

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



جامعة ألكلي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

## ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: إدارة ومالية

إشراف الأستاذ:

عوادي فريد

إعداد الطالبين:

- بوجريس حورية

- قاسمي أحمد

لجنة المناقشة

أ- ..... رئيسا

أ- عوادي فريد..... مشرفا ومقررا

أ- ..... عضوا ممتحنا

السنة الجامعية

2017/2016

## كلمة شكر

الحمد لله رب العالمين الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، نحمده حق  
الحمد الذي وفقنا ومنحنا القدرة والعزيمة لإتمام هذا العمل الذي نرجو أن يكون خالصا  
لوجهه الكريم وان ينفعنا به وان يجد كذلك فيه خيرنا منفعة.

الحمد لله رب العالمين الذي علم بالقلم علم الإنسان ما لم يعلم والصلاة والسلام على خاتم  
الأنبياء سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم واله وصحبه أجمعين .

نتقدم بجزيل شكرنا ومحيط امتناننا لأستاذنا المشرف "عوادي فريد" الذي حرص غاية  
الحرص لإنجاز بحث علمنا بكافة مقوماته ورافقنا بتوجيهاته ولم يبخل بتناحه طيلة المدة التي  
استغرقتها لإتمام هذا البحث ، نفعه الله بعلمه وجزاه عنا خير الجزاء .

كما من دواعي سرورنا أن توجه جزيل الشكر وجميل العرفان إلى السادة أعضاء لجنة  
المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع ، فشكرا لهم مسبقا وجزاهم الله عنا كل  
خير وان يقر عنهم بما يحبوا ويرضوا.

كما لا يفوتنا أن نشكر كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة العقيد أكلي منذ  
أول حاج بالبويرة.

## إهداء

إلى من ربط الله بهما العبادة والإيمان إذ قال بعد بسم الله الرحمن الرحيم  
"وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا " صدق الله العظيم  
واللذان وفرا لي جو التدرج للمعالي وسمرائي أنا وتبعائي أرتاح  
والذي العزيزين

وإلى جدي الغالية " الحاجة حدة " التي لم تبخل علي بدعواتها  
وإلى روح جدي الغالي " الحاج أحمد " راجيا من المولى عز وجل أن  
يسمعه برحمته ويتغمد روحه الطاهرة بالمغفرة والتواب ويدخله فسيح  
جنانه.

إلى الأعمدة التي أرتكز عليهما و المعادلة التي ترسم منحني حياتي و  
رفقاء دربي أخي و أختي " فريد " و " ثيزيري "  
وإلى صديقي و أخي " ماسينيسا " الذي كان لي سندا طوال فترة  
دراستي.

و إلى زميلتي في العمل " حورية " و إلى عائلتها الكريمة.  
إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل

أحمد

# الإهداء

إلى من أوصى الله بهما خيرا ودعا إلى برهما وإلى الإحسان إليهما  
والدي

أمي الكريمة مورد الحب الصادق ونبع العنان الدافئ، إلى معن  
ابتسامتي

وسر سعادتي والتي تذكرتني بدعائها وصقلت ذاتي بأخلاقها الصادقة...  
إلى من حين تلتفت علي الظلمات ألقاه يلتبس الدرب إلى النور...

ويدلني أين أضع خطاي... أبي الغالي

إلى كل أخواتي... وإلى أخي الغالي "موج العيد"

إلى عمي لكريم أطل الله في عمره

إلى أخي وزميلي في العمل "احمد" و إلى كل عائلته الكريمة

إلى صديقتي وأختي ورفيقة عمري "أمينة"

إلى كل من ساندني في عملي هذا من قريب أو بعيد

إلى كل من وسعهم قلبي ولو تسعمه مذكرتي

حورية

## قائمة بأهم المختصرات:

### 1- المختصرات باللغة العربية:

ص ص .....صفحة. إلى صفحة

ص .....صفحة

ق إ م إ ..... قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ج ر ..... الجريدة الرسمية.

د ط ..... دون طبعة.

د س ن ..... دون سنة نشر.

د م ج ..... ديوان المطبوعات الجامعية

### 2- المختصرات باللغة الفرنسية:

-N° ..... Numéro

-op.ciT..... Référence précédemment citeé

-p..... page.

- pp..... de la page à la page

مقدمة

يعد حق الملكية من أقدس الحقوق المقررة للأفراد، هذا الحق اهتمت به معظم الدساتير والتشريعات في العالم بالنص على احترامه واعتباره من الحقوق الطبيعية والصليقة بالأفراد، فله الحق في ممارسة حقه على ما يملك وله حق التصرف فيه، وذلك في إطار ما يسمح به القانون، فقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة 17 منه على أن " لكل شخص حق التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، و لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا"،<sup>(1)</sup> وباعتبار حق الملكية الخاصة ذات أهمية كبيرة في النظام القانوني الجزائري، فهو حق دستوري، فالأصل في حق الملكية أنه حق دائم لا يمس ولا يعتدي عليه، والاستثناء هو إمكانية نزع الملكية من يد صاحبها من أجل المنفعة العمومية وذلك مقابل ضمانات ويمارس ضمن إجراءات محددة.

تعتبر عملية نزع الملكية عملية جبرية تمارس بالطرق الجبرية من قبل الإدارة في إطار القانون، قصد تحقيق المنفعة العمومية، يتم اللجوء إلى هذه العملية في حال لم تؤدي الوسائل الودية الأخرى إلى نتيجة إيجابية، وبالتالي يتم النزع جبرا مما يجعل عملية نزع الملكية عملية استثنائية.

نصت الدساتير والقوانين على الضمانات الضرورية لحماية حق الملكية، وأن الإدارة إذا كانت بحاجة إلى ملكية الغير من أجل إقامة مشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، فإن عليها إتباع واحترام الإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية رقم 11/91.

فإذا لم تتم الإجراءات التي نص عليها القانون بهذا الخصوص، فإن تصرف الإدارة باحتلال ملك الغير يعتبر اعتداء ماديا، وهذه القواعد أقرها المجلس الأعلى للقضاء في العديد من قراراته، وبعده المحاكم الإدارية في العديد من الأحكام القضائية، وهذا ما يؤكد أن الإدارة يجب أن تكون تصرفاتها وأعمالها مطابقة للقانون.

1- محمد شريف بسيوني، حقوق الإنسان، المجلد الأول، الوثائق العلمية، إعداد دار العلم للملايين، د ط، د س ن، ص ص



تتمثل الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التصريح بالمنفعة العمومية والذي يسبق بتحقيق إثبات وجود المنفعة العامة في المشروع المزمع القيام به، ثم يليه الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك وبعد قرار نقل الملكية إلى المستفيد، فهذه الإجراءات تمثل إحدى الضمانات الممنوحة لحق ملكية الفرد، فأى إخلال بهذه الإجراءات يؤدي إلى وقف تنفيذ عملية نزع الملكية، ومن أهم الضمانات أيضا المقررة للفرد من أجل تحسين حق ملكيته في مواجهة الإدارة، أن يتم نزع الملكية في إطار القانون، وأن يتم النزع لتحقيق شرط المنفعة العامة، وأخيرا وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويض قبلي عادل ومنصف.

بالعودة إلى الدساتير نجدها نصت على هذه الضمانات، فمثلا دستور 1976،<sup>(1)</sup> قرر بأن حرمان الفرد من ملكيته لا يكون إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف،<sup>(2)</sup> وقرر دستور 1989،<sup>(3)</sup> المعدل في مادته 1/49 على أن " الملكية الخاصة مضمونة"، بالإضافة إلى دستور 1996،<sup>(4)</sup> المعدل فقد نص في المادة 20 منه أنه " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"، ونفس الشيء بالنسبة للدستور الجديد 2016،<sup>(5)</sup> من خلال المادة 22 منه التي تقر بمبدأ التعويض القبلي العادل والمصنف.<sup>(6)</sup>

نلاحظ أن كل الدساتير نصت على أن يتم نزع الملكية في إطار القانون ومقابل تعويض يشترط أن يكون عادلا ومنصفا، لكن دستور 1989 و1996 اشترطا أن يكون هذا التعويض

1- الأمر رقم 97/76، المؤرخ في 1976/11/22، يتضمن إصدار الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1976/11/19، ج ر، عدد 99، الصادر في 1976/11/24.

2- أنظر المادة 17 من دستور 1976.

3- مرسوم رئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1989/02/23، ج ر، عدد 09، الصادر في 1989/03/01.

4- مرسوم رئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 1996/12/07، يتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 1996/10/28، ج ر، عدد 76، صادرة في 1996/12/18.

5- القانون رقم 01/16، المؤرخ في 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري، ج ر، عدد 14، الصادرة في 2016/03/07.

6- أنظر المادة 22 من دستور 2016.

قبلي وهذا يشكل ضمانا لحق الملكية الفردية، بمعنى آخر وجوب دفع التعويض قبل نزع الملكية، على خلاف دستور 1976، الذي تضمن أن إجراء نزع الملكية يتم قبل دفع التعويض، وبالتالي فإن المساس بالملكية الخاصة خارج الأطر القانونية يعد بمثابة تعدي على هذه الملكية، وتطبيقا لهذا صدر الأمر الملغى رقم 48/76،<sup>(1)</sup> المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكذلك القانون رقم 11/91،<sup>(2)</sup> المؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، حيث تضمن هذا القانون وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93،<sup>(3)</sup> المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 المتمم، إجراءات تمنح للقضاء الاختصاص في الحكم بنقل الملكية وتحديد التعويض النهائي ضمانا لعدم تعسف الإدارة.

استنادا إلى الأسس القانونية السابقة فقد منح المشرع حق اللجوء إلى القضاء المختص لرفع الدعوى إما للمطالبة بإلغاء قرار من قرارات نزع الملكية إذا لم تتم حسب ما نص عليه القانون، أو رفع دعوى للمطالبة بإجراء تقييم آخر للتعويض بمعنى دعوى التعويض أو رفع دعوى الاسترجاع للأموال المنزوعة، وتتجلى الحماية القضائية لحق الملكية العقارية للأفراد في مجال نزع الملكية في بسط القاضي الإداري لرقابته على مدى احترام الإدارة نازعة الملكية لمقتضيات نزع الملكية، وذلك انطلاقا من مراقبته لمشروعية القرار المطعون فيه سواء تعلق الأمر بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، أو قرار قابلية التنازل عن الأملاك، وقرار نزع الملكية.

1- الأمر 48/76، المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ملغى بموجب القانون 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر، عدد 44، الصادر بتاريخ 01 جوان 1976.

2- القانون 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم بالقانون رقم 21/04، المؤرخ في 29/12/2004، يتضمن قانون المالية 2005، وبموجب القانون رقم 02/07، مؤرخ في 29/12/2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد 21، الصادر بتاريخ، 08 ماي 1991.

3- المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 51، الصادر بتاريخ 01 أوت 1993.

كما سمح القانون رقم 11/91 برفع دعوى التعويض أمام القضاء للنظر في إعادة التقييم لأن المنزوع ملكيته لا يثق في التقييم الإداري، وفي حالة عدم الانطلاق في انجاز المشروع جاز للمالك الأصلي أن يطلب استرجاع ملكيته وفق أحكام خاصة فيقوم القاضي بالتحقق من مدى الانطلاق الفعلي في انجاز المشروع.

من هنا تظهر أهمية دراسة ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، باعتبارها تبحث في الجانب النظري من خلال الضمانات القانونية لحق الملكية، كما تبحث في الجانب التطبيقي من خلال الضمانات القضائية لهذا الحق، بالإضافة إلى ما تقدمه هذه الضمانات من حماية للأفراد لمواجهة تعسف الإدارة وبالتالي الوصول إلى ضمان حماية حق الملكية الفردية على مستوى القضاء، في مجال نزع الملكية، وذلك بالتعرف على حقوق والتزامات كل من الأفراد والإدارة، إلا أنه يبقى مجال ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري خصبا يستلزم البحث فيه الأمر الذي أدى بنا إلى الخوض والبحث في هذا المجال وإظهار أهمية الضمانات الممنوحة لحق الملكية الفردية في التشريع الجزائري.

لقد واجه إعداد هذا البحث عدة صعوبات باعتبار أن الدراسات الجزائرية في هذا المجال قليلة فإما نجدها تركز على إجراءات نزع الملكية وإما أنها تضع دراسة مقارنة، بالإضافة إلى قلة المراجع الذي يعتبر عائقا أكبر واجهناه خلال فترة بحثنا، فالموجودة منها تتعلق إما بنظام نزع الملكية الفرنسي أو المصري، أما فيما يتعلق بنظام نزع الملكية في القانون الجزائري فهناك بعض المقالات التي يمكن عدها بالأصابع أو مذكرات الماجستير والدكتوراه، أما بالنسبة للكتب فهي قليلة جدا إن لم نقل نادرة ما أدى بنا للاستعانة بالمراجع في المجال الإداري، إلى غيرها من الصعوبات التي وجهناها في هذه الدراسة.

يتمحور مجال أو نطاق دراسة موضوع ضمانات نزع الملكية حول تحديد أهم الضمانات القانونية، التي تحمي حق الملكية الفردية من تعسف الإدارة من خلال تحقق شرط المنفعة العامة ودفع تعويض قبل نزع الملكية يكون عادلا ومنصفا، بالإضافة إلى الضمانات القضائية من خلال الدعاوى التي ترفع من المعنيين إلى القضاء وذلك للمطالبة إما بإلغاء قرارات نزع الملكية أو إعادة تقييم التعويض أو الاسترجاع للأمالك المنزوعة.



يتعدد نطاق الدراسة من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بنزع الملكية وعلى رأسها قانون نزع الملكية الحالي رقم 11/91 الذي تم تعديله وذلك بموجب قوانين المالية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 الذي يحدد كيفية تطبيق قانون رقم 11/91 والذي تم تعديله أيضا.

لدراسة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج الوصفي حيث يتم وصف النظام القانوني والحقائق القانونية، ومنهج تحليلي يتم من خلاله تحليل النظام القانوني وذلك بتحليل النصوص القانونية في مجال نزع الملكية، بالإضافة إلى المنهج المقارن الذي اعتمدها في نقاط قليلة وذلك من خلال المقارنة في التشريع الجزائري والفرنسي، وفي بعض الأحيان المقارنة في النظام القانوني الجزائري نفسه من خلال الأمر الملغى رقم 48/76 والقانون الحالي 11/91، وذلك لمعرفة ما إذا قوى المشرع الضمانات الممنوحة لحق الملكية الخاصة أو أضعفها، ولدراسة موضوع ضمانات نزع الملكية في التشريع الجزائري، يمكن طرح الإشكالية التالية:

**كيف كرس المشرع الجزائري الضمانات القانونية والقضائية المتعلقة بحماية حق الملكية العقارية الخاصة من تعسف الإدارة؟**

لدراسة هذه الإشكالية يتم تقسيم بحثنا إلى فصلين نتعرض في الفصل الأول إلى الضمانات القانونية لنزع الملكية حيث يستلزم الأمر التطرق إلى حق المنزوع ملكيته في التعويض القبلي العادل والمنصف من خلال التطرق إلى أساس التعويض وتحديد نطاقه، كما يستلزم الأمر دراسة شرط المنفعة العامة باعتبارها من أهم الضمانات الممنوحة لحق الفرد وذلك من خلال تحديد مفهومها والإجراءات المتبعة لتقدير المنفعة العامة، أما الفصل الثاني فيخصص لدراسة الضمانات القضائية لنزع الملكية، وذلك من خلال دراسة مختلف الدعاوى التي يمكن تحريكها ويمكن تقسيمها إلى دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، بالإضافة إلى إجراءات تحريك هذه الدعاوى والآثار المترتبة عنها، بالإضافة إلى رقابة القاضي على إجراءات نزع الملكية .



## الفصل الأول

الضمانات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعد الملكية الخاصة من الملكيات التي جاء بها دستور 1996 المعدل والمتمم بدستور 2016، فلا يمكن التعدي عليها ولا نزعها من طرف الإدارة بموجب قرارات إدارية انفرادية، بل يجب أن يسمح لها القانون بذلك، لذا يجب أن يتم النزع في حدود القانون وأن تتوفر فيه الشروط التي تسمح للإدارة القيام به، والتي تتمثل في التعويض القبلي العادل والمنصف، فإذا كان قيد نزع الملكية للمنفعة العامة إكراها قانونيا على حق الملكية الخاصة وتعديا عليه، فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة فأعطاء التعويض العادل لمنزوعي الملكية يشكل إحدى الضمانات القانونية المخولة للملكية الخاصة، ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق، حدد المشرع مقتضيات قانونية تهم كيفية تحديد التعويض (المبحث الأول).

بالإضافة إلى كون التعويض العادل ضمانا قانونية فإن نزع الملكية تعتمد أيضا على أساس ارتباط نزع الملكية بالمنفعة العامة يستند عليها المشروع المزمع إنجازه، فالمنفعة العامة هي صلب ومناط قيد نزع الملكية، وهذا الارتباط الكبير الموجود بينهما أدى بالمشرع إلى جعل شرط تحقيق المنفعة العامة ضروري في عملية نزع الملكية وإلا بطلت العملية، بالتالي فإن فكرة المنفعة العامة ضمانا قانونية لحماية حق الملكية الفردية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف

أقرت الدساتير الجزائرية المتعاقبة مبدأ التعويض العادل لمالك العقار المنزوع ملكيته، فقد نص دستور 2016 في المادة 22 منه على أنه «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويزترتب عليه تعويض عادل ومنصف».

كرّس القانون رقم 11/91 مبدأ التعويض المسبق في مادته الأولى حيث جاء فيها «عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف»

كما وضع المشرع عدة قواعد وأسس يتعين على الإدارة احترامها فإن التعويض يقوم على أساس التعويض عن الأضرار التي تلحق بأصحاب الحقوق العقارية، فالتعويض يشمل الضرر المحقق والمباشر، بحيث يتم تقدير مبلغ التعويض حسب قيمة العقار المنزوع ووفق إجراءات يتم إتباعها للوصول إلى تعويض قبلي عادل ومنصف، كما أن للتعويض نطاق واسع وله أشكال يتم التعويض على أساسها إذ يمكن أن يعوض عن الضرر نقدا أو عينا، ويودع هذا التعويض في الخزينة العامة.

ففي مجال دراستنا للتعويض سنحاول من خلال (المطلب الأول) تناول أساس التعويض القبلي العادل والمنصف، وفي (المطلب الثاني) نطاق التعويض.

### المطلب الأول

#### أساس التعويض القبلي العادل والمنصف

تسبب عملية نزع الملكية بلا شك ضررا للمالك لحرمانه من ماله، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط أن يكون مباشرا ومحققا، إذ لا يعوض عن الضرر غير المباشر والاحتمالي. اتصاف تنازل المالك عن ملكيته في نزع الملكية للمنفعة العامة يجعلنا نقول إن التعويض ليس ثمن وإنما هو جبر لضرر،<sup>(1)</sup> طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني، والتي تشترط أن يكون هذا التعويض عادلا ومنصفا.

1- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2006، ص 76

كما نصت المادة 21 من قانون نزع الملكية الجزائري رقم 11/91 على أنه يجب أن تغطي التعويضات كل ما لحقه من ضرر وما فاته من خسارة وكسب بسبب نزع الملكية، ويرجع الحق في التعويض إلى مبدأ مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة، ما يجب الإشارة إليه هو أن عبارة التعويض المنصف والعاقل لا تعني المالك وحده وإنما تعني كذلك نازع الملكية، ولكي يكون التعويض عادلاً ومنصفاً فلا بد أن يغطي كامل الضرر ويكون المالك في وضعية من نقلت ملكيته من مكان لآخر أو من وضعية إلى وضعية مساوية لها.

يعتبر التعويض من أهم حقوق المنزوعة ملكيته، لأن نزع الملكية يبين أننا أمام حقين يجب أن نضحي بأحدهما لكن بأقل ضرر ممكن. كما يعتبر التعويض الوسيلة المثلى للوصول إلى ذلك، لأنه يسمح بإعادة المنزوع ملكيته إلى وضعية تشبه وضعيته القانونية الأولى وعليه فقد نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، فبالإضافة إلى المادة 677 من القانون المدني والمادة 21 من قانون 11/91 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية نصت المادة 22 من دستور 2016 الجزائري على أنه «لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف».

فالتعويض إذن يشكل الضمانة الأساسية للمنزوع ملكيته التي تضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة، غير أن أغلبية الفقهاء يرون بأن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة،<sup>(1)</sup> لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كليات وطرق دفعه، وعليه حتى يستفيد المنزوع ملكيته من التعويض عن الضرر الذي لحقه، ينبغي أن تتوفر في هذا الضرر شروط (الفرع الأول)، كما أن تقدير التعويض يتم على أساس ثلاث عناصر (الفرع الثاني)، تتمثل في القيمة في تقدير التعويض ومشمولات العقار، الاستعمال الفعلي للأماكن، لكن هذا لا يكفي لتحقيق التعويض القبلي العادل والمنصف، بل لابد من إتباع إجراءات لتحديد التعويض (الفرع الثالث).

1- خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاماً، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 1989،

## الفرع الأول

## شروط الضرر الواجب التعويض

يعتبر التعويض ضرورياً وأساسياً في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لذلك يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً بحيث يعوض للمتضرر عما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب،<sup>(1)</sup> ويحدد مبلغ التعويض حسب القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة بعد تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين، وتقدر القيمة الحقيقية وفي اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

بما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 38 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فإن مبلغ التعويض اللازم دفعه إلى المنزوع ملكيته يجب أن يغطي كامل الضرر الحاصل من جراء نزع الملكية، ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لآثاره يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض عليه النزاع عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توفر الشروط المعينة من الضرر الذي قد أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية، وتتمثل هذه الشروط في<sup>(2)</sup>:

**أولاً: أن يكون الضرر مادياً:** المقصود بالضرر المادي أن تؤدي الأشغال العامة المراد إنجازها إلى إتلاف العقار كله أو جزء منه أو خلل بالمصلحة المادية للمتضرر، وتكون ذات قيمة مالية، إذا أدت إجراءات نزع الملكية إلى إنقاص القيمة الاقتصادية للعقار كإتلاف إشتهاره أو فقدان حق الإيجار، هنا يعتبر الضرر مادياً وهذه الأضرار لها تعويض خاص، لا يحق للمالك المنزوع ملكيته طلب تعويض عن نزع ملكية عقاره بسبب ذكرياته في هذا العقار، لأن الضرر المعنوي لا يستحق التعويض ويعود سبب استبعاده عن نطاق التعويض إلى انعدام وسائل تقديره لكونه ضرر ذاتي وغير موضوعي، مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر<sup>(3)</sup>.

1- المادة 38 من قانون رقم 11/91 المرجع السابق.

2- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 77.

3- وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص 80.

في حالة عدم احترام إجراءات نزع الملكية المنصوص عليها في القانون هنا يتم وبصفة استثنائية التعويض عن الضرر المعنوي، كالشروع الفوري في هدم الأملاك دون إخبار المالك بأن أملاكه قد تم نزعها.(1)

إن القضاء الفرنسي تقبل مبدأ التعويض عن الضرر الجمالي، وهو الضرر الذي يحرم المالك من منظر، أو يشوه منظرا جميلا إذا كان يعود إلى واقع الأشغال التي أنجزتها الإدارة.(2)

بالنسبة للقانون الجزائري فإن المادة 21 من القانون 11/91 الخاص بنزع الملكية لم تحدد شرط الضرر المادي، فالضرر المقصود هو الضرر المادي فقط، لأن خصوصية التعويض في نطاق نزع الملكية باعتبار أن التصرف القانوني هو الذي يشكل أساس الضرر الواجب التعويض عليه هو تصرف مشروع " تؤكد المصلحة العامة" خلافا للضرر الواجب التعويض عليه في القانون المدني،(3) الذي يؤسس على ركن الخطأ، ومن ثم فإن قواعد وأركان المسؤولية المدنية لا تطبق بخصوص التعويض في إطار نزع الملكية إلا بشكل جزئي، وبالتالي فإن الضرر هو الضرر المادي فقط وذلك أن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات،(4) فالملكية في وظيفتها لا تلبي غير الحاجة المادية للإنسان ومن ثم فالتعويض عن الحرمان فيها لا يمكن أن يمتد إلى أبعد من ذلك.

ثانيا: أن يكون الضرر مباشرا: تنص المادة 15 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه «يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية.»

1- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 80.

2- Jacque ferbos et George salles ; Expropriation et Evaluation Des biens 2<sup>ème</sup> édition de l'actualité juridique ; 1969.p 248.

3- المادة 01/182 من الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، عدد 78، سنة 1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07، المؤرخ في 2007/05/13، ج ر، عدد 31 لسنة 2007.

4- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998، ص 182.

أما المادة 22 من نفس الأمر فإنها تسمح بالتعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا، مما يجعلنا نستخلص أن تقدير القضاء للتعويضات الناجمة عن نزع الملكية لا يمر دون إشكال، فهل نكتفي بالتعويض عن الضرر المباشر أم يمتد الأمر إلى الأضرار غير المباشرة؟

المشرع الفرنسي لم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر الناجم عن نزع الملكية وإنما تركه لاختصاص القضاء الإداري،<sup>(1)</sup> فطلبات التعويض الناجم عن الضرر غير المباشر ترفع بدعاوي مستقلة إلى القضاء الإداري، حيث ينظر فيها وفق قواعد وأحكام القانون الإداري .

إن الأضرار التي تنشأ مباشرة عن عملية النزع والأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال لا يعوض عليها من القضاء المختص بنزع الملكية لعدم وجود علاقة سببية وثيقة بين الضرر الحاصل وإجراءات نزع الملكية.<sup>(2)</sup>

أما في الجزائر فالأمر يختلف بحيث أن الغرفة الإدارية بالمجلس هي التي تتولى البت في مسألة التعويض الناجم عن أضرار نزع الملكية في الأضرار المباشرة وغير المباشرة، وذلك لعدم وجود جهة قضائية أخرى يمكن أن تثبت في الأضرار غير المباشرة، المادة 21 من قانون نزع الملكية رقم 11/91،<sup>(3)</sup> لم تعلق شرط التعويض على الضرر المباشر، حيث لم تحدد نوع الضرر الواجب التعويض مباشرا أو غير مباشر.

نستنتج من نص المادتين 15 و 22 السابقتين أن التعويض في القانون الجزائري يتم عن الضرر المادي فقط، ويشمل الضرر المباشر وغير المباشر، إلا أن الضرر المعنوي يعوض عنه بصورة استثنائية إذا كان نتيجة لعملية غير مشروعة، حيث يجب إثبات الضرر أمام الجهة القضائية المختصة.

1- عزت صديق طانيوس، المرجع السابق، ص ص 71-73.

2- Jean marie Auby et Robert Ducos Ader ; Droit Administratif 3<sup>ème</sup> édition : précis Dalloz ; paris ; 1973.p 434.

3- المادة 21 من القانون 11/91 المشار إليه سابقا، " يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية"

ثالثاً: أن يكون الضرر محققاً: تنص المادة 1/21 من القانون الجزائري على أن التعويض يكون على ما فات من كسب أي الضرر المحقق، فالضرر غير المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به.

يجب أن يكون الضرر المحقق مؤكداً يمكن إثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن التعويض على الضرر المحتمل فهذا الأخير درجات وقد تجتمع عدة عوامل تؤكد الاحتمال إلا أنها لا تصل إلى درجة التحقق، فهذا النوع من الضرر لا يمكن أن يكون محلاً للتعويض إذ أنه ضرر افتراضي ولا يبيّن الأحكام على الافتراض، وكمثال عن الضرر الاحتمالي، فقد يتم ادعاء المالك للعقار، بأنه كان ينوي البناء عليه فندق لخمس نجوم وأنه بنزع الملكية فقدّ مداخل كبيرة، إذ أنه قد يتم بناء هذا الفندق في المستقبل، وقد لا يتم ذلك، فهذا الأخير وإن كان حال في حدوثه إلا أنه سيحدث في المستقبل بدون شك وبصفة أكيدة كالسبب فيها.

أما الضرر المستقبلي فهو ضرر محقق الوقوع مستقبلاً، فيعوض عليه شريطة أن يكون قابلاً للتقييم في الحال إضافة إلى كونه محقق الوقوع.<sup>(1)</sup>

المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 بالتعويض على ما فات من كسب وهو الضرر الحقيقي، ومثال ذلك نزع ملكية عقار فلاحي مزروع بالقمح وبعد شهرين يستطيع جني هذا المحصول وبالتالي فإنه إذا أزيل الزرع قبل نضجه فهو ضرر مستقبلي محقق الوقوع،<sup>(2)</sup> وعليه ضرر أكيد، وبالمجمل فإن قضاء الموضوع هو الذي يتولى الفصل بين الضرر المحقق والضرر الاحتمالي والمستقبلي،<sup>(3)</sup> أما موقف القضاء الجزائري فإنه يعوض على قيمة العقار ولم يصل بعد إلى الإقرار بتعويضات أخرى بصفة مستقلة عن التعويض الأصلي.

1- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 78

2- عزت صديق طنبوس، المرجع نفسه، ص 84.

3- د، عبد الحكيم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، سنة 1992، ص 21.

## الفرع الثاني

## عناصر تقدير التعويض

حددت المادة 21 من القانون 11/91 القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، كما حددت أيضا القواعد الموضوعية، وذلك أن كلا من هذه القواعد تشكل موضوع الدعوى المطروحة أمام القاضي الإداري فيما يخص التعويض.

نصت المادة 21 في فقرتها الثانية على أنه «يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقسيم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية أو من قبل التجار والصناع والحرفيين، وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.»

يستخلص من نص المادة أن تحديد التعويض يتم على أساس ثلاثة عناصر وتتمثل في القيمة الحقيقية للعقار (أولا)، مشتملات العقار (ثانيا)، الاستعمال الفعلي للعقار (ثالثا).

**أولا: القيمة في تقدير التعويض:** استعمل المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية على خلاف المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 أكتوبر 1958، فقد استعمل عبارة "قيمة الأملاك" دون تحديد لأي نوع من القيمة.<sup>(1)</sup>

استعمل المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية،<sup>(2)</sup> في نص المادة 21 من قانون 11/91، يعني أنه لم يستبعد القيم الأخرى من التعويض، وذلك بنصه على أن التعويض يغطي كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب، ومن بين هذه القيم: القيمة النفعية، قيمة إعادة التأسيس، والقيمة المقارنة.

1- الأمر رقم 997/58 المؤرخ في 23/10/1958، المتضمن قانون نزع الملكية العامة الفرنسي.

2- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 186.

فالقائمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتمد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك، كالأستعمال التجاري والتأجير، ورقم الأعمال المحققة، وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل.

المشرع الجزائري أسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية.<sup>(1)</sup>

**ثانيا: مشتملات العقار:** مشتملات العقار هي كافة العناصر المادية والقانونية التي يحتوي عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية، ويعتمد بوجود هذه المشتملات على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتمد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

التعويض في هذه الحالة يتم تقديره بناء على طبيعة العقار المنزوعة ملكيته حسب ما إذا كان عقار فلاحي أو عقار عمراني، فلكل عقار منهما قواعد خاصة لتقدير قيمته في السوق، فالعقار الفلاحي يحدد سعره بالهكتار، أما العقار العمراني فيحدد سعره بالمتر المربع، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة لقضية والي الشلف ضد (ورثة س بن ح بن م ومن معه)، إذا كان التعويض صحيحا لأبد أن يكون عادلا ومنصفا بحسب ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91 فإن الفقرة الثانية من نفس المادة تضيف أن مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأملاك أو العقار وما حكم أن في قضية الحال الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض عنها يكون بالهكتار وليس بالمتر المربع.<sup>(2)</sup>

1- المادة 3/21 من قانون رقم 11/91، المرجع السابق.

3- ملف رقم 025250، قرار بتاريخ 2006/01/24، نشرة القضاء، العدد 59، قضية والي ولاية الشلف ضد (ورثة س

بن ح، بن ع، بن م ومن معه)

المشرع الجزائري من خلال المادة 21 من قانون 11/91 لم يحدد نوع المشتملات ولا وضعيتها القانونية، وإنما على القاضي المعروض عليه الدعوى أن يحدد مشتملات وطبيعة الأملاك المنزوعة قصد الوصول إلى مبدأ التعويض العادل والمنصف.<sup>(1)</sup>

**ثالثا: الاستعمال الفعلي للأمالك:** يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فور حيازته، والمشرع الجزائري استعمل عبارة الاستعمال الفعلي، أي أنه استبعد فرضية إمكانية الاستعمال، أو فكرة الاستعمال الاحتمالي، أي أن من نزعت منه الملكية يمكنه أن يستعمل الملك، بل يجب أن يكون هذا الملك مستعملا فعلا حتى يأخذ بعين الاعتبار في تقدير القيمة الحقيقية للملك المنزوع، وبالتالي فإن المشرع يشترط الاستعمال الفعلي كزرع الأرض لمدة معينة قبل عملية نزع الملكية يعد استعمالا فعليا لها، إذ لا يمكن للمنزوع منه الملكية أن يحتج أمام القضاء ويطلب بأن الملك لم يستعمله ولكن كان بإمكانه استعماله، لذلك اشترط المشرع الاستعمال الفعلي حتى لا يسمح بهذا النوع من الاحتجاج.

الاستعمال الفعلي للأمالك يكون إما من قبل الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، وإما من قبل الصناع والتجار الحرفيين. ولتقدير التعويض عن الاستعمال، يؤخذ في الحسابات القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية والتقديرات الإدارية النهائية حسب القوانين الجبائية.<sup>(2)</sup>

المشرع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال على خلاف المشرع الفرنسي حيث نص في المادة 21 من قانون نزع الملكية،<sup>(3)</sup> على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق، والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكنا ومشروعا.

1- المرسوم التنفيذي رقم 93-271 المؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر، العدد 74، بتاريخ 14 نوفمبر 1993.

2- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، سنة 2010-2011، ص 251.

3- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 251.

تبقى عبارة " الاستعمال الفعلي " مثيرة للجدل، مما يستدعي دخول القضاء لتحديد المقصود بهذا الاستعمال، هل يقصد به الاستعمال الفوري أو الاستعمال المستقبلي، وما الفرق بين الاستعمال الفوري أو الاستعمال المستقبلي؟ كلها أسئلة على القضاء الإجابة عليها حتى يتم تحديد المقصود بالاستعمال الفعلي.(1)

### الفرع الثالث

#### إجراءات تحديد التعويض

إن الغرض من تحديد إجراءات التعويض هو الوصول إلى تعويض قبلي عادل ومنصف، ويمكننا حصر إجراءات تحديد التعويض في ثلاث مراحل وسنتناولها من خلال: المرحلة التحضيرية(أولاً)، المرحلة التقييمية(ثانياً)، المرحلة التقريرية(ثالثاً) .

**أولاً: المرحلة التحضيرية:** تمر عملية نزع الملكية بالمرحلة التحضيرية، وهو ما نصت عليه المادة 16 من قانون 11/91، والتي أشارت إلى التحقيق الجزئي، ويكون موضوعه تحديد الأملاك والحقوق العقارية وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، وأسندت هذه المهمة للمحافظ المحقق الذي هو خبير عقاري لدى المحاكم.(2) ويقوم هذا المحافظ المحقق بإنجاز تصميم جزئي للأراضي والبنائيات المطلوبة نزع ملكيتها ويبين بدقة طبيعة العقارات المعنية ومشمولاتها.

القانون لم يعط للمحافظ المحقق صلاحية تحديد التعويض المناسب بل منحه مهمة تقنية بحتة، لذلك لم ترد أي إشارة في القانون إلى إمكانية الطعن بأي طريقة في تقرير المحافظ المحقق ما عدا إمكانية الطعن بالبطلان في قرار تعيينه الذي هو قرار إداري تصدره السلطة المختصة بنزع الملكية،(3) لهذا قمنا بوصف هذه العملية بالمرحلة التحضيرية، غير أن هذه

1- عزت صديق طنبيوس، المرجع السابق، ص ص 97-98.

2- أنظر المادة 17 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

3- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

المرحلة في الحقيقة أوسع من مهمة المحافظ المحقق،<sup>(1)</sup> لأن مهمة المحافظ المحقق هي بدورها تحتاج إلى إجراءات تحضيرية تتم عند التصريح بالمنفعة العامة.

يمكن أن نوجز هذه الإجراءات التحضيرية المتعلقة بالتعويض كالتالي:

1- وضع ملف التحقيق الإداري المسبق تحت تصرف الجمهور.

2- حق اللجنة في الاستماع لأي شخص وتدوين المعلومات والملاحظات والاستنتاجات.

3- تبليغ نسخة من تقرير اللجنة المكلفة بالتحقيق الإداري المسبق إلى كل المعنيين بناء على طلبهم.

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

**ثانياً: المرحلة التقييمية:** تختص إدارة الأملاك الوطنية بتقييم الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها من طرف الإدارة نازعة الملكية وتحويل الملف لها والذي يجب أن يحتوي على: -قرار التصريح بالمنفعة العامة .

-التصميم الجزئي، المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليهم في المادتين 18 و19 من قانون رقم 11/91.

إن إجراءات تقدير التعويض وإن لم ترد بوضوح في القانون فإن تقدير القيمة الحقيقية يتم بالرجوع إلى تصريحات المكلفين بالضريبة من الذين نزعت ملكيتهم أو حقهم وكذلك التقديرات النهائية لإدارة الضرائب.<sup>(2)</sup>

1-المواد من 12 إلى 30 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

2-أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المرجع السابق.

أما عن تقدير قيمة الاستعمال فيعتمد بوجه الاستعمال الثابت مدة عام قبل فتح التحقيق،<sup>(1)</sup> ولا يعتمد عند التقييم بأي وقت سابق أو وقت لاحق وإنما بوقت التقييم.

**ثالثاً: مرحلة التقرير:** بعد إعداد مرحلة التقييم من طرف إدارة أملاك الدولة، لا يبلغ للمعنيين بالأمر، ويعتمد كأساس لقرار قابلية التنازل حيث يقدر حساب التعويض على أساس سعر المتر المربع للعقار العادي، وتقدر التعويضات الأخرى على أساس القيمة النفعية، ويوضع مبلغ التعويض تحت تصرف المعنيين به خلال مدة 15 يوماً.<sup>(2)</sup>

قد نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على تبليغ قرار القابلية للتنازل وتمكين المعنيين من إبداء رأيهم بخصوص التعويض الذي تعرضه الإدارة وذلك خلال 15 يوماً.

أعطى قانون 11/91 للمنزوع ملكيته حقوق كحق رفض التقييم، وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة بعد رفض الهيئة الإدارية المقترح المتعلق بالتعويض.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني

### نطاق التعويض

نصت المادة 27 من قانون 11/91 على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعنيين لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 منه، حيث تنص في الفقرة الثانية على إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، وذلك من خلال التطرق لأشكال التعويض (الفرع الأول)، إذ يمكن أن يتم دفعه نقداً، أي عن طريق مبلغ نقدي ويكون بالدينار الجزائري، ويتم تقديره على حسب القيمة الحقيقية للأموال

1-أنظر المادتين 30 و3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع نفسه.

2-أنظر المادة 30 و3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع نفسه.

3- المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع نفسه.

المنزوعة هذا من جهة، ومن جهة أخرى يدفع التعويض عينا وذلك بحلوله محل التعويض النقدي، وذلك بناء على اقتراح من الإدارة أو من المنزوع ملكيته.

بعد ذلك يتم إيداع التعويض في الخزينة (الفرع الثاني)، وذلك في حالة عدم استقاء كل شروط دفع التعويض، وذلك بصفة مؤقتة إلى حين إكمال كل الشروط اللازمة للدفع وإزالة كل الأسباب التي أدت بإيداعه في الخزينة، الأمر الذي يسمح بعد ذلك بدفع التعويض، وأي تأخر يدفعه أو اللجوء إلى إعادة تقييم التعويض فإنها تشكل إحدى عوارض التي تعيق عملية الدفع (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### أشكال التعويض

نصت المادة 25 من قانون رقم 11/91 في فقرتها الثانية على أنه يرفق قرار قابلية التنازل عن الأملاك كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي كما أن الأصل في التعويض أن يكون نقدي والاستثناء أن يكون عيني فيحل محل التعويض النقدي،<sup>(1)</sup>

فطبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم دفعه نقدا (أولا)، أو على شكل تعويض عيني (ثانيا).  
**أولا: الدفع النقدي للتعويض:** يتمثل هذا النوع من التعويض في مبلغ نقدي، يدفع لصالح مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية المراد نزعها، والمشرع الجزائري وضع شرطا وهو أن يتم دفع هذا التعويض بالعملة الوطنية، أي لا يتم الدفع بغير الدينار الجزائري لأن في ذلك خرق وعدم احترام لقواعد السيادة،<sup>(2)</sup> وهو شرط فرضه المشرع في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 التي تنص على " تحدد التعويضات وبالعملة الوطنية.....".

1- مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013، ص 85.

2- برحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، باتنة، 2008، ص 82.

على خلاف المشرع الجزائري فإن المشرع الفرنسي وضع عدة شروط تتعلق بالمنزوع ملكيته إذ يجب أن تتوفر فيه حتى يحصل على مبلغ التعويض، وتتمثل هذه الشروط في إثبات صفته من جهة، وأن تكون أملاكه المراد نزع ملكيتها غير مثقلة برهن أو بحق امتياز من جهة أخرى،<sup>(1)</sup> كما يعود عدم فرض المشرع الجزائري لهذه الشروط إلى ثقته من عمل المحافظ المحقق في إطار الأعمال التحضيرية التي تسبق قرار نزع الملكية الذي يتولى جمع كامل المعلومات الخاصة بالمنزوع ملكيته وكذا أملاكه المراد نزع ملكيتها.<sup>(2)</sup>

يشكل التعويض النقدي مبدأ عاما تتحدد على أساسه قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في القوانين المقارنة،<sup>(3)</sup> وذلك لإمكانية تحويل قيمة الأملاك العقارية إلى نقود وكذلك سهولة العملية على الخزينة العامة، فالأصل في التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، يجب أن يكون مبلغا ماليا يقدر على أساس القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة والناجمة عن طبيعة ومشمولات هذا العقار وكذا جهة استعماله.

**ثانيا: الدفع العيني للتعويض:** إضافة إلى نص المادة 25 من قانون 11/91 السالفة الذكر التي تنص على أنه يمكن أن يحل التعويض العيني محل التعويض النقدي كلما أمكن ذلك، فإن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93،<sup>(4)</sup> أكدت ذلك.

يستخلص من نص المادتين 25 و34 السابقتين أن اقتراح التعويض العيني يمكن أن يأتي من الإدارة أو من المنزوع ملكيته، كما يستخلص أيضا أن التعويض العيني قد لا يغطي الضرر كاملا فيلجأ إلى تكملته عن طريق التعويض النقدي.

انطلاقا من نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، فإن القانون حدد الأشخاص المستحقين للتعويض العيني، وهم مستأجري المحلات السكنية والمبنية أو شاغليها والتجار والصناعيين والحرفيين.

1- محمد بوزريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة الماجستير، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 84.

2- أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

3- André Homont ; l'expropriation pour cause d'utilité public ; paris ; 1975 ; op CIT ; p 167.

4- أنظر المادة 34، المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

نلاحظ أن المادة 34 حددت شرطا واحداً عن التعويض العيني في نزع الملكية، وهو أن تكون المحلات المعوض بها بديلة للمحلات المنزوعة، أما القانون الفرنسي فقد استعمل محلات معادلة وأضاف لها شرطا آخر وهو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية.<sup>(1)</sup>

نستخلص أيضا من الفقرة الثانية من نفس المادة أن التعويض يشمل ما لحق التاجر من خسارة وتقويت فرصة الربح أثناء إجلائه وإعادة تنصيبه ونوضح ذلك من خلال:

- **تعويض الحرمان من الانتفاع:** ويشمل ما لحق بالتاجر من ضرر جراء تقويت فرصة الربح عليه بسبب الإخلاء بالسير العادي لنشاطه التجاري، وذلك على الفترة الممتدة ما بين رحيل التاجر إلى غاية تنصيبه.

- **التعويض عن الرحيل:** فيشمل كل المصاريف التي يستوجب على التاجر دفعها من أجل إعادة نشاطه، أي كل المصاريف التي سيتحملها التاجر المستأجر لتحديد نشاطه في محل بديل ويشترط مبدئيا أن يثبت المستأجر إنفاقه لهذه المصاريف بفواتير.<sup>(2)</sup>

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

**1- الحالة العامة للتعويض العيني:** تنص المادة 2/25 من قانون 11/91 على أن "يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي المنصوص عليه في المادة 24 من نفس القانون"<sup>(3)</sup>، كما تضمنت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 أنه "تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض النقدي....".

1- voir : jacque ferlias, George salles, op, cit, p 668-669

2- مسعودي ليلي، المرجع السابق، ص 82.

3- أنظر المادة 24 من قانون 11/91، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المرجع لسابق .

2- الحالة الخاصة للتعويض العيني: إن هذه الحالة تتعلق خصيصا بإعادة تشكيل الأملاك المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 11/91،<sup>(1)</sup> وتهدف إلى معالجة الأوضاع الناتجة عن إنجاز العمليات أو الأشغال العمومية ذات الأهمية الوطنية كشق الطرقات السريعة التي قد تسبب في تشتيت السكان بسبب مساسها بشكل جوهري بحدود وهياكل الملكيات الفلاحية، وهو ما يتطلب معالجتها عن طريق أحكام تشريعية خاصة.

## الفرع الثاني

### إيداع التعويض في الخزينة

يقصد بذلك وضع المبلغ المحدد في إطار نزع الملكية لدى الهيئة المختصة، وبصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال الذي حال دون الدفع المباشر مما يجعلها طريقة استثنائية.<sup>(2)</sup>

نص المشرع الجزائري في المادة 27 من قانون 11/91 على أنه «يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون» .

نفهم من نص المادة أن المشرع لم يحدد حالات الإيداع لدى الخزينة، وهذا يعني أن المشرع جعل طريقة الإيداع هي الأصلية دون الاستثناء، أي تضع بطريقة تلقائية ومباشرة لدى خزينة الولاية التي تقع فيها هذه العقارات لتبقى مودعة ومحفوظة في انتظار مستحقها طيلة 15 سنة.

قد جاء نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 خاليا من الدقة التي تطلبها أهمية دفع التعويض، فقد ذكرت عنوان العقارات المنزوعة مع العلم أن القاعدة العامة أن

1- أنظر المادة 31 من قانون 11/91، المرجع السابق .

2- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص ص 179-180

العنوان وحده لا يصلح لإيداع أي شيء، وتفسير ذلك راجع إلى تفصي هدف المشرع بإيداع التعويض لدى خزينة الولاية التي يقع بدائرتها عنوان العقار المنزوع.

إن المادة 27 من قانون 11/91 ونظرا لتفصي هدف المشرع فإنها لا يمكن أن تؤخذ على إطلاقها، بل إن الاستثناء هو إيداع التعويض في خزينة الولاية أما الأصل دفع التعويض من نازع الملكية إلى المعني المباشر وذلك بالرجوع إلى نص المادة 28 من نفس القانون.<sup>(1)</sup>

**أولاً: حالات الإيداع في الخزينة:** بالرجوع إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجدها اقتصرت على حالة واحدة لإيداع التعويض، لكن الحقيقة توجد عدة حالات، فبالرجوع إلى القانون الفرنسي فإننا لا نجد أي حصر لهذه الحالات فهي مرتبطة بتعذر دفع التعويض مباشرة ونذكر من بين هذه الحالات:

1- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض غير متوفرة أو ناقصة، فإن الإدارة تبادر بإيداع المبلغ في الخزينة من تلقاء نفسها أو بطلب من المعنيين على أن يستوفوا شروط اقتضاء التعويض.

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

3- عندما يكون الحق في التعويض موضوع اعتراض من طرف الغير أو من طرف الإدارة نازعة الملكية نفسها إذا اكتشف عنصر جديد،<sup>(2)</sup> وذلك إلى حين الفصل بالطرق القانونية.

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

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

1- أنظر المادة 28 من قانون 11/91، المرجع السابق.

2- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 254.

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

**ثانيا: دفع التعويض المودع في الخزينة:** يلجأ المنزوع ملكيته إلى الإدارة نازعة الملكية والمختصة وحدها بتلقي وفحص ودراسة المبررات التي يتقدم بها المعنيون، وذلك بعد تمكنه من إزالة الأسباب التي أدت إلى إيداع مبلغ التعويض في الخزينة، ولكي تأمر الإدارة بصرف المبلغ المودع لابد من توفر شروط وهي:

- ألا تكون مدة الإيداع قد تجاوزت 15 سنة والتي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

- أن يثبت المالك المعني حقه في التعويض بتقديم العقد الناقل أو المنشئ للملكية، فإذا لم يكن ذلك قد تحدد في قرار قابلية التنازل،<sup>(1)</sup> وإذا كان المعني بالتعويض من المستأجرين والمنفعين فعليه أن يثبت صفته وحقه في التعويض والتأكد من أن شروط الدفع مرتبطة بأسباب الإيداع، فكلما رفع سبب من أسباب الإيداع تحقق شرط دفع التعويض.

نظم المشرع الفرنسي حالات الإيداع للتعويض ودفعه بالمرسوم رقم 164/61 المؤرخ في 13 فيفري 1961،<sup>(2)</sup> تنظيماً دقيقاً، وقد حصر العوارض التي تعترض تسديد التعويض، وسهل المهمة على المعنيين بنزع الملكية من أصحاب التعويض وعلى الإدارة نازعة الملكية، وبالتالي يجنب الطرفين للوصول إلى المنازعة القضائية الأخرى التي تتعلق بإلزام الإدارة بدفع التعويض.

عكس التشريع الجزائري الذي لا نجد فيه أي قانون أو مرسوم ينظم ذلك، وهذا ما يؤدي إلى تضاعف المنازعات المتعلقة بالتعويض، فبعد الانتهاء من تقدير التعويض وحسابه تأتي مرحلة دفعه وفرض الإدارة شروطاً لتسديد التعويض دون سند تشريعي يضعف مصداقية الإدارة ويزيد القضاء أعباء.

1- المادة 24 من قانون 11/91، المرجع السابق.

2- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 93.

## الفرع الثالث

## عوارض دفع التعويض

يقصد بعوارض التعويض ما يحدث من تغيرات قبل وبعد إيداع مبلغ التعويض، فقد يتحدد المبلغ بصفة نهائية، وتتأخر الإدارة في دفعه أو إيداعه، وقد يحدث اعتراض من الغير على دفع التعويض، فتجد الإدارة نفسها مضطرة على الامتناع عن الدفع جزئياً أو كلياً، ونفس الشيء بالنسبة للمصاريف فإذا لم ينص عليها بحكم قضائي يتحملها لأحد الطرفين ( الإدارة أو المنزوع ملكيته)، فالإدارة تحسب المصاريف من مبلغ التعويض، وعدم دفع التعويض مدة طويلة يفقده شيء من قيمته، وللوصول لتعويض عادل ومنصف عند دفعه لذوي الحقوق والمعنيين قانوناً لا بد من مواجهة كل هذه العوارض مع العلم أن القانون الجزائي لم يذكر أي شيء عن عوارض التعويض.

**أولاً: التأخر في دفع التعويض:** يترتب عن التأخر في دفع التعويض مسؤولية على الإدارة نازعة الملكية هذه المسؤولية تدخل في إطار القواعد العامة، مع العلم أنه لا يتوافق مع القواعد الخاصة بنزع الملكية لاسيما ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل والمنصف.

في هذا الشأن المشرع الفرنسي رتب آثار خاصة على التأخر في الدفع،<sup>(1)</sup> بعد فوات ثلاثة أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، فإذا لم يسدد المبلغ تلتزم الإدارة بدفع فوائد التأخير.

قد حدد المشرع الفرنسي نسبة هذه الفوائد وتسري على المبلغ الكلي والجزئي الذي لم يدفع،<sup>(2)</sup> بغض النظر عن طبيعتها، سواء كانت تعويضات أصلية أو تبعية، ويجب التمييز هنا بين الفوائد الناجمة عن تأخر الإدارة في دفع التعويض والفوائد الناجمة عن الحيازة السابقة للتعويض، الفقه يعتبر هذه الفوائد نوعاً من تغطية للضرر المباشر وليس عقوبة مالية تلحق الإدارة.

1 - Jacques Ferbos ; Georges Salles ; op ; CIT ; p 824

2 - Jacques Ferbos ; op ; CIT ; p 141 au 145.

يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة مساسا خطيرا بحقوق الأفراد إذا لم يكن مضمونا ومسبوقا بتعويض،<sup>(1)</sup> فالدستور الجزائري نص في المادة 22 منه على التعويض العادل والمنصف وهذا التعويض لا معنى له إذا لم يبادر المشرع بإصدار مرسوم تطبيقي يحدد آليات دفع التعويض والعقوبات المالية التي تلحق الإدارة بسبب التأخر في دفعه، فهو يقدر من ينصف الأفراد المنزوعة ملكيتهم يقوي مصداقية الإدارة والدولة تجاههم.

**ثانيا: إعادة تقييم التعويض:** تناول المشرع الفرنسي في المادة 26 من الأمر رقم 997/58 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الفرنسي إعادة تقييم التعويض، وأطلق الفقه الفرنسي على هذه الحالة "تعديل التعويض" وهذه القاعدة يقتضيها مبدأ الإنصاف، ذلك أن الإدارة قد تعتمد إلى نزع الملكية واستكمال إجراءاتها ولكنها لا تدفع التعويض لأنها لا تستعجل الحيازة أو تحقيق المنفعة التي تم نزع الملكية من أجلها.

لم يفرض القانون الجزائري على الإدارة مدة معينة لحيازة الأملاك والحقوق المنزوعة، لكنه حدد المدة التي يجب أن يتم خلالها إنجاز نزع الملكية التي لا تتجاوز 04 سنوات،<sup>(2)</sup> وذلك كما فعل المشرع الفرنسي بنص المادة 3 من قانون نزع الملكية السالف الذكر.

نفهم من نص المادتين أن مدة إنجاز نزع الملكية ليست هي نفس المدة التي يجب خلالها دفع التعويض أو إيداعه بالخزينة، ويقصد بعبارة إنجاز نزع الملكية صدور القرار الإداري بنزعها وفق الشروط المحددة في المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

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

1- أنظر المادة 22 من دستور 2016، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 10 من قانون نزع الملكية رقم 11/91، المرجع السابق.

المشرع الجزائري لم يتعرض إلى تنظيم هذه الحالة، وهذا ما دفع الإدارة إلى التعسف في عدم دفع التعويض كما أنه أغلق الباب أمام طلب المرافعة أصلاً وذلك بمجرد سحب مقدار التعويض الشامل للأموال المنزوعة.

**ثالثاً: المصاريف أو التكاليف:** إن عملية نزع الملكية قاعدة عامة تتم جبراً أو ودياً، وفي كلتا الحالتين تتطلب مصاريف لإنجازها، فالبعض منها يقع على عاتق الخزينة كمصاريف الطابع الجبائي، والتسجيل في حالة الإنفاق الودي، والمصاريف القضائية التي يحملها القضاء لأحد الطرفين، في حالة غياب الاتفاقات الودية بين طرفين نزع الملكية، فإن الإدارة هي التي تتولى دفع المصاريف حتى تنجز العملية التي تقوم فيما بعد بخصم هذه المصاريف من مبلغ التعويض.

إن المعنيين بنزع الملكية قد لا يتنازعون في مبلغ التعويض ذاته، ولكنهم ينازعون في المصاريف التي تخصم من التعويض، فالمشرع الجزائري لم يتناول هذه الحالة بنص خاص بتحميل الجهة نازعة الملكية بمصاريف التقاضي على مستوى جهة قضاء أول درجة، كما كان عليه الحال في ظل القانون القديم 48/76،<sup>(1)</sup> ونفهم من هنا أن المنزوع ملكيته هو الذي يتحمل هذه المصاريف كاملة وهذا ما يشكل نوع من الضغط لأن في تحميله مصاريف التقاضي ذلك يعني أن المشرع فرض عليه عقوبة مالية وتكليفه بأعباء تزيد سوء وضعيته المالية.

بالإضافة إلى ذلك الانعكاسات السلبية بفعل طول إجراءات التقاضي على القيمة الحقيقية لمبلغ التعويض،<sup>(2)</sup> الذي سوف يتحصل عليه المنزوعة ملكيته بعد سلوكه للطريق القضائي، ذلك أن المشرع لم يعترف له في القانون بالحق في المطالبة بالتوازن المالي للمبلغ المحكوم به له قضائياً في حالة تماطل الإدارة في دفع هذا المبلغ حتى يعتمد عليه كسند قانوني.

1- أنظر المادة 18 من الأمر 48/76، المرجع السابق.

2- محمد زغداوي، المرجع السابق، ص ص 196-197.

في هذه الحالة يجد المنزوع ملكيته نفسه مضطرا بقبول العرض المقدم له من طرف الإدارة وبتراجع عن مباشرة الدعوى القضائية، وفي حالة سلوكه لهذا الطريق فإن الإجراءات تخضع للقواعد العامة، بمعنى إعادة طرح النزاع أمام الغرفة الإدارية بالمجلس المختص وهذا يتطلب بالضرورة مصاريف أخرى.

على خلاف المشرع الجزائري فإن المشرع الفرنسي نظم هذه المسائل المتعلقة بدفع التعويض،<sup>(1)</sup> حيث افترض المشرع مثل هذه الإشكالات التنفيذية ونص على أنها من اختصاص قاضي نزع الملكية وينظر فيها بإتباع إجراءات الاستعجال،<sup>(2)</sup> إذا كانت إشكالات التنفيذ في القانون الجزائري من اختصاص القضاء المستعجل، فإن إشكالات دفع التعويض وخصم المصاريف في نزع الملكية لا يمكن أن تحتويها نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادة 303 التي تشترط عدم المساس بأصل الحق،<sup>(3)</sup> وبالتالي فإن الفراغ يبقى دائم.

1- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 116.

2- Jacques Ferbos ; Georges Salles ; op ; CIT ; p 820

3- المادة 28 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، سنة 2008.

## المبحث الثاني

### أن يتم النزع من أجل تحقيق المنفعة العامة

تعد المنفعة العامة قيد على سلطة الإدارة في اللجوء لإجراء نزع الملكية ومبرر من مبرراتها، فلا يجوز نزع الملكية الخاصة إلا إذا كان ذلك يهدف إلى تحقيق هذه المنفعة، لأن المشرع أكد بأن الغرض من نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العمومية، فالمشرع أجاز نزعها في حالات معينة، وتكون الإدارة مقيدة بما حدد لها المشرع من مشاريع على سبيل الحصر، وبهذا فإن الإدارة لا تملك حرية الاختيار وهذا يعد كضمانة قانونية لحماية الملكية الفردية من تعسف الإدارة، لكن هناك تضارب الآراء حول مفهوم المنفعة العامة فليس لها تعريف دقيق وذلك لكون مفهوم المنفعة العامة مفهوم نسبي يتعرض للتغير باستمرار، لكن لا يجب ترك هذا المفهوم بدون تحديد الأمر الذي يستلزم وضع معايير وضوابط لتحديد مفهوم المنفعة العامة (المطلب الأول) كي لا يبقى غامضاً، كما يعتبر تقدير المنفعة العامة شرط جوهري، وأول خطوة لعملية نزع الملكية على أساسه تنطلق بقية الإجراءات، ويمكن حصر إجراءات تقدير المنفعة العامة في إجراءين هامين تلك المنوطة بالمستفيد والتحقيق المسبق والأخرى المتعلقة بقرار التصريح (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم المنفعة العمومية

تعتبر المنفعة العامة المبرر لقيام الدولة وإليها يرجع أصل نشأتها فالمنفعة العمومية ترتبط بشكل وثيق بحريات الأفراد، فهي مبرر المساس بهذه الحريات، تكتسب المنفعة العمومية طابعاً خاصاً في مجال نزع الملكية، ولها درجة بالغة من الأهمية، فهي التي تحدد متى وإلى أي حد يمكن اللجوء إلى نزع الملكية.

رغم أهمية المنفعة العامة إلا أنها ظلت دون معيار واضح، فنجد أن غالبية المشرعين لم يعرفوا المنفعة العمومية واكتفوا باشتراط توفرها لإمكان نزع الملكية، وهذا جعل فكرة المنفعة العمومية موضوعا يستدعي البحث فيه، وذلك من خلال تعريف المنفعة العمومية في (الفرع الأول)، وحدود سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العمومية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تعريف المنفعة العمومية

عرفت المنفعة العامة تعاريف عديدة ومختلفة في القانون الجزائري، ويبقى تعريفها غامضا وغير محدد بدقة، ويمكن تعريف المنفعة العامة بصفة عامة وذلك بالعودة إلى المعايير المعتمد عليها لإعطائها تعريفها، وبعد ذلك نعرفها في مجال نزع الملكية باعتبارها من أهم الشروط التي يستند عليها المشرع في عملية نزع الملكية وذلك من خلال القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية<sup>(1)</sup>.

**أولاً: تعريف المنفعة العمومية بصفة عامة:** يمكن تعريفها بأنها الشعور باللذة والسعادة المتولدة من إشباع حاجة معينة لدى الفرد، كما أطلقت المنفعة بمعنى الخير والإفادة، كما تعني أيضا المصلحة.

اعتبرت فكرة المنفعة العمومية فكرة فلسفة أكثر منها قانونية لهذا ظهرت عدة معايير وعناصر لتحديدها تتمثل فيما يلي:

**1-معايير تحديد فكرة المنفعة العمومية:** هناك عدة معايير تم الاعتماد عليها من أجل إعطاء تعريف للمنفعة العامة ويمكن إيرادها فيما يلي<sup>(2)</sup>:

**أ-المنفعة العمومية هي مجموع المنافع الخاصة:** حسب هذا المعيار فإن المنفعة العمومية تعتبر مصالح مشتركة بين الأفراد، ولتحقيق المنفعة العمومية يتم اللجوء إلى عدد الأفراد في

<sup>1</sup>- براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية بنزع الملكية-دراسة مقارنة-، دراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011، ص15.

<sup>2</sup>- براهيمي سهام، المرجع نفسه، ص16.

الجماعة الواحدة الذين يتعلق بمصلحتهم أمر ما، أي تغليب مصالح الجماعة على مصالح الأغلبية، ويلاحظ أن هذا الموقف على الرغم من محاولته لتحقيق العدالة إلا أنه يهمل اعتبارات عامة قد تكون ذات أهمية لكيان المجتمع ككل بغض النظر على مصلحة كل فرد على حدى.(1)

**ب- سمو المنفعة العمومية:** هذا الرأي على عكس الرأي السابق فهو يعتبر المنفعة العمومية هي منفعة المجتمع ككل، نلاحظ أنه ركز على تحقيق المنفعة العامة بنسبة كبيرة للمجتمع، ونسي دور المنفعة الخاصة في تحقيقها، كما أنه اعتبر المنفعة العمومية مجموع لمنافع خاصة، وهذا المعيار استغنى تماما عن المصالح الخاصة على حساب المصلحة العامة، بمعنى سمو المنفعة العامة على غيرها من منافع الأفراد.(2)

**ج- معيار نوع النشاط:** يقوم هذا المعيار على أساس التمييز بين النشاط الفردي والنشاط الإداري، فالنشاط الفردي لا يسعى إلى تحقيق حاجات المجتمع الأساسية على الرغم من أن الغاية منها تحقيق مصالح الأفراد، مما يجعل الإدارة تتدخل لتلبية هذه الحاجات وذلك لتحقيق المنفعة العمومية، لكن إذا تعلق الأمر بالحاجات غير الأساسية التي تحقق دوافع شخصية للأفراد فهنا تفتح المجال للنشاط الفردي وذلك لتحقيق المنفعة الخاصة، وبالتالي فإن المنفعة العامة والمنفعة الخاصة يتفان من حيث المضمون والمحتوى وهو تحقيق حاجات عامة للمجتمع، إلا أنهما يختلفان من حيث مجال كل منهما.

**د- المنفعة العمومية هي المنفعة الأرجح:** إن المنفعة العمومية هي المنفعة الأرجح وذلك نظرا لأهميتها والحاجة إليها لتحقيق هدف معين، على الرغم من هذا فإنه يمكن أن يحدث خلاف بين المنفعة العمومية والأصناف الأخرى للمنافع، إلا أنه يتم تسوية الخلاف بينهما وذلك بالنظر إلى نسبية المنفعة، فتترك المنفعة الصغيرة لتحصيل الأكبر منها، وهذا لا يعني أن المنفعة الأرجح هي دائما من ناحية الكمية، وإنما من الناحية النوعية .

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 16.

2- براهيمى سهام، المرجع نفسه، ص 17.

### 2- عناصر فكرة المنفعة العمومية:

أ- **حماية المجتمع وحفظ كيانه:** يعتبر هذا من أهم عناصر المنفعة العمومية فكل عمل يسعى من ورائه لحماية المجتمع من كل الآفات والمخاطر والكوارث، وكل عمل من شأنه محاربة كل هذه الأفكار ودفعها عن المجتمع وحفظ كيانه، تتطلب بالفعل القيام بنزع الملكية الفردية، فهو بدون شك يحقق المنفعة العمومية، فإذا نزعت الملكية الفردية لغرض إيقاف الكوارث الطبيعية كالزلازل مثلاً، فلا شك أن نزع الملكية هنا يحقق المنفعة العمومية. (1)

ب- **السعي إلى ازدهار المجتمع ونموه:** إن أي عمل تقوم به الإدارة يؤدي إلى تقدم المجتمع ونموه، إنما يحقق المنفعة العمومية بلا شك، وهذا التقدم بطبيعة الحال يشمل كل الميادين، فمثلاً إذا قامت الإدارة بنزع الملكية الفردية لإنشاء مشروع ثقافي أو اقتصادي، فإن عملها يحقق النفع العام، إذا أدى إلى ارتقاء الحياة من قبل هذا المشروع.

ج- **ضمان أداء المرافق العامة لوظائفها:** إن ضمان قيام المرافق العامة بوظائفها وإنفاذا لتدابير اللازمة لتسيير أدائها كما يجب، فإنه من المؤكد تحقيق المنفعة العمومية، فإذا قامت الإدارة بنزع الملكية من أجل إنشاء مرافق عامة فإن ذلك يحقق منفعة عمومية، فنزع الملكية لإنشاء سكة حديدية مثلاً يحقق بطبيعة الحال المنفعة العامة.

**ثانياً: مفهوم المنفعة العمومية في نزع الملكية:** تعتبر المنفعة العمومية الشرط الأساسي الذي يستند إليه المشرع في السماح بنزع الملكية، وبالتالي فإن إجراء نزع الملكية هو تحقيق للمنفعة العمومية بمعنى أن يتم النزع في نطاق المنفعة العمومية، كما أن المنفعة العمومية تختلف باختلاف الظروف والأحوال، (2) وهذا ما يجعل هذا المفهوم غير واضح.

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 19.

2- براهيمى سهام، المرجع نفسه، ص 20.

إن المنفعة العمومية هي ما يصل إليه الاختيار العاقل بما يحقق أهداف المجتمع، فلا يعقل أن تتقبل الدولة بدفن نفايات ضارة على إقليمها مقابل ثمن زهيد قد لا يذهب إلى خزينة الدولة.<sup>(1)</sup>

لم يتم تعريف فكرة المنفعة العمومية من قبل النصوص القانونية ولا من قبل القضاء، فهي فكرة شديدة المرونة والغموض يشار من خلالها إلى مضمون العمل الإداري وهدفه، بمعنى أن مفهومها مرتبط بعمليات مالية متنوعة، ويتم تحديده بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة.<sup>(2)</sup>

عدم تحديد مفهوم المنفعة العمومية جعلها تتطور، فمثلا في فرنسا هناك توسع دائم لها سواء من جهة القانون حيث صدرت العديد من القوانين المتعاقبة في إعطاء مفهوم المنفعة العمومية (القانون العقاري مثلا.... إلخ)، أو من جهة القضاء فالقضاء يتبنون نظرة توسعية جدا لمفهوم المنفعة العمومية .

توسع مفهوم المنفعة العمومية في فرنسا أصبح كبيرا جدا لأنه شمل البناء وتهيئة الإقليم، وسبب هذا التوسع راجع إلى مجلس الدولة الفرنسي، فهو صاحب هذا التطور التشريعي، وذلك بقبول عمليات نزع الملكية إذا كانت تهدف لتحقيق مصلحة عامة.

فرعاية فكرة المنفعة وتوسيعها سبب استمرارية الدولة، وأساس منحها السلطات الاستثنائية لأداء وظيفتها، فبرغم من هذه الأهمية إلا أن المنفعة العمومية ليس لها معيار واضح ومحدد من جانب القضاء، والأمر الذي جعل المشرع ينص على حالات معينة يمكن من خلالها نزع الملكية بنصوص عامة<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه أشار في قانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلى الأعمال التي تعتبر ذات منفعة عمومية وتتمثل في: الأعمال

1- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 21.

2- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 10.

3- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص ص 25-26.

المتعلقة بأدوات التعمير-الأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية-أعمال ومشاريع مرتبطة بالتخطيط المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العمومية

صلاحيات الإدارة في تحديد المنفعة العامة مستمدة من تمتعها بسلطة الملائمة وبالتبعية، فإن سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية وهي سلطة واسعة تظهر في عدة مجالات وهذه السلطة لها حدود ينبغي على الإدارة التقيد بها.

**أولاً: مجالات سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العمومية:** إن تحديد المنفعة العمومية من قبل الإدارة يتم بمباشرة السلطة التقديرية الممنوحة لها، حيث تم تحديد بعض المجالات التي تكون فيها الإدارة سلطة فعلية، فهي حرة في اختيار العقار المناسب لتحقيق المنفعة العامة المرجوة من نزع الملكية، وذلك دون تدخل القضاء في مدى ملائمة هذا التقدير.

تتمتع الإدارة بحرية واسعة في اختيار المساحة المناسبة المطلوب نزع ملكيتها، إذ لا يحق للأفراد مجادلة الإدارة حول مقدار هذه المساحة.

**ثانياً: حدود سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العمومية:** إن السلطة التقديرية للإدارة ليست مطلقة، وإنما تقيد بها عدة مبادئ أقرتها القضاء الفرنسي ومن بينها:

- عدم جواز استناد قرار نزع الملكية إلى اعتبارات مالية بحتة إلا في الحالات التي يصرح بها القانون.

- عدم جواز استهداف قرار نزع الملكية للإضرار بأحد الأفراد، وعدم اتخاذ قرار النزع من أجل تحقيق منفعة خاصة<sup>(2)</sup>.

1- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص26.

2- ياسمين خليك، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2001، ص115.

## المطلب الثاني

## إجراءات تقدير المنفعة العمومية

بعد تقدير المنفعة العمومية أول خطوة من خطوات نزع الملكية للمنفعة العمومية، وهو إجراء وشرط جوهري له، ويقصد بهذا الإجراء التقرير بأن المشروع المطلوب تنفيذه والذي يتم اللجوء إليه لنزع الملكية يتم بطابع المنفعة العمومية، ويعد هذا التقرير حجر الزاوية وعلى أساسه تنطلق بقية الإجراءات، ويمكن تقسيم إجراءات تقدير المنفعة العمومية إلى إجراءين أساسيين،<sup>(1)</sup> الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقق المسبق (الفرع الأول)، أما الفرع الثاني (قرار التصريح بالمنفعة العمومية).

## الفرع الأول

## الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقق المسبق

تتطلب عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية اتخاذ بعض الإجراءات ومن بين هذه الإجراءات تلك المنوطة بالمستفيد حيث تتكفل القيام بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها ويليه إجراء التحقق المسبق، وسنحاول الإشارة إلى الإجراءات المنوطة بالمستفيد أولاً، وثانياً التحقق المسبق.

**أولاً: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد:** تخضع عملية نزع الملكية إلى إجراءات أولية مسبق تتكفل بها الجهة المستفيدة من العملية المراد التصريح بها، وتتمثل في الاقتراح الذي تقدمه الهيئة المستفيدة وكذا محاولة الاقتناء بالتراضي وتليها مرحلة تكوين الملف.

إن فكرة المنفعة العمومية يثيرها نازع الملكية صاحب المشروع، وذلك من خلال المشروع الذي يقترحه المستفيد، حسب احتياجاته اللازمة لخدمة المجتمع أو لإشباع حاجات المرفق العام<sup>(2)</sup>.

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 55.

2- براهيمى سهام، المرجع نفسه، ص 57.

تكون المنفعة العمومية محل اقتراح من الهيئة المستفيدة تعني في الأصل تكوين الأملاك العمومية أو تهيئة استعمال أشغال عامة، ولكن اتسع مجال ونطاق نزع الملكية إلى أن وصلت الفكرة بأن عملية نزع الملكية تكون مبررة كلما كان العمل المراد إنجازه يحقق المنفعة العامة، وفي هذا الشأن قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بمشروعية الأعمال المزمع إنجازها والتي كان مضمونها تحقيق المنفعة العامة، إذ لا يجوز استعمال أسلوب نزع الملكية خارج إطار النفع العام، كنزع الملكية من أجل المضاربة. (1)

يشترط في كل الحالات أن يكون المشروع المراد إنجازه من طرف الهيئة المستفيدة بالفعل ضمن الحالات المذكورة في نص المادة 2 من قانون رقم 11/91 أو الحالات المنصوص عليها بقانون خاص شرط أن تدخل في إطار إنشاء أو استغلال الأملاك الوطنية العامة، بالإضافة إلى هذا يجب على الهيئة المستفيدة أن تثبت أنها حاولت اقتناء الأملاك أو الحقوق العقارية بالطرق الرضائية، إلا أنها أدت إلى نتائج سلبية. (2)

نظرا للطابع الاستثنائي المميز لعملية نزع الملكية لكونها طريقة جبرية في اقتناء الأملاك، فيجب إخضاعها إلى قواعد قانونية قصد حماية الأفراد من التصرفات الغير الشرعية، وتتمثل هذه الحماية في منع اللجوء إلى النزع بالطرق الجبرية قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالطرق الودية، وذلك بعد أن تقوم الهيئة المستفيدة بالتفاوض مع الملاك المعنيين بغرض الاقتناء بالتراضي مع أصحاب الحقوق أو الأملاك العقارية، ويتم ذلك بالشراء أو بالتبادل بأموال أخرى (3).

في حالة قبول أصحاب الملك للعملية يحضر محضر قبول وتقدم العقود الإدارية الخاصة بالأملاك والحقوق المزمع نزع ملكيتها، ويتم التنازل مباشرة، ويعوض المتضررين بناء على محضر صلح ودي، ويتعين على الهيئة المستفيدة إفادة مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا بالنسبة لكل ملك بملف، وفيما يلي سوف تشير على تكوين الملف ثم إلى السلطة المختصة بدراسته.

1- براهمي سهام، المرجع السابق، ص 57.

2- براهمي سهام، المرجع نفسه ص 57.

3- المرجع نفسه، ص 58.

**1- تكوين ملف طلب نزع الملكية من طرف المستفيد:** يعد مقدمة من مقدمات إجراءات عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ويتم اللجوء إليه إذ لم تؤدي الطرق الودية التحول على الأملاك والحقوق العقارية إلى نتائج إيجابية، ويتم تحرر محضر عدم الصلح، وعلى أساسه تكون الهيئة المستفيدة ملفا تثبت فيه المشروع المزمع إنجازها ذو منفعة عامة، ويتكون هذا الملف من (1):

- تقرير يبرز النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي.
- تصريح يوضح فيه الهدف من عملية النزع، إذ ينبغي أن يهدف إلى أداة التعمير والتهيئة العمرانية، أو التخطيط المرتبط بذلك.
- مخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها.
- تصريح حول دراسة موقع الأشغال.

**2- السلطة المختصة بدراسة الملف:** يرسل الملف المذكور إلى الوالي المختص إقليميا الذي يمكنه الاطلاع على جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف. (2)

فإذا كانت الأشغال المراد إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية إلى كل والي مختلف إقليميا والذي يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية، وبعد دراسته للملف يقوم بتعيين لجنة تحقيق تتكون من 03 أشخاص، ويتم اختيارهم من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية، استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية، ويشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية وعدم وجود علاقة تنطوي على مصلحة المنزوع ملكيته، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون رقم 11/91 المذكور سابقا. (3)

يجب الإشارة إلى أن الوالي يمكنه فتح التحقيق المسبق إذا لم تتوفر في ملف المستفيد إحدى الشروط المذكور سابقا.

1- براهمي سهام، المرجع السابق، ص ص 59-60.

2- براهمي سهام، المرجع نفسه، ص 61.

3- أنظر المادة 5 من قانون 11/91، المرجع السابق.

ثانيا: التحقيق المسبق: في التشريع الجزائري لا يجوز تقرير المنفعة العمومية إلا بإجراء تحقيق إداري مسبق،<sup>(1)</sup> فهو المرحلة الأولى التي يقوم بها الوالي المختص إقليميا بعد تلقيه لملف المستفيد، وقد نصت عليه المواد 4،6،5، من قانون رقم 11/91،<sup>(2)</sup> يعتبر التحقيق المسبق إجراء إداري غير نزاعي، وتهدف الإدارة من خلاله إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العامة، فهو إجراء في غاية الأهمية، لأنه يسمح لعدد كبير من الأشخاص بتقديم المعلومات الضرورية لحسن تقدير المنفعة العمومية.

بعد التحقيق المسبق إجراء يتم على أساسه إصدار قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة المكلفة به وسنوضح من خلال ما يلي تكوين لجنة التحقيق المسبق وبعد ذلك قرار فتح التحقيق المسبق.

**1- تكوين لجنة التحقيق المسبق:** إن مهمة تعيين لجنة التحقيق تكون من اختصاص الوالي، وتتكون من ثلاثة أشخاص أحدهم رئيسا، وذلك للتحقيق من وجود المنفعة العامة، يتم اختيار هؤلاء الأشخاص من القائمة الوطنية والمتكونة من قداماء القضاة أو أية شخصية أخرى يمكن أن تساهم في سير التحقيق نظرا لخبرتها وكفاءتها.

إن لجنة التحقيق اعتمدت عليها مختلف التشريعات نظرا للدور الهام الذي تقوم به والمتمثل في التحقيق من وجود منفعة عمومية من جراء إنجاز المشروع المزمع القيام به، على سبيل المثال فإن القانون الكويتي اعتمد على مثل هذه اللجنة وأطلق عليها تسمية " لجنة التثمين"، ويعين رئيسها ونائبها لمدة عامين بقرار من مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير المالية على ألا تتجاوز عدد أعضائها أحد عشر عضوا.<sup>(3)</sup>

1- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 12.

2- أنظر المواد 4، 5، 6، من قانون رقم 11/91، المرجع نفسه.

3- قانون رقم 33 لسنة 1964، المتعلق بنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلاته في الكويت، المواد 6 و 7.

أ- مهام لجنة التحقيق المسبق: تتمثل مهمتها الأساسية في القيام بإجراء التحقيق والهدف منه إثبات فاعلية المنفعة العمومية، وللوصول إلى ذلك تقوم اللجنة بسماع أي شخص أو أي هيئة معينة للحصول على معلومات ضرورية لأعمالها، كما يجب على أعضاء اللجنة أن لا يبوحوا بأي سر يتعلق بالوثائق والمعلومات التي يطلعون عليها أثناء أداء مهامهم، ويتم تحديد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العملية وكيفية عمل اللجنة إذ لا يمكنها أن تباشر أعمالها بكل إتقان إلا إذا توفرت لها جميع الشروط والوسائل اللازمة التي تمكنها من مباشرة مهامها وذلك لتجنب أي خطأ من المحتمل أن يرتكب أثناء إجراء التحقيق، ومن بين هذه الشروط تلك المتعلقة بزمان ومكان إجراء التحقيق وشروط متعلقة بكيفية سير التحقيق<sup>(1)</sup>.

• **الشروط المتعلقة بزمان ومكان إجراء التحقيق:** يقصد بمكان فتح التحقيق الجهة التي يمكن فيها للجمهور أن يطلع على ملف التحقيق لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع قصداً لهذا الغرض، حيث يوضع ملف التحقيق تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها الملف وذلك طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.<sup>(2)</sup>

أما بالنسبة لزمان إجراء التحقيق فإن مدة التحقيق محددة في قرار فتح التحقيق، المادة 02/06 من المرسوم السالف الذكر، وتحديد النطاق الزمني الذي يتم فيه التحقيق يعود إلى الوالي المادة 08 من المرسوم رقم 186/93.

أما بالنسبة لساعات وأيام إجراء التحقيق فقد تخضع لأوقات عمل هذه الإدارات، كما يتضمنها القانون خلال أيام الأسبوع عمل إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.<sup>(3)</sup>

• **الشروط الشكلية المتعلقة بكيفية سير التحقيق:** وتقصدها الكيفية العملية لإجراء التحقيق وتتمثل في دفتر التحقيق وكيفية تقييم الملاحظات، فبالنسبة لدفتر التحقيق يتمثل في دفتر مرقم موقع من طرف الوالي أو ممثله يسجل فيه التظلمات أو الملاحظات التي يقدمها

1- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 66.

2- أنظر المادة 08 من المرسوم 186/93، المرجع السابق.

3- براهيمي سهام، المرجع نفسه، ص 69.

الجمهور بخصوص المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه، المادة 07 من المرسوم رقم 186/93.

أما كفيات عمل لجنة التحقيق فيتعلق الأمر بكيفية تدوين ملاحظات الجمهور في المواضيع الحساسة التي لها صلة مباشرة بمصادقية التحقيق.

ب- نتائج أعمال لجنة التحقيق: ترسل نتائج أعمال اللجنة إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية المفهرسة قانونا، لتفادي ضياع الوثائق يتم إيداع ملف التحقيق في ظرف معمول لدى المصالح المعنية للولاية، وترسل نسخة من نتائج التحقيق إلى الأشخاص المعنيين الطبيعيين أو المعنويين بناء على طلبهم، فاللجنة ملزمة بالإفصاح عن رأيها بصريح العبارة في مدى فاعلية المنفعة العمومية، فالرأي الذي تقدمه اللجنة يعد استنتاجا وخلاصة التحقيق.(1)

ج- ضمانات مرحلة التحقيق في المنفعة العمومية: أحاط المشرع الجزائري لجنة التحقيق في عملها بجملة من الضمانات، تهدف إلى تحقيق استقلالية في التحقيق وحياده، وذلك وفق إجراءات تتمتع بالطابع الإلزامي.

\*حياد التحقيق: نصت المادة 05/ 02 من قانون رقم 11/91 على حياد أعضاء لجنة التحقيق، ويفهم من نص المادة أن أعضاء لجنة التحقيق سيكونون بصف الإدارة فيما يخص التحقيق حول المنفعة العمومية، وهذا على حساب المنزوع منهم ملكيتهم، وهذا بدون شك يشكل خرقا لقاعدة دستورية.

بالرجوع إلى المادة 05 الأصلية أي في صيغتها باللغة الفرنسية نلاحظ أنها تختلف مع المادة 05 السالفة الذكر، حيث تنص أن أعضاء لجنة التحقيق يشترط فيهم عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية على حساب المنزوع ملكيته، أي أن هؤلاء الأعضاء لا ينحازون إلا أي طرف في عملهم(2).

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص ص 81-82.

2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 18.

مهما الاختلاف الموجود بين المادتين، فإن حياد الإدارة يبقى مضمون في عملية التحقيق حول المنفعة العمومية، وهذا يعني حياد التحقيق، إذ يتم إقصاء أي عضو في اللجنة إذ تبين أن له منفعة في عملية نزع الملكية مع أحد الأطراف سواء مع الإدارة أو المنزوع ملكيته، فهذا يشكل خطرا على مبدأ حياد الإدارة.

\* **استقلالية لجنة التحقيق:** يتم تعيين أعضاء لجنة التحقيق من قبل الوالي، وهذا من شأنه أن يمس باستقلالية أعضاء اللجنة، بالإضافة إلى كون مكافآت الأعضاء تكون من قبل السلطة نازعة الملكية، فهذا الأمر قد يمس أيضا بمبدأ استقلالية أعضاء اللجنة،<sup>(1)</sup> فقد يسبب لهم الإحراج، وقد يثير شكوك المواطنين حول استقلاليتهم وحتى حيادهم، وذلك لكون مسألة الحياد صعبة التحديد بواسطة أطراف قانونية، وراقبتها تترك لتقدير القاضي.

\* **الطابع الإلزامي لإجراءات التحقيق في المنفعة العمومية:** تتصف إجراءات التحقيق المسبق بصيغة الوجوب والإلزام، وهذا الأمر يعني أن الإدارة مجبرة على احترام كل هذه الإجراءات وإلا كانت أعمالها قابلة للمخاصمة أمام القضاء المختص وذلك على أساس عدم شرعية التحقيق، وهذا قد يؤدي إلى عدم إتمام عملية نزع الملكية.

لهذا يجبر المستفيد من نزع الملكية أن يكون ملفا مسبقا لتحريك العملية ككل، وتخلف أي وثيقة يؤدي إلى المنازعة أمام القضاء.

كما أن تعيين لجنة التحقيق إجراء إلزامي وإجباري، إذ لا يمكن استبدال اللجنة بأي جهاز آخر، وعدم احترام هذه الأحكام قد يؤدي إلى مخاصمة الإجراءات اللاحقة، بالإضافة إلى ذلك الشروط الشكلية الواجب توافرها في قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة، وهذا أيضا يمكن أن يفتح المجال للمنازعة أمام القضاء.

إن عملية نزع الملكية إجراء استثنائي يمارس وفقا للشروط والإجراءات التي حددها القانون، وكل خروج عن القانون يشكل مساسا بحق ملكية الأفراد المحمي دستوريا.<sup>(2)</sup>

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص ص 20-21

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 22.

2- قرار فتح التحقيق المسبق: يعتبر من الأعمال التحضيرية وغير قابل للطعن أمام القضاء، نصت عليه المادة 06 من قانون رقم 11/91،<sup>(1)</sup> وكذلك المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93،<sup>(2)</sup> طبقا لهاتين المادتين فإن قرار فتح التحقيق يجب أن يكون مشهرا بمركز البلدية المعنية ومنشورا في جريدتين يوميتين وطنيتين وذلك قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق، بالإضافة إلى نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية، وذلك لإعلام المواطنين وتمكينهم من الاطلاع على المشروع المراد إنجازه لتمكين أصحاب الأراضي والحقوق العينية من المخاصمة القضائية.

أشار القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/12/17 المتعلق بقضية البنك الجزائري المركزي ضد ورثة (ب ق)،<sup>(3)</sup> في حيثياته على أهمية إجراء شهر قرار فتح التحقيق حيث جاء فيه "... حول عدم إجراء الإشهار: إن قرار فتح التحقيق لم ينشر على مستوى البلدية مما يجعله مخالفا للمادة 06 من القانون رقم 11/91، كما أن فتح التحقيق مخالف هو كذلك لنفس المادة مما يجعل بطلان الإجراءات المتعلقة بالإشهار...."

أ- **الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق:** يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي حسب ما نصت عليه أحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93،<sup>(4)</sup> وبالنظر إلى ما جاء في هذه المادة فإن قرار فتح التحقيق المسبق يصدر في كل الأحوال بقرار من الوالي بغض النظر عن طبيعة الأشغال المزمع إنجازها، وهذا يتعارض مع أحكام المادة 10 من نفس المرسوم التي توزع الاختصاص في إصدار قرار إعلان المنفعة العمومية بين:

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

1- أنظر المادة 06 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

2- أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 186/93، المرجع السابق.

3- قرار رقم 12466 المؤرخ في 2002/12/17، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قضية البنك المركزي الجزائري ضد ورثة (ب ق) نشرة القضاء-عدد 58، الجزائر، 2006، ص ص 292-301.

4- انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع نفسه.

- القرار الوزاري لقرارات نزع الملكية التي تعني ممتلكات وحقوق عينية عقارية واقعة في تراب ولايتين أو أكثر.

يستند الوالي في ممارسته لهذا الاختصاص إلى أحكام المادة 44 من المرسوم 186/93،<sup>(1)</sup> التي تسحب الاختصاص فيما يتعلق بإصدار قرار فتح التحقيق من الجهات الإدارية المركزية وتستند بصفة حصرية إلى الوالي.

ب- **الطبيعة القانونية لقرار فتح التحقيق الإداري المسبق:** يشرع في التحقيق بقرار من الوالي في حدود اختصاصه، حيث يعين رئيس لجنة التحقيق من القائمة المحددة سلفا لهذا الغرض، وقد استقر القضاء الفرنسي على أن قرار تعيين لجنة التحقيق أو قرار فتح التحقيق المسبق يعتبر إجراءات تمهيدية غير قابلة للطعن أمام القضاء، ويرجع ذلك إلى كون هذا القرار لا يمس حقوق المعنيين بنزع الملكية، غير أن تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها وعدم استنفاء التحقيق لكافة الإجراءات المحددة قانونا يؤدي إلى إعادة التحقيق من جديد، وهذا ما استقر عليه قضاء النقض الفرنسي، وكذلك نفس الأحكام المعمول بها في النظام الجزائري لأن عملية التحقيق لا يمس أي حق للمالك<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني

#### قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية، والذي يهدف إلى إثبات وجود المنفعة العامة من عدمها بعد اكتمال إجراءات التحقيق الإداري المسبق الذي تقدم بموجبه لجنة التحقيق تقريرا ظرفيا، تستعرض فيه كل استنتاجاتها ورأيها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها في غضون 15 يوما من تاريخ انتهاء التحقيق إلى الجهة الإدارية المختصة حتى تعلن عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية.

1- أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 186/93، المرجع السابق.

2- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص ص 98-99.

أولاً: الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية: اتفق الفقه والقضاء على اعتبار قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إدارياً حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر.

إن الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية لا تتوقف عند هذا الحد بل يجب معرفة نوعيته الإدارية هل هو قرار فردي أو تنظيمي. (1)

إن القضاء الفرنسي يعتبر أحياناً القرار فردياً وأحياناً أخرى تنظيمياً، فإذا اعتبر القرار تنظيمياً نظراً لعدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية فإنه أحياناً يحدد الحالة التي تنطبق عليها تحديداً كلياً، والدليل على ذلك أن المدة التي ينبغي أن ينجز فيها نزع الملكية تحددها الإدارة بحسب الحالات دون أن تتجاوز 04 سنوات في القانون الجزائري، (2) أما بالنسبة للقانون الفرنسي 05 سنوات، فيمكن القول إن أهم خصائص القرار الإداري التنظيمي منعدمة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية فهو يتعلق بحالة محددة فهو إذن قرار فردي. أما إذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيمياً فهو لا يلحق ضرراً مباشراً بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يكون إلا بالإلغاء، وذلك عن طريق الدفع بتجاوز السلطة (3).

بالرجوع إلى قانون 11/91 في المادة 13 من نص على أنه " يحق لكل مصلحة أن تطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية"، وهذا الأخير يحدد طريق الطعن على أساس الجهة المصدر للقرار، وبالتالي يمكن القول أن المشرع لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فردياً أو تنظيمياً.

ثانياً: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية: حددت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، الجهة المختصة بإصدار هذا القرار وتكون حسب حالتين:

1- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص ص 98-99.

2- قانون رقم 11/91، المرجع السابق، المادة 10 الفقرة 02.

3- براهيمي سهام، المرجع نفسه، ص 100.

1- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن التصريح بالمنفعة العمومية يتم بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني، ووزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية.

2- إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فيتم التصريح بالمنفعة العامة بقرار من الوالي.<sup>(1)</sup>

بالرجوع إلى القانون الفرنسي فإن الأمر يختلف بين ثلاث حالات وذلك طبقا للمادة 2 من أمر 23 أكتوبر 1988 والتي تتمثل في:

- يتم التصريح بالمنفعة العامة بمرسوم من مجلس الوزراء بالنسبة للعمليات ذات الأهمية الخاصة والمحددة بموجب مرسوم، وكذلك كل العمليات التي يتعين منها الرأي غير الموافق لمحافظ التحقيق.

- عندما يتعلق الأمر بعمليات لفائدة الدولة والمؤسسات العامة الوطنية كالمصالح التابعة للدولة والشركات المؤسسة في مقاطعات ما وراء البحار والجماعات المحلية، عندما تكون الأموال المزمع نزعها تقع في عدة مقاطعات أو خارج المقاطعة مقر الإدارة نازعة الملكية، هنا يتم التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من الوزير.

- أما بالنسبة للعمليات الأخرى يتم التصريح فيها بقرار من رئيس المقاطعة (الوالي).<sup>(2)</sup>

**ثالثا: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية شروطا شكلية وأخرى موضوعية وسوف نتطرق إليها فيما يلي:

**1- الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:** تنص المادة 11 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 11/91 على وجوب إخضاع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان بما يلي:

1- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

2- voir : René Chafus , le Droit Administratif ,2,8<sup>eme</sup>Edition, paris,1995, p 645.

- أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ لكل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته، حسب الكيفيات المنصوص عليها في المادة 6 من نفس القانون وطوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من قانون رقم 11/91.

تجدر الإشارة إلى أن مجلس الدولة الفرنسي لا يلزم الإدارة بتبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية ويكتفي بالنشر فقط.<sup>(1)</sup>

نصت المادة 13 من قانون 11/91 كذلك على انه يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فبدون شك تتوفر فقط في الذين لهم ممتلكات مسها هذا القرار، وأجل الطعن في القرار أمام الجهة القضائية المختصة شهر وذلك حسب المادة 13 من قانون 11/91، تسري هذه المدة ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، إذا لم يتم نشره وفق لما استقر عليه الفقه وبمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه، فالمشرع الجزائري أولى أهمية لجانب الشكلي وخاصة المتعلقة بالنشر والتبليغ والمواعيد<sup>(2)</sup>.

إن الشهر في مقر البلدية يتم حسب الكيفيات وخلال المدة المنصوص عليها قانونا سواء تعلق الأمر بقرار ولائي أو قرار وزاري، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد إشهاد على شكل محضر في هذا الشأن.

أما بالنسبة للأعمال المعتبرة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني الاستراتيجي فإنه يصدر بموجب مرسوم تنفيذي ويتم نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 101.

2- براهيمى سهام، المرجع نفسه، ص 102.

2- الشروط الموضوعية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية: يحتوي قرار التصريح بالمنفعة العمومية مجموعة من الشروط فيجب أن يتضمن هذا القرار:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.

- تحديد الأشغال المزمع القيام بها وكذا مشتملاتها.

- تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية المحدد ب 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية،<sup>(2)</sup> بعد انقضاء المدة المقررة يمكن للمالك المعني أن يطلب استرجاع أملاكه، عن طريق القضاء حسب المادة 32 من القانون رقم 11/91.

الوضع يختلف في القانون الفرنسي حيث أن المدة تبقى مفتوحة إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بقرار من مجلس الوزراء، أما إذا صدر بقرار وزاري أو ولائي فإن المدة لا تتجاوز 5 سنوات في الأحوال العادية و 10 سنوات في الأحوال التي يكون الغرض من نزع ملكيتها هو إنجاز مشاريع تهيئة عمرانية مصادق عليها<sup>(3)</sup>.

رابعاً: النتائج المترتبة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية: يجعل إجراء التصريح بالمنفعة العمومية نزع الملكية ممكناً وليس إجبارياً، لأن عملية التصريح بالمنفعة العمومية عملية ضرورية وأساسية في جميع الحالات، والعملية لا يمكن إثارتها إلا بعد الإعلان عن المنفعة العمومية.

الإدارة ليست مجبرة بتنفيذ المشروع موضوع الإعلان بالمنفعة العمومية، فالإدارة لها سلطة تقديرية للعدول عن مشروعها.

1- براهيمي سهام، المرجع السابق، ص 109.

2- المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق، المادة 10.

3- براهيمي سهام، المرجع نفسه، ص 110.

إن المخالفة التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية ترتب مسؤولية السلطة الإدارية المصدرة القرار، وليس مسؤولية الشخص المستفيد من نزع الملكية، بالرجوع إلى الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري فيطلب منه التحقق تطبيق القواعد القانونية، وكذلك إجراء نزع الملكية، وفي حالة إلغاء القرار المصرح بالمنفعة العمومية من قبل القاضي الإداري فلا يجوز الاستمرار في مباشرة الإجراءات تحت طائلة البطلان للأعمال والتصرفات اللاحقة<sup>(1)</sup>.

---

1- براهيمى سهام، المرجع السابق، ص 111.

## خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل الضمانات القانونية المقررة قانونا لحماية الملكية العقارية الخاصة من تعسف الإدارة ، كون هذه الأخيرة تتمتع بامتيازات السلطة العامة، إلا أنه لا يمكن للإدارة أن تفرض سيطرتها و تتعدى على حقوق المنزوع ملكيته إلا إذا كان ذلك مقابل تعويض قبلي عادل و منصف و ذلك نتيجة للضرر الذي يسببه نزع الملكية سواء كان هذا الضرر ماديا أو مباشرا أو محققا، حيث يتم تقدير مبلغ التعويض المستحق حسب مساحة العقار و مشتملاته بالإضافة إلى الاستعمال الفعلي للأمالك المنزوعة، و ذلك بإتباع الإجراءات الخاصة بتحديد التعويض الذي يمر بعدة مراحل ابتداء من المرحلة التحضيرية و بعدها مرحلة التقييم و صولا إلى مرحلة التقرير و بعدها يتم دفع التعويض نقدا مع وجود إمكانية اقتراح تعويض عيني، و في حالة عدم الدفع لعدم توفر شرط من الشروط يتم إيداع مبلغ التعويض في الخزينة العامة إلى غاية استقاء كل شروط الدفع كما أن لدفع التعويض عوارض تتمثل في التأخر في الدفع أو إعادة تقييم التعويض بالإضافة إلى المصاريف و التكاليف ، بالتالي فالتعويض القبلي العادل و المنصف أهم ضمانات قانونية منحت لحق الفرد و ذلك حماية له من تعسف الإدارة ، بالإضافة إلى التعويض تطرقنا في المبحث الثاني لشرط المنفعة العامة التي تعتبر هي الأخرى إحدى أهم الضمانات حيث أن الدولة غير مؤهلة للاستلاء على الأمالك الخاصة للأفراد خارج نطاق المنفعة العامة، و هذا وسيلة لتحقيق المصلحة العامة عن طريق استعمال الملكية الخاصة لبناء مشاريع تلبي حاجيات المرفق العام، و لقد أشار المشرع الجزائري في القانون رقم 91/11 السالف الذكر إلى الأعمال التي تعد منفعة عامة.

للإدارة سلطة تقديرية واسعة لتحديد المنفعة العامة فلها الحرية المطلقة في تحديد المساحة المطلوبة لإنجاز المشروع و لا يمكن للمالك مجادلتها، إلا أن هذه السلطة ليست مطلقة و إنما لها حدود ينبغي على الإدارة الالتزام بها و ذلك ضمانا لعدم تعسفها على ملكية الفرد، و لتحقيق المنفعة العمومية ينبغي إتباع إجراءات معينة سواء تلك المتعلقة بالمستفيد و التحقيق المسبق الذي تقوم به لجنة التحقيق للوصول إلى تقرير يبين و

## الفصل الأول: الضمانات القانونية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

---

جود المنفعة العامة و يتم التصريح عن ذلك بموجب قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من طرف الوالي أو بقرار وزاري مشترك و ذلك حسب موقع الممتلكات المطلوب نزع ملكيتها، فالمنفعة العامة إذن ضمانات رئيسية ينبغي تحققها حتى يتم نزع الملكية في إطار القانون.

## الفصل الثاني

الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تعد الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة ضماناً حقيقياً لمنزوعي الملكية، وذلك نظراً لما تخوله من حماية أكيدة ومضمونة ضد الانتهاكات والتعسفات التي تمس الملكية الخاصة، وتقوم الإدارة في هذا الشأن بإتباع مجموعة من الإجراءات لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك وفقاً لما جاء به القانون رقم 11/91، وأي مخالفة لهذه الإجراءات أو شابها عيب من العيوب من شأنه أن يمس بالملكية الخاصة، في هذه الحالة يتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوي التي يرفعها مالك العقار المنزوعة ملكيته وذلك من أجل الطعن في مشروعية قرارات الإدارة ومدى احترامها لما نص عليه القانون وذلك عن طريق دعوى الإلغاء (المبحث الأول)، أو رفع دعوى من أجل المطالبة بإعادة تقييم التعويض المستحق له أو استرجاع الأملاك المنزوعة، وهو ما يسمى بدعوى التعويض ودعوى الاسترجاع (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية

يتم اللجوء إلى دعوى الإلغاء من أجل الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة في مجال نزع الملكية في حالة مخالفتها للقانون وتشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار قابلية التنازل بالإضافة إلى قرار النزع التام.

فبالرجوع إلى القانون رقم 11/91 المتمم نجده نص على إمكانية لجوء المنزوع ملكيته إلى ممارسة هذه الدعوى من أجل إلغاء هذه القرارات، سواء إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة، (المطلب الأول) أو إلغاء قرار قابلية التنازل وقرار النزع التام(المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

تنص المادة 13 من قانون رقم 11/91 على أنه: «يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره .

في هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية".

نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري سمح لكل من له المصلحة بمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وذلك برفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار، وبالتالي سيتم تحديد شروط قبول دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، والجهة المختصة بالفصل في الدعوى (الفرع الثاني)، وآثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الثالث)، ورقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية(الفرع الرابع).

الفرع الأول

شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

من أجل رفع دعوى ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية لابد من احترام جملة من الشروط ينبغي أن تتوفر في رافع الدعوى كما جاءت في المادة 13 من قانون رقم 11/91 السالف الذكر لأن الإخلال بهذه الشروط من شأنه أن يؤدي إلى رفض الدعوى وعدم قبولها، وبالتالي واستنادا إلى المادة 13 السالفة الذكر والمادة 13 من ق إ م و إ يمكن أن تحدد هذه الشروط في المصلحة كشرط أساسي لقبول الدعوى (أولا)، الصفة والأهلية (ثانيا).

**أولا: المصلحة:** تعتبر المصلحة شرط جوهري وأساسي لقبول الدعاوى الإدارية وذلك تطبيقا لمبدأ «لا دعوى بدون مصلحة»<sup>(1)</sup> حيث يجب أن تتوفر المصلحة في المدعي والمدعى عليه حتى يتمكن من مباشرة الدعوى، وهي وسيلة لحماية الحق كونها تمنع الدعوى من الخروج عن القانون.<sup>(2)</sup>

بما أن دعوى الإلغاء تهدف إلى مخاصمة القرار الغير المشروع وتحمي مصلحة الفرد الذي طعن في القرار، وبالتالي فإن المشرع سمح لكل ذي مصلحة أن يطعن بالإلغاء في قرار التصريح، وذلك حماية لحق الملكية الفردية.

بالإضافة إلى ما سبق فإنه ومن أجل تحقيق المصلحة لابد أن تتوفر على شروط وتتمثل في:

**1- أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة:** وذلك ما نصت عليه المادة 13 من ق إ م و إ، فالأصل أن تكون محققة أي قائمة بالفعل من أجل تحقيق الضرر الذي من أجله يتم اللجوء إلى القضاء،<sup>(3)</sup> ويمكن أن تكون المصلحة محتملة وذلك في الأحوال الاستثنائية، وذلك من أجل تجنب ضرر محتمل الوقوع، فالمشرع الجزائري اعتبر المصلحة المحتملة كافية

1- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د م ج، 2006، ص 61.

2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 95.

3- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 100.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لتأسيس الدعوى مستندا في ذلك إلى القانون العربي المقارن، فتم تحديدها وفقا لعناصر تتمثل في:

- تاريخ تحديد المصلحة.
- تقدير المصلحة حسب العمل المطعون فيه.
- تقدير المصلحة حسب النتيجة المنتظرة من قرار القاضي.
- تقدير المصلحة حسب الطلبات المطلوبة في العريضة.

2- أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة: لقبول دعوى الإلغاء لابد من الاستناد إلى المصلحة العامة، كما يجب أيضا الاستناد إلى المصلحة الشخصية، أي الحالة القانونية الشخصية للطاعن، لذلك ينبغي أن يكون الطاعن في حالة قانونية يؤثر فيها القرار المطعون فيه بصفة مباشرة.

فبالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية فإن المصلحة الشخصية مشترطة في الطرف الذي يرفعها، فالمادة 13 من ق إ م و إ نصت على هذه الخاصية بصفة ضمنية، فلا يمكن أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة إلا إذا كانت شخصية ومباشرة، حيث لا يمكن التقاضي عندما تكون مصلحة الغير هي التي تضررت ماعدا في حالة التمثيل. (1)

3- المصلحة المادية والمصلحة الأدبية والمعنوية: إن المادة 13 من ق إ م و إ، فإن المصلحة يقرها القانون، وهذه المصلحة إما أن تكون أدبية أو مادية، فبالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فإن المصلحة يشترط أن يقرها القانون وتكون مادية، لأن التصريح سيوضح المساس بملكية الشخص أو بحقه العيني العقاري. (2)

ثانيا: الصفة والأهلية: إن من شروط قبول الدعوى الصفة والمصلحة والأهلية، لكن هناك اختلاف فيما يخص شرطي الصفة والمصلحة، لأن جانب من الفقه يعتبر الصفة والمصلحة

1- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد الطيب بلعيز، مرقم للنشر، الجزائر، 2009، ص 62.

2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 102.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

وجهان لعملة واحدة، لكن بالرجوع إلى المادة 13 من قانون رقم 11/91 نجدها لم تشترط الصفة والأهلية في رافع الدعوى، وإنما اكتفت بشرط المصلحة، لكن هذا لا يعني استبعاد الصفة والأهلية، فبالعودة إلى ق إ م و إ في المادة 13 منه نجد أن المشرع اشترط الصفة والمصلحة دون الأهلية، ونظرا لتضارب الآراء الفقهية حول هذه الشروط سنحاول التطرق لكل من شرطي الصفة والأهلية على حدي.

**1-الصفة:** تعرف الصفة على أنها القدرة القانونية على رفع الدعوى إلى القضاء،<sup>(1)</sup> حيث يجب أن تتوفر في المدعي صفة التقاضي حتى يكون له القدرة على الادعاء بمعنى الترخيص،<sup>(2)</sup> إذ أن الدعوى القضائية يتم مباشرتها من طرف ذو صفة وماعدا ذلك لا يمكنه مباشرة الدعوى.<sup>(3)</sup>

بالرجوع إلى الدعاوي الإدارية نجد أن هناك خلاف فيما يخص الصفة فيرون أنها مندمجة في المصلحة وذلك حسب رأي الأستاذ عمار عوابدي الذي يعتبر أن الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هي في هذه الدعوى تتجمع وتمتزج بالمصلحة، حيث صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى،<sup>(4)</sup> وهذا يعني أن الصفة هي وصف من أوصاف المصلحة لكي تكون شخصية ومباشرة، فالتحقق من وجود الصفة يكفي للتيقن من توفير المصلحة، لكن في حالة رفع الدعوى عن شخص معنوي، فهنا الصفة تتميز عن المصلحة، وتظهر الحاجة إلى تحديد صفة رافع الدعوى لمعرفة ما إذا كان باستطاعته أن يمثل صاحب المصلحة قانونيا<sup>(5)</sup>.

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 106.

2- رابحي أحسن، مبدأ تدرج المعايير القانونية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005-2006، ص 515.

3- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 106.

4- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الادارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، 2003، ص171.

5- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 106.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بالرجوع إلى دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نلاحظ أن المشرع ومن خلال المادة 13 من قانون رقم 11/91 اشترط المصلحة دون الصفة لقبول دعوى إلغاء قرار التصريح،

فيتحقق القاضي من وجود علاقة مباشرة بين القرار المطعون فيه والطاعن لأن الصفة في هذه الحالة وهي وصف من أوصاف المصلحة المشترطة، هذا في حالة ما إذا كان صاحب المصلحة شخص طبيعي، أما إذا كان صاحب المصلحة شخص معنوي إذ لا يمكنه مباشرة إجراءات الخصومة بنفسه فيتولاها شخص آخر ممثلاً لصاحب الصفة في الدعوى، لذلك لا بد أن تتوفر في ممثل الشخص المعنوي صفة التقاضي، وذلك على أساس القواعد العامة الواردة في المادة 13 من ق إ م و إ التي تشترط الصفة في التقاضي.<sup>(1)</sup>

**2- الأهلية:** تعد الأهلية تلك الصفة الممنوحة سواء للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، والتي تسمح لهم بإمكانية رفع الدعوى للمطالبة بحقوقهم ومصالحهم، فالشخص الطبيعي طبقاً للنص المادة 40 من القانون المدني،<sup>(2)</sup> فإن أهليته في التقاضي تكتمل ببلوغ 19 سنة، أما بالنسبة للشخص المعنوي فقد حددت المادة 49 من القانون المدني الأشخاص المعنوية، واشترطت تمتعهم بالشخصية القانونية سواء للأشخاص المعنوية الخاصة أو الأشخاص المعنوية العمومية،<sup>(3)</sup> هذا بالنسبة للقواعد العامة أما بالرجوع إلى القانون رقم 11/91 السالف الذكر بالخصوص في إطار دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية ومن خلال المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91 لم تنص إطلاقاً على شرط الأهلية لتوجيه هذه الدعوى وهذا ما يجعلنا نرجع إلى القواعد العامة في الإجراءات المتعلقة بشرط قبول الدعوى والواردة في المادة 13 من ق إ م و إ فهذه المادة لم تنص على وجوب اشتراط الأهلية لرفع الدعوى بل تثير فقط مسألة الإذن إن كانت مشترطة بنصوص خاصة وبالتالي فإن قانون نزع الملكية ومادام أنه لا يشترط لا الأهلية ولا الإذن لقبول هذه الدعوى، فإنه

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 107.

2- المادة 40 من القانون المدني.

3- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 123.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يمكن القول أن الدعوى المرفوعة ضد إلغاء قرار التصريح بالمنفعة تكون مقبولة بمجرد توافر المصلحة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية والآجال الواجب احترامها

بالرجوع إلى المادة 13 من قانون رقم 11/91 نجد أنها قد أشارت أن دعوى الإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية يتم توجيهها أو رفعها إلى المحكمة المختصة من أجل قبول هذه الدعوى لابد من تحديد الجهة القضائية المختصة محليا ونوعيا (أولا)، كما يجب أيضا تحديد أجل رفع الدعوى والذي يعتبر أيضا شرطا مهما في قبول الدعوى (ثانيا).

**أولا: الجهة القضائية المختصة برفع دعوى إلغاء قرار التصريح:** لتحديد الجهة القضائية المختصة بهذه الدعوى لابد من الرجوع إلى القواعد العامة، فبالرجوع إلى المادتين 801 و901 من ق إ م و إ الجديد نجد المشرع وزع الاختصاص بالنظر في دعوى إلغاء بين المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، بمعنى أن النظر في دعوى إلغاء القرارات الإدارية يتم حسب الجهة الإدارية المصدرة لهذه القرارات، فإذا كانت قرارات مركزية يختص بها مجلس الدولة، أما إذا كانت غير مركزية فالاختصاص يعود إلى المحكمة الإدارية.<sup>(2)</sup>

تنص المادة 800 من ق إ م و إ على أن «المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف، فهي تختص في جميع القضايا التي تكون الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية المحلية ذات صبغة إدارية طرف فيها».

انطلاقاً من هذا المبدأ وبما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر من الوالي وذلك طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وذلك إذا كانت الأملاك العقارية

1- جمال الدين سامي، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، ط1، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، ص 230.

2- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 114.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها، توجد في إقليم ولاية واحدة، في هذه الحالة الدعوى المرفوعة ضد هذا القرار توجه إلى المحكمة الإدارية المختصة محليا، فيتم رفع دعوى إلغاء قرار التصريح الصادر عن الوالي إلى المحكمة الإدارية بموجب عريضة افتتاح الدعوى المادة 816 من ق إ م و إ الجديد، وترفع هذه الدعوى عن طريق محام تحت طائلة عدم قبول العريضة<sup>(1)</sup>، وتكون العريضة موقعة من قبل المحامين،<sup>(2)</sup> تودع هذه العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة، وذلك مقابل دفع الرسم القضائي.<sup>(3)</sup>

يجب على صاحب المصلحة أن يرفق مع العريضة التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري، ففي حالة رفع دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية عليه أن يرفق عريضة دعواه بقرار التصريح محل الطعن، وهذه المسألة مذكورة في قانون نزع الملكية.

هذا بالنسبة لاختصاص المحاكم الإدارية في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، أما بالنسبة لاختصاص مجلس الدولة فبالرجوع إلى المادة 901 من ق إ م و إ التي تجعل من مجلس الدولة قاض أول درجة وآخر درجة فيما يتعلق بدعاوي الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية المدفوعة ضد القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.<sup>(4)</sup>

سبق القول إن قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر من الوالي أو الوزراء المعنيين ومن الوزير الأول، ففي حالة صدور هذا القرار في شكل قرار وزاري مشترك، أو في شكل مرسوم تنفيذي فإن القرار صدر عن سلطة إدارية مركزية.<sup>(5)</sup> وبالتالي فإن دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية يختص بها مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية.<sup>(6)</sup>

1-بعوني خالد، المرجع السابق، ص 117.

2- المواد من 815، 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- المادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4-بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 121.

5-بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 122.

6- المادة من 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بالرجوع إلى نص المادة 902 من ق إ م و إنجدها تنص على أن مجلس الدولة له دور قاض الاستئناف، بمعنى أن القرارات الصادرة ابتدائياً من المحاكم الإدارية، يقبل الطعن فيها بالاستئناف أمام مجلس الدولة، وبالتالي فإن دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي، والمدفوعة أمام المحاكم الإدارية المختصة، يمكن الطعن في القرار القضائي الصادر فيها أمام مجلس الدولة باعتباره قاضي استئناف.<sup>(1)</sup>

مما سبق يمكن القول إن مجلس الدولة يختص في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية كأول وآخر درجة، كما يعتبر قاضي استئناف في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية في دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي.

**ثانياً: المواعيد أو الآجال الواجب احترامها في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية:**

حددت المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91 في فقرتها الثانية ميعاد رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية والتي تنص على أن «لا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهراً ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار أو نشره».

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع حدد أجل شهر واحد كأقصى تقدير لرفع دعوى الإلغاء، وهذا مخالف لما جاء به ق إ م و إ، الذي حدد الآجال بأربعة أشهر، ويعود سبب خروج المشرع عن القواعد العامة فيما يخص الميعاد، إلى كون عملية نزع الملكية عملية خاصة يستوجب تنفيذها في آجال قصيرة من أجل تحقيق المنفعة العمومية وذلك بتوفير جميع الضمانات القانونية.

باعتبار قرار التصريح بالمنفعة العمومية أول إجراء من إجراءات عملية نزع الملكية لذلك وضع المشرع آجال قصيرة لإمكانية مواصلة الإجراءات اللاحقة له، لهذا السبب خصص المشرع دعوى إلغاء قرار التصريح بحكم خاص يتلاءم وخصوصية عملية نزع الملكية.<sup>(2)</sup>

1-بعوني خالد، المرجع السابق، ص 123.

2-بعوني خالد، المرجع نفسه، ص ص 130-133.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تجدر الإشارة إلى أن آجال الطعن القضائي تختلف باختلاف سريان القرارات الإدارية المطعون فيها، فالمشرع الجزائري خص الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إذ لا يمكن الطعن فيه إلا في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره كما سبق القول، كما يمكن إجراء عملية الصلح في مجال التعويض،<sup>(1)</sup> حيث يلزم القاضي الإداري بإجراء محاولة الصلح في أجل أقصاه 03 أشهر حتى وإن كان ملزم بالفصل في الطعن بالإلغاء خلال شهر، فإن هذه المدة لا تمنعه ولا تشكل له عائق أمام محاولته لإجراء الصلح.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث

#### أثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح

بالرجوع إلى المواد 13، 14، 15، من قانون نزع الملكية رقم 11/91 نجد أن المشرع ومن خلال هذه المواد أشار إلى الآثار المترتبة على تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح، فالفقرة الثانية من المادة 13 نجدها تنص على أنه «وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية»، بمعنى أن الأثر المترتب في هذه الحالة هو وقف تنفيذ قرار التصريح وذلك بمجرد تحريك الدعوى، بالإضافة إلى ذلك المادة 14 التي تتكلم عن مواعيد الفصل في الدعوى والطعن في الحكم الصادر، ومن خلال المادة 15 نلاحظ الأثر المترتب عن توجيه الدعوى هو صدور الحكم القضائي.<sup>(3)</sup>

فبالرجوع إلى هذه المواد يتبين لنا أن آثار تحريك دعوى الإلغاء يمكن حصرها في أثرين: وقف تنفيذ قرار التصريح، والفصل في الدعوى على وجه الاستعجال بموجب حكم قضائي.

**أولاً: وقف تنفيذ قرارات التصريح بالمنفعة العمومية:** إن الأصل في دعوى الإلغاء أنها لا توقف تنفيذ القرار الإداري وذلك ما أكدته المادة 833 من ق إ م و إ، لكن هناك استثناء على هذا الأصل والذي يقدر بوقف تنفيذ القرار الإداري.

1- المادة 970 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- لباشيش سهيلة، المنفعة العمومية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2007-2008، ص 17

3- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 141.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

بالرجوع إلى قانون نزع الملكية رقم 11/91 وفي المادة 13 منه حيث نجد أنها تنص في الفقرة الأخيرة على أن رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير ووقف التنفيذ هنا يكون بمجرد الطعن بالإلغاء ومصدره القانون مباشرة.

يعود سبب وضع المشرع استثناء للقاعدة العامة في قانون نزع الملكية إلى حماية مبدأ المشروعية، فقد وضع عدة إجراءات من أجل اتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وأي تخلف لهذه الإجراءات يؤدي إلى عدم مشروعية القرار، ولهذا قرر المشرع وقف تنفيذ قرار التصريح لمجرد رفع دعوى الإلغاء ضده، ويسعى المشرع كذلك من خلال إقراره لوقف تنفيذ القرار إلى حماية حق الملكية الفردية المنصوص عليها في الدستور والذي أعطى لها ضمانات تتمثل في التعويض القبلي العادل والمنصف، وأن يتم النزع في إطار القانون، وبالتالي إذا تم النزع خارج إطار القانون سوف يؤدي إلى وقف تنفيذ قرار التصريح، وهذا يشكل أهم الضمانات المقررة لحق الملكية الفردية.<sup>(1)</sup>

هناك سبب آخر أدى بالمشرع إلى تقرير وقف التنفيذ والذي يتمثل في السماح للإدارة بتدارك أخطائها، كل هذه الأسباب أدت بالمشرع إلى وقف التنفيذ قرار التصريح بمجرد الطعن بالإلغاء ويستمر هذا الوقف إلى غاية صدور حكم قضائي يقضي إما بمشروعية القرار أو يقضي بإلغائه.<sup>(2)</sup>

تجدر الإشارة إلى أن الأثر المترتب عن وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو وقف الإجراءات اللاحقة لهذا القرار وذلك إلى غاية الفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح.<sup>(3)</sup>

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 147-148.

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 148.

3- المرجع نفسه، ص 151.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

أحسن ما فعل المشرع عندما وضع حكم خاص بوقف تنفيذ القرار الإداري بقوة القانون بمجرد رفع دعوى الإلغاء، لأن هذا الوقف يعد من أحد أهم الضمانات المقررة لحق الملكية الفردية.

**ثانيا: صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال:** لقد نص المشرع من خلال المادة 14 من قانون رقم 11/91 على تقصير آجال الفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، كما أنه حدد آجال خاصة للقاضي الإداري للفصل في الطعن الموجه إليه، كما تناولت المادة 15 من نفس القانون الحكم الصادر في دعوى الإلغاء.

**1- الفصل في الدعوى في آجال قصيرة:** إن القاضي الإداري ملزم بالفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة العمومية في مدة زمنية محددة وهي مدة قصيرة، سواء في الدرجة الأولى أو الثانية، وبالتالي الفصل في هذه الدعوى يكون على وجه الاستعجال، وسبب تقصير هذه الآجال يعود إلى جعل دعوى الإلغاء لا تعرقل سير المرفق العام.<sup>(1)</sup>

بالتالي إذا تم تحديد مدة أطول للفصل في الدعوى هذا يؤدي إلى عرقلة عمل الإدارة و بالتالي عرقلة تحقيق المنفعة العمومية المرجوة من المشروع المزمع إنجازه.

من أجل احترام هذه الآجال الممنوحة للفصل في دعوى إلغاء قرار التصريح من قبل القاضي الإداري، فلا بد من توفير الظروف الملائمة لذلك جعل القاضي الإداري متخصصا في الدعاوي بعينها،<sup>(2)</sup> وذلك من شأنه تحقيق هدف المشرع الذي يسعى إلى عدم عرقلة الدعوى القضائية لعملية نزع الملكية وذلك انطلاقا من قانون نزع الملكية رقم 11/91.

**2- الحكم في الدعوى وتأثيره على عملية نزع الملكية:** إن دعوى الإلغاء المرفوعة ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية توقف تنفيذه، وذلك إلى غاية صدور حكم نهائي والذي يقضي إما بمشروعية القرار وبالتالي زوال وقف تنفيذ القرار واستمرار الإجراءات اللاحقة له، وإما يقضي بإلغاء القرار إذا رأى أنه مشوب بعيب من عيوب المشروعية سواء في الأركان الداخلية للقرار أو الخارجية له، وتترتب على هذا الإلغاء آثار تؤدي إلى تفادي

1-بعوني خالد، المرجع السابق، ص 154.

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 156.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الأضرار وإصلاح الأوضاع القانونية الناجمة عن القرار المشوب بعيب من العيوب وذلك نتيجة لوقف تنفيذ القرار مما سهل مراجعة عيوبه، حيث أنه لو لم يقرر المشرع وقف التنفيذ لأدى الأمر إلى إلغاء كل الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح، فالمشرع الجزائري كان صائبا في قراره عندما جعل لرفع دعوى الإلغاء آثار توقيفية لأن هذا يؤدي إلى وقف الإشكالات التي قد تحدث بسبب إلغاء قرار التصريح.<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع

#### رقابة القاضي لشرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن إجراءات نزع الملكية يتم اتخاذها عن طريق قرار إداري وبالخصوص إجراء التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يجب أن تتوفر في هذا الأخير جميع أركان القرار الإداري، وأي تخلف لهذه الأركان فإن قرار التصريح يعتبر غير مشروع، وهذا بالاستناد إلى أحد العيوب، التي تؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار فقد يتكون عيب خارجي وإما عيب يمس الشرعية الداخلية للقرار.<sup>(2)</sup>

**أولا: الرقابة القضائية الخارجية على قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** يمارس القاضي رقابة خارجية على شرعية قرار التصريح، وتتمثل وسائل الدفع المشروعية الخارجية في عيب عدم الاختصاص وعيب الإجراءات.

**1- عيب عدم الاختصاص:** يعتبر عيب الاختصاص من النظام العام نظرا لما يترتب عليه من نتائج<sup>(3)</sup> وهو عيب يصيب القرار الإداري في ركن الاختصاص ويمكن إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى سواء من أطراف الدعوى، أو إثارته من طرف القاضي من تلقاء نفسه<sup>(4)</sup> نكون بصدد عيب عدم الاختصاص فيما يتعلق بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، في حالة ما إذا كانت الهيئة المصدرة للقرار غير مختصة بذلك، فقد نصت المادة

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص ص 167-168.

2- عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، نسخة معدلة منقحة، الجزائر، 2004-2005، ص 90.

3- سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، د س ن، ص 73.

4- محمد الصغير يعلي، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2005، ص 68.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

12 مكرر من القانون رقم 11/91 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على الجهة المختصة بإصدار قرار التصريح، تتمثل في الوالي، الوزير، الوزير الأول، وهذا ما يعرف بالعنصر الشخصي، أما العنصر الموضوعي فتعني به المواضيع والأعمال التي يمكن أن يتخذ فيها الشخص أو الهيئة القرار الإداري.<sup>(1)</sup>

نفس الشيء بالنسبة للعنصر المكاني في حالة تجاوز السلطة لحدود اختصاصها الإقليمي، أما العنصر الزمني فيعني صدور قرار إداري عن سلطة إدارية في وقت لا تكون مختصة قانوناً، فقرار التصريح بالمنفعة العمومية له جهة مختصة بإصداره كما سبق القول ولها مدة يحق لها فيها إصداره، فمثلاً بعد انتهاء مهام الوالي وقام بإصدار قرار التصريح فهنا يؤدي إلى بطلان القرار.

**2- عيب الشكل والإجراءات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية:** نص قانون نزع الملكية رقم 11/91 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أن يتم صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية في شكل معين ووفقاً لإجراءات معينة، وأي مخالفة لهذه الإجراءات المنصوص عليها في القانون يؤدي إلى إبطال القرار، وذلك دون الحاجة للنص على ذلك صراحة.<sup>(2)</sup>

يقوم القاضي ببسط رقابة على الإدارة فيما يخص شكل قرار التصريح والإدارة ليس لها السلطة التقديرية في هذا إذ يتعين عليها الإفصاح عن إرادتها بشكل صريح، فالمشرع ألزمها باتباع شكل معين لإصدار القرار، إذ يكون مكتوباً ومؤرخاً وموقعاً عليه من الجهة المصدرة له وأن يتم نشره في الجريدة الرسمية، وبالتالي فإن نشر القرار يعتبر شرط شكلي بما أنه جاء بأمر من المشرع.

1- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 354.

2- عزت صديق طنبوس، المرجع السابق، ص 354.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تجدر الإشارة إلى أن المشرع له السلطة في مدّ رقابته إلى أي مدى حتى يتأكد من أن شكل القرار جاء موافق للقانون،<sup>(1)</sup> ففي حالة ما إذا تم نشر قرار التصريح دون القيام بتبليغه،<sup>(2)</sup> ففي هذه الحالة يتم إبطال القرار، وهذا ما يؤكد مجلس الدولة في القرار رقم 031027 الصادر بتاريخ 2007/04/11 حيث أن يتم إبطال القرار على الرغم من نشره في الجريدة الرسمية، لكن لم يتم تبليغه، وهذا مخالف للشكليات المنصوص عليها في المادة 11 من قانون نزع الملكية،<sup>(3)</sup> فإن استكمال كافة الشروط المنصوص عليها في هذه المادة أمر إجباري، فلا يمكن لأي شكل أو إجراء أن يحل محل بعض، فإذا تم مخالفة أي منهما يؤدي إلى إبطال القرار، بالإضافة إلى ذلك لا يمكن الاعتماد أو الأخذ بنظرية العلم اليقيني، فالتبليغ هو شرط شكلي جوهري ويعد من النظام العام.<sup>(4)</sup>

**ثانيا: الرقابة القضائية للشرعية الداخلية لقرار التصريح:** يقوم القاضي بمراقبة ما إذا كان القرار مخالف للقانون أم لا، بالإضافة إلى مراقبة لعب الانحراف في استعمال السلطة.

**1- عيب مخالفة القانون:** نقصد به العيب الذي يصيب محل قرار التصريح بالمنفعة العامة، ونقصد بالمحل هنا ما يبقى من إجراءات نزع الملكية،<sup>(5)</sup> ففي حالة مخالفة القرار لهذا المحل يجعله مشوبا بعيب مخالفة القانون ومن أهم صورته:

**أ- المخالفة المباشرة للقواعد القانونية:** وهو أن تصدر الإدارة القرار وهي تتجاهل القاعدة القانونية سواء كانت دستورية تشريعية أو مخالفة للعرف الدستوري أو المبادئ العامة للقانون،<sup>(6)</sup> أو معاهدة دولية مصادق عليها مخالفة للنظام المعمول بها أو الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي بها.<sup>(7)</sup>

1- عزت صديق طنبوس، المرجع نفسه، ص 363.

2- أنظر قرار مجلس الدولة رقم 031027، الصادر بتاريخ 2007/04/11.

3- أنظر المادة 11 من قانون نزع الملكية 11/91، المرجع السابق.

4- عمار عوايدي، المرجع السابق، ص 523.

5- لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص ص 37-38.

6- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 343.

7- سليمان محمد الطماوي، المرجع نفسه، ص 343.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ب- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية: تقع الإدارة في هذا الخطأ عندما تفسر القاعدة القانونية تفسيراً غير الذي قصده المشرع سواء كان شرحه لحسن النية أو سوء النية.<sup>(1)</sup>

2- عيب الانحراف في استعمال السلطة: وهو ذلك العيب الذي يصيب لكن الغاية في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا ما يجعل هذا القرار غير مشروع وبالتالي يمكن الطعن فيه بدعوى الإبطال،<sup>(2)</sup> وفي هذه الحالة تكون الإدارة تسعى لتحقيق دوافع شخصية أو أهداف سياسية ومثال ذلك إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة بهدف إلحاق الأذى بشخص معين أو لتحقيق نفع شخصي.<sup>(3)</sup>

### المطلب الثاني

#### دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك وقرار نزع الملكية

يعد كل من قرار قابلية التنازل عن الأملاك و قرار نزع الملكية من بين قرارات و إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بحيث لا يمكن أن يتم نزع الملكية إلا بعد أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك وفقاً للشروط المحددة قانوناً و أن لا يكون مشوباً بعيب من العيوب وإلا كان باطلاً، صف إلى ذلك قرار نزع الملكية فهذا الأخير لا يمكن أن يصدر إلا بعد أن يكون قرار قابلية التنازل قد صدر بالصيغة القانونية المطلوبة ثم يليه.

فقد منح القانون للمنزوع ملكيته حق الطعن سواء ضد قرار قابلية التنازل عن الأملاك أو قرار نزع الملكية، و ذلك برفع دعوى الإلغاء ضدتهما و هذا في حالة ما إذا كانا مشوبان بعيب من العيوب، فبالنسبة لقرار قابلية التنازل عند ترفع الدعوى ضده فإن القاضي يقوم بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار و المتمثلة في التحقيق الجزئي و يراقب كذلك مضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته و ذلك حتى يتأكد القاضي الإداري من مشروعية قرار قابلية التنازل عن الأملاك (الفرع الأول) وهذا يعد كضامنة قضائية لحماية الملكية الفردية من تعسف الإدارة أما بالنسبة لقرار نزع الملكية فإن القاضي الإداري يتأكد من كيفية

1- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق ، ص 348

2- سليمان محمد الطماوي، المرجع نفسه ، ص 352.

3- المرجع نفسه ، ص 40.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تحرير هذا القرار و كذلك الجهة القضائية المصدرة له، ضف إلى ذلك أنه يحرص على مراقبة مسألة تبليغ قرار نزع الملكية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك

بالعودة إلى الأمر الملغى 48/76 نجده لم ينص على قرار قابلية التنازل عن الأملاك، واكتفى فقط بقرار التصريح وقرار نزع الملكية، لكن بالعودة إلى القانون الحالي 11/91 نجده أضاف على القرارات السابقة قرار قابلية التنازل والذي أصبح ضماناً جديدة للمنزوع منه ملكيته وذلك على مستوى إجراءات نزع الملكية التي تتخذها الإدارة نازعة الملكية والتي تعتبر إجراءات لا يمكن الطعن فيها، إلا برفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل، وفي هذه المرحلة يقوم القاضي المختص بالدعوى بمراقبة الإجراءات السابقة لهذا القرار والممثلة في التحقيق الجزئي (أولاً)، ثم بعد ذلك يراقب مضمون قرار قابلية التنازل في حد ذاته (ثانياً).

**أولاً: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي:** من بين الإجراءات التي تتبعها الإدارة من أجل تحديد هوية المالكين وتحديد الأملاك ما يسمى بإجراء التحقيق الجزئي وهو ما جاءت به المادة 16 من القانون رقم 11/91، ويسند التحقيق إلى محافظ محقق يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم، والهدف من التحقيق هو جمع المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق التي تسمح بإعادة قرار قابلية التحقيق،<sup>(1)</sup> ويتم إتباع عدة إجراءات من أجل إنجاز التحقيق الجزئي، وأي مخالفة لهذه الإجراءات يؤدي إلى المنازعة في قرار قابلية التنازل، ويقوم القاضي بمراقبة قرار تعيين المحافظ المحقق، ومراقبة أعمال التحقيق ونتائجه.

**1- مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق:** يفهم من نص المادة 2/17 من القانون رقم 11/91 أن المحافظ المحقق يعين بموجب قرار، ونفس الشيء بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 في المادة 12 منه، حيث يتم تعيين المحافظ بموجب قرار صادر من الوالي،

1- أحمد رحمانى، المرجع السابق، ص 33.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

وبالتالي فإن عملية التحقيق الجزئي في النظام الجزائري تسند إلى محافظ محقق واحد على خلاف القانون الفرنسي الذي أولى هذه المهمة لمحافظ محقق أو إلى لجنة التحقيق، لذلك كان من الأفضل على المشرع الجزائري أن يسند مهمة التحقيق هو أيضا إلى محافظ محقق أو لجنة التحقيق الجزئي وذلك حسب اتساع عملية نزع الملكية وأهميتها.

بالتالي إذا اتسعت عملية نزع الملكية إلى ولايتين أو أكثر يقوم كل والي مختصا إقليميا بتعيين محافظ محقق لإجراء التحقيق الجزئي حول الأملاك المراد نزعها على مستوى ولايته ويقوم قاضي الإداري بمراقبة كيفية تعيين المحافظ المحقق إذا تم تعيينه وفقا للشروط المحددة قانونا وإذا تم تعيينه من قبل الوالي المختص إقليميا.

بالرجوع إلى القانون رقم 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجد كلاهما نص على شكليات وبيانات ينبغي على الإدارة نازعة الملكية إتباعها في حالة إصدار قرار تعيين المحافظ المحقق وأي مخالفة لهذه البيانات يترتب عليه البطلان.

تنص المادة 17 من القانون رقم 11/91 على أنه « يجب أن يبين قرار تعيين المحافظ المحقق، تحت طائلة البطلان، مقر عمله والآجل المحدد لتنفيذ مهمته، وينشر هذا القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 من هذا القانون».

جاءت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مفصلة لهذه البيانات،<sup>(1)</sup>

ما يلاحظ من خلال هاتين المادتين أنها لم تحدد مدة معينة للتحقيق وتركت الأمر للإدارة نازعة الملكية لتحديدها، وحسب المادة 16 من القانون رقم 11/91 فإن هذه المدة لا تتجاوز 04 سنوات كحد أقصى.

وذلك على خلاف المشرع الفرنسي الذي حدد هذه المدة بين 15 و30 يوما(3).

يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق حسب الحالة في الجريدة الرسمية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية، ويجب أن يكون مبلغا لكل شخص معني، ومشهر في مركز

1- انظر المادة 12 من المرسوم 186/93، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته، وذلك في لوحة الإعلانات على مستوى البلدية المعنية، إن الإدارة ملزمة باتباع كل هذه البيانات من نشر وتبليغ وإشهار وأي مخالفة لهذه الإجراءات يؤدي إلى منازعة قرار قابلية التنازل أمام القضاء الإداري على أساس بطلان قرار تعيين المحافظ المحقق، فيقوم القاضي بمراقبة مضمون قرار التعيين فإذا لم يتم بحسب الإجراءات السابقة فإنه يقضي ببطلان قرار قابلية التنازل على الأملاك<sup>(1)</sup>.

**2- مراقبة القاضي لأعمال المحافظ المحقق:** نص القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أعمال المحافظ المحقق وألزمه بإتباع إجراءات معينة وذلك من خلال إجراء التحقيق وإعداد المحضر المؤقت، ويليه المحضر القضائي، وبعده إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص مع إلزامه باحترام مدة معينة للقيام بذلك، كل هذا يندرج ضمن أعمال المحافظ المحقق وذلك من أجل إنجاز عملية نزع الملكية في إطار القانون، وهذا ما يعطى ضمانات قانونية لحق الملكية الفردية حيث لا يمكن المساس به إلا في إطار القانون، فأى مخالفة لهذه الإجراءات يعد مساساً لحق الملكية الفردية.

يمكن أن تضيف إلى هذه الضمانات إمكانية المنازعة في قرار قابلية التنازل أمام القاضي الإداري، الذي يقوم بمراقبة طريقة عمل المحافظ المحقق، فالتحقيق الجزئي مهم كونه يهدف إلى تحديد الحقوق العينية واجب نزعها لتنفيذ المشروع وأصحاب الحقوق، فالقاضي هو الذي يقوم بتحديد أصحاب الحقوق في حالة انعدام السندات، ويحدد هوية المالكين بدقة ويسمح لهم بإبداء آرائهم والمنازعة في ضرورة نزع الأملاك المعنية لإنجاز المشروع وتقديم دفوعهم، فإذا لم يسمح المحافظ المحقق لهم بإبداء آرائهم فإن هذا الأمر يؤدي إلى إبطال التحقيق الجزئي.<sup>(2)</sup>

في هذه الحالة يمكن الطعن بالإلغاء ضد قرار قابلية التنازل، وذلك يعود إلى أن هذا القرار اعتمد على تحقيق جزئي مرفوض لأسباب شرعية نظراً لطريقة عمل المحافظ المحقق.<sup>(3)</sup>

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 187.

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 188.

3- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة، مجلة مجلس الدولة، عدد 03، 2003، ص 21.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

3-مراقبة القاضي لملف تحيدي التعويضات: بعد القيام بإرسال الملف إلى الوالي المختص، فإنه يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بملف يشمل:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

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

بعد إخطار الوالي لإدارة الأملاك الوطنية نقوم بإعداد تقرير يتضمن قيمة التعويض المقدر.<sup>(2)</sup>

ثانيا: الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل في حد ذاته: اشترط المشرع الجزائري أن يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك في شكل معين، فإذا لم يتم صدوره وفقا لما حدده القانون في هذه الحالة يؤسس دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل وهل تم إصداره من قبل الجهة المختصة وهل يشمل كامل البيانات المحددة قانونا، وهل تم إعلانه لمن يهمه الأمر.

1-مراقبة القاضي المختص في إصدار قرار قابلية التنازل: يراقب القاضي ما إذا كان القرار صادرا عن جهة مختصة من حيث الزمان والمكان والموضوع،<sup>(3)</sup> فالقانون رقم 11/91 لم يتكلم عن الجهة المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل على خلاف قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 في المادة 36 منه نلاحظ أنه أسند مهمة إصدار قرار قابلية التنازل إلى الوالي، ولكن بالنظر إلى المادة 44 من المرسوم نجدها تنص على انه: «إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل والي مختص إقليميا يتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكور أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و11 من هذا المرسوم».

1- أنظر المادة 20 من القانون رقم 11/91، المرجع السابق.

2- المادة 23 من القانون رقم 11/91، المرجع نفسه.

3- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 189.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يفهم من نص المادة أن إجراءات نزع الملكية يباشرها الوالي المختص إقليمياً ومن بين هذه الإجراءات قرار قابلية التنازل عن الأملاك.

الهدف من تحديد الجهة القضائية المختصة بإصدار قرار قابلية التنازل هو معرفة الجهة المختصة بدعوى الإلغاء المرفوعة ضد هذا القرار، وما هي الآثار المترتبة عن ذلك،<sup>(1)</sup> وبعد تحديد الجهة المختصة يقوم القاضي المختص بالدعوى بمراقبة ما إن كان قرار قابلية التنازل صادراً عن الوالي المختص إقليمياً.

**2-مراقبة القاضي لمضمون قرار قابلية التنازل:** تنص المادة 24 من قانون رقم 11/91 على انه «يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى، المزمع نزع ملكيتها ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان، هوية المالك أو أصحاب حق الملكية، كما يعين العقارات اعتماداً على التصميم الجزئي، مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك، وقاعدة حسابه».

يفهم من هذه المادة أن قرار قابلية التنازل يجب أن يصدر وهو متضمن كامل العناصر الجوهرية المذكورة في نص المادة وإلا تم إلغائه، لأن القاضي الإداري المرفوعة إليه الدعوى يقوم بفرض رقابته على محتويات قرار قابلية التنازل، فإذا خالف أي عنصر من العناصر المذكورة في المادة 24 حكم بإلغائه.

في حالة ما إذا تضمن قرار قابلية التنازل التعويض العيني بدل التعويض النقدي فإنه لا يترتب عن ذلك إلغاء القرار، لأن المشرع اعتبر ذلك أمر جوازي وليس إجباري.<sup>(2)</sup>

**3-مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل:** تنص المادة 1/25 من القانون رقم 11/91 على أنه «يبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين».

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 190.

2- أنظر المادة 2/25 من قانون 11/91، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يفهم من نص المادة أن يتم التبليغ من قرار قابلية التنازل إلى الملاك وأصحاب الحقوق العينية والمنتفعين، وبما أن المشرع الجزائري اشترط التبليغ في قرار قابلية التنازل فإنه أدرجه ضمن القرار الفردي وليس قرار تنظيمي لأنه موجه مباشرة إلى الأشخاص المعنيين بعملية نزع الملكية وبأسمائهم.

تجدر الإشارة إلى أن الإدارة يمكنها أن تسلك الطريق الإداري لتبليغ القرار دون أن تخضع للأشكال القانونية للتبليغ القضائي، وذلك عن طريق رسالة توجهها الإدارة إلى المالك تحدد فيها مفهوم القرار ومصدره.<sup>(1)</sup>

يبقى تبليغ قرار قابلية التنازل مشروط لكن ليس تحت طائلة البطلان، كان من الأحسن على المشرع أن يشترط تبليغ الملاك الذين تتم تحديد هويتهم في التحقيق الجزئي تحت طائلة البطلان، أما الملاك الذين لم يتم تحديد هويتهم فيتم تعويضهم مباشرة وهذا ما يقوي الضمانات الممنوحة لحق الملكية المحمي دستوريا، لذلك يقوم القاضي بفرض رقابة على قرار قابلية التنازل في شأن تبليغه إلى الملاك، فإذا وجد أن القرار تم تبليغه فإنه يحكم بان المواعيد بدأت في السريان للمخاصمة، وفي حالة لم يتم تبليغه فيقضي بأن أجل شهر المخاصمة في قرار قابلية التنازل لا يسري في حق المنزوع منه الملكية، دون الوصول إلى إلغاء هذا القرار لعدم التبليغ.<sup>(2)</sup>

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 195.

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 195.

### الفرع الثاني

#### دعوى إلغاء قرار نزع الملكية

في حال اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن أو إلغاء قرار نزع الملكية ينبغي إتباع أو توفر إجراءات محددة قانوناً إذ يجب على رافع الدعوى أن تتوفر فيه جملة من الشروط كالمصلحة والصفة والأهلية، ويجب أن يصدر قرار النزع من الجهة القضائية المختصة ويجب احترام أجل رفع هذه الدعوى إلى القضاء المختص.

بعد القيام بكل هذه الإجراءات، وبعد رفع الدعوى إلى القضاء الإداري فإنه يقوم بمراقبة حالات تحرير هذا القرار (أولاً) ويتولى مراقبة الجهة المصدرة للقرار (ثانياً)، وبعد ذلك يراقب مسألة تبليغ قرار نزع الملكية (ثالثاً)، وفي الأخير نتطرق إلى الآثار المترتبة عن الرقابة التي مارسها القاضي على كل هذه الإجراءات وهذه الرقابة تعد كضمانة قضائية لحماية الفرد من تعسف الإدارة.

**أولاً: مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية:** لا يمكن إصدار قرار نزع الملكية من طرف الإدارة نازعة الملكية إلا حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 29 من القانون رقم 11/91، وتتمثل فيما يلي:

**الحالة الأولى: حصول اتفاق بالتراضي:** فقد يرفض المنزوع منه الملكية بقيمة التعويض اللازمة عن نزع الملكية التي يوضحها له قرار قابلية التنازل، وقد لا يرضى بذلك، فيقوم بتبليغ الإدارة بالمبلغ الذي يطلبه خلال 15 يوماً من تبليغ قرار قابلية التنازل،<sup>(1)</sup> وفي حالة قبول الإدارة للمبلغ المقترح يؤدي ذلك إلى الاتفاق بين الطرفين صاحب العقار والإدارة، وذلك يرضى كلا من الطرفين، وبعد ذلك تقوم الإدارة بتحرير قرار نزع الملكية.

1- أنظر المادة 3/38 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المرجع السابق.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الحالة الثانية: إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر: إن المدة المحددة لرفع دعوى قضائية ضد قرار نزع الملكية هي شهر واحد وذلك حسب ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 11/91، وأي تعطيل من قبل رافع الدعوى يؤدي إلى عدم قبول الدعوى، وفي هذه الحالة تصدر الإدارة قرار نزع الملكية.

إن سكوت صاحب الملكية لا يعني أنه موافق على مبلغ التعويض وإنما قد فاته الأجل المحدد للمطالبة بالتعويض، وبإمكانه المنازعة في قيمة التعويض لاحقاً، فإن المدة المحددة بأجل شهر الهدف منها عدم تعطيل سريان عمل الإدارة في نقل الملكية.<sup>(1)</sup>

الحالة الثالثة: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية: يتم رفع دعوى قضائية من طرف المنزوع ملكيته ضد قرار قابلية التنازل وذلك خلال شهر من تبليغه، وبسبب ذلك عدم صدور قرار نزع الملكية إلى غاية صدور قرار قضائي نهائي مستوفي لشروط الطعن، مما يؤدي إلى إصدار قرار نزع الملكية، أما إذا كان القرار غير نهائي فيستحيل إصدار قرار نزع الملكية.

في حالة صدور قرار قضائي نهائي في غير صالح نزع الملكية، فإنه لا يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تصدر قرار نزع الملكية.<sup>(2)</sup>

من خلال استعراض هذه الحالات فإن القاضي الإداري في حال رفعت إليه دعوى إلغاء قرار نزع الملكية فإنه يعود ويراقب الإدارة في كيفية إصدارها لهذا القرار هل احترمت كل هذه الحالات المحددة في القانون أو معرفة ضمن أي حالة تم إصدار هذا القرار.

ثانياً: مراقبة القاضي لمسألة الاختصاص: إن الجهة المختصة بإصدار قرار نزع الملكية هو الوالي وذلك في حال توفر حالة من الحالات السابقة الذكر. وبالتالي فإن القاضي الإداري الذي يتولى الفصل في دعوى إلغاء قرار النزع، يتأكد من أن الوالي المصدر للقرار مختص

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 202.

2- بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 202.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

من الناحية المكانية والزمانية والموضوعية، فالوالي يختص في الأملاك المنزوعة في إقليم ولايته بإصدار قرار النزع.

**ثالثا: مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية:** يتم تبليغ قرار نزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد من عملية نزع الملكية، وفي حالة عدم التبليغ فإن قرار النزع لا ينتج آثاره القانونية المتمثلة في إخلاء الأماكن بالنسبة للمنزوع ملكيته.<sup>(1)</sup>

بالتالي فإن الإدارة ملزمة بتبليغ قرار النزع تحت طائلة البطلان وذلك من أجل تقوية الضمانات الممنوحة لحق الملكية، وهذا ما يسمح للقاضي الإداري بفرض رقابته على مسألة التبليغ، فيتأكد من أن هذا القرار تتم تبليغه إلى المنزوع منهم ملكيتهم، وأنه استوفى إجراءات الشهر العقاري،<sup>(2)</sup> حتى ينتج كافة آثاره القانونية.

تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 11/91 نص على تبليغ قرار نزع الملكية دون نشره، كما أن المشرع لم يجعل مسألة التبليغ تحت طائلة البطلان. وهذا ما أدى بالقاضي إلى الاكتفاء بمراقبة مسألة التبليغ للحكم بقبول الدعوى أو رفضها، ومراقبة ما إذا رتب قرار النزع آثاره.

لابد من المشرع أن يجعل التبليغ تحت طائلة البطلان حتى لا يؤدي إلى ضعف الضمانات الممنوحة لحق الملكية، وبالتالي القاضي يمارس رقابة حقيقية على قرار النزع.

**رابعا: آثار رقابة القاضي على قرار نزع الملكية:** سبق وأن قلنا إن القاضي الإداري يمارس رقابته على مختلف الإجراءات التي يمر بها قرار نزع الملكية، بحيث يترتب عن هذه الرقابة جملة من الآثار يمكن حصرها فيما يلي:

**1- وقت تنفيذ قرار نزع الملكية:** إن القانون رقم 11/91 لم يفكر أثر الطعن بالإلغاء في قرار نزع الملكية، لكن بالعودة إلى المنشور الوزاري رقم 07/43 المؤرخ في 02 سبتمبر

1- أنظر المادة 30 من قانون نزع الملكية رقم 11/91، المرجع السابق.

2- انظر مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص ص 119-126.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

2007 نص على ما يلي « من جانب آخر من يجب التفكير به أن الطعون المقدمة للهيئات القضائية المختصة بإمكانها التأثير على مختلف مراحل إجراءات نزع الملكية، هذه الطعون لها أثر توقيفي لتنفيذ القرارات المتخذة طوال إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية».

نفهم من المنشور أن الطعن بإبطال قرار نزع الملكية له أثر موقوف، لكن في غياب نص فيعد هذا الإجراء استثناء على القاعدة.<sup>(1)</sup>

**2- طرق الطعن ضد القرار القضائي المتعلق بإبطال قرار نزع الملكية:** يمكن تقسيم طرق الطعن إلى طرق الطعن العادية وطرق الطعن الغير العادية وذلك استنادا لما جاء به القانون.

**أ- طرق الطعن العادية:** يتم الطعن ضد القرارات القضائية أمام مجلس الدولة وذلك خلال المدة المحددة بشهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار القضائي، وتعتبر طرق الطعن العادية من أهم الطرق الممارسة والمطبقة حيث نصت عليها المادة 277 من ق إ م و إ وتتمثل في:

**- الاستئناف:** نصت عليه المادة 949 من ق إ م و إ «يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو استدعى بصفة قانونية، ولو لم يقدم أي دفاع، أن يرفع استئنافا ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

يعد الاستئناف أحد طرق الطعن العادية، يتم مباشرته أمام الدرجة الثانية للتقاضي والهدف منه تظلم أحد أطراف الدعوى ضد الحكم الصادر من المحكمة والمطالبة بإعادة النظر فيه ومراجعته كليا أو جزئيا للفصل في الدعوى من جديد من حيث الوقائع والقانون،<sup>(2)</sup> وميعاد الطعن بالاستئناف شهر واحد ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه بالاستئناف.

1- لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 112.

2- يوسف دلاندة، طرق الطعن العادية والغير العادية في الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي والإداري وفق أحكام الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 150.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

-المعارضة: نصت عليه المادة 953 من ق إ م و إ على أن «تكون الأحكام والقرارات الصادرة غيابيا عن المحاكم الإدارية ومجلس الدولة قابلة للمعارضة»

فإذا تم صدور قرار غيابي فيحقق للمدعي أن يطعن فيه أمام الجهة القضائية، ومدة الطعن تقدر بشهر من تاريخ التبليغ، يمكن وقف تنفيذ القرار المعارض فيه وذلك ما حانت به المادة 955 من ق إ م و إ، حيث يترتب عن المعارضة وقف تنفيذ القرار القضائي.<sup>(1)</sup>

ب-طرق الطعن غير العادية: يمكن حصر طرق الطعن غير العادية التي يمكن رفعها ضد الحكم الصادر عن قرار نزع الملكية في دعوى التماس إعادة النظر، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، الطعن بالنقض.

-دعوى التماس إعادة النظر: لا يجوز الطعن بالتماس إعادة النظر إلا في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة وذلك ما نصت عليه المادة 966 من ق إ م و إ، وهناك حالتين لتقديم التماس إعادة النظر حسب المادة 967 من نفس القانون وتتمثل في:<sup>(2)</sup>

\*إذا تم الكشف على أن القرار قد صدر بناء على وثائق مزورة قدمت لأول مرة أمام مجلس الدولة.

\* إذا حكم على خصم بسبب عدم تقديمه وثيقة قاطعة كانت محتجزة عند الخصم.

-اعتراض الغير الخارج عن الخصومة: يهدف إلى مراجعة أو إلغاء القرار الذي يفصل في أصل النزاع، ونصت عليه المادة 960 من ق إ م و إ، ويتم الفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون.

-الطعن بالنقض: تعتبر وسيلة للطعن في القرارات الصادرة بحكم نهائي وذلك وفقا لما جاءت به المادة 800 ق إ م و إ، وبالتالي فإن الطعن بإبطال قرار نزع الملكية يفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف.<sup>(3)</sup>

1- لباشيش سهيلة، المرجع السابق، ص 21.

2- بن سايح سميرة، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع الهيئات الإقليمية والجماعات المحلية، تخصص قانون عام، جامعة عبد الرحمان ميرة، ص 51.

3- بن سايح سميرة، المرجع نفسه، ص 52.

## المبحث الثاني

### دعوى التعويض ودعوى الاسترجاع

بالعودة إلى القانون رقم 11/91 نجد المادة 26 منه، تسمح للمنزوع ملكيته باللجوء إلى القضاء لرفع دعوى التعويض عن قيمة الملك المنزوع، إذا رأى المنزوع ملكيته أن المبلغ المقدم لا يتناسب مع قيمة الملك المنزوع (المطلب الأول). كما يمكنه أيضا رفع دعوى الاسترجاع في حالة ما إذا استعملت الأملاك المنزوعة لغير الهدف المخصص لها من الأول (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### دعوى التعويض

في حالة عدم قبول المنزوع ملكيته للقيمة التعويض المتوصل إليها إداريا، فإنه يلجأ إلى القضاء بهدف المنازعة في تقدير التعويض، ويعتبر هذا من بين الضمانات التي جاء بها القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لكي يباشر القاضي العملية يجب أن يخطر بهذا النزاع في إطار دعوى قضائية ترفع أمامه حتى يتمكن من تسوية النزاع والوصول إلى تعويض عادل ومنصف وذلك باستثناء كل الشروط لقبول دعوى التعويض (الفرع الأول)، أما (الفرع الثاني) التسوية القضائية لهذه المنازعة، (الفرع الثالث) دعوى طلب النزع التام.

### الفرع الأول

#### شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

يعد التعويض عن نزع الملكية من أبرز الضمانات الدستورية والقانونية المتعلقة بعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لذلك تعد دعوى التعويض من بين أهم الدعاوي التي تمنح القاضي سلطات واسعة وذلك نظرا للدور الذي يقوم به في عملية المراقبة لكل

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

الإجراءات و حمايته لجميع الضمانات من بينها التعويض، لهذا السبب يتم اللجوء إلى القضاء في حالة رفض الأطراف المعنيون للتقدير المقترح من طرف الإدارة، وذلك عن طريق دعوى قضائية كما سبق الذكر وذلك من طرف كل شخص له صفة ومصحة في موضوع الدعوى (أولا) حيث ترفع أمام القضاء المختص (ثانيا) و في حدود الآجال المحددة قانونا (ثالثا).

**أولا: أطراف هذه الدعوى:** تنص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على أنه « إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ » .

نفهم من نص المادة أن الطرف الذي يهمله الأمر يمكنه رفع دعوى التعويض أمام القضاء المختص، لكن نص المادة لم يحدد هؤلاء الأطراف الذين يحق لهم رفع الدعوى،<sup>(1)</sup> لذا ينبغي البحث عن الأطراف الفاعلة في عملية نزع الملكية، فبالرجوع إلى قانون رقم 11/91 نجد ان عملية نزع الملكية تقوم أساسا بالطلب الذي توجهه الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية إلى السلطة النازعة للملكية وأملاك وحقوق تابعة لملكية الخواص.

فيتبين لنا من خلال هذا أن عملية نزع الملكية تضم 03 أطراف تتمثل في:

1- **المستفيد من عملية نزع الملكية:** تنص المادة 2/02 من قانون 11/91 السالف الذكر على أنه « وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية. »

1- ساعد سعدي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2015، ص 45.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يفهم من نص المادة أن نزع الملكية لا ينحصر فقط في نطاق تلبية حاجيات المرافق العامة للدولة والهيئات العمومية بل تشمل كل أشخاص القانون العام والخاص التي تؤدي الأعمال السالفة الذكر.<sup>(1)</sup>

**2- السلطة نازعة الملكية:** إن سلطة اتخاذ قرار البدء في إجراءات نزع الملكية تكون من اختصاص الوالي، لأنه المكلف بإجراءات النزع وبصفته ممثلاً للدولة، وذلك تحت رقابة القاضي المختص.<sup>(2)</sup>

حسب القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93 فإن اتخاذ إجراءات نزع الملكية ليس من اختصاص الوزارات، فهي تختص في إصدار قرار المنفعة العمومية، أما القرارات الأخرى تكون من اختصاص الوالي ولهذا فإن الوالي يكون طرفاً أساسياً في دعوى التعويض، ولا يمكن إخراجه من الخصام بسبب عدم لدفع تعويض مستحق للأمالك المنزوع، فالهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تتحمل ذلك، لكن هذا مخالف للقانون، وهذا ما أقره مجلس الدولة في القرار الصادر في القضية رقم 184072 المؤرخ في 2000/07/17 والقائم بين ولاية البويرة ضد لعوير محمد ولعوير خيرة.<sup>(3)</sup>

**3- المالك المنزوع منه ملكيته:** يحق لكل من له صفة المالك المنزوع منه ملكيته أن يخاصم الإدارة إذا لم يرضى بالتقييم الذي أعدته الإدارة، ولا يجوز لهذه الأخيرة أن ترجع أو تطعن في ثبوت صفة المالك المنزوع،<sup>(4)</sup> في حال اعترافها له بهذه الصفة وإخطارها بالتعويضات التي قدر لها.

**ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض:** يتم رفع دعوى قضائية إلى القضاء المختص نوعياً وإقليمياً، من طرف الأطراف المعنيين وذلك في حالة رفضهم للتعويض، المقترح من قبل الإدارة.

1- مقداد كورغلي، المرجع السابق، ص 34.

2- ساعد السعدي، المرجع السابق، ص 46.

3- القرار رقم 184072، المؤرخ في 2000/07/17 في القضية القائمة بين والي ولاية البويرة ضد لعوير محمد ولعوير خيرة، (قرار غير منشور).

4- ساعد سعدي، المرجع سابق، ص 47.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تختلف الأنظمة القانونية في تحديد الجهة القضائية المختصة في دعوى التعويض عن نزع الملكية، فهناك من أشدها إلى القضاء العادي والبعض الآخر إلى القضاء الإداري<sup>(1)</sup>.

وبالتالي سنحاول التطرق إلى الجهة المختصة في دعوى التعويض في القانون الجزائري وذلك في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي ظل القوانين الخاصة بنزع الملكية.

**1- الجهة المختصة بدعوى التعويض في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية:** مسألة تقييم التعويض تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل، ويتولى القاضي مراقبة كيفية تقييم التعويض.

فبالرجوع إلى ق إ م و إ رقم 08-09<sup>(2)</sup>، ومن خلال المادة 801 الفقرة 2 تنص على أن « تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوي القضاء الكامل»، ونفهم من هذه المادة أن الاختصاص بالنظر في دعوى التعويض عند نزع الملكية راجع للمحاكم الإدارية، وليس للغرف الجهوية المختصة بإلغاء قرارات نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

**2- الجهة المختصة بالنظر في دعوى التعويض في ظل قوانين نزع الملكية:** في هذا الصدد يجب العودة إلى نصوص الخاصة بنزع الملكية سواء في ظل الأمر الملغى 48/76 أو في ظل القانون الحالي 11/91.

**-الجهة المختصة في ظل الأمر 48/76:** تنص المادة 16 من الأمر الملغى 48/76 على أن « تحدد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي.»

1- ساعد سعدي، المرجع السابق، ص 41.

2- قانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

3- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 379.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

من خلال هذه المادة يمكن إسناد الاختصاص إلى المسائل المختصة، أي الغرفة الإدارية في المجلس القضائي الذي تقع في دائرة اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها،<sup>(1)</sup> وبالتالي مسألة الاختصاص في هذه المادة تبدو واضحة وتعود للغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجالس القضائية.

**-الجهة القضائية في ظل القانون رقم 11/91 وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 186/93:**  
بالرجوع إلى القانون 11/91 وكذلك المرسوم التنفيذي 186/93 نجد أن كلاهما لم يتعرض لمسألة الاختصاص القضائي لدعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بصفة واضحة، فمثلا نجد المادة 39 من المرسوم السالف الذكر، استعملت مصطلح القاضي المختص وذلك دون تحديد أي من القضاء العادي أو الإداري.

بالرجوع إلى المادة 13 من قانون 11/91 نجدها تجيز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المحكمة المختصة، وذلك حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية \_<sup>(2)</sup>

نظرا لعدم وضوح موقف المشرع من خلال القوانين الخاصة بنزع الملكية هذا الأمر جعلنا نستعين بالقواعد العامة للاختصاص، فتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري وعلى مستوى المحكمة الإدارية المختصة.<sup>(3)</sup>

المشرع الجزائري لا يميز بين منازعات الإلغاء ومنازعات التعويض في مجال نزع الملكية، فكلاهما يخضع لاختصاص الغرفة الإدارية.<sup>(4)</sup>

**ثالثا: آجال رفع الدعوى:** تنص المادة 26 من قانون رقم 11/91 على أنه « يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ....».

1- ساعد سعدي، المرجع السابق، ص 42.

2- ساعد سعدي، المرجع نفسه، ص 43.

3- انظر المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4- شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص 383.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

كذلك المادة 39 من المرسوم رقم 186/93 تنص على أنه «.....، أمكن الطرف المستعجل رفع دعوى أمام القاضي المختص خلال الشهر الذي يلي تاريخ التبليغ».

يفهم من نص المادتين 26 و39 أن آجال رفع الدعوى هو شرط واحد يستطيع من خلاله الشخص المتضرر من نزع الملكية برفع دعوى للطعن بالتعويض أمام الجهة القضائية المختصة ويبدأ ذلك من تاريخ التبليغ.

فإذا انقضى أجل شهر ولم يرفع المتضرر الدعوى، فإنها لا تقبل ويتم التبليغ عن طريق رسالة مضمنة لإعلام المعنيين بوجود قرار إداري لمعرفة ما يوجد به، تنص المادة 416 من ق إ م و إ على «لا يجوز التبليغ الرسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء، ولا أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبعد إذن القاضي.»

يقع عبء الإثبات على الإدارة في حالة النزاع حول حصول التبليغ أو صفته.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

#### التسوية القضائية لهذه المنازعة

يحاول القاضي إيجاد التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وذلك بتقدير تعويض عادل ومنصف يرضي جميع الأطراف.

القاضي يتقيد في هذه الحالة بحق المالك المنزوع ملكيته للتعويض عما أصابه من ضرر، وينبغي أيضا أن يكون الهدف من نزع الملكية هو تحقيق النفع العام، فيحاول القاضي إجراء الصلح بين الطرفين (أولا)، وفي حالة عدم تمكن القاضي الإداري لوصول لحل يرضى جميع الأطراف، فإنه لا يكتفي بما يقدمه له الأطراف، بل يتعين عليه إصدار أي إجراء يراه ضروريا، ولهذا أصبح القاضي الإداري يلجأ لإجراءات التحقيق ومنها الاستعانة بالخبراء أي اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض (ثانيا)، وينتقل القاضي شخصيا لمعاينة العقار محل النزاع (ثالثا).

1- خلوفي رشيد، المرجع السابق، ص ص 201-202.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

**أولاً: إجراء الصلح:** يعد الصلح إجراء إجباري على القاضي القيام به لتسوية الخلاف بين الأطراف، وذلك في ظل القانون رقم 23/90 المعدل لقانون الإجراءات المدنية الملغى بقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه بصدور النص الجديد لم يعد إجراء الصلح إجبارياً وأصبح بديلاً أكثر منه جوازياً وذلك بنص المشرع على الصلح في الكتاب الخامس من ق إ م و إ المعنون بالطرق البديلة لحل النزاعات.

يتم الصلح بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم، فإذا تم الصلح يحرر رئيس التشكيلة محضراً يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف وهو غير قابل للطعن.<sup>(1)</sup>

**ثانياً: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض:** في حالة عدم توفر العناصر الكافية لتقدير التعويض من طرف القاضي الإداري، فإن باستطاعته اللجوء إلى ذوي الخبرة في هذا المجال من أجل الاستعانة بهم حول موضوع النزاع، يستند القاضي لدراسة ملف الدعوى على معلومات تحتوي عليها الخبرة يجب إتباعها تتمثل في:

**1- تعيين الخبير وتحديد مهامه:** يقوم القاضي الإداري إذا تبين له أن عناصر تقدير التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة أمامه، بتعيين خبير أو مجموعة من الخبراء قبل الفصل في الموضوع، يكلف هذا الخبير بإجراء خبرته وإيداع تقريره في الأجل المحدد له في القرار الذي عينه، وإذا تم تعيين أكثر من خبير، يستوجب عليهم تقديم عملهم في تقرير موحد حتى وإن اختلفوا في الآراء، وعلى كل واحد تعليل رأيه في نفس التقرير.

في حالة ما إذا لم يحضر الخبير بسبب طارئ لم يسمح له بإجراء الخبرة يستطيع الأطراف أن يطلب استبداله بخبير آخر وذلك بموجب أمر يصدره رئيس المجلس، على أن يشتمل الأمر هوية هذا الخبير وموطنه، ويقوم بنفس المهام المقررة في القرار التمهيدي وتتمثل هذا المهام أساساً في:

1- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 521.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

- استدعاء الأطراف وسماعهم.
- فحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- الانتقال إلى عين المكان وإعداد مخطط للأراضي المنزوعة.
- إعادة تقييم الأملاك المنزوعة بحسب السعر المعمول به بتاريخ نزع الملكية.

2-مباشرة الخبير لمهامه: يباشر الخبير بالمهام الموكلة إليه بعد تبليغه بقرار من الطرف المستعجل الذي حدد فيه المهام المكلف بها، وذلك بعد إيداع المبلغ المالي المحدد من قبل القاضي الفاصل في النزاع لدى كتابة ضبط المجلس .

يقوم الخبير أثناء أداء مهامه بإتباع مجموعة من النقاط التي يحددها القاضي الفاصل في الدعوى، حيث يقوم أولاً باستدعاء أطراف الخصومة ويجتمع معهم وذلك بموجب رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام ويباشر الخبير مهامه بعد التأكد من صحة استدعاء الأطراف طبقاً للأحكام المادة 53 من ق إ م و إ، حتى إن لم يستجب الأطراف لاستدعائه، لأن القانون يسأل الخبير عن تبليغهم ولا يعمل مسؤولية حضورهم غير أنه من المستحسن أن يوجه الخبير عدة استدعاءات للأطراف المتغيبية لكي تكون الخبرة التي ينجزها ذات مصداقية.

بعد حضور أطراف الدعوى يقوم الخبير بالاستماع أولاً للمدعي والمتمثل في المالك المنزوع ملكيته بعد التأكد من هويته، واستلام الوثائق التي تدعم موقفه وتبرز طلباته، ونفس الشيء بالنسبة للمدعى عليهم الذي يمكن الخبير من جمع الوثائق المتعلقة بسير إجراءات عملية نزع الملكية وحول المشروع المزمع إنجازه.

بعد كل هذا يشرع الخبير بدراسة الوثائق التي بحوزته، ليكون له علم بموضوع النزاع، الأمر الذي يساعده على إجابة دقيقة وواضحة لكل المهام التي أوكلت إليه.<sup>(1)</sup>

3-انتقال الخبير للمعاينة: يقوم الخبير بالانتقال إلى الأماكن موضع التحقيق، وذلك للتعرف على العقارات لتحديد محتواها والتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العقارية.

1- بعوني خالد، المرجع السابق، ص 338.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

والهدف من التحقيق هو معرفة مدى مطابقة المعلومات التي يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أرض الواقع، وذلك بالتأكد من مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها وطبيعتها، وذلك حسب موضوع النزاع، إذا كان حول مساحة العقار المنزوع، ويتعلق النزاع بتحديد طبيعة العقار، فيقوم الخبير بحساب المساحة بدقة ويذكر خصائص الأرض المنزوعة وذلك بناء على دراسة جغرافية للأرض.

بعد انتهاء الخبير لمهامه، يعد تقريراً يدون فيه جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها لإنجاز خبرته، ويقدم كل التوضيحات التي يستفيد بها القاضي وتستهل له عملية الفصل في القضية، وكذا الرد على أسئلة القاضي بشكل واضح، يقوم بإيداع هذا التقرير لرئيس أمناء الضبط على مستوى المجلس القضائي.

يمكن القول أن القاضي يحتفظ بكل سلطاته للفصل في النزاع وتقدير التعويض رغم استعانه بالخبير، من أجل توضيح بعض المسائل التقنية، فهذه الاستعانة لا تمس باستقلالته التي تعد الضمانة الأساسية للفرض في مواجهة الإدارة.

**ثالثاً: الانتقال للمعينة:** لا يكتفي القاضي بما يقدمه له الخبير الذي عينه لإجراء المعاينة لأن هذا من شأنه أن يسبب في عدم إقناع الأطراف بتلك النتائج، فيجب على القاضي أن ينتقل شخصياً، لأن الجهة القضائية ستعتمد في هذا الانتقال على جوهر موضوع النزاع شخصياً، وذلك نظراً لعقيدها التي تقوم على أساس ما يرى ويسمع وليس على أساس ما يرويه لها الغير<sup>(1)</sup>.

فالقانون الحالي لم يحدد للقاضي الطريقة لتقدير التعويض عن نزع الملكية، مما جعل القاضي يلجأ إلى طرق التحقيق المحددة في قانون الإجراءات المدنية.

إن الأمر 48/76 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الملغى خول للقاضي اللجوء إلى المعاينة، فهي السبيل الوحيد لحل النزاع حول تقدير التعويض، وذلك

1- عبد الوهاب العشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر العربي، 1985، ص 110.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

باطلاع القاضي شخصيا على مواطن النزاع، وهو الأمر المعمول به حاليا في التشريع الفرنسي.

**1- الأمر بالانتقال للمعاينة:** إن الأمر بالانتقال للمعاينة يتم في شكل قرار تحضيري مكتوب وذلك طبقا للمواد 121، 123، 125 من ق إ م و إ، وذلك بغرض السماح للأطراف بالإطلاع عليه.

يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب .

**2- إجراء المعاينة:** تقوم الهيئة القضائية، أو القاضي المنتدب للقيام بالمعاينة وذلك بالانتقال في اليوم والساعة المحدد في القرار، وتجزئ المادة 122 من قانون الإجراءات المدنية للنيابة العامة للحضور في المعاينة.

يجوز للقاضي الاستعانة بخبرته من أجل الوصول إلى الهدف الذي تم الانتقال من أجله.<sup>(1)</sup>

تقوم الهيئة القضائية بسماع الشهود وذلك بعد تحليفهم لليمين، ويتم استدعاء الشهود من قبل القاضي، أو بطلب من أحد الخصوم، ويقوم القاضي باتخاذ الإجراءات اللازمة لإحضار الشهود.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث

#### دعوى طلب النزع التام أو التعويض عن نقصان القيمة

تنص المادة 22 من القانون 11/91 المتمم على أنه « إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن المالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

ويجب في كل الأحوال أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية.»

1- انظر المادة 57 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- المادة 58 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يفهم من نص هذه المادة انه في حالة نزع جزء من ملكية المالك ويبقى له جزء غير صالح للانتفاع، في هذه الحالة يمكنه رفع دعوى قضائية يطالب فيها بالنزع التام مقابل تعويضه عنه، أو يتم تعويضه عن نقصان قيمة العقار في حال امتنعت الإدارة عن النزع، وهو ما كرّسه القضاء.(1)

وهنا القاضي يمتنع عن إعطاء أوامر للإدارة وذلك عملاً بمبدأ الفصل بين السلطات، لكن هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع للرقابة القضائية، فالقاضي يلجأ إلى تطبيق أحكام المادة 2/22 من قانون 11/91، وبالتالي التعويض على نقصان القيمة بسبب نزع جزء دون الجزء آخر،(2) وذلك عملاً بمبدأ عدم إعطاء أوامر للإدارة.(3)

### المطلب الثاني

#### دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة

إذا لم يتم تخصيص الملك الذي تم نزعه للأمر المقرر له أصلاً من أجل المنفعة العمومية، في هذه الحالة يمكن لأصحاب الأملاك السابقين مخاصمة الإدارة وطلب استرجاع أملاكهم منها، بناء على دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وذلك خلال مدة زمنية محددة، وبمرور هذه المدة يحق للمالك المنزوعة ملكيته أو أصحاب الحقوق العينية العقارية استرجاع ملكيته، وذلك بتقديم طلب صريح في هذا الخصوص فهو أولى بملكية العقار من غيره \_ (4)

وللإمام بالموضوع خصصنا (الفرع الأول) لموضوع دعوى الاسترجاع ومقابل استرجاع الأملاك المنزوعة (والفرع الثاني) القضاء المختص بهذه الدعوى، (الفرع الثالث) إجراءات ممارسة حق الاسترجاع .

1- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص ص 414-415.

2- لعشاش محمد، المرجع نفسه، ص 416.

3- السيد وهبة الزنغلي، دراسة مقارنة في نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة إدارة قضايا الحكومة، دار القاهرة، عدد2، ص 96.

4- معاشو عمار، عزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، تيزي وزو، 1999، ص 46.

## الفرع الأول

### موضوع دعوى الاسترجاع ومقابل استرجاع الأملاك

أولاً: موضوع دعوى الاسترجاع: تنص المادة 32 من قانون رقم 11/91 على أنه «إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق.»

يظهر لنا من خلال هذه المادة أن طلب الاسترجاع يكون موجهاً بسبب عدم الانطلاق الفعلي في الأشكال، بحيث يكون قرار نزع الملكية مشروعاً وصحيحاً وصادراً وفق إجراءات نزع الملكية، على الرغم من احترام كل هذه الإجراءات إلا أنه يمكن طلب الاسترجاع، إذ لا يمكن منح المالك الأصلي من حقه في المطالبة باسترجاع العقار في حالة عدم إنجاز المشروع طبقاً لنص المادة 32 من قانون رقم 11/91.

ثانياً: مقابل استرجاع الأملاك: يسترجع المالك الأصلي العقار المنزوع منه بشرط أن يقدم مقابلاً لذلك، وإلا كانت دعوى الاسترجاع مصدراً للمضاربة.

بالرجوع إلى القوانين المنظمة لدعوى الاسترجاع، لا نجد أي إشارة إلى المقابل الذي يدفعه المالك الأصلي عند استرجاعه لأملكه المنزوعة، الأمر الذي أدى بالقاضي إلى تحديد هذا المقابل. وإذا عدنا إلى القضايا المتعلقة بدعوى الاسترجاع نجد القاضي يقضي إما بإلغاء قرار نزع الملكية وإما بإعادة البيع أو التنازل لفائدة المالك الأصلي، وذلك دون تحديد مقابل هذا البيع.

لكن بالعودة إلى القرار الصادر بشأن قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه،<sup>(1)</sup> حيث جاء فيه وفي الموضوع: إلغاء القرار المستأنف فيه، والفصل من جديد: الأمر باسترجاع الأرض موضوع قرار نزع الملكية الصادر في 28 فيفري 1983 رقم 42

1- قرار رقم 192287 الصادر بتاريخ 2001/02/05، مجلس الدولة، قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة ومن معه.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

من طرف والي سكيكدة لفائدة ورثة مفتاح أحمد مقابل استرجاع ما قبض من طرفهم من تعويض. نلاحظ من خلال هذا القرار أن القاضي أمر بإرجاع قطعة الأرض مقابل استرجاع مبلغ التعويض.

إن حق الاسترجاع يتم عن طريق عقد ووفق الأشكال القانونية ويتم تحديد الثمن ويدفع، وهذا الثمن ناتج عن إعادة البيع وليس تعويضا عن ملكيته للإدارة.<sup>(1)</sup>

يتم تعيين خبير من طرف القاضي في الحالة الاستعجالية عن طلب الاسترجاع وذلك لتقويم الأملاك المطالب باسترجاعها، ويتم الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت استرجاعها.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني

#### القضاء المختص بدعوى الاسترجاع

لم ينص القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 على الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الاسترجاع، الأمر الذي يؤدي بنا إلى الرجوع للقواعد العامة الواردة في ق إ م و إ.

فبالرجوع إلى المادة 800 من قانون الإجراءات الجديد وطبقا للمعيار العضوي المكرس فيها فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري، وباعتبار أن دعوى الاسترجاع من دعاوى القضاء الكامل فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية المختصة وذلك طبقا للمادة 801 من ق إ م و إ، وتقوم المحكمة المختصة بالفصل في الدعوى بموجب حكم قضائي يكون قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة.

1- بو ذريعات محمد، المرجع السابق، ص 36.

2- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 28.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن القضايا المتعلقة بدعوى الاسترجاع والمعروضة على مجلس الدولة حاليا فهي تصله عن طريق الاستئناف في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي المختص، لأن أساس الدعوى استرجاع الأملاك وليس إبطال القرار.

تجدر الإشارة إلى أن في القانون الجزائري يتم الاعتماد على المعيار العضوي المكرس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كأساس توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.

### الفرع الثالث

#### إجراءات ممارسة حق الاسترجاع

على مالك العقار الأصلي أن يقوم بإجراءات قانونية إذا كان نزع الملكية غير مخصص للغرض الأصلي المنزوع من أجله لتحقيق المنفعة العمومية.

لم ينص القانون رقم 11/91 ولا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على إجراءات ممارسة حق الاسترجاع، الأمر الذي يجعلنا نبحث عن هذه الإجراءات بالعودة إلى المصدر التاريخي لهذا القانون، وسوف نحاول التمييز بين حق الاسترجاع لعدم التخصيص وحق أولوية الشراء أو الإيجار الذي تقوم الإدارة بالإعلان عنه.

**أولا: إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص:** إن القانون الجزائري لم ينص على إجراءات عدم التخصيص لا في القانون رقم 11/91 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

القضاء يسند الاختصاص للغرفة الإدارية،<sup>(1)</sup> نظرا لعدم وجود أي شكل لتقديم طلب الاسترجاع، وذلك طبقا لقرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 36595 الصادر بتاريخ 1984/05/26، الذي جاء فيه « ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة لم تتلاق التخصيص المقرر لها خلال 05 سنوات التالية لتبليغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، فإن القرار الإداري المخالف

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

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

لهذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، المالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل لفائدته عن الملك الذي انتزع منه.»

ثالثاً: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار: تقوم الإدارة بتبليغ المالكين الأصليين بقرارها المتضمن إعادة بيع الأملاك المنزوعة وذلك بعد أن تقرر رغبتها في تأجير هذه الأملاك، تتطلب الإدارة من الأطراف بالإدلاء عن رغبتهم بالشراء، ويتم التبليغ برسالة مضمّنة، فإذا لم يتم الاتصال يعاد التبليغ عن طريق المحضر القضائي.<sup>(1)</sup>

---

1- غرابلي خديجة، حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، ص 58.

## الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

### خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو بمعنى آخر الرقابة القضائية على أعمال الإدارة.

تعد هذه الضمانات مهمة جدا في مجال نزع الملكية كونها تحمي ملكية الفرد من تعسف الإدارة، و تتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عن طريق الدعاوي التي يرفعها مالك العقار المنزوعة ملكيته للطعن في مشروعية قرارات الإدارة و ذلك عبر دعوى الإلغاء ، و كذا دعوى التعويض لإعادة التقييم للتعويض المستحق بالإضافة إلى دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، فبالنسبة لدعوى الإلغاء يمكن لأصحاب الحقوق إن لاحظوا تعسف الإدارة و عدم إتباعها للإجراءات القانونية في مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية أن يطعن في صحتها، و يطالبون بالإبطال عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية خلال شهر من تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، و يقوم القاضي بمراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات السابقة على إصدار هذا القرار، إذ يؤدي إلى وقف تنفيذه و بقوة القانون، و قام بتقصير أجل رفع الدعوى و الفصل فيها، أما إذا تعلق الأمر برفع دعوى ضد قرار قابلية التنازل فالقاضي الإداري يُقوِّمُ القرار في حد ذاته، أما في حال رفع الدعوى ضد قرار نزع الملكية فإن القاضي يراقب مدى توفر الحالات المقررة قانونا لإصدار هذا القرار، بالإضافة إلى مراقبته لمسألة التبليغ حتى ينتج هذا القرار أثاره ، بالإضافة إلى دعوى الإلغاء يمكن توجيه دعوى التعويض عن نزع الملكية و ذلك بعد توفر كل الشروط لقبول هذه الدعوى، إذ يجب حضور أطراف الدعوى و رفعها أمام القضاء المختص و في حدود الآجال المنصوص عليها في القانون ، ثم يتم النظر في الدعوى و يحاول القاضي تسوية النزاع القائم بين الأطراف و ذلك بإجراء الصلح بين الطرفين ففي حالة عدم الوصول إلى المصالحة بينهما، يقوم القاضي باللجوء إلى الخبرة للتقدير التعويض ثم الانتقال للمعاينة، و ذلك من أجل الوصول إلى تعويض عادل يرضي الطرفين ، و يمكن أيضا توجيه دعوى لاسترجاع الأملاك المنزوعة و ذلك في حالة عدم تخصيص العقار المنزوع لإنجاز المشروع المعلن عنه ، فيترتب عن ذلك إمكانية المطالبة باسترجاع الأملاك المنزوعة.

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع نصل في الأخير إلى نتيجة مفادها أن الضمانات القانونية الممنوحة لحق الفرد، هي ضمانات فعالة تحمي حقوق الأفراد من تعسفات الإدارة، لذا لا يمكن لهذه الأخيرة بموجب قرارات إدارية انفرادية أن تقوم بنزع الملكية ما لم يجر لها التشريع ذلك، وعليه فإن هذا التصرف يجب أن ينفذ تنفيذا دقيقا في حدود القانون وان تتوفر فيه شروط على الإدارة احترامها والتقيدها بها وهما شرطي المنفعة العامة والتعويض القبلي العادل والمنصف.

بالإضافة إلى هذه الضمانات القانونية هناك الضمانات القضائية أو بمعنى آخر الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في مجال نزع الملكية، فهي تعتبر الضمانة الحقيقية والوسيلة الناجعة لحماية الحقوق والحريات من مختلف التعسفات التي قد ترتكبها الإدارة، ويقع على الشخص المنتهكة حقوقه واجب حماية حقه عن طريق اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية يرمي من خلالها إلى وقف قرارا مضرا بمصلحته، وهي وسيلة لتحريك الرقابة القضائية وإحداث الآثار والنتائج القانونية لهذه الرقابة، وتختلف هذه الدعاوى من دعوى الإلغاء إلى دعوى التعويض، بالإضافة إلى دعوى الاسترجاع.

لكن رغم كل هذه الضمانات الممنوحة لحماية حقوق الأفراد من تعسفات الإدارة سواءا على مستوى النصوص أو على مستوى القضاء إلا أن هناك نوع من النقائص تظهر من خلال القانون 11/91 والتي يمكن استقراءها فيما يلي :

1- عدم وجود تحديد مفهوم للمنفعة العامة كونها فكرة تعرضت للعديد من التغيرات.  
2- عدم النص صراحة على إجراءات تقدير المنفعة العمومية، إذ أن القانون 11/91 يحيلنا في كل مرة إلى ق إ م و إ.

3- المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه في القانون 11/91 ويظهر ذلك من خلال المادة 21 التي تؤكد على أن التعويض يغطي كل ما لحق المالك

من ضرر لكن هذه المادة لم تحدد نوع الضرر الواجب التعويض، وهذا يعد نقصا في تنظيم احد أهم حقوق المنزوع ملكيته، بما أن التعويض يشكل أحد أهم الضمانات المنصوص عليها في القانون و الدستور وهذا ما يحيلنا إجباريا إلى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض و ذلك في ظل القانون المدني حيث حددت المواد 124، 182، و المادة 182 مكرر نوع الضرر الواجب التعويض و المتمثل في الضرر المادي و المعنوي.

4- لم يوضح القانون رقم 91 / 11 فكرة أسس تقدير التعويض ما عدا المادة 21 منه التي لم توضح جيدا كيف يتم تعويض المالك عن نزع ملكيته، وهذا ما ينطبق أيضا على المرسوم التنفيذي رقم 93/186 و عليه يجب تعديل المادة 21 من قانون رقم 91/11 .

5- لم ينص القانون 91/11 على الدفع المباشر للتعويض وإنما اكتفى فقط بالإيداع لدى الخزينة.

6- ترك المشرع لمهمة تقدير التعويض عن الأملاك و الحقوق العينية العقارية المنزوعة لمصالح أملاك الدولة، إلا أن هذه الأخيرة تسعى دوما للحفاظ على أموال الخزينة وهذا يعد خطأ وقع فيه المشرع.

7- القاضي الإداري عندما ينظر في الملف المعروض أمامه فإنه دوما يكتفي برقابة الوجود المادي للوقائع أو إعادة التكييف القانوني للوقائع دون الخوض في رقابة الملائمة من خلال إجراء موازنة بين تكاليف المشروع و مزاياه ، ما يجعل الضمانات تبقى على مستوى النصوص دون تدعيم من القضاء.

8- إن القاضي الإداري لا يحترم أجال الفصل في الدعوى مما يجعل أمد النزاع يطول و هذا ما يؤثر على عملية نزع الملكية نظرا للآثار التوقيفية، وهذا يعتبر تقصيرا من القاضي.

9- إن المشرع قصر من أجال رفع الدعوى ضد قرار قابلية التنازل ولكنه لم يخص هذه الدعوى بأي أحكام أخرى خاصة، سواء فيما يتعلق بمواعيد الفصل في الدعوى أو طرق الطعن أو طبيعة الحكم، مما يجعل القاضي الإداري يلجأ إلى القواعد العامة في الإجراءات لذلك تصبح الدعوى مثلها مثل باقي الدعاوى الإدارية.

10- المشرع لم يجعل تبليغ قرار قابلية التنازل تحت طائلة البطلان، الأمر الذي ينقص من الضمانات الممنوحة لحق الفرد .

11- إن القانون 11/91 لم ينص على إمكانية الطعن في قرار نزع الملكية.

12- قانون 11/91 لم يخص تسوية منازعات التعويض بإجراءات خاصة، وإنما أخضعها لقواعد قانون الإجراءات المدنية التي تتسم بالتعقيد وطولها، فالقاضي يلجأ إلى الخبرة أو عدة خبرات ويتم استئناف الحكم أمام مجلس الدولة، فالفصل في الدعوى يتطلب وقتا طويلا، لذلك كان من المستحسن على المشرع تقييد القاضي بأجل للفصل في دعاوى التعويض عن نزع الملكية.

13- لم يأت قانون 11/91 بأية أحكام مفصلة لحق المالك في استرجاع ملكيته بعد نزعها، فنتص فقط على حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع القيام بها، ولم يتعرض لباقي الحالات على خلاف الأمر الملغى 48/76 الذي عالج هذه الدعوى بشكل من التفصيل في المادة 48 منه.

بعد هذه الدراسة والاستنتاجات المقدمة بشأنها يمكن اقتراح بعض التعديلات فيما يخص قانون نزع الملكية 11/91، بالإضافة الى بعض التوصيات سواء على مستوى التشريع او على مستوى القضاء، وذلك قصد تقوية الضمانات الممنوحة للفرد في مواجهة الإدارة، ويمكن إيراد هذه التوصيات والتعديلات فيما يلي:

1- أمام الاتساع وعدم التحديد الذي اتسمت به فكرة المنفعة العمومية وما يترتب عليه من إهدار لضمانات الأفراد وللمنافع العامة، يستوجب الأمر تدخل القاضي الإداري ليضع تعريفاً للمنفعة العمومية يحقق قدراً من الإنضباط للحالات التي تنتزع فيها الملكية مع عدم إهمال كفاءة الإدارة ومتطلبات حاجات المجتمع.

2- وجوب إسناد مهمة التحقق من وجود المنفعة العامة إلى القاضي الإداري على عكس ما هو ساري حالياً إذ أسندت المهمة للإدارة.

3- السهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف، وذلك بإسناد مهمة تحديد التعويض إلى جهة محايدة تتمتع بسلطة سيادة التقرير .

4- السهر على دفع التعويض المحدد من القاضي للمنزوع ملكيته بصفة فعلية، وليس عن طريق الإيداع لدى خزينة الولاية وقد لا يساوي قيمة العقار المنزوع في السوق.

5- على المشرع إعادة النظر في نص المادة 27 من قانون 11/91 وذلك بجعل الإيداع طريقة استثنائية والنص صراحة على الدفع المباشر للتعويض، ويجب أن يغطي التعويض كامل الضرر الناشئ عن عملية نزع الملكية طبقاً لقواعد العدل والإنصاف، وتلزم الجهة الإدارية بدفعه للملاك بشكل نقدي أو عيني، كما يجب فرض غرامات تهديدية في حالة التأخر في دفع التعويض أو إيداعه.

- 6- إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي فالإدارة وحدها لا تختص بكل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية، فالمنزوع ملكيته في حال رؤيته أن الإدارة تعسفت في حقه فما عليه إلا اللجوء إلى القضاء للفصل في تقدير التعويض.
- 7- التخفيف من دور الإدارة عن طريق الحد من سلطتها التقديرية في نزع الملكية انطلاقاً من البحث عن المنفعة العامة التي تبرر كل تدخلاتها، فهذا لا يتوافق مع ما تحضى به الملكية الخاصة من حصانة بنصوص دستورية، فمن الأحسن لو تم إسناد نقل الملكية إلى جهة إدارية محايدة لم تشرف على سير الإجراءات الإدارية لنزع الملكية.
- 8- على المشرع أن يجعل تبليغ قرار قابلية التنازل تحت طائلة البطلان قصد تقوية الضمانات النصية الممنوحة لحق الملكية الفردية.
- 9- على المشرع أن يخص الدعوى المرفوعة ضد قرار قابلية التنازل بأحكام خاصة، وذلك بتقصير مواعيد الفصل في الدعوى والطعن في الحكم القضائي، فهذا ما يسمح للإدارة بمواصلة عملية نزع الملكية في وقت قصير ويمكن أيضاً للمنزوع منه الملكية أن يحصل على حقه في التعويض بصورة سريعة.
- 10- على المشرع أن ينص صراحة على توجيه طلب الاسترجاع أولاً إلى الإدارة نازعة الملكية وفي حالة الرفض ترفع الدعوى إلى القضاء المختص.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: بالغة العربية:

(1): الكتب:

- 1-بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، ط1، 2009.
- 2-جمال الدين سامي، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، ط1، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
- 3-خلف محمد، قضاء النقض في الملكية في خمسة وخمسين عاماً، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 1989.
- 4-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د م ج، 2006.
- 5-سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، القاهرة، دون سنة النشر.
- 6-سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، طبعة منقحة طبقاً لأحدث التعديلات، دار الفكر العربي، 1996.
- 7-شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 8- عبد الحكيم قودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، 1992.
- 9- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، تقديم وزير العدل حافظ الأختام السيد الطيب بلعيز، مرقم للنشر، الجزائر، 2009.
- 10- عبد الوهاب العشماوي، إجراءات الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر العربي، 1985.
- 11- عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

- 12- عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، نسخة معدلة منقحة، الجزائر، 2004-2005.
- 13- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 14- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
- 15- محمد حسن بكر، الوسيط في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2006.
- 16- محمد حسن منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرغة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.
- 17- محمد شريف بسيوني، حقوق الإنسان، المجلد الأول-الوثائق العلمية- إعداد دار العلم للملايين، د ط، د س ن، ص 20 و 350.
- 18- محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1975.
- 19- معاشو عمار، عزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، د س ن، تيزي وزو.

## (2): الرسائل والمذكرات الجامعية:

### أ: المذكرات الجامعية:

- 1- براهيم ساهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزاع الملكية -دراسة مقارنة-، دراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة بومرداس، 2011.
- 2- براحلية زوبير، التعويض عن نزاع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 3- بن سايح سميرة، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، فرع الهيئات الإقليمية والجماعات المحلية، تخصص قانون عام، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية.

- 4- بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع إدارة ومالية، معهد الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002.
- 5- ساعد سعدي، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة البويرة، 2015.
- 6- مسعودي ليلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013.
- 7- لباشيش سهيلة، رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رسالة لنيل شهادة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008.
- 8- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الإداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.
- 9- ياسمين خليك، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010.
- 10- غرابلي خديجة، حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012.

ب- الرسائل الجامعية:

- 1- أحمد أحمد الموفي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، (نظرية الموازنة دراسة مقارنة)، دراسة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة طنطا، مصر، د.س.ن.
- 2- يعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، 2010-2011.

- 3- بوشريط محمد، عمرون أكلي، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، د س ن.
- 4- رابحي، حسن، مبدأ متدرج المعايير القانونية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2005-2006.
- 5- عزت صديق طنبوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر، 198.
- 6- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 7- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، قسنطينة، 1998.

(3): المقالات:

- 1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 4، عدد 2، 1994.
- 2- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وزارة العدل، الندوة الوطنية للقضاء العقاري.
- 3- بوذريعات محمد، الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة وأولوية الشراء أو الإيجار، مجلة مجلس الدولة، العدد 3، الفقه القانوني، 2003.
- 4- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، 2003.
- 5- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء العقاري، مجلة المحاماة، العدد 04، تيزي وزو، الجزائر، 2006.

6- مقدار كورغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المجلة القضائية، عدد 2، 1996.

7- وهبة الزنقلي، نزع الملكية للمنفعة العمومية، دراسة مقارنة، مجلة إدارة قضايا الحكومة، السنة الرابعة، العدد 02، القاهرة، مصر، 1960.

#### 4- النصوص القانونية

##### أ- الدساتير:

1- امر رقم 97/76، المؤرخ في 1976/11/22، يتضمن إصدار نص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1976/11/19، ج ر، عدد 99، الصادر في 1976/11/24.

2- مرسوم رئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/28، يتعلق بنص الدستور المصادق عليه في استفتاء شعبي، يوم 1989/02/23، ج ر، عدد 09، الصادر في 1989/03/01.

3- مرسوم رئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر، عدد 76، صادرة في 18 ديسمبر 1996.

4- القانون رقم 01/16، المؤرخ في 2016/03/06، يتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري، ج ر، عدد 14، صادرة في 2016/03/07.

##### ب- النصوص التشريعية والنصوص التنفيذية:

##### \* النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 997/58، المؤرخ في 1958/10/23، المتضمن قانون نزع الملكية العامة الفرنسي.

2- القانون رقم 33 لسنة 1964، المتعلق بنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة وتعديلات في الكويت.

3- الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر، عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975.

4- الأمر 48/76 المؤرخ في 1976/05/15، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ملغى بموجب القانون رقم 11/91، مؤرخ في 1991/04/27، يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر، عدد 44 الصادر في 01 يونيو 1976.

5- القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية 2005، وبموجب القانون رقم 07-02، مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد 21، الصادر في 08 مارس 1991.

6- القانون 08-09، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، الصادر في 2008/04/23.

\*- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي 186/93، مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر، عدد 51، الصادر بتاريخ 01 أوت 1993.

2- المرسوم التنفيذي 271/93، مؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كفاءات تقسيم الأملاك العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر، العدد 74، الصادر بتاريخ 14 نوفمبر 1993.

ج- المناشير:

1- منشور وزاري مشترك 07-43، المؤرخ في 2007/04/02، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار البنى التحتية ذات البعد الوطني والاستراتيجي ( وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، وزارة الأشغال العمومية، وزارة النقل، وزارة السكن والعمران).

5- القرارات القضائية:

أ- القرارات القضائية المنشورة:

1- القرار رقم 36595، الصادر في 1984/05/26، الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية المجلة القضائية، عدد 01، 1990.

3- القرار رقم 192287، الصادر بتاريخ 2001/02/25، مجلس الدولة، في قضية ورثة مفتاح أحمد ضد والي ولاية سكيكدة

4- القرار رقم 18466، المؤرخ في 2008/12/17، مجلس الدولة، الغرفة الثانية، في قضية البنك المركزي الجزائري ضد ورثة (ب ق)، نشرة القضاء، عدد 58، الجزائر، 2006.

5- قرار رقم 25250، الصادر بتاريخ 2006/01/24، قضية والي ولاية الشلف ضد (ورثة س بن ح، بن ع، بن م ومن معه)، نشرة القضاء، عدد 59، 2006.

6- القرار رقم 031027، الصادر بتاريخ 2007/04/11، مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009.

ب- القرارات غير المنشورة:

- القرار رقم 184072، المؤرخ في 17-07-2000، غير منشور.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- André Hamont, l'expropriation pour cause d'utilité publique, paris, 1975.
- 2- jacque ferbos et george salles, Expropriation et Evaluation des biens 2<sup>ème</sup> édition de l'actualité juridique, 1969.
- 3- Jean marie Auly et Robert Ducos Ader, droit Administratif, « précis Dalloz », 3<sup>ème</sup> édition, paris, 1973.
- 4- René chapes, « Droit Administratif Général tom » 2, 8<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, paris, 1995.

الفهرس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
2	الفصل الأول : الضمانات القانونية لنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.
3	المبحث الأول: الحق في التعويض القبلي العادل والمنصف
3	المطلب الأول : أساس التعويض القبلي العادل والمنصف
5	الفرع الأول : شروط الضرر الواجب التعويض .
5	أولاً: أن يكون الضرر مادياً.
6	ثانياً: أن يكون الضرر مباشراً.
8	ثالثاً: أن يكون الضرر محققاً.
9	الفرع الثاني : عناصر تقدير التعويض.
9	أولاً : القيمة في تقدير التعويض..
10	ثانياً : مشتملات العقار.
11	ثالثاً: الاستعمال الفعلي للأماكن
12	الفرع الثالث: إجراءات تحديد التعويض
12	أولاً : المرحلة التحضيرية .
13	ثانياً : المرحلة التقييمية.
14	ثالثاً: مرحلة التقدير.
14	المطلب الثاني: نطاق التعويض.
15	الفرع الأول: أشكال التعويض.
15	أولاً : الدفع النقدي للتعويض.
16	ثانياً : الدفع العيني للتعويض.
17	1- الحالة العامة للتعويض العيني.
17	2- الحالة الخاصة للتعويض العيني .
18	الفرع الثاني: إيداع التعويض في الخزينة.
19	أولاً : حالات الإيداع في الخزينة .

## فهرس المحتويات

20	ثانيا : دفع التعويض المودع في الخزينة .
21	الفرع الثالث: عوارض دفع التعويض.
21	أولا: التأخر في دفع التعويض.
22	ثانيا: إعادة تقييم التعويض .
23	ثالثا: المصاريف أو التكاليف .
25	المبحث الثاني: أن يتم النزاع من اجل تحقيق المنفعة العامة .
25	المطلب الأول: مفهوم المنفعة العامة .
26	الفرع الأول: تعريف المنفعة العامة .
26	أولا: تعريف المنفعة بصفة عامة.
26	1- معايير تحديد فكرة المنفعة العامة .
28	2-عناصر فكرة المنفعة العامة .
28	ثانيا: تعريف المنفعة العامة في نزاع الملكية.
30	الفرع الثاني: سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العامة.
30	أولا : مجالات سلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة .
30	ثانيا : حدود سلطات الإدارة في تحديد المنفعة العامة .
31	المطلب الثاني: إجراءات تقدير المنفعة العمومية .
31	الفرع الأول: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد والتحقق المسبق .
32	أولا: الإجراءات الأولية المنوطة بالمستفيد .
33	1-تكوين ملف نزاع الملكية من طرف المستفيد .
33	2-السلطة المختصة بدراسة الملف.
34	ثانيا: التحقق المسبق .
34	1-تكوين لجنة التحقيق المسبق .
35	2-مهام لجنة التحقيق المسبق .
36	3-نتائج أعمال لجنة التحقيق.
36	4-ضمانات مرحلة التحقيق في المنفعة العمومية .
38	5- قرار فتح التحقيق المسبق.

## فهرس المحتويات

40	الفرع الثاني : قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
40	أولاً: الطبيعة القانونية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية .
40	ثانياً: السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
41	ثالثاً: مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
41	1-الشروط الشكلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.
43	2-الشروط الموضوعية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.
43	رابعاً: النتائج المترتبة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
45	خلاصة الفصل الأول.
48	الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
49	المبحث الأول: دعوى إلغاء القرارات الصادرة في مجال نزع الملكية.
49	المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
50	الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
50	أولاً: المصلحة .
50	1-أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة.
51	2-أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة .
51	3-المصلحة المادية والمصلحة الأدبية أو المعنوية.
51	ثانياً: الصفة والأهلية.
52	1-الصفة .
53	2-الأهلية .
54	الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية والآجال الواجب احترامها .
54	أولاً : الجهة القضائية المختصة.
54	ثانياً : الآجال الواجب احترامها في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية
57	الفرع الثالث: آثار تحريك دعوى إلغاء قرار التصريح .
57	أولاً: وقف تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية
59	ثانياً: صدور حكم في الدعوى على وجه الاستعجال .

## فهرس المحتويات

59	1-الفصل في الدعوى في أجال قصيرة .
59	2-الحكم في الدعوى وتأثيره على عملية نزع الملكية .
60	الفرع الرابع: رقابة القاضي لمشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
60	أولاً: الرقابة القضائية للشرعية الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية .
60	1-عيب عدم الاختصاص .
61	2-عيب الشكل والإجراءات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية .
62	ثانياً: الرقابة القضائية للشرعية الداخلية لقرار التصريح .
62	1-عيب مخالفة القانون .
63	2-عيب الانحراف في استعمال السلطة .
63	المطلب الثاني: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل عن الأملاك وقرار نزع الملكية .
64	الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل .
64	أولاً: مراقبة القاضي لإجراءات التحقيق الجزئي .
64	1-مراقبة القاضي لقرار تعيين المحافظ المحقق .
66	2-مراقبة القاضي لأعمال المحافظ المحقق .
67	3-مراقبة القاضي لملف تحديد التعويضات .
67	ثانياً: الإلغاء لعدم مشروعية قرار قابلية التنازل في حد ذاته .
67	1-مراقبة القاضي للجهة المختصة في إصدار قرار قابلية التنازل .
68	2-مراقبة القاضي لمضمون قرار قابلية التنازل .
68	3-مراقبة القاضي لتبليغ قرار قابلية التنازل .
70	الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار نزع الملكية .
70	أولاً: مراقبة القاضي لحالات تحرير قرار نزع الملكية .
70	الحالة الأولى: حصول اتفاق بالتراضي .
71	الحالة الثانية: إذا لم يقدم أي طعن خلال مدة شهر .
71	الحالة الثالثة: صدور قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية .
71	ثانياً: مراقبة القاضي لمسالة الاختصاص .
71	ثالثاً: مراقبة القاضي لمسالة تبليغ قرار نزع الملكية .

## فهرس المحتويات

72	رابعاً: آثار رقابة القاضي على قرار نزع الملكية .
72	1-وقف تنفيذ قرار نزع الملكية .
73	2-طرق الطعن ضد القرار القضائي المتعلق بإبطال قرار نزع الملكية .
75	المبحث الثاني: دعوى التعويض ودعوى الاسترجاع .
75	المطلب الأول: دعوى التعويض .
75	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية .
76	أولاً: أطراف هذه الدعوى .
76	1-المستفيد من عملية نزع الملكية .
77	2-السلطة نازعة الملكية .
77	3-المنزوع منه ملكيته .
77	ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض .
78	1-الجهة المختصة بدعوى التعويض في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
78	2-الجهة المختصة بالنظر في دعوى التعويض في ظل قوانين نزع الملكية .
79	ثالثاً: أجل رفع الدعوى .
80	الفرع الثاني: التسوية القضائية لهذه المنازعة .
81	أولاً: إجراء الصلح .
81	ثانياً: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض .
81	1-تعيين الخبير وتحديد مهامه .
82	2-مباشرة الخبير لمهامه .
82	3- انتقال الخبير للمعاينة
83	ثالثاً: الانتقال للمعاينة .
84	1-الأمر بالانتقال للمعاينة .
84	2-إجراء المعاينة .
84	الفرع الثالث: دعوى طلب النزع التام أو التعويض عن نقصان القيمة
85	المطلب الثاني: دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة .

## فهرس المحتويات

86	الفرع الأول: موضوع دعوى الاسترجاع ومقابل استرجاع الأملاك .
86	أولاً: موضوع استرجاع الأملاك .
86	ثانياً: مقابل استرجاع الأملاك .
87	الفرع الثاني: القضاء المختص بدعوى الاسترجاع .
88	الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق الاسترجاع .
88	أولاً: إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص .
89	ثانياً: إجراءات ممارسة حق أولوية الشراء أو الإيجار .
90	خلاصة الفصل الثاني .
92	خاتمة .
98	قائمة المراجع .
107	فهرس ومحتويات .