

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة  
العامة في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

إشراف الاستاذة:

ميمون منى

إعداد الطالب:

رقيق خالد

الموسم الجامعي : 2013 / 2014



# شكر و عرفان

الحمد لله أولا و آخرا و الصلاة و السلام على أفضل الخلق و خاتم الأنبياء و المرسلين صلاة و سلاما دائمين  
ما دام الليل و النهار و على آله و صحبه أجمعين

و تبارك الله أحسن المشرعين و الخالقين إذا كان العجز عن الشكر فهو عربون المحبة الذي  
أقدمه إلى كل الذين حملوا على عاتقهم تنوير طريقنا العلمي بالنصيحة مرة و بابتسامة في كثير من  
المرات

و بعد تمام هذا البحث المتواضع بعون الله و توفيقه أجد نفسي ملزما بالاعتراف و التقدير و الشكر  
الجزيل لمن كان له الفضل الكبير بعد الله سبحانه و تعالى في إنجاز هذا البحث و إتمامه، و اعني  
بذلك الأستاذة المشرفة

" ميمون منى "

التي تحملت أعباء الإشراف على إنجاز هذا البحث رغم كثرة المشاغل و الأعمال و لم تبخل علينا  
بنصائحها و توجيهاتها من أجل الوصول إلى بداية النجاح فجزاها الله خير الجزاء.  
إلى كل من ساعد في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو بعيد  
و إلى جميع موظفي و عمال المكتبة الجامعية لكلية الحقوق بسكرة  
كما لا أنسى أن أقدم جزيل شكري للوالدين العزيزين أدام الله في عمرهما  
و إلى كل من ساعد في إنجاز هذه المذكرة ولو بكلمة و إلى كل من عرفه معنى السهر و التعب في  
طريق البحث العلمي.

أما الشكر الذي من نوع خاص فأوجهه إلى كل من لم يقف إلى جانبنا و وقف في طريقنا و عرفنا  
مسيرتنا و زرع الشوك في بحثنا فلولا وجودهم لما أحسننا بمتعة البحث ولا بطلاوة المناقشة ولولاهم لما  
وصلنا إلى ما نربو إليه فلمن منا جزيل الشكر.

و لا أدعي أنني أنجزت عملا كاملا فكل عمل إذا ما تم نقطان و لكنه جهد المقل فما كان فيه من  
صواب فبتوفيق من الله وحده وما كان فيه من خلل و نقطان فمنني ومن الشيطان  
فأحمد الله على توفيقه و أستغفره عن تقصيري و أسأله أن يجعل  
هذا العمل خالصا لوجهه و ألا يجرمنا أجر الاجتهاد.

# المقدمة

# المبحث التمهيدي

مفهوم نزع الملكية للمنفعة

العمومية

# الفصل الأول

أساس التعويض القبلي العادل  
والمنصف

# الفصل الثاني

نطاق التعويض

# الفصل الثالث

حقوق المالك بعد نزع الملكية



الخطبة

الملاحق

المراجع

الفهرس

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا حيث تستند الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة وتبادلها وتحتل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، ويمكن القول بأن نظام الملكية كنظام الأسرة من حيث الضرورة والحيوية، لذلك تعتبر قواعد الملكية في جميع القوانين ذات أهمية كبرى.

وقد كانت الملكية العقارية عبر العصور أهم مصدر للصراع ومرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية، وهي تتجه نحو أن تكون واجبا على الشخص، أي أن حق الملكية يتجه إلى إلزام المالك بصفته مالكا بأداء خدمات للمجتمع ولا يحمي حقه إلا بقدر ما يؤديه من خدمات<sup>1</sup>.

ظهرت فكرة المصلحة العامة أو النفع العام لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة، ولذلك ظهر ما كان يسمى بحقوق الارتفاق الإدارية، وهي ليست ذات حقوق الارتفاق المدنية لعدم وجود عقار مرتفق تملكه الإدارة، بل هي مجرد تكاليف لأغراض المنفعة العامة.

ثم تطورت حقوق الارتفاق الإدارية بتطور الدولة ووصلت إلى حد فرض القيود القانونية على الملكية، حيث وصلت هذه القيود إلى الاستيلاء المؤقت على العقارات ونزع ملكيتها، واستقر ذلك في الفقه والقضاء على أنه من امتيازات السلطة العامة<sup>2</sup>، وأصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها.

وتعتبر الجزائر من الدول التي سايرت هذا التطور، فبعد أن كان القانون المدني الجزائري في المادة 677 ينص على حق المنزوع ملكيته في تعويض منصف وعادل خطأ خطوة أخرى إلى الأمام حيث نص في الدستور القديم 1976 والجديد 1996 على أن يكون التعويض العادل والمنصف قبليا أو مسبقا بنص المادة 20 من دستور 1996، كما نص في المادة 52 منه على أن "الملكية الخاصة مضمونة".

<sup>1</sup> - محمد عبد المنعم، أثر القيود الإدارية في تحديد الملكية، مجلة القانون و الإقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 4، مطبعة الرغائب، يونيو 1982، ص 552.

<sup>2</sup> - محمد عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، دار الكتاب الحديث، القاهرة 1992، ص 71.

لقد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر ثلاث مراحل:

- مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث كان يطبق على نزع الملكية بعد

الاستقلال، ونظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 57/62 المؤرخ في:

31 ديسمبر 1962 والقاضي بامتداد التشريع الفرنسي وسريانه في الجزائر<sup>1</sup> باستثناء ما يمس

بالسيادة الوطنية، فإن الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية هو الذي كان

مطبوقا في الجزائر، حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر بمرحلتين:

مرحلة إدارية، وأخرى قضائية، فالقاضي هو الذي يصدر أمرا بنزع الملكية.

- ثم المرحلة الثانية وهي تطبيق القانون الجزائري ذو الطابع الاشتراكي وهو الأمر رقم

48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976، الذي أعطى للإدارة سلطة مطلقة في النزع والتعويض.

- ومرحلة الثالثة : وهي ما بعد صدور القانون الجديد رقم 11/91 الصادر في 27 أفريل

1991، الذي أعاد ربط نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة التقليدية. وقد نص في المادة الأولى

منه على أن نزع الملكية يتم بعد التعويض القبلي العادل والمنصف، وبذلك يكون قد تجاوز

المادة 677 من القانون المدني التي لم تكن تشترط أن يكون التعويض قبليا أو مسبقا، وقد أكد

هذا التوجه الدستور الأخير لسنة 1996 في المادة 20 منه والتي تنص على أن نزع الملكية لا

يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

فالمشرع الجزائري في هذه المرحلة قد أعاد ربط نزع الملكية بالعمليات ذات المنفعة

العمومية وهي التعمير والتهيئة العمرانية وإنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت.

وعليه يعتبر نزع الملكية من المواضيع الهامة في القانون الإداري، وترجع أهميته إلى :

**الأهمية النظرية :** يكمن في أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة مستقرة رددتها معظم

الدساتير، حيث أن الدستور الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير 1996 الذي

ينص ويؤكد على أن الملكية الخاصة محمية قانونا وعلى ذلك فإن المساس بها عن طريق

نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة وتتنقيد في ممارستها له بما تنقيد به عند ممارسة السلطات

الاستثنائية من البحث في سلطة الإدارة التقديرية وما قد ينشأ من انحراف لهذه السلطة.

كذلك فإن نزع الملكية من الموضوعات التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة التوفيق

بين مبدئين أساسيين يكاد يقوم بينهما التعارض.

**المبدأ الأول :** حيث أن المصلحة العامة تعلق على مصلحة أخرى وعند التعارض بينهما يتعين تغليب المصلحة العامة.

**المبدأ الثاني :** أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة، وأن الأفراد متساوون أمام الأعباء والتكاليف العامة، فلا يجوز أن يتحمل فرد أو أفراد تكاليف المصلحة العامة وحدهم دون الآخرين، يضاف إلى ذلك أن المشرع عندما يتعرض لتنظيم هذا الموضوع يجد نفسه مضطراً إلى وضع قواعد موضوعية وأخرى إجرائية لتحقيق أهدافه في تمكين الإدارة من ممارسة هذا الاستثناء وضمان حماية حقوق الأفراد في نفس الوقت، فالمشرع بخصوص موضوع نزع الملكية لا يستطيع أن يحقق هذه الأهداف بقواعد موضوعية فحسب، وإنما يتعين عليه أن يلجأ إلى القواعد الإجرائية التي لا يقتصر دورها هنا على مجرد الترتيب والتنظيم، وإنما يتعداها إلى كفالة تحقيق المرونة اللازمة لعمل الإدارة والحماية الواجبة لحقوق الأفراد وهذا ما أدى - حسب رأينا - إلى كثرة القواعد الإجرائية في هذا الموضوع، كما يضاف إلى دور الاعتبار القانوني في بيان أهمية هذا الموضوع أن نزع الملكية يعتبر سبباً من أسباب اكتساب المال العام.

**الأهمية العملية:** يتمثل في أن نزع الملكية يعد سبباً جدياً في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغماً عنهم، وقد لا يعنيه في هذه الحالة أثناء ضياع أملاكهم أن يكون النزع للمصلحة العامة، كذلك إذا تم نزع عقاراتهم فعلاً يشكون في عدالة التعويض وهذا هو الشيء الخاص في الاعتبار الواقعي، غير أن هناك شقاً هاماً لهذا الاعتبار لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه وهو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم والإصلاح الاجتماعي والاقتصادي فيما لو أحسنت الإدارة استخدامه.

وهكذا يتبين لنا أهمية هذا الموضوع وخطورته وكيف أنه يتعلق بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء.

و على هذا الأساس يلعب القاضي الإداري في هذا المجال دوراً مهماً للغاية، كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العمومية ، ونقطة الحسم في هذا كله والوصول إلى تعويض عادل و منصف يرضي جميع الأطراف.

## مبررات اختيار الموضوع:

مبررات ذاتية: إن اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع التحليل للوصول وإيجاد صيغة توفيقية بين ما تقتضيه المنفعة العامة وما تقتضيه حقوق الأفراد في الملكية.

لذلك فإن دراستنا للموضوع تكون على ضوء القانون رقم 11/91 باعتباره القانون الساري المفعول مع الرجوع إلى القانون الجزائري القديم رقم 48/76 والقانون الفرنسي لسنة 1958 باعتباره المصدر المادي والتاريخي للقانون الجزائري.

مبررات موضوعية: يعد موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بها القانون الإداري والذي يعد مجالاً لتخصصنا ماستر إداري فضلاً على أنه يتعلق بتحديد علاقة كل من الفرد والدولة بتملك الأموال.

**الهدف من الدراسة:** انطلاقاً من ذلك فإن دراسة هذا الموضوع تهدف إلى محاولة التعريف بحقوق والتزامات أطراف معادلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: الإدارة والأفراد، وذلك بتسليط الضوء على العلاقة القانونية القائمة في هذا الإطار والسلطات القانونية الممنوحة للإدارة للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة والضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك والتي تقتضيها الحماية القانونية المعلنة في أكثر من نص للملكية الخاصة.

## صعوبات الدراسة:

كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن دراستنا لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات، منها النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتعلقة به، نتيجة لحدثة المؤسسة عندنا من جهة، والدور الثانوي الذي لعبته في الحياة العامة للأفراد من جهة أخرى، لا سيما في ظل التوجه الاشتراكي الذي مرت به الدولة الجزائرية منذ الاستقلال، والذي يغلب عليه طابع إبعاد الملكية الفردية وما نتج عنه من تهميش لتقنية نزع الملكية للمنفعة العامة وخاصة بمقتضى التأميم والاحتياطات العقارية، رغم التطور النوعي الذي طرأ على مفهوم الملكية بدءاً بصدور دستور 1989، ناهيك عن الصعوبات العملية في الحصول على بعض الأدوات القانونية التي تعتبر ضرورية في إنجاز مثل هذا البحث، كالنصوص الإدارية والتي لا يتم نشرها في الجريدة الرسمية كالمناشير، والتعليمات الإدارية، والتي تتمتع الإدارة المعنية (على مستوى الولاية) عن تسليمها لمن يطلبها للاستدلال بها، أو كمرجع يستند إليه، بحجة سريتها، وهذا مما يعرقل سير الإدارة العامة ولا يخدم تطور البحث العلمي في بلادنا.



ورغم الأهمية التي يطرحها هذا الموضوع في الميدان ، نظرا للعدد المعتبر من القضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية ، وكذا الخصائص التي تميز هذه المنازعة سواء من حيث إجراءاتها أو طرق تسويتها.

وعليه نقترح لدراسة هذا الموضوع الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية المراكز القانونية في مجال التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة ؟**

**منهج الدراسة :**

طبيعة موضوع البحث تقتضي استخدام مناهج علمية معينة وسوف يتم إيرادها بالترتيب حسب أهمية الاستخدام .

1- المنهج الوصفي : وهو المنهج الغالب و الأكثر استعمالا لها في هذه الدراسة و ذلك من أجل سرد مختلف المراحل المتعلقة بعناصر البحث ووصفها بشكل تحليلي.

2- المنهج التاريخي و المقارن : تم الاستعانة بهذين المنهجين بصفة ثانوية ، فالمنهج المقارن كان استعمالنا له استثنائيا بحكم أن دراستنا لم تكن دراسة مقارنة بل خصصناها بالتشريع الجزائري ، أما المنهج التاريخي كان ضروريا لنتبع تطور القوانين المنظمة لدراسة نوع الملكي من أجل المنفعة العامة

وسنعالج الموضوع في مبحث تمهيدي وثلاثة فصول، نتناول في المبحث التمهيدي مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية، و الفصل الأول أساس التعويض القبلي العادل و المنصف أما الفصل الثاني فندرس فيه نطاق التعويض، وخصصنا الفصل الثالث حقوق المالك بعد نزع الملكية .

إن حق الملكية أصبح حقا مقيدا، وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة وكبح جناحه من جهة أخرى و قد تناول الدستور الجزائري لسنة 1996 حق الملكية فنصت المادة 52 منه على: "أن حق الملكية مضمونة"، وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية، ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع من أجل المنفعة العامة.

وبقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية المطلقة، فإنه في ذات الوقت قيد على إرادة الإدارة في نفس الوقت، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية ولكن في إطار قانوني، و بمقابل تعويض عادل و منصف.

ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كأحد أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة، ونظمه في قانون خاص و مستقل و هو قانون 11/91<sup>1</sup> الذي ألغى القانون القديم (القانون 48/76)<sup>2</sup> وقد تناول هذا القانون تعريف نزع الملكية و الجهات المختصة بإجرائه و حدد شروط و إجراءات نزع الملكية، هذا ما سنتناوله من خلال المطالب التالية فخصصنا المطالب الأول لتعريف نزع الملكية وتحديد خصائصها أما المطالب الثاني سنتطرق لأطراف نزع الملكية ومحلها و المطالب الثالث الغاية من نزع الملكية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.

<sup>2</sup> - القانون رقم 48/76 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 42 لسنة 1976.

## المطلب الأول

## تعريف نزع الملكية وتحديد خصائصها

سننظر في الفرع الأول إلى تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة مع توضيح مواطن الاختلاف بين نزع الملكية للمنفعة العمومية وما يشابهه من الوسائل القانونية الأخرى لننتقل في الفرع الثاني إلى خصائصها.

## الفرع الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.

إن تعريف نزع الملكية يقتضي تحديد معناها وتمييزها عما يشابهها من الأساليب القانونية.

## أولاً: معنى نزع الملكية للمنفعة العامة.

إن نزع الملكية يعني سلب الملكية من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان، وقد تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بينها ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>1</sup>.

يتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات إذا اقتضت المنفعة العامة ذلك، مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا الإجراء، ويرى آخر أن نزع الملكية يعتبر وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة،<sup>2</sup> يدخل نزع الملكية للمنفعة العامة في اعتقاد هذا الرأي ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لا تعدها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المنزوعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة تعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال الوطنية، وفي نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام.

<sup>1</sup> - محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1975 ، ص 649 .

<sup>2</sup> - محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988 ، ص 224 .

وعليه يتضح أن نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف في النظرية التقليدية عنه في النظرية الحديثة وهذا الاختلاف يكمن في أن النظرية التقليدية تشترط في الأموال المنزوعة ملكيتها والتي تدخل في نطاق أموال الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة ، أما النظرية الحديثة فلا تشترط ذلك باعتبار أن أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكا عامة<sup>1</sup>.

كما عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أن "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>2</sup>.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما يلاحظ أيضا بأنه إجراء استثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا في حالة تحقيق المنفعة العامة، و بإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا، كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية دون المنقولات وكذلك الحقوق العينية، ويذهب الأستاذ محمد فؤاد مهنا لتعريف نزع الملكية "بأنه إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"<sup>3</sup>.

إن هذا التعريف لا يختلف عن تعريفات الفقه الفرنسي نذكر منها تعرف الأستاذ -دولو بادير - André délaubadere وهو "نزع الملكية للمنفعة العامة هي عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق"<sup>4</sup>.

والملاحظ أن التشريع الفرنسي قد اشترط ضرورة دفع التعويض مسبقا بنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، المرجع سابق، ص 224.

<sup>2</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88 .

<sup>3</sup> - محمد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري ، منشأة المعارف، الإسكندرية 1975، ص 837.

<sup>4</sup> - André Delaubadere, **Traite élémentaire de droit Administratif**, 4<sup>eme</sup> Edition, Imprimerie Vaucon, Paris, 1967, P. 209

<sup>5</sup> - المادة 545 من القانون المدني الفرنسي.

في حين أن المشرع المصري في المادة 805 من القانون المدني لم يشترط ذلك واكتفى بالنص على التعويض العادل<sup>1</sup>.

أما المشرع الجزائري فقد ذهب في البداية مذهب المشرع المصري فلم ينص في المادة 677 من القانون المدني على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك، إذ جاء في ذات المادة في الفقرة الثانية أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنزوعة .

أما المادة 2 من القانون رقم 11/ 91 تنص على أنه " يعد نزع الملكية للمنفعة العامة، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، زيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط يتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة."

وجاء في نص المادة 677 من القانون المدني الجزائري أن "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف و عادل"<sup>2</sup>.

أما من الناحية الفقهية فقد وردت عدة تعاريف تتناول بعضها كالاتي: عرفها الأستاذ زغذواوي محمد: "بأنها الإمكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص القانون العام محددة على سبيل الحصر بالاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا و بصفة مؤبدة أو دائمة على ملكية عقارية تابعة للأفراد أو تدخل في نطاق الأملاك الخاصة للدولة أو الأشخاص الإدارية العامة الأخرى و ذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفق إجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية." يعرف الدكتور محمد عبد اللطيف نزع الملكية

<sup>1</sup> - المادة 805 من القانون المدني المصري.

<sup>2</sup> - المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 معدل و متمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 جريدة رسمية رقم 31 المؤرخة في 13 مايو 2007.

على أنها " تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل<sup>1</sup>.

أما فؤاد العطار فهو يرى أنه إجراء إداري يقصد به نزع المال قهرا عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له،<sup>2</sup> فنزع الملكية بالنتيجة هي سلب المالك من ملكه بالقوة بعد إتباع إجراءات إدارية قانونية مع تعويضه تعويضا عادلا، بهدف المنفعة العامة.

ويعرفها عبد الغني بسيوني عبد الله بأنها " نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك"<sup>3</sup>.

**ثانيا: تميز نزع الملكة للمنفعة العمومية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها.**

يوجد إلى جانب نزع الملكية للمنفعة العمومية بعض الوسائل الجبرية التي تؤدي هي الأخرى إلى إجبار المواطنين للتنازل عن أموالهم و حقوقهم كالإستلاء المؤقت و التأميم و المصادرة، إلا أن هذه الوسائل حتى و لو أنها طرق جبرية فهذا لا يعني عدم وجود اختلاف بينهما.

### 1- الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية و التأميم.

لقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن 20 و الذي يعني جعل المال ملكا للأمة، و دخلت هذه الكلمة على اللغة العربية و ذلك نتيجة انتشار المذهب الاشتراكي الذي كان يشكل فكرة عصرية في تلك الحقبة الزمنية<sup>4</sup>.

و عليه أمكن تعريفه على أنه: " تحويل مال معين أو نشاط معين إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المنفعة العامة"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة تاصيلية مقارنة ، دار النهضة العربية، مصر 1992، ص 09.

<sup>2</sup> - فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية ، القاهرة، الطبعة 3 ، 1976 ، ص 551.

<sup>3</sup> - عبد الغني بسيوني عبد الله ، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، ص 568 .

<sup>4</sup> - أنس قاسم، المرجع السابق، ص 60 .

<sup>5</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 115.

إذن فالتأميم أيضا قيد يرد على حق الملكية، و ينصب عادة على ملكية مشروع خاص باعتباره أداة من أدوات الإنتاج، فينقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى نطاق الملكية العامة. ويتفق التأميم مع نزع الملكية للمنفعة العامة في أن كلا منهما يؤدي إلى نزع الملكية الخاصة عن صاحبها مقابل تعويض عادل<sup>1</sup>.

و لكن التأميم يختلف عن نزع الملكية العامة في :

1- ينصب التأميم على ملكية مشروع بكل موجوداته من عقارات و منقولات مادية و معنوية من اجل المصلحة العليا للأمة ن بخلاف نزع الملكية الذي ينصب على نقل ملكية عقار معين و محدد تحديدا دقيقا<sup>2</sup>.

2- يتم التأميم بموجب القانون، و ذلك ما جاء في المادة 678 من القانون المدني و التي تنص على: "لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط و إجراءات نقل الملكية و الكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون" وليس بموجب قرار يصدره الوالي أو قرار وزاري مشترك، أو بموجب مرسوم تنفيذي كما هو الشأن إذا تعلق الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

3- إن التأميم عمل من أعمال السيادة تقوم به الدولة اعتمادا على السلطة التقديرية المطلقة، وما يترتب عنه هو عدم خضوعه لرقابة القضاء، و هذا عكس نزع الملكية للمنفعة العمومية، الذي يخضع لرقابة الجهات القضائية الإدارية، عند الإخلال بإحدى الإجراءات و الشروط المحددة قانونا<sup>3</sup>، وهذا ما تؤكد المادة 33 من قانون رقم 11/91 المتعلق بتحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية.

4- و يكون التأميم غالبا نتيجة اعتبارات سياسية كتأميم استقلال البلاد و دعم السيادة الوطنية، أما نزع الملكية للمنفعة العمومية يهدف إلى تحقيق الخدمة العامة كتوسيع الشوارع و الطرقات و بناء المدارس و المستشفيات...

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني -حق الملكية- ، المجلد الثامن ، دار إحياء التراث العربي، لبنان 1967، ص 626.

<sup>2</sup> - منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة-في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 168.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 115.

و بصفة عامة نلاحظ أن هناك عاملا مشتركا بين التأميم و نزع الملكية للمنفعة العمومية هو الأساس فيها واحد و هو نزع الملكية لتحقيق المصلحة العمومية.

## 2- الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية و الإستلاء المؤقت.

الإستلاء المؤقت كما يدل عليه اسمه يتمثل في حق جهة الإدارة في حيازة عقار مملوك لأحد الأفراد جبرا عنه و بصفة مؤقتة، و ذلك في الأحوال التي يبينها القانون و مقابل التعويض للمالك الذي يبقى محتفظا بملكه<sup>1</sup>.

ولقد جاءت نصوص المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني مقرر للإستلاء المؤقت، و التي يستشف من خلالها إن هذا الإستلاء هو إجراء مؤقت تتخذه السلطة الإدارية المختصة قصد الحصول على خدمات أموال سواء عقارية كانت أو لضمان استمرارية المرافق العامة، وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الإستعجالية<sup>2</sup>.

ومما تقدم نجد أن الإستلاء المؤقت يختلف عن نزع الملكية للمنفعة العمومية من حيث مجالها و إجراءاتها و الضمانات المقدمة للمالك.

### أ- من حيث المجال.

يتعلق نزع الملكية للمنفعة العمومية بالأموال العقارية فقط، بينما الإستلاء المؤقت بالخدمات و الموال عقارية كانت أو منقولة، وهذا ما جاءت به المادة 679 في الفقرتين الأولى و الثانية من القانون المدني و التي تنص على: "يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية بارتفاق رضائي وفق الحالات و الشروط المنصوص عليها في القانون، إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية و الإستعجالية و ضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، للحصول على الأموال و الخدمات عن طريق الاستيلاء...".

غير أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال الاستيلاء على المحلات المخصصة للسكن، و هذا طبعا لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة أعلاه.

<sup>1</sup> - محمد رفعت عبد الوهاب ، مبادئ و أحكام القانون الإداري ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 625.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 116.



## ب- من حيث الأهداف.

إن القصد من نزع الملكية للمنفعة العمومية هو الخدمة العامة كتوسيع الطرقات و بناء المدارس ...، بينما الهدف من الاستيلاء، حيث تنص المادة 679 الفقرة الأولى من القانون المدني: " يتم الحصول على الأموال و الخدمات لضمان سير المرافق العمومية ..."

## ج- من حيث الإجراءات.

لكي يصدر قرار نزع الملكية لابد من المرور على الإجراءات المنصوص عليها في قانون رقم 11/91، ولما كان الاستيلاء فيه مساس بحق الملكية الخاصة فإن المشروع أخضعه لجملة من الإجراءات يمكن إجمالها في النقاط التالية :

- يجب أن يصدر من سلطة إدارية مؤهلة قانونا مثل الوالي طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 68 من القانون المدني، ويتم تنفيذه مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا ما نصت عليه المادة 681 من القانون المدني.

- أن يكون كتابيا .

- تحدد فيه الأموال المعنية ( قد تكون أموال أو خدمات).

- تحديد المدة المقررة للاستيلاء، لأن الاستيلاء يكون مؤقتا بطبيعته<sup>1</sup>.

و نتيجة لإجراءاته التي تتسم بالبساطة و السهولة و لا تتطلب تعويضا مسبقا ، فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية للمنفعة العمومية بالاستيلاء، غير أن القضاء الحالي تصدى لهذا العمل، و اعتبره انحراف بالإجراءات أو بصورة عامة انحراف بالسلطة<sup>2</sup>.

## 3- الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية و المصادرة .

المصادرة عقوبة تصدر في صورة حكم قضائي من القضاء الجنائي، ومن ثمة فهي عبارة عن إجراء يتم تحديده مسبقا، بمقتضى نصوص قانون العقوبات، كعقوبة جريمة يجب لتوقيعها توافر أركان الجريمة القانونية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 301.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 117.

<sup>3</sup> - محمد فاروق عبد الحميد، المرجع السابق ، ص 387.

وإذا قارنا أسلوب نزع الملكية بالمصادرة، يتبين لنا جليا أنهما يعتبران من ضمن الوسائل التي تتمكن من خلالها الإدارة من كسب الأموال، ورغم ذلك فهم يختلفان من عدة جوانب أبرزها:

أ- من حيث الموضوع.

إن نزع الملكية لا يرد على العقارات، في حين أن المصادرة تشمل كل الأموال من العقارات و منقولات.

ب- من حيث التعويض.

مادامت المصادرة هي نوع من العقاب فهي تتم دون تعويض على خلاف نزع الملكية الذي يقابله تعويض عادل ومنصف، كما نشير أن المصادرة تتم بحكم قضائي، وقد تتم بقرار إداري وهذا في الحالات التي يجيز القانون فيها ذلك. أما نزع الملكية فيتم دائما بقرار إداري.

الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة.

من خلال التعريفات السابقة نجدتها تتفق على أن نزع الملكية للمنفعة العامة تتميز بالخصائص التالية :

أولا: طريقة استثنائية.

تلجأ الإدارة دائما إلى الطرق الودية لاكتساب الأموال الضرورية لمباشرة نشاطاتها، لكن إذا رفض المالك أو تمسك بطلبات مبالغ فيها فهنا تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية التي تسمح لها بتملك تلك الأموال، ولهذا يعتبر نزع الملكية اعتداء خطير على الملكية حيث يعتبر إحدى المظاهر النموذجية لعدم المساواة بين الإدارة حارسة المصلحة العامة و الأفراد الذين لا يحمون إلا مصلحتهم الخاصة .

ومن هذا المنطلق يستمد إجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي من كونه لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية قصد حماية الملكية الخاصة من التصرفات غير الشرعية،<sup>1</sup> ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفقاً للقواعد الأصولية "الاستثناء لا يجوز القياس

<sup>1</sup> - المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، الجزائر، جوان 2000، ص3.

عليه ولا التوسع في تفسيره"<sup>1</sup> وهذا الشرط يعد قيذا قانونيا على السلطة التقديرية للإدارة، ويعتبر من النظام العام يثار تلقائيا من طرف القاضي.

**ثانيا: طريقة جبرية.**

تتمتع السلطة العامة بعدد من الإمتيازات لتمكينها من تحقيق هدفها الذي تبغيه وهو المصلحة العامة كالتنفيذ المباشر وامتياز الإستلاء المؤقت، وامتياز نزع الملكية جبرا وهذه الامتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة لذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية للأفراد ضد تعسفات الإدارة وذلك بإقامة مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة، إلا أن القاضي يبقى مقيدا بقواعد عدم جواز تهديم المباني العمومية التي تم إنجازها بصفة غير مشروعة.<sup>2</sup>

**ثالثا: قصد تحقيق المنفعة العامة.**

يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العمومية، والمقصود بها وفقا لما جاء في المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الصادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية : " كل عملية تستجيب لحاجات تتعلق بالصالح العام. " حيث أن الصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أساسها القانوني من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد.<sup>3</sup> وقد نص قانون 11/91 في المادة 2/2 على بعض العمليات التي جاءت بها على سبيل المثال لا الحصر.

**رابعا: مقابل تعويض عادل و منصف .**

تنص المادة 20 من الدستور الجزائري على : " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل و منصف."<sup>4</sup>

1 - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، أموال الإدارة العامة و إمتيازاتها ، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، القاهرة 1979، ص 271.

2 - أحمد رحمانى، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد2، الجزائر 1994، ص 9.

3 - المرشد المتعلق بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، المرجع السابق، ص 4.

4 - المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 12/07 / 1996 المتضمن دستور الجزائر، الجريدة الرسمية، عدد 76 لسنة 1996.

ومن هنا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد يفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع التعويض، وجاء قانون نزع الملكية ليكرس هذا الحق الدستوري في نص المادة الأولى منه و تنص على : "عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به و كفاءات التعويض القبلي العادل و المنصف".

## المطلب الثاني

### أطراف نزع الملكية ومحلها

إن نزع الملكية مرتبط بأطراف معينة وتتصب على مجموعة من الأموال يجب تحديدها.  
الفرع الأول: أطراف نزع الملكية .

أجازت المادة 39 من القانون رقم 91/ 11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، للطرف الذي يهمه الأمر أن يرفع دعوى تعويض أمام القضاء المختص. لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى، الشيء الذي يستوجب علينا تحديدها انطلاقا من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية. فباستقراء مواد القانون المذكور أعلاه و كذا مرسوم تنفيذه، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب يوجه من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية، محتواه هو اللجوء إلى إجراءات نزع ملكية أملاك و حقوق تابعة لملكية خواص، و الواقعة في إطار حدود موقع المشروع المزمع إنجازه.

فيبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاث أطراف هي:

- الطرف النازع للملكية.
- المستفيد من نزع الملكية .
- المتضرر.

أولا: الطرف النازع للملكية .

إن الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العمومية، والشخص الوحيد الذي ينعقد له الاختصاص هو الدولة ممثلة في الوزراء أو الوالي<sup>1</sup>،

<sup>1</sup> - أنظر الملحق رقم 01 ، ص 85.

إن قصور نزع الملكية على الدولة سببه أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة، فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانوناً ومصونة دستورياً من الاعتداء والسلب، ويشكل نزعها للمنفعة العامة استثناء عن حرمة الملكية الخاصة، إن الأشخاص العمومية العامة والأشخاص العمومية الخاصة والأفراد لا يتمتعون بهذا الامتياز حتى ولو كان غرضه تحقيق المنفعة العامة. لذلك فيترتب أنه ليس بالضرورة أن تكون الجهة النازعة للملكية هي نفسها المستفيدة منها.

### ثانياً: المستفيد من نزع الملكية .

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

كما يمكن أن يكون المستفيد من نزع ملكية الغير دون نازع الملكية وذلك بإنتقال العقار المنزوعة ملكيته من الذمة المالية لنازع الملكية وإعادة بيعه Transiter إلى مستفيد آخر يباشر أعمال تمثل منفعة عامة، و يمكن أن يكون المستفيد شخصاً عاماً أو خاصاً هذا ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي.

غير أنه بالرجوع إلى قانون 11/91 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد أنهما لم يتضمنا أي إشارة إذا ما كانت دوماً الدولة و الجماعات المحلية هي المستفيدة من نزع الملكية أم يمكنها مباشرة العملية لحساب مستفيد آخر ؟

بينما نجد المنشور الوزاري المشترك رقم 0007 الصادر في 11 ماي 1994<sup>1</sup> قد تناول هذه الحالة إذ يمكن مثلاً للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائماً في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة .

إلا أنه إذا كان يمنع على الإدارة اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأفراد أو لفائدتها الخاصة، فبالنسبة للأفراد يجب استثناء المساهمين في تسيير المرافق العامة و المستفيدين من حق الالتزام فيما يخص استغلال المناجم و المحاجر و المياه المعدنية<sup>2</sup> مع إبقاء الملكية لحساب الشخص العام الذي قام بإجراء نزع الملكية وهذا ما جاء به في نص المادة 1/21 من

<sup>1</sup> -المنشور الوزاري المشترك رقم:0007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى ، المرجع السابق ، ص 10.

قانون رقم 06/84 مؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالنشاطات المنجمية<sup>1</sup> على انه " بدون الإخلال بالأحكام الخاصة المنصوص عليها في هذا القانون يمكن أن يستفيد صاحب رخصة البحث أو الاستغلال قصد متابعة نشاطاته و الأهداف المسطرة من الحقوق والمزايا المشار إليها أدناه :

- الوضع تحت التصرف أو اكتساب العقارات عن طريق التنازل أو نزع الملكية.<sup>2</sup>

ثالثا: المتضرر.

المتضرر من نزع الملكية هو الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق العقاري الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، غالبا ما يكون المتضرر شخصا طبيعيا بمعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار الجزائري أو لأجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة،<sup>3</sup> إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركة مدنية أو تجارية أو جمعية خاصة، يجدر بنا التساؤل عن ملكية الأشخاص الاعتبارية العامة، فإن كان مقبولا ومعقولا إمكانية نزع الملكية الخاصة للشخص الاعتباري العام، فالملكية العامة تتمتع قانونا بحصانة مطلقة ولا يرد عليها أي استثناء بحيث تحرم جميع أنواع التصرف فيها، تلجأ الدولة، بصفتها نازعة الملكية، لتجاوز هذه العقبة القانونية، إلى عقد اتفاق بين الوزارات المعنية والوزارة الوصية على الملك العام، بهدف نقل ملكيتها إلى الوزارة المستفيدة دون المرور عبر إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، ثم تقوم بتخصيصها للمنفعة العامة.

وأضاف المشرع الجزائري في صنف المتضررين المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين، والتجار والصناعيين والحرفيين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> -قانون رقم 06/84 المؤرخ في 1984/01/07 المتعلق بالنشاطات المنجمية

<sup>2</sup> -أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجامعات المحلية ، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 70.

<sup>3</sup> -مقداد كروغلي ، "نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"، المجلة القضائية ، العدد 02 ، سنة 1996 ، ص33.

<sup>4</sup> -المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 1993/07/27 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91

الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

## الفرع الثاني: محل نزع الملكية للمنفعة العمومية.

حسب نص المادة 677 من القانون المدني، و ما جاء في المادتين 2 و 3 من القانون رقم 11/91، فإن إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية حق الانتفاع و حق الارتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات:

**أولا : نزع ملكية العقارات.**

تنص المادة 633 من القانون المدني على أن: " كل شيء بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"<sup>1</sup>.

يتبين من نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري في الفقرة الأولى قد عرف العقار فقط دون أن يعرف المنقول، أما في الفقرة الثانية من نفس المادة فقد أوردت لنا حكما آخر مؤداه أن بعض المنقولات تعتبر من قبيل العقارات إذا وضعها مالك العقار فيه و خصصها لخدمته، ونتيجة لذلك تسمى عقارات بالتخصيص.<sup>2</sup>

**1- عقارات بطبيعتها.**

العقارات بالطبيعة هي جميع الأملاك العقارية سواء كانت أراضي جردا أو أراضي زراعية، أو مباني، أو البرك و المستنقعات،...إلخ، و من ذلك يجوز نزع ملكية هذه العقارات التي يملكها الخواص سواء كانوا معنويين أو طبيعيين و سواء كانت أموال قصر أو غائبين أو عديمي الأهلية أو أموال تحت الحراسة القضائية أو أموال أجنب.

كما يمكن أن يمس إجراء نزع الملكية عقارا كاملا أو جزءا منه، إلا أنه من حق الأفراد المعنيين أن يطالبوا الإدارة بنزع الملكية التام، إن أصبحت العقارات الباقية غير صالحة للاستعمال أو الاستغلال، و هذا ما جاء نكره في المادة 22 الفقرة الأولى من قانون رقم 11/91.

<sup>1</sup> - المادة 633 من القانون المدني .

<sup>2</sup> - ماجدة شهناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، بسكرة، 2004، ص22.

## 2- عقارات بالتخصيص.

ويقصد به كل منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه و يرتبط بهذا العقار بحيث لا يمكن نقله أو فصله عنه دون تلف، ومثال ذلك الآلات الزراعية، المخازن، المضخة المائية، الآبار، المواشي، بيوت الفلاحين، فجميعها تابعة للأراضي الزراعية، و تعتبر عقارات بالتخصيص ما دامت المنقولات و العقارات ملكا لشخص واحد.

و امتثالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل، ليس هناك ما يمنع أن يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص، لأن الهدف الأساسي ليس الإستلاء على تلك الملحقات، و إنما نزع ملكية العقار لازما لتحقيق المنفعة العامة.

## ثانيا : نزع ملكية الحقوق العينية العقارية.

تنص المادة 684 من القانون المدني على : "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار." وعليه في الحقوق العينية العقارية هي قدرات أو مزايا أو سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محدودة بذواتها، فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء دون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة.<sup>1</sup>

وتنقسم هذه الحقوق وفقا لما جاء به القانون المدني الجزائري إلى :

- 1- حقوق عينية أصلية : وتتمثل في، حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن و حق الارتفاق، والتي نظمها في المواد 764 إلى 881 من القانون المدني الجزائري.
- 2- حقوق عينية تبعية أو التأمينات العينية : و تتمثل في : الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي و حقوق الامتياز، ونظمها المشرع في المواد 882 إلى 999 من نفس القانون.

و طبقا لنصوص المواد ( المادة 2من قانون رقم 11/91 و المادة 677 من القانون المدني ) فإنه يمكن نزع ملكية العقار و الحقوق العينية العقارية، كما يمكن نزع ملكية هذه الأخيرة بصفة مستقلة عن العقار ذاته. أي بدون العقار المنقل بهذه الحقوق العينية العقارية. غير أن

<sup>1</sup> - ماجدة شهنار بودوح، المرجع السابق، ص 25.



الإرتفاقات العامة و التي تعتبر قيد من قيود القانون العام و المفروضة على عقار ما لا يمكن مباشرة إجراء نزع الملكية بشأنه إلا بالإستناد على نصوص خاصة في ذلك. و القانون الفرنسي لم يكن يسمح بنزع ملكة الحقوق العينية العقارية مستقلة عن العقار المثقل بها إلى غاية صدور قانون 997/58.

### المطلب الثالث

#### الغاية من نزع الملكية.

إن أهمية نزع الملكية تتجلى في تحقيق المنفعة العامة، التي يجب تعريفها وبيان سلطة الإدارة اتجاهها والمعايير أو الضوابط المعتمد عليها في تحديدها.  
الفرع الأول: تعرف المنفعة العامة .

تعتبر فكرة المنفعة العمومية مهمة في مجال التصرفات الإدارية لانعكاسها السلبي على الملكيات العقارية لأفراد، ورغم أن المشرع علق نزع الملكية على توافر المنفعة العامة إلا أن التشريع ولا القضاء ولا الفقه قد قدم تعريفا محددًا لهذا المفهوم، يرجع هذا إلى كون المنفعة العمومية ليست مفهومًا شكليًا مرتبطًا بتعريف مضبوط بنص قانوني، ولكنه مفهوم مادي أي أنه مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة .

و مفهوم المنفعة العامة مرن و قابل للتطور حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي في ذلك: " هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التدخلية في الإقتصاد، إلى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة الشيء الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة، ويضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز بتدخلات الدولة في ظلها بأنها تدخلات ظرفية تلجأ الدولة إليها أساسًا بسبب الأزمات الاقتصادية ، أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات اقتصادية، واجتماعية وترفيهية أصبحت مطالبًا جماعيًا ملحا..."<sup>1</sup>

وهذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام بنفسها في كل حالة على حدة، و ينطوي ذلك على فائدة عملية لأنه يسمح للإدارة بتوسيع نزع الملكية و التأقلم مع

<sup>1</sup> - محمد زغداوي ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق قسنطينة، 1998، ص 115.

الواقع لتحقيق مشاريع ذات نفع عام كلما استدعت حاجة المجتمع لذلك، غير أن هذا التوسع في مجال المنفعة العامة يؤدي إلى إفلاتها عن رقابة القضاء لذلك يؤدي تحديد مفهوم المنفعة العامة بنصوص تشريعية إلى غل يد الإدارة في التوسع في، هذا الشأن من جهة، ويعد مصدر اطمئنان و أمان للمنزوعة ملكيته لأنه يعرف مسبقا حقوقه وواجباته من جهة أخرى، كما يعد وسيلة قانونية تسمح له بالدفاع عن ملكيته في مواجهة الإدارة التي تتستر وراء مبرر شرعي و هو المنفعة العامة للإستلاء على أملاكه ومن ثمة تحديد و تسهيل مهمة القاضي.

### الفرع الثاني: سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة.

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

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

### ثانياً: سلطة الإدارة في تقدير المساحة المناسبة.

إن الإدارة حرة في اختيار المساحة المناسبة المطلوب نزع ملكيتها، فلا يتدخل الأفراد لمنازعة الإدارة حول المساحة الملائمة للمشروع بأنها نزعت من ملكيته ما يزيد على المطلوب للمنفعة العامة، ويمتتع على القضاء الإداري أيضا أن يقحم نفسه في هذا الجدل، وعليه أن ينصف الإدارة في حرية تقديرها، احتراماً لسلطة الملائمة التي تتمتع بها في القيام بنشاطها الإداري.

### الفرع الثالث: معيار تحديد المنفعة العامة.

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

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

إن للمالك الذي تنزع ملكيته حقوقاً تجاه الإدارة نازعة الملكية، وتتفرع هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض، وحقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية ومنها الحق في الاسترجاع والأولوية في الشراء أو التأجير. وسنتناول فيما يلي في الفصل الأول الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف، وفي الفصل الثاني كيفية دفع التعويض، وفي الفصل الثالث حقوق المالك بعد استكمال إجراءات نزع الملكية.

إن عملية نزع الملكية تسبب بلا شك ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا وأكيدا أي محققا إذ لا يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي، أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا حالة تعدي الإدارة المادي حسب المادة 133<sup>1</sup>، كما أن جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول أن التعويض ليس ثمنا وإنما هو إصلاح لضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري والتي تقابلها المادة 545 من القانون الفرنسي والتي تنص على أن يكون التعويض منصفا وعادلا<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية الجزائري على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاته من خسارة وكسب بسبب نزع الملكية، ويرجع الحق في التعويض إلى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة.

وما يجب الإشارة إليه هو أن عبارة التعويض المنصف والعادل لا تعني المالك وحده وإنما تعني كذلك نازع الملكية ومن ثم فإن التعويض العادل والمنصف يتراوح بين اعتبارين هما:

- 1- وهو أن الإدارة نازعة الملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة وعليه فلا يمكن للمالك الذي انتزعت ملكيته أن يثري على حساب الإدارة لأن ذلك يعني الإثراء على حساب المنفعة العامة فلا يكون للإدارة أن تعوض المالك عن ضرر لم تكن هي السبب فيه.
- 2- أما الثاني فهو أن الإدارة بما لديها من سلطة لا ينبغي أن تخول لنفسها حق الحصول على عقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

ونقطة التوازن بين هذين الاعتباريين هي مركز التعويض العادل والمنصف، ولكي يكون التعويض عادلا ومنصفا فلا بد أن يغطي كامل الضرر ويكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها.

<sup>1</sup> - المادة 33 من قانون 11/91: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به."

<sup>2</sup> - المادة 545 من القانون المدني الفرنسي والتي تنص على أن:

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

كما أن الحق في التعويض يشكل أهم حقوق المنزوعة ملكيته على الإطلاق لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول الى ذلك، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية، لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية.

فالمادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

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

كما تنص المادة 21 من القانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنه "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين".

فالتعويض إذن بالإضافة إلى كونه ضروريا يجبر الضرر الحاصل للمنزوعة ملكيته من جراء نزع ملكيته فإنه يشكل الضمانة الأساسية لهذا الأخير التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة.

غير أن أغلبية الفقهاء يرون بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة<sup>1</sup> لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كيفيات حسابه وطرق دفعه.

<sup>1</sup>- خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 1989، ص

## المبحث الأول

## شروط الضرر الواجب التعويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب<sup>1</sup>.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

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

وطالما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، وهو ما يطرح تساؤلا أساسيا يتعلق بطبيعة الضرر الواجب التعويض عليه: هل يعوض للمنزوع ملكيته عن الضرر المادي أو المعنوي؟ وما هي شروط الضرر القابل للتعويض؟

وعليه نتناول فيما يلي شروط الضرر الواجب التعويض في ثلاثة مطالب.

<sup>1</sup>- المادة 21 من قانون 11/91 .

<sup>2</sup>- المادة 21/3 من قانون 11/91 .

## المطلب الأول

### يجب أن يكون الضرر ماديا

إذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أم معنويا، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني،<sup>1</sup> ومن ثم فلا يعوض على بناء فوضوي، أو حرمان المالك مزيا معنوية كأن يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم أو الإرتباط بأصل الأرض للعائلة، ويعود سبب استبعاد المشرع التعويض عن الضرر المعنوي إلى أن المالك لا يمكنه إلا أن يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة نازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي.

غير أن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.<sup>2</sup>

وهناك حالة يمكن أن يعوض فيها عن الضرر المعنوي إلى جانب الضرر المادي وهو حالة نزع الملكية بطريقة غير شرعية، وحكم التعويض عن الأضرار المادية التي قامت بها الإدارة يمكن أن يشمل التعويض عن الضرر المعنوي.<sup>3</sup>

ويستخلص إذن أن التعويض عن الضرر المادي فقط هي مسألة محسوسة في القانون الفرنسي، فماذا عن هذا الشرط في القانون الجزائري؟

إذا كانت المادة 21 من القانون الجزائري 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط الضرر المادي فإن ذلك لا يمكن أن يؤدي بنا إلى التوسع في تفسير الضرر، فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية باعتبار أن التصرف القانوني الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع" تؤكد

<sup>1</sup>- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 180 .

<sup>2</sup>- عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1988، ص 76 .

<sup>3</sup> - Jacque Ferbos et Georges Salles : Expropriation et Evaluation Des Biens 2<sup>ème</sup> édition de l'actualité juridique, 1969, P. 247-248.

المصلحة العامة" خلافا للضرر الواجب التعويض عليه في نطاق القانون المدني<sup>1</sup> الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد أو أركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي حيث أن نص المادة 1/182 من القانون المدني الجزائري متشابهة في صياغتها نوعا ما للمادة 1/21 من القانون الخاص بنزع الملكية رقم 11/91.

وعليه فإن الضرر كما سبق القول هو الضرر المادي فقط وتعليل ذلك أن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات،<sup>2</sup> فالملكية في وظيفتها لا تلبى غير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتد إلى أبعد من ذلك. وإذا كان القضاء الفرنسي قد أقر الحق في التعويض عن الضرر الجمالي والضرر المعنوي الناجم عن نزع الملكية التعسفي فإن ذلك لا يعني إقراره بالتعويض عن الضرر المعنوي في نزع الملكية، والحقيقة أن الحالتين السابقتين ليستا استثناء من القاعدة وإنما هو توسع في مفهوم الضرر المادي.

## المطلب الثاني

### يجب أن يكون الضرر مباشرا

لم تنص لا المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر، إلا أن هما أقرتا حق التعويض بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه "يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية"

أما المادة 22 منه فإنها تقر التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، وهو ما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال، فهل يكون التعويض على الأضرار المباشرة فقط أم يمتد إلى الأضرار غير المباشرة؟ غير أن المشرع الفرنسي الذي أنشأ جهة قضائية مختصة بقضايا نزع الملكية لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية وإنما تركه لاختصاص القضاء

<sup>1</sup>- المادة 1/182 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة

1975 المعدل والمتتم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 جريدة رسمية، عدد 31 لسنة 2007

<sup>2</sup>- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 182 .



الإداري،<sup>1</sup> فطلبات التعويض الناجم عن الضرر غير المباشر ترفع بدعاوي مستقلة إلى القضاء الإداري حيث ينظر فيها وفق قواعد وأحكام القانون الإداري، فالأضرار الناجمة بعد نزع الملكية أي تلك التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع والأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال فلا يعوض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية.<sup>2</sup>

ولما كان الأمر يختلف في الجزائر بحيث أن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البت في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة وغير المباشرة بسبب عدم وجود جهة قضائية أخرى يمكن أن تبت في الأضرار غير المباشرة، ومن هنا نرى أن نص المادة 21 من قانون نزع الملكية سنة 1991<sup>3</sup> لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر مخالفاً بذلك المشرع الفرنسي، حيث لم يحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرة أو غير مباشر.

نستخلص من خلال المادتين السابقتين (15 و 22) أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر، إلا أن الضرر المعنوي يعوض عنه بصورة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير مشروعة أو الاعتداء المادي "كاستلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فوراً في البناء" إلا أن الضرر يجب إثباته أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عزت صديق طونيوس، المرجع السابق، ص ص 71، 72، 73.

<sup>2</sup> - Jean Marie Auby et Robert Ducos Ader **Droit Administratif** 3<sup>eme</sup> édition: précis Dalloz Paris, 1973, P, 434.

<sup>3</sup> - المادة 21 من القانون 11/91 المشار إليه سابقاً "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية".

<sup>4</sup> - حكم المحكمة العليا بتاريخ 1986/06/12 فريق آيت طالب ضد والي ولاية جيجل ووزير الداخلية، المجلة القضائية، قسم المستندات للنشر للمحكمة العليا.

### المطلب الثالث

#### يجب أن يكون الضرر محققا

إن المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به.

وعليه فالضرر المحقق يجب أن يكون مؤكدا يمكن إثباته فورا وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن تعويض الضرر المحتمل، وفي هذه الحالة تبرز مشكلة التمييز بين الضرر الاحتمالي والضرر المستقبلي، فبشأن الضرر الاحتمالي فإن الاحتمال درجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل إلى درجة التحقق، وفي هذه الحالة فإن جانب من القضاء الفرنسي قد عوض هذا النوع وكيفه على أنه ضياع للفرصة على المنزوع ملكيته كأن تنزع ملكية عقار لمالك كان ينوي بناء مركب سياحي للاستثمار على هذا العقار وشرع في الدراسات لإنجاز هذا المشروع<sup>1</sup>. أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلا فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلا للتقييم في الحال إضافة إلى كونه محقق الوقوع<sup>2</sup>. والمشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 بالتعويض على ما فات من كسب وهو الضرر الحقيقي.

وعلى العموم فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق والضرر الاحتمالي والمستقبلي<sup>3</sup>، أما موقف القضاء الجزائري فإنه يعوض على قيمة العقار ولم يصل بعد إلى الإقرار بتعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

<sup>1</sup> - Beraud Robert, "Code commenté de l'expropriation Formules Exemple d'évaluation" Textes annales des loyers et de la propriété commerciale et rurale N° 7, 8, 1969P , 162.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 78 .

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 84 .

## المبحث الثاني

### عناصر تقدير التعويض

يعتبر تقدير التعويض في نزع الملكية من المسائل المهمة جدا وعليه نصت المادة 21 من قانون 11/91 في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر وهذا ما سنقوم بدراسته بحيث يتناول المطلب الأول القيمة الحقيقية للعقار، أما المطلب الثاني فيتمحور حول مشتملات العقار، والمطلب الثالث الاستعمال الفعلي للعقار.

وعملية البحث في تقدير هذه العناصر يبدو مسألة تقنية تصعب معالجتها في بحث نظري، فالقيمة الحقيقية تتخذ بمعطيات السوق، وإذا كان المشرع الفرنسي قد تدخل عن طريق المراسيم التطبيقية لتوجيه هذا التقدير<sup>1</sup> فإن المشرع الجزائري لم يرسم معالم التقدير مما يسمح للقضاء ببسط سلطة تقديرية واسعة في تحديد التعويض.

### المطلب الأول

#### القيمة في تقدير التعويض

يتميز الفقه بين القيمة التي هي معنى مجرد وقيمة الشيء الذي هو حكم يصدره شخص بالذات على شيء معين بالذات.

ويتميز علم الاقتصاد بين قيمة الاستعمال التي هي قيمة ذاتية ومباشرة وقيمة التبادل التي هي قيمة جماعية غير مباشرة، فاستعمال الشيء وتبادلها هما العنصران المهمان في تحديد قيمته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - Beraud Robert, OP.CIT., P. 158.

<sup>2</sup> - Daniel Chanpigny, L'expropriation et la rénovation urbaine, librairie générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 1968 P. 200.

وإذا كان المشرع الجزائري قد استعمل مصطلح القيمة الحقيقية فإن المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958 قد استعمل عبارة "قيمة الأملاك" دون تحديد لأي نوع من القيمة<sup>1</sup>.

ولاعتماد المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية<sup>2</sup> في نص المادة 21 من قانون 11/91 لم يستبعد القيمة الأخرى من التعويض ما دام قد نص على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، وفيما يلي نتطرق و باختصار إلى أنواع القيمة المكونة للقيمة الحقيقية:

**1- القيمة النفعية :** يقصد بالقيمة النفعية قيمة بيع الحق بشروط عادية وفي ظروف عادية أي أن ثمن البيع يكون وفق أسعار السوق، وبما أن نزع الملكية ليس بيعا فإن البحث في سعر السوق لتحديد قيمة الأملاك المنزوعة يبدو صعبا من الناحية العملية واعتماد التقريب يكون هو المخرج الوحيد وإن لم يحقق الإنصاف دائما<sup>3</sup>.

**2- قيمة إعادة التأسيس:** ويتحدد التعويض على أساس هذه القيمة بما يمكن المنزوع ملكيته من إعادة تأسيسها في مكان آخر وبنفس المنافع، غير أن العقار المنزوع ملكيته إذا كان قديما فلا يمكن تحقيق الإنصاف للإدارة حيث يتطلب تخفيض قيمة إعادة التأسيس بما يتناسب مع درجة التآكل والقدم للبنىات المنزوع ملكيتها وهذا أمر يثير أيضا هو الآخر صعوبات عملية لتطبيقها<sup>4</sup>.

**3- القيمة الحقيقية:** إن القيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك كالأستعمال التجاري والتأجير ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل.

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

<sup>1</sup>- الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي .

<sup>2</sup>- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 186 .

<sup>3</sup>- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 50 و 120 .

<sup>4</sup>- Daniel Champigny, OP.CIT., P. 201 et 204.

وإذا كان القاضي هو الخبير الأول في القانون فإنه يعذر بجهله لقواعد السوق وبالتالي فإن القيمة المقارنة إذا كانت تحقق الإنصاف للإدارة وكذا الأشخاص المنزوعة ملكيتهم فإنها ترفع يد القضاء على تقديرها وتركها لأشخاص مؤهلين وخبراء. إن المشرع الجزائري فقد أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### مشمتملات العقار

مشمتملات العقار هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، مثلا: أرض فلاحية يوم فتح التحقيق قد تصبح قابلة للبناء بعد إدراجها ضمن المخطط العمراني وذلك قبل اتخاذ قرار نزع الملكية والقيام بالإجراءات السامحة بنزع الملكية.

ويعتد بوجود هذه المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك. أما الاستعمال فيقدر سنة قبل فتح التحقيق حول المنفعة العامة وذلك لتفادي محاولات الحصول على تعويضات مرتفعة عن طريق التحسينات التي يمكن إجرائها على الأملاك، وعليه فلا تؤخذ بعين الاعتبار التحسينات التي أدخلت على الأموال بعد صدور قرار فتح التحقيق حول المنفعة العامة، وعليه تنص المادة 21 الفقرة الرابعة من قانون 27 أفريل 1991 على أن "لا تدخل في الحسابات التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".

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

<sup>1</sup>- المادة 3/21 من قانون 11/91.

## المطلب الثالث

## الاستعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور وحيازته .فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء .

فالمشروع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشروع الفرنسي في المادة 21 من قانون نزع الملكية<sup>1</sup> نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق ، والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكنا ومشروعا.

<sup>1</sup>- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص ص 97 98 .

### المبحث الثالث

#### الاتفاق الودي على تقدير التعويض

لقد جاءت الإشارة إلى الاتفاق الودي في المادتين 26 و 29 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون تحديد لشكل الاتفاق أو تحديد آثاره. والاتفاق الودي على التنازل يجعل الإدارة في غنى عن متابعة إجراءات نزع الملكية غير أن الاتفاق الودي على التنازل لا يمتد حتما إلى التعويض، فقد يفضل المنزوع ملكيته الذي قبل التنازل عن ملكيته أن يطرح مشكلة أو مسألة التعويض على القضاء لعله يجد إنصافا أكبر، كما أن حرية الإدارة في التقدير مقيدة تخضع لرقابة القضاء. وفي هذا المجال نفرق بين الاتفاق الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة وبعد التصريح بالمنفعة العامة.

#### المطلب الأول

##### الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة

لم ينص القانون الجزائري لا القديم 48/76 و لا الجديد 11/91 لنزع الملكية للمنفعة العامة على هذه الحالة لكنها غير مستبعدة علميا، فقد يحدث أن الإدارة تشرع في البحث عن اختيار العقارات التي تتطلب تنفيذ مشروع ذو منفعة عامة فينقدم إليها المالك لإبرام اتفاق بالتراضي و يتنازل عن العقار، فإذا تم الاتفاق على مبلغ التعويض فإن ذلك يغني عن إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، و يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون للقضاء المدني.

لا يمكن تصور اتفاق ودي لاحق على قرار نزع الملكية إلا إذا كان نزع الملكية قد تم تحقيقه ضمن الحالات التي قررها القانون والتي تسمى بالاستيلاء الفوري، و في هذه الحالة قد يحدث أن تصدر الإدارة قرارا بنزع الملكية كمرحلة أخيرة قبل أن يتم تحديد مبلغ التعويض في الحالات الاستعجالية و السرية كما أشرنا إليها من قبل.

وقد استقر المشرع الجزائري على بسط رقابته القانونية على مدى توافر شروط الاستلام الفوري للملكية المراد نزعها و بالتالي فإن عدم تحديد مبلغ التعويض قبل قرار نزع الملكية لا

يمكن أن يجد تبريره إلا في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع سرية لوزارة الدفاع الوطني والذي سبق أن تطرقنا إليها.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

### الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة

لقد أشار المشرع الجزائري إلى الاتفاق الودي قبل صدور القرار الإداري الخاص بالقابلية للتنازل وذلك في المادة 26 التي حددت مدة رفع الدعوى للطعن في قرار القابلية للتنازل في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي يضع حدا للإجراءات ليأخذ اسما لم يحدده القانون، غير أنه كيف باسم الأمر بالإشهاد<sup>2</sup> ، ويؤكد ذلك نص المادة 29 من قانون 11/91 والتي تنص على أن "يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية: - إذا حصل اتفاق بالتراضي.

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

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

## المطلب الثالث

### أثر الاتفاقات الودية مع الغير

إن الاتفاقات الودية على التعويض مع أشخاص سبق وأن كانوا موضوع إجراءات لنزع الملكية في نفس المنطقة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة يمكن اعتمادها كمرجعية حسابية في تقدير التعويض على عمليات نزع الملكية اللاحقة.

ولقد أوجد الفقه والقضاء الفرنسيان ضوابط لاعتماد هذه الاتفاقات الودية كمرجعية، هذه الضوابط مستمدة مباشرة من مبادئ العدالة حتى يتم تجنب المضاربة وتحقيق الإنصاف والعدل للأفراد والإدارة، ويمكن حصر هذه الضوابط كما يلي:

<sup>1</sup>- قرار المحكمة العليا رقم 05229 الصادر بتاريخ 1989/06/02 ، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1992، ص134، كما هو مبين في الملحق رقم:02 ص91.

<sup>2</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 102.



- أن تكون العقارات والحقوق العقارية المزمع نزعها واقعة ضمن المساحة التي تجري فيها عمليات المنفعة العامة والتي كانت موضوع تصريح بذلك.
- أن تكون الاتفاقات الودية قد تمت مع نصف المالكين والمعنيين الآخرين على الأقل وأنت على ثلثي المساحة المعنية.
- أن تكون هذه الاتفاقات الودية قد تمت مع ثلثي المالكين والمعنيين على الأقل وأنت على نصف المساحة المعنية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - Jean Marie Auby, Robert Ducos-Ader : OP.CIT., P. 191.

## المبحث الرابع

## إجراءات تحديد التعويض

إذا كان الغرض من الإجراءات الأولى في نزع الملكية هو تقرير وجود منفعة عامة، فإن الغرض من الإجراءات الثانية هو الوصول إلى تحديد التعويض العادل والمنصف، ويمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وسنتناولها من خلال المطلب الأول مرحلة تحضيرية، وأما المطلب الثاني مرحلة تقييميه، وأخيرا مطلب ثالث مرحلة تقريرية.

## المطلب الأول

## المرحلة التحضيرية

تمر عملية تحديد التعويض بالمرحلة التحضيرية وهو ما نصت عليه المادة 16 من قانون 11/91 والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم<sup>1</sup>.

ويقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها.

هذا وقد سبق وأن رأينا أن طبيعة العقار ومشمولاته هي من أهم عناصر تقدير التعويض، فالقانون هنا لم يعط للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، ولذلك لم ترد أية إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية<sup>2</sup>، الأمر الذي جعلنا نصف عمله هذا تحت طائلة المرحلة التحضيرية، غير أن المرحلة التحضيرية هي في الحقيقة أوسع من مهمة المحافظ المحقق<sup>3</sup> لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة، و بالفعل فإن المحافظ المحقق يأخذ من العناصر التي وردت في قرار التصريح بالمنفعة العامة

<sup>1</sup>- المادة 17 ، من قانون 11/91 .

<sup>2</sup>- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .

<sup>3</sup>- المواد من 12 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .

أساساً لعمله<sup>1</sup> ويشهد في آخر تقريره على مطابقة تقريره لهذه العناصر، ويمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض كالتالي:

- 1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.
- 2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.
- 3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

وبعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية ويبلغ كل واحد من المعنيين ويعلق في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته، فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بأصحاب الحق في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.

### المطلب الثاني

#### المرحلة التقييمية

تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على<sup>2</sup>:

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و 19 من قانون 11/91.

سبق وأن رأينا في المبحث الثاني من هذا الفصل عناصر تقييم التعويض من القيمة الحقيقية للعقار ومشتملاته والاستعمال الفعلي له، أما إجراءات التقدير وإن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزع ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المادة 18 / 3 من قانون نزع الملكية رقم 11/91.

<sup>2</sup>- أنظر الملحق رقم 03، ص 87.

<sup>3</sup>- المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 مؤرخ في 17 جويلية 1993 التي تنص " تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين."

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق ولا يعتد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم، وتبدو أهمية وقت التقييم في الهزات الاجتماعية والاقتصادية التي قد تعصف بالمجتمع وتنقص من قيمة الأملاك مؤقتاً، مثال ذلك الحالات الأمنية في منطقة معينة التي تجعل قيمة الأملاك مرتبطة أكثر بالوضع الأمني الذي هو وضع مؤقت.

### المطلب الثالث

#### مرحلة التقرير

بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي و تقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية ، و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوماً<sup>1</sup>. وفي حالة رفضهم استلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء.

وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوماً، ويتجلى من مقارنة القانون القديم 48/76 بالقانون الجديد 11/91 أن هذا الأخير قد أعطى للمنزوع ملكيته حقوقاً لم يقرها القانون القديم كحق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع ا لدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلقة بالتعويض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين 30 و 38/3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

<sup>2</sup> - المادتين 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

لم يفرد المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ما عدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض والوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب.

وعليه سنتناول في المبحث الأول من هذا الفصل أشكال التعويض ، وفي المبحث الثاني إيداع التعويض في الخزينة ، كما نتعرض في المبحث الثالث لعوارض الدفع.

## المبحث الأول

### أشكال التعويض

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسوم تنفيذه قواعد حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المتروعة ، وبينت أنه يجب أن يكون عادلا ومنصفا وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاتته من كسب بسبب هذا الترع.

فإذا كانت قواعد التعويض عن الأملاك والحقوق تشمل القيمة الحقيقية للأملاك وذلك بناءا على طبيعتها ومشتمالاتها وكيفية استعمالها الفعلي ، فما هي أشكال التعويض ؟ وعليه سنتناول في المطلب الأول الدفع النقدي للتعويض ، و أما المطلب الثاني سنخصه بالدفع العيني للتعويض

### المطلب الأول

#### الدفع النقدي للتعويض

إن هذا النوع من التعويض إنما يدفع إلى مالك العقار أو صاحب الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها على شكل مبلغ نقدي من طرف الإدارة نازعة الملكية ، على أن يدفع بالعملة الوطنية و هذا معناه أنه لا يمكن لأي من الطرفين الاتفاق على خلاف ذلك بأن يتفق على عملة غير الدينار الجزائري، و هو شرط فرضه المشرع الجزائري في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 بقولها : "تحدد التعويضات و بالعملة الوطنية..." وبخلاف هذا فإن المشرع الفرنسي وضع عدة شروط تتعلق بالمنزوع ملكيته إذ يجب أن تتوافر لديه حتى يمكنه الحصول على مبلغ التعويض أن يثبت صفته من جهة و أن أملاكه المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن أو بحق امتياز<sup>1</sup>.

ولعل استغناء المشرع الجزائري عن فرض هذه الشروط إنما راجع إلى تأكده من عمل المحافظ المحقق في إطار الأعمال التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية و الذي يتولى جمع كل المعلومات الخاصة بالمنزوعة ملكيته و كذا أملاكه العقارية المراد نزع ملكيتها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد بوزريعات ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن ، رسالة الماجستير ، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002 ، ص 84.

<sup>2</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

ولقد خص المشرع الجزائري بالفقرة 3 من نص المادة السابقة فئة مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها بتعويضات نقدية تكمل التعويض العيني و هو تعويضات لا تتعلق بملكية الأرض المنزوعة ملكيتها و إنما هي تعويضات نقدية من نوع خاص تتعلق بالتعويض عن الحرمان من الإنتفاع و كذا التعويض عن الرحيل. فأما الأول فيشمل تعويض التاجر عما لحقه من ضرر جراء تقويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلال بالسير العادي لنشاطه التجاري و ذلك على الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلى غاية إعادة تنصيبه و أما الثاني فيتمثل في كل المصاريف التي يتحمل التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه و تشمل مصاريف النقل و إعادة التركيب وإلى غير ذلك على أن يثبت كل هذه المصاريف بفواتير.

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة<sup>1</sup> وذلك لعدة اعتبارات منها:

- إمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، لأن النقود تشكل قيمة مقابلة لكل الأملاك العقارية وبها يمكن إعادة تكوين الأملاك من جديد.
- سهولة العملية على الخزينة العامة أو على نازع الملكية بصفة عامة.
- صعوبة التعويض العيني، لأنه في كثير من الأحيان لا يتوفر لدى نازع الملكية عقار مماثل مما يؤدي من الناحية العملية إلى استحالة عملية نزع الملكية في هذه الحالة وهو ما لا يتماشى من حيث الأصل مع الإقرار للإدارة نازعة الملكية بصلاحيات استثنائية للمساس بالملكية الفردية في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- نظرا لإمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود، ولأن هذه الأخيرة تشكل قيمة مالية مقابلة لكل الأملاك العقارية و الحقوق العينية فان الأصل في التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، يجب أن يكون مبلغا ماليا يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة و الناتجة عن طبيعة و مشتملات هذا العقار و كذا جهة استعماله.

كما يعتبر التعويض بهذا الشكل مبدأ درج عليه المشرع الجزائري كباقي التشريعات المقارنة، من خلال محتوى المادة 26 من الأمر 48/76 و نص المادة 27 من قانون 11/91

<sup>1</sup> - André Homont, *L'expropriation pour cause d'utilité Public*, Paris, 1975, OP.CIT., P. 167.

و كذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93، غير أن اعتماد التعويض النقدي كأصل عام لا يعني معه استبعاد التعويض العيني الذي يصبح ذا طابع إستثنائي بنص القانون.

### المطلب الثاني

#### الدفع العيني للتعويض

يعتبر التعويض العيني من الوسائل التي تستعملها الإدارة عند نزع الملكية وهذا ما تؤكدته المادة 25 في فقرتها الثانية من قانون نزع الملكية<sup>1</sup> ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي".

كما تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي<sup>2</sup> على " تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا ، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة.

ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل"، و سنتناول فيما يلي شروط التعويض العيني ثم تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.

#### الفرع الأول : شروط التعويض العيني

يستخلص من نص المادتين 25 و 34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته ، كما يستفاد أيضا أن السلطة التقديرية في ذلك تبقى للإدارة فهي غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

وانطلاقا من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي ، فإن القانون قد حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني وهم مستأجري المحلات السكنية والمهنية أو شاغليها، والتجار والحرفيين والصناعيين.

<sup>1</sup>- المادة 2/25 من قانون رقم 11/91.

<sup>2</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 .



وتجدر الإشارة هنا إلى التمييز بين التعويض العيني في نزع الملكية والتعويض عند تجديد الأحياء الحضرية ، ففي هذه الحالة فإن حق المعنيين لا يزيد عن حق الأولوية في إيجار ذات المحلات شريطة أن يتكامل نشاطهم مع متطلبات تجديد الحي<sup>1</sup> أو البلدية التي كان يسكن بها أو بلدية مجاورة .

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

أما القانون الفرنسي فقد استعمل محلات معادلة وأضاف لها شرطا آخر وهو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية، ولقد تعمق الفقه والقضاء في تحديد معنى المحلات المعادلة ولم يتوقفا عند المساحة أو التشابه وإنما أقر أن يكون المحل المعادل هو المحل الذي يمكن التاجر من ممارسة نفس التجارة وبنفس الامتيازات مع نفس النوع من الزبائن.<sup>2</sup> وقد يكون المحل المعادل أكثر رفاهية من المحل المنزوع وفي هذه الحالة فإن بلوغ الإنصاف لا يقتضي أكثر من الرفع في القيمة الإجارية.

### الفرع الثاني : تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي في فقرتها الثانية على " ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض إعادة الرحيل". نستخلص من نص هذه المادة أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وتقويت فرصة الربح أثناء إجلائه وإعادة تنصيبه، وعليه نتناول هذه النقاط في فرعين:  
أولا : تعويض الحرمان من الانتفاع.

يشمل هذا التعويض ما لحق التاجر من تقويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه ، ولم يتضمن المشرع الجزائي أي تحديد لهذه الفترة أو أية طريقة لاحتساب الأرباح الضائعة فهي تخضع للتقدير من طرف إدارة الأملاك الوطنية على أساس مبادئ العدالة.

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

<sup>2</sup> - Ferbos Jaques et Salles Georges, "L'expropriation et évaluation des biens". Procédures de l'expropriation, principes d'indemnisation, Méthodes d'évaluation des biens (terrain, immeubles, fond de commerce) 4<sup>ème</sup> édition, de Moniteur, Paris 1979, P. 668-669.

## ثانيا: تعويض إعادة التنصيب

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

ومصاريف إعادة التنصيب تتكون من شقين الأول قانوني والثاني مادي، فالشق القانوني هو ما تتطلبه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لا سيما منها مبلغ حق التأجير، أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

ومن المشاكل التي يطرحها هذا التعويض في جانبه المادي هو تجهيز المحل الجديد إذا كانت تجهيزات المحل المنزوع ملكيته لا تتكامل مع المحل الجديد، أي أن التعويض على إعادة التنصيب هو مسألة عملية وتقنية تختلف ما بين محل وآخر.

فالقضاء الجزائري في ظل قانون نزع الملكية 48/76 في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 1981/12/12 قد أقر بأن العرض المقدم لمن نزعت ملكيته يتمثل في منحه محلا بديلا داخل منطقة حضرية جديدة يتوفر على مزايا مؤكدة ويعوض المحل القديم تعويضا كاملا لأن من نزعت ملكيته له الحق في الحصول على تعويضات تصلح ما لحقه من خسارة من جراء فقدانه لمبالغ الإيجار<sup>1</sup>، حيث يستخلص من هذا القرار أن القضاء الجزائري قد استعمل مصطلح "بديل" وليس "محلا معادلا"، كما استعمل مصطلح "منطقة حضرية جديدة" وليس "نفس المنطقة الحضرية"، واستعمل أيضا مصطلح "مزايا مؤكدة" وليس "نفس المزايا"، وبذلك يكون القضاء الجزائري قد ضمن للإدارة حدا كبيرا من السلطة التقديرية تماشيا مع التشريع.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 20642 الصادر بتاريخ 1981/12/12 ، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990 ، ص 182 .

### الفرع الثالث : حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.

لقد تضمن تشريع نزع الملكية الجزائري قانون 91/ 11 حالتين للتعويض العيني:  
حالة عامة وأخرى خاصة .

#### أولا : الحالة العامة للتعويض العيني.

تضمنت هذه الحالة المادة 25 الفقرة الثانية من القانون المشار إليه أعلاه حيث تنص على أن "يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون"<sup>1</sup>، كما تضمنت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الطابع والاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة"، ويلاحظ من خلال هذه المواد أنها جعلت اقتراح التعويض العيني سلطة تقديرية للجهة التي أوكل إليها لقانون نزع الملكية كلما سمحت الظروف بذلك في مجال العقارات المخصصة للنشاطات التجارية والصناعية والحرفية.

#### ثانيا : الحالة الخاصة للتعويض العيني.

إن هذه الحالة تتعلق خصيصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 91/11 حيث تنص على "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شروط ضم الملكيات المعنية".

إن هذه الحالة تهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشق الطرقات السريعة أو بناء المطارات الكبرى والسدود التي قد تتسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود وهايكل الملكيات الفلاحية، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة، وحسب منظور المادة 31 أعلاه

<sup>1</sup>- المادة 24 من قانون رقم 11/91 "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة، تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه."

تلتزم نازعة الملكية من حيث المبدأ بالمساهمة وبأشكال مختلفة في هذه العملية بمساهمات مالية وغيرها.

غير أن الوضع الواقعي يختلف تماما مما يجعل هذه المادة بعيدة من أن تعكس واقعا قانونيا، فليست هناك نصوص تشريعية خاصة تعالج مسألة تشكيل الملكيات العقارية في حالة تعرضها للتجزئة بفعل نزع ملكيات اقتضتها أشغال كبرى.

## المبحث الثاني

## إيداع التعويض في الخزينة

تنص المادة 27 من قانون 11/ 91 على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون المشار إليه أعلاه.<sup>1</sup> يستفاد من عبارة "الهيئة المختصة" أن الجهة التي تقوم بنزع الملكية ليست هي الجهة التي تقوم بدفع التعويض، كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات. وقد حددت حالة واحدة يجوز فيها إيداع التعويض في خزينة الولاية، وهي الحالة التي لا تتحدد فيها هوية مالكي العقارات المنزوعة، في هذه الحالة فقط يودع التعويض في خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقيها طيلة 15 سنة.<sup>2</sup>

وقد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي خاليا من الدقة التي تتطلبها أهمية دفع التعويض إذ أنه ذكر عنوان العقارات المنزوعة علما وأن القاعدة العامة أن العنوان وحده لا يصلح لإيداع أي شيء، وإن كان ذلك فإن تفسيره لا يمكن أن يكون إلا بتقصي هدف المشرع وهو إيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع. وبتقصي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 11/91 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها بل إن إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي مؤداه دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد ذلك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

<sup>2</sup> - الملحق رقم 04، ص 98.

<sup>3</sup> المادة 28 من قانون 11/91 "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."

## المطلب الأول

## حالات الإيداع في الخزينة

إن الحالات التي يودع فيها التعويض عديدة وغير مقتصرة على الحالة التي نص عليها المرسوم التنفيذي في المادة، 35 فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة منها:

1- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوافرة أو غير مكتملة كما تطرقنا إليه في المبحث الأول من هذا الفصل، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين إلى أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

2- عندما يكون موطن المعني بالتعويض غير معروف، ويتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانوناً، فإذا تبين من أن الإخطار لا يجدي نفعاً يتم التبليغ عن طريق النشر في مقر البلدية التي يقع بدائرتها عنوانه.

3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد<sup>1</sup> وذلك إلى حين الفصل في الاعتراض بالطرق القانونية.

4- الاعتراض على دفع التعويض من طرف الغير حيث أن في هذه الحالة الإيداع لا يتجاوز المبلغ المعرض عليه، أما الباقي فيجوز تسديده مباشرة.

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

6- عندما يتبين من التحقيق وجود رهن عقاري أو رهن حيازي على الأموال المنزوعة فإن الإدارة تودع مبلغ التعويض الذي يتناسب مع هذا الرهن، ويمكنها بناء على طلب المعني أن تسدد له مباشرة جزء من المبلغ في حدود معينة.

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

8- في حالة وفاة المنزوعة ملكيته بعد صدور قرار نزع الملكية أو بعد الاتفاق الودي على ذلك فالإدارة غير ملزمة بانتظار ذوي الحقوق وإثبات صفتهم.

<sup>1</sup>- محمد زغداوي ، المرجع السابق، ص 254 .

9- في حالة رفض المنزوعة ملكيته تقاضى مبلغ التعويض بعد وضعه تحت تصرفه<sup>1</sup>.  
ففي كل هذه الحالات التي لم ترد في التشريع الجزائري، فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداع المبلغ في الخزينة. وسنتناول فيما يلي اقتضاء التعويض بعد إيداعه الخزينة.

## المطلب الثاني

### دفع التعويض المودع في الخزينة

لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توافر شروط وهي:  
- أن لا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 .

- أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 211/91، وإذا كان المعني بالتعويض هو من المستأجرين والمنتفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع المحددة في المطلب الأول تحقق شرط دفع التعويض.

إن المشرع الفرنسي قد نظم حالات الإيداع للتعويض ودفعه بالمرسوم رقم 164/61 المؤرخ في 13 فيفري 1961<sup>3</sup> تنظيماً دقيقاً، وهو المرسوم الذي لا نجد له مقابلاً في التشريع الجزائري، فحصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض يسهل المهمة على المعنيين بنزع الملكية من أصحاب التعويض وعلى الإدارة نازعة الملكية، وبالتالي يجنب الطرفين الوصول إلى المنازعات القضائية الأخرى التي تتعلق بإلزام الإدارة بدفع التعويض.

<sup>1</sup> - Jacques Ferbos, OP.CIT., P.141.

<sup>2</sup> - المادة 24 من القانون رقم 11/91 والتي تنص " يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي...".

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 93 .

وغياب قانون أو مرسوم ينظم ذلك في الجزائر يضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض وحسابه تأتي مرحلة دفعه، وفرض الإدارة شروطاً لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف وينزل مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء.



## المبحث الثالث

## عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائياً وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يطرأ اعت راض الغير على دفع التعويض فتضطر الإدارة على الامتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، وكذلك الأمر بالنسبة للمصاريف إذا لم ينص بتحملها لأحد الطرفين بحكم قضائي فتخصم الإدارة هذه المصاريف من مبلغ التعويض، وقد يمتد عدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته، فكيف يتم مواجهة هذه العوارض للوصول بالتعويض إلى حد العدل والإنصاف عند دفعه لذوي الحقوق والمعنيين قانوناً؟ نخلص من ذلك أن القانون الجزائري لم يرد أي شيء عن عوارض التعويض.

## المطلب الأول

## التأخر في دفع التعويض

إن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائياً\* يرتب قطعاً مسؤولية الإدارة نازعة الملكية، هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما منها ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف.

ولذلك فإن المشرع الفرنسي قد رتب آثاراً خاصة على التأخر في الدفع<sup>1</sup> بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير بالإضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعي أو صناعي أو أية منافع أخرى.

فالقاعدة هي أن عدم تعويض المنزوع ملكيته أو حقه العقاري يبقيه في مركز المالك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال،<sup>2</sup> ولقد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي أو الجزئي الذي لم يدفع<sup>3</sup> بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت

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

<sup>1</sup> - Jacques Ferbos, Georges Salles, OP.CIT., P. 824.

<sup>2</sup> - Daniel Champigny, OP.CIT., P. 139.

<sup>3</sup> - Jacques Ferbos, OP.CIT., P. 141 au 145.

تعويضات أصلية أو تبعية. ويكون التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيابة السابقة للتعويض، فقد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها وفي هذه الصورة فإن مبلغ التعويض تضاف إليه الفوائد بنسبة قانونية محددة وتسري ابتداء من تاريخ الحيابة إلى تاريخ الدفع الفعلي والنهائي للتعويض، ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوعاً من تغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة.

ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساساً خطيراً بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضموناً ومسبقاً بتعويض<sup>1</sup>، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 20 منه، فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم.

## المطلب الثاني

### إعادة تقييم التعويض

تعرض المشرع الفرنسي لإعادة تقييم التعويض في المادة 26 من قانون 23 أكتوبر 1958<sup>2</sup> والتي تنص على ما يلي " إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي لتقديره يجوز للمنزوع ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض"، ويطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة بتعديل التعويض، هذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف وذلك لأن الإدارة قد تعمد إلى نزع الملكية وتستكمل إجراءاتها و لكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيابة أو تحقيق المنفعة التي من أجلها تم نزع الملكية.

<sup>1</sup> المادة 20 من المرسوم الرئاسي 438/96 تنص " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل، ومنصف".

<sup>2</sup> المادة 26 من الأمر رقم 997/58 الصادر في 23/10/1958 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي.

وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 4 سنوات<sup>1</sup> كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 03 من قانون نزع الملكية المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 السابق الذكر.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه الخزينة.

والسؤال المطروح حول المعنى القانوني لإنجاز نزع الملكية، هل هو حيازة الأملاك والحقوق المنزوعة أم يقصد به معنى آخر؟

فالمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة، لأن الحيازة تتطلب الإخلاء والإخلاء يتطلب اكتمال الشروط المحددة في المادة 29 من قانون نزع الملكية 186/93 في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة ويتبع في ذلك تماطلا في دفع التعويض فإن ذلك لا يلغي حق الذي نزعت ملكيته في المطالبة بإعادة التقييم لأن وقت التقييم يجب أن يتناسب مع وقت إنجاز نزع الملكية وبالتالي لم يبق من معنى لإنجاز نزع الملكية سوى صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 المشار إليها آنفا.

فحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوعة ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما يدفع الإدارة ليس فقط إلى التعسف في عدم دفع التعويض، وفي المدة التي تراها، كما أنه أغلق الباب أمام طلب المراجعة أصلا وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأملاك المنزوعة.

<sup>1</sup> المادة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91 التي تنص على "كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل 4 سنوات...".

## المطلب الثالث

## المصاريف أو التكاليف

لقد سبق وأن رأينا أن عملية نزع الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها، منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي، والتسجيل في حالة الاتفاق الودي، والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين.

وفي غياب الاتفاقات الودية بين طرفي نزع الملكية فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية ثم تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض. وقد لا ينازع المعنيين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم<sup>1</sup>، الشيء الذي يفهم منه أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة من الدعوى الابتدائية إلى حين الفصل في الموضوع وهو ما يشكل نوعا من الضغط بالتراجع على عدم سلوكه طريق القضاء، لأن في تحميله مصاريف التقاضي إقرار من طرف المشرع بفرض عقوبة مالية - غير مباشرة - عليه وتكليفه بأعباء تزيد من وضعيته المالية سوء.

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

كل هذه العوامل تجعل المنزوع ملكيته يتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية ويرضخ بالعرض المقدم من طرف الإدارة، وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم

<sup>1</sup>- المادة 18 من الأمر 48/76 التي تنص " يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية - أي قضاء أول درجة".

<sup>2</sup>- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 196 و 197 .

هذه الإشكاليات فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، أي إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، وهو ما يطيل أكثر إجراءات اقتضاء التعويض حيث يتطلب بالضرورة مصاريف أخرى.

في حين أن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض<sup>1</sup> بالمرسوم رقم 1335/59 المؤرخ في 20 نوفمبر 1959 حيث افترض المشرع مثل هذه الإشكاليات التنفيذية ونص على أنها تكون من اختصاص قاضي نزع الملكية وينظر فيها بإتباع إجراءات الاستعجال<sup>2</sup>.

وإذا كانت إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري هي الأخرى من اختصاص القضاء المستعجل، فإن إشكالات دفع التعويض وخصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا سيما المادة 303 التي تشترط عدم المساس بأصل الحق<sup>3</sup>، وبالتالي فإن الفراغ يبقى قائماً.

<sup>1</sup>- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 116 .

<sup>2</sup> - Jacques Ferbos, Georges Salles, OP.CIT., P. 820.

<sup>3</sup>- المادة 303 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

إن حقوق المالك الذي نزعت ملكيته لا تتوقف عند التعويض بل إنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساسا عن الإشكالات في الإجراءات<sup>1</sup>. وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر 48/76 أو في ظل القانون الحالي 11/91 رتب نوعين من الحقوق للمنزوعة ملكيته ما بعد التعويض وتتجسد في: الحق الأول يتمثل في طلب نزع ملكية الباقي من القطعة غير المستعمل وهذا ماخصصنا له الدراسة في المبحث الأول ، والثاني يتمثل في استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم تخصيصها للمنفعة العامة سنتناوله في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - Philippe Godfrin, **Le Droit Administratif Des Biens Domains, Travaux, Expropriation,** 3<sup>ème</sup> Edition, Paris, 1987, P 323.

## المبحث الأول

### الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية"<sup>1</sup>.

وقد عبر المشرع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة 23 منه،<sup>2</sup> بعبارة "نزع ملكيته التام"، إن هذه المادة أكثر دقة وتفصيلا من النص الجديد وهي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958<sup>3</sup>.

ولم يرد في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، وبالتالي فإن الوقوف على النص وأبعاده وإجراءات تطبيقه يفرض علينا الاستعانة بالنص القديم أي أمر 48/76 الذي كان أكثر دقة وتفصيلا من نص المادة 22 من قانون 11/91، فقد ميز بين العقار المبني والعقار العاري وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة.

كما أنه تضع مؤشرات مرجعية للقاضي تتعلق بتحديد حجم الضرر بالنسبة لكون العقار مبنيا أم عاريا وفي حدود ميعاد زمني محدد، ودون أي مساس بسيادته في تقدير الضرر استنادا إلى مبدأ عام يتمثل في: قابلية الجزء الباقي من العقار للاستغلال العادي المخصص له"<sup>4</sup>.

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

<sup>2</sup> - المادة 23 من الأمر 48/76 ، المرجع السابق تنص " إذا كان نزع الملكية لايتناول إلا جزءا من عقار مبني وكان الجزء الباقي للإنتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكيته التام، وذلك خلال 15 يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع ¼ مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 أرات .فإذا قبل الطلب، يحدد المجلس القضائي مبلغ تحديد نزع الملكية من جهة، ثم قيمة امتلاك الجزء الممتلك من جهة أخرى زيادة على الجزء المنزوع ملكيته .وأن حكم المجلس القضائي يتضمن نقل الملكية ضمن شروط القانون العام فيما يخص جزء العقار غير الخاضع لإجراءات نزع الملكية."

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص، 94 و 95 .

<sup>4</sup> - سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002 ، ص 238 .

## المطلب الأول

### شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

إذا ورد نزع الملكية على جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل حسب تعبير نص المادة 22 من قانون 11/ 91 وغير القابل للانتفاع به حسب القانون الجزائري القديم أمر 48/76 والذي يوافق القانون الفرنسي<sup>1</sup>، أو الجزء الذي يتعذر الانتفاع به حسب الفقه المصري<sup>2</sup>.

فعدم القابلية للانتفاع بالجزء الباقي حددها المشرع الفرنسي بمعيار الأوضاع العادية أي الانتفاع العادي.

أما المشرع الجزائري في النص القديم فقد أضاف شرطا وهو أن تكون غير قابلة للانتفاع بها على الإطلاق، وبذلك قد تصعب مهمة المعنيين الذين يطالبون بنزع ملكية الجزء الباقي. أما المادة 22 من القانون الجديد 11/91 والتي استعملت عبارة (غير المستعملة) فإنها تطرح عدة تساؤلات، فهل تعني عدم الاستعمال بإرادة المالك أم عدم القابلية للاستعمال العادي وفق معيار القانون الفرنسي أم عدم القابلية للاستعمال المطلق وفق معيار القانون الجزائري القديم أمر 48/76 ؟

فالمادة 22 جاءت مقتضبة غير أن الفقرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذ تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهو ما يستفاد معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إذا أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها.

ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في:

- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة، ولتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه والقضاء الفرنسيين<sup>3</sup>. بنمط البناية وإنما مد ذلك إلى تخصيص البناية واستعمالها، فالتخصيص والاستعمال يعتبران عنصرا في وحدة البناية وغير قابلين للفصل والتجزئة.

<sup>1</sup> - Beraud Robert, OP.CIT., P. 179.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 8، المرجع السابق، ص 636.

<sup>3</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق ص 90 و مايليها.



- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.
- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي، وقد سبق القول أن المشرع الجزائري في النص القديم قد أخذ باستحالة الاستعمال العادي في حين أن القانون الجديد لم يشترط الإطلاق واكتفى بالنص على عدم الاستعمال.

### المطلب الثاني

#### شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية

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

في حين أن المشرع الفرنسي في المادة 19 الفقرة الثانية من قانون سنة 1958<sup>1</sup> قد ذهب أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، وقد رأينا نقل الفقرة الثانية من المادة 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري القديم أمر 48/76 .

وتنص الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري بأمر 48/76 على :

"ويجرى مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع ¼ مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أي قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 آرات".

يتضح جليا أنه لا مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي والجزائري القديم لأنهما متطابقين حرفيا.

أما النص الجديد لقانون 11/91 المتمثل في المادة 22 فقد خالفهما حيث لم يحدد أي شرط لطلب نزع ملكية الباقي فتنص على أنه:

"إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

<sup>1</sup> - المادة 2/19 من القانون الفرنسي 1958 التي تنص على :

"Il est de même pour toute parcelle de terrain nu qui pour suite de morcellement, se trouve réduit au quart 1/4 de la contenance totale si toute fois le propriétaire ne possède aucun terrain immédiatement contigu et si la parcelle ainsi réduite est inférieure à 10 ares"

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

ويقصد بالعقارات العارية العقارات غير المبنية، وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة، بل أن الفقه والقضاء الفرنسيين يعتبران حتى العقارات التي تقام عليها بنايات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا يعتبرانها عقارات عارية<sup>1</sup>.

وتجزئة العقار تطرح مشكلة ثانوية وتنظيمية، فالعقارات غالبا ما تكون مجزأة وفق مخطط عمراني سابق، وتدخل الإدارة لنزع الملكية لا يمكن أن يخل بذلك المخطط، وهي نقطة التقاء بين إجراءات نزع الملكية والإجراءات التنظيمية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية، إذ لا يمكن للإدارة نازعة الملكية أن تعدل بين مخطط التجزئة Le Plan De Morcellement وإنما عليها أن تحترم هذا المخطط،<sup>2</sup> بل أن المعنى القانوني للتجزئة والقطعة لا تحدده الإدارة نازعة الملكية وإنما يتحدد وفق المخططات العمرانية وهو ما يستخلص من نص المادة 02 من القانون رقم 11/91<sup>3</sup>.

ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية :

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

2- لا بد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة " ¼ الربع في القانون الجزائري القديم والقانون الفرنسي 1958" ولم يبق منها غير ¼ "الربع" بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

وقد سبق وأن رأينا أنواع القيمة التي يعتد بها وهي القيمة النفعية والتبادلية والاستعجالية، وإذا كان القانون الفرنسي والجزائري القديم لم يحددا صراحة شرط نقص القيمة فإن القانون الجزائري الجديد 11/91 في المادة 22 الفقرة الثانية قد حدد نقص القيمة وعالجها بحق التعويض.

<sup>1</sup> - Béraud Robert, OP.CIT., P. 181.

<sup>2</sup> - Béraud Robert, OP.CIT., P. 181.

<sup>3</sup> -المادة 2/2 من قانون رقم 11/91 " وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن طريق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط...".

3- يجب أن لا يزيد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة "10 آرات في القانون الفرنسي والقانون الجزائري القديم" وهذا طبقا للنصين السابقين للمادة 19 من القانون الفرنسي 1958 والمادة 23 من القانون الجزائري أمر 48/76 في فقرتيهما الثانية. وقد أخذ المشرع الجزائري بنفس الشرط في المادة 23 من قانون 48/76، أما القانون الجديد 11/91 فلم يرد فيه ذلك مما يبقي على المشكل مطروحا والذي هو مساحة الجزء المتبقي، وفي عدم تحديده من طرف القانون فإن حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.

4- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوع ملكيته، فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي وقد نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من قانون 76/48 وهو شرط تقتضيه طبيعة الأشياء، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصقا بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لأن القيمة النفعية والاستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة وهي الأساس الشرعي لحق طلب البيع.

## المبحث الثاني

### الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار

نتناول في هذا المبحث حق الاسترجاع للأملاك المنزوعة في المطلب الأول، وأولوية الشراء أو الإيجار كمطلب ثاني.

### المطلب الأول

#### الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

يستطيع المالك الأصلي للقطعة المنزوعة أن يطلب استرجاعها تطبيقاً للمادة 48 من الأمر 48/76، حيث أن المالك يمكنه الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزعت ملكيته إذا لم يتلق هذا الأخير التخصيص المقرر له أصلاً من أجل المنفعة العامة. - وقد أكد ذلك قضاء المحكمة العليا في القرار الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990<sup>1</sup> الذي قضى بإبطال قرار والي ولاية الجزائر الصادر في 07 جوان 1987 المتضمن نزع ملكية الأرض المتنازع عليها.

إذا وطالما أنه من الثابت في هذه القضية أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال مدة ( 05 ) خمس سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما نص عليه القانون<sup>2</sup>، ومن ثم فإن القرار المطعون فيه يكون قد خرق القانون مما يستوجب إلغاؤه.

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

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 71121 بتاريخ 07/04/1990، المجلة القضائية رقم 4 سنة 1991، ص 239.

<sup>2</sup> - المادة 48 من الأمر 48/76.

وفقا لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثم يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات<sup>1</sup>.

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

غير أنه يلاحظ أن المادة 32 من القانون 11/91 جاءت خالية من أية إشارة للميعاد الذي يمكن للمنزوع ملكيته أن يطلب في نطاقه استعادة أملاكه المنزوعة إذا لم تخصص للمنفعة العامة في حالة عدم استمرار الإدارة في المشروع الذي من أجله نزعت ملكيته منه، خلافا لموقف المشرع في القانون القديم 48/76 الذي أخضع تقادم هذا الطلب إلى ميعاد بعد 15 سنة كما نصت عليه المادة 48 على أنه " إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها، خلال 5 سنوات، أو نزع عنها ذلك التخصيص، جاز للمالكين القداماء أو خلفائهم على وجه العموم أن يطلبوا إعادة البيع لهم خلال مهلة 15 سنة من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة"، مع مراعاة أحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية والنصوص التابعة له، يعاد بيع العقارات إلى مالكيها القداماء والتي كانت أرضا زراعية إبان نزعها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 2/10 من قانون رقم 11/91 حيث تنص " كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحددة لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع ( 4 ) سنوات، و يمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

<sup>2</sup> - الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

## المطلب الثاني

### الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم تخصيص العقارات على النحو الذي سبق ذكره، وإنما هو مستمد من حق الإدارة في التخصيص، إذ يمكن للإدارة أن تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعها، وقد حصر القانون الفرنسي ذلك في الأراضي الفلاحية (الفقرة الثالثة) من المادة 34 من قانون 23 أكتوبر 1958<sup>1</sup>.

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

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

إذ يتجلى من القرار الصادر في 17/01/1993<sup>3</sup> الذي جاء في منطوقة ما يلي:

**في الموضوع:** التصريح بإبطال المقرر المطعون فيه وبالتالي الأمر بإعادة البيع للطاعن القطعة الأرضية المنزوعة الملكية وقد كان موضوع القضية هو عدم تخصيص عقار نزعت ملكيته لمدة زادت عن 5 سنوات.

<sup>1</sup> - عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 116 وما بعدها.

<sup>2</sup> - المادة 32 من قانون رقم 11/91.

<sup>3</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 84308 المؤرخ في 17/01/1993، المجلة القضائية قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر عدد 3 سنة 1993، ص 233.

فالمحكمة العليا حكمت ببطلان قرار إداري كان قد صدر سنة 1975 في حين أن عدم التخصيص ليس سببا من أسباب بطلان القرار وإنما هو سبب لحق الاستعادة. والجديد في هذا القرار هو الأمر بإعادة البيع مما يعني أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا قد استبعدت اختصاص القضاء المدني بالفصل في موضوع حق الاستعادة. وما يلفت الانتباه في هذا القرار أيضا أنه طبق قانون نزع الملكية الفرنسي الصادر بتاريخ 1958/10/23 الذي يسمح بامتداد أحكام الأمر رقم 997/58 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة إلى الجزائر، محتسبا مدة الاستعادة 30 سنة<sup>1</sup>، معللا ذلك بكون القرار - أي قرار نزع الملكية - صدر في 1975/07/11 أي قبل صدور أول قانون لنزع الملكية في الجزائر سنة 1976.

بالرجوع إلى فقه القانون الإداري فإن إبطال قرار إداري يرد الطرفين إلى ما كانا عليه قبل إصداره مع التعويض عن الضرر الذي يكون قد ترتب، أما حق الاسترجاع فهو يصب في عقد وفق الأشكال القانونية ويتحدد الثمن ويدفع وهو ثمن لإعادة البيع وليس تعويضا من المنزوع ملكيته للإدارة.

<sup>1</sup> - المادة 54 من الأمر رقم: 997/58 المؤرخ في 1958/10/23 المتضمن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الجزائر حيث تنص على مايلي : (إذا لم .....30سنة..... )

## المبحث الثالث

## إجراءات طلب نزع ملكية الباقية وممارسة حق الاسترجاع

إجراءات طلب نزع ملكية الباقي تعتبر من التصرفات القانونية التي يجريها صاحب الملكية الأصلية طبقاً لإجراءات قانونية، فإذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزءاً من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للانتفاع به بسبب فقدان العقار المنزوع فطبقاً لنص المادة 123 من القانون القديم (76-48) يجوز لمن نزعت منه ملكيته أن يطلب نزع الملكية الباقية (التام).

وكذا بالنسبة لطلب استرجاع العقار الذي انتزع منه لعدم تخصيصه لمدة محددة طبقاً للمادة 48 من القانون القديم الحصول على إعادة التنازل لفائدته، وسنتناول ذلك في مطلبين:

## المطلب الأول

## إجراءات طلب نزع ملكية الباقية

يقدم طلب نزع ملكية القطعة الباقية من العقار من طرف المالك أو المالكين على الشيوخ، لكن المشكل القانوني الذي يطرح هو عندما يتعدد المال كون لقطعة مشاعة وتكون هذه القطعة مثقلة بحقوق الغير كالمستأجرين والمزارعين، ففي هذه الحالة فإن موافقة المزارعين والمستأجرين غير لازمة لهذا البيع لأنهم يحتفظون بحقوقهم الناجمة عن حرمانهم من الاستعمال في مواجهة الإدارة نازعة الملكية، وذلك لأن نزع الملكية - كقاعدة عامة - لا يرد على حق الإيجار وحده وإنما يرد عليه بالتبعية لنزع ملكية العقار، أما موافقة المالكين على الشيوخ فهي لازمة وضرورية لأن الطلب يعتبر من قبيل التصرف، وحق طلب بيع ملكية الجزء الباقي هو حق شخصي إذا لم يستعمله صاحبه<sup>2</sup> فلا يجوز لورثته المطالبة به.

<sup>1</sup> - المادة 23 من الأمر 48/76 .

<sup>2</sup> - Dominique Musso, *Le Nouveau Régime de l'expropriation et ses Modalités d'application* 2ème édition, Paris 1965. P Q2.



أما القانون الجزائري القديم (48/76) فقد نصت المادة 23 منه على أن طلب نزع الملكية التام (الكافية)<sup>1</sup> يقدم خلال 15 خمسة عشرة يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 213.

ويستوحي من النص القانوني في التشريع الجزائري أن ميعاد 15 خمسة عشرة يوما لا تلزم الإدارة و إنما تلزم المعني بنزع الملكية، فإذا قدم الطلب بعد فوات هذا الآجل فإن للإدارة الحق الكامل في رفض العرض شكلا ولا شيء في القانون يمنعها من قبوله، إذ الأمر لا يتعلق بالنظام العام.

ولم يحدد القانون شكل الطلب، هل يتم عن طريق إخبار الإدارة بواسطة رسالة مضمّنة أم عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أو عن طريق العقد غير القضائي (عن طريق محضر) ولمن يجب أن يوجه طلب النزع هل للإدارة أم للمحافظ المحقق أم للقضاء؟ وأمام عدم تحديد شكل الطلب، فيعني ذلك إمكانية الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت طالب النزع تبليغ رغبته في نزع الباقي إلى الإدارة أو المحافظ المحقق أو القضاء وذلك خلال المدة المعينة.

وإذا كان الأمر رقم 48/76 قد حدد في المادة 23 منه مدة 15 يوما تسري إما من يوم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما من يوم تبليغ قرار نزع الملكية، وهو ما يعني أن القانون القديم قد أعطى لطالب نزع الباقي فرصتين فقط، إحداها تغني عن الأخرى، في حين أن المشرع الفرنسي أعطاه فرص متعددة بتعدد القرارات المبلّغة له أثناء مباشرة إجراءات نزع الملكية طبقا لقانون نزع الملكية.

فإذا أبدى صاحب العقار رغبته في التنازل خلال المدة المحددة فإن ل لإدارة الحق الكامل في دراسة الطلب والتأكد من اكتمال الشروط الموضوعية لذلك والتي سبق ذكرها في المطلب الأول والثاني من المبحث الأول من هذا الفصل وهي عدم إمكانية الانتفاع العادي بالجزء

<sup>1</sup> - المادة 23 من الأمر 48/76.

<sup>2</sup> - المادة 13 من الأمر 48/76 حيث تنص على: "ويتعين على المالك والمنفعة خلال 08 ثمانية أيام من هذا التبليغ ان يستدعي ويعلم نازع الملكية والمستأجرين والذين يتمتعون بحقوق السكن والانتفاع والذين يمكن أن يطالبوا بالارتفاقات... ويتعين عليهم الإعلان عن أسمائهم لنازع الملكية خلال نفس مهلة 08 ثمانية أيام وإلا سقطت جميع حقوقهم في التعويض".

المتبقي ونسبة مساحتها بالنسبة للقطعة المنزوعة، فإذا اكتملت هذه الشروط فإن قبول الطلب يصبح ملزماً للإدارة.

بقي لنا أن نشير أن قانون نزع الملكية الجديد 11/91 قد أورد في الفصل السابع منه أحكاماً مختلفة وتحت هذا العنوان نصت المادة 31 على ما يلي: "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية ينجر عنه تعديل هيكل القطع الأرضية المجاورة للمشروع المزمع إنجازه، يجب أن تتحدد الأحكام التشريعية التي ترخص بالأشغال في الوقت نفسه شرط ضم الملكيات المعنية". وقد تويح عبارة "ضم الملكيات المعنية" الواردة في النص على أنها نزع الباقي من القطعة، غير أن الأمر على خلاف ذلك، فهذه المادة تعني القطع المجاورة وليس القطع المجزأة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن ضم الملكيات المجاورة هو إجراء تقوم به الإدارة من تلقاء نفسها في حين أن نزع ملكية الباقي يتم بطلب من المعني بالأمر ووفق الشروط السابق ذكرها، كما أن المادة 22 لم تترك مجالاً لأي لبس، إذن فما هي مكانة المادة 31 وما المقصود منها؟

إذا رجعنا إلى الأمر الصادر عام 1976 فإننا نجد نفس المضمون في نص المادة 34 والتي جاء فيها ما يلي "إذا كان تنفيذ الأشغال العمومية يقضي إلى التعديل الحسي في هيكل القطع المجاورة للمنشأة المقصودة أمكن الشروع بإجراءات ضم الملكيات المعنية".

وقد جاءت هذه المادة في الباب الخامس تحت عنوان (العمليات المركبة)، في حين أن القانون الجديد 11/91 لم يأت بأي نص يخص العمليات المركبة ما عدا نص المادة 31 التي جاءت منعزلة وتحت عنوان الأحكام المختلفة، إذن فهذا القانون لم يأت بأي إجراء معين حول الكيفيات التي يتم بها تقديم بيع الباقي من القطعة وهو الأمر الذي دعانا إلى الرجوع إلى القانون القديم لا سيما المادة 23 وما بعدها.

ومهما يكن فإن القانون الجديد خال من إجراءات طلب نزع الباقي من الملكية المنزوعة وخال كذلك من أحكام تتعلق بالعمليات المركبة والتي نص عليها القانون القديم وهي العمليات التي تتعلق بعدة جماعات في الباب الخامس منه.

## المطلب الثاني

## إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

تطرقنا فيما سبق إلى المادة 32 من قانون نزع الملكية 11/91 التي جاءت مقتضبة ولم تحدد حتى المدة التي يتعين فيها على الإدارة تخصيص العقار المنزوع، ولم يرد حتى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أي شيء عن كيفية تطبيق هذه المادة، وهو الأمر الذي يلزمنا بالرجوع إلى المصدر التاريخي لهذا القانون والبحث عن إجراءات ممارسة هذا الحق. ويجدر بنا هنا التمييز بين حق الاسترجاع لعدم التخصيص وحق أولوية الشراء أو الإيجار الذي تبادر الإدارة بالإعلان عنه.

## الفرع الأول: إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص.

إن القانون الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون القديم ولا في القانون الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي 186/93، ولعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الاستعادة فإن القضاء يبدو أنه مستقر على إسناد الاختصاص للغرفة الإدارية،<sup>1</sup> طبقا لقرار المحكمة العليا لغرفتها الإدارية بتاريخ 1984/05/26 تحت رقم 36595 ، والذي جاء فيه:

"ولما كان ثابتا- في قضية الحال - أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلق التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد خرقا للقانون، للمالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزع منه".

أما القانون الفرنسي فلم يحدد هو الآخر أي شكل لتقديم طلب الاستعادة<sup>2</sup>، فالمهم عند القضاء الفرنسي أن يتم تبليغ الإدارة التي قامت بنزع الملكية كتابة بالرغبة في استعادة العقارات التي لم تخصص، ويمكن أن يتم ذلك في شكل اتفاق ودي ويأخذ شكل عقود القانون الخاص والعقود الإدارية.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا رقم 36595 الصادر في 1984/05/26 ، المجلة القضائية 1990 عدد 1 ، ص 192 .

<sup>2</sup> - Dominique Musso : OP.CIT., P. Q5.

وبعد تبليغ الإدارة بطلب الاستعادة فإن القانون لم يحدد أجلا يتعين فيه على الإدارة الرد، ولكنه حدد أجلا لرفع الدعوى وهو مدة شهرين، تسري ابتداء من تاريخ رفض الطلب من طرف الإدارة<sup>1</sup>، وترفع الدعوى أمام محكمة المرافعات الكبرى De Grande Instance Tribunal الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار.

عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تبدأ في الإجراءات حيث تقوم بتبليغ المالكين القدامى أو ذوي الحقوق على وجه العموم بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه، ونفس الإجراء يتم بالنسبة للأملاك التي يراد تأجيرها من طرف الإدارة ويجب أن يتم التبليغ أ ولا برسالة مضمنة، فإذا لم يتم الاتصال يعاد التبليغ عن طريق المحضر القضائي ويجب أن يتضمن التبليغ ما يلي:

- تحديد مفصل للقطع الأرضية المراد التنازل عنها.
- إخبار المعنيين بأن عليهم تقديم عروضهم المالية للشراء أو الإيجار خلال شهرين من تاريخ هذا التبليغ وإلا اعتبر تنازلا منهم عن ممارسة حق الاستعادة.
- وإذا تعذر تحديد العنوان للمعنيين أو ذوي حقوقهم فيجب أن ينشر الإعلان في كل بلدية تقع فيها القطع المزمع إعادة بيعها أو تأجيرها، وينشر نفس الإعلان في إحدى جرائد الإقليم الإداري كما يجب أن يتضمن الإعلان نفس المعلومات التي يتضمنها التبليغ عن طريق المحضر القضائي<sup>2</sup>.

ويمكن أن يثور نزاع ليس فقط حول ثمن إعادة البيع وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته، فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة تبت في الموضوع وهي غير ملزمة بتقدير الثمن وفق القواعد التي تم بها تقدير تعويض نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازل عادي، غير أن القضاء في فرنسا يعتمد معيارا لتقدير الثمن عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الاستعادة والتعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية.

<sup>1</sup> - Daniel Champigny, OP.CIT., P. 63.

<sup>2</sup> - Jacques Febros, Georges Salles, OP.CIT., P. 844.

أما إذا ثار النزاع حول اكتمال أو عدم اكتمال شروط حق الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص في تحديد الثمن، و لكنه يبقى غير مختص في تفسير قرارات الإدارة، وبالتالي فإن هذا النزاع يتفرع إلى فرعين:

1- منازعة إدارية يعتبرها القضاء الفرنسي مسألة أولية<sup>1</sup>، ويفصل فيها القضاء الإداري بالقول والحكم باكتمال الشروط القانونية لحق الاستعادة أو عدم اكتمالها، والأمر كذلك في القانون الجزائري<sup>2</sup>.

2- منازعة مدنية حول تقدير الثمن تطرح على القضاء المدني، وإذا رفعت الدعوى أولاً أمام القضاء المدني فإنه لا يحكم برفضها وإنما يؤجل الفصل فيها إلى حين الفصل في الجانب الإداري من طرف الجهة القضائية الإدارية.

وإذا تم البت القضائي في ثمن الاستعادة أو (إعادة الشراء) فيجب على طالب الاستعادة أن يتم إبرام العقد خلال شهر من تاريخ التحديد النهائي للثمن، وأن يدفع الثمن وإلا سقط حقه في ذلك.

أما إذا وقع التماطل من طرف الإدارة أو أثارت بعض الصعوبات فإن المعني يقوم بإعذار الإدارة عن طريق رسالة مضمنة أو عقد غير قضائي ويقدم لها عرضاً حقيقياً لدفع الثمن.

وإذا كان القانون لم يحدد أجلاً معيناً للإدارة ولا جزاءاً يترتب عن تماطلها في إبرام عقد إعادة الشراء، فإن استيفاء المعني للإجراءات السابقة يمكنه من إيداع الوثائق أمام الموثق لحصرها وترتيب الأثر القانوني عليها وهو نقل الملكية ويستفيد طرفي العقد في إعادة الشراء من مجانية الرسوم<sup>3</sup>.

وكما سبق القول فإن المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات لا في القانون القديم (48/76) ولا الجديد (11/91) علماً بأن النصوص القانونية في الموضوع تكاد تكون متطابقة في اللفظ مع القانون الفرنسي وهو ما يعني أنه يتعذر على من يدرس قانون نزع الملكية

<sup>1</sup> - Dominique Musso, OP.CIT., P. Q7.

<sup>2</sup> - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز انجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 122.

<sup>3</sup> - Béraud Robert, OP.CIT., P. 366.

الجزائري بصفة عامة وأحكام حق الاسترجاع بصفة خاصة أن يتوقف على قصد المشرع إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي لسنة 1958 والذي ظل يطبق في الجزائر حتى السنين الأخيرة<sup>1</sup>. غير أن الإدارة والقضاء لا يمكنها توحيد إجراءات ممارسة حق الاسترجاع إلا على أساس نص تشريعي أو مرسوم تنفيذي، وغياب مثل هذا النص يعتبر فراغا قانونيا يصعب من مهمة الإدارة ويرهق الشخص الذي يطلب استعادة ما نزع منه للأسباب السابقة الذكر.

<sup>1</sup> - آخر تطبيق للقانون الفرنسي هو سنة 1993 بقرار للمحكمة العليا رقم 84308 بتاريخ 17/10/1993. المجلة القضائية 1993 ، عدد 3 ، ص 233 .

بعد دراستنا للجوانب المختلفة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، ووعيا منا بأن وجود قانون كامل ومثالي مسألة يصعب استدراكها كما يقول بعض الفقهاء، وعليه فإن قانون نزع الملكية لا يمكن أن يكون إلا عملا معقدا كنتيجة حتمية لخضوعه لتطور بطنى- ككل الإنجازات البشرية-، لأنه خاضع لكثير من العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية...الخ.

ومع ذلك فإن أي إصلاح لنظام نزع الملكية لا بد أن يمر في نظرنا عبر تحسين القانون الذي ينظم هذا الأمر، وإذا كان لا بد من استخلاص نتائج من هذا البحث فلا يمكن ذلك إلا بوضع اليد على الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في قانون 11/91 المؤرخ في : 1991/04/27 لأنه جاء أقل دقة وتفصيلا من الأمر 48/76 المؤرخ في: 1976/05/25 ، والذي كان طابعه اشتراكيا، وبالفعل فإن القانون الجديد أهمل تماما محاور أساسية في نزع الملكية أهمها:

1- لم يأت بأية أحكام تتعلق بنزع الملكية في الحالات الاستعجالية وفي حالات الأشغال التي تتعلق بالدفاع الوطني.

2- لم يأت بأية أحكام تتعلق بالعمليات المركبة، وهي العمليات التي كان قانون نزع الملكية القديم (48/76) قد نظمها بالتفصيل في الباب الخامس، في حين أن القانون الجديد جاء بنص واحد في الفصل السابع منه تحت عنوان (أحكام مختلفة) حيث جاء مقتضبا ومبتورا لا يفهم معناه كما سبق تبيانه.

3- لم يأت بأية أحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها، ولا في حقه بطلب نزع الملكية الباقية التي أصبحت قيمتها أقل مما كانت عليه بالعقار المنزوع، حيث تعرضنا في بحثنا على سبيل الاستدلال فقط إلى رأي المشرع الفرنسي الذي فصل ذلك تفصيلا دقيقا.

4- لم يعط هذا القانون دورا للقضاء في نزع الملكية، حيث قلل من دور القاضي وقلص من فعالية تدخله، لأن التنظيم القانوني لإجراءات نزع الملكية تعوزه الشكلية اللازمة والكفيلة وحدها بصيانة دور القاضي في رقابة المشروعية، طالما أن هذه الرقابة هي رقابة خارجية تنصب على مدى التزام الإدارة ب إجراءات وشكليات محددة في القانون من قبل، كما

## الخاتمة

أنه خول للإدارة نقل الملكية لنفسها بنفسها، على خلاف القانون الفرنسي الذي أعطى للقضاء دورا في نقل الملكية وهو في نفس الوقت حماية أكثر وأكبر لحقوق الأفراد.

وبالتالي فلا يوجد ضمان أنجح لحقوق الأفراد المنزوعة ملكيته م أكثر من النص عليها مباشرة في القانون الذي ينظم نزع الملكية، لأنه في مثل هذه الحالة يكون للمنزوعة ملكيته سندا قانونيا يعتمد عليه في طلب الحقوق التي سبق وأن أقرها القانون مباشرة.

5- أن المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه لا في ظل الأمر 48/76 المؤرخ في : 1976/05/25 بنص المادة 15 منه والتي تتكلم عن الضرر المسبب جراء نزع الملكية، ولا في القانون 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 بنص المادة 21 التي تؤكد أيضا على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك من ضرر، لكن هذا الأخير لم يحدده، وهو يعد نقصا واضحا- في نظرنا -في تنظيم أحد أهم حقوق المنزوعة ملكيته طالما أن التعويض يشكل أحد قطبي نزع الملكية التي على المشرع تنظيمها وبدقة استنادا إلى نصوص دستورية أمره، وهذا ما تفره المادة 20 من الدستور حيث تنص على صيانة حق الملكية، وطالما أنه يحيل بشكل ضمنى إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض في ظل القانون المدني، والذي أدرج القضاء في ظلها على التعويض لكل من الضرر المادي والمعنوي في نطاق مبدأ الجبر الكامل للضرر بناء على نص المادتين 124 و 182 من القانون المدني الجزائري.

وبعد العرض السابق و المفصل لمجموع النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة ننتقل إلى إبراز أهم الاقتراحات التي خرجنا بها كما يلي :

أولا : تجسيد الحقوق الأساسية للمنزوعة ملكيتهم على مستوى أحكام التشريع المنظم لنزع الملكية، ويكون ذلك:

-بالسهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف، ولكي يكون متماشيا مع تحقيق هذا المبدأ يجب إسناد مهمة تحديده (التعويض) إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقرير.

-بالسهر على دفع التعويض والذي يكون محددًا من طرف القاضي بصفة فعلية للمنزوعة ملكيته، وليس وضعه كما هو ممارس في ظل القانون الحالي 11/91 عن طريق الإيداع بشكل آلي، والمحدد من طرف الإدارة وحدها لدى خزينة الولاية، والذي قد لا يساوي القيمة الحقيقية للعقار المنزوع في السوق، ناهيك عن عدم وجود نصوص في القانون الجديد (الحالي) لنزع الملكية تعطي للمنزوعة ملكيته المشاركة في تعيين مبلغ التعويض، فهذا يشكل نوعا من



## الخاتمة

الاعتداء على الملكية الفردية، ولا يتوافق مع ما هو موجود في القانون الذي ينص على مبدأ التعويض العادل والمنصف.

**ثانيا :** التخفيف من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطاتها التقديرية في نزع الملكية انطلاقا من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، والذي يتنافى مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية، فحبذا لو أسند نقل الملكية إلى جهة إدارية محايدة لم تشرف على سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية.

**ثالثا :** إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الذي هو بعيدا عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص الإدارة، وما على المنزوعة ملكيته إذا وصل إلى قناعة أن الإدارة تعسفت في حقه إلا أن يتجه إلى القضاء للفصل في تقدير التعويض.

انطلاقا من كل هذه الاستنتاجات والملاحظات والاقتراحات نتمنى أن نكون قد وفقنا في إعطاء هذا الموضوع بعضا من حقه، ولذا فإن كل ما نصبو إليه هو إصلاح يوفق بين مبادئ العدالة التي تركز عليها عملية نزع الملكية المتمثلة في صيانة الحقوق المشروعة للأفراد، وبين ما يهدف إليه التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للدولة.

وقد كان من الممكن للمراسيم التنفيذية أن تسد الكثير من هذه الفراغات، غير أن المرسوم التطبيقي الوحيد لهذا القانون وهو المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يكاد يكون تكرارا للقانون نفسه، فلم يتناول بالتفصيل سوى مهام المحافظ المحقق، وقد أعطاه سلطة واسعة تتجاوز حدود مهمته التقنية من بينها:

1-التحقيق في شروط صحة الحياة واعتبار الحائز لمدة 15 سنة من المعنيين بالتعويض عن نزع الملكية.

2-التحقيق الجزئي، حيث أن صحة الوثائق وصحة الحياة هي مسألة قانونية. يضاف إلى هذا كله أن نصوص القانون الجزائري القديم والجديد تكاد تكون أحيانا نسخة طبق الأصل للقانون الفرنسي، الأمر الذي جعلنا نذكره أحيانا على سبيل الإثراء، وأحيانا أخرى لإبراز الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون الجديد لعدم تنظيمه لنزع الملكية في حالتها الاستعجال العادية والقصوى، حيث نص على العمليات السرية للدفاع الوطني ولم يصفها على أنها حالات استعجالية أو تتطلب التنفيذ الفوري.

## الخاتمة

---

غير أن اقتضاب النصوص يفقدها المعاني القانونية ويصبح فهمها صعبا إلا بالرجوع إلى القانون الفرنسي، كما أن هذا القانون (11/91) ومرسومه التنفيذي (186/93) ترجمة رديئة عن النسخة الفرنسية.

كل هذا يفقد القانون التوازن الذي كان يجب عليه تحقيقه بين المصلحة العامة في نزع الملكية وبين حقوق الأفراد التي تحميها الدساتير وتوصي بها المواثيق الدولية، وهو ما يستدعي تدخل المشرع لتدارك هذا الفراغ وإصلاح نظام نزع الملكية وتدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة.

## قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر.

1. القرآن الكريم.

2. النصوص القانونية.

أ- الدستور.

1. المرسوم الرئاسي رقم 438/96، المؤرخ في 07/12/1996 المتضمن دستور الجزائر،  
الجريدة الرسمية، عدد 76 لسنة 1996.

ب. الاوامر و القوانين.

1. الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

2. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 و المتضمن القانون المدني، الجريدة  
الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 معدل و متمم بالقانون 05-07 المؤرخ في  
13/05/2007 جريدة رسمية رقم 31 المؤرخة في 13/05/2007.

3. القانون رقم 48/76 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة  
العمومية ، جريدة رسمية عدد 42 لسنة 1976.

4. القانون رقم 06/84 المؤرخ في 07/01/1984 المتعلق بالنشاطات المنجمية.

5. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة  
العمومية ، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.

6. قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،  
الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.

ج. المراسيم.

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993، الذي يحدد كفاءات تطبيق  
القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة  
الرسمية عدد 51 لسنة 1993.

د. المنشورات.

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 007 المؤرخ في 11/05/1994 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة  
العامة.

## قائمة المصادر و المراجع

2. مرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، جوان 2000.

ثانيا : المراجع.

1. الكتب باللغة العربية.

1. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنق و بيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر 1994.
2. أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001.
3. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992 .
4. سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
5. السيد خلف محمد، قضاء النقص في الملكية في خمسة وخمسين عاما، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1989.
6. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-حق الملكية-، "المجلد 8" دار التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967 .
7. عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري امتيازات السلطة الإدارية، الإسكندرية، القاهرة، 1993.
8. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، سنة 2003.
9. فؤاد العطار، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة) أصول النظام الإداري وتنظيم الإدارة العامة ونشاطها ومدى تطبيقاتها في القانون الإداري الوضعي، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1976 .
10. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 1992 .
11. محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ و أحكام القانون الإداري، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 2003.

## قائمة المصادر و المراجع

12. محمد عاطف البنا، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، القاهرة، 1992 .
  13. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة تأصيلية مقارنة-، دار النهضة العربية، طبعة 1988.
  14. محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) في ظل الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1983.
  15. محمد فؤاد مهنا، مبادئ أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1975 .
  16. منذر عبد الحسين الفضل ، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة-في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1988 .
- II. الكتب باللغة الفرنسية.

- 1- Andre Delaubader, **Traite élémentaire de droit administratif**, librairie Générale de droit et de la jurisprudence 3<sup>ème</sup> édition, Paris 1967.
- 2- André Homont, "**L'expropriation pour cause d'utilité Public**", Paris
- 3- Dominique Musso, **Le Nouveau Régime de l'expropriation et ses Modalités d'application** 2<sup>ème</sup> édition, Paris 1965.
- 4-Beraud Robert, "**Code commenté de l'expropriation Formules Exemple d'évaluation**" Textes annales des loyers et de la propriété commerciale et rurale N° 7, 8 .1969.
- 5- Ferbos Jacque et Georges Salles : **Expropriation et Evaluation Des Biens** 2<sup>ème</sup> édition de l'actualité juridique, 1969.
- 6-Daniel Chambigny, "**l'expropration et de la rénovation urbaine** " librairie Générale de Droit et de la jurisprudence, Paris.1968.
- 7- Ferbos Jaques et Salles Georges, "**L'expropriation et évaluation des biens**". Procédures de l'expropriation, principes d'indemnisation, Méthodes d'évaluation des biens (terrain, immeubles, fond de commerce) 4<sup>ème</sup> édition, de Moniteur, Paris 1979.
- 8- Godfrin Philippe, "**Droit Administratif des biens**" Domaines, Travaux, expropriation, 3<sup>ème</sup> édition, Paris 1987.
- 9-Jean Marie Auby et Robert Ducos Ader: **précis Droit Administratif** 3<sup>ème</sup> édition Dalloz Paris. 1973.

### III. الرسائل الجامعية.

#### أ. رسائل دكتوراه.

1. أحمد أحمد الموائي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة) دراسة مقارنة ، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1992 .
2. عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة-دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، 1988 .
3. محمد زغداوي ، الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري المفهوم والإجراءات، رسالة دكتوراه، في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

#### ب. رسائل ماجستير.

1. ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ،في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2004.
2. محمد بوذريعات ، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن ، رسالة ماجستير ، معهد الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002 .

### VI المجالات.

1. تطبيقات قضائية في المادة العقارية، صادرة عن مديرية الشؤون المدنية لوزارة العدل، 1995.
2. أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد2، 1994، الجزائر.
3. المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 01 سنة 1990.
4. المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 02 سنة 1992.
5. المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 03 سنة 1993.
6. المجلة القضائية: قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، العدد 04 سنة 1991.
7. مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، العدد 02، 1996
8. محمد عبد المنعم، أثر القيود الإدارية في تحديد الملكية، مجلة القانون و الإقتصاد، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، العدد 4، مطبعة الرغائب، يونيو 1982.

# الفهرس

|         |  |
|---------|--|
| أ.....  | مقدمة.....   |
| 7.....  | المبحث التمهيدي : مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية.....                              |
| 8.....  | المطلب الأول : تعريف نزع الملكية وتحديد خصائصها.....                                   |
| 8.....  | الفرع الأول : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة.....                                    |
| 8.....  | أولا : معنى نزع الملكية للمنفعة العامة.....  |
| 11..... | ثانيا : تميز نزع الملكة للمنفعة العمومية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها..... |
| 15..... | الفرع الثاني : خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة.....                                   |
| 15..... | أولا : طريقة استثنائية.....  |
| 16..... | ثانيا : طريقة جبرية.....   |
| 16..... | ثالثا : قصد تحقيق المنفعة العامة.....  |
| 16..... | رابعا : مقابل تعويض عادل و منصف.....   |
| 17..... | المطلب الثاني : أطراف نزع الملكية ومحلها.....  |
| 17..... | الفرع الأول : أطراف نزع الملكية.....   |
| 17..... | أولا : الطرف النازع للملكية.....   |
| 18..... | ثانيا : المستفيد من نزع الملكية.....   |
| 19..... | ثالثا : المتضرر.....   |
| 19..... | الفرع الثاني : محل نزع الملكية للمنفعة العمومية.....                                   |
| 20..... | أولا : نزع ملكية العقارات.....   |
| 21..... | ثانيا : نزع ملكية الحقوق العينية العقارية.....   |
| 22..... | المطلب الثالث : الغاية من نزع الملكية.....   |
| 22..... | الفرع الأول : تعرف المنفعة العامة.....   |
| 23..... | الفرع الثاني : سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة.....                               |
| 23..... | أولا : سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب.....                                       |
| 23..... | ثانيا : سلطة الإدارة في تقدير المساحة المناسبة.....                                    |
| 23..... | الفرع الثالث : معيار تحديد المنفعة العامة.....   |

# الفهرس

- 25 ..... الفصل الأول : أساس التعويض القبلي العادل والمنصف.
- 28 ..... المبحث الأول : شروط الضرر الواجب التعويض.
- 29 ..... المطلب الأول : يجب أن يكون الضرر ماديا.
- 30 ..... المطلب الثاني : يجب أن يكون الضرر مباشرا.
- 32 ..... المطلب الثالث : يجب أن يكون الضرر محققا.
- 33 ..... المبحث الثاني : عناصر تقدير التعويض.
- 33 ..... المطلب الأول : القيمة في تقدير التعويض.
- 35 ..... المطلب الثاني : مشتملات العقار.
- 36 ..... المطلب الثالث : الاستعمال الفعلي.
- 37 ..... المبحث الثالث : الاتفاق الودي على تقدير التعويض.
- 37 ..... المطلب الأول : الاتفاق الودي على تقدير التعويض قبل التصريح بالمنفعة العامة.
- 38 ..... المطلب الثالث : أثر الاتفاقات الودية مع الغير.
- 38 ..... المطلب الثاني : الاتفاق الودي على التعويض بعد التصريح بالمنفعة العامة.
- 40 ..... المبحث الرابع : إجراءات تحديد التعويض.
- 40 ..... المطلب الأول : المرحلة التحضيرية.
- 41 ..... المطلب الثاني : المرحلة التقييمية.
- 42 ..... المطلب الثالث : مرحلة التقرير.
- 43 ..... الفصل الثاني : نطاق التعويض.
- 45 ..... المبحث الأول : أشكال التعويض.
- 45 ..... المطلب الأول : الدفع النقدي للتعويض.
- 47 ..... المطلب الثاني : الدفع العيني للتعويض.
- 47 ..... الفرع الأول : شروط التعويض العيني.
- 48 ..... الفرع الثاني : تعويض تكاليف إعادة التنصيب في المحل البديل.
- 50 ..... الفرع الثالث : حالات التعويض العيني محل التعويض النقدي.
- 52 ..... المبحث الثاني : إيداع التعويض في الخزينة.



# الفهرس

|     |  |
|-----|--|
| 53  | المطلب الأول : حالات الإيداع في الخزينة.....                                   |
| 54  | المطلب الثاني : دفع التعويض المودع في الخزينة.....                             |
| 56  | المبحث الثالث : عوارض دفع التعويض.....   |
| 56  | المطلب الأول : التأخر في دفع التعويض.....                                      |
| 57  | المطلب الثاني : إعادة تقييم التعويض.....                                       |
| 59  | المطلب الثالث : المصاريف أو التكاليف.....                                      |
| 61  | الفصل الثالث : حقوق المالك بعد نزع الملكية.....                                |
| 63  | المبحث الأول : الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل.....                  |
| 64  | المطلب الأول : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية.....                  |
| 65  | المطلب الثاني : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية.....                 |
| 68  | المبحث الثاني : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وألوية الشراء أو الإيجار..... |
| 68  | المطلب الأول : الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.....                           |
| 70  | المطلب الثاني : الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.....                          |
| 72  | المبحث الثالث : إجراءات طلب نزع ملكية الباقي وممارسة حق الاسترجاع.....         |
| 72  | المطلب الأول : إجراءات طلب نزع ملكية الباقي.....                               |
| 75  | المطلب الثاني : إجراءات ممارسة حق الاسترجاع.....                               |
| 75  | الفرع الأول : إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص.....                              |
| 76  | الفرع الثاني : إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار.....                 |
| 80  | الخاتمة.....   |
| 86  | الملاحق.....   |
| 102 | قائمة المراجع.....   |
| 107 | الفهرس.....  |

# Résumé

---

L'expropriation pour cause d'utilité publique, constitue un mode exceptionnel d'acquisition de biens ou de droits immobiliers, elle n'intervient que lorsque le recours à tous

les autres moyens a aboutit à un résultat négatif.

Elle n'est possible que pour la mise en oeuvre de l'opération, résultat de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant

les réalisations d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.

L'expropriation pour cause d'utilité publique ou de droits réels immobiliers obéit à une procédure comportant au préalable :

- une déclaration d'utilité publique,
- une détermination complète des biens et droits immobiliers à exproprier et l'identification des propriétaires et titulaires de droits à exproprier,
- un rapport d'évaluation des biens et droits à exproprier,
- un acte administratif de cessibilité des biens et droits à exproprier,
- la disponibilité des crédits nécessaires à l'indemnisation préalable des biens et droits à exproprier.

Toute expropriation opérée, hors des cas et conditions définis par la présente loi n°91/11 du 27/04/1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique; et par le décret exécutif n° 93-186 du 27/07/1993 portant sur les modalités d'application est nulle et de nul effet, et constitue un abus qui, outre les autres sanctions prévues par la législation en vigueur, peut donner lieu à des indemnisations prononcées par voie judiciaire.