

جامعة محمد خيضر - بسكرة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الحقوق المترتبة عن نزع
الملكية من أجل المنفعة
العمومية

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

تحت اشراف الاستاذة :
بودوح ماجدة شاهيناز

إعداد الطالبة :
شامخ صباح

الموسم الجامعي: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل.

نتوجه بالجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل وفي تقليل ما وجهناه من صعوبات ونخص بالذكر الأستاذة بودوح ماجدة شهيناز التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث.

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"قل اعملوا فسيري الله عملكم ورسوله والمؤمنين"

إلهي لا يطيب الليل إلا بذكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك... ولا تطيب
الجنة إلا برؤيتك الله جل جلاله.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة... ونصح الأمة... إلى نبي الرحمة ونور العالمين.
إلى من كلفه الله بالهيبة والوقار... أرجو من الله أن يمد في عمرك لثري ثمار قد
حان قطافها بعد طول انتظار والدي العزيز.

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان والتفاني أمي حبيبة.
إلى إخوتي سليم، حمزة، صلاح الدين، عز الدين أسامة محمد، وأختي أمينة
الذين شجعوني في مشواري هذا وإلى زوجة أخي سعاد.

إلى زملائي وزميلاتي في الدراسة.

إلى كل من ساهم في تكويني.

إلى من عرفوني، وأحبوني... فأحببتهم.

إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا البحث، ولو بالكلمة الطيبة.

أهدي ثمرة جهدي هذا.

المبحث التمهيدي

ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تحتاج الإدارة في تسيير شؤون المرافق العامة الى عقارات أو منقولات معينة وللحصول عليها فهي تلجأ الى احدى الطريقتين:

فقد تشتري ما يلزمها من عقارات أو منقولات وتخضع في ذلك لقواعد القانون الخاص شأنها في ذلك الافراد على حد سواء، وقد يستعصي عليها الحصول على حاجتها بطريقة ودية مما قد يؤثر على تعطيل سير المرافق العامة، فأباح لها المشرع أن تنزع ملكية عقارات الأفراد جبرا إذا كانت في حاجة دائمة إليها، ولها أن تستولي عليها مؤقتا رغما عنهم إذا كانت حاجتها إليها مؤقتة¹، لذلك سنتطرق في هذا المبحث الى ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية.

المطلب الثالث: المقصود بالمنفعة العمومية.

¹أنظر: مليكة الصاروخ، القانون الإداري، الدار البيضاء، الطبعة السادسة، ب س ن، ص516.

المطلب الأول

مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الأصل العام أن أملاك الأفراد محمية ومضمونة ولا يجوز أن يتعدى عليها أحد بما فيها الدولة لكن استثناء من هذا المبدأ يجيز القانون للإدارة في بعض الحالات الخاصة أن تنزع الملك من صاحبه سواء بطريقة التراضي أو جبرا عنه كلما ثبت أن النفع العام يتحقق بهذه الطريق¹، لذلك سنتطرق الى مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

الفرع الأول: تعريف الفقهي

يعرفها الأستاذ زغداوي محمد "بأنها الإمكانية القانونية التي تتيحها النصوص القانونية في الدولة لأشخاص من القانون عامة محدد على سبيل الحصر بالاستلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا وبصفة مؤبدة على الملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة أو دائمة على ملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية"².

ويعرفها عبد الحكم فودة "القصد من نزع الملكية من الناحية القانونية هو حرمان مالك العقار من ملكه جبرا عنه للمنفعة العمومية أو تحسين الخدمة مقابل تعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان"³.

¹أنظر: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، بالطبعة السادسة، دار هومة، 2006، ص 111.

²أنظر: محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 48.

³أنظر: عبد الحكم فودة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الفكر العربي، مصر، 1992، ص 9.

ويعرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر "أن نزع الملكية للمنفعة العمومية ليس إجراء من شأنه حرمان المالك عقار معين من ملكيته جبرا لتخصيصه للمنفعة العمومية مقابل تعويض عادل"¹.

ويعرفها الدكتور سليمان الطماوي "أنه يقصد بنزع الملكية للمنفعة العمومية حرمان مالك العقار من ملكيته جبرا للمنفعة العامة نضير تعويض عما يناله من ضرر"².

ويعرفها عبد الغني بسيوني عبد الله "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع حرمان مالك عقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العمومية مقابل تعويض على ذلك"³.

وقد عرفها أحمد رحمانى "بأنها طريقة الاستثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية الى نتيجة سلبية، مما يعني أن إجراء نزع الملكية يخول للإدارة صلاحيات إجبار الأفراد على التنازل على أموالهم لفائدة الهيئات والمؤسسات المختلفة".

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

أولاً: في التشريع الجزائري: تعرف نزع الملكية في كل من التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، حيث تناول المشرع الجزائري تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون رقم 11/91 الصادر بالتاريخ 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية "هي طريقة الاستثنائية لاكتساب الأملاك أو حقوق عقارية ولا تتم إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشأة وأعمال كبرى ذات المنفعة عمومية"⁴.

كما نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع

¹انظر: محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة للأملاك والشغل العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص4.

²انظر: سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، 1975، ص 645.

³انظر: عبد الغني بسيوني، القانون الإداري، د ط، دار جامعية، بيروت، ب س ن، ص568.

⁴انظر: موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2002، ص18.

الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل¹.

ثانيا: في ظل التشريع الفرنسي

المشرع الفرنسي لم يتناول بالتعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الأمر 997/58 الصادر في 1958/10/23، إذ اكتفى بتنظيم القواعد العامة التي تخضع لها نظام إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مبرزاً الكيفيات العملية التي تتحكم في سيرها وتحديد كفاءات تقييم ودفع التعويض وتحديد الجهات المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة به؛ ونفس الموقف جسده المادة 545 من القانون المدني التي تنص على:

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste préalable indemnité.²

ثالثا: في ظل التشريع المصري

وفي هذا الإطار نصت المادة 805 من القانون المدني المصري "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك مقابل تعويض عادل³.

وقد عكس قانون نزع الملكية المصري هذه الضمانات حينما نص على:

- عدم جواز نزع الملكية إلا في الحالات التي يقرها قانون نزع الملكية.

- وجوب إتباع الإدارة نازعة الملكية إجراءات التي يرسمها القانون.

- وجوب تعويض عادل يدفع للمالك مقابل نزع ملكيته⁴.

¹ انظر المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

² أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 47.

³ أنظر: مادة 805 من القانون المدني المصري.

⁴ أنظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية المجلد 08)، دار إحياء التراث العربي - القاهرة

- ب ط، 1967، ص 630.

المطلب الثاني

خصائص نزع الملكية

نستخلص من خلال تعريف المشرع الجزائري لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أربعة خصائص أساسية وهي:

- أنها طريقة استثنائية.

- أنها طريقة جبرية.

- قصدتها تحقيق المنفعة العمومية.

- تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف.

الفرع الأول: أنها طريقة استثنائية

يقصد بالطريقة الاستثنائية، أنها تستمد طبيعتها من الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد لو استخدمت بدون أي قيد قانوني، نتيجة الطابع استثنائي هي منع الإدارة من اللجوء الى إجراء نزع الملكية قبل محاولة الحصول على الأموال المعينة بالوسائل القانونية العادية وخاصة عن طريق التراضي.

وينص في هذا السياق المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 أن المستفيد من إجراء نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولة اقتناء الأموال بالتراضي، بمعنى أن الإدارة بقرار نزع الملكية تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الإجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية¹.

الفرع الثاني: أنها طريقة جبرية

يعتمد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة، كالتنفيذ المباشر، والامتياز الاستلاء المؤقت، والامتياز نزع الملكية جبرا، وهذه

¹أنظر: عقيلة وناس، "النظام القانوني من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2006، ص 04.

الامتيازات يترتب عليها المساس بالملكية الخاصة لذلك تخضع الى قواعد قانونية تهدف الى فرض الحماية للأفراد ضد تعسفات الإدارة وضد تصرفات غير الشرعية والإساءة في الاستعمال السلطة.

مع العلم أن القانون الفرنسي في ظل أمر 1958 الذي كان يجري به العمل في الجزائر يقسم إجراء نزع الملكية الى مرحلتين، مرحلة الإدارية ومرحلة قضائية، فالقاضي هو الذي يأمر بنزع الملكية بموجب أمر قضائي.

أما في الجزائر فإن القاضي لا يتدخل إلا إذا رفعت أمامه دعوى من طرف أحد الطرفين وهو الشيء الذي يقلل من دوره في حماية حق الملكية¹.

الفرع الثالث: قصد تحقيق المنفعة العمومية

يقصد بإجراء نزع الملكية تحقيق النفع العام ويعرفها الأستاذ زغداوي "هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التداخلية في الاقتصاد الى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة، ويضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز تدخلات الدولة في ضلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساسا بسبب الأزمات الاقتصادية أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات اقتصادية واجتماعية وأصبحت مطلبا جماعيا ملحا².

الفرع الرابع: تتم مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف

تنص المادة 20 من الدستور الجزائري على "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"³.

نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته جبرا إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق نزع جميع الملكية

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، الإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004، ص8.

²أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص115.

³أنظر: الدستور 28 نوفمبر 1996، الطبعة الثانية الصادرة عن وزارة العدل مطبوعات، الديوان الوطني للأشغال التربوية.

العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"¹.

ومن خلال الدستور يتضح، أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد بفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع التعويض وقبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة صريحة أو ضمنية، وجاء قانون نزع الملكية ليكرس هذا الحق الدستوري في نص المادة الأولى منه وتنص على " عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية شروط تنفيذ والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف".

وقد وفق المشرع بجعل التعويض قبلي في هذا القانون على عكس ما كان عليه في أمر 84/76 مسابير بذلك الاتجاه الجديد الذي اعتمده الدستور 1989 بتكريسه الملكية الفردية.²

المطلب الثالث

المقصود بالمنفعة العمومية

من المعروف أن المنفعة العمومية هي الغاية التي يهدف إلى تحقيقها إجراء نزع الملكية، وغيابها يعني عدم شرعية الإجراء، فما هي المنفعة العمومية؟ وماهي حدودها؟

لم يعرف كل من التشريع والقضاء المنفعة العمومية ويرجع ذلك إلى أن مفهوم المنفعة العمومية غير مجرد وإنما مرتبط بعمليات مادية متنوعة، وتتحدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة، لذلك سنتناول في هذا الإطار فرعين يتمثل الفرع الأول بالمقصود بالمنفعة العمومية وأما الفرع الثاني يتعلق بالشروط الخاصة بالمنفعة العمومية.

¹أنظر: المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 8.

الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية

تعتبر المنفعة العمومية مهمة في مجال التصرفات الإدارية لانعكاسها السلبي على الملكيات العقارية للأفراد، ورغم أن المشرع علق نزع الملكية على توافر المنفعة العمومية إلا أن لا التشريع ولا الفقه قدم تعريف محدد لهذا المفهوم، حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي "هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التداخلية في الاقتصاد الى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على الصفة المنفعة العامة الذي يجعله يختص هنا بمفهوم المصلحة العامة ويضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز تدخلات الدولة في ضلها بأنها ظرفية تلجأ إليها أساسا الأزمات الاقتصادية وعجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات الاقتصادية والاجتماعية أصبحت مطلبا جماعيا ملحا"¹.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة للمنفعة العمومية

كما أن الملاحظ أن فكرة المنفعة العمومية تكتسب طابعا خاصا في مجال نزع الملكية، ولها درجة بالغة من الأهمية اعتبار بأنها شرط قانونية الإجراء فهي التي تحدد متى وإلى أي حد يمكن اللجوء إلى نزع الملكية، لكن رغم أهميتها إلا أنها ضلت دون معيار واضح فنجد أن غالبية المشرعين لم يعرفوا المنفعة العمومية واكتفوا باشتراط توافرها لإمكان نزع الملكية².

إن فكرة المنفعة العمومية مرادفة لمصطلح المصلحة العمومية، وتقتضي بذلك كل الأعمال التي ترمي لخدمة المجتمع ولما كان القضاء يبسط رقابته على القرارات الإدارية فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب قرار الإداري، وهذا من شأنه أن يجعله عرضة للطعن أمام القضاء الإداري وقد يكون سبب الطعن في القرار على أوجه عدة، سواء اذا تعلق الأمر بالعيب الشكلي أو الانحراف في استعمال السلطة، و بهذا يجوز للمنزوع ملكيته أن يطعن في القرار الإداري المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، لكن لا يحق له الطعن في القرار لعدم الملائمة لأنه لا يملك سلطة تقديرية في اختيار ما هو سبب لتحقيق المنفعة العمومية³.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 10.

²أنظر: براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية. دراسة مقارنة، دار الهدى - الجزائر - 2012، ص 18.

³أنظر: الأستاذة، رمزي حوحو، محمد لمعيني، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية، مجلة المنتدى.

الفصل الأول

حق الطعن في إجراءات نزع الملكية

بما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي عملية قانونية شكلية، حيث أن هذه الخاصية ذات أهمية مزدوجة مما يجعل الإدارة تخضع في ممارستها لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى إتباع إجراءات دقيقة ومحدد طبقاً لتشريع المعمول به، أي أن سلطتها من حيث المبدأ هي سلطة مقيدة في هذا المجال¹، ومع ذلك لوحظ اتساع نطاق المشروعات الحيوية التي تقوم بها الإدارة.²

ونتيجة لهذه الشكلية التي تميز نزع الملكية للمنفعة العمومية يصبح الأفراد يتمتعون في ظلها بأكثر ضمانات مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية.

كما أن القرارات الصادرة في خصوص نزع الملكية ماعدا قرار فتح التحقيق المسبق وقرار تعيين المحافظ المحقق وقرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية تكون كلها قابلة للطعن فيها أمام القضاء الإداري.

إذن الطعن يقتصر على القرارات الثلاثة المذكورة فقط، حيث أن الإجراءات التمهيدية لا يجوز الطعن فيها بصفة مستقلة³، وهو ما سنتعرض له في المباحث التالية:

المبحث الأول: التصريح بالمنفعة العمومية.

المبحث الثاني: قرار قابلية التنازل.

المبحث الثالث: قرار نزع الملكية.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 31.

²أنظر: حسين عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، طبعة السادسة، ص 322.

³أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 13.

المبحث الأول

التصريح بالمنفعة العمومية

إن إعلان المنفعة العمومية هو الذي يؤكد بأن العملية التي ستتجزأ تمثل مصلحة كافية لتبرير نقل الملكية الضرورية لتنفيذ العملية، أي أن القرار الأساسي الذي يعتبر الركيزة والسند لعملية نزع الملكية والذي يبرر نشاط السلطة العمومية ويعطيه أساس شرعي هو قرار إعلان منفعة العمومية.

وهذا القرار بصفة عامة هو مسبق بتحقيق مسبق، لكي يسمح لأكثر عدد ممكن من الأشخاص المعنوية أو الطبيعية بتقديم ملاحظاتهم وكذلك تزويدهم بالمعلومات اللازمة لتقدير المنفعة العمومية للعملية¹.

كما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعد قرار إداريا قابلا للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لإجراءات خاصة، كما أن الطعن في هذا القرار يترتب عليه آثار خاصة²، وعليه سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول يتمثل في إجراءات المتبعة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أما المطلب الثاني يتمثل في طعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

المطلب الأول

الإجراءات المتبعة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن الإجراءات في نطاق نزع الملكية للمنفعة العمومية، نعني بها الشكليات التي يتوجب على الإدارة اتباعها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العمومية، لذلك سنتناول في هذا المطلب المراحل التي تسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتتمثل في:

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 54.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 104.

الفرع الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه "يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي:

-تقرير يسوغ اللجوء الى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمحضه عند محاولات الاقتناء بالتراضي.

-مخطط الوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

-تقرير بيانا للعملية وإطار التمويل.

يرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف¹.

نستنتج من نص المادة، أن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تبدأ في الواقع بمقتضى طلب يتقدم به المستفيد من نزع الملكية الى الجهة الإدارية صاحبة حق إصدار قرار نزع الملكية.

مضمون الطلب هو إبداء المستفيد رغبة في إنجاز مشروع يحقق المنفعة العمومية في عقارات لا يمكن اقتنائها إلا بواسطة إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية، وقد يتخذ شكل المداولة مجلس بلدي أو رسالة من الإدارة عمومية إلخ².

يرسل هذا الملف الى الوالي المختص، الذي يطلب جميع المعلومات والوثائق التي يراها مفيدة في دراسة الملف فإذا كان ملف طلب المستفيد من نزع الملكية مستوفيا الشروط السابقة الذكر يقوم الوالي بإصدار قرار لتعيين لجنة تحقيق لإثبات مدى فعالية المنفعة العمومية ويسمى هذا بالتحقيق الإداري المسبق.

¹أنظر: المرسوم التنفيذي، 186/93، مؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كليات تطبيق رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص28.

فقرار الوالي يعتبر قرار مزدوجاً، بفتح تحقيق وتعيين لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العمومية.¹

ونصت المادة السادسة من القانون رقم 11/91 على قرار التحقيق الإداري المسبق²، وكذلك نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 186/93 على ما يجب أن يتضمنه القرار فتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يأتي:

-الهدف من الدراسة.

-تشكيلة اللجنة، أسماء، الأعضاء، وألقابهم وصفاتهم.

-كيفية عمل اللجنة، أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق.

-الهدف البين من العملية.

- مخطط الوضعية لحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.

-يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر 15 من تاريخ فتح التحقيق منشور في يوميتين وطنيتين.

كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية، وفقاً للمادة 6 من القانون رقم 11/91 يجب أن يشمل ملف التحقيق على ما يأتي بالخصوص:

-القرار المنصوص عليه في المادة السابقة.

-تصريح توضيحي للهدف من العملية.

-مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها.

-دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 33.

²أنظر: المادة 06 من القانون 11/91.

يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور.¹

أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق وطبيعة القانونية

أ: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي المشار إليه آنفاً، وبالنظر إلى صياغة هذه المادة، فإن قرار فتح تحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

-القرار الولائي بالنسبة لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة.

-القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية في تراب ولايتين أو أكثر.

طالما أن فتح تحقيق المسبق يشكل حلقة أولية من حلقات قرار الإعلان عن المنفعة العمومية، أي يشكل جزءاً من هذا القرار فإن الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني²، والمرسوم التنفيذي بالنسبة للمشاريع ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني.

ويستند الوالي في ممارسة هذا الاختصاص وفقاً للأحكام المادة 44 المتضمنة الأحكام المختلفة في الفصل الثامن والأخير للمرسوم 186/93 التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية وتسند بصفة حصرية للوالي.

حيث تستند المادة 44 منه إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على التراب الوطني أو عدة ولايات، فإن يستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في

¹أنظر: المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 34، 35.

المادة 03 من هذا المرسوم الى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم.

ب: الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق

تتمثل الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق، فالتحقيق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيسا للجنة التحقيق من القائمة المعدة سلفا لهذا الغرض، وقد استقرا القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق تعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء، ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استفتاء التحقيق كافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي الى إلغاء هذا الإجراء، وهذا ما استقر عليه قضاء المدني الفرنسي وكذا نفس الأحكام معمول بها في النظام الجزائري، لأن عملية التحقيق لا تمس أي حق للمالك.¹

ثانيا: سير التحقيق المسبق

تتحكم في سير التحقيق المسبق شروط تتعلق بالمكان والزمان وشروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق.

1- شروط تتعلق بالمكان والزمان:

إن لزمان ومكان فتح التحقيق أهمية كبيرة نظر للدور الإعلامي الذي يعكسه التحقيق المسبق والذي يؤثر مباشرة على مدى ثبوت المنفعة العمومية، فكيف نظم المشرع هذا الأمر؟

يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة أو مكان الذي يمكن فيه للجمهور الاطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفاتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص37.

وتنص المادة 08 من الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 186/93 أنه "يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 06 منه"¹.

من خلال المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق في حين أنه لا اعتبارات تتعلق بالفاعلية والديمقراطية كان من أنسب إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا مع المشروع المراد إنجازهِ.²

لنتأكد الصفة الإعلامية للتحقيق فإن هذا الأخير يجب أن يتم في ظروف زمنية مناسبة تعكسها النصوص القانونية التي تنظمها وبالرجوع الى قانون 11/91 نجد أن المادة 06 تنص "... يجب أن يسبب القرار تحت طائلة البطلان الى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ انتهاءه.....".

كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93 "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوبا ما يأتي تاريخ بدئ التحقيق وانتهاءه".

كما تحدد المادة 08 من المرسوم أعلاه مدة التحقيق تبعا لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة.

وبقراءة هذه النصوص نجد أن هناك مجموعة من أسئلة لا نجد لها جواب، مثل ماهي المدة التي يستغرقها التحقيق؟ أي ما هو الحد أدنى والحد الأقصى لإجراء التحقيق؟

كل هذه الأسئلة لا نجد لها جوابا من خلال النصوص القانونية الجزائرية، وإن كان القانون الفرنسي كذلك لم يتناول بعضها بالتنظيم إلا أن القرارات مجلس الدولة الفرنسي أزلت كل لبس عن تلك المسائل في حين نجد الاجتهادات القضائية الجزائرية بقيت ساكنة إزاءها³.

¹أنظر: المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي 186/93.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 37، 38.

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 37، 38.

ما يمكن أن نستخلصه من النصوص المذكورة آنفاً، أن مهمة تحديد المدة التي ينجز فيها التحقيق المسبق قد أسندت الى الوالي، وله السلطة التقديرية في تحديد أدنى أجل وأقصاه¹.

2- شروط تتعلق بكيفيات سير التحقيق: ونقصد بها كيفيات العملية لإجراء التحقيق دفتر التحقيق وكيفيات تقديم الملاحظات.

حيث تنص الفقرة الأخيرة من المادة 07 من المرسوم 186/93 على "أن يتضمن ملف التحقيق، دفتر مرقم وموقع من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات أو الملاحظات التي يقدمها الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه.

ويتمثل عمل لجنة التحقيق بتدوين ملاحظات الجمهور في كل المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق وبمدى إلزامية الآراء المقدم من طرف الجمهور في صياغة نهائية لتقرير اللجنة على مسار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ففي هذا المجال لم يتطرق لا القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية، ولا المرسوم التنفيذي 186/93، ولا حتى الأعمال الداخلية المنظمة للإدارة، ولا المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 1993/01/26 الى كيفيات العملية التي يتم وفقاً تدوين ملاحظات الجمهور.

وعليه يجب تدوين كل الاقتراحات والملاحظات المقدمة من الجمهور، سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية أو شفوية ترسل عن طريق مرسلات الى اللجنة.

الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يشكل قرار إعلان المنفعة العمومية حلقة أساسية من إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية بمجرد إنهاء إجراءات التحقيق مع كل المعلومات الاستنتاجية للجنة التحقيق المسبق الى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة عن ثبوت المنفعة العمومية بصفة رسمية.²

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص37.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص41.

كما حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 الهيئة المختصة بإصدار هذه القرار في حالتين:

1- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية.

2- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب الولاية واحدة

ويجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام بها.

- مساحة القطع الأرضية وموقعها.

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

- تقدير النفقات التي تغطي نفقات نزع الملكية.

ويجب أن يبين فضلا عن ذلك المهلة القصوى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا تفوق هذه المهلة 04 أعوام مع جواز تجديدها مرة للمدة نفسها في حالة اتساع مدى العملية واكتسابها صبغة وطنية¹.

كما يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية إجراء أساسيا يستهدف تحديد الغاية من العملية التي تزعم الإدارة إنجازها من جهة أخرى، وأتاحه الفرصة للمواطنين للإدلاء بأرائهم في المشروع وتتجلى المنفعة العمومية في المشاريع المراد تحقيقها من طرف الإدارة تجاه المواطنين.

تقدم لجنة التحقيق تقرير حول المنفعة العمومية، وهذا تقرير يستعرض فيه استنتاجات بها طابع المنفعة العمومية للمشروع، ويقدم هذا التقرير في مهلة 15 يوما من تاريخ إنهاء عملية التحقيق وتبلغ نسخة الى الأشخاص المعنيين والإدارة المستفيدة ومالك المعني بناء على طلبهم.

¹ أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93.

وتجدر الإشارة الى أن رأي اللجنة إجباري وليس الإدارة، بحيث يمكن أن تحالفه، وللقاضي السلطة التقديرية بحيث يمكن التصريح استنادا إلى رأي اللجنة بانعدام المنفعة العمومية إذا تبين له أن المشروع لم يدخل ضمن الأهداف التي رسمها القانون نزع الملكية.¹

لكي يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية سليما وقابلا لتنفيذ يشترط بعض الشروط المتعلقة بالشكل والمضمون.

*أولا: الشروط المتعلقة بالشكل.

تنص المادة 11 من القانون 11/91 على أنه: "يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان إلى ما يلي:

- أن ينشر حسب حالة، 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 الملك المطلوب نزع ملكيته حسب كفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون.

إلا أن المادة 12 جاءت باستثناء حيث تنص "يمكن إعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفيات تحدد تنظيمه، ولا يخضع القرار في هذه الحالة لنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع الملكية".

¹أنظر: بن عباس سليم، مفهوم نزع الملكية ومجالها، المدرسة الوطنية للإدارة - خنشلة - 1995، 1996، ص16.

وقرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب المادة 10 من المرسوم 186¹/93 يصدر إما بقرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية والوزير المعني بالمشروع إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو أكثر بقرار من الوالي إذا كانت العقارات والحقوق العينية العقارية موجودة في إقليم ولاية واحدة. ولقد حددت المادة 13 أجل الطعن في قرار أمام الجهة القضائية المختصة ووفقا الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

وبمجرد الطعن في قرار يتوقف تنفيذه، ولا يكون للإدارة اتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزاع إلا بعد أن تصدر الجهة القضائية المختصة قرارها، فإذا أخذت بعدم شرعية القرار وإبطاله فلا شيء يمنع الإدارة من أن تعيد التصريح بالمنفعة العمومية على أساس قانوني وإجرائي أخرى.

*ثانيا: الشروط المتعلقة بالموضوع

الشروط التي وضعها المشرع لصحة القرار وهي:

-الهدف من نزع الملكية.

-مساحة العقار المزمع نزعه وبيان موقعه.

-محتوى الأشغال مع تقرير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.

تحديد أجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والذي لا يمكن أن يتجاوز 04 سنوات قابلة لتجديد مرة واحدة، وبنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات المنفعة وطنية.

وينبغي التنكير أن الإدارة مجبرة على إنجاز المشروع الذي كان موضوع الإعلان المنفعة العمومية، ولا يمكنها إنجاز مشروع بدلا عنه، إلا بإتباع الإجراءات القانونية محددة من أولها الى آخرها إلا تحملت المسؤولية ذلك، وهو ما كرسته المحكمة العليا "من المستقر عليه قانونا

¹أنظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93.

أن الإدارة التي تستغل أملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العمومية، لغير ما نزعته من أجلها هذه الأملاك يعد انحرافه في إجراءات القانونية".

ومن الضمانات التي جاء بها القانون رقم 11/91 لحماية حقوق الأفراد ما أورده المادة 13 منه التي تنص على أن "الطعن أمام القضاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يوقف تنفيذه ويوقف استمرار الإجراءات اللاحقة له، وهذا خروجاً على القاعدة العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والتي لا تجيز للقاضي بوقف تنفيذ القرارات الإدارية إلا في حالة التعدي واستلاء وبطلب من المتقاضى¹".

المطلب الثاني

حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يعد قرار إدارياً قابلاً للطعن فيه بإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة وفقاً لإجراءات خاصة، كما أن الطعن في هذا القرار يترتب عليه آثار خاصة، إذن نظراً لبعض خصوصيات التي يتميز بها الطعن في هذا القرار، سنحاول تناوله في فرعين، الفرع الأول يتمثل في الجهة القضائية المختصة في النظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أما الفصل الثاني يتمثل في شروط قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

من حيث الاختصاص النوعي، فإن الجهة القضائية المختصة نوعياً، وطبقاً لمادة 800 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية هي المحاكم الإدارية بصريح النص

ومن حيث الاختصاص الإقليمي، فإن الاختصاص في الدعاوى الإدارية يكون للمحاكم التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود

¹ أنظر: حازم نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعهد الوطني للقضاة-أدرار-، 2001، 1999 ص 14.

الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، طبقا للمادة 803 والمادتين 37، 38 من القانون 109/08.¹

ويعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من القرارات الإدارية الماسة بحقوق الأفراد، لذلك فقد رتب القانون إمكانية الطعن فيه بالإلغاء أمام الهيئات القضائية المختصة.²

لذلك تنص المادة 13 من القانون 11/91 بأنه "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في القرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية"³.

كما تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 بأنه "يصرح بالمنفعة العمومية إما بقرار وزاري مشترك بالنسبة لمشاريع في تراب أكثر من ولايتين وبقرار من الوالي في الحالات التي تقع هذه المشاريع في التراب ولاية واحدة".

إذن من خلال المادة 10 تقرر الجهات القضائية المختصة بنظر طعون البطلان في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية وعليه يكون الاختصاص كالاتي:

يرجع الاختصاص الى المحكمة الإدارية إذا كان قرار إعلان المنفعة العمومية صادرة من الوالي.

يرجع الاختصاص الى المجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن جهة إدارية مركزية والمتمثل في قرار الوزاري أو وزاري مشترك.

إن توزيع الاختصاص بهذه الطريقة يمس بالمبادئ وهي تقريب العدالة من المواطن والوضوح والبساطة في إجراءات⁴.

والمسألة الثانية التي يتعين القاضي أن يتحقق منها هي النشر والتبليغ القرار المطعون فيه لكل واحد من المعنيين بالأمر طبقا لأحكام المادة 11 من القانون رقم 11/91 وهذا شيء جديد

¹أنظر: عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة 8 الجزائر، 2002، ص227.

²أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص299.

³أنظر: المادة 13 من القانون رقم 11/91.

⁴أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص106.

فرضه المشرع إذا نص على النشر والتبليغ تحت طائلة البطلان خلافا لما كان معمول به ظل التشريع السابق.¹

الفرع الثاني: شروط قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة 1 و2 من القانون 11/91 على ما يلي "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في القانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار ونشره".

كما تنص المادة 14 من القانون 11/91 على ما يلي: "تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر.....".

ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن.

أولاً: الشروط العامة وتتمثل في:

1- الشروط المتعلقة بالطاعن: طبقاً لأحكام المادة 13 من القانون 09/08 المتضمن شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكون له صفة أو المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه وبناء عليه فإن الشروط العامة هي:

أ- **شروط الصفة:** المقصود بها هي تلك العلاقة المباشرة التي تربط الأطراف الدعوى (المدعي كان أو المدعي عليه) بموضوع النزاع وتبعاً لذلك يمكن القول أن الطاعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يمكن أن يكون مالكا أو مأجر....."²

¹أنظر: ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة.

²أنظر: سائح سنقوقة، شرح قانون إجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، الطبعة الأولى، ص45.

كما يراد بها أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا كان للمدعي حقا أو مركز قانونيا لنفسه، تعتبر الصفة جزءا من المصلحة، فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها¹ فالصفة هي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات القضائية سواء بنفسه أو عن طريق ممثله القانوني، فالصفة تكمن في الطاعن مالكا أو حائزا ومستأجر².

ب- شرط المصلحة: تعتبر المصلحة هي أساس في قيام الحق في الدعوى ويجب أن يكون لرافعي الدعوى فائدة من وراء مباشرة الدعوى تكريسا لمبدأ لا دعوى بغير مصلحة، كما نصت المادة 13 من القانون 11/91 "يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يمكن أن تكون هذه المصلحة قائمة أو محتملة، ويقصد بالمصلحة قائمة وهو أن يكون الحق للمدعي عليه أو المركز القانوني محل الحماية قد اعتدى عليه بالفعل أو حصلت المنازعة في شأنه.³

ج- شرط المحامي: قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أمام الجهات القضائية المختصة ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة يوقعها المحامي⁴، ويجب أن تتضمن العرضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول شكلا البيانات المذكورة بالمادة 15 من القانون 09/08⁵.

2- شروط المتعلقة بالعرضة: إن قانون 11/91 لم يتناول أي شروط خاصة بالعريضة سواء كان ذلك في دعاوى إلغاء أو الطعن في مبلغ التعويض مما يستلزم الرجوع للقواعد العامة، وبالرجوع الى القانون 09/08 حيث تناول شروطا تضمنتها المادة 15 منها بنصه "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح دعوى -تحت طائلة عدم القبول شكلا-البيانات التالية:
-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

¹أنظر: زادي سيدعلي، اختصاص القاضي إداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 24.

²أنظر: فضيل العيش، شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات أمين، الجزائر، 2000، ص 44.

³أنظر: بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشورات بغدادية، 2009، ص 38.

⁴أنظر: المادة 815 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة أحكام المادة 827أدناه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف المحامي".

⁵أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 144.

- اسم وللقب المدعي وموطنه.

- اسم وللقب وموطن المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.

- الإشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

- الإشارة عند الاقتضاء الى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى¹.

ثانيا: الشروط الخاصة

تتضمن شروط الخاصة بالقرار المطعون فيه شروط متعلقة بالآجال:

1- الشروط الخاص بالقرار المطعون فيه: يعتبر قرار إعلان المنفعة العمومية هو عمل تتوفر صفة القرار الإداري الماس بحقوق الأفراد، وحسب ما نصت المادة 13 من القانون 11/91 فإنه وجب قبول كل الطعون الرامية الى إلغاء قرارات المنفعة العمومية من الناحية الشكلية لتوافرها على صفة القرار الإداري بحكم القانون² وتنص المادة 11 من القانون 11/91 على أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية أن يبلغ لكل واحد من المعنيين³.

2- شرط آجال: فإن آجال الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدده القانون 11/91 في المادة 2/13 منه، جاء فيها م⁴ يأتي: ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ القرار أو نشره خلافا للأجل المنصوص عليها في الدعاوى الإدارية المحددة في المادة 5.829⁵.

¹أنظر: المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08.

²أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 301

³أنظر: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2002، ص 305.

⁴ أنظر: المادة 2/13 من القانون رقم 11/91.

⁵أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 109.

3-التظلم الإداري: من خلال ما جاء في نص المادة 1/830 من القانون 09/08 التي تنص على ما يلي: يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم التظلم الى الجهة الإدارية المصدر للقرار في أجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه، يعتبر التظلم الإداري جوازي، أي للطاعن حرية اللجوء الى التظلم من عدمه، إلا أن التصريح بالمنفعة العمومية يحدد آجال الطعن فيه بشهر من تاريخ تبليغه أو نشره، وإذا لم يتم الطعن فيه في الآجال محددة فإن القرار يتحصن بقوة القانون¹.

المبحث الثاني

قرار قابلية التنازل

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يحدد الهدف من نزع الملكية المزمع إنجازه وهو ذو طبيعة تنظيمية كقاعدة عامة فإن القرار الإداري الخاصة، بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية والحقوق وأصحابها الذين لهم الحق في التعويض.

حيث نصت المادة 23 من القانون 11/91 ولم يكن أمر 1976 قد نص على قرار القابلية التنازل ولقد اختصر الإجراءات بنص المادة 07 منه التي رخصت للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العمومية إصدار قرار نزع الملكية ويحدد في هذا القرار القطع والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إذا كان التصريح بالمنفعة العمومية لم يسبق له تحديدها.

غير أن القانون رجع الى أخذ بمنهج القانون الفرنسي لسنة 1958 وحسم الأمر بموجب إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية ومستقل عن قرار نزع ملكية وذلك لاعتبارات عملية قانونية.

1-الإعتبرات العملية: هي أن تحديد القطع والحقوق موضوع نزع الملكية تخضع لتقنيات فنية دقيقة تتطلب بدورها تحقيقها إداريا جزائيا.

2- الاعتبارات القانونية: هي أن الإدارة غير ملزمة بعد التصريح بالمنفعة العمومية بإنجاز أو نزع الملكية².

¹أنظر: سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص1056.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 46 47.

المطلب الأول

الإجراءات المتبعة في القرار قابلية التنازل

يتم تحديد قائمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المزمع نزع ملكيتها عن طريق التحقيق الجزئي أو التحقيق القطعي والذي ينتهي الى إعداد مخطط قطع الأراضي¹.

الفرع الأول: التحقيق الجزئي

يتم التحقيق الجزئي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ومع مراعاة آجال الطعون المذكورة في المواد من القانون 11/91، تصدر الجهة الإدارية المختصة قرار التعيين المحافظ المحقق قصد إنجاز التحقيق الجزئي، فما هي الجهة المختصة بإصدار القرار؟ وما هي شروط تعيينه؟

أولاً: الجهة المختصة بتعيين المحافظ المحقق.

لم يحدد القانون 11/91 الجهة المختصة بتعيين المحافظ المحقق، بينما سد المرسوم التنفيذي هذه الثغرة القانونية، حيث جاء في المادة 12 منه "يصدر الوالي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية قرار تعيين محافظ يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي....".

يتبين من المادة أن الوالي وحده هو الذي يختص بإصدار قرار تعيين المحافظ المحقق، ويختار هذا الأخير من بين قائمة المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم إذ يبدأ فتح التحقيق الجزئي بموجب قرار التعيين محافظ محقق².

ثانياً: شروط إصدار القرار

ومن شروط إصدار القرار «يجب أن يبين:

-اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته.

¹أنظر: حازم نور الدين، المرجع السابق، ص 17.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 53.

-المقر والأماكن والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

-تاريخ بدأ التحقيق الجزئي وانتهائه.

يجب أن ينشر القرار حسب المادة 11 المشار إليه آنفا من القانون رقم 11/91 كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على أن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وتحديد محتوى الممتلكات الحقوق العينية العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا بكل الوسائل.

ولقد تناولت المواد 13 إلى 30 من القانون السابق ذكره، مهام محافظ المحقق والسلطات المخولة له من أجل الاطلاع على المستندات وفحصها واستخلاص النتائج منها الاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته.

يقوم المحافظ المحقق بإعداد مخطط جزئي للأراضي والبناءات المراد نزع ملكيتها وهذا ما نصت عليه المادة 17 من القانون 11/91 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي.

حيث نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93 يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، فمثل هذه المهمة قضائية لا يمكن أن يفصل فيها خبير عقاري¹.

كما نصت المادة 22 على أنه "إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام المحافظ المحقق عن الأراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع لمدة 15 يوما وما يزيد من الخطورة إسناد هذه المهام القانونية الى المحافظ المحقق هو ما نصت عليه المادة 28 لا تقف المنازعات المحتملة حجر ثغرة في طريق إنجاز التحقيق من قبل تعدد المطالبين بتملك من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد من هو المالك وصاحب حق.

وبعد انتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق واستنتاجاته الى الوالي المختص خلال الأجل محدد، ويشهر في أسفل التصميم الجزئي على المطابقة هذه الوثيقة للعناصر التي

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص48.

يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فيقوم الوالي بإرسال الملف الى المصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك والحقوق المزمع إنجازها.

الفرع الثاني: مرحلة تقييم الأملاك

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقرير تقييميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها حسب ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 11/91

بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي:

1 قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

2 التصميم الجزائي بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18، 19 من هذا القانون.

حيث تنص المادة 18 على أنه "يتضمن التصميم الجزئي في المخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، ويبين كذلك بدقة العقارات ومشتملاتها وإذا كان نزع الملكية يخص جزء من العقار فقط، يبرز المخطط الجزئي في أن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه منها".

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

فالإدارة الأملاك الوطنية يقوم بتقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة طبقا للفقرة 02 من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 ثم تحرر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي¹.

وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار قابلية التنازل، وقد حددت المادة 24 من القانون 11/91 ما يجب أن يشمل عليه قرار قابلية التنازل أي القرار الإداري².

¹أنظر: المادة 18 19 من القانون 11/91.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 50.

وهذه البيانات متعلقة بموضوع القرار، وأيضا القانون لم يقيد الإدارة بتسبب القرار لأنه جاء خاليا من أي نص يتضمن ذلك.

هناك آثار تترتب على تبليغ هذا القرار وتتمثل في:

-إيداع مبلغ التعويض لدى لخزينة.

-بدأ حساب مدة 15 يوم التي يفصح فيها المالك عن رأيه بخصوص هذا المبلغ.

-بدأ الحساب ميعاد الطعن في القرار.

كما جاء قانون نزع الملكية خاليا من أي ميعاد، يحدد مدة الصلاحية القانونية لقرار قابلية التنازل، أي أنه لم يحدد المدة الزمنية التي يجب فيها إصدار قرار نزع الملكية تاركا بذلك السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ قرار نزع الملكية متى شاءت¹.

المطلب الثاني

الطعن في قرار قابلية التنازل

يعتبر قرار قابلية التنازل عن أملاك هو قرار إداري ماس بحقوق الأفراد فقد أجاز القضاء الطعن فيه بالإلغاء، وعليه وجب تحديد الجهات القضائية المختصة بالنظر في هذا الطعن وشروط وأجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل.

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في الفصل في قرار قابلية التنازل

حسب المادة 36 من القانون 11/91 "يحدد الوالي بقرار، جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها استناد الى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية.

قرار قابلية التنازل هو قرار صادر عن نفس الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار إعلان المنفعة العمومية، ومن ثمة فإنه يخضع لنفس الأحكام القانونية التي تحدد الجهات القضائية بخصوص الطعن فيه اعتمد دائما على المعيار العضوي، غير أنه تجدر الإشارة هنا أن قرار القابلية التنازل عن الأملاك يتضمن موضوعه جانبين أساسيين:

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص ص82 83.

-يتعلق الأول بالطعن بإلغاء في القرار في حد ذاته لتجاوز السلطة.

-يتعلق الثاني بالطعن في إجراءات تحديد التعويض.

وطالما أن قرار قابلية التنازل هو قرار صادر عن الوالي، فإن جهة الاختصاص بالنظر في الطعون المتعلقة به هي المحاكم الإدارية¹ وعليه فإن المحاكم الإدارية هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في قرار قابلية التنازل طبقاً للقانون 01/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

الفرع الثاني: شروط وأجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل

أولاً: الشروط والإجراءات فيما يخص الشروط والإجراءات المتعلقة بالطعن في قرار قابلية التنازل هي نفسه المطبقة في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، إلا أن القرار قابلية التنازل يتميز عن باقي القرارات الأخرى، في كون أنه لا يجوز الطعن في الإجراءات التمهيدية وبالرجوع لإحكام القانون 11/91 يمكننا القول أن كل الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يمكن الطعن فيه أمام القضاء، إلا في إطار الدعاوى المتعلقة بقرار قابلية التنازل، سواء تعلق الأمر بدعوى البطلان أو الدعاوى الأخرى الخاصة بالمنازعة في التقييم، وأطلب النزاع التام، باعتبار أن هذه المرحلة تتضمن اتخاذ قرارات تحضيرية غير قابلة للطعن، الهدف منها تحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها ومعرفة أصحابها وتقدير التعويض المستحق.

والقاضي يراقب مدى احترام الإجراءات المتعلقة بالتحقيق الجزئي أو القطعي المنصوص عليه في المادة 17 من القانون 11/91 والموضح في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93.²

ثانياً: الآجال تنص المادة 26 من القانون 11/91 ميعاد شهر واحد لرفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري يبدأ سريانه من تاريخ التبليغ قرار قابلية التنازل وواضح من خلال صياغة المادة المذكورة أن ميعاد شهر يسري في الحق الطرفين الإدارة والمنزوعة ملكيته، حيث أنه من ناحية العملية لا يعني سوى المنزوع ملكيته وحده، حيث بفوات هذا الميعاد دون الطعن يتحصن هذا القرار ضد الطعن.³

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 359، 360.

²أنظر: ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 20.

³أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 362.

ثالثا: آثار الطعن ينتج عن الطعن في قرار قابلية التنازل أثريين هما:

1- آثار المتعلقة في حد ذاته: إن قرار قابلية التنازل لا يترتب آثار نقل الملكية وإنما يؤكد نية وجدية الإدارة في نزع ويسمح للأطراف المعنية مباشرة بإجراءات التعويض.¹

إن المشرع لم يخضع الطعن في قرار قابلية التنازل لأي إجراءات خاصة، ولم ينص على أي آثار خاصة تنتج عن الطعن في هذا القرار، لذلك فإنه يخضعه للقواعد العامة على خلاف قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وعليه لا يؤدي الطعن في قرار قابلية التنازل إلى وقف التنفيذ بل يبقى ساريا تطبيقا لقاعدة أن القرارات الإدارية تقوم على القرينة سلامتها إلى غاية إثبات العكس منتهجا بذلك منهج المشرع الفرنسي.

إلا أنه يمكن للمنزوعة ملكيته طلب وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل طبقا للطريقة المتبعة بخصوص وقف التنفيذ المنصوص عليها في القانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

2- آثار المترتبة على إلغاء القرار المطعون فيه: من شأنه إلغاء قرار قابلية التنازل أن يفقد قرار نزع الملكية أساسه قانوني، لذلك فإنه تترتب من الناحية المبدئية على إلغاءه عدم إمكانية إصدار قرار نزع الملكية إذا لم تكن الإدارة المختصة لم تصده بعد، أما إذا صدر قرار نزع الملكية وكان موضع الطعن بالإلغاء أمام القضاء المختص فإنه من شأنه إلغاء قرار قابلية التنازل أن يجعل من قرار نزع الملكية قرار غير مشروع، وبالتالي يمكن للمنزوع ملكيته الطالبة بإلغائه.

¹ أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 50.

² أنظر: ماجدة شهيناز بودوح المرجع السابق، ص 127.

المبحث الثالث

قرار نزع الملكية

قرار نزع الملكية هو تصرف القانوني النهائي الذي يختم الإجراءات طويلة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تبدأ بقرار فتح التحقيق ثم يليه قرار قابلية التنازل¹.

إن التشريعين الفرنسي والجزائري اختلفا في طريقة نقل الملكية إلى الإدارة، ويتمثل هذا الاختلاف في أن المشرع الجزائري قد أوكل للإدارة نقل الملكية لذاتها في حين أن المشرع الفرنسي أوكل ذلك للقضاء بطلب من الإدارة وعن طريق إجراء الأمر على عريضة في حين أن المشرع الجزائري قد اعتمد مصطلح قرار نزع الملكية في المادة 29 من قانون 11/91.

المطلب الأول

الإجراءات المتبعة في قرار نزع الملكية

إن القانون الجديد قد استعمل مصطلح نزع الملكية بمعنى نقلها وليس بمعنى قابلية التنازل عنها ويظهر ذلك من صريح المادة 29 التي نصت "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحدد في المادة 26 من هذا القانون.
- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.²

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع نفسه، ص 84.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 51.

وقد ألزمت المادة 30 من القانون 11/91 والمادة 42 من المرسوم التنفيذي بتبليغ قرار نزع الملكية الشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وإشهاره خلال شهر من تاريخ التبليغ في الحفظ العقاري.¹

ويتضح من خلال المادتين وإن كانت المادة 29 من القانون لم تنص على ذلك صراحة أن الاختصاص في إصدار قرار نزع الملكية يعود الى الوالي، على عكس التشريع الفرنسي أين التصرف الناقل للملكية بأمر قضائي أمر نزع الملكية مكونا بذلك حدود الفاصلة بين المرحلة الإدارية والمرحلة القضائية²

الفرع الأول: آثار قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته

إن 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 نزع الملكية وينتج عن ذلك:

أن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أن نزع أو نقل الملكية يصبح نهائيا مع مراعاة أحكام طلب استعادة الأملاك إذا توافرت شروطها القانونية.

يتحمل المستفيد (نازع الملكية) وحده العيوب الخفية التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوعة ملكيته نظر لكون نزع الملكية ليست عقد بيع عادي، وإنما هي تحويل غير إرادي للملكية تنتفي معه أية ضمانات من طرف المنزوعة ملكيته لنازع بهذا الخصوص³.

الفرع الثاني: آثار نزع الملكية على العقار المنزوعة ملكيته

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية منها والشخصية وذلك خلافا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي لا

¹أنظر: المادة 30 من القانون 11/91.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 86.

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 56.

يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية مثل حقوق الإيجار، حقوق الامتياز والرهن.

من شأن صدور قرار نزع الملكية، أن ينهي كل الحقوق التي ترتبت عن العقار الصالح الغير في الفترة السابقة عن صدور الحكم على صدوره بحكم القانون وذلك بأثر حال ومباشر أي من تاريخ صدور القرار.

الفرع الثالث: آثار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، ومن ثم فإنه يصبح ليس له صفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء ناقلة منها الملكية، لاسيما عقود البيع والتي تترتب عنها حقوق عينية عقارية للأخرين كحقوق الارتفاق.

كما لا يمكنه أن يباشر أية دعوى تستند الى الملكية الرامية أساسا الى طلب حق مثل، رخصة بناء وكذلك يفقد الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها¹.

المطلب الثاني

حق الطعن في قرار نزع الملكية

قرار نقل الملكية هو آخر قرار تختتم به إجراءات نزع الملكية وعلى غرار قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل يجوز الطعن أيضا في قرار نزع الملكية.

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بنظر في الطعن

نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 على ما يلي "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة سابقة الذكر أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية².

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص388.

²أنظر: المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93 / 183.

من خلال المادة تبين أن الوالي هو المختص بإصدار قرار نزع الملكية وبالتالي يطعن فيه أمام المحكمة الإدارية، ويمكن أن نميز بين قرار نزع الملكية عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل في أمرين:

***الأمر الأول:** وهو أن قرار نزع الملكية يصدر عن الوالي دون غيره ليس مثل قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يصدر أما بقرار ولائي أو قرار وزاري أو وزاري مشترك.

***الأمر الثاني:** وأن الطعن في قرار نزع الملكية يتضمن جانب واحد أي الإجراءات، شكل، إصداره وإشهاره دون الطعن في جانب التعويض ليس مثل قرار قابلية التنازل الذي يضمن الطعن فيه جانبين؛ جانب الأول يتعلق بالطعن في الإجراءات وشكل، وأما جانب الثاني يتعلق في مقترح التعويض.

الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية

يترتب على الطعن بإلغاء في قرار نزع الملكية آثار التالية:

أولاً: رفض الطعن في حالة رفض الطعن فإن قرار نزع الملكية سليم ولا يلغي ويصبح نهائياً رغم الطعن باستئناف فيه.

ثانياً: قبول الطعن بإلغاء وإلغاء القرار إن من شأن إلغاء القرار الإداري لنزع الملكية ويصبح كأنه لم يكن ويبقى المالك هو الشاغل للأمكنة، ولا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلائها

— أما إذا كانت الإدارة قد استولت على العقارات بعد دفع التعويض فعليها أن ترجع حيازتها لأصحابها الأصليين، إلا إذا شرعت في تنفيذ مشروعها لأنه هنا يتعارض مع المبدأ القائل¹ un "ouvrage publique même mul planté ne se démolit pas"

كما يمكن للإدارة أن تصحح تصرفاتها المعيبة، إذا ما أصرت على مواصلة مشروعها إذا لم تكن هناك ظروف قانونية تمنع الإدارة من تصحيحها ونظر أن القانون الجزائري لنزع الملكية لم يحدد أي مواعيد خاصة بصلاحيبة المتمثلة في القانون الجزائري لنزع الملكية لم يحدد أي مواعيد خاصة بصلاحيبة المتمثلة في البحث المسبق والبحث الجزئي ومدى صلاحية القرارات الإدارية المتمثلة، في القرار المنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل على أملاك، فهذا يتيح للإدارة

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص136.

نازعة الملكية إمكانية تصحيح تصرفاتها المعيبة في أشغال المزمع إنجازها يجعل من مستحيل بعدها التنازل على هذه الأملاك وإرجاعها إلى ملاكها الأصليين، فهذا الوضع لا يجعل من الطعن في قرار نزع الملكية ضماناً إضافية للمنزوع ملكيته في استرجاع أملاكه المنزوعة منه بفعل التصرف القانوني غير مشروع.

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

ويترتب كذلك آثار سلبية بالنسبة للمنزوعة ملكيته باللجوء إلى الإجراءات الاستعجالية لطلب وقف تنفيذ هذا القرار، وفي حالة رفض الطعن يصبح القرار نهائي رغم الطعن بالاستئناف فيه. وفي حالة قبول الطعن بإلغاء القرار الإداري لنزع الملكية يصبح كأنه لم يكن، ويبقى المالك هو الشاغل للأمكنة، ولا يمكن للإدارة أن تطلب منه إخلائها¹

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 252.

الفصل الثاني

الحق في التعويض وطلب بعض إجراءات الخاصة

إن للمالك الذي تنزع ملكيته حقوقاً تجاه الإدارة، وأهمها حق في التعويض وهناك حقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية، ومنها الحق في استرجاع والأولوية في الشراء والتأجير¹.

وإذا كان الأفراد يتمتعون بالحماية القانونية للملكية الخاصة فإنه من واجب الدولة العمل على تحقيق المنفعة العمومية، لأجل ذلك قد تضطر الدولة في بعض الحالات الى استعمال سلطتها العامة لكي تقوم بنزع الملكية الخاصة للأفراد.

فقد تناول القانون المدني الجزائري في مادته 677 على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية مقابل تعويض عادل ومنصف" وعليه سنقسم هذا الفصل الى مبحثين:

المبحث الأول: الحق في التعويض.

المبحث الثاني: الحق في طلب بعض إجراءات الخاصة.

¹ أنظر، عقيلة وناس، المرجع السابق، ص70.

المبحث الأول

الحق في التعويض

يعتبر الحق في التعويض من أهم حقوق المنزوعة ملكيته على الإطلاق لأن نزع الملكية بين حقين مشروعين، يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن¹.

كما تنص المادة 677 من القانون المدني على أنه «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته»².

كما تنص المادة 20 من الدستور على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي وعادل ومنصف"³.

ويشكل التعويض الضمانة الأساسية لأنه يجبر الضرر الحاصل للمنزوع ملكيته من جراء النزع التي تضمن له حصانة ملكيته ضد تعسفات المحتملة للإدارة ويرى أغلبية الفقهاء بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض هو القانون، لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كفاءات حسابية وطرق دفعه.

ونظر لما تتسم به إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية من سرعة، وما للإدارة من سلطة تقديرية في تقدير قيمة التعويض الذي يستحقه المالك، فإن المشرع كفل لذوي المصلحة حماية لحقوقهم، الحق في الاعتراض على تقدير التعويض من قبل الجهة المختصة بالتقدير.⁴

المطلب الأول

شروط وعناصر تقدير التعويض

يترتب عن نزع الملكية للمنفعة العمومية الحق في التعويض لمنزوع ملكيته ولذوي الحقوق العينية العقارية، ولكن لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط.

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 157.

²أنظر: المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

³أنظر: محمد زغداوي، المرجع نفسه، ص 157.

⁴أنظر: محمد علي حنبولي، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، جامعة عين شمس، ب س ن، ص 683.

وتنص المادة 11 على التعويض الممنوح للمنزوع ملكيتهم ويجب أن تغطي كامل الضرر المباشر، المادي، والمحقق التي تتسبب فيها نزع الملكية وهو ما أدى بالقضاء الفرنسي أيضا الى بسط سلطته التقديرية الواسعة فيما يخص توضيح مفهوم كل من الضرر المباشر والضرر المحقق¹.

الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض

أولا: يجب أن يكون الضرر ماديا:

التعويض لا يكون الا على الضرر المادي الوارد في القانون، وعليه لا يعوض على البناء الفوضوي أو حرمان المالك من المزايا المعنوية، كالارتباط بأصل الأرض للعائلة وسبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي، لأن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي.

لذلك فإن بالمقارنة نجد أن القضاء الفرنسي أجاز مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي، وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظر جميلا إذا كان يعود الى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة²؛ لهذا يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون ماديا، بمعنى أن يكون تعويضا على الخسارة المالية التي لحقت بالمالك وأصابته في ذمته المالية³.

كما أن المادة 21 من القانون الجزائري 11/91 الخاص بنزع الملكية، لم تحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا الى التوسع في تفسير الضرر، وهنا الضرر المقصود هو الضرر المادي فقط، كما يقصد به أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها الى إتلاف العقار كله أو جزء منه أو الإخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية⁴.

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 183.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 79.

³Jean marie Aubetducoss-ader-droit adminstratif.2eme edition.dalloz.1970.p656.

⁴أنظر: سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري (الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعفي الأحكام)، دار الفكر

العربي، مصر، ص 277.

كما أن هناك حالة يمكن أن يعوض فيها الضرر المعنوي الى جانب الضرر المادي وهي حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي¹.

ثانيا: يجب أن يكون الضرر مباشرا

إن المشرع لم يتدخل لتحديد ما إذا كان يتم التعويض على الضرر المباشر فقط الذي نتج عن تطبيق إجراءات نزع الملكية والذي يرتبط بها ارتباطا وثيقا، أي أن هناك علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية².

كما نصت المادة 22 التي تقرر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشر³، وهو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال، هل التعويض يشمل أيضا الضرر غير المباشر؟ وهل القاضي يرجع الى تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني؟ خاصة أن المادة 01 / 182 من القانون المدني، وعدم تحديد سوف يؤدي حتما الى وجود إشكالات تواجه القاضي حول الضرر الواجب التعويض⁴؛ كأن يكون مثلا العقار محل النزاع مؤجر للغير ويدر على مالكة ربحا شهريا فتسبب عملية نزع الملكية في انقضاء العلاقة الإجبارية بقوة القانون ويفقد المالك هذا الربح⁵.

ثالثا: أن يكون الضرر محققا

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 1/21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي ضرر محقق، أما الضرر غير محقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في الذهن من يدفع به، ويجب أن يكون ضرر محقق مؤكد يمكن إثباته فورا وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، وهنا تبرز مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي والضرر المستقبلي ، فالضرر الاحتمالي عبارة عن احتمال الدرجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال الى أنها لا تصل الى درجة التحقيق، ولم يبين المشرع الجزائري موقفه بصراحة في هذه المسألة بنص المادة 21

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص79.

²أنظر: ماجدة شاهيناز بودوح، المرجع السابق، ص66.

³أنظر: موسى بودهان، المرجع السابق، ص16.

⁴أنظر: ماجدة شاهيناز بودوح، المرجع نفسه، ص66.

⁵DanailCHampigny, l'expropriation et la avatianurbaine librairie enral de droit et de la j jurisprudence ,baris, 1968 p109.

"أن يكون التعويض على كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية يدل على أن التعويض يقتصر فقط على الضرر المحقق أما بالنسبة للقضاء لم يفصح عن موقفه حول هذه المسألة¹. غير أنه يمكن التعويض عن ضرر لم يقع في حين طالما أن وقوعه في المستقبل مؤكد بشرط أن يكون قابلاً للتقييم في الحال² والمقصود كذلك هو أن يكون الضرر قد وقع فعلاً، بحيث تكون المظاهر التي توفر 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 الدقة³

رابعاً: يجب أن يمس حقوقاً محمياً قانوناً

ترى الأستاذة بودوح أن هذا الشرط منطقي حتى ولو لم ينص عليه القانون مثال كل من يشغل بصفة مؤقتة أو عابرة عقار منزوعة ملكيته لا يعرض عن حرمانه منه وكذلك الشخص المستأجر لا يعرض عن فقدان الصفة، فمغادرته للعين المؤجرة ليس بسبب نزع الملكية وإنما بسبب أنه لم يعد مستأجر.

ويتم التعويض عن المنشأة التي شيدت بدون رخصة إذا لم يتم متابعتها قضائياً في الأجل القانونية⁴، وهذا ما طبق في القرار الصادر عن مجلس الدولة الفرنسي الغرفة الثانية هو القرار الصادر في الملف رقم 012419 فهرس 960 بتاريخ 2003/12/16 قضية ن، م، ب، م ضد والي ولاية باتنة والقاضي رفض الدعوى لعدم تأسيس.

لا يعد متضرر من نزع الملكية إلا المالك أو صاحب الحق العيني التبعية بطريقة قانونية ومشروعة، كأن يكون قد اكتسب الملكية بالإرث الوصية، ولا يمكن لصاحب المحل يمارس تجارة ممنوعة قانوناً، كبائع المخدرات أن يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية.⁵

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 82.

²Jacqelin Morand dévriller, cours de droit administratif des bien, .montcheslien.baris.p558.

³أنظر: براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2008، ص 28.

⁴أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 67.

⁵André Hamont, l'expiration pour cause d'utilité publique, liték ; France, 1975, p130.

الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض

إن تقدير التعويض في نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية من المسائل المهمة جدا وعليه نصت المادة 21¹ من القانون 11/91.

ويستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر وهي:

1 القيمة الحقيقية للعقار.

2 مشتملات العقار.

3 الإستعمال الفعلي.

وعملية البحث في تقدير هذه العناصر يبدو مسألة تقنية تصعب معالجتها في البحث النظري، فالقيمة الحقيقية تتخذ بمعطيات السوق، إلا أن المشرع الجزائري لم يرسم معالم تقدير مما يسمح للقضاء ببسط سلطة تقديرية في تحديد التعويض.

أولاً: القيمة الحقيقية للعقار

يميز الفقه بين القيمة التي هي معنى مجرد وقيمة الشيء الذي هو حكم شخص بالذات على كل شيء معين بالذات، وكما يميز علم الاقتصاد بين قيمة الاستعمال والتي هي قيمة ذاتية ومباشرة، وقيمة التبادل التي هي قيمة جماعية غير مباشرة، فاستعمال الشيء وتبادله هما العنصران المهمان في تحديد قيمته.

إن كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية، فإن المشرع الفرنسي في المادة 21 من القانون 23 أكتوبر قد استعمل عبارة قيمة الأملاك دون تحديد لأي نوع من القيمة، غير أن المشرع الجزائري استخدم مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91 وفيما يلي نتطرق الى أنواع القيمة الحقيقية:

* 1 القيمة النفعية: يقصد بها قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق.

* 2 قيمة إعادة التأسيس: يتم تحديد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن للمنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع.

¹أنظر: المادة 2/21 ".... يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك تبعا لا ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

*3 القيمة الحقيقية: إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة، إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري.

*4 القيمة المقارنة: أي تقدير قيمة العقار تقتضي مقارنته بعقارات أخرى، وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق، بالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق إنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء¹.

ثانيا: مشتملات العقار

وتتمثل مشتملات العقار في كافة العناصر والمكونات الأساسية للعقار سواء كانت مادية كنوعية التربة وقنوات صرف المياه أو كانت قانونية تتعلق بارتفاعات القانون الخاص أو القانون العام وطريقة شغل العقار مثل، عقود الإيجار وطبيعته وحجم المنشأة المسموح بها. أو كانت الاقتصادية ينظر لها من زاوية التقسيم الإداري والتطور الاقتصادي للمناطق أيضا كثافة السكان وزيادة الطلب على العقارات المبنية، أي الموقع والسوق العقارية².

إلا أن المشرع الجزائري لم يعتمد على هذه العناصر لحساب التعويض كما كان عليه الحال في ظل الأمر 48/76 السابق الذي كان يعتمد في تحديد مبالغ التعويض في صلة على النصوص القانونية سارية المفعول في نطاق الأمر 26/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية الذي أُلغى بمقتضى القانون 25/90 المتضمن توجيه العقار³.

ثالثا: الاستعمال الفعلي

ويقصد به إمكانية التصرف في العقار فورا حيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يأخذ في تقدير المنافع الاستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار؛ مثال إذا كان العقار منزوع ملكيته فلاحيا وأنتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي؛ مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص85،84.

²أنظر: ماجدة شهينازبودوح، المرجع السابق، ص69.

³أنظر: محمد زغداري، المرجع السابق، ص185.

فالمشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال، في حين نجد أن المشرع الفرنسي في المادة 21 من القانون 11/91 نص على " الأملاك تقدر وقف القيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق ويشترط في الاستعمال الفعلي أن يكون ممكنا ومشروعاً"¹.

المطلب الثاني

الاتفاق الودي على تقدير التعويض و دفع التعويض

من خلال المادتين 26 و 29 من القانون 11/91 المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية²، نجد أن المشرع تطرق الى مسألة الاتفاق الودي دون تحديد شكل الاتفاق أو تحديد آثاره.

الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض

الاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما الى التعويض، فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء، وهنا وجب أن نفرق بين الاتفاق الذي قبل التصريح بالمنفعة العمومية، وبعد التصريح بالمنفعة العمومية.³

أولاً: الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العمومية

يتوقع حدوث مثل هذا الاتفاق في حالتين، وذلك إما أن إجراءات نزع الملكية لم يشرع فيها بعد أو أنه قد شرع فيها ولكنها لا تزال عند مرحلة التحقيق المسبق بسبب الفترة الزمنية الي يحدث فيها مثل هذا الاتفاق، فهو لا يعد إجراء من إجراءات نزع الملكية بل يؤدي الى وضع حد لها وإنهائها، ويطبق القضاء الفرنسي على مثل هذا النوع من الاتفاقات قواعد القانون العام ويعتبره بيعا من البيوع المتعلقة بالعقارات.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص86.

²أنظر: المادة 26 على أنه "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي "

ونصت المادة 29 على أنه "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:
-إذا حصل الاتفاق بالتراضي.

-إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.

-إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص86 87.

أما المشرع الجزائري فقد تناول حالة واحدة وهي حالة الاتفاق بالتراضي المنصوص عليها في المادة 02 من القانون 11/91؛ والاتفاق بالتراضي المقصودة في هذه المادة هو الذي يتم قبل شروع الإدارة في إجراءات نزع الملكية، لكن لم يصدر بعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية؛ فإن المشرع لم ينص عليها وحتى القضاء لم يشر إليها ، إلا أن وقوعها عمليا غير مستبعد لأنها لا يوجد نص قانوني يمنع الإدارة من إيقاف عملية نزع الملكية¹ وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها، وبالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل نزع الملكية لا يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني.²

ثانيا: الاتفاق الودي بعد التصريح بالمنفعة العمومية

نص المشرع الجزائري على الاتفاق الودي قبل صدور قرار قابلية التنازل، وذلك في المادة 26 من القانون 11/91³ التي حددت مدة رفع الدعوى لطعن في قرار قابلية التنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إذا حصل اتفاق بالتراضي يضع حد للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد ويؤكد ذلك نص المادة 29 من القانون 11/91 والتي تنص على " أنه يحزر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية: -إذا حصل اتفاق بالتراضي.

-إذا لم يقدم طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي ويتم رفع الطلب هذا الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

ثالثا: أثر الاتفاقات الودية

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع الأشخاص سبق أن كانوا موضوع إجراءات لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العمومية، يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقرير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة ولقد أوجد الفقه والقضاء الفرنسيان ضوابط لاعتماد هذه الاتفاقات الودية كمرجعية هذا الضابط مستمدة مباشرة من

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 96 79.

²أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 02/06/1989، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص 134.

³أنظر: موسى بودهان، المرجع السابق، ص 22.

مبادئ العدالة حتى تجنب المضاربة وتحقيق الإنصاف والعدل لأفراد الإدارة ويمكن حصر هذي الضوابط كما يلي:

- أن تكون العقارات والحقوق العقارية المزمع نزعها واقعة ضمن مساحة تجري فيها عمليات المنفعة العمومية والتي كانت موضوع التصريح بالمنفعة العمومية.

- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع نصف المالكين والمعنيين الآخرين على الأقل وأنت على ثلثي المساحة المعنية.

- أن تكون هذه الاتفاقيات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والمعنيين على الأقل وأنت على المساحة المعنية.¹

الفرع الثاني: دفع التعويض

تنص المادة 01 من القانون 11/91 التي تكرر مبدأ التعويض المسبق حيث جاء في نص المادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط التنفيذ والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي والمنصف".

تكريسا لمبدأ التعويض القبلي والعاقل والمنصف يجب أن تدفع مبلغ التعويض الى المنزوع ملكيته بصفة فعلية، سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة فعلية، ذلك لاستبعاد الدفع المؤجل لأن الإدارة كان أمامها الوقت الكافي منذ البداية لإجراءات نزع الملكية لتوفير مبلغ التعويض.²

أولا: الدفع النقدي للتعويض

يعتبر التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة وذلك لعدة اعتبارات منها:

- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية الى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك وبها يمكن تكوين الأملاك من جديد.

- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.

- صعوبة التعويض العيني الى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة وهو مالا يتمشى من حيث الأصل مع إقرار لإدارة بصلاحيات استثنائية للمساس بملكية الفردية في إطار نزع الملكية

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 88 89.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 154.

من أجل المنفعة العمومية إن مبدأ التعويض النقدي هو مبدأ ثابت في التشريعات الجزائرية الخاصة بنزع الملكية حيث نصت المادة 26 من القانون 11/91 على أن "يشمل القرار الإداري كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتماد على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط وقاعدة حسابية".
كما نصت المادة 34 من المرسوم 183/93 على "تحدد التعويضات نقداً أو بعملة الوطنية
....."

كما أن هذا المبدأ من النظام العام، إذ يجوز دائماً في إطار الاتفاقيات الودية بين نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار المنزوع ملكيته التفاوض على شكل الذي يتم به التعويض هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن مبدأ التعويض النقدي لا يعني أيضاً استبعاد طرق أخرى التعويض¹.

ثانياً: الدفع العيني للتعويض

تؤكد المادة 2/25 من قانون نزع الملكية، يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية.

كما تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي على «تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلاً عن التعويض نقداً، وفي هذا الإطار يمكن لسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغلها وتعرض على التجار والحرفيين والصانعين محلات معادلة، وتتمثل شروط التعويض العيني حسب المادتين 25 و34 السابقين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن تأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستفاد أيضاً أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني قد لا يغطي الضرر كاملاً فقد يلجأ إلى تكمله عن طريق التعويض النقدي.

وتجدر الإشارة هنا إلى التمييز بين تعويض العيني في نزع الملكية والتعويض عند تجديد الأحياء الحضرية، وفي هذه الحالة فإن حق معنيين لا يزيد عن حق أولوية في إيجار ذات المحلات شريطة أن يتكامل نشاطهم مع متطلبات تجديد الحي

¹أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 189.

أما التعويض العيني في نزع الملكية فإن المادة 34 قد حددت شرطا وهو أن تكون محلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة.¹

الفرع الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي

أولا: الحالة العام لتعويض العيني.

حسب المادة 25 / 2 من القانون 11/91 حيث نصت على أن "يرفق كلما أمكنة بالاقترح التعويض العيني يحل محل التعويض المنصوص عليه في المادة 24 وحسب هذه المادة والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 183/39 نجد أن اقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية لجهة التي أوكلت إليها القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.²

ثانيا: الحالة الخاص لتعويض العيني

تتعلق هذه الحالة خصيصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91 حيث تنص على أنه «إذا كان تنفيذ إشغال العمومية ينجر عن تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه يجب أن تتحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه».

وتتمثل شروط ضم الملكيات المعنية: تهدف هذه الحالة الى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات أهمية الوطنية، كشق الطرقات السريعة.

ويتم إيداع التعويض في خزينة حسب نص المادة 27 من القانون 11/91 على أنه "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى هيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل لكل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق لعينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 11/91.

وقد حددت الحالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية وهي التي لا تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة.³

وتتمثل حالات إيداع في الخزينة من خلال المادة 27 من القانون 11/91 المذكورة أعلاه يتبين أن المشرع لم يحدد حالات إيداع بل جاء نص المادة مطلق، وهذا يعني ان إيداع المبلغ

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 96 97.

²أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 192.

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع نفسه، ص، ص 100، 101.

يكون تلقائياً بدون استثناء طالما أن المشرع لم ينص صراحة على الدفع المباشر الذي يعتبر كضمانة لدفع المسبق.

لكن إذا رجعنا الى المرسوم 186/93 نجد أن المادة 35 منه تنص على "يودع مبلغ التعويضات¹.

إذا كان شروط اقتضاء التعويض غير متوافر أو مكتملة فإن لإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانوناً إذا تبين أن إخطار لا يجدي نفعاً يتم التبليغ عن طريق نشر في مقر البلدية الذي تقع بدائرتها عنوانه عندما يكون حق في التعويض موضوع اعتراض من طرف غير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد وذلك إلى حين فصل في الاعتراض بطرق قانونية.

-الاعتراض على دفع التعويض من طرف غير أن في هذه الحالة إيداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه، أما لباقي فيجوز تسديده مباشرة.

-عندما يعرض على المعني تعويضاً عينياً فإن التعويض يكون نقداً بديلاً ويتم إيداعه في الخزينة.

-عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على أموال المنزوعة فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب من هذا الرهن.

في حالة إذا لم يكن للمستفيد من التعويض أهلية ولم يتقدم ممثله القانوني لتقاضيه أو لم يثبت صفة التمثيل.

في حالة وفاة المنزوع ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الاتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي حقوق وإثبات صفتهم.

في حالة رفض المنزوع ملكيته تقاضي مبلغ التعويض فإن تقاضي مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه، ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرم من الالتزام التعويض بعد الإيداع مبلغ في الخزينة²

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص156.

²أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص101 102.

ثالثا: عوارض دفع التعويض

تتمثل عوارض دفع التعويض بدفع التعويض من عدمه حيث أنه يجب تحديد الزمن الذي تلتزم فيه الإدارة بدفع التعويض، وهنا الأمر مؤكد أن الدفع يجب أن يكون بعد قرار نزع الملكية وقبل نقل الفعلي للملكية وإذا ما حصل وأن تأخر النازع للملكية في دفع التعويض فإنه يخضع إلى جزاءات تتمثل في فوائد شرعية تنص على هذه الفوائد، 1378R/المادة، من قانون نزع الملكية الفرنسي إذ أنه إذا مرت 03 أشهر من تاريخ القرار النهائي والذي يحدد التعويض ولم يتم نزع الملكية بدفع أو إيداع مبلغ التعويض فالمنزوع ملكيته أن يتقدم بطلب بواسطة رسالة مسجلة الى نازع الملكية يطالب فيها بالفوائد الشرعية¹.

فالقاعدة أن عدم التعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال ولذلك حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية، ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيابة السابقة للتعويض، فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على الحيابة المسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها وفي هذه الصورة فإن مبلغ التعويض تضاف إليه فوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتداء من تاريخ الحيابة إلى تاريخ الدفع الفعلي والنهائي للتعويض ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوع من التغطية لضرر المباشر وليس عقوبة مباشرة و وليس عقوبة مالية تلحق للإدارة.

رابعا: إعادة تقييم التعويض.

تعرض المشرع الفرنسي في إعادة تقييم التعويض في المادة 26 من القانون 23 أكتوبر 1958 والتي تنص على ما يلي "إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض".

إذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة من حيابة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها نزع الملكية التي لا تتجاوز 04 سنوات كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 103 من القانون نزع الملكية.

¹أنظر: ماجدة شهينازبودوح، المرجع السابق، ص 159.

فالمقصود بعبارة نزع الملكية في النصيين ليس هو الحيابة، لأن الحيابة تتطلب إخلاء وإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من المرسوم التنفيذي 186/93 في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيابة الأملاك منزوعة ويتبع في ذلك تماطل في دفع التعويض، فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزعت ملكيته في مطالبة بإعادة التقييم¹.

كما أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا وفي كلتا حالتين تتطلب مصاريف لإنجازها وفي غياب لاتفاقات الودية بين طرفين نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع التعويض من مبلغ التعويض، وقد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته ولكنه ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص يحمل فيه الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون قديم².

أضف الى ذلك انعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض الذي سوف يتحصل عليه منزوعة ملكيته بعد سلوكه لطريق القضائي، نظرا في أن المشرع لم يعترف له في صلب القانون في مطالبة في التوازن المالي في مبلغ المحكوم به قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ.

وكل هذه العوامل يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية يرضخ بالعرض المقدم من طرف الإدارة وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه إشكاليات، فإن إجراءات تخضع للقواعد العامة، وهو ما يطيل أكثر إجراءات اقتضاء التعويض حيث يتطلب بضرورة مصاريف أخرى.

وإذا كانت إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري هي أخرى من اختصاص القضاء المستعجل فإن إشكالات دفع التعويض وخصم مصاريف نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون إجراءات المدنية³.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 105 106.

²أنظر: المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص على ما يلي: «يتحمل نازع الملكية وحده نفقات دعوى ابتدائية»

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع نفسه، ص، ص 107 108.

المطلب الثاني

منازعات التعويض

منازعات التعويض له أهمية كبيرة ذلك راجع الى المنزوع ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح الأملاك الدولة التي تعمل جاهدة على الحفاظ على الأموال الخزينة العامة.¹

بالإضافة إلى أنه متى تعذر التوصل إلى حل أو الاتفاق الودي بين نزاع الملكية ومنزوع منه بخصوص مسألة تقدير التعويض فيحق للمعني رفع دعوى تعويض في أجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار قابلية تنازل ويختص القضاء الإداري بنظر في هذه الدعوى تطبيقاً للمعيار العضوي تختص المحكمة الإدارية نوعياً بنظرها على اعتبار أن دعوى التعويض على نزاع الملكية هي من دعاوى القضاء الشامل أما إقليمياً فيعود اختصاص إلى المحكمة الإدارية كائنة بدائرة اختصاصها الأملاك المنزوعة² وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، يتعلق الفرع الأول بإجراءات التقاضي أما الفرع الثاني يتمثل في سير لإجراءات الطعن.

الفرع لأول: إجراءات التقاضي

قد يحدث أن يرفض مالك العقار التعويض المعروض عليه من قبل الإدارة بحجة أنه ناقص وغير عادل وغير منصف ويلجأ حينئذ إلى المحكمة الإدارية الذي يقع العقار موضوع المنازعة في دائرة اختصاصه.

أما الجهة القضائية المختصة بتحديد التعويض؛ فقد أحال المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض إذا تعذر الوصول إلى اتفاق ودي بين نازع الملكية والمعني بإجراءات نزاع الملكية إلى القضاء الإداري سواء في ظل الأمر 48/76 أو في القانون 11/91.

أولاً: في ظل الأمر 48/76

ففي ظل الأمر 48/76 إن المشرع قد نص صراحة على أن الجهة القضائية الإدارية هي المختصة في منازعات التعويض ذلك راجع إلى أن التعويض في إطار نزاع الملكية يستند إلى

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص137.

²أنظر: بن سليم عباس، المرجع السابق، 27.

قرارات الإدارية حسب المادة 13/1 من الأمر أنه ينشر ويبلغ نازع ملكيته للمالكين والمنفعين قصد تحديد تعويضات إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما قرار نزع الملكية¹.

وكما تنص المادة 16 من هذا الأمر على ما يلي "تحدد التعويضات من قبل لغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاقه اختصاصاته الأملاك المنزوعة ملكيتها وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي"².

وترفع القضية إذا لم يتم الاتفاق الودي بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته للمجلس القضائي ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية في أي وقت بعد فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 03، وأما طرف الذي نزعت ملكيته ابتداء من تبليغه قرار نزع الملكية، وفي حالة عدم اتفاق نازع الملكية والمنزوعة ملكيته على شروط التعويض خلال مهلة 08 أيام من الانتقال للأماكن، يصدر المجلس القضائي حكماً مبيناً بناء على الدفوع ومذكرات الطرفين وبعد جمعه كافة العناصر التحقيق من نائب مدير شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية بفصل في مقتضيات بالتعويضات المختلفة لفائدة من يطلبها من الطرفين لشتى الأسباب.

كما تناول حدود الاختصاص القاضي في مجال التعويض حيث بإضافة إلى القاعدة العامة وهو أن القاضي مقيد بما يطلبه الخصوم³.

ثانياً: في ظل قانون 11/91

حيث تنص المادة 24 من هذا القانون على ما يلي "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية تنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخر المزمع ملكيتها مع بيان مبلغ التعويض المرتبط ذلك وقاعدة الحسابية".

كما تنص المادة 26 من نفس القانون بخصوص الطعن في مبلغ التعويض ما يلي "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ". بداية يستدعي الأمر التذكير بأن الطعن في قرار قابلية التنازل في حد ذاته، أي جانب الشكل وإجراءات يكون عن طريق دعوى إلغاء أمام المحاكم الإدارية وعليه المنزوعة ملكيته في ظل القانون 11/91 يطلع على مبلغ التعويض المقترح من طرف الإدارة الأملاك الدولة عند تبليغه

¹أنظر: المادة 13 من الأمر 48/76.

²أنظر: المادة 16 من الأمر 48/76.

³أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 141.

بقرار قابلية التنازل عن الأملاك الدولة إذا أن من بين البيانات الإجبارية في هذا القرار هو تحديد مبلغ التعويض.

الفرع الثاني: سير إجراءات الطعن.

يخضع رفع الطعن لشروط معينة يجب توفرها ويمكن أن تصنفها إلى نوعين الأول تتمثل في الشروط المتعلقة بمحاولة القيام بالاتفاق الودي قبل اللجوء إلى القضاء والثاني تتمثل في شروط قبول الدعوى الإدارية.

تعتبر محاولة قيام بالاتفاق الودي إجراء ضروري نص عليه القانون الجزائري كما تنص عليه قانون الفرنسي فالإدارة ملزمة بأن تقدم عرضا إلى المنزوع ملكيته وهي ملزمة بتبليغه إلى كل مالك معني له أحقية في التعويض.

إن كيفية وميعاد إجراء تبليغ الطعن في القانون الجزائري يقوم به نازع الملكية وذلك بمناسبة التبليغ قرار قابلية تنازل عن الأملاك، لأن قرار يتضمن في بياناته مبلغ التعويض المقترح. إلا أن القانون لم ينص على كيفية التبليغ ولا ميعاده وترك ذلك للسلطة التقديرية لنازع الملكية بينما نجد القانون الفرنسي قد ألزم الإدارة أن تبلغ المالكين برسالة مضمنة مع إشعار بالوصول يتم إرسالها إلى بيت المعني بالأمر.

ويجب أن تكون العروض المقدمة من طرف نازع الملكية نهائية ودقيقة فيجب أن تضمن التعويض الأساسي والتعويضات التكميلية¹.

حيث نصت المادة 3/38 من المرسوم التنفيذي 183/93² وهذا يشكك في مصداقية هذه المادة ومدى إلزاميتها بالنسبة لنازع الملكية والمالكين في نفس الوقت، لأن في الميدان العملي نجد أن قرار قابلية تنازل لا يتضمن أي إشارة إلى أن المالكين لهم الحق أن يفصحوا عن المبلغ الذي يريدونه في غضون 15 يوما، هذا من جهة ومعظم المالكين يجهلون النصوص القانونية والتنظيمية هذا من جهة أخرى ، وهذا ما يجعل هذا النص منعدما عمليا بينما نجد أن القانون 11/91 لم ينص على هذه المادة أصلا فإذا أجاز المالك خلال 15 يوما وقبل العرض الإدارة تصبح عروض نهائية ويقع الاتفاق ودي بين نازع الملكية والمنزوع ملكيته، لكن هذا لا

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص، ص142 143.

²أنظر: المادة 38 من المرسوم التنفيذي 93/ 186.

يعني عن إصدار قرار نزع الملكية إذا رفض العرض فطريق الطعن مفتوحة أمامه خلال شهر من تاريخ التبليغ.

أولاً: شروط قبول الدعوى

تمثل الشروط قبول الدعوى هنا تلك الشروط التي يجب توافرها في الدعاوى بوجه عام سواء كانت دعاوى إدارية أو مدنية فمنها المتعلقة بالعريضة نفسها منها ما هو متعلق بشخص رافع الدعوى.

1- شروط المتعلقة بالعريضة: إن قانون 11/91 لم يتناول أي شروط خاصة بالعريضة سواء كان ذلك في دعاوى الإلغاء أو الطعن في مبلغ التعويض مما يستلزم الرجوع إلى القواعد العامة؛ وعليه نطبق المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف".

تتحدث الفقرة الأولى عن كيفية اللجوء إلى التقاضي فقررت أن ذلك يتم بموجب الإجراءات التالية:

* تحرير عريضة موقعة تسمى بلغة القانون {العريضة الافتتاحية} على أن تكون هذه العريضة موقعة ومؤرخة من صاحبها الذي هو بطبيعة الحال المدعي ويتعين أن تكون هذه العريضة بحسب عدد الأطراف حسبما هو وارد بالنص.

إن عبارة {يساوي عدد الأطراف} الواردة في هذا النص ليست دقيقة بالمقدار المطلوب قانوناً ذلك أن عبارة وواقع النص والصحيح أن ذلك هو {عدد المدعي عليهم} وأن تودع العريضة لدى كتابة ضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه والمقصود بالوكيل ذلك الشخص الذي يختاره المدعي نيابة عنه.¹

2- شروط المتعلقة بالمدعي: تنص المادة 12 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له الصفة وله مصلحة محتملة يقرقا القانون "يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا اشترطه القانون"².

¹أنظر: سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص48.

²أنظر: المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية .

فيما يخص مفهوم المصلحة فهو يختلف في دعوى الإلغاء عنه في دعوى التعويض، حيث أنه في دعوى الإلغاء يكفي وجود مصلحة عادية بسيطة لقبولها أما المصلحة في دعوى التعويض مشروطة بتلك الصفة المعروفة في الدعوى المدنية أي يجب على إثبات وجود مساس بحق شخصي تنص المادة 26 من قانون 11/91 على «يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل الاتفاق بالتراضي»¹

***الشروط الخاصة:** تتمثل الشروط الخاصة المتعلقة بالدعوى الإدارية:

1- شرط القرار المطعون فيه: تنص المادة 829 من الق إ م إ "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي التنظيمي"² أما دعوى التعويض فيمكن أن نميز بين حالتين، الحالة الأولى التي تكون مؤسسة على عمل مادي أو عقد فهنا يشترط قرار الإداري والحالة الثانية إذا كانت المؤسسة على قرار إداري، فهنا يعد شرطاً هذه الحالة تنطبق بالنسبة للطعن في مبلغ التعويض عن نزع الملكية أذن يشترط توافر قرار قابلية تنازل عن الأملاك الذي يتضمن مبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة³

2- شرط المواعيد: تنص المادة 829 من ق إ م إ "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو تنظيمي".

أجل في قرار الفردي أو الجماعي أو التنظيمي الذي تصدره الإدارة فقرر أن ذلك محدد بأربعة أشهر يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ الشخصي من القرار فردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو تنظيمي⁴.

ألية هنا تعني، ذلك المتضرر من القرار الإداري بغض النظر عن كونه فرداً أو مجموعة حسب الأحوال عادية أو تنظيمية الذي أن يعني ما يلي:

- إذا كان قرار فردي أو جماعياً.

- إذا عادياً أو تنظيمياً.

¹أنظر: المادة 26 من القانون 11/91.

²أنظر: المادة 829 من القانون 11/91.

³أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص145.

⁴أنظر: المادة 829 من قانون رقم 09/08.

ومتى تأكد من ذلك أمكن للمنزوع ملكيته معرفة بداية سريان أجل الطعن في القرار المعني، فالقرارات الفردية يتعين تبليغها إلى المعني بها شخصيا ومن ثم يبدأ احتساب لأجل المشار إليه سابقا والذي هو 04 أشهر من تاريخ التبليغ.

أما قرارات الجماعة أو التنظيمية، فيكتفي فيها النشر عبر الصحف أو أماكن المحدد لذلك وهكذا يتم احتساب أجل الطعن فيها، من تاريخ النشر¹.

ثانيا: مرحلة التحقيق في الطعن.

إن قانون 11/91 قد اخضع إجراءات التحقيق في الطعن في مقترح التعويض والحكم فيه الي القواعد المنصوص عليها في ق إ م إ المتبعة أمام المحكمة الإدارية في المواد الإدارية على خلاف الأمر 48/76 الذي اخضع الفصل في مبلغ التعويض لإجراءات خاصة. وسنحاول تقديم عرض وجيز عن كيفية اجراء التحقيق في الطعن والحكم فيه في قانون 91/11 وذلك بالرجوع الي نصوص القانون إ م إ.

1- إجراءات المرافعة

تبدأ إجراءات المرافعة بعد تسجيل العريضة يقدمها كاتب الضبط إلى رئيس المحكمة الإدارية و هذا الأخير يعين مستشار مقرر، و على المقرر أن يقوم بإجراء محاولة الصلح بين نازع الملكية و المنزوع ملكيته و ذلك في أجل أقصاه 3 أشهر ، و في حالة ما اذا تم الصلح يصدر المجلس قرار يثبت فيه و بمقتضاه اتفاق الأطراف و يخضع هذا القرار عند التنفيذ إلى الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، في حالة عدم الصلح بين الأطراف يحرر المقرر المحضر عدم الصلح و تخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون و يقوم المقرر بإعداد ملف القضية و له أن يستبعد من الملف المذكرات التي تودع في تاريخ لاحق لانقضاء آخر ميعاد لطرف من أجل ايداعها.

ويحيل الملف الى النيابة العامة التي يتعين عليها تقديم تقرير في مهلة شهر، وبعده يتم تحديد تاريخ الجلسة مع إخطار الأطراف والنيابة العامة وذلك في مهلة 08 أيام على الأقل².

¹أنظر: سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص1055.

²أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 147.

2- إجراءات التحقيق

تنص المادة 126 من ق إ م إ " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة¹ وأهم إجراء يستعين به القاضي في مجال تحديد مبلغ التعويض هو الخبرة، ويعتبر هذا إجراء اختياري بحيث يمكن للجهة القضائية الأمر تلقائيا اجرائها بدون أن يطلب أطراف ذلك كما يجوز لها رفضها إذا طلب منها.

وتتميز الخبرة بطابع تقني إذ يعين الخبير لتوفير الجهة القضائية حول النقاط تتعلق بتقييم العقارات المنزوعة ملكيتها وفقا لسعر السوق أظف إلى أن القاضي غير ملزم بنتائج الخبرة فقد أجاز القانون استبدال الخبير بغيره أو رده، كما يمكن للخصم رد الخبير الذي عينته المحكمة من تلقاء نفسه على أن يقدم طلب الرد خلال 08 أيام تسري من تاريخ تبليغه هذا التعيين².

المبحث الثاني

الحق في طلب بعض إجراءات الخاصة

إن حقوق المالك الذي نزع ملكيته لا تتوقف عند التعويض، بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق لأخرى الناتجة أساسا عن إشكالات في لإجراءات. وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر 48/76 أو في ظل 11/91 رتب نوعيين من الحقوق المنزوعة ملكيته ما بعد التعويض، الحق الأول يتمثل في طلب نزع الباقي من قطعة غير مستعمل، والثاني يتمثل في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العمومية.

¹ انظر: المادة 126 من قانون رقم 09/08.

² انظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص 148.

المطلب الأول

الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا أجزاء من العقار يمكن للمالك أن يطلب استلاء على الجزء الباقي غير مستعمل ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير منزوعة من جراء نزع الملكية. وقد عبر المشرع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة 23 منه بعبارة نزع الملكية التامة¹.

وحيث نصت المادة 22 من قانون 11/91 "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب استلاء على الجزء الباقي غير المستعمل ويجب في كل الحالات أن يعطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير منزوعة من جراء نزع الملكية².

الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل

من خلال ما سبق سوق نتطرق الى شروط طلب نزع ملكية الباقي حسب طبيعة العقار أي العقار المبني أو عقارات العارية، الأراضي الفلاحية.

أولاً: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

طبقاً لنص المادة 22 من قانون 11/91 المشرع لم يفرق بين عقار المبني أو غير المبني في النص حيث فيها «إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا أجزاء من العقار يمكن للمالك أن يطلب استلاء عن الجزء الباقي غير مستعمل" من خلال المواد تتمثل الشروط الواجب توافرها حتى يتمكن المنزوع ملكيته اللجوء لطلب نزع الباقي غير مستعمل.

* أن تقع الملكية على جزء من العقار.

* عدم قابلية استعمال الجزء الباقي في الظروف العادية هذا حسب التعبير الذي جاء في القانون الفرنسي.

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 110.

²أنظر: المادة 22 من القانون 11/91.

أما المشرع الجزائري في الأمر القديم 48/76 فقد أضاف شرط وهو أن تكون غير قابلة لانتفاع بها على إطلاق وهذا ما يصعب من مهمة الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني.

يستفاد من نص المادة 22 أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر انتفاع بها.¹

ثانيا: شروط نزع الملكية الباقي من العقارات العارية

بالرجوع إلى نص المادة 22² من القانون 11/91 نلاحظ أنها خالية من أية إشارة إلى تمييز بين العقار المبني أو العقار العاري، أما المشرع الفرنسي في المادة 2/19 من القانون، 1958، قد أبعد من ذلك بتحديد الشروط قبول طلب نزع الباقي، وقد رأينا الفقرة الثانية من المادة 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري القديم 48/76. يتضح جليا أنه لا مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي والجزائري لأنهما متطابقان حرفيا.³

أما نص القانون الجديد لقانون 11/91 المتمثل في المادة 22 في خالفهما حيث لم تجد أي شرط لطلب نزع الملكية الباقي فتنص على أنه "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض النقصان القيمة الذي يلحق والحقوق غير منزوعة من إجراء نزع الملكية".⁴

ويقصد بالعقارات العارية، العقارات غير المبنية وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير الثابتة كالأكشاك والبيوت غير مبنية ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية:

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

¹أنظر: ماجدة شهيناز بودوح، المرجع السابق، ص167.

²أنظر: المادة من القانون رقم 11/91.

³أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص113.

⁴أنظر: موسى بودهان، المرجع السابق، ص113.

* لابد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة $\frac{3}{4}$ في القانون الجزائري والقانون الفرنسي 1958 ولم يبقى منها غير $\frac{1}{4}$ بالإضافة الى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

* يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة 10 آرات في القانون الفرنسي والقانون الجزائري القديم وقد أخذ المشرع جزائري بنفس الشرط في المادة 23 من قانون 48/76 أما القانون الجديد 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقي على مشكل المطروح والذي هو مساحة الجزء المتبقي.

* عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي تقتضيه طبيعة الأشياء فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء متبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوعة ملكيته لأن القيمة النفعية واستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة وهي في أساس الشرعي لحق طلب البيع.¹

الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي

كما جاء في نص المادة 22 من قانون 11/91² "إذا كان نزع الملكية لا يأتي إلا على جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستلاء على الجزء الباقي غير مستعمل " تتمثل الملاحظ الأولى بخصوص هذا الحق أنه لا يمكن اللجوء إليه إلا من طرف المنزوع ملكيته الذي يتمتع في هذا الصدد وحده بأن يقرر اللجوء إليه أو لا وحتى وإن كان الطلب يقدم للجهة الإدارية فإنها لا تتمتع إزائه بأي سلطة تقديرية إذ أنها مجبرة من الناحية القانونية لاستجاب لهذا طلب.

كما يتضمن هذا الحق إمكانية المنزوعة ملكيته إرغام الإدارة نازعة الملكية على أن تشتري أكبر مما هي محتاجة إليه من أجل إقامة مشاريعها في حالة مساسها بملكية العقارية بصفة جزئية مع صيرورة الجزء الباقي من العقار غير صالح لاستعمال العادي المخصص له.

غير أنه ومع ذلك فإن هذا الحق يجب أن يمارس بصفة استثنائية³، لم يحدد ميعاد لرفع طلب فيبقى المجال مفتوح أمامه يرفع في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية في حين

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص، ص 114 115.

²أنظر: موسى بودهان، المرجع السابق، ص 22.

³أنظر: محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 220.

نصت المادة¹³ من الأمر 48/76 حدد ميعاد طلب نزع الملكية التامة خلال 15 يوما من التبليغ .

نستنتج مما سبق أن تشريعات المتعلقة بنزع الملكية جاءت خالية من تنظيم حالة طلب نزع الملكية الباقي غير المستعمل بحيث لم يحدد أجل الطلب ولا الجهة التي يوجه إليها الطلب ولا كيفية حسب ثمن البيع، بينما يرى لأستاذ أحمد رحماني "يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية وفي حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة {المحكمة الإدارية} ويستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض"².

المطلب الثاني

حق استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار

إذا كانت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العمومية، فإن القانون قد نظم إجراءات نزعها وضمن حقوق المالكين بتعويضهم تعويضا عادلا ومنصفا ولم تتوقف ضمانات حقوق الأفراد عند حدود التعويض بل ضمن لهم كذلك الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير مستعمل من العقارات المنزوعة والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية شرائها أو إيجارها بتوافر شروط قانونية³

الفرع الأول: الحق استرجاع الأملاك المنزوعة

تنص المادة 32 من القانون 11/91⁴ "إذا لم يتم انطلاق فعلي في الأشغال المزمع إنجازها في آجال المحدد في العقد أو قرارات التي ترخص بعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه وأصحاب الحقوق وذلك عند تقاعس الإدارة عن المشروع وبدء في الأشغال المزمع إنجازها في آجال المحدد في العقد، وقرارات التي ترخص بعملية

¹أنظر: المادة 13 من الأمر 48/76 ينشر ويبلغ نازع ملكيته للمالكين والمنتفعين قصد تحديد التعويضات أما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما قرار نزع الملكية.

²أنظر: أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04 عدد 04، 1994، ص 02- الجزائر، ص 116.

³أنظر: محمد بو ذريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء والإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، ص 31.

⁴أنظر: المادة 32 من القانون 11/91.

المعنية ما يلاحظ كذلك أن القانون لم يحدد مهلة إنجاز الأشغال ولا مهلة رفع دعوى استرجاع.¹

أما فيما يخص التنازل الودي، فقد يتم قبل التصريح بالمنفعة العمومية كما أنه قد يتم بعدها وذلك عند تبليغ مقترحات التعويض.

في حين نجد أن القضاء الفرنسي قد فصل في هذا الأمر إذا أقر بالإمكانية طلب استرجاع الأملاك سواء كان التنازل الودي قد تم قبل التصريح بالمنفعة العمومية أو أنه تم بعدها مادام أنه يرتب نفس آثار أمر نزع الملكية كما أن نزع الملكية يمكن أن يرد على الحق عيني عقاري.²

الفرع الثاني: حق في أولوية الشراء وإيجار

هذا الحق غير مستمد 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 وقد حصر القانون الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية.³

وإذا تعذر تحديد عنوان المعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر إعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها وينشر نفس إعلان في إحدى الجرائد الإقليم الإداري كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي.⁴

وفي هذه الحالة يكون للمالكين وذوي الحقوق حق أولوية في إيجار وكذلك أمر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة وفرق بين هذه الحالة وحالة استعداد لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم لإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق استعادة أما في الحالة ثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإحضار المالك في أنها تتوي ببيع وتأخير عقار 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 القانون نزع الملكية الجديد من عدم الدقة وغياب المراسيم التطبيقية فإن قضاء المحكمة عليا في الجزائر يتراوح استعمالها بين ثلاثة مصطلحات، إعادة

¹أنظر: حازم نور الدين، المرجع السابق، ص، ص 28 29.

²أنظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 111.

³أنظر: محمد بو ذريعات، مرجع السابق، ص 34.

⁴أنظر: محمد بو ذريعات، المرجع نفسه، ص 38.

البيع وحق الاستفادة، وإعادة التنازل وعليه فإن المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص لبت في طلب الاستفادة أو إعادة أو تنازل الإدارة.¹

¹أنظر: عقيلة وناس، المرجع السابق، ص117.

الخاتمة

يعد موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم المواضيع في القانون الإداري، إذ تتجلى امتيازات السلطة العامة للإدارة أمام الأفراد الطرف الذي وجب حمايته بحماية قانونية، إذ أن الضمان لأنجع هو ما نص عليه صراحة في القانون، وبالأخص الذي ينظم إجراء نزع الملكية بحيث يستند عليه المنزوع ملكيته في طلب حقوقه والتي سبق وأن أقرها القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

كذلك من خلال دراسة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري يلاحظ أن القانون 11/91 قد أحرز تقدما ملحوظا عندما أقر بمبدأ التعويض المسبق عن نقل الملكية من الذمة المالية للملاك والمنصوص عليها في الدستور ضد تعسفات الإدارة بل على العكس فإن المشرع قد نظم هذه الإجراءات بطريقة تسمح للإدارة بالتدخل في جميع مراحل نزع الملكية مع تركه لعدة ثغرات قانونية والتي تستغلها الإدارة للإفلات من الرقابة القضائية والتي تتمثل في:

1- إن المشرع لم يحدد الحالات التي تشكل المنفعة العمومية وإنما قام بوضع معايير قانونية في نص المادة 2/2 من القانون، فكان على المشرع أن يحدد تلك الحالات التي تشكل ركن الاختصاص الموضوعي لقرارات نزع الملكية حتى يتمكن من مراقبة مدى ثبوت المنفعة العمومية.

2- إن عملية نزع الملكية تعتبر إجراء استثنائي لا يمكن اللجوء إليه إلا بعد استيفاء الإدارة لكافة طرق الاقتناء بالتراضي، ورغم ذلك نجد أن القانون لم يحدد الطرق الودية التي تتبعها الإدارة في ذلك.

إن إعلام الجمهور حول ظروف سير التحقيقات (التحقيق المسبق والتحقيق الجزئي) مهم، لأنه يسمح بمشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص الذين يعنيه الأمر وتحسيسهم بالمشروع أن ينص في القانون على:

*الأشخاص المسند إليهم عملية النشر لأن ذلك يعطي لقرار فتح التحقيق المسبق وقرار تعيين المحافظ المحقق مصداقية أكثر ويمكن بعث رقابة جادة عليه.

* أن طرق النشر التي نص عليها القانون والمتمثلة في الجرائد الوطنية والملصقات غير كافية فكان من أحسن إضافة طرق أخرى منها الوسائل السمعية البصرية.

* كما يجب النص على أنه في حالة احتواء القرار على بيانات خاطئة من شأنها أن تؤدي إلى تغليب الجمهور يعتبر قرار غير مشروع يخضع لرقابة القضاء.

4- أما فيما يخص أماكن إجراء البحوث العمومية فالقانون لم يلزم الجهة الإدارية المشرفة على إنجاز البحوث العمومية وبشكل صارم في الأماكن محددة على سبيل الحصر في صلب القانون وهو ما يجعل الأمر سلطة تقديرية للإدارة مما يؤثر على نجاعة التحقيقات وفعالية الرقابة القضائية عليها.

5- نجد أن المشرع قد أخضع الطعن لمواعيد مختلفة (قرار المنفعة العمومية شهر من تاريخ التبليغ وبالنسبة لقرار قابلية التنازل شهر إذا تعلق الطعن في شق التعويض أو المواعيد العامة إذا تعلق الأمر بشق القرار في حد ذاته أما بالنسبة لقرار نزع الملكية فإنه يخضع لقواعد العامة) مما يفقدها البساطة والوضوح وقد يختلط الأمر على المنزوعة ملكيتهم ويفوت عليهم معاد الطعن، فكان عليه إما إخضاعها لمواعيد خاصة موحدة وإما إخضاعها جميعها لقواعد العامة.

6- إن المشرع قد خول للمنزوعة ملكيته استعمال حقيين وهما طلب نزع الملكية الباقي وحق الاسترجاع إلا أن ما يحد من ممارستها هو عدم تنظيم المشرع في صلب القانون لإجراءات وشروط تطبيقها مما يعتبره تراجعاً بالنسبة لأمر 48/76.

7- إن مرحلة تحديد الأملاك تهدف إلى تحديد التعويض وهي مرحلة الأكثر تعقيداً، ونجد أن القانون لم يحدد الشروط التي تضبط هذا التعويض وترك ذلك للإدارة المختصة (مصالح الأملاك الدولة) تتصرف بمعرفتها، لكن ما يلاحظ أن أغلب التقييمات لا تعكس السعر الحقيقي المتداول في السوق العقارية فكان من الأحسن ضبط طرق التقييم بنصوص قانونية وإخضاع الأعوان المختصين بالتقييم إلى تكوين خاص أو إسناد ذلك إلى الجهة القضائية ومن الأحسن أن يكونوا قضاة متخصصين في المادة الإدارية.

8- إن تقسيم المنازعات الإدارية بين جهات قضائية متعددة يفقد البساطة والوضوح اللازمين لتوضيح الاختصاص للفصل في المنازعات.

9- إن القانون لم ينص على مدى إلزامية تقرير لجنة التحقيق في إعلان المنفعة العمومية من عدمه، وهذا يوحي بأن دور اللجنة مهمش، كما أن المحافظ المحقق ليس له صلاحيات في إبداء رأيه في العقارات المراد نزع ملكيتها أو اقتراح أي تقليص في العقارات أو إضافة مساحة جديدة، وتمكين المحافظ المحقق من هذه الصلاحيات يؤدي الي حماية المنزوعة ملكيتهم إذ يمكن أن يقدم تعديلات أو اقتراحات تقليص المساحات المنزوعة ملكيتها إلى الحد اللازم للمشروع.

أخير أتمنى أن أكون قد وفقت في إنجاز هذا البحث المتواضع، كما حاولت إبراز بعض العيوب والنقائص التي تضمنها قانون 11/91 مستندة إلى مرجع فقهية وبعض القوانين بصفة أساسية، وتفادي هذه النقائص قد يؤدي إلى التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

- 1-دستور: 1989/02/23، الجريدة رسمية عدد 09 الموافق ل 1989/03/01.
- 2-دستور: 28 نوفمبر 1996، الطبعة الثانية، الصادر عن وزارة العدل، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 1998.

ثانياً: قوانين

- 1-قانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 1998/05/30، يحدد اختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.
- 2-قانون رقم 90-90 المؤرخ في 1988/01/12، المتضمن التوجيه المؤسسات العمومية، الاقتصادية.
- 3-قانون 91-02 المؤرخ في 1998/01/08، المتعلق بتنفيذ الأحكام القضائية.
- 4-قانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/17، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 5-قانون رقم 01-05 المؤرخ في 2001/05/22، المعدل والمتمم للأمر رقم 154/66 المؤرخ في 66/08 المتضمن قانون لإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية، عدد 29 لسنة 2001.
- 6-قانون رقم 2001/09 مؤرخ في 2001/07/26، المعدل لقانون العقوبات الجزائري.
- 7-الأمر 58/75 الصادر في 1975/09/06، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائرية المتمم والمعدل.
- 8-الأمر 154/66 الصادر في 1996/06/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجزائرية المعدل والمتمم.

ثالثا: المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 1993/07/27، الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 248/05، المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 168/93.
- 4- المنشور الوزاري المشترك رقم 43/07 المؤرخ في 2007/09/02 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

رابعا: قائمة الكتب باللغة العربية

- 1- أنور طلبة، المطول في شرح القانون المدني، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية) المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.
- 2- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.
- 3- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الطبعة الأولى.
- 4- -----، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار الهدى، عين مليلة، الطبعة الأولى.
- 5- بوعمران عادل، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، الجزائر، ب ط، 2014.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة السادسة، 2006.
- 7- -----، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، 2002.
- 8- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006.

- 9-حسن عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، الطبعة السادسة.
- 10-محمد علي حنبولي، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، جامعة عين شمس، ب س ن.
- 11-محمد رفعت عبد الوهاب، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، (قضاء الإلغاء قضاء التعويض وأصول الإجراءات)، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2005.
- 12-مليكة صروخ، القانون الإداري، الدار البيضاء، الطبعة السادسة، ب س ن،
- 13-محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة الأملاك والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، 1983.
- 14-موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2002.
- 15-سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، (قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، مصر، 1972.
- 16------، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار مقارنة، دار الفكر العربي، 1975.
- 17-سائح سنقوقة، شرح قانون إجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، عين مليلة، الطبعة الأولى.
- 18-عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثامنة، الجزائر، 2002.
- 19-عبد الحكم فودة، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الفكر العربي، مصر، طبعة الأولى، 1992.
- 20-عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، د ط، الدار الجامعية، بيروت، ب س ط.

- 21- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد 08، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، ب س ط، سنة 1967.
- 22- فضيل العيش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، منشورات بغدادية، الجزائر، 2008.

خامسا: الرسائل الجامعية

- أطروحة الدكتوراة

- 1- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، رسالة دكتوراة، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 1998.

- رسائل ماجستير

- 1- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.
- 2- ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004.
- 3- براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 4- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الإدارية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة مولود، تيزي وزو، 2014.

- مذكرات تخرج

- 1- بن عباس سليم، مفهوم نزع ومجالاتها، المدرسة الوطنية للإدارة، خنشلة، 1996/1995.
- 2- حازم نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعهد الوطني للقضاة، أدرار، 2001/1996.

3-شيلي معروف، بلمشري عزالدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند الملكية من أجل المنفعة العمومية، المدرسة العليا للقضاة، 2001/1998.

-سادسا: مقالات

1-ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام لإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03.

2-محمد بذريعات، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء وإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 03.

3-مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد الرابع، عدد 02، 1994.

4-مجلة المنتدى القانوني، دورية تصدر عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، 2006.

سابعا: قائمة الكتب باللغة الفرنسية

1-André Hamont, l'expropriation pour cause d'utilité publique, Litek, France, 1975.

2-daniel CHampingny, l'expropriation et la rénovation urbaine, Librairie général de droit et de la jurisprudence, Paris ; 1968.

3-jean marie Auby et Ducoss, Le droit administratif, 2eme Edition Dalloz, 1970.

4-jacqueline morandDeville, cours de droit administratif des biens, Montchrestien, Paris, 1999.

	الفهرس:
الصفحة	الموضوع
	قائمة المختصرات
	مقدمة

المبحث التمهيدي: ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

05	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....
05	الفرع الأول: تعريف الفقهي.....
06	الفرع الثاني: تعريف التشريعي.....
08	المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية.....
08	الفرع الأول: إنها طريقة استثنائية.....
08	الفرع الثاني: أنها طريقة جبرية.....
09	الفرع الثالث: قصد تحقيق المنفعة العمومية.....
09	الفرع الرابع: تتم مقابل تعويض مسبق ومنصف.....
10	المطلب الثالث: المقصود بالمنفعة العمومية.....
11	الفرع الأول: تعريف المنفعة العمومية.....
11	الفرع الثاني: شروط الخاصة للمنفعة العمومية.....

الفصل الأول: حق الطعن في إجراءات نزع الملكية

13	المبحث الأول: التصريح بالمنفعة العمومية.....
13	المطلب الأول: إجراءات المتبعة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
14	الفرع الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق.....
19	الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
23	المطلب الثاني: حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
23	الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في نظر الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
25	الفرع الثاني: شروط قبول الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....
28	المبحث الثاني: قرار قابلية التنازل.....
29	المطلب الأول: الإجراءات المتبعة في قرار قابلية التنازل.....

29	..... الفرع الأول: التحقيق الجزئي
31	..... الفرع الثاني: مرحلة تقييم الأملاك
32	..... المطلب الثاني: الطعن في قرار قابلية التنازل
32	..... الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة في قرار قابلية التنازل
33	..... الفرع الثاني: شروط وأجال قبول الطعن في قرار قابلية التنازل
35	..... المبحث الثالث: قرار نزع الملكية
35	..... المطلب الأول: الإجراءات المتبعة في قرار نزع الملكية
36	..... الفرع الأول: آثار قرار نزع الملكية على نازع الملكية
36	..... الفرع الثاني: آثار نزع الملكية على العقار
37	..... الفرع الثالث: آثار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته
37	..... المطلب الثاني: حق الطعن في قرار نزع الملكية
37	..... الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بنظر في الطعن
38	..... الفرع الثاني: آثار الطعن في قرار نزع الملكية
	الفصل الثاني: الحق في التعويض وطلب بعض إجراءات الخاصة
41	..... المبحث الأول: الحق في التعويض
41	..... المطلب الأول: شروط وعناصر تقدير التعويض
42	..... الفرع الأول: شروط الضرر الواجب التعويض
45	..... الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض
47	..... المطلب الثاني: الاتفاق الودي على تقدير التعويض ودفع التعويض
47	..... الفرع الأول: الاتفاق الودي على تقدير التعويض
49	..... الفرع الثاني: دفع التعويض
51	..... الفرع الثالث: حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي
55	..... المطلب الثاني: منازعات التعويض
55	..... الفرع الأول: إجراءات التقاضي
57	..... الفرع الثاني: سير إجراءات الطعن
61	..... المبحث الثاني: الحق في طلب بعض الإجراءات الخاصة

62	.....المطلب الأول: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل
62	.....الفرع الأول: شروط ممارسة طلب نزع الملكية الباقي غير مستعمل
64	.....الفرع الثاني: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي
65	.....المطلب الثاني: حق استرجاع الأملاك وأولوية الشراء وإيجار
65	.....الفرع الأول: الحق استرجاع الأملاك المنزوعة
66	.....الفرع الثاني: حق في أولوية الشراء وإيجار
68	.....الخاتمة
71	.....قائمة المراجع
76	.....الفهرس

ملخص

يعالج هذا البحث الحقوق الأفراد المنزوعة ملكيتهم من جراء نزع الملكية للمنفعة العمومية، والمتمثلة في حق الطعن في إجراءات نزع الملكية وهي حق طعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وحق الطعن في قرار قابلية التنازل وحق الطعن في قرار نزع الملكية، وكذلك حق في التعويض وحق الاسترجاع الأملاك المنزوعة.

ومن خلال هذه الدراسة تبين أن المشرع الجزائري قد وفر مجموعة من الضمانات والآليات قانونية التي يلجأ إليها الأفراد في حالة المساس بأموالهم الخاصة، التي حددها القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد قواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون السالف الذكر، غير أنها تبقى غير كافية، تتطلب المزيد من التشريعات لحماية حقوق المنزوع ملكيتهم.

وكل نزع للملكية يتم خارج هذه الحالات والشروط التي حددها القانون 11/91 يعد تجاوزاً يترتب عليه التعويض عن طريق القضاء، فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها تشريع المعمول به.