

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الحقوق  
قانون عام  
قانون إداري  
رقم: .....

إعداد الطالب:  
زكرياء بوعلاق  
يوم:

## الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية الخاصة بالمنفعة العمومية

### لجنة المناقشة:

العضو 1	الرتبة	الجامعة	رئيسا
رمزي حوحو	أ/د	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرفا
العضو 3	الرتبة	الجامعة	مناقشا

# شكر و عرفان

أشكر الله سبحانه وتعالى أولاً وأخيراً على توفيقه، كما أتقدم بالشكر  
الخاص للأستاذ المشرف " رمزي حوحو " الذي ساهم في إعداد هذا  
العمل بنصائحه القيمة.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر والإمتنان لأعضاء اللجنة المناقشة.  
كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل  
المتواضع.

# إهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقها

إلى اللذين أرضعاني معاني الحب والحنان

إلى الوالدين العزيزين أدامهم الله لي

وأخوتي وأخواتي

وإلى جميع أساتذتي

إلى أصدقائي

إلى زملائي

إلى كل من يعرفني

تكريماً

حَقِّقْ

### مقدمة:

حق الملكية مقدس في جميع المجتمعات و في جل الدساتير و المواثيق الدولية منها المادة 30 من حقوق الإنسان والشعب في الوطن العربي والمادة 21 من الاتفاقية الأمريكية للحقوق وعلى الرغم من قدوسية هذا الحق فهو ليس حق مطلق لأن الدولة وبحرصها على تحقيق المصلحة العامة للجمهور عن طريق جهازها الإداري فقد زودت بمجموعة من الامتيازات والأولويات بما يسعى بامتيازات السلطة العامة و من أمثل هذه الامتيازات: الضبط الإداري،التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية ونزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، فنزع الملكية يعد تعدي صارخ على الملكية الفردية المضمونة بموجب القانون الدولي.

ومن أجل حماية هذه الحريات من خطورة الامتياز الممنوح للإدارة، فقد قيدت الإدارة في ممارسة امتيازاتها بمجموعة من الشروط القانونية التي فصل فيها المشرع بموجب المراسيم التنفيذية والقوانين.

وقيدها من جهة أخرى برقابة القضاء عليها وهذا تطبيقاً لمبدأ المشروعية الذي معناه خضوع الدولة وجميع أجهزتها الإدارية إلى رقابة القضاء.

ولقد حظيت الرقابة القضائية على أعمال السلطة الإدارية وبما فيها قرارات نزع الملكية بصفة دستورية نظراً لأهميتها البالغة حيث نصت المادة 143 من الدستور على أنه ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية، وبالتالي تكون هذه المادة هي أساس القانون التي نبني عليها الطعن في قرارات نزع الملكية نتيجة للمنازعات التي تثور بشأنها فقد جاء القضاء للرقابة على مثل هذه القرارات لضمان المشروعية لأن الامتيازات وضعت الإدارة في مركز سمو على الأفراد ونظراً لخطورة إجراءات نزع الملكية على حق الملكية الفردية فدور القاضي يكون جد معقد وصعب حيث يتطلب منه مراعاة حقوق الأفراد واحترام صلاحيات الإدارة مما يجعله يلعب دوراً كبيراً في المنازعات المعروضة عليه.

والمشرع كذلك لم يهمل هذه النقطة خاصة وإن تحدثت عن المنازعات فقد وضع كيفية الطعن في قرار نزع الملكية وجميع الإجراءات السابقة له.

## مقدمة

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

**المرحلة الأولى:** مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث أنه في هذه المرحلة كان يتم العمل بالأمر 997\58 المعدل بموجب القانون 62 وتم تجديد العمل بالقوانين بموجب الأمر 157\62 إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية وإضافة إلى القانون الفرنسي نجد أن القانون المدني في مادته 677 ينص على أنه "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكيات العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العمومية مقابل التعويض.

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

**المرحلة الثالثة:** مرحلة ما بعد صدور القانون 11\91 حيث أن السياسة المنتهجة دفعت المشرع لإعادة النظر في قوانين عدة منها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تماشيا معها، و منه إلغاء الأمر 48\76 بموجب القانون 11\91 المعدل و المتمم بموجب قانوني المالية لسنتي 2005، 2008 و تطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 248\05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و المرسوم التنفيذي رقم 202\08 المؤرخ في 07 جويلية 2008.

وبالتالي يكون الإشكال المطروح للبحث في هذه الدراسة هو:

**الإشكالية الرئيسية:**

ما هو نطاق وحدود سلطات القاضي في بسط رقابته على أعمال الإدارة في إطار ممارستها لإجراءات نزع الملكية؟

## مقدمة

### الأسئلة الفرعية:

وهل هناك نصوص قانونية سارية المفعول منظمة لإجراءات نزع الملكية ترتقي لأن تكفل وتحمي حقوق المتضررين؟

هل هناك موازنة بين المصلحة الخاصة والمنفعة العامة تشريعا وقضاء؟

### أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من المواضيع الهامة في القانون الإداري لأنه يصطدم بقاعدة هامة وهي حق الملكية حيث أن الدستور الجزائري رغم التعديلات التي طرأت عليه يؤكد في كل مرة على أن الملكية الخاصة مضمونة.

تكمن أهمية الموضوع في أن للقضاء وظيفة السهر على حماية أحكام القانون بمعناه الواسع، وكذلك اتساع أعمال الإدارة وتمكينها من امتيازات استثنائية الأمر الذي قد يوقع الإدارة في أخطاء قد تلحق الضرر بالأفراد وكل هذه الأمور تسلط الأضواء على القضاء الإداري باعتباره حامي الحريات العامة الذي يسهر على التأكد من سيادة حكم القانون كما أن الإدارة لا يمكنها أن تنزع بصفة الاعتداء غير المشرع فالتعويض هنا مستحق على الرغم من أنه إجراء استثنائي يحيزه القانون.

نزع الملكية يعد موضوعا واسعا يحمل في طياته إشكالات يستهل أن يكون كل تساؤل على حدى موضوع مذكرة مثال: النظام القانوني لنزع الملكية أو الجانب الإجرائي والجانب الرقابي المهم جدا الذي يطبق من خلاله العديد من المبادئ من مبدأ المشروعية و مبدأ سيادة القانون حيث تكون الإدارة بمناسبة ممارستها لإجراء النزع تحت رقابة القضاء في أي مرحلة كان عليها هذا الإجراء من مرحلة الإعلان إلى مرحلة الاستيلاء.

### أهداف الدراسة: الشخصية:

إن الشيء الذي دفعني لاختيار هذا الموضوع هو ميلي لهذا النظام أولا ميلي للمنازعات الإدارية بحكم تخصصي وثانيا ميلي للقانون العقاري الذي نأمل أن يكون تخصصا في كليتنا في السنوات القادمة.

## مقدمة

وكذلك لقلة الدراسات المختصة في هذا الموضوع خاصة مع تزايد النزاعات المرتبطة بقرارات نزع الملكية نظرا لتعسف الإدارة ومركزها القوي المزود بامتيازات القانون العام.

### الأهداف الموضوعية:

الدافع الموضوعي هو رغبتني في الإلمام بجميع المنازعات المتعلقة بعمليات نزع الملكية حيث سنقوم بتسليط الضوء على الرقابة القضائية التي تتم على هذا النوع من القرارات الإدارية نظرا لما تحمله من خطورة.

### مبررات اختيار الموضوع:

1. إبراز الدور الذي يلعبه القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من خلال إبراز سلطات القاضي والمجالات التي يمكنه التدخل فيها من أجل مراقبة مدى صحة الإجراءات القانونية ومدى قدرته على تسوية النزاعات التي تثور بشأن قرارات نزع الملكية.
2. إبراز دور القاضي في مجال التعويض وفي دعوى التعويض عند رفعها.
3. وكذلك إلى أي مدى يكون القضاء الإداري ضامنا لحقوق المالكين وحاميا لها.

### المنهج المتبع:

المنهج الوصفي في توضيح نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.  
والمنهج التحليلي في تحليلنا النصوص القانونية والتنظيمية وكذا القضائية.  
المنهج المقارن حيث استعنا في ذات الوقت بهذا المنهج قيد الدراسة في كل من فرنسا وبعض الدول العربية، مصر، الأردن، لبنان، المغرب... الخ

### الدراسات السابقة:

فيما يخص الدراسات السابقة ففي الجزائر نجد أن الدراسات في هذا المجال قليلة إن وجدت فهي تكتفي بالخطوط العامة لنزع الملكية في الجزائر مثال ذلك مذكرة الطالب: بلعطرة محمد أمين النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية.



## مقدمة

وممن الملاحظ كذلك أنه من تطرق إلى الموضوع قد تطرق إلى جزئية فقط مثال ذلك: التصريح بالمنفعة العمومية -دراسة مقارنة، براهيمى سهام، أو مقالة الأستاذ غيتاوي عبد القادر جامعة أدرار: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دراسة في التشريع الجزائري.

كما نجد أن المقال المنشور في مجلة الاجتهاد القضائي بسكرة في عددها الثالث للأستاذة الباحثين صوفيا شراد ورياض دنش متعلق بمنازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة -منازعات التعويض.

وكذا مؤلف الباحثة أحلام حراش: منازعات قرارات نزع الملكية.

### الصعوبات:

يجب علينا أن نشير إلى الصعوبات التي واجهتنا في رحلتنا والبحث في هذا الموضوع:

1. عدم القدرة على التحصل على بعض المراجع المهمة والتي تمس موضوعنا بشكل كبير.
2. تشتت المادة العلمية في الموضوع.
3. بالإضافة إلى عدم قدرتنا على الالمام بكل جوانب هذا الموضوع نظرا لاتساعه وخطورته، وتجدر الإشارة إلى أن هناك مؤلفات ودراسات لم يتسن لي الحصول عليها لكنني اجتهدت فان أخطأت فمن نفسي وإن أصبت فمن الله.

### خطة البحث:

ولتحقيق أهداف البحث في هذا الموضوع إرتأينا إلى تقسيم هذا البحث إلى مبحث تمهيدي بعنوان الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وقد قسمناه إلى مطلبين :

المطلب الأول وطرحنا فيه مفهوم نزع الملكية الخاصة اما المطلب الثاني فكان بعنوان أطراف نزع الملكية للمنفعة العمومية، والفصل الأول بعنوان إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وتناولنا فيه مبحثين الأول تحت عنوان الإجراءات العادية لنزع الملكية الخاصة والثاني بعنوان الإجراءات الغير عادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.

## مقدمة

---

أما الفصل الثاني منازعات إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية قسم الى ثلاث مباحث الأول الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية والثاني المنازعات المتعلقة بقرار قابلية التنازل والتعويض، وكان المبحث الثالث بإسم الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية الخاصة.

**المبحث التمهيدي:**

**الإطار المفاهيمي**

**لنزع الملكية الخاصة**

**للمنفعة العمومية**

### المبحث التمهيدي: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

من أجل الإحاطة بهذا الموضوع ارتأينا إلى تقسيمه إلى ثلاث مطالب حيث سننطلق في المطلب الأول إلى مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية من تعريف وخصائص وكذا تمييز عن مختلف الأنظمة القانونية أما المطلب الثاني: تطرقنا إلى أركان أو أطراف عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

#### المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.

قد تلجأ الدولة في إطار تحقيق أهدافها وتشاريعها ذات المنفعة العمومية إلى اكتساب العقارات أو الحقوق العينية التي تخدم هذه الغاية إلى وسيلة استثنائية لاكتساب عبر نزعها وتسمى: "إجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية" وهذا يكون في حالة تعثر سبل اكتسابها بالتراضي.

#### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

##### أولاً: التعريف الفقهي

لقد عرفها الدكتور محمد فاروق عبد الحميد لقوله: " نزع الملكية تعتبر وسيلة لدفع أموال خاصة في نطاق الملكية العامة" فهي وسيلة لإدخال أو إدراج أملاك الخواص ضمن الأموال العامة، وهي وسيلة تتيح كسب المال العام.

أما الأستاذ حمدي باشاعر فقد عرفها بأن "نزع الملكية للمنفعة العمومية يعد وسيلة استثنائية لإكساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العينية العقارية"

ونستخلص من التعاريف السابقة أن نزع الملكية تعد وسيلة استثنائية لإكساب الحقوق العقارية، وجوهرها ومبتغاها تحقيق الصالح العام.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلوونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص5-6.

ونظرا ما ينطوي عليه هذا الامتياز الممنوح للدولة المتمثل في نزع الملكية للخواص فهولا يمكن أن يتعدى كونه استثناءا يجد أساسه في تحقيق المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

### ثانيا: التعريف القانوني

لقد عرف المشرع الجزائري نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية من خلال نص المادة 02 من القانون رقم 11\91 المؤرخ في 27-04-1991 بنصها "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية. ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية<sup>2</sup>".

وبالرجوع إلى القانون رقم 76-48 نجده قد عرف في مادته الأولى نزع الملكية "يعد نزع الملكية طريقة استثنائية لامتلاك العقارات أو الحقوق العقارية تمكن الأشخاص المعنوية ومختلف الهيئات من انجاز عملية معينة في إطار مهامها لأجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>".

وحسب التعاريف السابقة يتبين أن نزع الملكية يعتبر كإجراء أو طريقة تتسم بالطابع الاستثنائي لاكتساب لعقارات والحقوق العقارية لأن الطرق الودية تتمثل في وسائل القانون الخاص: الشراء البيع الهبة التبادل وغيرها حيث تتجرد هنا الدولة من صفتها، وتقوم بالتعامل مثل الأفراد في القانون الخاص، وبالتالي فنزع الملكية إلا من طرف أشخاص القانون العام واشترط المصلحة العامة طبعا واللجوء إلى هذا الإجراء أو الطريق الاستثنائي وإتباع أساليبه لا يتم إلا بعد استنفاد جميع الطرق الودية في اتجاه المالكين.

ونص المادة 22 من الدستور الجزائري 2016 تؤكد على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، وبترتب عليه تعويض عادل ومنصف...3 وهذا يؤكد الطابع الاستثنائي لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية<sup>4</sup>".

<sup>1</sup> مليكة الصروح، القانون الإداري دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، ط7 -2010-الدار البيضاء، ص493.

<sup>2</sup> أنظر المادة 2 من الأمر 91-11 المتعلق بقواعد نزع الملكية

<sup>3</sup> أنظر المادة 1 من القانون رقم 76-48 المتعلق بنزع الملكية

<sup>4</sup> أنظر المادة 22 من الدستور الجزائري 2016

## ثالثاً: خصائص نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

تمتاز نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية بعدة خصائص طبعاً كإجراء لاكتساب الحقوق على غرار الطرق والإجراءات الأخرى وهذا الاعتبار يعد الاستثنائي وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

## أ- إجراء استثنائي وجبري

الأصل أن الدولة تستمد حاجياتها والأملاك التابعة لها حسب القاعدة العامة والتي هي العقد والذي هو اتفاق بالتراضي ويجب عليها أن تثبت أنها لجئت إلى الطريق الطبيعي أو الأصلي الذي هو التراضي قبل اللجوء إلى الاستثناء عن الأصل الذي هو نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية والذي يعتبر خطراً نظراً لما يتمتع به حق الملكية من ضمانات وحماية قانونية ودستورية، فهي تقوم بهذا الإجراء جبراً فهي تعتمد على امتيازات السلطة العامة للمساس بملكية الشخص العادي ولكنها ملزمة بإتباع عدة إجراءات ضمانات للمالكين.<sup>1</sup>

## ب- تنصب على العقارات والحقوق العقارية

أن نزع الملكية لا يطبق إلا على العقارات فإجراءاته تقتصر إلا على العقارات فتخرج من نطاقها المنقولات، والأصل هنا والأساس أن أملاك الأفراد الخاصة العقارية هي المقصودة ولكن الأموال العامة للدولة فلا تكون محلاً لها، ولكن أموال الدومين الخاص فيجوز أن تكون محلاً لإجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.<sup>2</sup>

## ج- عملية إدارية تهدف إلى تحقيق المنفعة العمومية

أوجب القانون أن يكون الهدف من نزع الملكية تحقيق المنفعة أو المصلحة العامة لأنه من أجلها أجاز المشرع المساس بملكية الفرد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مرداسي نور الدين، مرجع نفسه، ص 13-14.

<sup>2</sup> سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة دار الفكر العربي، شركة المساهمة المطرية للطباعة والنشر والتوزيع، سنة النشر 2016، ص 669.

<sup>3</sup> مليكة الصروخ، القانون الإداري، دراسة مقارنة، مرجع نفسه، ص 494.

وحسب نص المادة 2 من القانون رقم 91-11 نجد أن المشرع اشترط المصلحة والمنفعة العمومية ويظهر ذلك جليا في الفقرة الثانية بقوله: "... لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتعلق بإنشاء تجهيزات جماعة ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.<sup>1</sup>

والمشرع الجزائري أحسن الفعل باشتراط هذا الشرط وإلا إذا كان ذلك وسيلة أو تسهيفا لانحراف في السلطة وإساءة في استعمالها من طرف الأشخاص المعنوية العامة، يجب على الدولة ألا تخرج عن هذا الهدف وإلا اعتبر إجراء نزع الملكية باطلا بطلان مطلق ومحل إلغاء لدى القضاء.<sup>2</sup> نظرا لما لهذه الخاصية من أهمية كبيرة وواسعة ملتصقة بهذا الإجراء (نزع الملكية) فقد أصبحت عبارة عن تصريح يسمى التصريح بالمنفعة العمومية وهو كذلك بمثابة إجراء من إجراءات نزع الملكية والذي يحوزها سوف نقوم بالتطرق إليه والتفصيل عنه لاحقا.

#### د- أن يكون نزع الملكية مقابل التعويض

يقصد بالتعويض بأنه المقابل المالي أو النقدي الذي يدفعه المستفيد من العقار إلى صاحب العقار إذ أن التعويض العادل والمنصف شرط طبيعي ومنطقي وضروري لإيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة لصاحب العقار والمصلحة العامة التي يجب أن تقدم على جميع المصالح.<sup>3</sup>

وقد نص المشرع الجزائري في دستور 2016 على أن يكون التعويض عادل ومنصف وهي كالأتي: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض عادل ومنصف...".

وكذا تناوله المشرع في القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في المادة الأولى: "...وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف"، وكذا نص المادة 21 من نفس

<sup>1</sup> القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية.

<sup>2</sup> مرداسي نور الدين، مرجع نفسه، ص 18.

<sup>3</sup> دفاتر السياسة والقانون، العدد 12، جانفي 2015، نزع الملكية الخ للمنفعة الع في التشريع، الأردن، ص 83.

القانون... "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"<sup>1</sup>.

والجهة المختصة التي تختص بتحديد قيمة التعويضات التي ستدفع للمتضرر هي إدارة أملاك الدولة وهذا ما يتم استخلاصه من المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-136.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: تمييز مصطلح نزع الملكية الخاصة عما يشابهه من النظم

انه وباعتبار الدولة صاحبة السلطة والسيادة فهي لها عدة طرق لاكتساب الأملاك العقارية: كالاستيلاء والمصادرة والتأميم والشفعة وحق الارتفاق فقد يقع تشابه بين هذه المصطلحات القانونية وبالتالي أوجب تمييزها عن مصطلح نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

#### أولا: التمييز بين نزع الملكية الخاصة والتأميم

التأميم (Nationalisations) هو إجراء قانوني وهو عبارة عن تحويل ملك معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية واستعماله لتحقيق المصلحة العامة، وهذا المصطلح منصوص عليه في المادة 678 من القانون المدني الجزائري "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني" وهنا يتضح أن التأميم يرد دوما بقانون وهنا نجد كذلك أنه أخطر من نزع الملكية ومختلف عن نزع الملكية، نزع الملكية يخضع لرقابة القضاء الإداري لكن التأميم لا يخضع للرقابة فهو يعتبر من أعمال السيادة.

نزع الملكية يرد على عقار أو ملك معين أما التأميم يرد على فكرة عامة لاستخدام الموارد الوطنية للصالح العام.

نزع الملكية يرد على ملكية عقارية أما التأميم فيرد على مال أو نشاط عقاري أو منقول.

<sup>1</sup> مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد الخامس، العدد 01، جانفي 2019، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية والإجراءات المشابهة لها، تاريخ النشر 05-01-2019، ص 237.

<sup>2</sup> مذكرة مقدمة.



نزع الملكية يهدف إلى تحقيق الصالح العام مع مراعاة حقوق الأفراد في الملكية بخلاف التأميم الذي يهدف إلى الصالح العام لكن لأجل تقييد حرية الملكية لدى الأفراد، ولكن يشتركان في أنهما يخولان الحق في المطالبة بالتعويض الملائم<sup>1</sup>.

### ثانياً: التمييز بين نزع الملكية والاستيلاء

الاستيلاء منصوص عليه في القانون المدني الجزائري في نص المادة 679 ف 2 "... إلا أنه وفي بعض الحالات الاستثنائية و الإستعجالية الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء...3 وكذا نص المادة 680 "...... يكون الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابياً، فهو إجراء إداري مؤقت يقوم به الوالي لضمان استمرارية المرافق العامة ويكون لقاء تعويض، ويكون كتابياً وتحدد فيه العقارات أو المنقولات محل الاستيلاء وكذا تحديد المدة اللازمة للاستيلاء، ومن شروطه كذلك لا يمس المحلات ذات الطابع السكنية يجب إعداد جرد عن محتوى الأملاك قبل وبعد الاستيلاء، لتحديد المسؤولية في حالة الضياع أو الإتلاف.

وهنا يظهر جلياً بساطة إجراء الاستيلاء عن نزع الملكية لما يحمله هذا الأخير من تعقيدات في الإجراءات، والفرق كذلك أن الاستيلاء يرد على العقارات والمنقولات على عكس نزع الملكية فهولاً يقع إلا على العقارات.

### المصادرة ونزع الملكية

المصادرة هي عبارة عن طريقة لكسب الأملاك وهي جزاء يوقعه القضاء على الأشخاص المقترفين لجريمة معينة كالتهريب الجمركي وتكون المصادرة بنص القانون ولا يقابلها تعويض على نزع الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص 14-15.

<sup>2</sup> الدكتورة مليكة الصروخ، مرجع نفسه، ص 496.

## ثالثاً: التمييز بين نزع الملكية وحق الارتفاق

الارتفاق هو من الحقوق المفروضة على الملوك كحق البناء أو حق السعي، وهي قيود واردة على الملكية العقارية بموجب نص تشريعي والأصل أن حق الارتفاق يرد على عقارين متجاورين أحدهما خادم والآخر مخدوم، والارتفاق الإداري هو قيد إداري على حق الملكية والفرق بين الارتفاق الإداري ونزع الملكية هو أن نزع الملكية يتطلب تعويض مسبق ونزع العقار أما الثاني فبالتعويض في بعض الحالات وبالنسبة للملكية فالارتفاق ظرفي أو وقتي وتبقى الملكية لدى صاحبها<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: أطراف نزع الملكية ومحلها

إن أطراف نزع الملكية تختلف وتتباين بين الطرف النازع والطرف المستفيد والطرف المتضرر منها وفي هذا المطلب سوف نفضل في كل من الأطراف السالفة الذكر وكذا نحاول تبيان محل نزع الملكية.

## الفرع الأول: الطرف النازع للملكية

إن الطرف النازع للملكية هو الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، والشخص الوحيد الذي ينعقد له الاختصاص هو الدولة فهو حق معترف به دولياً وفي جميع الدساتير وباعتبارها صاحبة السلطة العامة وذلك لأجل تحقيق المنفعة أو المصلحة العمومية، تنزع الدولة من خلاله ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص في أغلب الأحيان الأمر الذي يؤدي بنا إلى التساؤل حول الأشخاص والهيئات التي لها الحق في نزع الملكية<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 76-48،<sup>3</sup> قد حدد في نص المادتين 2.8 الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية الخاصة والمتمثلة في الوزير أو الوالي حسب الموقع الجغرافي

<sup>1</sup>مرداسي نور الدين، مرجع سابق، ص18،17.

<sup>2</sup> مسعودي ليلي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، عقود ومسؤولية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كلية الحقوق، جامعة

العقيد اكلي أولحاج، البويرة، 2012-2013، ص30.

<sup>3</sup>أنظر المادتين 2،8 من الأمر رقم 76-48.

للأملاك المزمع نزعها، والمرسوم التنفيذي رقم (186\93)<sup>1</sup> فقد نص في مادته العاشرة في الفقرة 10 : يصرح بالمنفعة العمومية حي بالاتي :

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا حازت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية لمراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات.
- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة.

وحسب ما تبين أن سلطة إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤول إلى الوالي إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة، ويؤول الاختصاص إلى الوزير إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولايتين أو أكثر، وفي نص الأمر 48'76 في مادته 2 نص على أن هيمكن الحصول على العقارات والحقوق العينية لتأمين احتياطات المصالح العمومية للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية ونستنتج أن المشرع هنا قد حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب نزع الملكية، إلا أنه وبالرجوع إلى القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-185 نجده لم ينص صراحة على الأشخاص الإدارية التي لها الحق في طلب نزع الملكية حيث نص في المادة 2 ف 2 "...وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"، ونجد هنا أن المشرع لم يحدد الهيئات التي لها الحق في طلب نزع الملكية إلا أنه حدد محل نزع الملكية والتي تشمل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والمتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، وهو ما يعني بأن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام.

<sup>1</sup> انظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.

وبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن موضوع التهيئة والتعمير من اختصاص الدولة والولاية والبلدية هم الأشخاص الذين خول لهم القانون الحق في طلب نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية باعتبارهم أصحاب السلطة العامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المستفيدون من نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية

حيث نصت المادة الأولى من القانون 76-48 على أنه يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة، كما أن نص المادة 2 منه قد نص على أن المؤسسات الاقتصادية يمكنها الاستفادة من نزع الملكية<sup>2</sup>.

والأصل أن تكون الجهة نازعة الملكية هي المستفيدة بطبيعة الحال بهدف انجاز مشاريع ذات أهمية وطنية ولبناء الإدارات والوزارات والمطارات، إلا أنه يمكن أن يكون نزع الملكية بهدف تحقيق مشاريع أو تجهيزات جماعية محلية فتقرر الدولة نزع الملكية لفائدة الجماعات المحلية كالبلدية والولاية وكذلك الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الخاص مثل مصالح البريد والمستشفيات أو شخص طبيعي مثل الجبهات والنقابات، كما أن دور الخواص قد تطور ووصل إلى<sup>3</sup> تعهد المرافق بالتسيير من خلال عقود الامتياز ولم يعد هناك مانع من إعطاء حق نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة وإنما لفائدة المشاريع والمرافق التي يديرونها، ويتسنى من المستفيدين الأفراد، فنزع الملكية للمنفعة العامة لفائدة فرد خاص معين يعتبر انحراف في الإجراء.

<sup>1</sup> نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقود دولية، من اعداد الطالبة مسعودي ليلي، مرجع نفسه، ص31،30.

<sup>2</sup> الأمر رقم 76-48 المتضمن والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>3</sup> بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، 2015-2016، ص24،23.

## الفرع الثالث: المتضرر من نزع الملكية

المتضرر من نزع الملكية هو الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية على حقوقه وغالبا ما يكون المتضرر شخص طبيعي بمعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار لجزائري أو لأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة، إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركية مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة، ويجدر بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فإن كان مقبولا "لا إمكانية لنزع الملكية الخاصة للشخص الاعتباري العام، فالملكية العامة تتمتع قانونا بالحصانة المطلقة بحيث تمنع كل أنواع التصرف فيها، لكن تلجأ الدولة بصفقتها صاحبة السلطة ونازعة الملكية لتجاوز هذه العقبة القانونية الى عقد إتفاق بين الوزارة المعنية للوزارة الوصية على الملك لنقل ملكيته إلى الوزارة العمومية، ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العمومية

وأضاف المشرع إلى صنف المتضررين المستأجرين للمحولات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين والتجار الصناعيين والحرفيين.<sup>1</sup>

## الفرع الرابع: مجل نزع الملكية أو الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية

نزع الملكية ينصب هذا الإجراء الاستثنائي على الأملاك والحقوق العينية الأخرى ذات القيمة المالية.

## أولا: الحقوق العينية الأصلية

حسب نص المادة 2 من قانون نزع الملكية رقم 11\91 فإن نزع الملكية يرد على الأملاك العقارية والحقوق العينية، أي نفهم أن الحق هنا له شق يسمى الحق العيني الأصلية وهي الحقوق الأصلية التي حددها القانون المدني بالمادة 884 بقولها "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار والحقوق العينية الأصلية حددها المشرع الجزائري وهي:

<sup>1</sup> بالعطرة مجمد أمين، مرجع سابق، ص 24، 25.

حق الملكية والذي ينقسم إلى الحق في التصرف ويسمى حق الرقبة والحق في الاستعمال وهو استعمال العين استعمالاً عقلاً للغرض المخصص له دون الخروج عن القانون وحق الانتفاع وحق السكن وحق الارتفاق إذا كان موضوع نزع الملكية يتطلب نزع الملكية العقارية وهذه هي الميزة الوحيدة لدى حق الارتفاق.

### ثانياً: الحقوق العينية التبعية

الحق العيني التبعية هو الذي يستند في وجوده إلى حق الشخص لضمان الوفاء به، وهذه الحقوق العينية التبعية يمكن أن تكون محل أو موضوع معاملة وقابلة للانتقال وهي إذا قابلة لأن تكون موضوعاً لنزع الملكية، وتتشكل الحقوق العينية في:

**حق الرهن:** وهي الرسمي الحيازي وهي الرهن التي ترد على العقارات إذ يكون موضوع نزع الملكية ويتحول الحق في الدائن المرتهن إلى الدولة.

**حق التخصيص:** وهو تخصص عقار لفائدة جهة أخرى ويمكن أن يكون موضوعاً لنزع الملكية.

**حق الامتياز:** هو منح ملك للشخص للانتفاع به والاستغلال مع بقاء حق الرقبة للمالك ويمكن أن يكون محل لنزع الملكية مثل مستثمرة فلاحية أدمجت في حدود المخطط العمراني أو ستجز فوقها منشأة أو مشروع فهذا الحق ينزع من المستفيد<sup>1</sup>.

العقارات التي يمكن نزعها هي:

### أ- الأملاك التابعة للخواص

كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنويين وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكيها إذ يجوز نزع ملكية الأملاك العادية والأملاك التابعة للعصر والقصر والمحجور عليهم وعديمي الأهلية والأملاك الوقفية وأملاك الأجانب، ويرجع ذلك إلى طبيعة هذا الإجراء الأجنبية لصفاتها الدبلوماسية.

<sup>1</sup> مرداسي نور الدين، مرجع سابق ص ص 23، 24.

## ب- الأملاك الخاصة للدولة والأشخاص المعنوية العامة

وهي الأملاك المسماة اصطلاحاً الدومين الخاص غير أنه لا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها في نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> مرداسي نور الدين، مرجع سابق ص 24

الفصل الأول:

إجراءات نزع الملكية

الخاصة.



## الفصل الأول: إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

بعد تطرقنا في المبحث التمهيدي إلى الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وأطرافها والأملك التي يقع عليها عملية نزع الملكية سوف نتطرق في هذا الفصل إلى الإجراءات المتبعة في هذه العملية نظرا لما يحمله حق الملكية من قدسية وجب على الدولة حمايته بضمانات وإجراءات التي لا بد من إتباعها، تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، فيجب عليها أن تلتزم بالحدود و القواعد القانونية في مختلف مراحلها وفي حالة مخالفة الإدارة لهاته القواعد تخضع لرقابة القضاء و ذلك من أجل حماية حق الملكية، وعلى المستفيد من نزع الملكية أن يستنفذ جميع الوسائل الودية للحصول على الأملك أو الحقوق العينية العقارية، ففي حالة قبول الأملك وأصحاب الحقوق العينية لعقارية لعملية الاقتناء بالتراضي يحدد محضر قبول بذلك و يتم التنازل مباشرة، و يعرض المتضررون بناء على محضر صلح ودي.<sup>1</sup>

أما في حالة رفض الملاك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية لعملية التفاوض الودي يحدد محضر تبين فيه النتائج السلبية والصعوبات التي واجهت السلطة المستفيدة ويكون حينها للوالي السلطة التقديرية في مباشرة إجراءات نزع الملكية.

وبناء على محضر عدم الصلح وباستيفاء الشروط والبيانات اللازمة في الملف يقوم الوالي بفتح إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية بداية بإثبات المنفعة العامة، ووصولاً إلى نزع الملكية ونقلها لخدمة الإدارة وتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم وعليه قد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين.

نتناول في المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية الخاصة في الحالات العادية.

والمبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية الخاصة في الحالات المستعجلة.

مسعودي ليلي، المرجع السابق، ص 37، 38.

### المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية الخاصة في الحالات العادية

إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة، حيث أن هذه الإجراءات تعتبر من المسائل المتعلقة بالنظام العام ومخالفتها يؤدي إلى إبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها.<sup>1</sup>

وأول إجراء هو تكوين ملف المطلوب لنزع الملكية حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي "...  
يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملقا قبل ذلك يشمل ما يأتي:

- تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي نتجت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.

- تصريحا يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يكون هدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك.

- مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.

- تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل.

يرسل الملف المذكور إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.<sup>2</sup>

وبعدها يقوم الوالي بإصدار قرار تعيين لجنة التحقيق لإثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية.

<sup>1</sup> مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، دا طفياني مختارية، جامعة تيارت، ص276.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 186/93، المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 لنزع الملكية.

المطلب الأول: التحقيق المسبق والتصريح بالمنفعة العمومية

الفرع الأول: التحقيق المسبق

يسمى هذا التحقيق بالتحقيق الإداري المسبق وهو مزدوج فمن جهة فتح التحقيق ومن جهة أخرى تعيين لجنة تحقيق تتكون من 3 أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة وهذه القائمة يقرها وزير الداخلية.<sup>1</sup>

قرار فتح التحقيق المسبق يعتبر من قبل الأعمال التحضيرية و غير قابل للطعن أمام القضاء لكن يكف الاعتماد عليه لطلب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإثارة الخروقات التي تتخلله و تجدر بالإشارة إلى أن المادة 6 من القانون 11\91 المتعلق بنزع الملكية بنصها "يكون قرار فتح التحقيق المسبق و تعيين اللجنة موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية و في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض، و يجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة، تاريخ فتح التحقيق و تاريخ انتهائه... و كذا المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 186\93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11\91 حيث نصت على وجوب أن يذكر في قرار التحقيق المسبق : -الهدف من التحقيق - تاريخ بدء التحقيق و انتهائه - تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء و ألقابهم و صفاتهم) - كيفيات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور و أماكنه و دفتر التسجيل الشكاوى و طرق استشارة ملف التحقيق) - الهدف البين من عمله- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المدمج انجازها و موقعها.

كما يجب أن يكون القرار قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق مشهرا بمركز البلدية المعنية و منشورا في جريدتين يوميتين وطنيتين، كما تنشر كذلك في مجموع القرارات الدارية للولاية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> مجلة تشريعات التعمير والبناء، المرجع نفسه، ص276.

<sup>2</sup> براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، سنة الطبع 2012، الجزائر، ص86، 87.

**أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق**

طبقاً لنص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 186\93 فإن فتح التحقيق المسبق يكون دائماً بموجب قرار يصدر من الوالي أو بمرسوم تنفيذي في حالة الحيازة الفورية يبادر به الوزير المعني<sup>1</sup>

**ثانياً: مكان إجراء التحقيق**

بالرجوع إلى المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 186\93 السالف الذكر نجد أنها نصت على: "يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه."<sup>2</sup>

ويقصد بمكان إجراء التحقيق المكان الذي يمكن فيه لجمهور أن يطلع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصاً لهذا الغرض، حيث يوضع ملف التحقيق تحت مسؤولية مباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها الملف (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة، الوالي...)، وطبقاً للمادة السالفة الذكر أن للوالي السلطة التقديرية في اختيار مكان فتح التحقيق لكن الأنسب هو لم تقيه و إلزامه بفتح تحقيق في المكان الأكثر تناسبا مثل لو كان المشروع المزمع انجازه يعني أكثر من بلدية فانه من الأنسب أن يتم وضع ملف تحقيق في مقر كل بلدية من البلديات المعنية، أولاً لأجل إعلام الجمهور و ثانياً لأجل تسهيل الحصول على المعلومات للمعنيين.<sup>3</sup>

**ثالثاً: زمان التحقيق**

أولاً مدة إجراء التحقيق، مدة التحقيق محددة في قرار فتح التحقيق حيث تنص المادة 6 من المرسوم 186\03 "يحدد تاريخ بدء التحقيق وانتهائه" ولذلك فإن الأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني وهذا كذلك ما تؤكد المادة 8 من نفس المرسوم ولكن يستوجب تحديدها بمدة معينة أم يستوجب لعمله بطابع الجدية وأما لساعات وأيام إجراء التحقيق فهي تخضع لأوقات عمل هذه

<sup>1</sup> مسعودي ليلي، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي، رقم 93-186.

<sup>3</sup> مسعودي ليلي، المرجع السابق، ص 44، 45.

الإدارة، كما ينضمها القانون خلال أيام الأسبوع عمل إضافية تحمي العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.<sup>1</sup>

#### رابعاً: كيفية إجراء التحقيق

إن كيفية إجراء التحقيق نجدها في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي، حيث نصت على كيفية عمل اللجنة التي يجب أن تذكر في قرار فتح التحقيق المسبق والتي تشمل أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق.

مسك دفاتر تسجيل الملاحظات أو دفتر التحقيق نصت المادة 7 من نفس المرسوم على أنه يجب أن يشمل ملف التحقيق دفترا يكون موقعا ومرقما من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات والملاحظات التي يقدمها الجمهور التي تخص المشروع المراد انجازه عن طريق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أما بالنسبة لكيفية عمل اللجنة المتعلقة بتدوين ملاحظات الجمهور ومدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة فانه لم يتطرق لهذه النقطة لا في القانون 11-91 ولا المرسوم التنفيذي 93-186 ولا حتى المناشير الوزارية المشتركة، 007-1994 ولا 57-1993.

ويجب على اللجنة تدوين ملاحظات الجمهور سواء كتابيا أو مراسلات أو حتى شفويا. كما يمكن للجنة ضمانا لمصادقية التحقيق إن تقوم بزيارة الأماكن بعد إعلام الملاك والشاغلين الأصليين.

استدعاء أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع، مع استدعائهم لصاحب المشروع والإدارة المعنية، وتنظيم اجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.

طلب تقديم أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها فائدة أكيدة لإعلام الجمهور، وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج الرفض في الملف.

<sup>1</sup> براهيم ساهم، المرجع السابق، ص 92، 93.

وتجدر الإشارة كذلك إلى أن المادة 9 من القانون 91-11 من المرسوم 93-186 على أنه يجب على اللجنة إرسال تقريراً إلى الوالي تدون فيه النتائج التحقيق واستنتاجاتها للعملية المزمع القيام بها في ظرف 15 يوماً بعد تاريخ انتهاء التحقيق، مع ضرورة إفصاح اللجنة لرأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية ويتعين على اللجنة إرسال نسخة من خلاصة التحقيق إلى المعنيين في حالة طلبهم ذلك.<sup>1</sup>

وفي الأخير ما يكن ملحوظة أن التحقيق المسبق يتيح فرصة حقيقية للأفراد لتقديم آرائهم وملاحظاتهم حول تنفيذ المشروع المقترح والذي يجري أمام الإدارة وينبها حول ما إذا لم تكن هناك جدوى أو عدم ملائمة عقارات معينة أو عدم ضرورتها لتنفيذه وهذا حسب ما تثبته الآراء والملاحظات للجمهور ونتائج التحقيق المسبق والتي كذلك بدورها يمكنها أن توفر جهد الإدارة وأموالها وإرشادها إلى الأفضل فالتحقيق المسبق فعلا يعد كضمانة قوية فهو يتميز بالعلنية ويترتب على نتيجته المضي في المشروع أو إلغائه.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية نقطة وإجراء أساسي من إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية فهو يأتي مباشرة بعد إجراء التحقيق المسبق فبعد إعداد ملف التحقيق المسبق من قبل اللجنة يرسل الملف إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلق هاته الجهة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية أو هو تعبير الإدارة عن رأيها في وجود المنفعة العمومية للعملية أو المشروع المراد انجازه من وراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.<sup>3</sup>

والجهة المختصة بإصدار قرار الإعلان (التصريح) بالمنفعة العمومية هو الوالي في حالة ما إذا كانت الملكية العقارية المراد نزعها ملكيتها تقع في تراب ولايتين فأكثر فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير الجماعات المحلية ووزير المالية وهذا حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.

<sup>1</sup> مسعودي ليلي، المرجع السابق، ص 46، 47.

<sup>2</sup> إبراهيمي سهام، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> طفياني مختارية، مجلة تشريعات التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 277.

وحسب القانون المصري فقد أوضح الدكتور ماجد راغب الحلو أنه تبدأ إجراءات نزع الملكية بتقرير صفة المنفعة العامة للمشروع بقرار من رئيس الجمهورية، ترفق به مذكرة بيان المشروع المطلوب اعتباره من المنفعة العامة ورسم التخطيط الإجمالي للمشروع وينشر القرار الجمهوري وملحقاته في الجريدة الرسمية و يلصق بالمحل المعد للإعلانات بالمحافظة و في مقر العمدة أو الشرطة و في المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار و لكن في بعض الحالات يقوم الرئيس بالتفويض الاختصاص لبعض الوزارة و رئيس مجلس الوزراء و على سبيل المثال صدر القرار الجمهوري رقم 198\305 بتفويض رئيس الوزراء و صدر على أشاشه القرار رقم 35 لسنة 1986 بتقرير المنفعة العامة لمشروع الصرف الصحي للقاهرة الكبرى الواقع في نطاق محافظة القليوبية والاستيلاء بطريقة التنفيذ المباشر على العقارات اللازمة للتنفيذ.<sup>1</sup>

#### أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تتمثل الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في: الوزير الأول، الوزير، الوالي.

بالنسبة للوزير الأول إذا كان التصريح بالمنفعة العمومية للعمليات التي تخص انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي، فالمعيار المعتمد هنا من قبل المسرع هو المشاريع التي لها تأثير اقتصادي واجتماعي على المجموعة الوطنية والمنفعة العامة، ويكون تصريح المنفعة العمومية للوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي ومن أمثلة ذلك المرسوم التنفيذي رقم 16-172 المؤرخ في 14 جوان 2016 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بالتزويد بالمياه الصالحة للشرب للبلديات الساحلية لتيزي وزو من محطة تحلية مياه البحر كاب جنات (ولاية بومرداس).

<sup>1</sup> الدكتور ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، الإسكندرية، ص 544.

الوزير: يتم التصريح بالمنفعة العمومية من قبل الوزير بموجب قرار مشترك أو قرارات مشتركة بينه ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات المراد نزعها ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو أكثر<sup>1</sup>.

الوالي: وكما أشرنا سابقا يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية من اختصاص الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة<sup>2</sup>. وتجدر الإشارة أن الاختصاص بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من اختصاص الوالي وهو اختصاص أصلي وصلاحيات إصدار قرارات التصريح بالمنفعة العمومية للوزير الأول والوزير ما هي إلا استثناءات على الاختصاص الأصلي فعليه نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية من اختصاص الوالي من بدايتها إلى نهايتها.

والوالي كذلك يتدخل في حالة صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية بقرار وزاري مشترك، إذ هو الذي يقوم بإعداد الملف ويرسله إلى الوزارات، وكذلك في حالة صدوره بموجب مرسوم تنفيذي إذ يلزم المشرع المبادر بمشروع المرسوم التنفيذي إعلام الولاية المعنيين بنزع الملكية. و الحكمة من إسناد هذه السلطة إلى الوزراء من خلال الاستثناءات المذكورة في 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186\93 المتممة بموجب المرسوم التنفيذي 248\05 و كذا المادة 12 من القانون 91-11، هو تفادي التعطيل و التداخل والخلوفات بين الولاية عند تنفيذ القرار، خاصة أن وزير الداخلية و الجماعات المحلية تمثل السلطة الرئاسية للولاية، و هذا يجعل هؤلاء ينفذون القرار بكل حزم و جدية، لأن الولاية كما رأينا هم الذين ينفذون المراحل التي تلي قرار التصريح هذا، و القرار بهذا الشكل يكون أكثر قوة من القرار الصادر عن الوالي و أكثر ضمانا لحقوق أصحاب الأملاك و الحقوق العينية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> مجلة الحقيقة، الدكتور قرانة عادل، مقال بعنوان النظام القانوني لقرار التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، الجزائر، 2018، ص535، 536.

<sup>2</sup> قرانة عادل، المرجع السابق، ص537.

<sup>3</sup> حمدان الجيلاني، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 05، 2017، ص 59، 60.



ثانياً: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### 1. مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوزير الأول

يجب أن يبين المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها.
  - مساحة الأملاك العقارية وموقعها أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها.
  - قوام الأشغال المراد الشروع فيها.
  - توافر الاعتمادات المالية التي تعطب عمليات نزع الملكية المدمج القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>.
- وهذا هو مضمون المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-298 المعدلة والمتممة للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>2</sup>.

### 2. مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوزير:

يجب أن يبين قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يأتي:

- أهداف نزع الملكية المدمج تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المدمج القيام بها.
- تقدير النفقات التي تعطب عمليات نزع الملكية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في جويلية 1991 المتعلق بقواعد نزع الملكية.

<sup>2</sup> انظر المادة 10 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السابق الإشارة إليه.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.<sup>1</sup>

### 3. مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي

حسب نص المادة 10 من القانون 91-11 وكذا المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186: يجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المدمج تنفيذه.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المدمج لقيام بها.
- تقدير النفقات التي تعطب عمليات نزع الملكية.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة عمومية.

### ثالثا: شهر قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة من القانون 11 رقم 91-11 على أن ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الخاصة بالولاية، كما نصت على تبليغه لكل واحد من المعنيين وتعليقه بمقر البلدية التي تقع على ترابها العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها، حسب الكيفيات التي حددتها المادة 6 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13، وكل هذا تحت طائلة البطلان.

<sup>1</sup> انظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005.

أما المادة 12 من نفس القانون: نصت أنه يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته<sup>1</sup>.

وإذن فالمشرع فرض عدة كفيات لإعلام المعنيين والجمهور كافة، وفرض على الإدارة إتباع كل هذه الإجراءات والكفيات وإلا كان قرارها قابلا للإلغاء أمام القضاء<sup>2</sup>.

فعلينا ينشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية إذا صدر بموجب قرار وزاري مشترك أو بموجب مرسوم تنفيذي، وفي مدونة القرارات الإدارية للولاية إذا صدر بموجب قرار من الوالي، و في كل الحالات يجب تبليغه للمهنيين و كذا تعليقه في مقر البلدية التي تقع العقارات المراد نزع ملكيتها على ترابها في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض و تستمر طوال مدة شهر المذكورة في المادة 13 و التي هي في الأصل ممنوحة لذوي الحقوق أو المصلحة للطعون في هذا القرار و قد أعى المشرع الجزائري في المادة 12 المشاريع السرية الخاصة بالدفاع الوطني من إجراء التحقيق المسبق، ومن نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية ومن تعليقه و اكتفت بفرض تبليغه للمهنيين و قد استعملنا مصطلح الشهر بدلا عن النشر لأنه أوسع في مدلوله عن النشر و أعم، فالشهر يشمل كل وسيلة للعلم بالقرار الإداري.

فالنشر هنا يعتبر ضمانا حقيقية لأصحاب الحقوق العينية العقارية وللمالكين لحماية حقوقهم من تعسف الإدارة فهو من الشروط الشكلية الأساسية التي ألزمها المشرع على الإدارة نازعة الملكية خشية من أي تعسف أو اعتداء على الحقوق ولإضفاء نوع من الشفافية على العملية.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك جانب كبير من الفقه يأخذ بمبدأ العلم اليقيني بالقرار الإداري فإذا علم صاحب الشأن عن طريق اجتهاد الشخص أو عن طريق الصدفة أو عن طريق شخص آخر

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من القانون رقم 91-11 المتعلق برار نزع الملكية.

<sup>2</sup> حمدان الجيلاني، المرجع السابق، ص 65.

فيتحقق العلم بالنسبة للمخاطب بالقرار، إلا أن هذا العلم لا يكون قاطعا إلا إذا ظهر دليل للقاضي ما يؤكد هذا اليقين، وهذه الفكرة ابتدئها القضاء الفرنسي وبدأ مؤخرا التخلي عنها شيئا فشيئا<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الآثار أو النتائج المترتبة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن التصريح بالمنفعة العمومية يجعل من نزع الملكية ممكناً وليس إلزامياً فالإدارة يمكنها العدول عن مشروعها وكذلك فإن التصريح بالمنفعة العمومية يخص مشروعاً محدداً، ولا يصح انجاز مشروع آخر على هذا الأساس وعلى الإدارة القيام بالإجراءات القانونية فالمخالفة التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ترتب المسؤولية اتجاه السلطة أو الجهة الإدارية مصدرة القرار.

فقد قضى مجلس الدولة الفرنسي بأن قرار المنفعة العمومية يمكن أن يمتد أثره ليشمل أعمالاً ثانوية لازمة لتنفيذ الأعمال الرئيسية التي صدر لأجلها القرار أو التخلي عن مشروعها، وقد ذهب مجلس الدولة الفرنسي بأن قرار المنفعة العمومية لا يخلق حقوقاً لمصلحة المنزوعة ملكيتهم.

إن قرار المنفعة العمومية لا يلزم المالك بالاحتفاظ بملكه حتى يتم نزعه فطالما يصدر أمر نزع الملكية فإن المالك يظل محتفظاً بملكه رغم صدور قرار المنفعة العامة ويكون له أن يبيعه أو يؤجره.

ولكن القانون المصري فيرتب على صدور قرار الوزير المختص المتعلق بتقرير المنفعة العمومية وبمجرد نشره على النحو المنصوص عليها في القانون أن يتم انتقال ملكية العقارات اللازمة لتنفيذ المشروع للدولة والزام التي عهد إليها تنفيذه بإخطار ذوي الشأن كما يحق لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية دخول الأراضي التي تقرر لزومها للمنفعة العمومية.

وتجدر الإشارة أنه في القانون المصري كذلك يحق لجهة الإدارة طالبة نزع الملكية بعد صدور قرار المنفعة العمومية الاستيلاء على العقار بطريقة التنفيذ المباشر على العقارات غير أن ذلك يستلزم صدور قرار من رئيس الجمهورية للاستيلاء المؤقت وأن ينشر في الجريدة الرسمية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حمدان الجيلاني، المرجع السابق، ص 65، 66.

<sup>2</sup> براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 130، 131، 132، 133، 134.

## المطلب الثاني: التحقيق الجزئي وتحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها وتقدير قيمتها

سنتناول في هذا المطلب مراحل مهمة من مراحل نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة فهي تتمثل في عملية حصر الأموال المراد نزعها وكذا إحصاء المتضررين منها وذلك في عملية التحقيق الجزئي لذلك سوف نتناول أولاً التحقيق الجزئي ثم نقوم بحصر وتحديد الأموال والحقوق المراد نزعها.

### الفرع الأول: القرار الخاص بإنجاز التحقيق

إن التحقيق الجزئي هو الإجراء الذي يهدف إلى تحديد الأملاك والملاك ويتم وفق لعدد من الإجراءات وهو كذلك يمكننا من معرفة هوية أصحاب الحقوق وكذا أصحاب الحقوق المتفرعة، فيجب تحديد أسمائهم وألقابهم وتحديد محل إقامتهم.

ويتم فتح التحقيق بصدور قرار تعيين المحافظ المحقق الذي يختص وينفرد بهذا الاختصاص وهذا إخلافاً لقرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يختلف ويتغير اختصاص صدوره باتساع وامتداد الإقليم<sup>1</sup>.

وحسب المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2017 "فانه يقوم الوالي بإصدار قرار يعين فيه المحافظين والمحققين والذين يتم اختيارهم من بين الخبراء المهندسين المعتمدين لدى المحاكم، خلال الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي نشر المرسوم المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية."

" ويهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد محتوى الأملاك والحقوق العينية العقارية المراد نزعها وكذا تحديد الملوك وأصحاب هذه الحقوق"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> غيناوي عبد القادر، ب، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية، السنة الجامعية 2013-2014، ص55.

<sup>2</sup> المنشور الوزاري المشترك رقم 07\43 المؤرخ في 02-09-2007.

وحسب المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية: فإن الهدف من إجراء التحقيق الجزئي هو:

إعداد مخطط أو تصميم جزئي يمكن من تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المراد نزعها تحديدا دقيقا وحضوريا، كما يفيد أيضا في توضيح والتحقق من هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتهم أما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة الحقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات.

وكما أشرنا سابقا أن قرار تعيين المحافظ والمحقق يصدر عن الوالي مع مع انفراده بهذا الاختصاص نضيف إلى ذلك أن القرار يجب أن يبين اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته كما يبين المقر والأيام والأوقات التي يمكن تلقي فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها ويبين كذلك تاريخ بدء لتحقيق الجزئي وانتهائه.<sup>1</sup>

وهذا كذلك نصت عليه المادة 12 ف 3، 4 من المرسوم التنفيذي 93-186

اسم المحقق ولقبه وصفته، المقر والأماكن والأوقات التي يمكن أن يتلقى فيها التصريحات... الخ

والمادة 13 من نفس المرسوم تكلمت عن الهدف من التحقيق الجزئي كما أشرنا إليه سابقا.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة كذلك وأنه في العقارات التي تكون ملكيتها مسجلة لأصحابها والمستفيدة من عملية المسح، فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح تقوم مقام المخطط الجزئي المشار إليه سلفا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية في جوان 2000.

<sup>2</sup> انظر المرسوم رقم 93-186، المادة 12، 13.

<sup>3</sup> عبد القادر غيناوي، مرجع نفسه، ص 55.

الفرع الثاني: سير التحقيق في التشريع الجزائري

لقد أشارت المولد والنصوص الجزائرية إلى كيفية سير التحقيق وذلك يظهر جليا في نصوص المواد من 13 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فيمكن القانون المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويشهد مدي مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، كما يتأكد أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>1</sup>.

كما يجوز للمحافظ أن ينسق مع أمين الحفظ العقاري من أجل التأكد من صحة المستندات الثبوتية المقدمة له، وأنها تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية، وفي حالة غياب المستندات الثبوتية فان المحافظ المحقق يكتفي بتلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان ويتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها<sup>2</sup>.

وإضافة إلى التصريحات فان هؤلاء الحائزين الذين لا يحوزون سندات مجبرين على تقديم ملف تكميلي يتكون من حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 93-186:

- الأوراق التي تثبت حالته المدنية.

- الشهادة الكتابية التي تبين المدة التي مارس خلالها المصريح استغلال مرفقة بتوقيع شخصين مصدقين، أو حيازته له، وعند اقتضاء المدة التي قد يكون مارس استغلاله أو حيازته خلالها أي شخص أو أشخاص آخرين يشكل المصريح خلفا عاما أو خاصا لهم أو أية شهادات جبائية أو وثائق يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الإشارة إليه.

ويجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات<sup>1</sup>.

ويتعين على المحافظ المحقق فضلا عن ذلك أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان. وبهذه الصفة هو مؤهل للاطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جميع المخططات وبسندات الملكية أو السجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسبة منها<sup>2</sup>.

إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني التي تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع لمدة 15 سنة هو هنا بقوة القانون؟ ودور المحافظ المحقق هنا هو كاشف، إذ انه يثبت الملكية بعد الشروط السالفة الذكر والحقيقة أنه يصعب على المحافظ البت في أمور قانونية بحتة تحتاج إلى دراية ومعرفة في الحين أنه شخص تقني وفي هذا خروج بين عن دوره في التحقيق لأن هذا الدور هو من اختصاص القضاء<sup>3</sup>.

بعد ما ينتهي المحافظ المحقق من عملية التحقيق يقوم بتحرير محضر مؤقت يقيد فيه استنتاجاته، ويذكر فيها التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها.

لما يذكر فيه التاريخ المقرر للإشهار المنصوص عليه في المادة 24 أدناه، والأماكن والأيام والأوقات التي يتلقى فيها المطالبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية والعقارية ذات الصلة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السالف الذكر.



ويقوم المحافظ المحقق بإشهار بنسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي، التي يصادق على مطابقتها للأصل، وذلك لمدة خمسة عشر يوماً وفي أماكن مرئية وميسورة الوصول إليها من قبل الجمهور، في مقر البلدية والولاية المعنيين إقليمياً، وكذلك داخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومستشفياتها ولكل منها المقامة في تراب الولاية<sup>1</sup>.

يمكن لكل شخص أن يتحصل طوال مدة الخمسة عشر 15 يوماً على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق وأن نرفع إليه جميع المطالبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن<sup>2</sup>. وبالمقابل يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية أن تخبر المحافظ المحقق خلال مهلة خمسة عشر 15 يوماً ذاتها بالحقوق التي لا يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن<sup>3</sup>. ينتقل المحافظ المحقق من جديد بعد انقضاء خمسة عشر 15 يوماً من تاريخ الإشهار إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو اعتراضات، ويحدد محضراً نهائياً في جميع الأحوال يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالإسناد إلى المخطط الجزئي، مبيناً بالنسبة لكل العقارات، حسب الحالة، هوية المالك أو المالكين المحددة أو هوية المالك الغير المحددة<sup>4</sup>.

لا تقف المنازعات المحتملة حجرة عثرة في طريق انجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين بممتلك من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب حق<sup>5</sup>، يرسل المحافظ المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً، وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفيه ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل على ما يأتي:

- المخطط الجزئي.

- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

<sup>1</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>4</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>5</sup> المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

- قائمة العقارات كما هو منصوص عليه في المادة 27 أعلاه<sup>1</sup>.

وبخصوص أتعاب المحافظ المحقق تنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر على أنه "يستفيد المحافظ المحقق من مكافآت مقابل أتعابه، تحدد حسب النسب والكيفيات الخاصة بالاستفادة من التعويضات الممنوحة للأعوان القضائيين طبقاً للتنظيم المعمول به.

والملاحظ أن الدور الذي يقوم به المحافظ المحقق هام، فهو تقني قانوني وقضائي إذ إن المهمة هذه تربطه بأكثر من طرف كأمالك الجمهور والإدارة (مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها ومفتشيات كل منها المقامة في التراب الوطني، المحكمة... الخ لذلك نرى أنه كان على المشرع أن ينوط هذا الدور بلجنة وليس بشخص واحد كما كان عليه الحال في التحقيق المسبق، كأن تتكون إضافة إلى المحافظ المحقق من قاضي وموظف من إدارة أملاك الدولة حتى تكون المهمة متكاملة وكاملة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: تقدير الممتلكات والحقوق العقارية

حسب المادة 31: يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية قصد تحديد تعويضات نزع الملكية ملف يتكون من:

- القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية<sup>3</sup>.

وهنا تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة النازعة كما أشرنا في المادة 31 السالفة الذكر وتحويل لها الملف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 58، 59.

<sup>3</sup> انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186، السابق الإشارة إليه.

<sup>4</sup> إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، جامعة العربي التبسي، تبسة، ص 255.

ونجد كذلك أن المشرع المغربي قد حذا حذو المشرع الجزائري في الجهة التي تقوم بتقدير التعويض لكن نجده وسع في الاختصاص فهو منحه للجنة لا تتكون فقط من إدارة أملاك الدولة فحسب الفصل 7 من المرسوم التطبيقي لقانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت رقم 7،81 حددت اللجنة فيما يلي:

- السلطة المحلية بصفتها رئيسا.

- قابض التسجيل والتبر أو منتدبه.

- ممثل الإدارة طالبة نزع الملكية.

ويضاف إلى اللجنة كذلك أعضاء غير دائمين وهم بحسب طبيعة العقار<sup>1</sup>:

- مفتش الضرائب الحضارية أو منتدبه إذا تعلق الأمر بأراض حضارية مبنية أم لا.

- مفتش التعمير أو منتدبه.

- مفتش الضرائب القروية.

ونستنتج مما سبق أن المشرع المغربي أعطى أهمية بالغة لمرحلة تقدير التعويض لما يكتسبه من قدسية خاصة أن يرتبط بالمساح بحق الملكية وهذا يظهر في تنوع التركيبة البشرية وخبرتها في مجال الإدارة خاصة بالنسبة لممثلي وزارة المالية (مدير أملاك الدولة، مفتش الضرائب، وإدارة التسجيل والتبر الخ)

### ثانيا: شروط الضرر الواجب التعويض

1. أن يكون الضرر ماديا: الضرر المؤدي التي التعويض في نزع الملكية يجب أن يكون ماديا.

2. أن يكون الضرر مباشرا: أي يكون الضرر المطالب التعويض عنه ناتجا عن إجراءات نزع الملكية وتكون له علاقة نسبية بينه وبين نزع الملكية.

<sup>1</sup>د، العربي محمد مياد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مطبعة الأمنية، ط1، سنة النشر 2009، المغرب، ص ص 28 29.

3. أن يكون الضرر محققا: أن يكون الضرر مؤكدا ويقين وحادث فعلا، أن يكون أثره واضحا ومعطياته موجودة فعلا فلا يمكن التعويض عن ضرر لم يقع بعد.

### ثالثا: عناصر تقدير التعويض

تعد عملية تحديد قيمة التعويض في نزع الملكية من المسائل المهمة جدا حيث تنص المادة 21 من القانون 91-11: أن يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك من تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استمالها الفعلي من قبل مالكيها، أو أصحاب الحقوق العينية، أو من قبل التجار أو الصناع أو الحرفيين.

وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة أملاك الدولة بإعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها وبغرض انجاز هذه المهمة يتم الاستعانة بالتحقيق الجزئي الذي ينجزه المحافظ المحقق، وبالتالي عناصر تقييم التعويض أو تقديره هي:<sup>1</sup>

1. **القيمة الحقيقية للعقار:** لقد استعمل المشرع مصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من القانون 91-11 ونقصد بالقيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية الشخصية إذ يتعد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع من طرف المالك، كالاستعمال التجاري.

2. **الاستعمال الفعلي:** ينبغي هنا معرفة ما إذا كان العقار مستغلا فعلا أولا وفي حالة الايجاب يجب تحديد كيفية الاستغلال والاستعمال التي تحوي عليه من طرف المالك وكذلك مراعاة عنصر الشرعية فأى استعمال غير مشروع يحرمه من التعويض فهو في وضع قانوني غير سليم.

3. **مشمتمات العقار:** وتتمثل مشتملات العقار في كافة المكونات والعناصر الأساسية للعقار سواء كانت مادية كطبيعة الأرض، موقعها أو قانونية كحق الارتفاق، والاستيلاء ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة في العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العمومية ولا يعتد بما أقيم على العقار غير ذلك.

<sup>1</sup> إيمان العبابسية شتيح، المرجع السابق، ص 251، 252.

رابعاً: إجراءات تحديد التعويض وأشكاله

1. المرحلة التحضيرية: وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور. حق اللجنة في الاستماع لأي شخص - تبليغ لكل المعنيين نسخة من تقرير اللجنة - وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجب أن ينشر حسب الكيفيات المشار إليها سابقاً.
2. المرحلة التقييمية: وهي المرحلة التي تقوم فيها إدارة أملاك الدولة بتقسيم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الوالي كما سبقنا الإشارة إليه وتحويل إليها الملف المشار إليه في المادة 31 من القانون 91-11.
3. مرحلة التقرير: بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو محدد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار قابلة التنازل بحيث يقرر حساب التعويض على أساس المتر المربع العقاري العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ويوضع مبلغ التعويض خلال 15 يوم تحت تصرف المعنيين<sup>1</sup>.

أشكال التعويض:

لم يحدد المشرع الجزائري أي أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون الجديد و لا القانون القديم و لا حتى في المرسوم التنفيذي و اكتفى بذكر نص المادة 21 من القانون 91-11 على إيداع المبلغ الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه التي يتم فيه التبليغ و نص المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح التعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

1. الدفع النقدي للتعويض : يشكل مبدأ التعويض النقدي مبدأ ثابت في كافة التشريعات الجزائرية و القول أن التعويض النقدي مبدأ عام في نظام نزع الملكية لا يعني هذا أنه من النظام إذ يجوز في إطار الاتفاقيات الودية بين نازع الملكية و المالك الأصلي للعقار للتفاوض على الشكل الذي يتم التعويض به و الشرط الوحيد الذي اشترطه المشرع هو أن

<sup>1</sup> إيمان العبابسية شتيح، المرجع السابق، ص254، 255.

يتم الدفع بالعملة الوطنية بعكس المشرع الفرنسي الذي حدد شروط دقيقة يجب إتباعها من أجل استيفاء حق التعويض تتمثل في إثبات المعني صفته لتقاضي المبلغ و كذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن و لا بأي حق امتياز آخر<sup>1</sup>.

2. **الدفع العيني للتعويض:** تنص المادة 25 من القانون 91-11 في فقرتها 2 على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي إذا كان ذلك ممكنا<sup>2</sup>، وهذا ما أكدته المادة 34 أيضا من المرسوم 93-186 في فقرتها الأولى والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني ويمكن تحديده إطاره في حالتين:

- إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها: إذ يمكن للإدارة المعنية أن تقترح عوض التعويض العيني إعادة إسكانهم متى توافرت فرصة ذلك.
- عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين والمطرودين من محلاتهم: وهنا يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بالمخلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو الصناعي إذ تعرض عليهم محلات أخرى مما يمكن القول أن هذا الشكل من التعويض قرف على موافقة المعنيين<sup>3</sup>.

### المطلب الثالث: قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية

بعد لانتهاء من التحقيق الجزئي الذي يقضي إلى إعداد المخطط الجزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، والذي على أساسه تقوم إدارة الأملاك الوطنية بإعداد تقرير التعويض الذي يمنح للمنزوع ملكيتهم، تأتي مرحلة إصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك المراد نزعها.

#### الفرع الأول: قرار قابلية التنازل

#### أولا: موضوع قرار قابلية التنازل

طبقا لنص المادة 23 من القانون 91-11 فإن الوالي يحدد القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، في إطار نزع الملكية بناء على تقرير التعويض

<sup>1</sup> إيمان العبابسية شتيح، المرج السابق، ص 256.

<sup>2</sup> المادة 25 من القانون 91-11، السابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> إيمان العبابسية شتيح، المرجع نفسه، ص 256، 257.

الذي تعده مصالح أملاك الدولة، وهذا القرار يجب أن يكون متماشيا مع مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ويجب أن يشمل الإداري الخاص بقابلية التنازل تحت طائلة البطلان على ما يأتي:

1. قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى، المزمع نزع ملكيتها.
2. توضيح البيان لهوية المالك وأصحاب حق الملكية.
3. تعيين شامل للعقارات اعتمادا على التصميم الجزئي.
4. بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه<sup>1</sup>.

#### ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار قابلية التنازل

قرار قابلية التنازل على الأملاك هو قرار إداري فردي لأنه يمس في موضوعه بحقوق الأفراد، وبالتالي فقد أجاز القانون الطعن فيه بالالغاء بتوفر الشروط، وهذا ويجب أن يبلغ القرار إلى كل المعنيين به، من الملاك وذوي الحقوق العينية أو المنتفعين مع إمكانية إرفاقه باقتراح التعويض العيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه سابقا، الأمر الذي يطرح تساؤلات عديدة حول هذه النقطة وإمكانية تحقيق ذلك على أرض الواقع<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الآثار القانونية لقرار قابلية التنازل

يعتبر قرار القابلية بالتنازل حلقة وصل بين قرارين هما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار نزع الملكية، وهو مجرد قرار إداري يصرح فيه الوالي بقابلية التنازل عن الأملاك التي تدخل ضمن المشاريع المراد القيام بها في إطار نزع الملكية، فهو لا ينقل في حد ذاته الملكية من المنزوع ملكيته إلى الجهة المستفيدة، حيث يبقى المالك الأصلي هو المالك الفعلي والقانوني للأملاك وله أن يتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات القانونية إلى حين صدور القرار النهائي بنقل الملكية.

<sup>1</sup> انظر المواد 23، 24 من القانون 91-11، السابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> عيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 60، 61.

هذه المدة بين صدور قرار القابلية للتنازل عن الأملاك وتحويله إلى الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية، في فرنسا تقدر بخوالي ستة أشهر، فوات هذه المدة يجعل قرار نزع الملكية لا أثر له.<sup>1</sup>

ونجد كذلك أن المشرع المغربي لم يهمل هذه النقطة ولكنه أطلق على قرار قابلية التنازل تسمية قرار التخلي فقد أوجب قرار التخلي في أجل سنتين تبتدئ من تاريخ إعلان المنفعة العمومية وهذه المدة قابلة للتجديد وإذا لم يتم اتخاذ قرار التخلي خلال المدة المشار إليها في الأعلى فإنه يتعين تجديد قرار أو الإعلان عن المنفعة العمومية، وفي هذه الحالة فإن المدة المقررة لصلاحيات قرار التخلي تكون كسنتين وذلك لحق الإدارة على التعجيل (المسطرة) وتجنب تهديد الملاك بنزع ملكيتهم لمدة غير معينة.

أما في الجزائر فهذه النقطة غابت عن ذهن المشرع الجزائري لنزع الملكية حيث لم يحدد المدة لصلاحيات قرار القابلية للتنازل عن الأملاك.<sup>2</sup>

حيث يتناسب قرار التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها مع إيداع مبلغ التعويض حسب نص المادة 27 من القانون 91-11 "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون" هذا وإلا كانت إجراءاتها مخالفة للقانون وجاز الطعن فيها على أساس ذلك.<sup>3</sup>

وتجدر الإشارة كذلك إن المشرع الأردني كذلك أنه وضع المدة القصوى التي يجب تنفيذ قرار قابلية التنازل فيها وهي ألا تتجاوز 5 سنوات والملحوظ هنا أنه أطال المدة وهذه المدة القصوى وإلا اعتبر المرسوم المعلن للمنفعة العمومية كأنه لم يكن، وبدون أي مفعول لكن المشرع الأردني أشار إلى أنه لا يكون لهذا القرار أي أثر إذا لم تقم الإدارة بإيداع التعويض كاملا وهذا يشبه نوعا

<sup>1</sup> حجاج عثمان، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ليسانس ال ديمي. جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2012-2013، ص39.

<sup>2</sup> ملكة الصروخ، المرجع السابق، ص496، 497.

<sup>3</sup> حجاج عثمان، المرجع نفسه، ص39، 40.

المسطرة: يقدر بها هنا الإجراءات أي إجراءات نزع الملكية.



ما الإجراءات التي فرضها المشرع وهي تزامن إبلاغ قرار قابلية التنازل مع إيداع مبلغ التعويض حسب نص المادة 27 من القانون 91-11.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

قرار نزع الملكية هو ذلك القرار الإداري الذي يعلن فيه إمكانية نقل ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية من ذمة المالك الأصلي وهو المنزوع ملكيته إلى الجهة نازعة الملكية.<sup>2</sup>

أو ما يسمى في التشريع الأردني بقرار وضع اليد وينتج عنه نقل ملكية العقارات: فور تبليغ أمين السجل العقاري قرار وضع اليد ينقل حكماً ملكية العقارات المستملكة إلى اسم الإدارة المالكة أو المستملكة حرة من كل حق أو تأمين أو ارتفاق، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الأردني صرح بأن قرار وضع اليد لا ينقل الملكية العقارية إلى الدولة بذاته وإن عملية نقل الملكية تحصل بعد إيداع التعويض المقرر.

وأن مرحلة الاستملاك تنتهي عند إيداع قيمة التعويض من قبل الإدارة وصدور قرار وضع اليد ونقل الملكية، وما لم تتم هذه المعاملة لا تنتقل الملكية إلى الإدارة ويضل على اسم مالكه.<sup>3</sup>

### أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية الخاصة

لقد أوكل المشرع الجزائري هذه المهمة إلى نفس الجهة التي أصدرت القوانين السابقين المتعلقين بالتصريح بالمنفعة العمومية والقابلية للتنازل، وبالرجوع إلى التشريع الجزائري...

نلاحظ أن القانون رقم 91-11 يوضح الجهة المختصة بإصدار هذا القرار حيث جاءت صياغة المادة 29 مبنية للمجهول حيث تنص على: "يحدد القانون الإداري لإتمام صيغة نقل الملكية..." وليتدارك بعدها التنظيم هذه النقطة ليصرح بأن الوالي هو الذي يصدر قرار نزع الملكية وهذا في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 و بالتالي فإن المشرع لنزع الملكية حصر إصدار

<sup>1</sup>الدكتور نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، الاستملاك، الأشغال العامة، مسؤولية المهندس، الشركة الحديثة للكتاب، الطبعة 1، سنة النشر 2010، ص210، 211، 212.

<sup>2</sup>حجاج عثمان، المرجع السابق، ص41.

<sup>3</sup>الدكتور نزيه كباره، المرجع نفسه، ص212.

القرارات المتعلقة بنزع الملكية، وبغض النظر على موقع الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها ليستبعد بذلك إصدار قرار نزع الملكية بقرار وزاري مشترك، كما نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 السالف الذكر.

غير أن المادة 10 من المرسوم المذكور، قد تم تميمها بموجب المرسوم رقم 05-248 المؤرخ في 10\12\2004 الذي يتم المرسوم 93-186، إذ جاء في المادة 2 منه ما يلي "... أما بالنسبة للبنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي يرح بالمنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي" وهذا تنفيذا لما جاء به القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29\12\2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 وهذا في المادة 65 منه حيث تم بموجبها تميم القانون رقم 91-11 المذكور بالمادتين 12 مكرر و 1 مكرر 1 حيث جاء فيها على التوالي ما يلي:

**المادة 12 مكرر:** "يتم إقرار المنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الاستراتيجي."

**المادة 12 مكرر 1:** "يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة...، لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون بأي حال من الأحوال أن توقف تنفيذ الحيازة الفورية."

وعليه إذا تعلق الأمر بمشاريع كبرى متعلقة بالبنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الاستراتيجي فان التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون بقرار يصدره الوالي بل يكون بموجب مرسوم تنفيذي.

### ثانيا: شروط إصدار قرار نزع الملكية

حدد المشرع الجزائري لنزع ملكية العقارات مجموعة من الشروط يتوقف عليها إصدار قرار نزع الملكية من عدمه وهذه الشروط جاءت متضمنة في نص المادة 29 التي جاءت فيما يلي: "يحدد قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> حجاج عثمان، المرجع السابق، ص 41، 42.

1. إذا حصل اتفاق بالراضي.
2. إذا لم يقدم طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون.
3. إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

إذا حصر المشرع الشروط لنقل الملكية في الشروط السابق الذكر فهذا يعد إهمالا نظرا لما يعتره قرار نقل أو نزع الملكية من أهمية وكان على المشرع الجزائري إضافة شروط أخرى، كتلك المتعلقة بتكوين ملف من طرف الجهة طالبة نزع الملكية، على غرار الأمر في التشريع الفرنسي، حيث يتضمن على الخصوص جملة من البيانات المتعلقة بالقرارات السابقة على اعتبار أنه آخر ملف وآخر قرار: كأن يشتمل على قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل، المخطط الجزئي للأراضي والمباني... وفي ميعاد 8 أيام يكون القاضي ملزم بالنطق بأمر نزع الملكية للعقارات والحقوق العينية الأخرى، هذا الميعاد لذلك لم ينص عليه المشرع في قانون نزع الملكية ولا في المرسوم التنفيذي، الأمر الذي يؤدي لا محالة إلى المواصلة في إطالة إجراءات نزع الملكية<sup>1</sup>.

### ثالثا: إشهار قرار نزع الملكية

#### 1. قرار نزع الملكية

نصت المادة 30 من القانون 91-11 والمرسوم 93-186 على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى كل من المنزوع ملكيته وكذا على المستفيد. وتجدر الإشارة إلى إن المادة 41 أشارت إلى اختصاص الوالي بتبليغ القرار إلى كل من المستفيد والمنزوع ملكيته، حيث جاء فيها "يبلغ الوالي قرار نزع الملكية إلى الشخص المنزوع ملكيته وإلى المستفيد من نزع الملكية."

<sup>1</sup> حجاج عثمان، مرجع سابق، ص 42، 43.

2. شهر القرار:

من خلال نص المادة 30 السالفة الذكر من القانون 91-11 و المادة 41 من المرسوم نرى أن قرار نزع الملكية يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وأن يشهر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تبلغ الممتلكات و الحقوق المنزوعة له، كما ينشر في مجموع القرارات التابعة للدولة، وذلك أن قرار نزع الملكية القاضي بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية من جهة المالك الأصلي إلى نازع الملكية، يعد تصرفاً قانونياً ناقلاً للملكية كغيره من التصرفات القانونية الناقلة للملكية و ينبغي إخضاعه لإجراءات الإشهار العقاري لكي ينشأ له حق الملكية وذلك لأجل تبليغه إلى المنزوع ملكيتهم سواء كان ذلك عن تراضي بين الإدارة والشخص، أو بناء على قرار قضائي بإثبات صحة الإجراءات المتبعة، حيث أنه يخضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها في القانون المدني وهذا ضماناً وحفظاً لحقوق الدائنين<sup>1</sup>.

رابعاً: آثار إصدار قرار نزع الملكية

طبقاً لما جاء في نص المادة 30 من القانون 91-11 السابق الذكر، فإنه و بعد استيفاء إجراء التبليغ وكذا الشهر العقاري للقرار المتعلق بنزع الملكية على المعنيين إخلاء الأمانة وهو الأثر الوحيد الذي جاء به المشرع الجزائري في قانون نزع الملكية وكذا المادة 43 من المرسوم 93-186 والتي تنص على أنه "يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به" هذا وإذا كانت الأشغال مما يجب انجازه في الولاية الواحدة، أما من المستفيد من نزع الملكية أن يخول الملف الخاص لنزع الملكية (ملف التحقيق) إلى كل والي معني يتولى تنفيذ جميع الإجراءات نزع الملكية بما في ذلك إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية وهذا حسب نص المادة 45 من المرسوم 93-186 وقد حصر الأستاذ "R.Allard" هذه الآثار في:

- الأمر يحقق نقلاً وتحويلاً لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى إلى الإدارة النازعة.

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص62، 63.

- يعقد الأمر لنزع الملكية للمنزوع ملكيته صفته مالك العقار، فيصبح مجرد حائز مؤقت في انتظار دفع تعويض له.

- تكون جميع التصرفات التي يبرمها بعد صدور القرار، والتي كان يبرمها كمالك أصلاً تصبح باطلة ولا قيمة لها غير أنه يمكنه المواصلة في جني الثمار وتلقي المداخيل وكذا المواصلة في استغلال العقار والانتفاع به إلى حين صدور دفع التعويض. كما يواصل المنزوع ملكيته بعد صدور الأمر في تحمل الأعباء المتعلقة بالعقار كالضرائب التي تكون على عاتقه وهذا إلى غاية الأول من جانفي الذي الأمر بنزع الملكية بتاريخ صدور الأمر يتطهر العقار من جميع الحقوق العينية أو الشخصية التي تثقله<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>حجاج عثمان، المرجع السابق، ص 43، 44.

### المبحث الثاني: الإجراءات غير العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية

إن الإدارة وبممارستها الامتياز المتمثل في نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية يجب أن تتبع العديد من الإجراءات وإلا كانت مخالفة للقانون واستثناء عن ذلك ولدواعي المصلحة العمومية والضرورة الملحة وكذا الاستعجال، سمح للإدارة أن تخرق هاته الإجراءات دون اعتبار ذلك خروج على الإطار القانوني، وفي هذا المبحث سوف نفضل في هته الحالات المستعجلة والملحة التي تخرج فيها الإدارة عن الإجراءات المنصوص عليها قانونياً.

وسوف نتبع الخطة التالية:

**المطلب الأول: التملك عن طريق الاتفاق الودي.**

**الفرع الأول: كيفية التملك الودي.**

**الفرع الثاني: آثار التملك الودي.**

**المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة والمستعجلة لنزع الملكية.**

**الفرع الأول: إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة العادية.**

**الفرع الثاني: إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى.**

المطلب الأول: التملك عن طريق الاتفاق الودي

يعتبر التنازل أو التملك عن طريق الاتفاق الودي، هو الطريق الاعتيادي الذي تلجأ إلى الدولة لتملك أموال الخواص، لكن هذا السبيل صعب نظرا للحماية القانونية التي تتمتع بها الملكية الخاصة، وكذلك عدم رضاية الخواص عن التنازل على أملاكهم وحقوقهم لذلك فالإدارة تلجأ إلى الطريق الأخير إذا تبين عدم جدوى اللجوء إلى الطريق الودي وتحت طائلة البطالان وهذا المبدأ بينه القانون رقم 91-11 " يعذ نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك و حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

ومن خلال النص السابق تبين أن المشرع الجزائري لم يشر إلى الاتفاق الودي بالتحديد حيث استعمل مصطلحا عاما (كل الوسائل الأخرى) إلا إن المرسوم 93-186 تدارك هذا النقص وحدد هذه الوسائل في الاتفاق بالراضي أو الودي حيث نص على أن "يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يأتي : تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي" والاتفاق الودي صورتان هما : فهناك التملك الودي العادي الغير مصرح بمنفعته العمومية، والتملك الودي المصرح بمنفعته، فالتملك الودي العادي في التشريع الفرنسي تسري عليه أحكام القانون الخاص، ولا يلغى من تلقاء نفسه الحقوق العينية العقارية المنقل بها العقار، الأمر الذي يجعل الإدارة ملزمة تجاه المستأجرين و الشاغلين و ذوي الحقوق باحترام عقودهم وحقوقهم .

أما الصورة الثانية فهي التملك الودي المصرح بمنفعته العمومية فهو يرتب نفسه الآثار التي يرتبها قرار نقل الملكية، وأبرز هذه الآثار إنهاء الحقوق العينية والشخصية وتحويلها إلى حق التعويض.

من خلال ما سبق بيانه يتبين أن المشرع الجزائري في القانون الساري لم يضع أحكاما للتنازل الودي، ولم يحدد ما هي الطرق الأخرى الممكن اللجوء إليها باستعماله عبارة عامة "الوسائل الأخرى" ومع ذلك فإن هذه الطرق لا تخرج عن (البيع، الهبة، التبادل، التبرعات، الوقف) لذلك سيتم الاعتماد على القانون الفرنسي الذي أشار إلى كيفية التملك الودي وإلى آثار التملك الودي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> غيتاوي محمد عبد القادر، المرجع السابق، ص 76، 77.

الفرع الأول: كيفية التملك الودي

أولاً: التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العمومية

في هذه الحالة يفترض أن يكون المالك باع أملاكه للإدارة، فنقوم هذه الأخيرة بعد ذلك بالتصريح بالمنفعة العمومية قاصدة من ذلك تحقيق غاية معينة، إن هذا الإجراء الأخير يتيح لها فرصة إزالة الحقوق العينية والشخصية المنقل بها العقار الممتلك فبعد التصريح بالمنفعة العمومية، فإن الإدارة في فرنسا تطلب من قاضي نزع الملكية الإتهاد لها على الاتفاق الودي بالتملك لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وتبدو في هذه الحالة نوعاً من إضفاء الصيغة الإدارية على اتفاق هو في الحقيقة عقد بيع عادي.

أما في القانون الفرنسي فمجرد تمام البيع (الاتفاق الودي) فإنه على الإدارة أن تصرح بالمنفعة العمومية، سواء من أجل إزالة الحقوق الشخصية والعينية المنقل بها على العقار أو بسبب الصعوبات التي ممكن أن تواجهها من أجل حياة الأملاك، وعموماً فإن التنازل الودي السابق على التصريح بالمنفعة العمومية له نفس الآثار التي تكون في حالة الاتفاق الذي يلي إعلان هذه المنفعة بشرط إن يتبلور هذا الاتفاق في عقد صادر عن قاضي نزع الملكية.

ثانياً: التنازل الودي بعد التصريح بالمنفعة العمومية

وفي هذه الحالة إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فإن الاتفاق الودي ينتج بنفس الآثار التي تنتجها قرار نزع الملكية، فهذا الاتفاق الودي يعني من نقل الملكية عن طريق الأمر القضائي، فهو يعتبر تنفيذاً لقرار التصريح بالمنفعة العمومية كما أنه لا حاجة في إصدار الأمر بالإشهاد أو المصادقة على الاتفاق من طرف الإدارة مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ومن آثار هذا الاتفاق سقوط كل الحقوق الشخصية والعينية العقارية هذا ما نصت عليه المادة 6-12-1 من قانون نزع الملكية الفرنسي، وهذه الحقوق تتحول إلى حقوق دائبة على عاتق الإدارة (هذا النص يطابق نص المادة 219 من الأمر الملغى في القانون الجزائري).



إن المالك القديم والذي تنازل وديا عن عقاره بإمكانه إن يمارس حق الاسترجاع المنصوص عليه في نص المادة 6-12-1 من قانون نزع الملكية إذا لم يتم احترام تعيين التخصيص المقرر للعقار المنزوع من طرف الإدارة<sup>1</sup>.

**ثالثا: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي الأهلية**

إن حالة التنازل الودي تفرغ في عقد والذي حسب المبادئ العامة في نظرية التعاقد يحتاج إلى رضا الطرفين، ولا يكون الرضا صحيحا إلا إذا أُصدر ممن تتوفر فيه الأهلية الكاملة في التعاقد وتكتمل أهلية التعاقد في التشريع الجزائري ببلوغ 19 سنة كاملة، ومن جهة أخرى يحتاج العقد إلى وجود صفة في الطرفين.

و من حالات الفرضية التي قد تصادف عملية نزع الملكية عن طريق التنازل الودي ، إن أهلية الملاك قد يشوبها عيب من نقص أو انعدام في الأهلية حسب الحالات القانونية الممكنة كالقصر و المحجور عليهم الغائبين، عديمي الأهلية فان هؤلاء ليست لهم القدرة القانونية على التصرف بأنفسهم، إذ يتولى ذلك أطراف آخرون يكونوا أوصياء أو ممثلون قانونيون، و المشرع في القانون 91-11م يتطرق إلى هذه النقطة على الإطلاق على عكس القانون القديم 76-48 الذي تطرق لهذه الحالات وهذا فيه المساس بحماية الحقوق و الحريات الأساسية، فالمنطق إن التشريع الجديد يأتي ليسد الثغرات التي تركها القديم لا العكس، فالقانون الجديد أقل تغطية للأحكام من القديم.

ولقد صرح ونص القانون الجزائري الملغى على انه "الأوصياء الذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة وجميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر والمحجورين والغائبين وغيرهم من فاقد الأهلية الداخليين في العقارات أو الحقوق العينية العقارية والتي يتناولها نزع الملكية، ويأمر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الاستبدال التي يراها ضرورية لـ:

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص78، 79.

1. **القصر:** أشار المشرع الجزائري من خلال نص المادة 19 من الأمر 76-48 إلى أن أموال القصر العقارية التي يتناولها نزع الملكية، والتي تكون مؤقتا تحت حيازة الأوصياء أو ممثلي هؤلاء قابلة للتنازل الودي وذلك بعد ترخيص من رئيس المحكمة.

### وفي القانون الفرنسي:

أ) **حالة الولي الشرعي:** في هذه الحالة الولي الشرعي الأب أو الأم يملك إمكانية بيع بالتراضي لعقار هو في الأصل ملك للقاصر وتحت ترخيص من الزوج الآخر وكذا قاضي الأوصياء.

ب) **حالة الوصي:** تتحقق الحالة عند وفاة الأب والأم بالنسبة للقاصر أو في حالة حرمانها من السلطة الأبوية، وعندها فان مجلس العائلة برئاسة قاضي الأوصياء يمكنه أن يرخص للبيع بالتراضي، وهذه الشكالية صالحة حتى في إجراءات نزع الملكية.

2. **أموال الغائبين:** أموال الغائبين التي قد تكون تحت يد أشخاص لحيازة مؤقتة سواء كانت عقارات أو حقوق عينية عقارية هي أموال غير قابلة للتصرف فيها من قبل الحائزين، غير أن هذا الحكم يختلف عن نزع الملكية، إذا إن الحائز يمكن الموافقة عن التنازل عنها وديا في حالة الغائبين وهذا ما نصت عليه المادة 12 من الأمر 76-48 حيث أنه يشترط في إن يكون الوصي مصرح به قضائيا، ولا يكون التنازل إلا بعد الترخيص إلا من طرف رئيس المحكمة بناء على عريضة وإن تكون هذه الأموال تدخل ضمن الأموال المعنية بنزع الملكية.<sup>1</sup>

وهذا مطابق ومستلهم من الفقرة 01 من المادة 4-12-1 من قانون نزع الملكية وكذا نص المادة 9 من الأمر 1958.

3. **أموال الدولة والجماعات المحلية:** لم يتعرض لها المشرع الجزائري في جميع القوانين إلا أن المشرع الفرنسي فقد عالجها من خلال قانون نزع الملكية الفقرة 3 من نص المادة 4-12 والتي جاءت كالآتي: فالعقارات التي تدخل ضمن الدومين الخاص للدولة يمكن أن يتم التنازل عنها حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 53، حسب قانون دومين

<sup>1</sup> عبد الحكم فودا، نزع الملكية للمنفعة العامة في ظل القانون 90-11، إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، أسبوط،

الدولة، والتنازل يمكن أن يكون وديا لصالح إحدى البلديات، أو عندما يتعلق الأمر بتشجيع البناء وكذلك الأملاك التي تدخل ضمن الدومين الخاص للمحافظة يمكن التنازل عنها وديا عن طريق المحافظ.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: آثار التملك عن طريق الاتفاق الودي

#### أولا: الاتفاق قبل التصريح بالمنفعة العمومية

إن آثار الاتفاق الودي هي نفسها آثار العقد الخاص، فهي لا تنصرف إلا لصالح مالك العقار وكذلك ما يعقد مهمة الإدارة وتبعية الملاك تلحق بالإدارة حتى إن كان المالك لا يزال شاغلا لملكه وحتى لو كان لم يحدد بعد من طرف القضاء، وتجدر الإشارة إلى أن الآثار لا تنصرف إلا لغير أصحاب الحقوق العينية والشخصية.

#### ثانيا: آثار الاتفاق بعد التصريح بالمنفعة العمومية

هنا تنصرف الآثار إلى الغير من أصحاب الحقوق العينية والشخصية، ويمكنهم بعد الاتفاق اللجوء إلى القضاء لتحديد التعويض الذي يعود إليهم، وذلك أن هذا الاتفاق يعفي الإدارة من إصدار قرار نقل الملكية، لكنه لا يعفيها من الإجراءات اللاحقة لهذا القرار، ولا يعطيها الحق في مباشرة الأشغال، والاتفاق الودي هنا يعفي الإدارة من الطعون القضائية.

#### المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة والمسجلة لنزع الملكية.

أولا : تجدر الإشارة إلى حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني بقدر تصدى لها المشرع بموجب قانون نزع الملكية على أنه يمكن إجراء أو الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطريقة تنظيمية ولا ينشر القرار في هذه الحالة شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته، والملاحظة هنا أن المشرع هنا خفف من الإجراءات عندما يتعلق الأمر بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، وهذا بسبب طبيعة القطاع و كبيعة الأشغال، وهذا لاعتباره قطاع سيادي.

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص.ص 81-81

وتظهر لنا الخصوصية أن يتم الإعلان عن المنفعة العمومية ودون إجراء تحقيق مسبق وكذلك قرار التصريح بالمنفعة لا يخضع للنشر.

إن التنظيم المشار إليه في المادة 12 من القانون 91-11 لم يصدر إلى غاية اللحظة والمرسوم التنفيذي 93-186 لم يتطرق لهذه النقطة بتاتا، وهذا يعد فراغا تشريعيا<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: إجراءات الاستعجال في الحالات العادية

لم ينظم المشرع الجزائري حالات الاستعجال في إجراءات نزع الملكية ما عدا ما جاء في القانون 91-11 حيث نص "للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال".

"ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع"<sup>2</sup>.

من خلال قراءة النص يتضح أن المشرع سمح للإدارة أن تطلب عند الضرورة استلام الأملاك بناء على طلبها الذي تقدمه لجهة القضاء المختص هذا الأخير يصدر قراره حسب إجراءات الاستعجال.

ما يعاب على المشرع هنا إن نسي إجراء جد خطير ولم يبين بدقة أحكام هذا الإجراء ولم ينظمها.

وتجدر الإشارة إن المنشور الوزاري 007 المؤرخ في 11 ماي 1994 قد بين إن يسر عملية نزع الملكية قد تواجهها بعض الصعوبات مثل رفض الملاك أو عدم معرفة هويتهم، أو عندما العمليات الضرورية والملحة للهيئات العمومية عراقيل أو تعسف من الملاك، أو أن هناك وضعية قانونية يتعذر حلها إضافة إلى ذلك أن الإجراءات قد تطول لسبب ما، في حين إن الإدارة في حاجة ماسة إلى تجسيد مشروع تراه مناسبا وضروري بتحقيق التنمية وتبعا لهذه الصعوبات يمكن السماح للإدارة بوضع اليد مباشرة على الأراضي بمجرد التصريح بالمنفعة العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 12 من القانون 91-11 السابق الإشارة إليه.

<sup>2</sup> انظر المادة 28 من القانون 91-11 السابق الإشارة إليه.

<sup>3</sup> المنشور الوزاري رقم 007 المؤرخ في 11-05-1994.

الإجراءات:

إن الطلب المقدم إلى القضاء للسماح بوضع اليد على العقارات عن طريق إجراءات الاستعجال يجب أن يتوفر على شروط موضوعية وأخرى شكلية.

فمن حيث الموضوع فإن الطلب الذي تقدمه الإدارة يجب عليها فيه إثبات إن الإجراءات العادية الرامية إلى حيازة العقار قد اتبعت بالعناية المطلوبة، وهناك صعوبات معينة يمكن أن تؤخر تنفيذ الأشغال.

أما من حيث الشكل يجب إن يرفق الملف المقدم إلى الجهة القضاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية ومخطط القطعة المراد حيازتها، إضافة إلى تبيان حالة التقدم بالنسبة لمحل العملية، ولقد أوضح ذلك المنشور الوزاري في الختام، إلا أن هذا الإجراء لا يطبق إلى في حالة الصعوبات القاهرة الحقيقية<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى

إن التشريع الجزائري الحالي لم يتطرق بصراحة إلى هذه الحالة على عكس ما كان عليه الأمر قبل إلغاء القانون السابق المتعلق بإجراءات نزع الملكية.

فقد تعرضت المادة 49 من الأمر الملغى إلى حالة إجراءات نزع الملكية في حالة الاستعجال القصوى فإذا اقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهمة الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فإنه يجوز من التصريح باستلام حيازة الأملاك بموجب قرار يصدره وزير الدفاع، فيقوم الوالي بإصدار القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من تسلمه القرار الوزاري وعندها يجوز لأعوان الإدارة الدخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون.

تقوم الإدارة بتحديد مبلغ مالي يمثل التعويض الاحتمالي عن نزع الملكية و تودعه خلال 15 يوم، ولا يتم هذا الإجراء إلا إذا طلبه المالكون أو المعنيون الآخرون، كما أن الإدارة ملزمة لإتمام إجراءات النزع المتبقية بعد شهر واحد من اخذ الحيازة وفي حالة الاستعجال القصوى المنصوص عليها في الأمر 76-48 نجدها تقتصر على الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني ومع ذلك فلق

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 88.

تمت الإشارة إلى هذه الحالة في بعض القوانين الخاصة<sup>1</sup>، ومن أمثلة ذلك القانون رقم 85-07 المؤرخ في 06 أوت 1985 المتعلق بإنجاز الطاقة الكهربائية و نقلها و توزيعها بالتوزيع العمومي للغاز حيث تنص المادة 26 منه على أنه:

"يمكن اللجوء استثنائياً إلى الإجراءات الاستعجالي في حالة الضرورة القصوى التي يقتضيها الانجاز العاجل للمنشآت."

ولا يمكن أن يتعلق الإجراء الاستعجالي ببعض المشاريع التي تم إثبات استعجالها بموجب البيان بالمنفعة العمومية أو الموافقة أو الترخيص أما من الوزراء المعنيين أو من الوزير المكلف بالطاقة بعد اطلاع الوزراء المعنيين بصفة قانونية وأما من الولي.<sup>2</sup>

### عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني الاستراتيجي

من المستجدات التي لم ينص عليها قانون نزع الملكية الملغى أو الساري، هي نزع الملكية من أجل عمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية وبعد وطني استراتيجي كل جاءت في إطار قانون الملكية لسنة 1995.

إن هذا النوع من الأشغال تم النص عليه لأول مرة بموجب قانون المالية لسنة 2005 المكمل للقانون 91-11 حيث نصت المادة 65 منه على أنه "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة للعمليات انجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي".

كما إن ذات القانون يسمح للإدارة في حالة عمليات انجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي القيام بالحيازة الفورية، وهذا بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية إضافة إلى أن الطعون القضائية التي يقدمها الملاك بخصوص التعويض لا توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 49 من الأمر 76-48 السالف الإشارة إليه.

<sup>2</sup> المادة 26 من القانون رقم 85-07 المؤرخ في 06 أوت 1985 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي.

<sup>3</sup> المادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 المكمل للقانون 91-11 السالف الإشارة إليه.

وفي قانون المالية لسنة 2014 أشار المشرع كذلك في المادة 37 منه المتممة للقانون رقم 91-11 إلى حالة جديدة يصدر فيها التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي "يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات انجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، نظرا لطبيعة بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعدها الوطني والاستراتيجي".<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 37 من قانون المالية لسنة 2014 المتمم للقانون 91-11 السابق الإشارة إليه.

**الفصل الثاني:**

**منازعات نزع الملكية**

**الخاصة للمنفعة**

**العامة.**



## الفصل الثاني: منازعات قرارات نزع الملكية

لقد حظيت الرقابة القضائية على أعمال السلطة الإدارية وما فيها من قرارات نزع الملكية بالصفة الدستورية نظرا لأهميتها البالغة حيث نصت المادة 143 من الدستور على أنه ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية وبالتالي تكون هاته المادة هي الأساس القانوني التي يبنى عليه الطعن في قرارات نزع الملكية نتيجة للمنازعات التي تثور بشأنها.

وقد تهدف المطالبة القضائية لتصفية النزاع نهائيا، وذلك بإلغاء القرار الذي ألحق الأذى بالمتقاضي وعدل في مركزه القانوني أو طلب التعويض إن اقتضى الأمر، وبذلك جاءت فعالية دور القضاء في الرقابة على مثل هذه القرارات لضمان المشروعية كون الامتيازات الممنوحة للإدارة وضعتها في مركز يسمو على الأفراد من أجل تحقيق الصالح العام.

ونظرا لدرجة الخطورة التي تشكلها الإجراءات المتبعة لنزع الملكية فمهمة القاضي قد تصبح جد معقدة، حيث يتطلب مراعاة حقوق الأفراد ومصالح الإدارة، مما يلعب دورا كبيرا في النزاعات المعروضة عليه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية للطباعة و النشر، ط1، سنة النشر 2017، الجزائر، ص 11 ، 12.

### المبحث الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية

ما يميز عملية نزع الملكية أن المشرع الجزائري خص أحكام المنازعة فيها بعضها عام والبعض الآخر خاص، وهذا راجع لطبيعتها ولضمان حسن سير المرفق العام بانتظام واضطراد، وحتى تتم قبول دعوى الإبطال لا بد من توافر الشروط الشكلية العامة المنصوص عليها في المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

كأي دعوى من الدعاوى القضائية يستلزم لرفعها العديد من الشروط الواجب توافرها في الشخص المدعي والتي سوف يتم ذكرها في الفرع التالي والا رفضت الدعوى شكلا لعدم توافر هاته الشروط وهي كالتالي:

#### أولاً: الأهلية

وهي الصفة المعترف بها للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين والتي تمنح لهم إمكانية التقاضي للدفاع عن حقوقهم ومصالحهم، فبالنسبة للشخص الطبيعي فإن أهليته في التقاضي تكتمل ببلوغ سن 19، طبقاً لنص المادة 49 من القانون المدني، كما يشترط أن تبدأ الشخصية القانونية بتمام ولادته حياً، وتنتهي بموته على أن يتمتع الجنين بحقوق مدنية منها حق التقاضي أن يولد حياً.

أما بالنسبة للشخص المعنوي ولقد حددت المادة 49 من القانون المدني: الأشخاص المعنوية والمتمثلة في الدولة، الولاية، المؤسسات العمومية ذات الطبع الإداري، الشركات المدنية والتجارية والجمعيات، وكل من الأشخاص أو أموال يمنحها القانون للشخصية القانونية والتي يمثلها شخص طبيعي. ويشترط في موضوع الأهلية في الدعوى المرفوعة من الشخص المعنوي:

- الشخصية القانونية والتي تحصل عليها الأشخاص المعنوية الخاصة حيث نظامها الخاص والنصوص القانونية العامة مثل القانون المدني، التجاري.

- أما الأشخاص المعنوية العامة تحصل عليها عن طريق ممثليها حيث أن العريضة يجب أن تكون ممضية من السلطة المؤهلة لتمثيلها أو الشخص الذي يشرف عليها وإلا لا تعتبر معنوية،

فمثلا الدولة يمثلها الوزير المعني أما القضاء حيث يحث القاضي الإداري في النصوص القانونية المحددة للصلاحيات الرسمية ويستطيع القاضي الإداري مراقبة تمثيل السلطة الإدارية التي مضت العريضة الافتتاحية من خلال التفويض القانوني الذي يصدره الوزير لصالح ممثله في الدعوى الإدارية أمام الولاية يمثلها الوالي، والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 على عكس القديم قد قصر من شروط رفع الدعوى في الصفة و المصلحة دون الأهلية مقارنة بالقانون القديم الذي وسع وأكد على الشروط الأخرى، وحسب المادة 64 من القانون رقم 08-09 نجده أشار إلى حالات بطلان العقود غير القضائية وحددها على سبيل الحصر:

- انعدام الأهلية للخصوم.

- انعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

فهو جعل الأهلية سببا لتمسك ببطلان الأعمال الإجرائية شكلا.

فحسب النظريات الحديثة أن عدم توفر شرطي الصفة والمصلحة عدم قبول الدعوى مما يجعل الحاكم حائز لقوة الشيء المقضي به، ولكن الأهلية ونظرا لعدم استقرارها وتغيرها أثناء الخصومة فالحكم الصادر عن عدم توفرها يكون لعدم قبول الدعوى شكلا ولا يحوز قوة الشيء المقضي به.

### ثانيا: المصلحة

يعتبر شرط المصلحة من أهم الشروط لقبول الدعوى و الطعون الإدارية نظرا لمبدأ "لا عمل بدون مصلحة" "pas d'intérêt pas d'action".

حيث حتى يمارس الدعوى تقتضي من المدعي والمدعي عليه والمتدخل في الخصام توفر المصلحة، وللمصلحة شروط واجبة التوفر نذكرها:

1. أن تكون المصلحة قائمة: حسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجب

أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة أي محمية قانونا و تخالف النظام العام أو الآداب

<sup>1</sup> عزت صديق طنبوش، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين نسة،

العامة، و المصلحة قائمة لتقاضي قيام دعاوى لا متناهية بسبب الضرر لوحده أو احتمال الأضرار بالحقوق الذاتية، و لكنها أدخل عليها بعض الاستثناءات التي تسمح بالدعاوى الوقائية، فالمشعر الجزائري اعتبر المصلحة المحتملة كافية لتأسيس الدعوى على أن يحدد معالم مفهومها القاضي الإداري و لقد تم تحديدها و تقديرها حسب عناصر تتمثل في:

أ) **تاريخ تحديد المصلحة:** فنقدر يوم رفع الدعوى لأن شرط المصلحة شرط موضوعي وهذا راجع لأن تقدير المصلحة من اختصاص القاضي لأنها غير ثابتة في الخصومة.

ب) **تقدير المصلحة حسب العمل المطعون فيه:** أي ضرورة وجود علاقة بين المدعي والعمل محل الدعوى، وتكون الدعوى الإدارية موجهة ضد عمل إداري.

ج) **تقدير المصلحة حسب النتيجة المنتظرة من قرار القاضي:** أي الفائدة كالحكم بالإلغاء أو قرار التعويض<sup>1</sup>.

د) **تقدير المصلحة حسب الطلبات المطلوبة في العريضة:** وهو المستقر عليه قضائيا في القانون الفرنسي.

2. أن تكون المصلحة الشخصية مباشرة: حيث لا يمكن التقاضي عندما تكون مصلحة الغير هي التي تضررت ما عدا في حالة التمثيل.

3. أن تكون أكيدة وكافية.

4. أن تكون جوهرية بحميها القانون

### ثالثا: الصفة

هناك اختلافات في فكرة الصفة هناك من يرى أنه لا يكفي أن تتوفر المصلحة القائمة والمحتملة في مد يدعى بل يجب أن يتمتع بصفة التقاضي أي بالسند القانوني الذي يمنحه القدرة على الادعاء بمعنى الترخيص وهذا يعني أن الصفة ليست المصلحة، وهناك من يرى أن الصفة والمصلحة وجهين لعملة واحدة وعليه فإذا توافرت المصلحة توافرت الصفة، فحسب رأي

<sup>1</sup> - براهيمى سهام، المرجع السابق، ص ص 206.207.

عمار عوايدي: أن الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هي في هذه الدعوى تندمج وتمتج مع المصلحة حيث صاحب الصفة هو صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى.

أما خلوفي الرشيد فلم يتناول في مؤلفاته لشرط الصفة باعتبار أن كل من الأهلية والمصلحة هما اللتان تمنح صفة التقاضي.

ما تجدر الإشارة إليه أن من بين المسائل المنتقدة في الصفة الخلط الذي يقع في الاجتهاد بين لصفة والتمثيل مع أن الصفة هي الشرط الأساسي لممارسة الدعوى يعني أنه يجب أن تتوفر في المدعي قبل أن يصنع للغير قانونا أو اتفاقا سلطة تمثيله ومسألة التمثيل لا تطرح في شروط الدعوى بل بمناسبة شرعية الخصومة.

أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية سوف نتناولها في الفرع الثاني من هذا المطلب<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

تجدر الإشارة من البداية أن إجراءات نزع الملكية من بدايتها إلى نهايتها تشرف عليها الإدارة العامة، ووسيلتها القانونية في إدارة عملية نزع الملكية هي القرارات الإدارية، لذلك أصبح من الضروري أن كل الطعون المقدمة ضد هذه القرارات والزامية إلغائها يختص بها القضاء الإداري، فكلما كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من جهة الإدارة حسب الحالات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية فإن القضاء الإداري هو المختص و لكن يقتضي هناك نقطة مهمة ألا وهي توزيع الاختصاص داخل جهة القضاء الإداري ونظرا إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من أكثر من جهة واحدة ولهذا أصبح من اللازم معرفة اختصاص كل جهة من جهات القضاء الإداري بالطعون وهو الأمر الذي سوف يتم توضيحه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، الرجوع السابق، ص 175.

<sup>2</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 176، 177.

أولاً: اختصاص المحاكم الإدارية بإلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية

لقد نص القانون 98-02 على المحاكم الإدارية ويحدد تنظيمها وعملها، لقد صدر التشريع المتعلق بالمحاكم الإدارية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية إعمالاً للفقرة 6 من المادة 122 من الدستور التي تخول للبرلمان أن يشرع في مجال "القواعد المتعلقة بالتنظيم القضائي وإنشاء الهيئات القضائية" مع العلم أن الدستور القديم لسنة 1996 لم يدل على وجود محاكم إدارية بل استعمل لفض عام وهو الجهات القضائية.

وهذا إعمالاً للفقرة 5 من المادة 123 التي تخول للبرلمان التشريع بقانون عضوي بالنسبة للقانون الأساسي للقضاء والتنظيم القضائي.

لقد نص قانون نزع الملكية على إمكانية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، لكن دون أن يحدد بدقة الجهة المختصة وأحال ذلك إلى قانون ق.ا.م سابقاً أي ق.ا.م.ا حالياً، وفي ذلك ينص على القانون على أن يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنها جعلت الاختصاص بالفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها من اختصاص المحاكم الإدارية معتبرة إياها صاحبة الولاية العامة أما المادة 801 من القانون القديم، جاءت لتحديد نوع الدعاوى التي تختص بها المحاكم الإدارية وذلك بقرارها: تختص المحاكم الإدارية كذلك في الفصل في:

1. الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصيغة الإدارية.

2. دعاوى القضاء الكامل.

<sup>1</sup> أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر 1999، ص 345.

3. القضايا المخول لها بموجب نصوص خاصة.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 في المادة 10 حددت الأشخاص الذين يمكنهم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية والذين تختص المحاكم الإدارية بالنظر في الطعون المقدمة ضد قراراتهم "يصرح بالمنفعة العمومية: بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة".

ومما سبق ذكره نجد أن المحاكم الإدارية تختص في حالة وحيدة بالنظر في الطعون المقدمة ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية، وهي القرارات التي يصدرها الولاية، أما فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي، قد نصت المادة 803 من ق.ا.م.ا "أن يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37 و38، وحسب نص المادة 37 فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية بالنظر والفصل في الطعون بالإلغاء ضد القرارات الإدارية يحدد على أساس موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيتحدد الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، أما المادة 38 فتكلمت عن تعدد مجال إقامة المدعي عليهم وعندها يتحدد الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم.

إن نص المادة 38 من القانون سالف الذكر مستبعدة التطبيق إذ لا يمكن تعدد المدعي عليهم في التشريع الجزائري الخاص بنزع الملكية، فحتى في حالة وقوع العقار على تراب أكثر من ولاية فإن الاختصاص بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون من الولاية بل قرار وزاري مشترك، وبالتالي لا تختص المحاكم الإدارية بالفصل فهو يخرج من اختصاصها النوعي. وعلى العموم فإن قواعد الاختصاص لا تطرح أي إشكال على المستوى القانوني إذ يعود للتنظيم مهمة رسم المعالم الجغرافية والإقليمية لكل محكمة إدارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 176، 177، 178، 179.

**ثانياً: اختصاص مجلس الدولة بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية**

لقد أنشأ مجلس الدولة بموجب المادة 152 من الدستور الحالي يؤمن مجلس الدولة كهيئة مقربة لأعمال الجهات القضائية الإدارية، تضمن المحكمة العليا ومجلة الدولة الاجتهاد القضائي في جميع أنحاء البلاد.

وإضافة إلى ذلك قد بينت المواد من 9 إلى 11 من القانون العضوي 98-01 باقي الاختصاصات وهي أنه يفصل ابتدائياً ونهائياً في الطعون المرفوعة ضد قرارات الجهات، كما يختص بالفصل في طلبات الاستئناف والنقض في القرارات الصادرة عن المحاكم، وقد تأكدت هذه الاختصاصات بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وخاصة المواد 901، 902 و903.

وعليه فإن مجلس الدولة يختص في النظر والفصل في الطعون المرفوعة ضد القرارات المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية الصادرة عن السلطات المركزية بصفة ابتدائية ونهائية كما يفصل في الطعون بالاستئناف والنقض في الطعون المرفوعة ضد قرارات المحاكم الإدارية الفاصلة في دعاوى الإلغاء ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية الصادرة عن الولاة<sup>1</sup>.

**1. مجلس الدولة كأول وآخر درجة في دعوى إلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية:**

إن قرارات التصريح بالمنفعة العمومية يمكن أن تصدر من طرف الهيئات المركزية في حالتين حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 936186 : يمكن أن تصدر بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني و وزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-248 يمكن أن تصدر بموجب مرسوم تنفيذي، ولما كانت قرارات التصريح بالمنفعة العمومية تقبل الطعن و مهما كان مصدرها بالإلغاء حيث أن نص المادة 9 من القانون العضوي رقم 98-201<sup>2</sup> السالف الذكر، تنص أن "يفصل مجلس الدولة ابتدائياً و نهائياً في :

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص181، 182، 183.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.



أ) الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.  
ب) الطعون الخاصة بتفسير مدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة.

### 2. مجلس الدولة كقاضي استئناف في دعوى إلغاء قرارات التصريح بالمنفعة العمومية:

طبقا لنص المادة 10 من القانون العضوي 98-01 المنظم لمجلس الدولة "يفصل مجلس الدولة استئنافا في القرارات الصادرة<sup>1</sup> ابتداء من المحاكم الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

كما أن نص المادة 2 من القانون العضوي 98-02 المتعلقة بالمحاكم أكدت ذلك بنصها " أحكام المحاكم الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"<sup>2</sup>.

واختصاص مجلس الدولة بالنظر في الاستئنافات في قرارات المحاكم الإدارية أكدت المادة 902 من القانون 08-09.

مع العلم أن القرارات الصادرة عنه في دعوى الطعون ضد القرارات الوزارية المشتركة أو المراسيم التنفيذية بصفة قاضي اختصاص لا يمكن له أن ينظر فيها لقاضي الاستئناف.

### 3. مجلس الدولة لقاضي نقض في دعوى الإلغاء لقرارات التصريح بالمنفعة العمومية:

- نصت المادة 11 من القانون العضوي 98-01 على أنه " يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض في قرارات الجهات القضائية الإدارية الصادرة نهائيا..." وكذا قانون ا.م.و.ا بنصه "يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية. ويختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقض المخول له بموجب نصوص خاصة".

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 05-248.

<sup>2</sup> المادة 2 من القانون العضوي 98-02.

- وتجدر الإشارة إلى أن القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية الفاصلة في الطعون بالإلغاء ضد قرارات التصريح بالمنفعة العمومية الصادرة عن الولاية ليست نهائية ولم تستثنى بنص خاص وعليه فهي تقبل بالطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة، إلا أنها لا تقبل الطعن بالنقض أمام ذات المجلس.

أما القرارات التي يصدرها مجلس الدولة فصلا في دعوى الإلغاء فإنها تكون بمناسبة استئناف قرار صادر عن المحكمة الإدارية، أو باعتباره صاحب الاختصاص أول

وأخر درجة لمجلس الدولة الجزائري في قرار رقم 07304 بتاريخ 23-09-2002 "لا يمكن لمجلس الدولة الفصل بطريقة الطعن بالنقض في قرار صادر عنها عملا بأحكام القانون 98-01...".<sup>1</sup>

أما فيما يخص الآجال فقد نصت المادة 13 ف 2 من قانون نزع الملكية على أنه لا يقبل الطعن بقرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا إذا قدم في أجل شهر من تاريخ تبليغه أو نشره وما يمكن استنتاجه أن إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية تتسم بقصر الإجراءات وهذا راجع لأهمية الهدف الذي يأخذ صورة الصالح العام والخصوصية خاصة أنه عمل خاص بالدولة ويتسم بنوع من السيادة.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: رقابة القاضي لإجراء إثبات المنفعة العمومية

أول ما يمارس القاضي الإداري الرقابة عليه في إجراءات نزع الملكية هو إجراءات إثبات المنفعة العمومية فهذه الأخيرة يمكن تقسيمها أولا إلى إجراءات سابقة عن صدور قرار المنفعة العمومية، حيث يراقب القاضي مدى احترام الإدارة للإجراءات الجوهرية السابقة لصدوره وهذا في الفرع الأول أما الفرع الثاني: يقوم القاضي الإداري بمراقبة مدى شرعية القرارات الخارجية (عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات) والشرعية الداخلية (عيب مخالفة القانون، الانحراف في استعمال السلطة).

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 187.

<sup>2</sup> براهيم ساهم، المرجع السابق، ص 218.

**الفرع الأول: رقابة القاضي على الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق**

- هناك اجراءات جوهرية يجب على كل من الجهة المستفيدة والاشخاص المنوطين بالقيام بإجراء التحقيق اتباعها والقاضي يقوم برقابتها والتأكد من سلامتها او عدم ذلك :

**أولاً: رقابة القاضي على مدى احترام المستفيد من نزع الملكية للإجراءات المنصوص عليها قانوناً**

أول ما يجب أن يراقبه القاضي هو مدى إتباع المستفيد للإجراءات الجوهرية السابقة عن صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه يتعين على المستفيد أن يقوم بإعداد ملف يوجهه إلى الوالي المختص يبين فيه أنه اتبع الإجراءات التي نصت عليها المادة 02 من القانون 91-11 والمتمثلة في أن يجب أن يتبين أنه سعى للحصول بالطرق الودية على الأملاك ولم يتمكن من ذلك.

فالقاضي هنا يتحرى من خلال الملف أن المستفيد لم يكن له الخيار إلا اللجوء للعمليات الاستثنائية وكذا التأكد من جدية محاولات الاقتناء بالتراضي من خلال النتائج السلمية التي تمخضت عن ذلك.

وما تجدر الإشارة إليه أن القاضي يبسط رقابته على ذلك التصريح الذي يوضح الهدف من العملية للتأكد من فعالية المنفعة العامة.

**ثانياً: رقابة القاضي لمدى احترام لجنة التحقيق المسبق للإجراءات عند قيامها بعملها للقانون**

تجدر الإشارة أولاً أن قرار فتح التحقيق يمكن أن يكون محل بطلان إذا تخلف أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم 93-186 ونفس المادة من القانون 91-11.

أما فيما يخص رقابة القاضي لعمل اللجنة أو رقابته لمدى قيامها بعملها فقد نصت المادتين 09 و08 من ق 91-11 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 93-186 فقد حررت ما يجب أن يشتمل

عليه الملف من توافر قرار فتح التحقيق المسبق وكذا تصريح توضيحي للهدف من العملية ومخطط الوضعية... الخ، فدور القاضي هو التأكد من أن اللجنة قد التزمت بذلك.<sup>1</sup>

كما أنه يتأكد من احترامها لمواعيد التحقيق وإنما لم تتعد حدودها عند سماع الأشخاص وأن ملف التحقيق موضوع تحت تصرف الجمهور، وكما أن على اللجنة أن ترسل نسخة من النتائج للأشخاص المعنيين بناء على طلبهم وعليه يتأكد القاضي من كل هذا وإلا عد عمل النتيجة باطلا.

فالقاضي ملزم بالحد على الدفع المتعلقة بالإجراءات التمهيدية وأي إخلال بالإجراءات الجوهرية التي أوردها المشرع بصيغة الوجوب يؤدي حتما إلى إبطالها وإبطال الإجراءات اللاحقة بها بما فيها قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإذا اتضح للقاضي أن الإدارة احترمت جميع الإجراءات التمهيدية المنصوص عليها قانونا فلا يقضي بالضرورة على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### الفرع الثاني: رقابة القاضي الإداري على شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن المنفعة العمومية شرط جوهري لنزع الملكية وهي الغاية التي تبرر لجوء الإدارة إلى هذا الطريق أما لاكتساب المال العام أو لتتمكن من ممارسة نشاطها عموما. وقرار التصريح بالمنفعة العمومية يجب أن تتوفر فيه جميع أركان القرار الإداري عموما وعلى نشر إلى القواعد العامة التي تحكم هذه الأركان يكون القرار غير مشروع مما يستوجب إبطاله.

فالقاضي عند إبطاله لقرار ما يستند على عيب من عيوب عدم المشروعية منها العيوب التي تمس الشرعية الخارجية والعيوب التي تمس الشرعية الداخلية.

<sup>1</sup> - براهيم ساهم، المرجع السابق، ص 239، 240، 241.

أولاً: رقابة القاضي للشرعية الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>:

1. **عيب عدم الاختصاص:** إن قواعد الاختصاص بصفة عامة هي تلك التي تحدد الأشخاص أو الهيئات التي تملك حق إبرام التصرفات العامة وعيب الاختصاص لا يزال هو العيب الوحيد الذي يتعلق بالنظام العام لما يترتب عليه من نتائج هامة. فعيب الاختصاص هو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص وهو من النظام العام ويمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

وفيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية فنكون بصدد عيب عدم الاختصاص إذا كانت الهيئة مصدرة القرار غير مختصة بذلك، ولقد حددت المادة 12 مكرر من ق 91-11 وكذلك المادة 10 من المرسوم 93-186 الجهة المختصة، بإصدار قرار التصريح بالمنفعة هذا العنصر الشخصي أما العنصر الموضوعي فنعني به المواضيع والأعمال التي يمكن إن يتحدد فيها الشخص أو الهيئة القرار الإداري، فمثلا قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من كرف الوزير الأول إذا كان نزع الملكية يتعلق بأعمال ذات بعد وطني واستراتيجي أما العنصر المكاني فهو الأقل حدوثا إذ أغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصاتها الإقليمية، أما العنصر الزمني فيقصد به هو صدور قرار عن السلطة الإدارية في وقت لا تكون مختصة قانونا، كإصدار موظف لقرار قبل تنصيبه رسميا أو بعد إقالته، مثال ذلك إصدار الوالي لقرار التصريح بالمنفعة العمومية بعد انتهاء مهامه فهذا يؤدي إلى البطلان، وعيب عدم الاختصاص الجسيم وهو نادر الوقوع لأن فرد ليس له سند أو صفة قانونية ولا ينتمي إلى التسلسل الإداري يلجأ إلى إصدار قرار إداري وجزائه ليس لإلغاء وإنما انعدامه وتجريده من كل أثر باعتباره عمل ماديا وليس تصرف قانونيا وهذا ما قضى مجلس الدولة الفرنسي.

2. **عيب الشكل والإجراءات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية**

وفيما يخص شكل القرار بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لابد للإدارة إن تعبر عن إرادتها تعبيراً ظاهرياً أجابياً يتصل بعلم الأفراد ذوي الشأن ويغير ذلك أنه لا يكون لهذا القرار وجود

<sup>1</sup> - علي أحمد محفوظ، رقابة القاضي الإداري على نواحي الملائمة في القرار الإداري، بحث قانوني لنيل درجة العلوم

القانونية، 2006.

قانوني، ونقصد بعيب الشكل والإجراءات هو مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية.

وفيما يتعلق بعيب الشكل بوجه خاص في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذا اشترط قانون نزع الملكية بإتباع إجراء معين مثال ذلك نص المادة 04 من قانون نزع الملكية "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار بثبوت هذه المنفعة" فإجراء التحقيق يعتبر إجراء جوهري وتخلفه يؤدي إلى بطلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

وتجدر الإشارة كذلك أن ما يراقبه ويركز عليه القاضي هو إجراء التبليغ فإذا لم يبلغ فإنه يعتبر باطلاً من أساسه.<sup>1</sup>

ثانياً: رقابة القاضي الشرعية الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

### 1. عيب مخالفة القانون

وهو أن يكون القرار غير متطابق مع مبدأ المشروعية ومثال ذلك أن تتخذ الإدارة مرسوماً تطبيقياً لقانون مع مخالفة بعض مقتضيات ذلك المرسوم للقانون أو أن تتخذ الإدارة قراراً بأثر رجعي خلافاً لمبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية.

وبالنسبة لمحل قرار التصريح بالمنفعة العمومية فيتمثل في بدأ اتخاذ باقي الإجراءات نزع الملكية مع ملاحظة أمر هام وهو ضرورة نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية حتى يترتب عليه آثاره من تمكين رجال السلطة من دخول العقارات وإجراء عمليات، ومن الأهمية أن ننبه أن محل قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو نقل الملكية على عكس الحال باعتبار القضاء أن أثر قرار التصريح هو البدء في اتخاذ الإجراءات الباقية.

ومثال أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يأتي من أجل نزع ملكية أشخاص ولكن لأجل القيام بمشاكل فردية فيعتبر هذا القرار باطلاً لأنه مخالف لأحكام المادة 2 ف 2 من ق

11- 91.

<sup>1</sup> براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 246، 248، 249.

## 2. عيب الانحراف في استعمال السلطة:

إن هذا العيب الذي يصيب قرارات التصريح بالمنفعة العمومية بالأخص يصيب ركن الغاية فالغاية في قرار المنفعة العامة تتمثل في إشباع حاجة الأفراد المادية قد تكون هذه الحاجة اقتصادية اجتماعية أو ثقافية علمية أو غير ذلك من أنواع الحاجات، وعليه فإذا أصاب هذا العيب ركن الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجعله غير مشروع وعليه إمكانية الطعن فيه بدعوى إلغاء وتكون هنا الإدارة بهدف تحقيق منافع شخصية أو لشخص.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 255، 259، 260.

### المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بقرار القابلية للتنازل والتعويض

إن دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات نزع الملكية لا يتوقف في إجراء التصريح بالمنفعة العمومية بل يمتد إلى الإجراءات اللاحقة لذلك فدور القاضي الإداري يكون أكثر أهمية في المراحل الموالية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ما دام أن هذه الإجراءات تمس بالحقوق العقارية مباشرة، وتبدو أهمية هذه الإجراءات في أنها حاسمة، سواء بتحديد القطع المراد نزعها والحقوق المرتبطة بها والأساس في الحصول على التعويضات وممارسة الحقوق الأخرى.

#### المطلب الأول: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل

إن القرار الإداري المتعلق بالقابلية للتنازل ما هو إلا تنويع لإجراءات سابقة للإدارة وتهدف إلى تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق وكذا تحديد مبلغ التعويض المستحق جراء العملية.

وتجدر الإشارة أن القاضي الإداري يراقب الإجراءات السابقة لقرار القابلية للتنازل والمتمثلة في التحقيق الجزئي (فرع 1) وإضافة ذلك هو مراقبة القرار في حد ذاته (فرع 2) أما رقابة القاضي على مبلغ التعويض سوف سنتطرق إليها في (المطلب 2).

#### الفرع الأول: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي

إن دور القاضي في الرقابة على إجراءات التحقيق تمس عدة إجراءات لقرار تعيين المحقق أو عمله وسوف نبين الإجراءات التي تمسها رقابة القاضي:

#### أولاً: مراقبة القاضي لقرار تعيين المحقق وافتتاح التحقيق

خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان: اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفاته المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات، وتاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه.



وينص هذا القرار تحت طائلة البطلان في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية ويبلغ لكل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته.<sup>1</sup>

ومما سبق الإشارة إليه فإن القاضي المختص وفي حالة النزاع يراقب القاضي بتعيين المحقق من حيث احترام الشروط القانونية التي وضعها المشرع تحت طائلة البطلان ويتضح أن المشرع أنط بصريح العبارة القاضي بالنظر في الطعون المقدمة ضد هذا القرار بأن جعل مخالفة احترام الإجراءات وشكليات إصدار القرار تحت طائلة البطلان.

### ثانيا: مراقبة القاضي لعمل المحقق

يمكن للقاضي الإداري إبطال التحقيق الجزئي إذا لم يكن وافيا ومطابقا للنصوص القانونية المنظمة له ذلك بمناسبة الطعن في قرار قابلية التنازل، على أن ما يرد في المخطط الجزئي غير ملزم للقاضي سواء ما تعلق بمساحة العقارات أو هوية الملاك.

ومن القضايا التي طرحت أمام القاضي الجزائري والمتعلقة بمساحة العقار تلك التي جاءت حيثياتها كالتالي: "...إلا أنه اتضح أن الخبير لم يقيس القطعة الأرضية واكتفى بالقياسات المقدمة له من طرف الإدارة، فإن المنبر اعتبر أن القطعة المتنازع عليها مساحتها 9315 متر مربع بينما في الحقيقة 9600 متر مربع..."

أما فيما يخص التحقق من هوية الملاك يمكن ذكر على سبيل المثال ما ورد في حيثيات إحدى القضايا المعروضة على مجلس الدولة والتي جاء فيها "... وأمام عدم إثبات ملكية الأرض المزعومة كما لم يستظهر أي عقد ملكية واكتفى بتقديم مراسلات مصلحة المياه بتاريخ 1 فيفري 1966 و 22 فيفري 1997 وهذه المراسلات لا ترقى إلى مرتبة العقد الرسمي.

كما يحث مجلس الدولة في قضية أخرى مسألة تتعلق بالحيازة وما يترتب عنها حيث جاء في القرار "حيث أنه من غير المنازع فيه أن ملكية قطعة الأرض المتنازع عليها 225 متر مربع لم

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة الماجستير، فرع الدولة و

المؤسسات كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، ص ص 30، 31.

ينقل للمستأنف بموجب عقد رسمي مسهل ومشهر ولا حتى بموجب عقد عرفي كون المستأنف لم يثبت أثناء الدعوى حقه في الملكية الذي يطالب به.

لكن أيضا من غير المنازع فيه أن قطعة الأرض المنازع عليها يحوزها أبيه ثم من بعده المستأنف كانت حيازة ثابتة غير منازع فيها منذ على الأقل 1954.

والملاحظ أن هذه القضايا المذكورة أن تدخل القاضي الإداري لتحديد الهوية المالكين كان ضروري جدا لكون هذه القضايا كانت معروضة في ظل القانون الملغى رقم 76-48 والذي لم ينظم مسألة تحديد هوية المالكين وتحديد القطع الأرضية بصفة منفصلة.

كما أن مجلس الدولة الجزائري قام بالتحقيق من هوية المالكين وورثتهم في إحدى القضايا المعروضة عليه وهذا بالنظر إلى ما رد في التحقيق الجزئي: ذلك أن المالك الوارد في التحقيق قد يتوفى وبالتالي فإن الورثة هم من يحل محله في الحصول على التعويضات.

كما أنه قد عرضه على مجلس الدولة عدة قضايا تتعلق بالمنازعة في حق الملكية للقطع المنزوعة وهذه المنازعة لم يفصل فيها بمناسبة التحقيق الجزئي، وهذا على الاعتبار أن المادة 28 من المرسوم التنفيذي تجيز السير في إتمام التحقيق بالرغم من المنازعة المرفوعة بخصوص الأملاك الحقوق أو هوية الملاك<sup>1</sup>.

بما أن مجلس الدولة قد يرجى الفصل في منازعة متعلقة بالتحقيق الجزئي إلى غاية الفصل في موضوع الملكية حيث جاء في إحدى القرارات "حيث أنه وما دام النزاع يتعلق بتحديد القطعة الأرضية التي تم نزعها بموجب القرار رقم 731 المؤرخ في ديسمبر وتحديد مالكيها الحقيقي فإنه يتعين قبل الفصل في الموضوع إجراء البت في الدعوى إلى غاية الفصل في موضوع الملكية والذي يعبر من المسائل الأولية وأن قضاء الموضوع أصابوا لما قضاوا بإيجاد البت في الدعوى إلى غاية الفصل من طرف القاضي المدني في ملكية العقار المنزوع.

و من خلال القرارات القضائية التي تمت الإشارة إليها، و إن كانت قليلة لإعطاء نظرة وافية عن الاجتهاد القضائي في الجزائر في مجال الرقابة القضائية على قرارات نزع الملكية عموما و مرحلة

<sup>1</sup> لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 32، 33.

قابلية التنازل خصوصاً، إلا أنه يمكن الخروج ببعض الملاحظات في هذا الإطار، فبداية أن مجلس الدولة و بخصوص المسائل المتعلقة بملكية العقارات المنزوعة في إطار نزع الملكية يرى أن الاختصاص بها يعود إلى القاضي المدني وهذا الرأي يتماشى مع العقارات المنزوعة أو الحقوق أو حتى هوية الملاك لا تقف حجرة عثر في إتمام التحقيق الجزئي، فالمشرع لم يمنح الاختصاص في الفصل في هذه المسائل إلى المحافظ المحقق و هذا عين الصواب لأن هذا الأمر من اختصاص القضاء العادي "إضافة إلى أن ما يفهم من التشريع الخاص بنزع الملكية أن الطعن في إجراءات التحقيق تكون عند نهاية التحقيق و بعد إعلان نتائجه في قرار القابلة للتنازل، و هذا مرده إلا أن مرحلة التحقيق مرحلة مهمة في العملية برمتها و أن فتح المجال للطعن في التحقيق في مرحلة سرية له قد يؤدي إلى تعطيل العملية<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: رقابة القاضي لقرار القابلية للتنازل في حد ذاته

بما أن قرار القابلية للتنازل تنطبق عليه جميع أوصاف القرار الإداري، وبالتالي فهو مجال أو قابل للطعن فيه بالإلغاء وعليه ومن خلال هذا الفرع سيتم (أولاً) وكذا المجالات (ثانياً)<sup>2</sup>.

#### أولاً: شروط الطعن في قرار قابلية التنازل

##### 1. الميعاد:

نجد الميعاد من المقرر لقرار القابلية للتنازل للطعن فيه وهو في غضون شهر واحد من تاريخ التبليغ، إذا حصل اتفاق بالراضي، ومن خلال هذا نجد أنها نفس المدة ونفس الميعاد المقرر لقرار التصريح بالمنفعة العمومية والفرق بين الحالتين يكمن في أنه لم يحدد أجلاً للقاضي من أجل الفصل في الدعوى مثل ما هو عليه الحال بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

<sup>1</sup> لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 36، 37.

<sup>2</sup> كروغلي مقداد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 03، السنة 1996، ص 288.

## 2. الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن ضد قرار قابلية التنازل

نصت المادة 26 من القانون 91-11 على أنه " يرفع الطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إذا حصل اتفاق بالتراضي و يتبين من خلال هذا النص أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة، و بالرجوع إلى المواد المنظمة لقرار القابلية للتنازل نجد أن الطعن يمكن أن يكون بدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، ما دام القرار يشتمل على مبلغ التعويض الذي تحدده الإدارة، و ما دما نتحدث عن دعوى الإلغاء فانه و بالرجوع إلى القواعد العامة فان الطعن يكون أمام المحكمة الإدارية التي تختص بالنظر في الطعون في القرارات التي يصدرها الوالي، المختص بإصدار قرار القابلية للتنازل، و تكون قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة<sup>1</sup>.

### ثانيا: مجال الرقابة على قرار قابلية التنازل

إن القاضي الإداري عادة ما يبسط الرقابة على الاختصاص بإصدار قرار قابلية التنازل وكذا الرقابة على مضمون القرار، إضافة إلى الرقابة على مضمون القرار، إضافة إلى الرقابة على إجراءات التبليغ، كما أنه هناك إمكانية الرقابة على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك كالتالي:

#### 1. مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص لإصدار قرار القابلية للتنازل

من المسائل الجوهرية التي يفحصها القاضي هي المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل وبالرجوع إلى القانون 91-11 يتضح أن هذا الأخير لم يوضح صراحة إلى من يؤول الاختصاص في ذلك على عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 نجده أكثر وضوحا وهذا من خلال نص المادة 36 التي أعطت الاختصاص إلى الوالي المختص اقليميا، وكذا المنشور الوزاري المشترك رقم 7 لسنة 1994 والمرشد التطبيقي الصادر سنة 200 نص صراحة على اختصاص الوالي.

<sup>1</sup> كروغلي مقداد، المرجع السابق، ص 289.

وبالتالي فالقاضي يراقب صحة الاختصاص بالنسبة للجهة المصدرة إضافة إلى الاختصاص الزمني والموضوعي.<sup>1</sup>

### 2. مراقبة القاضي لمحتوى قرار القابلية:

بين المشرع مكونات قرار قابلية التنازل، فبالإضافة إلى قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المدمج نزع ملكيتها، فإنه يبين تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض وقاعدة حسابه وهذا حسب المواد 24 من القانون 91-11 و 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

ويتبين من المادتين أن جزاء الاعتقال أي بيان من البيانات سالفة الذكر هو البطلان والقاضي الإداري مختص ببسط رقابته على القرار الخاص بقابلية التنازل من خلال هاته المكونات.

ويرجع سبب وضع المشرع لهذا الجزاء هو أهمية البيانات السالفة الذكر والتي تعد جوهرية في عملية نزع الملكية، وبالتالي فإن خلو القرار من البيانات السالفة الذكر ستؤدي بالقاضي الإداري إلى إلغائه بناء على الدعوى المقدمة ضد قرار قابلية التنازل التي يرفعها المتضررون.

### 3. مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل

من المسائل المهمة التي يراقبها القاضي الإداري هي مسألة تبليغ قرار القابلية للتنازل وفي هذا المجال نص المشرع الجزائري على ضرورة تبليغ قرار التنازل الى كل واحد من ملاك أو ذوي الحقوق العينية والعقارية أو المنتفعين، والملاحظ هنا أن المشرع اعتمد طريقة التبليغ على عكس الحالات السابقة التي يكتفي بالنشر، ونتيجة لهذا نرى أن عملية التحقيق الجزئي قد رتبت قوائم المالكين والأملاك وهذه القوائم تفرغ في القرار وبالتالي من السهل تبليغهم.

وعلى الرغم من أن المشرع نص على ضرورة تبليغ القرار إلا أنه لم يرتب جراء البطلان كما فعل في البيانات الخاصة بذات القرار وهذا تقصير من قبل المشرع.

<sup>1</sup> - كروغلي مقداد، المرجع السابق، ص 289.

#### 4. إمكانية مراقبة القاضي لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن القاضي وبمناسبة مراقبة قرار قابلية في أي جزء منه قد يصادفه إشكالية تتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية والذي كان منسوبا بعيب من العيوب المتعلقة بالقرار ولم يتمكن المعنيين بالطعن ضده لعدم علمهم لأنه لم يبلغ إليهم، فالأشخاص المعنيين الذين لم يبلغوا بالقرار ولم يتم تبليغهم بالطرق الرسمية يجوز لهم الطعن ضد قرار قابلية التنازل على أساس عدم مشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>.

#### المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض

إن في القانون الجزائري الطعن في قيمة التعويض يعني الطعن ضد قرار قابلية التنازل باعتباره يتضمن في قيمة التعويض والدعوى وهنا لا تكون مقبولة إلا إذا تم رفعها من طرف الأشخاص المعنيين وفق القواعد المنصوص عليها في القانون وفي هذا المطلب سوف نفصل في الإجراءات القانونية المتعلقة برفع الدعوى التعويض.

#### الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض في نزع الملكية

- إن عملية نزع الملكية بصفة عامة تضم ثلاثة أطراف وهم السلطة نازعة الملكية، المنزوع منه الملكية، والمستفيد من عملية نزع الملكية، وإن كان في بعض الأحوال الأخرى المستفيد هو نفسه الجهة نازعة الملكية.

- فإن كانت العملية تضم طرفين وهما المنزوع منه الملكية والسلطة نازعة الملكية وهي هنا المستفيد نفسه، فلكل من الطرفين الحق في رفع دعوى التعويض غير أنه إذا كانت العملية تضم ثلاثة أطراف بمعنى أن السلطة النازعة للملك ليست المستفيد فهل يحق لهذا الأخير رفع دعوى بمفرده كطرف أساسي فيها، أما أنه يكون دائما طرفا للدعوى إلى جانب السلطة النازعة ومرتبطة وجوده في الدعوى بوجودها وهل يمكن أن ترفع ضده بمفرده.

<sup>1</sup> على أحمد محفوظي، رقابة القاضي الإداري على نواحي الملائمة في قرار إداري، بحث علمي قانوني، اعد لنيل متطلبات درجة العلوم في قسم العلوم الإدارية و المالية، جامعة دمشق، ص 43، 44.

إن القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 لم يحدد أطراف الدعوى كما أنه ومن خلال بعض القضايا المطروحة على القضاء نجد أن المدعي في دعوى نزع الملكية بصفة عامة يخطئ في توجيه دعواه ضد الجهة المعنية فيوجهها ضد جهات أخرى الأمر الذي يستدعي تحديد مختلف أطراف الدعوى.

### أولاً: المنزوع الملكية (المتضرر)

يعتبر منزوع الملكية كل متضرر من نزع الملكية، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي تم نزع ملكيته للمنفعة العامة، وقد يكون من أصحاب الحقوق العينية العقارية و كذا الشاغلين والمؤجرين للمحلات السكنية، ويجب أن تتوفر في المتضرر الشروط الهامة لرفع الدعوى فالقانون 91-11 لم يعرف المنزوع منه ملكيته و حتى المرسوم، إلا أنها نجدها تكلمت عن تحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، و من أجل يجب أن يتم القيا بالتحقيق الجزئي الذي يحدده المحافظ المحقق و برفض قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الآخرين، فالغرض منه التحقيق الجزئي هو تحديد هوية المالكين، أما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات في حالة عدم توفر تلك المستندات<sup>1</sup>.

لذلك يعترف بصفة المنزوع ملكيته ليس فقط الحامل سند الملكية (عقد توثيقي للملكية) أو لعامل عقد الشهرة، بال أيضا لكل مستغل أو حائز غير حامل لسند في حالة توفر الشروط التالية:

- يجب أن تكون الأراضي المعنية ذات طابع ملك.

- يجب أن تكون الحيازة دائمة مستمرة غير منازع فيها مدة 15 سنة تثبت بكل الطرق.

- أن تحديد هوية المالكين و أصحاب الحقوق أمر مهم فالأشخاص المعنيون يمكنهم أن يقدموا اقتراحاتهم و المبلغ الذي يطلبونه من الإدارة، و ذلك في غضون 15 يوما من تبليغهم القرار جواز البيع، و يشترط أن يكون منزوع ملكية مالكا لعقار أو حق عيني عقاري، ذلك أن كل الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية قد تكون محل للنزاع، وكذا الأملاك الخاصة التابعة للدولة،

<sup>1</sup> عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العمومية في ضوء القانون 10 لسنة 1990، إجراء التعويض عنه والتعاضي بشأنه، دار الألف القانونية، 16، 17.

وأملك عديمي الأهلية، باستثناء الفنادق والسفارات الأجنبية لخضوعهما لمبدأ امتداد السلطة، ومن بين الإشكاليات المطروحة إشكالية إثبات الملكية والتي تطرح عندما تمس إجراءات نزع الملكية عقارات وحقوق عينية عقارية لا يتوفر أصحابها إلا على عقود عرفية وفي بعض الحالات ليس لديهم أي وثيقة ثبوتية للعقار، مثال ذلك المباني المقامة بطريقة غير شرعية على أملاك الدولة، ما دام شاغلوا هذه العقارات لا يتفرون على عقود ملكية رسمية فإنهم ليسوا ملاكا قانونيين و بالتالي يتعذر على الإدارة مباشرة إجراءات نزع الملكية نزع الملكية لهذه العقارات.

### ثانيا: السلطة نازعة الملكية (الوالي)

إن اختصاص نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك عندما توجد الأملاك المعنية بنزع الملكية على إقليم ولايتين أو أكثر ويكون من اختصاص الوالي في الحالات الأخرى، ويتدخل الوالي في هذه الحالة كمثل للدولة غير أن المادة 44 أقرت أنه في حالة إقرار نزع الملكية من طرف الوزراء فإن على المستفيد إرسال الملف المتعلق بنزع الملكية إلى كل والي تمس العملية إقليم ولايته، إذ أن الوالي يسهم على تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية.

ولما كان قرار قابلية التنازل وكذا القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يصدره الوالي، فقرار قابلية التنازل فيشترط فيه إضافة إلى البيانات مبلغ التعويض، فانه -الوالي- يكون طرفا في النزاع بالإضافة إلى الجهة التي طلبت نزع الملكية نزع الملكية، ويكون الوالي طرفا في نزاعات التعويض عن نزع الملكية باعتباره يمثل السلطة نازعة الملكية فهو الذي يمثل الدولة في هذا المجال.

كما أكد مجلس الدولة على اعتبار الولاية طرفا في النزاع، وذلك في قضية ولاية البيورة ولعوير محمد ولعوير خيرة حيث قضى بتحميل الولاية بصفقتها السلطة النازعة بدفع مبلغ التعويض للمستأنف عليهم، وعليه لا يمكن للولاية أن تطلب إخراجها من الخصام على أساس أنها ليس هي المستفيد من العملية ومسئوليتها تكون على أساس أنها السلطة النازعة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الحكم فودا، المرجع السابق، ص18، 19.



### ثالثاً: المستفيد من عملية نزع الملكية

إن المستفيد في عملية نزع الملكية هو الجهة التي طلبت نزع الملكية والتي تقوم بإيداع مبلغ التعويض لدى الجهة الإدارية المختصة (خزينة الولاية)، وفي حالة صدور قرار بتعديل مبلغ التعويض، فالجهة المستفيدة هي التي تتحمل هذه الزيادة، فيمكن تكون السلطة النازعة هي المستفيدة، غير أنه هناك مستفيدون آخرون لا يمكنهم نزع الملكية بأنفسهم وإنما تمارسها جماعة عمومية في مكانهم.

بالرجوع إلى الأمر 48-76 القديم نجدها لم يشر في المر 17 منه على أن المستفيد طرفاً في الدعوى وأما القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية رقم 91-11 تكلم عن الطرف المطالب لكنه لم يحدده بدقة، مما يجعل إمكانية تواجد الطرف المستفيد في دعوى التعويض واردة والغالب أن يكون طرفاً في الدعوى كمدعي عليه إلى جانب السلطة النازعة، ولكن يمكن أن يكون مدعي في حالة المبالغة في قيمة التعويضات التي سوف يدفعها.

وبالرجوع إلى مختلف القضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية نجد أن المستفيد يكون طرفاً فيها، فيمكن أن يرفع الدعوى ويمكن أن ترفع ضده، إذ أنه هو المسؤول الأول عن دفع التعويض عن نزع الملكية إلى جانب الولاية<sup>1</sup>.

وفي هذا المجال قرر مجلس الدولة قرار له بخصوص المسؤول عن التعويض " حيث أنه وطبقاً لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي المستفيد المباشر من هذه العملية" كما أنه لا يمكن للمستفيد أن يطلب إخراجه من النزاع على أساس أن الملكية لم تنقل إليه، وهذا ما قضى مجلس الدولة في إحدى القضايا المعروضة عليه إذ جاء في قراره "وأما فيما يخص إخراج المؤسسة من النزاع فهذا محدود لأنها هي المستفيد بالملكية"<sup>2</sup>.

وعلى العموم فإن دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع من خلال الطعن ضد قرار قابلية التنازل في شقه المتعلق بالتعويض المقترح من قبل الإدارة المتمثلة في مصالح إدارة الأملاك الوطنية

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من الأمر 48-76.

<sup>2</sup> كروغلي مقداد، المرجع السابق، ص 310.

وتكون الدعوى مؤسسة على أساس أن الإدارة لم تقم بالتقديم العادل والمنصف حسب ما ينصب عليه القانون، وأن الإدارة تقترح تعويضا لا يتناسب مع قيمة الملك المنزوع، سواء من حيث تقييم الملك في حد ذاته، أو من حيث عدم الأخذ بالحسبان بعض الأضرار أو بعض المشتكلات التي تدخل في تقدير التعويض.

وترفع هذه الدعوى ضد السلطة نازعة الملكية، وهي الولاية أي ضد الوالي باعتباره ممثلا للدولة، كما يمكن له أن يرفع الدعوى ضد المستفيد، أو أن يرفعها ضد كلاهما معا<sup>1</sup>.

ومهما يكن الأمر، فإنه لتسوية نزاعات التعويض ترفع الدعوى من أحد الأطراف المذكورة سابقا أمام الجهة القضائية المختصة بها، الأمر الذي يقتضي معرفة الجهة المختصة بتسوية هذه النزاعات؟ والإجابة في الفرع الثاني:

### الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض:

إن لتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في نزاعات التعويض ينبغي الرجوع إلى الأحكام العامة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.

### 1. قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المنازعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها الفصل فيها يؤول إلى المحاكم الإدارية، التي بدورها تفصل بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة، وإضافة إلى ذلك أن المادة 801 تعطي الاختصاص للمحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى القضاء الكامل التي تكون الدولة فيها طرفا أو أحد الهيئات المذكورة في المادة 800.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - انظر المادة 17 من الأمر 48-76.

<sup>2</sup> - انظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وبالتالي فالاختصاص في نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة ينعقد للقضاء الإداري على أساس المادة 801،<sup>1</sup> فالمشرع اعتمد المعيار العضوي لتحديد الاختصاص القضائي.

أما الاختصاص المحلي فحسب المادتين 37 و38<sup>2</sup>، المادة 37 يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه وإن لم يكن له موطن فالاختصاص يعود لأخر موطن له، في حالة اختيار الموطن فالجهة القضائية للموطن المختار.

أما المادة 40 تقضي بأنه في الدعاوي المتعلقة بال عقار أو الأشغال المتعلقة بالعقار فالقضاء يؤول إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار وبما أن الأمر في دعوى التعويض عن نزع الملكية يتعلق بالعقار، فإن الاختصاص يعود للمحكمة التي تقع الأملاك المراد نزعها في دائرة اختصاصها.

وبالتالي من المستحسن أن يحدد الاختصاص على أساس موقع العقار لتجنب أي إشكال وبالتالي كان من الأجدر على المشرع على أن يحيل المادة 803 أيضا على المادة 40-2 من نفس القانون فالمادة 40 تجعل الاختصاص في القضايا العقارية يؤول إلى الجهة القضائية التي يوجد بها العقار فالنص هذا يجعل الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى التعويض المتعلقة بنزع الملكية واحدة وهي التي يوجد بها العقار، وهذا الطرح يتجانس مع موطن المدعي عليه (الوالي)<sup>3</sup>.

### في تشريعات نزع الملكية:

تجدر الإشارة إليه هنا أن الأمر رقم 76-48 الملغى بالقانون 91-11 أشار المشرع الجزائري في كل من المواد 16 و 431 من القانون الملغى على الجهة القضائية المختصة فحسب المادة 16 منه فإن تحديد مبلغ التعويضات يكون من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي التي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة، كما نصت المادة 31 على أنه يمكن الطعن

<sup>1</sup> انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> انظر المادة 3، 38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> انظر المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> انظر المادة 16 و31 من الأمر رقم 76-48.

في الحكم القضائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويضات و كذلك أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى.

فالمشرع حسب الأمر 76-48 قد ساير قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مسألة الاختصاص بنظر دعوى نزع الملكية إذ أنه جعل الاختصاص يعود مباشرة إلى القاضي الإداري، فهو كذلك أخذ بالمعيار العضوي باعتبار أحد أطراف المنازعة هو الإدارة العامة.

وفي القانون الجديد المتعلق بنزع الملكية 95-11 نجده لم يحدد بصراحة الجهة المختصة بالنظر في الطعون والفصل فيها فالمادة 13 نجدها تنص "يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى الجهة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية" أما المادة 14 منه: "تفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر".

وكذلك فيما يخص قرار قابلية التنازل حسب المادة 28 نصت في عرض كلامها عن استلام السلطة الإدارية عن الضرورة الأموال من الجهة القضائية المختصة.

وهذا كذلك ما أشار إليه المشرع في المرسوم 93-186<sup>1</sup>.

ومما سبق بيانه يمكننا القول أن القانون 91-11 يرجع إلى الشريعة العامة في الإجراءات من حيث الشكل المطلوب في دعوى التعويض عن نزع الملكية مثلها مثل الدعاوى الأخرى ولقد رأينا فيما سبق أن الاختصاص يؤول إلى المحاكم الإدارية.

فالمشرع الجزائري لا يميز منازعات الإلغاء ومنازعات التعويض في قضايا نزع الملكية فكلاهما يخضع لاختصاصه المحاكم الإدارية.

فالقانون 91-11 ترك الأمر للشريعة العامة في الإجراءات بعدم توضيحه للجهة القضائية المختصة ونجد أن الشريعة العامة أخذت بالمعيار العضوي لتحديد الاختصاص القضائي.

<sup>1</sup> - انظر المادة 19 من القانون رقم 91-11.

أجال وأثار رفع الدعوى والطعن القضائي في الأماكن والقرارات:

### 1. أجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية:

لقد نص القانون رقم 91-11 في المادة 26 منه على أنه في حالة عدم الاتفاق يحق للطرف الذي يهمله الأمر في طلب إعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية، وذلك بأن يرفع دعواه أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل. وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 25 من نفس القانون الإدارة النازعة بتبليغ قرار التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن قام المتضرر برفع دعوى التعويض بعد انقضاء أجل شهر من تاريخ التبليغ فإن مصير دعواه عدم القبول<sup>2</sup>.

والملاحظ هنا أن المشرع قد خرج هنا عن القاعدة العامة والتي هي أربعة أشهر ومن قاعدة خاصة والتي هي أجل شهر من تاريخ التبليغ.

### 2. الطعن في الحكم القضائي المتضمن التعويض

إن القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يشر فيهم المشرع صراحة على إمكانية الطعن في الأحكام القضائية الفاصلة في الطعون في مبلغ التعويض إلا أنه وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القرارات الصادرة عن المحاكم تكون قابلة للطعن بالاستئناف لدى مجلس الدولة، فمتى صدر الحكم القضائي المتضمن تحديد التعويض في الدرجة الأولى فيمكن للطرف الذي يهمله الأمر أن يطعن في هذا القرار أمام مجلس الدولة في غضون المدة المحددة قانوناً في المادة 949<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون 91-11.

<sup>2</sup> المادة 25 من القانون 91-11.

<sup>3</sup> المادة 949 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وحسب المادة 950 من نفس القانون، فإن أجل الطعن بالاستئناف هو شهر من تسري هذا الأجل من يوم التبليغ الرسمي للحكم إلى المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إلى صدر غيابيا، وعليه فإن لم قم الطرف الذي يهمله الأمر بتبليغ القرار القضائي الذي صدر لصالحه إلى خصمه، فيكون ميعاد الاستئناف مفتوحا لخصمه ولا يجوز له الاحتجاج بفوات مدة شهرين من تاريخ صدور القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض لرفض الاستئناف المقدم من خصمه.

وعليه يمكن القول بأن الاستئناف من بين أهم الطرق المقررة للطعن في القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية، إذا يعتبر هذا الطريق من طرق الطعن الذي يسمح بها القانون ولا يمكن أن يحرم منه أحد<sup>1</sup>.

### أثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية

إن تقرير قيمة التعويض بالنسبة لحالات نزع الملكية يتم عن طريق القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل فإنه توجد إمكانية لمخاصمة هذا القرار من باب الطعن في قيمة التعويض فهل هذا الطعن له أثر موقف لإتمام إجراءات النزاع؟ أم أن هذه الدعوى لا تتوقف إتمام الإجراءات<sup>2</sup>.

لقد نص المشرع في المادة 13 من القانون 91-11 على أن الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة بوقف تنفيذ القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، كما أن المنشور الوزاري رقم 07-43<sup>3</sup> نص على أن الطعون بصفة عامة لها طابع توقيفي، إذ كان مما سبق بيانه مؤشرا على أن دعاوي التعويض في مجال نزع الملكية لها أثر موقف، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 29 من القانون 91-11<sup>4</sup> يتبين أن المشرع اشترط و من أجل إصدار قرار نزع الملكية الذي يتم عملية نقل الملكية، صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، بينما دعوى التعويض لا تتازع في مشروعية القرار بل تتعلق بقيمة التعويض، و بالتالي فإن المنازعة في قيمة التعويض لا تحول دون نقل الملكية، لأن هذه المنازعة لا تطعن في عملية النزاع بل

<sup>1</sup> المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> انظر المادة 13 من القانون 91-11.

<sup>3</sup> المنشور الوزاري رقم 07-43.

<sup>4</sup> انظر المادة 29 من القانون 91-11.

هي اعتراض على تقسيم الأملاك المنزوعة، إضافة إلى ذلك فإن الأموال يكون قد تم إيداعها على مستوى الخزينة العمومية.

وفي الأخير نستنتج أن دعوى التعويض لا تتوقف إتمام عملية نزع الملكية، ولقد تأكد هذا الرأي بموجب المادة 59<sup>1</sup> من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية 2008، والتي تمت القانون رقم 91-11 بالمادة 29 "... لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن تتوقف بأي حال من الأحوال من الأحوال، تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة".

### دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض من نزع الملكية

إن التقاضي الإداري وبعد أن يطلع على الملف الذي كونه المدعي سواء من الناحية الشكلية أو من الناحية الموضوعية، وقصد الوصول إلى تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية فالقاضي يتبع إجراءات محددة قانوناً، وتختلف باختلاف الإطار القانوني الذي ينظم نزع الملكية، فالقاضي الإداري يتمتع بسلطة واسعة في تسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية، فالقانون رقم 91-11 لم يحدد الإجراءات المتبعة من القاضي الإداري في عملية التسوية، الأمر الذي يوسع من سلطته في حماية الملكية الفردية.

### أولاً: الاعتماد على خبير قضائي لتحديد التعويض عن نزع الملكية

وقصد التقرير التعويض فإن القاضي الإداري يلعب دوراً يتمثل في أن كون المحقق إذ يلجأ إلى إجراءات التحقيق وذلك أما بتعيين خبير قضائي يكلفه بمهمة زيارة الأماكن ومعاينتها، أو أن يقوم هو بنفسه بالانتقال لمعاينة الأماكن محل النزاع.

#### 1. الاعتماد على خبير قضائي لتقدير التعويض

إن القاضي الإداري عادة ما يلجأ في مادة نزع الملكية إلى تعيين خبير قضائي قصد الانتقال إلى الأماكن المتنازع عليها وإعداد تقرير شامل يتضمن تقييم الأملاك و ذلك في أجل محدد.

<sup>1</sup> - انظر المادة 59 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية 2008 المتمم للقانون 91-11.

والخبراء هم طائفة من أعوان القضاة لهم معلومات فنية خاصة في فروع المعرفة المختلفة، التي يحتاجها القضاة عادة، كالطب والهندسة، والمحاسبة والتصوير والكيمياء وغيرها، كما أن الخبرة تهدف إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي.

إن القانون الخاص بنزع الملكية لم يشر إلى مسألة الخبرة وعليه لا مفر من الرجوع إلى الشريعة العامة لإجراءات التقاضي المتمثلة في قانون إجراءات المدنية والإدارية حيث نجد المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أحالت إلى الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي.

وعلى ضوء قانون ا.م.و.ا والتطبيقات في مادة نزع الملكية فان القاضي الإداري يلجأ إلى الخبرة ووفقا للإجراءات العامة.<sup>1</sup>

#### - تعيين القاضي الإداري للخبير وتحديد مهامه

لقد أجاز المشرع للقاضي في المادة 126<sup>2</sup> من ق.ا.م.و.ا بإجراء خبرة تحقيق وذلك بتعيين خبير أو خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة (مجال فلاحي، عقاري...)، حيث يوضح لهم مهمتهم، ويكون تعيين الخبير أو الخبراء حسب الحالة، أما من طرف القاضي في حد ذاته أو بطلب من الخصوم بين أطرافه دعوى التعويض عن النزع الملكية.

والمقصود بتعيين خبير هو الاستعانة والاعتماد على رأيه في التحقق من حاجة وإثبات واقعة من الوقائع أو نفيها كليا أو جزئيا أو تقدير قيمتها.

والحكم الذي يأمر بموجبه القاضي بإجراء خبرة يخضع لشكليات مذكورة في المادة 128<sup>3</sup>:

1. عرض الأسباب التي بدرت اللجوء إلى الخبرة.
2. بيان اسم ولقب وعنوان الخبير وتحديد التخصص.

<sup>1</sup> بكوني خالد، إجراءات تسوية فراغات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، ص 44، 45.

<sup>2</sup> انظر المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> انظر المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.



3. تحديد مهمة الخبير تحديدا حقيقيا.

4. تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط.

وكذلك أن الحكم يبين مهمة الخبير تحديدا فيها، وقبل مباشرة الخبير أو الخبراء لمهامهم يقومون بتأدية اليمين أمام القاضي الذي أصدر حكم التعيين للخبرة، تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية.

وتجدر الملاحظة أنه في حالة تعدد الخبراء وبالتالي قد تقع في أشكال تعدد الآراء واختلافها قد عالج المشرع هذه النقطة فنص في قانون ا.م.و.ا " في حالة تعدد الخبراء المهنيين يقومون بأعمال الخبرة معا، ويعدون تقريرا واحدا، إذا اختلفت آرائهم وجب على كل واحد منهم بسبب رأيه"

أما بالنسبة لعمل الخبراء فلم يرد المشرع قواعد عملهم فإذا طلبوا الإعفاء من الخدمة يتم استبدالهم أو بسبب تقاعسهم عن العمل واستبدالهم يكون بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي المعني، كما يمكن للخصوم رد الخبير لذا عليهم تقديم عريضة مسببة في خلال 8 أيام.

وبالتالي فحسب المهمة الموكلة للخبير فان الخبير يقوم بتنفيذ أحكام التعويض المنصوص عليها في المرسوم رقم 93-271 المؤرخ في 27-01-1993 المتضمن كيفية تقسيم الأرض المبنية والغير مبنية.

#### - أتعاب الخبرة:

حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان إجراء الخبرة يتحملها الخصوم وبالتالي فالقاضي يحدد في حكمه مبلغ التسييق الذي يدفعه الخصم أو الخصوم الذين يعينهم ويجب أن يكون مبلغ التعويض مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل للأتعاب ومصاريف الخبير حيث يتم إيداعه لدى أمانة الضبط في الأجل الذي يحدده القاضي، وفور إيداع التقدير من طرف الخبير يتم تحديدا أتعاب الخبير النهائية من طرف رئيس الجهة القضائية مستندا بذلك المساعي المبذولة واحترام الآجال المحددة وجودة العمل ويأمر أمانة الضبط بتسليم المبلغ للخبير، إذا كانت المبالغ

غير كافية فان القاضي يعين الخصم الذي يستهلكها، أما إذا كانت فائضة فإنها تسترجع إلى أصحابها<sup>1</sup>.

### - الرجوع بعد الخبرة وتحديد التعويض

بعد نهاية العملية يقوم الخبير بإيداع تقريره أمام الجهة القضائية التي عينته وذلك خلال المدة المحددة في القرار، وتحسب هذه المدة من تاريخ إخطار الخبير بالقضية وعلم الخبير إعلام الأطراف المعنية بالتقرير لمناقشة الخبرة وإبداء آرائهم.

ويعد ذلك قد يقتنع القاضي برأي الخبير ويتبناه ويسدر قرار بالمصادقة وبالتالي يحدد مبلغ التعويض عن نزع الملكية بناء على تقرير الخبير واعتبار أن هذا التعويض عادلا ومنصفا، أما إذا رأى أن تقرير الخبير مبني على معطيات خاطئة أو اعتمد على أسعار السوق السوداء في تحديد التعويض في هذه الحالة لا تأخذ برأي الخبير، ويمكن للقاضي أن يقرر بكل سيادة مبلغ التكوين الذي يراه مناسبا والقاضي هنا ملزم بتقرير ذلك.

القاضي قد لا يكتفي بتقرير الخبرة على اعتبار أنها ليست ملزمة له بأنه أن ينتقل بنسبة إلى الأماكن لمعاينة الأملاك بنفسه.

### 2. انتقال القاضي لمعين الأماكن

في حالة غياب نصوص تشريعية خاصة لا يمكن للقاضي أن يتحجج بذلك وعليه أن يفصل في الطعون المقدمة أمامه وذلك باللجوء إلى طريقة المعاينة الميدانية وفي حال اعتماد القاضي على هاته الأخيرة لتحديد التعويضات فان يلجأ إلى الشريعة العامة وهو ق ا م و ا الذي نظم هذه المسألة في المواد 146 إلى 149<sup>2</sup>

وتنص المادة 146 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو يطلب من الخصوم القيام بإجراء معاينات أو تقديرات أو إعادة تمثيل الوقائع التي جراها ضرورية مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك.

<sup>1</sup>- انظر المادة 144 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>2</sup>- انظر المادة 146 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية.

ويقدر القاضي اتخاذ هذا الإجراء في جلسة يحضرها الخصوم أو محاموهم وفي حالة غياب الخصوم ومحاميهم يتم استدعاؤهم برسالة مضمونة مع الاستعارة بالاستلام من طرف أمين ضبط الجهة القضائية ويمكن للقاضي الاستعانة بالخبراء في المجال ويتم تعيينهم بالحكم القضائي القاضي باعتماد طريقة الانتقال بالمعاينة<sup>1</sup>.

ومن خلال هذا الانتقال يمكن للقاضي سماع أي شخص تفيد شهادته في إتمام المهمة ويتم سماع هذا الشخص بطلب منه أو بطلب من الخصوم.

في ختام التنقل يحرر القاضي محضرا عن ذلك يتم توقيعه من طرف القاضي وأمين الضبط ويودع التقرير ضمن الأصول بأمانة الضبط، ويمكن للخصوم الحصول على نسخة من هذا المحضر.

وبعد نهاية الزيارة من طرف القاضي ومعاينة الأماكن، يكون هذا الأخير قد أخذ فكرة شخصية عن العقار من حيث موقعه ومشتملاته، تسمح له بالوقوف على عناصر النزاع، وبالتالي الوصول إلى تحديد تعويض عادل ومنصف عن نزع الملكية.

<sup>1</sup> - انظر المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### المبحث الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار نزع الملكية

تعد مرحلة نقل الملكية التي تتم بواسطة قرار نزع الملكية الذي يصدره الوالي المختص إقليميا حصرا في القانون الجزائري، مرحلة حاسمة في عملية نزع الملكية، ولا يأتي ذلك إلا بتمام الإجراءات السالفة خاصة ملا تعلق منها بايداع التعويضات، وتوفر الشروط القانونية لذلك المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 91-11.

#### المطلب الأول: الطعن في قرار نزع الملكية:

تعد مرحلة إصدار قرار نزع الملكية في القانون الجزائري مرحلة حاسمة في إجراءات نزع الملكية نظرا للآثار التي تترتب عنها، وهذا الإجراء الإداري يصلح ليكون محلا للطعن فيه أمام القضاء بدعوى الإلغاء.

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

يشترط القانون في رافع الدعوى وقبل اللجوء إلى القضاء أن تتوافر في دعواه شروط معينة بعضها عام والبعض الآخر خاص حتى تقبل دعواه، فبالنسبة للشروط العامة من تلك المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي سيتم التعرض إلى الشروط الخاصة وذلك على الشكل التالي.

#### أولا: شرط القرار المطعون فيه:

من شروط قبول الطعن بالإلغاء ضرورة إرفاق العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه هو قرار نوع الملكية الذي يكون المالك قد بلغ به رسمي، هذا ما جاء فيه قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص المادة 819 على أنه "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر، و إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار

المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة وسيتلخص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع".<sup>1</sup>

### ثانيا: ميعاد الطعن ضد القرار

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى مسألة الطعن ضد قرار نزع الملكية وذلك من خلال التشريع المنظم لنزع الملكية سواء القانون رقم 91-11 أو الرسوم التنفيذي رقم 93-186 وحتى المرشد التطبيقي لإجراء نزع الملكية رقم 00-24 المؤرخ في 23-09-2000 حيث أن المشرع لم يشر إلى إمكانية الطعن ضد القرار والإجراءات ذلك بما فيها ميعاد الطعن وهذا الفراغ يجعلنا نتساءل عن كيفية تصرف المتضررين من قرار نزع الملكية إذا أرادوا الطعن في القرار.

و أمام هذا الفراغ القانوني وفي غياب نص خاص، فالمنطق يقضي أن تطبق القواعد العامة المنصوص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أن ميعاد الطعن طبق للمادة 829 هو أربعة أشهر التابعة لتبليغ قرار نزع الملكية، غير أن تطبيق القواعد العامة في دعوى إبطال قرار نزع الملكية يتعارض مع الطابع الاستعجالي لعملية نزع الملكية، وربما هذا ما دفع الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في القرار رقم 163356 المؤرخ في 27/07/1997 إلى التصريح بعدم قبول الطعن في قرار نزع الملكية بعد انقضاء أجل شهر المنصوص عليها في المادة 26 من القانون رقم 91-11 و إن كان الأمر حسب الأستاذ ليلي زروق يتعلق بقرار قابلية عن التنازل حسب المادة التي تم الاستناد عليها في موضوع الدعوى.

إن هذا الفراغ في تحديد الإجراءات الخاصة بالطعن في قرار إداري يتعلق بأخطر قرار في العملية إلا وهو قرار نزع الملكية الذي يجرّد الملاك من أملاكهم ويسمح للجهة المستفيدة بالاستيلاء على الأملاك يعتبر مساس خطير بالضمانات التشريعية للمتضررين من عملية نزع الملكية لذلك كان على المشرع أن يربل اللبس ويبين بدقة إجراءات الطعن في القرار أو إحالة المسألة بصريح العبارة إلى الشريعة العامة لإجراءات التقاضي (قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

<sup>1</sup> - لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 120، 122.

### ثالثا: الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى

بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المادة 800 منه منحت الاختصاص في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً فيها للقضاء الإداري معتمد في ذلك على المعيار العضوي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مجال رقابة القاضي على قرار نزع الملكية

من المسائل التي يبسط عليها القاضي الإداري رقابته، حالات تحرير قرار نزع الملكية أو الاختصاص أو التبليغ قرار نزع الملكية وشهر وحيازة الأملاك وكذلك القرارات السابقة عن قرار النزع وذلك على الشكل التالي:

#### أولاً: مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية:

من المسائل التي يبسط عليها القاضي الإداري رقابته في قرار نزع الملكية الحالات التي حددها المشرع لتحرير هذا القرار والتي نصت عليها المادتين 29 و 29 مكرر من القانون رقم 91-11 وعليه فإن الإدارة مقيدة بهذه الحالات ولا يمكن لها إصدار قرار نزع الملكية في غير هذه الحالات التي هي على سبيل الحصر:

**الحالة الأولى:** هي الحصول على اتفاق بالتراضي وهنا يشترط المشرع ضرورة تبليغ قرار القابلية عن التنازل ومن البيانات التي يحملها مبلغ التعويض التي قدرته مصالح الأملاك الوطنية ويجب أن يفصحوا عن المبلغ في غضون خمسة عشر يوم من تاريخ تبليغ القرار.

**الحالة الثانية:** عدم الطعن خلال مدة شهر من تبليغ القرار إذ لم يتم التراضي بين الإدارة نازعة الملكية والمنزوع الملكية فإن المشرع منح لهذا الأخير مهلة شهر من تبليغ القرار الإداري القاضي الخاص بالقابلية بالتنازل.

<sup>1</sup> لياشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 124.

وإذا مرت مهلة شهر ولم يتم الطعن بالإلغاء في قرار القابلية للتنازل أمكن للوالي إصدار قرار نزع الملكية وعليه فان القاضي الإداري يبسط رقابته على القرار من حيث احترام الإدارة للمهلة التي حددها المشرع، أما الطعن في قيمة التعويض فإنها لا تؤثر في صدور القرار لنزع الملكية وهذا ما نصت عليه المادة 29 مكرر الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11.

### الحالة الثالثة: صدور قرار نهائي لصالح نزع الملكية.

**الحالة الرابعة:** إصدار قرار مباشرة بعد الدخول في الحيازة وهذه الحالة خاصة نص عليها المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2008 وتخص انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي والتي تم إقرار منفعتها العامة بموجب مرسوم تنفيذي.

### ثانيا: مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص

إضافة إلى الحالات التي يصدر فيه قرار نزع الملكية و التي يبسط عليها القاضي الإداري رقابته في حالة الطعن فيه بدعوى الإلغاء فان هذا الأخير يراقب كذلك الاختصاص بإصدار هذا القرار و البحث في مسألة الاختصاص بإصدار قرار نزع الملكية يجعلنا نرجع القانون رقم 91-11 المنظم لإجراءات نزع الملكية في الفصل السادس منه و الذي يتبين من خلاله أن المشرع لم يحدد الجهة المختصة و على العكس من ذلك فان المرسوم التنفيذي رقم 63-186 سن صراحة الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية الذي ينقل الملكية إلى الوالي المختص إقليميا و ذلك من خلال المادة 40 منه، فالوالي هو الذي يصدر قرار نزع الملكية في الحالات التي يتم فيها إقرار المنفعة بموجب قرار ولائي، أو بموجب قرار وزاري مشترك إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي. وعليه فان القرار الإداري القاضي بنزع الملكية في القانون الجزائري إذ أصدرته جهة إدارية غير الوالي المختص فانه يكون معيبا في الاختصاص مما يوجب إلغاءه من طرف القاضي بموجب الطعن فيه بالإلغاء.

<sup>1</sup> - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة دكتوراه في القانون، فرع الإدارية و المالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، ص110.

### ثالثا: مراقبة تبليغ قرار نزع الملكية وشهره وحياسة الأملاك المنزوعة

بعدها تتوفر الشروط القانونية لصدور قرار نزع الملكية، فإن القانون المنظم لإجراءات نزع الملكية نص على ضرورة تبليغه للمخاطبين به، وكذا ضرورة نشره وشهره، وهذه الإجراءات تخضع كلها إلى رقابة القاضي الإداري، بالرغم أن المشرع لم يجعلها تحت طائلة البطلان وفي ذلك مساس بضمانات الشريعة المفروض توفيرها للمتضررين من نزع الملكية.

بداية فإن المشرع على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية من طرف الوالي سواء المنزوع منه أو المستفيد بالنسبة للحالات التي يتم فيها إعلان المنفعة العمومية عن طريق قرار وزاري مشترك أو ولائي، أما بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي فهنا أوجب المشرع ضرورة تبليغ قرار نزع الملكية وشهرها في الحفظ العقاري خلال شهر واحد من التبليغ ونشرها في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للولاية.<sup>1</sup>

### رابعا: مراقبة القاضي للقرارات السابقة على قرار نزع الملكية

إن القانون الساري رقم 91-11 فان المشرع الجزائري سمح للمتضررين بمخاصمة كل القرارات السابقة على قرار النزع وذلك تحت طائلة البطلان حيث نص على ذلك صراحة (المواد 06، 10، 11، 17، 24) أما قرار نزع الملكية فلم ينص المشرع على إمكانية الطعن فيه صراحة ولم يرتب البطلان على مخالفة إجراءات صدوره وبناءا على ذلك يمكن القول أن الطعن ضد قرار نزع الملكية الناقلة للملكية لا يمكن أن يكون بناءا على عيب في الإجراءات والقرارات السابقة ما دام أن المشرع سمح بالطعن فيها ووضع لذلك مواعيد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بعوني خالد، المرجع السابق، ص111.

<sup>2</sup> بعوني خالد، المرجع السابق، ص112.



### المطلب الثاني: آثار الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية

أن نقل الملكية يصدر بموجب قرار إداري يصدره الوالي المختص إقليميا وهذا القرار يقبل الطعن ضده بدعوى الإلغاء وفق إجراءات قانونية خاصة وعمامة والمنازعة الإدارية المتعلقة بقرار نزع الملكية ككل منازعة تنتهي بصدور قرار قضائي، وهذا القرار له أثر قانونية كوقف التنفيذ إذا توافرت الشروط القانونية.

### الفرع الأول: آثار الطعن في قرار نزع الملكية في الجزائر

إن المشرع الجزائري المنظم لإجراءات نزع الملكية وعلى عكس قرار التصريح بالمنفعة العمومية لم يبين صراحة ما إذا كان القرار القضائي الفاصل في دعوى الإلغاء ضد قرار نزع الملكية له أثر موقوف، كما أنه لم يبين كذلك إمكانية الطعن في هذا القرار.

### أولا: وقف تنفيذ القرار الإداري

الأصل العام في الطعن بإبطال قرار إداري أن هذا الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري حفاظا على سير المرفق العام بانتظام واضطراد وقرينة السلامة التي يتمتع بها القرار الإداري وهذا ما نصت عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

سنكتشف أن الطعن بإلغاء القرار الإداري وهو قرار نزع الملكية له أثر موقوف ولكن في غياب النص التشريعي الصريح خاصة وأن الأثر الموقوف هو استناد على القاعدة وفي غياب الاجتهاد القضائي لا يمكن أن نجزم بها، ويتعين تدخل المشرع لرفض هذا النقص.

أما من الجانب الفقهي فترى الأستاذة ليلي زروقي وبالنظر إلى هذا القصور الفقهي في هذه المسألة فمبدئيا يجب تطبيق القواعد الاستثنائية الواردة في القانون رقم 91-11 والمتعلقة بالأثر الموقوف للطعن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> علي أحمد محفوظ، المرجع السابق، ص 96، 97.

ثانيا: الطعن في القرار القضائي الفاصل في دعوى الإلغاء المتعلقة بقرار نزع الملكية:

إن القرار القضائي الفاصل في دعوى إلغاء قرار نزع الملكية في القانون الجزائري قابلا للطعن فيه بالطرق العادية وغير العادية مثل ما سبقت الإشارة إليه في حالة الطعن في القرار الفاصل في دعوى الإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: الرقابة القضائية على الحقوق الموائية لنزع الملكية

هنا سيتم التعرض إلى رقابة القضاء على حق طلب استرجاع أملاكهم وإى رقابة القضاء على الحق في الأولوية على طلب إعادة بيع العقارات أو تأجيرها إذا قررت ذلك السلطة النازعة.

### الفرع الأول: الرقابة القضائية على حق استرجاع الأملاك

إن حق استرجاع الأملاك من الحقوق التي نصت عليها كل التشريعات المنظمة لنزع الملكية في الجزائر نظمت ممارسة هذا الحق بداية من الأمر رقم 76-48 الملغى وصولا إلى القانون الساري رقم 90-11.

### أولا: موضوع دعوى الاسترجاع

من خلال المادة 32 من القانون رقم 91-11 يتبين أن المشرع سمح للمنزوع ملكيته بتقديم طلب من أجل استرجاع أملاكه، والأكد أن الطلب يقدم إلى الإدارة نازعة الملكية، وفي هذه الحالة نكون أمام إمكانييتين، أما أن تستجيب الإدارة للطلب، أو أنها ترفض الطلب، وبالتالي فيمكن للمنزوع ملكيته أن يتوجه صوب القضاء رافعا دعوى لاسترجاع أملاكه العقارية.

إن المشرع الجزائري لم يبين على ماذا يؤسس طلب الاسترجاع، إن الحالات التي رصدها المشرع الجزائري في القانون الملغى أو الساري والتي تسمح باسترجاع الأملاك وحددها حصرا وليس منها أن يكون قرار نزع الملكية أو القرارات السابقة عليه مشوية بعيب من عيوب القرار الإداري، فالقرارات الإدارية صدرت صحيحة ومشروعة والأكثر من ذلك أن المشرع نص على إمكانية الطعن فيها مباشرة.

<sup>1</sup> - علي أحمد محفوظ، المرجع السابق، ص 98، 99.

وعليها فان ممارسة حق الاسترجاع لا علاقة له بالإجراءات السابقة، فحتى وإن كانت صحيحة فان هذا لا يمنع أصحاب الحقوق من استرجاع أملاكهم لتوفر الشروط التشريعية لذلك<sup>1</sup>.

### ثانيا: مقبل الاسترجاع

يترتب على الاسترجاع أن يسترجع المالك الأصلي العقار الذي نزع منه، والمنطق يقتضي أن المسترجع هو الآخر يقدم مقابلا لذلك حتى لا تكون دعوى الاسترجاع وسيلة الاغتناء، لذلك سيتم بحث مسألة مقابل الاسترجاع في التشريع والقضاء، وعلى الشكل التالي:

#### 1. من خلال النصوص القانونية

إن النصوص القانونية المنظمة لممارسة حق الاسترجاع في التشريع الجزائري قاصرة ولم تلم بكل المسائل، لذلك يمكن إثارة إشكالات عديدة بهذا الخصوص ومن بين هذه المسائل مقابل الاسترجاع الذي يقدمه الملاك الذين استرجعوا أملاكهم من الإدارة، أو من القضاء بناء على دعوى الاسترجاع، إذ لا يعقل أن يسترجعوا أملاكهم التي نزعت منهم مقابل تعويض عادل ومنصف دون أن يقدموا مقابل استرجاعهم، ولا كانت دعوى الاسترجاع وسيلة للاغتناء وهذا مناف للمصلحة العامة.

#### 2. من خلال الاجتهادات القضائية

إن أغلب القرارات القضائية لم تتطرق إلى المقابل الذي يقدمه المسترجع لأملكه إلى الجهة النازعة، إذ أنها تكتفي بإلغاء قرار نزع الملكية، أو بإقرار الحق في استرجاع الأملاك. أو تقتضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة طالبي استرجاع أملاكهم، ومن القرارات التي أقرت بحق الاسترجاع ودون تحديد المقابل قرار مجلس الدولة رقم 6222 المؤرخ في 15/04/2003 والذي جاء فيه " إن إلغاء قرار إداري يتم عندما يكون القرار مشوب بعيوب من العيوب التي تجعله باطلا. وقابلا للإلغاء، بينما القرار كان صحيحا وشرعي، وأنه في حالة عدم تنفيذه لمدة حددها القانون يمكن وقتها لأصحاب الحق والعقار المطالبة ليس بإلغاء القرار وإنما المطالبة باسترجاع العقار لأن

<sup>1</sup> بو ذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولوية الشراء و الإيجار، مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 03، مطبعة الديوان، الجزائر، سنة 2003، ص ص 15، 16.

المشروع الذي انتزع من أجله لم يتم انجازه في وقته وهو ما يستوجب المصادقة على القرار المستوجب".

في الفقه الجزائري هناك من يرى أن حق الاسترجاع هو بمثابة إعادة بيع يصب في عقد وفق الأشكال القانونية، ويتحدد بموجبه الثمن ويدفع وهناك رأي يقول على القاضي وعندما يستجيب لطلب الاسترجاع أن يعين خبير لتقييم الأملاك المطالب باسترجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت الاسترجاع طبعاً.

ومن هذين الرأيين يتوافقان مع نص المادة 48 من الأمر الملغى والتي اعتبرت أن حق الاسترجاع هو بمثابة إعادة بيع يتم خلال 15 سنة من تاريخ قرار النزع<sup>1</sup>.

### ثالثاً: إجراءات الاسترجاع

يتطرق المشرع الجزائري إلى إجراءات الاسترجاع مما يعد من قبيل التقصير في الضمانات التشريعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لذلك سنبحث في إجراءات ممارسة حق الاسترجاع في القانون الفرنسي وذلك على الشكل التالي:

#### 1. بناء على مبادرة الجهة النازعة

إذا كانت الجهة النازعة ترغب في التنازل على الأملاك المنزوعة فإنها ملزمة على أخبار الملاك القدامى وذوي الحقوق والذين لهم مهلة شهرين حتى يؤكدوا رغبتهم في ذلك والموافقة على المبلغ المحدد وفي حالة عدم الرد يعتبر ذلك تخل منهم مع العلم أن مبلغ الاسترجاع يحدده قاضي نزع الملكية.

<sup>1</sup> - بوذريعات محمد، المرجع السابق، ص 16.

## 2. بناء على مبادرة المنزوع ملكيته

خلال مدة الثلاثون سنة من صدور أمر نزع الملكية، فإن الملاك القدامى وذوي الحقوق بإمكانهم طلب استرجاع أملاكهم وهذا في الحالتين: الحالة الأولى إذ لم يحترم التخصيص المقرر للعقار المنزوع في التصريح بالمنفعة العمومية أو إذا لم يتم انجاز المشروع بعد مضي خمسة سنوات إلا ذلك تقرر إعلان آخر للمنفعة العمومية.

فعندما لا يلقى طلب استرجاع الأذان الصاغية من طرف الإدارة، فيمكن عندها للمتضرر التقدم بطلبه أمام محكمة المرافعات الكبرى من أجل استرجاع الأملاك المنزوعة إذا توفرت الشروط القانونية.

ويمكن لأصحاب الحق الاسترجاع والحصول على تعويض إذا حرموا من ممارسة هذا الحق، في حالة ما تم بيع العقارات إلى طرف آخر، وتعذر للإدارة المطالبة باسترجاعه منه، مع العلم أن حق الاسترجاع لا يمنح حق التتبع ولإبطال البيع والتعويض المقرر الذي يختص به القاضي الإداري يجب أن يصلح الأضرار الحاصلة بداية من التاريخ المقرر لممارسة حق الاسترجاع وليس من تاريخ التنازل عن الأملاك لفائدة الغير.

وما يمكن استنتاجه مما سبق عرضه أنه في حالة رفض طلب الاسترجاع من طرف الإدارة، فإن الاختصاص بنظر المنازعة تختص به ثلاث جهات قضائية مختلفة، القاضي المدني بالنسبة للنظر في الطلب المرفوض بالاسترجاع، القاضي الإداري بالنسبة للتعويض، و أخيرا قاضي نزع الملكية بالنسبة لتقدير قيمة إعادة البيع<sup>1</sup>.

## 3. مدى الاستجابة إلى طلب الاسترجاع

تجدر الإشارة إلى أن حق الاسترجاع ليس حقا مطلقا بل العكس، ففي الكثير من الحالات يعرقل ولأسباب شتى.

وفي البداية، وكما ينص عليه قانون نزع الملكية الفرنسي، فإن حق الاسترجاع يعطل إذا صدر قرار جديد بالتصريح بالمنفعة العمومية، وهذا حتى ولو كان طلب الاسترجاع قبل صدور القرار

<sup>1</sup> - بو ذريعات محمد، المرجع السابق، ص 26.

الجديد، و يمكن أن يتكرر هذا الأمر لعدة مرات، فكلما كان هناك طلب للاسترجاع فإنه يصدر وراءه قرارا جديدا للتصريح بالمنفعة العمومية مما يؤدي إلى تعطيله.

وبالإضافة إلى ذلك فإن حق الاسترجاع لا يمكن ممارسته في الحالة التي يقوم فيها النازع بتزك العقار المنزوع فيه عندما لا يكون فيها حق الاسترجاع يتضمن حق التتبع (droit de suite).

وأخيرا فإن حق الاسترجاع يكون مستحيلا، أو صوريا إذا تم بناء مشروع عام على الأرض المنزوعة.

وبالنسبة للحالتين الأخيرتين فإن منزوع الملكية وأمام استحالة الاستجابة إلى طلبه، فإنه بالمقابل له أن يطلب بتعويض عن الضرر الخاص الذي أصبه والمتمثل في استحالة أو صعوبة الاسترجاع لأملكه المنزوعة بالرغم من تحقق شروط ممارسة حق الاسترجاع، وتكون المطالبة بالتعويض أمام القاضي العادي للقانون العام.

إن هذا الحق ليس ثابتا لكل شخص نزعت ملكيته، بل أنه لا يكون ممكنا إلا إذا توفرت شروط معينة، وبالتالي فإن حالات الرقابة القضائية قليلة، وبالإضافة إلى إمكانية بسط القاضي رقابته في حالة النزاع حول حق الاسترجاع، فإنه كذلك يمكن أن يبسط رقابته في حالة المساس بحق إعادة البيع والتأخير (أولوية الشراء والإيجار)، وهي ما سيتم التطرق إليه في الفرع الموالي<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة القضائية على حق إعادة البيع والتأجير (أولوية الشراء والإيجار)

بعدما تم التعرض إلى حق الاسترجاع، يتم التطرق إلى حق آخر من الحقوق المالية لقرار نزع الملكية، فإذا كان حق الاسترجاع مستمدا من عدم التخصيص المقرر للعقارات المنزوعة أو عدم انطلاق الأشغال في الآجال المحددة من طرف الإدارة، فإن هناك حقوقا مستمدة من حق الإدارة في التخصيص، هذا الحق هو أولوية الشراء والإيجار.

<sup>1</sup> - بوذريعات محمد، المرجع السابق، ص 27.

أولاً: الجهة المختصة بالنظر في طلبات إعادة البيع والتأجير.

في فرنسا فإن الإدارة الراغبة في إعادة بيع أو تأجير الأملاك العقارية المنزوعة هي من تبادر بتبليغ المعنيين بذلك وفي حالة ما إذا كانت هويتهم أو عناوينهم غير معروفة فإنها تقوم بنشر القرار في كل البلديات التي تقع عليها الأملاك التي ترغب الإدارة في بيعها أو تأجيرها، مع العلم أن البيع أو التأجير تعطى فيه الأولوية للملاك السابقين أو ذوي حقوقهم الذين يقدمون طلب فيما يخص ذلك للإدارة.

ثانياً: ميعاد رفع الدعوى

ترفع الدعوى تحت طائلة السقوط خلال الشهرين التاليين من تبليغ قرار رفض الإدارة لطلب إعادة البيع أو الإيجار.

ثالثاً: آثار استحالة ممارسة حق الأولوية في البيع والإيجار

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمالك أو صاحب الحق الذي حرم من ممارسة هذا الحق في الأولوية، المطالبة بتعويض في حالة ما تم بيع الأملاك إلى الطرف الآخر، إلا أن هذا الحق يسقط إذا تم احترام التخصيص المقرر للعقار في قرار المنفعة العامة في جزئه الأكبر وتم بيع الجزء المتبقي لطرف آخر.<sup>1</sup>

الفرع الثالث: دعوى النزع التام

تستند دعوى النزع العام على أحكام المادة 22 من القانون 91-11 والتي تنص على "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل".

"ويجب في كل الحالات إن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

<sup>1</sup> سكاكني باية، دور القاضي الإداري في حماية الحقوق و الحريات الأساسية، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولودي معمري، تيزي وزو ، 2011، ص356.

ومضمون المادة أنها تسمح للمالك عندما يكون نزع الملكية وارداً على جزء من عقاره أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل وذلك كون الجزء المتبقي لحقه نقص كبير سواء من حيث قيمته أو من حيث استعماله أو الانتفاع به.

إن هذه الدعوى كانت موضحة بدقة في الأمر 76-48 فقد بينت المادة 23 منه الحالات و التي يرفع فيها المالك هذه الدعوى أمام القضاء و نصت صراحة على حكم القاضي الذي يستجيب لطلب النزع التام يكون بمثابة سند ملكية للإدارة.

و نصت المادة 23 على حالتين "إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزء من عقار مبني و كان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب النزع التام و ذلك خلال 15 يوم من تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و يمكن أيضاً لطلب نزع الملكية التام بالنسبة لكامل القطعة الأرضية العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك قطعة أرض ملاصقة لها و إذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 أرات".

إن القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 والمنشورين الوزاريين رقم 57 المؤرخة في 1993/01/26 و 0007 المؤرخة في 1996/05/11 و التي تشكل الإطار التنظيمي الحالي لنزع الملكية للمنفعة العامة لم يتطرق إطلاقاً لهذه المسألة إلا إذا كانت نية المشرع اتجهت إلى إدراجها ضمن الدعاوى التي تخضع لأحكام لمادة 26 من القانون 91-11 و هذا الرأي الراجح باعتبار أن هذه المدة تشكل الإطار العام الذي يحكم دعاوى نزع الملكية، و دعوى طلب النزع التام هي دعوى القضاء الكامل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سكاكني باية، المرجع السابق، ص358.



خاتمة

### الخاتمة:

خلاصة القول أنه وبالرغم من قدسية حق الملكية الخاصة باعتباره ملك الحقوق و الحماية التي أنيطت به من طرف القانون بما في ذلك الدساتير المقارنة، إلا أنه و في نفس الوقت أجزى نزع الملكية الخاصة من طرف السلطة العامة - لدواعي المنفعة العامة و تطور حاجات المجتمع، و ضرورة لعب دورها ووظيفتها الاجتماعية أي الملكية الخاصة- استثناء و في إطار القانون و لما لهذا التصرف القانوني من خطورة على الأفراد كان إلزاما إيجاد ضمانات قانونية تحد الإدارة من التعسف في استعمال هذا الامتياز و تحمي الأفراد و تصون لهم حقوقهم المشروعة.

لقد سنت تشريعات خاصة تنظم المسألة وتضبط العملية عن طريق وضع إجراءات إدارية أو قضائية تتم من خلالها العملية في معظم النظم القانونية.

وتتميز هذه الإجراءات بمجموعة من الميزات: أولا أن هذا الإجراء يعطي الإدارة صلاحيات واسعة حتى تتمكن من الحصول على الأموال اللازمة لإقامة المشاريع، وتزيد هذه الصلاحيات اتساعا أكثر في الحالات غير العادية (الاستعجال، الاستعجال القصوى) وقد أضاف المشرع الجزائري حالة عمليات انجاز المنشآت، ثانيا: أن جميع الإجراءات تخضع لرقابة القضاء، حيث يمكن الطعن في كل إجراء على حدى من أول إجراء إلى آخر إجراء.

إن هذه الدراسة مكنتنا من استنتاج بعض النتائج:

### أولا: بالنسبة للتشريع

لقد عانت التشريعات في وضع تشريع خاص بنزع الملكية سواء في الجزائر أو في فرنسا، وهذا يعتبر بمثابة ضمانة تشريعية للمعنيين بنزع الملكية والمتضررين.

وتجدر الإشارة أن التشريع الساري في الجزائر جاء نصا عام أكثر منه خاصا ولم يكن حتى في مستوى الأمر الملغى الذي كان أكثر فعالية وإماما بالموضوع.

## الختامة

والملاحظ كذلك في التشريع الجزائري هو كثرة التعليمات والمناشير التي تنظم إجراءات نزع الملكية، هذه الأخيرة نجدها تتضمن أمور جديدة لم تكن واردة في القانون المنظم لنزع الملكية في حين أن دورها هو توضيح وتفسير القانون، والملفت للانتباه أن هذه المناشير والتعليمات خاصة بالإدارة ويصعب الاطلاع عليها، فهي غير متاحة للمواطنين، وهو مخالف للحق في الاطلاع الذي منحه القانون للمواطن.

كما تجدر الإشارة أن التشريع جاء مقصرا خاصة في الحقوق (الحق في التعويض، الاسترجاع، نزع الباقي، الأولوية في البيع والشراء) قصر في جانب أنه لم يضع لها أحكام خاصة.

خاصة حق استرجاع الأملاك كان محل تقصير التشريع فهو أعطى لهذا الحق حالة واحدة وهي في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال رغم أن الأمر 98-76 الملغى قد تناولها بشيء من التفصيل.

### ثانيا: فيما يخص التعويض:

نجد أن المشرع أوكل أهم مسألة ألا وهي تقدير التعويض إلى إدارة أملاك الدولة، وفي كل الأحوال فإن قيمة التعويض لا تخضع للمبدأ المعلن عنه وهو مبدأ الإنصاف ما دام أن إدارة أملاك الدولة تقدر قيمة العقار المادية فقط وفق أسعار إدارية وليست أسعار السوق، ولا تدخل في حسابها أي أضرار أخرى كالأضرار المعنوية وقيمة الحرمان والنقل، كما هو الحال في التشريع الفرنسي.

كما أنه وبالرغم من نص الدستور على التعويض المسبق، إلا أننا نجد هذا المبدأ انتهك حيث نجد التشريعات سمحت للإدارة بالاستيلاء حتى قبل دفع التعويضات وذلك ما جاءت به المادة 29 مكرر من القانون 91-11، وفي هذا مساس بالضمانات التي نص عليها الدستور.

عموما يمكن القول إنه وبالرغم من وجود تشريع خاص بنزع الملكية إلا أن هذا الأمر غير كافي، إذا لم يكن هذا التشريع يحقق التوازن بين المصالح فالتشريع يجب أن يكفل حقوق المتضررين شكلا ومضمونا.

## الختامة

### ثالثا: فيما يتعلق برقابة القضاء على إجراءات نزع الملكية

أولا يمكن ملاحظة قصر دور القاضي على الفصل في المنازعة ففي التشريع الجزائري نلاحظ أن دور القاضي محدود وسلبى فهو لا يتدخل إلا بمناسبة دعوى قضائية طعنا في إجراء من إجراءات نزع الملكية، عكس ما هو الحال في التشريع الفرنسي أين يلعب القاضي دورا أساسيا في تحديد قيمة التعويض، إذ أن الإجراءات قسمت إدارية وقضائية.

كما أن دور القاضي محدود في تحديد قيمة التعويض ففي القانون الجزائري وبالنظر إلى عدم إمام القاضي بمسألة تقييم الأملاك لاعتبارات تقنية فانه يعتمد على خبير قضائي يكلفه بزيارة الأماكن والإجابة على المسائل التقنية المتعلقة بنزع التعويض.

ولكن هناك أمر يبعث نوع من الطمأنينة نظرا للسلطات الواسعة الممنوحة للقاضي في مجال التعويض والسلطة التقديرية الواسعة، وذلك سواء اتجه التعويض المقترح من طرف الإدارة أو اتجاه عمل الخبرة، فهو لا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف أملاك الدولة.

وتجدر الإشارة كذلك إلى مسألة اعتبار القاضي قاضي مشروعية وليس قاضي ملأمة هذه قاعدة تضيق من حدود سلطات القاضي في الرقابة على إجراءات نزع الملكية.

إذا كانت هذه النتائج المتوصل إليها فانه بالمقابل يمكنه تقديم بعض الاقتراحات هي:

1. إعادة النظر في التشريع المنظم لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية في الجزائر، بما يتلائم مع أهمية هذا الإجراء وتوخي الدقة والتفصيل في الأحكام بما يكفل الحقوق ويفرض الضمانات للمعنيين.
2. إعطاء دور للقاضي (للقضاء) في مجال إجراءات نزع الملكية وألا يبقى القضاء بعيدا عن هذه المرحلة، وخاصة ما تعلق بتحديد قيمة التعويضات، فعليه أن يؤدي واجبه من خلال إشراكه في الإجراءات وخاصة وأن دوره هو حماية الحقوق والحريات.
3. ضرورة جعل تحديد التعويض عن نزع الملكية من اختصاص لجنة مشكلة من إدارة أملاك الدولة والمتضررين وخبراء عقاريين برئاسة قاضي مختص وهذا من أجل تقادي اللجوء إلى المنازعات.

## الختامة

---

4. من بين العقبات كذلك التي تقع حجرة عثر وتحول دون تحقيق عدالة التعويض هو عدم تخصص القاضي الإداري الناظر في دعاوى نزع الملكية في المجال العقاري مما يجعله دائماً يستعين بخبراء عقاريين لذلك لا بد من الأخذ بالتخصص عند تكوين القضاة مع إمكانية تولي قاضي مختص في نزع الملكية مثل م هو الحال في فرنسا.
5. ضرورة النص على الحالات الإستعجالية والقصوى وتحديدتها ووضع إطار تنظيمي خاص بها، حتى لا تكون ذريعة للتعدي حقوق الملكية والحقوق الأخرى خاصة التعويض القبلي العادل والمنصف مثل حالة السرية في عمليات الجيش الوطني، فإلى حد الساعة لم يصدر التنظيم المشار إليه في المادة 12 من القانون 91-11.

قائمة المراجع

والمصادر

## قائمة المصادر والمراجع

### 1. قائمة المصادر

#### الديساتير :

- الأمر 97\76 الصادر في 22\11\1976 المتضمن الدستور للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 94.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 76، لسنة 1996.
- المرسوم الرئاسي رقم 439\39 المؤرخ في 7 ديسمبر 1966 المتعلق بتعديل الدستور.
- المرسوم الرئاسي رقم 89-89 المتعلق بتعديل الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 09 بتاريخ 01\03\1989.

#### الأوامر :

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

#### القوانين:

- القانون رقم 29\90 الصادر في 01\12\1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52.
- القانون رقم 30\90 المؤرخ في 01\12\1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 05.

## قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 21.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رقم 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

### النصوص التنظيمية:

### المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 93\186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون 91\11 المؤرخ في أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 05\248 الصادر في 10 يوليو 2005 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 48.
- المرسوم التنفيذي رقم 08\202 المؤرخ في جويلية 2008 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 05\248 يتم المرسوم التنفيذي 93\186، الجريدة الرسمية، العدد 39.

### المناشير والتعليمات:

- المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 26\01\1993 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الموجه للولاية.
- المنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر بتاريخ 11\05\1999 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- المرشد التطبيقي رقم 24\00 حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة الداخلية والجماعات المحلية.



### II. قائمة المراجع

#### أولاً: الكتب:

- أحلام حراش، منازعات قرارات نزع الملكية في القانون الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، ط1، سالد، 2017.
- أمير يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة- دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا).
- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، د، س، ط.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي للطبع والنشر، القاهرة، 2016.
- عبد الحكيم فودا، نزع الملكية للمنفعة العامة في ضوء القانون 10 سنة 1990، إجرائية والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الألف القانونية، أسبوط، 2007.
- عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري (دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في مصر)، منشأة المعارف، مصر، 2003.
- عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، ط3، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2006.
- العربي محمد مياد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية، مطبعة الأمنية، الرباط، 2009.
- فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار الجمعة الجديدة، الإسكندرية، 2008.

## قائمة المصادر والمراجع

- مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري (دراسة مقارنة)، ط7، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2010.
- نزيه كباره، الملك العام والملك الخاص، الاستملاك الأشغال العامة، شركة المؤسسة الحديثة للكتائب، بيروت، 2010.
- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، قسمتها)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

### ثانيا: المذكرات و الأطروحات

#### 1. مذكرات الماجستير : (الماستر) :

- أفاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام، الجزائر، 2013.
- بالعطرة محمد أمين، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مذكرة شاملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، بسكرة، الجزائر، 2015، 2016.
- حجاج عثمان، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، 2013.
- علي أحمد محفوظ، رقابة القاضي الإداري على نواحي الملائمة في القرار الإداري، مذكرة ماجستير، قسم العلوم الإدارية والمالية، جامعة دمشق، 2006.
- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2003.
- مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص عقود دولية، جامعة اكلي محمد، البويرة، الجزائر، 2013.

## قائمة المصادر والمراجع

- نسيلي معروف، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عند نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، 2008.

### 2. أطروحات الدكتوراه :

- عزت طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 1977.
- غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الجزائر، 2014.

### ثالثا : المقالات :

- الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في الجزائر، مجلة الفقه و القانون، العدد السابع، الجزائر، 2013.
- إيمان العبابسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات و البحوث القانونية، العدد 02، الجزائر.
- بلحطاب بن حرز الله، الضمانات المكفولة ضد نزع الملكية و الإجراءات المشابهة لها، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، المجلد الخامس، العدد 01، الجزائر، جانفي 2019.
- بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة و أولية الشراء و الإيجار، مجلة مجلس الدولة الجزائري، العدد 03، مطبعة الديوان، الجزائر، 2003.
- حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، العدد 05، الجزائر، 2017.
- طفياني مختارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الرابع، الجزائر، 2017.

## قائمة المصادر والمراجع

---

- غيتاوي عبد القادر، الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دراسة في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد 27.
- فروغلي مقداد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1996.
- قرانة عادل، النظام القانوني لقرار التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 42، الجزائر، 2018.
- نجم أحمد، دور القاضي الإداري في الرقابة على عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة جامعة البحث، المجلد 36، العدد 2، دمشق، 2014.

# الفهرس

## الفهرس

الصفحة	المحتوى
	مقدمة:
10	المبحث التمهيدي: الإطار المفاهيمي لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.
10	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة.
10	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة.
12	الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية الخاصة.
14	الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية الخاصة عما يشابهها من النظم.
16	المطلب الثاني: أطراف نزع الملكية الخاصة ومحلها
16	الفرع الأول: الطرف النازع للملكية.
18	الفرع الثاني: المتضرر المنزوع ملكيته.
19	الفرع الثالث: المستفيد من نزع الملكية.
19	الفرع الرابع: محل نزع الملكية أو (الملكية المنزوعة).
23	الفصل الأول: إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.
24	المبحث الأول: الإجراءات العادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.
25	المطلب الأول: التحقيق المسبق والتصريح بالمنفعة العمومية.
25	الفرع الأول: التحقيق المسبق
28	الفرع الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
35	المطلب الثاني: التحقيق الجزئي وتحديد الأملاك محل النزع.
35	الفرع الأول: القرار الخاص بإنجاز التحقيق
37	الفرع الثاني: سير التحقيق في التشريع الجزائري
40	الفرع الثالث: تقدير الممتلكات والحقوق العقارية
44	المطلب الثالث: قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية الخاصة.
45	الفرع الأول: قرار قابلية التنازل
47	الفرع الثاني: القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
52	المبحث الثاني: الإجراءات الغير عادية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

## الفهرس

53	المطلب الأول: التملك عن طريق الاتفاق بالتراضي.
54	الفرع الأول: كيفية التملك الودي
57	الفرع الثاني: اثار التملك الودي
57	المطلب الثاني: الإجراءات الخاصة والمستعجلة لنزع الملكية.
58	الفرع الأول: إجراءات الاستعجال في الحالات العادية.
59	الفرع الثاني: إجراءات الاستعجال في حالة الضرورة القصوى.
63	الفصل الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية.
64	المبحث الأول: الرقابة القضائية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
64	المطلب الأول: شروط رفع الدعوى.
64	الفرع الأول: شروط قبول الدعوى.
67	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح.
72	المطلب الثاني: رقابة القاضي لإجراءات إثبات المنفعة العمومية.
73	الفرع الأول: رقابة القاضي على الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق.
74	الفرع الثاني: رقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
78	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بقرار قابلية التنازل والتعويض.
78	المطلب الأول: الرقابة القضائية على قرار قابلية التنازل.
78	الفرع الأول: رقابة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي.
81	الفرع الثاني: رقابة القاضي لقرار قابلية التنازل في حد ذاته.
84	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض.
84	الفرع الأول: أطراف دعوى التعويض.
88	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بتسوية نزاعات التعويض.
91	الفرع الثالث: أجال وأثار رفع الدعوى والطعن في الأحكام القضائية.
93	الفرع الرابع: دور القاضي الإداري في تسوية نزاعات التعويض.
98	المبحث الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار نزع الملكية.

## الفهرس

98	المطلب الأول: الطعن في قرار نزع الملكية.
98	الفرع الأول: إجراءات الطعن.
100	الفرع الثاني: مجال رقابة القاضي على قرار نزع الملكية.
103	المطلب الثاني: آثار الرقابة القضائية على قرار نزع الملكية.
103	الفرع الأول: آثار الطعن في قرار نزع الملكية في الجزائر
104	المطلب الثالث: الرقابة القضائية على الحقوق الموائية لإتمام النزع.
104	الفرع الأول: الرقابة القضائية على حق استرجاع الأملاك
108	الفرع الثاني: الرقابة القضائية على حق إعادة البيع والتأجير
112	الخاتمة
116	ملخص الدراسة
119	قائمة المراجع والمصادر
126	الفهرس
	الملاحق



# ملخص الدراسة

## ملخص الدراسة

### الملخص باللغة العربية:

من أجل تحقيق المصلحة العمومية التي وجدت من أجلها الدولة، فإن هذه الأخيرة تمارس مجموعة من الامتيازات، و على رأسها نزع الملكية الخاصة و بالنظر إلى خطورة الإجراءات على حق الملكية الفردية، فإنه أحيط بمجموعة من الضمانات، فقد تم النص على إمكانية اللجوء إليه من طرف الإدارة في الدستور مقابل تعويض عادل و قبلي، كما أن المشرع أناطه بتشريع خاص نظم من خلاله الإجراءات المتبعة لتمام العملية، و الإدارة لا يمكن لها أن تلجأ إلى تجريد الملاك من أملاكهم و حيازتها إلا إذا احترمت التشريع الخاص بنزع الملكية، و تعذر عليها الحصول على تلك الأملاك بالطرق الودية الممكنة بعد سعيها لذلك، فإذا ما خرجت الإدارة عن الإطار القانوني الذي يمارس فيه امتياز نزع الملكية، عد ذلك من أعمال التعدي التي تفقد صفة العمل الإداري، مما يجعلها عرضة للطعن أمام القضاء و بالإضافة إلى لضمانات التشريعية توجد ضمانات قضائية تتمثل في الرقابة القضائية على كل الإجراءات التي قامت بها الإدارة و المنصوص عليها قانوناً، فمنزوع الملكية و كل من له صفة و مصلحة بإمكانه أن يطعن أمام القضاء سواء بدعوى الإلغاء أو دعوى التعويض أو دعوى الاسترجاع، و يتم الطعن وفق إجراءات التقاضي المنظمة بنصوص عامة، أو بموجب النصوص الخاصة التي نظمت بموجب تشريعات نزع الملكية.

إن عملية نزع الملكية وإن كانت تهدف إلى الصالح العام، فإنها بالمقابل تبحث عن حماية الملكية الفردية عن طريق الموازنة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

### Abstract:

In order to achieve the public interest for which the State was found The latter exercised a set of privileges.

Especially the expropriation of private property. In view of the seriousness of the procedures for the right of individual property, it was surrounded by a set of guarantees. It was stipulated that the administration could resort to it in the constitution in exchange for fair and tribal compensation. And the administration can not resort to the dispossession of owners of their property and possession of them only if they respect the legislation on expropriation, and was unable to obtain such property in a friendly way possible after seeking it, if the Department emerged from the legal framework in which it is practiced Privilege of expropriation, counting it from a In addition to the legislative guarantees, there are judicial guarantees that are the judicial control of all the procedures carried out by the administration and provided for by law .and appeals in accordance with the procedures of litigation organized by general provisions, or under special texts organized under the expropriation legislation.

The process of expropriation, if it is for the public good, seeks to protect individual property by balancing the public interest with the private interest.