري.

<sup>1</sup>- قرار المجلس الأعلى رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/5/26، المجلة القضائية، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 1990، ص 192.

ويمكن تعريف المنفعة العامة على أنها مجموع الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع على القدر الذي تكون مصلحته وفائدته تبرر التضحية بمصلحة الفرد، التي تتناقض مع الخير الذي تجنيه الجماعة.

### الفقرة الثانية: سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة

إن صلاحيات الإدارة في تحديد المنفعة العامة مستمدة من تمتعها بسلطة الملائمة وبالنتيجة فسلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية، وتظهر سواء في حريتها في اختيار العقار المناسب، أو حريتها في تقدير المساحة المناسبة.

#### 1. سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب

إن الإدارة حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية وذلك دون تدخل القضاء في مدى ملائمة هذا التقدير، لأن الإدارة هي الأعم بالموقع والعقار الذي يناسب المشروع ذي النفع العام الذي تهدف إلى انجازه، وبالتالي فلا يجوز للأفراد مخاصمة الإدارة في موضوع اختيارها لأنها هي الوحيدة التي تملك أسباب ووسائل التقدير.

2. سلطة الأداة في تقدير المساحة المناسبة إن الإدارة حرة في اختيار المساحة المناسبة المطلوب نزع ملكيتها، فلا يتدخل الأطراف لمنازعة الإدارة حول المساحة الملائمة للمشروع بأنها نزعت من ملكيته ما يزيد عن المطلوب للمنفعة العامة.

### الفقرة الثالثة: معيار تحديد المنفعة العامة

إن المشرع الجزائري رغم عدم تعريفه للمنفعة العامة إلا أنه وضع ضابطين تلتزم الإدارة باحترامه أثناء تقديرها للمنفعة العامة، وهو أن يكون نزع الملكية جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط.

إن ضوابط تحديد المنفعة العمومية مرتبطة أولاً بالأعمال والمشاريع المتعلقة بتنفيذ أدوات التعمير، وثانياً بالأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية وثالثاً بالأعمال والمشاريع المرتبطة بالتخطيط بمعنى إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت أو أعمال كبرى، فنزع الملكية يتطلب تدخل إجراءات أخرى و هو ما يمسى في الفقه الإداري بنظرية الإجراءات الموازية التي تفيد ضرورة تدخل إجراء آخر على الأقل إلى جانب إجراء نزع الملكية.



لقد أعطى القانون لفكرة المنفعة العامة مدلولاً اقتصادياً وظل في النهج الاقتصادي الذي سلكته الجزائر<sup>1</sup>، إلى أن صدر القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>2</sup>، والذي أعطى لفكرة المنفعة العمومية مضمونها التقليدي، ففي القانون القديم الأمر 48/76 كانت المنفعة العامة تحدد بمعياريين وهما أولاً السبب وهي الواقعة القانونية المتمثلة في وجود سابق للتنمية محلياً ووطنياً، وثانياً الغرض وهو تحقيق المنفعة العامة الاقتصادية بصفة خاصة<sup>3</sup>، لكن في القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإنه يتبين أنه أخذ بنظريته الإجراءات الموازية لتحديد المنفعة العامة، وهذا ما يظهر في الفقرة الثانية من المادة الثانية والتي تنص على: "زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية قبل التعمير والتهيئة العمرانية"<sup>4</sup>. ومنه فإنه لا يعتبر نزع الملكية مشروعاً إلا إذا جاء مطابقاً في أهدافه لقواعد النظام العام العمراني والتهيئة العمرانية، كما أن الإدارة نازعة الملكية ملزمة باحترام ما جاء في قوانين التنظيم العمراني موازرة مع احترامها للإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ومنه فهو يعطي ضماناً أكثر للأفراد ضد تجاوزات الإدارة.<sup>5</sup> ويدعوا جانب من الفقه الجزائري إلى أنه يجب ألا يبقى هذا الأساس المطاط بدون تحديد، وأن يسند للقاضي الإداري مهمة التحقيق من وجود المنفعة العمومية من دمجها، عكس ما هو معمول به وترك الأمر للهيئات الإدارية تتولى هذه المهمة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - أنظر: قانون رقم 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 14.

<sup>4</sup> - قانون رقم 11/91، المرجع نفسه، المادة الثانية.

<sup>5</sup> - العربي زروق، مبدأ الموازنة بين التكاليف والمزايا (بين المنافع والأضرار) النظرية التقييمية كأسلوب حديث لمراقبة ملائمة القرارات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، 2006، ص 134، 135.

<sup>6</sup> - معاشوعمار، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة (تصدر عن منظمة المحامين، منطقة تيزي وزو) العدد 01، ماي 2004، ص 87.

### المطلب الثاني: محل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

إن نزع الملكية مرتبط بأطراف معينة وتنصب على مجموعة من الأموال يجب تحديدها، حيث تطرقنا في الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة وأما في الفرع الثاني فقد تطرقنا إلى أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة.

#### الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة

يقصد بمحل نزع الملكية للمنفعة العامة تلك الأموال التي ينصب عليها هذا الإجراء الاستثنائي، ولقد حصر المشرع الجزائري نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في العقارات وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، والحقوق العينية العقارية الذي خصصنا له الفرع الثاني، واستبعدت الأموال المنقولة التي سنتناولها في الفرع الثالث، لأن هذه الأخيرة يمكن الحصول عليها بطرق أخرى وتتمثل في وسائل القانون العادية أو التسخيرة في حالة الضرورة.

#### الفقرة الأولى: العقارات

قد تشمل نزع الملكية ملكية العقار كله أو ينصب على جزء منه فقط والعقار كما تنص المادة 683 من القانون المدني هو: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء، فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

ولا تثير العقارات بطبيعتها أي أشكال فيما يخص نزع ملكيتها حتى ولو كانت مملوكة للإدارة (الدومين الخاص)، غير أن الإشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص فإذا كانت أحكام العقار في القانون المدني تسري على المنقولات المخصصة لخدمته فإن الأمر يختلف في أحكام نزع الملكية، فالمتفق عليه هو أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف<sup>1</sup>، ولا تشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الاستغلال

<sup>1</sup> - أنظر: نص المادة 683 السابقة الذكر.

إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لاستغلال العقار المنزوعة ملكيته.<sup>1</sup>

ويجوز نزع ملكية باطن الأرض دون سطحها، كأن تنزع بغرض تمرير قنوات الصرف أو مد أنابيب البترول.

ولا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية (الدومين العام) وهو ما تنص عليه المادة 689 من القانون المدني، حيث أنها تحظى بحماية قانونية خاصة تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها<sup>2</sup>

ومنه فيمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص وكذا الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية العامة.

#### أولاً: الأملاك التابعة للخواص

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها، إذ يجوز نزع ملكية كل الأملاك العادية والأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة مثل الأملاك التابعة للقصر والمحجور عليهم وعديمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الغائبين والأموال الموضوعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا الأجراء الذي هو جبري ولا يستثنى من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصيغتها الدبلوماسية.<sup>3</sup>

#### ثانياً : الاملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

وهي الأملاك المسماة اصطلاحاً بالدومين 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 مثلاً أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - أنظر: المادة 689 من القانون المدني التي تنص على: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".

<sup>3</sup> - عزت صديق طونبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة -دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس،

1988، ص 120.

الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.<sup>1</sup>

### الفقرة الثانية: الحقوق العينية العقارية

تطرق المادة الثانية من القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية للحقوق العينية العقارية ونصت على ما يلي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية".

إن الحقوق العقارية يختلف الحكم في مدى خضوعها لنزع الملكية ما بين كونها حقوق عينية أصلية أو حقوق عينية تبعية.

### أولاً: الحقوق العينية الأصلية

نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر وهي حق الملكية ومجموع الحقوق المتجزئة عنه وهي حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق.<sup>2</sup> إن كل هذه الحقوق المقصودة بالحقوق العقارية التي تكتسب بها الملكية كالعقد والوصية وغيرهما، فإنها تكون كذلك قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والاستيلاء.<sup>3</sup>

### ثانياً: الحقوق العينية التبعية

تتمثل الحقوق العينية التبعية في مجموع التأمينات العينية كحق الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق الامتياز وحق التخصيص.<sup>4</sup> إن كونها تمثل ضمانات لديون المالك فإنها لا تدخل ضمن الحقوق العقارية التي ينصب عليها نزع الملكية، فالدولة لا تعوض عن هذه الحقوق، وإنما على

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> - أنظر: الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الكتاب الثالث الحقوق العينية الأصلية، من المواد من 674 إلى 881.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 19.

<sup>4</sup> - أنظر: الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الكتاب الرابع، المواد: من 882 إلى 1001.

أصحاب هذه الحقوق السعي لاستيفاء ديونهم من التعويض الذي يتسلمه المالك جراء نزع الملكية.

### الفقرة الثالثة: المنقولات

قد يكون المنقول بطبيعته كالحوانات أو الجماد كما قد يكون منقولاً بحسب المال أي هو عقار في طبيعته لكنه يأخذ حكم المنقول بالنظر إلى ما سوف يؤول إليه في المستقبل، كالثمار في الأشجار التي تباع على أن تنفصل عن الأشجار.

كما قد يكون المنقول معنوياً كالأفكار والاختراعات وهي تخضع لقوانين خاصة خلافاً للمنقولات بطبيعتها أو بحسب المال طبقاً للمادة 687 من القانون المدني الجزائري، وبناءً على ما تقدم فهل يمكن أن يقع نزع الملكية على المنقولات بحسب أنواعها المذكورة أم أنه يقع على البعض منها دون الآخر؟

القاعدة العامة أن الأملاك المنقولة يمكن للإدارة الحصول عليها بوسائل القانون الخاص تماماً مثلها مثل الأفراد، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير.<sup>1</sup>

كما أنه بالرجوع إلى نصي المادتين 2 و3 من القانون 11/91 وكذا المادة 677 من القانون المدني نجدها قد حصرت الأموال التي تخضع لنزع الملكية في العقارات والحقوق العينية العقارية.

بينما إذا رجعنا إلى القانون الفرنسي وإن كان لم ينص على نزع ملكية المنقول إلا أنه نجد بعض النصوص الخاصة التي تقرر بذلك وسار على هذا النحو مجلس الدولة الفرنسي ومن بين هذه النصوص:

طبقاً للمرسوم تنفيذي 30 أكتوبر 1935 الذي حدد إخضاع هذه الدفوع لنظام الدفوع الشكلية، الذي يسمح بنزع ملكية الاختراعات سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة والتي تهم الدفاع الوطني.

<sup>1</sup> محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري - المفهوم والإجراءات - أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 104.

غير أن الإدارة في القانون الجزائري لا يمكنها أن تباشر مثل هذه العمليات في نزع الملكية ذلك لأنها تبقى رهن صدور نصوص خاصة تضي عليها المشروعية.

### الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة

إن أطراف نزع الملكية تختلف وتتباين بين الطرف النازع للملكية وهو ما سنتناوله في الفرع الأول والطرف المستفيد منها الذي خصصنا له الفرع الثاني وأخيرا الطرف المتضرر منها في الفرع الثالث.

#### الفقرة الأولى: الطرف النازع للملكية

إن نزع الملكية للمنفعة العامة تصرف من تصرفات السلطة العامة فهو يقتصر على الدولة والسبب في ذلك أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة ، فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانونا ومصونة دستوريا من الاعتداء والسلب ويشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء لحق الملكية الخاصة.

غير أنه إذا كانت الدولة وحدها هي صاحبة الحق في إصدار التصرفات القانونية الماسة بملكيات الأفراد في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، فإن التساؤل المطروح هو: من له الحق في نزع الملكية؟ وما هي الجهات الإدارية التي تملك إصدار تصرف نزع الملكية للمنفعة العامة؟

وعليه سنتناول أولا الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة ثم ثانيا أصحاب الحق في طلب نزع الملكية.

#### أولا: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة

ان نزع الملكية من أجل المنفعة العامة اختصاص حصري للجهات الإدارية التي يحددها قانون نزع الملكية، لقد كان القانون القديم<sup>1</sup> في الجزائر يميز بوضوح، من خلال المادتين 2 و8 بين المستفيد من نزع الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات

<sup>1</sup> - الأمر رقم 48/76 المتضمن والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي، وبين من يملك الحق في نزع الملكية والذي هو مجموعة وزارية محددة أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأماكن المزمع نزعها.

أما القانون الجديد لنزع الملكية<sup>1</sup> فلم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية ولا المستفيد منها، لأن طبيعة نزع الملكية لا تكون إلا من الدولة وللمصلحة العامة عن طريق تخصيص الأملاك المنزوعة للجماعات والهيئات التي تعمل في إطار تحقيق النفع العام. غير أن نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93<sup>2</sup> نصت على أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري مشترك أو بقرار من الوالي، وهو ما يعني أن الدولة والولاية هما الشخصان المعنويان الوحيدان اللذان لهما الحق في نزع الملكية إذا اعتبرنا أن الشخص الذي يملك حق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة هو الشخص الذي يملك حق نزع الملكية، وذلك حسب أهمية وموقع المشروع الذي يراد إنجازه، فإذا كان مشروعاً وطنياً يعبر عدة ولايات فهو من اختصاص الوزير، أما إذا كان لا يتجاوز حدود ولاية معينة فهو من اختصاص الوالي.

### ثانياً : أصحاب الحق في طلب نزع الملكية

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

بالرجوع إلى كل من أحكام القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وأحكام المرسوم التنفيذي المطب هذا القانون 186/93 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نجد أن الفقرة التي تملك حق نزع الملكية بصفة مباشرة غير أنها في سياق تحديد شروط اللجوء إلى نزع الملكية تنص على: "لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الصادر في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة.

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

ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية" وهو ما يوحي بأن أصحاب الحق فيطلب نزع الملكية هي أشخاص القانون العام.

إن صياغة الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تجعل إجراءات نزع الملكية من الممكن متابعتها لإنجاز بعض المشاريع المحددة على سبيل الحصر، وهي المتعلقة أساسا بالتعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية.

وبالنظر إلى أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، فإن موضوع التعمير والتهيئة العمرانية هو من اختصاص الدولة وهيئتها على مستوى الإقليم المتمثلة في الولاية والبلدية. هذا بالإضافة إلى أن التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة تشكل أساسا موضوع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية حيث يخضع توزيعها بين الدولة والولاية والبلدية حسب المادة 13 و 16 من القانون 30/90.<sup>2</sup>

وعليه فإن الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للقانون ينحصر في الأشخاص العامة والإقليمية المحددة على سبيل العصر في القانون الجزائري وهي الدولة والولاية والبلدية.

### الفقرة الثانية: المستفيدون من نزع الملكية

نصت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي<sup>3</sup> على ما يجب أن يتكون منه ملف الاستفادة من نزع الملكية غير أنها لم تحدد الأشخاص القانونية التي يمكن أن تستفيد من نزع الملكية على خلاف المادة الثانية من القانون 48/76.

<sup>1</sup>- أنظر: المواد 13 و 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الأحكام المتعلقة بدفع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي والتي تلعب فيها البلدية دورا أساسيا، أحكام الفصل الثالث.

<sup>2</sup>- أنظر: قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وزارة العدل والتشريعات العقارية، مديرية الشؤون المدنية، سنة 1994، ص 44 إلى 50.

<sup>3</sup>- انظر: المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المذكور سابقا.



والأصل أن تكون الجهة نازعة الملكية هي الجهة المستفيدة، فالدولة بهدف إنجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى ولبناء مقرات الإدارات المركزية والوزارات والموانئ والمطارات تلجأ لنزع الملكية وهي في نفس الوقت المستفيدة منها، إلا أنه يحدث أن يكون نزع الملكية بهدف تحقيق مشاريع أو تجهيزات جماعية محلية، فتقرر الدولة نزع الملكية لفائدة الجماعات المحلية كالبلدية والولايات. ويمكن أيضا ان يستفيد من نزع الملكية الاشخاص الاعتبارية العامة او الخاصة مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص مثل مصالح البريد والجامعات والمستشفيات، ويمكن أن يستفيد منها شخص طبيعي مثل الجمعيات والنقابات .

فلقد أصبح نزع الملكية وسيلة تستخدمها الدولة في سياستها التدخلية متوخية في ذلك المنفعة العامة ، كما أن دور الخواص قد تطور ووصل الى حد تعهد المرافق بالتسيير عن طريق عقود الامتياز، ولم يعد هناك مانع من إعطاء حق نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة وإنما لفائدة المشاريع و المرافق التي يتلون إدارتها شأنهم في ذلك كشأن المؤسسات العامة والهيئات المحلية، فوسائل القانون العام لم تعد مقتصرة على المرافق العامة بل أنها امتدت خارج نطاق المرافق العامة لتتطبق على المشروعات الخاصة ذات النفع العام.<sup>1</sup>

ويستثنى من المستفيدين الأفراد، فنزع الملكية للمنفعة العامة لفائدة فرد خاص معين يعتبر انحراف في الإجراء.

### الفقرة الثالثة: المتضرر من نزع الملكية

المتضرر من نزع الملكية هو شخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري الذي قررت اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، غالبا ما يكون المتضرر شخص طبيعيا بمعنى فرد معين أو جماعة من الافراد سواء كان العقار لجزائري أو لأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة<sup>2</sup> الا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون

<sup>1</sup> - صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مخبر الاجتهاد القضائي واثره على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد3، مارس 2006، ص 34.

<sup>2</sup> - مقداد كروغلي، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 1996، ص33.

موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركة مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة، ويجدر بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فان كان مقبولا ومعقولا لا امكانية نزع الملكية الخاصة لشخص الاعتباري العام، فالملكية العامة تتمتع قانونا بحصانة مطلقة ولا يرد عليها أي استثناء بحيث تحرم كل أنواع التصرف فيها، تلجأ الدولة بصفتها نازعة الملكية، لتجاوز هذه العقبة القانونية إلى عقد اتفاقا بين الوزارات المعنية للوزارة الوصية على الملك العام، بهدف نقل ملكيتها الى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العامة. وأضاف المشرع الجزائري في صنف المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين و التجار الصناعيين والحرفيين<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93.

## المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية في الحالات العادية

بعد أن تطرقنا إلى المبادئ العام لنزع الملكية للمنفعة العامة في المبحث الأول، سنحاول في هذا المبحث أن نعرض اجراءات نزع الملكية.

وبعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عملية قانونية شكلية ، حيث أن هذه الخاصية ذات أهمية مزدوجة مما يجعل الإدارة تخضع في ممارستها لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الى اتباع اجراءات دقيقة ومحددة طبقا للتشريع المعمول به ويصبح الأفراد يتمتعون في ظلها بأكثر الضمانات مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية.

ان الاجراءات في نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة نعني بها الشكليات التي يجب على الادارة اتباعها للوصول الى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها الى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العامة.

وتمتاز هذه الاجراءات بالشفافية، حيث تستدعي اشراك الجمهور بغاية التأكد من أن هذه العملية تتوفر على طابع المنفعة العامة، وأن الإدارة لا يمكنها الوصول إلى تحقيق هذا الهدف الا عن طريق نزع الملكية، وبعد ثبوت هذه المنفعة العامة وجب عليها القيام بحصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين بالعملية من أجل الاسراع في تعويضهم عما أصابهم من ضرر بسبب هذا النزاع، وفي مرحلة أخيرة تعمل الادارة على نقل الملكية من ذمة صاحبها الى نازع الملكية إذا ما توفرت الشروط المنصوص عليها قانونا.

ونتناول فيما يلي اجراءات تقدير المنفعة العامة في المطلب الأول ثم قرارا التصريح بالمنفعة العامة في المطلب الثاني، يليه قرار قابلية لتنازل كمطلب ثالث واخيرا قرار نزع الملكية.

## الفرع الأول: إجراءات تقدير المنفعة العامة

يعد تقدير المنفعة العمومية أولى خطوات نزع الملكية للمنفعة العامة والشرط الأساسي له<sup>1</sup>، ونقصد بهذا الإجراء التقرير بأن المشروع المطلوب تنفيذه والذي يبرر اللجوء الى نزع الملكية يتم بطابع المنفعة العامة، هذا ويجب أن يراعي هذا التقرير اهداف التخطيط العمراني<sup>2</sup>. وتخضع عملية نزع الملكية الى اجراءات أولية مسبقة تتكفل بالقيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، تتمثل في تكوين ملف يلجأ اليه الى لم تؤد الطرق الودية للحصول على أملاك والحقوق العقارية إلى نتائج ايجابية، ويحرر محضر عدم الصلح على أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفا تثبت فيه المشروع المزمع انجازه ذو المنفعة العامة، ويتكون من: تقرير يصوغ اللجوء الى اجراءات نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي<sup>3</sup>، مع العلم أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض التحقيق في غياب هذا الشرط الجوهري، وتصريح توضيحي للهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح الى التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، فالغاية من هذا الشرط هو التحقق من فعالية المنفعة العامة قبل مباشرة اجراءات، وبالتالي يصبح بإمكان الادارة تفادي الاجراءات اللاحقة ان اتضح لها أن العملية تخرج عن نطاق الشرعي لنزع الملكية، وكذا مخطط الوضعية يحدد طبيعة الاشغال ومدى أهميتها وموقعها اضافة الى تقرير بياني للعملية واطار التمويل المخصص لها مع توضيح مصادر الأموال وتوفيرها وتحديد المبالغ المخصصة لتغطية العملية التصريح او دراسة حول الأثار التي يجعلها انجاز المشروع حول البيئة، وايضا تصريح حول دراسة موقع الأشغال يوضح الثروات الطبيعية والفلاحية والغابية التي تمتلكها بنية موقع الاشغال المزمع انجازها، وكذا مدى تأثير هذه الأشغال سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وبصفة دائمة أو مؤقتة على البيئة الجغرافية.

<sup>1</sup> - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، منشأة المعارف الناشر بالإسكندرية، سنة 2001، ص 456.

<sup>2</sup> - محمد حسن بكر، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، الإسكندرية، سنة 2006، ص 456-457.

<sup>3</sup> - مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 35.

يرسل الملف المذكور الى الوالي المختص اقليميا الذي يمكنه الاطلاع على جميع المعلومات او الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف، فاذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فان المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية الى كل والي مختص اقليميا والذي يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية، ثم يقوم الوالي بعد دراسة الملف بتعين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم رئيسا، ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا الى القوائم التي تعدها كل ولاية، والتي تضم من 6 الى 12 عضو<sup>1</sup>، ويشترط في المحققين عدم الانتماء الى الجهة الادارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المنزوع ملكيته.<sup>2</sup>

ويجب الاشارة إلى أنه لا يمكن القيام بنزع الملكية ما لم تتوفر الاعتمادات المالية الكافية لتغطية العملية وإطار التمويل، خاصة وأن الادارة والمؤسسات العمومية مستفيدون من نزع الملكية هو من يتكفل بدفع مصاريف اجراءات نزع الملكية وما يجب ذكره أيضا هو أنه يمكن للوالي عدم فتح التحقيق المسبق إذا لم تتوفر في ملف المستفيد احدى الشروط المذكورة سابقا. وسنتعرض في الفرع الأول الى قرار التحقيق الاداري المسبق ثم في فرع الثاني الى سير التحقيق المسبق.

### الفقرة الأولى: قرار التحقيق الإداري المسبق

يجب أن تبنى القرارات الادارية في مجال نزع الملكية على معلومات صحيحة يتم تحليلها و الاستفادة منها وليس على الارتجالية و العشوائية، ويتحقق ذلك ببعض الوسائل أي وسائل ترشيد قرارات الادارة منها أخذ رأي الأفراد ذوي الشأن قبل اصدار قرار تقرير المنفعة العامة<sup>3</sup> حيث إن دراسة كافة جوانب المشروع دراسة متأنية هو سبيل النجاح في حكمها وسلامة تقديرها

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق، راجع المادة 4 المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - انظر القانون رقم 11/91، المرجع السابق، المادة 5.

<sup>3</sup> - احمد احمد الموفي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة،دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طانطا، مصر، دون ذكر السنة، ص 122.

قبل اصدار قرارها، ولاشك أن المتعاملين مع الادارة دورا هام في تبصرها ببعض الجوانب التي تخفي عليها<sup>1</sup> إذا كانت الإدارة تصدر قراراتها بناء على علم وفن وخبرة ، فان الأفراد الذين يمسهم القرار قد تكون لديهم أفضل فكرة وليس هناك ما يمنع مثلا ان تعدل الادارة خط سير مشروع أو مكان اقامته بعد اقتناعها بوجهة نظر الأفراد.<sup>2</sup>

وسنتناول أولا الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق ثم الطبيعية القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق وأخيرا مضمونه.

### أولا: الجهة المختصة بإصدار فتح التحقيق

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93 / 186، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي توزع الاختصاص في اصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

- القرار الولائي لنزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولاية وحيدة.

- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر، وطالما أن قرار فتح التحقيق يشكل حلقة أولية من حلقات اعلان بالمنفعة العمومية أي يشكل جزءا من هذا القرار فان الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية الى الجهة الادارية التي تملك إصدار التصرف القانوني، إن الوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 144 الواردة في الفصل الثامن والأخير

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 36.

<sup>2</sup> - احمد احمد الموافي، المرجع السابق، ص 122.

المعنون بأحكام مختلفة من المرسوم التنفيذي 186/93<sup>1</sup>، التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح تحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية و تستند بصفة حصرية إلى الوالي.

### ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار فتح تحقيق الاداري المسبق

يشرع في التحقيق بقرار من الوالي في حدود اختصاصه ، حيث يعين رئيس لجنة التحقيق من قائمة المعدة سالفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة تحقيق أو قرار اعلان فتح التحقيق المسبق يعتبر اجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء .<sup>2</sup>

ويرجع ذلك الى ان هذا القرار لا يمس حقوق المعنيين بنزع الملكية غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استيفاء التحقيق بكافة الاجراءات المحددة قانونية يؤدي الى ابقاء هذا الاجراء أو اعادة التحقيق من جديد، وهذا ما استقر عليه قضاء النقض الفرنسي<sup>3</sup>، وكذلك نفس الاحكام المعمول بها في النظام الجزائري لأن عملية التحقيق لا تمس أي حق المالك

### ثالثا:مضمون قرار فتح التحقيق المسبق

يجب على الوالي عند اصداره لقرار فتح التحقيق المسبق أن يذكر عدة نقاط محددة على سبيل الحصر في المادة 6 من المرسوم 186/93 وهي:

- \_ يجب أن يحدد القرار الهدف من التحقيق.
- \_ تحديد تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- \_ تحديد أسماء وألقاب وصفات أعضاء اللجنة المشكلة للتحقيق.

<sup>1</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المادة 44: "إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين او عدة ولايات، فان المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم الى كل وال مختص اقليميا يتولى تنفيذ جميع اجراءات نزع الملكية المذكورة اعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص312.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص35.

\_ تحديد كفيات عمل اللجنة: أوقات استقبال الجمهور وأماكن استقباله، ودفتر تسجيل الشكاوي، وطرق استشارة ملف التحقيق والاطلاع عليها.<sup>1</sup>

\_ تحديد الهدف المبين من العملية.

\_ يجب أن يرفق قرار فتح التحقيق المسبق بمخطط للوضعية لتحديد موقع الأشغال المزمع انجازها و طبيعتها.

كما أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق ،فعدم تحديد تاريخ فتح التحقيق و تاريخ انهائه يقع تحت طائلة البطلان، ولقد نصت الفقرة الثانية من المادة 6 من المرسوم التنفيذي على تحديد مدة 15 يوم لنشر قرار التحقيق الاداري المسبق وقبل الشروع في التحقيق، ومدة 15 يوم آخر لتقديم تقريرها إلى الوالي ابتداء من تاريخ انتهاء التحقيق، ويتم نشر القرار الاداري للتحقيق المسبق في آن واحد عن طريق:

\_ نشره في يوميتين وطنيتين.

\_ نشره بمركز البلدية أو البلديات المعنية.

كما ينشر وبدون في مجموعة القرارات الادارية الخاصة بالولاية، وهكذا ليتمكن أصحاب الأراضي و الحقوق من المخاصمة القضائية.<sup>2</sup>

### الفقرة الثانية: سير التحقيق المسبق

تتحكم في سير التحقيق الأولي شروط تتعلق بالمكان والزمان وشروط تتعلق بكفيات سير التحقيق.

ولهذا سنتناول اولاً غرض التحقيق المسبق ثم ثانياً الشروط المتعلقة بمكان وزمان اجراء التحقيق وأخيراً كفيات سيره.

<sup>1</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93، حيث استعملت مصطلح طرق استشارة ملف التحقيق وهو ترجمة للمصطلح بالفرنسية consultation والمقصود بها الاطلاع.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 37.



أولاً: غرض التحقيق المسبق

تهدف الإدارة من هذا الاجراء الى اثبات مدى فاعلية المنفعة العامة، خاصة أنها تتمتع بالسلطة التقديرية فيما يتعلق بتحديد العقارات والحقوق العقارية والمساحات اللازمة لتحقيق الغاية التي من أجلها لجأت إلى نزع الملكية، هذه المكنة في تقدير المنفعة العامة قد تجعل الافراد دون حماية من التصرفات الغير الشرعية للإدارة، لذا أوجب القانون أن يكون هذا التقدير بناء على تحقيق تقوم به لجنة مختصة قبل تقرير المنفعة العمومية.

التحقيق المسبق على التصريح على المنفعة العمومية هو إجراء في غاية الأهمية، لأنه يسمح لعدد كبير من الأشخاص لتقديم المعلومات الضرورية لحسن تقدير المنفعة العمومية، كما أنه يمكن للمواطن من الاطلاع على طبيعة ومحتوي المشروع المزمع انجازه وقوامه، كما أنه يسمح للإدارة من الحصول على كافة المعلومات الضرورية التي تسمح لهال بتقدير مدى توافر المنفعة العامة تقديرا دقيقا وتحديد أين تكمن المنفعة العامة او يظهر عدم وجودها أو أن المساوي تغرق المحاسن<sup>1</sup>. وكذا اعطاء الفرصة للإدارة في اختيار مكان انجاز المشروع الذي تراه مناسباً ، والمساحات التي يجب نزعها والتي تتناسب ووظيفة المشروع، وتقرير مدى ملائمة المكان المختار لانجاز المشروع.

من جهة أخرى، فإن التحقيق يهدف الى بيان أن الغرض من نزع الملكية هو تنفيذ عملية ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير أو التهيئة والتعمير بانجاز التجهيزات الجماعية ومنشآت وأعمال كبرى ومن التحقق من أن المنفعة العمومية المتمسك بها موجودة فعالة.

ثانياً: الشروط المتعلقة بمكان وزمان اجراء التحقيق

تتمثل المهمة الأساسية للجنة التحقيق المسبق في القيام بإجراء تحقيق الهدف منه اثبات فاعلية المنفعة العمومية للمشروع المزمع انجازه، وللوصول إلى ذلك تقوم لجنة التحقيق المسبق بسماع أي شخص أو هيئة معينة ، وللحصول على معلومات ضرورية لأعمالها واعداد استنتاجاتها ، ويجب على أعضاء اللجنة على أن لا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون

<sup>1</sup>- احمد رحمانى، نزع الملكية العامة للمنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد02، 1999، ص 23.

عليها أثناء أداء مهمتهم، وتحدد مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة، كما يجب التأكيد على أنه يمكن للجنة أن تباشر أعمالها بكل اتقان لا اذا توفرت لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي تمكنها من مباشرة مهامها، وذلك لتجنب كل التباس من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق، وفيما يلي سنتطرق للشروط المتعلقة بمكان إجراء التحقيق ثم الشروط المتعلقة بزمان إجراءاته.

### 1- مكان سير وفتح التحقيق:

يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة أو المكان الذي يمكن فيه للجمهور الاطلاع على الملف تحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص للتحقيق في الموضوع خصيصا لهذا الغرض<sup>1</sup>، وبالنظر إلى المادة 8 الفقرة الثانية من المرسوم 186/93 فانه للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبي المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح تحقيق المنصوص عليه في المادة 6 منه، من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة التقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين أنه ولا اعتبارات تتعلق بالفعالية والديمقراطية كان الأنسب الزام الوالي بفتح تحقيق في مكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد انجازه، فإذا كان المشروع سينجز فوق اقليم بلدية محددة كان لابد من الاشارة في صلب النص على اجبارية القيام بالتحقيق بمقر البلدية المعنية ونفس الشيء بالنسبة للمشاريع التي تعني أكثر من بلدية التي كان يمكن الزام الادارة نازعة الملكية بأن تضع مثلا نسخة مطابقة لأصل ملف التحقيق في مقرات هذه البلديات كلها، مع النص أيضا على وضع ملفات التحقيق في نفس الوقت في جهات أخرى كمقرات الدوائر مثلا، وكذا بالنسبة للولايات، فطالما أن التحقيق يهدف الى تقديم معلومات وافية عن المشروع المراد انجازه للجمهور فانه وجب تسير عملية الحصول على هذه العمليات لتسهيل سير التحقيق على المعنيين به.<sup>2</sup>

### ب- زمن إجراء التحقيق:

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 37-38.

يشير زمن إجراء التحقيق الميعاد المحدد لإجرائه من جهة وساعات وأيام إجرائه من جهة أخرى.

### 1\_ الميعاد المحدد لإجراء التحقيق:

مدة التحقيق محددة في قرار فتحه ، حيث تنص المادة 6 فقرة الثانية من المرسوم 186/83، إن ترك ميعاد إجراء التحقيق مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي الى المساس بمصداقية العملية، لذلك فان أمر تحديدها بمدة زمنية معينة (من\_الى) أمر يستوجب لعمله طابع الجدية على زمن أو ميعاد اجراء التحقيق.<sup>1</sup>

### 2\_ ساعات وأيام إجراء التحقيق:

ان ساعات أو زمن اجراء التحقيق يخضع لأوقات عمل هذه الادارات، كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع على الأقل، إلا أنه يمكن النص في قرار إعلان التحقيق على ساعات عمل إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.<sup>2</sup> إذن فملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة والوالي... الخ )، حتى يتسنى لأي شخص إن يطلب الإطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام و ساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق.<sup>3</sup>

### ثالثا: الشروط المتعلقة بكيفيات سير التحقيق

وهي الكيفيات العملية لإجراء التحقيق و تتمثل في دفتر التحقيق وكيفيات تقديم الملاحظات وسنتناولها بالدراسة على النحو التالي:

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> - مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 36.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 39.

دفتر التحقيق: يتضمن ملف التحقيق دفترًا مرقمًا و موقعًا من طرف الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات أو الملاحظات التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العامة للمشروع المراد إنجازها، و هذا طبقا المادة 7 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 93/186.

ففي هذا المجال لم يتطرق لا القانون المحدد للقواعد لنزع الملكية 11/91، ولا المرسوم التنفيذي 93/186، ولا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة كالمشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر في 11/05/1994<sup>1</sup> المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، ولا المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 26/01/1993<sup>2</sup> الى الكيفيات العمليات التي يتم وفقها تدوين ملاحظة الجمهور.

وعليه يجب تدوين كل اقتراحات والملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية، وترسل عن طريق المرسلات الى اللجنة والتي بدورها تتكلف بتدوينها على مستوى الدفتر.

ومن ثم يجب قبول كل الملاحظات التي أبدأها الجمهور والمتعلقة بالمنفعة العامة للمشروع. كما انه يمكن في اطار تحسين وتثمين دور لجنة التحقيق النص على امكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشرع، كما يمكن لها:

- زيارة الأمكنة بعد إعلام المالك والشاغلين الأصليين.
- استدعائها لأي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع مع استدعائها لصاحب المشروع والإدارات المعنية.

- تنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.

<sup>1</sup> - انظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 007 بتاريخ 11/05/1994 الصادر من وزارة الداخلية والجماعات المحلية -المديرية العامة للحريات العامة والشؤون القانونية- مديرية التقنيين العام والمنازعات، المديرية الفرعية لحالة الاشخاص والاملاك وتنقلهم.

<sup>2</sup> - انظر: المنشور الوزاري المشترك رقم 57 بتاريخ 26/01/1993 الموجه للولاية.

- إمكانية طلبها من صاحب المشروع تقديم أية وثيقة ترى فيها اللجنة فائدة أكيدة لأعلام الجمهور، وإذا أمتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج هذا الرفض في الملف.<sup>1</sup>

وبانتهاء لجنة التحقيق من وضع تقريرها الخاص بمدى ثبوت المنفعة العامة في الميعاد المحدد لذلك وهو 15 يوم من غلق ملف التحقيق، يرسل هذا الملف الأخير كاملا مع التقرير للجنة الى السلطة الإدارية المختصة التي صدر عنها قرار تعيين اللجنة، كما عليها أن تبلغ نسخة من نتائج التحقيق هذه وجوبا الى الأشخاص المعنيين بها بناء على طلب خاص منهم.<sup>2</sup> وتقدم بعدها لجنة التحقيق تقريرا ظرفيا في مهلة 15 يوما من تاريخ المقرر لإنهاء عملية التحقيق ، ويكون هذا التقرير مسببا وتعرض فيه استنتاجاته حول طابع المنفعة العمومية وفعاليتها.<sup>3</sup>

فرأي اللجنة اجباري وليس ملزم للإدارة حيث يمكنها أن تخالفه ، وللقاضي السلطة التقديرية للأخذ بهذا الرأي.

وترسل نتائج أعمال اللجنة الموقعة والمؤشرة والمؤرخة الى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا لتفادي ضياع الوثائق يستحسن ايداع ملف التحقيق في ظرف محمول لدى المصالح المعنية للولاية، وترسل نسخة من نتائج التحقيق هذه الى الأشخاص المعنيين الطبيعي ناو المعنويين بناء على طلبهم<sup>4</sup>، فاللجنة ملزمة بالإفصاح عن رأيها بصريح العبارة في مدى فعالية المنفعة العمومية، إفصاح اللجنة يعد خلاصة للتحقيق.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup>-انظر: المادة 9 من القانون 11/91، وكذا المادة 9 من المرسوم 186/93.

<sup>3</sup>- احمد رحمانى، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup>- المرشد التطبيق رقم 00/24، المتعلق بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المديرية العامة للحريات العامة والشؤون القانونية، مديرية حالة الاشخاص وتنقلهم، الجزائر، جوان 2000، دون ذكر الصفحات.

<sup>5</sup>- بوزريعات محمد، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2001-2002، ص 30.

## الفرع الثاني: إصدار القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية

بمجرد انتهاء اجراءات التحقيق المسبق يرسل ملف التحقيق مع كل المعلومات الاستنتاجية للجنة التحقيق المسبق الى الجهة الادارية المختصة لكي تعلن هذه الاخيرة عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية مع ما يترتب على ذلك من اثار فليس منه مجرد اضافة صفة على العقار تمنع من التصرف فيه تصرفا يعرقل تنفيذ المشروع أو تمنعه من اجراء تحسينات مثلا لزيادة قيمة التعويض وانما هو اعلان أو تصريح ينشر ويعلن للكافة للعلم به والاطلاع عليه وليطعن فيه صاحب المصلحة.<sup>1</sup>

ولقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الجهة المختصة بإصدار هذا القرار، وتكون حسب حالتين:

إذا كانت الاملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها 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، فان التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.<sup>2</sup>

وتكون الادارة ملزمة بتضمين قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمجموعة من البيانات وذلك تحت طائلة البطلان هذه البيانات حددتها المادة 10 من قانون 11/91 وهي:

أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.

مشمئلات الاشغال المزمع القيام بها

تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب ان يبين القرار الاجل الاقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، يتجاوز هذا الاجل 4 سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس الماد إذا تعلق الامر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

<sup>1</sup> - احمد احمد الموفي، المرجع السابق، ص 171.

<sup>2</sup> - بوذريعات محمد، المرجع السابق، ص 31.

ويجسد قرار التصريح بالمنفعة العامة ثبوت المنفعة العامة بصفة قانونية بتصرف اداري صادر عن جهة إدارية تخضع لركن الاختصاص.

وعليه سنتطرق في الفقرة الأولى للجوانب الشكلية التي يخضع لها التصرف القانوني ثم نتطرق الى طبيعة هذا القرار الادارية المتفق عليه فقها وقضاء في الفقرة الثانية وأخيرا في الفقرة الثالثة منازعات قرار التصريح بالمنفعة العامة.

### الفقرة الأولى: الجوانب الشكلية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة 11 من قانون 11/91 على ما يلي: "يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي:

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

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون ولقد حددت المادة 13 أجل شهر للطعن في القرار امام الجهة القضائية المختصة ووفق الأشكال المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية، تسرى هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

وبمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه، ولا يكون للإدارة اتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزع الا بعد أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها ، فإذا أخذت بعدم شرعية القرار و إبطاله فلا شيء يمنع الادارة أن تعيد التصريح بالمنفعة العامة على أساس قانوني وإجرائي آخر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 44.

ويتجلى من مواد القانون 11/ 91 حرص المشرع على الشكل وخاصة ما تعلق بالنشر والتبليغ والمواعيد، وحرص المشرع يدعونا الى أن نحلل الطبيعة القانونية لهذا القرار والآثار المترتبة عنها.

### الفقرة الثانية: طبيعة قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداريا<sup>1</sup> باتفاق الفقه والقضاء ولكن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عن هذا الحد بل يمتد الى تحديد نوعيته الادارية أي هل هو قرار فردي أم تنظيمي؟<sup>2</sup>

ان القضاء الفرنسي لم يعط جوابا دقيقا لهذا التساؤل، فيعتبره أحيانا فرديا وأحيانا أخرى تنظيميا.<sup>3</sup>

فإذا كان القرار يعتبر تنظيما بالنظر الى عدم تحديد الأشخاص والعقارات فإنه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا، وليس أدل على ذلك من ان المدة التي ينبغي ان ينجز فيها نزع الملكية يترك للإدارة وتحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز 4 سنوات في القانون الجزائري.<sup>4</sup>

وبالتالي يمكن القول أن خاصية هامة من خصائص القرار الاداري التنظيمي مفقودة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فهو يتعلق بحالة محددة وبالتالي فهو قرار فردي<sup>5</sup>، ولتحديد طبيعة القرار أهمية في تحديد الآثار المترتبة عليه لا سيما منها طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيما فهو لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فان الطعن فيها لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء وذلك عن طريق الدفع بتجاوز

<sup>1</sup> - حسن محمد عواضة، المبادئ الاساسية للقانون الاداري، دراسة مقارنة، الاسكندرية، سنة 1997، ص 175.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الاصلية، الملكية والحقوق المنقرعة عنها، اسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2003، ص 277.

<sup>3</sup> - بونذريعات محمد، المرجع السابق، ص 35.

<sup>4</sup> - القانون رقم 11/91، المادة 10، الفقرة 2.

<sup>5</sup> - محمد فؤاد مهنا، مبادئ واحكام القانون الاداري، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1975، ص 750.



السلطة ولقد حدد قانون نزع الملكية القديم لسنة 1976 طرق الطعن في المادتين 31 و32 منه و أقر ان الطعن بالإلغاء امام المجلس الاعلى يكون ضد قرار نزع الملكية في حين ان هذا القرار ذو طبيعة فردية وليس تنظيمية.<sup>1</sup>

اما القانون الجديد فقد نص في المادة 13 على انه: " يحق لكل ذي مصلحة ان يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الاشكال المنصوص عليها قانون الإجراءات المدنية " وهذا الأخير يحدد طرق الطعن على اساس الجهة مصدره القرار، وبالتالي يمكن القول بأن المشرع الجزائري ولم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا او تنظيميا.<sup>2</sup>

ان المادة 11 من القانون 11/91 قد اشترطت نشر القرار حسب الحالة وذلك تحت طائلة البطلان وهو ما يعني أن هذا القرار لا يصلح أساسا قانونيا لغيره من القرارات اللاحقة إذا لم يتم نشره وفق ما استقر عليه الفقه.

#### الفقرة الثالثة: منازعات قرار التصريح بالمنفعة العامة

قرار التصريح بالمنفعة العمومية باعتباره قرارا إداريا شأنه شأن القرارات الإدارية يمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة إذا ما شابه عيب من العيوب التي تمس بشرعيته، وبالرجوع إلى أحكام القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 حدد المشروع بدقة الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقد وردت أغلب النصوص الوجوب مما يجعل الإدارة ملزمة باحترامها، وقد نصت المادة 13 من القانون السالف الذكر على الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية مما يسمح للقاضي المختص لفرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه للطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ولكي يحصل العارض على إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجب عليه أن يبين عدم مشروعيته أي العيب الذي يكتنفه وهي العيوب التي يبحث عنها العارض والتي تتمثل في وسائل المشروعية أو وسائل الإبطال والتي تتمثل في عدم الاختصاص وعيب

<sup>1</sup> - بوزريعات محمد، المرجع السابق، ص 35.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 45.

الشكل ومخالفة القانون والانحراف بالسلطة، وهو ما سنتعرض إليه بالنسبة لكل عيب من العيوب التي قد تلحق قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك على النحو التالي:

### أولاً: بالنسبة لعدم الاختصاص

فالمادة 12 من المرسوم 186/93 التي نصت أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر عن الوالي إذا تعلق الأمر بأمالك تقع في تراب ولاية واحدة أو قرار وزاري إذا تعلق الأمر بأمالك تقع على أكثر من ولاية، لأنهما السلطتين الوحيدتين المخولتين قانوناً لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإذا صدر القرار عن جهة أخرى غير هاتين الجهتين وجب التصريح ببطلانه لأنه معيب بعيب عدم الاختصاص.<sup>1</sup>

### ثانياً: عيب الشكل

ويكمن في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري منصوص عليه قانوناً كأن تهمل الإدارة إشهار قرار فتح التحقيق المسبق بمركز البلدية المعنية ونشره في يوميتين وطنيتين وفي مجموع القرارات الإدارية الولائية، كما هو منصوص عليه في المادة 6 من المرسوم 186/93، أو إهمال نشر وتعليق وتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فتخلف مثل هذه الإجراءات يلزم القاضي بالتصريح ببطلان القرار المعني.

### ثالثاً: عيب مخالفة القانون

ويكمن في تجاهل الإدارة لقاعدة قانونية كأن تصرح على نفس المنفعة العمومية دون إثبات وجودها مخالفة بذلك أحكام المواد 7، 8، 9 من المرسوم 186/93 التي نصت على فتح تحقيق مسبق وتعيين لجنة التحقيق وكيفية عملها وإلزامها بتحرير تقرير تفصح فيه عن رأيها في مدى فعالية المنفعة العامة أو أن تلجأ الهيئة المستفيدة من نزع الملكية إلى إعداد الملف الخاص بنزع الملكية دون أن تثبت أنها لجأت إلى الحصول على الأملاك بصفة ودية كما هو منصوص عليه في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 186/93، أو أن يقوم الوالي بتعيين لجنة التحقيق

(1) - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003، ص 16.

مخالفة للشروط المنصوص عليها في المادة 5 من نفس المرسوم، إن الإخلال بأي إجراء من هذه الإجراءات الجوهرية يؤدي حتما إلى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

#### رابعاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة

ويظهر حينما يكون هدف قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحقيق مصلحة فردية لا علاقة لها بالمنفعة العمومية والبحث في هذا العيب هو بحث في مدى فعالية المنفعة العمومية وبترتب عن ذلك أن القاضي يراقب مدى توافر شروط المادة 2 من قانون 11/91 التي نصت على الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية والتي تشترط أن يهدف نزع الملكية إلى تنفيذ عمليات ناتجة عن أداة من أدوات التعمير أو التهيئة العمرانية تتعلق بإنجاز منشآت وتجهيزات جماعية وأعمال كبرى.3 وما ورد في بعض النصوص الخاصة التي نصت على إمكانية نزع الملكية. وفي كل الحالات يجب التحقيق أن الهدف من نزع الملكية يدخل ضمن الحالات الواردة في المادة 2 من القانون 11/91 وأن المشرع نص لها بقانون خاص.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى الإلغاء توقف الإجراءات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية وذلك بحكم القانون حتى يفصل في النزاع من قبل الجهة القضائية المختصة.

#### الفرع الثالث: إجراءات الحصر والتنازل

نتناول في هذا المطلب المراحل الحاسمة لنزع الملكية للمنفعة العامة ، فهي تسجد عمليات حصر الأموال ، نزعها وإحصاء المتضررين منها الذي يتم بواسطة التحقيق الجزئي وسنتعرض له في الفقرة الأولى، فيتبع هذه المرحلة العملية مرحلة تقرير التنازل عن الملكيات وذلك بصدور قرار قابلية التنازل وهو ما خصنا له الفقرة الثانية، وتختتم هذه الإجراءات بنقل الملكية المنزوعة إثر صدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

#### الفقرة الأولى: التحقيق الجزئي وتقييم الاملاك

التحقيق الجزئي هو الإجراء الذي يتحدد على أساسه مضمون قرار قابلية التنازل، وسنعرض الهدف من إجراء التحقيق الجزئي، ثم تعيين المحافظ المحقق وأخيراً مهامه.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص19.

### أولاً: الهدف من إجراء التحقيق الجزئي

يهدف التحقيق الجزئي إلى حصر الملكيات والحقوق العينية العقارية وكذا إلى تحديد الملاك وأصحاب الحقوق العقارية.

#### أ/ حصر الملكيات والحقوق العينية العقارية:

إن نزع الملكية يرد على العقار أولاً، ولذلك يتعين حصر هذه العقارات وتحديدتها تحديداً وضحا، من خلال تحديد طبيعتها إن كانت قطعة أرض مبنية أو غير مبنية، أو أن نزع الملكية منصب على منشآت كالبنائيات أو المصانع أو المحلات التجارية، فتحديد هذه العقارات يكون بدقة<sup>1</sup>، وحصر الملكية لا يكون إلا بتحديد مساحة هذه العقارات وموقعها، لأنه يترتب على المساحة قيمة التعويض الذي سيقدر للمالكين من جهة، وأن لا تزيد عن الأشغال المناسبة لإنجاز المشروع ذي النفع العام من جهة أخرى.

وينصب نزع الملكية أيضاً على الحقوق العينية العقارية، والمتمثلة في حق الارتفاق وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن، لأن المالك يمكن له أن يسمح لشخص معين أن يكتسب على ملكيته حقاً عينياً عقارياً أصلياً، فيتولى التحقيق الجزئي تحديدها. يجب الإشارة إلى أنه غير جائز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية وحدها دون نزع ملكية العقار في حد ذاته.<sup>2</sup>

#### ب/ حصر الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الأخرى:

إن التحقيق الجزئي يهدف أيضاً إلى تحديد هوية أصحاب حقوق الملكية وأصحاب الحقوق المتفرعة عنها، فيجب تحديد هويتهم تحديداً كاملاً نافياً للجهالة وذلك بتحديد لقبهم وأسمائهم وأسماء آبائهم وتحديد محل إقامتهم ويكون هذا التحديد دقيقاً.

فإن كانت الملكية مفرزة يكتفي بتحديد مالكيها الوحيد، أما إذا كانت ملكية على الشيوع أو ملكية مشتركة فتحدد هوية كل المالكين على الشيوع أو في الملكية المشتركة، ولا يكتفي بتحديد الهوية

(1) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(2) - عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، 1992، ص 52.

بل لابد من مراقبة مدى صحة تلك المعلومات، فلا يكفي أن يصرخ شخص بأنه يكسب حقا على عقار ليسجل اسمه ضمن قائمة الملاك أو أصحاب الحقوق العقارية بل لابد من التحقق أولا من هويته وثانيا من صحة التصريحات وذلك بوسائل التحقيق، ويهدف التحقيق أيضا إلى تحديد أصحاب الحقوق العقارية من أصحاب حق الانتفاع وحق الاستعمال والارتفاق والسكن. وقد قرر المشرع الجزائري أيضا حصر المستأجرين للعقارات، رغم أن حق الإيجار هو حق شخصي وليس عيني، لأنه قرر له تعويضا عن حرمانه من الانتفاع من العين المؤجرة.

ثانياً: تعيين المحافظ المحقق

إن إجراءات حصر الممتلكات والملاك والحقوق العينية الأخرى وأصحاب الحقوق مرتبطة بصدور قرار إداري بتعيين محافظ محقق الذي ينبغي أن تتوفر فيه شروط متعلقة بصحته ونشره.

أ/ صدور قرار إداري بتعيين محافظ محقق:

يتم فتح التحقيق بصدور قرار تعيين المحافظ المحقق، وأوكلت سلطة إصداره إلى الوالي<sup>1</sup> ولم ينعقد الاختصاص لغيره من السلطات المركزية أو المحلية.

ينفرد الوالي وحده بإصدار هذا القرار على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يتغير ويتحدد مصدره وبحسب الامتداد الإقليمي للملكيات المراد نزعها في إقليم ولاية واحدة أو ولايتين فأكثر، ولإزالة أي إشكال قانوني أو عملي يمكن وقوعه في المستقبل والمتعلق بإنجاز التحقيق الجزئي، في حالة تواجد الملكيات على إقليم ولايتين فأكثر، خاصة مع تحديد الاختصاص الإقليمي لصلاحيات الوالي بإقليم ولايته، فإن المادة 44 من المرسوم التنفيذي 186/93 ألفت عبء تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية على كل والي مختص إقليمياً، فيعين كل والي محافظاً محققاً لإجراء الحصر على تراب ولايته، وهذا الحكم يمتد إلى باقي الإجراءات اللاحقة بانعقاد الاختصاص لكل والي في حدود إقليمه لإصدار قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية للمنفعة العامة.

أما فيما يخص الطبيعة القانونية لقرار تعيين المحافظ المحقق، فهو قرار إداري لأنه عمل قانوني صادر من الوالي الذي يعتبر سلطة إدارية محلية والغرض من هذا القرار هو تمكين المحافظ المحقق من مباشرة إجراءات التحقيق الجزئي من تحديد لمحتوى العقارات والحقوق العينية العقارية الواردة في مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العقارية الأخرى، ويتجلى من غرض هذا القرار أنه يدخل ضمن صنف القرارات الإدارية التمهيدية الذي هو عمل قانوني يصدر من الإدارة بصفة منفردة، إلا أنه لا

(1) - أنظر، المادة 12 من القانون رقم 11/91

يحدث أثراً قانونياً بمراكز الأشخاص من تعديل أو إحداث أو إنهاء لمراكزهم القانونية، فالقرار التمهيدي هو عمل قانوني إداري تحضيرى يعتبر خطوة ضرورية لاستصدار قرار إداري آخر يكون نهائياً، يحمل في مضمونه وموضوعه آثار المساس بالمراكز القانونية للأشخاص، يترتب عن اعتبار هذا القرار تمهيداً امتناع القضاء الإداري بمخاصمته لأنه ليس له مرتبة القرار الإداري النهائي، بل أن القضاء الإداري ينظر في القرار الإداري الذي سيصدر فيما يعدو الذي يعتبر تتويجاً لمرحلة التحقيق الجزئي، لأنه هو الذي سيمس بمراكز و الأفراد القانونية كمالكين أو أصاب حقوق عقارية.

ويترتب أيضاً من كون القرار تمهيدى، عدم القابلية لوقف تنفيذه، لأن طبيعته المستنتجة من غرضه تنفي وجود ضرورة استعجاله تسمح للمالكين أو أصحاب الحقوق العقارية من اللجوء إلى القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذه.

ويتخذ قرار تعيين المحافظ المحقق خلال أجل معين، حيث كان القانون 11/91 يقرر أن يتم حصر الأملاك والحقوق العقارية وحصر المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، طوال الفترة التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>.

إن المدة التي يقصدها من خلال عبارة "التي عينها قرار التصريح بالمنفعة العمومية" هي الآجال التي يتم خلالها إنهاء إجراءات نزع الملكية.

إن إجراءات نزع الملكية أجلها لا يتجاوز أربعة سنوات في حالة إنشاء تجهيزات أو منشآت جماعية ذات منفعة عامة، ويمكن تجديد هذا الأجل لأربع سنوات أخرى في حالة إنجاز عملية كبرى ذات منفعة وطنية<sup>2</sup>. لقد جاءت هذه النصوص خالية من التحديد الدقيق لأجل إنجاز التحقيق الجزئي و صدور قرار بتعيين المحافظ المحقق وخالية من الإجراءات المتعلقة بطريقة التعيين، بل مجرد إشارة إلى أنه يسند التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق وأن يبين قرار تعيينه

(1)- المادة 16 من القانون 11/91.

(2)-راجع المادتين 6 و 10 من القانون 11/91

الإطار المكاني و الزماني لتنفيذ مهمته، إن هذا الوضع قد تم تداركه بفضل صدور المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 الذي وضح أجل التعيين بدقة بحيث علقه بمجموعة من الشروط وهي:

- أن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

- أن يصدر القرار بعد 15 يوما من نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

لكن من تعبير وصياغة المادة<sup>1</sup> لا يفهم أنه يصدر قرار التعيين إجباريا بعد أجل 15 يوما الموالية لنشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ب/ شروط صحة القرار ونشره:

إن قرار تعيين المحافظ المحقق يتضمن مجموعة من البيانات الأساسية التي يؤثر عدم احتوائها لها في سلامته وصحته، وهذه الشروط متعلقة بتحديد هوية المحافظ المحقق وصفته وتحديد الإطار المكاني والزماني لنشاطه.

ويجب أن يتضمن القرار اسم المحافظ ولقبه حتى ينعقد له الاختصاص الشخصي في إنجاز التحقيق الجزئي ويفهم من نص المادة 12 من المرسوم 186/93 أن ذكر الهوية في القرار لازم وإلا تقرر بطلان القرار، أما صفة المحافظ المحقق فتتعلق بمؤهلاته وخبراته العلمية والفنية، فاشتراط نفس المرسوم أن يكون معيناً من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم.

ويتطلب أداء المحافظ المحقق لمهامه بصورة حسنة، أن يبين القرار وإلا كان باطلاً، مقرر عمله، وتحديد آجال تنفيذ مهمته بذكر تاريخ بدأ التحقيق وتاريخ انتهائه وانعدام هذه البيانات يجعل القرار باطلاً ويترتب عنه بطلان الإجراءات اللاحقة .

إن القواعد المتعلقة بإجراءات نزع الملكية سواء في القانون أو المرسوم التنفيذي ألزمت الوالي أن يقوم بنشر القرار وذلك حسب الإجراءات التالية:<sup>2</sup>

(1)-المادة 12 من المرسوم 186/93.

(2)- المادة 17 من القانون 11/91 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93.



- أن يكون منشورا حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية.

- مبلغا لكل شخص معني.

- مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، والغرض من نشره هو تمكين

أكبر عدد من الجمهور من العلم به.

### ثالثاً: مهام المحافظ المحقق

تنقسم مهام المحافظ المحقق إلى مهام تتعلق بجمع المعلومات ومهام تتعلق بالصياغة والتحرير.

#### أ/ جمع المعلومات:

يقع على عاتق المحافظ المحقق التزام، منذ تسلمه لمهامه وبداية التحقيق الجزئي بالانتقال إلى الأماكن موضع التحقيق بغية التعرف على العقارات وتحديد محتواها من جهة وللتعرف على الأملاك وأصحاب الحقوق العقارية من جهة أخرى.

ويسعى المحافظ المحقق إلى التحقق من مدى مطابقة المعلومات المتضمنة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية مع الواقع الميداني، من حيث مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها وتسمياتها وطبيعتها، حتى يحدد هذه العقارات تحديداً دقيقاً ويعرفها تعريفاً شاملاً، إن انتقله لموقع العقارات يمنحه الفرصة للإطلاع على الموجودين فيها ولتكوين فكرة مبدئية عن الملاك وأصحاب الحقوق العقارية الظاهرين.

هذه المعاينة لها أثر محدود في تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق العقارية ويكمن هذا النقص بطرق أخرى يلجأ إليها المحافظ المحقق إجباراً وليس اختصاراً<sup>79</sup>.

كما يقوم المحافظ المحقق بتلقي تصريحاتهم حتى يحدد هويتهم و مصادر اكتسابهم للملكية أو تقرير حقوقهم على هذه الملكية ، ويتلقى أيضا معلومات حول هذه الملكية من حيث تكوينها ومشتملاتها، وله أن يتبين إن كانت الملكية مفرزة أو مشتركة أو موجودة على الشيوع، أو تقرر عليها حقوق عينية عقارية، أو أنه حائز حقيقي أو عرضي لتلك العقارات، فالمحافظ المحقق يجمع كل المعلومات المتعلقة بتبرير الملكية أو التمتع بحق من الحقوق العقارية، وإن تم ورود تصرف فيها، حتى يتضح له جميع المتضررين من نزع الملكية.

(79)- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 186/93.

إن قرار تعيين المحافظ المحقق يحدد له الإطار الزمني والمكاني لمباشرة عمله، ومن بين البيانات الضرورية التي يتضمنها، المقرر الأيام والساعات التي يمكن أن يتلقى فيها التصريحات والمعلومات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها<sup>80</sup>. فالمحافظ المحقق في إطار مهامه ملزم باستقبال الأشخاص الراغبين في تقديم معلومات تفيد في الكشف عن هوية الملاك، أما المقصود بالأشخاص فهم أي شخص آخر، غير المالكين والحائزين، يمكن أن تكون له معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات<sup>81</sup>.

ويضطلع المحافظ المحقق لإنجاز مهمته على أحسن تقدير بصلاحيات إجراء تحريات وتحقيقات في مدى صحة وحقيقة التصريحات المقدمة إليه، فهو يطلب مستندات الملكية ويتحقق منها ويجري تحقيقا في مدى وجود الحيابة وفي مدى صحتها.

**ب/الصياغة والتحرير:**

من بين التزامات المحافظ المحقق تحيري المحاضر وهي نوعين محضر ظرفي ومحضر نهائي.

فالمحضر المؤقت هو ذلك الذي يسجل فيه المحافظ جميع التصريحات والأخبار والمعلومات التي تلقاها أو جمعها ، ويقيد فيه أيضا النتائج الأولية التي ترتبت عن مجموع تلك المعلومات والتحريات، يقوم المحافظ المحقق بإشهار النسخ التي استخرجها من المحضر ويبين فيها تاريخ إشهارها في أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها وذلك لمدة أسبوعين في مقر البلدية والولاية المعنيتين وفي مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية و الفروع والمفتشيات والمكاتب التابعة لها ، ويكون شهرها مرفقا بالمخطط الجزئي الذي أعده، والغرض من هذا الشهر هو تلقي المطالبات والمنازعات والاعتراضات ذات الصلة بالحقوق العينية العقارية موضوع التحقيق.<sup>82</sup>

(80)- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(81)- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 186/93.

<sup>82</sup>-محمد ز غداوي، المرجع السابق، ص 135.

يلتزم المحافظ المحقق خلال تلك المدة بتقديم أية معلومة لأي شخص ، ويتعين على مسؤولية إدارة أملاك الدولة والبلدية إثارة لحقوق التي تمتلكها في تلك العقارات.

أما المحضر النهائي فهو ذلك المحضر الذي يقيد فيه المحافظ المحقق النتائج النهائية التي توصل إليها ، فبتحليله للنتائج الأولية والاعتراضات والمطالبات والمنازعات التي رفعت إليه تتكون لديه قناعة عن قائمة الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وهي التي تكون موضوع المحضر النهائي ، إن هذا المحضر يتم تحريره بعد انقضاء أسبوعين عن تاريخ شهر أو نشر أو نسخ المحضر المؤقت ، ويبين المحافظ المحقق في المحضر اسم كل عقار وهوية مالكة أو مالكيه سواء كان محددًا أو غير محدد، وذلك بالاستناد إلى المخطط الجزئي المصادق عليه من طرفه. يقوم المحافظ المحقق بإرسال ملف التحقيق الجزئي المتضمن المحضر النهائي وجميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق مرفقا بالمخطط الجزئي وقائمة العقارات والملاك، وذلك في حدود الآجال المعينة من طرف الوالي<sup>83</sup>.

تنص المادة 20 من القانون رقم 11/91 على أنه: "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي:

1- قرار التصريح بالمنفعة العامة.

2- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها فالمادة 18 و19 من هذا القانون."

وتنص المادة 18 على أنه: "يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها. وإذا كان نزع الملكية يخص جزءاً من العقار فقط، يبرز المخطط الجزئي في آن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه منها."

<sup>83</sup> - المرجع نفسه، ص136.

أما المادة 19 فإنها تنص على أن: "يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين."

وسنكتفي في هذا الفرع بالإجراءات الإدارية دون التطرق لعناصر تقييم الأملاك وتقدير لأننا خصصنا لها مطلباً مستقلاً في المبحث الأول من الفصل الثاني.

فإدارة الأملاك الوطنية تقوم بتقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة ومستعينة بالإدارات المختصة طبقاً للفقرة الثانية من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 86/93، ثم تحرر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي.

وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل، وقد حددت المادة 24 من قانون 11/91 ما يجب أن يشتمل عليه قرار القابلية للتنازل، قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، وبيين في كل حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك وأصحاب الحقوق (حق الملكية)، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي، مع بيان التعويض وقاعدة حسابه<sup>84</sup>.

ويكون القرار قابلاً للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين وذوي الحقوق والمنتفعين.

ويختلف موضوع قرار القابلية للتنازل عن قرار التصريح بالمنفعة العامة من عدة أوجه أهمها أن قرار القابلية للتنازل لا يشترط تعليقه.

كما أن قرار القابلية للتنازل لا يرتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في النزع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض.

يتضح من هذا العرض أن إرادة المشرع تهدف إلى الإسراع في إجراءات نزع الملكية، معترك مسألة تحديد التعويض لمرحلة لاحقة طالما أن التحديد النهائي لهذا المبلغ أمام القضاء لا يؤثر على سير هذه الإجراءات، لأن الإدارة نازعة الملكية يمكنها في كل وقت بعد تبليغ المعنيين بالتعويض لعروضها أن تلجأ إلى وضع هذه العروض لدى خزينة الولاية ويكون هذا الإجراء

(84) -وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 50.

كافيا لاستيفاء شرط التعويض المسبق الذي يشترطه القانون لمواصلة الإجراءات ولاسيما صدور قرار نزع الملكية<sup>85</sup>.

أما فيما يتعلق بالمنازعات المترتبة عن القرارات القابلة للتنازل فيترتب عن قرار قابلية التنازل، بالإضافة إلى دعوى التعويض، دعوى بطلان القرار نفسه ودعوى طلب النزع التام.

### أولاً: دعوى بطلان القرار

يمكن للمالك أو صاحب حق العيني أن يطعن ببطلان قرار التنازل على أساس أن الإدارة لم تحترم الإجراءات السابقة على صدوره، والمتعلقة بالتحقيق الجزئي، بسبب أنه لا يمكن الطعن فيها وحدها من منطلق أنها عمل تحضيرية.

يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة في قرار تعيين المحافظ المحقق الشروط المتعلقة بمقر عمله والأيام والأوقات والأماكن التي يتلقى فيها التصريحات أو المعلومات، ويراقب نشر القرار حسب المادة 11 من القانون 11/91، لأنها شروط وردت تحت طائلة البطلان، ويمكن أيضاً أن تشكل طريقة عمله سبباً للطعن بالإلغاء، لأنه لم يتوخ الحرص والدقة في تحديد المساحات والحقوق العينية المطلوب نزعها، وفي البحث الجدي عن المالك وأصحاب الحقوق الآخرين، أو أنه لم يتحقق من سندات الملكية المقدمة إليه، أو أنه لم يجر التحقيق حول الحياة، إلى غير ذلك من الإجراءات والأعمال المسندة إليه. للمالك أو صاحب المصلحة أن يطعن في قرار قابلية التنازل على أساس أن المحافظ المحقق لا تتوفر فيه الشروط القانونية المتعلقة بصفته.

كل هذه الدفوع تستدعي إلغاء قرار قابلية التنازل وإجراءات التحقيق الجزئي بالتبعية.

### ثانياً: دعوى النزع التام

تستند دعوى النزع التام على أحكام المادة 22 من قانون 11/91 التي تسمح للمالك عندما يكون نزع الملكية وارداً على جزء من عقاره، أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل وذلك كون الجزء المتبقي لحقه نقص كبير سواء من حيث قيمته أو من حيث استعماله أو

(85) -وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 51.

الانتفاع به. إن هذه الدعوى كانت موضحة بدقة في الأمر رقم 48/76 فقد بينت المادة 23 منه الحالات والآجال التي يرفع فيها المالك هذه الدعوى أمام القضاء، ونصت صراحة على حكم القاضي الذي يستجيب لطلب النزع التام يكون بمثابة سند ملكية للإدارة. إن القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 والتعليمتين الوزارتين رقم 57 المؤرخة في 1993/1/26 و0007 المؤرخة في 1996/05/11 والتي تشكل الإطار التنظيمي الحالي لنزع الملكية للمنفعة العامة، لم تتطرق إطلاقاً لهذه المسألة إلا إذا كانت نية المشرع اتجهت إلى إدراجها ضمن الدعاوى التي تخضع لأحكام المادة 26 من القانون 11/91. وهذا الرأي والراجح باعتبار أن هذه المادة تشكل الإطار العام الذي يحكم دعاوى نزع الملكية، ودعوى طلب النزع التام هي دعوى قضاء كامل.

#### الفقرة الثانية: إجراءات نقل الملكية

تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة ، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة إما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات آجال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.<sup>86</sup>

فإذا اكتملت هذه الشروط قام الوالي بإصدار قرار نقل الملكية ويبلغ هذا القرار للمعنيين به، ولا يكتمل نقل الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري.

قرار نزع الملكية هو التصرف القانوني الذي يختتم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة والتي تبدأ بقرار فتح التحقيق المسبق.

ولقد أوكل المشرع الجزائري لإدارة نقل الملكية لذاتها في حين أن المشرع الفرنسي قد أوكل ذلك للقضاء بطلب من الإدارة، واعتمد المشرع الجزائري على مصطلح قرار نزع الملكية في المادة 29 من القانون 91/.

ولقد استعمل قانون 11/91 مصطلح نزع الملكية بمعنى نقلها، ويظهر ذلك من صريح المادة 29 التي نصت على ما يلي: "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

(86) -وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص 55.

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.<sup>87</sup>

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

ويظهر من خلال قراءة هذا النص أن مصطلح نقل الملكية هو أقرب للتعبير عن مضمونه من مصطلح نزع الملكية.

ويعد نقل الملكية القصد النهائي لكل الإجراءات السابقة، وقد نص أمر 1976 في المادة 7 منه على أن يصدر الأمر بنقل الملكية أي ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية حسب الأحوال إما بقرار وزاري مشترك وإما بقرار من الوالي، وذلك إن لم يقع اتفاق ودي، فيصرح هذا القرار بالحيازة إلى نازع الملكية شريطة أني راعي الأحكام التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري وأحكام الباب الثالث من هذا الأمر.

غير أن نص المادة 29 من القانون رقم 11/91 لم تنص على مدر القرار، ويبدو أن المشرع الجزائري قد وافق المشرع الفرنسي فاستبعد أن يصدر قرار نقل الملكية بقرار وزاري مشترك، وهو ما يستخلص من نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي حيث حصرت قرار نزع الملكية أو نقل الملكية من مصدر واحد هو الوالي.<sup>88</sup>

وعليه سنتطرق إلى إجراءات وأشكال نقل الملكية ثم آثار نقل الملكية وأخيرا المنازعات المترتبة عن قرار نزع الملكية.

### الفقرة الثالثة: آثار نقل الملكية

نتناول أولاً آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية ثم ثانياً على المنزوعة ملكيته وأخيراً آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوعة ملكيته.

(87)-انظر المادة 26" يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق ودي

(88)-وناس عقيلة، المرجع السابق، ص54.



### أولاً : آثار نزع الملكية على نازع الملكية

أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد بتاريخ صدور قرار نزع الملكية، وينتج عنه: أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية مع مراعاة أحكام طلب استعادة الأملاك إذا توفرت شروطها القانونية ولا بد أن تنفذ الأشغال المعلنة عنها في قرار إعلان المنفعة العامة بصفة فعلية.

ويتحمل المستفيد (نازع الملكية) وحده العيوب التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوعة ملكيته نظرا لكون نزع الملكية ليست عقد بيع عادي، وإنما هي تحويل غير إداري للملكية تنتفي معه أية ضمانات من طرف المنزوعة ملكيته للنازع بهذا الخصوص<sup>89</sup>.

### ثانياً: آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، ومن ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلة للملكية كعقود البيع أو التي تترتب عنها حقوق عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن. ويفقد المالك حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالإضافة أو النقصان، كما لا يمكنه أن يباشر أية دعوى تستند إلى حق الملكية والرامية أساساً إلى طلب حق كطلب رخصة بناء مثلاً.

ويفقد أيضاً الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها حتى ولو تمت إجراءات التتبيه بالإخلاء قبل صدور قرار نزع الملكية.<sup>90</sup>

ومن أهم آثار قرار نقل الملكية، صرف الإدارة إلى حيازة الأموال المنزوعة، فإن قرار نزع الملكية لا يكون في حد ذاته وسيلة تملك ولا تخولها الحيازة بمجرد صدوره فلا بد من دفع التعويض أو إيداعه خزينة الولاية واستيفاء إجراءات الشهر العقاري، وبالمقابل فإن أصحاب

(89) - محمد زغداوي ، المرجع السابق ،ص385.

(90) - المرجع نفسه ،ص385-386.

الحق في التعويض لا يمكنهم بعد صدور قرار النقل التصرف في العقارات والحقوق العينية العقارية حيث يبقى لهم الانتفاع بها وجني ثمارها إلى حين تلقيهم التعويض.<sup>91</sup>

ويترتب عن تاريخ قرار نزع الملكية عدة آثار أهمها:

- 1- يبدأ حق المعنيين في التعويض من تاريخ هذا القرار
  - 2- يبدأ احتساب مدة عدم التخصيص أي الشروع لإنجاز المشروع المزمع إنجازه والتي تعطي الحق للمالكين في طلب الإسترجاع من تاريخ هذا القرار.
  - 3- في هذا التاريخ تتحرر حقوق المستأجرين في مواجهة نازع الملكية والمنزوعة ملكيته.
- ثالثا: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوعة ملكيته:

خلفا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي لا يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية (حق الإيجار أو حق الرهن فإن قرار نزع الملكية ينتج عنه تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية والشخصية. جاء القانون رقم 11/91 مقتضيا جدا في أحكام نزع الملكية على خلاف القانون القديم 48/76 الذي تناول نقل الملكية وآثارها في الباب الثاني بالتفصيل.

#### الفقرة الرابعة: المنازعات المترتبة عن قرار نزع الملكية

إقرار نزع الملكية يسمح لصاحب الملحة من الطعن أمام القضاء الإداري لحماية مركزه القانوني، وتتعلق هذه المنازعات بمنازعات الإلغاء ومنازعة الطرد أو الإخلاء ومنازعة استرجاع الأملاك المنزوعة.

#### أولا: منازعة الإلغاء

نظرا لطبيعة قرار نزع الملكية، بوصفه قرارا إداريا، فهو معرض للطعن بإلغائه، وذلك بالرغم من أن الإطار القانوني التنظيمي لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة لم يتطرق إلى هذه المسألة إلا من خلال المبدأ العام الوارد في المادة 33 من القانون 11/9، التي اعتبرت القرار الصادر دون احترام الإجراءات والشروط اللازمة لنزع الملكية، باطلا وعديم الأثر.

(91)- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 57.

إن دعوى الإلغاء تكون عيباً من عيوب المشروعية المتمثلة في عيب عدم الإختصاص ، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون وعيب الإنحراف بالسلطة، ومن أمثلة هذه الأسباب التي تستدعي رفع دعوى ببطلان القرار ، أن يصدر القرار من غير الوالي، أو أن يصدر القرار قبل أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائياً لأنه ما يزال محل طعن قضائي، أو أن يشمل القرار أملاكاً لم ترد في قرار قابلية التنازل ، أو أن القرار لم يحترم الإجراءات السابقة والضرورية قبل صدوره، أو أن يرد كمدة إنجاز المشروع ، أو أنه لم يحترم الإجراءات السابقة والضرورية قبل صدوره، أو أن يرد تغيير على مضمون المنفعة العامة كأن يخصص العقار لتوزيعه كحصص للأفراد، إن مخاصمة هذا القرار بدعوى الإلغاء لا يستدعي بالضرورة رفع دعوى أخرى متعلقة بالتعويض فيكفي أن تتضمن عريضة الإلغاء طلباً بالتعويض حتى ينظر فيها القاضي.

#### ثانياً: منازعة الطرد

يترتب عن صدور قرار نزع الملكية وتبليغه للمتضررين إلزامهم بإخلاء العقارات والأمكنة، فالإدارة تصبح صاحبة الملكية بشهر القرار، ولها أن تحمي حقوقها ومركزها القانوني الجديد، ويصبح المالكون والمستأجرون والمنفعةون شاغلين للأمكنة بدون وجه حق. ولا تستطيع الإدارة أن تقوم وحدها بإجبار الشاغلين بأسلوب القوة العمومية من إخلاء الأمكنة ، لأن الطرد من صلاحيات القاضي وحده<sup>92</sup> ولا يمكن للإدارة، رغم ما لقراراتها من قوة ملزمة، أن تطرد الشاغل إلا إذا لجأت للقضاء واستصدرت حكماً بالطرد، وللإدارة أن ترفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري، بإعتبار بقاء المالك في الأمكنة لا يبرره أي سند قانوني.

#### ثالثاً: منازعة الاسترداد

إن قانون 11/91 وضع التزاماً على عاتق المستفيد من نزع الملكية بأن يتم إنجاز الأشغال موضع المنفعة العامة ، في المهلة المحددة في قرار نزع الملكية، لكن إن حدث وأن لم ينطلق المستفيد في الأشغال، فإنه يمكن لصاحب الملكية أن يطلب استرجاع تلك الأملاك إن الأمر 48/76 ذكر المدة التي يجب أن تتجز فيها الأشغال وهي 5 سنوات، وللمالك أن يرفع دعوى

(92) - المادة 32 من القانون 11/91.

المطالبة بالاسترجاع في خلال 15 سنة . أما القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 فإنه لم يذكر المدة اللازمة لإنجاز الأشغال وأحالتها على الأطراف، يتفقان عليها في العقد، أو تحددها الإدارة في قرار نزع الملكية، فيثور إشكال في حالة عدم ذكرها صراحة ، مما يصعب معه كيفية التحقق من الانطلاق الفعلي لأشغال، يؤخذ أيضا على القانون أنه لم يحدد آجال تقديم طلب الاسترداد ولا الجهة التي يوجه إليها ،بالإضافة إلى عدم ذكر التكييف القانوني لحالة تحويل الأموال المنزوعة لمشروع آخر غير الذي انتزعت من أجله ، دون إصدار قرار جديد يصرح بالمنفعة العمومية .<sup>93</sup>

وباعتبار أن منازعة الإسترجاع تخص عقارات تم نزعها بواسطة قرار إداري فإن دعوى الاسترداد ترفع أمام القضاء الإداري.

### المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة

للإدارة أن تكتسب أملاكاً وحقوقاً عقارية عن طريق الإتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك، وهو ما سنتناوله في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسنخصصه لنزع الملكية في حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني ،أين يمكن للإدارة أن تختصر الإجراءات.

### الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل

يعتبر الاتفاق الودي الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة طبقاً للمادة الثانية من قانون 11/91، غير أن طبيعة حق الملكية والضمانات القانونية المقررة له جعلت من هذا الطريق صعب التحقيق، وهو السبب الذي أدى لوجود نزع الملكية بالطريق الجبري .  
ويترتب التملك الودي المصرح بمنفعته العامة نفس الآثار التي يترتبها قرار نزع الملكية ومن أبرز هذه الآثار إنهاء الحقوق العينية والشخصية أو تحويلها إلى حق في التعويض.

(93) - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص27.

### الفقرة الأولى: كيفية التملك في حالة الإتفاق الودي

سنتناول أو لإحالة الإتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة، ثم حالة الإتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة.

#### أولاً: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة، إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المنقل بها العقار المتملك.

في القانون الجزائري، المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة قرار نزع الملكية ، وتتم المصادقة من طرف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت بها المادة الخامسة من قانون نزع الملكية ، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.

#### ثانياً : التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة

يفترض في هذه الحالة أن إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة ومن ثم فإن الإتفاق الودي ينتج بنفسه الآثار التي ينتجها قرار نزع الملكية ، ولا تدعو الحاجة للمصادقة على الإتفاق الودي من طرف الجهة الإدارية مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العامة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الحالة هي الأصل، إذ أن الإدارة تشرع في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أولاً لتنتهي إلى حيازة العقار إما عن طريق نقل الملكية بقرار وإما عن طريق الإتفاق الودي، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الإتفاق ،ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض، أما في مواجهة ذوي الحقوق الآخرين فإن الإتفاق الودي لا ينتج أثره الرئيسي وهو إنهاء الحقوق الشخصية والعينية إلا من تاريخ نشره، ويتم تدير التعويض لذوي الحقوق إما بالتراضي وإما عن طريق القضاء.<sup>(94)</sup>

(94) - وناس عقيلة ، المرجع السابق،ص64.

الفقرة الثانية: آثار الإتفاق الودي على التنازل

إن الآثار المترتبة على الإتفاق الودي هي زوال الحقوق العينية والشخصية على العقار المنزوع ملكيته، وزوال الحقوق ليس مقصورا على الإتفاق الودي فقط وإنما ينتج ثلاث مسائل قانونية وهي :

1- قرار نقل الملكية.

2- أمر الإشهاد بالاتفاق الودي.

3- الإتفاق الودي على التملك.

ونقتصر في هذا الفرع على تحديد الآثار المترتبة على الإتفاق الودي السابق لقرار التصريح بالمنفعة العامة ثم الإتفاق الودي اللاحق لقرار التصريح بالمنفعة العامة.

إن الآثار التي ينتجها هذا الإتفاق هي الآثار التي ينتجها العقد المدني، فهي لا تتصرف إلا لمالك العقار وبالتالي فإن بقية أصحاب الحقوق يضلون في موقع الغير الذي لا تتصرف إليه آثار العقد وهو ما يعقد مهمة الإدارة نازعة الملكية من جهة، ومن جهة أخرى فإن تبعية الهلاك تلحق بالإدارة حتى عندما يكون المالك شاغلا لملكه وحتى ولو كان الثمن لم يحدد بدمن طرف القضاء.<sup>(95)</sup>

والشكل القانوني لهذا الإتفاق يعرضه لأحد أسباب البطلان القانونية ولاسيما منها :

1- دعوى الإلغاء لفقدان الأهلية أو عيوب الإرادة.

2- دعوى الإلغاء بسبب الغض أو تضرر الغير

3- دعوى إنقاص الثمن بسبب سوء تقدير مساحة الملك المصرح به.

4- دعوى الفسخ بسبب الغبن

هذه المخاطر القانونية التي تهدد الإتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة جعلت منه غير ذي فعالية لكلا الطرفين.

(95)- وناس عقيلة ، المرجع السابق ، ص67.

ثانيا: آثار الإتفاق الودي بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة

إن الإتفاق الودي الحاصل بعد قرار التصريح بالمنفعة العامة ينصرف أثره على الغير من أصحاب الحقوق العينية والشخصية ويمكنهم بعد الإتفاق اللجوء إلى القضاء لتحديد مقدار التعويض الذي يعود إليهم.

ذلك أن هذا الاتفاق يعفي الإدارة من إصدار قرار نقل الملكية ولكنه لا يعفيها من الإجراءات اللاحقة لهذا القرار، ولا يعطيها الحق في مباشرة الأشغال التي من أجلها تم الإتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العامة إذ يبقى العقار خارج أية عملية إدارية، ويمكن للاتفاق الودي في هذه الحالة أن ينصب كذلك على تحديد الثمن ويسهل أكثر عملية نقل الملكية.<sup>(96)</sup> فالإتفاق الودي في هذه الحالة يجنب الإدارة تعقيدات لاسيما منها الطعون القضائية، الاستئناف، والنقض.

### الفرع الثاني: نزع الملكية في حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، هناك حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني، حيث تنص المادة 12 من قانون 11/91 على ما يلي:

"يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق ، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية ، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته."

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 فلم ترد أية أحكام بشأن تطبيق هذه المادة لقد جاء نص المادة 12 من القانون رقم 11/91 مقتضيا ولا يستخلص منه غير استثناءين من القاعدة العامة وهما : عدم إجراء تحقيق ادري مسبق وعدم نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ولا يبدو من المادة 12 من القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع في إعلان سرية العملية التي يراد تنفيذها والتي تستدعي نزع الملكية

(96) - المرجع نفسه ، ص 68.

ولم يحدد القانون أي إجراءات خاصة لذلك ما عدا عدم نشر القرار وعدم التحقيق المسبق وكذا لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائي



## الفصل الثاني: حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية

للمالك المنزوعة ملكيته حقوق تجاه الإدارة نازعة الملكية، وتنقسم هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض، وحقوق تنشأ بعد استكمال الإجراءات نزع الملكية وهي الحق في الاسترجاع والأولوية في الشراء أو التأجير.

وسنتناول فيما يلي في المبحث الأول أساس التعويض القبلي العادل والمنصف، وفي المبحث الثاني نطاق التعويض، وفي المبحث الثالث حقوق المالك بعد نزع الملكية.

### المبحث الأول: أساس التعويض ونطاقه

تسبب عملية نزع الملكية ضرراً للمالك بسبب حرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه الضرر الذي يجب أن يكون مباشراً وأكيداً غير اجتماعي، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا في حالة تعدي الإدارة المادي حسب المادة 33 من قانون 11/91<sup>1</sup> والتعويض في هذه الحالة هو إصلاح للضرر طبقاً للمادة 677 من القانون المدني.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 21<sup>3</sup> من قانون الملكية على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وأساس الحق في التعويض هو مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

و لا يعني التعويض المنصف والعادل المالك فقط، بل الإدارة نازعة الملكية أيضاً وذلك لاعتبارين:

(1)-أنظر: نص المادة 33 من قانون 11/91 "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلاً وديم الأثر ويعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء، فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به".

(2)-أنظر: نص المادة 677 الفقرة الأولى من القانون المدني: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

(3)-أنظر: نص المادة 21 من قانون 11/91: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتقاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين".

- 1- وهو أن المالك لا يستطيع أن يثري على حساب الإدارة التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة، ولا تعوض الإدارة المالك ما لم تكن هي السبب في إحداث الضرر.
  - 2- أن الإدارة بما لديها من سلطة لا يمكنها الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.
  - 3- ولهذا يعد التعويض العادل والمنصف نقطة توازن بين هذين الاعتبارين.
- فالتعويض إذن يد ضماناً أساسية للمنزوعة ملكيته من التعسفات المحتملة للإدارة. غير أن أغلبية الفقهاء يرون بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة<sup>1</sup>، لأن القانون هو الذي ينصص عليه وينظم كفيات حسابه ودفعه. حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى شروط الضرر الواجب التعويض و قواعد تقديره، وأما في المطلب الثاني فتطرقنا إلى نطاق التعويض.

### المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض وقواعد تقديره

يحدد مبلغ التعويض حسب القيمة القانونية للأموال وحسب تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو استعمالها الفعلي من بل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، غير أنه لا تدخل في الحسابان التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً<sup>2</sup>.

ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لإثارة، يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقدير التعويض عن نزع الملكية التأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية، حيث قسمنا

(1) - السيد خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاماً، الطبعة 1، منشأة المعارف، دت، ص 120.

(2) - محمد الزغداوي، المرجع السابق، ص 180.

هذا المطلب إلى فرعين حيث تطرقنا في الفرع الأول إلى شروط الضرر الواجب التعويض، و أما في الفرع الثاني تطرقنا إلى قواعد تقدير التعويض.

### الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

#### الفقرة الأولى: الضرر المادي

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة تقوم على الضرر مادياً كان أو معنوياً، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني<sup>1</sup> ومن ثم فلا يعرض على بناء فوضوي مثلاً.

والمقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً 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>2</sup>

ويترتب عن هذا، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، ولا يعرض عن حرمان المالك من المزايا المعنوية التي يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذي سيحرم منهم أو الارتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أية وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي.

إلا أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصفة استثنائية ويكون ذلك خاصة جراً 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>

(1) - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 76.

(2) - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداريين الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، 1977، ص 277.

(3) - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 53.

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره<sup>1</sup> والذي جاء فيه: "وحيث ثبت من الخبرة المنجزة أن الإدارة إذا لم تتبع الإجراءات القانونية السليمة في عملية نزع الملكية وأنها شرعت في بناء مشروع الجامعة قبل استكمال الإجراءات وقبل إخطار العارضين وتعويضهم... حيث أنه من جهة أخرى فإنه من الثابت أن الجزء الأكبر من الأرض المتنازع عليها كان محل استيلاء منذ 1987/9/2 بما أن أو لتعويض تم اقتراحه لفريق (ورثة ب) مؤرخ في 1994/12/7 دون إعلامهم بالإطار القانوني الذي نزعت ملكيتهم في إطاره، حيث أن فريق (ورثة ب) لحق بهم ضررا معنويا وماديا أكيدا حيث أنهم يطلبون مبلغ 300000 دج على سبيل التعويض عن هذا الضرر ويتعين الاستجابة لهذا الطلب ومنحهم هذا المبلغ".

#### الفقرة الثانية: الضرر المباشر

ينص المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 32 من المرسوم التنفيذي 186/93 إلى أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، أي يجب أن يكون الضرر المطالب بالتعويض عنه، مترتب عن إجراءات عملية النزع من أجل المنفعة العمومية بمعنى أنه يجب أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، فإذا كان الضرر تحقق بطريق غير مباشر فلا يجوز التعويض عنه.<sup>2</sup> كأن يكون مثلا العقار محل النزاع مؤجرا للغير ويدر على مالكة ريعا شهريا، فتنتسب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الايجارية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الريع.<sup>3</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. وهذا ونجد، أن المادة 21 من قانون نزع الملكية لسنة 1991 لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفا بذلك المشرع الفرنسي.<sup>4</sup>

(1)- القرار رقم 182676 و 186768 المؤرخ في 2000/7/17 في القضية القائمة بين رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية سيدي بلعباس ضد (ورثة ب)، قرار غير منشور.

(2)- عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 162.

(3)- المرجع نفسه، ص 170.

(4)- بوذريعات محمد، المرجع السابق، ص 67.

إلا أننا نرى أنه لا يمكن للقاضي الإداري الجزائري أن يعرض عند الضرر غير المباشر وذلك لعدة أسباب، فبالإضافة إلى خصائصه التي تجعله محتمل الوقوع ولا يتوافر على عوامل تقييمية في الحال، نرى أن روح القانون المنظم لعملية نزع الملكية، لا يسمح بهذا، إذ حددت المادة 21 شروط الضرر القابل للتعويض، بكونه كل خسارة تلح بالمالك أو الفائدة الضائعة بسبب نزع الملكية، بمعنى آخر الأضرار الحاصلة فعلا وتربطها علاقة سببية بعملية نزع الملكية، أما الأضرار التي قد تحدث للمالك بسبب استعمال الإدارة لسلطاتها العامة فقد تعوض في إطار قواعد المسؤولية الإدارية وليس على أساس قانون نزع الملكية، الذي يضمن التعويض خارج قواعد المسؤولية التقصيرية.<sup>1</sup>

### الفقرة الثالثة: الضرر المؤكد

الضرر المؤكد هو الضرر اليقيني الحادث فعلا، وعليه فالضرر المؤكد هو الضرر المحقق أما الضرر غير المحقق فهو منعدم.

والمقصود 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>2</sup>

غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في الحين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد، بشرط أن يكون قابلا للتقييم في الحال، فهذا يعد ضررا مستقبلا فهو وإن كان غير حال، إلا أنه مؤكد ويمكن تحديده على وجه الدقة، ومثاله نزع ملكية أرض زراعية وسيتم نقل الملكية قبل نضج المحصول القائم، و بالتالي فإن إزالة المحصول قبل تمام نضجه ضرر مستقبلي الوقوع.<sup>3</sup>

(1) - براحية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص 28.

(2) - سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الطبعة 1992، ص 35.

(3) - عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص 163.

الفقرة الرابعة: سلامة المركز القانوني للمتضرر

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

الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض

لقد كلفت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مديرية الأملاك الوطنية بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني، جراء نزع ملكيته، ولهذا الغرض تم إنشاء مصلحة خاصة بالتقييم تسمى "مصلحة التقييمات والخبرات العقارية" على مستوى كل مديرية ولائية للأملاك الوطنية مهمتها إعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها.

وبغرض إنجاز هذه المصلحة لمهامها، فهي تستعين بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة اللذان يوفران لها جميع المعلومات الضرورية لتقدير التعويض المستحق.

ويعتبر تقدير التعويض من المسائل المهمة جدا في نزع الملكية، حيث تنص المادة 21 من قانون 11/91 في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا

(1)- أنظر المواد 50-52 و78 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004.

(2)- المواد 689-827 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني وكذلك الملف رقم 73271 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 21 أكتوبر، المجلة القضائية، قسم المستندات للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 1992، ص143.

لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي توم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، ويتم تحديد التعويض على أساس ثلاث عناصر وهي:

1- القيمة الحقيقية للعقار

2- مشتملات العقار

3- الاستعمال الفعلي

### الفقرة الأولى: القيمة في تقدير التعويض

لقد اعتمد المشرع الجزائري على مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91 غير أنه لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض مادام قد نص على التعويض الذي يغطي ما لحق من ضرر وما فات من كسب، ونتطرق باختصار لأنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية.

### أولاً: القيمة النفعية

يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعة فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعباً من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائماً.

### ثانيا: قيمة إعادة التأسيس

ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة قدم البنايات المنزوع ملكيتها وهو ما يثير صعوبات عملية لتطبيقها.

### ثالثا: القيمة المقارنة

أي أن تقدير قيمة العقار يقتضي مقارنته بعقارات أخرى فهي لا تعتمد على القيمة النفعية وإنما على عملية قياس شيء بشيء آخر مماثل له، وتقدير هذه القيمة يستند إلى اعتبارات عملية تتطلب أشخاصا مؤهلين مهنيا لذلك.

وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق وبالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء.<sup>1</sup>

ولقد أسند المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.<sup>2</sup>

### الفقرة الثانية: مشتملات العقار

تتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات أو العناصر الأساسية للعقار، سواء كانت هذه المكونات مادية كطبيعة الأرض وموقعها وخصائصها وكذا المنشآت المقامة عليها... إلخ، أو قانونية كحقوق الارتفاق التي تنقل هذا العقار ويتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

(1) - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 85.

(2) - المادة 3/21 من قانون 11/91.



أما الاستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتقاضي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجراؤها على الأملاك، وعليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة، وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 11/91.<sup>1</sup>

وفيما يخص القيمة الحقيقية فتقدر يوم التقييم من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.

### الفقرة الثالثة: الاستعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فوراً وحيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار ، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحياً وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلاً فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

أشارت المادتين 29/26 من القانون 11/91 إلى الاتفاق الودي لكن دون أن تحدد شكله أو آثاره.

والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أنه لا يمتد إلى التعويض، فيمكن للمنزوعة ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مسألة التعويض على القضاء لعله ينصفه أكثر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء.

ونفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وبعد التصريح بالمنفعة العامة .

(1)- أنظر: المادة 21 الفقرة 4 من القانون 11/91: "لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً".

(2)- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 97 و98.

**الفقرة الأولى: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة**

لم ينص القانون الجزائري 11/91 على هذه الحالة، لكن قد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة فيتقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي ويتنازل 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.

**الفقرة الثانية: الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة**

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي يضع حد للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من قانون 11/91 والتي تنص على أن "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي

- وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ".

- ويجب أن يكون الإتفاق بالتراضي موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع طلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر<sup>1</sup>

(1)-وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 88.

### الفرع الرابع: إجراءات تحديد التعويض

- يمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وهي:
  - مرحلة تحضيرية.
  - مرحلة تقييمية.
  - مرحلة تقريرية.
- وسنتناول هذه المراحل في ثلاثة فروع .

#### الفقرة الأولى: المرحلة التحضيرية

نصت عليها المادة 16 من قانون 11/91 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم.<sup>(1)</sup> ويقوم المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها وبيان طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها.

ولم يعط القانون للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية، لهذا لا يمكن الطعن في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية.

ويأخذ المحافظ المحقق من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة أساساً لعمله.<sup>2</sup>

ويشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر، وتتمثل الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض فيما يلي:

- 1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
- 2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.

(1) - المادة 17 من قانون 11/91.

(2) - الفقرة الثانية من المادة 18 من قانون نزع الملكية رقم 11/91.

3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته.

#### الفقرة الثانية: المرحلة التقييمية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على قرار التصريح بالمنفعة العامة والتصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و19 من القانون رقم 11/91.

ويتم تقدير القيمة الحقيقية بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.<sup>(1)</sup>

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتمد بالاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق<sup>(2)</sup> ولا يعقد عند التقييم بوقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع وتنقص من قيمة الأملاك مؤقتاً.<sup>(3)</sup>

#### الفقرة الثالثة: مرحلة التقرير

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، ويوضع مبلغ تحت تصرف المعنيين به خلا مدة 15 يوماً.

(1) - أنظر نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 التي تنص: "تراعي القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقدير الإداري التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقاً للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين".

(2) - المادتين 30 و38 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

(3) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 91.

وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

ولقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم في التعويض المعروض عليهم من قبل الإدارة وذلك خلال 15 يوما.

لقد أعطى القانون رقم 11/91 للمنزوعة ملكيته حق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: نطاق التعويض

نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على ايداع 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، ماعدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

وعليه سنتناول في الفرع الأول الدفع النقدي للتعويض، وفي الفرع الثاني الدفع العيني للتعويض، وإيداع التعويض في الخزينة في المطلب الثالث وأخيرا عوارض الدفع.

### الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض

يعد التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها، وذلك لعدة اعتبارات أهمها: إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد. كما أنها تسهل العملية على نازع الملكية والخزينة العامة، إضافة إلى صعوبة التعويض العيني، لأنه في أغلب الأحيان تتوفر لدى نازع الملكية عقارا مماثلا مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية.

(1) - المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي 186/93.

وتتص المادة 24 من القانون رقم 11/91 على أن "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه".

كما تتص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه "تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية...".

والنتيجة المترتبة عن 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 ولا سيما منها التعويض العيني.<sup>(1)</sup>

صحيح أن التعويض النقدي يشكل مبدأ عاماً للتعويض في نزع الملكية لكن هذا لا يعني أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائماً في إطار الاتفاقات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوعة ملكيته التفاوض على شكل التعويض، كما أن مبدأ التعويض النقدي لا يؤدي إلى استبعاد الطرق الأخرى للتعويض لا سيما التعويض العيني.

### الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهو ما تؤكدته الفقرة الثانية من المادة 25 من القانون رقم 11/91 التي تتص على ما يلي "ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي".

كما تتص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يلي: "تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار

(1) -محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 190.

والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة، ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".

وسنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم التعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل وأخيرا حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.

### الفقرة الأولى: شروط التعويض العيني

يستفاد من نص المادتين 25 و34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، ويستخلص أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

ولقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين. ولقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 شرطا واحدا وهو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة.

### الفقرة الثانية: تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 في فقرتها الثانية على ما يلي: "ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل". فالتعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وما فاتته من ربح أثناء إعادة التنصيب. وعليه نتناول أولا: تعويض الحرمان من الانتفاع ثم ثانيا تعويض إعادة التنصيب.

### أولا : تعويض الحرمان من الانتفاع

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمن المشرع الجزائري أي تحديد لهذه الفترة أو أية طريقة لاحتساب

الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة.<sup>1</sup>

### ثانيا: تعويض إعادة التنصيب

يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب كما يشمل مصاريف إعادة التنصيب، وتجدر الإشارة إلى أن محل المعادل لا يكون معادلا على حالته الطبيعية وقد يكون مجرد مساحة فارغة، وتعويض إعادة التنصيب هو الذي يوصل التعويض النهائي إلى حد الإنصاف.

وتتكون مصاريف إعادة التنصيب من شقين الأول قانوني والثاني مادي، فالشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل للدرجة التجارية التي كان عليها المحل قبل أن تنتزع ملكيته.

### الفقرة الثالثة: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

لقد تضمن القانون 11/91 لنزع الملكية حالتين للتعويض العيني وهما: حالة عامة وأخرى خاصة.

### أولا : الحالة العامة للتعويض العيني

نصت المادة 25 من القانون 11/91 في فقرتها الثانية على هذه الحالة " يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24.<sup>2</sup> من نفس القانون". كما نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يلي: "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عند دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان

(1) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 97.

(2) - أنظر: نص المادة 24 من القانون رقم 11/91: "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة، تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه".



مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع والاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة".  
فاقتراح التعويض العيني يخضع للسلطة التقديرية للجهة التي أوكل إليها القانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية.

### ثانيا : الحالة الخاصة للتعويض العيني

وهي تتعلق بإعادة تشكيل الأملاك حيث تنص المادة 31 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجز عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

إن هذه الحالة تهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشف الطرقات السريعة أو بناء المطارات الكبرى والسدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود وهياكل الملكيات الفلاحية، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، وحسب منظور المادة 31 من القانون رقم 11/91 تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية وغيرها.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: إيداع التعويض في الخزينة

تنص المادة 27 من قانون 11/91 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوع للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 35 من القانون رقم 11/91.  
ويستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة النازعة للملكية ليست هي التي تقوم بدفع التعويض، ويستفاد أيضا أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات.

(1) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 100.

وهنا كحالة واحدة أين يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية وهي الحالة التي لا تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقها طيلة 15 سنة.

### الفقرة الأولى: حالات الإيداع في الخزينة

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة 35، ومن بين هذه الحالات:

- 1- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم ايداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانونا، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعاً يتم التبليغ عن طريق النشر في مركز البلدية التي يتبع بدائرتها عنوانه.
  - 2- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوفرة أو غير مكتملة، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.
  - 3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشفت عنصراً جديداً وذلك إلى حين الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية.<sup>1</sup>
  - 4- في حالة ما إذ لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل.
  - 5- في حالة رفض المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الإتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم.
- ففي كل هذه الحالات التي لمترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرا من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة.

(1) - محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 254.

### الفقرة الثانية: دفع التعويض المودع في الخزينة

لما يتمكن المنزوعة ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة ونازعة الملكية المختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعينون ، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بد من توافر شروط وهي:

- أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

- أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك فقد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 11/91<sup>1</sup> وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين والمنتفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكيد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع تحقق شرط دفع التعويض.

### الفرع الرابع: عوارض دفع التعويض

وهو ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو ايداعه، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة للامتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض، وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته، فكيف يتم مواجهة هذه العوارض للوصول بالتعويض إلى جد العمل والإنصاف عند دفعه لذوي الحقوق؟ ولم يورد القانون الجزائري أي شيء، عن عوارض التعويض.

(1)- المادة 24 من القانون رقم 11/91 والتي تنص: "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيته، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي..."

**الفقرة الأولى: التأخر في دفع التعويض**

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً<sup>1</sup>. يترتب قطعاً مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساساً خطيراً بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبقاً بتعويض، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم<sup>2</sup>.

**الفقرة الثانية: إعادة تقييم التعويض**

لم يفرض القانون الجزائري على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات، ومدة إنجاز الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة. فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا انخفضت القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض، ولم يتعرض المشرع الجزائري إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلاً وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة.

(1) - التقدير النهائي للتعويض يصبح نهائياً بفوات مدة الطعن في القرار طبقاً للمادة 26 من قانون رقم 11/91، "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

(2) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 105.

الفقرة الثالثة: المصاريف أو التكاليف

عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي والتسجيل في حالة الإتفاق الودي والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين. وفي غياب الاتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.

وقد لا ينزع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة، الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء لأن تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية غير مباشرة عليه وتكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوءا.<sup>1</sup>

أضف إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض<sup>2</sup> الذي سيتحصل عليه المنزوعة ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته للسند القانوني الذي يعتمد عليه لمطالبة الإدارة بإعادة التوازن المالي للمبلغ المحكوم له به قضائيا، إذا تماطلت الإدارة في دفعه له في زمن محدد سلفا.

(1) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 107.

(2) - محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 196 و197.

### الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بالتعويض

إن مبلغ التعويض الممنوح للمالك وأصحاب الحقوق العينية غير نهائي، فيمكن الطعن فيه أمام القضاء، ولقد علق المشرع الجزائري الطعن في مقدار التعويض على اجتماع ثلاثة شروط وهي:

- 1- عدم ووصل الإدارة والمالك إلى اتفاق حول مبلغ التعويض على اعتبار أن المالك يعتبر أن القيمة النهائية للتعويض مجحفة في حقه، أو أن السعر المرجعي المعتمد لتقديره منخفض، أو أن التقييم لم يدرج بعض العقارات أو الحقوق، أو أن التقييم حسب طبيعة الممتلكات أو قوامها أو أوجه استعمالها لم يكن شاملا ودقيقا.
  - 2- أن يفصح الطاعن عن مبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوما من تبليغه بالقرار، خاصة أن ذلك وارد في القانون على صيغة الوجوب.<sup>1</sup>
  - 3- أن ترفع الدعوى خلال ميعاد شهر من تاريخ التبليغ<sup>2</sup>. وهذا اختصارا لمواعيد رفع الدعوى بسبب أن إجراءات نزع الملكية إجراءات إستعجالية.
- إن الطعن الذي يرفعه المالك أو صاحب الحق العيني يهدف إلى مخاصمة قرار إداري صادر عن الوالي، في عقد الاختصاص بالنتيجة للقضاء الإداري، وإن اعتبار موضوع الطعن هو منازعة في التقييم، يترتب عنه الدعوى التي يرفعها الطاعن هي قضاء كامل<sup>3</sup> لأن هدفها ليس إلغاء القرار الإداري وإنما إعادة النظر في التعويض بالزيادة في مداره، ويتمتع القاضي بالسلطة التقديرية بالرد بالإيجاب أو النفي على طلب الطاعن، وغالبا ما يتم تعيين خبير لتحديد قيمة التعويض.

(1) - المادة 3/38 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(2) - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 186/93.

(3) - ليلي زروقي، المال السابق، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، سنة 2003.

### المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض بل أنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساسا عن الإشكالات في الإجراءات. وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري رقم 11/91 رتب نوعين من الحقوق للمنزوعة ملكيته ما بعد التعويض وتتجسد في:

الحق الأول يتمثل في طلب نزع الباقي من القطعة غير المستعمل، والثاني يتمثل في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة. و نتناول فيما يلي كلمن الحقين في مطلبين:

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

تنص المادة 22 من القانون رقم 11/91 على ما يلي: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية"، ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص.

#### الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/91.

والمادة 22 من قانون 11/91 حيث جاءت مقتضية غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذا تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهو ما يستفاد

معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها. (138)

ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة.
- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتمد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.
- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي.

### الفرع الثاني: 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 والعقار العاري ولم يضع أي شرط لطلب نزع الباقي حيث تنص على ما يلي: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حق العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا يعتبرانها عقارات عارية.

وتطرح تجزئة العقار مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط، بل أن المعنى القانوني للتجزئة والقطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية وإنما يتحدد وفق المخططات العمرانية وهو ما يستخلص من نص المادة 2 من القانون رقم 11/91.

(138) - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 112.



ولقيام حق المنزوع ملكيته لا بد من توافر الشروط الآتية:

1- لا بد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على الجزء الباقي منها وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت كالأكشاك التي تقام على عقار مثلا.

2- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة ولم يبق منها غير الربع بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية والقانون الجزائري رقم 11/91 في المادة 22 الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعالجها بحق التعويض.

### المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

نتناول في هذا المطلب حق الاسترجاع وأولوية الشراء أو الإيجار، حيث سنتناول في الفرع الأول الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة، و أما في الفرع الثاني فتطرقنا إلى الحق أولوية الشراء أو الإيجار.

### الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

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

وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات<sup>139</sup>.

(139)- أنظر: نص المادة 10 الفقرة الثانية حيث تنص: "كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع سنوات..".

والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته بسلطة تقديرية في طلب استعادة الأملاك المنزوعة ملكيتها، كما أن الإدارة لا يمكنها من الناحية القانونية أن تلزمه باسترداد مبلغ التعويض المتحصل عليه من جراء نزع الملكية مقابل تنازله له من جديد عن هذا العقار إذا لم يرغب في ذلك.

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 نزعت ملكيته منه.

### الفرع الثاني: الحق في 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 لمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار وكذلك الأمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة، والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة، أما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها وتخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

ومع ما يطرحه نص المادة 32 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 من عدم دقة وغياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة العليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاث مصطلحات: إعادة البيع، وحق الاستعادة، وإعادة التنازل.

## الخاتمة

إن نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر من اهم مواضيع القانون الاداري التي لم تحظ بالاهتمام الواسع بالمواضيع الادارية الاخرى ولقد حرص المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم 91/11 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بنزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية تجسيد المبادئ التي كرستها الدساتير والمواثيق الدولية، وأعطى ضمانات هامة لحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة، كما أنه جعل عملية نزع الملكية طريق استثنائية لا يمكن اللجوء اليها اذا فشلت بالطرق الودية، وأعطى للقاضي الاداري صلاحيات واسعة لضمان احترام الادارة نازعة الملكية للإجراءات المنصوص عليها قانونا، لكن هذا الحرص يعتريه نوع من النقص وعدم الدقة، وهذا الحكم يستنتج من الدراسة التحليلية لتلك النصوص القانونية، فنجد بعض المفاهيم والمصطلحات القانونية، التي تعتبر بالغة الأهمية في تحديد نزع الملكية، وارادة دون توضيحها أو تعريفها مما يستدعي الرجوع الى قوانين أخرى أو الى الدراسات الفقهية لإزالة ذلك الغموض، وخير مثال على ذلك مصطلح المنفعة العامة الذي بقي مطاها بدون تحديد.

وعليه يجب على المشرع تحديده في النصوص التشريعية، وأن تسند مهمة التحقق من وجود المنفعة العامة من عدمها للقاضي الاداري عكس ما هو معمول به، ولكن حتى وان بقي الامر على حاله فيجب على الادارة أن تراعي جانب المصلحة العامة وحدها وأن يقع على عاتقها عبء نزاهة التطبيق العملي للنصوص.

ويلاحظ أن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 هو في الاصل مرسوم تطبيقي وتفصيلي للقانون 11/90 الا أنه يتبين أنه جاء مطابقا للقانون ماعدا بعض النقاط التي فصل فيها مثل مهام المحافظ المحقق.

كما يلاحظ أيضا أن تقرير التعويض يمر بمرحلة ادارة قبل الوصول الى القاضي الاداري، الذي لا يتدخل الا بعد رفع النزاع اليه وعليه يمكن للإدارة أن تقدم تعويضا لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية، ويتم ذلك دون تدخل القاضي ادا لم يرفع اليه الأمر.

ولم يخص المشرع الجزائري نزاعات التعويض على نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها الأمر الذي جعل القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة، لتصبح عملية منازعات التعويض عن النزاع تتم بنفس أشكال تسوية القضايا الإدارية الأخرى، فكان من الأفضل تخصيص إجراءات خاصة بهذه المنازعات احتراماً لخصوصية الحق المتنازع فيه.

## قائمة المراجع

أولاً- المؤلفات:

الكتب:

1. حسن محمد عواضة، المبادئ الأساسية للقانون الإداري، دراسة مقارنة، الإسكندرية، سنة 1997.
2. سعيد مقدم، نظرية التعويض عن الضرر المعنوي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة 1992.
3. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1977.
4. السيد خلف محمد، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عاماً، الطبعة 1، منشأة المعارف، دون ذكر سنة.
5. عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، طبعة 1992.
6. عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1979.
7. مبادئ القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، طبعة 1979.
8. محمد انس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والاشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1983.
9. محمد حسن بكر، الوسيط في القانون الإداري، الفكر العربي، الإسكندرية، سنة 2006.
10. محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2003.
11. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، طبعة 1992.
12. محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، طبعة 1975.

13. حمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ القانون الإداري، منشأة المعارف، الناشر بالإسكندرية، سنة 2001.

### ثانيا: الرسائل والمذكرات

#### أ. رسائل الدكتوراه:

1. أحمد أحمد الموافي المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة، دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، دون ذكر التاريخ.
2. محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 1998.
3. عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 1988.

#### ب. رسائل الماجستير والمذكرات:

1. براحيلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، باتنة، 2008.
2. بوذريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، كلية الحقوق بن عكنون 20/02/2001.
3. عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، باتنة، 2006/2005.

#### ثالثا: المقالات والدوريات

1. أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، العدد 2، سنة 1999.
2. العربي زروق، مبدأ الموازنة بين التكاليف والمزايا (بين المنافع والأضرار) النظرية التقييمية كأسلوب حديث لمراقبة ملائمة القرارات الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، سنة 2006 ص 39 وما بعدها .

3. صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، العدد 3، جامعة محمد خيضر، مارس 2006.
4. ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة المحلية للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، الجزائر، سنة 2003.
5. معاشو عمار، دور القضاء في حماية حقوق الإنسان، مجلة المحاماة، العدد 01، ماي 2004.
6. مقداد كورغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر، 1999.

#### رابعاً: النصوص القانونية

##### الديساتير:

1. الأمر 97/76 الصادر في 1976/11/22 المتضمن الدستور للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية العدد 94.
2. المرسوم الرئاسي رقم 189/89 المتعلق بتعديل الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09، بتاريخ 1989/03/01.
3. المرسوم الرئاسي رقم 439/69 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996 المتعلق بتعديل الدستور.
4. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، لسنة 1996.

## النصوص التشريعية:

### الأوامر:

1. الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية عدا مايتعارض بالسيادة الوطنية.
2. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - العدد 78.
3. الامر رقم 76- 48 المؤرخ في 25 أبريل 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد 44.

### القوانين:

1. القانون رقم 29/90 الصادر في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52.
2. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1-12-1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52.
3. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21.

## النصوص التنظيمية:

### المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51.
2. المرسوم التنفيذي رقم 05/248 الصادر في 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93/186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ



في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48.

3. المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 2008/7/7 يتم المرسوم التنفيذي رقم 248/05 الصادر في 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم 11/91 المؤرخ في 27-4-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 39.

#### المناشير والتعليمات:

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 26/1/1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الموجه للولاية.
2. المنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر بتاريخ 11/5/1994 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
3. المرشد التطبيقي رقم 00/24 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.

#### خامسا: القرارات القضائية

##### أ. القرارات القضائية المنشورة:

1. القرار رقم 36595 المؤرخ في 25/05/1984، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990.
2. القرار رقم 73271 الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بتاريخ 21 أكتوبر 1990.
3. المجلة القضائية، قسم المستندات للمحكمة العليا، العدد 01، 1992.

##### ب. القرارات غير المنشورة:

1. القرار رقم 182676 و 18768 المؤرخ في 17/7/2000، قرار غير منشور.

## الفهرس

2	خطة البحث
3	مقدمة
7	الاشكالية
9	الفصل الأول: مبادئ وإجراءات نزع الملكية
10	المبحث الأول: المبادئ العامة لنزع الملكية للمنفعة العمومية
10	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية
10	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
11	الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية
12	الفرع الثالث: أساس نزع الملكية
14	الفرع الرابع: الغاية من نزع الملكية
17	المطلب الثاني: محل وأطراف نزع الملكية للمنفعة العامة
17	الفرع الأول: محل نزع الملكية للمنفعة العامة
21	الفرع الثاني: أطراف نزع الملكية للمنفعة العامة
27	المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة
27	المطلب الأول: إجراءات نزع الملكية في الحالات العادية
28	الفرع الأول: إجراءات تقدير المنفعة العامة
38	الفرع الثاني: إصدار القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية
43	الفرع الثالث: إجراءات الحصر والتنازل
60	المطلب الثاني: إجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة

---

60.....	الفرع الأول: الاتفاق الودي على التنازل
63.....	الفرع الثاني: نزع الملكية في حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني
65.....	الفصل الثاني: حقوق المالك تجاه الإدارة نازعة الملكية
65.....	المبحث الأول: أساس التعويض ونطاقه
66.....	المطلب الأول: شروط الضرر الواجب التعويض وقواعد تقديره
67.....	الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض
70.....	الفرع الثاني: قواعد تقدير التعويض
73.....	الفرع الثالث: الاتفاق الودي على تقدير التعويض
75.....	الفرع الرابع: إجراءات تحديد التعويض
75.....	الفقرة الأولى: المرحلة التحضيرية
77.....	المطلب الثاني: نطاق التعويض
77.....	الفرع الأول: الدفع النقدي للتعويض
78.....	الفرع الثاني: الدفع العيني للتعويض
81.....	الفرع الثالث: إيداع التعويض في الخزينة
83.....	الفرع الرابع: عوارض دفع التعويض
86.....	الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة بالتعويض
87.....	المبحث الثاني: حقوق المالك بعد نزع الملكية
87.....	المطلب الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
87.....	الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
88.....	الفرع الثاني: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية
89.....	المطلب الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

---

89.....	الفرع الأول: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
90.....	الفرع الثاني: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار
91.....	الخاتمة
93.....	قائمة المراجع

## ملخص

بالرغم من قدسية حق الملكية إلا أنه ليس بالحق المطلق لأن الدولة قد تضطر للمساس بهز ذلك تحت وطأة الحاجات الاجتماعية المتزايدة التي تدفعها للتكفل بوظائف أخرى إضافة لوظائفها التقليدية التي لها صلة بالمصلحة العامة كبناء المدن وشق الطرقات، و للقيام بهذه الوظائف تلجا لتنفيذ مشاريعها على الأملاك الخاصة باستعمال الطرق الجبرية للحصول على العقارات، الا انها غير مؤهلة للاستلاء على هذه الممتلكات خرج نطاق المنفعة العامة، أي ان الدولة بموجب دستورها تضع استثناءات للقاعدة العامة وهذا ما يسمى بنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العامة وبمعنى آخر فهي وسيلة تنتهجها سائر دول العالم التي تسعى من الى تحقيق المصلحة العامة عن طريق استعمال الملكية الخاصة من خلال انجاز مشاريع تسعى من خلالها الى تلبية حاجيات المرفق العام، كما ان هذه العملية تعد من اخطر واهم القيود التي لرد على حق الملكية مما جعلها من المواضيع الحساسة التي حظيت بالدراسة منذ القدم.

وبذلك أصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمصلحة العامة وتنظيم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها كما تضمن التعويض العادل والمنصف للفرد، ومما سبق فقد تطرقنا في موضوعنا هذا الى فصلين مهمين في موضوع نزع الملكية هما:

- مبادئ وإجراءات نزع الملكية

- حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية