



جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الموضوع

نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون اداري

إعداد الطالبين: * حسون مليكة

* بوتوريفة محمد

بإشراف: د. بن ناجي مديحة

لجنة المناقشة:

رئيسا.

مشرفا .

عضوا.

1) د. رقيق ياسين

2) د. بن ناجي مديحة

3) أ. محمد حسان

تاريخ المناقشة: يوم الاثنين 24 جوان 2019

السنة الجامعية: 2019/2018

شكر وعرافان

الحمد لله رب العالمين الذي علم بالقلم ، علم الإنسان ما لم يعلم

والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه
أجمعين

الله أحسن المشرعين والخالقين إذا كان العجز عن الشكر شكر عربون المحبة والذي أقدمه
إلى كل الذين حملوا على عاتقهم تنوير طريقنا العلمي بالنصيحة مرة وبابتسامة في كثير من
المرات

وبعد تمام هذا البحث المتواضع بعون الله وتوفيقه أجد نفسي ملزمة بالاعتراف والتقدير
والشكر الجزيل لما كان له الفضل الكبير بعد الله سبحانه وتعالى في انجاز هذا البحث وإتمامه
نتقدم بأسمى آيات الشكر وعظيم الامتنان والتقدير لأستاذتي القديرة الدكتورة " بن ناجي
مديحة" الذي حرصت غاية الحرص لانجاز هذا البحث كثرة المشاغل والأعمال ولم تبخل
علينا بنصائحها وتوجيهاتها من اجل الوصول إلى بداية النجاح

ولا يفوتنا ان نشكر شكر الجزيل للجنة المناقشة متكونة من دكتور محمد حسان كريم رئيسا
و أستاذ رقيق ياسين عضوا



وان من الواجب علينا في هذا المقام أن اخص بالشكر والعرافان أستاذتي
بكلية الحقوق جامعة جيلالي بونعامة كما لا أنسى ان نقدم جزيل
شكرنا للوالدين العزيزين أدام الله في عمرها وفي الأخير نشكر كل من
ساهم من قريب ومن بعيد ولو بالمد في انجاز هذه المذكرة

فحمد الله على توفيقه ونستغفره عن تقصيري ونسأله أن يجعل هذا
العمل خالصا لوجهه وألا يحرمنا اجر الاجتهاد.

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم

بسم الله الرحمن الرحيم

"الحمد لله رب العالمين (1) الرحمن الرحيم (2) ملك يوم الدين (3) إياك نعبد و إياك نستعين (4) أهدنا صراط المستقيم (5) صراط الذين أنعمت عليهم (6) غير المغضوب عليهم و

لا الضالين (7)"

* سورة الفاتحة *

و قال سبحانه و تعالى :

' و علمك ما لم تعلم و كان فضل الله عليك فضل الله عليك عظيما '

سورة النساء الآية 113

و قال عز وجل :

' قالو سبحانك لا علم لنا ما علمتنا أنت العليم الحكيم '

سورة البقرة الآية 32



" رأيتُ أنه لا يكتب أحد كتاباً في يومه إلا قال في غده: لو غيرَ هذا لكان أحسن ولو زيد هذا لكان يُستحسن ولو قُدِّم هذا لكان أفضل ولو تُرك هذا لكان أجمل. وهذا أعظم العبر وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر"

عماد الأصفهاني

الإهداء

بسم الله الواحد الأحد بسم الله الذي هداني لهذا
إلى من قاد مركبتي إلى الأمان و كان الزاد حتى تعلمنا
إلى من كان سببا في وجودي إلى من زرع بذرة خير قطفه ثمارها إلى من أنارت الفواريس و
نمرت بأجمل الأحاسيس أمي أمي الغالية حفظها الله. إليك يا صاحب الفضل الكبير إليك
يا صاحب الفضل الكبير.

إليك يا رمز العطف أبي الغالي الذي منحني الثقة و العبد و ساعدني بكل ما يملك إلى القدوة
الطيبة و أعز الناس في الوجود إلى أبي حفظه الله وأطال في عمره
إلى هبة الرحمان و هدية الأقدار الذين يرقص قلبي على نغمات أفراحهم و يذرف دمعي في
صمت أحزانهم إلى من ابتسمت الحياة بوجودهم أسود العائلة إخوتي وأختي الغالية مروى
وإلى زوجة أخي نوال

إلى البراعم الصغار: محمد أنيس - يوسف الصديق

إلى كل عائلة بوتوريعة من قريب أو بعيد

إلى روح الفقيدة العزيزة علي أختي سميلة

إلى رفقا ئيوأصدقائي

إلى كل طلبة كلية الحقوق

كما أهدي عملي هذا إلى كافة الأساتذة و إلى الذين لم يبخلوا علينا بما لديهم. إلى جميع من

ساعدنا في هذا العمل و لو بالكلمة الطيبة و لهم من أسمى التقدير و الاحترام.

الإهداء

إلى الشمعة التي تذوب لكي نحيا ونذوق من العمر هناء
إلى بحار الخير والبحر تدوم عطايه ماذا أعطيك من الدنيا
هذا أقل شيء أردته إليك سهر الليالي والتدرج للمعالي

ياأمي

إلى كل من كلفه الله بالهبة والوفار إلى من علمني العطاء بدون انتظار
إلى من أحمل اسمه بكل افتخار

أرجو من الله ان يمد في عمرك لتري ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار
وستبقى كلمتك نجوما اهتدي بها يوما وفي الغد الأبد.....أبي العزيز
إلى اخواتي اللواتي كانوا شمعة متقدة تدير ظلمة حياتي وإلى إخواني الذين
كانوا رفقاء دربي في هذه الحياة....إلى من أرى التفاؤل بعينهم والسعادة في ضيقتهم ...

إلى من تطلعوا لنجاحي منظران الأهل إلى كل عائلتي

إلى من تحلو بالإخاء وتميزنا بالوفاء والعطاء ...

إلى ينابيع الصدق الصافي إلى من معهم سعدة وبرفتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة
زميلاتي وزملائي في الدراسة ، قسم الحقوق

وإهداء خاص إلى من عرفني وجعله قلبي ولم تحمله ورقتي

إلى روح الذين لم يشهدوا معي هذا الإنجاز خالتي إلى كل هؤلاء أهدي باكورة عملي

ملیكة

يعد حق الملكية الخاصة من الحقوق المقدسة لدى الفرد و الجماعة حيث ولد الإنسان مفطور على حب التملك منذ وجوده التاريخي عبر العصور.

مما جعل هذه الملكية ترقى إلى أعلى المراتب، حيث نادى بها معظم دساتير العالم والمواثيق الدولية والتشريعات المقارنة فجاءت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بالنص التالي :

"لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع الغير"

بينما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه: " لا يجوز تجريد أحد من ملكيته تعسفا."

أما الدستور الجزائري لسنة 1989 فقد نص في المادة 49 منه على أن الملكية الخاصة مضمونة ويقابله نص المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996¹ " الملكية الخاصة مضمونة"

وقد كانت الملكية العقارية عبر العصور أهم مصدر للصراع ومرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية وتتجه 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 خدمات².

و بظهور فكرة المصلحة العامة أو النفع العام لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة أي تقر بحق الدولة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. ومع تطور حقوق الإنسان أصبحت المنظمات الدولية الحكومية وغير الحكومية توصي بعدم تعدي الدولة على ملكية الأفراد إلا في إطار قانوني و لغرض المنفعة ومقابل تعويض عادل ومنصف.

¹ - 52 436/96 07 ديسمبر 1996 بتعديل

76 1996.

² - محمد العاطف، البناء الوسيط في القانون الإداري، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 1992، ص 17.

وتعتبر الجزائر من الدول التي سائرت هذا تطور، فبعد أن كان القانون المدني الجزائري في المادة 667 ينص على حق المنزوع ملكيته في التعويض منصف وعادل خطأ خطوة أخرى إلى الأمام حيث نص في الدستور القديم 1976 و الدستور 1996 على أن يكون التعويض العادل و المنصف قبلها أو مسبقاً بنص المادة 20 من الدستور 1996.

وبناء على هذا فمن الطبيعي أن يكون موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة اقتصادية و اجتماعية خاصة عندما يصعب على الإدارة الحصول على الأموال لتلبية حاجاتها بمختلف الطرق ومنها العقود الرضائية، فنجأ إلى الإجراء الاستثنائي وهو نزع الملكية، لأن الدولة في كل الأزمنة و المعتدات تحرص على تحقيق المصلحة العامة للفرد عن طريق الجهاز الإداري، وهذا هو هدفها الأول، ونظراً لأهمية هذا الدور فلقد زودت الإدارة بمجموعة من الامتيازات والأولويات من أجل القيام بهذا الدور على ما يرام ومن بين الأولويات التي منحت الإدارة هناك ما يسمى في القانون الإداري بامتيازات السلطة العامة وهذه الامتيازات متنوعة ومتعددة الوجوه، كممارسة ضبط الإداري، التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كل هذه الامتيازات الممنوحة للإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة.

وبعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أخطر الامتيازات الممنوحة للإدارة العامة على الإطلاق لما فيه من المساس المباشر في الشريعة والقانون في حق الملكية العقارية الخاصة، إن هذا الحق يعد من الحقوق الأساسية وعليه فإن إجراء الإداري من شأنه حرمان شخص من ملكيته العقارية جبراً عنه لتحفيز لمنفعة العامة مقابل تعويض وهذا بمثابة اعتداء خطير على الملكية الخاصة.

ولذلك كان نزع الملكية للمنفعة العمومية إجراء استثنائياً لا يجوز اللجوء إليه، إلا وفقاً لنصوص قانونية تجيزه صراحة، وفي حدود القيود التي تضعها هذه النصوص وتخضع في ذلك الإدارة إلى رقابة القضاء الإداري أو العادي.

لهذا تعتبر عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أخطر القيود التي ترد على حق الملكية وهو استثناء على حق التملك، والمتعارف عليه أن الإدارة، وهي تسعى إلى انجاز المهام وتحقيق الغايات التي وجدت من أجلها كمرفق عام من المرافق الأخرى للدولة كالدفاع، والأمن، والاقتصاد... الخ وقد تلجأ في بعض الأحيان استخدام أساليب استثنائية وطرق عادية في آليات الحيازة بهدف إشباع الحاجيات العامة والتي تتمثل في نزع الملكية وما يقابل هذه العملية هو التعويض كضمان للمالك المنزوعة ملكيتهم، وتختلف الأنظمة القانونية في تقسيم وتضيف إجراءات التعويض على نزع الملكية فهناك من قسمها إلى المرحلة الإدارية للتعويض و الآخر إلى مرحلة القضائية للتعويض.

وعليه في هذه الحالة تعويض المالك المحروم من أملاكه تعويضا منصفا، كما ورد في نص المادة 22 من التعديل الدستوري 2016: " أنه لا يتم نزع الملكية إلا في الإطار القانوني المترتب عليه تعويض منصف وعادل."

وجاء في نص المادة الأولى من القانون 91/11 المتعلق بنزع الملكية " لا يتم نزع الملكية إلا في الإطار القانوني ويترتب عليه تعويض قبلي و منصف و عادل."

وتظهر أهمية دراسة موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة في عدة اعتبارات أحدهما قانوني والآخر عملي .

فالأهمية القانونية، تعتمد على أن نزع الملكية يصطدم بقاعدة العامة رددتها معظم الدساتير حيث أن الدستور الجزائري منذ الاستقلال إلى غاية الدستور الأخير 2016 الذي ينص ويؤكد على أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار قانوني ويترتب عليه تعويض، وعلى ذلك فإن المساس بها عن طريق نزعها يعد استثناء تمارسه الإدارة و تقنية في ممارستها له.

كذلك فإن نزع الملكية من الموضوعات التي يجد المشرع نفسه أمامها إزاء ضرورة التوفيق بين مبدئين أساسيين:

المبدأ الأول: حيث أن المصلحة العامة تعلو على المصلحة أخرى وعند تعارض بينهما يتعين تغليب المصلحة العامة.

المبدأ الثاني: أنه لا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة وهذا من أجل تمكين الإدارة من ممارسته الاستغناء وضمان حماية حقوق الأفراد في نفس الوقت.

أما الأهمية العملية: تتمثل في أن نزع الملكية يعد سببا جديا في إثارة مخاوف ملاك العقارات في مفاجأتهم بالاستيلاء على عقاراتهم رغما عنهم، وقد يعينهم في هذه الحالة عند ضياع أملاكهم أن يكون النزاع للمصلحة العامة، وهذا هو شيء الخاص في أهمية عملية ، غير أن هناك شقا هاما لهذه أهمية لا يجوز إغفاله أو التقليل من شأنه وهو أن نزع الملكية يمكن أن يكون وسيلة للتقدم وإصلاح الاجتماعي والاقتصادي فيما لو اعتزمت الإدارة استخدامه وهكذا يتبين لنا أهمية هذا الموضوع و خطورته وكيف أن يتعلق بالمصلحة العامة و المصلحة الخاصة على السواء.

تتجسد دوافع اختياري هذا الموضوع في أن موضوع نزع الملكية يصفه عليه يعتبر من مواضيع السائدة بكثرة على مستوى تخصص القانون الإداري، مما حفزنا للبحث فيه لمحاولة فهمه وإثراءه على المستوى العلمي. و اهتمامنا بمجال القانون العقاري و رغبتنا في البحث على موضوع يتوافق في نفس الوقت مع التخصص.

والسبب الثاني يتمثل في أن نزع الملكية يتجسد خطورة على الأملاك الخاصة بالتالي يحتاج إلى دراسة تحليلية معمقة لإزالة اللبس والغموض الذي يشوبه وتوضيح المفاهيم و خصائص وأركان والضمانات المقررة لحماية الأفراد من هذه الإجراءات وأحكام والتعويض والإجراءات والمنازعات نزع الملكية.

والسبب الثالث: الرغبة في مواكبة السياسة العقارية التي انتهجها المشرع الجزائري من مختلف النصوص القانونية والتنظيمية والتي تهدف إلى تنظيم وتطهير العقار في الجزائر نظرا لأهميته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

من كل ما سبق يكون السبب من دراسة موضوع نزع الملكية هو توضيح التزامات و حقوق كل الإدارة و الأفراد حيث أن نزع لا يتم إلا استثناء ووفقا للقانون ويترتب عليه تعويض منصف وعادل وذلك لتحديد السلطات القانونية الممنوحة للإدارة، وحماية الأفراد من تعسفها وذلك بوضع الضمانات والحقوق التي يتمتعون بها في إطار عملية النزع المنصوص عليها قانون.

حيث أنه يتضح أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أمر محتوم لا مفر منه لأنه يحقق غايات اجتماعية عامة ويساعد الدولة في إيجاد العقارات المناسبة لإقامة مشاريعها عليها.

ومن هذا المنطلق ما دفع بنا إلى طرح الإشكالية التالية:

"إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الموازنة بين النفع العام و المصلحة الخاصة في تطبيق عملية نزع الملكية للمنفعة العامة؟"

و بالتالي حاولنا معالجة هذه الإشكالية من خلال الإجابة على جملة من النقاط الجوهرية التي تضمنها الموضوع، وضعناها في التساؤلات الآتية :

- ما هي آلية نزع الملكية؟
- ما هي أركان و خصائص نزع الملكية؟
- ما هي الخطوات و الإجراءات القانونية اللازمة التي يجب أن تتبع من طرف الدولة حتى تحافظ على شرعية إجراءاتها؟
- ما هي القواعد التي تحدد التعويض حتى يكون عادلا و منصفا ؟
- ما هي السبل التي تعالج من خلالها المنازعات عن نزع الملكية؟

خلال دراستنا للموضوع اعتمدنا المنهج التحليلي لدراسة و تحميل مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع وكذا المنهج الوصفي اذ لا يخلو اي بحث من وصف مختلف الأفكار التي يطرحها و يناقشها.

و قد ارتأينا إلى تقسيم هذا البحث إلى الفصل الأول:الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العامة والفصل الثاني : إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية و المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية.

وبهذا تكون خطة البحث كالآتي: الفصل الأول نتاولنا فيه الإطار المفاهيمي لنزع الملكية للمنفعة العمومية، وخصصنا له مبحثين:المبحث الأول:مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية.

و المبحث الثاني:أركان نزع الملكية و ضماناتها.

أما الفصل الثاني نتاولنا فيه إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية و المنازعات القضائية في تقدير التعويض،و هذا من خلال مبحثين :المبحث الأول :إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية .

المبحث الثاني:المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية.

تحاول الإدارة الحصول على العقارات الخاصة بالأفراد اختياريا وبرضاء مالكيها بمقتضى عقود تتلاقى فيها إرادة المالك مع إرادة الإدارة، فإذا كانت الإدارة تحتاج للعقار بصورة دائمة فهي تلجأ عادة لطلب شراءه من مالكه بمقتضى عقد بيع عادي مثل الأفراد العاديين، وإن كانت حاجتها للعقار ليست بصفة دائمة بل مؤقتة فهي تحاول أيضا استئجار العقار من المالك بمقتضى عقد إيجار عادي، والإدارة في حال البيع والإيجار تتعامل مثل الأفراد دون امتيازات السلطة العامة، فلنأخذ إذا في نطاق العقود الإدارية وإنما في نطاق عقود مدنية خاصة تخضع للقانون الخاص ويختص بمنازعاتها القضاء العادي وليس القضاء الإداري .

فأوجد المشرع الجزائري وسيلة أخرى للإدارة العامة وهي نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فألزمها بجملة من الإجراءات طويلة والمعقدة، بمقتضى نصوص ذات طابع عام محددة في قانون نزع الملكية ذاته لذلك فإن إجراءات نزع الملكية تشكل مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانات للمنزوعة ملكيتهم نظرا لأنها تتميز ببعض الخصائص العامة تجعل المنزوعة ملكيتها أكثر إعلاما واطلاعا بهذه الإجراءات من جهة، وتقيد سلطة الإدارة من جهة أخرى.

وسنتناول في الفصل الأول الإطار النظري لنزع الملكية للمنفعة العامة، كمبحث أول نتطرق إلى مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. وكمبحث ثاني أركان نزع الملكية وضماناتها.

المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

إن حق الملكية أصبح حقا مقيدا، وتتراوح هذه القيود بين ضمان فعاليته من جهة، وكبح جناحه من جهة أخرى، وقد تناول الدستور الجزائري سنة 1996، ودستور 2016 حق الملكية، فنصت المادة 52 من دستور 1996 على: "إن حق الملكية مضمونة".

وهو ما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية، لكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع من أجل المنفعة العامة.

وبقدر ما قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية المطلقة، فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة في نفس الوقت، فتشريعات الدول على أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية ولكن في إطار قانوني، وبمقابل تعويض عادل ومنصف.

ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كأحد أساليب الإدارة لتحقيق المنفعة العامة، ونظمه في قانون خاص ومستقل، وهو قانون 11/91 الذي ألغى القانون القديم 48/76، وقد تناول هذا القانون تعريف نزع الملكية والجهات المختصة بإجرائه، وحدد شروط وإجراءات نزع الملكية، لهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

كمطلب أول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وكمطلب ثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة: إن حق الملكية هو حق ثابت 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 عادل ومنصف ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى أربعة فروع.

الفرع الأول: التعريفات الفقهية التي وردت في نزع الملكية للمنفعة العمومية

لقد تعددت التعاريف لنزع الملكية للمنفعة العامة من قبل العديد من الفقهاء منها :

فمنهم من عرفها على أن: "نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من أجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك".¹

كما عرفت على أنها : " تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير لتعويض عادل".²

وعرفت كذلك على أنها : "إجراء إداري يقصد به نزع المال قهرا عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له".³

وعرفها آخرون: " وسيلة لتصبح أموال خاصة في نطاق الملكية العامة".⁴

يدخل نزع الملكية في اعتقاد هذا الرأي ضمن وسائل دمج الأموال في نطاق الملكية العامة بعكس النظرية التقليدية التي لا تعد كذلك حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة بشرط الإضفاء 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 الأملاك الوطنية وفي نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام.

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

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، ص 562.

² - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب، المجلة الكبرى، طبعة 1992 ص 09.

³ - فؤاد العطار، القانون الإداري، النهضة العربية، ص 551.

⁴ - محمد فاروق عبد الحكيم، التطور المعاصر لنظرية الأموال ع في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجزائرية سنة 1988 ص 224.

والتي تدخل في نطاق أموال الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة، أما النظرية الحديثة لا تشترط ذلك لاعتبار أن أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكاً عامة.¹

وعرفها آخرون : "إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"².

وعرفها آخرون بأنها: "الإمكانية القانونية التي تتيحها نصوص قانونية عامة في الدولة لأشخاص القانون العام محددة على سبيل الحصر للاستيلاء وفق إجراءات يحددها القانون مسبقا وبصفة مؤبدة أو ذات مدة على ملكية عقارية تابعة لأفراد أو تدخل في نطاق أملاك خاصة للدولة أو الأشخاص الإدارية العامة الأخرى وذلك بغية تحقيق أو إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة تثبت وفقا لإجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل ذلك للمنزوعة ملكيته تعويضا عادلا ومسبقا على أي نقل للملكية"³.

وعرفت كذلك: "أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي الإمكانية القانونية التي تتيحها الإدارة (الجهة المختصة) وفقا لإجراءات يحددها القانون على أن تدفع مقابل للمنزوع ملكيته تعويضا عادلا ومنصفا"⁴.

وعرفها الدكتور سليمان محمد الطماوي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظيرة تعويضه عما يناله من ضرر"⁵.

¹ - د محمد أمين قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والاشغال العامة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

² - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشآت المعارف، الإسكندرية سنة 1975 ص 837

³ - محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 1998، ص 104.

⁴ - رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية، من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص 11.

⁵ - محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ، القاهرة، 1975.

ويتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات اذا اقتضت المنفعة العامة ذلك مقابل تعويض عادل لما لحق بمالك العقار من ضرر جراء هذا الاجراء.

نستنتج كل هذه التعريفات السابقة أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي الطريقة الاستثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عينية عقارية للقيام بمشاريع تهدف الى انجاز منشآت جماعية أو أعمال ذات منفعة عمومية، ولا يتم اهمال هذا الاجراء الا اذا انتهج في ذلك كل الوسائل الودية الأخرى والتي لم تعطي ثمارها وأدت الى نتيجة سلبية.¹

الفرع الثاني : تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري

أعطى المشرع الجزائري تعريفا من خلال القانون 91-11 المؤرخ في 21 أبريل 1991، في نص مادته 02 والتي تنص على ما يلي :

"يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا إنتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية ، زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لمعطيات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير وتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".²

يتبين لنا أن نزع الملكية تعتبر استثناء للقواعد العامة في اكتساب الدولة للملكية العقارية فهو طريقة استثنائية على غير الطرق العادية للانتقال الملكية بين الأفراد فالطرق المألوفة في انتقال الملكية كالميراث والوصية والبيع والعقد... إلخ وحددت كذلك هذه المادة مجال

¹ - براهيم سيهام، التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2012، ص 28.

² - أنظر المادة 02، من القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 08-05-1991 المعدل و المتمم بموجب قانون المالية 2005 و 2008.

للمنفعة العمومية، وأن يكون هناك تعويض سابق لنقل الملكية والذي جعله القانون كشرط لتطبيق هذه الآلية.¹

كما نجد آليات وضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة أساسا في الدستور الجزائري مارس 2016 حيث نص عليه الدستور الجزائري الساري المفعول في مادته 22 والتي تنص على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".²

حيث أن المشرع الجزائري أعطى من خلال هذه المادة شروطا لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، إذ انه لا يمكن للإدارة أن تقوم بوضع يدها على العقارات والحقوق العقارية المملوكة للأفراد والتي تريد أن تقيم عليها مشاريع ذات منفعة عامة إلا بتوفر شرط دفع التعويض القبلي العادل والمنصف، إن الملكية الفردية حق مكفول قانونا ولا يمكن التعرض له لأنه يعد فعل مخالف للقانون.

ونظيف أنه يكون مسبقا ويجبر الضرر الذي حصل جراء نزع الملكية، وذلك ما جسده الدستور الذي منح الملكية الفردية مكانة جيدة باعترافه بها وضمانه لها وبالتالي إحداثه للتوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة.³

وقد نصت المادة 677 من قانون المدني الجزائري أنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة حق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو بنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".⁴

¹ - قاضي عزالدين، مذكرة آليات وضوابط نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي 2014-2015، ص 05.

² - المادة 22 من القانون 01/16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق ل 6 مارس 2016، ج ر، العدد 14.

³ - قاضي عزالدين، المرجع السابق، ص 5-6.

⁴ - أنظر المادة 677 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بموجب القانون 05°07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني.

نستنتج من خلال كل هذه التعاريف أن: "عملية النزع أن يكون من أجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل تدفعه الإدارة قبل اللجوء لنزع الملكية للمنفعة العامة من المالك الحقيقي للعقار ودمجه في نطاق الملكية العامة"¹.

الفرع الثالث: لمحة تاريخية عن تطور نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة من أهم وأخطر القيود التي ترد على هذا الحق، وهي استثناء عن حق التملك، فمن خلالها يمكن للإدارة الحصول على العقارات والحقوق العينية العقارية المملوكة للخواص سواء كانوا أشخاص طبيعية أو معنوية، كما أقر الفقه الحديث إمكانية اللجوء إلى الأملاك الخاصة للأشخاص المعنوية العامة، وهذا من أجل إطلاع الإدارة بالمهام المنوطة بها، لتلبية احتياجات المواطنين من مرافق عامة، وتحقيقا للمصلحة العامة، وعليه سنحاول التطرق لثلاثة مراحل منها نرى انها تسلط الضوء على المسار التاريخي لنزع الملكية.

أولاً: نزع الملكية في عهد الاحتلال الفرنسي

تعتبر القوانين الصادرة في شأن الملكية او نزعها من تشريع نابليون والى غاية الان المشرع الفرنسي دوما يعتبر المنفعة العامة شرطا واجب لامكانية تطبيق اجراء نزع الملكية، لذلك الحقبة الاستعمارية في الجزائر فالاستعمار الفرنسي منذ دخوله للجزائر وهو ينهب ثرواته الطبيعية لفائدة الفرنسيين فقط وخدمة لمصالحهم دون مراعاة الأعراف الدولية او احترام المواثيق والعهود التي تقضي باحترام الثروات الأمم حيث انتهجت سياسة تجريد الجزائريين من أراضيهم واملاكهم العقارية بالتحايل والاغراء الضعفاء اوتهريبهم وابعادهم عنها وكاول اجراء قامت به السلطة الفرنسية ، امر 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات

¹ - د محمد أمين قاسم جعفر، مرجع سابق، ص 83.

ومنع الشراء الذي يحدد شروط نزع الملكية ولم يكن لخدمة الجزائريين بل الفرنسيين، نزع الملكية للمنفعة العمومية على شكل خاص¹.

وصدر بعد ذلك المر 21 جويلية 1846 ليؤكد ويشدد إجراءات عملية نزع الملكية عما كانت عليه من قبل و الإدارة هي التي تنزع الملكية لتوطين المستعمرين.

ويمكن القول هذه انتهاكات تقوم ضد الجزائريين الذين طردوا من ممتلكاتهم جبرا و دون الحصول على تعويض .

ثانيا: نزع الملكية منذ الاستقلال أي من 1962 إلى غاية 1976

خلال هذه المرحلة كان الإطار القانوني لعملية نزع الملكية هو القانون الفرنسي المتعلق بهذه العملية والمتمثل في الأمر رقم 58-997 المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المعدل بموجب قوانين التعمير 26 جويلية 1962 و 10 جويلية 1965، وتم هذا التمديد القانوني بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن استمرار العمل بالقوانين الفرنسية إلاّ ما يتعارض منها والسيادة الوطنية إضافة إلى القانون الفرنسي، نجد القانون المدني الساري في مادته 677 الذي لم تخصص فيه الا هذه مادة واحدة لمعالجة موضوع نزع الملكية أي سنة 1975 تاريخ صدور القانون المدني وأدرجه المشرع كقيد على الملكية الخاصة حيث نصت المادة 677: "لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته الا في أحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون ، غير ان للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية او بعضها او نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل التعويض منصف و عادل"².

¹ - أنظر الامر، رقم 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات و منع الشراء أراضي الجزائريين.

² - انظر المادة 677 من الامر 58/75 من القانون المدني الجزائري الصادر في 26/9/1975، ج ر، العدد 78، المادة ملغاة.

ثالثا: نزع الملكية من سنة 1976 إلى اليومنا هذا

بعد صدور دستور 1976، وضرورة جزأة القوانين، صدر الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 والمتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹، وهذا الأمر منح سلطة واسعة للإدارة في مجال نزع الملكية، و ذلك راجع لطبيعة النظام الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر كما أنه نظم الطعن في إجراءات نزع الملكية بشيء من التفصيل بعد أحداث أكتوبر 1988 وصدور دستور 1989، وفي ظل سياسة الانفتاح التي انتهجتها الجزائر منذ سنة 1990 كان لزاما على المشرع إعادة النظر في الكثير من القوانين، بما فيها قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وأقلمتها والسياسة الجديدة المنتهجة، لأجل هذا تم إلغاء الأمر 48-76 بموجب قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية²، المعدل والمتمم بموجب قانوني المالية 2005 و 2008 وهو القانون الساري المفعول، وتطبيقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي 93/ 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005³.

الثابت أن الإدارة تمارس نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية استنادا إلى امتياز السلطة العامة، غير أن هذا الامتياز لا يمنحها حق استعمال هذه الوسيلة الاستثنائية دون

¹- الأمر 48/76 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق ل 25 ماي 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر رقم 44.

²- قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق ل 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21، المعدل و المتمم بموجب قانون المالية 2005 و 2008.

³ - المرسوم التنفيذي 93/ 186 المؤرخ 07 صفر 1414 الموافق ل 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر رقم 51، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق ل 10 جويلية 2005، ج ر رقم 48.

مراعاة الضمانات التي أقرها المشرع للمنزوع ملكيتهم وحقوقهم، وذلك باحترام كافة الإجراءات المنصوص عليها قانوناً، حيث أنه :

- _ لابد على الإدارة استنفاد الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق المراد نزعها.
- _ وإذا لم تثمر عملية الاقتناء بالتراضي، يقدم المستفيد ملفاً للوالي من أجل اللجوء إلى هذه الوسيلة، مع تحديد الهدف من العملية والاعتمادات المخصصة لها.
- _ بعد دراسة الوالي هذا الملف، يقوم بتعيين لجنة تحقيق بموجب قرار فتح التحقيق الإداري المسبق، بهدف إثبات المنفعة العامة للمشروع.
- _ بعد التثبت من توافر المنفعة العامة، يتم إقرار هذه الأخيرة بموجب قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- _ خلال المدة التي حددها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يتم تحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها، وكذا هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.
- _ بناء على تقرير تحديد الأملاك والحقوق وأصحاب الحقوق، تقوم مصالح إدارة أملاك الدولة بتقدير التعويض تقديراً عادلاً و منصفاً.
- _ و كآخر إجراء تقوم به الإدارة هو نقل الملكية، بموجب قرار نزع الملكية وذلك بعد نشره في المحافظة العقارية¹.

¹ - لباشيش سهيلة رقابة القاض الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع دولة ومؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة 2008، ص 3.

المطلب الثاني: الخصائص العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعتبر آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إحدى الوسائل أو الطرق أو الأليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية.

فهي إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقية للعقار من ملكه العقاري جبرا وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، أو هي إجراء مشروع هادف إلى تحقيق المنفعة العامة تكسب من خلاله الدولة أوعية عقارية تستخدمها في تجسيد مشاريعها سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي.

حيث أنه من خلال دراسة نصوص ال قانون 11/91 المؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نستنتج أن آلية نزع الملكية تعتبر طريقة استثنائية كنقطة أولى، لأن الطريق الأصلي يكون بطرق الاقتناء التي تضع للقانون العام كالعقد، والتبرع والتبادل والتقاعد والحياسة.

ومن خلال التعريفات السابقة نستنتج مجموعة من خصائص التي تميز نظام نزع الملكية للمنفعة العمومية:

الفرع الأول : تمييز نزع الملكية للمنفعة العمومية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها:

أولاً: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية والتأميم

لقد ورد مصطلح التأميم في الغرب لأول مرة في بداية القرن العشرين والذي يعني جعل المال ملكا للأمة ودخلت هذه الكلمة على اللغة العربية وذلك نتيجة انتشار الهدف الاشتراكي الذي كان يشكل فكرة عصرية في تلك الحقبة الزمنية¹.

وعليه يمكن تعريفه على أنه: " تحويل مال معين أو نشاط إلى ملكية جماعية أو نشاط جماعي بقصد استعماله في سبيل تحقيق المنفعة العامة .

إن التأميم أيضا قيد يرد على حق الملكية وينصب عادة على ملكية المشروع خاص باعتباره أداة من أدوات الإنتاج، فينتقل المشروع من نطاق الملكية الخاصة إلى نطاق الملكية العامة، ويتفق التأميم مع نزع الملكية في أن كلاهما يؤدي إلى نزع الملكية الخاصة عن صاحبها مقابل تعويض عادل¹.

يتم التأميم بموجب القانون، وذلك ما جاء في المادة 678 من القانون المدني والتي تنص على: " لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني على أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون"².

ويكون التأميم غالبا نتيجة اعتبارات سياسية كتأميم استقلال البلاد ودعم السيادة الوطنية. أما نزع الملكية للمنفعة العمومية يهدف إلى تحقيق الخدمة العامة كتوسيع الشوارع والطرق وبناء المدارس والمستشفيات والمساكن... الخ

وبصفة عامة نلاحظ أن هناك عاملا مشتركا بين التأميم ونزع الملكية للمنفعة العمومية وهو الأساس فيها واحد هو نزع الملكية لتحقيق المصلحة العمومية³.

ثانيا: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة

المصادرة عقوبة تصدر في صورة حكم قضائي من القضاء الجنائي، ومن ثم فهي عبارة عن إجراء تم تحديده مسبقا بمقتضى نصوص قانون العقوبات، كعقوبة جريمة لتوقيعها توافر أركان الجريمة القانونية⁴.

إن أسلوب نزع الملكية بالمصادرة يبين لنا جليا أنهما يعتبران من ضمن الوسائل التي تتمكن من خلالها الإدارة من كسب الأموال، ورغم ذلك فهما يختلفان من عدة جوانب، إن نزع الملكية لا يرد عن العقارات، في حين أن المصادرة تشمل كل الأموال من العقارات والمنقولات .

¹ - منسل فؤاد، نزع الملكية للمنفعة العمومية، التحقيق الجزئي الطريق الأجتنابي مدينة تبسة على مسافة 17,5 مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستير تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي 2015.

² - 58(75) 678

³ - 11

⁴ - محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة، ديوان المطبوعات لجامعية، الجزائر، 1983، 378.

ما دامت المصادرة هي نوع من العقاب تتم دون تعويض، على خلاف نزع الملكية الذي يقابله تعويض عادل ومنصف، كما أن المصادرة تتم بحكم قضائي، وقد تتم بقرار اداري وهذا في الحالات التي يجيز فيها ذلك¹.

ثالثا: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية والاستيلاء المؤقت

الاستيلاء المؤقت كما يدل عليه اسمه يتمثل في حقه جهة الإدارة في حيازة عقار مملوك لأحد الأفراد جبرا عنه وبصفة مؤقتة وذلك في الأحوال التي يبينها القانون ومقابل التعويض للمالك الذي يبقى محتفظا بملكته².

لقد جاء نصوص المواد من 679 إلى 681 من القانون المدني مقرر للاستيلاء المؤقت والتي يستشف من خلالها ان هذا الاستيلاء 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 الإستعجالية³.

ومما تفرق نزع الملكية للمنفعة العمومية من حيث مجالها وإجراءاتها والضمانات المقدمة للمالك.

1- من حيث المجال:

يتعلق نزع الملكية للمنفعة العمومية بالأموال العقارية بينما الإستلاء المؤقت بالخدمات والأموال عقارية كانت أو منقولة، وهذا ما جاءت به المادة 679 من الفقرتين الأولى والثانية من القانون المدني والتي تنص على: " يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون إلا أنه يمكن في الحالات الاستثنائية والإستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، للحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء...". غير أنه لا يجوز بأي حال من الأحوال الإستيلاء على المحلات المخصصة للسكن وهذا طبقا لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة أعلاه.

11.

1 - محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ و احكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2003 625.

2 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2003 116.

3 - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2003 116.

1- من حيث الأهداف:

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

2- 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 أم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا 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، ونتيجة لإجراءاته التي تتسم بالبساطة والسهولة ولا تتطلب تعويضا مسبقا فإن الإدارة تلجأ في بعض الأحيان إلى استبدال نزع الملكية للمنفعة العمومية بالاستيلاء، غير أن القضاء الحالي تصدى لهذا العمل واعتبره انحراف بالإجراءات أو بصورة عامة انحراف بالسلطة¹،

الفرع الثاني: الطريقة الاستثنائية والجبرية

إن أهم خاصية لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تكون جبرية، أما بالنسبة للطرق الاستثنائية فهناك طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام، لنزع الملكية والحق الشفعة².

أولاً: طريقة استثنائية

تلجأ الإدارة دائماً إلى الطرق الودية لاكتساب الأموال الضرورية لمباشرة نشاطها، لكن إذا رفض المالك أو تمسك بطلبات مبالغ فيها فهنا تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية التي ستسمح لها بتملك تلك الأموال، ولهذا يعتبر نزع الملكية اعتداءً خطيراً على الملكية حيث يعتبر إحدى المظاهر النموذجية لعدم المساواة بين الإدارة الحارسة للمصلحة العامة والأفراد الذين لا يحمون إلا مصلحتهم الخاصة¹.

ومن هذا المنطلق يستمد إجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي من كونه لا يتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية قصد حماية الخاصة من التصرفات غير شرعية².

ولهذا يجب تفسيره تفسيراً ضيقاً وفقاً للقواعد الأصولية، "الاستثنائية لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره"³.

وهذا الشرط يعد قيداً قانونياً على السلطة التقديرية للإدارة لذلك أحاطها المشرع بقيود يجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيها، أي أن الإدارة لا تلجأ إلى هذه الآلية إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية الإيجابية وهذا طبقاً للمادة 26 من القانون 30/90:

"يتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع، والتبادل والتقاعد والحيازة.

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 15.

² - المرشد حول إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية صادر من وزارة الداخلية والجماعات المحلية، الجزائر، جوان 2000، ص 3.

³ - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، أموال الإدارة العامة وامتيازاتها، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979، ص 271.

- طريقتان استثنائيتان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة".

ومن هذا المنطلق يستمد إجراء نزع الملكية طابعه الاستثنائي، وللقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه طبقا للمادة 1/02 من المرسوم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91¹.

وعلى الإدارة أن تقدم الإثباتات على أنها قامت بالمحاولات الودية لاقتناء الأوعية العقارية وذلك بتقديم تقارير تبين من خلالها أنها سلكت الطرق الإيجابية والتي لم تجدي نفعا وآلت إلى النتائج السلبية والانسداد مما أدي بها إلى اللجوء للطريق الاستثنائي لنزع الملكية دون انتظار موافقة الطرف الثاني المنزوعة ملكيته².

ثانيا: الطريقة الجبرية:

تتمتع السلطة العامة بعدد من الامتيازات لتمكينها من تحقيق هدفها الذي تبتغيه وهو المصلحة العامة كالتنفيذ المباشر والاستيلاء المؤقت، وامتياز نزع الملكية جبرا وهذه الامتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة لذلك تخضع إلى قواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية الأفراد ضد تعسفات، إلا أن القاضي يبقى مقيدا بقواعد عدم جواز تهديم المباني العمومية التي تم انجازها بصفته غير مشروعة³.

الفرع الثالث: قصد تحقيق المنفعة العمومية

يهدف إجراء نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العمومية، والمقصود بها وفق لما جاء في المرشد حول إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الصادرة عن الوزارة الداخلية والجماعات المحلية:

¹ - خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في الشرع الجزائري ووزارة التعليم العالي والبحث العلمي-جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، 2013-2014، ص06.

² - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر 1994، ص08.

³ - المرجع نفسه، ص09.

"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 المستفيد¹.

ولقد أورد القانون 11/91 في المادة 2/2 على سبيل المثال، العمليات التي يمكن أن يتم من خلالها، وهي العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، والتي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة².

مفهوم المنفعة العمومية عرفت تضاربا من الفقه فجانبا ذهب إلى ترك مفهومها دون تعريف دقيق، راجع أساسا إلى كون مفهوم المنفعة العمومية مفهوم نسبي يتغير باستمرار لكن في الواقع هذا الموقف تناسى أن نظام نزع الملكية قيد على الملكية الخاصة وما دام كذلك فالقيد لا يمكن أن يكون إلا استثناء، وانطلاق من هذه التضاربات الفقهية نستنتج أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال ترك مفهوم المنفعة العمومية بدون تحديد، كي لا يبقى غامضا ومصدر للانحراف وتعسف الإدارة في استعمال هذا الامتياز³.

أولا: فكرة المنفعة العمومية في القانون الجزائري وفي ظل التوجه الاشتراكي

1- فكرة المنفعة العمومية في ظل التوجه الاشتراكي

عرفت فكرة المنفعة العمومية في ظل التواجد الاشتراكي، بأنها احتياطات المصالح العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والاشتراكية العقارية ذات الطابع الاقتصادي الاجتماعي والثقافي⁴.

وما يلاحظ عن مفهوم المنفعة العمومية غير محدد بدقة بل أنه جاء غامضا يخدم مصلحة الجهة النازعة للملكية على حساب مصلحة الأفراد وهذا ما يفسر أن مفهوم الملكية الجماعية كان مكرسا

¹ المرشد حول إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 04.

² سيهام قوائد، أحكام التعويض من نزع الملكية من أجل المنفعة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص 12-13.

³ قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 14.

وممكن له من طرف الجهات الإدارية والمتمثلة في مصالح الدولة التي كانت تخدم التوجه الاشتراكي¹.

2 - فكرة المنفعة العمومية في القانون الجزائري ما بعد سنة 1990

عرفت فكرة المنفعة العمومية في هذه المرحلة بأنها: " كل العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير التهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية².

وهي المرحلة التي جاءت بعد صدور القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 والذي أعاد ربط آلية نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة وقد جاء في نص المادة الأولى منذ: " أنه لا تنزع الملكية إلا بعد تعويض قبلي عادل ومنصف "، حيث استبعد المشرع الجزائري الغرض الاقتصادي المحض عكس ما كان عليه الحال في القانون 48/76 المؤرخ في 25 مايو 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ويعتبر من المنفعة العمومية بناء تجهيزات ومصانع توصيل كل من شبكات الكهرباء والغاز والمياه صالحة للشرب وكذا قنوات تصريف المياه المستعملة وشق الطرقات وبناء السدود وجميع المنشآت المدنية والعسكرية التي تهدف إلى تحقيق منفعة عامة اجتماعي أو إقتصادية، وكل إجراء تكون الغاية منه حماية البيئة والبحث عن الثروات الباطنية كحفر المناجم للاستخراج الثروات الباطنية، فذهب المحكمة العليا إلى أن، نزع المصلحة الخاصة مخالف للقانون ويترتب عنه إلغاء قرار نزع الملكية³.

الفرع الرابع : التفويض القبلي العادل والمنصف

إن الضرر الذي يحدث من جراء فقدان الأفراد لعقاراتهم والحقوق العينية العقارية يتوجب على الإدارة تعويضهم إياه سواء كان تعويضا نقديا أو عينيا، فالقصد بالعدل لغة "التسوية بين الشئيين"، والعدل هو المرضي به من الطرفين، والإنصاف هو التسوية بين الخصمين، ومنه جاء إنصاف القاضي بين الخصمين في مجلسه أي سوي بينهما.

¹- قاضي عز الدين، 14.
²- 02 11/91 29 ابريل 1991 ملكية للمنفعة العمومية.
³- قاضي عز الدين، 15.

أما الإنصاف في التعويض يقصد به التسوية بين الملكية المنزوعة والتعويض المقدر لمالكها¹.

فلقد نصت المادة 20 من الدستور الجزائري على: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"².

ومن هنا يتضح أن المشرع الجزائري قد ضمن حقوق الأفراد يفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع التعويض³.

غير أن دستور 2016 الحالي في مادة 22" منه تنص: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

فالمشرع لم ينص على **التعويض القبلي** بل أبقى على **التعويض العادل والمنصف** عكس ما كان عليه دستور 1996، كما نص على هذا الشرط قانون 11/91 في مادة 1 و2 المتعلق بنزع الملكية.

ومن هنا يتضح أن المشرع قد ضمن حقوق الأفراد، حيث يفرض لهم تعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها، إلا بعد دفع التعويض، وعليه يمكن تحديد التعويض عن نزع الملكية طبقاً للقواعد الآتية: ⁴.

يجب أن يشمل التعويض على الضرر الحالي و المحقق الناشئ مباشرة عن نزع الملكية ولا يمكن أن يمتد إلى ضرر غير محقق أو محتمل أو غير مباشر.

يحدد قدر التعويض حسب قيمة العقار، يوم صدور قرار نزع الملكية العمومية دون أن تراعي في تحديد قيمة البناءات والأغراس والتحسينات المنجزة دون موافقة نازعي الملكية من نشر أو تبليغ مقرر إعلان المنفعة العامة المعين للأمالك المقرر نزع ملكيتها.⁵

¹ - قاضي عز الدين، مرجع سابق 16.

² - المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/7 المتضمن دستور الجزائر الجريدة الرسمية، عدد 76 بسنة 1996.

³ - سهام قوائد، مرجع سابق، ص13.

⁴ - رفيق خالد، مرجع سابق، ص16.

⁵ - قاضي عز الدين، 18.

المبحث الثاني: أركان نزع الملكية وضماداتها من أجل المنفعة العمومية

ترتبط عملية نزع الملكية بأطراف معينة، كما تنصب على مجموعة من الأموال التي حددها القانون، ورجوعاً لنصوص القانون رقم المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نجد أن عملية نزع الملكية تبدأ بطلب من طرف الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية.

فارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث إلى: أركان نزع الملكية كمطلب أول، و ضمادات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كمطلب ثاني.

المطلب الأول: أركان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن نزع الملكية مرتبط بأطراف معينة وتنصب على مجموعة من الأموال يجب تحديدها لهذا ارتأينا إلى تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع.

الفرع الأول: أطراف نزع الملكية

أجازت المادة 39 من القانون رقم 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للطرف الذي يهمل الأمر أن يرفع دعوى التعويض أما القضاء المختص لكن لم يحدد نص هذه المادة الأطراف الذين يحق لهم رفع هذه الدعوى الشيء الذي يستوجب علينا تحديده انطلاقاً من معرفة الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية.

فباستقراء مواد قانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي 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 أملاك وحقوق تابعة لملكية خواص والواقع في حدود موقع المشروع المزمع إنجازه¹.

فتبين لنا أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تضم ثلاثة أطراف وهي:

- الطرف النازع للملكية.

- المستفيد من نزع الملكية.

- المتضرر.

أولاً: الطرف النازع للملكية

إن الجهة النازعة للملكية هي الجهة التي منحها القانون سلطة نزع الملكية للمنفعة العمومية¹، وبالرجوع إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نجد أن سلطة التصريح بالمنفعة العامة في نزع الملكية يكون من اختصاص الوزير المعني وزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك، هذا عندما توجد الأملاك المعنية بالنزع على إقليم أكثر من ولاية، أما إذا كانت الأملاك المعنية داخل تراب ولاية واحدة فتكون من اختصاص الوالي وفي هذه الحالة يكون الوالي ممثلاً للدولة وهذا فيما يخص سلطة التصريح بالمنفعة العامة، أما فيما يخص سلطة إصدار قرار نزع الملكية فيكون من اختصاص الوالي حتى وإن كانت الأملاك المراد نزعها تقع على إقليم ولايتين أو أكثر وهذا ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم 186/93 حيث أنه " إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليمياً سيتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه ".²

إن قصور نزع الملكية على الدولة المتمثلة في الوزراء أو الوالي سببه أن نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة، فالملكية الخاصة للأفراد محمية قانوناً ومضمونة دستورياً من الاعتداء والسلب ويشكل نزعها للمنفعة العامة إستثناءً عن حرمة الملكية الخاصة، إن الأشخاص العمومية العامة والأشخاص العمومية الخاصة والأفراد لا يتمتعون بهذا الإمتياز حتى ولو كان غرضه تحقيق المنفعة العامة، لذلك فيترتب أنه ليس بالضرورة أن تكون الجهة النازعة للملكية هي نفسها المستفيدة منها.³

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 14.

² - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 07.

³ - رقيق خالد، المرجع السابق، ص 17.

ثانيا : المستفيد من اجراء نزع الملكية

الأصل أن تكون الجهة نازعة الملكية هي الجهة المستفيدة، وبالرجوع إلى القانون القديم المر 48/76 وفي المادة الأولى منه يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختلفة التي يكون هدفها تحقيق المنفعة العامة، أما المادة الثانية من نفس الأمر فإنها نصت على أن المؤسسات الاقتصادية قابلة للاستفادة من نزع الملكية¹ عكس قانون 11/91 الذي يجعل العمليات هي التي تحدد هذا المجال، هذه العمليات تتمثل في التجهيز والتهيئة العمرانية والتخطيط التي تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

وبذلك لم يذكر هذا القانون الجديد المؤسسات الاقتصادية ولم يسمح لها بالقيام بنزع الملكية إلا عندما يكون هدفها هو تحقيق عملية من العمليات المنصوص عليها في القانون كما أن القانون الحالي لم يمنع المقاوله الخاصة من الاستفادة من اجراء نزع الملكية اذا كانت مكلفة بتسيير منشآت عمومية أو عملية عمرانية كما هي محددة في القانون، ولا يمكننا أن نقول أن هذه العمليات المنصوص عليها في القانون 11/91 المتعلق والمحدد لقواعد نزع الملكية أنه أتت على سبيل الحصر فالمشرع الجزائري لم يحصرها بل جعل هذه العمليات أمثلة عن عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية.²

ثالثا: المتضرر من إجراء نزع الملكية

المتضرر من نزع الملكية هو الشخص صاحب ملكية العقار أو صاحب الحق للعقار الذي قررت إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه، سواء كان المتضرر شخصا طبيعيا ومعنى فرد معين أو جماعة من الأفراد سواء كان العقار جزائري أو أجنبي باستثناء السفارات الأجنبية التي تخضع لمبدأ امتداد السلطة.³ إلا أنه لا يوجد في القانون ما يمنع أن يكون موضوع نزع الملكية منصبا على أملاك شخص اعتباري خاص كملكيات شركة مدنية

¹ - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري،

كلية الحقوق والعلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 21.

² - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 08.

³ - مقداد كروغلي، "نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"، المجلة القضائية، العدد 02، 1996، ص 33.

أو تجارية أو جهة خاصة، ومنه يستثنى الأشخاص الاعتبارية العامة من نزع الملكية الخاصة لشخص الاعتباري العام، فهي تتمتع قانونا بحصانة مطلقة، ولا يرد عليها أي استثناء بحيث تحرم جميع أنواع التصرف فيها¹، كما أضاف المشرع نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 في صنف المتضررين، المستأجرين للمحلات السكنية والمهنية وحتى الشاغلين والتجار والصناعيين والحرفيين².

الفرع الثاني: محل نزع الملكية للمنفعة العمومية

ينصب نزع الملكية للمنفعة العمومية على الأملاك والحقوق العقارية حسب نص المادتين 2 و3 من القانون 11/91، حيث تنص المادة 02: "...طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية..."³، ونص المادة 677 من القانون المدني حيث تنص على: "لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك".

أولا: نزع ملكية العقارات

تنص المادة 683 من القانون المدني على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص"⁴.

يتبين من نص هذه المادة 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 وخصصها لخدمته ونتيجة لذلك تسمى عقارات بالتخصيص⁵.

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص19.

² - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 الصادر في 27 افريل 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

³ - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 08.

⁴ - أنظر المادة 683 من القانون المدني.

⁵ - رقيق خالد، المرجع السابق، ص20.

وتنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع: عقارات بطبيعتها، عقارات تبعا لموضوعها، عقارات بالتخصيص.

1- العقارات بطبيعتها

العقارات بالطبيعة هي جميع الأملاك العقارية سواء كانت أراضي جرداء أو أراضي زراعية أو مباني أو البرك والمستنقعات... إلخ، ومن ذلك يجوز نزع ملكية هذه العقارات التي يملكها الخواص سواء كانوا معنويين أو طبيعيين وسواء كانت أموال قصر أو غائبين أو عديمي الاهلية أو أموال تحت الحراسة القضائية أو أموال أجنبية.

كما يمكن أن يمس اجراء نزع الملكية عقارا كاملا أو جزء منه . إلا أنه من حق الأفراد المعنيين أن يطالبوا الإدارة بنزع الملكية التامة، ان اصبحت العقارات الباقية غير صالحة للاستعمال أو الاستغلال . وهذا ما جاء في نص المادة 22 / 1 من القانون 11/91.¹

2- عقارات بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت لها على سبيل المجاز صفة العقار نظرا لاستغلالها وتخصيصها من قبل مالكيها لخدمة عقار،² أو هي كل منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه ويرتبط بهذا العقار بحيث لا يمكن نقله أو فصله عنه دون تلف.³ ولقد جاء تعريف هذا النوع من العقار في الفقرة الثانية من المادة 683 منه كالتالي : " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، " مثال ذلك الآلات الزراعية، المخازن، المضخة المائية، الآبار المواشي، و بيوت فلاحين، فجميعها تابعة للأراضي الزراعية، ويعتبر عقارات بالتخصيص ما دامت المنقولات والعقارات ملكا لشخص واحد وامتنالا لقاعدة الفرع يتبع الأصل، ما يمنع

¹ انظر المادة 01/22 من قانون 11/91: "إذا كان نزع الملكية لا يعني الا جزء من العقار يمكن للملك أن يطلب

الاستيلاء على الجزء الباقي لغير مستعمل".

² - خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 10.

³ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 21.

أن يتمثل نزع الملكية العقارات بالتخصيص لأن الهدف الأساسي ليس الاستيلاء على تلك الملحقات وإنما نزع ملكية العقارات لازماً لتحقيق المنفعة العامة¹.

ونزع الملكية قد يكون على كامل العقار وقد يكون على جزء منه، فإذا كان على كامل العقار وبقي هذا الأخير لمدة معينة دون أن تقوم الإدارة باستعماله أجاز المالك أو صاحب الحقوق طلب استرجاع ملكية العقار وهذا في حالة إذا لم يتم الانطلاق الفعلي والأشغال ضمن المجال المحدد في العقد أو العقارات التي ترخص بالعملية المعنية².

أما إذا كان نزع الملكية وارد على جزء من العقار وأصبح الانتفاع بالجزء المتبقي ناقصاً، جاز للمالك أن يطلب بنزع ملكية العقار كاملاً، طبقاً لما تنص عليه المادة 01/22 من القانون 11/91 ويقصد بنزع الملكية ما فوق الأرض كما قد يقصد به باطن الأرض، وفي هذه الحالة الأخيرة نصت المادة 31 من المرسوم رقم 41/94 المؤرخ في 1994/01/29 على أنه: "إذا رفض مالك الأرض التي تفجرت فيها مياه معدنية إجراؤها أو التنازل عنها فإنه يمكن نزع ملكيتها وفق أحكام القانون 11/91 بعد إنذاره لمدة سنة واحدة من طرف الوالي المختص"³.

3- نزع ملكية الحقوق العينية العقارية

تنص المادة 684 من القانون المدني على أنه: "يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" وعليه فالحقوق العينية العقارية هي قدرات أو مزايا أو سلطات مباشرة يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته أو أشياء محدودة بذواتها فيستطيع صاحب الحق بما له من قدرة مباشرة على الشيء أن يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء دون وساطة شخص آخر لأن سلطته مباشرة⁴.

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 21.

² - أنظر المادة 10 من القانون 11/91.

³ - خالد أحمد، مرجع سابق، ص 20.

⁴ - ماجدة شهيناز بودوح، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص

قانون عام، كلية الحقوق، بسكرة، ص 25، وانظر كذلك رقيق خالد، مرجع سابق، ص 21.

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

- أ- **حقوق عينية أصلية:** وتتمثل في حق الملكية، حق الانتفاع، وحق الاستعمال، حق السكن وحق الارتفاق والتي نظمها في المواد 764 إلى 881 من القانون المدني الجزائري
- ب- **حقوق العينية بالتبعية أو التأمينات العينية:** وتتمثل في الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي وحقوق الامتياز، ونظمها المشرع في المواد 882 إلى 999 من نفس القانون.

وطبقا لنصوص المواد، المادة 02 من القانون 11/91 والمادة 677 من القانون المدني فإنه يمكن نزع ملكية العقار والحقوق العينية العقارية كما يمكن نزع ملكية هذه الأخيرة بصفة مستقلة عن العقار ذاته، أي بدون العقار المثقل بهذه الحقوق العينية العقارية غير أن الارتفاقات العامة والتي تعتبر فيه من قيود القانون العام والمفروضة على العقار ما لم يمكن مباشرة إجراء نزع الملكية بشأنه إلا بالاستناد على نصوص خاصة في ذلك.¹

الفرع الثالث: الغاية من نزع الملكية

إن أهمية نزع الملكية للمنفعة العمومية على أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع الملكية للأفراد التي يجب تعريفها وبيان سلطة الإدارة اتجاهها والمعايير والضوابط المعتمد عليها في تحديدها²، غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المنفعة العامة كغرض من النزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض³، أو ضوابط تقدير الإدارة للمنفعة العامة.

أولا: تعريف المنفعة العامة

تعتبر فكرة المنفعة العامة مهمة في مجال تصرفات الإدارة لانعكاسها السلبي على الملكيات العقارية للأفراد، ورغم أن المشرع علق نزع الملكية على توافر المنفعة العامة إلا أن التشريع والقضاء والفقهاء قد قدم تعريف محدد لهذا المفهوم، يرجع هذا إلى كون المنفعة

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 21.

² - المرجع نفسه، ص 22.

³ - عمار عوابدي، دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 219.

العمومية كسبت مفهوما شكليا مرتبطا بتعريف مضبوط بنص قانوني، ولكنه مفهوم مادي أي أنه مرتبط بمضمون العمليات التي تباشرها الإدارة، فالمفهوم المنفعة العمومية مرن وقابل للتطور، فالمنفعة العمومية هي الشرط الاساسي والمبرر الجوهرى الذي يستند اليه المشرع في إباحة نزع الملكية فهي القصد الأول والاخير من إجراء نزع الملكية.¹

حيث يقول الأستاذ محمد زغداوي في ذلك : هو يتسع في ظل الدولة ذات السمة التدخلية في الاقتصاد إلى الحد الذي يجعل كل تدخلاتها تتوفر على صفة المنفعة العامة الشيء الذي يجعله يختلط هنا بمفهوم المصلحة العامة، ويضيق في المجتمعات الليبرالية التي تتميز بتدخلات الدولة في ظلها بانها تدخلات ظرفية من الدولة إليها أساسا سبب الأزمات الاقتصادية، أو عجز المبادرة الفردية عن إشباع حاجات اقتصادية واجتماعية وترفيهية اصبحت مطلبا جماعيا ملحا...".²

هذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام بنفسها في كل حالة على حدا وبنطوي ذلك على فائدة عملية لأنه يسمح للإدارة بتوسيع نزع الملكية والتأقلم مع 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، وبعد مصدر اطمئنان وامان 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 وهو المنفعة العامة للاستيلاء على أملاكه ومن ثمة تحديد وتسهيل مهمة القاضي .

¹ - براهيمى سهام، مرجع سابق، ص28.

² - محمد زغداوي، مرجع سابق، ص115.

ثانيا: صلاحيات الإدارة في تحديد المنفعة العامة

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

1- سلطة الإدارة في تقدير العقار المناسب

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

2- 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 نزع من ملكيته ما يزيد على المطلوب للمنفعة العامة، ويمتتع على القضاء الإداري أيضا أن يقم نفسه في هذا الجدل، وعليه أن ينصف الإدارة في حرية تقديرها احتراماً لسلطة الملائمة لبتي تتمتع بها في القيام بنشاطها الإداري.¹

ويمكن حصر الأسباب الشرعية لنزع الملكية تحقيقاً للمنفعة العامة حسب نص المادة 02 من القانون 11/91، لقد قلص القانون 1991 من أسباب نزع الملكية ان كانت في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976 تتمثل في المخططات الوطنية والمحلية للتنمية وجميع العمليات المستوفية للطاقت العامة:²

-تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية في مجال التعمير والتنمية العمرانية

¹- رقيق خالد، مرجع سابق، ص 23.

²- انظر المادة 02/03 من الأمر 48/76.

وهنا يجب تبرير إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية هو ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الأدوات النظامية المقررة في إطار التعمير والتهيئة العمرانية، وتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي¹.

- إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة:

إن التجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة كالمدارس والمستشفيات ومصالح البريد والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها مما تستقبل وتقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها كما تشمل أيضا المنشآت ومجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الكهرباء وتوزيعها أو جمع المياه وتخزينها وتوزيعها، أما المنشآت والأشغال الكبرى فمن أمثلتها ما سبق وتوسيع الطرق العمومية وخطوط السكك الحديدية واستخراج واستغلال الثروات ونقلها... الخ.

كما أنه يتم اللجوء إلى نزع الملكية لحماية بعض الموارد الطبيعية أو التجهيزات العامة أو خدمات سير المرافق العامة، كما نصت عليه بعض القوانين الخاصة بقانون المياه²، والقانون المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية³.

المطلب الثاني : ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لاستقاء الإدارة مطالبها واحتياجاتها تلجأ إلى إصدار قرار نزع الملكية والذي يعتبر من أخطر القرارات التي تلجأ إليها وذلك لما فيه من طابع الاعتداء على الملكية الخاصة لذلك لا يسوغ لجهة الإدارة بموجب قرارات إدارية فردية نزع الملكية، ما لم يجر لها التشريع لذلك فهو بذلك ينفذ في حدود القانون لذلك فرض المشرع إجراءات محددة يجب على الإدارة إتباعها لحماية منزوعي الملكية، والتي يمكن تقسيمها إلى ضمانات إجرائية و ضمانات موضوعية.

¹ - أنظر المادة 10 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل، ج ر، العدد 52.

² - المادة 22 من القانون 12/05 المؤرخ في 2005/10/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 17/83 المؤرخ في 1983/07/19 والمتعلق بالمياه.

³ - أنظر المادة 50 من القانون رقم 03/ 2000 المؤرخ في 2000/08/05 المحدد لقواعد العامة المتعلقة بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، ج ر، العدد 48، 2000.

الفرع الأول: الضمانات الإجرائية

يعد قضايا الاستعجال الوسيلة المثلى لدرء الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد حمايته والذي يلزمه السرعة التي تتوفر عليها إجراءات التقاضي العادية التي تتميز بطول إجراءاتها من التكاليف للجلسة إلى غاية الحكم النهائي، فخاصية الاستعجال تتطلب السرعة في اتخاذ الإجراءات وبالتالي الفصل في الدعوى في أقرب جلسة لأن الوضع لا يحتمل التأجيل لأن فيه تهديد لمصالح العامة أو الخاصة، أو احتمال حدوث أضرار كبيرة على أحد الأطراف مما يتطلب سرعة التنفيذ.¹

والمراد منه هو المحافظة على الحق الذي يخشى عليه أمر لا يتحمل الانتظار حتى يعرض أصل النزاع على قضاء الموضوع، خاصة إذا كان الحق المراد المحافظة عليه كان موضوع اعتداء أو استيلاء من طرف السلطة العامة.

بالرجوع إلى القانون العضوي للمحاكم الإدارية رقم 98/02 المؤرخ في 03/05/1998 كذلك القانون العضوي لمجلس الدولة رقم 01/98 ، يتجلى وأن الجهات القضائية الإدارية هي المحاكم الإدارية التي تقوم بالفصل في الدعاوى التي يكون أحد أطرافها الدولة، ومجلس الدولة هو جهاز قضائي مستقل وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية ويضمن توحيد الاجتهاد القضائي الإداري.²

وقد تناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية للتقاضي أمام هاتين الجهتين القضائيتين، وعلى ضوء ذلك سنتناول الدعوى الإدارية اعتمادا على القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية موضحين كيفية رفع

¹ - أنظر بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون 08-09، طبعة 2، منشورات بغداوي الجزائر، 2009، ص 463

² - كتام عمر و كنوش فاتح، مرجع سابق، ص 67 وانظر القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، جريدة رسمية العدد 37 سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون العضوي رقم 11/13 المؤرخ في 26 جويلية 2011، ج ر، العدد 43. والقانون العضوي 02/98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات المحاكم الإدارية وتنظيمها وعملها، جريدة رسمية عدد 37 سنة 1998.

الدعوى، حيث بالرجوع للمواد 815،816،817،818،819 من نفس القانون المشار إليه أعلاه، فإن الدعوى تكون¹ :

- بعريضة موقعة من محامي، تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- جواز تصحيح العريضة بمذكرة لاحقة في أوجهها.

- إيداع العريضة مع نسخ منها بملف القضية، وفي حال الدعوى الاستعجالية يتم رفعها حسب درجات الاستعجال، حتى خارج أوقات العمل، ومن ساعة إلى ساعة في حال الاستعجال القصوى، كذا إرفاق قرار محل الدعوى، وفي حالة امتناع الإدارة عن تسليم القرار يتحرى رئيس الجهة القضائية عن ذلك.

- تقديم المستندات مع جرد لتلك المستندات والوثائق ما لم يوجد مانع يحول دون ذلك بسبب حجمها أو خصائصها.

- تأشير أمين الضبط على الجرد طبقاً للمادة 820 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- إيداع عريضة يكون مقابل وصل تسديد الرسوم ما لم ينص القانون على خلاف ذلك حسب المادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- حالات الفصل مقرونة باجل يبدأ فيها من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط (المادة 822 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

- تقيد العريضة بسجل خاص بأمانة الضبط للمحكمة الإدارية، المادة 823 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وترقم حسب ترقيم ورودها مع التأشير بتاريخ ورقم القضية على العريضة والمستندات المرفقة.

¹ - انظر المواد 815،816،817،818،819 من قانون 09/08 الصادر 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

- تمثيل الخصوم يكون بمحام ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وتحت طائلة عدم القبول (المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).
- إعفاء الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من وجوبية الدفع.
- توقيع العرائض والمذكرات من طرف الدفاع والممثل القانوني للمؤسسة.
- التمثيل القانوني للدولة ويكون حسب السلطة أو الإدارة ممثلة برئيسها أو مسيرها فالوزارة من طرف الوزير المعني، والولاية من طرف الوالي، والبلدية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة وتظهر امتيازات القضاء الاستعجالي:¹

حيث أن القضاء الاستعجالي الإداري يسعى من خلال الدعوى الاستعجالية الإدارية إلى تحقيق حماية قضائية، سريعة ووقتية للحقوق والمراكز القانونية للمتقاضين بصفة عامة وللأشخاص الطبيعيين بصفة خاصة، والتي تكون يهددها خطر محقق ليصدر حكما بالتدابير استعجالية لا يمكن أن يحتمل الانتظار ويتطلب عرضه عاجلا على القضاء والسرعة في الفصل في الدعوى، ولا تمس بأصل الموضوع وتلك الحقوق أو المراكز القانونية².

- اختصار مواعيد التكاليف بالحضور في الدعوى الاستعجالية من أجل الفصل في الدعوى في أقرب الآجال وحسب ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد نص هذا القانون على الحالة التي نكون أمام حالة الاستعجال القصوى والتي يتم الفصل فيها من ساعة إلى ساعة.

وفي بعض الاحيان وقد تكون خارج أوقات العمل وحتى في العطل الاسبوعية والسنوية والغرض منه هو البت في المسائل التي يخشى عليها فوات الوقت ولا تقبل

¹ - انظر المواد 800،823،822 من قانون 09/08 الصادر 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - كتام عمر وكنوش فاتح، مرجع سابق، ص 69.

الانتظار أوفي المسائل التي اعتبرها القانون مستعجلة في طبيعتها وخصها بالطابع الاستعجالي.

فالاستعجال يمكن القول أنه خاصية تجعل بعض المسائل غير قابلة للانتظار ولا بد من الفصل فيها في أقرب وقت، والفصل في الدعوى الإدارية الاستعجالية بمقتضى أوامر مؤقتة.

ويمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه حينما يتعلق الموضوع بحالتي التعدي، الاستيلاء أو الغلق الإداري.

ينعقد اختصاص القضاء الاستعجالي الإداري كلما ثبت للقاضي أن تصرف الإدارة يحتمل وصف حالة تعدي، استيلاء أو نزع ملكية بداعي مصلحة عامة في حين هو تعسف والمراد من وراء هذه الإجراءات المسايرة للتشريعات الحديثة القائمة على حماية حقوق الإنسان هو حماية الحقوق من تعسف وتسلط الإدارة.¹

الفرع الثاني : الضمانات الموضوعية

إن نزع الملكية طريقة جبرية استثنائية تلجأ إليها الدولة لاقتناء الممتلكات والحقوق العقارية، وحماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية وإساءة استعمال السلطة.

يجب إخضاعها إلى قواعد قانونية تمنع الإدارة من نزع الملكية قبل الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية وذلك باللجوء إلى المفاوضة مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالتراضي، ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني أي بشراء هذه الأملاك أو التبادل بأملك أخرى.

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص51.

هذا ويجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها، ويتضمن قيمة العقار والحق العيني وما لحقه من خسارة ما فاته من كسب جراء حرمانه من استعماله واستغلاله والانتفاع به¹.

والحق في التعويض يشكل أهم الحقوق المنزوعة ملكيته لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين مشروعين يجب التضحية بأحدهما، لكن في حدود أقل ضرر ممكن، كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول إلى ذلك، لأنه يسمح بإعادة المنزوعة ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولية لذا فقد نصت عليه نصوص دستورية تشريعية،"المادة 20 من دستور 1996 الجزائري تنص على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"²، وكما تنص المادة 677 من القانون المدني :

" لا يجوز حرمان أي أحد 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 إلا بمقابل تعويض منصف وعادل"³.

أولاً: شروط الضرر الواجب التعويض

إن 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 فاته من كسب.

¹ - عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص 122-123.

² - المادة 22 من دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 مؤرخ في 1996/12/07

ج ر 76، مؤرخة في 1996/12/08.

³ - المادة 677 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 1975/05/26 المعدل بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13

المتضمن القانون المدني الجزائري.

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

أما عن شروط الضرر الواجب التعويض ونلخصها كما يلي :

- يجب أن يكون الضرر مادياً.
- يجب أن يكون الضرر مباشراً.
- يجب أن يكون الضرر محققاً¹

1-الضرر المادي: المقصود بالضرر المادي هو أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو الإخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى انقاص القيمة الاقتصادية للعقار كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار...، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص².

وعلى اعتبار أن نزع الملكية يلاحقه الضرر المادي للأموال لا محالة، فهنا يطرح تساؤل عن حكم الضرر المعنوي هل هو ملزم بتعويض وبالتالي سكوت المشرع الجزائري عن تحديد شروط الضرر عن سبيل الحصر له مبتغاه، أم أن هذا النوع من الأضرار غير قابل للتعويض عنه، وبالتالي يستبعد من نطاق التعويض عن نزع الملكية؟.

النص في القانون الفرنسي جاء صريح في تقدير نوع الضرر القابل للتعويض، حيث ضيق في حدود التعويض المستحق الدفع في حين أن النص في القانون الجزائري ويحتل التأويل حيث وسعت المادة 21 من القانون 91/ 11 من احتمالية التعويض عن ضرر المعنوي حيث أنه: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل ماحق المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.

1 - قاضي عزالدين، مرجع سابق، ص 18 و 19.

2- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري-أموال الإدارة العامة وإمتهاداتها، مرجع سابق، ص 277.

إلا أنه كان يفترض للمشرع الجزائري لو حدد ذلك بمقتضى نص صريح يزيح الغموض ويحد التأويلات التي تشوب التعويض¹.

لكن بما أن التعويض المعنوي غير مادي وغير قابل للإثبات إذ يحتمل المبالغة فيه من قبل الملاك بتالي هو غير قابل للتعويض عنه إلا إستثناءا على حد قول أستاذ رحمانى: "الضرر المعنوي يعوض بصورة استثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير شرعية أو لاعتداء مادي مثل استلام الأملاك من طرف الإدارة بدون احترام الإجراءات القانونية وشروعها فورا في البناء"².

ومنه يتضح أن الضرر المستحق والموجب للتعويض هو الضرر المادي لأنه ضرر قابل للإثبات ومن خلال السندات إثبات الملكية أما ضرر المعنوي فهو صعب التحديد وبالتالي لا يعوض عنه إلا في حالات استثنائية وخاصة وهي في حالة ما إذا تم خرق الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية بنزع الملكية³.

2- الضرر المباشر: يقصد بالضرر المباشر أن تكون هناك علاقة بين نزع الملكية والضرر اللاحق بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون 11/91 نجد أن المشرع لم يعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، في حين أن المشرع الفرنسي اشترط أن يكون الضرر مباشر بحيث لا يعوض على الضرر غير المباشر كالضرر الناتج عن واقعة دراسة مشروع يتطلب تنفيذ عقار تم التخلي عنه لسبب خارج عن إجراءات نزع الملكية⁴.

تطبيقا لهذا الشرط يلاحظ من خلال استقراءنا لأحكام المادة 01/21 من القانون 11/91 إن المشرع اشترط ضرورة ارتباط الضرر بعلاقة سببية بفعل نزع الملكية لكي يكون موجبا للتعويض⁵.

ويظهر ذلك بصفة واضحة من خلال استعماله عبارة "بسبب نزع الملكية" غير أنه وإن كان هذا المبدأ لا يثير من الناحية النظرية أية صعوبات من حيث تطابقه، إلا أنه أحيانا يثير صعوبات

¹ - سهام قوائد، مرجع سابق، ص32.

² - أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص77-78.

³ - سهام قوائد، المرجع السابق، ص32.

⁴ - حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزعها للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009، ص49.

⁵ - رفيق خالد، مرجع سابق، ص21.

جمة من الناحية العملية لتحديد ما إذا كان الضرر مباشر أو غير مباشر ، وفي بعض الأحيان ينتج أضرار لا يمكن اعتبارها في أي حال من أحوال من قبل الأضرار الناتجة مباشرة عن نزع الملكية¹.

رغم ذلك لم يقف هذا الشرط حاجزا أمام القضاء للتوسيع في تفسير الضرر المباشر فلقد استقر القضاء الفرنسي على العديد من الأمثلة للضرر واعتبرها كأضرار ناتجة مباشرة عن عملية نزع الملكية وبالتالي سمح بالتعويض عن ضرر كان سببه المباشر هو نزع الملكية فاعتبر مثلا الضرر المباشر إذا كان العقار المنزوعة ملكيته مؤجرا للغير ويدر ريعا شهريا، ونزع ملكية انقضت العلاقة الإيجارية بقوة القانون، ونتج عنه فقد المالك لريعه الشهر وقد بررت محكمة النقض الفرنسية قرارها هذا بكون فقدان المالك لريعه الشهري كان نتيجة مباشرة لنزع الملكية².

كما اعتبر مجلس الدولة الجزائري الضرر الناجم عن النزع الجزئي للعقار عندما ينتج عنه نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق الغير المنزوعة بمثابة ضرر مباشر، وفي جميع الأحوال يجب أن يغطي التعويض هذا النوع من الضرر، حيث جاء في قراره المؤرخ في 2005/01/19 رقم 0156 96 ما يلي:

إن المادة 22 من القانون رقم 91 المتضمن لقواعد نزع الملكية تسمح للمالك الذي أنصب نزع الملكية على جزء من ملكيته طلب التعويض على الجزء الباقي والذي لا يمكن استعماله بسبب نزع الملكية، وحيث ان الخبير وصل إلى أن المساحة 570 م² المتبقية للملكية المستأنف أصبحت غير صالحة للاستعمال لأنها محصورة³.

ويتضح من خلال هذا أن أحكام الضرر المباشر الموجب للتعويض تقتضي إمكانية التعويض في مجال نزع الملكية عن الأضرار المباشرة فقط دون الأضرار غير مباشرة والتي يكون مصدرها في احيان كثيرة بفعل نزع الملكية وبالتالي تتسم هذه الأحكام بالقصور ولا شك أن هذا

¹ - بوزاد ادريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في الجزائر بين التقدير و الضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص27.

² - المرجع نفسه، ص28.

³ - قرار رقم 960156، صادر عن مجلس الدولة 2005/01/19 الغرفة 02، قضية (ط،ف) من ولاية بويرة الممثلة في شخص الوالي لقرار غير منشور.

الأمر يعد إخلالاً بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة، لأنه يفترض في التعويض إعادة المنزوعة ملكيته إلى حالة مماثلة لتلك التي كان عليها قبل وقوع الضرر، أي قبل نزع ملكيته وهو ما لا يمكن تحقيقه في مثل هذه الأحوال¹.

3- شرط أن يكون الضرر مؤكد

يقصد به أن يكون الضرر واقعي مؤكد الوقوع، وقابل للتعويض أي محقق أو قابل للتحقق مستقبلاً، لأن الضرر الاجتماعي مهم إذا اجتمعت العوامل للتأكد احتمالاً، إلا أنها لا ترقى لدرجة التحقق منه لذلك فلا تعويض عنه، أما الضرر المستقبلي فهو محقق الوقوع مستقبلاً فيعوض عنه شرط أن يكون قابلاً للتعويض في الحال².

إلا إنه بالرجوع إلى النص المادة 21 من القانون 11/91 برغم من عدم صراحتها إلا أن عبارة "ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب" تعبر على أن التعويض يقتصر على الضرر المحقق المؤكد وقوعه فوراً، بينما نجد القانون الفرنسي استبعد التعويض عن الضرر المحتمل الذي يمكن أن يقع للمنزوع ملكيته مستقبلاً حتى ولو كان مؤكداً الوقوع في المستقبل القريب واقتصر فقط على التعويض عن الأضرار المحققة، وهي تلك التي تلحق بالمنزوعة ملكيته فعلاً وحاله³.

ثانياً : إجراءات تحديد التعويض و أشكاله

الغرض من تحديد التعويض هو الوصول إلى تعويض عادل و منصف كما وصفه القانون و يمكن حصر إجراءات تحديد التعويض في 3 مراحل سنتناولها فيما يلي:

- المرحلة التحضيرية: وطبقاً للمادة 16 من القانون 11/91 يتم إجراء تحقيق جزئي يكون موضوعه تحديد الأملاك و الحقوق العقارية و هو المالكين و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم و تستند هذه المهمة إلى خبير عقاري موجود لدى المحكمة و يقوم المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي و البيانات المطلوب نزع ملكيتها و يبين بدقة طبيعة العقار ومشتملاته⁴ و يمكن حصر الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض في :

¹ - بوزاد ادريس، مرجع سابق، ص30.

² - حكيمة عمورة، مرجع سابق، ص40.

³ - سهام قوائد، مرجع سابق، ص34.

⁴ - أنظر المادة 17 من قانون 11-91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

- ج) وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور
- د) حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات
- هـ) تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم¹

و بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإنه ينشر في الجريدة الرسمية و يبلغ لكل المعنيين و تعلن في مقر البلديات التي يقع فيها العقار المطلوب نزع ملكيته.

- المرحلة التقييمية : بعد المرحلة التحضيرية التي تم فيها تحديد الأملاك التي ستكون محلا للتقييم، وكذا تحديد هوية أصحاب الحقوق في الحصول على التعويض تأتي مرحلة التقييم التي تكون جهة خاصة غير تلك التي قامت بتحديد و حصر الأملاك²، حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها و الذي يجب أن يتكون من:

-قرار التصريح بالمنفعة العامة.

-التصميم الجزئي للمرفق بقائمة المالكين ذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادة 18 و

19 من القانون 11/91

- مرحلة التقرير: بعد إعداد محضر التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة وهو مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار قابلية التنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس المتر المربع العقاري العادي وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين خلال 15 يوم.³

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص90.

² - غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان ، 2013-2014ص124.

³ - أنظر للمادة 30 و38 من المرسوم التنفيذي 186/93.

وفي حالة عدم استلام المبلغ يودع في صندوق الودائع بخزينة الولاية حتى يكون تحت تصرف المعنيين بالأمر عند الاقتضاء وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي 186/93 على تبليغ قرار قابلية التنازل وتمكين المعنيين من إيداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة و ذلك خلال 15 يوم.

ثالثا: خصائص التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لقد أسند الدستور والقانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية للتعويض صفتي العدل والإنصاف وكذا التعويض القبلي لكن بالنسبة لصفة التعويض القبلي يطرح إشكالا في الدستور الجديد لسنة 2016 أين استغنى عن التعويض القبلي عكس القانون 11/91 المنظم لعملية نزع الملكية الذي يتماشى مع الدستور 1996 الذي أبقى على خاصية التعويض القبلي.¹

1- التعويض القبلي

يقصد بالتعويض القبلي أنه قبل الشروع في نزع الملكية يشترط أن تتوفر الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض المسبق، لكن هذه القاعدة وهي عدم الدفع القبلي للتعويض اختلفت في دستور 2016 بمعنى آخر سحب أهم ضمانات أساسية للمنزوعة ملكيته. عكس ما كان في دستور 1996 في مادة 20 التي كرست هذه القاعدة في ثنايا القانون 11/91، الذي أكد على ضرورة أن يكون التعويض عادلا يدفع مقدما، أي بصفة قبلية في مادته 27 التي تنص على أن " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون ". و حسب المادة 25 من هذا القانون فإنها تنص على تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى املاك و ذوي الحقوق العينية و المنتفعين.²

¹ - إيمان العباسية شتيح، ص 254-255.

² - المرجع نفسه، ص 163.

فالدستور الحالي الصادر في 06 مارس 2016 تحت رقم 16-01 فقد نصت المادة 22 منه على أنه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، و سيتدرب عليه تعويض عادل و منصف".

يتبين من هذا النص أن المؤسس الدستوري قد أورد اصطلاح التعويض غير موصوف بشرط الدفع القبلي، خلافا لما كان مستقرا عليه في الدساتير السابقة، فهل يعتبر سحب المؤسس الدستوري لهذه الخاصية من صياغته المادة 22 من الدستور الجديد بمثابة عدول عن قاعدة الدفع المسبق والقبلي عن نزع الملكية ؟ و هل يعني ذلك ترخيص للإدارة لاستلام الأملاك حتى قبل دفع التعويض لمستحقيه؟¹

بحسب إجماع الآراء أن صياغة المادة 22 من الدستور الجديد، تدل على أن المؤسس الدستوري قد أراد العدول عن التقاليد المستقر عليه قبله، وهو ضرورة دفع التعويض عن نزع الملكية لأصحاب الملكية والحقوق العينية الأخرى، قبل وضع الإدارة يدها على الأملاك، لأن مبدأ التعويض العادل يقضي أن يكون التعويض قبلي وسابق على حيازة الأملاك المنزوعة، فقاعدة الدفع المسبق للتعويض عن نزع الملكية أصبحت مستقرا عليها إلى الحد الذي لا يحتاج الأمر إلى النص.²

2- التعويض العادل و المنصف

إن التعويض العادل و المنصف مكرسا دستوريا وكذا في القانون 11/91 السابق الذكر، فبالنسبة لصفة الإنصاف فيقدر ماهي صالحة لتعويض المالك المنزوع منه ملكيته عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض ، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن الضرر لم يتسبب في إحداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع من ملكيته على حساب

¹ - إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص164.

² - المرجع نفسه، ص163.

الإدارة و من على حساب المجتمع ككل، فباحترام هذه العبارات ستتوصل إلى تقديم التعويض ينصف جميع الأطراف.

أما صفة العدل فهي ترمي إلى جعل تقدير التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقضي احترام مبادئ معينة حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل للتعويض أو من حيث تقدير التعويض¹.

إن مفهوم العدل و الإنصاف يبقى مفهوما عاما، إذ أن الأمر يختلف من قاضي إلى آخر فيما يراه هذا القاضي لا يراه قاضي آخر، هذا ما يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء الجزائري فما قضاة الدرجة الأولى عادلا و منصفا لا يراه قضاة مجلس الدولة، و لنقص تكوين القضاة في المادة العقارية قصد حكم عادل ومنصف خاصة أن القانون رقم 11/91 لم يحدد للقاضي طريقة يتبعها لتحديد التعويض، بالتالي القاضي حر في تحديد طريقة تحديده للتعويض العادل و المنصف² و يمكن القول أن فكرة العدل و الإنصاف تجعل دور القاضي في تقدير التعويض عن نزع الملكية تختلف من قضية لأخرى و من قاضي لأخر حسب مفهوم و درجة العدل و الإنصاف عند كل قاضي³.

رابعا : نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعد التعويض عن نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة من أهم الضمانات المقررة لصاحب الحق في مواجهة سلطة الغدارة في نزع العقارات والحقوق العينية الخاصة، أي يمكن ان يتحصل المالك على التعويض إذا توفرت شروط الاستحقاق القانوني، وهذا ما يعرف بالتعويض الإداري وفي حالة عدم قبول المالك بمبلغ التعويض جاز له رفع دعوى أمام القاضي الإداري للمطالبة بإعادة التقدير في التعويض الممنوح من طرف الإدارة.

¹ - براحلية زوبير ، مرجع سابق، ص 87.

² - ارانث عبد الله ، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية ، مأكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون

أعمال، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو ، 2007، ص 129-130.

³ - المرجع نفسه، ص 130.

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يدفع في شكل تعويض نقدي أو في شكل تعويض عيني¹ ، ويتمثل عادة في إعادة أو عرض محلات مماثلة.

1- التعويض النقدي

تم تكريس مبدأ التعويض النقدي في مختلف نصوص القانونية المنظم لنزع الملكية ويتبين ذلك من خلال نص المادة 24 من القانون رقم 11/91 والذي حددت مشتملات قرار القابلية للتنازل والتي من بينها بيان قيمة التعويض وكيفية حسابه كما أن المادة 27 من نفس القانون نصت على أنه يودع مبلغ التعويض الممنوح المهني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون².

وقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 93-186 في مادته 1/34 على أنه: " تحدد التعويضات نقدا أو بالعملة الوطنية" فهذا الشكل من التعويض النقدي هو مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها والشرط الوحيد الذي وضعه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري³.

فالمشرع الجزائري لم يحدد شروط استيفاء هذا المبلغ باستثناء ما حملته نص المادة 28 من قانون 11/98 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الاستعجالي موضوعها طلب إشهاد على استلام هذه الأموال⁴، ويعكس المشرع الفرنسي الذي حدد شروط حقيقة يتعين استيفاءها لتقاضي مبلغ التعويض وهي تتمثل أساسا في اثبات المعنى بالأمر صفته لتقاضي مبلغ التعويض، وكذا اثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة لا برهن ولا بأي حق امتياز، ونرى بأن استغناء مشرعنا عن

¹ - عمر كتام وفاتح كنوش، مرجع سابق، ص 70.

² - عبد القادر غيناوي، مرجع سابق، ص 120.

³ - عمر كتام وفاتح كنوش ، المرجع السابق، ص 70.

⁴ - براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 82.

فرض هذه الشروط نابع من تأكد من وقت العمل التحضيري لعملية نزع الملكية لا سيما العمل المهم الذي يتولى المحافظ المحقق انجازه.

الذي يحدد فيه العقارات والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها وله أن يجمع لكل المعلومات الخاصة لهذه الاملاك وتحديد هوية مالكيها وذلك بما خوله المشرع من صلاحيات الإطلاع على كل الوثائق المتوفرة لدى المعنيين بالأمر وكذا لدى الإدارات والهيئات المعنية بحفظ ومسك دفاتر حول هذه العقارات¹.

وفي هذا الإطار يمكن للسلطة العدول عن دفع التعويض النقدي والقيام بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها وتقوم بعرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين²

2- التعويض العيني

بالرغم من سهولة التعويض النقدي إلا أن المشرع أقر امكانية التعويض العيني فعمل نص المادة 25 من القانون 11/91 امكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي³، إذا كان ذلك ممكنا وهذا ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني ينص على ما يلي: " تحدد التعويضات نقدا بالعملة الوطنية غير أنه يقترح تعويض عيني بدلا من 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"⁴.

ويمكن تحديد إطاره في حالتين:

¹ - براحلية الزوبير، مرجع سابق، ص 82.

² - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 38.

³ - أنظر المادة 25 الفقرة الثانية من القانون 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

⁴ - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91.

1- إعادة إسكان مستأجري وشاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها.

2- عرض محلات على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين.

أ- إعادة إسكان مستأجري وشاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعينة لإعادة السكان فلا يكون هناك اقتراح بموجب قبول المستأجرين أو الشاغلين المعنيين بل إعادة الاسكان كلما توافرت فرصة ذلك، فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل، فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية¹.

ونفس الشيء معمول به في التشريع الفرنسي بحيث أن أول قانون أوجد هذه الإمكانية هو القانون المؤرخ في 1957/08/17 والذي اشترط أن تكون إعادة الاسكان بموافقة المنزوع ملكيته لكن التشريع الساري حاليا استبعد اشراط هذه الموافقة في عدة حالات².

ب- عرض محلات على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم.

يكون للإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو صناعي عكس الحالة الاولى أن تعرض على مستغليها محل معادل مما يمكن القول أن هذا الشكل من التعويض متوقف على موافقة المعنيين به فلا يمكن للإدارة أن تفرضه عليهم جبرا، ذلك أن نشاطهم يكون مرتبط بموقع ذلك المحل وعرض عليهم محل بديل قد يؤثر سلبا على نشاطاتهم³.

وما يلاحظ من العبارات التي استخدمها المشرع عبارة محلات معادلة فماذا يقصد بهذه العبارة؟ هل يقصد بها معادلة المحليين المنزوع والمقترح من حيث المساحة أم المعادلة من حيث الموقع؟ فعدم تحديد لمعنى هذا التعادل فتح الباب الواسع امام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول إذا رفض هذا الشكل من التعويض⁴.

¹ - عمر كتام وفاتح كنوش ، مرجع سابق، ص 71.

² - براحلية زوبير، مرجع سابق، ص 83.

³ - عمر كتام وفاتح كنوش ، المرجع السابق، ص 71-72.

⁴ - براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 84.

3- عوارض دفع التعويض

يقصد بها كل ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ، فقد يتحدد المبلغ نهائيا وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يطرأ اعتراض الغير على دفع التعويض وبالتالي تمتنع الإدارة عن الدفع جزئيا أو كليا، 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، نخلص من ذلك أن القانون الجزائري لم يورد أي شيء عن عوارض التعويض كما أن التأخر في دفع التعويض الذي أصبح تقديره نهائيا يرتب قطعا مسؤولية الإدارة نازعة الملكية هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، والتي لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية، لا سيما ما تعلق منها بشرط التعويض المسبق العدل والمنصف، فالقاعدة هي أن عدم تعويض المتضرر يبقيه في مركز الملك بكل ما في الملكية من حقوق الانتفاع والاستغلال، ولما كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبقا بتعويض، فقد نص على التعويض القبلي العادل والمنصف الدستور الجزائري في المادة 22 منه.¹

فإن هذا التعويض القبلي يصبح بدون معنى إذا لم يبادر المشرع بإصدار نص قانوني يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة من جراء التأخر في دفعه وهو بقدر ما ينص الأفراد المنزوعة ملكيته يقوي مصداقية الإدارة والدولة اتجاههم، ويشعرهم بسيادة القانون، وأن الدولة تصون وتسهر على الحفاظ على المصالح الخاصة للأفراد وكذا أملاكهم وعقاراتهم من كل ما هو اعتداء أو ما شابهه من أمور قد تهدد مصالحهم أو تجردهم من أملاكهم من دون رضاهم ودون مبرر شرعي يحدده القانون.²

¹ - المادة 22 من دستور الجمهورية الجزائرية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96.

² - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 40.

وإذا كان القانون الجزائري لم يفرض على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة لكنه قد حددت المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز أربعة سنوات حسب المادة 10 من القانون 11/91 السالف الذكر، كما تجدر الإشارة إلى أن "القرار يجب أن يبين الأجل المحدد بإنجاز نزع الملكية واشترط المشرع أن لا يتجاوز الأربع سنوات(04)"¹.

ويستفاد من النصين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه للخزينة، فالمقصود بعبارة إنجاز نزع الملكية في النصين ليس هو الحيازة لأن الحيازة تتطلب اكتمال الشروط المحددة في قانون نزع الملكية²، في حين أن الإدارة عندما تتماطل في حيازة الأملاك المنزوعة، ويتبع في ذلك تماطلا بدفع التعويض فإن ذلك لا يلغي الحق 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 بنزوعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 وحق المطالبة بإعادة التقييم عند عدم دفع التعويض في أجل معين هو حق للمنزوع ملكيته فقط وليس للإدارة أن تطالب بذلك حتى إذا حدث انخفاض في القيمة الحقيقية أو النفعية للعقارات والحقوق المنزوعة قبل دفع التعويض³.

الفرع الثالث: الرقابة القضائية ضمن هدف فعالية المنفعة العامة

تطبيقا لأحكام القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لا يمكن اللجوء إلى أي نزع الملكية للمنفعة العامة إلا بعد اتباع الوسائل والطرق الودية الأخرى، ويجب أن يستهدف نزع الملكية بتنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات التعمير والتهيئة تتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

¹ - انظر المادة 10 من القانون رقم 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.

² - رقيق خالد، المرجع السابق، ص 41.

³ - قاضي عزالدين، مرجع سابق، ص 39.

علما أن القاضي الإداري يتمثل في مراقبة مدى توافر شروط وأحكام المادة الثانية من القانون رقم 11/91 وخاصة ما يتعلق منها بالمنفعة العامة.

ازداد دور القاضي في المنازعات القضائية تعقيدا، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام¹، الذي يعد غامض المعالم في كثير من الأحيان حيث أن الإدارة تتحرك بموجبه وتؤكد أعمالها ذات امتيازات السلطة العامة، أي التنفيذ المباشر لقراراتها حيث أنها لا تخضع في تصرفاتها إلا لسلطان القانون حفاظا على مبدأ المشروعية المفروض عليها دستوريا لتهديب امتيازاتها، وبموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري في نظم التي تأخذ بنظام الازدواجية القضائية، هذه الرقابة تصحب بكثير من الحالات في الميدان العقاري المتميز باتساعه وتشعبه حيث تكثر تدخلات الإدارة لتنظيم وظيفة وضبطه نظرا للطابع الحيوي لهذا المجال².

وأيا كان الأمر فإن نزع الملكية العامة أن يرخص للإدارة في سلطة تقديرية من حيث تقرير المنفعة العامة ومن حيث مساحة العقار اللازم فإنه لا يزال رغم ذلك مشروطا بشرط أساسي هو توفير المنفعة العامة، ومن ثم فإن إدعى صاحب العقار المنزوع ملكيته عدم توافر وجه المنفعة العامة اطلاقا دخل الأمر في ولاية القضاء، على أساس أن المصلحة العامة وهي تمثل القيد العام لأعمال الإدارة تفرض عليها ألا تستعسف أو تنحرف بسلطتها لغير المنفعة العامة³.

وتتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوى التي يرفعها الملكية ضد انحرافات نازع الملكية أو السلطة نازعة الملكية، قد تتمثل في دعوي الإلغاء القرار

¹ - باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضين والإدارة الطبعة التاسعة، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 41-42.

² - مرسي بوصوف، دور القاضي: " دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية"، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، 2002، ص 28.

³ - طعيمة الجرف، مرجع سابق، ص 46-47.

المنفعة العامة أو دعوى التعويض وكذلك دعوى الرامية إلى وقف الاعتداء المادي من أجل المطالبة بحقه سواء في الغاء القرار الغير المشروع والمشوب بعيب استغلال السلطة أو التفويض عند فدعوى الإلغاء الأساسية للتخلص من هذا القرار وهذا ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال المواد 800 و801 من قانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 نجد أن المحاكم الإدارية هي المتخصصة بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها¹.

بعض التشريعات تقوم بحصر الضمانات الموضوعية في التعويض، بينما البعض الآخر يضيف شرط نزع الملكية، لذلك يعد شرط نزع الملكية كضمانة موضوعية، حيث تبدأ آلية نزع الملكية للمنفعة العامة بإصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، وصلب إصدار هذا القرار هو ارتباطه بمنفعة عامة يستند عليها المشروع المراد إنجازه، فالمنفعة العامة هي صلب ومناط قيد نزع الملكية، وهذا الارتباط الكبير بين نزع الملكية والمنفعة العامة هو الذي يحدد وبالمشروع على أن نزع ملكية العقارات أو ملكية الحق العينية لا يجوز الحكم به إلا إذا اعلنت المنفعة العامة، أي ان يرتبط المشروع بالمنفعة عامة، وفي الغالب لا يعطى المشروع تعريف دقيق ومحدد للمنفعة العامة تاركا لجهة الإدارة سلطة تقديرية واسعة في هذا المجال وتجدر الإشارة أن عدم تحديد تعريف محدد للمنفعة العامة يثير العديد من الانحرافات من جانب السلطة فترك مفهوم المنفعة العامة ففضاضا بهذا الشكل يترك المجال واسعا لجهة الإدارة لاختيار نزع الملكية في أي مشروع تراه مناسبا.²

وكما سبق القول فغنه إذا كان قرار نزع الملكية للمنفعة العامة يعد اعتداء قانونيا على حق الملكية الخاصة، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها في إعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي علة هذا الحق، وعادة ما يكون رقابة هذا التعويض للقضاء آيا كانت

¹ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص3.

² - بعوني خالد، إجراءات تسوية منازعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كلية الحقوق بن عكنون، 2003، ص80.

وسيلة تقديرية، حيث يترتب عن عملية نزع الملكية ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا وأكيدا أي محققا إذ يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي أما الأضرار المعنوية فلا تكون محل تعويض إلا حالة تعدي الغدرة المادي¹، 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 على أن يكون التعويض منصفا وعادلا"،

يعتبر القضاء مصدرا أساسيا لحماية الملكية الخاصة فالمعلوم أن السلطة القضائية ظلت ردا من الزمن حامية للملكية الخاصة من جميع الاعتداءات التي تتعرض لها تتجلى هذه الحماية في رقابة القضاء لأعمال الإدارة فالإدارة ملزمة دائما بالخضوع للقانون في كل الأعمال التي تقوم بها²، وكل تجاوز للقانون يفسح المجال للقضاء للتدخل لحماية حقوق الأفراد وحياتهم حيث تشكل رقابة القضاء لأعمال الإدارة في نظام نزع الملكية لمنفعة العامة أحد أهم الضمانات المفروضة في هذا النظام خاصة وأن الإدارة تكون طرفا في هذا الموضوع فهي التي تقوم بنزع الملكية وهي التي تقوم بكتابة الإجراءات اللازمة لإتمام هذه العملية وبالتالي تعد الرقابة القضائية ضمانا حقيقية لمنزوعي الملكية لما تخوله من حماية أكيدة ضد الانتهاكات التي قد تمس الملكية الخاصة³، وتتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوى التي يرفعها المنزوع الملكية ضد انحرافات نازع الملكية أو السلطة نازعة الملكية فقد تتمثل في دعوى إلغاء قرار المنفعة العامة أو دعوى التعويض وكذلك الدعوى الرامية إلى وقف الاعتداء المادي، يتجلى دور القضاء الإداري في حماية الملكية العقارية من خلال دور القاضي الإداري في حماية

¹ - بوذريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون في القانون الجزائري و المقارن،مذكرة ماجستير

كلية الحقوق،بن عكنون،2001-2002مرجع، ص56.

² - لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 05.

³ -أحمد رحمانى ، مرجع سابق، ص60.

حقوق المواطنين وصيانتها من تعسف الدولة والإدارة،¹ والوسيلة التي يعتمد عليها هي الدعوى الإدارية، والتي يرفعها المنزوع ملكيته من أجل المطالبة بحقه سواء في إلغاء القرار الغير المشروع أو المشوب بعيب استغلال السلطة أو التعويض عنه.

حيث تعتبر دعوى الإلغاء الضمانة الأساسية للتخلص من هذا القرار متى كان هذا القرار مشوب بعيب سوء استعمال السلطة وهو ما سنسعى إلى توضيحه من خلال الفصل الموالي المتعلق بالإجراءات والمنازعات المترتبة عن تطبيق هذا الإجراء، كما أنه يعتبر إحدى الضمانات التي تحمي الملكية الفردية، فقاضي الإلغاء هو القاضي المختص بمراقبة مشروعية القرار المتعلق لا بالمنفعة العامة، من خلال المواد 800 و 801 من قانون 01/09 المؤرخ في 25/02/2009 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي المختصة بالفصل في المنازعات التي تكون الدولة طرفاً فيها.²

المطلب الثالث : الحقوق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لا يمكن اتخاذ إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية إلا بغرض تحقيق المنفعة العامة، فحقوق المالك الذي نزع ملكيته لا تتوقف عند التعويض بل أنها تمتد إلى ما بعد ذلك وإلى بعض الحقوق الأخرى الناتجة أساساً عن إشكالات في الإجراءات، وفي هذا الإطار فإن القانون الجزائري سواء في ظل الأمر 48/76 أوفي 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 الغير المستعملة كفرع أول واسترجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الايجار كفرع ثاني.

¹ - أحمد رحمانى، المرجع نفسه، ص 61.

² - أنظر المواد 800 و 801 من القانون 09/08 الصادر 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر، العدد 21 بتاريخ 2004/04/23.

الفرع الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء عن الجزء الباقي الغير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يعطى التعويض نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية¹، وقد عبر المشرع في القانون القديم عن هذه الفكرة في المادة 23 منه²، بعبارة "نزع ملكيته التام" إن هذه المادة أكثر دقة وتفصيلا من النص الجديد وهي تقابل نص المادة 19 من القانون الفرنسي لسنة 1958³.

ولم يرد عن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، وبالتالي فإن الوقوف على النص وإبعاده وإجراءات تطبيقه يفرض علينا الاستعانة بالنص القديم أي الأمر 48/76 الذي كان أكثر دقة وتفصيلا من نص المادة 22 من قانون 11/91 فقد ميز بين العقار المبنى 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 له⁴.

أولا : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية

¹ - أنظر المادة 22 من القانون 11/91.

² - المادة 23 من الأمر 48/76: "إذا كان نزع الملكية لا يتناول الأجزاء من عقار مبني وكان الجزء الباقي من الانتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكيته التام، وذلك من 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 1/4 مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك إلا قطعة أرض ملاصقة لها وإن كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من 10 أرات، فإذا قبل الطلب يجدد المجلس القضائي مبلغ تحديد نزع الملكية من جهة ثم قيمة امتلاك الجزء الممتلك من جهة أخرى زيادة على الجزء المنزوع ملكيته، وإن حكم المجلس القضائي يتضمن نقل الملكية ضمن القانون العام فيما يخص جزء العقار غير الخاضع لإجراءات نزع الملكية".

³ - عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، ص 94-95.

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

إن 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 القانون 11/91 وغير القابل للانتفاع به حسب القانون الجزائري القديم الأمر 48/76 والذي يوافق القانون الفرنسي¹، فعدم قابلية 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 نص المادة 22 من القانون 11/91 غير المستعملة فهي لم تحدد المقصود بعدم الاستعمال من عدم الاستعمال بإرادة المالك أو عدم قابلية الجزء للاستعمال العادي أو عدم قابلية للاستعمال المطلق وفق معيار القانون الجزائري القديم 48/76².

فالمادة 22 جاءت مقتضية غير أن الفكرة الثانية منها تسلط الضوء على بعض ما قصده المشرع في الفقرة الأولى، إذا تعرضت إلى أن التعويض يجب أن يغطي نقصان القيمة التي تلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية، وهوما يستفاد معه أن طلب نزع الباقي لا يكون إلا إن أصبحت القطعة المتبقية غير ذات قيمة أو يتعذر الانتفاع بها، ويمكن اختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني في :

- أن تكون البناية واحدة وغير قابلة للقسمة أو لتحديد هذه الوحدة لم يكتف الفقه والقضاء الفرنسي بنمط البناية وإنما مد ذلك إلى تخصيص البناية واستعمالها، فالتخصيص والاستعمال يعتبران عنصران في وحدة البناية وغير قابلين للفصل والتجزئة³.
- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي، والمساس هنا يكون ماديا وقابلا للتقييم بطريقة موضوعية ولا يعتمد بما هو ذاتي كالارتباط العائلي والتمسك بالأمكنة لذاتها.
- أن يتعذر أو يستحيل الاستعمال العادي للجزء الباقي¹.

¹ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 111.

² - سهام قوائد، مرجع سابق، ص 83.

³ - عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 90 وما يليها.

ثانيا: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:

بالاستناد إلى معنى نص المادة 22 من القانون 11/91 نجدها جاءت خالية من أية إشارة تميز بين العقار المبنى والعقار العاري ولم تضع أية شروط لطلب نزع الباقي .
في حين أن المشرع الفرنسي لم ينص في المادة 02/19 من قانون سنة 1958².
قد ذهب إلى أبعد من ذلك بتحديد شروط قبول طلب نزع الباقي، فقد تم نقل الفقرة الثانية من المادة 19 كما هي ومقارنتها بالفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري القديم الأمر 48/76.

وتنص الفقرة الثانية من المادة 23 من القانون الجزائري أمر 48/76 على:
ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على أثر التجزئة إلى ربع مساحتها الكاملة، فيما إذا كان المالك لا يملك أية قطعة أرض ملاصقة لها وإذا كانت القطعة المنقصة على هذا الشكل أقل من آرات³، ويتضح جليا أنه لا مجال لأية مقارنة بين النصين الفرنسي والجزائري القديم لأنهما متطابقين حرفيا .
-أما نص المادة الجديد لقانون 11/91 المتمثل في المادة 22 فقد خالفهما حيث لم يحدد أي شرط يطلب نزع ملكية الباقي فتتص على أنه: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، ويجب في كل الحالات أن يعطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المشروعة من جراء نزع الملكية."

¹ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

² - عزت صديق طنبوس، مرجع سابق، ص 90-91.

³ - أنظر المادة 2/23 من الأمر 48/76 الملغى.

- ويقصد بالعقارات العارية العقارات الغير البنية وكذا المنزوعة ملكيتها والمغروسة بل أن الفقه والقضاء الفرنسي يعتبر أن حتى العقارات التي تقام عليها البناءات غير ثابتة كالأكشاك والبيوت غير المبنية مثلا تعتبر أنها عقارات عارية¹.

ولقيام حق المنزوع ملكيته لابد من توافر الشروط الآتية:

- 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 العقار مثلا.

- لابد أن يكون نزع الملكية قد ورد على نسبة معينة من مساحة القطعة المجزأة "4/3 في القانون الجزائري 48/76 والقانون الفرنسي 1958" ولم يبقى فيها غير 1/4 الربع " بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالنقص القيمة وعدم الانتفاع بها وفق الأوضاع العادية.

- يجب أن لا يرد الجزء المتبقي عن نسبة معينة من مساحة القطعة المنزوعة " 10 آرات في القانون الفرنسي والأمر 48/76 على عكس القانون 11/91 فهو لم يحدد مساحة الجزء المتبقي، بالتالي حق المنزوعة ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائما مهما كانت المساحة.

- عدم وجود قطعة ملاصقة مملوكة للمنزوعة ملكيته فهذا الشرط قديم في القانون الفرنسي 1958 وقد نقله المشرع الجزائري في المادة 23 من القانون 48/76 وهو شرط تفتضيه طبيعة الأشياء، فالإدارة لا تكون ملزمة بشراء الجزء المتبقي إذا كان هذا الجزء ملتصق بقطعة أخرى يملكها الشخص المنزوع ملكيته، لأن القيمة النفعية والاستعمالية لهذه القطعة تبقى قائمة وهي الأساس الشرعي لحق طلب البيع²، ومعنى الالتصاق هنا هو عدم وجود فاصل مائي أو طريق بين القطعتين³.

¹ - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 113.

² - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 85.

³ - سيهام قوائد، مرجع سابق، ص 55.

ثالثا: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي

حملت المادة 22 من القانون 11/91 في نصها أنه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستلاء عن الجزء الباقي غير المستعمل وهذا دليل على أن طلب نزع ملكية الباقي لا يقبل إلا ان قدم من طرف المنزوعة ملكيته الذي يتمتع في هذا الصدد وحده بأن يقرر اللجوء إليه أم لا¹، في حين أنه لم يحدد القانون نزع الملكية لا القديم ولا الجديد الجهة الذي يقدم إليها طلب النزع .

أما بالنسبة للأجل الذي يقدم فيه الطلب فقد حدده الأمر 48/76 بخمسة عشرة يوما من التبليغ المنصوص عليه في المادة 13²: " ينشر ويبليغ نزع الملكية للمالكين والمنتفعين، قصد تحديد التعويضات اما قرار التصريح بالمنفعة العامة وإما بقرار نزع الملكية "، وهذا الميعاد ليس من النظام العام هو غير ملزم وعادة لا يحترم إلا أن الإدارة الحق في رفض الطلب لفوات الآجال³.

لكن بما أن قانون 11/91 لم يحدد ميعاد رفع الطلب بالتالي يبقى المجال مفتوح أمام المالك فيرفعه في أي مرحلة كانت عليها إجراءات نزع الملكية.

إن القوانين المتعلقة بنزع الملكية لم يحدد شكل الطلب وكيف يتم، هل عن طريق اختيار الإدارة بواسطة رسالة مضممة الوصول أو عن طريق إبداء الرغبة أثناء التحقيق الجزئي أم عن طريق العقد غير القضائي، وأمام عدم تحديد شكل الطلب يمكن الأخذ بكل الأشكال والمهم أن يثبت المعني بتبليغ رغبته إلى الجهة المعنية⁴.

وعدم التحديد من الناحية العملية يمنح السلطة التقديرية للقاضي في تحديد ثمن البيع وتقدير عدم قابلية العقار للاستعمال من عدمها⁵.

¹ - محمد زغداوي، مرجع سابق، ص 220.

² - أنظر المادة 13 من الأمر 48/76.

³ - سيهام قوائد، المرجع السابق ص 85.

⁴ - محمد بونزيغات، مرجع سابق، ص 107.

⁵ - محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 221.

حيث يرى الأستاذ أحمد رحمانى أنه " يرفع طلب نزع الملكية التام أمام السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية، وفي حالة الرفض توجه الدعوى القضائية للجهة المختصة إقليمياً (المحكمة الإدارية) ويستحسن رفع الطلب قبل الفصل في مبلغ التعويض، أو بعبارة أخرى قبل صدور قرار نقل الملكية، أما الفصل في قابلية أو عدم قابلية الاستعمال فيبقى من صلاحيات القاضي " ¹.

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

يستطيع المالك الحقيقي للملكية المنزوعة أن يسترجع الملك المنزوع إن لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية، كما أنه يمكن أن ترى الإدارة أن موقع العقار غير مناسب بسبب البعد أو القرب من المدينة وبالتالي يمكن إيجار العقارات المنزوعة من أصحابها أو بيعها بالمزاد العلني وفي جميع الحالات تكون الأولوية في الشراء أو الإيجار للمالكين الحقيقيين وذوي الحقوق، لهذا سنتطرق لحق استرجاع للأملاك المنزوعة، وأولوية الشراء أو الإيجار.

أولاً: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة

تطبيقاً لأحكام المادة 32 من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الأجل المحدد في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناءً على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق " ²، وفقاً لهذه المادة فإن ممارسة هذا الحق مرتبط بالمنزوع ملكيته وحده، ومن ثمة يمكنه أن يتغاضى عن هذا الطلب حتى ولو تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال أربع سنوات ³. علماً أن القانون القديم حدد المدة بـ 5 سنوات من تاريخ نزع الملكية.

¹ - أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 111.

² - عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص 124.

³ - انظر المادة 2/10 من القانون 11/91: "كما يجب أن يبين الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية ولا يمكن تجاوز هذا الأجل أربع سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

والنتيجة التي تترتب عن الإقرار للمنزوع ملكيته سلطة 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 إن 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 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 من تاريخ قرار نزع الملكية ما لم يصدر تصريح جديد بالمنفعة العامة"¹.

ثانيا: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار أو كما يطلق عليه حق الاسترجاع بمبادرة الإدارة، يعني أن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك أنها تنوي بيع أو تأجير العقار الذي تم نزعه منه، وذلك في إطار التسيير العادي لأموالها، وتخطره بأنه له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار²، وأن حقه في الاسترجاع يسقط إن لم يفصح عن رغبته بعد المدة المحددة قانونا من تاريخ التبليغ³.

ونظرا لعدم الدقة والوضوح في نص المادة 32 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الأخير 11/91 وغياب المراسيم التنظيمية فإن قضاء المحكمة العليا يتراوح

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق ص 69.

² - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 117.

³ - سهام قوائد، مرجع سابق، ص 90.

بين استعمال ثلاث مصطلحات : "إعادة البيع"، "حق الاسترجاع"، "إعادة التنازل"¹. وكل هذه العبارات تدل على حق الاسترجاع من قبل المنزوعة ملكيته، وليس من قبل الإدارة النازعة للملكية حيث يضمن للمالك حقه في أولوية استرجاع أملاكه التي نزعت منه جبرا وضمن عدم بيعها لأشخاص آخرين.

وأیضا المحكمة العليا في الجزائر لم تستقر بعد على حسم مسألة الاختصاص للبت في طلب الاستفاداة أو إعادة الشراء أو تنازل الإدارة، إذ يتجلى هذا القرار الصادر عنها السالف الذكر، أن المحكمة العليا قد حكمت ببطلان قرار التصريح بالمنفعة العامة وسكنت عن الفصل في طلب إعادة التنازل لفائدة الطاعنين الذي كان طلبهم استعادة القطعة التي تم نزعها بالمنفعة العمومية مدة تزيد عن 5 سنوات أي إن الملكية المنزوعة لم تخصص للغرض الذي نزعت من أجله ولقد تضمن القرار عدم التخصيص وقضى بإبطال قرار التصريح بالمنفعة العامة، ولم يفصل في طلب الاستفاداة².

وبالتالي تكون المحكمة قد فصلت ببطلان القرار الإداري فات أجل الطعن فيه من جهة وتجنب الفصل في الموضوع النزاع³.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 71/27، المؤرخ في 1990/04/07.

² - محمد بوزريعات، الحق في استعمال الاملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003، ص35.

³ - عليوات ياقوتة، مرجع سابق، ص128.

يعد نزع الملكية للمنفعة العمومية من أهم وأخطر امتيازات السلطة العامة الممنوحة لها، كما تعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري، والمشرع الجزائري سعيًا منه للتوفيق بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وحماية المصلحة الخاصة من التعسف الإداري، فتناولنا في هذا الفصل الإطار المفاهيمي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

خلصنا فيه إلى أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي عملية قانونية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العمومية وبتعويض مسبق وعادل ومنصف إذ تبرز خصائص نزع الملكية من خلال هذا التعريف. ذلك أن ما يميزها عن بعض المفاهيم كالتأميم والمصادرة والاستيلاء طابعها الاستثنائي وكذا الجبري حيث تتمتع السلطة العامة بعدد من الامتيازات تمكنها من تحقيق الهدف الذي تبتغيه أي المنفعة العامة.

فالإدارة تنزع ملكية الأفراد لتحقيق أهدافها مقابل تعويضهم تعويضا قبلي عادل ومنصف ضمنه المشرع وفقا لنصوص قانونية، ونلخص هذه الخصائص في النقاط التالية:

- طريقة استثنائية.

- طريقة جبرية.

- بغرض تحقيق المنفعة العامة تكون بمقابل في شكل تعويض نقدي أو عيني عادل ومنصف.

أما في المبحث الثاني تناولنا فيه أركان نزع الملكية التي لا بد من توافرها لنعتبر أننا أمام قضية نزع الملكية للمنفعة العامة ونلخصها في :

-الطرف النازع للملكية المتمثل في الجهة التي منحها القانون سلطة النزع للمنفعة العامة وبناء على ذلك تقوم باتخاذ هذا الإجراء إلا وهي السلطة العمومية الممثلة للدولة كالوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي...الخ.

وهي الوحيدة المخولة لها قانونا تطبيق هذا الإجراء لان نزع الملكية مظهر من مظاهر السيادة.

ويتمثل الطرف الثاني المستفيد من نزع الملكية والذي غالبا ما يكون الجهة النازعة للملكية بالدولة بهدف انجاز مشاريع ذات أهمية وطنية كبرى كبناء مقرات الإدارات المركزية والوزارات والسفارات أو لإنجاز مناطق حرة أو مواني أو مطارات أو المستشفيات تلجا الى نزع الملكية وهي نفس الوقت المستفيد منها، كما يمكن ان يكون المستفيد مؤسسات اقتصادية عمومية أو تجمعات سكانية كبرى أو منشآت أو عسكرية.

في حين يكون المتضرر من في اغلب الأحيان الملكية العقارية الخاصة طرفا ثالثا وهو مالك العقار الذي نفذ فيه إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة على حقوقه.

والركن الأخير والمتمثل في الملكية المنزوعة فقد أشار إليه التشريع الجزائري بناء على ما ورد في نص المادة 166 من القانون المدني، ورجوعا إلى ما جاء في المادتين 1 و2 من القانون رقم 91-11 ، فان إجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية او الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع، وحق الاتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات.

ولضمان حق الأفراد في ملكيتهم الخاصة تدخل المشرع في إطار القانون رقم 91-11 الساري المفعول ضمانات في حقه في مواجهة سلطة الإدارة، في نزع العقارات والحقوق العينية الخاصة، والتي تتمثل في ضمانات إجرائية وموضوعية، فبالنسبة للإجرائية والمتمثلة في الدعوى الإستعجالية، حيث يعد القضاء الوسيلة المثلى لدرء الخطر الحقيقي المحقق بالحق المراد حمايته والذي يلزمه السرعة التي لا تتوفر عليها إجراءات التقاضي العادية بحيث أن القضاء الاستعجالي يمكن المتضرر أو صاحب من إيقاف أي اعتداء سواء كان أشغالا أو إجراءات إدارية من شأنها أحداث تغييرات على الشكل العامة أو القاعدة الأساسية العقار أو الحقوق العينية المراد حمايتها.

أما بخصوص الضمانات الموضوعية والمتمثلة في تعويض باعتباره أهم ضمانات لصاحب الحق، وأسند الجهة نازعة الملكية اختصاص تحديد مبلغ التعويض الذي اشترط فيه أن يكون تعويضا عادلا ومنصفا قبيلا، بحيث يجبر الأضرار الناشئة عن تطبيق إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك بعد اتخاذ إجراءات الإدارية عديدة من أجل وصول إلى تقديري يرضي الطرفين وفي حال عدم رضا المالك المنزوع ملكيته بالتقدير الإداري مكنه القانون من اللجوء إلى التسوية القضائية عن طريق رفع دعوى أمام القاضي الإداري من أجل المطالبة بإعادة تقديري التعويض.

إن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن اتخاذه إلا بغرض تحقيق المنفعة العامة بحيث لا يجوز اتخاذ هذا الإجراء لتحقيق أغراض خاصة لهذا كرس المشرع مجموعة من الحقوق لصاحب الحق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي ارتكزت على العناصر الآتية:

-الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

-الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.

من أجل تحقيق ضمانات فعالة للمنزوع ملكيتهم، أوجب المشرع على السلطة العمومية المختصة بإتباع إجراءات وخطوات دقيقة محصورة قبل النقل التام للملكية من ذمة الأفراد إلى ذمة الجهة المستفيدة من نزع الملكية حسب النصوص القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية.

يجب على نازع الملكية إتباع إجراءات بصفة دقيقة مخافة وقوعها تحت طائلة البطلان، وبالتالي طلب المتضرر المنزوع ملكيته للتعويض عن ما لحقه من ضرر وتتمثل هذه الإجراءات في جملة من القرارات، وجب إتباعها وإلا كان تعسفا في استعمال الإدارة لحقها، لذلك أعطى المشرع في القانون 91-11 الحق لكل شخص له صفة يقرها القانون ومصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة¹.

حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويلعب القاضي دورا هاما للغاية وذلك لكونه طرفا محايدا للنزاع ويمكنه تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بكل استقلالية مما سيضمن موضوعية هذا التقدير، وعلى القاضي المختص أن يراعي رفي هذه المنازعة اعتبارين هامين، يتمثل أولهما في حق الملك أو صاحب الحق المنزوع منه ملكه أو حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية.

أما الثاني فهو يتعلق بالغرض من عملية نزع الملكية وهو تحقيق النفع العام، وعلى هذا الأساس يتولى القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة الخاصة وهي مصلحة الفرد المنزوع ملكيته، والمصلحة العامة وهي تحقيق النفع العام، المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف².

لذلك إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ومبحث ثاني: المنازعات المترتبة عن نزع الملكية.

¹ - كتاب عمر وكنوش فاتح، مرجع سابق، ص 46.

² - المرجع نفسه، ص 47.

المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إذا كان دستور 2016 أقر في مادته 22 المساس بالملكية الخاصة للأشخاص، عن طريق لجوء الإدارة إلى نزع ملكيتهم تحقيقاً للنفع العام، وتلبية لحاجيات المواطنين بإقامة الهواتف العامة فإنه من جهة أخرى كفل حماية حق الملكية وإحاطة بعدة ضمانات تعد أساس في ممارسة هذه العملية في إطار القانون¹ أو هي إتباعهم إجراءات وخطوات دقيقة محصورة قبل النقل التام للملكية من جهة الأفراد إلى جهة المستفيدة من نزع الملكية أو من هذا الإجراء².

وهي من النظام العام قبل دفع تعويض عادل، ومنصف وقبلي للمنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق العينية. ويقصد بها: الوسائل والشكليات القانونية التي سطرها المشرع للإدارة وأي تخلف لها يجعل الإدارة خارج إطار المشروعية شريطة تحقيق الهدف وهو المنفعة العامة³، فالمنفعة العامة من الشروط الضرورية لإقرار نزع الملكية، فهي السبب الدافع والمبرر الأساسي لاستعمال الإدارة هذا القيد، لذلك ألزم المشرع الإدارة باتخاذها كأول إجراء في إطار هذه العملية ويظهر هذا من خلال القيام بتحقيق إداري مسبق تتكفل به لجنة تحقيق تعين بموجب قرار فتح التحقيق المسبق لتنتهي أعمالها بإعداد تقرير حول مدة فعالية المنفعة العامة ولكن رأيها غير ملزم للإدارة.

بعد تأكد الإدارة من توافر المنفعة العامة إعمالاً لسلطتها التقديرية، يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بموجب المرسوم التنفيذي أو قرار وزاري مشترك أو قرار من الوالي وبهذا القرار تختتم إجراءات التصريح بالمنفعة العامة⁴.

¹ - سهيلة لباشيش، مرجع سابق، ص 08.

² - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 44.

³ - المرجع نفسه، ص 45.

⁴ - سهيلة لباشيش، المرجع السابق، ص 08.

وبالعودة إلى نصوص التشريع الجزائري قد نظم هذه العملية، بعضها منصوص عليه في قانون نزع الملكية 11/91 وبعضها في سياق الإجراءات المدنية والإدارية ونصوص تنظيمية أخرى نظرا لخصوصية العملية.

سنتناول في المطلب الأول كل ما يتعلق بالإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق أما في المطلب الثاني قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أما المطلب الثالث قرار القابلية للتنازل والمطلب الرابع قرار نزع الملكية.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق

تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اتخاذ بعض الإجراءات المحددة، وأولى هذه الإجراءات هي الإجراءات المنوطة بالمستفيد حيث تتكفل القيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها ويليه إجراء التحقيق المسبق، وبناء على هذا ارتأينا التطرق للإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد في الفرع الأول ونحاول الإشارة إلى تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد (أولا) وثانيا السلطة المختصة بدراسة الملف، أما في الفرع الثاني نتطرق للتحقيق المسبق نشير فيها إلى تكوين لجنة التحقيق وقرار فتح التحقيق، وكذا مهام لجنة التحقيق وأثار أعمال لجنة التحقيق المسبق.

الفرع الأول: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد

باعتبار أن عملية نزع الملكية تخضع إلى إجراءات أولية مسبقة تتكفل بالقيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، وتتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة وكذا محاولة الاقتناء بالتراضي وتليها مرحلة تكوين الملف فإن أول مرحلة تستلزم المرور عليها هي اقتراح الهيئة المستفيدة، إذا فكرة المنفعة العامة والتي تتضمنها عملية نزع الملكية يثيرها نازع الملكية صاحب المشروع وذلك من خلال المشروع الذي يقترحه المستفيد، حسب احتياجاته اللازمة لخدمة المجتمع أو لإشباع حاجات المرفق العام¹.

¹ براهيمي سهام، مرجع سابق، ص 67.

ونظرا للخاصية التي تتميز بها عملية نزع الملكية أنها طريقة استثنائية لحصول الإدارة نازعة الملكية على الأملاك والحقوق العينية، وأنها لا تتم إلا إذا لم تثمر الوسائل الأخرى على الحصول على هذه الأخيرة، لذلك على المستفيد من نزع الملكية قبل اللجوء إلى هذه العملية الخطيرة أن يستنفذ جميع الوسائل الودية للحصول على هذه الأملاك والحقوق العينية بطريقة رضائية، عن وطرق التفاوض مع الملاك وأصحاب الحقوق، فإذا لم يتمخض عن هذه المحاولات أي اتفاق تلجأ الإدارة إلى استعمال امتياز من امتيازات السلطة العامة، في إطار القواعد الدستورية والقانونية، دون التجاوز في استعمالها فأول ما يتحراه القاضي هو أن المستفيد لم يكن له الخيار إلا اللجوء لهذه العملية الاستثنائية وكذا التأكد من جدية محاولات الاقتناء¹.

أولا: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد

من مقدمات إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تكوين ملف من طرف الجهة المستفيدة من هذه العملية، وتكون هذه الجهة هي التي تملك سلطة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، فهذا هو الأصل لكن أحيانا لا يمكن لبعض المستفيدين أن يباشروا هذه الإجراءات وعندها تحل محلهم جماعة عمومية فبالنظر إلى جهة مغايرة للجهة المستفيدة منه². يتقدم بتقديم طلب متمثل في ملف وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93، ألزمت في المستفيد من تكوين ملف طلب النزع مرفقة بجملة من الوثائق³، تتمثل في:

تقرير يمكن من اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي⁴، مع العلم أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة

¹ سهيلة لبا شيش ، مرجع سابق، ص29.

² عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص17.

³ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴ بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، الجزء 02، المتضمن ملحق فهم القرارات القضائية الغير منشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2010، 01-2011، ص

على رفض التحقيق في غياب هذا الشرط الجوهري¹، فالسلطة نازعة الملكية ملزمة بإرفاق الوثائق المبررة لفشل محاولات اقتناء الملك بالتراضي، وعلى الخصوص العروض المقدمة للمالكين قصد الحصول على الملك بالتراضي، ويلاحظ على هذا المستوى أن المشرع الجزائري منع السلطة الإدارية من اللجوء مباشرة إلى نزع الملكية بل ألزمها بالرجوع إلى محاولة الاقتناء بالتراضي وفي حالة الفشل بالتراضي، ألزمها بتقديم الدليل على هذا الفشل وذلك من خلال إلزامها بتبرير النتائج المترتبة عن محاولات الاقتناء بالتراضي، فنظرا للطابع الاستثنائي لعملية نزع الملكية يمكن اعتبار هذا الشرط من المسائل النظام العام وعلى القاضي البحث عن مدى جدية المحاولة التي قام بها المستفيد².

- تصريحا يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو لهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، فالغاية من هذا الشرط هو التحقق من فعالية المنفعة العامة، قبل مباشرة الإجراءات، فبتالي يصبح بإمكان الإدارة تقادي الإجراءات اللاحقة إن اتضح لها أن العملية تخرج عن النطاق الشرعي لنزع الملكية³، وبمعنى آخر يلزم على المستفيد من نزع الملكية أن يقدم تصريحا وضح فيه الهدف من العملية، ولقد نصت المادة 2 من الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية⁴، والغاية من هذا الشرط هو التحقق من فاعلية المنفعة العمومية قبل مباشرة الإجراءات، وبالتالي يصبح بإمكان السلطة الإدارية تقادي الإجراءات إن اتضح أن العملية تخرج عن نطاق الشرعي لنزع الملكية⁵.

- أن يقدم مخطط لوضعية الأشغال ويحدد طبيعتها وأهميتها وموقعها.

¹- براهيم ساهم، مرجع سابق، ص 71.

²- المرجع نفسه، ص 12.

³- بوذريعات محمد، مرجع سابق، ص 25-26.

⁴- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 18.

⁵- أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 23.

فهذه الوثيقة تختلف عن التصريح الموضح لهدف عملية نزع الملكية، ذلك أن موضوع يتعلق بتحديد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.¹

فهو عبارة عن مخطط بياني للوضعية تعد من طرف الجهة التقنية متخصصة كمكتب دراسات، على أن يحدد فيها كما ذكرنا من قبل طبيعة الأشغال (بناء، حفر، شق طريق...)، وموقعها بالتحديد سواء كانت الأرضية ممسوحة أم لا، فإذا كانت ممسوحة فتحدد بالمجموعة والجزء والرقم، أما في الحالة العكسية فتحدد القطعة عن طريق الإشارة إلى حدودها من الجهات الأربعة، وإن كان من المعقول تحديد طبيعة الأشغال وموقعها في المخطط لأنها مسألة تقنية، إلا أنه من الصعب أن يبين في المخطط أهمية الأشغال.²

- يقدم تقريرا بيانيا للعملية وإطار التمويل يقوم من خلاله بتوضيح مصدر الأموال وكذلك توافرها بالإضافة إلى تقدير المبالغ اللازمة لتغطية نزع الملكية، والمقصود بالتقرير البياني للعملية أي التكلفة العملية بالتفصيل، وكذلك إطار التمويل أي الجهة الممولة للعملية والإطار الذي تم في هذا التمويل³، وفي الحقيقة هذه المعلومات قليل ما تعطى بدقة خصوصا على المستوى التحضيري لعملية نزع الملكية، وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن اللجوء بنزع الملكية ما لم تتوفر الاعتماد المالية الكافية لتغطية العملية وخاصة إيداع مبلغ التعويض المسبق لدى الخزينة العمومية.⁴

- تجدر الإشارة طبقا لأحكام هذه المادة أن الجهة المستفيدة من نزع الملكية صاحبة المشروع ملزمة قانونا لتكوين الملف المذكور قبل تطبيق إجراءات نزع الملكية، أهم ما يجب أن يشتمل عليه هو التقرير الذي يبرز فشل محاولات الاقتناء بالتراضي للأمالك المعنية

¹ - أحمد رحمانى، مرجع سابق، ص 13.

² - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 20.

³ - المرجع نفسه، ص 20.

⁴ - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 23.

كخطوة أساسية لا يمكن تجاوزها وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين وتقع هذه المسؤولية على الوالي.¹

ثانيا: السلطة المختصة بدراسة الملف

يرسل الملف المذكور الوالي المختص إقليميا الذي يمكنه من الاطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف، أما إذا كان العقار يقع على إقليم أكثر من ولاية فإن الجهد المستفيدة تبلغهم جميعاً²، ويدرس هذا الملف تحت مسؤوليته الذي يتمتع هذا الأخير بالسلطة الواسعة لرفض أو قبول طلب نزع الملكية، إذ يمكن للوالي رفض فتح التحقيق المسبق إذ لم تتوفر في ملف المستفيد إحدى الوثائق المذكورة السابقة، وكل مخالفة قد ترتكب في هذه المرحلة ترتب مسؤولية السلطة الإدارية المختصة بإقرار نزع الملكية³، وإذا توفر الملف على كل الوثائق المشار إليها سابقا يقوم الوالي بتعيين لجنة التحقيق بموجب قرار فتح التحقيق المسبق للتصريح بالمنفعة العامة، التي تتكون هذه الأخيرة من ثلاثة أشخاص أحدهم رئيسا ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، والتي تضم من ستة إلى اثنا عشر عضواً⁴، ويشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المنزوع ملكيته⁵، لا يمكن القيام بنزع الملكية ما لم تتوفر الاعتماد المالية لدى الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية تحت طائلة مسؤولية الوالي فيما يتعلق بتعويض المعنيين.

الفرع الثاني: التحقيق الإداري المسبق

تبنى قرارات الإدارة في مجال نزع الملكية على معلومات صحيحة يتم تحليلها والاستفادة منها وليس على الارتجالية والعشوائية، ويتحقق ذلك ببعض الوسائل أي وسائل

¹ - لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 22.

² - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 20.

³ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 14.

⁴ - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁵ - انظر المادة 05 من القانون 11/91.

ترشيد قرارات الإدارة، منها اخذ رأي الأفراد ذوي الشأن قبل إصدار قرار تقرير المنفعة العامة لذلك أقر التشريع الجزائري إجازة تقرير المنفعة العامة إلا بإجراء تحقيق إداري مسبق¹.
فالتحقيق المسبق هي المرحلة التي يقوم بها الوالي المختص إقليميا بعد تلقيه ملف المستفيد وهذا ما نصت عليه المواد الرابعة والخامسة والسادسة من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية².

ويعرف أيضا " هو تمكين المواطنين من الاطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع وقوامه³، كما يقصد به التثبت من جدية الدافع في اللجوء إلى نزع ملكية الأفراد العامة وهو إجراء حرصت عليه معظم التشريعات في العالم"⁴.

فهو أول قرار إداري تتطرق به مجموعة الإجراءات المكونة لعملية نزع الملكية ويسبق هذا الإجراء الأول عملية تحضيرية أو تمهيدية تتمثل في الطلب الذي تعتمد الجهة المستفيدة من النزع، تعبر فيه عن رغبتها في الحصول على عقار وفق شروط شكلية حددها القانون⁵

ونص القانون 11/91 في مادته 2 و 6 على قرار التحقيق المسبق وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل.

¹ - لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في تحولات الدولة، جامعة مولود معمري تيزي وزو، دون ذكر السنة، ص 12.
² - ابراهيمي سهام، مرجع سابق، ص 21.
³ - احمد رحمانى، مرجع سابق، ص 21.
⁴ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 16.
⁵ - المرجع نفسه، ص 17.

أولاً: تكوين لجنة التحقيق المسبق وقرار فتح التحقيق المسبق

1- تكوين لجنة التحقيق المسبق

يدرس الملف تحت مسؤولية الوالي التابعة إلى اختصاصه البلدية أو البلديات المستقبلية للمشروع المزمع انجازه فمهمة تعيين لجنة التحقيق تقع على عاتق الوالي، فهو يفتح التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية، فهي المبرر لقيام الدولة واستمرارها¹.

فالتحقيق المسبق يهدف إلى تمكين المواطن من الاطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع والإدارة تقوم بتحديد مدى فعالية المنفعة، وان يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور مما يسمح لهم بالاطلاع عليه وإبداء الرأي فيه، وهذا ما نصت عليه المادة 7 و8 من المرسوم التنفيذي 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91، فيفتح التحقيق بموجب قرار "فتح التحقيق المسبق" الذي تصدره السلطة الإدارية المختصة حسب طبيعة العملية قرار من الوالي أو قرار وزاري مشترك.

ويتضمن هذا القرار نقطتين أساسيتين تتمثل الأولى في تعيين لجنة التحقيق بينما الثانية في ضبط كيفيات التحقيق²، تتكون اللجنة من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء التحقيق بقصد إثبات المنفعة العامة³ ويختار الأشخاص من قائمة وطنية وتتكون من قداماء القضاة أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ويشترط في هؤلاء المحققين أن لا يكونا منتمين إلى الجهة الإدارية التي تقوم بنزع الملكية، وان لا تكون لهم علاقة تنطوي على مصلحة مع المنزوع ملكيتهم. وتجدر الإشارة إلى أن تعيين لجنة التحقيق إجباري، وعدم القيام بهذا التعيين قد

¹ انظر المواد 6 و2 من المرسوم التنفيذي 186/93 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكذلك انظر أ. براهيمى سهام، مرجع سابق، ص 85.

² براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 85-86.

³ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 186-93.

يؤدي إلى إبطال الإجراءات المنفعة العامة اللاحقة كما يمكن للقاضي الدفع بهذه المخالفة عند منازعته لقرار التصريح بالمنفعة العامة¹.

وما يمكن ملاحظته بالنسبة لتشكيلة لجنة التحقيق أن المشرع الجزائري لم يضع مقاييس دقيقة فيما يتعلق بتخصص أعضاء لجنة التحقيق وإنما ترك الأمر مفتوح للأخذ بالمفهوم الواسع وخصوصا باستعمال مصطلح "أو أية شخصية أخرى" ضف إلى ذلك أن الخبرة المطلوبة في هذه الشخصية ليست في مجال التحقق في هذه فاعلية للمنفعة العامة وإنما في مجال سير التحقيقات، وعليه فغياب التخصص والمهنية والاحترافية في أعضاء لجنة التحقيق، يعتبر من بين العوامل التي تؤدي إلى تعطيل التحقيق، ذلك أن أعضاء لجنة التحقيق يجب أن يكونوا المتمتعين بكفاءة في التحليل وكفاءة من الناحية التقنية².

ويتم فتح التحقيق وتعيين اللجنة المكلفة بالتحقيق بموجب قرار صادر عن الوالي المختص ولقد ألزم المشرع أن يذكر في هذا القرار ما يلي³:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة لجنة التحقيق وذكر أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم.
- كفاءات عمل اللجنة، إذ يجب تحديد أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ووضع دفاتر لتسجيل الشكاوي، وطرق استشارة ملف التحقيق.
- الهدف المبين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.

ولقد ألزم المشرع أن يكون قرار التحقيق وتعيين اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما من فتح التحقيق، مشهرا بمركز البلدية المعنية بعملية نزع الملكية وذلك في الأماكن

¹ - خالد احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق 2013-2014، ص13-14.

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص15.

³ - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93، وانظر المادة 6 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

المخصصة عادة لهذا الغرض (لوحت الإعلانات)، بالإضافة إلى نشره في يوميتين وطنيتين، وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية¹.

وما يمكن ملاحظته فيما يخص محتويات هذا القرار وطريق نشره ما يلي:

- 1- إن المشرع الجزائري ألزم وتحت طائلة البطلان أن يحتوي قرار التحقيق ولتعيين اللجنة على بيانات جوهرية، وهذا ما يظهر من خلال العبارة المستعملة في المادة 6 من قانون 11/91: "... ويجب أن يبين القرار وتحت طائلة البطلان..."، وعليه فالقرار الذي لا يشتمل على هذه البيانات الجوهرية يمكن مفاصمته أمام القضاء المختص بذلك.
- 2- إن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بنشر قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة نشرًا متعددًا، والهدف من ذلك إعلام الجمهور على أوسع نطاق بعملية التحقيق وبالتالي تشكل عملية النشر في موضوع التحقيق حول المنفعة العامة القاعدة، ذلك أن التحقيق في هذه المنفعة ليس له طابع فردي وإنما هو موجه لمعرفة العامة به²، كما أن النشر في الجرائد هو الأكثر شيوعًا، وإن كان في بعض الدول يعتبر غير كاف، حيث أن قرار فتح التحقيق ينشر في التلفاز وفي الانترنت.

2- مهام لجنة التحقيق الإداري المسبق

بعد إصدار قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة التحقيق يكون ملف التحقيق يستعمل على الخصوص ما يلي³:

- قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة.
- تصريح توضيحي للهدف من العملية.
- مخطط توضيحي للهدف من العملية.
- مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها.
- دفتر مرقم وموقع من الوالي او ممثله تسجل فيه التظلمات.

¹ انظر المادة 6 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 186/93، والمادة 6 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

² بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 16.

³ انظر المادة 6 من القانون 11/91.

يوضع ملف التحقيق هذا تحت تصرف الجمهور إذ يمكنهم الاطلاع عليه، فعلى هذا الأساس تباشر لجنة التحقيق عملها¹.

فالمهمة الأساسية للجنة التحقيق المسبق في القيام بإجراءات تحقيق، الهدف من إثبات فعالية المنفعة العامة للمشروع المزمع إنجازه، وللوصول إلى ذلك تقوم لجنة التحقيق المسبق سماح بأي شخص أو هيئة معينة، والحصول على معلومة ضرورية لأعمالها وإعداد استنتاجاتها، ويجب على أعضاء اللجنة أن لا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهمتهم وتحدد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العملية وكيفيات عمل اللجنة².

وتجدر الإشارة على أنه لا يمكن للجنة أن تباشر أعمالها بكل اتقاننا إلا إذا توافرت لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي تمكنها من مباشرة مهامها وذلك لتجنب كل التباس من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق³.

أ- مكان سير وإجراء التحقيق

يقصد بمكان فتح التحقيق تحديد الجهة أو المكان الذي يمكن للجمهور الاطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق والمرقم خصيصاً لهذا الغرض⁴، حيث تنص المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي 186/39 فإنه للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو في أي مكان عمومي آخر يحدده قرار فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 06 منه⁵، من خلال هذه المادة يتضح أن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية في تحديد مكان إجراء التحقيق، في حين أنه ولا اعتبارات تتعلق بالفعالية والديمقراطية كان الأنسب إلزام الوالي بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا ومردودية مع المشروع المراد إنجازه، فإذا كان المشروع سينجز فوق إقليم بلدية

¹ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 17.

² - المرجع نفسه، ص 16-17.

³ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 47-48.

⁴ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 37.

⁵ - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93.

محددة¹، ونستشف من هذه المادة أيضا أن الوالي له السلطة التقديرية في مكان إجراءه وبما أن هدف التحقيق هو تقديم معلومات للجمهور فمن المستحب تقديم هذه المعلومات في المقر الذي يساعده ويسهل عليه العملية للاطلاع عليها².

- زمان إجراء التحقيق الإداري المسبق

يثيرنا من إجراء التحقيق الميعاد المحدد لإجراء هذا التحقيق من جهة وساعات وأيام إجراءه من جهة أخرى، فمدة التحقيق تحدد حسب أهمية العمليات المراد انجازها وكذا حسب كيفية عمل اللجنة، أما بخصوص تمتع الوالي بتحديد مساعد التحقيق يمكن أن يؤثر على مصداقية العملية³، فمدة التحقيق منصوص عليها في المادة 06 الفقرة الثانية من المرسوم 186/93: "يحدد تاريخ بدأ التحقيق وتاريخ انتهاءه"⁴.

لذلك فالأمر يعود للوالي في تحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق وهذا ما تؤكدته المادة 08 من المرسوم 186/93⁵، أن ترك ميعاد إجراء التحقيق مفتوحا للسلطة التقديرية للوالي قد يؤدي إلى المساس بمصداقية العملية لذلك فإن أمر تحديدها بمدة زمنية معينة (من - إلى) أمر يستوجب لعمليه طابع الجدية على زمن أو ميعاد إجراء التحقيق⁶.

أما ساعات وأيام إجراء التحقيق يخضع لأوقات عمل هذه الإدارات كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع عمل إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك⁷، إذن فملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية والتي وضع على مستواها ملف التحقيق، حتى يتسنى لأي شخص

¹ - براهيمى سهام، مرجع سابق، ص 91.

² - دحماني سومية، مرجع سابق، ص 26.

³ - مرجع نفسه، ص 26.

⁴ - انظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁵ - انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁶ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 38.

⁷ - براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 93.

أن يطلب الاطلاع على هذا الملف في أي وقت حتى في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق¹.

. كيفية عمل لجنة التحقيق

ويتعلق الأمر بكيفية تدوين ملاحظات الجمهور في المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق، فالجمهور له الحق في مقابلة أعضاء لجنة التحقيق، وبمدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة، وبالأثر القانوني المترتب عن الرأي المقدم من طرف اللجنة على مسار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ففي هذا المجال لم يعترف لا القانون المحدد لقواعد نزع الملكية 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 إلى الكيفيات التي يتم وفقها تدوين ملاحظات الجمهور، وعليه يجب تدوين كل الاقتراحات والملاحظات المقدمة من الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية أو ترسل عن طريق المراسلات إلى اللجنة والتي بدورها تتكلف بتدوينها على مستوى دفتر التحقيق كما لو قدمت حتى شفويا للجنة إثناء استقبالها للمعنيين، حيث تكلف هذه الأخيرة بتدوينها على مستوى الدفتر².

تقوم الإدارة بإصدار القرار قبل 15 يوم قبل فتح التحقيق ويشهر بمركز البلدية التي يوجد فيها المشروع كما ينشر القرار في يوميتين وطنيتين وفي مجموعة من القرارات الإدارية للولاية، وعملا بالمادة 09 من القانون 11/91 تقوم لجنة التحقيق بتقديم تقرير ظرفيا في مهلة 15 يوما من تاريخ المقرر لإنهاء التحقيق حول المنفعة العمومية وهذا التقرير الظرفي تستعرض فيه اللجنة استنتاجاتها حول طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها، وفعاليتها حيث أن لجنة التحقيق هذه تبين في أي شكل تكمن المنفعة العمومية أو انها تستظهر انعدام المنفعة العمومية³.

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 39.

² - المرجع نفسه، ص 40.

³ - المرجع نفسه، ص 37-38.

ولابد على اللجنة أن تعطي رأيها في مدى فعالية المنفعة العمومية ولا يجوز لها ترك القرار للإدارة الانفرادية رغم أن قرارها غير ملزم للإدارة وتبلغ نسخة من قرارها إلى الوالي وإلى الأشخاص المعنيين ببناء على طلبهم لتنتهي هنا مرحلة التحقيق المسبق وتبدأ مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية¹.

ثانياً: قرار فتح التحقيق المسبق

قرار فتح التحقيق المسبق يعتبر من قبل الأعمال التحضيرية وغير قابل للطعن أمام القضاء لكن يمكن الاعتماد عليه لطلب إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية بإثارة الخروقات التي تتخلله، وقد نصت عليه المادة 06 من القانون 11/91، وكذلك المادة 6 من المرسوم التنفيذي 186/93 حيث جاء في نص المادة 06 من القانون 11/91:

"يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوباً ما يلي:

- الهدف من التحقيق.
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
- تشكيلة اللجنة (أسماء أعضاء وألقابهم وصفاتهم).
- كفاءات عمل اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوي وطرق استشارة ملف التحقيق).
- الهدف البين من العملية.
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها².

1- الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق

يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 186/93³ وبالنظر إلى صياغة هذه المادة فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي، وذلك بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع

¹ - خالد احمد، مرجع سابق، ص 15-16.

² - احمد رحمانى، مرجع سابق، ص 22-23.

³ - انظر المادة 2 من مرسوم 186/93.

انجازها وموقعها الجغرافي وهو ما يتعارض من الناحية المبدئية مع أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

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

- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر¹ وطالما إن قرار فتح التحقيق يشكل حلقة أولية من حلقات قرار الإعلان عن المنفعة العمومية أي يشكل جزءا من هذا القرار فإن الاختصاص بإصداره يعود من الناحية القانونية إلى الجهة الإدارية التي تملك إصدار التصرف القانوني².

ان الوالي يستند في ممارسته لهذا الاختصاص وفقا لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق المسبق من الجهات الإدارية المركزية وتسند بصفة حصرية إلى الوالي حيث تنص هذه المادة: "إذا كان الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ إجراءات نزع الملكية هذا المذكور أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 11/10 من هذا المرسوم."

2- الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق المسبق

التحقيق الإداري المسبق يشرع فيه بقرار من الوالي في حدود اختصاصه حيث يعين رئيس لجنة التحقيق من القائمة المعدة سلفا لهذا الغرض ولقد استقر القضاء الجزائري على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار إعلان فتح التحقيق المسبق تعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن فيها أمام القضاء، ويرجع ذلك إلى أن هذا القرار لا يمس حقوق المعنيين

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص34.

² - خالد احمد، مرجع سابق، ص15.

بنزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استقاء التحقيق لكافة الإجراءات المحددة قانونا يؤد إلى إبقاء هذا الإجراء أو إعادة التحقيق من جديد¹.

المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن التحقيق المسبق في المنفعة العمومية لا يفي وحده وفي حد ذاته لمباشرة نزع الملكية المزمع انجازها حتى ولو كان رأي لجنة التحقيق ايجابيا حول المنفعة العمومية في المشروع. ذلك انه يمكن للسلطة نازعة الملكية مثلا بسبب تغير الظروف أن تعلن مواصلة إجراء التحقيق في المنفعة هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن السلطة الإدارية المختصة في التصريح بالمنفعة يمكن لها أن تمتنع هذا التصريح².

فالتصريح بالمنفعة العمومية لكي يكون سليما وقانونيا وقابلا للتنفيذ سيشتت أن تتوفر فيه بعض الشروط أهمها: أن يصدر من الجهة المختصة، أن يحترم القواعد الشكلية، أن يكون محتوى القرار مطابق للنصوص القانونية والتنظيمية.

من خلال هذه الفقرة سنحاول التعرف على الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية والشروط الشكلية الواجب إتباعها كالنشر والإعلان والتبليغ.

الفرع الأول: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح

أولا: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقد حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93³ الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وتكون على حسب حالتين:

- إذا كانت الأملاك أو الممتلكات والحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة يقوم الوالي بإصدار قرار ولائي يصرح فيه بموجب المنفعة العمومية.

¹ - براهيم ساهام، مرجع سابق، ص 90.

² - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 22-23.

³ - انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93.

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها تقع في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية سيتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية¹.

وما يلاحظ أن المادة 10 تعرضت لموضوع التصريح بالمنفعة العمومية لكن دون تعريفه ويمكن تعريفه بأنه "القرار الذي يعاني بموجبه المنفعة العمومية للعملية الإدارية التي يراد إنجازها أو هو إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية الإدارية التي يراد إنجازها"²، ولقد تمت إضافة فيما يتعلق بالجهة المختصة بإصدار قرار المنفعة العمومية بموجب قانون المالية لسنة 2005³، المادة 65 منه المتمم للقانون رقم 11/91 والمرسوم 284/05 المؤرخ في 10 ماي 2005⁴ المتمم للمرسوم التنفيذي 186/93 بالمادتين 12 مكرر و12 مكرر 1 وتحهران كما يلي: "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني واستراتيجي". فالتصريح بالمنفعة العامة طبقاً للمادة الثانية من المرسوم 248/05 يجب أن يتضمن المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بما يلي:

- أهداف نزع الملكية العامة الموضوع القيام به.
- مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها وقوام الأشغال المراد الشروع فيها.
- توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية⁵.

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 41.

² - بوذريعات محمد، مرجع سابق، ص 31.

³ - القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005، الجريد الرسمية، العدد 85.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 3 جمادى الثانية 1426 الموافق لـ 10 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

⁵ - انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 248/05، الصادر في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر، العدد 48.

وفي هذا الإطار على المبادر بالمشاريع ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي إعلام الولاة المعنيين بنزع الملكية أثناء تقديم مشروع المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة، على الأمانة العامة للحكومة قبل نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية، لكن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية أي هل هو قرار فردي أم تنظيمي؟ فإن كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية فإنه أحيانا يحدد الحالة التي ينطبق عليها تحديدا كليا وليس أدل على ذلك من إن المدة التي سينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية تترك للإدارة²، لتحديدها بحسب الحالات دون أن تتجاوز 4 سنوات في القانون الجزائري³.

وبالتالي يمكن القول أن خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي مفتقدة في قرار التصريح بالمنفعة العامة فهو يتعلق بحالة محددة، وبالتالي فهو قرار فردي ولتحديد طبيعته أهمية في تحديد الآثار المترتبة عليه لاسيما منها طرق الطعن فيه.

فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العامة تنظيميا فهو لا يلحق ضررا مباشرا بخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فالطاعن فيه لا يمكن أن يكون بالإلغاء وذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة⁴.

¹ ذبيح ميلود، مبدأ الفصل بين السلطات في النظام الدستوري الجزائري، جامعة باتنة الجزائر، 2006، ص3 وما بعدها.

² وناس عقيلة، مرجع سابق، ص45.

³ انظر المادة 2/10 من القانون رقم 11/91.

⁴ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص45-46.

ولقد حدد القانون نزع الملكية القديم لسنة 1976 طرق الطعن في المادتين 31 و32 منه¹، وأقر أن الطعن بالإلغاء أمام المجلس الأعلى يكون ضد قرار نزع الملكية، في حين أن هذا القرار ذو طبيعة فردية وليس تنظيمية².

أما بالنسبة للقانون 11/91 فقد نص في المادة 13 منه على أنه: "يحق لكل مصلحة أن تطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية." وهذا الأخير يحدد طريق الطعن على أساس الجهة المصدرة للقرار وبالتالي يمكن القول أن المشرع لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا³.

الفرع الثاني: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة

أولاً: الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة 11 من قانون 11/91 نزع من أجل المنفعة العامة على أنه يخضع قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان:

- أن ينشر حسب الحالات في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- أن يبلغ لكل واحد من المعنيين.
- أن يعلق في مقر البلدية التي فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من القانون 11/91⁴.

تنص المادة 13: "يحق في مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة، لدى المحكمة المختصة". كما وضحت المادتين 10 و11 من المرسوم التنفيذي 186/93 على القواعد الشكلية الواجب توافرها⁵.

¹ - انظر أمر رقم 48/76 في مادتيه 31 و32 في الباب الرابع لطرق الطعن.

² - بوزريعات محمد، مرجع سابق، ص45.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص45.

⁴ - انظر المادة 13 من قانون 91-11.

⁵ - انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 186/93، والمادة 10 منه وتقابلها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 249/05.

هذا الشرط لا نجده في العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، حيث نصت المادة 12 من القانون 11/91 على هذا الاستثناء انه: "يمكن الإعلان عن المنفعة العامة بدون إجراء تحقيق فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني"¹.

أما بالنسبة لمحتوى القرار المتضمن التشريع بالمنفعة العامة فيجب أن يبين تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية وتحديد المشروع المزعوم تنفيذه.
- مساحة العقارات ومواقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقدير النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.

أما بخصوص الطعن في الشروط الشكلية للقرار فتتص المادة 14 ما يلي:

"تفصل المحكمة المتخصصة في الطعن خلال اجل شهر، تخضع الطعون لقانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب على الجهة القضائية المتخصصة بالنظر في هذه الطعون أن يصدر حكمها في اجل شهرين على الأقصى ابتداء من تاريخ الطعن."² في حين أن الشروط التي تؤدي للطعن في القرار أهمها:

1- العيوب التي تمس الشرعية الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العامة

تتمثل وسائل الشرعية الخارجية في:

أ- عدم الاختصاص

عيب عدم الاختصاص هو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص، وهو من النظام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، سواء آثاره طرف من أطراف الدعوى، أو آثاره القاضي من تلقاء نفسه³.

¹ - انظر المادة 12 من القانون 11/91.

² - انظر م 14 من القانون 11/91.

³ - محمد الصغير يعلي، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، 68، وكذلك انظر: لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 33.

نكون أمام حالة عيب عدم الاختصاص، إذا الهيئة المصدرة القرار غير مختصة بذلك، فقد حدد المشرع في المادة 12 مكرر من ق 11/91¹ وكذا المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93²، الجهة المختصة بإصدار القرار التصريح بالمنفعة العامة والمتمثلة في الوالي أو الوزير الأول وهذا ما يشكل العنصر الشخصي لركن الاختصاص³.

وهناك عنصر آخر وهو العنصر الموضوعي الذي يعني به المواضيع والأعمال التي يمكن أن يتخذ فيها الشخص أو الهيئة القرار الإداري وبما أننا بصدد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإذا كان نزع الملكية ذو بعد وطني واستراتيجي يكون من اختصاص الوزير الأول⁴.

أما العنصر المكاني فهو الأقل حدوث إذ اغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصها الإقليمية، وفي حالة ما إذا أصدرت سلطة إدارية تخاطب فيه شخصا أو قرار منظم لحالة معينة يوجد خارج الاختصاص الإقليمي للسلطة مصدرة القرار المحكم جراء هذا القرار الإداري⁵، أو بمعنى آخر يقصد به الحدود التي يمكن من خلالها اتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العامة، فإذا خرجت من تلك الحدود تكون من اختصاص شخص آخر فمثلا إذا كان المشروع يقع في تراب ولاية واحدة فإن تلك الولاية هو المختص باتخاذ القرار، أما إذا كان على تراب عدة ولايات يتخذ القرار بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية⁶.

أما العنصر الزمني: فيقصد به صدور قرار إداري عن سلطة إدارية في وقت لا تكون مختصة قانونا كإصدار موظف لقرار قبل تنصيبه رسميا أو بعد إقالته أو انتهاء عهده أو

¹ - المادة 12 مكرر 11/91 "يتم اقرار المنفعة الع بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات انجاز البني التحتية ذات منفعة عامة ويعد وطني استراتيجي."

² - المادة 10 من المرسوم. التنفيذي 186/93: "يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي: بقرار منفرد او قرارات مشتركة بين الوزير المعني او وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، بقرار من الوالي.

³ - لباشيش سهيلة، مرجع سابق.

⁴ - براهيمي سهام، ص 245.

⁵ - المرجع نفسه، ص 245.

⁶ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 33.

إصدار القرار بعد انتهاء المدة المحددة قانوناً لإصداره ورتب المشرع على ذلك البطلان بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العامة فالجهة المختصة بإصداره سواء الوالي أو الوزير الأول في هذه مدة يحق فيها لهم إصداره مثلاً بعد انتهاء مهام الوالي يصدر قرار التصحيح بالمنفعة العامة فهذا يؤدي إلى البطلان، أما في حالة توفر العنصر الزمني في الاختصاص لكن أصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العامة لمشروع يقع على تراب ولايتين أو وان يتم إصدار القرار من طرف الوالي ثم تغيير مهامه يترتب عليه بطلان القرار الإداري¹.

عيب عدم الاختصاص درجات، فهناك عيب عدم الاختصاص البسيط وهذا العيب يقوم على أساس انتهاك قاعدة توزيع اختصاصات الهيئات الإدارية المكونة لسلطة التنفيذية، وهذا العيب يشمل المساس بأحد العناصر السالفة الذكر كأن يصدر والي ولاية لا يقع في دائرتها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وان يصدر والي قرار التصريح بالمنفعة العمومية لمشروع يقع على تراب ولايتين أو أن يتم إصدار القرار من طرف والي تم تعيينه مهام ويترتب عن هذا العيب بطلان القرار الإداري، وهناك عيب عدم الاختصاص الجسيم وهو نادر الوقوع كون انه يقوم على انتحال الوظائف الإدارية لا يمكن تصوره في الحالات العادية².

- عيب الشكل والإجراءات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

ويقصد بهذا عيب مخالفة الإدارة للشكل والإجراءات أثناء إصدارها القرار الإداري³. وبالتالي مخالفتها للقواعد والإجراءات الشكلية المنصوص عليها في قانون نزع الملكية الساري المفعول 11/91 وكذا التنظيمات المتعلقة بالمرسوم التنفيذي 186/93 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-248 وحتى القوانين الأخرى المتعلقة بالموضوع كقانون التهيئة والتعمير رقم 29/09 الصادر في 1990/12/01 سواء كانت مخالفة كاملة

¹ - براهيمى سهام، مرجع سابق، ص 245-246.

² - لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 34.

³ - دحماني سهيلة، الرقابة على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بويكر بالقايد، تلمسان، الملحق الجامعية، 2015-2016، ص 37.

أو جزئية¹ فقد يشير القانون صدور قرار في مجال معين وفي شكل معين أو أن يكون مسببا بإتباع إجراء معين كاستشارة معينة قبل إصدار وجزاء هذه المخالفة هو إلغاء القرار إذ خصم قضائيا².

فقد نصت المادة 4 من القانون 91-11 على الآتي: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العامة مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار بثبوت هذه المنفعة" ونجد نفس مضمون هذه المادة في الأمر 48/76 الذي ورد في مادته التالية "إذ أن نزع الملكية عن العقارات كليا أو جزئيا أو عن الحقوق العينية العقارية لا يمكن أن يقرر فيها إذا سبق أن تم التصريح بالمنفعة العامة هي أمر تحقيق والشروع حضوريا بتحديد القطاع الممنوع نزع ملكيتها...". وعليه تعتبر هذه الإجراءات جوهرية وتخلفها يؤدي إلى بطلان قرار التصريح بالمنفعة العامة وهذا ما أكدته الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في القضية رقم 35161 بموجب قرار صادر بتاريخ 26 ماي 1984³.

تتلخص وقائع هذه القضية في أن والي ولاية البليلة أصحاب قرار التصريح بالمنفعة العامة بتاريخ 06 أكتوبر 1982 لنزع قطعة ارض مقام عليها فيلا مملوكة لخواص وذلك لإنجاز الطريق الولائي رقم 09 الرابط بين الطريق الوطني رقم 05 وخميس الخشنة.

الإجراءات:

طعن السيد (ن-ب) في 13 افريل 1983 في قرار والي البليلة المتضمن التصريح بالمنفعة العامة أمام الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا التي قضت في حكمها الصادر في 26 ماي 1984 بإلغاء قرار والي وجاء في حيثياتها:

¹ - لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 34.

² - براهيمي سهام، مرجع سابق، ص 247.

³ - المجلة القضائية لمحكمة العليا، الجزائر، العدد 04 سنة 1989، ص 220-223، وأنظر كذلك: لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 35.

"إن قرار والي ولاية البليدة مشوب بعين مخالفة الإجراءات حيث أن الوالي لم يلتزم باستشارة المجلس الولائي قبل إصداره لهذا القرار كما نصت عليه م 04 من الأمر 48/76 المؤرخ في 26 جانفي 1976، المتضمن ق. نزع م للمنفعة العمومية¹.

إن قرار والي ولاية البليدة قد خالف الإجراءات المتمثل في إجراء تحقيق حسب ما هو وارد في المادة 03 من أمر 48/76 وهذا للتحقق من وجود منفعة عامة في المشروع" بالإضافة إلى إلزامية إتباع إجراءات معينة عند إصدار قرار التصحيح المنفعة العامة فإن المشرع احضر هذا القرار لشكليات محددة بحيث انه ألزم بموجب المادة 11 من ق 11/91 الهيئة المصدرة القرار بـ:

- نشر القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية هذا في حالة ما إذا كان التصريح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي أو قرار وزاري مشترك، أو ينشر في مدونة القرارات الإدارية إذا كان بموجب قرار الوالي.

- أن يبلغ إلى كل واحد من المعنيين.

- أن يعرف البلدية التي تقع فيها الأملاك المنزوع ملكيتها.

السؤال الذي يطرح نفسه هنا هو: هل القيام بأحد هذه الشكليات يغني عن القيام بها كلها؟ فهل نشر قرار التصريح بالمنفعة العامة يغني عن تبليغه للأطراف المعنيين؟ إن هذه الشكليات إلزامية ولا بد من التقيد بها كلية. في حالة تخلف أحدها سيثبت بطلان قرار التصريح بالمنفعة العامة².

فقد أجاب مجلس الدولة الجزائري عن هذا الإشكال في قرار رقم 031027 الصادر بتاريخ 2007/04/11³. وتتلخص وقائع القرار في:

¹ - انظر المادة 4 من الأمر 48/76 متى يكلف المجلس الشعبي للولاية المعنية للدعاء برأيه قبل تصريح بالمنفعة العمومية.

² - لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 34-35.

³ - قرار مجلس الدولة رقم 0310 27 الصادر بتاريخ 11-04-2007، في قضية ولاية الجزائر ضد (ح ع ق)، عن الغرفة الثانية، قرار غير منشور.

- إن السيد (ح.ع.ق) مالك لقطعتين أرضيتين تحصلان رقمي 194 و 199 من سجل مسح الأملاك العقارية الكائنين بدالي إبراهيم.
- أصدر والي ولاية الجزائر قرار فتح تحقيق مسبق حول المنفعة العامة لإنجاز مشروع حديقة منتشرة "دنيا" بدالي إبراهيم بتاريخ 20/10/2003 تحت رقم 1535.
- تم التصريح بالمنفعة العامة لإنجاز المشروع بموجب قرار صادر عن والي ولاية الجزائر بتاريخ 29/12/2003 تحت رقم 1908.
- عدم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العامة للسيد (ح.ع.ق).

الإجراءات:

- بتاريخ 14/02/2004 طعن السيد (ح.ع.ق) أمام الغرف الإدارية بمجلس القضاء الجزائري، صدر قرار التصريح بالمنفعة العامة ملتمس إبطاله والحكم على المدعي عليها بتعويض قدره 50000 دج.
- أصحاب مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 04/04/2005 قرار يقضي فيه بإلغاء القرار رقم 1908 الصادر عن والي ولاية الجزائر والمتضمن التصريح بالمنفعة العامة لمخالفة القانون.

- تدخلت في الخصام زوجة (ص ع) والتي أثبتت هي الأخرى عدم تبليغها بقرار الوالي.
- استأنف والي ولاية الجزائر أمام مجلس الدولة بتاريخ 27/11/2005 قرار مجلس قضاء الجزائر الصادر بتاريخ 04/04/2005 قضى مجلس الدولة بتأسيس القرار فيه أي تأييده.

الادعاءات:

- تمسك المستأنف بكونه قرر نشر القرار رقم 1907 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في جريدة الشروق اليومية بتاريخ 13/01/2004 كما تم تعليقه بمقر البلدية دالي إبراهيم

وبالإضافة إلى إخطار المستأنف عليها بالقرار محل الطعن بمناسبة اجتماع دار بين وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و المعنيتين بالقرار¹.

فالإشكال المطروح هل قرار التصريح بالمنفعة العامة كاف لإعلام المعنيتين بالقرار ودون ضرورة تبليغهم إياه، ف جاء في إجابة مجلس الدولة "حيث أن والي ولاية الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بجريدة الشروق إلا انه لم يتم بإبلاغ المستأنف عليها بالقرار محل الطعن كم تقتضيه المادة 11 من قانون 11/91/11 المتعلق بنزع الم من اجل المنفعة العامة.

حيث بالتالي فإن المستأنف اخل بأحكام المادة 11 من ق 11/91 الأمر الذي جعل القرار محل الطعن الصادر في 2003/12/29 تحت رقم 1908 المتضمن التصريح بالمنفعة العامة باطلا.

أن هذا القرار يؤكد لنا أن استكمال كافة الشكليات المنصوص عليها في المادة 11 من ق 11/91 إجباري ولا يمكن إحلال بعضها محل بعض وفي حالة تخلف احدها يعرض القرار للإبطال، وفي هذا الصدد يمكننا القول انه لا يمكن أعمال نظرية العلم اليقين فالتبليغ من الشروط الشكلية الجوهرية التي تعد من النظام العام لكون احتساب آجال الطعن القانونية تكون موقوفة عليه².

وتجدر الإشارة إلى أن الأمر 48/76 يشترط في مادته 05 منه! ان يكون القرار مسببا في هذه الحالة يعتبر التسبب شرطا شكليا وتخلفه يؤدي إلى إبطال القرار.³

2- العيوب التي تمس الشرعية الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة

وتتمثل العيوب التي تمس الشرعية الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة في عيب مخالفة القانون و عيب الانحراف في استعمال السلطة.

¹ - براهيمى سهام، مرجع سابق، ص214-214.

² - المرجع نفسه، ص34-35.

³ - لباشيش سهيلة، مرجع السابق، ص37.

أ- عيب مخالفة القانون

هو عيب يصيب القرار الإداري في محله وأسباب اتخاذه ويجعله غير قانوني، والمقصود بمحل القرار الأثر الحال والمباشر المترتب عنه، يجب أن يكون المحل ممكناً، صحيحاً ومشروعاً، والسبب هو الدافع من اتخاذ الإدارة للقرار¹.
بناءً على هذا محل قرار التصريح بالمنفعة العامة هو فتح المجال لاتخاذ باقي إجراءات نزع الملكية فلا يمكن دفع تعويض نزع المنفعة دون اتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العامة.

إن قرار التصريح بالمنفعة العامة إجراء أولي أساسي وجوهري غير أنه لا يترتب عنه نقل ملكية العقار المنزوع للجهة نازعة الملكية بحيث أن نقل الملكية يتم بإجراءات لاحقة، وهذا ما يؤكد قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 في مواد 40-41-42 وصدور قرار نزع الملكية ما هو البدء باتخاذ الإجراءات².

وفي حالة مخالفة القرار لهذا المحل يجعل منه منسوباً بعيب مخالفة القانون ومن صور هذا العيب:

❖ المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية

وهي أن تصدر الإدارة قرار متجاهلاً بذلك القاعدة القانونية سواء كانت دستورية تشريعية أو مخالفة للعرف الدستوري أو المبادئ العامة للقانون أو معاهدة دولية مصادقة عليها أو أنها مخالفة للتشريع المعمول به أو لأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به³.
والمخالفة المباشرة للقاعدة القانونية هي الحالة الأكثر تميزاً للدعم وهذا ما نسميه أحياناً "بعدم المشروعية" بالنظر إلى محل التصرف أو القرار الإداري وهكذا يكون غير مشروع المرسوم الذي يفرض قاعدة تناسبية ما بين سعر البيع مسكن للإيجار المعتدل وموارد

¹ - دحمانى سومية، مرجع سابق، ص 38.

² - لباشيش سهيلة، مرجع سابق، ص 38.

³ - محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري-أموال الإدارة العامه وإمتهاراتها، مرجع سابق، ص 205، وانظر لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 38.

الشخص المكتسب لذلك المسكن بالرغم من تحديد ذلك السعر في القانون من طرف رئيس الدائرة الذي يفرض الموافقة على مداولة مجلس المجلس البلدي القاضية بخلق مصلحة بلدية للتوجيه والاستشارات القانونية وهذه المخالفة المباشرة للقاعدة التي تغطي في الواقع حالات أكثر تنوعا وقد تتمثل أيضا في غشه للقانون أو مخالفة ايجابية أو سلبية لقاعدة قانونية أو المساس بمقتضيات معاهد أو مخالفة حجية الشيء المقتضي به وكذا في مخالفة مقتضيات دستورية من طرفهم تنظيمي أو قانوني.¹

❖ الخطأ في تفسير القاعدة القانونية

تقع الإدارة في هذا الخطأ عندما تفسر القاعدة القانونية تفسيراً غير الذي قصده المشرع سواء كان لحسن النية أو سوء النية.²

قرار غير منشور (انظر الملحق 08) والمشكل القانوني الذي يطرح نفسه في القرار، ومن تطبيقات مجلس الدولة في رقابته لهذا العيب فيما يخص قرارات التصريح بالمنفعة العامة، 014843 المؤرخ فير 2004/12/21³، و المشكل القانوني الذي يطرح نفسه في القرار : هل تحديد مدة المشروع في قرار التصريح بالمنفعة العمومية عن النظام الع وبالتالي يؤدي إلى إبطال التصريح بالمنفعة العامة ؟

قد أجاب مجلس الدولة عن هذا الأشكال:

"حيث انه وخلافا لتصريحات البنك الجزائري فإن هذا البند المتعلق بالأجل الذي سيبقى أن يتم خلاله عملية نزع الملكية هو من النظام ع ولذلك ينبغ بان يتعرض للبطلان. حيث وفضلا عن ذلك أن قرار التصريح بالمنفعة العامة لم يشر إلى مدة نزع الملكية و كون المشروع المبرمج ذا نطاق واسع فانا ذلك لا يعفي صاحب القرار من أن يشير إلى المدة وانجاز المشروع في الأجل القانوني.

¹ - براهيمى سهام، مرجع سابق، ص257.

² - سليمان الطماوي، مرجع سابق، ص348، وانظر براهيمى سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع إدارة ومالية، المرجع السابق، ص221.

³ - القرار رقم 014843 المؤرخ بتاريخ 2004/12/12، قضية والي الجزائر ضد (أ- ر) الغرفة الثانية، قرار غير منشور، انظر الملحق 08.

حيث و انه ومن ثم فإن قضاة الدرجة الأولى أصابوا عندما أبطلوا مقرر الوالي لخرقه القانون¹.

2- عيب الانحراف في استعمال السلطة

يعرف عيب الانحراف في استعمال السلطة لدى البعض من رجال الفقه الجزائري بأنه: استخدم لسلطتها من أجل تحقيق غاية مشروعة سواء استخدمها الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو بابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون والذي منحه من أجله هذه السلطات².

ويعرفها آخرون: "يكون انحراف بالسلطة عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحه من أجله السلطة"³.

ويعرفها سليمان الطماوي "ان يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية لتحقيق غرض غير معترف له به⁴. وتتمثل صورة عيب الانحراف بالسلطة في الآتي:

أ- الانحراف لتحقيق المصلحة العامة

تتضمن هذه الصورة عدة حالات من بينها:
الانحراف لتحقيق أغراض شخصية، أو لغرض محاببات للغير أو لمصالح خاصة، أو من أجل الانتقام من الغير أو لأغراض سياسية وحزبية⁵.

ب- الانحراف عن قاعدة تخصص الأهداف

أحيانا قد يضطر رجل الإدارة للسعي إلى تحقيق هدف محدد وإلا اعتبر منحرفا في استعمال السلطة وحتى وإن كان هدفه تحقيق مصلحة عامة⁶.

¹ - براهيم سهايم، مرجع سابق، ص 258.

² - محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 82.

³ - احمد محيو، المنازعات الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 5، الجزائر، 2005، ص 191.

⁴ - سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، ط 7، القاهرة 1996، ص 728.

⁵ - دحماني سومية، مرجع سابق، ص 39.

⁶ - محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 85.

3- عيب السبب

يقصد بعيب السبب العيب الذي يلحق قرار التصحيح المنفعة العامة من حيث المشروعية الداخلية، حيث يتعلق هذا العيب بعنصر من عناصر القرار الإداري، أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحصل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضت للإلغاء أمام القضاء الإداري، ويستنتج الارتباط الحقيقي بين ركن السبب ونزع الملكية نظرا لكون المنفعة العامة تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصحيح المنفعة العامة¹.

ثانيا: الشروط الموضوعية في قرار التصريح بالمنفعة العامة

يجب أن يتضمن القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان مايلي:

- الغرض من وراء نزع النفقات التي تغطي عملية نزع الملكية.
- الأجل الأقصى المحدد لا تجار المشروع والذي لا يمكن أن يتجاوز 4 سنوات ويمكن تحديده مرة واحدة أن تعلق الأمر بعملية انجاز مشاريع كبرى ذات صبغة وطنية².

أما منازعات القرار المتضمنة التصريح بالمنفعة فإن هذا القرار هو قرار إداري يجوز الطعن فيه الإلغاء بإتباع الإجراءات الواردة في قانون الإجراءات المدنية والى والأحكام الواردة في القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 أن يحق لكل ذي صفة ومصلحة يقرها القانون المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يقبل الطعن إلا أن قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وفي هذه الحالة سيتوقف تنفيذ القرار المصر بالمنفعة العامة³.

ويكون الطعن في هذا القرار أمام المحاكم الإدارية المختصة بالفصل في الدعاوي التي تكون الدولة او الولاية او إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها،

¹ زادي سيد علي اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون المنازعات الإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014، ص90.

² انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 186/93.

³ قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص49-50.

فالمحاكم الإدارية هي جهة الولاية العامة للفصل في هذا النوع من الدعاوي وهو ما جاء بنص المواد 800-801 من قانون الإجراءات الم والإدارية¹.

المطلب الثالث: قرار القابلية للتنازل

إذا كان قرار التصريح بالمنفعة ع يحدد الهدف من نزع الم المزمع انجازه وهو ذو طبيعة تنظيمية كقاعدة عامة فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية والحقوق وأصحابها² فيعد صدور قرار التصريح بالمنفعة ع وتبليغها إلى المشرع ملكيتهم تبليغا قانونيا تنتظم السلطة الإدارية النازعة (الوالي المختص إقليميا) شهرا كاملا من تاريخ التبليغ كأجل للطعن في هذا القرار قبل الشروع في مرحلة التحقيق الجزئي لتحديد هوية الأملاك والملاك ومن ثم ستقيم هذه الأملاك المعنية من طرف الإدارة أملاك الدولة وصدور قرار قابلية للتنازل (الفرع الأول) ليليه قرار نزع الملكية يصدر بعد فوات اجل الطعن او بعد صدور حكم قضائي لصالح نزع الملكية (كفرع ثاني).

الفرع الأول: مراحل وإجراءات صدور قرار قابلية التنازل عن الأملاك

تمر مراحل وإجراءات صدور قرار قابلية التنازل بالتحقيق الجزئي (أولا) ثم تقيم هذه الأملاك (ثانيا)، وأخيرا صدور قرار قابلية التنازل (ثالثا)³.

أولا: التحقيق الجزئي لتحديد هوية الأملاك والملاك

من خلال المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91/11 فإن الوالي يعين المحافظ المحقق في مهلة مدتها خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور التصريح بالمنفعة العامة يختار من بين المعتمدين لدى المحاكم حيث يكلف بإنجاز التحقيق الجزئي بموجب قرار يتضمن: لقب واسم المحافظ المحقق وصفته والأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق

¹ انظر المواد 800 و801 من القانون 09/08 الصادر في 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21 بتاريخ 2008/04/23.

² لعشاش محمد، مرجع سابق، ص 46.

³ المرجع نفسه، ص33.

ذات الصلة بالعلاقات المراد نزع ملكيتها، وكذلك تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه كما يجب نشر القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية مبلغا لكل شخص معني، مشهرا في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته¹.

وبالتالي فالمحافظ المحقق من مهامه استنادا إلى المادة 12 من المرسوم 93-186 فإنه يقوم بمهنتين الأولى إجراء التحقيق الجزئي والثانية التحقيق لقطع الأراضي والحقوق العينية والذي ينتهي إلى إعداد مخطط قطع الأراضي وعليه فالمحافظ مؤهل للقيام بهذه الوظائف.

فالتحقيق الجزئي هو مرحلة تحضيرية والتي يتم من خلالها تحديد وحصر الحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية وهو يتمالكها ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري شأنه في ذلك شأن كافة المواد التي تمر بها العملية²، وينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها.

إن هذا الأخير سيجري عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية المذكورة تحديدا دقيقا وحضوريا بكل الوسائل، كما أن التحقيق يهدف إلى توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم أما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية التي يحوزونها أو بواسطة معاينة الحقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة انعدام وجود تلك السندات³.

وفي العقارات التي تكون ملكيتها مسجلة لأصحابها والمستفيدة من عملية المسح، فإن خلاصة مخطط المسح ووثيقة عملية إجراء المسح تقوم نقام المخطط الجزئي⁴. حيث يقوم

¹ - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 186/93.

² - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 89.

³ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴ - انظر المادة 14، من المرسوم التنفيذي 186/93.

المحافظ بطلب كل وثيقة إدارية مفيدة ودراستها والاستماع إلى كل شخص معنيون شأنه إفادة وإثراء التحقيق وسيشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة كما للمحافظ أن يستعين بأي شخص تختاره في سبيل انجاز تحقيقه وحرياته وطلب كل وثيقة خلال التحقيق¹.

كما يجوز للمحافظ أن ينسق مع أمين الحفظ العقاري من أجل التأكد من صحة المستندات الثبوتية المقدمة له، ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الاقتضاء كشفا بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى². وفي حالة غياب المستندات الثبوتية فإن المحافظ المحقق يكتفي بتلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها³.

يتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها لجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها، وإضافة إلى التصريحات، فإن هؤلاء المستغلين أو الحائزين الذين لا يحوزون سندات مجبرين على تقديم ملف تكميلي يتكون مما يأتي:

- الأوراق التي تثبت الحالة المدنية.
- الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيع شخصين مصدقين تبين المدة التي مارس خلالها المصرح استغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عاما أو خاصا لهم أو أية شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن سيظهر لها عند الحاجة⁴.

¹ - انظر المادة 16، من المرسوم التنفيذي 186/93.

² - انظر المادة 17، من المرسوم التنفيذي 186/93.

³ - انظر المادة 18، من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴ - انظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي 186-93، وكذلك انظر غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 56.

كما يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى أيضا أي تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أو لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات¹.

ويدخل تحت مهامه أيضا تحرير محضر مؤقت يقيد فيه استنتاجاته والنتائج المتوصل إليها كما يرفق بكل المعلومات التي حصل عليها ويذكر فيه التاريخ المقرر للنشر والأماكن والأيام والأوقات المقرر لتلقي الطلبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العقارية موضوع التحقيق كما يذكر في المحضر اسم ولقب المحافظ وصفة وتاريخ تحرير المحضر².

وبعد إعداد المحضر يقوم المحافظ بنشر نسخ من المحضر المؤقت ونسخ عن المخطط الجزئي التي يصادق على مطابقتها للأصل وذلك لمدة خمسة عشر يوم وفي أماكن مرئية إلى الجمهور وفي مقر البلديات والولاية ومصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية المعينة إقليميا، كما يقوم بتقديم المحضر النهائي وجميع الوثائق المستعملة أو المعدة أثناء التحقيق وهو ما نص عليه المرسوم التنفيذي³.

وما يجب أن نظيف أن التحقيق الجزئي يهدف إلى تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية⁴ وتوضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزعها والتحقق منهم سواء عن طريق معاينة حقوق الملكية في المعنية عند عدم وجود تلك المستندات والقصد من هذا التحقيق هدفين أساسيين: الأولى إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع الثانية الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل⁵.

¹ - انظر المادة 20، من مرسوم تنفيذي 186/93.

² - انظر المادة 23، من مرسوم تنفيذي 186/93.

³ - انظر المادة 23 و 24، من مرسوم تنفيذي 186/93.

⁴ - انظر المادة 13، من مرسوم تنفيذي 186/93.

⁵ - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 56-57.

والملاحظ أن الدور الذي يقوم به المحافظ المحقق هام فهو تقني قانوني وقضائي، إذ أن المهمة هذه تربطه بأكثر من طرف كالملاك، الجمهور، الإدارة (مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية، وفروعها ومكاتبها ومتنشيات كل منها المقامة في التراب الوطني)، المحكمة... الخ، لذلك نرى انه كان معنى المشروع أن ينوط هذا الدور بلجنة وليس بشخص واحد كما كان عليه الحال في التحقيق المسبق، كأن تتكون إضافة إلى المحافظ المحقق من قاضي وموظف من إدارة أملاك الدولة حتى تكون المهمة متكاملة¹.

وبعد انتهاء المحقق من أداء مهمته يقدم ملف التحقيق واستنتاجاته إلى الوالي المختص خلال الأجل المحدد ويستهدف أسفل التصميم الجزئي على مطابقة هذه الوسيلة للعناصر التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العامة فيقوم الوالي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقديم الأملاك والحقوق المزمع انجازها.

ثانيا: مرحلة تقييم الأملاك

بإنهاء التحقيق الجزئي سيتم إعداد مخطط الأراضي المعنية وقائمة لأصحابها يقوم:

- فحص مستندات الملكية لتحديد هوية الأشخاص المعنيين.
- معاينة حقوق الملكية في حالة انعدام المستندات القانونية للملكية.
- الاطلاع على كافة الوثائق الإدارية الضرورية والاستماع لكل ذي مصلحة.
- طلب من المحافظ العقاري التصديق عنه المستندات المقدمة لإثبات الملكية ومدى قبولها وقوتها القانونية².

تنص المادة 20 من الق 11/91³ على أنه، تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقرير تقييمها للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إشهارها بواسطة ملف تحتوي على ما يلي:

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 58-59.

² - قاضي عز الدين، مرجع سابق، ص 55.

³ - انظر المادة 20 من القانون 91-11.

1- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

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

تنص المادة 18 من القانون 11/91 على أنه: "يتضمن التصميم الجزئي في مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها ويبين كذلك بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشتملاتها وإذا كان نزع الملكية يخص جزءا من العقار فقط يبينه المخطط الجزئي في أن واحد مجموع الملكية والجزء المطلوب نزعه فقط.

أما المادة 19 من القانون 11/91 فإنها تنص على أن: "يرفق التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية الأخرى".

فإدارة الأملاك الوطنية تقدم بتقييم الأملاك والحقوق المزمع نزعها معتمدة في ذلك على قواعد حسابية معينة ومستعينة بإدارات متخصصة طبقا للفقرة 2 من المادة 33 من المرسوم التنفيذي 186/93 ثم تحرر تقرير التعويض وترسله إلى الوالي¹.

وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل وقد حددت المادة 24 من القانون 11/91 ما يجب أن يشتمل عليه إقرار قابلية التنازل أي القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل.² قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تمت تحت طائلة البطلان، وهوية المالك وأصحاب الحقوق كما تعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان التعويض وقاعدته الحسابية.

ويتضح من خلال كل هذا أن إرادة المشرع تهدف إلى الإسراع في الإجراءات لنزع الملكية مع ترك مسألة تحديد التعويض لمرحلة لاحقة طالما أن التحديد النهائي لهذا المبلغ أمام القضاء لا يؤثر على سير هذه الإجراءات لان الإدارة النازعة للملكية يمكنها في كل وقت بعد تبليغ المعنيين بالتعويض لعروضها أن تلجأ إلى وضع هذه العروض لدى خزينة

¹ - انظر المادة 2/33 من المرسوم التنفيذي 186/93.

² - انظر المادة 24 من القانون 11/91.

الولاية ويكون هذا الأجواء كافيا لاستيفاء شرط التعويض المسبق الذي يشترطه القانون لمواصلة الإجراءات ولاسيما صدور قرار النزع للملكية¹.

المطلب الرابع: قرار نزع الملكية

قرار هو التصرف القانوني الذي يختم الإجراءات الطويلة لنزع الملكية للمنفعة العامة والتي تبدأ بفتح التحقيق المسبق، وتتوج الإجراءات السابقة بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، يصدر الوالي المختص طبقا للمادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93 بعد أن يصبح قرار قابلية التنازل نهائيا أما بفوات ميعاد الطعن فيه أو صدور قرار قضائي نهائي بنزع الملكية أو قبول المنزوع ملكيته بالتعويض².

كما يجب أن يكون قد تم إيداع الاعتماد المالية الخاصة بالتعويض لدى خزينة الولاية، على أساس أن التعويض يكون قبليا وللإدارة طلب الإشهاد بالاستلام للأموال بحكم قضائي بذلك طبقا للمادة 28 من القانون 11/91.

إن التشريعين الفرنسي والجزائري اختلفا في طريقة نقل الملكية إلى الإدارة ويتمثل هذا الاختلاف في أن المشرع الفرنسي أوكل للقضاء بطلب من الإدارة وعن طريق إجراء الأمر على عريضة، ولذلك كان المصطلح المعتمد في التشريع الفرنسي هو "الأمر ينقل الملكية". في حين أن المشرع الجزائري قد اعتمد مصطلح قرار نزع الملكية في المادة 29 من القانون 11/91³.

ويلاحظ المشرع الجزائري في أمر 1976، قد اعتمد مصطلح نزع الملكية المادة "07" منه بمعنى نقل الملكية وإنما بمعنى القابلية للتنازل⁴، غير أن القانون الجديد قد استعمل مصطلح نزع الملكية بمعنى نقلها وليس بمعنى القابلية للتنازل عنها، ويظهر ذلك من صريح المادة 29 التي نصت على ما يلي:

¹ - منسل فؤاد، مرجع سابق، ص 29-30.

² - خالد احمد، مرجع سابق، ص 22.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 51.

⁴ - أنظر المادة 07 من الأمر 48/76 ومقارنتها في اللفظ مع المادة 24 من قانون 11/91، حيث تجلّى ان مصطلح نزع الملكية في المادة "07" من الأمر يعني القابلية للتنازل طبق للمادة 24 من القانون.

"بحرية قرار إداري لاتهام صيغت نقل الملكية في الحالات التالية:

إن حصل اتفاق بالتراضي.

إن لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون¹.

إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية".

إن مصطلح نقل الملكية هو أقرب للتعبير عن مضمونه من مصطلح نزع الملكية وكان المشرع أن يتجنب استعمال هذا المصطلح الأخير تفاديا للنهوض وتجنبنا للمس بحق الملكية لأن مصالح النزع في حق الملكية الخاصة التعبير يعني القوة باستعمال السلطة التعسفية²

ويبدو أن المرسوم التنفيذي 186/93، قد أعاد تصحيح المصطلحات إذ نص في الفصل السابع على نقل الملكية مستعملا بعد ذلك مصطلح نزع الملكية³.

وبالتالي إن نقل الملكية هو القصد النهائي لكل الإجراءات السابقة، وقد نص الأمر 1976 في المادة "07" من على أن يصدر الأمر بنقل الملكية أي ملكية العقارات والحقوق العقارية حسب الأحوال أما بقرار وزاري مشترك وأما بقرار من الوالي، وذلك أن لم يقع اتفاق ودي، فيصرح هذا القرار بالحيازة إلى نازع الملكية شريطة أن يراعي الأحكام التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري⁴.

غير أن نص المادة 29 من القانون الجديد 11/91 لم تنص على مصدر القرار ويبدو أن المشرع الجزائري، قد وافق المشرع الفرنسي فاستبعد أن يصدر قرار نزع الملكية بقرار وزاري مشترك، وهو ما يستخلص من نص المادة هي من المرسوم التنفيذي، حيث حصرت قرار نزع الملكية أو نقل الملكية من مصدر واحد هو الوالي⁵.

¹-أنظر المادة 26 من الأمر 48/76، "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الحق القضائي المحتضن في غضون شهر من تاريخ التبليغ لإل أن حصل اتفاق ودي"

²-وناس عقيلة، مرجع سابق، ص55.

³-أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93.

⁴- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 52.

⁵- المرجع نفسه، ص52.

وتبدو أهمية القرار وخطورته في انه هو الذي يجرّد المنزوع الملكية من ملكيته وينقلها إلى الإدارة المستفيدة، لذلك فانه يخضع لرقابة القاضي الإداري بالرغم أن المشرع لم يشر صراحة إلى جزاء البطلان في حالة مخالفة الإدارة للأحكام التي تم وضعها، كما فعل ذلك بالنسبة للقرارين السابقين (قرار التصريح بالمنفعة العامة والقرار القابلية للتنازل)، أن هذا التقصير يعد خرقاً للضمانات التشريعية الممنوحة للمتضررين من نزع الملكية.¹

فمن شروط صدور قرار نزع الملكية حسب المادة 29 من قانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية إلا يحزر:

_ إذا حصل اتفاق بالتزامي.

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

_ إذا اصدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية

تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إدارية بحتة، فلا يتطلب ذلك أكثر من معاينة اكتمال الإجراءات السابقة أما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات الآجال الطعن أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.

كما يسمح القانون بالطعن في القرار وعليه تتوقف مواصلة إجراءات نزع الملكية وهذا ما تعرضت إليه المادة "33" من قانون 11/91، وبالتالي فإن القصد من صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية وان كان يعني كل القرارات فإنه لا يوقف إجراءات تنفيذها، ما عدا قرار تصريح بالمنفعة العامة، فإذا اكتملت هذه الشروط قام الوالي بإصدار قرار نقل الملكية ويبلغ هذا القرار للمعنيين به، ولا يكتمل نقل الملكية إلا باستفتاء إجراءات الشهر العقاري.²

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص28.

² - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص52.

الفرع الثاني: آثار نقل الملكية

بعد صدور قرار نقل الملكية ستنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار، وسينتهي هذا الحق بتمام دفع التعويض، ويمكن حصر آثار قرار نقل الملكية كما يلي:

أولاً: آثار قرار نزع الملكية على نزع الملكية

إن أهم أثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل ملكية العقار أو الحق العيني من الناحية القانونية من ذمة صاحبها إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد بتاريخ صدور قرار نزع الملكية ومع ذلك فلا تتم حيازة العقار إلا بشروط الامتثال لتنظيم المعمول به الشهر العقاري.¹

إن نازع الملكية الذي أصبح مالكا من الناحية القانونية لا يمكنه التراجع عن عملية نزع الملكية، أي أن نزع الملكية أو نقلها يصبح نهائيا مع مراعاة طلب استعادة الأملاك أن توفرت شروطها القانونية، أي انه وحتى يكون لنزع الملكية مبرر قانوني يجب أن يستند إلى سند قانوني شرعي يتمثل في المنفعة العامة التي تحدد قانونا بالتخصيص الوارد في قرار إعلان المنفعة العامة غير أن قيام المنفعة العامة وحدها لا تكفي للاستيلاء وبصفة مؤبدة على ملكية الغير بل لا بد حتى تؤدي إلى ذلك أن تكون مقرونة بتنفيذ الأشغال المعلنة عنها في قرار إعلان المنفعة العامة بصفة فعلية.²

وعليه فإن تنفيذ الأشغال المزمع القيام بها وفقا للتخصيص الوارد في قرار الإعلان عن المنفعة العامة يشكل قيدا على الإدارة لا يمكن تجاوزه، واعتبارا من تاريخ صدور القرار يتحمل نازع الملكية وحده التبعات القانونية المترتبة على حقوق الملكية رغم سكوت المشرع ج في القانون 11/91 على النص عليها المادة 44.³

¹ - انظر المادة 41، من المرسوم التنفيذي 186/98.

² - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص56، وانظر المادة 32 من القانون 11/91.

³ - انظر 44 من الأمر 48/76 "إن الضرائب المتعلقة بعقارات تنازل عنها مالكيها أو نزع ملكيتها من الداعي المنفعة العامة، بال تلقى على عاتق هذا الحال ، وذلك لغاية أول يناير الذي يلي تاريخ عقد التنازل أو تاريخ نقل الملكية."

يتحمل المستفيد (نازع لملكية) وحده العيوب التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوعة ملكيته نظرا لكون نزع الملكية ليست عقد بيع عادي، وإنما هي تحويل غير إداري للملكية، تنتقى معه أية ضمانات من طرف المنزوع ملكيته للنازع بهذا الخصوص.¹

ثانيا: آثار قرار نزع الملكية على المنزوعة ملكيته

بمجرد صدور قرار نقل الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك للعقار، ومن ثمة ليس له الصفة القانونية في إبرام التصرفات القانونية المختلفة سواء منها الناقلة للملكية كعقود البيع أو التي تترتب عنها حقوق معينين للأخرين كحق الارتفاق أو الرهن. كما لا يمكن يباشر أي دعوة تستند إلى حق الملكية الرامية أساسا إلى طلب حق كطلب رخصة بناء مثلا.

كما يفقد أيضا الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو طرد منها حتى ولو تمت إجراءات التنبيه بالإخلاء قبل صدر قرار نزع الملكية كما يفقد المالك أيضا حقه في تغيير الوضعية المادية للعقار سواء بالإضافة أو النقصان (إنشاءات جديدة، تهديم).² غير انه ومع ذلك فإن المالك الأصلي للعقار يحافظ على الاستغلال أو الانتفاع بملكه إلى حين حصوله على مبلغ التعويض، لأنه إذا كان القانون يترتب انتقال حق الملكية إلى نازع الملكية من تاريخ صدور قرار نزع الملكية فإن أحكام القانون نفسه قد علقت انتقال الحيازة الفعلية إلى نازع الملكية على شرط دفع هذا الأخير للتعويض المقرر قانونا وذلك طبقا لمبدأ التعويض المسبق.³

وعليه يبقى المالك الأصلي للعقار ورغم صدور قرار نقل الملكية:

- يحتفظ بحق الاستغلال للعقار مع تحمله لكل النتائج المترتبة عن هذا الاستغلال، فيبقى يستمر في:

- الانتفاع بالعقار في التحصيل أو جني الثمار.

¹ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص56.

² - المرجع نفسه، ص52.

³ - انظر 42 من المرسوم التنفيذي 186/93.

-تحصيل مقابل الإيجار من المؤجرين السابقين على قرار نزع الملكية.

نخلص من ذلك أن أهم آثار قرار نقل الملكية هو:

1- صرف الإدارة إلى حيازة الأموال المنزوعة فإن قرار نقل الملكية أو نزعها حسب تعبير

القانون 11/91 لا يكون في حد ذاته وسيلة تملك ولا تخولها الحيازة بمجرد صدوره، فلا بد

من دفع التعويض أو إيداعه لخزينة الولاية واستيفاء، إجراءات الشهر العقاري، وبالمقابل

فإن أصحاب الحق في لتعويض لا يمكنهم بعد صدور قرار التصرف في العقارات والحقوق

العينية العقارية حيث يبقى لهم الانتفاع بها وجني ثمارها إلى حين تلقيهم التعويض.¹

ويترتب عن تاريخ قرار نزع الملكية عدة آثار أهمها:

- من تاريخ هذا القرار سيبدأ حق المعنيين في التعويض.

- من تاريخ هذا القرار سيبدأ احتساب مدة عدم التخصيص (أي الشروع لإنجاز المشروع

المزمع إنجازه) والتي تعطي له الحق للمالكين في طلب الاسترجاع.

- في هذا التاريخ تتحرر حقوق المستأجرين في مواجهة نازع الملكية والمنزوعة ملكيته.

2- إزالة كل الحقوق العينية والشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها فينتقل

العقار لذمة الإدارة محرار من كل الحقوق الشخصية والعينية أصلية كانت أم تبعية.

بما في ذلك حق الارتفاق الذي قد يزول كلياً أو جزئياً حسب درجة التعارض مع لمصلحة

العامة، التي من أجلها تم نزع الملكية، وإزالة هذه الحقوق يعني تحويلها إلى حق آخر وهو

الحق في التعويض.²

ثالثاً: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوعة ملكيته من كل الحقوق العينية منها

والشخصية وذلك خلافاً للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي

لا يترتب عنها انتهاء حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية (حق الإيجار

أو حق الرهن).

¹ - بوذريعات محمد، مرجع سابق ص56.

² - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص58.

_ فالمشرع الجزائري في القانون الجديد 11/91 جاء مقتضبا جدا في أحكام نزع ملكية على خلاف أحكام القانون القديم 48/76، كما أن القانون الجديد لم يحدد طريقة الطعن في قرار نقل الملكية أو نزعها، وبتطبيق الأحكام العامة القانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا أمام المحاكم الإدارية المختصة، والقانون 11/91 فتحدد أجال الطعن في قرار التصريح بالنزع ولقابلية للتنازل في المادتين 13 و 26 منه¹، فالمادة 13 حددت أجال الطعن خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وفي هذه الحالة يوقف قرار التصريح بالمنفعة العامة.

أما حسب المادة 26 فإن الدعوى ترفع أما الجهة المختصة وهي الغرفة الإدارية بالمجلس المختص في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إلا إذا حصل اتفاق رضائي يثبت العكس بالنسبة لقرار القابلية للتنازل.

أما المادة 12 من نفس القانون²، فتتص على أن قرار المنفعة العامة بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وبعد وطني استراتيجي يكون بمرسوم تنفيذي حيث تقوم الإدارة نازعة الملكية في هذا المجال مباشرة بالحيازة الفورية وهذا بعد تسجيل مبلغ التعويضات لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية، وان الطعون المقدمة من طرف ذوي الحقوق المعنيين لا توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية خلافا لنص المادة 13 المشار إليها آنفا، فإن قدمت الطعون خلال شهر من تاريخ التبليغ أو النشر فإن الطعن يوقف قرار المصريح به بالمنفعة العامة.

الملكية فهو يخضع المدنية

يخص هذا هو فيه سبقه

التصريح والقابلية³.

¹ - انظر المادة 13 و 26 من القانون 11/91: " يحق لكل ذي مصلحة ان يطعن في قرار التصريح بالنزع لدى المحكمة المختصة طبقا للقانون الاداري الم، ولا يقبل الطعن الا اذا تقدم في اجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار او نشره وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصريح به للمنفعة العام".

² - انظر المادة 65 من قانون المالية 2005 المؤرخ في 29/12/2005 الذي يتم القانون 11/91 بنص للمادتين 12 و 12 مكرر 1.

³ - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص 58-59.

المبحث الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية

تعتبر المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين الضمانات التي جاء بها قانون رقم 11-91 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث منح للأطراف في حالة عدم الارتضاء بتقدير التعويض المتوصل إليه إداريا لهم الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري ويلعب القاضي الإداري دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع بتقدير التعويض بكل استقلالية مما يضمن موضوعية هذا التقدير¹.

يجب على القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية لأنها محمية دستوريا وتستمر إلى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أي يقدر التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا.

ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم لتقدير التعويض المقترح من طرف الإدارة باللجوء إلى القاضي ويكون عن طريق دعوى قضائية يرفعها ذو مصلحة وصفة فيها أمام القاضي المختص في هذه المنازعة في حدود آجال المحددة في القانون.

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية (المطلب الأول)، دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية (المطلب الثاني)، الإجراءات المتبعة لدفع التعويض (المطلب الثالث).

المطلب الأول : إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض دعوى قضائية ووسيلة لحماية الحقوق والحريات الفردية والدفاع عنها في وجه النشاطات الإدارية غير المشروعة وحتى الأنشطة المشروعة متى ألحقت ضرر بالغير².

1-براحلية زويير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 45.

2- نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص 138.

حيث أنه في مجال نزع الملكية قد تثار نزاعات تخص التعويض عن عملية نزع الملكية ويجب اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو وفقا للقواعد الخاصة المنصوص عليها في تشريعات نزع الملكية. ولقبول هذه الدعوى أمام القضاء يجب أن تتوفر بعض الشروط مثل الصفة والمصلحة والميعاد والاختصاص¹.

حيث أنه لدراسة الإجراءات المتعلقة برفع دعوى أمام القضاء يقتضي التطرق إلى شروط قبول دعوى التعويض (الفرع الأول) وكذا إجراءات المرافعة في دعوى التعويض عن نزع الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية يشترط فيها ما يشترط في أي دعوى إدارية من الصفة والمصلحة والاختصاص واحترام الميعاد، إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة.

أولاً: أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إن دعوى التعويض عن نزع الملكية ترفع كغيرها من الدعاوى من طرف من له صفة ومصلحة وأهلية طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة مع أخذ خصوصية القانون الإداري كما ترفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من خلال مخاصمة قرار القابلية للتنازل في شقه المتعلق بالتعويض²، وبالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 11/91 نجده يتكلم عن رفع الدعوى من قبل "الطرف المطالب أما نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فيسميه الطرف المستعجل وأن نص المادتين السالفتين الذكر لم يحدد الطرف الذي يمكن له رفع دعوى التعويض، وإنما جاء على

¹ - لصلح صار، دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015، ص 66، 76.

² - شيهوب، الإدارية، الهيئات أمامها، ديوان الجامعية،

صفة العموم، فعملية نزع الملكية تضم ثلاثة أطراف وهم: السلطة نازعة الملكية، المنزوع منه¹ ملكيته، والمستفيد من عملية النزع، وعن أحوال أخرى المستفيد هو نفسه السلطة نازعة الملكية وتناول شرحها كما يلي:

1- الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية

إن القانون 76/48 يكون قد ميز بوضوح من خلال المادتين الثانية² والثامنة³ منها بين المستفيد من نزع الملكية وهي الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الاشتراكية ذات الطابع الاقتصادي أو الاجتماعي أو الثقافي وبين من يملك الحق، نزع الملكية والذي هو مجموعة وزارية محددة أول باول حسب موقع الأملاك المزمع نزعها، أما قانون نزع الملكية الجديد رقم 11/91 فلم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية ولا المستفيد منها، ولا يعتبر ذلك في نظرنا تقصير من المشرع ولا سهو منه لأن طبيعة نزع الملكية لا تكون إلا من الدولة وللمصلحة العامة عن طريق تخصيص الأملاك المنزوعة الجماعات والهيئات التي تعمل في إطار تحقيق النفع العام، وأن المستفيد من نزع الملكية يكون دوما طرفا في النزاع وهو ما أكدته القرار رقم القرار 186808 صادر بتاريخ 10 / 04 / 2000⁴.

2- الجهة نازعة الملكية

تعد عملية نزع الملكية من امتيازات السلطة العامة، فهي وحدها المخولة بالقيام بها، بناء على طلب أشخاص اعتبارية خاضعة للقانون العام أو القانون الخاص تنفيذا للمنفعة العامة. وقد نص قانون نزع الملكية الساري المفعول في المادة 33 منه على أن الوالي هو الذي يتخذ كافة إجراءات نزع الملكية، عدا قرار التصريح بالمنفعة العامة فالاختصاص يتحدد حسب طبيعة المشروع و مكان انجازه ، فيكون من اختصاص الوالي إذا كان المشروع يقع على تراب ولاية واحدة ، أما إذا كان المشروع يقع على تراب ولايتين أو أكثر يتخذ بموجب قرار وزاري مشترك ، أما إذا كان ذو بعد وطني و استراتيجي يكون هذا القرار بموجب مرسوم تنفيذي⁵ .

1- سليمة صيفاوي، "التسوية القضائية الأكاديمية، جامعة 1"	التعويض	الملكية	"
2- احتياطات العمومية	المحلية	الهيئات العمومية	العينية العقارية الضرورية لتأمين الإشتراكية بهذا .
3- 08	طريق الاملكية		
4- 186808	بتاريخ 2000/ 04/10	حيثياته "...	فيما يخص فهذا
5- لباشيش سهيلة	"....		
	85.		

إن عملية نزع الملكية تمثل امتيازاً من امتيازات السلطة العامة ولهذا السبب فإن سلطة نزع الملكية محصورة في الهيئات التالية:

- الجماعات الإقليمية (الدولة، الولاية، البلدية)

- المؤسسات العمومية

- أصحاب امتياز المرفق العام، ورغم أن سلطة نزع الملكية ممنوحة للهيئات المذكورة أعلاه، إلا أنه واعتباراً لكون عملية نزع الملكية تمثل إجراء استثنائياً لاكتساب عقارات أو حقوق عينية عقارية خاصة، فإنه يمارس من طرف الدولة ممثلة بالوالي، متى كانت عملية نزع الملكية تتم في حدود ولايته أو بقرار وزاري مشترك متى كانت عملية النزع تتم بأكثر من ولاية تطبيقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.¹

فيمكن القول أن المشرع الجزائري لم يقر بتوزيع سلطة اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بل حافظت الدولة بسلطاتها العامة في هذا المجال والذي تمارسها عن طريق سلطة إدارية وحيدة وهي الوالي الذي يتصرف في هذا المجال بصفته ممثلاً للدولة.²

3- المالك المنزوع منه ملكيته و أصحاب الحقوق

يحق لمن يكتسب صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرض بالتقييم الذي أعدته الإدارة ويجب أن تتوفر في الشخص المتضرر الصفة والمصلحة طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه يجب أن يكون للمتضرر من قرار النزع عقد ملكية؛ أي يكون مالكا للعقار أو لحق عيني عقاري تعرض لعملية نزع الملكية، وبالتالي يمكن أن يتعلق الأمر سواء بشخص خاص أو شخص عام، غير أنه في الحالة الأخيرة (شخص عام فالحق العيني العقاري يكون مستقلاً عن الدومين العام)³.

والمتضرر هو كل شخص طبيعي أو معنوي تم نزع ملكيته للمنفعة العامة، وقد يكون من أصحاب الحقوق العينية العقارية وكذا الشاغلين والمؤجرين للمحلات السكنية والمهنية والتجار والصناعيين والحرفيين وأن اعتراف الإدارة للشخص بصفة المالك وعرضها عليه تعويضات لا

¹- سليمة صيفاوي، 497.

²- مرشد تطبيقي، رقم 00/24 المؤرخ في 2000/09/23، المتضمن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة

الداخلية والجماعات المحلية، جوان 2000، ص05

³-سليمة صيفاوي، 497.

يمكن أن ترجع وتطعن في ثبوت هذه الصفة هذا ما أقرته الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سطيف في القرار رقم 782 المؤرخ في 19/03/2001 قضية بين فريق عابد ومن معه ضد والي ولاية برج بوعرييج¹.

ثانيا: آجال رفع دعوى التعويض والجهة المختصة بالنظر فيه

تتسم هذه الدعوى بمميزات خاصة سواء من حيث آجال رفعها أو الجهة القضائية الناظرة فيها:

1- آجال رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية

فلما كانت عملية نزع الملكية تتميز بطابع استعجالي، هذا الطابع ينعكس هو الآخر على ميعاد رفع الدعوى حيث أن المشرع قيد الطرف المطالب في حالة رفضه التقدير الذي وضعته مصالح أملاك الدولة فيحق له طلب إعادة تقدير التعويض ويرفع الدعوى أمام القاضي الإداري في مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل. وعلى هذا الأساس ألزمت المادة 25 من قانون 11/91 الإدارة نازعة الملكية تبليغ قرار القابلية للتنازل، فالمشرع قيد الطعن في تقدير التعويض بهذه المهلة التي يسقط الحق في الطعن بانقضائها، إذ أنه وفي حال عدم رفع الدعوى في خلال شهر من تاريخ التبليغ يصبح التعويض المقترح نهائي، والقرار الإداري بقابلية التنازل يصبح محصنا من الرقابة القضائية ومنه أمكن نقل الملكية إلى المستفيد من عملية نزع الملكية بإصدار القرار الإداري الخاص بنزع الملكية.

ويلاحظ أن قاعدة رفع الدعوى خلال شهر هي قاعدة خاصة بنزع الملكية دون الدعاوى الإدارية الأخرى كما أن المادة 14 من القانون 11/91 ألزمت الجهة القضائية المختصة بالفصل في الطعن خلال شهر من رفعه إليها، ومنه فإن المشرع قد تخلى عن إجراء الصلح الواجب إتباعه عند تسوية المنازعات الإدارية فلو تم رفع الدعوى بعد شهر فإن مصيرها عدم القبول².

أ- آجال الطعن في القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أ-1- آجال الطعن بالاستئناف: عند صدور قرار المحكمة الإدارية أو الغرفة الإدارية المتضمن تحديد التعويض عن الدرجة الأولى، فيمكن للطرف الذي يهمله الأمر أن يطعن فيه أمام مجلس الدولة

¹ - 782 2001/03/19 غير .
² - سليمة صيفاوي، 498.

في غضون مدة محددة قانوناً، وبالرجوع إلى قانون 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 لا نجدهما يتكلمان عن الطعن في القرار القضائي ولا يحددان آجاله ولا طريقه¹، وأشار فقط إلى أن للاستئناف اثر موقوف، باشرطه في المادة 29 منه صدور قرار قضائي نهائي حتى يمكن للإدارة تحرير قرار إداري بنقل الملكية، خلافاً للأمر 48 / 76 الذي نظم طرق الطعن ضمن الباب الرابع من المادتين 31 و32 منه والتي أشارتا أن الطعن بالاستئناف في الحكم القضائي الذي يتضمن التعويضات يكون أمام الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى، ولكن ذلك لا ينف الرجوع للأحكام العامة المشتركة بين جميع الجهات القضائية، ويفسح المجال لإتباع الطرق والآجال المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيكون ميعاد الاستئناف حسب نص المادة 336 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي والشخصي للقرار المطعون فيه إلى المعنيين.

أ-2- آجال الطعن بالمعارضة: فيما يتعلق بالمعارضة في أحكام المجلس القضائي أو المحكمة الإدارية فإنها تخضع لأحكام المادة 328 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ولا تكون مقبولة إلا إذا لم يكن المدعى عليه قد أبلغ بالطعن، وترفع المعارضة في ميعاد شهر من تاريخ التبليغ الرسمي والشخصي للحكم أو القرار طبقاً للمادة 329 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

إن الوزارة تختص بإصدار قرار المنفعة العمومية، أما قرار النزاع يتخذه دائماً الوالي، لهذا السبب يعتبر الوالي طرفاً في الدعوى المنازعة في تقدير التعويض².

وهذا ما أقره مجلس الدولة في القرار الصادر في ملف رقم 8247 المؤرخ في 22/07/2003 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة (ح)³ كما أن مجلس الدولة كذلك أقر بتضامن في

¹ -40.

2- أقاوة محمد ، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، قانون الجماعات المحلية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2013 ، ص81.

3- ماجاء، في منطوق القرار» حيث وبالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثلاً للدولة أن يكون أمر بالصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذ لم يذكر المستفيد بخصوص عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية أو إذا كانت هناك منازعة بهذه الصفة» ، قرار رقم 8247 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 04 سنة 2003، ص 60.

دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة والولاية بالرغم من أن المستأنف عليها الولاية والجهة المستفيدة طالبا بإخراج الولاية من الخصام.

2- الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية:

طبقا للمبادئ العامة للقانون، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة، وعلى هذا الأساس فيرجع له اختصاص النظر في كافة المنازعات المتعلقة بها، لاسيما في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لهذا كانت المنازعات المتعلقة بنزع الملكية قبل صدور قانون 48/76 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من اختصاص القاضي العادي ثم تم إلغاء ازدواجية الاختصاص، وأصبحت كل المنازعات التي تطرحها عملية نزع الملكية من اختصاص القاضي الإداري.

ولعل هذا ما أكدته قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة، حين نص على أن الاختصاص القضائي للفصل في دعاوى القضاء الكامل يعود للقضاء الإداري، أي أن دعوى الطعن بالتعويض ترفع أمام المحكمة الإدارية طبقا للمادة 801 منه التي تنص على أنه "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل..."، هذا وإن قانون 11/91 (وكذا النص التطبيقي له) : لم يوضح مسألة القاضي المختص بتسوية نزاعات التعويض عن نزع الملكية، وعلى هذا الأساس فإنه لا بد من الرجوع إلى الشريعة العامة في الإجراءات والتي تقضي بأن الاختصاص في نظر الطعون الموجهة ضد قرارات والي الولاية يكون للقاضي الإداري، وهو ما أكدته قرار المجلس الذي أسس اختصاصه على أساس قانون الإجراءات المدنية من جهة، وعلى الأمر المتعلق بنزع الملكية من جهة أخرى في قضية (ع) مع الشركة الوطنية للكهرباء والغاز ومن معها في القرار رقم 202986،¹ فقد أسس القاضي عدم اختصاصه على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 03 و17 من الأمر 48/76 فقضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى وأيده المجلس فرفع المدعون طعن أمام المحكمة العليا، (16) الأمر الذي يجعلنا نقول أن الاختصاص النوعي والمحلي يعود حسب القانون الجديد

¹- 202986 بتاريخ 1998/12/16 الإدارية العليا قضية () معه
الكهرباء القضائية 1998 2 فيه... سيما المادتين 03 17 48/76
المدنية. الملكية العمومية يفصل فيها عليها

للمحكمة الإدارية بعد تنصيبها التي تقع الأملاك المراد نزعها في نطاق اختصاصها . ويكون الطعن فيها بالاستئناف والنقض أمام مجلس الدولة¹.

لكن الإشكال المطروح هو نص المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 186-93 التي تنص "ويجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفحصوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر يوماً"². يفهم من هذه المادة أنه على أصحاب المنزوع ملكيتهم لديهم خمسة عشر يوماً بإبداء أريهم في مبلغ التعويض من يوم إيداع المبلغ، وهو نفس الوقت الذي يبلغ فيه المعنيون بقرار نزع الملكية وبالتالي فالسكوت خلال مدة 15 يوماً يعد قرينة على قبول مبلغ التعويض فيسقط عنهم حق رفع دعوى قضائية.

أ- الطعن في القرار القضائي المحدد للتعويض

إن المشرع في قانون نزع الملكية لم ينص صراحة على إمكانية الطعن ضد قرار القضائي الفاصل في المنازعة المتعلقة بالتعويض إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب المادة 800 فمتى صدر حكم من المحكمة الإدارية يتضمن تحديد التعويض يمكن للطرف الذي يهمه الأمر أن يطعن في هذا القرار في غضون المدة المحددة، حسب المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أن أجل رفع هذا الاستئناف أمام مجلس الدولة هو شهرين من التبليغ الرسمي للحكم، وتسري هذه الآجال من التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابياً، وفي حالة ما إذا لم يقيم الطرف الذي كان لصالحه بتبليغ خصمه هذا الحكم، فيكون بذلك قد ترك ميعاد الاستئناف

¹-سليمة صيفاوي ، مرجع سابق، ص 499.

²-أنظر المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 186-93 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 19-11، المرجع السابق.

- من خلال استقرائنا للمادتين 26 من قانون 11-91 والمادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 39-186، نلاحظ أن هناك تعارض فيما يخص أجل رفع دعوى التعويض، بحيث أن المادة 26 فإن آجال رفع دعوى التعويض محددة بمدة شهر من يوم التبليغ، بينما المادة 38 فقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 39-186 فإنه حدد آجال رفع دعوى التعويض خلال مدة 15 يوماً.

مفتوحاً لخصمه ولا يجوز له التحجج بفوات مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية.

أما في ما يتعلق بالمعارضة فحسب المادة 953 و954 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يمكن أن يرفع هذا الطعن إذا لم يكن المدعي قد بلغ بالطعن حيث يمكن أن ترفع في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار القضائي¹.

ب- آثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية:

بالعودة إلى المادة 29 من القانون رقم 91-11 وقراءتها قراءة متأنية فإنها اشترطت لتحريير قرار نزع الملكية أن يصدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية بينما دعوى لتعويض لا تنازع مشروعية نزع الملكية، وإنما تنازع مقدار التعويض عن نزع الملكية إذ أن المالك غير معترض على نزع الملكية ولا يناقش مشروعيتها وإنما يطالب التقييم الحقيقي لأملكه.

وعليه يمكن القول أن دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 29 مكرر من القانون رقم 91-11 «لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون إلى العدالة في مجال التعويضات أن توقف في حال من الأحوال تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة»².

المطلب الثاني : دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية

يعتبر التعويض عن نزع الملكية من بين المسائل التي يثار بشأنها الكثير من المنازعات، فغالبا ما يرفض المالك وأصحاب الحقوق مقدار التعويض الممنوح من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة على اعتبار أنه لا يتناسب والقيمة الحقيقية له، ويلجئون للقاضي الذي يكون له دور فعال في إعادة التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة³.

1- لصلح صارة ، المرجع السابق ،ص71،72.

2- 57.

3- لباشيش سهيلة، 91.

حيث يحل القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض ويبسط رقابته على التقدير الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه ويحرص على أن يكون عادلا ومنصفا وفعالا ومقدما بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب، تطبيقا للمادة 182 من القانون المدني التي نصت على " .. ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب.. ويراعي القاضي عند حكمه بالتعويض قواعد موضوعية تقوم أساسا على فكرة ارتباط التعويض بالضرر الذي يشترط فيه أن يكون ضرر مادي وبالتالي يستبعد الضرر المعنوي من التعويض لانعدام وسائل تقديره، وأن يكون الضرر مباشر أي أن توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر، ويمكن التعويض عن الضرر المستقبلي محقق الوقوع مستقبلا كنزع ملكية أرض مزروعة قمحا ينضج بعد شهرين من نزع ملكيتها ، كما يراعي القاضي محتوى التعويض فيكون التعويض رئيسي أي تقدير الثمن الذي يساويه العقار في السوق والقيمة الناتجة عن طبيعة أو مشتملات الملك وعن الاستعمال الفعلي له، ومراعاة العناصر المادية والقانونية للعقار وطبيعته والعوامل الفيزيائية والاقتصادية له، ومراعاة التحسينات المدخلة على العقار التي يشترط أن تكون قائمة وقت صدور قرار المنفعة العامة وإذا أضيفت بعد ذلك لا يعوض عنها. وقد أشار إلى ذلك مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2007/07/11.¹

إن القاضي الإداري يلعب دور هام في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث أنه يتمتع بسلطة واسعة في هذا المجال وذلك من أجل الوصول لتوازن بين المصلحة العامة (النفع العام) والمصلحة الخاصة (حق الملكية) ويتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف. وعليه أصبح القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء الصلح بين الأطراف (الفرع الأول)، ثم اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض (الفرع الثاني) ثم الانتقال للمعاينة (الفرع الثالث).

¹- 034 671 بتاريخ 2007/07/11 الملكية
حيث 21 1991 يتعين تعديل هذا
بتقييم
09 2009 التقييم يكون
86 86 فيه
قيام

الفرع الأول : إجراء الصلح

يعتبر الصلح طريقة ودية لتسوية خلاف بين طرفين أو أكثر أو اتفاق المتنازعين على فض النزاع الناشب بينهما وقد تفرضه بعض القوانين على المتخاصمين لإلزامهم بالحضور أمام القاضي حتى يحاولوا أن يتصالحوا قبل إقامة الدعوى.¹

وطبقا للمادة 970 من القانون رقم 08-09 التي جعلت إجراء الصلح جوازي حيث نصت على «يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل».

وفي حالة عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح، مما يعني استمرار القضية وفقا للإجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون.²

الفرع الثاني : اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض

تكون الاستعانة بالخبرة من طرف القاضي بناء على طلب أحد الخصوم، أو كليهما، أو من تلقاء نفسه، ويأمر القاضي بتعيين خبير أو عدة خبراء مقيدين بالجدول على مستوى المجلس القضائي، أو غير مقيدين على أن يؤدوا اليمين أمام الجهة القضائية التي عينتهم. ترتكز عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية على قواعد تقنية وفنية تتطلب معرفة ودراسات متخصصة يصعب على القاضي الإلمام بها وهذا ما يدفعه الأمر على الاستعانة بالخبير العقاري لتقييم العقارات وتحديد مبلغ التعويض.

وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون رقم 91-11 والمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-86³ نجد لم ينص على الإجراءات والوسائل التي يعتمد عليها القاضي في تحديد التعويض.

¹- التعويض الملكية العمومية، 61.

²- أنظر المواد 970 إلى 973 من القانون رقم 09-08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³- أنظر المادة 26 من القانون رقم 11-91 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

أولاً: تعيين الخبير وتحديد مهامه

لقد ذكرنا سابقاً أن القانون المنظم لعملية نزع الملكية ولا مرسومه التنفيذي لم يتضمن الطرق التي يلجأ إليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض، مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1/ تعيين الخبير:

يمكن للقاضي الإداري من تلقاء نفسه أن يأمر بتعيين خبير عقاري لتقييم الأملاك المنزوعة، كما يمكن لأحد أطراف الخصومة طلبه، بحيث يمكن للقاضي الإداري تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة حسب طبيعة كل قضية، حيث أن القانون لم يحدد عدد الخبراء الذي يمكن للقاضي الإداري تعيينهم، بل لديه السلطة التقديرية في العدد الذي يعينه¹.

وفي منازعة التعويض عن نزع الملكية، فغالبا ما يحتاج القاضي الإداري إلي خبير واحد في العقار غير المستغل، كما يمكن الاستعانة بعدة خبراء إذا كانت عملية نزع الملكية عقارت مبنية أو غير مبنية أي مستغلة أو غير مبنية.

وفي حالة ما حدث للخبير مانع لم يتوصل إلى إنجاز خبرته فيمكن لأحد أطراف الخصوم طلب استبداله وذلك بموجب أمر من طرف رئيس المجلس²، ويتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة على مايلي:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة .
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير والخبراء المعنيين مع تحديد التخصص.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا.

1- أنظر المادة 126 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

2- أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 30، 31.

- تقرير أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط¹.

2/ تحديد مهام الخبير:

وتتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية عموماً:

- استدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- الانتقال إلعين المكان وإعداد مخطط الأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.
- إعداد تقييم نقدي للأماكن المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

ثانياً: مباشرة الخبير لمهامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف بها، يتعين على الطرف المستعجل أن يقوم بتبليغه بالقرار الذي عينه وحدد له المهام المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة².

ويمكن تلخيص مباشرة الخبير لمهامه في مرحلتين أساسيتين وهما:

1/ استدعاء الأطراف وسماعهم:

يتعين على الخبير لقيام بمهامه أن يحدد أطراف الجلسة ويستدعيهم إليها قصد سماع أقوالهم وأخذ ملاحظاتهم وعلى سبيل المثال يقوم بمايلي:

- القيام باختيار جميع الأطراف المعنية مثل الإدارة نازعة للملكية، المستفيد، المنزوع منه ملكيته وذلك إما بالساعات والأيام التي يقوم فيها بإجراء الخبرة أو بأول اجتماع بهم.

1- أنظر المادة 128 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

2- براحلية زوبير ، المرجع السابق، ص 27.

- أن يرسل الإخطار إلى أطراف الدعوى قبل اليوم المحدد للاجتماع لهم أو البدئ في عملية الخبرة في خمسة أيام على الأقل ويعلمهم في تلك الإستدعاءات بجدول عمله وكذا الوثائق والمستندات والأوراق التي يتوجب عليهم إحضارها معهم أو تقديمها إليه يوم الاجتماع بهم.¹
- استدعاء الخصوم بكتاب موصي عليه مع علم الوصول، يرسل إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو موطن المختار.

2/ انتقال الخبير للمعاينة:

- في إطار التعويض عن نزع الملكية على الخبير المكلف بإنجاز الخبرة، الانتقال إلى المكان المعين في قرار القاضي بتعيينه فعليه إذا الانتقال بنفسه وشخصيا بما يكلفه به القاضي، وإذا منع الخبير من ممارسة مهامه يمكنه الإتصال بالقاضي لإصدار أمر بدخول المكان وإن إقتضى الأمر يمكنه الإستعانة بالقوة العمومية وإذا لم ينتقل الخبير إلى المكان المعين في القرار يعرضالخبرة المنجزة إلى الرفض من قبل القاضي على أساس عدم كفايتها أو تناقضها.
- أما عن فحص الوثائق المتعلقة بالنزاع قصد تحديد التعويض وإعداد قائمة للأشخاص الذين يستحقونه فهو أمر يطلبه القاضي من الخبير ضمن القرار المتضمن تعيينه، وعلى الخبير القيام بمهمته وينجز الخبرة على الوجه المطلوب قصد الحكم بالتعويض العادل والمنصف.
- وإن لم يتم بمهامه يجوز الحكم عليه بجميع ما أضعاه من مصروفات، وإذا إقتضى الأمر الحكم بالتعويضات ويستبدل بغيره.²

¹- 111.

²- 111 - 112.

ثالثا: سلطات القاضي تجاه الخبرة

وعندما ينتهي الخبير بأداء المهام الموكلة له، يقوم بإعداد تقرير مكتوب يودع لدي كتابة الضبط للجهة القضائية التي انتدبته، سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة¹.

وللقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة تجاه تقرير الخبرة، فله أن يقدر التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، وله أن يضع تقرير الخبرة جانبا وأن يحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون وما يريح ضميره ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسفات الإدارة وأعمالها وحتى من اعتداءاتها².

وبالرغم من استناد مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي أن له السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف.

ومن التطبيقات القضائية لسلطات القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة نجد القرار رقم

186808 المؤرخ في 2000/04/01³ حيث جاء فيه مايلي : حيث يستفاد من دراسة الملف والخبرة المنجزة من طرف الخبير (ل ج) و المصادق عليها من طرف قاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة لأسباب التالية:

إن هذه الخبرة أنجزت في الطرف الأساسي أولا وهي المؤسسة الوطنية التي كانت في عطلة سنوية، واستدعيت مرة واحدة، وكان من الأجدر إعادة استدعائها بما فيها من فائدة. أنه لم يثبت من الخبرة أن الخبير تنقل إلى عين المكان بل يستفاد من الخبرة قد استدعيت إلى مقر البلدية.

¹- حسن السيد بسيوني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر و فرنسا والجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981، ص48.

²- بعوني خالد، مرجع سابق، ص100.

³- قرار مجلس الدولة رقم 186808، المؤرخ في 01/04/2000، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد (م،خ)، مجلس الدولة، (قرار غير منشور).

أنه يقول في تقرير الخبرة بأنه لا وجود للقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، إلا أن هناك عدة قرارات.

حيث أنه ونظرا لهذه الأسباب المذكورة يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإجراء خبرة أخرى مع حفظ المصاريف.

الفرع الثالث : الانتقال للمعاينة

إن انتقال القاضي للمعاينة هي وسيلة إثبات تسمح للقاضي بالتعرف على الوقائع في مكان النزاع¹ ومن خلالها يكون له فكرة حول المعلومات الميدانية، فبالانتقال لموقع العقار فإنه يعرف أهمية، أي كان قريبا من طريق عمومي أو كان موجودا في منطقة حضرية (وسط المدينة مثلا)، ومعرفة العقارات المجاورة له ومعرفة القيمة الحقيقية له أي كل ما يخص ذلك العقار².

وبالرجوع إلى القانون رقم 11-91 والمرسوم التنفيذي رقم 186-93 لم يشير إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وبما أن القاضي الإداري ملزم بأن تكون لديه معرفة كاملة حول عناصر النزاع فإنه يمكن الرجوع إلى طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن وذلك إذا أرى أنها توصله إلى تحقيق قاعدة العدل والإنصاف في تحديد التعويض الذي سيحكم به³.

أولا: الأمر بالانتقال للمعاينة

باستقراء أحكام مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنه إجراء جوازي وعند اللجوء إليه يتم في شكل قرار تحضيري مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى بالإطلاع عليه، لأن طبيعة الحكم في منازعة التعويض ابتدائيا وهذا نظرا لخصومة هذه المنازعة، لأن عند انتقال

1- بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 236.

2- إرائث عبد الله، المرجع السابق، ص 113

3- 85.

القاضي للمعاينة يتعرض لموضوع النزاع وذلك بتقدير التعويض عن عملية نزع الملكية، وكذا أنه يمس بحقوق الأطراف، لذلك يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب ويسعي الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بطلب يقدم لإي أمين الضبط الذي يبلغه للأطراف الأخرى¹.

ثانياً: إجراءات المعاينة

يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال، ويستدعي أطراف النزاع إلى حضور عملية المعاينة وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة 146 من القانون رقم 08-09، وإذا تم الانتقال من طرف تشكيلة مجلس الدولة مثلاً فيمكن تنفيذ العملية من طرف القاضي المقرر، وفي حالة غياب أحد الخصوم عن الجلسة يتم استدعائه بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام من طرف أمين الضبط الجهة القضائية.

وفي حالة ما إذا كان موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية يمكن للقاضي أن يستعين بأحد التقنيين وذلك بموجب الحكم نفسه الذي يأمر الانتقال، كما يمكن للقاضي الإداري أن يستدعي أي شاهد لسماع شهادته وتصريحاته، وسماع أقوال أطراف النزاع عند الضرورة، وإذا لم ير ضرورة في ذلك امتنع عن سماع الأشخاص حتى ولو طلب ذلك أحد الخصوم، وعند الانتهاء من المعاينة يحرر القاضي محضر يوقعه مع أمين الضبط، يودع لدي أمانة الضبط ويمكن لأحد الخصوم الحصول على نسخة منه².

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض

يتعين على الإدارة دفع التعويض المستحق لصالح مالكي العقارات وأصحاب الحقوق العينية المنزوعة قبل إصدار قرار نزع الملكية وهذا ما عبر عليه المشرع بالتعويض القبلي عن نزع الملكية.

1- أفاوة محمد، مرجع سابق، ص 35.

2- أنظر المواد 146 و 147 و 148 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

فيظهر هذا الالتزام حصانة للملكية الخاصة من أي اعتداء إذ لا بد من الدفع قبل وضع اليد وإلا اعتبرت الإدارة مستولية على أملاك الخواص، ولقد تكفلت نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسوم تنفيذه ببعض الأحكام المتعلقة بإجراءات الدفع ولم تنص عن البعض، فلم يحدد النصاب من هو المكلف بدفع التعويض عن نزع الملكية وكذا وبالرغم من نصه على توقيف دفع التعويض وكيفية إيداعه في حالة الملكيات التي لم تحدد هوية أصحابها إلا أنه لم ينص على القاعدة العامة في الدفع وكذا الآثار المترتبة عن عدم دفع التعويض¹.

فارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى الجهة المكلفة بدفع التعويض كفرع أول وإيداع التعويض كفرع ثاني.

الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي صلاحية من صلاحيات السلطة العامة فلا يمكن لغير الدولة إجرائها، لكن يمكن لشخص اعتباري يخضع للقانون العام أو شخص معنوي يخضع للقانون الخاص أن يطلب إجراء هاته العملية لصالح المشروع ذي المنفعة العامة الذي يود انجازه.

لهذا فيمكن لعدة جهات إدارية كانت عامة أم خاصة أن تطلب الانطلاق في عملية نزع الملكية ورغم هذا فلم تتم الإشارة في القانون أو المرسوم التنفيذي للجهة المستفيدة²، فالمادتين 2 و44 تشيران إلى أن الإجراء الخاص لنزع الملكية يخضع لتكوين من قبل المستفيد، ولكن تمت الإشارة إلى كون المسؤول عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو الوالي الذي يعتبر مسؤول عن تنفيذ جميع العمليات لا سيما دفع التعويض المستحق³.

أما الجهة المستفيدة من نزع فليس لها إلا تكوين ملف يبين اللجوء إلى نزع الملكية على أن الوالي هو الذي يشرع في اتخاذ الإجراءات لهذا يجب أن يتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية وكذا من توافر الاعتمادات المالية الضرورية لإجراء عملية النزع.

¹ - براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 88.

² - أنظر المادتين 2 و44 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

³ - براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 88.

رغم هذا فلقد استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبله الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا على أن دفع التعويض يقع على الجهة المستفيدة من نزع الملكية حيث جاء في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/6 ما يلي: " حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا لمجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية " ¹.

أولاً: الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية

يعتبر نزع الملكية إجراء استثنائي خوله القانون للسلطة العمومية فلا يمكن لغير الدولة إجراؤه غير أنه يمكن لعدة جهات أخرى اللجوء إلى هذا الإجراء للحصول على عقارات تابعت لخواص بغرض انجاز مشروع ذي منفعة عامة، وتصبح في هذه الحالة الجهة هي المستفيدة من عملية نزع الملكية ².

لم ترد أية إشارة للجهة المستفيدة من نزع الملكية في إطار القانون رقم 91-11 ماعدا أنه أشار فقط إلى كون أن الجهة المسؤولة عن اتخاذ إجراءات نزع الملكية هو الوالي لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نجد أن المادة 2 قد أشارت إلى المستفيد من عملية نزع الملكية، التي تنص على أن تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية يخضع لتكوين المستفيد ملفا يتضمن تقريرا حول تبرير حاجته للجوء إلى نزع الملكية، ويرسل الملف إلى الوالي المختص إقليميا، وذلك وفقا لأحكام المادة 44 من نفس المرسوم 93-186 ³ ، ".... فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 3 من هذا المرسوم إلى الوالي المختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم".

تبعا لذلك يقع على الجهة نازعة الملكية مصدرة القرار الإداري الخاص بقابلية الأملاك للتنازل وهو الوزير أو الوالي حسب الحالة التزام دفع التعويض في واجهة الشخص الذي نزع ملكيته،

¹ - مجلة مجلس الدولة ، العدد 2، 2002، ص 230.

² - بوزار ادريس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص القانون الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، جامعة مولود معمري، بتيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/10/24، ص 166.

³ - المادة 44 من مرسوم تنفيذي 93-186.

بعد أن تستلم مبلغ التعويض مسبقاً من المستفيد من نزع الملكية للقيام بإيداعه لدى الخزينة العمومية للولاية¹.

أما المستفيد من نزع الملكية رغم كونه هو من يقع عليه عبء تحمل التعويض إلا أنه ليس هو من يقوم بدفعها مباشرة لمستحقيه، لأنه لا تربطه أية علاقة بالمالك أو الحائز للحقوق العقارية بل إن علاقته تكون بالسلطة المسؤولة عن إجراءات نزع الملكية والمتمثلة في الوزير أو الوالي حسب الحالة.

ضمن نطاق هذه القاعدة استقر قضاء مجلس الدولة ومن قبل المحكمة العليا على تحميل المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية التزام دفع التعويض وتأسيساً على ذلك جاء في القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 11/6/2011 تحت رقم 1999301 ما يلي: " طبقاً لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد من هذه العملية"².

يتبين من خلال الإطلاع على العديد من قرارات مجلس الدولة أن عبء التعويض عن نزع الملكية يقع على المستفيد من العملية فيحين تقع مسؤولية دفع التعويض على عاتق الوالي، بصفته الجهة المسيرة لعملية نزع الملكية وذلك منذ انطلاقها إلى غاية نقل الملكية للمستفيد وبصفته أيضاً ممثلاً للدولة على مستوى الولاية، فبهذه الصفة فإنه هو من يتخذ إجراءات نزع الملكية التي تتم تحت إشرافه ورقابته، وكل القرارات التي تتخذ في إطار هذه العملية تصدر عن الوالي هو من يقوم مثلاً بتعيين لجنة التحقيق المسبق حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 93-186، ويصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية واقعة في تراب ولاية واحدة طبقاً للمادة 2110 من نفس المرسوم، وهو من يصدر قرار فتح التحقيق الجزئي وفقاً للمادة 12 من نفس المرسوم، يصدر أيضاً قرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها طبقاً للمادة 36 من نفس المرسوم وفي الأخير يصدر قرار نقل الملكية للمستفيد من العملية طبقاً للمادة 40 من نفس المرسوم³.

¹ - بوزار إدريس، المرجع السابق، ص 166.

² - قرار مجلس الدولة رقم 28021 صادر في 14/6/2006 قضية بلدية الاغواط ضد ورثة سوفي (قرار غير منشور).

³ - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مقال منشور بمجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، العدد 2، 1994، ص 42-43.

لأنه حتى ولو أن المستفيد من عملية نزع الملكية هو من يتحمل قانوناً دفع التعويض إلا أنه ولحسن سير الإجراءات يتعين دائماً إدخال السلطة النازعة للملكية كطرف في الخصام في دعوى التعويض باعتبارها هي المسؤولة وفي نفس الوقت الضامنة في حالة إذا تعذر مثلاً تحديد صفة المستفيد من عملية نزع الملكية ، ومنه تعذر دفع التعويض من المستفيد من العملية.

ثانياً: السلطة النازعة تبقى مسؤولة عن دفع التعويض في حالة عدم تحديد المستفيد

إن القانون في الأصل لا يلقي مسؤولية التعويض على الوالي باسم الدولة فإنه استثناء يبقى الوالي يتحمل مسؤولية التعويض عن نزع الملكية في حالة عدم تحديد المستفيد من قرار نزع الملكية، أو متى نشب نزاع حول صفة المستفيد المعين من طرف السلطة النازعة¹. وهذا ما ذهب إليه مجلس الدولة بغرفته المجتمعة في الملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/23 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة (ح) جاء فيه ما يلي: " حيث أنه وحسب مقتضيات القانون رقم 90-09 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية والمرسوم رقم 94-215 المؤرخ في 1994/7/23 الذي يحدد قواعد تنظيم الجماعات المحلية وتسييرها ، قد نص على تعيين الوالي ممثلاً للدولة أن يكون على مستوى الجماعات الإقليمية، وبالنتيجة فإن بإمكان الوالي بصفته ممثلاً للدولة أن يكون أمر بصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذا لم يذكر المستفيد من عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية، أو إذا كانت هناك منازعة جدية بخصوص هذه الصفة"².

إلا أن الأستاذة زروقي ترى أن موقف مجلس الدولة المعبر عنه في القرار رقم 199301 المؤرخ في 2001/11/6 حيث جاء في حيثياته: " حيث أنه طبقاً لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أنا لمسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية"³، ترى أنه سيؤدي إلى نتائج وخيمة، لاسيما بالنسبة للملاك المنزوع ملكيتهم الذين سيجدون أنفسهم مجبرين عن البحث عن الجهة المستفيدة من نزع ملكيتهم وذلك من أجل مقاضاتها وكذا يستوجب عليهم تنفيذ القرار القضائي الذي

¹ - براحلية الزويبير، مرجع سابق، ص 89

² - قرار مجلس الدولة رقم 008247 صادر في 2003 /07/22 ، مجلة مجلس الدولة ، عدد4، 2003، ص 64-65.

³ - قرار مجلس الدولة، رقم 199301 الصادر في 2001/11/16/ مجلة مجلس الدولة، العدد2، 2002، ص230 وما بعدها.

يكرس حقهم في التعويض فإن الممكن الجهة المستفيدة ممن النزع سلطة إدارية فيتعين عليهم إتباع القواعد العامة فيما يخص تنفيذ القرار القضائي التي تعد طريقة طويلة ونتائجها غير مؤكدة"¹.

ولهذا تفضل الأستاذة طريقة أخرى تتماشى مع روح القانون رقم 91-11 وفي نفس الوقت فهي تحمل الملاك المنزوع ملكيتهم ولا تضر بالدولة وتتمثل في تمكين الملاك من تعويض يمنح لهم من حساب الخزينة الخاص الموجود تحت عنوان " تنفيذ أحكام القضاء المقضي بها لصالح الأفراد والمتضمنة إدانات مالية للدولة، وبعض الهيئات ويمكن للدولة فيما بعد وباستعمال صلاحياتها كسلطة عامة أن تجبر الجهة المستفيدة من عملية النزع على أن تدفع المبالغ المستحقة عليها لصالح الخزينة"²

الفرع الثاني: دفع التعويض

إن مبدأ التعويض القبلي المنصف و العادل يتطلب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية سواء كان ذلك في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نزع الملكية بصفة نهائية ، وهذا ما كرسته المادة الأولى من قانون نزع الملكية 11/91، كما نشير أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى أية أحكام تفصيلية حول دفع التعويض لا في القانون القديم ولا الجديد ولا حتى في المرسوم التنفيذي 93/ 186 حيث نصت المادة 27 من القانون 11/91 على أن إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني سيتم لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي سيتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص في فقرتها الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، ماعدا هذا فإن القانون لم يحدد كيفية دفع التعويض ولا الوثائق التي تبرر الدفع ولا شروط السحب³.

أولا: الدفع المباشر

إن الأصل أن دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة أي أن يقدم إلى المعني بنزع الملكية مباشرة من طرف الجهة النازعة وسيتم هذا الدفع المباشر وفقا للقواعد القانونية العامة التي تحكم المعاملات المالية بالنظر إلى المستفيد من التعويض حيث:

¹ - براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 89-90.

² - المرجع نفسه، ص 90

³ - سهام فؤاد ، مرجع سابق، ص 61.

- إذا كان المستفيد فرد من الخواص أو مؤسسة عامة صناعية وتجارية يطبق قواعد القانون الخاص

- إذا كان المستفيد شخص عام، يطبق قواعد القانون الإداري.

وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية 11/91 ولكن النصوص التطبيقية له لا يوجد أي نص يتعلق بالدفع المباشر لمبلغ التعويض إلى المنزوع منه ملكيته وإنما اكتفى فقط بالنص على الإيداع في الخزينة.¹

وعليه فإن قانون 11-91 جاء خاليا من الأحكام التي تنظم الإجراءات والكيفيات العملية لدفع التعويض بصفة مباشرة إلى المنزوع ملكيته، تماشيا مع قاعدة الدفع المباشر للتعويض التي يجب أن تشكل القاعدة العامة الواجبة للإتباع من الإدارة، ومن ثم كان من المفروض ألا يترك القانون أي سلطة تقديرية للإدارة في هذا المجال حتى للإدارة تجاوز قاعدة الدفع المباشر بأي شكل من الأشكال إلا في الحالات التي تصادف فيها عراقيل قانونية من طبيعة خاصة من شأنها أن تعطل العمل بهذه القاعدة وتؤثر على استمرارية سير إجراءات نزع الملكية ، وفي مثل هذه الحالات وحدها ينظم القانون عادة الطريق الواجب إتباعه من الإدارة لدفع التعويض عن طريق تحديد جهة معينة يودع فيها التعويض بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الأشكال القانوني القائم وذلك تحاشيا لضياع مرور وقت طويل حتى يحصل المالك على تعويض مقابل فقدان ملكيته² .

إلا أن المشرع الجزائري قد نص في قانون 11-91 على إيداع مبلغ التعويض بصفة مؤقتة ومسبقة على نقل الملكية لدى خزينة الولاية.

ثانيا: ايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة

استثناء عن الأصل المسمى " الدفع المباشر " يجوز إيداع مبلغ التعويض المتفق بشأنه أو المتنازع حوله لدى خزينة الدولة، وذلك بمقتضى نصوص قانونية تثبت ذلك وتحدد الحالات التي يلجأ فيها للإيداع المؤقت لدى الخزينة طيلة 15 سنة، حيث ورد النص في القانون 91-11 أنه " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم

¹ بعويني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، الجزء الثاني، المتضمن ملحق فهم القرارات القضائية غير المنورة، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2011، ص259-260.

² - سهام فؤاد ، مرجع سابق، ص62-63.

فيه تبليغ قرار القابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية المنصوص عليها في المادة 25 من القانون 91-11¹، وما يستفاد من عبارة " الهيئة المختصة" هو أن الجهة المستفيدة من نزع الملكية هي من سيتولى مهمة إيداع التعويض كما يستفاد أن إيداع مبلغ التعويض إجباري في كل الحالات، بينما حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي حالة واحدة لإيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية طيلة 15 سنة وذلك في حالة عدم تحديد هوية الملاك خلال التحقيق الجزئي².

من خلال استقراء المادة 35 يمكننا القول بأن لا خلاف في كونها قد حصرت حالات ايداع التعويض في حالة واحدة وهي التي لا تحدد فيها هو المالكين فقط. غير أن هذه الحالة في الحقيقة لا يمكن أن ستسجم مع طبيعة الاتفاق بالتراضي بحيث لا يمكن ابرام مع أشخاص غير معروفين غير أنه قد يقع أن يبرم الاتفاق مع شخص معروف وقبل حصوله على تعويض يتوفى ولا يعرف وراثته³.

فهدف المشرع من خلال هذه المادة هو إيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع وبتقصي هدف المشرع فإن المادة 27 من القانون 91/11 لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها بل إن إيداع مبلغ التعويض في خزينة الولاية هو الاستثناء من الأصل الذي دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر ونص المادة 28 من القانون ذاته تؤكد ذلك⁴.

1- دفع التعويض المودع في الخزينة

لما يتمكن المنزوع ملكيته من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة يلجأ إلى الإدارة نازعت الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لا بد ممن توافر الشروط وهي:

¹ - أنظر المادة 27 من القانون 91-11.

² - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93، أنظر سهام قواند، مرجع سابق، ص 63.

³ - بوزاد ادريس مرجع سابق، ص 195.

⁴ - أنظر المادة 28 من القانون 91/11. " للسلطة الادارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الاشهاد باستلام الاموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب اجراء الاستعجال، سينشر القرار القضائي الخاص باستلام الاموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".

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

أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية فإذا لم يكن ذلك فتحدد في قرار القابلية للتنازل المنصوص عليه في المادة 24 من القانون 11/91¹.
فغياب قانون أو مرسوم ينظم حالات الإيداع في الجزائر يضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض فبعد الانتهاء من تقديم التعويض وحسابه ثاني مرحلة دفعه وفرض الإدارة شروطا لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف وينزل مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء².

2- إجراءات دفع التعويض

لقد وضح المشرع أهمية دفع التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشدد على مسألة إجبارية دفعه في كل الحالات ونفس الشيء أكده القضاء الجزائري لكنه لم يبين من إجراءات دفع التعويض إلا ثلاث مسائل :

- 1- وقت دفع التعويض المقدر إداريا، والذي اشترطت المادة 25 من القانون رقم 11/91 والمذكور أعلاه أن يكون متزامنا مع تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن العقارات والحقوق العينية المزمع نزع ملكيتها³
- 2- في الحالة التي لم يتمكن فيها المحافظ المحقق حين إعداد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق العينية في إطار إنجاز التحقيق الجزئي الممهّد لعملية نزع الملكية من تحديد هوية مالكي العقارات و أصحاب الحقوق العينية المنزوعة، فيتم إيداع التعويض في خزينة الولاية لمدة 15 سنة لحين ظهور صاحب الحق فيه⁴ و الذي يمكنه سحب المبلغ بشرط ألا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة لأن بانتهائها يكون الحق في التعويض قد تقادم وذلك بتقديم ما يثبت أحقيته في أخذ ذلك التعويض، بان يثبت صفته على العقار والحق المنزوع.

¹ - أنظر م 24 من القانون 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 هو المالك أو صاحب حق الملكية يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي...".

² - وناس عقيلة، مرجع سابق، ص103.

³ - أنظر المادة 25 من القانون 11/91 .

⁴ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186 /93.

3- يمكن عند الضرورة أن ترفع الجهة المكلفة بدفع التعويض دعوى أمام القضاء الاستعجالي تطلب فيها إشهاد على تسليم الأموال¹.

ولم يوضح المشرع مسائل أخرى متعلقة بنفس الموضوع لا سيما إجراءات دفع التعويض للمالكين وأصحاب الحقوق المنزوعة المحددين في القائمة التي يعدها المحافظ المحقق، فهل يدفع له مباشرة أو يودع لدى الخزينة؟.

من استقراء نصوص القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يمكننا القول بأن التعويض في الحالات العادية يدفع بطريقة عادية وذلك دون إيداعها في خزينة الولاية لأن في ذلك تأخير وتعطيل المصالح الأفراد وحسب ما جاء في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يمكن القول بأن الإيداع لدى الخزينة هو الاستثناء عن المبدأ العام ويطبق في حالة عدم تحديد هوية المالك وصاحب الحق العيني فقط إضافة إلى ما حملته نص المادة 28 من القانون 19 سالف الذكر حول الإجراء القانوني² الذي يمكن للإدارة الاستعانة به في حالة الضرورة لإثبات دفع التعويض لصالح المعنيين والمتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لتطلب إشهادا عن استلام المعني للأموال³.

لأنه لو أن المشرع قصد أن يتم الدفع عن طريق الخزينة لما كانت الإدارة بحاجة إلى مثل هذا الإشهاد القضائي مادام أن إيداع الأموال في الخزينة وسحبها يقيد في سجلات وفهارس رسمية يمكن الاستشهاد بها

إلا أن ما هو حاصل في الواقع أن دفع المبلغ يكون دائما عن طريق خزينة الولاية ليسعى بعدها المعنيون بالأمر باستخراج هذا المبلغ⁴

الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يحصل من جديد قبل أو بعد إيداع المبلغ فقد يقدر المبلغ نهائيا وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه لدى الخزينة أو قد يحصل اعتراض من قبل الغير على دفع مبلغ التعويض فتضطر الإدارة في مثل هذه الحالة على الامتناع عن الدفع جزئيا أو

¹ - أنظر المادة 28 من القانون رقم 11/91.

² - براحلية زويبر ، مرجع سابق، 91.

³ - المرجع نفسه، ص 91

⁴ - كتاب عمر وكنوس فاتح، مرجع سابق، ص 81-82.

كليا 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 تفقده شيء من قيمته، فكيف تتم معالجة هذه العوارض للوصول إلى تعويض يتماشى وقاعدة العدل والإنصاف المنصوص عليها دستوريا وحفظ الحقوق من الضياع وحفظ التزام الإدارة من التعسف¹.

1- التأخر في دفع التعويض

التأخر في دفع مبلغ التعويض الذي أصبح تقديره نهائيا بانقضاء مدة الطعن المحددة في قانون نزع الملكية².

يرتب قطعا مسؤولية الإدارة النازعة للملكية وهذه 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 والمنصف³.

فيرى الأستاذ محمد بوذريعات قد تدعو الحاجة إلى الاتفاق بين الطرفين على حيازة مسبقة للعقارات والحقوق المزمع نزعها ففي هذه الحالة مبلغ التعويض تضاعف اليد الفوائد بنسبة قانونية محددة، سترى ابتداء من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الدفع الفعلي للتعويض ويعتبر الفقه هذه الفوائد نوع من التغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة⁴.

وفي نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 على أن " يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون" والتبليغ المقصود هو تبليغ القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل إلى كل واد من الملاك أو ذوي الحقوق أو المنتفعين⁵.

¹ - بوذريعات، 96-95.

² - أنظر المادة 26 من القانون 11/91 " يرفع الطرف المطالب الدعوى أما الجهة القضائية المختصة في غضون شهرين من تاريخ التبليغ إلا غدا حصل اتفاق بالتراضي"

³ - سهام قوائد، مرجع سابق، ص 65.

⁴ - محمد بوذريعات، المرجع السابق، ص 96-97.

⁵ - أنظر المادة 25 من القانون 11/91.

ولقد منح القانون مهلة شهر واحد للمتضررين من أجل الطعن في القرار، وبعد يصبح نهائياً، وبعدما يصبح مبلغ التعويض نهائياً بعدم الطعن فيه فإنه بإمكان الإدارة إصدار قرار نزع الملكية.

ويتضح من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر أن نقل الملكية لا يتم إلا بعد أن يصبح مبلغ التعويض نهائياً سواء بعدم الطعن في قرار قابليته للتنازل أو بصدور القرار القضائي الفاصل في الطعن في الطعن في مبلغ التعويض المرفق بقرار القابلية للتنازل أو إذا حصل اتفاق بالتراضي¹.

مما سبق بيانه ومن خلال استقراء النصوص القانونية خاصة القانون رقم 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 يتضح أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحسبان إمكانية تأخر الإدارة النازعة في دفع التعويض المناسب للمتضررين من عملية النزع، حيث لم يشر بتاتا إلى هذا الأشكال المحتمل والذي يحصل في كثير من الأحيان أن إهمال المشرع الجزائري لوضع أحكام لهذه الوضعية المحتملة (التأخر في دفع التعويض) يعتبر بمثابة تقصير في إحاطة الموضوع إحاطة شاملة بكل الوضعيات المحتملة من جهة ومن جهة ثانية هو تقصير في حماية المتضررين من تعسف الإدارة.²

هذا الفراغ تجلى أكثر بعد صدور المادة 65 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 حيث أن هذه المادة تسمح للإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الضرورية بالنسبة لعمليات انجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة للمعنيين لدى الخزينة العمومية أما الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة فلا يمكن أن توقف بأي حالة من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية، فهذه المادة الخاصة هي مغايرة للمبدأ المنصوص عليه فيما سبق فالإدارة بإمكانها أن تحوز فورا الملك أو أن كانت مجرد حيازة إلا أنها تحرم الملاك من استعمال واستغلال لأموالهم، ودون أن يتم الفصل النهائي في أمر التعويض، مما يجعلنا نطرح إشكال تأخر الإدارة في دفع التعويض اللازم في الوقت المناسب³.

¹ - أنظر المادة 29 من القانون 11/91.

² - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص153.

³ - المرجع نفسه، ص153.

إن التأخر في دفع أو إيداع التعويض لدى مشروع الملكية لا يعتبر العارض الوحيد الذي يواجه أصحاب الحقوق بل هناك عارض آخر يتمثل في إعادة التقسيم وهذا ما سنتطرق إليه.

2- إعادة تقسيم التعويض

إن هذا العارض يثار في حالة تقسيم الأملاك المشروعة وتقدير قيمة التعويض إلا أن هذا التعويض لم يتم الحصول عليه من طرف مستحقيه في الوقت المناسب لسبب من الأسباب، أو أن عملية النزع تتأخر بعد تقدير التعويض لأن الإدارة لا تسجل الحيازة أو تحقيق المنفعة العامة وبالتالي فإن التعويض الذي يحصل عليه أصحابه بعد فترة من زمن التقدير سوف لن يكون عادلا نظرا لتغير القيمة المتوقع خاصة مع ارتفاع أسعار العقارات وفي ذلك أضرار بحقوق الملاك¹.

كما أن القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية سنة 2005 سمح للإدارة بالحيازة الفورية للأملاك على أن الطعن في قيمة التعويض لن يوقف بأي حال من الأحوال بتنفيذ إجراء الحيازة الفورية.

ومع الطول المحتمل في الفصل في المنازعة يكون قد مر زمن طويل بين تقدير قيمة التعويض والحصول الفعلي عليه ومن أجل ضمان الحقوق المكتسبة وتجسيد فكرة التعويض العادل والمنصف تقتضي العدالة إعادة تقييم التعويض².

فالمشرع 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 المنزوعة³.

3- المصاريف أو التكاليف:

إن عملية الملكية كقاعدة عامة تتم جبرا وقد تتم وديا، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لانجازها منها ما فصل فيه القانون ووضعه على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي، والتسجيل في حالة الاتفاق الودي والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين ،

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 155.

² - كتام عمر وكنوس فاتح، مرجع سابق، ص 81-82.

³ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 58.

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 التعويض¹.

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 القانون القديم²، 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 سوءا³.

أضف إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض الذي سوف يتحصل عليه المنزوع ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، نظرا لأن المشرع لم يعترف له في صلب القانون بحق 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 ما تماطلت الإدارة دفعه له في زمن محدد سلفا⁴.

وإن 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 وبالتالي فإن الفراغ سيبقى قائما.

¹ - رقيق خالد، مرجع سابق، ص 59.

² - أنظر م 18 من الأمر 48/76 التي تنص " يتحمل نازع الملكية وحده نفقات الدعوى الابتدائية أي قضاء أول درجة".

³ - وناس عقيلة ، مرجع سابق، ص 107.

⁴ - المرجع نفسه، ص 107.

الثابت أن الإدارة تمارس نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية استنادا إلى امتياز السلطة العامة، غير أن هذا الامتياز لا يمنحها حق استعمال هذه الوسيلة الاستثنائية دون مراعاة الضمانات التي أقرها المشرع للمنزوع ملكيتهم وحقوقهم، باعتبار أن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر عملية شكلية تخضع لها الإدارة، وذلك باحترام كافة الإجراءات المنصوص عليها قانونا، فهي تلك الشكليات التي وجب على الإدارة إتباعها حتى تتمكن من نقل الملكية من حوزة الأفراد إلى حظيرة الملكية العامة شريطة الهدف لتحقيق المنفعة العمومية ولقد حددها القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93/136 المؤرخ في 27/07/1993، ولهذا أجب المشرع الإدارة على إتباع الخطوات الآتية لنزع الملكية:

- لا بد على الإدارة استنفاد الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق المراد نزعها.
- إذا لم تثمر عملية الاقتناء بالتراضي، يقدم المستفيد ملفا للوالي من أجل اللجوء إلى هذه الوسيلة، مع تحديد الهدف من العملية و الإعتمادات المخصصة لها.
- وبعد دراسة الوالي هذا الملف، يقوم بتعيين لجنة تحقيق بموجب قرار فتح التحقيق الإداري المسبق، بهدف إثبات المنفعة العامة للمنزوع.
- وبعد التثبت من توافر المنفعة العمومية، يتم إقرار هذه الأخيرة بموجب قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- وخلال المدة التي حددها قرار التصريح بالمنفعة العمومية، يتم تحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها، وكذا هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.
- وبناء على تقرير تحديد الأملاك والحقوق وأصحاب الحقوق، تقوم مصالح إدارة الأملاك الدولة بتقدير التعويض تقديرا عادلا ومنصفا.
- وكأخر إجراء تقوم به الإدارة هو نقل الملكية، بموجب قرار نزع الملكية وذلك بعد نشره في المحافظة العقارية.

ويمكن إجمالها في 03 مراحل:

- مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية.

- مرحلة التنازل عن الملكية.

- مرحلة نزع الملكية.

وخلافا لإتباع هذه المراحل التي جاء بها القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 السالف الذكر، تعد العملية التي تقوم بها السلطات العمومية تعسفا وتعديا في استعمال السلطة والقوانين المعمول بها في هذا الشأن حيث تكون الجهات القضائية هي صاحبة تحديد التعويض الذي يلحق بالمنزوعة ملكيتهم عن الضرر الناجم عن العملية.

وضمنا لاحترام الإدارة لهذه الإجراءات، أخضع المشرع كافة مراحل نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري، على اعتبار أنها ستندرج كلها ضمن أعمال الإدارة، فهي تتخذ جلها بموجب قرارات إدارية، قابلة للطعن فيها بالإبطال لعدم مشروعيتها، سواء تعلق الأمر بالإجراءات التصريح بالمنفعة العمومية أو الإجراءات التي تلي قرار المنفعة العمومية للمنزوع، وإذا احترمت الإدارة كافة الإجراءات وبالمقابل من ذلك كان التعويض الذي اقترحتة الإدارة في نظر الملاك وأصحاب الحقوق غير عادل غير منصف، أتاح المشرع المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء المختص، بواسطة دعوى التعويض فهي تحتل مكانة مهمة باعتبارها دعوى كغيرها من الدعاوي الإدارية وهي ضمانات جاء بها القانون 11/91 ، ويلعب القاضي الإداري دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع بتقدير التعويض بكل استقلالية مما يضمن موضوعية هذا التقدير.

فاشترط فيها ما يشترط في أي دعوى إدارية من صفة ومصلحة والاختصاص اي الجهة القضائية المختصة التي لها صلاحية النظر في المنازعة.

تناولنا أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية المتمثلين في:

- الهيئة المستفيدة من عملية النزع للملكية.

- الجهة نازعة الملكية.

- المالك المنزوع ملكيته وأصحاب الحقوق.

إلى جانب أجل رفع الدعوى التعويضية عن قرار نزع الملكية، فالمشرع وضع مهلة شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، فألزم الإدارة نازعة الملكية بتبليغ القرار في المادة 26 من القانون 11/91 ، فالمشرع قيد الطعن في تقدير التعويض بهذه المهلة التي يسقط الحق في الطعن بانقضائها، وبالتالي نقل الملكية إلى المستفيد من عملية نزع الملكية بإصدار القرار الإداري الخاص بنزع الملكية.

أما أجل الطعن في القرار القضائي المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية هناك أجل الطعن بالاستئناف: حيث يمكن للطرف المتضرر أن يطعن أما مجلس الدولة في قرار المحكمة الإدارية في غضون المدة التي نصت عليها المادة 336 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي يكون ميعاد الاستئناف شهر واحد ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي والشخصي للقرار المطعون فيه إلى المعنيين.

أيضا بالنسبة للطعن بالمعارضة نرجع للقواعد العامة المشتركة بين جميع الجهات القضائية وفسح المجال لإتباع الطرق والأجال المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي فهي تخضع لأحكام المادة 328 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فلا تكون مقبولة إلا إذا لم يكن المدعي عليه قد أبلغ بالطعن، وترفع المعارضة في ميعاد شهر من تاريخ التبليغ الرسمي والشخصي للحكم أو القرار طبقا للمادة 329 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

القاضي الإداري المختص بالنظر في دعوى التعويض عن نزع الملكية يلعب دورا هاما في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض، وذلك من أجل التسوية بين المصلحتين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة أي النفع العام وحق الملكية ويتمثل تقديم تعويض عادل يسهل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف، وعليه أصبح القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء الصلح بين الأطراف ثم اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض في الانتقال للمعاينة.

وفي الأخير تطرقنا إلى الجهة المكلفة بالتعويض وإيداع التعويض، فالجهة المكلفة بالتعويض المستفيد المباشر من عملية نزع الملكية وهو الوزير أو الوالي حسب الحالة، وبعد أن تسلم مبلغ التعويض مسبقا من المستفيد من نزع الملكية القيام بإيداعه لدى الخزينة العمومية للولاية، فهي الطريقة الوحيدة والمتداولة في إيداع المال.

يتبن لنا مما تقدم أن موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعد من أهم مواضيع القانون الإداري، ومن أخطر امتيازات السلطة العامة الممنوحة للإدارة، إذ حاول المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 1991/02/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بتجسيد المبادئ التي كرستها الدساتير والمواثيق الدولية، سعياً منه للتوفيق بين مصلحتين متعارضتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وحماية المصلحة الخاصة من تعسف الإدارة، لذلك أعطى لصاحب الملكية ضمانات، وأحاطه بمجموعة من القوانين.

ما نستنتجه أن هذا الإجراء فيه مشاكل تتجلى في التصادم والتعارض الذي يحدث بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، بالرغم من وجود تشريع خاص بنزع الملكية، فهذا غير كاف، وهذا ما افتقده التشريع الجزائري، فهذا القانون من الناحية الشكلية كان عبارة تجميع لنصوص قانونية خالية من أصول فن صياغة القانون، فالصياغة التشريعية لها دور فعال في حماية الحريات والحقوق العامة، وهو ما افتقد في التشريع الخاص بنزع الملكية.

كما أن سوء الصياغة التشريعية التي تتجلى في غموض بعض النصوص وعدم اكتمال الأخرى، أدى في كثير من الأحيان إلى الإجحاف في توضيح الضمانات اللازمة.

كما أن التشريع المنظم لنزع الملكية الساري في الجزائر جاء مقتضياً في هواده وتأثر قانون إطار وهذا مقارنة بالأمر المعني رقم 52 مادة، فالتشريع الساري في الجزائر رقم 11 / 91 جاء نصاً عاماً أكثر منه خاصاً، ولم يكن حتى في مستوى الأمر الملقى الذي كان أكثر فعالية وإمام بالموضوع.

- عدم الدقة في استعمال المصطلحات سواء في القانون رقم 11/91 أو المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وكذا لسوء الترجمة من الفرنسية إلى العربية.

- أما التشريع الجزائري المنظم لنزع الملكية جاء فارغاً من المحتوى والمضمون اللازم، وكان التقصير واضحاً في وضع الأحكام التشريعية عموماً، وممارسة الحقوق المشار إليها في القانون (التعويض، الاسترجاع، نزع الباقي، الأولوية في الشراء والبيع) خصوصاً.

حيث أن القانون اكتفى بذكر بعضها ولم يضع الأحكام الخاصة بها مما يعني أنها حقوق شكلية، فالتشريع الخاص بنزع الملكية يعتبر الدليل الذي يرجع اليه لجميع المواطنين والإدارة والقاضي.

- كما أن المشرع الجزائري ذكر أهم مسألة ألا وهي تقديم التعويض إلى الإدارة المستفيدة من نزع الملكية والذي يكون مسبقا إلا أن هذا المبدأ انتهك، فالتشريع الجزائري لم يبين بدقة كيفية الحصول عن التعويضات، كما أن الطعون في قيمة التعويض أخضعها القاضي لإجراءات التقاضي العادية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تمتاز بالتعقيد وطول الإجراءات وبالتالي فالتشريع يجب أن يكفل حق المتضررين شكلا ومضمونا.

- عدم تحديد جهة المستفيدة من نزع الملكية بدقة، ولا تفترض عليها، وإلزامها التعويض في حق التعويض في قرار قابلية التنازل الذي يصدره الوالي، وذلك تحت طائلة البطلان حتى لا يبقى المتضررين يبحثون عن معرفة الجهة النازعة والمستفيدة، وأن يكون ذلك قبل حيازة العقارات.

- عدم تعريض الإدارة للعقوبات في حال تأخرها أو التماطل أو الامتناع عن دفع التعويض سواء كان عينيا أو ماليا وهذا راجع إلى عدم تحديد الجهة المستفيدة من نزع الملكية - يعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية.

إلا أن القانون الحالي لم يحدد إجراءات تسوية نزاعات التعويض، وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط.

- كما أنه لم يتصدى للتسوية الإدارية للنزاع بحيث إذا لم يحصل إتفاق ودي حول تقدير مبلغ التعويض فإن الدعوى ترفع إلى القاضي الإداري خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمدا في ذلك على

إجراءات التحقيق في المواد المدنية ومكنه المشرع في المجال بسلطة قبول أو رفض النتائج التي يتوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به القاضي خاصة وأنه محايد ولا يهمله إلا تحقيق العدل والإنصاف.

- عند التقدير النهائي للتعويض يتعين على الإدارة أن تدفع للمعنيين نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، على أن يدفع هذا التعويض في آجال معينة وإلا فيكون من حق مستحقيه اتخاذ الإجراءات الضرورية لتقاضي هذا التعويض الذي ضمنه له الدستور.

- إن تقدير التعويض في النظام الجزائري المعاينة غير المباشرة لأمالك المطلوب نزع ملكيتها، فسوء التقدير الذي تقدره الغدارة أو القاضي، يتم التوصل إليه بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونهما لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأمالك فالعون المقيم لدى مديرية الأمالك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أمالك الدولة، في حين أن القاضي يعتمد على الخبرة التي يمر بها ولا يخرج بمعاينة العقارات والحقوق العينية المعنية بالنزع، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعديل العادل والمنصف، لأنه لا يمكن كما هو موجود في الأوراق أن يتوصل لوصف دقيق لما هو موجود في الميدان، عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأمالك المعنية.

- إن الإدارة كثيرا ما لا تحترم إجراءات نزع الملكية فتقوم مباشرة بالاعتداء على العقار وتشرع في إنجاز المشروع فارقة بذلك المبادئ التي جاء بها الدستور وكرسها القانون المنظم لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو هذا ما رأيناه من خلال قرارات مجلس الدولة مما يستوجب على القاضي أن يلعب دوره الإيجابي كحامي للملكية الخاصة ويرد مثل هذه الاعتداء فارضا بذلك سلطات القانون على الإدارة.

- أن القانون رقم 11/91 لم يوضح جيدا فكرة تقدير التعويض أو تسوية النزاعات المتعلقة به، معتمدا على مادة رئيسية في مجال التعويض فقط والتي استبعدت من تقدير التعويض

التحسينات التي قد يدخلها مالكي العقارات أو حائزيها بقصد الحصول على التعويض أعلى لكنها لم تحدد آجالاً معينة.

- يمر تقدير التعويض عن نزع الملكية، بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري، فالتدخل هذا لا يكون إلا بعد رفع النزاع إليه وعليه يمكن للإدارة أن تقدر تعويض لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية، ويتم دون تدخل القاضي إذا لم يرفع الأمر إليه.

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

- إن القاضي الإداري غير مختص في المادة العقارية، لما أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية، فكان من الأفضل تكوين القاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بالشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعات، ولا يكون بحاجة دائمة إلى خبرة، أو الرجوع إلى النظام السائد قبل 1976، أين كانت المنازعات الناشئة عن نزع الملكية تتميز بالازدواجية، يختص القاضي الإداري في دعاوي الإلغاء أما منازعات التعويض فيختص بها القاضي العادي.

يلاحظ في دعوى التعويض عن نزع الملكية طول إجراءاتها، فبالإضافة إلى التقدير الإداري للتعويض في المرحلة الأولى، فهناك إجراءات متباعدة أمام القضاء لتسوية منازعات التعويض التي تتميز بطول المدة بين رفع الدعوى وصدور قرار نهائي فيها، ومروراً بتعيين الخبير ورجوع القضية بعد الخبرة على مستوى المجلس لتليها إجراءات الاستئناف أمام مجلس الدولة، وأمام هذا يبقى المالك المنزوع بدون ملكيته بدون تعويض نهائي لمدة طويلة تتجاوز مرات العشرين سنة.

* المصادر:

النصوص القانونية :

- الدساتير

- 1.الأمر 97/76 الصادر في 1976/11//22 المتضمن الدستور، ج ر، العدد 94.
- 2.القانون رقم 01-16 مؤرخ في 26 جمادي الأولى عام 1437 الموافق لـ مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد14.

- التشريعات

أ/القوانين العضوية:

1. قانون عضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26/07/2011، ج ر، العدد 43،الذي يعدل ويتمم القانون العضوي رقم 01-98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ، ج ر، العدد 37
2. القانون العضوي 02/98 في 30/05/1998 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات محاكم الإدارية تنظيمها و عملها ، ج ر، عدد 37، سنة 1998.

ب/القوانين العادية :

- 1- القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن ق الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52.
- 2- القانون 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، ج ر ، العدد 21 الصادر بتاريخ 5 ماي 1991.
- 3- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن ق. الإجراءات المدنية والإدارية، العدد 58.
- 4- القانون 90/29 الصادر في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل ، ج ر ، العدد 52.
- 5- قانون المالية 2005 المؤرخ في 29/12/2005، متمم للقانون 91/11 بنص 12 و 12 مكرر 01.

ل الأوامر:

1. الأمر 01 أكتوبر 1844 الذي ينظم عملية بيع العقارات ومنع الشراء أراضي الجزائريين
2. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 1975/09/26، ج ر، العدد 78.
3. الأمر 48/76 المؤرخ في 25 جمادي الأولى عام 1396 الموافق لـ 25 ماي 1976 المتضمن تحديد
4. قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، رقم 44.

ل المراسيم:

أ /مراسيم الرئاسية :

1. مرسوم رئاسي 438/96 المؤرخ في 07 /12/1996، ج ر، العدد 76، الصادرة بـ 1996/12/08.

ب/مراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جوان 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن القواعد بنزع الملكية من أجل المنفعة ، ج ر العدد 51.
2. المرسوم التنفيذي رقم 248/05 الصادر في 03 جمادي الثانية 1426 الموافق لـ 10 جويلية 2005 المعدل والمتمم للم .ت 186/93، جر، مرسوم رئاسي 436/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 المتعلق بتعديل الدستور، ج ر، العدد 76.

* المراجع

أولاً: الكتب

أ / الكتب العامة

1. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 5، الجزائر، 2005.
2. باية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي و الإدارة، الطبعة 9، دار الهومة، الجزائر، 2006.
3. حسن السيد البسيوني، دور القضاء، في منازعات الإدارة، دراسة تطبيقية مقارنة لنظم القضائية في مصر و فرنسا و الجزائر، عالم الكتب، مصر 1981.
4. سليمان الطماوي مبادئ القانون الإداري و الأموال الإدارة العامة و امتيازاتها، الكتاب 3، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.

5. سماعين شامة ،نظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ،دراسة وصفية و تحليلية ، دار الهومة للطباعة للنشر و التوسيع ،الجزائر ،2002.
6. طعيمة الجرف ،القانون الإداري دراسة مقارنة،في تنظيم و نشاط الإدارة العامة ،مكتبة القاهرة ،القاهرة الحديثة ،القاهرة ،1970 .
7. عبد الفتاح بسيوني عبد الله، القانون الإداري، الدار الجامعية، دون ذكر السنة.
8. عمار عوابدي دروس القانون الإداري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،1979.
9. فؤاد العطار، القانون الإداري، النهضة العربية، الدار الجامعية، بيروت.
10. محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، سنة 2005.
11. محمد الصغير بعلي، المحاكمة الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة 2005.
12. محمد رفعت عبد الوهاب ،مبادئ و أحكام القانون الإداري ومنشورات الحلبي الحقوقية ،لبنان ،2003.
13. محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1975.
14. محمد فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 1983 .
15. محمد فاروق عبد الحميد، نظرية المرفق العام في القانون الجزائري بين المفهومين التقليدي والاشتراكي، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون ذكر السنة.
16. مسعود شيهوب،المبادئ العامة لمنازعات الإدارية ،الهيئات و الإجراءات أمامها، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر،الجزء الثاني ،1998.

ب/الكتب المتخصصة

1. إبراهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، 2008.
2. سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، ط 7، الجزائر، 2005
3. عمر حمدي باشا ،حماية العقارية الخاصة ، الجزائر، دار هومة ،2003.

4. محمد أمين قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة و الأشغال ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1989.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ / أطروحات الدكتوراه

1. بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام الجزء 02، المتضمن ملحق فهم القرارات القضائية غير المنشورة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، 2011.
2. بوزاد ادريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقديم الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/10/24.
3. عبد القادر غيناوي، الضمانات التشريعية القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، 2004.
4. عزت صديق طنبوس "نزع الملكية للمنفعة العامة" دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس.
5. محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة 1998.

ب/مذكرات ماجستير

1. اراسن عبد الله، دور القضاء الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2007.
2. ايمان عباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، كلية العلوم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة.
3. براحلية زوبير، التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون إداري، كلية الحقوق، باتنة، 2008 .
4. بودريعات محمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2001، 2002.

5. حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2001.
- 6..خالد بعوني ، إجراءات تسوية منازعات التعويض في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كلية الحقوق، بن عكنون، 2008.
- 7.خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، 2014.
- 8.زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2014.
- 9.فسيح ميلود، مبدأ الفصل بين السلطات في النظام الدستوري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الدستوري، جامعة باتنة الجزائر، سنة 2006.
- 10.لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة.
- 11.لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في تحولات الدولة ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، دون ذكر السنة.
- 12.نسيبي زهرة ،الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة و المحاكم الإدارية في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة باتنة،2012.
- 13.وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006

مذكرات ماستر

- 1.اقاوة محمد، دولر القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية ،مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق ،قانون الجماعات المحلية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية 2013.
- 2.دحمانى سومية، الرقابة على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون المعقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان الملحقة الجامعية، مغنية تلمسان 2015،2016.

3. رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، شهادة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019.

4. سهام قوائد، أحكام التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016، 2017.

5. عليوات فؤاد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، كلية الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر الإسلامية، قسنطينة.

6. منسل فؤاد، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تحقيق الجزئي، الطريق الاجتياي مدينة تبسة 17.5 كلم، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015/2016.

7. قاضي عز الدين، مذكرة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، 2014.

8. كتام عمر وكتوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.

القرارات

1. قرار مجلس الدولة رقم 99301 صادر في 06/11/2001 مجلة مجلس الدولة العدد 02 2004 .
2. قرار مجلس الدولة 1993/01، العدد 02، 2002 .
3. قرار مجلس الدولة رقم 008247 صادر في 22/07/2003 مجلة مجلس الدولة، العدد 04، 2003.
4. قرار مجلس الدولة رقم 0148/43 صادر بتاريخ 2004/12/21 قرار غير منشور .
5. قرار مجلس الدولة رقم 280/21 صادر في 2006/06/14 قرار غير منشور.
6. قرار مجلس الدولة رقم 0910/27 صادر بتاريخ 2007/04/11 غير منشور .
7. قرار مجلس الدولة رقم 8274 العدد 04 السنة 2003 .

المجلات

1. أحمد رحماني ، " نزع الملكية من اجل المنفعة العامة" ، مجلة إدارة مجلة تصدر عن المدرسة الوطنية للإدارة ، المجلد 4، العدد02، الجزائر، 1994.
2. سليمة صيفاوي ، " التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية من اجل منفعة العامة " ، مجلة الباحث لدراسات الاكاديمية ، جامعة باتنة1، العدد10، جانفي 2010
3. مرسي بوصوف، "دور القاضي في المنازعات القضائية" ، مجلة مجلس الدولة ، العدد 20، 2002 .
4. محمد بوذريعات ، "الحق في استعمال الأملاك المنزوعة و أولويات الشراء او الإيجار" ،مجلة مجلس الدولة ، العدد3 ، 2003.
5. المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزائر، العدد04، سنة1989.

06	مقدمة
----	-------

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

13	المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
13	المطلب الأول: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة
14	الفرع الأول: التعريفات الفقهيّة التي وردت في نزع الملكية للمنفعة العمومية
16	الفرع الثاني : تعريف نزع الملكية في التشريع الجزائري
18	الفرع الثالث: لمحة تاريخية عن تطور نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
18	أولا: نزع الملكية في عهد الاحتلال الفرنسي
19	ثانيا: نزع الملكية منذ الاستقلال أي من 1962 إلى غاية 1976
20	ثالثا:نزع الملكية من سنة 1976 إلى الى يومنا هذا
22	المطلب الثاني: الخصائص العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
22	الفرع الأول: تمييز نزع الملكية للمنفعة العمومية عن مختلف التصرفات القانونية المشابهة لها
22	أولا: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية والتأميم
23	ثانيا: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة
24	ثالثا: الفرق بين نزع الملكية للمنفعة العمومية والاستيلاء المؤقت
25	الفرع الثاني: الطريقة الاستثنائية والجبرية
26	أولا: طريقة استثنائية
27	ثانيا: الطريقة الجبرية:
27	الفرع الثالث: قصد تحقيق المنفعة العمومية
28	أولا: فكرة المنفعة العمومية في القانون الجزائري وفي ظل التوجه الاشتراكي
29	الفرع الرابع : التفويض القبلي العادل والمنصف

31	المبحث الثاني: أركان نزع الملكية وضماناتها من أجل المنفعة العمومية
31	المطلب الأول: أركان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
31	الفرع الأول: أطراف نزع الملكية
32	أولاً: الطرف النازع للملكية
33	ثانياً : المستفيد من اجراء نزع الملكية
33	ثالثاً: المتضرر من إجراء نزع الملكية
34	الفرع الثاني: محل نزع الملكية للمنفعة العمومية
34	أولاً: نزع ملكية العقارات
37	الفرع الثالث: الغاية من نزع الملكية
37	أولاً: تعريف المنفعة العامة
39	ثانياً: صلاحيات الإدارة في تحديد المنفعة العامة
40	المطلب الثاني : ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
41	الفرع الأول: الضمانات الإجرائية
44	الفرع الثاني : الضمانات الموضوعية
45	أولاً: شروط الضرر الواجب التعويض
49	ثانياً: إجراءات تحديد التعويض و أشكاله
51	ثالثاً: خصائص التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
53	رابعاً: نطاق التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
58	الفرع الثالث: الرقابة القضائية ضمن هدف فعالية المنفعة العامة
62	المطلب الثالث : الحقوق المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
63	الفرع الأول: الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل
63	أولاً : شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية
65	ثانياً: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات العارية:
67	ثالثاً: إجراءات طلب نزع ملكية الباقي
68	الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار
68	أولاً: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة
69	ثانياً: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار

71	ملخص الفصل الاول
----	------------------

الفصل الثاني

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمنازعات القضائية في تقدير التعويض

77	المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
78	المطلب الأول: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق
78	الفرع الأول: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد
79	أولاً: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد
82	ثانياً: السلطة المختصة بدراسة الملف
82	الفرع الثاني: التحقيق الإداري المسبق
84	أولاً: تكوين لجنة التحقيق المسبق وقرار فتح التحقيق المسبق
90	ثانياً: قرار فتح التحقيق المسبق
92	المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
92	الفرع الأول: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح
92	أولاً: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية
94	ثانياً: الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العامة
95	الفرع الثاني: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة
95	أولاً: الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية
106	ثانياً: الشروط الموضوعية في قرار التصريح بالمنفعة العامة
107	المطلب الثالث: قرار القابلية للتنازل
107	الفرع الأول: مراحل وإجراءات صدور قرار قابلية التنازل عن الأملاك
107	أولاً: التحقيق الجزئي لتحديد هوية الأملاك والملاك
111	ثانياً: مرحلة تقييم الأملاك
113	المطلب الرابع: قرار نزع الملكية
115	الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية
116	الفرع الثاني: آثار نقل الملكية
116	أولاً: آثار قرار نزع الملكية على نزع الملكية
117	ثانياً: الملكية ملكيته

118	ثالثا: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته
120	المبحث الثاني: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية
120	المطلب الأول : إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية
121	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية
121	أولا: أطراف دعوى التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
124	ثانيا: آجال رفع دعوى التعويض والجهة المختصة بالنظر فيه
128	المطلب الثاني : دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية
130	الفرع الأول : إجراء الصلح
130	الفرع الثاني :اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض
131	أولا: تعيين الخبير وتحديد مهامه
132	ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه
134	ثالثا: سلطات القاضي تجاه الخبرة
135	الفرع الثالث : الانتقال للمعاينة
135	أولا: الأمر بالانتقال للمعاينة
136	ثانيا: إجراءات المعاينة
136	المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لدفع التعويض
137	الفرع الأول: الجهة المكلفة بدفع التعويض
138	أولا: الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية
140	ثانيا: السلطة النازعة تبقى مسؤولة عن دفع التعويض في حالة عدم تحديد المستفيد
141	الفرع الثاني: دفع التعويض
141	أولا: الدفع المباشر
142	ثانيا: ايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة
145	الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض
146	ملخص الفصل الثاني
154	الخاتمة
159	قائمة المصادر و المراجع
167	الفهرس