



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's democratic republic of algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of mohammed Al-bachir Al -Ibrahimi-BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

## الإجراءات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة وخصمان حقوق المالكين

إشراف الأستاذ:

د. لفقير بولنوار

إعداد الطالبتين:

- مريجي لينة
- زبيش فوزية

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
• خنتاش عبد الحق	أستاذ محاضر قسم ب-	رئيسا
• لفقير بولنوار	أستاذ محاضر قسم أ-	مشرفا و مقررا
• عثمانى حمزة	أستاذ محاضر قسم ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر

بعد الصلاة والسلام على أفضل المرسلين سيد الخلق محمد صلى الله عليه أفضل الصلاة

وأزكى السلام وعلى آله وصحبه أجمعين.

أودّ الحمد لله عز وجل الذي أعانني على إتمام هذا العمل المتواضع.

كما أتقدّم بالشكر حروفاً تنحني وعبارات لا تقي من قدم يد العون لتخطي العقبات لكل من

ساندني ووجهني.

بدايةً، أخص بالشكر الأستاذ " لفقير بولنوار " على كل توجيهاته القيمة، وكيفية تبسيط

المعلومة وإيصال الفكرة، فجزاه الله خير الجزاء.

كما نتقدم بشكرنا و إمتناننا لأعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة و إلى كل

أساتذة دفعتنا و إلى كل من قدم لنا يد المساعدة في إتمام هذا العمل.

ولا أنسى "العائلة العزيزة" التي أكن لها كل الاحترام والتقدير، والتي لولا دعمها

وتوجيهاتها لما وصلت لما وصلت إليه، فشكراً لكم على كل شيء.

وفي الختام، لا يسعني إلا أن أقول: اللهم اجعل هذا العمل خالصاً لوجهك الكريم، فإن أحسنت

فمنك وإن أسأت فمن نفسي والشيطان، فأسأل الله أن يجازي كل من ساعدني خير الجزاء.

# إِهْدَاء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقَالُوا هَذَا نَسِيْرُ اللَّهِ مَعَكُمْ وَرُسُلُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ

سبحان الله الذي يستحق الشكر على نعمته وحده لا شريك له والصلاة والسلام على أشرف المرسلين خير خلق الله أجمعين أما بعد .

إلى التي حملتني وبكت من أجلي في صمت الي أهدتها الحياة التعب والرحمان فأهدتني الدفئ والحنان.....إلى التي خصها الله بشرف الرفيع والعز المنيع..... إلى التي يحرقها الشوق لنجاحي إلى التي يؤرقها الخوف من فشلي....  
أمي العزيزة.

إلى من علمني أن الحياة كفاح وأن الصبر مفتاح الفرج وأن النجاح أمل إلى من أثر على نفسه لأجلنا " أبي الغالي "  
إلى إخوتي نهاد ، أميرة .  
إلى أخي أيمن.

إلى جدتي الغالية والعزيزة على قلبي " عائشة "

إلى من دعمني معنويا " يوسف "

إلى صديقات العمر اللواتي شاركوني أجمل لحضات عمري " ياسمين، ندى، ميساء، إيمان و إلى أصدقائي في الجامعة "عبد الحق، منصور، عبد الحفيظ، عادل، العمري "  
إلى من أقتسمت معها هذا العمل " فوزية "

إلى كل أساتذتي في مشواري الدراسي

إلى كل من ذكره قلبي ونسيه قلبي

# هَدَاءٌ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقَالُوا فَيَسِّرِ اللَّهُ لَكَ مَا تَشَاءُ يَا رَسُولَ اللَّهِ وَالْمُؤْمِنُونَ

الحمد لله الذي تسبح له الرمال وتسجد له الظلال أشكر الله الذي بلغني هذا المآل.

إلى من لونت عمري بجمالها وحنانها وعجز اللسان عن وصف جمالها وسهرت وضحت

براحتها وشغلتنني بعطفها وحنانها "أمي الحبيبة"

إلى الذي أفنى حياته جدا وكدا في تربيتي وتعليمي إلى من كان سندي ورفيقي في مشواري

عائلي .

إلى من أضاء درب الحياة بنور الأخلاق والتربية الفاضلة وقدم لي يد العون كلما احتجت إليه

إلى من ذقت في كنفهم طعم السعادة " إخوتي "

إلى كل من يحبهم قلبي ولم يذكرهم لساني صديقاتي الأعراف وكل أساتذتي الذين ساهموا

في بناء هذا العمل.

إلى صديقات العمر اللواتي شاركونني أجمل لحظات عمري " ميساء، إيمان

و إلى أصدقائي في الجامعة "عبد الحق، منصور، عبد الحفيظ، عادل، العمري"

إلى من أقتسمت معها هذا العمل " لينة "

# قائمة المختصرات

باللغة العربية

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ق.م: قانون مدني

# مقدمة

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي يتمتع بها الإنسان، فيحق لكل فرد أن يمارس هذا الحق بكل ماخوله له القانون وذلك بإستعماله وإستغلاله والتصرف فيه، لذلك إهتمت مختلف الدساتير والتشريعات بحماية الملكية الفردية وضمان عدم التعرض لها دون وجه حق سواء من قبل الأفراد أو من قبل الدولة، وسنت القوانين وفرضت جزاءات مختلفة على كل من يعتدى على هذا الحق، حيث لم تسمح الدساتير بالمساس به إلا في أضيق الحدود وضمن حدود معينة، وفي هذا الاطار نص الدستور الجزائري صراحة على أن لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون.

غير أن هذا الحق ليس مطلقا بل ترد عليه قيود بإعتباره يؤدي وظيفة إجتماعية وذلك إنطلاقا من مبدأ تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، فقد تقتضي الضرورة أن تلجأ الإدارة لإقتناء عقارات مملوكة للأفراد ويكون ذلك إما بالطريق الودي، وإما جبرا بإتباع طرق إستثنائية منها نزع الملكية للمنفعة العامة، هذا الأخير يعد أحد الطرق الجبرية المقيدة لحق الملكية الخاصة تحت مبرر النفع العام.

ونظرا لخطورة هذا الإجراء فقد أحاطه المشرع بالعديد من الضمانات وإجراءات صارمة يستلزم على الإدارة إتباعها من أجل حماية الملكية الخاصة، غير أن ذلك لا يضمن أن الإدارة سوف تتقيد بالقواعد القانونية المنظمة لهذا الإمتياز لذلك لابد من وجود رقابة قضائية على أعمالها وذلك لحماية حقوق الأفراد في حالة خروج الإدارة عن الحدود التي رسمها المشرع أو في حالة مخالفتها للأحكام القانونية.

### أهمية الموضوع

تكمن أهمية موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة في وجود مصلحتين مختلفتين، حيث تتمثل الأولى في المصلحة الخاصة المحمية دستوريا إذ يمنع المساس بها، أما الثانية تتجسد في المصلحة العامة التي يجب تغليبها على أي مصلحة كانت، كما تتجلي إجراءات نزع الملكية أيضا بالطابع الإستثنائي وذلك من خلال الحصول على الأملاك الخاصة لإنجاز المشاريع قصد تحقيق النفع العام مع مراعاة الضمانات المقررة قانونا للمنزوع ملكيتهم .

## اهداف الدراسة:

إن الهدف من موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وضمان حقوق المالكين يتجسد في:

- تحديد مفهوم لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة.
- دراسة الضمانات الإجرائية والقضائية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة
- حماية الحقوق المالية للمالك المتضرر.
- الموازنة بين الإمتيازات القانونية الممنوحة للإدارة وضمان التمتع بحق الملكية الخاصة بغرض تحقيق المنفعة العامة .

لدراسة هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى وزان المشرع الجزائري بين ضرورة تحقيق المنفعة العامة وضمان حماية حقوق الملاك في إجراءات نزع الملكية ؟**

تتفرع هذه الإشكالية إلى مجموعة من التساؤلات الفرعية تتمثل في:

- ما المقصود بنزع الملكية للمنفعة العامة؟
- ما مدى كفاية الضمانات القانونية التي كرسها المشرع الجزائري للمنزوع ملكيتهم؟
- ماهي حدود سلطات القاضي في بسط رقابته على أعمال الإدارة في إطار ممارستها لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة؟

## أسباب إختيار الموضوع:

دفعنا إلى إختيار هذا الموضوع مجموعة من الأسباب منها الذاتية ومنها الموضوعية، تتمثل الأسباب الذاتية في:

- إهتمامنا بالمنازعات الإدارية خاصة ما يثيره هذا الموضوع من منازعات قضائية كثيرة بين الإدارة واصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم.

- تحليل النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال كونه مجال تخصصنا.

أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في:

- دراسة الإجراءات القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

- البحث في مدى إحترام الإدارة للقواعد الدستورية في مجال تقدير التعويض ودور القضاء في تحقيق ذلك.

- محاولة تحديد الضمانات الممنوح للمالكين لحماية حقوقهم من تعسفات الإدارة.

### الدراسات السابقة:

لقد إعتدنا في إعداد هذا البحث على مجموعة من دراسات السابقة من بينها أطروحة الأستاذة براهيمية سهام بعنوان " رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية -دراسة مقارنة-" تحت إشراف الدكتور بمرزوق عبد القادر، تمت مناقشتها في جامعة أبي بكر بلقايد بتلمسان سنة 2014-2015، حيث عالجت إشكالية فيما تتمثل الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية في نزع الملكية؟ وكيف تتجسد رقابة القاضي الإداري عليها في الميدان؟ وقد توصل إلى مجموعة من النتائج أهمها أن الإجراءات البعدية لإثبات المنفعة العمومية تعد من أهم مراحل عملية نزع الملكية بإعتبارها تمس مباشرة بحقوق الأفراد بما فيها من قرار التنازل وتحديد الأملاك والحقوق المنزوعة وحصرها وتقدير التعويض، إذ يمكن للمعنيين إذ لاحظو تعسف الإدارة أو عدم إحترامها للإجراءات المنصوص عليها قانونا أن يرفع دعوى الإلغاء ضده، وبهذا فقد ركزت على الضمانات الإجرائية لنزع الملكية وفي حال تعسف الإدارة يمكن لهم للجوء إلى القضاء عن طريق دفع دعوى الإلغاء، وعلى ضوء هذا سنحاول في بحثنا إعطاء حلول جديدة على ضوء ما أفرزته الممارسة العملية والمستجدات القانونية والتطورات القضائية.

### منهج الدراسة

في سبيل الإلمام بجوانب الإشكالية المطروحة لموضع بحثنا اعتمدنا على المنهج الوصفي لضبط الجانب المفاهيمي المتعلق بالموضوع وربطه بالاشكالات العملية التي أفرزتها الممارسة، كما إعتدنا على المنهج التحليلي وهذا لتفكيك الإشكالية المطروحة ومحاولة الوصول إلى حلول للإشكاليات الفرعية المطروحة.

## محاورة الدراسة

وللإجابة على الإشكال المطروح اعتمادنا في تقسيم موضوع الدراسة على خطة ثنائية مشكلة من فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول إلى الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، ويتضمنتن مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول الإطار النظري لنزع الملكية للمنفعة العامة، وفي المبحث الثاني إلى الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة.

أما بالنسبة للفصل الثاني فقد خصصناه إلى الضمانات الموضوعية والقضائية لحماية حقوق المالك في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة والذي قسمناه هو الآخر إلى مبحثين، حيث تعرضنا في المبحث الأول إلى الضمانات الموضوعية لحماية حقوق المالكين عن نزع الملكية للمنفعة العامة والمبحث الثاني إلى الضمانات القضائية لحقوق المالكين عن نزع الملكية للمنفعة العامة وأنهينا هذه الدراسة بخاتمة تضم مجموعة من النتائج والإقتراحات.

## الفصل الأول:

الإطار النظري والقانوني لتنزع الملكية

للمنفعة العامة

## الفصل الأول.....الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية العامة للمنفعة العامة

كثيرا من الأحيان تحتاج الإدارة إلى عقارات مملوكة للأفراد لإنجاز مشاريعها للنفع العام، فالأصل أن تحاول الإدارة للحصول على هذه العقارات الخاصة بالأفراد عن طريق الوسائل الرضائية والتي تتمثل في العقد، الهبة، الوصية... الخ، ولكن قد تقتضي الضرورة في إطار تحقيق المصلحة العامة أن تلجأ الإدارة لإقتناء بعض العقارات المملوكة للأفراد جبرا عن طريق إجراء نزع الملكية، الذي يعتبر إجراء استثنائيا من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري لتخصيصه للمنفعة العامة.

ولقد أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بضمانات إجرائية دقيقة تتبعها الإدارة أثناء ممارسة عملية النزع، وهذه الإجراءات محددة مسبقا، وتعطي إنطباع أن الإدارة ليس لها الحرية المطلقة في استعمال هذا الإمتياز، بل هي مقيدة في هذا المجال هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعد من الضمانات الممنوح للأفراد المنزوع ملكيتهم لحماية حقوقهم من تعسفات الإدارة أثناء عملية النزع.

و لهذا سوف نتعرض في هذا الفصل إلى الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، من خلال تقسيم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: الإطار النظري لنزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة.

## المبحث الأول: الإطار النظري لنزع الملكية للمنفعة العامة

نظرا لحاجة الإدارة الماسة والملحة إلى الأملاك العقارية الخاصة لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العمومية، تلجأ الإدارة للحصول على هذه العقارات عن طريق إجراء خطير ألا وهو نزع الملكية للمنفعة العامة، من تحديد مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الأول) و القواعد العامة لنزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة مفهوم نزع الملكي

نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف بنزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول) مع تبيان أهم خصائص التي يمتاز بها هذا إجراء (الفرع الثاني)، ثم تمييزه عن بعض المفاهيم المشابهة له (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة

يمكن تعريف نزع الملكية من ناحيتين، من الناحية الفقهية (أولا) ومن الناحية القانونية (ثانيا).

#### أولا: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة من الناحية الفقهية

إن عملية نزع الملكية هي إحدى الطرق الجبرية للحصول على الأموال والأملاك، تمارس من قبل الإدارة في إطار القانون، حيث تقوم بإلزام صاحب الملكية العقارية الخاصة بالتخلي عن ملكه العقارية التي تكون في حاجة إليها لتحقيق هدف يرتبط بالمصلحة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>.

عرفها سليمان محمد الطهاوي "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض ما يناله من ضرر"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مليكة حشون، فلة مزود، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة صوت القانون، مجلد الثامن، العدد 01، سنة 2021، ص 901.

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

كما عرفها محمد فؤاد مهنا على أنها "إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من جبرا عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه"<sup>1</sup>.

عرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر أيضا "بأنها ليست مجرد إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>2</sup>.

عرفت أيضا أنها امتياز من امتيازات السلطة العامة تجبر بواسطتها الدولة أيا كان على التنازل لها عن ملكية عقارية بهدف تحقيق منفعة عامة مقابل تعويض عادل ومسبق.<sup>3</sup>

يعرفها عبد الغني بسيوني بأنها امتياز ممنوح للإدارة بحيث أن يمكنها أن تحرم بواسطته وجبرا مالك عقار عن ملكه لأجل المنفعة العامة لقاء تعويض<sup>4</sup>.

يعرفها ماجد أرغب الحلو : "بأنها قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>5</sup>.

عرفتها طعيمة الجرف على أنها "إجراء نت شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويمثل الإجراء اعتداء خطيرا على

الملكية الفردية لا يبرره إلا ايثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الخاصة، وذلك كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز

الالتجاء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي حدود القيود التي تعينها هذه

<sup>1</sup> - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1975، ص 837.

<sup>2</sup> - محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988، ص 88.

<sup>3</sup> - سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2014-2015، ص 11 .

<sup>4</sup> - فتحة بوسعيد، يحيى وناس، آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018-2019، ص 09.

<sup>5</sup> - بويكر أجعيم، زين العابدين رضاني، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018-2019، ص 09.

النصوص، فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون اتباع الإجراءات المنصوص عليها في قوانين نزع الملكية اعتبر تصرفها غصبا يجرّد قراراتها من صفتها العامة، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي ويرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار بل وإن صاحب العقار يظل حسب ما قرر القضاء محتفظا بملكه رغم الاستلاء، ويكون له الحق قانونا في استرداد العقار<sup>1</sup>.

### ثانيا: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة من الناحية القانونية

عرفها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كما يلي "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا رأى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة عن ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"<sup>2</sup>.

كما نص المشرع الجزائري على نزع الملكية للمنفعة العامة من خلال المادة 677 الفقرة 01 من القانون المدني على أن "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكه إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون. غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - طعيمة الجرف، القانون الإداري "دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، سنة 1970، ص. ص. 468-469.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 27 أفريل 1992، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج. العدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004، وبموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ج. العدد 82، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007، المادة 02.

<sup>3</sup> - الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج. عدد 31، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2007، المادة 677 الفقرة 01.

من خلال التعاريف السابقة يمكن تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة على أنها طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد ملكيتها من مالكيها الأصليين. فلا يمكن البدء ب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا إذا تم التحقق من أن جميع المحاولات الودية باءت بالفشل وبعد ذلك يمكن أن تبدأ في عملية إجراء نزع الملكية<sup>1</sup>. فلا يمكن اعتبار نزع الملكية للمنفعة العامة اعتداء من الدولة على الأفراد ما دامت تدفع لهم التعويض المنصف والعادل<sup>2</sup>.

كما يمكن جمع التعاريف السابقة على أن عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء تلجأ إليه الإدارة للحصول على وعاء مالي تحقيق للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وكامل يستفيد منه صاحب العقار المنزوع للمنفعة العامة<sup>3</sup>. أو تعريفها على أنها أسلوب من أساليب الإكراه تلجأ إليه الدولة أو أحد إداراتها إذا لم يؤدي أسلوب التعاقد إلى نتيجة إيجابية ونظرا لمساس هذا الأسلوب بالحقوق الفردية أوجد التشريع قانونا لنزع الملكية حماية للفرد من تعسف الإدارة وضمانا لحقوقه وحياته مع السعي لإيجاد ذلك التوازن بين الحريات الفردية والمصلحة العامة للمجتمع<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة

تتفق التعاريف السابقة على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها إجراء استثنائي (أولا) وجبري (ثانيا) يهدف إلى تحقيق النفع العام (ثالثا) بموجبه تلتزم الدولة بدفع

<sup>1</sup> - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري "دراسة وصفية وتحليلية"، دار الهومة، ص. ص 228-229.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004، ص 117.

<sup>3</sup> - ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية كلية الشريعة والاقتصاد، قسنطينة، ص 108.

<sup>4</sup> - طبفاني مخاطرية، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، 2017، ص 274.

تعويض لكل متضرر منها، بحيث يكون هذا التعويض عادل ومنصف(رابعا)، حيث تنصب هذه العملية على العقارات دون المنقولات(خامسا)، وهي كالآتي:

### أولاً: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائي

تستمد نزع الملكية للمنفعة العامة طبيعتها الاستثنائية من درجة الخطورة التي تشكلها على ملكية الأفراد التي يحميها كل من الدستور والقانون المدني<sup>1</sup>، كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية وهذا قصد حماية الملكية الخاصة من التصرفات الغير شرعية. و تتحلّى نتيجة الطابع الاستثنائي في منع الإدارة من اللجوء لهذا الإجراء قبل محاولة على الأموال الضرورية بالوسائل الرضائية. لأن الأصل في اكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخواص يتم عن طريق التعاقد ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حال عدم نجاح المحاولات الودية مع صاحب الملك وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>2</sup> يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنه : يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يلي:

.تقريراً..... اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي... "هذا الشرط يعد إجراء جوهريا كما يعتبر قيذا قانونيا على السلطة التقديرية للإدارة فهو من النظام العام يثار تلقائيا من طرف القاضي، وبالتالي تكون إجراءات نزع الملكية قابلة للإبطال في حالة اهمال هذا الشرط الجوهري.

### ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء جبري

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994، ص08.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 10 أوت 1993، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ 10 جويلية 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008، المادة 02.

عبر المشرع الجزائري عن الإجراء الجبري بلفظ "النزع" وتعني كلمة نزع الشيء من مكانه خلعه، فالنزع هو الأخذ بقوة بحيث تستعمل الإدارة امتيازات السلطة العامة غير المألوفة في المعاملات بين الأفراد رغم معارضة مالك العقار إلا أن العملية تتم، وهذه الامتيازات يترتب عنها المساس بالملكية الخاصة ونظرا لطابعها الجبري أخضعها المشرع لقواعد قانونية صارمة حماية للملكية الخاصة التي تعترضها تجاوزات من طرف الإدارة<sup>1</sup> والإساءة في استعمال السلطة .

### ثالثا: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يهدف لتحقيق النفع العام

يقصد بإجراء نزع الملكية تحقيق النفع العام بمعنى أن الأسس القانونية لنزع الملكية وصلاحيات الإدارة تستمد من طبيعة المشاريع التي تريد الهيئات العمومية إنجازها حيث يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية لا يتم إلا لتحقيق المنفعة العامة لذا يمكن اعتبارها مبدأ دستوري لحماية الأفراد وكذا القوانين التي تنظم نزع الملكية<sup>2</sup>، لذلك نص القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية "لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية". إذا كان المشرع الجزائري يشترط أن يكون نزع الملكية للمنفعة العامة إلا أنه يقيد الإدارة بتحديد معين بالذات لتلك المنفعة، أي لها السلطة التقديرية في اختيار نوع وصورة المنفعة العامة التي تنزع الملكية من أجلها<sup>3</sup>.

### رابعا: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء يتم مقابل تعويض

<sup>1</sup> - رابع بن صباحة، ضمانات الملكية الخاصة في مواجهة قانون الملكية العقارية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحقة الجامعية السوفر، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2020 - 2021، ص18.

<sup>2</sup> - دليلة ليعلاوي، الأليات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل مذكرة الماستر في القانون تخصص إدارة ومالية، جامعة أكلبي محند أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، ص13.

<sup>3</sup> - ياقوتة عليوات، المرجع السابق، ص 110.

أوجب المشرع الجزائري دفع تعويض عادل ومنصف بحيث نصت المادة 20 من الدستور "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف". تتجلى إلزامية التعويض في منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الخاصة مالم تتم إحدى الشروط الآتية<sup>1</sup>:

1. قبول مبلغ التعويض من طرف المالك بصورة صريحة أو ضمنية .

2. إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على رخصة قضائية لنقل

الملكية<sup>3</sup>. حيث أن المحكمة العليا استقرت على أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا يترتب مسؤولية الإدارة إلا أن قضية التعويض غالبا ما يؤدي إلى منازعات لأنه يتحدد من جانب واحد والأمر الذي يقتضي عند الضرورة اللجوء إلى الخبرة لكي يكون القاضي المختص في مجال نزع الملكية لم يتلقى تكويننا خاصا في المادة العقارية وتقنيات التقييم العقاري، ومن جهة ثانية ينص القانون أن التعويض يجب أن يكون منصفا أي ينتظر من القاضي إدخال اعتبارات ذاتية وفي غياب مقياس كما هو الحال هنا يصعب الحكم بالانصاف.

المشرع الجزائري ضمن حقوق الأفراد من خلال فرض التعويض مقابل عقاراتهم المنزوعة ولا يمكن للإدارة أن تضع يدها عليها إلا بعد دفع تعويض وهو أمر تفرضه الضرورة التوفيق بين المصلحة العامة والخاصة المنزوعة ملكيتهم ويعد في نفس الوقت تطبيق سليم لمبدأ المساواة بين الأفراد إزاء الأعباء العامة<sup>2</sup>.

#### خامسا: نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء لا يرد إلا على العقارات

يمكن أن تكون العقارات وحدها موضوعا أو محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة أما المنقولات فلا يجوز نزع ملكيتها، كذلك العقارات الحكومية كالحقوق العينية العقارية كحق

<sup>1</sup> - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص.ص 10 . 11.

<sup>2</sup> - أحمد عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة

الانتفاع والارتفاق لا يجوز أن تكون موضوعا لنزع ملكية العقار الأصلي تطهيره من الحقوق العينية العقارية التي تثقله وترد عليه. إذا كانت العقارات وحدها هي التي يجوز نزع ملكيتها، فإنه لا تشترط صفة خاصة في هذه العقارات، فقد يكون العقار مبنيا أو أرضا غير مبنية وقد يكون مشغولا أو خاليا، وإذا كانت أرضا قد تكون بورا أو مزروعة فلا يقتصر نزع الملكية على المباني دون الأرض أو على الأرض دون البناء أو على بعض أدوار البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية للمنفعة العامة عن بعض المفاهيم المشابهة :

إن نزع الملكية للمنفعة العامة أسلوب من مقتضاه نقل ملكية خاصة إلى الملكية العامة للدولة تحقيقا للمنفعة العمومية وهذا ما يجعله يتشابه ويختلط مع غيره من التصرفات القانونية، لذا وجب تمييز بين نزع الملكية للمنفعة العامة والتأميم (أولا)، ونزع الملكية للمنفعة العامة والإستيلاء المؤقت (ثانيا)، ونزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة (ثالثا).

**أولا: نزع الملكية للمنفعة العامة والتأميم** يقصد بالتأميم نقل ملكية أحد المشروعات الخاصة سواء كانت مملوكة لأحد الأفراد أو شركات القانون الخاص إلى الدولة من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض عادل تدفعه الدولة لأصحاب هذه المشروعات وبهذه فإنه يتفق مع نزع الملكية<sup>2</sup>.

لكنهما رغم ذلك يختلفان من عدة نواحي وهي كالتالي:

. ينصب التأميم من حيث المبدأ على مشروع أو مشروعات اقتصادية معينة كمشاريع الماء والكهرباء، وشركات النفط وغيرها التابعة للخواص لدمجها في الملكية العامة أما نزع الملكية فغالبا ما يقع على الأملاك غير المنقولة أي الأملاك العقارية.

<sup>1</sup> - ياقوتة عليوات، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> - عبد العزيز بن مهدي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة، مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر، قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2023 - 2024، ص 14.

فحسب المرسوم الرئاسي والقانون المتعلق بنزع الملكية يكون إجراء نزع الملكية بموجب قرار صادر عن السلطة المختصة، فإذا كان الإجراء يشمل عقارات في أكثر من ولاية فإنه يكون قرار وزاري مشترك، أما إذا كان الإجراء في ولاية واحدة فإن القرار يصدره الوالي<sup>1</sup>. أما عملية التأميم تكون بموجب قانون يحدد إجراءات نقل الملكية وكيفية التعويض عنه حسب المادة 678 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

إن نزع الملكية لا ترد على مال فردي محدد بكل دقة تنزعه الدولة لتحقيق هدف اقتصادي بينما التأميم إجراء فردي ينبع من فكرة عامة وهي استخدام القوى المنتجة الاجتماعية لا منفعة فردية.

#### ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة والإستيلاء المؤقت

يقصد بالاستيلاء المؤقت على العقارات حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة للأفراد جبرا وبصفة مؤقتة بهدف تحقيق المصلحة العامة مقابل تعويض عادل، إذ يتم اللجوء إلى هذا الإجراء في حالة الاستعجال فقد ترى الجهة نازعة الملكية ضرورة الاستيلاء المؤقت على العقار المطلوب نزع ملكيته حتى تتم الإجراءات اللازمة لنزع الملكية<sup>3</sup>.

يتفق هذا المفهوم مع نزع الملكية في أنه يكون خدمة للمنفعة العامة التي يوفرها المرفق العام وقد أدى امتداد نزع الملكية إلى الحقوق العينية العقارية إلى تقارب كبير بينه وبين الاستيلاء حيث يقع نزع الملكية على العقارات والحقوق العينية بصفة مؤبدة أما الاستيلاء يقع على حق الاستعمال والاستغلال للأموال العقارية أو المنقولة فلا يجوز للدولة أن تتصرف في العقارات أو المنقولات لأن حقها عليها مؤقت.

<sup>1</sup> - عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 79.

<sup>2</sup> - الأمر 75-58، ق.م المصدر السابق، المادة 678.

<sup>3</sup> - رايح بن صباحة، المرجع السابق، ص 15.

من حيث الإجراءات حسب القانون المدني الجزائري يكون الاستيلاء بموجب أمر صادر عن الوالي أو عن سلطة مؤهلة قانوناً يحدد فيه ما إذا كان بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات ويبين طبيعة الخدمة وصفتها وهذا الإجراء ينفذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 681 من القانون المدني<sup>1</sup> وقد يلجأ في حالة الرفض المالك إلى القوة العمومية<sup>2</sup>. و نجد نزع الملكية للمنفعة العامة حسب القانون رقم 91-11 تخضع لإجراءات كثيرة ومعقدة كالتحقيق في المنفعة العامة والتصريح بثبوت المنفعة العامة ففي نزع الملكية لابد من تدخل السلطة القضائية على عكس الاستلاء ذلك لنقل الملكية وتقدير التعويض.

### ثالثاً: نزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة

تعد المصادرة صورة من صور نزع الملكية وإضافتها إلى أملاك الدولة بغير مقابل بناء على أحكام قانون العقوبات أو بعض القوانين الخاصة، فهي ليست نظاماً بل عقوبة تكميلية لعقوبة أصلية ولا توقع بمفردها فهي عقوبة مالية عينية لا تطبق إلا إذ صدر حكم قضائي وعليه يمكن القول أن المصادرة لا تكون إلا بموجب حكم قضائي وعليه يمكن القول أن المصادرة لا تكون إلا بموجب حكم قضائي بينما نزع الملكية يكون بموجب قرار إداري. حدد المشرع حالات المصادرة في قانون العقوبات وتشمل بصفة عامة الأموال إلا ما استثنى بنص بينما عملية نزع الملكية ترك تقديرها للإدارة بشرط أن تكون للمنفعة العامة<sup>3</sup>.

المصادرة ترد كإجراء عقابي بحكم قضائي على الأشياء استعملت في ارتكاب الجريمة مهما كانت طبيعتها، فتصادر ملكيته الخاصة بمقتضى فعله كما أنها في بعض الأحيان تكون حماية للملكية الخاصة كمصادرة المسروقات تمهيداً لإعادة المال إلى صاحبه، أما نزع

<sup>1</sup> - الأمر 75-58، ق.م المصدر السابق، المادة 681.

<sup>2</sup> - عبد العزيز بن مهدي، المرجع السابق، ص15.

<sup>3</sup> - رابح بن صباحة، المرجع السابق، ص17.

الملكية للمنفعة العامة ليست بعقوبة وإنما إجراء بهدف تحقيقي المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: القواعد العامة لنزع الملكية العامة

يتم إجراء نزع الملكية وفق قواعده عامة وهذا ما سنوضحه من خلال فروع هذا المطلب حيث نقوم بتحديد الأسس التشريعية لنزع الملكية للمنفعة العامة في (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى شروط نزع الملكية في (الفرع الثاني) أما (الفرع الثالث) نتناول فيه نزع الملكية للمنفعة العامة.

### الفرع الأول: الأسس التشريعية لنزع الملكية للمنفعة العامة

إن التشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني مقابل تعويض عادل ومنصف. فظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية للمنفعة العامة على أساس أنها السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الفرد .

إن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة نازعة الملكية والتي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة وإدخال تحسينات عمرانية أو أي عمل آخر سيتوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص من أجل تنفيذ العمل المراد إنجازه للنفع العام<sup>2</sup>.

لكن يبقى حق الملكية مقيدا، فقد تناول دستور 1996<sup>3</sup> في مادته 52 على أن الملكية الخاصة مضمونة، وما يستفاد منه أن المشرع الدستوري قصد تخفيف القيود الواردة على الملكية ولكنه لم يصل إلى درجة تحصينها من النزع للمنفعة العامة ويقدر ما يكون قانون

2- المرجع نفسه، ص17.

<sup>2</sup> -سمية رميلي، ساسي حفار، المرجع سابق، ص21.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، ج.ر.ج.ج، عدد76، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1996.

نزع الملكية قيّدا على حق الملكية المطلق فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة وفي نفس الوقت ضمانا للملكية.

رغم حذف عبارة المخططات التنموية من المادة 02 لقانون 1991 فإنّ المشرع الجزائري ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية وما ذكره من أسباب فإنه على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر<sup>1</sup>.

إلا أنه يمكن حصر الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لنزع الملكية في إطارين هامين:

#### أولاً: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى

إذا كان نزع الملكية بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار عمراني أو خارج إطار معين للإنشاء والتعمير فإنه يعتبر عملا غير مشروع ليس لأنه لا يهدف لتحقيق المنفعة العامة وإنما لافتقاره إلى السبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن الإدارة النازعة للملكية والذي يدعوها إلى التدخل<sup>2</sup>.

#### ثانياً: قيام الحاجة العامة

الحاجة مفهوم مرّن يصعب ضبطه معايير محددة، وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها. اشترط القانون 11/91 أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المراد تنفيذه<sup>3</sup>.

والمقصود بالأهداف يتضمن حتما معاينة وجود حاجة ولما كان القضاء يبسط رقابته على ركن السبب في القرارات الإدارية فإن ذلك يعني رقابة القضاء على مدى قيام الحاجة الملحة وجديتها ومدى عموم الفائدة التي يراد تحقيقها.

#### الفرع الثاني: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 02.

<sup>2</sup> - سمية رميلي، ساسي حفار، المرجع نفسه، ص21.

<sup>3</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 10.

يمكن تقييم شروط نزع الملكية إلى شروط خاصة بطبيعة ونوعية الملكية (أولا) وشروط خاصة بالمنفعة (ثانيا).

#### أولا: الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية

إن إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها وعليه يكون تنفيذ الإجراء على الملكية العقارية وما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية<sup>1</sup>. قد تنصب إجراءات نزع الملكية على حق الاستعمال أو الاستغلال أو الارتفاق فإذا تقرر نزع حق الانتفاع من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الانتفاع منفردا، فإنه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة العامة قائمة مالم يحدد القرار إداريا مدته بما أن هذا الحق يتطلب مجال استعماله.

إن حق الانتفاع والارتفاق هما لاحقا للذات يصور ملكيتها لفائدة المنفعة العامة، أما ما يتعلق بالسكن فواضح أنه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزعه منفردا عن ملكيته التامة مثل "حق الاستعمال" و الأجر نزع ملكية حق الانتفاع وهذا ما جاء به القانون رقم 91-11 على أنه "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل"<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الشروط الخاصة بالمنفعة العامة

حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن للإدارة فيها الاستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. و هذا ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 02 من القانون رقم 91-11 على أنه ".....زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا

<sup>1</sup> - عبد العزيز بن مهدي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 26 فقرة 01.

جاء بتنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تخص التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية<sup>1</sup>.

من خلال نص المادة يستخلص أن نزع الملكية للمنفعة العامة لا يمكن أن يلجأ إليها إلا إذا تطلبه:

-تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية، إذا يجب أن يجب أن تبرز إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بأن الغرض من الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية ضرورة تنفيذ عمليات تطلبتها الأدوات النظامية المقررة في إطار مخطط التعمير والتهيئة العمرانية لأن هذه الأدوات تشكل بحد ذاتها جزء من هذا المخطط وفي هذا الخصوص نصت المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات الشغل وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابل للإحتجاج بها أمام الغير"<sup>2</sup>.

-إنشاء التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة، فالتجهيزات الجماعية هي تلك المنشآت التي تحدث لإشباع أغراض المنفعة العامة كالمدراس والمستشفيات ومصالح البريد والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها من خدمات للجمهور كما تشمل أيضا المنشآت ومجموعة الهياكل التي تقام لتزويد الجمهور بالحاجيات العامة، كمنشآت توليد الطاقة سواء كانت كهربائية أو شمسية. و أيضا استخراج وجمع المياه

<sup>1</sup> - القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004، المادة 10 فقرة 01 .

<sup>2</sup> - عبد العزيز بن مهدي، المرجع السابق، ص 21.

وتخزينها وتوزيعها، أما المنشآت والأشغال الكبرى من أمثلتها شق وتوسيع الطرق العمومية وخطوط السكك الحديدية واستخراج واستغلال الثروات الباطنية ونقلها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة

لا يجوز نزع الملكية إلا في نطاق أو حدود معينة. فلا يسمح القانون القيام إلا لتحقيق النفع العام ولا يتم مباشرتها إلا من قبل جهات مختصة. كما أنها لا تقع إلا على فئة معينة من الأموال دون سواها.

وعليه يمكن تقسيم نطاق نزع الملكية إلى جزئين الأول نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة من حيث الموضوع (أولا) والثاني من حيث السلطات المختصة (ثانيا) .

#### أولاً: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة من حيث الموضوع

يقصد بموضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساس بملكية الأفراد. فالأموال موضوع نزع الملكية يمكن عرضها كما يلي :

أ.العقارات : ينصب نزع الملكية للمنفعة العامة على العقار كله أو جزء منه فقط مع مراعاة أحكام طلب نزع الملكية الكلية من طرف المنزوع ملكيته إذا توافرت الشروط المحددة في القانون.

يمكن أن يكون باطن الأرض مجال لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر وشق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها وفي مثل هذه الحالة لا نطبق تقنيات نزع الملكية للمنفعة العامة إلا ما تعلق منها بالتعويضات المؤقتة والنهائية<sup>2</sup>.

ب. يمكن نزع الأملاك العقارية التابعة للخواص : فالأملاك التابعة للخواص كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 21.

<sup>2</sup> - عبد العزيز بن مهدي، المرجع نفسه، ص 23.

طبيعيين أو معنويين بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكها، إذ يجوز نزع كل من الأملاك العادية والأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة .

ت. **الحقوق العينية العقارية** : تعرض القانون رقم 91-11 في المادة 02 والتي نصت على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعد طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، حيث أن القانون المدني نظم الحقوق العينية الأصلية وحددها على سبيل الحصر إذ تنقسم إلى:

- **حقوق عقارية عينية** : وهي حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن والارتفاق.

- **حقوق عينية تبعية**: و هي الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي وحقوق الامتياز. هذه الحقوق تعد أموالا عقارية طبقا للمادة 684 من القانون المدني<sup>1</sup>.

#### ثانيا: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة من حيث السلطات المختصة

من خلال نص المادة 10 من القانون رقم 91-11 نجد أن التصريح بالمنفعة العامة لا يكون إلا بقرار وزاري بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب لا يتبين أو عدة ولايات بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة<sup>2</sup>.

و بالرجوع إلى نص المادة 02 الفقرة 02 من القانون رقم 91-11 والتي تنص على أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية كالتهيئة والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات من منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة ومن هنا يتضح أن المشرع حصر طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الأشخاص العامة

<sup>1</sup> - تنص المادة 684 ق.م "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

<sup>2</sup> - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 10.

الإقليمية المتمثلة في الدولة والولاية والبلدية، هذا لأن أحكام قانون 15/ 19 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو من اختصاص الدولة وتوابعها على مستوى الإقليم وينطبق نفس القول على التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية فهي تشكل أساسا موضوع الأملاك العمومية الإصطناعية التي تخضع توزيعها ما بين الدولة، الولاية طبق للقانون المتضمن الأملاك الوطنية<sup>1</sup>.

وعليه فإن الاختصاص يتوزع كما يلي:

- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة، فيتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوالي.
- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية المعنية واقعة وممتدة على تراب ولا يتبين وأكثر، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية<sup>2</sup>.
- إذا كانت العملية متعلقة بإنجاز بنى تحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني استراتيجي فالتصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب مرسوم تنفيذي.

<sup>1</sup> - عبد العزيز بن مهدي المرجع السابق، ص. ص 27- 28 .

<sup>2</sup> - إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مجال نزع الملكية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الأول، جانفي 2018، ص 266.

### المبحث الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة

تعد عملية نزع الملكية من أخطر الوسائل التي تلجأ إليها الإدارة لتلبية إحتياجاتها الضرورية، نظرًا لما تنطوي عليه من مساس بملكية الأفراد المحمية دستورياً، لذلك أحاط المشرع هذه العملية بإجراءات شكلية دقيقة تلتزم بها الإدارة أثناء ممارسة عملية النزع. وهذه الإجراءات محددة مسبقاً وفقاً للتشريع المعمول به، والتي تعتبر بمثابة قيد لسلطات الإدارة في عملية نزع الملكية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعتبر من الضمانات القانونية التي تكفل للأفراد المنزوعة ملكيتهم حماية حقوقهم من أي تعسف قد يصدر من الإدارة أثناء تنفيذ هذا الإجراء، وقد حدد القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 هذه الإجراءات التي تبدأ من التصريح بالمنفعة العامة إلى غاية صدور قرار نزع الملكية، إلا أنه في بعض الحالات يمكن للإدارة اللجوء إلى إجراءات خاصة من أجل عملية نزع الملكية، ولهذا سوف نتعرض في المطلب الأول للضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات العادية أما المطلب الثاني فسنعرض فيه للضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات الخاصة .

#### المطلب الأول : الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات العادية

تمر عملية نزع الملكية بإجراءات محددة قانوناً يجب على الإدارة أن تتبعها تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، وتبدأ هذه الإجراءات بقرار التصريح بالمنفعة العامة في (الفرع الأول) ثم قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الثاني)، وقرار نزع الملكية (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة

إن قرار التصريح بالمنفعة العامة لا يكون ممكناً إلا إذا مر ببعض الإجراءات الجوهرية والتي حددها كل من قانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، وتتمثل

في تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد (أولا) وإجراء التحقيق الإداري المسبق (ثانيا)، وصولا إلى إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة (ثالثا).

### أولا: تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد

من مقدمات إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، تكوين ملف من طرف المستفيد من هذه العملية، ويلجأ إليه إذا لم تؤدي الطرق الودية للحصول على الأملاك والحقوق العقارية إلى نتائج إيجابية، يحضر محضر عدم الصلح وعلى أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفا تثبت فيه المشروع المزمع إنجازه ذو منفعة عامة، وأنها سعت للحصول على الأملاك بالطرق الودية<sup>1</sup>، وهذا الملف يتكون<sup>2</sup>:

1. تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي، فهو أول وثيقة يتطلبها الملف والتي تبرز فيه الإدارة المستفيدة من نزع الملكية النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولاتها إقتناء العقار المطلوب نزعه بالتراضي، قبل أن تلجأ إلى السلطة نازعة الملكية بإعتبار أن إجراء نزع الملكية إجراء إستثنائيا<sup>3</sup>.

2. تصريحا يوضح الهدف من العملية وينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، حيث يعتبر هذا التصريح الوثيقة الأساسية في ملف التحقيق إذ يتعلق بمعرفة موضوع عملية نزع الملكية، وهو المنفعة العمومية للمشروع المزمع إنجازه، وفي كل الحالات فإن التصريح ينبغي أن يكون في إطار قواعد التهيئة العمرانية.

<sup>1</sup> - براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوفرة، بومرداس، 2011، ص. ص 59-60.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 02.

<sup>3</sup> - العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراد الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2018-2019، ص 72.

3. مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها، يجب أن يتضمن هذا الملف مخططا بيانيا للوضعية، تعده جهة تقنية متخصصة ممثلة في مكتب دراسات تحدد فيه طبيعة الأشغال المزمع القيام بها (بناء أو شق طريق أو غيرها) ومدى أهمية وموقع العقارات المطلوب نزع ملكيتها، وكذا ذكر أسباب إختيارها لهذه العقارات دون سواها<sup>1</sup>.  
4. تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل، يجب أن يتضمن الملف تقييماً بيانياً للعملية وهي عبارة عن معطيات مالية يتعلق بتكاليف الأشغال ومصدر تمويلها.  
بعد إتمام الملف كاملاً تقوم الجهة المستفيدة بإرساله إلى الوالي.

### ثانياً: التحقيق الإداري المسبق

في بداية نتطرق إلى ما المقصود بالتحقيق الإداري المسبق، حيث نقصد به تمكين المواطنين من الإطلاع على طبيعة ومحتوى المشروع وقوامه<sup>2</sup>.  
نظم المشرع التحقيق الإداري المسبق في قانون رقم 91-11 من خلال المواد 4 إلى 9، فسمح للمواطنين بالإطلاع على المشروع وتقديم المعلومات للجهات المكلفة به إبتداء من صدور قرار فتح التحقيق الذي يمر بعدة إجراءات لضمان مشروعيته، والتي تتمثل في صدوره من جهة مختصة، كذلك مضمونه وتشكيل لجنة التحقيق وسير عملها .  
أ.الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق ومضمونه :

نتعرض إلى الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق (1)، ومضمونه (2).

<sup>1</sup> - العربي مداح، المرجع السابق، ص 73.

<sup>2</sup> - أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 21.

**1.الجهة المختصة بإصدار قرار التحقيق الإداري المسبق:**

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 " يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي" <sup>1</sup> وعليه فإن الوالي هو المختص الوحيد والأصيل في فتح قرار التحقيق الإداري المسبق مهما كان حجم العملية.

كما تنص المادة 10 من نفس المرسوم" يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي: بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة".<sup>2</sup>

حيث نجد أن المادة 10 من المرسوم رقم 93/186 وزعت الإختصاص في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بين الوالي أو الوزير المعني ووزير الداخلية ووزير المالية حسب موقع الممتلكات أو الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها، لا يوجد اشكال في هذا الأمر يمكن أن نقول:

وقد رفع المشرع اللبس فيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي حددت المادة 10 السلطات المختصة بإصداره في كل حالة، وبين دراسة ملف نزع الملكية الذي أسند إلى الوالي، حيث جاء في باب الأحكام المختلفة للمرسوم رقم 93/186 في المادة 44 منه حيث تنص"إذا كانت الإشغال 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 إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 06 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المصدر السابق، المادة 02 التي تعدل المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

دون المساس مع ذلك بإحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم<sup>1</sup>، وقرار فتح تحقيق مسبق الذي يختص بإصداره كذلك الوالي حسب المادة 6 من المرسوم 93-186 المعدل والمتمم. وبالتالي جاءت هذه المادة لتؤكد ما نصت عليه المادة 06 من هذا المرسوم، وذلك بخصوص قرار فتح التحقيق المسبق الذي يسند ممارسته إلى الوالي وفقا لما جاءت به أحكام المادة 44 من نفس المرسوم التي تسحب الإختصاص من الجهات الإدارية المركزية وتسند بصفة حصرية إلى الوالي كغيره من إجراءات نزع الملكية.

## 2. مضمون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق:

أشار المشرع الجزائري إلى مضمون قرار فتح التحقيق المسبق في المادة 06 من القانون 91-11 "... ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنهائه، وكذا بيانا توضيحيا يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها"<sup>2</sup>، ولقد تطرق بالتفصيل إلى مضمون قرار تحقيق المسبق في المادة 06 من المرسوم رقم 93-186 حيث نصت "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوبا ما يأتي<sup>3</sup>:

1. الهدف من التحقيق.
2. تاريخ بدء التحقيق وانتهائه.
3. تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء والقابهم وصفاتهم).
4. كفاءات عمل اللجنة (أوقات إستقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوي وطرق استشارة ملف التحقيق).
5. الهدف البين من العملية
6. مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزعم إنجازها وموقعها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 44.

<sup>2</sup> - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 06.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 06 فقرة 01.

ولقد ألزم المشرع الجزائري لكي يعتبر قرار التحقيق صحيحا أن ينشر ويتم إعلانه قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق وذلك في:

7. مركز البلدية المعنية في الأماكن المخصصة لهذا الغرض (لوحة الإعلانات).

8. وكذا في يوميتين وطنيتين، كما ينشر في مجموعة القرارات الإدارية للولاية<sup>1</sup>.

وما يمكن ملاحظته أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أضاف يوميتين، وكذا مجموع القرارات الإدارية كتفصيل يتعلق بالاشهار بعدما كان مقتصرًا في القانون رقم 91-91-11 بعنوان البلدية المعنية، وذلك كله لإعلام المواطنين بالمشروع وأنه محل التحقيق لإبداء آرائهم وملاحظاتهم مادام أن التحقيق يسمح للمواطنين بإعطاء المعلومات القيمة والمفيدة للجنة التحقيق<sup>2</sup>.

كما أولى المشرع الجزائري أيضا أهمية خاصة للمواعيد في عمل لجنة التحقيق، إذ تنص المادة 06 من قانون رقم 91-11 على أن عدم تحديد تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنجائه يقع تحت طائلة البطلان<sup>3</sup>، ومن ثم فإن القاضي في هذه الحالة يتحقق من أن القرار تم نشره في الأماكن المخصصة له، كما يتحقق من أنه تم قبل 15 يوما من فتح التحقيق.

مايمكن إستخلاصه أن تخلف أحد الشروط الشكلية المنصوص عليها في القرار يؤدي إلى بطلانه، وكذا بطلان جميع الإجراءات اللاحقة له<sup>4</sup>.

**ب. تشكيل لجنة التحقيق المسبق وسير عملها:**

نتطرق إلى تشكيل لجنة التحقيق المسبق(1)، وسير لجنة التحقيق (2).

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، المادة 06 فقرة 02.

<sup>2</sup> - سعدي نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص 19.

<sup>3</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 37.

<sup>4</sup> - سعدي نعيمة، المرجع السابق، ص.ص 19-20.

## 1. تشكيل لجنة التحقيق المسبق:

تتكون لجنة التحقيق من ثلاثة اشخاص يتم تعيينهم من طرف الوالي، ويكون أحدهم رئيسا لها، لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية، ويختار الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية<sup>1</sup>.

وتتكون قائمة كل ولاية، التي تضم 06 اشخاص إلى اثني عشر 12 شخصا من قداماء القضاة، الموظفين أو قداماء الموظفين المصنفين على الأقل في الصنف 13 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، بالإضافة إلى أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم نظرا لكفاءتها أو خبرتها في سير التحقيقات<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 05 في هذا الإطار: " تحدد مكافآت أعضاء لجنة التحقيق حسب الكيفيات ونسب مصاريف المهمات الممنوحة للموظفين وفقا للتنظيم المعمول به، وتكون المكافآت على عائق السلطة نازعة الملكية<sup>3</sup>.

وما يمكن ملاحظته مما سبق أن هناك بعض الضمانات التشريعية في تشكيل لجنة التحقيق وعملها، وأهمها الحياد الذي يتعلق بالأعضاء<sup>4</sup>، ولتحقيق ذلك اوجب المشرع الجزائري في أعضاء اللجنة عدم الإنتماء إلى أي جهة إدارية نازعة للملكية<sup>5</sup>.

## 2. سير عمل لجنة التحقيق: هناك جملة من إجراءات الواجب توفرها في سير

التحقيق المسبق، وهي مكان وزمان إجراء التحقيق وكيفية سير التحقيق .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 03

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 04.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 05.

<sup>4</sup> - غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2013-2014، ص29.

<sup>5</sup> - سعيدي نعيمة، المرجع السابق، ص24.

- مكان وزمان إجراء التحقيق : يقصد بمكان إجراء التحقيق تحديد المكان أو الجهة الذي يمكن فيه للجمهور الإطلاع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصا لهذا الغرض<sup>1</sup>.

نصت المادة 08 فقرة 02 من مرسوم التنفيذ رقم 93-186 على أنه "يمكن للجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية أو في مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 6 أعلاه"<sup>2</sup>.

نلاحظ مما سبق ذكره، ان الوالي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديد مكان إجراء التحقيق<sup>3</sup>.

أما فيما يخص مدة التحقيق فإن الوالي هو مختص بتحديد ميعاد إجراء التحقيق، وذلك طبقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوبا ما يأتي: تاريخ بدئ التحقيق وإنهائه"<sup>4</sup>. فالنطاق الزمني الذي يتم فيه تحقيق يعود إلى الوالي هذا ما تؤكدته المادة 08 من نفس المرسوم.

#### - كيفية سير التحقيق:

إن مهمة لجنة التحقيق المسبق هي التحقيق في مدى فاعلية المنفعة العامة للمشروع، وذلك عن طرق فتح المجال للجمهور لإبداء آرائهم وملاحظاتهم في المكان والزمن المحددين سابقا، ويتم تدوين هاته ملاحظات في دفتر التحقيق المنصوص عليه في ملف التحقيق والذي يكون مرقما وموقعا من طرف الوالي أو ممثله، وتسجل في هذا الدفتر التظلمات والملاحظات التي يبديها الجمهور بخصوص المنفعة العامة المراد إنجازها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - خليف سهام، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولودمعمري، تيزي وزو، 2011، ص31.

<sup>2</sup> - من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 08 فقرة 02.

<sup>3</sup> - خليف سهام، المرجع نفسه، ص31.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 06.

<sup>5</sup> - المصدر نفسه، المادة 07.

وبعد نهاية التحقيق تقوم اللجنة بتقديم نتائج التحقيق موقعة، مؤشرة ومؤرخة إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهسة قانونا في الأجل 15 يوما، وترسل نسخة من نتائج التحقيق هذه إلى الأشخاص المعنين وبناء على طلبهم<sup>1</sup>.

يجب أن يكون تقرير لجنة التحقيق الذي يرفع إلى الوالي مكتوبا، كما يجب أن تفصح اللجنة عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

و يتضح من القانون المنظم لنزع الملكية أن رأي اللجنة مجرد رأي إستشاري وليس إجباري، فهو ليس ملزم للإدارة، كما أنه غير قابل للطعن أمام القضاء، ما دام لا يرقى إلى درجة القرار الإداري ولا يمس بالمراكز القانونية وذلك أنه من الأعمال التحضيرية.

### ثالثا: إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة حلقة أساسية في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث يأتي هذا القرار بعد إنتهاء من إجراءات التحقيق المسبق بعد إرسال ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الجهة عن ثبات المنفعة بصفة رسمية.

### أ.الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة

يتم التصريح بالمنفعة العمومية من طرف إحدى السلطات التالية حسب الحالة:

#### 1.التصريح بموجب قرار صادر من الوالي:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>، والوالي

<sup>1</sup> - غيثاوي عبدالقادر، المرجع السابق، ص32.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 09.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 10 فقرة 01.

المختص هنا هو والي الولاية المعنية طبعا، سواء كانت الأموال والحقوق العينية تقع على تراب بلدية واحدة أو عدة بلديات من هذه الولاية<sup>1</sup>.

## 2. التصريح بموجب قرار وزاري مشترك:

إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يكون بموجب قرار وزاري مشترك أو قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المعني ووزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية<sup>2</sup>. وتجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نص كذلك: " 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 إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بإحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم"<sup>3</sup>

## 3. التصريح بموجب مرسوم تنفيذي :

بالإضافة إلى الولاية والوزراء نص القانون على سلطة الوزير الأول في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقد جاء هذا الإجراء الجديد استجابة لمتطلبات التنمية الإقتصادية والإجتماعية المستجدة، خاصة ما تعلق بإنجاز مشاريع التجهيزات الكبرى ذات البعد الوطني والإستراتيجي<sup>4</sup> وذات المصلحة العمومية كالسدود والطرق السريعة والمترو وغيرها، ومن جهة أخرى جاء للقضاء على البطء والتأخير الذي يعوق انطلاق المشاريع.

<sup>1</sup> - حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، العدد 05، 2017، ص59.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 10 فقرة 02.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 44.

<sup>4</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، وزارة داخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران.

## ب.مضمون قرار التصريح بالمنفعة العامة

لا يكفي أن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية مختصة، مالم يتضمن مجموعة من الشروط الشكلية والبيانات الموضوعية تحت طائلة البطلان.

### 1.الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:

نصت المادة 11 من القانون رقم 91-11 وكذا المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، على أن ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية إذا صدر بمرسوم تنفيذي أو قرار أو قرارات وزارية مشتركة، أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية إذا صدر بقرار من الوالي، على أن يبلغ كذلك تبليغا فرديا لكل شخص معني بعملية نزع الملكية مهما كانت الجهة التي أصدرته .

كما ألزم المشرع الإدارة نازعة الملكية أن تنشره وتعلقه في الأماكن المخصصة عادة للنشر في مقر البلدية<sup>1</sup> التي تقع فيها الأملاك المراد نزع ملكيتها مدة شهر كاملة تسري من تاريخ التبليغ والنشر للقرار، وهي نفس الوقت تمثل آجال الطعن أمام الجهات القضائية المختصة<sup>2</sup>، وقد إستثنى المشرع من ذلك الأشغال التابعة لوزارة الدفاع الوطني التي تتسم بطابع السرية بشرط أن تبلغ إلى كل من يتحمل نزع ملكيته<sup>3</sup> .

و بالتالي فإن المشرع قد أعطى ضمانات قانونية هامة للمنزوع ملكيتهم عندما أكد على نشر وإعلان قرار التصريح بالمنفعة العمومية حتي يصل إلى الأفراد المعنين به، وجعل من إغفال هذه الإجراءات والشكليات أحد أسباب الطعن أمام القضاء لإبطال قرار التصريح بالمنفعة العامة.

### 2.الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: إن المشرع الجزائري يشترط

في قرار التصريح بالمنفعة العامة أن يتضمن بيانات محددة وذلك تحت طائلة البطلان حسب

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 06 فقرة 01.

<sup>2</sup> - المصدر نفسه، المادة 13 فقرة 02

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 12.

ما نصت عليه المادة 10 من القانون 91-11، وتتمثل هذه البيانات في أهداف نزع الملكية المزمع إنجازها، ومساحة قطع الأراضي المراد نزع ملكيتها وموقعها ومواصفات وقوام الأشغال ومشتملاتها، كما يجب أن يتضمن القرار تقدير النفقات التي ستغطي مبالغ التعويض لفائدة الملاك المعنين وتودع لدى الخزينة العمومية.

ويجب أن يحدد القرار فضلا عن ذلك المدة القصوى لإنجاز المشروع، والتي لا يمكن أن تتجاوز أربعة (4) سنوات مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة إتساع مدى العملية واكتسابها للصبغة الوطنية وهذا حسب المادة 10 فقرة 02 من القانون رقم 91-11 والمادة 10 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، وبعد إنقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني أن يطلب إسترجاع أملاكه عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك

يشكل قرار قابلية التنازل مرحلة هامة في عملية نزع الملكية، وبالعودة إلى الأمر الملغي 76-48 نجده لم ينص على هذا القرار<sup>2</sup>، لكن القانون رقم 91-11 أدرجه في الفصل الخامس بعنوان "القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها"، بينما سماه المرسوم التنفيذي رقم 93-186 "بقرار جواز بيع الممتلكات" ففي القانون 91-11 يتعلق الأمر بالتنازل عن الأملاك، في حين فيتعلق الأمر في المرسوم التنفيذي سابق ذكر بقرار جواز البيع، هذا باعتبار أن نزع الملكية عبارة عن بيع جبري، وكذلك تنازل جبري لقاء تعويض،، فكلا المصطلحين ينصبان في معنى واحد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 32.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976، المادة 07.

<sup>3</sup> - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية- دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص 91.

و نتطرق في هذا الفرع إلى الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية ( أولا) ثم إلى مضمونه (ثانيا) وأخير إلى كيفية تبليغه (ثالثا).

### أولا: الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية

لم يتطرق قانون نزع الملكية رقم 91-11 صراحة إلى الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، عندما إستعمل المشرع مصطلح "يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية " <sup>1</sup>

ولكن تدارك المشرع الجزائري هذا الأمر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي تطرق صراحة إلى مسألة إصداره حيث نصت المادة 36 منه "يحدد الوالي بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها إستنادا إلى تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية" من خلال هذه المادة نجد أن السلطة المختصة بإصدار القرار هي الوالي وذلك بإستعمال عبارة "يحدد الوالي بقرار"، وبالرجوع إلى المادة 44 من نفس المرسوم يفهم من خلالها أنه بإستثناء مسألة التصريح بالمنفعة العمومية ونشر القرار، فإن الإجراءات الأخرى لعملية نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليميا، ويقصد به الوالي الذي تقع الأملاك والحقوق العينية المراد نزعها في إقليم ولايته، من بين هذه الإجراءات إصدار قرار قابلية التنازل<sup>2</sup>.

### ثانيا: مضمون قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية

إستنادا للمادة 24 من القانون رقم 91-11 ألزم المشرع أن يشمل قرار قابلية التنازل وتحت طائلة البطلان على محتوى معين، إذ تنص المادة 24 "يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل، قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، وبيين في كل

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 23.

<sup>2</sup> - براهيمى سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية المرجع سابق، ص. 101-

حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه" يلاحظ من هذه المادة أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمناً جميع الإجراءات الجوهرية، وبيان قيمة التعويض الذي يعتبر ضماناً أساسية في نزع الملكية، ويترتب على مخالفة هذه إجراءات إمكانية عن طريق القضاة.

وأكدت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>1</sup> على أنه يجب أن يحتوى قرار قابلية التنازل تحت طائلة البطلان على العناصر التالية :

1. قائمة العقارات المعنية بالنزع بالإستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.
2. قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.
3. مبلغ التعويض.
4. طريقة حسابه.

من خلال هذه المواد يتبين أن قرار قابلية التنازل يحتوي على إجراءين هامين هما: التحقيق الجزئي وتقييم التعويضات اللازمة، حيث يترتب على التحقيق الجزئي إعداد قائمة العقارات والحقوق العينية المعنية بنزع الملكية وكذا قائمة المالكين المعنيين، ويترتب كذلك على تقييم التعويضات تحديد مبلغ التعويض وطرق حسابه من قبل مصالح الأملاك الوطنية.

وتجدر الإشارة أن قرار قابلية التنازل يمكن أن يتضمن إقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي، غير أن المسألة ليست جوهرية إذ أن المشرع جعل الأمر جوزاي وليس إجباري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 37.

<sup>2</sup> - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع سابق، ص103.

### ثالثا: تبليغ قرار قابلية التنازل عن الأملاك

نصت المادة 25 فقرة الأولى من القانون 91-11 على: " يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين " بمعنى يجب على السلطة نازعة الملكية، تبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين وحتى المنتفعين من العقارات المعنية، هذا عكس القرارات السابقة كقرار التصريح بالمنفعة العامة وقرار تعيين المحافظ المحقق والتي ألزم المشرع الجزائري بشأنها إعلان المتعدد بالنشر والتبليغ وحتى التعليق<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على " يبلغ قرار جواز البيع لكل واحد من المالكين وأصحاب الحقوق العينية..."

وعليه فإن المشرع الجزائري إشتراط تبليغ قرار قابلية التنازل وبالتالي أعطاء صفة القرار الفردي وليس القرار التنظيمي، فهو يبلغ فرديا لأصحابه ولا ينشر ولا يعلق لأن النشر والتعليق يخصان القرارات التنظيمية<sup>2</sup>، كما أنه لم يبين لنا الوسائل القانونية التي يجب إتباعها للتبليغ، رغم أن قرار قابلية التنازل يمس بحقوق الأفراد، بالتالي للإدارة سلطة تقديرية بتبليغ المعني وذلك بالوسيلة التي تراها مناسبة.

### الفرع الثالث: قرار نزع الملكية

لقد تناول قانون رقم 91-11 أحكام هذا القرار من خلال المادتين 29 و 30 منه ضمن الفصل السادس تحت عنوان " القرار الإداري بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" فيلاحظ من خلال هذا العنوان أن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة هذا القرار بأنه قرار إداري فهو يشكل إمتيازاً من إمتيازات السلطة العامة، حيث يتم بموجبه نقل ملكية العقار من مالكه

<sup>1</sup> - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2010-2011، ص 193.

<sup>2</sup> - حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2017-2018، ص 277.

إلى الإدارة أو إلى المستفيد من عملية نزع الملكية، كما حدد المشرع حالات صدور قرار نزع الملكية وهي على سبيل الحصر (أولاً) ثم تعرض إلى تبليغ القرار نزع الملكية (ثانياً).

#### أولاً: حالات صدور قرار نزع الملكية:

لقد حدد المشرع جملة من الشروط لإصدار قرار نزع الملكية للمنفعة العامة تضمنتها المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 08-202 والتي نصت على " إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند إقتضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل إتفاق بالتراضي أو حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية"

فمن خلال هذه المادة فإن المشرع حدد ثلاث حالات يمكن للوالي أن يصدر فيها قرار نزع الملكية وهي كالتالي:

#### أ. إذا حصل إتفاق بالتراضي:

عند تبليغ المنزوع منه ملكيته بقرار قابلية التنازل الذي يبين له قيمة التعويض اللازمة عن نزع الملكية، فإنه قد يرضى بهذا التعويض أو قد يبلغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوماً من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل<sup>1</sup>، فتقبل الإدارة بهذا المبلغ مما يؤدي إلى الإتفاق بالتراضي بين صاحب العقار أو الحق العيني العقاري والإدارة نازعة الملكية، وبالنتيجة تحرر هذه الأخيرة قرار نزع الملكية<sup>2</sup>.

#### ب. إذا لم ترفع أي دعوى امام القاضي وإنقضى أجل الطعن القانوني:

حددت المادة 26 من قانون رقم 91-11 مدة تسري من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، وذلك قصد رفع دعوى قضائية ضد هذا القرار، وذلك إما للمطالبة بإلغاء هذا القرار، أو للمنازعة في قيمة التعويض، فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 38 فقرة 03.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 202.

الدعوى فإنه يمكن للإدارة إصدار قرار النزع، وفي حالة أن المنزوع ملكيته لم يرضى بقيمة التعويض ولم يرفع دعوى في الأجل المحددة لا يسمح له بالمنازعة في قيمة التعويض لاحقاً<sup>1</sup>.

### ت. إذا صدر قرار قضائي لصالح نزع الملكية:

هي الحالة التي يرفع فيها المنزوع منه مالكه دعوى قضائية ضد قرار قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، مما يؤدي إلى توقيف مسألة صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية .

### ثانياً: تبليغ قرار نزع الملكية:

تنص المادة 30 من القانون رقم 91-11 على ما يلي " يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد، ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء المكان"<sup>2</sup>

من هنا يتضح أن لقرار نزع الملكية إجراءات مهمين وهما : إشهار القرار (يبلغ القرار الإداري بنزع الملكية)، ويخضع إلى الشكليات القانونية في مجال الشهر العقاري (يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري).

و تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على " يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع سابق، ص 139.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 30.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 41.

فمن خلال المادتين يتضح لنا ان قرار نزع الملكية يتم تبليغه للمعنيين بالأمر، وهم المنزوع ملكيتهم والمستفيد من نزع الملكية، وتؤدي عملية التبليغ بسريان آثار القرار في حق هؤلاء بنقل الملكية من المالك الأصلي إلى المالك الجديد أو المستفيد.

أما بالنسبة لشكليات القانونية لازمة في مجال الشهر العقاري لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على " لا تتم الحياة إلا بتوفر شرط الإمتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري"<sup>1</sup>، بالتالي فإن نقل الملكية يخضع لإجراءات الشهر العقاري وآجال الشهر وفقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وهي مدة شهر واحد من تاريخ تبليغ، وحسب المادة نفسها ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية، حتي يسري قرار نقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية في حق المالك الأصلي لصالح نازع الملكية .

#### المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات الخاصة

يمكن للإدارة أن تكتسب أملاك وحقوق عقارية عن طريق الإتفاق الودي بعد إفصاح الإدارة عن رغبتها في نزع الملكية أو حتى قبل الشروع في ذلك وهذا ما سوف نتعرض إليه في (الفرع الأول)، وزيادة عن الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية ونظرا لحاجة الإدارة المستعجلة للعقارات فإن الإدارة تتبع إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها وهذا ما نتطرق إليه في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الإتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة

يعتبر الإتفاق الودي طريق العادي لتملك الدولة للأموال التي تعتبر خاصة بالنسبة للأفراد، فهو إتفاق رضائي بين الإدارة والمالك الأصلي للعقار<sup>2</sup>، ويتم عبر طريقتين إما التملك الودي قبل التصريح بالمنفعة العامة (أولا) أو التملك الودي بعد التصريح بالمنفعة

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر نفسه، المادة 42.

<sup>2</sup> - طيفاني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 279.

العامة (ثانياً) وهناك حالات أخرى تتجلى في التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي أهلية (ثالثاً).

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

إن التملك الودي غير المصرح بمنفعته تسري عليه أحكام القانون الخاص ولا يلغي من تلقاء نفسه الحقوق العينية العقارية المثقل بها العقار، الأمر الذي يترك الإدارة ملزمة في مواجهة المستأجرين والشاغلين وكافة المعنين الآخرين، كما أن لصاحب العقار الحق في طلب فسخ العقد لعيب من العيوب<sup>1</sup>.

ويقصد بالتمالك الودي غير مصرح بمنفعته في هذه الحالة هو أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب، وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المثقل بها العقار المتملك<sup>2</sup>.

كما أن المصادقة الإدارية على الإتفاق الودي تعطيه قوة قرار نزع الملكية، وتتم المصادقة عليه من طرف الجهة الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاءت في المادة الخامسة من قانون نزع الملكية<sup>3</sup>، في حين أن الإتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية<sup>4</sup>.

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

إن التملك الودي المصرح بمنفعته العامة يرتب نفس الآثار التي يرتبها قرار نقل ملكية، أن هذه الحالة هي الأصل، إذ أن الإدارة تشرع في إجراءات نزع الملكية بالمنفعة العامة أولاً

<sup>1</sup> - طيفاني مخطارية، المرجع نفسه، ص 279.

<sup>2</sup> - الأمر 76-48، المصدر السابق، المادة 09 فقرة 02.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 05.

<sup>4</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 63.

لنتتهي إلى حيازة العقار إما عن طريق نقل الملكية بقرار وإما عن طريق الإتفاق الودي، وتتم حيازة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الإتفاق، ويمكن أن تتم قبل دفع التعويض، أما في مواجهة ذوي الحقوق الآخرين فإن الإتفاق الودي لا ينتج أثره الرئيسي وهو إنهاء الحقوق الشخصية والعينية لإلأمن تاريخ نشره، ويتم تقدير التعويض لذوي الحقوق إما بالتراضي وإما عن طريق القضاء<sup>1</sup>.

ثالثاً: حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين

### وعديمي أهلية

إن حالة التنازل الودي تفرغ في عقد والذي حسب المبادئ العامة في نظرية التعاقد يحتاج إلى رضا طرفين، ولا يكون الرضا صحيحاً إلا إذا صدر ممن تتوفر فيه الأهلية الكاملة في التعاقد، وتكتمل أهلية التعاقد حسب المادة 40 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني ببلوغ سنة 19 سنة كاملة<sup>2</sup>.

و من الحالات العرضية التي تصادف عملية نزع الملكية عن طريق التنازل الودي، أن الأهلية قد يشوبها عيب من العيوب حسب الحالات القانونية كالقصر والمحجور عليهم والغائبين، فإن هؤلاء ليست لهم القدرة القانونية على تصرف بأنفسهم، إذ يتولى ذلك أطراف آخرين كأن يكونوا أوصياء أو ممثلين قانونيين، والمشعر الجزائري لم يتطرق إلى هذه الوضعية في قانون رقم 91-11 المتعلقة بنزع الملكية<sup>3</sup>، على غرار القانون السابق الملغي (نعني به الأمر 76-48) الذي تصدى إلى هذه الحالات الممكنة، حيث نص على أن الأوصياء والذين صرح لهم بالحيازة المؤقتة وجميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على مجرد عريضة وبعد الإستماع لمطالعة النيابة العامة، الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر والمحجورين والغائبين وغيرهم من عديمي

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص 64.

<sup>2</sup> - الأمر 58-75، ق.م المصدر السابق.

<sup>3</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 80.

الأهلية الداخليين في العقارات والحقوق العينية العقارية والتي يتناولها نزع الملكية، ويأمر رئيس المحكمة بالتدابير التحفظية أو الإستبدال التي يراها ضرورية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الإستعجال

هناك عدة حالات يتم فيها اللجوء إلى إجراءات المستعجلة للحصول على الأملاك المراد نزعها، وقد نص القانون 91-11 على هذه الحالات وهي حالات العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني(أولا) وإجراءات الإستعجال في حالة الضرورة العادية(ثانيا)، إجراءات الإستعجال في حالة الضرورة القصوى (ثالثا) وحالات نزع الملكية لعمليات البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني وإستراتيجي (رابعا).

#### أولا: حالة العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني

نصت المادة 12 من القانون 91-11 " يمكن إعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وذلك حسب كفيات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته" ويتبن من هذا النص أن المشرع خفف من وطأة الإجراءات الإدارية عندما يتعلق الأمر بالعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني<sup>2</sup>، بإعتبار أنه قطاع سيادي ذو طبيعة حساسة، لهذا خصه بإجراءات خاصة.

كما نجد أن المشرع في المادة 12 لم يبين كيفية التعامل مع حالة العمليات السرية، إنما أحالها إلى التنظيمات التي تصدر لاحقا، إلا أن هذه التنظيمات لم ترد، وفي حالة صدورها فهي تعمل لتنظيم هذه الحالة دون غيرها من حالات الإستعجال، كما أنه أورد

<sup>1</sup> - الأمر رقم 76-48، المصدر السابق، المادة 12.

<sup>2</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 86.

إستثناءين عن القاعدة العامة هو عدم نشر القرار وعدم إجراء التحقيق المسبق، دون تحديد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية<sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات الإستعجال في حالة الضرورة العادية

لم ينص المشرع الجزائري على حالات إستعجال في إجراءات نزع الملكية، ما عدا ما جاء به القانون 91-11 الذي نص " للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد بإستلام الأموال، ويصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الإستعجال. ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع"<sup>2</sup>.

يتضح أن المشرع سمح للإدارة أن تطلب عند الضرورة إستلام الأملاك بناء على طلبها الذي تقدمه إلى جهة القضاء المختص من أجل إستصدار قراره حسب إجراء الإستعجال.و يخضع القرار القضائي الخاص باستلام الأموال إلى إجراءات النشر في السجل العقاري الموجود في حيزة العقار، ودون أن يمس هذا الإجراء بالموضوع.

### ثالثا: إجراءات الإستعجال في حالة الضرورة القصوى

لم ينص قانون نزع الملكية رقم 91-11 على هذه الحالة، على غرار القانون السابق الملغي الذي نص على حالة الإستعجال القصوى، إذا إقتضت الضرورة القصوى التنفيذ الفوري لأشغال تهم الدفاع الوطني بعد التصريح بالمنفعة العمومية، فإنه يجوز منح التصريح باستلام حيازة الملكيات بموجب قرار يصدره وزير الدفاع، فيقوم الوالي بإصدار القرارات الضرورية خلال 24 ساعة من تسلمه قرار وزير الدفاع، وعندها يجوز لأعوان الإدارة دخول للملكيات الخاصة لتطبيق الإجراءات المنصوص عليها في القانون بالنسبة للأضرار المسببة للملكيات الخاصة من جراء تنفيذ الأشغال العمومية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 28.

<sup>3</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 91.

تقوم الإدارة بتحديد مبلغ مالي يمثل التعويض الإجمالي عن نزع الملكية وتودعه خلال 15 يوما، ولا يتم هذا الإجراء إلا إذا طلبه المالكون أو المعنيون الآخرون، كما أنه يلزم الإدارة متابعة إجراءات النزع المتبقية بعد شهر واحد من أخذ الحيطة<sup>1</sup>.

إن حالة الإستعجال المنصوص عليها في الأمر 76-48 نجدها تقتصر فقط على الأشغال الخاصة بالدفاع الوطني، ومع ذلك فلقد تمت الإشارة إلى هذه الحالة في بعض القوانين الخاصة من بينها القانون رقم 85-76 المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي الغاز حيث تنص المادة 26 "يمكن اللجوء استثنائيا إلى الإجراء الإستعجالي في حالة الضرورة القصوى التي يقتضيها الإنجاز العاجل للمنشآت.

ولا يمكن أن يتعلق الإجراء الإستعجالي ببعض المشاريع التي تم إثبات إستعجالها بموجب البيان التصريحي بالمنفعة العامة أو بالموافقة أو الترخيص التقنيين، إما من الوزراء المعنيين معا، وإما من الوزير المكلف بالطاقة بعد الإطلاع الوزراء المعنيين بصفة قانونية وإمامن الوالي.

ومع مراعاة الحفاظ على حقوق الغير، يترتب على الإجراء الإستعجالي الأسراع في تنفيذ الإجراءات التحقيقات اللازمة. وفي هذا الإطار، يمكن الوالي أن يطالب ويأمر بإجراء مختلف التحقيقات المتعلقة بنفس المشروع في آن واحد وضمن نفس الأجل.

تحدد كليات تطبيق الإجراء الإستعجالي عن طريق التنظيم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - الأمر 76-48، المصدر السابق، المادة 49.

<sup>2</sup> - القانون رقم 85-07 مؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي، ج. ر. ج. ج. عدد 33، الصادرة بتاريخ 07 أوت 1985، المادة 26.

الفرع الثالث: نزع الملكية لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي

من المستجدات التي لم ينص عليها قانون نزع الملكية الملغي أو الساري المفعول، هي نزع الملكية لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي، بل جاء هذا المصطلح لأول مرة في المادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 التي نصت على مايلي " يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني إستراتيجي " <sup>1</sup>

وفي قانون المالية لسنة 2014 عاد المشرع الجزائري وأشار في المادة 37 منه المتممة للقانون رقم 91-11 إلى حالة جديدة يصدر فيها التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي والتي نصت على "يتم التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، نظرا لطبيعة بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعده الوطني وإستراتيجي بموجب مرسوم تنفيذي من دون تحديد مسبق للعناصر التي تضمنتها المادة 10 أعلاه، وذلك في حدود الإحتياجات الحقيقية المعبرة عنها والحصرية بالنسبة للعمليات التي شرع فيها" <sup>2</sup>

كما نصت المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-248 على أنه " بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأمالك أو

<sup>1</sup> - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004، المادة 65.

<sup>2</sup> - القانون رقم رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، المادة 37.

الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>

بمعنى أن القانون سمح للإدارة في حالة عمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وبعد وطني وإستراتيجي القيام بالحياسة الفورية، وهذا بالقيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة للمعنيين للخزينة العمومية، إضافة إلى أن الطعون القضائية التي يقدمها الملاك بخصوص التعويض لا توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحياسة الفورية<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لنقل الملكية في حالة أشغال البنى التحتية فإن المادة 29 مكرر<sup>3</sup> من القانون رقم 91-11 تنص على أن " تكرر إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات إنجازالبنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي المنصوص عليها في المادة 12 مكرر والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي مباشرة بعد الدخول في الحياسة بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراءات الشهر العقاري.

لا يمكن الطعون أن يقدمها المعنيون للعدالة في مجال التعويضات أن توقف بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراء نقل الملكية لفائدة الدولة".

و عليه فإن المادة 29 تجعل لإتمام صيغة نقل الملكية بالنسبة للعمليات المصرح بإنها للمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي تحرير عقد إداري لنزع الملكية، مما يفهم من هذه المادة أن المشرع جعل عملية نزع الملكية في إطار إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي تمر بمراحل مختلفة عن نزع الملكية العادي، حيث جعل هذه

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 05-248، المصدر السابق، المادة 03.

<sup>2</sup> - القانون رقم 04-21، المصدر السابق، المادة 65.

<sup>3</sup> - القانون رقم 91-11، المرجع السابق، المادة 29 مكرر مضافة بموجب القانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ج ج ج، العدد 82، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007، المادة 59.

## الفصل الأول..... الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية العامة للمنفعة العامة

العمليات تبدأ بالتصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي، يليه إقرار قابلية التنازل بموجب قرار إداري، ثم تنتزع الملكية بموجب عقد إداري لنزع الملكية<sup>1</sup>.

وبهذا يكون المشرع في قانون المالية لسنة 2008 قد خالف المبدأ المقرر في قانون رقم 91-11، والذي يجعل عملية نزع الملكية تتم بموجب قرارات إدارية في كل مراحلها، باعتبارها امتياز من امتيازات السلطة العامة، حيث يكون القرار الإداري أفضل وسيلة للتعبير عن هذه الإمتيازات وتجسيدها، الأمر الذي سنلزم أن يعدل المشرع المادة 29 مكرر، بتعويض لعقد بالقرار<sup>2</sup>.

كما صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 08-202 الذي يعدل المادة 40 من المرسوم التنفيذي 93-186، وذلك بموجب المادة 02 منه، والتي تنص "... بالنسبة لعمليات إنجاز المنشآت الأساسية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، يصدر الوالي المؤهل إقليميا قرار نزع ملكية الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عليها في المادة 10 مكرر والمذكورة أعلاه..<sup>3</sup>

ومن كل هذا يمكن إستخلاص الحالة الخاصة التي أتى بها المشرع الجزائري بموجب قانون المالية لسنة 2008 المادة 29 مكرر وهي حالة إصدار قرار النزع مباشرة بعد الدخول في الحيازة فهي تخص فقط عملية نزع الملكية الخاصة بعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الوطني والإستراتيجي والتي إقرار منفعتها بموجب مرسوم تنفيذي، حيث يصدر الوالي قرار نزع الملكية مباشرة بعد الدخول في الحيازة، والتي يتم بعد إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وتتم عملية تقييم التعويض والإفصاح عنه بموجب

<sup>1</sup> - أمينة طواولة، إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران، المجلد 07، العدد 1، مارس 2020، ص 220.

<sup>2</sup> - براهيمى سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 141.

<sup>3</sup> - القانون 08-202، المصدر السابق، المادة 02.

## الفصل الأول.....الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية العامة للمنفعة العامة

---

قرار قابلية التنازل، وعليه فبمجرد صدور هذا القرار وإيداع التعويض، يصدر الوالي قرار نزع الملكية، مما يجعل هذه الحالة تخرج عن الحالات السابقة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - براهيمى سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 142.

### خلاصة الفصل الأول:

تعرضنا في هذا الفصل إلى الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، الذي يعتبر إجراء إستثنائياً تقوم به الإدارة لإكتساب الأموال والحقوق العينية العقارية من أصحابها جبراً، وتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض عادل ومنصف.

وقد أوجب المشرع عند القيام بعملية نزع الملكية إتباع مجموعة من الإجراءات، تحت طائلة بطلان العملية، وقد نظمها القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 91-11 وتبدأ من قرار التصريح بالمنفعة العامة مروراً بقرار القابلية للتنازل إلى غاية صدور قرار نزع الملكية كقرار نختم به عملية نزع الملكية للمنفعة العامة هذا في الحالات العادية، بينما هناك حالات خاصة تلجأ الإدارة لإكتساب الأملاك والحقوق العقارية عن طريق الإتفاق الودي بعد الإفصاح عن رغبتها في نزع الملكية أو قبل ذلك، كما يمكنها أن تختصر الإجراءات في الحالات المستعجلة التي تخص العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني وفي الحالات العادية القصوى، بالإضافة إلى نزع الملكية في عملية إنجاز البني التحتية التي تخص المشاريع الوطنية وإستراتيجية للدولة والتي يتم إقرار موجب مرسوم تنفيذي، وقد خصها المشرع بإجراء الحيازة الفورية من أجل إنجاز المشرع في أقل وقت ممكن ومع تكاليف أقل.

كل هذه الإجراءات هي بمثابة قيد على الإدارة نازعة الملكية هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعد من ضمانات القانونية ممنوحة للأفراد المنزوعة ملكيتهم لحماية حقوقهم من تعسف الإدارة من عملية النزع.

## الفصل الثاني:

الضمانات الموضوعية والقضائية

لحماية حقوق المالك في إطار نزع

الملكية للمنفعة العامة

الأصل أن تلجأ الدولة لإقتناء العقارات حسب القاعدة العامة إلى التعاملات التعاقدية، إلا أنه إستثناء أو لفشل محاولة الإقتناء بالتراضي تلجأ الإدارة إلى إجراءات نزع الملكية، حيث يتم نزع العقار من المالك وحرمانه منه جبرا إذ يعتبر هذا إجراء مظهر من مظاهر سيادة الدولة لتحقيق النفع العام، إلا أن الإدارة مقيدة عن وضع يدها على الأملاك الخاصة بتقديم تعويض عادل ومنصف بحيث يغطي كل ما لحق المنزوع ملكيته من ضرر ومافاته من كسب بسب نزع الملكية.

كما أخضع المشرع أعمال التي تقوم بها إدارة في إجراءات نزع الملكية المتمثلة في إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالمنفعة العامة إلى الرقابة القضائية، فأبي مخالفة لهذه الإجراءات من شأنه أن يمس بملكية الخاصة تفتح باب للمتضررين للطعن أمام القضاء وذلك عن طريق دعوى إلغاء ضد القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية، أو تكون عن طريق رفع دعوى التعويض لعدم رضا المضرور عن قيمة التعويض وطريقة تقييمه أو عن طريق دعاوي إسترجاع الأموال المنزوعة .

و عليه سوف نتعرض في هذا الفصل إلى دراسة الضمانات التي تكفل حماية حقوق المالكين في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة والتي نقسمها إلى ضمانات موضوعية في المبحث الأول، و ضمانات قضائية في المبحث الثاني.

## المبحث الأول: الضمانات الموضوعية والقضائية لحماية حقوق المالك في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم المبادئ المنصوص عليها دستورياً، ويعد كضمان للأشخاص المنزوعة ملكيتهم وحقوقهم العقارية نتيجة حرمانهم من ملكيتهم جبراً، بحيث لا يمكن للإدارة أن تضع يدها على العقار إلى بدفع تعويض العادل، لهذا وضع المشرع أحكام خاصة يجب على إدارة إلّتزام بها لدفع تعويض للمالك المنزوع ملكيتهم.

و لهذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى الحق في التعويض العادل (المطلب الأول) و(المطلب الثاني) الأحكام الخاصة بإلتزام الإدارة بدفع التعويض للمالك من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

### المطلب الأول: الحق في التعويض العادل

إن الحق في التعويض يشكل أهم ضمانة قانونية بالنسبة للمنزوع ملكيته، فأجراء نزع الملكية يسبب ضرر للمالك نتيجة حرمانه من ماله مما يستوجب على الإدارة بإتباع اساس للتعويض عن الضرر وفقاً للشروط محددة قانوناً.

و لهذا سوف نتعرض في هذا المطلب إلى أساس إلّتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الأول) و إلى شروط الضرر الواجب التعويض (الفرع الثاني)، نطاق وطبيعة التعويض (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : أساس إلّتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الأصل هو أن الإدارة مسؤولة عن أعمالها ومن أوجه المسؤولية هو التعويض الذي تمنحه الإدارة للمتضررين، ولتحديد المسؤولية الإدارية في نزع الملكية لابد من معرفة الأساس التي تلّتزم على إثره الإدارة بالتعويض، وهذا ماسوف نتطرق إليه.

### أولاً: المسؤولية العقدية

إن عملية نزع الملكية للمنفعة العامة لا توجب أي عقد بين الطرفين، لذلك نجد أنه لا يمكن تأسيس إلتزام الإدارة بدفع التعويض على أساس المسؤولية العقدية لعدم وجود عقد بين الطرفين، وإن الإدارة تمارس إمتيازات السلطة العامة وتنزع الملكية جبراً من أصحابها ولا تتعاقد معهم<sup>1</sup>.

### ثانياً: المسؤولية التقصيرية

لقيام المسؤولية تقصيرية لابد من توفر أركان ثلاثة، وهي الخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر. فالركن الأول المتمثل في الخطأ ليس ورداً على الإطلاق في عملية نزع الملكية، لأن هذه الأخيرة يعتبر إمتياز من إمتيازات السلطة العامة، وهو عملاً إدارياً وليس عملاً مادياً، أما ركن الضرر بالرغم من تحققه جراء عملية نزع الملكية، كونه ناتج مباشرة عن عملية نزع الملكية النزع أي وجود علاقة سببية بين عمل الإدارة والمتمثل في نزع الملكية والضرر، إلا أنه لا تقوم المسؤولية التقصيرية وذلك بسبب إنتفاء ركن الخطأ وبالتالي لا يكمن تأسيس إلتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية على قواعد المسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>.

### ثالثاً: المسؤولية على أساس المخاطر

إن أساس إلتزام الإدارة بدفع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة هو فكرة المخاطر مبنية على أساس الضرر لأن المسؤولية على أساس المخاطر لا تتطلب الخطأ، بل يكفي فيها الضرر والعلاقة السببية فكل نشاط تمارسه الإدارة ينتج عنه ضرر يؤدي إلى

<sup>1</sup> - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضماناً لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، السنة 2021، ص ص 91-92.

<sup>2</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 102.

قيام مسؤوليتها، ولكن في عملية نزع الملكية لا يمكن تأسيس هذه المسؤولية، لأن هذه الأخيرة تكميلية ولا تكون قاعدة عامة في الأعمال القانونية<sup>1</sup>.

#### رابعاً: القانون

لقد تناولت مختلف الدساتير الجزائرية التعويض عن نزع الملكية، وذلك من خلال من نص المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1976<sup>2</sup> التي تنص على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف".

و نصت المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1989<sup>3</sup>، وأيضاً المادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 1996<sup>4</sup> على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"، وتكرر النص عليه كذلك في المادة 22 من التعديل الدستوري لسنة 2016 التي تنص على أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"<sup>5</sup>، وصولاً إلى التعديل الدستوري لسنة 2020 بمقتضى المادة 60 فقرة 02 منه التي نصت على " ... لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، ويتعويض عادل ومنصف"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، المرجع السابق، ص 92.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، عدد 94، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1976.

<sup>3</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 يتضمن التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.

<sup>4</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، ج.ر.ج.ج، عدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المادة 22.

<sup>6</sup> - المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ج.ج، العدد 82، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020، المادة 60 فقرة 02.

و لقد سار على ذلك القانون المدني<sup>1</sup> الجزائري والذي نص هو الآخر على ضرورة الحصول على تعويض مقابل نزع الملكية وذلك من خلال المادة 677 التي نصت على " 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 مقابل تعويض منصف وعادل"

و بناء على نص المادة 20 من دستور الجزائري تولى القانون رقم 91-11 تنظيم إجراءات نزع الملكية بما في ذلك كيفية تجسيد الحصول على التعويض العادل والمنصف<sup>2</sup>. حيث وضع هذا القانون كل الأحكام المتعلقة بالتعويض بداية بأسس التقويم إلى غاية دفع أو إيداع هذا التعويض، إلى كيفية الطعن في ذلك مع إمكانية الإتفاق الودي عليه بين الملاك والإدارة<sup>3</sup>. وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أضاف بعض الأحكام الأخرى متعلقة بالتعويض وذلك من خلال المادة 32 فقرة 01 منه التي نصت على " يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية"<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: شروط الضرر الواجب التعويض

إن الضرر الواجب التعويض والذي نتج عن إجراء نزع الملكية يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط والخصائص، وهذه الشروط سوف نتعرض إليها في هذا الفرع والتي تتمثل في الضرر المادي (أولا) والضرر المباشر (ثانيا)، وأخيرا الضرر المؤكد (ثالثا) .

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة الأولى منه التي تنص على " عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف "

<sup>3</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 103.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 32 فقرة 01.

### أولاً: الضرر المادي

المقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أو إخلال بالمصلحة المادية للمضروب وتكون ذات قيمة مالية، ويعتبر الضرر مادياً إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص قيمة الإقتصادية للعقار، كإتلاف ثماره أو ملحقاته أو فقدان حق الإيجار فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.

ولهذا يشترط في الضرر المستوجب التعويض أن يكون مادياً، بمعنى أن يكون تعويضاً عن الخسارة المالية التي لحقت بمالك وأصابته في ذمته المالية<sup>1</sup>.

و يترتب عن هذا، أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، فلا يحق للمالك المنزوع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه عن الإلتباط المعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه أو عن ذكرياته في هذا العقار، ويعود سبب إستبعاد الضرر المعنوي من نطاق التعويض، إلى إنعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي، مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر<sup>2</sup>.

تجد الإشارة أنه يمكن التعويض عن الضرر المعنوي، وذلك بصورة إستثنائية وخاصة عندما يكون نتيجة لعملية غير شرعية أو لإعتداء مادي كالشروع الفوري في البناء دون إبلاغ الملاك بإن املكهم قد إنتزعت من أجل المنفعة العمومية بالتالي يجب إثبات الضرر أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### ثانياً: الضرر المباشر

<sup>1</sup> - براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008، ص. ص 25-26.

<sup>2</sup> - براحلية زوبير، المرجع السابق، ص 26.

<sup>3</sup> - أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 53.

يقصد به أن الضرر مطالب بالتعويض عنه يجب ان تكون له علاقة سببية بين عملية نزع الملكية والضرر، والمشرع الجزائري أكد على هذه العلاقة السببية من خلال الفقرة الأولى من نص المادة 21 من قانون 91-11<sup>1</sup> حيث إستعمال عبارة "بسبب نزع الملكية". فإذا كان الضرر تحقق بطريقة غير مباشرة لا يجوز التعويض عنه، أي أن الضرر القريب هو المحقق لشروط الإستحقاق لا الضرر البعيد<sup>2</sup>.

### ثالثاً: الضرر المؤكد

يعرف القضاء الإداري الضرر المؤكد بأنه الضرر الحالي والضرر المقبل أو المستقبلي، أما في إطار نزع الملكية فإن الضرر قابل للتعويض لابد أن يكون مؤكدا اي يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر<sup>3</sup>، فلا يمكن التعويض عن الضرر المفترض الذي لم يقع بعد أو ما يسمى بالضرر الإحتمالي فهذا الضرر الأخير لا يمكن تحديده على وجه الدقة<sup>4</sup>.

غير أنه يمكن المطالبة بالتعويض عن ضرر المحتمل الوقوع في المستقبل بشرط أن يكون وقوعه مؤكدا ويمكن تحديده على وجه الدقة، على عكس الإحتمالي فهو لم يقع ولا يوجد ما يؤكد وقوعه فيتوقف على ظروف غير مؤكدة وبالتالي لا يمكن أن يكون محل تعويض لأنه ضرر إفتراضي ولا تبنى الأحكام على إفتراض<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المرجع السابق، المادة 21.

<sup>2</sup> - إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لإجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد الثاني، ص 252.

<sup>3</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 230.

<sup>4</sup> - براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 28.

<sup>5</sup> - إيمان العباسية، مرجع نفسه، ص.ص 252 - 253.

### الفرع الثالث: نطاق وطبيعة التعويض

يكتسي التعويض أهمية بالغة في عملية نزع الملكية بحيث يجب أن يكون عادلا ومنصفا، ويغطي كامل الضرر الذي لحق المنزوع منه ملكيته وكل ما فاتته من كسب بسبب عملية نزع الملكية، لذلك لا بد من تبيان نطاق هذا التعويض (أولا)، ثم إلى طبيعة هذا التعويض فيما إذا كان نقديا أو عينيا (ثانيا).

#### أولا: نطاق التعويض

يتجسد نطاق التعويض في التعويضات التي تمنحها الإدارة أو قضاء سواء كانت هذه التعويضات رئيسية أو تعويضات تبعية.

#### أ. التعويضات الرئيسية:

يقصد بالتعويض الرئيسي ذلك التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع والنتيجة عن طبيعة أو مشتملات الملاك، وكذا الإستعمال الفعلي له<sup>1</sup>، وهذه القيمة تحدد وفق قواعد حسابية معتمدة من طرف جهات مختصة في هذا المجال<sup>2</sup>.

ويجدر الإشارة أن المشرع الجزائري لم يستعمل عبارة التعويضات الرئيسية في النصوص القانونية المنظمة لنزع الملكية سواء القانون رقم 91-11 أو المرسوم التنفيذي رقم 93-186، بينما نجد الأمر الملغي 76-48 قد إستعمل هذا المصطلح في المادة 25 فقرة 04<sup>3</sup>.

#### ب. التعويضات التبعية:

<sup>1</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 235.

<sup>2</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 117.

<sup>3</sup> - تنص المادة 25 فقرة 04 من الأمر رقم 76-48 على "يمكن لمن نزعت الملكية منهم والذين يستبدلون مبلغ التعويضات الرئيسية، أن يستحصلوا على تسديد المصاريف والتكاليف المشروعة والمنفقة فعليا، وبما في ذلك حقوق النقل لإنجاز الإستبدالات المذكورة".

يقصد بالتعويضات التبعية هي تلك التعويضات التي لا تتعلق بقيمة العقار أو الملك المنزوع في حد ذاته، إنما تكون تابعة لهذه القيمة وناتجة عن نزع هذا الملك أما إذا كانت غير ناتجة عن عملية النزع أو لم توجد أصلا فإن التعويض الرئيسي يكفي وحده<sup>1</sup>. كما أن التعويضات التبعية تختلف حسب نوع الملك المنزوع وطبيعته ومجال إستعماله، ومن ذلك نذكر ما جاء به الأمر رقم 76-48 في المادة 26 فقرة 03 وهو تعويض نقل المكان وتعويض عن الحرمان من الإنتفاع، كما يمكن تقديم تعويض إعادة التجارة<sup>2</sup>. وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده نص على تعويض تبعي واحد وذلك في المادة 22 من قانون رقم 91-11<sup>3</sup> حيث نصت "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن المالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل . ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملك والحقوق غير المنزوعة جراء نزع الملكية" ويتضح من نص المادة 22 أن المشرع الجزائري يسمح بالتعويض عن نقصان القيمة في الحالة التي ينزع فيه جزء من عقار، والجزء غير المنزوع يفقد قيمته أي يصبح غير قابل للإستعمال<sup>4</sup>.

و يضاف إلى هذا التعويض ما نصت عليه المادة 34 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 هو التعويض الذي يمنح للمستأجرين نتيجة حرمانهم من الإنتفاع إذا كان المحل الجديد الذي إنتقل إليه المستأجر لا يوفر نفس المزايا التي كان يوفرها المحل المنزوع فيمكن للقاضي أن يحكم له بتعويض عن حرمانه من الإنتفاع ويكون التعويض زيادة عن

<sup>1</sup>- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 236.

<sup>2</sup>- غيثاوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص 117.

<sup>3</sup>- القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 22.

<sup>4</sup>- غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 119.

تعويض تبغي آخر يمكن أن يحكم به القاضي وهو تعويض الرحيل والذي يدخل فيه كل المصاريف والأعباء المالية التي تقع على المستأجر عند رحيله إلى المحل الجديد<sup>1</sup>.

### ثانيا: طبيعة التعويض

نتعرض هنا إلى طبيعة التعويض الممنوح للملاك المنزوع ملكيتهم الذي قد يكون تعويض نقديا كقاعد عامة كما يمكن أن يكون عينيا أو تعويض نقدي وعينيا في نفس الوقت.

#### أ. التعويض النقدي:

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والمبدأ الذي وضعه المشرع الجزائري في دفع التعويض أن يكون بالعملة الوطنية، بمعنى لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض غير دينار الجزائري، لأن في ذلك خرق وعدم إحترام لقواعد السيادة<sup>2</sup>.

ولقد أكدت على هذا المبدأ المادة 34 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 حيث نصت "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية"، أما قانون رقم 91-11 فقد أشار المشرع إلى مسألة التعويض النقدي وذلك من خلال المادة 27 والتي نصت على أنه "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون " والإيداع هنا لا يخص إلا الأموال النقدية دون غيرها كما أن قانون 91-11 لم يشير إذا كان التعويض بالعملة الوطنية أم لا فالمرسوم التنفيذي رقم 93-186 هو الذي تدراكا هذا الأمر .

<sup>1</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 238.

<sup>2</sup> - براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 82.

### ب. التعويض العيني:

نصت المادة 25 فقرة 02 من قانون رقم 91-11" يرفق كلما أمكن بإقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي" ويتضح من خلال هذه المادة أن التعويض العيني هو تعويض إستثنائي يحل محل التعويض النقدي، فإذا لم تتمكن الإدارة من تقديم التعويض العيني فإنها تقدم تعويض نقداً، حيث جعل المشرع للإدارة سلطة تقديرية في إقتراح التعويض بحسب الإمكانيات المتاحة لها بالإضافة أنه غير إجباري<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 34 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه " تحدد التعويضات نقداً وبالعملة الوطنية، غير أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقداً، وفي هذا الإطار، يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة أسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغلها وتعرض على التجار الحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة".

فالتعويض حسب هذه المادة يكون في حالتين:

- إعادة إسكان مستأجري وشاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها.
- عرض محلات على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بإلتزام الإدارة بدفع التعويض للمالك من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة

تعد مسألة التعويض عن نزع الملكية من أهم الضمانات التي أقرها المشرع لصالح المالك المنزوع ملكيته، لذلك هناك احكام خاصة متبعة من طرف الإدارة للوصول إلى تعويض عادل ومنصف، وهذا ماسوف نتعرض إليه في هذا المطلب والتي تتجسد في تقدير

<sup>1</sup>- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 240.

<sup>2</sup>- غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 122.

التعويض من عملية نزع الملكية (الفرع الأول) و(الفرع الثاني) لإجراءات دفع مبلغ التعويض، وأخيرا إلى عوارض دفع التعويض (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تقدير التعويض من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة

يعتبر تقدير التعويض أهم مرحلة في عملية نزع الملكية وهو من أهم الضمانات للمنزوع ملكيتهم، لذا سنتناول في هذا الفرع مراحل تقدير التعويض (أولا) وعناصر تقدير التعويض (ثانيا).

#### أولا: مراحل تقدير التعويض

تمر عملية تقدير التعويض التي تتولها إدارة املاك الدولة بمراحل من أجل وصول إلى تعويض يتناسب مع الضرر الحاصل بالمالك وأصحاب الحقوق العينية، حيث تتجلى هذه المراحل في :

#### أ.المرحلة التمهيدية:

يتم في هذه المرحلة تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم، عن طريق تحقيق يسمى بتحقيق الجزئي<sup>1</sup>، والذي يسند إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم<sup>2</sup>.

كما يقوم المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها<sup>3</sup>. فالمحافظ دوره تقني ولا يقدر التعويض

لكنه يأخذ بكل العناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة العامة<sup>4</sup>.

و يمكن حصر الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض في:

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 16 من.

<sup>2</sup> - المصدر نفسه، المادة 17 فقرة 01.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 18 فقرة 01.

<sup>4</sup> - قاشي علال، بوشكيوة عبد الحليم، المرجع السابق، ص 93.

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

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

فكل هذه الإجراءات لها علاقة مباشرة بإصحاب الحق في التعويض وهي من الأعمال التحضيرية لتحديد التعويض.<sup>1</sup>

### ب. المرحلة التقييمية:

بعد المرحلة التمهيديّة تأتي مرحلة التقييم التي تتم من طرف مصالح أملاك الدولة بعد إخطارها من طرف الإدارة بوسطة ملف على أساسه تقوم بتقييم الأملاك المراد نزاعها، ويشمل ملف على: قرار التصريح بالمنفعة العامة، التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين ووذوي الحقوق.<sup>2</sup>

فإدارة أملاك الدولة في الجزائر تقوم بتقييم الأملاك والحقوق العقارية معتمدة على القواعد التي حددها المشرع مثل مشتملات الأملاك وإستعمالها الفعلي إضافة إلى إستعمال الأساليب التقنية الأخرى الخاصة بها.<sup>3</sup>

### ج. المرحلة التقريرية:

تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد محضر التقييم الذي هو عبر عن مجرد محضر تقني لا يبلغ للمعنيين بالأمر ويعتمد كأساس لقرار القابلية للتنازل، فيقدر التعويض على أساس

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 20.

<sup>3</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 125.

المتر المربع العادي أم التعويضات الأخرى فيتم تقديرها على أساس القيمة النفعية<sup>1</sup>.  
و يوضع مبلغ التعويض تحت تصرف الجمهور المعنين به خلال 15 يوما وعند  
رفضهم إستلام هذا المبلغ يودع في صندوق الودائع لخزينة الولاية حتي يكون تحت تصرف  
المعنين عند الإقتضاء بأمر، وقد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186  
على تبليغ قرار قابلية التنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض  
المعروض من الإدارة وذلك خلال 15 يوما<sup>2</sup>.

### ثانيا: عناصر تقدير التعويض

إن إجراءات تقدير التعويض أشار إليها القانون رقم 91-11 وذلك من خلال المادة  
21 فقرة 02 والتي نصت على مايلي" يحدد المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملك تبعا لما  
ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها أصحاب  
الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين..." وإنطلاقا من هذه المادة  
فإن عناصر تقدير التعويض تتمثل في:

#### أ. تحديد القيمة الحقيقية للأملك:

إن تحديد القيمة الحقيقية للأملك المنزوعة دور هام في تحقيق عدالة التعويض، ومن  
أجل ذلك وجب تقييم مشتملات الملك المنزوع وحصرها هذا من جهة ومن جهة أخرى  
لإستعمال الفعلي لها، وذلك على الشكل التالي:

#### 1. تحديد طبيعة أو مشتملات الأملك:

يقصد بشتملات الأملك هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال  
وقت مباشرة إجراءات التقدير، وهذه المشتملات تختلف حسب طبيعة المال المنزوع<sup>3</sup>، فمثلا

<sup>1</sup>- قاشي علال، بوشكوية عبد الحليم، المرجع السابق، ص94.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 94.

<sup>3</sup>- غيثاوي عبد القادر، المرجع سابق، ص 131.

نجد أن المحل التجاري يتكون من عناصر مادية تتشكل أساسا من الآلات والبضائع، وعناصر غير مادية (معنوية) تتمثل في الزبائن السمعة والعلامة التجارية<sup>1</sup>. أما فيما يخص الأراضي الفلاحية فإنها تقيم على أساس عوامل مختلفة (فيزيائية، إقتصادية، قانونية).

فالعوامل فيزيائية تتمثل في طبيعة ونوعية الأرض، وكذا المزروعات أو الأعراس، والشروط المناخية، أما العوامل الإقتصادية وتتجسد في التطور الإقتصادي للمنطقة وكذا مجاورة الأراض للتكالات السكانية الكبرى وطرق الإتصالات، أم العوامل القانونية وتتمثل في إرتفاقات القانون الخاص أو العام، والتي يمكن أن تنقل مساحة الأراض المطلوب نزع ملكيتها<sup>2</sup>.

أما المباني السكنية فتحدد قيمتها في موقعها، فقد تكون في منطقة ريفية أو عمرانية، وعدد الطوابق المكون لها وعدد الغرف فيها وكذا المساحة المجاورة الفارغة إن وجدت... الخ<sup>3</sup>.

كما أن طبيعة المال ومشمولاته تحدد من خلال التصميم الجزئي الذي يعده المحافظ العقاري<sup>4</sup>.

## 2. الإستعمال الفعلي للعقار:

يقصد بالإستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار وإنتفاع به وحيازته فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع وليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وإنتزع من طرف الإدارة

<sup>1</sup> - بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءً، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2017-10-24، ص 114.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع سابق، ص 245.

<sup>3</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع سابق، ص 131.

<sup>4</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 18.

بغرض بناء مركزا إستشفائي مثلا فإن تقدير التعويض يتم على أساس إستعماله الفلاحي وليس على أساس إستعماله للبناء<sup>1</sup>.

### 3. التصريحات والتقويمات الضريبية:

إن المرسوم التنفيذي رقم 93-186 اضاف عنصرا آخر يتجسد في التصريحات الضريبية التي يدلي بها الملاك أو اصحاب الحقوق العينية كالتجار والحرفيين حول القيمة الأموال محل النزع حسب المادة 33<sup>2</sup> من نفس المرسوم، بالإضافة أنه قد ألقى القانون إلزاما على إدارات المالية المختصة بضرورة تمكين إدارة أملاك الدولة والوالي من التصريحات الجبائية والمعلومات التي تخص هذه الأموال<sup>3</sup>.

#### ب. تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال:

يترتب عن تحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة أهمية بالغة في تحديد قيمة التعويض بطريقة عادلة ومنصفة، سواء للإدارة نازعة الملكية أو للطرف المنزوع ملكيته، ويعتبر تاريخ التقييم بمثابة الحد الذي تتضح فيه معالم المالك المنزوع<sup>4</sup>.

و قد حدد المشرع تاريخ تحديد القيمة الحقيقية للأموال من خلال الفقرة 03 من المادة 21 من قانون رقم 91-11 وجعله اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم وهذا ما أكدت عليه أيضا المادة 32 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>5</sup>، ومادام أن القيمة الحقيقية للملك المنزوع تحدد من خلال طبيعتها ومشتملاتها وكذا إستعمالها الفعلي، فإن المرسوم التنفيذي سالف الذكر قد ميز في تاريخ تحديد هذه القيمة الحقيقية بحسب عناصرها وذلك من خلال نص المادة 32 فقرة 04 والتي جعلت تاريخ تحديد طبيعة

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 33 فقرة 01.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 33 فقرة 02.

<sup>4</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 135.

<sup>5</sup> - نصت المادة 32 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على مايلي " ... تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية".

الممتلكات أو قوامها هو تاريخ نقل الملكية، ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح تحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العامة<sup>1</sup>، والذي بدوره يحدد تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأمالك المنزوعة الذي هو قبل عام من فتح التحقيق.

ويترتب عن تحديد هذه التواريخ أن التحسينات التي تطرأ على العقار والتي يهدف المالك من ورائها الحصول على تعويض أرفع ثمنا، لا يمكن أن تؤخذ في الحسبان<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: اجراءات دفع مبلغ التعويض

ينبغي على الإدارة دفع التعويض المستحق لأصحاب العقارات والحقوق العينية العقارية المنزوع ملكيتهم قبل إصدار قرار نزع الملكية، وهذا ما عبر عنه المشرع الجزائري بالتعويض القبلي عن نزع الملكية<sup>3</sup>، والأصل في دفع التعويض إلى مستحقيه يكون بصفة مباشرة أي عن طريق الدفع المباشر (أولا)، أو عن طرق إيداعه في الخزينة العمومية (ثانيا) في حالة العوارض أو عدم إمكانية دفع المباشر، وصولا إلى إقتراح مبلغ التعويض من طرف المنزوع ملكيتهم(ثالثا).

#### أولا : الدفع المباشر

الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة إلى المنزوع منه ملكيته، تدفعه السلطة نازعة الملكية وليس الشخص المستفيد من عملية نزع الملكية، كما أن المنزوع منه ملكيته لا يحق له دخول في أي مفاوضات مع المستفيد من عملية نزع الملكية خاصة المتعلقة بحصوله على التعويض، حيث أن سلطة نازعة الملكية تحل محل المستفيد من العملية وإن كان التعويض يقع على عاتقه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 32 فقرة 04.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 251.

<sup>3</sup> - براحلية زويبير، المرجع السابق، ص 88.

<sup>4</sup> - بعوني خالد، المرجع نفسه، ص. ص 259-260.

و عموماً إذا حصل إتفاق بالتراضي حول الطريقة التي يتم بها دفع مبلغ التعويض، في هذه الحالة يكون دفعه حسب القواعد العامة المقررة قانوناً في المعاملات المالية حسب نوع المستفيد من عملية نزع الملكية، عما إذا كان من أشخاص القانون العام أم شخص من الخواص<sup>1</sup>.

و بالرجوع إلى القانون رقم 91-11 نجده ن لم ينص على الدفع المباشر لمبلغ التعويض إلى المنزوعة ملكيته، مكتفياً بالنص على الإيداع لدى الخزينة فقط، حيث أن هذا الأخير جاء خالياً من الأحكام التي تنظم الكيفيات العملية لدفع التعويض بصفة مباشرة لمنزوع ملكيته التي يجب أن تشكل القاعدة العامة الواجبة للإتباع من طرف الإدارة، ومن ثم كان من المفروض أن لا يترك القانون أي سلطة تقديرية للإدارة في هذا المجال حتى لا يمكن للإدارة تجاوز قاعدة الدفع المباشر بأي شكل من الأشكال<sup>2</sup>.

#### ثانياً: إيداع التعويض المؤقت لدى الخزينة

يعني وضع المبلغ المحدد في إطار التعويض عن نزع الملكية لدى الهيئة المختصة وهي خزينة الولاية بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم الذي حال دون الدفع المباشر للمبلغ، مما يجعل هذه الطريقة في دفع التعويض إستثنائية، والتي يجب أن يحدد القانون الحالات التي تستدعي اللجوء إليها<sup>3</sup>.

ولقد أشار المشرع الجزائري على هذه الطريقة من خلال المادة 27 من قانون رقم 91-11 والتي تنص على مايلي "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم التبليغ المحدد في المادة 25 من القانون" والمقصود بالمادة 25 هو

<sup>1</sup>- بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 192.

<sup>2</sup>- صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، مارس 2006، ص 219.

<sup>3</sup>- صوفيا شراد، رياض دنش، المرجع نفسه، ص 220

أن تقوم الإدارة نازعة الملكية بتبليغ قرار قابلية التنازل، والذي من بين ما يتضمنه تحديد قيمة التعويض، وفي الوقت نفسه تقوم بإيداع مبلغ التعويض لدى خزانة الولاية<sup>1</sup>.

كما يلاحظ من خلال المادة 27 المذكورة سابقا نجد أن المشرع لم يحدد حالات الإيداع المؤقت لدى الخزانة، إنما نص المادة جاء مطلقا غير مقيد بحالات وبالتالي المشرع جعل طريقة الإيداع في الخزانة هي طريق الوحيدة والأصلية دون إستثناء لدفع التعويض، حيث تقوم الإدارة بإيداع التعويض بصفة تلقائية ومباشرة لدى خزانة الولاية<sup>2</sup>.

ولكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 نجد المادة 35 منه التي تنص "يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزانة الولاية خمسة عشر (15) عاما" حيث يبدو نص متناقضا مع نص المادة 27 من قانون رقم 91-11 إذ أن هذه الأخيرة تجعل الإيداع في الخزانة غير مقيد بحالات، على غرار المادة 35 التي تحدد حالة خاصة للإيداع في الخزانة وهي إذ لم تحدد هوية المالكين فقط، إلا أنه يمكن تحميل المادة 35 معنى آخر وهو أنه حاءت لتقدم ضمانات أكبر للمالكين الذين لم تعرف هويتهم وذلك بالتأكيد على أن مبلغ التعويض المخصصة لهم محفوظة لمدة 15 سنة لدى الخزانة<sup>3</sup>.

### ثالثا: إقتراح مبلغ التعويض

نصت المادة 38 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه " يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما" من خلال هذا النص يتبين إن إقتراح مبلغ التعويض من طرف المنزوع ملكيتهم أمرا وجوبياً مادام أن المشرع إستعمل عبارة "يجب" وبالتالي يتبين أنه يحق للمنزوع ملكيتهم أن يقترحوا مبلغ التعويض الذي يرونه مناسباً لهم وتحتسب المدة من تاريخ تبليغهم القرار

<sup>1</sup> - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 130.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص.ص 261-262.

<sup>3</sup> - صوفيا شراد، رياض دنش، المرجع السابق، ص.ص 220-221.

الإداري الخاص بالقابلية التنازل وذلك في أجل 15 يوماً، ويودع مبلغ التعويض في الخزينة العمومية<sup>1</sup>، وفي حالات عدم الإتفاق بين المنزوع ملكيته والإدارة حول مبلغ التعويض يجوز للمعني رفع دعوى أمام القضاء المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ قرار قابلية التنازل<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يطرأ من جديد قبل أو بعد إيداع مبلغ التعويض، فقد يتحدد المبلغ نهائياً والإدارة تتأخر في دفعه وهذا ما نتطرق إليه (أولاً)، وقد يعترض الغير على قيمة التعويض فتظطر الإدارة على الإمتناع عن دفع التعويض جزئياً أو كلياً (ثانياً)، وكذلك نتطرق إلى المصاريف المترتبة على إيداع التعويض (ثالثاً).

#### أولاً: التأخر في دفع التعويض

نصت المادة 27 من القانون 91-11 أن يتم دفع مبلغ التعويض للمعني لدى الهيئة المختصة وبصفة متزامنة مع التبليغ المحدد في المادة 25 من نفس القانون<sup>3</sup>، والتبليغ المقصود هنا هو تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية للتنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين<sup>4</sup>، كما منح القانون مهلة شهر واحد للمتضررين منه من أجل الطعن في القرار وبعدها يصبح مبلغ التعويض نهائياً بعدم الطعن فيه، بالتالي يمكن للإدارة إصدار قرار نزع الملكية بمعنى أن نقل الملكية لا يتم إلا بعد أن يصبح مبلغ التعويض نهائياً، سواء بعدم الطعن في قرار القابلية للتنازل أو بصدور القرار القضائي

<sup>1</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 143.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المرجع السابق، المادة 39.

<sup>3</sup> - القانون 91-11، المصدر السابق، المادة 27.

<sup>4</sup> - المصدر نفسه، المادة 25.

الفاصل في الطعن في مبلغ التعويض المرفق بقرار القابلية للتنازل، أو إذا حصل إتفاق بالتراضي<sup>1</sup>.

و بإستقراء النصوص القانونية والمراسيم المنظمة لنزع الملكية للمنفعة العامة نجد أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحسبان إمكانية تأخر الإدارة النازعة الملكية في دفع التعويض المناسب للمتضررين من عملية النزع، إذ لم يشير بتاتا إلى هذا الإشكال المحتمل والذي يحصل في الكثير من الأحيان، الأمر الذي يعتبر تقصيرا من المشرع الجزائري في إحاطة الموضوع إحاطة شاملة بكل الوضعيات المحتملة من جهة ومن جهة أخرى هو تقصير في حماية المتضررين من تعسف الإدارة<sup>2</sup>.

### ثانيا: إعادة تقييم التعويض

إن هذا العارض يثار في حالة تقييم الأملاك المنزوعة وتقدير قيمة التعويض، إلا هذا التعويض لم يتم حصول عليه من طرف مستحقيه في الوقت المناسب لسبب من الأسباب، وأن عملية النزع تتأخر بعد تقدير التعويض لأن الإدارة لا تستعجل الحيازة أو تحقق المنفعة العامة، وبالتالي فإن التعويض الذي يحصل عليه أصحابه بعد فترة من زمن التقدير سوف لن يكون عادلا نظرا لتغير القيمة المتوقعة خاصة مع إرتفاع أسعار العقارات في ذلك إضرار بحق الملاك<sup>3</sup>. كما أن القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 سمح للإدرة بالحيازة الفورية للأملاك، على أن الطعن في قيمة التعويض لن يوقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيازة الفورية، ومع الطول المحتمل في الفصل في المنازعة قد مر زمن طويل بين تقدير قيمة التعويض والحصول الفعلي عليه، ومن أجل ضمان الحقوق وتجسيد فكرة التعويض العادل والمنصف تقتضي العدالة إعادة تقييم التعويض.

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 29.

<sup>2</sup> - عبد القادر غيثاوي، المرجع سابق، ص 153.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، ص 153.

وبالتالي فإن عدم تنظيم المشرع الجزائري، يكون بذلك قد فتح باب لتعسف الإدارة بعدم دفع التعويض، أو دفعه أينما تشاء وفي نفس الوقت غلق الباب أمام المالك في طالب مواجهة مقدار التعويض بمجرد سحبه.

### ثالثا: المصاريف والتكاليف

إن عملية نزع الملكية بإجراءاتها المتعددة سواء كانت بالطريق الودي أو الطريق الجبري فمن مؤكد أنها تحتوى على مصاريف وتكاليف من أجل إنجازها، كتكلفة الخزينة العمومية والطابع التسجيل في حالة الإتفاق الودي، أم المصاريف القضائية فيتحملها أحد أطراف النزاع، وفي حالة عد الإتفاق الودي بين الطرفين فمن البديهي ان الإدارة هي من يتكفل بمصاريف العملية، على أن تتقطعها لاحقا من مبلغ التعويض<sup>1</sup>.

وقد لا ينازع المعنين بنزع الملكية في مبلغ التعويض ذاته ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم التعويض، فهذه الحالة لم يتناولها المشرع الجزائري بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة، كما كان الحال في ظل القانون القديم 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 عن سلوكه طريق القضاء<sup>2</sup>.

كما أن المشرع لم يعترف في صلب القانون للمنزوع ملكيته حق في مطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائيا في حالة تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض، وهو ما يفقد المنزوع ملكيته السند القانوني الذي يسند عليه لمطالبة بحقه في حالة تماطل الإدارة عن دفع المبلغ في الوقت المحدد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 157.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، المرجع السابق، ص ص 106-107.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 107.

وبالتالي كل هذه الأعباء تجعل المنزوع ملكيته يرضى بالعرض المقدم له من طرف الإدارة، وعدم الغوص في مباشرة الإجراءات القضائية، وفي حالة سلوكه هذا الطريق لعدم وجود نص خاص ينظم هذه الإشكاليات فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، إي إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص، وهذا ما يطيل أكثر إجراءات إقتضاء التعويض<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الضمانات القضائية لحماية حقوق المالكين في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة

رغم ان المشرع الجزائري وضع ضمانات قانونية للمتضررين من عملية نزع الملكية إلا أنها غير كافية لحماية حقوقهم، لذا وجب توفير حماية أكثر للمنزوع ملكيتهم من تعسف الإدارة عن طريق اللجوء للقضاء إذ يعتبر ضمانا حقيقة لمنزوع ملكيتهم، وذلك عن طريق الدعاوي التي يرفعها مالك العقارات من أجل الطعن في مشروعية القرارات الإدارية عن طريق دعوى الإلغاء أو رفع دعوى التعويض في حالة عدم الرضا عن مقدار التعويض.

كما يمكنهم المطالبة بحقوق أخرى بعد تمام النزع تتمثل في طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولية الشراء والإيجار متى توافرت الشروط القانونية لذلك .

و على هذا الأساس سوف نتعرض إلى رقابة قضاء الإلغاء على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة في (المطلب الأول) و رقابة القضاء الكامل على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : رقابة قضاء الإلغاء على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

<sup>1</sup> - وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص 107.

يتم اللجوء إلى دعوى الإلغاء من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية حال مخالفتها للقانون، ولقبول دعوى الإلغاء القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية هناك شروط وهي نفس الشروط المرتبطة بتقديم أي طعن أمام القضاء سواء كان الإداري أو العادي، والمتعلقة أساسا بالطاعن. ولقد نظم المشرع الجزائري هذه المسألة بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، والشروط العامة هي الصفة والمصلحة ومع ذلك يجب أن تتوافر في رافع الدعوى الأهلية، كما أن القانون رقم 91-11 أشار في المادة 13<sup>2</sup> منه نص على إمكانية لجوء المنزوع ملكيتهم إلى ممارسة هذه الدعوى من أجل إلغاء هذه القرارات، سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) أو إلغاء قرار قابلية التنازل (الفرع الثاني)، دعوى إلغاء قرار نزع الملكية ( الفرع الثالث).

#### الفرع الأول : رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العمومية :

يجب أن يستوفي القرار الإداري أركان وشروط تتحصر في صدور القرار من السلطة الإدارية المختصة وفقا لإجراءات محددة قانونا حتى يكون منتجا لآثاره القانونية .

#### أولا : رقابة القاضي على صحة أركان التصريح بالمنفعة العامة

من خلال هذا العنصر سنتطرق إلى رقابة القاضي على الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ورقابة القاضي على تقدير المنفعة العامة .

رقابة القاضي على الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية يتمثل في عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات وعيب الغاية .

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج. عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022، المادة 13.

<sup>2</sup> - تنص المادة 13 من القانون رقم 91-11 على " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية".

## أ. الرقابة على ركن الإختصاص

الاختصاص هو صلاحية رجل الإدارة شخصيا موضوعيا ومكانيا وزمانيا للتعبير عن إرادتها الملزمة<sup>1</sup>.

فيعيب عدم الإختصاص من النظام العام يمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ويمكن إثارته من قبل أطرف الدعوى كما يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه هذا بوجه عام عن عيب عدم الاختصاص في القرارات الإدارية. لكن فيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية نكون بصدد عيب الاختصاص إذا كانت الهيئة مصدره قرار التصريح بالمنفعة العمومية غير مختصة بذلك بحيث حدد المشرع الجزائري في المادة 12 مكرر من القانون رقم 91-11 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الجهة القضائية المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية والمتمثلة في الوالي أو الوزير أو الوزير الأول وهذا ما يشكل العنصر الشخصي لركن الاختصاص<sup>2</sup>.

أما العنصر الموضوعي فنعني به المواضيع والأعمال التي يمكن أن يتحد فيها شخص أو هيئة القرار الإداري فمثلا قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من طرف الوزير الأول إذا كان نزع الملكية يتعلق بأعمال ذات بعد وطني واستراتيجي أما العنصر المكاني فهو الأقل حدوثا إذ أن أغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود إختصاصها الإقليمية<sup>3</sup>.

أما العنصر الزمني فيقصد به صدور قرار إداري عن سلطة إدارية في وقت لا يكون فئة مختصة قانونا. فإذا أصدر الوالي مثلا قرار التصريح بالمنفعة العامة بعد الانتهاء مهامه

<sup>1</sup>- عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 40.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 12 مكرر.

<sup>3</sup>-براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية-دراسة مقارنة-بدون طبعة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، سنة 2012، ص.ص.244، 245 .

فهذا يؤدي إلى بطلان القرار أما في حالة توفر العنصر الزمني من الإختصاص لكن أصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العامة لمشروع يقع على تراب ولا يتبين أو أن يتم إصدار القرار من طرف وال ثم يت تغيير مهامه يترتب عليه بطلان القرار الإداري استنادا لعيب عدم الاختصاص البسيط وهو العيب الأكثر حدوثا، لأنه يقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاصات بين الهيئات الإدارية المكونة لسلطة التنفيذية<sup>1</sup>.

أما عيب عدم الاختصاص الجسيم فهو نادر الوقوع ويكون ذلك عندما يقوم فرد ليس له سند أو صفة قانونية ولا ينتمي إلى التسلسل الإداري بإصدار قرار إداري وجزائه ليس الإلغاء وإنما انعدامه وتجريده من كل أثر باعتباره عمل مادي وليس تصرف قانوني. وهذه العناصر تشكل مجال رقابة القاضي الإداري في حال فصله في دعوى الإلغاء يكون موضوعها قرارا التصريح بالمنفعة العمومية.

حيث جاء في قرار مجلس الدولة بتاريخ 24 \_ 12 \_ 2001 قضية ولاية عنابة متمثلة من طرف الوالي ضد ( ق ومن معه) والذي جاء في حثياته "...حيث أنه ثبت أن الوالي هو ممثل الدولة في ولايته وبهذه الصفة فهو من يتخذ مقرارات نزع الملكية المتعلقة بولايته ..."<sup>2</sup>

### ب. الرقابة على ركن الشكل والإجراءات :

يتمثل عيب الشكل والإجراءات في مخالفة الإدارة أثناء إصدارها لقرار فيصد بإجراءات المقررة لإصدار القرار الإداري التراتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار التي تسبق إصداره نهائيا، أما شكل القرار الإداري فيتمثل في المظهر الخارجي له أو القالب المادي

<sup>1</sup>- عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد، ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، سنة 2018-2019، ص.ص 67، 68 .

<sup>2</sup>- إسماعيل بوقرة وعلاء قليل، رقابة القاضي الإداري على قرارات في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 251.

الذي يفرع فيه القرار الإداري ولقد استقر القضاء الإداري على اعتبار الشكل الجوهري دون الثانوي هو الوحيد الذي يمكن أن يكون مجرد دعوى إلغاء أمام القاضي الإداري<sup>1</sup>.  
وعليه تنصب رقابة القاضي على مدى احترام السلطة نازعة الملكية لإجراءات الجوهريّة التي تسبق إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بدارية بما يتعلق بتشكيل الملف الذي يجب أن يتضمن كل الوثائق المحددة مرورا بما سطره القانون في المواد 04، 05، 06 من قانون نزع الملكية 11/91 والخطوات التي يجب على الوالي اتباعها بعد استلامه لملف المستفيد كما يتضمن الرقابة التحقق المسبق والتأكد من نشر وتعليق قرار فتح التحقيق بالأماكن المخصصة بالبلدية باعتباره إجراء إلزامي تحت طائلة البطلان .

حيث جاء في القرار رقم 62458 صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا قضية ح.م ضد والي تيزي وزو ومن ثم فإن مقرر الوالي بنزع الملكية من أجل حياز الأراضي لإنجاز طريق يربط بين قريتين دون أن تشير إلى تحقيق المنفعة العامة ولا إلى مقرر مصرح بالمنفعة العمومية يعد مخالفا للمقتضيات القانونية ومتى كان كذلك استوجب إبطال المقرر المطعون فيه<sup>2</sup>.

أما فيما يخص رقابة القاضي لإجراءات وأشكال قرار التصريح في حد ذاته وتبعاً لما نص عليه المشرع الجزائري من إجراءات وأشكال يجب احترامها من السلطة نازعة الملكية وهذا تحت طائلة البطلان فرقابة القاضي تتجلى في شكلين رئيسيين : الأول رقابته لمحتوى القرار ومشروعيته من خلال مشتملاته من ذكر الأهداف وكذا تحديد مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها بدقة، إضافة إلى المدة المحددة لإنجاز نزع الملكية وتحديد الحد الأقصى لذلك .

<sup>1</sup> - مياسة بلطرش، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، لباد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2023، ص 131 .

<sup>2</sup> - إسماعيل بوقرة وعلاء الدين قليل، المرجع السابق، ص 251.

أما الشكل الثاني التي تتجلى فيه رقابة القاضي فتتمثل في الرقابة على تبليغ ونشر وتعليق قرار التصريح، بحيث يجب عليه في حال تم عرض قضية نزع الملكية أمامه أن يتأكد من احترام السلطة نازعة الملكية لإجراءات النشر والتبليغ وكذا التعليق للقرار المطعون فيه<sup>1</sup>. وما يجب التنويه له في ركن الشكل والإجراءات هو أن القضاء الإداري يتمتع برقابة واسعة على الإدارة، إذ لا تملك هذه الأخيرة أية سلطة تقديرية في هذا الصدد حيث يبسط القضاء رقابته إلى أبعد الحدود ليتأكد من أن شكل قرار التصريح جاء موافقا للقانون.

### ج. الرقابة على ركن الغاية:

غاية القرار تعني الهدف الذي تتبغيه الإدارة من وراء إصدار قرارها وعلى ذلك يلزم كل ممثل لسلطة إدارية مركزية أو محلية أو مرفقية أن يصدر القرار ابتغاء تحقيق مصلحة عامة فالوالي حين يصدر قرارا بنزع ملكية عقار يفترض فيه أنه لا يقصد حرمان ملك من ملكه أو إلحاق ضرر به أو الانتقام منه بل بقصد تحقيق منفعة عامة تتمثل في إقامة مشروع عام فوق عقار منزوع كإقامة جسر أو إنشاء مدرسة أو مستشفى... وغيرها من الخدمات التي خصصت بالأساس لإشباع العامة وحول ملكية العقار المنزوع إلى فرد فإن هذا القرار يعد مشوبا بعيب الهدف أو عيب إساءة استعمال السلطة أو الإنحراف في استعمال السلطة أو الإنحراف في استعمالها.

### ثانيا: رقابة القاضي على تقدير المنفعة العامة

هناك نوعين تتجسد في الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العامة والرقابة الحديثة على توافر شرط المنفعة.

### أ. الرقابة التقليدية على توافر شرط المنفعة العامة

قد تكون الرقابة التقليدية في نزع الملكية بموجب نص قانوني أو في حالة غياب نص القانوني.

<sup>1</sup>- عبد الرحمان عساني، نصر الدين، المرجع السابق، ص 69 .

## 1. رقابة المنفعة العمومية في حالة نزع الملكية بموجب نص قانوني

دور القاضي يقتصر على التحقق من مراقبة ما إذا كانت عملية نزع الملكية المقصودة تمت وفق الإطار التشريعي عموماً سواء الخاص أو العام وعليه القاضي الإداري يعمد إلى التساؤل عما إذا كانت عملية نزع الملكية تتم وفق التشريع أو الحالة تندرج ضمن الحالات المقررة قانوناً<sup>1</sup>. إذ أن القاضي الإداري يرجع إلى النصوص القانونية للبحث عن الحالات التي تسمح بها المشرع للإدارة بنزع ملكية عقارات الخواص من أجل إنجاز مشاريع تحقق مصلحة عمومية منشودة وعلى العموم فإن جل التشريعات الوطنية وعلى العموم فإن جل التشريعات الوطنية تحدد حالات المشاريع التي تحقق منفعة عمومية وذلك يكون بموجب تشريعات نزع الملكية أو بموجب نصوص خاصة، هذا كمرحلة أولى أما المرحلة الثانية فيعيد القاضي النظر في المنفعة العمومية التي يحققها المشروع في ذاته دون الأخذ بعين الاعتبار الظروف المحيطة به مثل المساوي التي يلحقها بملكية الغير أو التكلفة المالية للمشروع بالنسبة للهيئات العمومية أو الأضرار أو الصعوبات، وعليه لا يمكن للقاضي الإعتماد على رقابة الملائمة فالقانون عندما يحدد بوضوح الهدف الذي من أجله يتم نزع الملكية فإن القضاء الإداري يتحقق فقط من أن العملية المستهدفة تنتمي إلى الحالات المشروعة أو التي من الممكن أن تدخل في المنفعة العمومية سواء كانت منفعة عامة في ذاتها بالنظر لنوع المشروع أو بالنظر إلى شخص منفذ المشروع<sup>2</sup>.

## 2. رقابة المنفعة العمومية في حالة نزع الملكية في غياب نص قانوني

يكون للقاضي سلطة تقديرية في تفحص الهدف المزمع من طرف الإدارة وتقرير ما إذا كان يحقق منفعة عمومية وذلك بأعمال مفهومه الشخصي بها وتختلف هذه الرقابة باختلاف الهدف الذي ترمي إليه الإدارة.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 71.

## ب. الرقابة الحديثة على توافر شرط المنفعة

تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة في تقدير المنفعة العامة التي يحققها مشروع محل عملية نزع الملكية هذه السلطة تمتعت بالحصانة من رقابة القاضي الإداري لحقبة زمنية سقطت عنها بفضل تطور الإجتهد القضائي الفرنسي الذي خطى خطوة جريئة في الحد من تعسف الإدارة عند استعمالها لسلطتها هذه بعد عجز الرقابة التقليدية نقد ابتكر مجلس الدولة الفرنسي نظرية الموازنة التي يقصد بها تقدير شرعية مشروع وإقرار المنفعة العامة التي يحققها، فيوازن القاضي بين مزاياه وفوائده من جهة ويقف من جهة أخرى على ما يترتب من أضرار على الملكية الخاصة وما يستلزمه من تكاليف مالية مع الأخذ بعين الاعتبار الأضرار الاجتماعية والاقتصادية والأضرار التي تمس المصالح العامة الأخرى وهي نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار بين التكاليف والمزايا. هذه النظرية لا تطبق إلا في حالة تمتع الإدارة بسلطة تقديرية كما في قرار نزع الملكية<sup>1</sup>.

مرت رقابة القاضي الإداري لقرار المنفعة العامة في ظل نظرية الموازنة بثلاث مراحل وهي كالآتي<sup>2</sup>:

1. المرحلة الأولى : تتجسد في التأكد من وجود المنفعة العمومية يتوخاها المشروع وتجدر الإشارة إلى أنه ليس هناك تعريف جامع للمنفعة العمومية فهي تختلف باختلاف ملابسات المشروع في حد ذاته.

2. المرحلة الثانية : فيها يتأكد القاضي من أجل نزع الملكية العقار الذي تطالب به الإدارة أمر ضروري ولازم لتحقيق المنفعة العمومية حيث يراقب في هذه الحالة ما إذا كان المشروع المراد إنجازه لم يحقق المنفعة العمومية إلا إذا أقيم في ذات الموقع العقار الذي ستنزع ملكيته.

<sup>1</sup> - سارة طيبي، وردة مجري، الرقابة على التصريح بالمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2014-2015 ص.ص 55-56 .

<sup>2</sup> - عبد الرحمان عساني، نصرالدين عبد اللي، مرجع سابق، ص 74 .

3. المرحلة الثالثة : وهي المرحلة التي فيها تتجلى قمة وحدانية الرقابة القضائية على قرار المنفعة العمومية حيث أصبح القاضي يراقب ما إذا تطالب به الإدارة بنزع الملكية من أجل إنجازه يحقق مزايا وفوائد تفوق ما يترتب عليه من عيوب وأضرار. و عليه فالقاضي الإداري الجزائري مازال يمتنع عن الخوض في رقابة الموازنة ويرجع ذلك لعدة أسباب وهي<sup>1</sup>:

- قلة القضايا المعروضة على مجلس الدولة والقضاء الإداري بصفة عامة .
- دور القاضي المحدود فهو يكتفي بتطبيق القانون عكس القاضي الإداري الفرنسي فهو في حركية واجتهاد دائمين.
- و في اخر الأمر يلزم على القاضي الإداري اللجوء إلى نظرية الموازنة وذلك لعدة أسباب منها:

- ازدياد النشاط الاقتصادي للدولة وتعاضم المنفعة الاقتصادية الهائلة أصبحت تشكل في حد ذاتها منفعة عامة.

- انتهاج الدولة الجزائرية لسياسة بيئية جديد وسن قوانين بشأنها قصد حمايتها والمحافظة عليها وكذا تكريس مبادئ قانونية جديدة وجوب احترامها والخضوع لها من طرف الإدارة مما سيلزم على القاضي الأخذ بنظرية الموازنة لتقدير الأضرار البيئية.

### ثالثا: اثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة

يترتب على تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية اثران هامين:

#### أ.وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية

#### 1. القاعدة العامة بأن الطعن لا يوقف تنفيذ القرار الإداري :

إن الطعن بدعوى الإلغاء لا يؤدي إلى وقف تنفيذ القرار الإداري هذا كأصل عام وفي هذا الإطار تنص المادة 833 من قانون إجراءات مدنية والإدارية على أنه "لا توقف الدعوى

<sup>1</sup>-سارة طيبي، وردة مجري، المرجع السابق، ص62 .

المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>1</sup>.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب المعني بطلب وقف التنفيذ القرار الإداري ويرجع هذا الأثر غير الموقف للطعن بدعوى إلغاء القرارات الإدارية إلى الطابع التنفيذي للقرار الإداري وإلى افتراض المشروعية فيه مسبقا.

## 2. الإستثناء الذي يرد على القاعدة العامة :

بالرجوع إلى المادة 13 الفقرة الأخيرة من القانون 91-11 فإنها تنص صراحة على أن رفع تنفيذ هذا الأخير وعليه فوق التنفيذ في هذه الحالة يكون أثرا تلقائيا على مجرد الطعن بالإلغاء مصدره القانون مباشرة هذا ما يعني صاحب المصلحة رافع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة من أن يوجه طلبا قضائيا لوقف التنفيذ<sup>2</sup>.

بهذا يكون قانون نزع الملكية 91-11 قد شكل استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بعدم وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد تقديم الطعن بالإلغاء وهو الاستثناء أو الحكم الخاص الذي سمحت به المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى العموم فإن أهم أثر يترتب على وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو وقف الإجراءات اللاحقة لهذا القرار.

## 3. صدور حكم في الدعوى على وجه الإستعجال :

قرر المشرع الجزائري من خلال المادة 14 من القانون رقم 91 - 11 تقصير اجل الفصل دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية وهذا نظرا للطابع الذي تتميز به الدعوى حيث توقف تنفيذ القرار هذا من ناحية ومن ناحية ألزم القاضي الإداري في

<sup>1</sup> - القانون إجراءات مدنية وإدارية الجزائري، المصدر السابق، المادة 833.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص78.

حال ما إذا نظر الطعن موجه ضد الحكم الصادر في الدرجة الأولى أن يفصل في هذا الطعن في أجل خاص .

كما أن الحكم الصادر في دعوى الإلغاء له تأثير هام على عملية نزع الملكية ككل. فإذا قضى القاضي الإداري برفض دعوى الإلغاء، فإن هذا سيؤدي إلى رفع وقف التنفيذ عن قرار التصريح وبالتالي يمكن للإدارة مواصلة الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح قصد نزع الملكية وتكون في ذلك مطمئنة على مشروعية الأساس الذي تقوم عليه العملية ككل وما عليها احترام الإجراءات القانونية اللاحقة كما أنه لا يمكن أن تطرح مرة أخرى مسألة مشروعية قرار التصريح ضمن أي دعوى ترفع على اعتبار أن الحكم الصادر يتمتع بقوة الشيء المقضي به، وعليه يمكن تسمية أثر الحكم القضائي على عملية نزع الملكية في هذه الحالة بالأثر الإيجابي .

و في حالة ما إذا قضى القاضي الإداري بقبول دعوى الإلغاء وإصدار حكمه بإلغاء قرار التصريح. فإن لهذا الحكم تأثيراً هاماً على عملية نزع الملكية خصوصاً ضمن ما يعرف بإلغاء الكلي للقرار الإداري والذي يؤدي إلى إنعدام القرار في مجموعه وبكل آثاره ويعتبر كأن لم يكن منذ تاريخ صدوره بينما ينصب الإلغاء على جزء من القرار الإداري المطعون في حالة الحكم بالإلغاء الجزئي إذا كان ممكناً وهنا يتعلق الأمر بالأثر السلبي.

### الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قابلية التنازل

إن قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها مرحلة هامة في عملية نزع الملكية ذلك أنه يتضمن قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع ملكيتها وكذا هوية المالك أو صاحب حق الملكية، كما يبين مبلغ التعويض المقابل لنزع الملكية وقاعدة حسابه وهذا ما حددته المادة 24 من قانون نزع الملكية رقم 91-11<sup>1</sup> كما تولى المشرع في هذا القانون مسألة التكييف العام لقرار قابلية التنازل بأنه قرار إداري عكس الأمر

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 24.

بالنسبة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية . كما يمكن تكييف قرار التنازل بأنه قرار إداري فردي لأن المشرع اشترط في المادة 25 من قانون 91-11 تبليغيه ولم يشترط نشره كما أن قرار قابلية التنازل بشكل ضمانة جديدة للمنزوع منه ملكيته على مستوى الإجراءات .

حيث يكون قرار قابلية التنازل مسبقا بعدة إجراءات تتخذها الإدارة النازعة غير أن هذه الإجراءات السابقة لا يمكن الطعن فيها إلا في إطار الدعوى المرفوعة ضد قرار قابلية التنازل ذلك أن هذه المرحلة تتضمن اتخاذ إجراءات تحضيرية غير قابلة للطعن، الهدف منها تحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها ومعرفة أصحابها وتقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية لكن هذا لا يمنع من له مصلحة في أثاره دافع تتعلق بالإجراءات السابقة لقرار قابلية التنازل للحصول على إبطال هذا الأخير.

وعلى العموم يقوم القاضي المختص بالدعوى بمراقبة الإجراءات السابقة لقرار قابلية التنازل في حد ذاته بالإضافة إلى مسائل أخرى بمشروعية هذا القرار<sup>1</sup>.

أولا : مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي، حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 الهدف المرجو من إجراء التحقيق والمتمثل في تحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا وبكل الوسائل المحددة وعلى العموم يقصد بهذا التحقيق الوصول إلى هدفين أساسيين :

- إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع وحول استخدام الأراضي المعنية بنزع الملكية .

- الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعداد قرار قابلية التنازل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- بعوني خالد، المرجع السابق، ص. ص 175، 176.

<sup>2</sup>- أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص33.

ألزم المشرع الجزائري الإدارة نازعة الملكية باحترام العديد من الإجراءات قصد إنجاز التحقيق الجزئي الأمر الذي يفتح المجال لمنازعة قرار قابلية التنازع في حال مخالفة وعدم احترام هذه الإجراءات .

إذ يقوم القاضي المختص عندئذ بمراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات التحقيق الجزئي بدءا من مراقبة قرار تعيين المحافظ المحقق ووصولاً إلى مراقبة أعمال التحقيق ونتائجه.

#### أ. مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق

حدد قانون نزع الملكية 91-11 الإطار العام الذي يعين فيه المحافظ المحقق، حيث وانطلاقاً من الفقرة الثانية من المادة<sup>1</sup> 17 يفهم بأن المحافظ المحقق يعين بموجب قرار، غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 وضح أكثر في المسألة، ذلك أنه ومن خلال المادة 12 منه والمشار إليها سابقاً، يصدر الوالي وخلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قراراً بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمد لدى المحاكم وذلك قصد إنجاز التحقيق الجزئي . فالنظام القانوني الجزائري يستند عملية التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق واحد.

و بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك رقم 07 - 43<sup>2</sup> يلاحظ أنه جاء فيه أن الوالي يعين عدة محافظين محققين وهذا شئ جديد جاء به هذا المنشور وهو يشكل خروجاً عما جاء به قانون 91-11 في مادته 17 الفقرة الثانية وخروجاً عما جاءت به المادة 12 والمادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>3</sup> حيث يعين الوالي المختص محافظاً محققاً واحد . كما بين المنشور الوزاري أن المحافظين المحققين يعتمدون في عملهم على مكاتب دراسات مكلفة بإعداد المخططات الجزئية وهذه الأخيرة تشكل لجنة التحقيق الجزئي .

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 17.

<sup>2</sup> - المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 44.

ألزم قانون نزع الملكية رقم 91-11 والمرسوم التطبيقي له 93-186 الإدارة نازعة الملكية بأن تصدر قرار تعيين المحافظ المحقق وفق شكليات معينة وبيانات جوهرية رتب على مخالفتها البطلان، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون 91-11 على أنه "يجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق تحت طائلة البطلان، مقر عمله والأجل المحدد لتنفيذ مهمته وينشر هذا القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من هذا القانون. وقد فصلت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>1</sup> في هذه البيانات فألزمت أن يذكر قرار تعيين المحافظ المحقق:

- اسمه ولقبه وصفته.

- المقر أو الأماكن والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها وهذا ما يعطي للتحقيق الجزئي طابع الحوار بين المحافظ المحقق والمواطنين المعنيين بالتحقيق لكي تحددتها بحسب الظروف وأهمية اتساع العملية، مما يجعل الإدارة بسلطة واسعة في تحديد مدة التحقيق الجزئي غير أنها مقيدة بضرورة ذكر هذه المدة في قرار تعيين المحافظ المحقق، إذا لا يمكن أن تتجاوز المدة كحد أقصى 4 سنوات طبقا للمادة 16 من القانون 91-11<sup>2</sup> كما ألزمت المادة المذكورة أن ينشر قرار المحافظ المحقق بنفس الطرق التي ينشر بها قرار التصريح بالمنفعة العمومية والمحددة في المادة 11 من المرسوم التنفيذي 93-186 وهو نفسه ما حددته كذلك المادة 11 من قانون 93-186 والتي أشارت إليها المادة 19 من نفس القانون وعليه فإن قرار تعيين المحافظ المحقق يجب أن يكون:

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، المادة 12.

<sup>2</sup>- القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 16.

- منشورا حسب الحالة في الجريدة الرسمية في مجموع القرارات الإدارية للولاية وبطبيعة الحال مادام أن القرار لتعيين المحافظ صادر عن الوالي فيجب أن يكون منشورا في مدونة القرارات الإدارية للولاية وبالتالي يستبعد نشره في الجريدة الرسمية .

- مبلغا لكل شخص معني.

- مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها المالك المراد نزع ملكيته، وذلك في المكان المخصص عادة لعرض الشهر كلوحة الإعلانات على مستوى البلدية المعنية.

- إن مخالفة الإدارة لأي إجراء أو شكلية من الشكليات الجوهرية المذكورة يؤدي إلى مخاصمة قرار قابلية التنازل أمام القضاء الإداري على أساس بطلان قرار تعيين المحافظ المحقق فيراقب القاضي المختص مضمون قرار التعيين وما إذا كان أعلن طبقا لما حدده القانون وإذا لاحظ إغفال أو شكلية أو إجراء فإنه يقضي ببطلان لما حدده القانون التنازل على أساس بطلان قرار تعيين المحافظ<sup>1</sup>.

### ب. مراقبة القاضي لأعمال المحافظ المحقق

نص القانون رقم 91-11 على نتائج التحقيق الجزئي غيرأنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 93-186 يتبين أنه فصل في أعمال المحافظ المحقق وذلك في المواد من 15 إلى 22 منه.

تتمثل المهمة الأساسية للمحافظ المحقق في إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وفي سبيل ذلك فإن المحافظ المحقق مؤهل للقيام بالأعمال التالية:

#### 1. إجراء التحقيق

يقوم المحافظ المحقق باستشارة كل وثيقة إدارية مفيدة والإستماع إلى كل شخص معني أو مهتم ويشهد بمدى مطابقة المخطط الجزئي للعناصر الواردة في قرار التصريح بالمنفعة

<sup>1</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص.ص 179-180.

العمومية ويمكنه أن يستعين بأي شخص يختاره في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق<sup>1</sup> كما يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>2</sup> كما أنه يطلب من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية ويرفقاها بالوثائق المقدمة ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الإقتضاء كشف بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى<sup>3</sup>.

كل هذا في حالة توفر سند الملكية حيث يجب على مالك الحقوق العقارية أن يقدم للإدارة سند الملكية يثبت حقه في هذه الملكية<sup>4</sup>.

أما في حالة غياب سند الملكية يتمثل دور المحافظ في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسونها بها استغلالها أو حيازتها ويتم المحافظ كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها إضافة إلى ذلك على كل مستغل أو حائز لا يملك سند الملكية أن يسلم المحافظ مايلي:

- الوثائق الثبوتية المدنية.

- شهادات كتابية مرفقة بتوقيع شخصين مصدقين تبين المدة التي مارس من خلالها المصرح استغلاله للملك أو حيازته خلالها له وعند إنقضاء المدة التي يكون قد مارس استغلاله أو حيازته خلالها أي أشخاص آخرين يشكل المصرح خلفا عاما أو خاصا لهم أو أية شهادات جبائية أو وثائق أخرى يمكنه أن يستظهر بها عند الحاجة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186، المصدر السابق، المادة 15.

<sup>2</sup> - المصدر نفسه، المادة 16.

<sup>3</sup> - المصدر نفسه، المادة 17

<sup>4</sup> - هذا ماورد في المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186، المصدر السابق، المادة 18 .

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

أما في حالة استحالة تحديد صاحب أو أصحاب الأملاك على المحافظ المحقق أن يبين التواريخ التي تمت أثناءها التحقيقات على مستوى المحافظة العقارية، إدارة أملاك الدولة وإدارة مسح الأراضي المختصة إقليميا<sup>2</sup>.

في هذه الحالة يجب أن يلحق محضر التحقيق بقرار نزع الملكية الذي يلزم المحافظ المحقق أن يطلب من مصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها الميدان وبهذه الصفة فهو مؤهل للإطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جميع المخططات والسندات الملكية أو السجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها. و في حالة ما إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حياة عينية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15 سنة<sup>3</sup>.

## 2. إعداد المحضر المؤقت

يقوم المحافظ المحقق محضرا مؤقتا يقيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي حصل عليها، كما عليه أن يذكر فيه التاريخ المقرر لإشهار المحضر والأماكن والأوقات والأيام التي تلقى فيها طلبات والمنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن ويختتم المحضر المؤقت بتوقيع المحافظ

<sup>1</sup> - المصدر نفسه، المادة 20.

<sup>2</sup> - المصدر نفسه، المادة 21.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186، المصدر نفسه، المادة 22.

المحقق بعد أن يذكر فيه اسمه ولقبه وصفته وتاريخ تحريره. كما يقوم المحقق بأشهار نسخ المحضر المؤقت والتحقيق الجزئي وذلك لمدة 15 يوما في أماكن مرئية وميسورة الوصول من الجمهور بهدف إعلام كافة بهاتين الوثيقتين وبالتالي تلقي الطلبات والمنازعات والإعتراضات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية المعنية بالأمر .

و على العموم يمكن بكل شخص أن يحصل طوال مدة 15 يوما على جميع المعلومات الإضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع الطلبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن<sup>1</sup>. ويتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية أن يخبروا المحافظ المحقق بالحقوق التي يمكن أن تملكها الدولة أو البلدية في العقارات ذات الشأن وهذا من خلال مهلة خمسة عشر 15 يوما ذاتها<sup>2</sup>.

### 3. إعداد المحضر النهائي

بعد انقضاء مدة 15 يوما من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان في حال ما إذا صدرت منازعات أو مطالبات أو إعتراضات ويحرر محضرا نهائيا في جميع الأحوال يقيد فيه استنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالإسناد إلى المخطط الجزئي مبينا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكيه أو هوية المالك غير المحددة<sup>3</sup>، حيث أن عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الحق لا يؤثر في عملية نزع الملكية ذلك أن حق المالك غير المحددة هويته يبقى محفوظا إذ ينتقل حقه إلى التعويض. حيث يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر 15 عاما<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المصدر نفسه، المادة 25.

<sup>2</sup> - المصدر نفسه، المادة 26.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 93-186، المصدر نفسه، المادة 27

<sup>4</sup> - المصدر نفسه، المادة 35.

#### 4. إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي

تعد احر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق والتي تتمثل في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه<sup>1</sup>، والهدف من كل ذلك هو إنجاز عملية نزع الملكية على أكمل وجه وفي إطار قانوني وهذا ما يوفر ضمانات قانونية لحق الملكية الفردية حيث لا يمكن المساس به إلا في إطار ما يسمح به القانون فكل خروج عن هذه الإجراءات القانونية المتنوعة بشكل مساسا بحق الملكية الفردية المحمي دستوريا. يمكن الطعن بالإلغاء ضد قرار قابلية التنازل اعتمادا على دفعات تتعلق بأن هذا القرار اعتمد على تحقيق جزئي مردود لأسباب شرعية تتعلق بطريقة عمل المحافظ المحقق بحيث يمكن للقاضي الإداري إبطال التحقيق الجزئي إذا لم يكن وافيا ومطابقا للنصوص القانونية المنظمة له وذلك بمناسبة الطعن في قرار قابلية التنازل.

كما ورد في المخطط الجزئي غير ملزم للقاضي الإداري سواء ما تعلق بمساحة العقارات التي تضمنتها أو حتى هوية المالكين المحددة ذلك أنه وفي كثير من القضايا قام القاضي بالبحث في هوية المالكين من خلا فحص مستندات الملكية المقدمة وذلك بمناسبة تقرير التعويض اللازم بل إنه قام ما تضمنه المخطط الجزئي من قطع أرضية ومساحاتها مع ماتم نزعه فعلا على أرض الواقع.

وعليه فإن القاضي الإداري وفي ظل القانون الحالي رقم 91-11 يقوم بمراقبة مدى احترام قرار قابلية التنازل الصادر لإجراءات التحقيق الجزئي ومن بين الإجراءات التي تنص عليها قانون رقم 91-11 واللازمة لصدور قرار قابلية التنازل هناك التحقيق الجزئي المسند للمحافظ المحقق.

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 29.

### ج. مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات :

بعد إتمام التحقيق وإرسال ملف التحقيق إلى الوالي المختص فإن هذا الأخير وفي إطار تحديد التعويضات اللازمة عن نزع الملكية، يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يشمل مايلي:

-قرار التصريح بالمنفعة العامة.

-المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية<sup>1</sup>.

و عليه فإن المشرع لم ينص على محتويات هذا الملف تحت طائلة البطلان، غير أنه وفي سبيل تحديد التعويضات اللازمة وكإجراء سابق على إصدار قرار قابلية التنازل فعلى الوالي أن يتبع هذا الإجراء ويخطر إدارة الأملاك الوطنية والتي بدورها تعد تقريراً يتضمن قيمة التعويض المقدر<sup>2</sup>.

### ت. مراقبة القاضي لمسألة الإختصاص

تعد أهم مسألة يراقبها قاضي الإلغاء وهي ما إذا كان القرار الإداري صادر عن جهة مختصة موضوعها وزمنياً ومكانياً وفي هذا الصدد يراقب القاضي ما إذا كان قرار قابلية التنازل صادر عن جهة مختصة ويترتب على تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل نتائج هامة تظهر على الخصوص في تحديد الجهة القضائية المختصة بدعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار وما يترتب على ذلك من آثار، حيث أن القاضي المختص بالدعوى ويراقب ما إن كان قرار قابلية التنازل صادراً عن الوالي المختص إقليمياً أي تحديد الإختصاص المكاني للوالي بالإضافة إلى الإختصاص الزماني والموضوعي.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 31 .

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 23 .

#### د.مراقبة القاضي لمحتوى قرار قابلية التنازل

من خلال قانون نزع الملكية 91-11 ألزم المشرع الجزائري قرار قابلية التنازل وتحت طائلة البطلان على محتوى معين وهذا ما يظهر من خلال المادة 24 أنه يجب على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرار قابلية التنازل متضمنا عناصر جوهرية يترتب على مخالفتها إلغاء القرار في حال ما إذا رفعت الدعوى إلى القاضي المختص، حيث جعل المشرع ذكر هذه العناصر تحت طائلة البطلان وتتمثل في :

- قائمة العقارات المعنية ب1الإسناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزعها ملكيتها.
- قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.
- مبلغ التعويض.
- طريقة حسابه.<sup>1</sup>

فمادام أن قرار قابلية التنازل مسبقا بإجراءين هامين هما التحقيق الجزئي وتقييم التعويضات اللازمة فلا بد أن يذكر فيه ما تم لتوصل إليه ذلك أنه يترتب على التحقيق الجزئي إعداد قائمة العقارات والحقوق العينية المعنية بنزع الملكية وكذا قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية وهذا أن العنصران يجب ذكرهما في قرار قابلية التنازل كما أنه يترتب على تقييم التعويض من قبل مصلحة الأملاك الوطنية، تحديد مبلغ التعويض وطريقة حسابه وهما عنصران لا بد ذكرهما في قرار قابلية التنازل وهذا ما جعل قرار قابلية التنازل يحققه هدفين هامين وهما تحديد قائمة العقارات المعنية والمالكين المعنيين وتحديد التعويضات اللازمة لعملية نزع الملكية<sup>2</sup>، حيث أن القاضي الإداري المعروض عليه النزاع يقوم بفرض رقابته على محتويات قرار قابلية التنازل وإذا لاحظ إغفال أي عنصر من العناصر الجوهرية

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المصدر السابق، المادة 37.

<sup>2</sup> - بعوني خالد، المرجع السابق، ص192.

لهذا القرار حكم بإلغائه والجدير بالملاحظة أن قرار قابلية التنازل يمكن أن يتضمن اقتراح تعويض عيني بدل التعويض النقدي غير أن هذه المسألة ليست جوهرية إذ أن المشرع جعل الأمر جوازي وليس إجباري وبالتالي لا يترتب عن عدم ذكر التعويض العيني في القرار إمكانية إلغائه.

#### هـ. مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل

من خلال المادة 25 من قانون 91-11 الفقرة الأولى "يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين"<sup>1</sup> اشترطت هذه المادة أن تقوم السلطة نازعة الملكية بتبليغ قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية المعنيين وحتى المنتفعين من العقارات المعنية ويرجع سبب حصر المشرع طريقة العلم بقرار قابلية التنازل عن طريق التبليغ في أن عملية التحقيق الجزئي يكون قد ترتب عنها إعداد قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية وبالتالي تدرج قائمة هؤلاء في قرار قابلي التنازل وبالنتيجة فإنهم يكونوا معروفين بذاتهم مما يسهل عملية تبليغهم فيستفيد كل من ذكر اسمه في قرار قابلية التنازل من عملية التبليغ وهذا عكس القرارات السابقة حيث تكون هوية المالكين لم تحدد بصفة كبيرة، مما يستدعي ضرورة النشر والتعليق إلى جانب التعليق .

وتجدر الإشارة إلى أن مسألة تبليغ القرار لا تخضع إلى الأشكال القانونية المستوجبة في التبليغ القضائي بل يمكن للإدارة أن تسلك في ذلك الطريق الإداري لتبليغه بمقتضى رسالة توجه إلى المالك عن طريق الإدارة وتكون محددة المفهوم القرار ومداه ومصدره، وعليه يكون هذا التبليغ منتجا لكافة أثاره ومهما يكن فإن قرار قابلية التنازل يبقى مشروطا ولكن ليس تحت طائلة البطلان وبالتالي يفرض القاضي الإداري رقابة فعالة على قرار قابلية التنازل فيما يخص تبليغه إلى الملاك المذكورين فيه، غير أنه وفي الوضع الحالي القاضي

<sup>1</sup> - القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 25

الإداري يكتفي بمراقبه تبليغ قرار التنازل فإذا وجد أنه مبلغ فيحكم بأن المواعيد بدأت في سريان للمخاصمة أما إذا لاحظ أن هذا القرار غير مبلغ فيقضي بأن أجل يشهر للمخاصمة في قرار قابلية التنازل لا يسري في حقه المنزوع منه الملكية دون الوصول إلى إلغاء هذا القرار لعدم التبليغ<sup>1</sup>.

### و. إمكانية مراقبة القاضي الإداري لقرار التصريح

المشعر الجزائري ألزم الإدارة نازعة الملكية بنشر وتعليق وتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية هذا من جهة ومن جهة أخرى حدد مدة شهر للطعن بالإلغاء في هذا القرار، فالأرجح حسب البعض أن من بلغ له قرار التصريح بالمنفعة العمومية ولم يطعن فيه في الأجل المحددة لا يمكن له التمسك بعدم مشروعيته بمناسبة النظر في دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل، ذلك أنه يصبح نهائياً لأنه يتحصن بانقضاء أجل الطعن فيه . أما الأشخاص غير المبلغين بقرار التصريح بالمنفعة العمومية فيجوز لهم الطعن في مشروعية قرار قابلية التنازل بالتأسيس على عدم مشروعية قرار التصريح .

### الفرع الثالث : رقابة قضاء الإلغاء على قرار نزع الملكية وأثار الطعن فيه.

#### أولاً : رقابة قاضي الإلغاء لقرار نزع الملكية .

تقتصر رقابة القاضي الإداري في هذه النقطة في الحالات التي يجوز فيها تحرير قرار نزع الملكية التي نصت عليها المادة 29 من القانون 91-11 والتي تتمثل في حصول اتفاق بالتراضي، عدم الطعن خلال مدة شهر من تبليغ القرار<sup>2</sup>، وصدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية إذ لا يمكن للوالي أن يحرر قرار نزع الملكية خارج الحالات المذكورة أنفاً وإلا كان معرضاً للإبطال كما حددت المادة 40 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 7 جويلية 2008 الذي يتم أحكام المرسوم التنفيذي 93-186 حالة خاصة لتحرير قرار

<sup>1</sup>- بعوني خالد، المرجع السابق، ص.ص 194-195 .

<sup>2</sup>- القانون 91-11، المصدر السابق.

نزع الملكية وذلك في إطار مشاريع إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي والتي يتم إقرار نزع الملكية مباشرة بعد الدخول في الحيازة والتي تتم بعد إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية .

تتم عملية تقييم التعويض والإفصاح عنه بموجب قرار قابلية التنازل وعليه فبمجرد صدور هذا القرار وإيداع التعويض، يصدر الوالي قرار نزع الملكية فهنا لا ينتظر الوالي الاتفاق بالتراضي ولانتهاء أجل الطعن ولا صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية حتى يصدر قرار النزع وعلى القاضي المعروض عليه النزاع أن يتأكد من أن المنفعة العمومية تم التصريح بها بموجب مرسوم تنفيذي وأن المشروع يتعلق بإنجاز البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي وإلا اعتبر قرار نزع الملكية صدر خارج الحالات المقررة قانونا وبالتالي يمكن إلغائه. فإذا رفعت دعوى الإلغاء ضد قرار نزع الملكية فإن القاضي يراقب ما مدى احترام الإدارة في إصدارها لهذا القرار في الحالات المحددة قانونا وضمن أي حالة أصدرته<sup>1</sup>.

#### أ. مراقبة القاضي لمسألة الإختصاص

إن إصدار قرار نزع الملكية للإلغاء كان يصدر القرار من رئيس الدائرة مثلا بدل الوالي وعليه يتعين على القاضي الإداري الذي ترفع إليه دعوى إلغاء قرار نزع الملكية أن يتأكد من أن الوالي الذي أصدر هذا القرار مختص من الناحية الموضوعية والزمانية والمكانية.

#### ب. مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية وشهره وحيازة الأملاك المنزوعة

نص المشرع على ضرورة تبليغ القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية من طرف الوالي إلى كل منزوع منه ملكيته وإلى المستفيد بالنسبة للحالات التي يتم فيها إعلان المنفعة العمومية عن طريق قرار ولأئي أو قرار وزاري مشترك. كما نص على ضرورة إخضاع القرار إلى الشكليات القانونية في مجال التحويل العقاري.

<sup>1</sup> عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبدللي، المرجع السابق، ص84.

أما بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والاستراتيجي، ففي هذه الحالة أوجب المشرع ضرورة تبليغ قرارات نزع الملكية وشهرها في الحفظ العقاري خلال شهر واحد من التبليغ ونشرها في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية ويجب التذكير أن القانون رقم 91-11 لم ينص على إجراء النشر<sup>1</sup>، كما أن الدخول في حيازة الأملاك المنزوعة إجراء يخضع لرقابة القاضي ذلك أن حيازة العقارات من طرف الجهة المستفيدة لا يتم إلا بتمام إجراءات الشهر العقاري بالنسبة للحالات التي يتم فيها إقرار المنفعة العمومية بواسطة قرار ولائي أو قرار وزاري مشترك ونفس الحكم بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة ذات البعد الوطني والاستراتيجي .

كما يبسط القاضي رقابته على إجراء الإخلاء، فالمنزوع الملكية مجبر وبعد تبليغه بقرار نزع الملكية تبليغا صحيحا وخضوع لإجراءات الشهر العقاري بإخلاء الأماكن وذلك تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>2</sup>.

### ج. رقابة القاضي لقرارات السابقة لنزع الملكية في ظل قانون 91-11:

إن قرار نزع الملكية آخر إجراء في عملية نزع الملكية حيث يتم تحرير هذا القرار لإتمام صيغة نقل الملكية، كما أنه لم يحطه بكثير من الضمانات وإنما حدد فقط حالات تحريره واشترط تبليغه حتى ينتج آثاره. و عليه فإن الدعوى التي ترفع ضد قرار نزع الملكية تكون مؤسسة على إلغاء هذا الأخير بالنظر إلى ما اشترطه المشرع من شروط إجراءات خاصة به، بل إنه وبالرجوع إلى إجتهدات القضائية في ظل قانون 91-11 يلاحظ أنها موجهة ضد قرار قابلية التنازل باعتباره يشكل في حقيقته قرار نزع الملكية لأنه يمس المراكز القانونية لأشخاص بصفة مباشرة بل وفي كثير من القضايا يستند عليه القاضي باعتباره قرار

<sup>1</sup> القانون رقم 91-11، المصدر السابق، المادة 30.

<sup>2</sup> عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص 84.

النزع بينما القرار النهائي لنزع الملكية ماهو إلا قرار لتحويل أو نقل الملكية من أصحابها إلى المستفيد من عملية نزع الملكية.<sup>1</sup>

### ت. رقابة القاضي لعيب مخالفة القانون

لا تتصب رقابة القاضي على هذا القرار فحسب بل تتعدها على مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات السابقة لصدور هذا القرار فإذا صدر القرار دون القيام بإجراء تحقيق جزئي أو إجراء تحقيق إداري مسبق أو غيرها من الإجراءات السابقة فإن قرار نزع الملكية يكون قد خرق القانون وبالتالي يكون مشوب بعيب مخالفة القانون.

### ثانياً: آثار الطعن في قرار نزع الملكية

بما أن قرار نزع الملكية يصدر بموجب قرار إداري فيحق للطرف المعني أن يرفع دعوى الإلغاء هذا القرار طبقاً لما هو مقرر في القواعد العامة غير أن التساؤل قد يطرح بالنسبة لدعوى الإلغاء قرار النزع أنها تؤدي إلى وقف تنفيذ هذا القرار أم تؤدي إلى امتناع المالك عن إخلاء الأماكن إذ لا يمكن للإدارة إجباره على ذلك وفي المقابل يمنع الإدارة حيازة هذا العقار المنزوع .

فمادام لا قانون نزع الملكية 91-11 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 ولا حتى المناشير الوزارية المشتركة لم تنظم مسألة المنازعة باستثنا الحكم العام الوارد في المنشور الوزاري المشترك رقم 07-93 والمتعلق بكون الطعون لها طابع توفيقى لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية مما يفهم منه أن دعوى الإلغاء هذه يمكن أن تؤدي إلى وقف التنفيذ فيلاحظ أن المشرع الجزائري اشترط لإصدار قرار نزع الملكية أن تكون المنازعة في مسألة

<sup>1</sup> -جبراهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص314.

نزع الملكية قد انتهت أي بعد صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية مما يجعل المخاصمة في قرار نقل الملكية لا تأثير لها على العملية ككل<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: رقابة القضاء الكامل على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

إن سلطة القاضي الإداري في ظل دعوى القضاء الكامل كثيرا ما تتعلق بالمنازعة في تقدير التعويض الكامل كثيرا ما يتعلق بالمنازعة في تقدير التعويض سبب الضرر الناجم عن سوء التقدير، فإنه يجوز له أن يأمر تلقائيا باتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق الجائرة قانونا وأهمها الخبرة القضائية والانتقال للمعاينة.

### الفرع الأول : دعوى مراجعة التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوي القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الضرر المترتب عن الأعمال الإدارية والقانونية<sup>2</sup>.

### أولا: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض.

من الأسباب التي تدفع المالك منزوع الملكية اللجوء إلى التسوية القضائية بدل التسوية الإدارية هو غياب الأساس الحقيقي الذي يقوم عليه التعويض الإداري والمتمثل في تعويض عادل ومنصف نتيجة غياب واضح لمفهوم العدل والإنصاف وعليه يمكن حصر أهم الأسباب المؤدبة إلى إعادة طلب التقدير في :

**1. عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف :** تمنع الإدارة وضع يدها على العقار مالم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادل ومنصف وفعالا، وعلمنا أن الاجتهاد القضائي الإداري الجزائري استقر على اعتبار مخالفة هذا الإجراء يشكل إعتداء ماديا يرتب

<sup>1</sup>- براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية، المرجع نفسه، ص 309.

<sup>2</sup>- محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة النشر 2010، ص

مسؤولية الإدارة. أكد الدستور الجزائري استقر على فكرة الإنصاف في مادته 20 وعلى هذا الأساس صدر قانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ليؤكد فكرة العدل والإنصاف في مادته الأولى<sup>1</sup> ورغم محاولة الفقه لتوضيح فكرة العدل والإنصاف إلا أنه يبقى مفهوما عاما إذ يختلف الأمر من قاضي لآخر وعليه فإن الأمر يتطلب الاستناد إلى المبادئ ذلك بإدخال اعتبارات ذاتية لتعويض المالك منزوع الملكية .

**2. عدم تقدير التعويضات الإضافية :** عندما يعد الوالي قرار التنازل على أساس تقدير لتعويض المقدم من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع المبلغ المقترح لدى الهيئة المختصة عندئذ وجب على المالك أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح وفي حالة قبوله له أن يرفع دعوى قضائية على أساس عدم الأخذ بعين الإعتبار التعويضات الإضافية بحيث تكون الإدارة قد أخطأت في أحد الأوجه التالية<sup>2</sup> .

**3. إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف السوق العقارية المحلية.**

ت. إذا لم يتضمن تقدير تقويم التعويضات الإضافية ومن بينها :

تعويض الحرمان من الانتفاع : يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تقويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية وفترة الاستقرار أو التنصيب .

**4. تعويض إعادة تنصيب وانخفاض القيمة :** يشمل مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب.

**5. تعويض المصايف الخاصة بكل ما يتعلق بأتعاب السمسار والموثق ورسوم الشهر العقاري والسجل العقاري.**

<sup>1</sup>-القانون رقم 91-11، المرجع السابق، المادة الأولى.

<sup>2</sup>- إيمان العباسية شيخ، المرجع السابق، ص 263.

6. التعويض عن أشغال غير مستهلكة : في حالة قيام المالك الذي انتزعت ملكيته بأشغال تهيئة أو تحديد ثم يفاجئ بنزع الملكية دون أن ينتفع بها.

### ثانيا: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض :

يملك القاضي الإداري في مجال المنازعات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة كل الصلاحيات والوسائل للوصول للتقدير الذي يحقق قواعد العدل والإنصاف فهو للتقدير الذي يحقق قواعد العمل والإنصاف فهو يحل محل الإدارة في التقدير وله في هذا الصدد :

1. سلطة تعديل مقدار التعويض : يحل القاضي محل الإدارة في عملية التقدير مع أن بسلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيتها إذ يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الممنوح من خلال مراقبة عناصر التعويض وطريقة حسابه وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية على قاعدة دستورية قاضية بأن يكون التعديل عادلا ومنصفا وفعالا ومقدما بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من ربح<sup>1</sup>. و بالعودة إلى نص المادة 20 من القانون 91-11 نجدها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية وبالتالي هي من اختصاص الإدارة ولا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض غير أنه في حال رفع دعوى قضائية فإنه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية حق مكرس دستوريا دون أن يتقيد القاضي بالمبلغ الذي فرضته إدارة مصالح الأملاك الوطنية ويقدر تعويضا آخر أن استلزم الأمر<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 611.

<sup>2</sup> - إيمان العباسية شنيح، المرجع السابق، ص 263 .

2. سلطة اللجوء إلى إجراء تحقيق : يمكن للقاضي الإداري إجراء تحقيق في مجال نزع الملكية تساعده على معرفة الأمور التقنية والتدقيق أكثر في التقدير الممنوح إذ يخوله هذا القانون في مجال التحقيق أن:

3. تعيين خبير قضائي : للقاضي الاستعانة بخبير قضائي قصد توضيح .....تساعده في عملية التقدير الذي سيحكم به إذ تنص المادة 126 من قانون إجراءات مدنية وإدارية يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة حيث يتم الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضرر من نزع الملكية فإذا تبين للقاضي الإداري بأن عناصر التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة له أن يعين خبير أو مجموعة خبراء للقيام بمهمة الحصر وتحديد العناصر وأسس تقدير التعويض . إذ يتم تعيين خبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كان الأمر مطروحا أمام المحكمة أو مجلس الدولة تحدد منها مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية وليست المسائل القانونية.

و بعد إنجاز المهمة يتم إيداع التقرير لدى أمانة الضبط الجهة القضائية التي كلفته بالمهمة علما أن القاضي الإداري له القدرة أن يستدعيه للإدلاء بشهادته شفويا يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد توجه إلى القاضي الذي أمره بالخبرة في أجل 8 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين ويفصل دوم تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل للطعن<sup>1</sup>.

4. الانتقال إلى المعاينة : يكون هذا الإجراء بناء على طلب المدعي الطاعن في مقدار التعويض وعلى القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الإجراء والانتقال إلى المعاينة لدعوة الخصوم إلى حضور العملية رغم معاينة الأماكن تكون من طرف القاضي إلا في

<sup>1</sup>-إيمان العباسية شتيح، المرجع نفسه، ص264.

حالات يمكن للقاضي أن يأمر في نفس الحكم المتضمن الانتقال إلى المعاينة والاستعانة بمساعدين.

5. سلطة توجيه أوامر للإدارة: بالرغم من أن المؤسس الدستوري أكد على صرامة تنفيذ الأحكام القضائية وضمن ذلك في نص المادة 145 من الدستور الجزائري لسنة 1996<sup>1</sup> إلا أنه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تتمتع عن تنفيذ ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحدد من قبل الإدارة ذاتها ورغم التضاربات الفقهية حول سلطة القضاء من إصدار أوامر للإدارة من عدمها إذ أن الإجتهد القضائي الجزائري كان يذهب لعدم إمكانية توجيه القاضي أوامر للإدارة إعمالاً لمبدأ الفصل بين السلطات إلا أن المشرع الجزائري حسم هذا الأمر بصدور القانون إجراءات المدنية والإدارية في مواده من 978 إلى 989 حيث منح للقاضي هذه السلطة والأكثر من ذلك ذهب إلى إمكانية فرض غرامة تهديدية في حالة الإمتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : دعاوى نزع الجزء غير المستعمل وإسترجاع الملكية المنزوعة

نتناول في هذا الفرع دعاوى نزع الجزء غير المستعمل (أولاً)، ودعاوى إسترجاع الأملاك

(ثانياً)

#### أولاً: دعاوى نزع الجزء غير مستعمل

إن التشريعات المتعلقة بنزع الملكية جاءت خالية من تنظيم حالة طلب نزع ملكية الباقي الغير مستعمل، بحيث لم يحدد أجل الطلب ولا الجهة التي توجد إليها الطلب ولا كيفية حساب ثمن البيع ولا مفهوم قابلية الاستعمال وهذا ما يجعل من الناحية العملية السلطة التنفيذية للقاضي يقررها في الحدود التي تشاء فيها يتعلق بتحديد ثمن البيع وتقدير عدم قابلية العقار للاستعمال من عدمها طبقاً لأحكام المادة 22 من قانون 91-11 فإن للمنزوع

<sup>1</sup> - "على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء".

<sup>2</sup> - إيمان العباسية شتيح، المرجع السابق، ص 265.

منه ملكيته وبقي له جزء غير صالح للانتفاع له الحق في رفع دعوى قضائية للمطالبة بنزع الباقي الغير مستعمل أو أن يتم تعويضه عن نقصان قيمة العقار في حالة إذا امتنعت الإدارة عن النزع، وهو ما كرسه القضاء حيث يرى القاضي الإداري نفسه غير مؤهل بالزام الإدارة بأخذ جميع الأراضي، وبعد ذلك من المبادئ الأساسية التي استقر عليها القضاء أي منع القاضي من التدخل في التسيير الإداري، وإعطاء أوامر للإدارة، والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصها أو التدخل ضمن سلطتها التقديرية لكن هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية<sup>1</sup>.

وعليه يلجأ القاضي في هذه الحالة إلى تطبيق أحكام المادة 22 الفقرة 2 من قانون 91-11 وبالتالي التعويض عن نقصان القيمة من جراء نزع جزء دون جزء آخر وكأنه نزع تام دون الحكم به، احتراماً لمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة<sup>2</sup>.

### ثانياً: دعوى إسترجاع الأملاك المنزوعة

إذا لم يتم نزع المشروع الذي انتزعت الملكية من أجله المحددة جاز له رفع دعوى قضائية تسمى بدعوى استرجاع الأملاك المنزوعة وهو بذلك يكون قد حافظ على حق ملكيته ولو بعد نزعها منه .

#### أ. موضوع دعوى الإسترجاع

سمح المشرع للمنزوع ملكيتهم طلب استرجاع أملاكه، غير أنه لم يتبين على ما إذا كان الاسترجاع ينصب فقط على استرجاع الأملاك دون إلغاء أي قرار وهذا من خلال المادة 32 من القانون 91-11 .

إن الحالات التي رصدها المشرع الجزائري في الأمر الساري المفعول أو الأمر الماضي والتي تسمح باسترجاع الأملاك حددها حصراً وليس منها أن يكون قرار نزع

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص99.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003، ص22.

الملكية أو القرارات السابقة عليه مشوبة بعيب من عيوب القرار الإداري، فالقرارات صدرت صحيحة ومشروعة والأكثر من ذلك أن المشرع نص على إمكانية الطعن مباشرة، وعليه فإن ممارسة حق الاسترجاع لا علاقة له بالإجراءات السابقة فحتى وإن كانت صحيحة فإن هذا لا يمنع أصحاب الحقوق من استرجاع أملاكهم لتوفر الشروط التشريعية لذلك.

إن التطبيقات القضائية الفاصلة في الدعاوي المتعلقة بطلبات استرجاع الأملاك كانت تقريبا غير مطابقة للتشريع المنظم لهذا الحق.

### ب. المواعيد الواجب احترامها في دعوى الإسترجاع

إن المشرع الجزائري لم يحدد أية مواعيد للنظر في دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة وعلى هذا الأساس يكون الدور الفعال للقاضي الإداري في تحديد مختلف الترتيبات الخاصة بهذه الدعوى وهذا بالنظر إلى دوره الإيجابي في المنازعة الإدارية<sup>1</sup>.

فبخصوص تحديد مدة إنجاز المشروع الذي نزعت الملكية من أجله فلقد اعتبره مجلس الدولة من وضع الإدارة ويكون ذلك من خلال القرار المرخص بالعملية المعنية وفي هذا الصدد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19-04-2006 تحت رقم 26153 في قضية والي سطيف ضد جابي نور الدين حيث أن المادة 6 من قرار نزع الملكية رقم 2000/136 "قرار قابلية التنازل في هذه القضية" تفيد أن الآجال إنجاز البناءات التي نزعت ملكية المدعي من أجلها لا يتجاوز 4 سنوات ومادامت المدة دون مباشرة البناءات فلا يكون للمستأنف التذرع بأي سبب ذلك لأن الأجل حدد من قبلها بناء على التقديرات التي قامت بها هي.

والملاحظ أن مجلس أكد على أن مدة الإنجاز المشروع تحددتها الإدارة بنفسها وحسب التقديرات التي تقوم بها، أي المشرع الجزائري من خلال المادة 32 من القانون 91-11 لم يحدد مدة إنجاز المشاريع والتي يمكن بعدها طلب الاسترجاع وهي ليست نفس المدة المحددة

<sup>1</sup>- براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 317.

في قرار التصريح بالمنفعة العمومية فلو الأمر كذلك لأسند مجلس الدولة على المادة 10 من قانون 91-11 ولكنه أسند على المادة 6 من قرار القابلية للتنازل المحدد لإنجاز البتاتيات<sup>1</sup>. و بالنتيجة مدة إنجاز المشروع الذي انتزعت العقارات لأجله، تحددها الإدارة بنفسها بناء على تقديراتها الخاصة ودور القاضي يكون في البحث عما إذا كان هناك انطلاق فعلي في إنجاز الأشغال في المدة المحددة.

أما في خصوص مدة تقادم طلب الاسترجاع فأمام عدم تحديد المشرع الجزائري لهاته المدة كما فعل في ظل الأمر الملغى 76-48 بجعلها 15 سنة، فإن الأمر يبقى للقاضي الإداري حتى يحدد هذه المدة فيما أن يأخذ بالمدة نفسها المحددة في الأمر الملغى، أو يخضع تقادم دعوى الاسترجاع إلى نظام التقادم الطويل وهو 33 سنة المنصوص عليه في القانون المدني في المادة<sup>2</sup> 829 وهذا باعتبار خصوصية موضوع نزع الملكية الخاصة، وما يحظى به حق الملكية من حماية دستورية وقانونية. و بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية نجد أن مجلس الدولة نفسها المحددة بالأمر الملغى ويعتبر أجل 15 سنة من صدور قرار نزع الملكية بممارسة حق الاسترجاع مدة تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية.

### ج. القضاء المختص بطلب الاسترجاع

يلاحظ أن قانون نزع الملكية وحتى المرسوم التنفيذي له لا يتكلمان على الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى الاسترجاع، ولهذا لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة أي قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويستند إلى التبريرات التالية :

مادامت دعوى الاسترجاع توجه بصفة عامة ضد الجهة الإدارية التي أصدرت قرار نزع الملكية وهي والي الولاية مما يجعل أحد أطراف هي الإدارة وانطلاقا من المعيار العضوي المكرس في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup> فالاختصاص

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبدللي، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> - القانون المدني، المرجع السابق، المادة 829.

<sup>3</sup> - قانون إجراءات مدنية وإدارية، المصدر السابق، المادة 800.

يؤول إلى القضاء الإداري. فيما أن دعوى الاسترجاع هي من دعاوي القضاء الكامل فإن الاختصاص بنظرها يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة، وذلك على أساس المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> وتفصل المحكمة الإدارية المختصة في الدعوى بموجب حكم قضائي يكوم قابلا للإستئناف أمام مجلس الدولة<sup>2</sup>.

كما أنه بالرجوع إلى تطبيقات القضاءية فيما يخص دعوى الاسترجاع نجد المعني يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، ثم يتم القرار الصادر عنها أمام مجلس الدولة دون أن يرفض مجلس الدولة الاختصاص.

### ت.مقابل الاسترجاع

يترتب على الاسترجاع أن يسترجع المالك الأصلي العقار الذي نزع منه والمنطق يقضي أن المسترجع هو الآخر يقدم مقابلا لذلك حتى لا تكون دعوى الاسترجاع وسيلة للاغتناء.

إن النصوص القانونية المنظمة لممارسة حق الاسترجاع في التشريع الجزائري قاصرة ولم تلم بكل المسائل لذلك أثارت إشكالات عديدة بهذا الخصوص ومن بين هذه المسائل مقابل الاسترجاع الذي يقدمه المالك الذين استرجعوا أملاكهم من الإدارة أو من القضاء بناء على دعوى الاسترجاع، إذ لا يعقل أن يسترجعوا أملاكهم التي نزعت منهم مقابل تعويض عادل ومنصف دون أن يقدموا مقابل استرجاعهم وإلا كانت دعوى الاسترجاع وسيلة للاعتناء وهذا مناف للمصلحة العامة. غير أنه بالرجوع إلى مختلف القضايا المتعلقة بدعوى الاسترجاع يلاحظ أن القاضي إما أن يقضي بإلغاء قرار نزع الملكية كما سبقت الإشارة إليه وإما أن يقضي بإعادة البيع أو التنازل لفائدة المالك الأصلي دون أن يحدد المبلغ أو المقابل عن هذا البيع باستثناء قضية ورثة "مفتاح أحمد" ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه "حيث جاء في

<sup>1</sup> - قانون إجراءات المدنية وإدارية، المصدر نفسه، المادة 801.

<sup>2</sup> - براهيمي سهام، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعديّة لإثبات المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 318.

القرار الصادر فيها في الموضوع : إلغاء القرار المستأنف فيه والفصل من جديد : الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزع الملكية الصادر في 28 فيفري 1983 مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد اللي، المرجع السابق، ص 110.

## خلاصة الفصل الثاني

تطرقنا في هذا الفصل إلى الضمانات الموضوعية والقضائية لحماية حقوق المالك في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث تتجلى الضمانات الموضوعية في حق المتضرر الحصول على تعويض عادل ومنصف أي كل ما فاتته من كسب ماله من خسارة وذلك لجبر الضرر من عملية نزع الملكية سواء كان هذا ضرر ماديا أو مباشر أو مؤكدا، مع القيام بتحديد نطاق أي محتوى التعويض سواء كان رئيسيا أو تبعا مع تبيان طبيعته سواء كان نقدياً أو عينياً بالإضافة إلى تقدير عناصره وإيداعه في الخزينة العمومية، إذ يعتبر التعويض أهم ضمانات قانونية لحماية حق المتضررين من نزع الملكية للمنفعة العامة .

بالإضافة إلى ذلك تناولنا الضمانات القضائية لنزع الملكية للمنفعة العامة بمعنى الرقابة القضائية على القرارات التي تصدرها إدارة في مجال نزع الملكية فهي قابلة للطعن أمام القضاء أي كل من له الصفة ومصلحة في ذلك برفع دعوى إلغاء لإبطال القرار الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو برفع دعوى التعويض في حالة عدم رضا المضرور بقيمة التعويض، أو عن طريق دعاوى إسترجاع الأملاك المنزوعة في حالة عدم تخصيص العقار المنزوع لإنجاز المشروع المعلن عنه، فيترتب عن ذلك إمكانية المطالبة بإسترجاع الأملاك المنزوعة.

# الخاتمة

بعد دارستنا لموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وجدنا أنه من أكثر المواضيع خطورة وحساسية وهذا لمساسه بحق الملكية التي هي محمية دستوريا من تعسف الإدارة عند استعمالها لسلطتها من أجل نزع الملكية، وعمد المشرع إلى سن مجموعة من الإجراءات القانونية التي ينبغي احترامها خلال القيام بعملية النزع والتي تشكل في المقابل ضمانات تكفل حماية حق الملكية، وكذا التأكيد على إلزامية التعويض القبلي العادل والمنصف ولا تكتمل فعالية الضمانات التشريعية إلا بوجود ضمانات قضائية تتيح للمالك المنزوعة ملكيته كل المكنتات التي تصون ملكيته ذلك من خلال رفع دعاوي قضائية أمام القضاء الإداري سواء تعلق الأمر بإلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة أو التعويض جراء الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية وما يلعبه القاضي الإداري من دور هام في الرقابة على مدى شرعية إجراءات نزع الملكية وما يكفله المالك عند تحديده لحقه في التعويض، لذلك فإن القضاء الإداري هو ضمانة أساسية في أيدي الأفراد يمكن اللجوء إليه عند حصول أي تجاوز غير مشروع على الملكية الخاصة تحت غطاء المنفعة العمومية من طرف الإدارة .

من خلال هذه الدراسة نصل إلى النتائج التالية :

1. لم يحدد المشرع الجزائري الحالات التي تشكل منفعة عامة ولم يعرفها وإنما وضع أمثلة في نص المادة 02 الفقرة 02 من قانون نزع الملكية كالتعمير والتهيئة العمرانية ... وهذا يعني إطلاق يد الإدارة في تكييف العمليات التي تعتبر ذات نفع عام من عدمها.
2. الوالي هو صاحب الاختصاص في تعيين أعضاء لجنة التحقيق الإداري المسبق استنادا إلى نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 93-186 كما أن مكافأتهم تقع على عاتق السلطة النازعة للملكية عملا بالمادة 5 من نفس المرسوم الأمر الذي يمس بمبدأ استقلالية أعضاء اللجنة وحيادهم.

3. التعويض العادل والمنصف والفعال يعد أحد الضمانات القانونية والحقوق المكرسة دستوريا في حالة نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية بغية تحقيق مبدأ المساواة جراء عملية النزاع.

4. دور القاضي محدود وسلبى فهو لا يتدخل إلا بمناسبة دعوى قضائية طعناني إجراء نزع الملكية كذلك الامر بالنسبة لتحديد قيمة التعويض فإنه يعتمد على خبير قضائي يكلف لزيارة الأماكن والإجابة على المسائل التقنية المتعلقة بنزع الملكية

5. إذا كان مبلغ التعويض يتوقف على إيداعه من الخزينة العمومية فإن ذلك قد يتعارض بشكل واضح مع قاعدة التعويض المسبق والتي نص عليها المؤسس الدستوري في دستور 1996 فقد تقوم الإدارة بوضع اليد على العقار المعني في الوقت الذي لا يزال المالك ينتظر الحصول على تعويضه.

#### الإقتراحات :

من خلال النتائج المتوصل إليها يمكن طرح بعض الإقتراحات تتمثل في:

1. إعادة النظر في التشريع المنظم لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بما يتلائم مع أهمية هذا الإجراء، وكذا الدقة والتفصيل في الأحكام بما يكفل الحقوق ويوفر الضمانات للمعنيين بعملية نزع الملكية.

2. على القاضي أن يكون أكثر حذرا ودقة فيما يخص التصريح بالمنفعة العامة بموجب مرسوم تنفيذي والتأكد أن المشروع يتعلق بإنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي ذلك أن الحالة تتضمن أحكام استثنائية.

3. ضرورة جعل تحديد التعويض عن نزع الملكية من اختصاص لجنة مشكلة من إدارة أملاك الدولة والمتضررين وخبراء عقاريين برئاسة قاضي مختص لتفادي اللجوء للمنازعات.

4. ضرورة النص والتأكيد أن يكون التعويض قبليا.

---

5. تحسيس الأفراد بأن لجوئهم إلى القضاء لمخاصمة الإدارة العامة والمطالبة بإلغاء القرارات غير المشروعة يعتبر حق وواجب في نفس الوقت ويحد من تعسف الإدارة وانحرافها.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص التشريعية

أ.الداستير:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976: بموجب الأمر رقم 76- 97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 المتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، عدد 94، الصادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1976.
2. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فيفري 1989 يتضمن التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1989.
3. . دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه، ج.ر.ج.ج، عدد76، الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1996.
4. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2016: بموجب القانون رقم 16- 01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2016، ج.ر.ج.ج، عدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016.
5. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020: بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-422 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ج.ج، العدد 82، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب.القوانين العادية والأوامر:

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج. ر. ج. ج. عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج. ر. ج. ج. عدد 31، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2007.
2. الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1976.
3. القانون رقم 85-07 مؤرخ في 06 أوت 1985 يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها بالتوزيع العمومي، ج. ر. ج. ج. عدد 33، الصادرة بتاريخ 07 أوت 1985.
4. القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. ج. عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.
5. القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 27 أبريل 1992، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج. ر. ج. ج. عدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004، وبموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ 30-12-2007 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج. ر. ج. ج. عدد 82، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007.
6. القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، جريدة رسمية عدد 85 الصادرة بتاريخ 30-12-2004.
7. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. ج. ج. عدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم

بموجب القانون 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج. ج عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

8. القانون رقم رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج العدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.

### ج. النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة بتاريخ 10 أوت 1993، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 جويلية 2005، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة بتاريخ 10 جويلية 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008، الجريدة الرسمية العدد 39، الصادرة بتاريخ 13 جويلية 2008.

### ت. المناشير:

1. المنشور الوزاري المشترك رقم 07-43 المؤرخ في 02-09-2007، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والإستراتيجي، وزارة داخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران.

### ثانيا: الكتب

1. براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية-دراسة مقارنة-بدون طبعة، دار الهدن عين مليلة، الجزائر سنة 2012.

2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004.

3. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري "دراسة وصفية وتحليلية"، دار الهومة.
4. طعيمة الجرف، القانون الإداري "دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، سنة 1970 .
5. أحمد عثمان محمد عثمان، أصول القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2006.
6. عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
7. سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الجزء الثالث، دار الفكر العربي، مصر، سنة 1979.
8. عادل بو عمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، بدون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010 .
9. محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، سنة النشر 2010.
10. محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988.
11. محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1975.

### ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ.رسائل الدكتوراه

1. براهيم ساهم، رقابة القضاء على الإجراءات القبلية والبعدية لإثبات المنفعة العمومية- دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015.

2.العربي مداح، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراد الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2018-2019.

3.بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، السنة الجامعية 2010-2011.

4.بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءً، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2017-10-24.

5.حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2017-2018.

6.غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2013-2014.

#### ب.مذكرات الماجستير:

1.براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية -دراسة مقارنة-، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2011.

2.براحلية زويبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2008.

3.خليف سهام، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، قسم القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولودمعمري، تيزي وزو، 2011 .

4.سعيد نعيمة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015.

5.وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

### ج. مذكرات الماستر

1.بويكر أجيم، زين العابدين رضاني، النظام القانوني لمنازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018-2019.

2.دليلة ليعلاوي، الآليات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل مذكرة الماستر في القانون تخصص إدارة ومالية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016.

3.رابح بن صباحة، ضمانات الملكية الخاصة في مواجهة قانون الملكية العقارية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، الملحقة الجامعية السوقر، جامعة ابن خلدون، تيارت، سنة 2020 -2021.

4.سمية رميلي، سامي حفار : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2014-2015.

5. عبد الرحمان عيساني، نصر الدين عبد، ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، 2018-2019.
6. عبد العزيز بن مهدي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة الخاصة، مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر، قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2023-2024.
7. فتيحة بوسعيد، يحيى وناس، آلية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018-2019.

### ثالثا: مقالات

1. إسماعيل بوقرة، علاء الدين قليل، رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية في مجال نزع الملكية، مجلة الدراسات القانونية، المجلد الرابع، العدد الأول، جانفي 2018.
2. حمدان الجيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، العدد 05، 2017.
3. أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة إدارة، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994.
4. أمينة طواولة، إجراءات نزع الملكية في عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة وهران 02 محمد بن أحمد، وهران، المجلد 07، العدد 1، مارس 2020.
5. إيمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لإجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد الثاني.

6. صوفيا شراد، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية منازعات التعويض، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضرسكرة، العدد الثالث، مارس 2006.
7. علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوه، عدالة التعويض ضمانات لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 08، العدد 02، السنة 2021.
8. ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، 2003.
9. مخاطرية طيفاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، 2017.
10. مليكة حشون، فلة مزود، الضمانات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مجلة صوت القانون، مجلد الثامن، العدد 01، 2021.
11. ياقوتة عليوات، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، قسنطينة .

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات:

1	مقدمة .....
<b>الفصل الأول:</b>	
<b>الإطار النظري والقانوني لنزع الملكية العامة للمنفعة العامة</b>	
2	المبحث الأول: الإطار النظري لنزع الملكية للمنفعة العامة .....
2	المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة مفهوم نزع الملكي .....
2	الفرع الأول : تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة .....
5	الفرع الثاني: خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة .....
9	الفرع الثالث: تمييز نزع الملكية للمنفعة العامة عن بعض المفاهيم المشابهة : .....
12	المطلب الثاني: القواعد العامة لنزع الملكية العامة .....
12	الفرع الأول: الأسس التشريعية لنزع الملكية للمنفعة العامة .....
13	الفرع الثاني: شروط نزع الملكية للمنفعة العامة .....
16	الفرع الثالث : نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة .....
19	المبحث الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة .....
19	المطلب الأول : الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات العادية .....
19	الفرع الأول: قرار التصريح بالمنفعة العامة .....
30	الفرع الثاني: قرار قابلية التنازل عن الأملاك .....
33	الفرع الثالث: قرار نزع الملكية .....

المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية لنزع الملكية للمنفعة العامة في الحالات الخاصة ....	36
الفرع الأول: الإتفاق الودي على التنازل عن الملكية للمنفعة العامة .....	36
الفرع الثاني: نزع الملكية في حالات الإستعجال .....	39
الفرع الثالث: نزع الملكية لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي.....	41
خلاصة الفصل الأول: .....	46

## الفصل الثاني:

### الضمانات الموضوعية والقضائية لحماية حقوق المالك في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة

المبحث الأول: الضمانات الموضوعية والقضائية لحماية حقوق المالك في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة .....	46
المطلب الأول: الحق في التعويض العادل.....	46
الفرع الأول : أساس إلتزام الإدارة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة .....	46
الفرع الثاني: شروط الضرر الواجب التعويض .....	49
الفرع الثالث: نطاق وطبيعة التعويض .....	52
المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بإلتزام الإدارة بدفع التعويض للمالك من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة .....	55
الفرع الأول: تقدير التعويض من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.....	56
الفرع الثاني: اجراءات دفع مبلغ التعويض .....	61
الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض .....	64

المبحث الثاني: الضمانات القضائية لحماية حقوق المالكين في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة.....	67
المطلب الأول : رقابة قضاء الإلغاء على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة.....	67
الفرع الأول : رقابة قضاء الإلغاء على قرار التصريح بالمنفعة العمومية : .....	68
الفرع الثاني: رقابة قضاء الإلغاء على قابلية التنازل .....	77
الفرع الثالث : رقابة قضاء الإلغاء على قرار نزع الملكية وأثار الطعن فيه. ....	89
المطلب الثاني: رقابة القضاء الكامل على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة .....	93
الفرع الأول : دعوى مراجعة التعويض.....	93
الفرع الثاني : دعاوى نزع الجزء غير المستعمل وإسترجاع الملكية المنزوعة.....	97
خلاصة الفصل الثاني.....	103
الخاتمة .....	104
قائمة المصادر والمراجع: .....	109
فهرس المحتويات .....	117

## الملخص:

تعد عملية نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء إستثنائيا من شأنه حرمان الشخص من ملكه العقاري، ونظرا لخطورة هذا الإجراء على الملكية الخاصة، فإن المشرع الجزائري قد أحاطه بمجموعة من الضمانات التشريعية، لحماية حقوق الأفراد من تعسفات الإدارة مقابل منح المتضرر تعويضا عادلا ومنصفا.

ولا تكتمل فعالية الضمانات التشريعية إلا بوجود ضمانات قضائية، والتي تتجسد في الرقابة القضائية على إجراءات نزع الملكية وأي مخالفة لهذه إجراءات تفتح باب للطعن أمام القضاء عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، أو دعاوي استرجاع الأملاك المنزوعة .

**الكلمات المفتاحية:** نزع الملكية للمنفعة العامة، الضمانات التشريعية، الرقابة

القضائية.

## Abstract:

Expropriation for public benefit is an exceptional measure that deprives a person of his real estate. Given the seriousness of this measure to private property, the Algerian legislator has surrounded it with a set of legislative guarantees to protect the rights of individuals from the abuses of the administration, in exchange for granting the injured party fair and equitable compensation.

The effectiveness of legislative guarantees is not complete without the presence of judicial guarantees, which are embodied in judicial oversight of expropriation procedures. Any violation of these procedures opens the door to appeal before the judiciary through annulment suits, compensation suits, or suits to recover expropriated property.

**Keywords:** Expropriation for public benefit, legislative guarantees, Judicial oversight.