



جامعة آكلي محند اولحاج- البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية -دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي-

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:
أ. د/لعشاش محمد

إعداد الطالب:
ليمام عاشور

لجنة المناقشة:

د. زعادي محمد جلول، أستاذ جامعة آكلي محند اولحاج البويرةرئيسا
أ.د لعشاش محمد، أستاذ جامعة آكلي محند اولحاج البويرة.....مشرفا ومقررا
د.قاسة عبد الرحمن ، أستاذ جامعة آكلي محند اولحاج البويرة.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024 /06/25

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قُلِ اللَّهُمَّ مَالِكَ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَنْ تَشَاءُ
وَتَنْزِعُ الْمُلْكَ مِمَّنْ تَشَاءُ وَتُعِزُّ مَنْ تَشَاءُ وَتُذِلُّ
مَنْ تَشَاءُ ۗ بِيَدِكَ الْخَيْرُ ۗ إِنَّكَ عَلَىٰ كُلِّ

شَيْءٍ قَدِيرٌ ﴿26﴾

صدق الله العظيم

الآية 26 من سورة آل عمران

التشكرات

أتقدم بالشكر الجزيل للمولى عز وجل كما أتقدم
بالشكر إلى كل من ساهم في تعليمي وتأطيري من يوم
دخولي المدرسة إلى يوم تخرجي من الجامعة، وأخص
بالذكر الأستاذ الفاضل المشرف الدكتور / لعشاش محمد
على مجهوداته الجبارة، ونصائحه، وتوجيهاته
المتواصلة، فجزاه الله عنا كل خير، وأمده بعونه وحفظه
ورعاه.

كما أشكر أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة
هذا العمل وإثراءه فجزاهم الله خيرا.

الإهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال
الشافى عمرىهما، وإلى زوجتى التى أمدتني بالعون
والتشجيع.

وإلى كل إخوتى، وإلى جميع الأهل والأصدقاء.

قائمة لأهم المختصرات :

1-باللغة العربية:

جزء	ج
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج.ر.ج.ج
دون بلد النشر	د.ب.ن
دون سنة النشر	د.س.ن
صفحة	ص
من صفحة إلى صفحة	ص ص
طبعة	ط
دون طبعة	د.ط
قانون	ق
قانون الإجراءات المدنية والإدارية	ق.إ.م.إ

Liste des abréviations principales

A.J.D.A	Actualité juridique de Droit Administratif
A.J.D.I	Actualité juridique de Droit Immobilière
A.J.P.I	Actualité juridique de promotion Immobilière
ART	Article
C	Code
C. Expro	Code d'Expropriation
C.CIV	Code Civil
C.E.D.H	Convention Européenne des Droits de L'homme
D.G.D.N	Direction Générale du Domaine National
ED	Edition
L.G.D.J	Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence
N°	Numéro
Op.cit.	Ouvrage Précédemment cité
P	Page
PP	de la Page à la Page
Q.P.C	Question prioritaire de constitutionnalité
J.O.R.F	Journal officiel de la république française

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية الخاصة من أهم الحقوق الأساسية المقدسة التي يتمتع بها الإنسان، حيث له الحق في التملك، الإستعمال والإنتفاع ولقد أكدت ذلك الوثائق المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير القديمة والحديثة بالنص على حق الملكية الخاصة وحمايته من أي إعتداء.

فقد نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948 على أن: "لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أي أحد تعسفا".¹ إلا أنه وإن كانت الملكية العقارية الخاصة حق مقدس فإنه يبقى نسبيا غير مطلقا، مقيدا بما تفرضه القوانين من قيود قصد تحقيق الصالح العام والحفاظ على التوازن بين المصلحة الشخصية للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع، وهذه الأخيرة تحقق عن طريق الجهاز الإداري، حيث منحت للإدارة مجموعة من الأولويات والإمتيازات للقيام بنشاطها الإداري على أحسن ما يرام هذا ما يسمى في القانون الإداري بإمتيازات السلطة العامة.²

وهذه الإمتيازات متعددة كممارسة وظيفية الضبط الإداري، التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لكن هذه الإمتيازات الممنوحة للإدارة من أجل تحقيق النفع العام قيدت بشروط وقيود قانونية من جهة وبرقابة القضاء عليها من جهة أخرى.

و يعد نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية من أخطر الإمتيازات الممنوحة للإدارة العامة لما فيها من المساس المباشر بحق الملكية العقارية الخاصة المقدسة في الشريعة و القانون، ولا تلجأ الإدارة إلى هذا الإجراء الإستثنائي لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية، كما عرفه القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع

¹ - انظر المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948، موقع الجمعية العامة للأمم المتحدة.

² - غيتاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2013-2014، ص1.

الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث تنص المادة 2 منه أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية.

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".¹

أما الفقه الفرنسي فقد عرف نزع الملكية أنه:

« L'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération administrative par laquelle l'administration oblige un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble dans un but d'utilités publique et moyennant une indemnité juste et préalable ».²

تختلف إجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الفرنسي عن تلك المعتمدة في القانون الجزائري، فتعتبر إجراءات نزع الملكية في القانون الفرنسي إجراءات إدارية قضائية حيث عهد إلى للإدارة القيام بالمرحلة التمهيدية لنزع الملكية و إجراء التحقيق الإداري المسبق للتصريح بالمنفعة العامة بالإضافة إلى إجراء التحقيق الجزئي لحصر الأملاك المنزوعة ملكيتها و إصدار هذا القرار، و في حالة تعذر الإتفاق بين جهة الإدارة و المالك المنزوعة ملكيته حول مبلغ التعويض المستحق عن نزع الملكية، منح القانون تدخل السلطة القضائية لتحديد قيمة التعويض من طرف قاضي نزع الملكية (Le juge de l'expropriation) بإعتباره حامي الحقوق و الحريات الفردية، كما يساعده في هذه العملية أحد كبار الموظفين يسمى بمفوض الدولة.

¹ - انظر المادة 2 من قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر ج عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، معدل و متمم بموجب قانون 04- 21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004.

²-Yves G AUDEMET, Droit Administratif des biens, LGDJ,15 -ème édition, paris,2014, p 418.

أما في القانون الجزائري، فإن إجراءات نزع الملكية إجراءات إدارية بحتة، حيث تقوم الإدارة بالمرحلة التمهيديّة لإصدار قرار إثبات المنفعة العامة وإصدار قرار قابلية التنازل وفي الأخير يلي إصدار قرار نقل الملكية، أما عملية تقدير التعويض فهي من إختصاص إدارة أملاك الدولة. تأسيساً على هذا، أكدت الدساتير الجزائرية المتعاقبة على مبدأ **التعويض العادل المنصف** كشرط لنزع الملكية، فقد أكدت المادة 17 من دستور سنة 1976 على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه أداء **تعويض عادل ومنصف**".¹

كما أكد المؤسس الدستوري على هذا المبدأ في نص المادة 20 من دستور سنة 1989، التي تنص على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، يترتب عليه **تعويض قبلي عادل، ومنصف**".² ثم يلي التعديل الدستوري الصادر سنة 1996 يؤكد من جديد على هذا المبدأ بموجب المادة 20 منه حيث جاءت بنفس الصياغة وبنفس الترتيب، أما التعديل الدستوري ما قبل الأخير الصادر في 6 مارس سنة 2016 جاء في نص المادة 22 منه أنه: "لا يتم نزع الملكية، إلا في إطار القانون، ويترتب عليه **تعويض عادل ومنصف**".³ حذف المؤسس الدستوري مصطلح قبلي. وأكد التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020 في نص المادة 60 منه أنه: "الملكية الخاصة مضمونة، لا تتزع الملكية الخاصة إلا في إطار القانون وبتعويض **عادل ومنصف**".⁴

1 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976، الموافق عليه بموجب استفتاء 19 نوفمبر سنة 1976، الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976، ج ر عدد 94 صادر في 24 نوفمبر 1976.

2 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري سنة 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، ج ر عدد 09 لسنة 1989.

3 - التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس سنة 2016 ج ر عدد 14، صادر في 7 مارس 2016.

4 - التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، والموقع في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.

لم يكتفي المشرع الجزائري بالنص على هذه المبادئ الدستورية التي تحكم التعويض عن نزع الملكية، بل نص حتى على القواعد القانونية المنظمة لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذه القواعد تجد أساسها في القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسومه التنفيذي المحدد لكيفية تطبيق هذا القانون.

أما في فرنسا فقد تم النص على نزع الملكية في المادة 17 من الإعلان الفرنسي الخاص لحقوق الإنسان و المواطن لسنة 1789¹، كما أيضا ورد في نص المادة 544 من القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 على أن الملكية الخاصة محمية من كل إعتداء، أما في المادة الموالية رقم 545 فنص على ضرورة أن نزع الملكية يجب أن يكون في إطار القانون و ذلك مقابل تعويض عادل و مسبق²، وأحكام نزع الملكية نظمت بموجب الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 23 أكتوبر 1958³ و قد عدل هذا الأمر عدة مرات، عدل بموجب الأمر رقم 1345/2014 المؤرخ في 6 نوفمبر 2014 و المعدل و المتمم بتاريخ 01 جانفي 2022⁴.

ونحن بصدد دراسة و بحث في موضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، حيث تظهر أهمية دراستنا في أهمية الموضوع الذي يشمل غموض من جانب الإطار القانوني لتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية، نتيجة غياب القواعد الكفيلة و الفعالة التي تمكن الجهة الموكل إليها تحديد قيمة التعويض في وقت تتزايد فيه وتيرة عمليات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، لاسيما في الآونة الأخيرة و ذلك بشروع السلطات العمومية في

1 - أنظر المادة 17 من الإعلان الفرنسي الخاص لحقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789.

2 - أنظر المادة 544 من القانون المدني للفرنسيين المتعلق بتنظيم العقود الخاصة، الطبعة الأولى الصادرة في يوم 21 مارس لسنة 1804.

3- ordonnance n°58/997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4- l'ordonnance n° 2014-1345 du 06 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, journal officiel du 11 novembre 2014, dernière modification le 01 janvier 2022.

عمليات واسعة لإنجاز البنى التحتية من طرق سريعة، موانئ، مطارات، سكك حديدية و منشآت عمومية بمختلف أنواعها.

والسبب الذي دفعنا إلى دراسة هذا الموضوع كونه يتعلق بالمساس بأحد الحقوق الفردية المقدسة والتي يرتبط بها الأفراد إرتباطا وثيقا ألا وهو حق الملكية الخاصة، ومع العلم أن في حالة لجوء الإدارة إلى نزع هذه الملكية للمنفعة العمومية فإن التعويض الذي تدفعه كمقابل غالبا ما يكون أقل بكثير من القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ملكيتها.

والهدف من إختيارنا لهذا الموضوع تحديدا هو تبيان غموض ونقائص الإطار القانوني لتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية، نتيجة غياب القواعد الكافية والفعالة التي تمكن الجهة المختصة بتحديد تعويض عادل ومنصف.

فيما يخص الدراسات السابقة لموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية لاسيما دراسات مقارنة بالقانون الفرنسي فإنه لم يحظى بنصيب وافر من الدراسة، وشخصيا لم أعر على القدر الكافي من الدراسات المقارنة بالقانون الفرنسي في هذا المجال.

وبالنسبة لصعوبات البحث فإن دراستنا واجهت عدة صعوبات منها خصوصا قلة المراجع المتخصصة ذات العلاقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، لا سيما المراجع الأجنبية الفرنسية مادام دراستنا دراسة مقارنة بالقانون الفرنسي، إضافة إلى أنه موضوع متشعب ومعقد، ولذلك تقتضي دراسته الإحاطة بجميع النظم التشريعية والتنظيمية، ومن هذا المنطلق نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى تناسب قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية مع القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية المنزوعة في ظل القانونين الجزائري والفرنسي؟

تأسيسا على ما تقدم فإن طبيعة الإجابة عن إشكالية البحث تقتضي إستخدام أكثر من منهج لدراسة جوانبه، حيث يتم الإعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لتشخيص وتحليل مختلف الجوانب ذات العلاقة بموضوع التعويض عن نزع الملكية، كما نعتمد على المنهج المقارن بغرض إبراز خصوصية نظام التعويض عن نزع الملكية الجزائري، وهذا بقيام مقارنة داخلية في النظام الجزائري نفسه، حيث نقارن بين أحكام وقواعد القانون رقم 11/91 الساري المفعول¹ في ظل التوجه الليبرالي للدولة، وبين ما كان موجودا سابقا في ظل الأمر رقم 48/76 الملغى² الذي كان مطبقا في الحقبة الإشتراكية، بعد ذلك نقارنه بنظام التعويض عن نزع الملكية الفرنسي لأن الدراسة بحد ذاتها هي دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري ونظيره الفرنسي، وصولا إلى تبيان المحاسن، المساوئ و النقائص التي تهدد الحماية القانونية اللازمة لحق المالك المنزوعة ملكيته في الحصول على التعويض العادل، المنصف و القلبي.

كما أعتمدنا في بعض أجزاء البحث على المنهج النقدي بكل موضوعية الذي يعبر عن وجهة نظرنا إستنادا للآراء المؤيدة لها، ولمعالجة هذا الموضوع أرتأينا تقسيمه إلى فصلين فتضمن (الفصل الأول): حصر الأملاك المراد نزعها للمنفعة العمومية لتقدير التعويض، أما (الفصل الثاني) فإنه يتعلق بإجراءات تحديد وتسديد التعويض.

1 - قانون رقم 11/91، مرجع سابق.

2 - أمر رقم 48/76، مؤرخ في 15مايو 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 صادر في 01 يوليو 1976 ملغى بموجب القانون رقم 11/91.

الفصل الأول

حصر الأملاك المراد نزعها للمنفعة العمومية لتقدير التعويض

إن تنفيذ إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية على الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يقتضي ضمان وتوفير المقابل المادي لصالح المنزوعة ملكيتهم وحقوقهم العينية، إحتراماً لقدسية الملكية العقارية الخاصة التي تعتبر جزء من حياة الإنسان حيث أقرت وأكدت كل الدساتير على حماية حق الملكية الخاصة من كل إعتداء أو مساس بها إلا في إطار قانون و ينتج عنه أداء تعويض عادل و منصف باعتباره البديل الوحيد والضمانة المقررة لصاحب الحق في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية الخاصة، حيث يمكنه هذا التعويض من إقتناء عقارات أخرى مماثلة يملكها من جديد.

ولذا وجب أن يغطي هذا التعويض كل ضرر أصاب المنزوع ملكيته وما فاتته من كسب، وعليه فإن حق التعويض الذي يحصل عليه جراء نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً، ولتحديده يجب إتباع جملة من الإجراءات المسبقة المتمثلة في عملية تحديد هوية الأملاك والملاك (المبحث الأول)، بعد ذلك تلي عملية تحديد قواعد وتقنيات تقدير القيمة الحقيقية للتعويض (المبحث الثاني) وأحكام هذه العمليات منصوص عليها بموجب القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹ والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون².

¹ - قانون رقم 11/91، مرجع سابق.

² - مرسوم تنفيذي رقم 186-93، مؤرخ في 07 صفر عام 1414هـ الموافق لـ 27 يوليو سنة 1993م، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11-91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، معدل ومتمم، ج ر عدد 51، صادر في 08 مارس 1993، المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 202/08 المؤرخ في 7 يوليو 2008، ج ر عدد 39، صادر في 01 يوليو 2008.

المبحث الأول

تحديد هوية الأملاك والملاك

يعتمد إجراء حصر الأملاك المطلوب نزعها وتحديد هوية ملاكها وأصحاب الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني لنزع الملكية على عملية التحقيق الجزئي باعتباره إجراء جوهري وأساسي وهذا ما سوف نعالجه في هذا المبحث حيث خصصنا (المطلب الأول) منه إلى دراسة الاجراءات الأولية لعملية التحقيق الجزئي، أما (المطلب الثاني) الذي يليه فندرس فيه الإجراءات النهائية لعملية التحقيق الجزئي.

قبل التطرق إلى دراسة إجراءات عملية التحقيق الجزئي، نشير إلى بعض المعلومات المتعلقة بهذا الإجراء، حيث يسند به في التشريع الجزائري إلى محافظ محقق، وهو خبير مهندس عقاري، يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم (experts agrées auprès des tribunaux) بهدف إعداد التصميم الجزئي مرفق بقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها، ومهمة المحافظ المحقق مهمة تقنية بحتة، بحيث يتمتع بخبرة ودراية في هذا المجال¹. وهو ما نصت عليه المادة 17 فقرة 1 من القانون رقم 11/91 جاء فيها: توكل عملية التحقيق الجزئي إلى محافظ محقق، يُعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم².

في التشريع الجزائري مرحلة التحقيق الجزئي تتم بعد نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية³.

¹-لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، (دون طبعة)، الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص113.

²- انظر المادة 17 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

³-براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص10.

حيث يقوم الوالي المختص إقليمياً في ظرف خمسة عشر (15) يوماً تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق، هذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة¹. إذن من خلال نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 أتضح لنا أن مرحلة التحقيق الجزئي تأتي بعد نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

أما في التشريع الفرنسي فالأمر يختلف نوعاً ما عن التشريع الجزائري في هذه المسألة، حيث يمكن للتحقيق الجزئي أن يزامن إجراء التحقيق الإداري المسبق عن التصريح بالمنفعة العمومية وهذا ما أكدته المادة R131-14 من قانون نزع الملكية الفرنسي، حيث تنص على ما يلي:

« ... l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique »².

¹ - انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186-93، مرجع سابق.

² - Article R 131-14 du code de l'expropriation n° 2014/1345.

المطلب الأول

الإجراءات الأولية لعملية التحقيق الجزئي

إن عملية التحقيق الجزئي عملية تقنية بحتة ومعقدة، ولهذا أسندت إلى خبير عقاري وهو المحافظ المحقق، حيث تبدأ إجراءات التحقيق الجزئي طبقاً للأحكام قانون نزاع الملكية رقم 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 بتعيين محافظ محقق عقاري¹، هذا ما سوف نعالجه في (الفرع الأول)، بعد ذلك تلي مرحلة سير عملية التحقيق الجزئي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعيين محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي

بعد صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية باعتباره الخطوة الكبرى لهذه العملية يقوم الوالي بتعيين خبيراً عقارياً معتمداً لدى المحاكم لتحديد الأملاك والحقوق العينية المراد نزاعها مع مساحتها، بموجب قرار إداري صادر من طرف الوالي المختص إقليمياً²، وذلك خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، حيث جاء فيها: "يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشر (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قراراً بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد إنجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:

-إسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته،

¹ - المادة 17 من القانون رقم 11/91، مرجع سابق و المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.
² -مرداسي نور الدين، نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، الطبعة 1435هـ-2014م، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، (دون سنة النشر)، ص 31.

-المقر أو الأماكن والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها،

-تاريخ بدئ التحقيق الجزئي وإنتهائه،

- يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه¹.

من الملاحظ أن أجل صدور قرار تعيين المحافظ المحقق المنصوص عليه في نص المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93²، يتداخل ويتصادم مع أجل حق الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المنصوص عليه في نص المادة 13 من القانون رقم 11/91³. ولهذا كان من المفروض أن يصدر الوالي المختص إقليمياً في حالة عدم وجود طعن قضائي خلال أجل شهر من تاريخ نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قراراً بتعيين المحافظ المحقق لإنجاز عملية التحقيق الجزئي.

أما المشرع الفرنسي فقد حدّد أجل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية بشهرين ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية، إذا كان بموجب مرسوم أو التعليق إذا كان بموجب قرار.

- Le recours contentieux

LA DUP peut faire l'objet :

D'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois suivant l'affichage de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique.⁴

إن إجراء التحقيق الجزئي الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، هدفه هو تحديد الممتلكات والحقوق العقارية تحديداً دقيقاً ومن أجل إنجاز عملية

1- انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

2- انظر المادة 12 من المرجع نفسه.

3- انظر المادة 13 من القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

4-Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation, préfecture de l'Oise, direction des- relations avec les collectivités locales, bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme, France, juin 2016, p 30.

التحقيق الجزئي خول المشرع الجزائري للمحافظ المحقق بمقتضى القانون رقم 11/91 صلاحيات جد واسعة، حيث لا تقتصر على مجرد إعداد المخطط الجزئي، وإنما تمتد صلاحياته وسلطته إلى فحص السندات التي تثبت ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع والتأكد من مدى مطابقتها للتشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال إثبات الملكية، وحتى التحقيق في الحيازة لمن ليس بحوزته سند رسمي مطابق، إضافة إلى مهام إستشارية أخرى¹، وهذا ما سوف نعالجه في (الفرع الثاني) من المطلب الأول المتضمن الإجراءات الأولية للتحقيق الجزئي.

الفرع الثاني: سير عملية التحقيق الجزئي

سنعالج في هذا الفرع سير عملية التحقيق الجزئي في التشريع الجزائري، حيث نبين من خلاله المهام المنوطة للمحافظ المحقق لأداء مهمته والهدف من إجراء هذه العملية

أولاً: في (التشريع الجزائري)

تهدف عملية التحقيق الجزئي إلى تحديد الأملاك والملاك وفق إجراءات نصت عليها التشريعات في الجزائر وفرنسا وذلك على النحو التالي:

على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية المطلوبة لنزع الملكية أن يقدموا للمحافظ المحقق المعين من طرف الوالي أثناء أداء مهمته في التحقيق الجزئي السندات المثبتة للملكية على العقارات المعنية، وهذه السندات بالطبع متعددة وكثيرة كالعقود المدنية الموثقة والعقود الإدارية، والأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، شرط أن تكون مسجلة ومشهرة بالحفظ العقاري، تكون عاكسة لحقيقة العقارات المطلوب نزعها كما هي في الواقع².

1- لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري مرجع سابق، ص 119.
2- لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، طبعة 1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 29.

كما يجوز أيضا للمحافظ المحقق أن ينسق مع أمين الحفظ العقاري إذا أقتضى الأمر من أجل التأكد من صحة المستندات الثبوتية المقدمة له، وأنها تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية المعنية، ويرفقا بالوثائق المقدمة ويسلم أمين الحفظ العقاري عند الإقتضاء كشفا بالتسجيلات الرهنية والتكاليف الأخرى¹.

وفي حالة غياب سند الملكية يكتفي المحافظ المحقق بتلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في عين المكان يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها إستغلالها أو حيازتها. يتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها².

كما يجب في هذه الحالة على كل المستغلين أو الحائزين الذين لا يملكون سندات الملكية أن يسلموا للمحافظ المحقق ما يلي:

-الأوراق التي تثبت الحالة المدنية.

-الشهادات الكتابية المرفقة بتوقيعي شخصين مصدقين

تبين المدة التي مارس خلالها المصرح إستغلاله الملك أو حيازته له، وعند الإقتضاء المدّة التي قد يكون مارس إستغلاله 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 الحاجة³.

1- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مرجع سابق.

2- انظر المادة 18 المرجع نفسه.

3- انظر المادة 19 المرجع نفسه.

كما أيضا يجب على المحافظ المحقق أن يتلقى تصريحات تحيطه علما في كل حالة بالوضعية القانونية للعقارات موضع التحقيق سواء لدى مالكي العقارات أو حائزيها أم لدى أي أشخاص آخرين يمكن أن تكون لهم معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات.¹

للمحافظ المحقق فضلاً عن ذلك أن يطلب من مصالح المسح العقاري، والحفظ العقاري والأملاك العمومية أي معلومات أو أخبار تسمح له بالتأكد من قيمة التصريحات والأقوال التي حصل عليها في الميدان.²

وبهذه الصفة، فهو مؤهل للإطلاع بمساعدة رؤساء تلك المصالح على جميع المخططات وسندات الملكية أو السجلات وأن يحصل في الحين على أي خلاصة أو نسخة منها.³ وإذا 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 حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدّة خمسة عشر (15) عاماً.⁴

أي الأخذ بمدّة التقادم المكسب لإكتساب العقار طبقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا أستمريت حيازته مدّة خمسة عشر سنة دون انقطاع"⁵.

1- انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

2- انظر المادة 21 فقرة 1 من المرجع نفسه.

3- انظر المادة 21 فقرة 2 من المرجع نفسه.

4- انظر المادة 22 المرجع نفسه.

5- انظر المادة 827 من الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

ثانيا: سير عملية التحقيق الجزئي في (التشريع الفرنسي)

Déroulement de l'enquête parcellaire dans la législation française

بعدما تطرقنا من قبل إلى دراسة الإجراءات الأولية لسير عملية التحقيق الجزئي في التشريع الجزائري، الآن نسلط الضوء على كيفية سيرها في التشريع الفرنسي

1-الإجراءات الأولية لسير التحقيق الجزئي

يقوم المحافظ بإصدار قرار يتضمن تعيين محافظ محقق أو لجنة تحقيق¹، و الهدف من إصدار القرار هو تحديد الهدف من التحقيق، وتاريخ فتحه ومدته والتي يجب أن لا تقل عن خمسة عشر (15) يوما.

كما يبين القرار الأيام والساعات التي يمكن فيها الإطلاع على الملفات على مستوى البلدية، و الملاحظات التي يتم إبدائها على السجلات المفتوحة خصيصا لذلك و التي تكون مرقمة و مختومة من طرف رئيس البلدية، كما يبين القرار مكان أو مقر المحافظ المحقق أو لجنة التحقيق، وكذلك الأجل الذي تبدي فيه الجهة المحققة (المحافظ المحقق أو لجنة التحقيق) رأيها عند ختام التحقيق و الذي لا يتعدى الشهر الواحد².

ويتم نشر الرأي الذي يتضمن كل هذه المعلومات من أجل إعلام الجمهور عن طريق التعليق وبأي طريقة أخرى في كل البلديات التي يحددها رئيس البلدية، إن إجراءات النشر هذه تقع كلها على عاتق رئيس البلدية، إضافة إلى ذلك يتم نشر الرأي في إحدى الجرائد التي تصدر على مستوى البلدية³.

¹-Article R 131-1 du code de l'expropriation français.

²-Article R 131-4 du code de l'expropriation français.

³-Article R 131-5 du code de l'expropriation français.

المطلب الثاني

الإجراءات النهائية للتحقيق الجزئي

نتطرق من خلال هذا المطلب لدراسة الإجراءات النهائية للتحقيق الجزئي المتمثلة في إعداد المحضر المؤقت وإشهاره (الفرع الأول).

بعد إتمام الإجراء الأول يلي الإجراء الثاني النهائي وهو تلقي الاعتراضات وإعداد المحضر النهائي للتحقيق، بعد ذلك يقوم المحافظ المحقق في إطار الآجال المحددة من قبل الوالي في قرار تعيين المحقق بإرسال ملف التحقيق إلى الوالي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد المحضر المؤقت للتحقيق وإشهاره

هذه المرحلة تنقسم إلى إجراءين، أولهما إعداد المحضر المؤقت للتحقيق، وثانيهما إشهاره.

أولاً: إعداد المحضر المؤقت للتحقيق

الخطوة الأولى في هذا الإجراء هي قيام المحقق بتحرير محضر مؤقت يضمن فيه الإستنتاجات الأولية، ويذكر فيه مختلف التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي تحصل عليها أثناء سير التحقيق، ومن خلال الإتصال بمختلف المصالح الإدارية، كما يذكر فيه التاريخ المقرر للإشهار والأماكن والأيام والأوقات التي يتلقى فيها الطلبات والاعتراضات، والمنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن ويوقع المحضر بعد أن يذكر فيه إسمه، ولقبه، وصفته وتاريخ تحريره¹.

1- انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مرجع سابق.

ثانياً: إشهار محضر التحقيق المؤقت

بعد قيام المحقق بعملية تحرير المحضر المؤقت للتحقيق الجزئي، يقوم بعد ذلك بإشهار نسخ المحضر المؤقت والمخطط الجزئي وذلك بعد المصادقة على نسخة من محضر التحقيق المؤقت أنها مطابقة للأصل، ومدة الإشهار محددة بخمسة عشر (15) يوماً وفي أماكن مرئية وميسورة، حيث تكون سهلة الوصول إليها من قبل الجمهور، إذ يتم الإشهار في مقر البلدية والولاية لمكان وجود العقارات، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأملاك الوطنية وفروعها ومكاتبها و مفتشيات كل منها المتواجدة في كامل تراب الولاية.¹

الفرع الثاني: إعداد المحضر النهائي للتحقيق وإرساله إلى الوالي

تتمثل الإجراءات الأخيرة في عملية التحقيق في عملية تلقي الاعتراضات وإعداد المحضر النهائي للتحقيق (أولاً)، وبعد إتمام هذه العملية يرسل محافظ التحقيق إلى الوالي المختص إقليمياً ملف التحقيق الجزئي النهائي (ثانياً).

أولاً: تلقي الاعتراضات وإعداد المحضر النهائي

يمكن لكل شخص له مصلحة بشأن العقارات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها أن يتقدم طوال فترة الخمسة عشر (15) يوماً إلى مقر وجود المحافظ المحقق. وهذا بهدف الحصول على جميع المعلومات الإضافية وأن يرفع إلى المحافظ المحقق الطلبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن.²

كما يتعين على المسؤولين المعنيين في إدارة الأملاك الوطنية وفي البلدية إخبار المحافظ المحقق خلال نفس المهلة بالحقوق التي يمكن أن تمتلكها الدولة أو البلدية في العقارات المراد نزع

1- انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق

2- انظر المادة 25 المرجع نفسه.

ملكيتها¹، بعد إنقضاء خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإشهار ينتقل المحافظ المحقق من جديد إلى عين المكان لتحرير محضراً نهائياً، ورغم تحقق إحتمال وجود إعتراضات مقدمة من قبل الخواص مرفقة بكل السندات المثبتة إلا أن هذه الثبوت لا تمنع ولا تقف المحافظ المحقق من تقييد إستنتاجاته النهائية التي من خلالها وعلى أساسها يُعد قائمة العقارات المحقق فيها، المعنية بالإستناد إلى المخطط الجزئي مبيناً بالنسبة لكل عقار حسب الحالة، هوية مالكة أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة.²

ثانياً: إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي

وفي الأخير يرسل محافظ التحقيق إلى الوالي المختص إقليمياً، وفي حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه، ملف التحقيق الجزئي والذي يتضمن: المخطط الجزئي للتحقيق، المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدّة أثناء التحقيق، قائمة العقارات المعنية وهوية مالكيها أو ذوي الحقوق عليها³.

وفيما يخص أتعاب المحافظ تنص المادة 30 من المرسوم السابق الذكر على أن: "يستفيد المحافظ المحقق مكافآت مقابل أتعابه، تحدد حسب النسب والكيفيات الخاصة بالاستفادة من التعويضات الممنوحة للأعوان القضائيين طبقاً للتنظيم المعمول به"⁴.

1 أنظر-المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

2- انظر المواد 27،28 المرجع نفسه.

3- انظر المادة 29 المرجع نفسه

4- انظر المادة 30 المرجع نفسه.

ثالثاً: الإجراءات النهائية لسير التحقيق الجزئي في (التشريع الفرنسي)

Clôture de l'enquête parcellaire dans la législation française

Article R131-8 :

« Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, ... »¹.

وعند نهاية الآجال المحددة لإبداء الملاحظات فإن سجلات التحقيق الجزئي يتم إغلاقها وإمضائها من طرف رئيس البلدية، ويتم تحويلها خلال الأربعة والعشرين ساعة الموالية مع ملف التحقيق إلى المحافظ المحقق أو رئيس لجنة التحقيق، وبعد ذلك يقوم المحافظ المحقق أو رئيس لجنة التحقيق بإبداء آرائهما حول العملية، في حدود الآجال المحددة في نفس القرار. كما تقوم الجهة المحققة بإرسال المحضر المتعلق بعملية التحقيق بعد الإستماع لأي شخص يمكن أن يساعد في التحقيق.

Article R131-9 :

« A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 131-4, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, ... »².

¹ -Article R131-8 du code de l'expropriation français.

² -Article R131-9 du code de l'expropriation français.

Article R131-10 :

« Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4 »¹.

وفي الأخير يقوم المحافظ المحقق أو رئيس لجنة التحقيق بتحويل الملف والسجلات مصحوبة بالمحضر ورأيه إلى المحافظ المختص إقليمياً.

المبحث الثاني

قواعد وتقنيات تقدير القيمة الحقيقية للتعويض

بعد إتمام عملية تحديد الأملاك والحقوق العقارية وتحديد هوية أصحابها عن طريق عملية التحقيق الجزئي، تلي المرحلة الثانية التي تعد من أهم المراحل في عملية نزع الملكية، ألا وهي مرحلة تقدير هذه الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها، وهذه العملية بالطبع تتطلب الاعتماد على قواعد وتقنيات معينة من أجل الوصول إلى تحديد قيمة التعويض العادل والمنصف لجبر خواطر أصحاب الأملاك والحقوق العينية التي تشمل هذه العملية، حيث تتمثل في عناصر موضوعية و قواعد تقنية، معتمد عليهما للتوصل إلى تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المراد نزعها من أجل المنفعة العمومية و تقدير القيمة الحقيقية التعويض الناتج عنها.

وهذا ما سوف نعالجه في هذا المبحث الثاني من دراستنا لموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث أرتأينا لتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين وهما كالتالي:

¹ -Article R131-10 du code de l'expropriation français.

قواعد تقدير القيمة الحقيقية للتعويض (المطلب الأول) ، الطرق التقنية لتقدير قيمة التعويض
(المطلب الثاني)

المطلب الأول

قواعد تقدير القيمة الحقيقية للتعويض

بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون رقم 11/91 نجد أنه ينص كالاتي: " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما يلحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية.

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

تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم. غير أنه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".¹

من خلال إستقراءنا لأحكام هذه المادة يتضح لنا أن عناصر وقواعد تحديد القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية تتمثل في أن يكون التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا

¹ - انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

(الفرع الأول)، وأن يغطي كامل الضرر الناشئ وما فات من كسب (الفرع الثاني)، وأن يحدد حسب طبيعة الأملاك أو مشتملاتها واستعمالها الفعلي (الفرع الثالث)، مع استبعاد التحسينات الرامية إلى رفع قيمة التعويض (الفرع الرابع)

الفرع الأول: أن يكون التعويض عادل ومنصف

قبل أن نتطرق إلى دراسة خصائص التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العمومية نقوم أولاً بتعريفه بعد ذلك نوضح خصائصه وأساسه القانوني.

أولاً: تعريف التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية:

إن الإدارة لا ينبغي أن تضع يدها على الأملاك الخاصة إلا إذا دفعت تعويضاً أودعته في الخزينة العمومية.

يعني أن يكون هذا التعويض المقترح غير منافي لقواعد العدالة، إذن يمكن أن نعرف التعويض في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية أنه: إلزام يقع على عاتق الإدارة عند مباشرتها إجراءات نزع الملكية، وعليها دفع تعويض قبل أن تضع يدها على الأملاك وإلا اعتبر عملها اعتداء مادياً.¹

يمكن القول أيضاً أن التعويض يعتبر ضماناً أساسية للمضروب جراء نزع ملكيته يضمن له حصانة ملكيته ضد التعديلات المحتملة للإدارة.²

1- علاش قاشي، عدالة التعويض ضماناً لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، مخبر السياسات التنموية والدراسات الاستشرافية الصادرة عن جامعة البليدة 2 علي لونيبي، المجلد 08/العدد 02، السنة 2011، ص88.

2- زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2011/2012، ص88.

ثانيا: خصائص التعويض الناشئ عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

يتميز التعويض الذي تقدمه الإدارة لمستحقه نتيجة نزع الملكية للمنفعة العمومية بالخصائص التالية:

1- خاصية العدل في التعويض:

يكون مطابق ومتناسب مع قيمة الأملاك والحقوق العقارية المنزوعة، كما أيضا يجب أن يكون غير مبالغ فيه بحيث لا يضر بالخزينة العمومية.¹

2- خاصية الإنصاف في التعويض:

الإنصاف يعني أن تلتزم الإدارة بتعويض الملاك وأصحاب الحقوق عن كل الأضرار الناتجة فعلا، وعن المنافع الفائتة التي حرّموا منها، دون الأضرار التي لم تسببها في إنشائها.²

3- أن يكون التعويض قبلي:

هذا ما نصت عليه المادة 72 من قانون التوجيه العقاري وهذا من أجل تعزيز الضمانة في التعويض للمنزوع ملكيتهم.³ كما يجب إيداع مبلغ التعويض عند تبليغ القرار الإداري المتعلق بقابلية التنازل من العقارات أو الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها.⁴

1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو 2016، ص 312.

2- لعشاش محمد، طرق واليات تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

3- انظر المادة 72 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

4- انظر المادة 27 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

ثالثا: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في (التشريع الجزائري)

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها حق التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، فقد نصت عليه عدة نصوص دستورية وتشريعية وتنظيمية.

فالمادة رقم 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 تنص على أنه: "الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار قانون، وبتعويض عادل ومنصف..."¹، كما تنص أيضا المادة 677 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل."²

كما تنص المادة رقم 21 من القانون رقم 11/91 السالف الذكر أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية..."³، وتنص أيضا المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على وجوب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا ويغطي كل الضرر المترتب عن نزع الملكية.⁴

رابعا: الأساس القانوني للحصول على التعويض في (التشريع الفرنسي)

يقوم التعويض عن نزع الملكية في فرنسا على الأساس القانوني، فقد نص عليه الإعلان الخاص بحقوق الانسان والمواطن لسنة 1789 حيث جاء في نص المادة 17 منه كما يلي: تعتبر الملكية حقا ذا حرمة وقديسية ولا يمكن حرمان أحد منها، إلا إذا دعت الضرورة العامة المنشأة قانونا لذلك بشرط تعويض المنصف والمسبق.

1- انظر المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 مرجع سابق.

2- انظر المادة 677 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

3- انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

4- انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

Tel est l'objet de l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 Aout 1789 selon le quel : « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».¹

وهذه المادة تعتبر من أهم الأسس الدستورية التي تنظم مسألة نزع الملكية للمنفعة العمومية في فرنسا، حيث أن الدساتير المتعاقبة في فرنسا أقرت بهذا المبدأ ومن بين هذه الدساتير دستور عام 1791 ، ودستور السنة الثالثة ودستور سنة 1946، وكذلك دستور سنة 1958².

تنص المادة 545 من القانون المدني الفرنسي (le code civil français) على أن لا أحد يكره على ترك ملكيته ، إلا لغرض المنفعة العمومية وذلك مقابل تعويض عادل ومنصف.

Article 545 du code civil français : « **nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.** »³

أيضا كما نجد أن المشرع الفرنسي كرس هذه الفكرة المتمثلة في التعويض العادل والمنصف في كل قوانين نزع الملكية، بما في ذلك المرسوم بقانون الصادر في 8 أوت 1935، ومن بعده الأمر رقم: 58-997 المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 الذي نص على الأحكام المتعلقة بالتعويض من تحديد مبلغه الواجب دفعه إلى إجراءات الطعن في مبلغ التعويض⁴. ، إذ تنص المادة 11 منه على أن التعويضات المستحقة عن نزع الملكية يجب أن تغطي كامل الضرر المباشر، المادي والمؤكد.

¹- Jean- marie Auby et autres, droit administratif des biens , 6 -ème édition , Dalloz ,2011.p 481.

²- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق.

³-Article n° 545 du code civil français.

⁴ - غيتاوي عبد القادر، المرجع نفسه، ص 104.

Article 11 de l'ordonnance n° 58-997 : « ... les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ».¹

الفرع الثاني: أن يغطي التعويض كامل الضرر الناشئ وما فات من كسب

يعتبر الضرر عنصر أساسي لتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية الخاصة، ولذلك يجب أن يغطي التعويض المقترح كامل الضرر الذي لحق المتضرر وكل ما فاتته من كسب جراء نزع الملكية، وهذا منصوص عليه في المادة 21 فقرة 1 من القانون رقم 91-11 جاء فيها: يقتضي أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادل ومنصف بحيث يغطي كل ما لحق المضرور من ضرر و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية للمنفعة العمومية.²

كما أكدت أيضا على هذه الأحكام المادة رقم 32 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 جاء فيها: يجب أن يكون مبلغ التعويض عادل ومنصف يشمل كامل الضرر المترتب عن نزع الملكية.³

أولاً: تعريف الضرر

نص المشرع الجزائري في المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"⁴، إذن يتضح أن الضرر بالمعنى القانوني هو كل إخلال بحق المضرور، ويقتضي على مرتكب الخطأ أن يعرض على ما سببه من ضرر، سواء تعلق الأمر بمصلحة ذات قيمة مالية أو معنوية.

¹ - Article 11 de l'ordonnance n° 58-997 .

² - انظر المادة 21 من القانون رقم 91-11 مرجع سابق.

³ - انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مرجع سابق.

⁴ - انظر المادة 124 من القانون المدني الجزائري مرجع سابق.

وعليه يقصد بالأضرار الناجمة عن نزع الملكية للمنفعة العمومية التكاليف والخسائر التي يتكبدها المضرورين جراء نزع ملكيتهم.¹

ثانيا: شروط الضرر القابل للتعويض

إن الضرر واجب التعويض الناتج عن نزع الملكية مقيد بمجموعة من الشروط، والتي يجب مراعاتها أثناء عملية تقدير التعويض المناسب من طرف إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري، أو قاضي نزع الملكية **Le juge de l'expropriation** في التشريع الفرنسي، أو بمناسبة الدعاوى القضائية المقدمة من طرف المتضررين من عملية النزع طعنا في قيمة التعويض.

1-1 الضرر المادي في (التشريع الجزائري):

يقصد بالضرر المادي في التشريع الجزائري أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه، أيضا إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار، مثلا كإتلاف ثماره أو ملحقاته، أو فقدان حق الإيجار، فكل هذه الأضرار المادية لها تعويض خاص.²

ويترتب عن هذا أن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض، بمعنى لا يحق للمالك المنزوع منه ملكيته أن يطالب بتعويضه، مثلا عن حرمانه من توحيد أسرته أو جيرانه، أو عن الارتباط النفسي والمعنوي بالعقار المطلوب نزع ملكيته جراء طول المكوث فيه، أو عن ذكرياته في ذلك العقار، ويعود سبب إستبعاد الضرر المعنوي من نطاق التعويض، إلى إنعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذات طبيعة ذاتية وغير موضوعية، مما قد يجعل المضرور يبالغ في تقديره لهذا الضرر.³

1- لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 85.

2- براحلية زوبيير ، مرجع سابق، ص 25.

3- براحلية زوبيير ، مرجع نفسه، ص 25.

لكن بالرجوع لأحكام المادة 21 من القانون رقم 91-11، فلا نجد أنها تنص صراحة على إستبعاد الأضرار المعنوية من نطاق التعويض عن نزع الملكية.

حيث نصت فقط على أن يغطي التعويض كل ما لحق المالك من ضرر وما فاته من كسب، دون أن يحدد المشرع نوع الضرر القابل للتعويض، وطالما أن نص المادة لم يستبعد الأضرار المعنوية من التعويض صراحة، فهذا يفسر لصالح المتضرر من نزع الملكية بمطالبة التعويض حتى عن الضرر المعنوي الخاضع لتقدير القاضي. لكن في حالة التعدي من طرف الإدارة على الملكية العقارية الخاصة المكفولة دستوريا بغير وجه حق، أو يتم نزع الملكية بطريقة غير شرعية فإنه يجوز للمتضررين في هذه الحالات مطالبة تعويضات عن الأضرار المادية والمعنوية معا.¹

جاء في قرار لمجلس الدولة رقم 066458 مؤرخ في 2012/07/19: "يعد تعديا مستوجبا التعويض، تمرير البلدية قنوات صرف المياه، بدون إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية".² وهذا تطبيقا لنص المادة 33 من القانون رقم 11/91 جاء نصها: "كل نزع ملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر و يعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به"³.

1- سليمان الطماوي، مسؤولية الإدارة عن أعمالها غير التعاقدية، دار الفكر العربي، الطبعة 2، 1955، ص 268.

2- قرار مجلس الدولة رقم 066458 مؤرخ في 2012/07/19، مجلة مجلس الدولة، العدد 13، لسنة 2015، ص 182، نقلا عن لعشاش محمد، طرق واليات تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 90.

3- انظر المادة 33 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

لذلك يمكن التعويض في حالة إنتهاك الملكية العقارية أن يشمل التعويض عن الضرر المادي والمعنوي معا.

1-2 الضرر المادي في (التشريع الفرنسي) Le préjudice matériel

بالرجوع إلى نص المادة L 321-1 من القانون الفرنسي لنزع الملكية، نجد أن المشرع الفرنسي قد بين بدقة ووضوح أنواع الأضرار المستحقة التعويض الناتجة عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث يشمل كامل الضرر المتمثل في الضرر المباشر، المادي والمؤكد.

Article L 321-1 : « les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation »¹.

نستخلص من نص هذه المادة أن المشرع الفرنسي أستبعد بصريح العبارة التعويض عن الضرر المعنوي، كما يتضح أيضا أنه قد فصل في مسالة التعويض حيث صرح أن التعويض يشمل كامل الضرر، وأشار أيضا إلى خصائص هذا الضرر المتمثلة في الضرر المباشر والمادي والمؤكد، عكس المشرع الجزائري الذي لم يحدد الشروط أو الخصائص الواجب توفرها في الضرر، فنص المادة 21 الفقرة 1 من القانون رقم 11/91 سابق الذكر جاء خال من كل تخصيص للضرر، حيث جاء فيه أنه يجب أن تكون قيمة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية عادلة ومنصفة بحيث يغطي التعويض كل ما لحقه من ضرر وما فات من كسب جراء نزع الملكية.² أما المرسوم التنظيمي لهذا القانون، أي المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فنص من خلال المادة 32 الفقرة 1 على أنه: يستلزم أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يشمل كامل الضرر الناتج عن نزع الملكية.³

¹- Article L 321-1 du code de l'expropriation français.

²- انظر المادة 21 الفقرة 1 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

³- انظر المادة 32 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

حتى القانون الأمر رقم 48/76 الملغى لم يحدد هو أيضا الشروط المتعلقة بالضرر، حيث نصت المادة 15 منه على أن: يجب أن تشمل التعويضات كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.¹

نستخلص من خلال كلا التشريعين الجزائري والفرنسي، أنهما أستبعدا الضرر المعنوي من نطاق التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهذا في رأينا مساس وانتهاك لمبدأ الجبر الكامل للضرر المنصوص عليه قانونا، لأن كل ضرر مادي يترتب عنه ضرر معنوي، حيث هذا الأخير يؤثر مباشرة سلبا على الجانب المعنوي للمتضرر، ويمكن حتى أن يساوي الضرر المعنوي الضرر المادي في بعض الحالات.

2-1: أن يكون الضرر مباشرا

يعني أن الضرر المطالب بالتعويض عنه مترتب عن إجراءات نزع الملكية، أي يشترط أن يكون هناك علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر بصفة مباشرة، فإذا ترتب ضرر عن نزع الملكية بطريقة غير مباشرة فلا يجوز التعويض عنه.²

تطبيقا لشرط العلاقة السببية يلاحظ من خلال إستقرائنا لأحكام المادة 21 فقرة 1 من القانون رقم 11/91، أن المشرع الجزائري أشترط ضرورة إرتباط الضرر بعلاقة سببية بفعل نزع الملكية لكي يكون الضرر قابلا للتعويض ويظهر من خلال إستعماله عبارة: " بسبب نزع الملكية"³.

1- انظر المادة 15 من الامر رقم 48/76 الملغى، مرجع سابق.

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

3- انظر المادة 21 الفقرة 1 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

لكن هذا الشرط لا يمنع المتضرر الذي أصابه ضرر غير مباشر من نزع الملكية اللجوء إلى القضاء الإداري، لمطالبة التعويض عن طريق دعوى قضائية مستقلة بشرط إثبات هذا الضرر¹.

2-2: حالات الضرر المباشر الذي يعرض عنه في القضاء الفرنسي

أ- حالة فقدان الدخل أو الحق في الإيجار *perte de revenus ou de droit au bail*

إذا كانت الإدارة قد أستكملت العقار ولم تدفع التعويض المستحق ولم تودعه، فإن فقد المالك للدخل الذي كان يديره للعقار في الفترة الواقعة ما بين تاريخ صدور أمر نزع الملكية و تاريخ صدور الحكم القضائي الذي قدر التعويض فيعوض عنه باعتباره ضررا مباشرا².

ب- في حالة رخصة البناء مع الانطلاق في الأشغال *permis de construire et travaux déjà engagés*

يمكن أن تكون محل التعويض المصاريف المدفوعة للحصول على رخصة البناء، أو تلك المدفوعة لانطلاق الأشغال لكن بتوفر جملة من الشروط وهي إذا تم دفع المصاريف قبل بدأ إجراء نزع الملكية، أو قبل أن تعلن الإدارة عن مشروع النزع المزمع إقامته، إلا إذا تعلق الأمر بمشروع صوري، وأن تكون عملية نزع الملكية هي السبب في إلغاء المشروع، يجب أن يكون المشروع مطابق للرخصة المتحصل عليها³.

- حالات إستبعاد التعويض لإنعدام الضرر المباشر:

- الأضرار الناجمة عن الأشغال العامة، لا يعرض عن الأضرار التي تترتب عن تنفيذ الأشغال العمومية المرتبطة بعملية نزع الملكية، باعتبارها أضرار غير مباشرة.

1- إيمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص 252.

2- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 107.

3- غيتاوي عبد القادر المرجع نفسه، ص 108.

- المصاريف التي يدفعها المنزوع ملكيته من أجل شراء عقار بسبب نزع ملكيته¹.

3-1 الضرر المؤكد والمحقق في (التشريع الجزائري):

الضرر المؤكد هو ذلك الضرر الذي يقع ويتحقق فعلا، ويمكن إثباته ويكون قابلا للتعويض عنه، لكن الضرر المستقبلي التعويض عنه مقيد بالتأكد منه، يعني الضرر المستقبلي المؤكد قابل للتعويض عنه مثال: نزع ملكية أرض فلاحية وحيازتها قبل جني محصولها، لأن عند نضج المحصول سيتم جنيه وبيعه². وهذا مؤكد عليه في نص المادة 21 الفقرة 1 من القانون رقم 11/91 السالف الذكر: وما فاتته من كسب جراء نزع الملكية³.

أما في ما يخص الأضرار غير القابلة للتحقق في المستقبل بسبب نزع الملكية، فلا يمكن التعويض عنها، لأنها بمثابة أضرار غير موجودة ومنعدمة أصلا، وهي بمجرد أضرار إحتتمالية غير مؤكدة مستقبلا⁴، أمثلة عنها: كأن ينوي المعني بنزع الملكية للمنفعة العمومية بأنه كان ينوي استثمار عقاره في المجال الفلاحي، أو أن يقوم بغرس الأشجار المثمرة بدل إستغلاله لأعلاف الحيوانات، أو كان ينوي تشيد بنايات ومنشآت عليه⁵.

¹-Jean- marie Auby ,et autres ,Droit administratif des biens , o p, cit, p, 669.

²- حمدان جيلالي، الاجراءات الادارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم الساسية ، 19 مارس 1962 ، جامعة جيلالي ليايس، بسيدي بلعباس، 2017-2018، ص 222.

³- انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

⁴- لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الاملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 93.

⁵- لعشاش محمد، المرجع نفسه، ص 93.

3-2: الضرر المؤكد والمحقق في (التشريع الفرنسي) *Préjudice certain*

الضرر القابل للتعويض يجب أن يكون مؤكداً، أما الأضرار الإحتمالية أي تلك الأضرار المرتبطة بتحقق بعض الأحداث، أو إجتماع بعض الظروف فهي غير قابلة للتعويض، حيث يستحيل تحققها في المستقبل، كمشاريع البناء، الحرمان من فرصة زيادة القيمة التي من المحتمل أن تقدمها الملكية المنزوعة.

أ-الضرر المستقبلي *Le préjudice futur*

الضرر المستقبلي لا يتطلب ضرر المحقق وقوعه في الحال أي في الحين، وإنما يشترط التأكد من وقوعه، إذن بشرط ضمان التأكد من وقوعه دون أي شك فيعد ضرراً مستقبلياً يمكن التعويض عنه في القانون الفرنسي، مثلاً كان من المفروض إستخراج معادن من جوف الأرض وتعطل هذا الأمر بسبب عملية نزع الملكية¹.

إذن لا بد من التفرقة والتمييز بين الضرر المستقبلي القابل للتعويض، والضرر الإحتمالي المنعدم وغير الموجود الذي يستحيل تحققه.

¹ - غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص116.

الفرع الثالث: يحدد التعويض حسب طبيعة الأملاك أو مشتملاتها وإستعمالها الفعلي

بالرجوع إلى نص المادة 21 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد العناصر التي تعتمد عليها مصلحة الأملاك الوطنية لكي تتوصل إلى تحديد القيمة الحقيقية لهذه الأملاك وهذه العناصر تتمثل في عنصرين أساسيين وهما:

مشتملات العقار والاستعمال الفعلي للأملاك¹.

أولاً: تحديد التعويض حسب طبيعة ومشتملات العقار في (التشريع الجزائري)

بالنظر إلى نص المادة 25 من الأمر رقم 48/76 الملغى، نجد أنه لم ينص على عنصر طبيعة الأملاك في تقدير التعويض وإنما أكتفى بعنصري المشتملات والاستعمال الفعلي فقط². وعنصر طبيعة الأملاك جاء جديد أدخله القانون رقم 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93.

1- طبيعة الأملاك ومشتملاتها:

إن مفهوم مصطلح مشتملات الأملاك من الصعب تحديده، وهذا يعود إلى غياب أية إشارة من طرف المشرع الجزائري إلى تحديد هذه المشتملات، لا في المادة 21 من القانون رقم 11/91، ولا في المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، غير أن مفهوم مشتملات الأملاك يشمل العناصر المادية، الإقتصادية والقانونية هذا حسب رأي الفقه³.

1- انظر المادة 21 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

2- انظر المادة 25 من الامر رقم 48/76 الملغى مرجع سابق.

3- بوزاد ادريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الاداري والضمانات المقررة قانونا و قضاء، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم الساسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص113.

أ- العوامل الفيزيائية:

هي ذلك الوصف الدقيق الموجود في الواقع، حيث يتم أولاً تحديد طبيعة الأرض محل النزع إن كانت أرض مبنية، أو معدة للبناء، أو فلاحية¹.

فإذا كانت أرضاً فضاءاً يتم تحديد موقعها وشكلها والعوائق الطبوغرافية الموجودة بها كشدة الانحدار والهضاب الموجودة فيها².

فإذا كانت أرضاً فلاحية فيتم تحديد نوع المزروعات القائمة بها، ومدى توافر إمكانيات إستغلالها كالموارد المائية أي الآبار وتوافر محركات الضخ وعتاد السقي³.

وإذا كانت أرضاً مبنية فيتم وصفها من حيث الموقع والشكل وتحديد مكوناتها وذلك بمعرفة المساحة المبنية وحساب ما تمثل من مجمل الأرض، مع ذكر عدد الطوابق والغرف، ومعرفة قدم البناية وحالتها من حيث العناية بها كما يتم أيضاً تحديد المواد المستعملة في البناء ... الخ⁴

ب-العوامل الإقتصادية:

يقصد بالعوامل الإقتصادية في عملية التقييم مدى إرتباط العقار المطلوب نزعه بالتطور الإقتصادي في المنطقة، وحركة النشاط التجاري السائد به، والموقع الجغرافي الذي يتواجد فيه العقار أي داخل التجمعات الكبرى في المدن أو قرية منها أو بعده عنها، ومدى إرتباطه بشبكة الطرقات السريعة والطرق المعبدة، وتوفر وسائل النقل والمواصلات به وبشبكات الكهرباء والري،

1- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص25.

2- اليماني حليلة، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة ادرار، 2012-2013، ص ص 43-44.

3-كتام عمر، كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 32.

4- براحلية زوبير، مرجع سابق، ص33.

باعتبار كل هذه العوامل محفزة للعقار، حيث ترفع من قيمته السوقية، عكس القيمة المنخفضة للعقار الذي يقع في منطقة نائية وبعيدا عن المنطقة العمرانية¹.

إذن يمكن القول أن مكان تواجد الأملاك والحقوق العينية يلعب دورا هاما في تحديد قيمة التعويض المستحق وهذا حسب العوامل الاقتصادية المحيطة به.

ج-العوامل القانونية:

يقصد بها تلك الإحتمالات التي قد ترمي إلى وجود إرتفاقات، سواء كانت إرتفاقات القانون الخاص أو إرتفاقات القانون العام.

إرتفاقات القانون الخاص كحق المرور لخدمة العقار المحصور ويكتسب بقوة القانون وقد أكدت أحكام المادة 868 من القانون المدني الجزائري على أنه: " ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو كسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا انه لا تكتسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور"². أما إرتفاقات القانون العام، فهي كالطرق والشوارع والأرصفة، قنوات نقل الغاز وتصريف المياه والأعمدة الكهربائية وغيرها، ولذلك تعتبر عوائق قانونية تقيد إستعمال العقار المعني كما تثقل العقار محل نزع ملكيته، ولذا يجب مراعاتها في عملية تقييم التعويض المستحق³.

¹-لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة ألكلي محند اولحاج البويرة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 162.

²- انظر المادة 868 من القانون المدني الجزائري مرجع سابق.

³- لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 162.

ثانيا: تحديد التعويض حسب طبيعة الأملاك أو مشتملاتها في (التشريع الفرنسي)

D'après la nature ou la consistance des biens

في التشريع الفرنسي عملية تقييم الأملاك لتحديد قيمة التعويض من إختصاص قاضي نزع الملكية، في حالة عدم التراضي بين الهيئة النازعة والمنزوع ملكيتهم.

لكن قضاة نزع الملكية في فرنسا لا يتمتعون بالحرية الكاملة في عملية تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية، حيث يتدخل قانون نزع الملكية بوضع جملة من المبادئ العامة التي تمتد إلى عدة أحكام ذات طابع تقني، والتي تهدف إلى إرشادهم في تنفيذ مهمتهم المتمثلة في تقييم الممتلكات المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية.¹

حسب نص المادة L322-1 الفقرة 1 من القانون الفرنسي لنزع الملكية

Article L322-1 : « le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété... »²

نستخلص من خلال الفقرة الأولى من نص هذه المادة أن قاضي نزع الملكية يحدد مبلغ التعويض إستنادا إلى مشتملات العقار، حيث جعل تاريخ تقدير العقار المنزوعة ملكيته يتم وقت نقل الملكية.

ومشتملات الأملاك هي تلك العناصر المادية، الإقتصادية والقانونية التي يحتويها العقار والتي يجب أن تأخذ بعين الإعتبار عند عملية تحديد القيمة الحقيقية للعقار المطلوب نزع ملكيته.³

¹- Jean- marie Auby, et autres, Droit administratif des biens, o p, cit p 667- 668.

²- Article L 323-1 du code de l'expropriation français.

³-Jean- marie Auby, et autres, Droit administratif des biens ,op, cit p 674.

ثالثا: أن يحدد التعويض حسب الإستعمال الفعلي للأملاك في (التشريع الجزائري)

نلاحظ أن عبارة الإستعمال الفعلي حسب الفقرة 2 من المادة 21 من القانون رقم 11/91، جاءت عامة، أي المشرع الجزائري لم يعرف لنا مصطلح الإستعمال الفعلي، لكن يظهر أن القانون قد أستبعد إمكانية الإستعمال، بل يقتضي أن يكون العقار المنزوع ملكيته مستعملا فعلا.

مثال عن ذلك: إستغلال أرض فلاحية لمدة زمنية معينة قبل نزع ملكيتها تعتبر إستعمالا فعليا لها¹، من الملاحظ أيضا أن الإستعمال الفعلي مقيد قانونا بالمعيار الزمني، حيث أكدت ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أن: " تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه إستعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية"².

أما الفقرة 2 من المادة 25 من الأمر رقم 48/76 الملغى فقد فصلت في هذه المسألة مقارنة بالقانون الحالي رقم 11 /91 حيث نصت المادة 25 في فقرتها الثانية من الأمر رقم 48/76 الملغى على: " أن الإستعمال الحقيقي للأراضي الواجب أخذه بعين الإعتبار هو الإستعمال الحاصل قبل عام واحد من فتح التحقيق السابق للتصريح بالمنفعة العمومية، و اذا كان سبق أن نشر مخطط توجيهي للعمران منذ ما يزيد على عام واحد ومنذ أقل من خمسة أعوام من تاريخ فتح التحقيق ، فالإستعمال الواجب أخذه بعين الإعتبار هو كل الإستعمال الحاصل قبل عام من هذا النشر، إلا إذا سبق أن حدد تاريخ أقرب بمراعاة ذلك من طرف السلطة المختصة التي تفصل في هذا الشأن بالنسبة لمنطقة ما أو لصنف خاص من الأشغال"³.

1- بوزاد ادريس، مرجع سابق، ص ص 129-130.

2- انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

3- انظر المادة 25 من الامر رقم 48/76 الملغى، مرجع سابق.

والإستعمال الفعلي يختلف باختلاف طبيعة العقار، مثلا فاذا كانت أرضا فلاحية فيجب تحديد بدقة نوع الأشجار أو المزروعات المقامة عليها قبل عام من فتح التحقيق في المنفعة العمومية كما يختلف أيضا هذا الاستعمال إذا كان مستعملا من طرف المالك بنفسه أم انها مؤجرة.¹ والغاية من وضع معيار الحد الزمني لهذه المسألة هو تفادي كل المحاولات الرامية إلى تغيير وجه هذا الإستعمال من أجل الحصول على قيمة التعويض الأكثر ثمنا.

رابعاً: الإستعمال الفعلي للعقار في (التشريع الفرنسي) l' utilisation effective

تنص المادة L 322-2 من القانون الفرنسي لنزع الملكية على أن يأخذ بالحسبان الإستعمال الفعلي للعقارات والحقوق العينية العقارية فقط وذلك قبل سنة واحدة من فتح التحقيق المسبق أو من قرار التصريح بالمنفعة العمومية.²

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اقتبس هذه الفقرة حرفيا من صياغة النص الفرنسي.

خامساً: إستبعاد التحسينات الرامية إلى رفع قيمة التعويض

1- في (التشريع الجزائري):

إن المشرع الجزائري، قد أستثنى من التعويض التحسينات والتعاملات التي يجريها المالكين على ممتلكاتهم بهدف الحصول على أكثر ثمنا، وهذا حفاظا على أموال الخزينة العمومية، ومنع كل تلاعب وتحايل من طرف المالكين وأصحاب الحقوق العينية لأن هذا النوع من التصرفات يعتبر نوع من أنواع الغش.³

1- لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الاملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 163.

2-Article L 322-2 du code de l'expropriation français.

3-حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص 231.

لكن الأمر مبهم في هذا النطاق، وبرجعنا إلى نص المادة 21 الفقرة 4 من القانون رقم 11/91 حيث نصت أنه: التحسينات من أي نوع، والمعاملات التجارية المبرمة بهدف الحصول على تعويض أرفع ثمنا لا تدخل في الحساب.¹

نستخلص أن المشرع قد أقصى كل أنواع المعاملات التي ترمي إلى رفع ثمن التعويض، وهذا الحكم مبني على عوامل ذاتية متمثلة في نية أصحابها.

لكن السؤال المطروح كيف يمكن إكتشاف هذه النية؟

عكس الأمر رقم 48/76 الملغى كان أكثر وضوحا في مسألة التحسينات والمعاملات التي ترمي إلى رفع قيمة التعويض، وقد أكدتها أحكام المادة 25 البند الأول منها من الأمر رقم 48/76 الملغى.²

نرى أن على المشرع إعادة النظر في مسألة القرائن على نية الملاك في الحصول على تعويض أكثر ثمن وراء التحسينات والتعاملات التي يجرونها.

2- إستبعاد التحسينات الرامية إلى رفع قيمة التعويض في (التشريع الفرنسي)

نلاحظ من خلال نص المادة L 322-1 الفقرة 2 منها أنها أكدت على إستبعاد كل التحسينات من أي نوع كالبناء والأغراس والإنشاءات المختلفة ومكتسبات البضائع والتي الحقت بالعقار أو الصناعة أو المتجر لا يترتب عنها أي تعويض وذلك إذا ظهر أنها كانت تمت نظرا لوقت أو أي ظروف أخرى بهدف الحصول على تعويض مرتفع الثمن إلا إذا ثبت عكس ذلك.³

¹ - انظر المادة 21 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

² - انظر المادة 25 من الامر رقم 48 /76 الملغى، مرجع سابق.

³ -Article L 322-1 du code de l'expropriation français.

معنى نص هذه المادة أن كل التحسينات مهما كان نوعها، ولو تمت قبل إصدار قرار نزع الملكية فإنها لا تمنح الحق في التعويض، إذا ظهرت للقاضي أن الغرض منها هو الحصول على قيمة تعويض أكثر ثمنا، فالمشرع الفرنسي أعتمد هذه القرينة التي مفادها أن كل التحسينات التي تمت بعد فتح التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية، يهدف إلى الحصول على قيمة تعويض مرتفعة. نلاحظ أن المشرع الفرنسي قد فصل بوضوح في هذه المسألة، حيث أشار إلى كل أنواع التحسينات المستبعدة من التعويض، عكس المشرع الجزائري الذي لم يشير إلى هذه الأنواع من التحسينات في نص المادة 21 الفقرة 4 من القانون رقم 11/91 حيث جاء نص المادة غامض نوع ما.

سادسا: يحدد التعويض بالإستناد إجباريا إلى القيمة الناجمة عن التصريحات الضريبية

1- في (التشريع الجزائري):

تجد أساسها هذه القاعدة في المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 التي تنص: "تراعى القيمة الناجمة عن التصريحات التي يدلي بها المساهمون في الضريبة والتقديرات الإدارية التي تغدو نهائية بموجب القوانين الجبائية، وفقا للتنظيم الخاص بالأملاك الوطنية المعمول به وذلك لتقدير التعويضات المخصصة للمالكين والتجار والصناعيين والحرفيين..."¹.

1- انظر المادة 33 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

2- في (التشريع الفرنسي):

d'après les déclarations et les évaluations fiscales **يحدد التعويض بالاستناد إلى التصريحات والتقويمات الضريبية**

تنص المادة L322-10 من القانون الفرنسي لنزع الملكية على أن أعوان مصلحة الضرائب ملزمون بحفظ السر المهني، تجاه الهيئة النازعة الملكية فيما يخص كل المعلومات الضرورية لتحديد قيمة التعويضات عن نزع الملكية أو في حالة زيادة القيمة¹.

كما يمكن لقاضي نزع الملكية أن يتحصل من جهة السلطة الإدارية على كل المعلومات والتصريحات الضريبية اللازمة التي تمكنه من تحديد قيمة التعويضات عن نزع الملكية².

وهذا حرصا على تجنب الإختلاف الكبير جدا بين تقييمات قاضي نزع الملكية وتقييمات السوق الحر أي تقييمات البيع الطوعي³.

وهذا ما أكدته المادة L322-8، حيث ألزمت قاضي نزع الملكية أن يأخذ بعين الإعتبار الإتفاقات التي تم التوصل إليها بين الهيئة النازعة للملكية والمنزوع منه ملكيته لتحديد قيمة التعويض⁴.

¹-Article L 322-10 premier alinéa du code de l'expropriation français.

²-Article L 322-10 troisième alinéa du code de l'expropriation français.

³-Jean- marie Auby, et autres, Droit administratif des biens, o, p, cit p 677-678.

⁴-Article L 322-8 du code de l'expropriation français.

المطلب الثاني

الطرق التقنية لتقدير قيمة التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

بعدما تطرقنا إلى دراسة القواعد الموضوعية المعتمدة في عملية تحديد قيمة التعويض المستحق عن نزع الملكية، الآن سوف نتطرق إلى دراسة طرق وتقنيات تفعيلها، وهذه الطرق والتقنيات تختلف باختلاف نوع وطبيعة العقارات و الحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية، وتعتبر عملية التقييم أو التثمين كما تسمى في المشرق العربي حجر الزاوية في صنع العقار، ومهمة تفعيلها أسندت في التشريع الجزائري إلى مصالح مديرية الأملاك الوطنية، أما في التشريع الفرنسي فهي من صلاحيات قاضي نزع الملكية في حالة عدم الإتفاق الودي بين الجهة النازعة للملكية والمنزوع ملكيتهم.

الفرع الأول: تقييم الأراضي الفلاحية

تعد الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 04 من قانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة، إستهلاك مباشر أو بعد تحويله".¹

وهذه الأراضي يمكن تقييمها بعدة طرق وهي كالتالي:

¹- انظر المادة 04 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49، الصادرة في 18/11/1990.

أولاً: طريقة المقارنة

تتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأرض المطلوب نزع ملكيتها بأراضي مشابهة لها، وأوجه التشابه في مثل هذه الحالة تتمثل في نوع التربة، تضاريسها، مساحتها، السقي، المزروعات المعدة لإنتاجها.¹

لكن الأراضي الفلاحية تختلف قد تكون أرضا عارية أو أرضا مشيدة فوقها مباني، أو أرضا بها إستثمارات، بمعنى تأخذ بعين الإعتبار كل هذه الخصائص في عملية التقييم.²

يقوم العون المكلف بالبحث في فهرس المعاملات على كل معلومة مسجلة والتي تمت على أراضي موجودة بنفس المنطقة وتتوفر فيها خصائص مشابهة لتلك الأرض المراد تقييمها.³

ثانياً: طريقة الثمن المتوسط للهكتار

يعتمد في تقييم الأراضي الفلاحية على حساب سعر المتوسط للهكتار في العمليات التي أجريت من قبل على أراضي فلاحية مشابهة للأرض محل التقييم وتأخذ كمرجع لحساب قيمة الأرض محل التقييم.⁴

¹- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق ، ص 31.
²- مداح العربي، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 ، 2019/2018، ص 108.
³- براحلية زوبيير ، مرجع سابق ، ص 45.
⁴- براحلية زوبيير، المرجع نفسه، نفس الصفحة

ثالثا: طريقة الإنتاجية

تعتمد هذه الطريقة على عامل الإنتاج، الذي يرتبط بنوعية التربة وجودتها والخصائص التي تتميز بها الأرض الفلاحية، ولتحديد قيمتها التجارية يعتمد على الناتج الصافي المتوسط مقسوم على نسبة الانتاجية.

إذن نسبة الإنتاجية المتوسطة تساوي مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع محل المقارنة.¹

رابعا: حسب الريع

يقصد بالريع الدخل وهذه الطريقة تخص الأراضي الفلاحية المؤجرة بتقييم الدخل الصافي على نسبة الرسملة، وهذا تحده مصالحي أملاك الدولة بصفة دورية، بغض النظر عن طبيعة بدل الإيجار سواء كان نقدا أو كان قسطا من المنتج.²

الفرع الثاني: تقييم الأراضي الصالحة للبناء

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأراضي الصالحة للبناء حسب مفهوم القانون رقم 25/90 وطرق تقييمها

1- لعشاش محمد، تقييم الأراضي الفلاحية والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة معارف، جامعة البويرة، مخبر الدولة والاحرام المنظم، مقارنة قانونية وحقوقية بأبعاد اقتصادية واجتماعية، الجزائر، المجلد 16 العدد 2، 2021، ص 277.

2- لعشاش محمد، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

أولاً: تقييم الأراضي الصالحة للبناء في (تشريع الجزائري)

الأراضي القابلة للتعمير أو الصالحة للبناء في مفهوم القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.¹

يتم تقييم هذه الأراضي الصالحة للبناء بسعر المتر المربع الواحد الذي يستنتج من دراسة السوق العقاري المحلي، كما يراعى فيها أيضاً الإعتبارات المادية والإقتصادية والقانونية، فيما يخص العوامل المادية عنصر التهيئة يلعب دور هام في تحديد قيمة هذه الأراضي في السوق العقاري، فكلما كانت الأملاك مهيئة كلما أرتفعت قيمتها في السوق العقاري²، وطرق تقييمها تتمثل فيما يلي:

1- التقييم عن طريق المقارنة حسب متوسط سعر المتر المربع:

تعتمد هذه الطريقة على معاملات عقارية جرت في مدة زمنية قريبة بالقرب من الأرض المراد تحديد قيمتها التجارية.³

2- التقييم حسب المنطقة:

يعتمد على هذه الطريقة عندما يتعلق الأمر بالأراضي الشاسعة المساحة وذات الشكل الطولي غير المنتظم، فيتم التقطيع الإصطناعي لمساحة الأرض إلى ثلاثة مناطق في إتجاه العمق في

1- انظر المادة 21 من القانون رقم 25/90 الذي يتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

2- مداح العربي، مرجع سابق، ص 107.

3- بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 149.

شكل قطع، طول الواحدة منها 30م وكل جزء يعطى له سعرا وحدويا للمتر المربع إستنادا إلى معطيات السوق العقارية المحلية.

تحسب قيمة الجزء الأول الذي يحتوي على الواجهة على أساس المقارنة في حين تحسب قيمة الجزء الثاني بما يعادل 60% من قيمة الجزء الأول، وتحسب قيمة الجزء الثالث بما يعادل أيضا 60% من قيمة الجزء الثاني.¹

3-طريقة حساب تكلفة إعادة البناء من جديد

تقوم هذه الطريقة على أساس تقييم الأرضية والبناء بصفة منفصلة، فيحسب مجمل المصاريف والنفقات المحتمل دفعها لإنجاز بناية تماثل البناية محل النزع، وهذه الطريقة تتطلب الإتصال بالمصالح المختصة في مجال السكن والتعمير، وكذا المؤسسات المتخصصة في البناء، لحساب الأسعار حسب ما هو متداول يوم إجراء التقييم.²

بعد الحصول على قيمة إعادة البناء من جديد، تصحح بإدخال عامل قدم البناية موضوع النزع، وكذا عامل الصيانة والمتعلق بحالة العقار من حيث صيانتته.³

بعد ذلك تلي عملية تصحيح القيمة المتحصل عليها وذلك بإدخال معامل القيمة الظرفية الذي يعتبر الفارق بين سعر التكلفة لبناء السكن وسعر البيع وقت إجراء التقييم، لكن هذا العامل غير ثابت وهذا بسبب إرتباطه بقاعدة العرض والطلب، ويتم أخيرا حساب قيمة الأرض بإتباع طرق تقييم الأراضي المعدة للبناء، ثم يتم تصحيحها لحذف نسبة شغل الأراضي بالبنائة.⁴

1- بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 150.

2- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 30.

3- زموش فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

4- زموش فاطمة الزهراء، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

4-التقييم بحسب الدخل:

يعتمد على هذه الطريقة في تقييم البناء المؤجرة، وتحسب بضرب القيمة السنوية للإيجار في معامل الرأسالية ويتحدد حسب سعر السوق والذي يتغير حسب مساحة البناء والشقق وحالة صيانتها.¹

ثانيا: تقييم الأراضي الصالحة للبناء في (التشريع الفرنسي)

L'évaluation des terrains à construire

كمبدأ عام قاضي الموضوع له كامل الحرية، حيث أن لا يحدد القانون ولا التنظيمات طرق أو تقنيات تقييم الممتلكات المنزوعة والأضرار إلا فيما يتعلق بتعويضات نزع الملكية، ومحكمة الإستئناف لا تمارس الرقابة على الطرق المعتمدة من طرف قاضي الموضوع، حيث يتمتع بكامل الحرية في هذه المسألة.

الطريقة المألوفة المعتمدة في مجال تقييم العقارات هي طريقة المقارنة، التي تعتبر الأكثر إستعمالا من طرف الخبراء العقاريين التي تحدد سعر العقارات أو كل العناصر الأخرى، وهذا بالرجوع إلى التقييمات المرجعية المتداولة في السوق المعتمد عليها المستمدة من إتفاقيات البيع بالتراضي مع الجماعات المحلية les communes، أو أيضا تلك القيم المستنبطة من الإجتهاد القضائي كالقرارات القضائية السابقة.² إن عملية تقييم الأراضي الصالحة للبناء تعتمد على طريقتين أكثر إستعمالا في مجال التقييم عن نزع الملكية وهما كالتالي:

¹ - براحلية زويبير، مرجع سابق، ص 44.

²-Gilbert Ganez – lopez, expropriation, méthodes d'évaluation, Aout 2007, révisé janvier 2015 et revu Avril 2017, [https : // expro express,fr](https://expro-express.fr). p.18.

1-التقييم عن طريق المقارنة: L'évaluation par comparaison:

هذه الطريقة أكثر إستعمالا كما تسمى بالطريقة الكلاسيكية للتقييم، بإعتبارها الطريقة التي تراعي كل الإعتبارات المتعلقة بالأرض، وعملية تقييمها تستند إلى تلك المعاملات العقارية التي جرت في زمن قريب وبالقرب من الأرض المراد تحديد قيمتها التجارية.¹

لكن تفعيل هذه الطريقة يتطلب أكثر حذر ودقة في البحث عن عناصر المقارنة التي يجب أن تكون صادقة وتنطبق على أرض متطابقة في وضعها وشكلها وطبيعة التربة وباطنها.²

2-التقييم حسب المناطق: L'évaluation par zone:

إن الأرض ذات الشكل المستطيل ليس لها نفس قيمة الأرض المنتظمة التي تحدها حافة الطريق، الجزء الأول للأرض ذات الشكل الطولي له قيمة مرتفعة مقارنة بالجزء الثاني منها، وكلما كانت قطعة الأرض أعمق كلما كانت أقل قيمة، يستخدم الخبراء وقضاء نزع الملكية الطريقة المعروفة بإسم تقييم حسب المنطقة، والتي تتمثل في تقسيم مساحة الأرض بشكل إصطناعي إلى عدة مناطق في إتجاه العمق وإعطاء كل منطقة من هذه المناطق قيمة وحدة المتر المربع بصفة تناقصية إبتداء من أقرب واجهة للطريق العام.³

يظهر لنا أن في شأن طرق تقييم الأراضي الصالحة للبناء من خلال التشريعيين الجزائري والفرنسي أنهما يعتمدان نفس الطرق في عملية تقييم الأراضي الصالحة للبناء.

¹- J- M – Auby –et autres, l'expropriation pour cause d'utilité publique, régime juridique, méthodes d'évaluation, éditions Sirey , France , 1968, p, 201.

²- J- M – Auby –et autres, op cit, p 201.

³- J- M – Auby –et autres, o p cit, p 201.

الفرع الثالث: تقييم العقارات المبنية

في هذا الفرع نعرف معنى الأراضي العامرة حسب قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90 بعد ذلك نبين طرق تقييمها في كلا من التشريعين الجزائري والفرنسي

أولاً: طرق تقييم العقارات المبنية في (التشريع الجزائري)

بالرجوع إلى قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 السالف الذكر، نجد أنه يعرف الأراضي العامرة من خلال المادة 20 إذ تنص على أن: "الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".¹

نستنتج من خلال نص المادة 20، أن المشرع الجزائري لم يشترط لإعتبار الأرض عامرة أن تكون مزودة بكل المرافق، ولتقييم هذا النوع من العقارات يعتمد على الطرق الآتية:

1- طريقة المقارنة:

تتمثل هذه الطريقة في مقارنة الأملاك محل التقييم بالأملاك أخرى تماثلها بالخصوص من حيث الموقع والمساحة، المحتويات، حالة صيانة البناء، سند التشييد... الخ، و التي كانت محل معاملة منذ فترة قصيرة.

¹ - أنظر المادة 20 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مرجع سابق.

في هذه الحالة يتم حساب متوسط سعر المتر المربع المبني، كما يمكن كذلك حساب متوسط سعر المتر المربع للأرض وحدها وسعر البناء المشيد عليها لوحده، ثم يطبق على العقار محل التقييم.¹

ثانيا: تقييم الأراضي المبنية في (التشريع الفرنسي)

L'évaluation des terrains bâtis

يتم تقييم الأراضي المبنية عن طريق مراعاة الإعتبارات اللازمة المتمثلة في التقسيم المنفصل للأرض والإنشاءات المقامة عليها، أو الإنشاءات مع تقدير الأرض المدمجة، تقييم حسب المساحة وهذا يكون بالمماثلة بعناصر الأرض المبنية محل التقييم.²

تبين لنا أن تقنيات وطرق تقييم الأراضي المبنية المعتمدة في التشريع الفرنسي نفسها المعتمدة في القانون الجزائري.

الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية

سوف نعالج في هذا الفرع طرق تقييم المحلات التجارية في كلا من التشريعيين الجزائري و نظيره الفرنسي

¹- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 29.

²-Gilbert Ganez – lopez, expropriation, méthodes d'évaluation, op,cit, p 18.

أولاً: طرق تقييم المحلات التجارية في (التشريع الجزائري)

بالنظر إلى نص المادة 78 من الأمر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف المحل التجاري وإنما حدد عناصره فقط، بحيث يتكون من عناصر مادية تتمثل في الآلات ومعدات المحل وأدوات الوزن و القياس و البضائع وغيرها.

وعناصر معنوية متمثلة في الإتصال بالعملاء، الإسم والعنوان والشهرة والحق في الإيجار إلى غير ذلك.¹ يتضح لنا أن المحل التجاري لا يتمتع بصفتي الثبات و الإستقرار التي يتميز بها العقار، لذلك فهو خاضع لنظام قانوني خاص بالأموال المنقولة، وعملية تقييمه تتطلب النظر في العوامل المادية والإقتصادية و القانونية.

1-التقييم على أساس رقم الأعمال:

تتمثل هذه الطريقة في تقييم النشاط من خلال رقم الأعمال، وكذا من خلال حجم النشاط الذي يقدم على العملاء، والزبائن والعناصر المعنوية الأخرى المتمثلة في الإسم التجاري والعلامة التجارية ورقم الأعمال لحسابه، يعتمد على السنوات الثلاثة الأخيرة اعتماداً على أساس التصريحات الجبائية وكذا تصريحات التاجر، فيتم حساب متوسط رقم الأعمال بضرب متوسط الأعمال في معامل النشاط الذي يتراوح ما بين 50 % و 120 % تبعاً لنوع النشاط.²

1- انظر المادة 78 من الامر رقم 59/75، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، ج ر ع 101، المؤرخة في 19-12-1975.

2- زموش فاطمة الزهراء ، مرجع سابق، ص 33.

2-التقييم على أساس الأرباح:

هذه الطريقة تقوم على حساب الأرباح المحققة، خلال السنوات الثلاثية الأخيرة من النشاط وهذا على أساس التصريحات الجبائية المقدمة من طرف إدارة الضرائب بعد إستخراج متوسط الأرباح الذي يضرب في المعامل.¹

ثانيا: طرق تقييم المحلات التجارية في (التشريع الفرنسي)

L'évaluation des fonds de commerce

ينبغي لتقييم المحلات التجارية مراعاة عناصرها المتمثلة في العناصر المادية كالآلات ومعدات المحل والبضائع وغيرها، أما العناصر المعنوية فهي تلك التي تتمثل في الإسم التجاري والشهرة، العنوان، الحق في الإيجار إلى غير ذلك²، ويعتمد في عملية تقييم المحلات التجارية على تطبيق الدراسات التي أنجزها متخصصون في المجال، والمنشورة في بعض المجالات المتخصصة، كما يستند أيضا على طريقة المقارنة.³

هناك طرق أخرى لتقييم المحلات التجارية كطريقة الحسابات المهنية، ولتقييم حقوق الإيجار يعتمد على معيار فرق الإيجار، كما تستخدم أيضا طريقة التقييم على أساس الدخل.

لكن الطريقة الأكثر إستعمالا من قبل قاضي نزع الملكية هي طريقة المقارنة بسبب إتساعها بشوكة التقييمات.

1- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 33 .

2-Gilbert Ganez – lopez , expropriation , méthodes d'évaluation, op, cit, p 13.

3- Gilbert Ganez – lopez , expropriation , méthodes d'évaluation, op, cit, p13.

الفصل الثاني

إجراءات تحديد وتسديد التعويض

بعدما تطرقنا في الفصل الأول إلى تبيان الخطوات والمراحل الأولية التي من خلالها يوضع حجر الأساس للشروع في عملية التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث لا يمكن التوصل إلى إنجاح عملية التعويض العادل والمنصف دون المرور من تلك المراحل والإجراءات الإبتدائية المتمثلة في عملية حصر الأملاك المراد نزعها وتحديد هوية ملاكها عن طريق عملية التحقيق الجزئي، بعد ذلك وضحنا القواعد والتقنيات المعتمدة في تقدير قيمة التعويض، الآن ننتقل إلى دراسة الجانب الإجرائي لعملية تحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية المتمثل في الإجراءات النهائية المعتمدة للتوصل إلى تحديد القيمة الحقيقية للأموال و الحقوق العينية العقارية الخاصة المنزوعة من أجل المنفعة العمومية، وهذا بتحديد مبلغ التعويض المستحق وكيفية تسديده لأصحابه و هذا ما سوف نعالجه في هذا الفصل الثاني من دراستنا حيث نعالجه من خلال مبحثين، في (المبحث الأول) سوف نسلط الضوء على الإجراءات المتبعة لتحديد قيمة التعويض، أما (المبحث الثاني) نخصه لأحكام تسديده .

المبحث الأول

إجراءات تحديد قيمة التعويض

بعد إتمام مرحلة التحقيق الجزئي تلي مرحلة تقدير قيمة الأملاك والحقوق العقارية المراد نزع ملكيتها، وهذه المرحلة تبدأ بإستلام الوالي المختص إقليميا ملف التحقيق الجزئي، مرفقا محضر المحافظ المحقق، حيث يقوم الوالي بدوره بإرسال الملف إلى مصالح إدارة أملاك الدولة بالولاية قصد إعداد تقرير تقييم للأملاك والحقوق العقارية محل نزع الملكية

Rapport d'évaluation des biens et droits immobiliers à exproprier

وهذا ما سوف نعالجه من خلال المطلبين الآتيين:

الجهة المختصة بعملية التقدير (المطلب الأول)، تاريخ تقدير الأملاك والحقوق العينية العقارية (المطلب الثاني)

المطلب الأول

الجهة المختصة بعملية تقدير قيمة التعويض

يؤول إختصاص تقدير الأملاك والحقوق العينية والعقارية المطلوب نزعها في التشريع الجزائري لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا باعتبارها خبير الدولة¹، وهذا بعد إخطارها بملف يشتمل على ما يلي:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية

¹ - لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص43.

- المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية المنصوص عليهم في المادتين 18 و19 من هذا القانون.¹

الفرع الأول: التقدير على مستوى مصلحة إدارة أملاك الدولة (في التشريع الجزائري)

تم إنشاء مصلحة خاصة على مستوى كل مديرية ولأئية للأملاك الوطنية لغرض تقييم التعويض، وهذه المصلحة تسمى مصلحة التقييمات والخبرات العقارية، ومهمتها هي إعداد تقرير مفصل عن تقدير الأملاك المراد نزعها، حيث تستعين هذه المصلحة بالتحقيق الجزئي المنجز من طرف المحافظ المحقق وكذا نتائج العمل الميداني الذي تقوم به مصلحة إدارة أملاك الدولة.² عملية التقييم في التشريع الجزائري من إختصاص مكتب الدراسات والتلخيصات بمصلحة الخبرة والتقييمات العقارية على مستوى الهيكل التنظيمي لكل مديرية ولأئية للأملاك الدولة، والذي يقوم بدراسة وتحليل السوق العقاري المحلي للولاية، بهدف توفير معطيات عن السوق العقاري على مستوى المفتشيات لكل البلديات المتواجدة في إقليمها وكذا على مستوى المديريات الولائية لكل بلديات الولاية.

تقوم المصلحة المختصة بفحص جميع الوثائق ودراستها من جانب الوضعية القانونية للعقار موضوع التقييم، وطبيعة ملكيته والكشف عن جميع الحقوق العينية الواردة عليه ولها في ذلك أن تستعين بالوالي في طلب أي وثيقة تراها ضرورية، بعد ذلك تقوم بتعريف شامل للعقار وإن لم تكتفي بالمعلومات فبإمكانها القيام بزيارات ميدانية لمعاينة العقارات موضوع التقييم لتعزيز الدراسة وللتحقيق من المعلومات بتأكيدا أو نفيها من جهة أخرى.³

1- أنظر المادة 20 من القانون رقم 91-11 مرجع سابق، والمادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مرجع سابق.

2- زموش فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص58.

3-العربي مداح، مرجع سابق، ص ص 101-102.

وعليه يتضح لنا أن إختصاص تقدير قيمة التعويضات في التشريع الجزائري مخول لجهة إدارية، والتي هي مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً، باعتبارها خبير الدولة ولا يمكن لها تفويض هذا الإختصاص، حيث أن قانون نزع الملكية رقم 91-11 لم يسند هذه المهمة إلى خبراء القطاع الخاص إلا في حالة الطعن القضائي لاحقاً من المعني بمبلغ التعويض المقترح له أمام الجهة القضائية المختصة، للقاضي الإداري أن يأمر بتعيين خبير خاص لإعادة التقييم على الاملاك المعنية، وفي هذه الحالة لا دخل لمصالح أملاك الدولة بإعادة التقييم مرة ثانية، لأنه غير مسموح لها قانوناً بإعادة التقييم أكثر من مرة واحدة.¹

وإنما التقييم يكون من إختصاص القضاء الإداري وهو إختصاص نوعي من النظام العام.²

يظهر لنا أن مسألة تقييم الأملاك والحقوق العقارية محل النزاع طبقاً لقانون نزع الملكية رقم 91-11 من خلال إجراءات تحديد هذه التعويضات أنها غير دقيقة، وغير واضحة مقارنة بما جاء به التشريع السابق أي الأمر رقم 76-48 الملغى والذي فصل ووضح في إجراءات تحديد التعويضات حيث جاء كما يلي:

بصدد تحديد التعويضات يقوم نازع الملكية بنشر وتبليغ للمالكين والمنتفعين المعنيين قصد تحديد التعويضات، إما قرار التصريح بالمنفعة العمومية وإما قرار نزع الملكية.

وخلال ثمانية أيام من هذا التبليغ يتعين على المالك والمنتفع أن يستدعي ويعلم نازع الملكية والمستأجرين والذين يتمتعون بحقوق السكن والانتفاع والذين يمكن أن يطالبوا بالارتفاقات.

¹ لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص43.

² أنظر المواد 800 و801 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 13/22. المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر ج ج، عدد 48، الصادر بتاريخ 2022-07-17.

والأطراف المعنية الأخرى تنذر بالمطالبة بحقوقهم عن طريق النشر الجماعي المنصوص عليه بموجب الفقرة الأولى من هذه المادة ويتعين عليهم الإعلان عن أسمائهم لنازع الملكية خلال نفس مهلة الثمانية أيام وإلا سقطت جميع حقوقهم في التعويض.¹

يبلغ نازع الملكية مبلغ عروضه للمنزوع ملكيتهم ويكلفهم عن مقدار طلبهم.²

التعويضات المحددة يجب أن تغطي كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية.³

وفي حالة عدم الاتفاق الودي على مقدار التعويضات تحدد هذه الأخيرة من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق إختصاصاته الأملاك المنزوعة ملكيتها.⁴

تجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 76-48 الملغى قد نص على إجراءات تحديد التعويضات من المادة 13 إلى المادة 31 منه.

الفرع الثاني: تقدير قيمة التعويض من إختصاص قاضي نزع الملكية في (التشريع الفرنسي)

تختلف إجراءات تقدير التعويض عن نزع الملكية في التشريع الفرنسي تماما عن تلك التي أعتمدها المشرع الجزائري ، حيث يعهد إلى القضاء بتحديد التعويض في حالة تعذر الإتفاق الودي بين الجهة النازعة الملكية والمالك، حيث يختص قاضي نزع الملكية بهذا الأمر، كما يشاركه مفوض الحكومة في تحديد التعويض النقدي، كما أنه يمكن تحديد تعويض عيني، ويختص قاضي نزع الملكية بحل الاعتراضات التي تثور بخصوصه وفي الحالات التي حددها المشرع، كما

1-أنظر المادة 13 من الأمر رقم 76-48 الملغى مرجع سابق.

2-أنظر المادة 14 من الأمر رقم 76-48 الملغى المرجع نفسه.

3- أنظر المادة 15 من الأمر رقم 76-48 الملغى المرجع نفسه.

4-أنظر المادة 16 من الأمر رقم 76-48 الملغى المرجع نفسه.

يختص أيضا بالفصل بالمسائل المتعلقة بإعادة إسكان المستأجرين أو الحائزين، كما يختص بمنازعات التنفيذ التي تثار بخصوص تنفيذ أحكام نزع الملكية.¹

وتجدر الإشارة أن مرحلة التفاوض على قيمة التعويض إجراء إجباري وليس إختياري² وفي حالة ما إذا ترتب عن هذه المرحلة عدم الإتفاق الودي بين ذوي الشأن على قيمة التعويض، ترجع هذه المهمة الى قاضي نزع الملكية، والحكم الصادر من جهات القضاء العادي والمحدد لقيمة التعويض في الدرجة الأولى قابل للطعن بالإستئناف، وهذا من إختصاص غرفة نزع الملكية، والتي تتشكل من رئيس إضافة إلى مساعدين إثنين يتم إختيارهم من محكمة المرافعات الكبرى، وإذا تعذر ذلك فيتم إختيارهم من بين قضاة محكمة الإستئناف³. ومن هذا المنطلق ندرس مسألة تقدير التعويض في التشريع الفرنسي في حالتين وهما كالتالي:

الحالة الأولى تقدير التعويض في حالة الإتفاقات الودية والحالة الثانية تقدير التعويض عن طريق الإجراءات القضائية.

أولاً: إجراءات تقدير قيمة التعويض في مرحلة الإتفاقات الودية:

تقوم الجهة النازعة من أجل تحديد قيمة التعويض بتبليغ الملاك وأصحاب حق الإنتفاع إعلان إفتتاح التحقيق أو قرار القابلية للتنازل أو قرار نزع الملكية⁴، وخلال شهر من التبليغ الأول فإن الملاك والمنتفعين عليهم أن يبينوا للجهة النازعة كل المستأجرين والمزارعين وأصحاب حق

¹-مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2018، ص ص 36، 37.

²-مصطفى محمد محمود عبد الكريم، المرجع نفسه، ص 38.

³-غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص، ص 62-63.

⁴ -L311-1 du code de l'expropriation français.

السكن والاستعمال والإرتفاق¹ ، تقوم الجهة النازعة بتبليغ عرضها المالي، وتدعو منزوعي الملكية بأن يقدموا مقترحاتهم بهذا الشأن².

يمكن أن يتم هذا الإجراء مباشرة بعد إفتتاح التحقيق المسبق عن التصريح بالمنفعة العمومية³

ثانيا: الإجراءات القضائية لتحديد قيمة التعويض:

1- إخطار القاضي:

في حالة عدم الإتفاق الودي على قيمة التعويض خلال مدة شهر من تاريخ تبليغ الجهة النازعة مقترحاتها الى منزوعي الملكية، فإن قاضي نزع الملكية يمكن أن يخطر من قبل الطرف الأكثر إستعجالا⁴، يوجه الطلب عن طريق رسالة موسى عليها مع وصل التسليم إلى كاتب ضبط الجهة التي توجد بها الأملاك المنزوعة مرفق بنسختين⁵، يتوجب على الطرف المدعى عليه Le défendeur أن يقدم مذكرته الجوابية خلال ستة أسابيع من تبليغيه بالمذكرة الإفتتاحية⁶.

2- زيارة القاضي للأماكن وإمكانية الإستعانة بالخبرة:

بعد إنتهاء عملية تبادل المذكرات يقوم قاضي نزع الملكية وعن طريق أمر بتحديد تاريخ زيارة الأماكن وسماع الاطراف في أجل الشهرين المواليين لصدور الأمر⁷.

ويقوم كاتب الضبط بتبليغ كل الأطراف بالأمر بما في ذلك مفوض الحكومة وهذا في أجل خمسة عشرة يوما قبل تاريخ الزيارة⁸.

¹-R311-1 du code de l'expropriation français.

²-L311-4 du code de l'expropriation français.

³-R311-4 du code de l'expropriation français.

⁴-R311-9 premier alinéa du code de l'expropriation français.

⁵-R311-9 du troisième alinéa du code de l'expropriation français.

⁶-R311-11 du code de l'expropriation français.

⁷-R311-14 du code de l'expropriation français.

⁸-R311-15 du code de l'expropriation français.

بقصد تحديد قيمة العقارات والحقوق العينية العقارية، كما يمكن للقاضي أن يعين خبيراً بناءً على قرار مسبب، أو يحضر معه أثناء الزيارة موثق أو موثق شرفي من ضمن قائمة معتمدة لدى هيئة محكمة الإستئناف من طرف الرئيس الأول بناءً على إقتراح المجلس الجهوي للموثقين¹، إستثناءً في حالة وجود صعوبات أن يعين شخصاً مؤهلاً من أجل تقديم توضيحات ذات طابع تقني²، كل الأشخاص المذكورين والذين قد يعينهم القاضي والحاضرين أثناء زيارة الأماكن بإمكانهم تقديم ملاحظات كتابية، وهذه الملاحظات تبلغ إلى الأطراف ومفوض الحكومة³.

3- سماع الأطراف:

تلي بعد ذلك مرحلة سماع الأطراف بناءً على تنقل القاضي إلى الأماكن، يقوم بتحديد موعد سماع الأطراف، حيث يحدد فيه الأطراف أو ممثليهم وكذا لمفوض الحكومة مكان وتاريخ جلسة السماع والتي يمكن أن تكون بعيداً عن أماكن تواجد المحكمة⁴.

4- صدور الحكم المحدد لقيمة التعويض وتبليغه:

وفي حالة عدم إتفاق الطرفين حول تحديد مبلغ التعويض وهذا بعد مرور ثمانية أيام من تاريخ تنقل القاضي إلى الأماكن، فإن هذا الأخير يفصل في الحكم⁵. يفصل القاضي في حدود إستنتاجات الأطراف والتي يستخلصها من خلال مذكراتهم وكذلك من خلال مذكرة مفوض الحكومة إذا كان هذا الأخير يقترح تعويض أقل من ذلك الذي يقترحه الطرف النازع⁶، بعد ذلك يتم تبليغ الحكم من الطرف الأكثر إستعجالاً إلى الطرف الآخر وإلى مفوض الحكومة وذلك يكون بواسطة

¹-R322-1 premier alinéa du code de l'expropriation français.

²-R322-1 deuxième alinéa du code de l'expropriation français.

³-R311-17 du code de l'expropriation français.

⁴-R311-18 du code de l'expropriation français.

⁵-R311-21 du code de l'expropriation français.

⁶-R311-22 premier alinéa du code de l'expropriation français.

رسالة موسى عليها مع وصل الإستلام وفي حالة عدم وصول الرسالة فإن التبليغ يتم بواسطة تبليغ شبه قضائي.

من خلال هذه الدراسة المتعلقة بالجهة المختصة بعملية تقدير التعويض أتضح لنا ان المشرع الفرنسي أحسن ما فعل بمنحه مهمة تقدير الممتلكات إلى قاضي نزع الملكية، بإعتبار هذا الإجراء جوهرى وحساس، حيث أعطى أهمية بالغة لعنصر التعويض الذي يعتبر أهم بديل وضمان في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية.

لذلك كان من الأحسن أن تتكفل به جهة محايدة، عكس المشرع الجزائري الذي منح مهمة تقدير التعويض لإدارة أملاك الدولة باعتبارها جهة غير محايدة في عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية.

المطلب الثاني

تاريخ تقدير قيمة التعويض

تعتبر مسألة وقت تحديد أسعار القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية محل النزع مسألة مهمة جدا، في عملية التعويض وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين :

الفرع الأول: تاريخ تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية في (التشريع الجزائري)

يجب على مصالح أملاك الدولة في التشريع الجزائري بأن يكون تقييمها للأملاك والحقوق العينية محل النزع للمنفعة العمومية بأسعار يوم إجراء التقييم.

أولاً: وهو ما نصت عليه المادة 21 فقرة 2 و3 من القانون رقم 91-11 حيث جاء فيها يعتمد في تحديد مبلغ التعويض على القيمة الحقيقية للأمولاك طبقاً لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من طرف مالكيها و أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من طرف التجار و الصناع و الحرفيين، و هذه القيمة الحقيقية تقدر في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة أملاك الدولة بالتقييم، غير أنه لا تحتسب التحسينات من أي نوع و لا أية معاملة تجارية مبرمة بقصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً.¹

ثانياً: وقد أكدت أيضاً هذه الأحكام المادة 32 فقرة 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 جاء فيها: ويحدد مبلغ التعويض إعتماًدا على القيمة الحقيقية للأمولاك إستنتاجاً من طبيعتها أو قوامها أو وجه إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها.

ووقت تقدير هذه القيمة الحقيقية للأمولاك هو يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية وتحدد طبيعة الأملاك أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ في الحسبان إستعمالها الفعلي ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الإداري المسبق للتصريح بالمنفعة العمومية.²

نستخلص من مضمون الفقرتين الثانية والثالثة من نص المادة 21 من القانون 91-11 أن لتحديد مبلغ التعويض عن نزع الملكية يعتمد على القيمة الحقيقية للأمولاك التي تستنبط من طبيعة أو مشتملات الأملاك محل النزع، كما يأخذ بعين الاعتبار الإستعمال الفعلي لها من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، ووقت تقييم هذه الأملاك هو اليوم الذي تقوم فيه الهيئة المختصة بالتقييم وهي مصلحة الأملاك الوطنية.³

1- انظر المادة 21 من القانون 11/91 مرجع سابق.

2- أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مرجع سابق.

3- أنظر المادة 21 من القانون رقم 91-11 مرجع سابق.

أما فيما يخص التحسينات التي تمت أو أبرمت قصد الحصول على زيادة ثمن التعويض فلا تدخل في الحسابان وهذا لتفادي كل أنواع الحيل التي يمكن أن تستعمل من قبل الملاك، ولهذا الشأن حدد المشرع مدة الإستعمال الفعلي وهي قبل عام من فتح التحقيق المسبق الذي سبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية.¹

وتطبيقا لهذه الأحكام القانونية قضى مجلس الدولة في عدة قضايا له بوجوب إحترام هذا المبدأ القانوني.²

وتجدر الإشارة في الأخذ بقاعدة التقييم بأسعار يوم إجراء التقييم قد يكون التعويض عادل ومنصف في الحالتين الأوليتين فقط المنصوص عليهما في المادة رقم 29 من القانون رقم 11/91 وحالة حصول الإتفاق بالتراضي على مبلغ التعويض المقترح، وحالة عدم الطعن في قرار قابلية التنازل في الأجل القانوني³، لكن الإشكال المطروح هو في حالة عدم رضا المتضرر في تقرير التعويض الذي يتضمنه قرار قابلية التنازل وفي هذه الحالة من المعقول أن المتضرر سوف يلجأ إلى القضاء برفع دعوى مطالبة إعادة التقييم، فإن القاضي يقوم بتعيين خبير لإعادة تقييم الأملاك بأسعار يوم إجراء التقييم الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة، أي يعتمد على الأسعار السابقة المتداولة في السوق العقاري وليس بالأسعار الحالية حتى ولو طال الفصل في هذه الدعاوى القضائية.⁴

1 - أنظر الفقرة 4 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 مرجع سابق.
2-مجلس الدولة قرار رقم 034671 مؤرخ في 11/07/2007 مجلة مجلس الدولة عدد 9 ،الجزائر، 2009، ص86، ومجلس الدولة قرار رقم 29055 مؤرخ في 12/07/2006 نشرة القضاة عدد 61، الجزائر 2006، ص389، نقلا عن لعشاش محمد، مراحل واجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص129.
3-لعشاش محمد، مراحل واجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري ، مرجع سابق، ص130.
4-لعشاش محمد، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

وهذا الإجراء من المستحيل أن يحقق التعويض العادل والمنصف لأن سعر العقارات في السوق العقاري في تزايد مستمر، ولذا نرى أن على المشرع الجزائري إعادة النظر في هذه المسألة بغرض تحقيق تعويض عادل ومنصف طبقاً لأحكام الدستور وقانون نزع الملكية.

الفرع الثاني: تاريخ تحديد القيمة الحقيقية للأموال في (التشريع الفرنسي)

إن الأخذ بعين الاعتبار معيار تاريخ La date كمحدد زمني لتحديد القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة له أهمية بالغة في عملية تقدير قيمة التعويض، حيث يعتبر الحد الذي من خلاله تتضح معالم الملك المنزوع، حيث نجد أن القانون الفرنسي يستند في تحديد القيمة الحقيقية للأموال على تاريخ الاستعمال الفعلي للعقار وهو سنة واحدة قبل تاريخ إعلان المنفعة العمومية وتسمى في التشريع الفرنسي (date de référence).¹

أولاً: تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات أو مشتملاتها

في التشريع الفرنسي تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات أو مشتملاتها بهدف تقدير القيمة الحقيقية لها من أجل تحديد قيمة التعويض من صلاحيات وإختصاص قاضي نزع الملكية، وهو تاريخ صدور أمر نقل الملكية ولقد بين ذات القانون أن كل التحسينات ومهما كانت طبيعتها، وحتى ولو كانت سابقة على أمر نزع الملكية فلا يمكن لها أن تضيف في رفع قيمة التعويض إذا تبين أنها تمت بغرض رفع قيمة التعويض.²

¹- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 135.

²- article L322-1 : « Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété ,Toutefois, les améliorations de toute nature... même antérieurement à l'ordonnance d'expropriation, ne donnent lieu à aucune indemnité si en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toutes autres circonstances, il apparaît qu'elle ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but... »

ثانيا: تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأملك أو الحقوق العينية العقارية

أشرنا آنفا أن تاريخ الإستعمال الفعلي للعقار هو تاريخ مرجعي والذي هو سنة واحدة قبل تاريخ إعلان المنفعة العمومية، والذي على أساسه يتم تحديد القيمة الحقيقية للأملك، حيث أن القاضي في التشريع الفرنسي ملزم بأخذ في الحسبان هذا التاريخ المرجعي الذي يعتمده كأساس وقاعدة قانونية لتحديد القيمة الحقيقية للعقار، رغم أن تحدد مبدئيا قيمة العقار من تاريخ صدور القرار القضائي الابتدائي.¹

Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance².

إذن في مسألة تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأملك أو الحقوق العقارية فإن الأمر مطابق تماما لما هو عليه الحال في التشريع الجزائري أي كلا القانونين ينصان على نفس القاعدة والتي هي تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للعقار هي سنة واحدة قبل تاريخ إعلان المنفعة العمومية.

المبحث الثاني

أحكام دفع التعويض

تعتبر عملية تسديد التعويض المرحلة الأخيرة في عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، ولا شك أن الحديث عن هذا العنصر الحساس يستوقفنا حتما للحديث عن شروط دفعه إلى أصحابه، وهذا ما سوف نعالجه في هذا المبحث الأخير لدراستنا لموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، حيث أرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين وهما كالتالي:

¹-M. Abdul s. et autres, modalités dévaluation judiciaire de l'indemnité d'expropriation, commentaire, décision numéro 2021-915/916 q p c du 11 juin 2021.

²-article L322-2 du code de l'expropriation français.

إجراءات دفع التعويض (المطلب الأول)، وعوارض إيداعه (المطلب الثاني)

المطلب الأول

إجراءات دفع التعويض

نتطرق في هذا المطلب إلى دراسة أهم الإجراءات والمراحل المتسلسلة في عملية دفع التعويض عن نزع الملكية، في كل من التشريع الجزائري و التشريع الفرنسي، وهذه الإجراءات تتمثل في: تحديد قناة دفع التعويض وتاريخ دفعه (الفرع الأول)، طرق إيداعه وصور دفعه (الفرع الثاني)، وحالة العقارات المجهولة هوية مالكيها (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تحديد قناة دفع التعويض وتاريخ دفعه

باعتبار التعويض المقابل الأساسي نظير تجريد المنزوع ملكيته من أملاكه ولضمان تعويض عادل، منصف وقبلي للمتضرر من نزع الملكية، فقد وضع المشرع الجزائري أسس قانونية وإجرائية لعملية تسديده.

أولاً: في (التشريع الجزائري)

1- قناة دفع التعويض:

يودع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية لدى الهيئة المختصة حسب ما هو منصوص عليه في المادة 27 من القانون رقم 11/91 لنزع الملكية¹، أيضاً حسب المادة 35 من المرسوم

1- أنظر المادة 27 من القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

التنفيذي رقم 1.186/93¹ يفهم بأن الهيئة المختصة الواردة في نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 هي الخزينة العمومية.

لكن فيما يخص الجهة المسؤولة عن دفع التعويض، فهناك من يعتبرها الإدارة النازعة للملكية، وهناك من يعتبرها الإدارة المستفيدة من عملية النزاع، لأن القانون رقم 11/91 لم ينص صراحة على الهيئة المكلفة بدفع التعويض، غير أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يشير ضمناً إلى الهيئة المكلفة بدفع التعويض وهي السلطة المختصة بنزع الملكية، وهذا ما كرسه قرار مجلس الدولة²، أيضاً ما جاءت به المادة 12 مكرر من القانون رقم 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.³

2- تاريخ إيداع التعويض:

يتضح لنا من خلال نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 أن مبلغ التعويض يودع لدى خزينة الولاية عند تاريخ تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل⁴، إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، و مسألة تحديد تاريخ إيداع مبلغ التعويض له غاية معتبرة حيث أن عند دفع مبلغ التعويض في أوانه يحقق نتيجتين : أولهما تمكين المتضررين من نزع الملكية بتوظيف وإستغلال أموالهم في أوقاتها هذا من جهة، ثانيهما تقادي تحمل الإدارة وتقلها بديون.

¹ - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

² - علاش قاشي، مرجع سابق، ص 95.

³ - قانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/11/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

⁴ - أنظر المادة 27 من القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

ثانيا: قناة دفع التعويض في (التشريع الفرنسي)

1-إثبات الحق في التعويض

يتمثل أول إجراء في مسألة دفع التعويض عن نزع الملكية في التشريع الفرنسي أولا في قيام الجهة النازعة بعملية التحقق في حق المنزوعة ملكيتهم في الحصول على التعويض، وهذا عن طريق التبريرات **Les justifications** التي تطلبها، فتحدد المستفيدين من التعويض إستنادا لتاريخ أمر نزع الملكية أو الإتفاق الودي، وتعتبر الجهة النازعة الوحيدة المخولة والمؤهلة قانونا للقيام بعملية التحقق.¹

أ-ملاك العقارات المنزوعة:

بإمكان الملاك وكل أصحاب الحقوق العينية الذين تثبت هويتهم في أمر نزع الملكية أو الإتفاق الودي الحصول على التعويض دون أن يقدموا أي إثبات بخصوص حقهم في ذلك، عندما يتبين من خلال الرهون العقارية المطلوبة من الهيئة النازعة والمستخرجة من طرف مصلحة محافظة الرهون، أنه ومنذ تسجيل وشهر القرار لصالح الجهة النازعة في الإستيلاء على العقار، لم يسجل أي عقد ناقل لملكية العقار أو مسقط **Acte translatif ou extinctif** للحق في التعويض.²

¹-Article R 323-3 du code de l'expropriation français.

²- Article R 323-1 du code de l'expropriation français.

ب- أصحاب الحقوق الأخرى:

فيما يخص المزارعين، المستأجرين، أصحاب حق الإستعمال، وباقي أصحاب الحقوق الأخرى المصرح بهم إلى الجهة النازعة من طرف المالك أو صاحب حق الإستفاعة، فإنهم مطالبين بإثبات حقهم من طرف الجهة النازعة، للحصول على حقهم في التعويض.¹

وهذه التبريرات المطلوب تقديمها من طرف المزارعين والمستأجرين عندما يتعذر تقديم عقد الإيجار يمكن إستنتاجها من التسجيلات في دفاتر الضرائب للبلدية أو شهادة تحصيل الضرائب التي تمت بمناسبة إجراءات تسجيل عقد الإيجار أو التصريح الشفوي للإيجار.²

الفرع الثاني: طرق إيداع التعويض وصور دفعه

نعالج في هذا الفرع طرق إيداع التعويض وصور دفعه في كلا التشريعين الجزائري والفرنسي

أولاً: في (التشريع الجزائري)

1- طرق إيداع التعويض

لم يخصص المشرع الجزائري أية أحكام تفصيلية لتنظيم عملية دفع التعويض بصفة مباشرة ولا كيفية صرف هذا التعويض لأصحابه، حيث أعطى سلطة واسعة للإدارة في التصرف في إختيار طريقة أو كيفية الدفع.³

¹- Article R 323-2 premier alinéa du code de l'expropriation français.

²-Article R 323-2 deuxième alinéa du code de l'expropriation français.

³- بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص ص 190-191.

أ- طريقة الدفع المباشر للتعويض:

كمبدأ عام الجهة نازعة الملكية ملزمة بدفع قيمة التعويض للمنزوع ملكيته دفعة واحدة، لكن من الملاحظ أن هناك غياب النصوص الصريحة في مسألة الدفع المباشر للتعويض سواء في نصوص القانون رقم 11/91 أو نصوص مرسومه التنفيذي رقم 1.186/93¹. هذا يعني أن المشرع الجزائري ترك السلطة التقديرية للإدارة في تقدير قاعدة الدفع المباشر للتعويض.

وفي هذا الصدد الأستاذ معاشو أكد أن هناك في الواقع العملي حالات تأخر في صرف التعويض لمستحقيه، لمدة تجاوزت عشرين (20) سنة²، وهذا يعتبر إنتهاك لمبدأ التعويض العادل، المنصف والمسبق.

ب- إيداع التعويض لدى الهيئة المختصة:

في الحالة التي يتعذر على نازع الملكية صرف التعويض بطريقة مباشرة للمتضرر، فعليه إيداعه بالخزينة العمومية، هذا ما يؤكد نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 السالفة الذكر حيث يلزم الجهة النازعة الملكية بإيداع التعويضات المستحقة للمعني لدى الخزينة العمومية، في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين³.

¹-بوزاد إدريس، مرجع سابق، ص 192.

²- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري امام القضاء الإداري، مجلة المحاماة لناحية تيزي وزو، عدد 4، 2006، ص 103.

³-أنظر المادة 27 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

إذن من خلال إستقرائنا لنص المادة 27 من القانون رقم 11/91 أتضح لنا الأمر أن الطريقة الوحيدة لصرف التعويض هي طريقة إيداع التعويض لدى الخزينة العمومية، وهي المعمولة بها في أرض الواقع ومن ثم يسعى المعنيون بالأمر إلى سحب مبلغ تعويضهم من الخزينة العمومية.

2- صور دفع التعويض ومشمولاته:

أ- صور دفع التعويض:

إن المشرع الجزائري لم يحدد أية أحكام تفصيلية في موضوع التعويض، لا في القانون القديم أي الأمر رقم 48/76 الملغى ولا في القانون الجديد رقم 11/91 ولا حتى في المرسوم التنفيذي رقم 186/93، حيث أكتفى بمحتوى نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ، ونص المادة 25 منه، حيث تأكد في نص فقرتها الثانية على إمكانية إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي¹.

-التعويض النقدي:

يشكل التعويض النقدي مبدأ ثابت في كافة التشريعات الجزائرية، بإعتباره مبدأ عام في مجال نزع الملكية، لكن هذا لا يعني أنه من النظام العام، حيث بإمكان نازع الملكية والمالك الأصلي للعقار التفاوض على الشكل الذي يعوض به، بشرط أن يكون دفع التعويض بالعملة الوطنية، وهذا ما أكدته المادة 34 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.²

1- إيمان العباسية شتيح ، مرجع سابق ، ص 256.

2- أنظر المادة 34 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

-التعويض العيني:

يعرف التعويض العيني بأنه الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل إرتكاب المسؤول الخطأ الذي سبب وقوع الضرر، وهو بهذا المعنى يعد أفضل من التعويض النقدي¹.

برجعنا إلى نص المادة 25 من القانون رقم 11/91 يتبين أن هناك إمكانية إقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي إذا كان ذلك ممكناً²، الذي أكدته أيضا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي حدد نطاق إقتراح التعويض العيني، حيث يشمل هاتين الحالتين:

- إعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها.
- عرض على الصناعيين والتجار والحرفيين المطرودين من محلاتهم محلات مماثلة³.

ب-مشماتل التعويض:

يقصد بمشماتل التعويض أن تغطي وتشمل التعويضات الأصلية والتعويضات التبعية.

-التعويضات الرئيسية:

هي تلك القيمة الأصلية للملك المنزوع، وتحدد من خلال تقييم طبيعة الأملاك أو مشماتلها أو عن طريق إستعمالها الفعلي⁴.

-التعويضات التبعية:

بالرجوع إلى القانون رقم 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93 نجد أنهما أكدا

¹- محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر ضرر المضرور، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2013، ص 13.

²- أنظر المادة 25 من القانون رقم 11/91، مرجع سابق.

³- أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، مرجع سابق.

⁴- علال قاشي، مرجع سابق، ص 91.

على مسألة التعويضات التبعية من خلال نص المادة 22 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91: يجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الممتلكات والحقوق العينية العقارية غير المنزوعة في عملية نزع الملكية.¹

كما أكدت أيضا المادة 34 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 حيث جاء في مضمون فقرتها الثانية: بإمكان تخصيص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زائد تعويض عن الرحيل.²

ثانيا: طرق وصور دفع التعويض في (التشريع الفرنسي)

1- طرق دفع التعويض:

أ- دفع التعويض:

إن التعويضات المخصصة للمنزوع ملكيتهم أو المستأجرين أو الشاغلين لأي نوع من المحلات، ومن أجل ضمان مصاريف التنقل، فإنها تدفع للمعنيين بغض النظر عن كل معارضة سواء من طرف الدائنين الممتازين أو غيرهم وكذلك دون إجبارهم بتقديم تبريرات أخرى غير تلك المتعلقة بحق التعويض وشرعية حقهم في الحصول على التعويض.³

¹ - أنظر المادة 22 الفقرة 2 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

² - أنظر المادة 34 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 مرجع سابق.

³ - Article R 323-4 du code de l'expropriation français.

ب- إيداع مبلغ التعويض:

عند عدم توفر شروط دفع التعويضات لأصحابها لأي سبب، فإن الجهة النازعة تقوم بإبلاغ المنزوع ملكيتهم فوراً عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل إستلام، وفي حالة جهل عنوان المنزوع الملكية، فإن التبليغ يتم لدى عمدة البلدية التي تكون بها الأملاك المنزوعة.¹

ج- حالات الإيداع:

- بالرجوع إلى نص المادة R 323-8 من القانون الفرنسي لنزع الملكية نجد أن المشرع الفرنسي قد حدد إحدى عشرة (11) حالة لإيداع التعويض في حالة تعذر الدفع وهي كالتالي:
- عند عدم تقديم إثبات الحق في التعويض، أو أن هذه التبريرات والإثباتات غير كافية.
 - في حالة الطعن في الحق في التعويض من طرف الغير أو من طرف الهيئة النازعة.
 - عندما تحدد قيمة التعويض بطريقة إفتراضية أو متعاقبة.
 - عند إكتشاف تسجيل حقوق إمتياز، رهون عقارية أو رهون حيازة تثقل الملك المنزوع.
 - في حالة وجود معارضات على دفع التعويض.
 - عند عدم تبرير إعادة الإستعمال للجهة النازعة عندما تكون مسؤولة عن مراقبته.
 - عند عدم تقديم كفالة (**La caution**) مالية عندما تكون مقررة لصالح المالك.
 - عندما لا يتمتع المنزوع ملكيته بالقدرة على الحصول على التعويض، وأن الحق في التعويض لم يطلب من ممثله الشرعي.

¹- Article R 323-9 du code de l'expropriation français.

-عندما يتوفى المنزوع ملكيته بعد أمر نزع الملكية، أو الإتفاق الودي وذوي الحقوق غير قادرين على إثبات صفاتهم.

-عند رفض المنزوع الملكية التعويض المقرر له.

-عند طلب المنزوع الملكية أو ذوي الحقوق إيداع مبلغ التعويض بسبب عدم قدرتهم الحصول على التعويض.¹

أضاف المشرع الفرنسي أيضا حالة أخرى وهي عندما يكون مبلغ التعويض المحدد من قبل قاضي نزع الملكية مرتفع مقارنة بذلك المقترح من طرف الجهة النازعة أمام قاضي نزع الملكية، فإن الفارق بين المبلغين يدفع إلى المنزوع ملكيته إذا لم تعارض الجهة النازعة الأمر، وإلا فإن ذلك الفرق يتم إيداعه في الصندوق المخصص لذلك.²

2- صور دفع التعويض و مشتملاته في (التشريع الفرنسي):

أ- صور دفع التعويض:

إن مسألة صور دفع التعويض في التشريع الفرنسي لا تختلف على تلك الصور المعتمدة مبدئيا في التشريع الجزائري وهذا ما سوف نستخلصه من خلال نص المادة L322-12 التي أقتبسها المشرع الجزائري حرفيا في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 السالف الذكر.

تنص المادة L322-12 من القانون الفرنسي لنزع الملكية على أن يتم تحديد التعويضات نقدا وبالعملة اليورو (Euro)، مع ذلك يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي،

¹- Article R 323-8 du code de l'expropriation français.

²- Article R 13-68 du code de l'expropriation français du 14 avril 1977.

حيث يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة في نفس المنطقة الحضرية.

كما يمكن كذلك أن يخصص للمستأجر تعويض عن الرحيل و حرمانه من الانتفاع.¹

ب- مشتملات التعويض:

بالرجوع إلى نص المادة L321-1 من القانون الفرنسي لنزع الملكية نجد أنه قد أكد على أن يكون التعويض الممنوح يغطي كامل الضرر المباشر، المادي و المؤكد جراء نزع الملكية.²

- التعويضات الرئيسية: Les indemnités principales

لا تغطي التعويضات الرئيسية فقط قيمة العقار المراد نزع ملكيته، وإنما حتى القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته، ويتم تحديدها مع الأخذ في عين الإعتبار معرفة ما إذا كان العقار مشغولاً أم لا، وقاضي نزع الملكية يأخذ بعين الإعتبار الملحقات الطبيعية، الفيزيائية والقانونية للعقار المعني، مثلاً: حقوق الصيد، حقوق استخدام المياه أو الرواسب الموجودة في باطن الأرض.³

- التعويضات التبعية: Les indemnités accessoires

إن المتضرر من نزع الملكية له الحق في مطالبة التعويضات التبعية المتمثلة في حق التعويض عن رهون العقارية، أو رسوم التسجيل، الحق في التعويض عن الجزء المتبقي من

¹-Article L 322-12 : « les indemnités sont fixées en Euro.

Toutefois, l'expropriation peut, en lieu et place du paiement de l'indemnité, offrir au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé un local équivalent situé dans la même agglomération.

Dans ce cas, il peut être allouée au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance... »

²-Article L 321-1 du code de l'expropriation français.

³- Jean-Marie Auby, et les autres, Droit administratif des biens, o p , cit, p 670.

العقار جراء نزع الملكية، حيث أن للمنزوع ملكيته الحق في مطالبة النزع التام لأن الجزء المتبقي من عملية نزع الملكية يسبب نقصان من قيمة ما تبقى من العقار¹.

وبالرجوع إلى نص المادة L423-3 الفقرة 2 نجد أن القاضي يحدد قيمة التعويض عن الرحيل والتعويض عن الحرمان من الإنتفاع².

الفرع الثالث: حالة العقارات المجهولة هوية مالكيها

سوف نشير في هذا الفرع إلى حالة العقارات التي قد لا يتوصل المحافظ المحقق أثناء أداء مهمته المتمثلة في عملية التحقيق الجزئي إلى تحديد هوية مالكيها

أولاً: في (التشريع الجزائري)

أشرنا سابقاً أن عملية التحقيق الجزئي تهدف إلى تحديد العقارات و تحديد هوية مالكيها، إلا أنه في بعض الحالات لا تتمكن الهيئة المكلفة بمهمة التحقيق الجزئي من إثبات هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية ، وهذا يعود إلى أسباب متعددة، لكن رغم ذلك المشرع الجزائري لم يغفل عن هذا الأمر، حيث وضع أحكاماً لهذه الوضعية لإتمام عملية التحقيق الجزئي وهذا ما يؤكد المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي تنص المادة 35 أنه: يتم إيداع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها باسم العقارات المنزوعة ملكيتها و التي لم تتمكن عملية التحقيق الجزئي من تحديد هوية ملاكها ، في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) عاماً³.

¹-Jean-Marie Auby, et les autres, Droit administratif des biens, o p , cit, p 671.

²-Article L 423-3 deuxième alinéa : « Le juge fixe le montant de l'indemnité de déménagement et, s, il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance ».

³- أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مرجع سابق.

من خلال نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 تبين لنا أن مدة التقادم لحق التعويض عن نزع الملكية هي خمسة عشر عاما، أي حق التعويض على العقارات المجهولة هوية مالكيها يبقى محتفظا به في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) عاما.

لكن الأسئلة المطروحة في هذه الحالة:

أولا: ما مصير الأموال المودعة في خزينة الولاية في حالة عدم ظهور الملاك؟

ثانيا: ماهي الإجراءات التي يتبعها الملاك للحصول على أموالهم في حالة ظهورهم قبل مدة التقادم والتي هي خمسة عشر (15) عاما؟

ثانيا: ضمانات تسديد مبلغ التعويض لمصلحة المنزوع ملكيتهم في (التشريع الفرنسي)

تجدر الإشارة أن القانون الفرنسي لنزع الملكية، قد خول شاغل العقار المنزوعة ملكيته ضمانات أساسية حيث له الحق في عدم مغادرة الأماكن إلا بعد إنقضاء مدة شهر، ويبدأ حساب مدته إما من تاريخ دفع التعويض المستحق أو من تاريخ إيداع مبلغ التعويض¹، حيث يبقى المالك ينتفع بالعقار طالما لم يتم تعويضه بصفة فعلية.

جاء أيضا في نص المادة R323-14 من القانون الفرنسي لنزع الملكية أن في حالة تباطأ جهة الإدارة عن دفع التعويض في مدة أقصاها ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ الحكم النهائي الذي يتضمن تحديد مبلغ التعويض، فإنها تتحمل مسؤولية دفع فوائد تأخيرية المنصوص عليها قانونا².

أما الضمانة الثالثة فهي تلك المنصوص عليها في المادة L323-4 من القانون الفرنسي لنزع الملكية حيث تنص أن: في حالة تهاون جهة الإدارة وعدم التزامها بدفع التعويض، أو إيداعه في

¹- Article L 231-1 du code de l'expropriation français.

²- Article R323-14 du code de l'expropriation français.

مدة سنة من الحكم النهائي المتضمن تحديد التعويض فإن للمنزوع ملكيته في هذه الحالة المطالبة من جديد بإعادة تقييم مبلغ التعويض المستحق¹.

أتضح لنا من خلال الأحكام المتعلقة بتنظيم مسألة دفع التعويض في القانون الفرنسي أنها أكثر تفصيل ودقة وضمانة لتسديد مبلغ التعويض المستحق عن نزع الملكية مقارنة بالتشريع الجزائري وهذا يتضح فيما يلي:

1- فيما يخص الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية المشرع الفرنسي لم يشير إلى الجهة المستفيدة من هذه الأخيرة، بل حمل مسؤولية دفع التعويض مباشرة على السلطة النازعة للملكية، بغرض تفادي إشكالات تحديد المستفيد من نزع الملكية كما هو الحال مبهم في التشريع الجزائري.

2- فيما يخص طريقة دفع التعويض، المشرع الفرنسي فصل في هذا الأمر حيث جعل طريقة الدفع المباشر للتعويض هي طريقة الأصل، حيث يدفع مبلغ التعويض في الحساب البنكي أو البريدي للمالك، أما طريقة الإيداع فهي الإستثناء أي إذا تعذر الدفع المباشر للأسباب المذكورة سالفا فيعتمد على طريقة الإيداع، حيث تقوم الجهة النازعة بإيداع التعويض في حساب مفتوح باسم صندوق الودائع عكس المشرع الجزائري الذي أعتد طريقة الإيداع كأصل.

المطلب الثاني

عوارض دفع التعويض

تتعرض عملية دفع التعويض لأحداث أو وقائع تؤثر سلبا على المنزوع ملكيتهم من الحصول على حقهم في ظروف عادية، وهذا يعود لأسباب مختلفة حيث تتمثل في العوائق المسماة عوارض دفع التعويض التي بإمكانها أن تظهر قبل إيداع المبالغ لدى الخزينة العمومية، كما قد تطرأ بعد

¹ - Article L 323-4 du code de l'expropriation français.

إيداعه، وهذا ما سوف نعالجه في هذا المطلب الأخير لموضوع بحثنا، حيث قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نعالجهم في كلا التشريعين الجزائري و الفرنسي، التأخر في دفع التعويض (الفرع الأول)، إعادة تقييم التعويض (الفرع الثاني)، المصاريف و التكاليف (الفرع الثالث).

الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض

إن وقت تسديد التعويض للمنزوع ملكيتهم مؤكد عليه قانونا قبل أن تضع الإدارة يديها على الأملاك المراد نزعها للمنفعة العمومية لكن هذه الضمانة القانونية أحيانا تتعرض للإنتهاك ، هذا ماسوف نعالجه في كلا من القانون الجزائري و نظيره الفرنسي

أولاً: في (التشريع الجزائري)

نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 أشار فقط إلى إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الخزينة العمومية ووقت إيداعه أي الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ قرار قابلية التنازل¹، لكن لم يحدد كيفية وتاريخ دفعه لمستحقه، لأننا لا بد أن نفرق بين مصطلحي: الإيداع والدفع، إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية لا يعني دفعه الفعلي وإستلام المنزوع أملاكهم فعليا حقهم في التعويض، عكس الدفع الذي يعني إستلام المنزوع أملاكهم مبلغ التعويض بصفة فعلية.

نستخلص أيضا من نص المادة 27 من القانون رقم 11/91 السالف الذكر أن المشرع الجزائري أغفل كثيرا عن وضع أجال وإجراءات إستلام مبلغ التعويض في ظروف عادية وهذا أمر غامض حيث يترتب عن هذا الغموض تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض رغم إيداعه

¹- أنظر المادة 27 من القانون رقم 11/91 مرجع سابق.

بالخزينة العمومية، لأن الإدارة طبقا للقواعد العامة للمحاسبة، لا تقوم بدفع المبلغ إلا إذا وجه لها أمر بالدفع من السلطة المختصة المتمثلة في الوالي الذي يعتبر الأمر بالصرف في هذه الحالة.¹ إذن مسألة دفع التعويض تعتبر إشكالا حقيقيا في مجال نزع الملكية، وهذا يعود إلى غياب النصوص الواضحة و القواعد الخاصة في التشريع الجزائري التي تنظم عملية دفعه حيث تملك الإدارة كل الحرية في هذا المجال، لكن القضاء لم يغفل على تقدير المدة المعقولة لدفع التعويض، فعلا قدر مجلس الدولة تعويضات عن تهاون وتأخر الإدارة في دفع التعويض، وقضى به لطالبيه ففي قضية طرحت عليه عن طريق الإستئناف قرر ما يلي: " حيث أن القرار المستأنف قضى للمستأنفين بالمبلغ المحدد في الخبرة مع إضافة مبلغ 100.0000 دج بعد دراسة ملف القضية أن التعويض المحكوم به مناسب للضرر الحاصل...".²

وبالرجوع إلى نص المادة 30 من الأمر رقم 48/76 الملغى حيث نصت على ما يلي: في حالة ما إذا لم يؤد التعويض، أو لم يجر إيداعه خلال مهلة سنة واحدة ابتداء من صدور القرار النهائي فيجوز للمنزوع ملكيتهم مطالبة القضاء من جديد في مبلغ التعويض.³

ثانيا: التأخر في دفع التعويض في (التشريع الفرنسي)

يختلف الأمر في القانون الفرنسي عما هو الحال في التشريع الجزائري، حيث أن كقاعدة عامة التأخر في دفع التعويضات يرتب مسؤولية على عاتق نازع الملكية وهذا ما أكدته المادة R 323-14 من قانون نزع الملكية الفرنسي، تبين لنا من خلال مضمون نص هذه المادة أن بعد فوات ثلاثة أشهر ابتداء من تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، أو من إمضاء العقد الأصلي

¹ - حمدان جيلالي، مرجع سابق، ص 271.

² - قرار مجلس الدولة رقم: 005246-005245 بتاريخ 2003/01/07 بين ورثة بن شعلال فلة بنت بلقاسم ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه، غير منشور، نقلا عن حمدان جيلالي، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 273.

³ - أنظر المادة 30 من الأمر رقم 48/76 الملغى، مرجع سابق.

Acte authentique عن التنازل بالتراضي، ولم تدفع التعويضات أو لم تودع فللمنزوع ملكيتهم

طلب التعويض عن التأخر أي فوائد التأخير¹. les intérêts moratoires

إضافة إلى الفوائد التي كانت تنتجها الأملاك المنزوعة من إنتاج صناعي أو إنتاج زراعي.

والقانون الفرنسي خول المنزوع ملكيتهم سلطات الإنتقاع والإستغلال إلى أن يستلموا حقهم في

التعويض، قد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد التي تسري على المبلغ الكلي أو الجزئي

الذي لم يدفع سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية أو استحقاقية تجارية.²

حتى في حالة التأخر عن دفع التعويض بسبب خطأ من المتضررين في إثبات هويتهم في أماكنهم

طلب التعويض عن التأخر في الحصول على التعويض بحجة تحمل الجهة النازعة مسؤولية

إيداع الأموال في صندوق الودائع La caisse des dépôts et consignations بعدما تعذر الدفع

بسبب عدم التعرف على هوية المتضررين.³

من الملاحظ أن المشرع الفرنسي أقر ضمانات دفع التعويض لصالح المتضرر عن نزع الملكية

حيث أخذ بعين الإعتبار إشكال التأخر في دفع التعويض مقارنة بالتشريع الجزائري الذي أغفل

هذا الجانب في القانون الجديد لنزع الملكية رقم 11/91 رغم أن القانون القديم الأمر رقم 48/76

الملغى قد أقر ضمانات دفع التعويض في نص المادة 30 منه، كان من المفروض أن تدرج هذه

الضمانة في أحكام القانون رقم 11/91 أو في مرسومه التنفيذي رقم 186/93.

¹- Article R 323-14 du code de l'expropriation français.

²- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 154.

³- غيتاوي عبد القادر، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض

ندرس في هذا الفرع حالة تقييم الممتلكات و تقدير قيمة التعويض، ولم يتحصل المضرورين من عملية نزع ملكيتهم على حقهم في التعويض بعد مرور مدة زمنية معتبرة

أولاً: إعادة تقييم التعويض في (التشريع الجزائري)

في حالة تقييم الأملاك المنزوعة و تقدير قيمة التعويض ولم يتحصل المتضررين على قيمة التعويض في الوقت المناسب لسبب من الأسباب أو تأخر عملية النزع بعد عملية تقدير التعويض، فبالتالي التعويض الذي يتحصل عليه المتضررين بعد فوات فترة زمنية معتبرة من زمن التقدير سوف لن يكون مطابقاً لوقت التقدير، لأن أسعار العقارات في إرتفاع مستمر في السوق العقاري وهذا لا يحقق مبدأ التعويض العادل، المنصف والقبلي المنصوص عليه دستورياً وفي قانون نزع الملكية ومرسومه التطبيقي.¹

والإشكال المطروح هو أن التشريع الساري المفعول أي قانون نزع الملكية الجزائري رقم 11/91، لم يتطرق إلى معالجة هذه المسألة، خلافاً للقانون الملغى الأمر رقم 48/76 الذي قد نصت المادة 30 منه بصريح العبارة أن إذا لم يستلم المضرور حقه في التعويض خلال مهلة سنة واحدة إبتداء من صدور المقرر النهائي فيجوز للمنزوع ملكيتهم اللجوء إلى القضاء مطالبين إعادة النظر في مبلغ التعويض.²

¹- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق، ص 155.

²- أنظر المادة 30 من الأمر رقم 48/76 الملغى، مرجع سابق.

ثانيا: إعادة تقييم التعويض في (التشريع الفرنسي)

تطرق المشرع الفرنسي إلى مسألة إعادة تقييم التعويض عن نزع الملكية في حالة تأخر السلطة الإدارية لمدة أكثر من سنة كاملة في دفع التعويض المقرر بموجب القرار القضائي أو إيداعه في الصندوق المخصص لذلك.

وفي هذه الحالة المنزوع ملكيته له الحق في المطالبة من جديد مراجعة مقدار التعويض المقرر سابقا من طرف القضاء، أو إعادة تقييمه، وهذا ما أكدته المادة 4-323 L من القانون الفرنسي لنزع الملكية.¹

الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف

إن عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية تمر بجملة من الإجراءات بإعتبارها إجراءات طويلة و معقدة حيث تتطلب إمكانات مادية تتمثل في المصاريف و التكاليف.

أولا: المصاريف والتكاليف في (التشريع الجزائري):

لا يمكن تخيل إجراء وتنفيذ عملية نزع الملكية سواء بالطريقة الودية أو بالطريقة الجبرية بدون أن تكبد مصاريف وتكاليف من أجل إنجازها، ومن هذه المصاريف من تقع على عاتق الخزينة العمومية، كتكاليف الطابع والتسجيل في حالة الإتفاق الودي، أما المصاريف القضائية فقد تقع على عاتق أحد الطرفين ومن المسلم به أن الإدارة هي التي تتحمل مسؤولية مصاريف العملية حيث تقتطعها لاحقا من مبلغ التعويض.²

¹-Article L 323-4 : « si, dans le délai d'un an à compter de la décision définitive fixant le montant de l'indemnité , celle-ci n'a été ni payée ni consignée , l'exproprié peut demander qu'il soit à nouveau statué sur ce montant » المادة 30

²- غيتاوي عبد القادر، مرجع سابق ، ص 157.

لم يتطرق المشرع الجزائري لإيجاد حل لهذه المسألة ولم يخصص لها نص قانوني خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي، عكس ما جاء في نص المادة 18 من الأمر رقم 48/76 الملغى حيث نصت على أن نازع الملكية يتحمل وحده نفقات الدعوى الابتدائية.¹ هذا يدل على أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المنزوع ملكيته إذا أراد الطعن أمام جهة الإستئناف، مما يجعله يتراجع على عدم اللجوء إلى القضاء بسبب تحمله تكاليف ومصاريف التقاضي التي تمس بمركزه المالي، بالإضافة إلى ذلك الإنعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض، وفي هذه الحالة المتضرر من نزع ملكيته لا يجد مسلك إلا الرضوخ أمام العرض المقترح من طرف الإدارة.²

ثانيا: المصاريف والتكاليف في (التشريع الفرنسي)

نص المشرع الفرنسي في المادة I-1045 من القانون العام للضرائب، وقانون نزع الملكية على أن المخططات، المحاضر، الشهادات، البيانات، العقود وكل الإتفاقات التي تمت بموجب الباب الأول والفصل الأول من الباب الثاني من قانون نزع الملكية أنها معفاة من إجراءات التسجيل *sont dispensés de la formalité de l'enregistrement* باستثناء القرارات القضائية، عقود البيع والعقود المحددة للتعويض والإيصالات فإنها تسجل دون مقابل.³

كما أنه و بناء على نص المادة 1962 من القانون العام للضرائب، و في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فإن حقوق التسجيل أو تكاليف الشهر العقاري الملقاة من أجل الإقتناء بالتراضي السابقة التصريح بالمنفعة العمومية فإنها تسترد في الأجل المحددة في المادة R-196-

¹- أنظر المادة 18 من الأمر رقم 48/76 الملغى، مرجع سابق.

²- رفيذة طاجين ، التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة ، 2021-2022، ص. 55.

³- Article L 16-8 du code de l'expropriation français de 1977.

1 من قانون الإجراءات الجبائية ، عند تأكد أن الأجزاء كانت معنية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو بقرار القابلية للتنازل، وعملية إسترداد الحقوق لا تعني إلا الجزء من العقارات المعترف به أنه ضروري لتنفيذ الأشغال.¹

وهكذا تبين لنا أن المشرع الفرنسي في مسألة العوارض التي تلحق بإيداع التعويض، قد وضع لها أحكام خاصة وواضحة عكس المشرع الجزائري الذي أغفل هذه الأحكام في القانون الجديد لنزع الملكية القانون رقم 11/91 رغم أن في القانون القديم الأمر رقم 48/76 الملغى قد أشار إلى بعض القواعد والأحكام المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، وقد فصل فيها بوضوح مقارنة بالقانون رقم 11/91 ومرسومه التنفيذي رقم 186/93.

¹- Article L 16-9 du code de l'expropriation français de 1977.

خاتمة:

بالرغم من قدسية الملكية الخاصة التي لا يمكن المساس بها أو نزعها إلا للمنفعة العمومية، غير أنها معرضة للنزع مقابل تعويض عادل، منصف وقبلي، الذي يعتبر من أهم الضمانات المقررة للمنزوع ملكيته للمنفعة العمومية، وضمانة التعويض تجد أساسها القانوني في محتوى نص المادة 17 من الإعلان الفرنسي الخاص لحقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789، والإعترافات الدستورية الجزائرية المتعاقبة لمبدأ التعويض الشامل، العادل والمنصف إبتداء من دستور 19 نوفمبر لسنة 1976، والتعديلات التي صدرت بعده إلى آخر تعديل دستوري لسنة 2020، حيث جاء في نص المادة 60 منه أن الملكية الخاصة مضمونة لا تنزع إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف.

و في هذا الصدد عالجنا هذا الموضوع من خلال زاوية أساسية و هي كيفية تقدير التعويض عن نزع الملكية وكيفية دفعه لمستحقيه، إنطلاقا من الإجراءات الأولية لعملية تقدير التعويض المتمثلة في حصر الأملاك المراد نزعها للمنفعة العمومية و تحديد قواعد و تقنيات تقدير التعويض، وصولا إلى الإجراءات النهائية المتمثلة في إجراءات تحديده و أحكام تسديده، معتمدين في ذلك على التشريع الجزائري القديم الأمر رقم 48/76 الملغى المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية، و التشريع الحالي القانون رقم 11/91 و مرسومه التنفيذي رقم 186/93، كما أعتمدنا على التشريع الفرنسي القديم الأمر رقم 997/58 المعدل و المتمم بالقانون الحالي رقم 1345/2014 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة كعينية مقارنة بين التشريعين الجزائري و نظيره الفرنسي، و أوصلتنا هذه الدراسة إلى جملة من الإستنتاجات و التي هي على النحو التالي:

من الملاحظ أن أجل صدور قرار تعيين المحافظ المحقق المنصوص عليه في المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يتضارب ويتصادم مع أجل حق الطعن القضائي في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المنصوص عليه في الفقرة 2 المادة 13 من القانون رقم 11/91، وهذا نراه نوع من التناقض ما بين هذه الأحكام القانونية، أما فيما يخص التشريع الفرنسي فقد حدد أجل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية بشهرين ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية إذا كان بموجب مرسوم، أو التعليق إذا كان بموجب قرار، أحسن ما فعل المشرع الفرنسي في هذه المسألة مقارنة بالتشريع الجزائري.

فيما يخص أنواع الضرر القابل للتعويض في التشريع الجزائري نلاحظ أن محتوى المادة 21 من القانون رقم 11/91، جاء عام ولم يحدد خصائص الضرر القابل للتعويض عن نزع الملكية، عكس ما جاء به المشرع الفرنسي في نص المادة L321-1 حيث حدد خصائص الضرر القابل للتعويض وهي أن يكون الضرر مباشر، مادي ومؤكد.

في ما يخص مسألة عنصر الإستعمال الفعلي للأمالك كمحدد لقيمة التعويض، نلاحظ أن التشريع القديم أي الأمر رقم 48/76 الملغى جاء أكثر وضوحا و تدقيقا في فقرته الثانية من المادة 25 منه مقارنة بالفقرة الثانية من المادة 21 من القانون الجديد رقم 11/91، أيضا مسألة إستبعاد التحسينات الرامية إلى رفع قيمة التعويض، المنصوص عليها في الفقرة 4 من المادة 21 من القانون رقم 11/91 جاءت عامة غير محددة لأنواع التحسينات، مقارنة بنص المادة 25 من الأمر رقم 48/76 الملغى الذي أشار إلى أنواع التحسينات المستبعدة من التعويض إذا ثبت أنها أجريت لهدف الحصول على تعويض أكثر ثمنا، و محتوى هذا النص جاء مقتبسا حرفيا من نص المادة L322-1 الفقرة 2 من القانون الفرنسي لنزع الملكية.

فيما يخص طرق وتقنيات تقدير القيمة الحقيقية للتعويض، لاحظنا أنها متعددة ومختلفة باختلاف نوع وطبيعة العقارات والحقوق العينية محل التقييم، وعموما ما يعتمد على الطريقة الكلاسيكية أي طريقة المقارنة سواء في التشريع الجزائري أو نظيره الفرنسي.

فيما يخص الجهة المكلفة بعملية تقدير قيمة التعويض، هنا يظهر الفرق بين التشريع الجزائري و التشريع الفرنسي، حيث أن التشريع الجزائري خول هذا الإختصاص لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا باعتبارها إدارة و جهة غير محايدة تتحاز للجهة النازعة بحجة الحفاظ على أموال الخزينة العمومية، خلافا للمشرع الفرنسي الذي خول وكلف مهمة تقييم التعويض لقاضي نزع الملكية في حالة تعذر الإتفاق الودي بين الجهة النازعة الملكية و المالك، في هذه الحالة مسألة تقدير التعويض تعهد إلى قضاء نزع الملكية، أحسن ما فعل المشرع الفرنسي بإسناده مهمة تقدير التعويض لقاضي نزع الملكية باعتباره جهة محايدة و ذو دراية في المجال العقاري كما أنه حامي للحريات و الحقوق الفردية .

مسألة إجراءات تقييم الأملاك والحقوق العقارية محل النزاع في القانون الجزائري رقم 11/91 جاءت نوع ما خالية وغير مفصلة مقارنة بما جاء به التشريع القديم الأمر رقم 48/76 الملغى، الذي فصل ووضح إجراءات تحديد التعويضات حيث نص عليها من المادة رقم 13 إلى المادة رقم 31، حتى المشرع الفرنسي دقق بالتفصيل في هذه المسألة.

فيما يخص تاريخ تقييم الأملاك و الحقوق العينية العقارية، حسب الفقرة 3 من نص المادة 21 من القانون رقم 11/91 يتضح لنا أن تاريخ تقدير القيمة الحقيقية هو اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم، هذه القاعدة تحقق تعويض عادل و منصف في حالتين فقط المنصوص عليهما في المادة 29 من القانون رقم 11/91، و في حالة الإتفاق بالتراضي

على مبلغ التعويض المقترح ، لكن الإشكال المطروح هو أن في حالة عدم رضا المتضرر في تقدير التعويض الذي يتضمن قرار قابلية التنازل؟ .

من الملاحظ أيضا أن المشرع الجزائري لم ينص بصريح العبارة على الهيئة المكلفة بدفع التعويض، عكس المشرع الفرنسي الذي حمل مسؤولية دفع التعويض على عاتق السلطة النازعة للملكية وهذا ما نصت عليه المادة R 323-3 من القانون الفرنسي لنزع الملكية .

بالنسبة لطرق تسديد التعويض، المشرع الجزائري لم يخصص أية أحكام تفصيلية لتنظيم عملية دفع التعويض بصفة مباشرة، حيث أعطى السلطة التقديرية للإدارة في التصرف في إختيار طريقة أو كيفية الدفع وهذا الأمر خطير حيث يمس بمبدأ التعويض العادل، المنصف و المسبق، وهذا ما ثبت في أرض الواقع، عكس المشرع الفرنسي الذي أعتد طريقة الدفع المباشر كأصل و طريقة الإيداع كإستثناء .

مسألة العقارات المجهولة هوية ملاكها، لاحظنا أن المشرع الجزائري نص فقط على ضمانة الإحتفاظ بحق التعويض في الخزينة العمومية لمدة خمسة عشر عاما، لكن لم يتطرق إلى وضع أحكام تفصيلية لحالتي عدم ظهور الملاك وحالة ظهورهم قبل مدة التقادم، وماهي الإجراءات التي يتبعها للحصول على أموالهم.

أما فيما يخص المصاريف والتكاليف، لاحظنا أن المشرع الجزائري لم يتطرق أصلا لإيجاد حل لهذه المسألة في القانون رقم 11/91، ولم يخصص لها نص قانوني خاص بتحميل الجهة النازعة للملكية مصاريف التقاضي، عكس ما جاء في نص المادة 18 من الأمر رقم 48/76 الملغى، حيث كلف نازع الملكية بتحميل نفقات الدعوى الإبتدائية، أما المشرع الفرنسي فقد فصل في هذا الشأن من خلال القانون العام للضرائب وقانون نزع الملكية.

إذن بعدما توصلنا إلى أهم هذه النتائج تداركنا أن الأمر رقم 48/76 الملغى المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية جاء أكثر تفصيلا ووضوحا في أحكامه وقواعده المنظمة لعملية نزع الملكية ، حيث أن المشرع أعطى المنزوعة ملكيته في مجال التعويض حماية قانونية أكثر مقارنة بالقانون الجديد رقم 11/91 الذي سجل تراجعاً واضحاً و نقائص ملحوظة، بالرغم أنه كان من المفروض أن يأتي بإصلاحات ترقى إلى وضع توازن بين المصلحة العامة و المصلحة الفردية، وتحقيق مبدأ التعويض العادل، المنصف المعترف به دستورياً، وبالمقارنة بالقانون الفرنسي المتعلق بنزع الملكية لاحظنا أنه أكثر تفصيلاً و تدقيقاً، وأحسن ما فعل المشرع الفرنسي بتكليفه مهمة تقدير التعويض لقاضي نزع الملكية باعتباره حامي حقوق الأفراد.

لكن رغم كل هذه التشريعات المنظمة لعملية نزع الملكية تبقى الضمانات المقررة من طرف المشرع لمصلحة المتضررين من نزع الملكية مجرد وهم مادام قيمة التعويض لا تتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية المنزوعة للمنفعة العمومية وهذا بسبب إنتهاك مبدأ التعويض العادل، المنصف والمسبق في أرض الواقع، ومنه يتعين علينا عرض بعض الإقتراحات وهي كالتالي:

1-إعادة النظر في أجل صدور قرار تعيين المحافظ المحقق، المنصوص عليه في المادة 12 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 وهذا بتعديل أجل الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية إلى أجل شهر.

2-إعادة إدراج وتكريس مبدأ التعويض القبلي في المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020.

3- يتعين على المشرع إزالة غموض نص المادة 21 من القانون رقم 11/91 بتحديد أنواع الضرر القابل للتعويض والإعتراف بالضرر المعنوي بقابليته للتعويض، وإلا أعتبر مساس وانتهاك لمبدأ الجبر الكامل للضرر المنصوص عليه قانونا، لأن كل ضرر مادي يترتب عنه ضرر معنوي.

4- إعادة إدراج إجراءات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية محل النزاع بوضوح وتفصيل في أحكام القانون رقم 11/91 كما كانت منصوص عليها سابقا من المادة 13 إلى المادة 31 من الأمر رقم 48/76 الملغى.

5- إعادة النظر في مضمون الفقرة 3 من المادة 21 من قانون رقم 11/91 حيث يتعين على المشرع الجزائري دراسة حالة عدم رضا المتضرر في تقدير التعويض الذي يتضمنه قرار قابلية التنازل.

6- فيما يخص الجهة المكلفة بدفع التعويض حبذا لو صرح المشرع على هذه المسألة في نص المادة 27 من القانون 11/91، أيضا فيما يخص طرق دفعه كان من المفروض تخصيص له أحكام تنظم بتفصيل ووضوح طريقة دفعه لمستحقيه.

7- يتعين أيضا على المشرع وضع أحكام تفصيلية لمسألة التأخر عن تسديد مبلغ التعويض لمستحقيه أي على الأقل إعادة إدراج مضمون المادة 30 من الامر رقم 48/76 الملغى في أحكام القانون رقم 11/91 لأن تبين في أرض الواقع حالات تأخر في صرف التعويض جاوزت مدة عشرون سنة، وهذا انتهاك لمبدأ التعويض العادل، المنصف والمسبق.

8- مسألة المصاريف والتكاليف يتعين على المشرع أن يتطرق إلى هذه المسألة، ويخصص لها نص قانوني خاص بتحميل الجهة النازعة مسؤولية تحمل مصاريف التقاضي كما كان الحال عليه سابقا في مضمون نص المادة 18 من الأمر رقم 48/76 الملغى.

نتمنى أن يكون هذا البحث الشيق في المستوى المطلوب، وينال مرتبة مرجع يخدم البحوث الأتية في مجال التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية.

تم بفضل الله تعالى

قائمة المراجع

أولا-باللغة العربية:

I-الكتب :

- 1-سليمان الطماوي، مسؤولية الإدارة عن أعمالها غير التعاقدية، دار الفكر العربي، الطبعة 2، 1955.
- 2-لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، (دون طبعة)، الأمل للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر 2018.
- 3-لعشاش محمد، طرق وآليات تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر 2023.
- 4-محمود عبد الرحيم الديب، التعويض العيني لجبر ضرر المضرور، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2013.
- 5-مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الطبعة 1435هـ-2014م، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، (دون سنة النشر).
- 6-مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2018.

II- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- الأطروحات:

- 1- **بوزاد إدريس**، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا و قضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، بتيزي وزو، 2017.
- 2- **حمدان جيلالي**، الإجراءات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العامة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، علوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 19 مارس 1962، جامعة جيلالي ليابس، بسيدي بلعباس، 2017-2018.
- 3- **غيتاوي عبد القادر**، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2013-2014.
- 4- **لعشاش محمد**: الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016.
- 5- **مداح العربي**، فكرة المصلحة العامة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2018-2019.

ب-المذكرات الجامعية:

-مذكرات الماجستير:

1-براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008.

2-زموش فاطمة الزهراء، الضمانات القانونية في إطار نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.

-مذكرات الماستر:

1-اليمني حليمة، التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أدرار، 2012-2013.

2-كتام عمر، كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017

3-رفيدة طاجين، التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة 2021-2022.

III- المقالات:

- 1- ايمان العباسية شتيح، نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، العدد الثاني، ص ص 249-264.
- 2- علاش قاشي، عدالة التعويض ضمانا لنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، مخبر السياسات التنموية والدراسات الإستشرافية الصادرة عن جامعة البليدة 2 علي لونيبي، المجلد 08، العدد 02 سنة 2011، ص ص 86-101.
- 3- لعشاش محمد، تقييم الأراضي الفلاحية و الحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة معارف، جامعة البويرة، مخبر الدولة و الإجراء المنظم، مقارنة قانونية و حقوقية بأبعاد اقتصادية واجتماعية، الجزائر، المجلد 16 العدد 2، 2021، ص ص 267-287.
- 4- لعشاش محمد، قواعد ومعايير تقدير قيمة الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها للمنفعة العامة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة أكلي محند اولحاج البويرة، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص ص 154-171.
- 5- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحاماة لناحية تيزي وزو، عدد 4 ، 2006، ص ص 72-94.

IV- النصوص القانونية:

1- النصوص الدستورية:

أ- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976، الموافق عليه بموجب إستفتاء 19 نوفمبر سنة 1976، الصادر بموجب الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1976، ج ر عدد 94 صادر في 24 نوفمبر 1976.

ب- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، الموافق عليه بموجب استفتاء 23 فيفري لسنة 1989، المنشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 28 فيفري سنة 1989، ج ر عدد 09 لسنة 1989.

ج- التعديل الدستوري لسنة 2016، الصادر بموجب القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، ج ر عدد 14، صادر في 7 مارس 2016.

د- التعديل الدستوري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442، والموقع في 30 ديسمبر سنة 2020، ج ر عدد 82.

2- الاتفاقيات الدولية:

أ- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الصادر في 10 ديسمبر 1948، موقع الجمعية العامة للأمم المتحدة.

ب- الإعلان الفرنسي الخاص لحقوق الإنسان والمواطن لسنة 1789.

3- النصوص التشريعية:

أ- قانون المدني للفرنسيين المتعلق بتنظيم العقود الخاصة، الطبعة الأولى الصادر في يوم 21 مارس 1804.

ب- قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 صادر في 18 نوفمبر 1990 معدل و متمم بموجب أمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.

ج- قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، معدل و متمم.

د- قانون رقم 21/04 مؤرخ في 29 نوفمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2004.

هـ- قانون رقم 12/07 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، يتم القانون رقم 11/91، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 2007.

و- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، معدل و متمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022 ج ر عدد 48 الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

3-الأوامر:

أ-أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975معدل ومتم بموجب قانون رقم 05/07 مؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر عدد 31، صادر في 13 مايو 2007.

ب-أمر رقم 59/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101 المؤرخة في 19/12/1975معدل ومتم.

ج-أمر رقم 48/76، مؤرخ في 15 مايو 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 44 صادر في 01 يوليو 1976 ملغى بموجب القانون رقم 11/91.

4-النصوص التنظيمية:

أ-مرسوم تنفيذي رقم 186/93 مؤرخ في 07 صفر عام 1414هـ الموافق ل 27 يوليو سنة 1993م، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، معدل ومتم، ج ر عدد 51، صادر في 08 مارس 1993.

ب-مرسوم تنفيذي رقم 202/08 مؤرخ في 07 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، ج ر، العدد 39، الصادر في 1 جويلية 2008.

5-القرارات القضائية:

أ-قرار مجلس الدولة رقم 005245-005246، بتاريخ 07/01/2003 (غير منشور)

ب- قرار مجلس الدولة رقم 29055 مؤرخ في 12 /07 /2006، نشرة القضاء عدد 61، الجزائر 2006.

ج-قرار رقم 034671 مؤرخ في 11/07/2007، مجلة مجلس الدولة عدد 9، الجزائر 2009.

د-قرار مجلس الدولة رقم 066458، مؤرخ في 19/07/2012، مجلة مجلس الدولة، العدد 13، لسنة 2015.

ثانياً-باللغة الفرنسية:

I- Ouvrages :

1-J-M-Auby- R- Ducos -Aden -J-C Gonthier, L'expropriation pour cause d'utilité publique, régime juridique, méthodes d'évaluation, édition Sirey, France, 1968.

2-Jean-Marie Auby-Pierre bon -Jean- Bernard Auby, Philippe Terneyre, Droit administratif des biens, 6ème édition, Dalloz, 2011.

3- Yves G AUDEMET, Droit Administratif des biens, L G D J, 15ème édition, paris, 2014.

II- lois :

1-Ordonnance n° 58/997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2-Ordonnance n° 2014-1345 du 06 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, journal officiel du 11 novembre 2014, dernière modification le 01 janvier 2022.

III-décisions :

1-M, Abdul S, et Autres, modalités d'évaluation judiciaire de l'indemnité d'expropriation, commentaire, décision n° 2021/915 q p.c. du 11 juin 2021.

IV- Documents :

1-Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation, préfecture de l'Oise direction des relations avec les collectivités locales, bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme, France 2016.

V- Sites internet :

1-Gilbert Gagnez -LOPEZ, expropriation méthodes d'évaluation, Aout 2007, révisé janvier 2015 et revu Avril 2017, [https:// expro express, fr](https://exproexpress.fr) consulté le 12/02/2024 à 09h01.

1	مقدمة.....
7	الفصل الأول: حصر الأملاك المراد نزعها للمنفعة العمومية لتقدير التعويض
8	المبحث الأول: تحديد هوية الأملاك والملاك.....
10	المطلب الأول: الإجراءات الأولية لعملية التحقيق الجزئي.....
10	الفرع الأول: تعيين محافظ محقق لأجراء التحقيق الجزئي.....
12	الفرع الثاني: سير عملية التحقيق الجزئي.....
12	أولاً: في التشريع الجزائري.....
15	ثانياً: سير عملية التحقيق الجزئي في التشريع الفرنسي.....
16	المطلب الثاني: الإجراءات النهائية للتحقيق الجزئي.....
16	الفرع الأول: إعداد المحضر المؤقت للتحقيق وإشهاره.....
16	أولاً: إعداد المحضر المؤقت.....
17	ثانياً: إشهار محضر التحقيق المؤقت.....
17	الفرع الثاني: إعداد المحضر النهائي للتحقيق الجزئي وإرساله إلى الوالي.....
17	أولاً: تلقي الاعتراضات وإعداد المحضر النهائي.....
18	ثانياً: إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي.....
19	ثالثاً: الإجراءات النهائية لسير التحقيق الجزئي في التشريع الفرنسي.....

- 20.....المبحث الثاني: قواعد وتقنيات تقدير القيمة الحقيقية للتعويض
- 21.....المطلب الأول: قواعد تقدير القيمة الحقيقية للتعويض
- 22.....الفرع الأول: أن يكون التعويض عادل ومنصف
- 22.....أولاً: تعريف التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية
- 23.....ثانياً: خصائص التعويض الناشئ عن نزع الملكية للمنفعة العمومية
- ثالثاً: الأساس القانوني للتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع
الجزائري.....
- 24.....رابعاً: الأساس القانوني للحصول على التعويض في التشريع الفرنسي
- 26.....الفرع الثاني: أن يغطي التعويض كامل الضرر الناشئ وما فات من كسب
- 26.....أولاً: تعريف الضرر
- 27.....ثانياً: شروط الضرر القابل للتعويض
- 34.....الفرع الثالث: يحدد التعويض حسب طبيعة الأملاك أو مشتملاتها وإستعمالها الفعلي
- 34.....أولاً: تحديد التعويض حسب طبيعة ومشماتل العقار في التشريع الجزائري
- 37.....ثانياً: تحديد التعويض حسب طبيعة الاملاك او مشتملاتها في التشريع الفرنسي
- 38.....ثالثاً: أن يحدد التعويض حسب الإستعمال الفعلي للأملاك في التشريع الجزائري
- 39.....رابعاً: الإستعمال الفعلي للعقار في التشريع الفرنسي

- 39.....خامسا: إستبعاد التحسينات الرامية إلى رفع قيمة التعويض
- 41.....سادسا: يحدد التعويض بالاستناد إجباريا إلى القيمة الناجمة من التصريحات الضريبية
- المطلب الثاني: الطرق التقنية لتقدير قيمة التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة
العمومية.....43
- الفرع الأول: تقييم الأراضي الفلاحية.....43
- أولا: طريقة المقارنة.....44
- ثانيا: طريقة الثمن المتوسط للهكتار.....44
- ثالثا: طريقة الإنتاجية.....45
- رابعا: حسب الربح.....45
- الفرع الثاني: تقييم الأراضي الصالحة للبناء.....45
- أولا: تقييم الأراضي الصالحة للبناء في التشريع الجزائري.....46
- ثانيا: تقييم الأراضي الصالحة للبناء في التشريع الفرنسي.....48
- الفرع الثالث: تقييم العقارات المبنية.....50
- أولا: طرق تقييم العقارات المبنية في التشريع الجزائري.....50
- ثانيا: تقييم الأراضي المبنية في التشريع الفرنسي.....51
- الفرع الرابع: تقييم المحلات التجارية.....51

- 52.....أولا: طرق تقييم المحلات التجارية في التشريع الجزائري
- 53.....ثانيا: طرق تقييم المحلات التجارية في التشريع الفرنسي
- 54.....الفصل الثاني: إجراءات تحديد وتسديد التعويض
- 55.....المبحث الأول: إجراءات تحديد قيمة التعويض
- 55.....المطلب الأول: الجهة المختصة بعملية تقدير قيمة التعويض
- 56.....الفرع الأول: التقدير على مستوى مصلحة إدارة أملاك الدولة في التشريع الجزائري
- الفرع الثاني: تقدير قيمة التعويض من إختصاص قاضي نزع الملكية في التشريع
الفرنسي.....58
- 59.....أولا: إجراءات تقدير قيمة التعويض في مرحلة الإتفاقات الودية
- 60.....ثانيا: الإجراءات القضائية لتحديد قيمة التعويض
- 62.....المطلب الثاني: تاريخ تقدير قيمة التعويض
- 62.....الفرع الأول: تاريخ تقييم الأملاك والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري
- 65.....الفرع الثاني: تاريخ تحديد القيمة الحقيقية للأموال في التشريع الفرنسي
- 65.....أولا: تاريخ تحديد طبيعة الممتلكات أو مشتملاتها
- 66.....ثانيا: تاريخ تقدير الإستعمال الفعلي للأملاك أو الحقوق العينية العقارية
- 67.....المبحث الثاني: أحكام دفع التعويض

- 67.....المطلب الأول: إجراءات دفع التعويض
- 67.....الفرع الأول: تحديد قناة دفع التعويض وتاريخ دفعه
- 68.....أولاً: في التشريع الجزائري
- 69.....ثانياً: قناة دفع التعويض في التشريع الفرنسي
- 70.....الفرع الثاني: طرق إيداع التعويض وصور دفعه
- 70.....أولاً: في التشريع الجزائري
- 74.....ثانياً: طرق وصور دفع التعويض في التشريع الفرنسي
- 78.....الفرع الثالث: حالة العقارات المجهولة هوية مالكيها
- 78.....أولاً: في التشريع الجزائري
- 79.....ثانياً: ضمانات تسديد مبلغ التعويض لمصلحة المنزوع ملكيتهم في التشريع الفرنسي
- 80.....المطلب الثاني: عوارض دفع التعويض
- 81.....الفرع الأول: التأخر في دفع التعويض
- 81.....أولاً: في التشريع الجزائري
- 82.....ثانياً: التأخر في دفع التعويض في التشريع الفرنسي
- 84.....الفرع الثاني: إعادة تقييم التعويض
- 84.....أولاً: إعادة تقييم التعويض في التشريع الجزائري

85.....	ثانيا: إعادة تقييم التعويض في التشريع الفرنسي
85.....	الفرع الثالث: المصاريف والتكاليف
85.....	أولا: المصاريف والتكاليف في التشريع الجزائري
86.....	ثانيا: المصاريف والتكاليف في التشريع الفرنسي
88.....	خاتمة:
95.....	قائمة المراجع:
104.....	الفهرس: