



جامعة العقيد أكلبي محمد أولحاج - البويرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون  
تخصص: حقوق ومسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:

لعشاش محمد

إعداد الطالبة:

سعيد سعدي

### لجنة المناقشة

الأستاذ: د. عباس كمال..... رئيساً

الأستاذ: لعشاش محمد..... مُشرفاً ومقرراً

الأستاذ: صداد رفيف..... ممتحناً

تاريخ المناقشة

2015/03/16

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"رَبَّنَا لَا تَأْخُذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا"

صدق الله العظيم

سورة البقرة: (286).

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"من سلك طريقا يلتمس فيه علما سهل الله له به طريقا

إلى الجنة"

# شكر وعرفان

أشكر الله أولاً ... الذي أعانني على إتمام هذا العمل، ووفقني، ويبقى حكم الله هو الرائد ... والعمل به هو السائد.

قال رسول الله ﷺ:

"لم يشكر الله من لم يشكر الناس"

فأتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي الفاضل لعشاش محمد الذي كان يجمع فسيفاء كلماتي ليصنع منها لوحة علمية، ظهرت فيها بصمات المشرف مع خالص احترامي، وعظيم امتناني لك.

كما من دواعي سروري، أن أوجه جزيل الشكر وجميل العرفان إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع، فشكرا لكم مسبقا فجزاهم الله عني كل خير وأن يقّرّ عنهم بما يحبوا ويرضوا.

كما لا يفوتني أن أشكر كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة أكلي محند أولحاج بالبويرة.

سعدية

# إهداء

إنّه لا يسعني في هذه اللحظات والتي لا أجد أعلى منها أن أهدي ثمرة عملي هذا إلى الجنود المجهولين الذين عشت بينهم وكانوا حراسا لي وللعلم على حد سواء:

إلى ريحانة الدنيا، وبحر الحنان، إلى من علمتني الكلمات الأولى، إلى أمي.

إلى من جعلني أتذوق رغد الحياة والعيش، إلى من علمني أن الحياة كفاح وآخرها نجاح قدوتي، أبي حفظه الله.

إلى الأعمدة التي أرتكز عليها والمعادلة التي ترسم منحى حياتي ورفقاء دربي، أخواتي وأخي.

إلى كل من احتل زاوية في ذاكرتي، صديقاتي وزملائي.

إلى كل من حملته ذاكرتي ولم تحمله منكرتي.

سعدية

## قائمة بأهم المختصرات:

ج ر :.....جريدة رسمية.

د :.....دكتور.

د ت :.....دون تاريخ.

ص :.....الصفحة.

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

ق.ج.:..... القانون الجزائري.

ق.م.ج.:..... القانون المدني الجزائري.

# مقدمة

تتضمن أغلب الدساتير أحكاما تخص بحماية حق الملكية، إذ يحظ هذا الحق بالاهتمام والرعاية إلى درجة اعتبر فيها حق الملكية، حقا مقدسا لا يجوز المساس به إلا في أضيق الحدود وطبقا للقانون. ونظرا لتطور الدول وتحت وطأة الحاجات الاجتماعية وتوسع وظائفها فلها مباشرة وظائف أخرى لها صلة بالمصلحة العامة، لتحقيق احتياجات مواطنيها، ولما كان أي مجتمع ككل المجتمعات قد يحتاج إلى ملكية فرد معين، أو مجموعة من الأفراد يعين من الواجب على الدولة تفضيل المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، حيث تلجأ الدولة إلى اقتناء العقارات المعنية إما برضا أصحابها أو جبرا عنهم.

يكون المساس بحق الملكية الخاصة مقابل ضمانات، وضمن إجراءات وطرق محددة ومن بين هذه الطرق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مقابل تعويض كطريقة استثنائية في حال عجزت الدولة عن اقتناء الأملاك المعنية بطريق التراضي، إلا أنها غير مؤهلة بالاستيلاء على هذه الأموال خارج نطاق المنفعة العمومية، وإلا تكون قد ارتكبت خطأ جسيما يترتب عليه المسؤولية الإدارية، لذا تكون هذه العملية مقرونة بإجراءات وعلى الإدارة احترامها والتقيدها بها في تنفيذ مهامها، وهي ضمانات جدية للأفراد في مواجهة الإدارة، وتبرز أهمية هذه الضمانات في أن المشرع يجد نفسه أمام ضرورة التوفيق بين:

- ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، في حال التعارض لأن حق الجماعة مقدم على حق الأفراد.

- وعدم التضحية بالمصلحة الخاصة حماية لها إلا في حدود ضيقة، ووفق ما يقضيه القانون تحت طائلة التعدي.

وإذا كان إجراء نزع الملكية يؤدي إلى سلب الشخص حقه في الملكية، فلقد رفض القانون ضياع هذا الحق وذلك بإقرار مقابل تعويض عادل ومنصف، وعلى هذا الأساس تضمنت الدساتير أحكاما تخص حماية الملكية الخاصة من التعدي عليها وفي هذا السياق،

قرر الدستور 1976 من خلال مادته 17 :

"بألا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض عادل ومنصف"، في حين قرر الدستور 1989 المعدل والمتمم ضمان الملكية الفردية من خلال المادة 49 منه، تقابلها المادة 52 من دستور 1996 المعدل والمتمم كذلك، التي تنص في فقرتها الأولى على أن: "الملكية الخاصة مضمونة"، كما أقرّ في مادته 20 بأنه:

"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل، ومنصف".

ويظهر من خلال الدستورين أنهما يستلزمان أن تكون عملية نزع الملكية في إطار ما يحدده القانون، مقابل تعويض عادل ومنصف يغطي كامل الضرر، غير أن دستور 1989 اشترط بالإضافة إلى ذلك على أن يكون التعويض قبلي، مما يمنع على الإدارة استلام الأملاك المنزوعة إلا بعد دفع التعويض بصفة مسبقة على عكس دستور 1976 وذلك لعدم اشتراطه الدفع المسبق للتعويض، وهو ما كرّسه أيضا الدستور 1996.

ولمّا كان مبدأ عدم المساس بالملكية الخاصة مبدأ دستوري إلا في إطار القانون ومقابل تعويض قبلي عادل ومنصف، فإن المساس به خارج الأطر القانونية يعد بمثابة تعدي وفي هذا نصت المادة كذلك رقم 677 من القانون المدني الجزائري على:

"لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل".

تطبيقا لهذا صدر الأمر الملغى 76-48 المؤرخ في 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكذلك القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم. حيث تضمن هذا القانون وكذا المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد



لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المتمم كذلك إجراءات ومعايير تقدير التعويض والجهة المخولة بذلك عن طائلة الرقابة القضائية حماية لحقوق الأفراد.

ضمانا لعدم تعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض يضمن المشرع لكل المعنيين اللجوء إلى القضاء المختص لرفع دعواهم والمطالبة بإجراء تقييم آخر، فيتولى القاضي الإداري بصفته حامى الملكية الخاصة ومراقبة إجراءات عملية نزع الملكية، وعلى هذا الأساس يلعب القاضي الإداري دورا هاما في هذا المجال كونه مكلف بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد من جهة، واحترام صلاحيات السلطة الإدارية الرامية لتحقيق المنفعة العامة من جهة ثانية، والهدف في ذلك هو الوصول إلى تعويض عادل ومنصف يرضى الأطراف.

تبرز أهمية دراسة التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري كونه من أهم العناصر في عملية نزع الملكية، وركن من أركانها إذ به يتحقق التكافؤ بين المنزوع ملكيتهم ومصالحة المجتمع وتتجلى كذلك في:

- هو أنّ المشرع الجزائري وضع جميع الأسس والقواعد في تقدير التعويض عن سلب حق من الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية) المضمون بمقتضى الدستور والتشريعات العالمية كالإعلان العالمي لحقوق الإنسان، وكذلك ما يتميز به هذا التعويض من خصوصية.

- كما أنّ المشرع الجزائري قد سلك الطريق الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية، غير أنّه إذا رأى أن التعويض لا يتناسب مع قيمة الشيء المنزوع، أمكن اللجوء إلى القضاء.

لذا كان من أهم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع هو ما يثيره التعويض من تساؤلات وإشكالات ومنازعات أمام القضاء، كما أنّ الدافع لاختيارنا هو اهتمامنا البالغ في مجال القانون العقاري والذي يظهر فيه صعوبات من خلال دراسته لقلّة المراجع المتخصصة وكثرة القوانين وهو السبب الذي جعلنا نتطرق لهذا الموضوع رغم صعوبة البحث فيه لعلنا نحن نستطيع أن نقدموا شيئا في هذا المجال.

أما الدافع الثاني هو الرغبة في دراسة النصوص القانونية التي نهجها المشرع لمعالجة هذا الموضوع والذي يساهم في تحقيق النمو والرفي للمجتمع دون المساس بحقوق الأفراد.

أما فيما يخص الدراسات السابقة التي تناولت مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة لا نقول إنها وافرة ولا نادرة خاصة في الدراسات الجزائرية، وإنما نقول قليلة ومقتزنة بالمراجع في المجال الإداري، إلا بعض الإشارات في موضوع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة والتي تعرضوا لهذا الموضوع باحثين دون التطرق لموضوع التعويض مع العلم أن هذا الأخير هو النقطة الحاسمة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.

ولقد واجه إعداد هذه الرسالة بعض الصعوبات في معالجتها لهذا الموضوع وهي:

- قلة المراجع المتخصصة إلا في بعض المقالات والمذكرات.
  - النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتخصصة في هذا الموضوع.
  - ضف إلى ذلك التضارب في وسائل وطرق التقييم المعتمدة في هذا المجال،
- ومن هنا تتجلى الإشكالية الرئيسية حول:

**فيم تتمثل إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة في القانون الجزائري؟ وماهي الإجراءات الإدارية و القضائية المختصة في تقدير التعويض؟.**

ولقد اقتضت طبيعة البحث الاستناد إلى أكثر من منهج لدراسة موضوعنا، فاعتمدنا على المنهج الوصفي في ماهية التعويض من خلال تحديد الأملاك المنزوعة وملاكها وأصحابها، مع تحديد المستفيدين من هذا التعويض، إضافة إلى ذلك إلى طرق تقديره وأشكال دفعه.

كما اعتمدنا على المنهج التحليلي وذلك في تحليلنا لبعض الأحكام القانونية والتنظيمية المعتمدة في دراستنا لهذا الموضوع.

إضافة إلى هذين المنهجين، المنهج المقارن واعتمدها في نقاط قليلة وذلك من خلال المقارنة في التشريع الفرنسي والمصري.

وعليه نحاول الإجابة على الإشكالية والإلمام بموضوع التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، فإن دراستنا ستكون من خلال فصلين.

نتعرض في الفصل الأول إلى أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، من خلال التحقيق الجزئي لتحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية مع تحديد مستفيديها، مع تقييم هذه الأملاك والحقوق العقارية.

أما الفصل الثاني سنتعرض إلى إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة بتبيان الجهة التي يلجأ لها المنزوعة ملكيته في حالة عدم رضاه بالتعويض المقترح وتحديد سلطة القاضي الإداري في ذلك، مع تحديد إجراءات تسديد التعويض تطرقنا من خلال أشكاله والقواعد المتعلقة بدفعه.

# الفصل الأول

## الفصل الأول:

### أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إذا كان المساس بحرية الملكية الخاصة يشكل اعتداءا عليها في مجال نزع الملكية، فإنّ هذا المساس هو ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، مع مراعاة هذه الأخيرة<sup>(1)</sup>، إلا أنّ هذا الإجراء هو طريق استثنائي<sup>(2)</sup> لاكتساب هذه الأخيرة للمنفعة العامة إلا بمقابل تعويض عادل ومنصف، وهذا ما كرسته المادة 20 من دستور 1996:

"لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف"<sup>(3)</sup>.

فوضع القانون الجزائري قواعد يمكن نهجها الدولة وهذا عند ممارستها لمهامها، فقد ترد هذه الأسس في قانون نزع الملكية وقد يصدر بشأنها قرار وزاري، وبين ما جاء مجملا أو مختصرا في مواد القوانين.

وقبل التكلّم عن تقدير التعويض لا بد من التطرق إلى تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها تحديد هوية أصحابها أو مالكيها في (المبحث الأول)، مع تحديد الجهة المختصة بتقييم التعويض ومراعاة قواعد تقديره في (المبحث الثاني).

---

1- د/ إبراهيم عبد العزيز شيجا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1997، ص706.  
2- هذا ما جاء في قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج رعد 21، صادرة بتاريخ 8 ماي 1991، في المادة 2 منه التي تؤكد على الطابع الاستثنائي وعلى الالتزام بمحاولة الحصول على الأموال بالطرق الودية.  
3- أنظر المادة 20 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، الصادر بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج رعد 76، صادرة في 18 ديسمبر 1996.

## المبحث الأول: التحقيق الجزئي لتحديد الأملاك والمالكين

حدد قانون نزع الملكية رقم 91-11 المتمم السالف الذكر، مختلف الإجراءات التي يجب على الإدارة اتباعها لتحديد الأملاك وهوية المالكين لها. وحتى الحائزين بسند وغير سند وتطبيقا لهذا القانون، صدر المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>(1)</sup>، في نص المادة 12 منه ألزمت الوالي المختص إقليميا أن يقوم في ظرف خمسة عشر يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار تعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم.

وانطلاقا من المادة 16 من القانون 91-11 يتم تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية وهوية المالكين، وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم، ومن أجل ذلك يجرى تحقيق يسمى بالتحقيق الجزئي ويتم إجراء التعيين في شكل قرار إداري، شأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية، ولهذا يكون للمحافظ كل الوسائل القانونية من أجل القيام بمهامه.

وعلى العموم يقصد بالتحقيق الوصول إلى هدفين:

- إعطاء الملاك فرصة لإبداء ملاحظاتهم حول المشروع، وحول استخدام الأراضي المعينة بنزع الملكية وبوضع مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها.

- الحصول على المعلومات الضرورية لتحديد قائمة الملاك وأصحاب الحقوق<sup>(2)</sup>. وبهذا ينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق مخطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها نتطرق إليها في (المطلب الأول)، وقائمة اسمية للمالكين وأصحاب الحقوق الأخرى في (المطلب الثاني).

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، صادرة في 01 أوت 1993.  
2- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 233.

## المطلب الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية

### المعنية بنزع الملكية للمنفعة العمومية

يقع إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة على الملكية الخاصة دون العامة التي لا يطابقها هذا الإجراء الاستثنائي ليشمل العقارات بطبيعتها أو بالتخصيص (الفرع الأول)، كما أنه يطابق الحقوق الأخرى المتفرعة عن حق الملكية كحق الإنتفاع والارتفاق (الفرع الثاني)، وهذا ما استقر عليه الفقه والتشريع الجزائري وهو ما جاء به القانون المدني بوجه عام، والقانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة بوجه خاص.

### الفرع الأول: العقارات

ترد عملية نزع الملكية في الأصل على العقارات بطبيعتها، حيث نصت على هذه الأخيرة المادة 683 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup> على:

"كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه ودون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

---

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وهي تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض، وباطنها، وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر<sup>(1)</sup>، كما قد ينصب على ملكية العقارات كلها وقد ينصب على جزء منه فقط، وهذا حسب ما يكون كافيا لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة.

العقارات بطبيعتها هي كل الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة، بالنسبة للأرض فلا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو البناء. فالأشياء الثابتة المستقرة على الأرض أو باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات الى مالكةا، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها مادامت مستقرة وثابتة في الأرض

أما المباني بطبيعتها تتمثل في جميع المنشآت المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها مثل : المساكن و الجسور<sup>(2)</sup>.

فقد يكون العقار مكون من أرض وبناء فهنا يقع مشروع نزع الملكية على الأرض والبناء معا<sup>(3)</sup>، إلا أن السؤال المطروح هو: هل يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص كذلك؟.

ويقصد بالعقارات بالتخصيص كل منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره وهي كذلك الملحقات التي تلحق بالأصل، وتعتبر تابعة له ومستقلة وأعدت بصفة دائمة لخدمته، فلا تعتبر عقارا بالتخصيص ما كان ملحقا بصفة مؤقتة فمثلا: الآلات الزراعية والمخازن تابعة للأراضي الزراعية، فتعتبر عقارا بالتخصيص ويجوز أن يشملها نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(4)</sup>، لأن عدم نزع ملكيتها يتركها بدون فائدة لعلاقتها الوثيقة بالعقارات بطبيعتها.

---

1-د/عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد الثامن، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967، ص568.

2- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية (تخصص قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

3- أنس قاسم، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص89.

4-د/عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص50.



## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أما ما يتعلق بالعقارات العامة فقد أقرّ القانون الفرنسي بقرار التصريح بالمنفعة العامة الواردة على مجموعة عقارات من بينها عقار للدولة يدخل ضمن دومينها العام.

إلاّ أنّه بالنسبة للقانون الجزائري فحذا حذواً آخر بحيث لا يمكن نزع ملكية الأملاك العمومية، بفضل الحماية القانونية التي يتمتع بها<sup>(1)</sup>. فلذا تقع عملية نزع الملكية على الأملاك العقارية التابعة للخواص، وكذلك الأملاك الخاصة التابعة للأشخاص المعنوية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

الحقوق العينية العقارية هي الحقوق المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري التي تنقسم إلى حقوق عينية أصلية: وهي حق الملكية ومجموع الحقوق المتفرعة عنه مثل: حق الانتفاع وحق الاستعمال، حق السكن، حقوق الارتفاق، والحقوق العينية التبعية المتمثلة في الرهن (الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، وحقوق الامتياز)<sup>(3)</sup>.

وتضمنت المادة الثانية من القانون 91-11 المتمم السالف الذكر مسألة نزع ملكية الحقوق العينية العقارية، فنصت على:

"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية"،

---

1- أنظر المادة 689 من ق.م.ج، مرجع سابق.

2- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2006.

3- وهذا ما جاء به أمر 75-58 المتضمن ق.م.ج الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، الكتاب الثالث والرابع، من المواد 674 إلى 1001 منه.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وهو كذلك ما جاء في القانون المدني (1).

بما أنّ هذه الحقوق قابلة للانتقال بنفس طرق اكتساب الملكية كالوصية مثلا، فإنّها تكون قابلة لنزع الملكية. كما يمكن للدولة أن تنزع ملكية عقار خاليا من أي حق عليه، ففي هذه الحالة تعوض الدولة لصاحب العقار عن نزع ملكيته، وتعوض لصاحب الحق كحق الانتفاع أو الارتفاق أو السكن، وهذا تسهيلا لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة هذا من جانب، ومن جانب آخر يمكن للدولة نزع ملكية إحدى الحقوق العينية دون نزع ملكية العقار (2).

ف نجد التشريع المصري يعتبر مشروع نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات المادية فقط، دون العقارات الحكيمة كالحقوق العينية العقارية، إذ أنّها لا تصلح محلا لعملية نزع الملكية (3).

أما القانون الفرنسي فقد أجاز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية، وبالخصوص ينصب على حق الارتفاق، فيمكن نزع ملكية هذا الحق الأخير دون نزع ملكية العقار الخادم، كذلك تستطيع الإدارة إجبار صاحب الأرض المنزوعة عدم إقامة أية مشاريع وهذا تقاديا لعرقلة مشروع النزع (4).

وعلى هذا الأساس ينتقل المحافظ المحقق إلى الأماكن لتعيينها وتحديد موقعها بهدف إنجاز مخطط جزئي، غير ما جاء في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي قد أعفت المحافظ من هذه المهمة في حالة إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها فهنا تقوم وثيقة إجراء المسح مقام المخطط الجزئي.

---

1-تنص المادة 684 من ق.م.جعلى:

"يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك بحق عيني عقاري".

2-بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2002، ص18.

3-سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1966، ص603.

4-Andréde Laubadere et yvesGaudmet, traité de droit administratif, Tome 2 administratif des biens 11<sup>eme</sup> édition ,LG,Djdelta ,Paris, France , 2002, p258.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

إلى جانب هذه المهمة يقوم المحافظ كذلك بتحديد المميزات والخصائص الفيزيائية والإقتصادية وكذا القانونية التي يتميز بها العقار المطلوب نزع ملكيته فهو إما أن يكون أرضاً فلاحية فيحدد نوع الزراعة المقامة عليها ونوع التربة... الخ.

أما إذا كانت أرضاً مبنية فهنا يقوم بوصف البنايات المشيدة وعدد الأدوار، ووصف حالة الصيانة... الخ، أما إذا كان نزع الملكية لا يمس إلا جزءاً من العقار فقط فيجب على المحافظ المحقق أن يحدد في مخططه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذي سيخصه بالنزع، ويذكر طبيعة ومشتملاته وخصائصه وميزاته... الخ<sup>(1)</sup>.

فيبرز عمل المحافظ في تحديد العقارات والحقوق العينية المزمع نزعها في تحديد كل العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقديرها بصورة عادلة، وله أن يستعين بأي وثيقة إدارية، وبأي شخص من ذوي الخبرات في مجالات معينة وهذا طبقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186:

"يخول المحافظ المحقق في إطار مهمته استشارة كل وثيقة إدارية مفيدة، أو الاستماع إلى كل شخص معني أو مهتم، ويمكن أن يستعين بأي شخص يختار في أشغال تحرياته وفي صياغة كل وثيقة ترسل خلال التحقيق".

---

1- وهذا حسب المادة 16 في فقرتها الثانية من قانون 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

## المطلب الثاني:

### تحديد المستفيدين من التعويض

يقوم المحافظ المحقق طبقاً للقانون المنظم لعملية نزع الملكية ومرسوم تنفيذه في إطار التحقيق الجزئي، بتحديد ملاك العقارات المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العامة، وكذا أصحاب الحقوق العينية العقارية وإعداد أسمائهم<sup>(1)</sup>.

فهذه العملية تحدد هويتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحافظ المحقق، لتمنح الشخص الحق في التعويض في نزع عقاره<sup>(2)</sup>، وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه.

فإذا كان القانون قد أقر للمالك حقوقاً لا يتمتع بها إلا من كان له الصفة فهل يعني هل يستحق الغير المالك تعويضاً؟

لذلك يعترف بصفة المنزوعة ملكيته ليس فقط لحامل سند الملكية بل أيضاً لكل مستغل أو كل من حاز لعقار بطريقة قانونية أو إذا حاز بسند أو بغير سند في حالة توافر شروط معينة.

لذا لا بد من معرفة المستفيدين من التعويض، الحائزين على سند (الفرع الأول) وعدم وجود حائزين أو مستغلين (الفرع الثاني).

---

1- حسب ما جاء في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على أنه:

"يهدف التحقيق الجزئي، الذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين...".

2- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 60.

## الفرع الأول: حالة الأشخاص الحائزين على سند

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الاطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتى يستخلص النتائج التي تفيد في تحقيقه، ويتأكد من أن الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة

في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية مثلاً: الشهرة، العقود الإدارية الناقلة للملكية... الخ<sup>(1)</sup>.

وهذا ما جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 93-186:

"يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه مستندات الملكية من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

ليقوم بعدها مع المحافظ العقاري بالتأكد من أن المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للأمالك، بمعنى يتأكد من أن صاحب السند هو المالك الحالي للعقار أو الحقوق العينية العقارية ولم يتصرف فيها<sup>(2)</sup>، إلى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن أو الارتفاقات.

فجاءت المادة 22 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر<sup>(3)</sup>، في رغبة المشرع الجزائري باعتبار الملكية المكتسبة التي تتوفر فيها شروط المادة 827 من القانون المدني الجزائري:

"من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة (15) سنة دون انقطاع".

1-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص15.

2-أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، مرجع سابق.

3-بالرجوع إلى قانون رقم 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لم ترد أية إشارة لصفة الحائز سواء كان سند أم بدون سند.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

بمثابة سند حتى أثبت المعني بالأمر أمام المحافظ المحقق المكلف بالتحري لتحديد أصحاب الحقوق أن حيازته كانت علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15 سنة<sup>(1)</sup>.

كما أن المادة 22 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر تنص على أنه:

"إذا نتج عن تحليل التصريحات والأقوال والشهادات المسجلة وعن التحريات التي قام بها المحافظ المحقق أن الأراضي المتحرى فيها ذات المباني أو الخالية من المباني تمثل أراضي مملوكة، فإن ملكيتها تقرر لفائدة الأشخاص الحائزين لها حيازة علنية ومستمرة لا لبس فيها ولا نزاع مدة 15 عاما».

فالمشرع قد أعطى للمحافظ المحقق سلطة تمليك الحائز الذي له سند ملكية في حين أنه وحده المختص بالبت في اكتمال شروط التقادم المكسب أو عدم اكتماله<sup>(2)</sup>.

غير أنه لا يعترف القانون لصفة المنزوعة ملكيته لحامل عقد شهره محرر بعد الانتهاء من عملية نزع الملكية أي محرر بتاريخ لاحق لقرار نزع الملكية.

وهذا ما سار عليه قضاء مجلس الدولة في عدة قرارات صدرت عنه ومنها القرار المؤرخ في 2004/02/17، ملف رقم 013103، بين السيد فسوم بلقاسم ضد والي ولاية أم البواقي إن رفض مجلس الدولة منح تعويض للمستأنف للسيد فسوم بلقاسم الذي تقدم بعقد شهر مؤرخ في 1996/09/24 لإثبات صفته كمالك للقطعة الأرضية موضوع نزع الملكية لإنجاز مصنع الأسلحة لصالح مدير المصنع بالمنشار (خنشلة).

وقد أجاب مجلس الدولة على طلب المستأنف الرامي إلى تعويضه عن نزع ملكيته على أنه عملا بأحكام قانون 91-11 السالف الذكر لا سيما مادته 21 فإن الحق في التعويض

---

1-كريبى زهية، الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، تعليق على قرار رقم 12419 المؤرخ في 2003/12/16 الصادر عن الغرفة الثانية، القسم الأول، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2004، ص121.

2-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص48.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

مقابل نزع الملكية ثابت لمالك العقار المنزوع أي لصاحب حق عيني، وبالتالي يتعين إثبات صفة المالك هذه وقت عملية نزع الملكية أي وقت صدور قرار نزع الملكية.

ويضيف أنه بالرجوع إلى أوراق الملف فإن قرار نزع الملكية لإنشاء مصنع الأسلحة صدر بتاريخ 1993/10/19 الوقت الذي كان المستأنف الحالي لا يكتسب صفة المالك علما أن الملكية تثبت بالطرق المقررة بالمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري أي عن طريق عقد رسمي ولا يعتد بأي وسيلة أخرى كما يدعيه المستأنف.

فقضاء الدرجة الأولى الفاصلون في دعوى تقييم التعويض مقابل نزع الملكية قد أصابوا عند عدم اعترافهم بصفة المنزوع ملكيته للمدعي الذي اكتفى بتقديم عقد شهرة محرر بتاريخ لاحق لقرار نزع الملكية لإثبات حيازته، بينما الحيازة المكتسبة معترف بها عند توافر الشروط المطلوبة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتعلق به.

### الفرع الثاني: حالة عدم وجود الأشخاص الحائزين أو المستغلين

لقد جاء في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر، لتعترف بصفة النازع ملكيته ليس فحسب لحامل سند الملكية أو لحامل عقد الشهرة بل أيضا لكل مستغل أو حائز غير حامل لسند، في حالة توفر الشروط التالية:

- يجب أن تكون الأراضي المعنية ذات طابع ملك.
- يجب أن تكون الحيازة دائمة، مستمرة غير متنازع فيها خلال 15 سنة تثبت بكل الطرق<sup>(1)</sup>.

كما جاء في المرسوم السالف الذكر موضحا في هذا الصدد أن المحافظ المحقق يقوم بتحريرات مستغلي هذه العقارات، أو حائزيها المعنيين في عين المكان وذلك بغرض تحديد الصفة التي يشغلون بها هذه العقارات.

---

1-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون: فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، د.ت، ص 63.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ويتعين عليهم إثبات الصفة التي يمارسون بها استغلال أو حيازة هذه العقارات مع ضرورة تسليم المحافظ المحقق وثائق تدعم تصريحاتهم وتثبت حالتهم المدنية، مع تقديم شهادة كتابية موقع عليها من طرف شخصين ومصادق على التوقيع من طرف مصالح البلدية يثبت من خلالها المدة التي مارس خلالها استغلاله للملك أو حيازته له<sup>(1)</sup>.

كما يمكن للمصرح أن يقدم وثائق إدارية أو شهادات أخرى كالرسوم على العقار وتسديد الضريبة تدعيماً لتصريحاته وهذا ما جاءت به المادة 19 من المرسوم التنفيذي.

كذلك يمكن للمحافظ المحقق أن يقوم بتصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات وذلك سواء من حائزيها أو من أشخاص أخرى لديهم معلومات مفيدة بشأن العقارات<sup>(2)</sup>.

وله أن يطلب من مصالح الأملاك الوطنية أو أمين الحفظ العقاري أن يفيدته بأية معلومات تكون لها أهمية وذلك تأكيداً من صحة المعلومات التي تلقاها بعين المكان، وبعد التأكد من صحة المعلومات يصرح بعد الانتهاء من إجراء التحريات أو العقارات هي أراضي ملك.

إذا فإن الحق في التعويض لا يمنح للمنزوعة ملكيته إلا إذا تم إثبات الحيازة وقت نزع الملكية، لكن في حالة اعتراف المحافظ المحقق في التعويض للحائز ضمن المحضر النهائي أثناء إنجاز مهمته، فهنا هل يجوز للسلطة النازعة أن تعيد النظر في نتائج المحافظ المحقق؟

فالإجابة أن الوالي ملزم ومقيد بقرار قابلية التنازل الصادر عنه والمتضمن تحديد المنزوع ملكيته، وانطلاقاً من سنة 1997 لا يعترف بالحيازة إلا بالعقد الرسمي.

وبالتالي أصبح يحكم برفض الدعوى لانعدام الصفة في جميع النزاعات المعروضة عليه (موضوعها طلب التعويض على أساس الحيازة).

---

1- وهذا وفق ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11، مرجع سابق.

2- هذا ما نصت عليه المادة 20 و 21 من المرسوم التنفيذي، مرجع نفسه.



وبالتالي يمكن القول بأنه نظرا لمخاطبة القوانين المالك بوصفه أحد أطراف عملية نزع الملكية، فإنه صاحب الحق في التعويض، فإذا وجد أصحاب حقوق عينية أخرى يستحقون التعويض فإن نصيبهم سيكون قليلا بالمقارنة إلى حقهم في العقار المنزوعة ملكيته الذي سيكون إما حق انتفاع أو استئجار<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية

قصد إتمام عملية نزع الملكية تتخذ الإدارة النازعة عدة إجراءات، فلقد حدد قانون نزع الملكية 91-11 هذه الإجراءات انطلاقا من المادة 16 منه، كما فصل في ذلك المرسوم التنفيذي 93-186 انطلاقا من المادة 12 منه.

فهي تمر هذه الإجراءات بعدة مراحل منها مرحلة تحضيرية وهي ما تطرقنا إليه في المبحث الأول، ومرحلة تقييمية وتقديرية<sup>(2)</sup>، والتي سنتناولها في هذا المبحث، والهدف من هذه الإجراءات هو الوصول إلى تعويض عادل ومنصف. لكن الوصول إلى هذا الهدف، فقد كفلت المادة 20 من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مديرية أملاك الدولة بإعداد تقرير يتضمن تقدير التعويض المستحق عن الأضرار اللاحقة بصاحب الملك أو صاحب الحق العيني جراء نزع ملكيته لذا كان من الواجب النظر إلى الجهة المختصة بتقييم التعويض (المطلب الأول).

وحتى تتمكن من تقدير هذا التعويض يجب على الإدارة المكلفة بتقييم العقارات المطلوب نزعها بقواعد مقررة لتقديره، يترتب على الإخلال بها بطلان مقرر التعويض وذلك بالنظر إلى تأكيد المشرع من خلال جمع بين أسس فنية بعضها زمني وأخرى مكاني فقد حدد أسس ينبغي مراعاتها (المطلب الثاني).

1-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص66.

2-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص89.

## المطلب الأول: الجهة المختصة بتقييم التعويض

إن الغرض من إجراءات تحديد التعويض هو الوصول إلى تحديد تعويض عادل ومنصف وهو وفق ثلاث مراحل.

بالرجوع إلى قانون نزع الملكية 91-11 يلاحظ أنه لا ينص مباشرة عن المحافظ المحقق لأعمال التحقيق، بل نص فقط على نتائج التحقيق الجزئي، غير أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أنه فصل في أعمال المحافظ المحقق<sup>(1)</sup>، فالمهمة الأساسية تتمثل في إعداد مخطط جزئي وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين بإجراء التحقيق وبعدها بإعداد محضر مؤقت ليصل إلى إعداد محضر نهائي، فبعد القيام بهذه الأعمال المسندة إليه فتسند له آخر مهمة في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي ونحن بصدد الإشارة إليها في (الفرع الأول)، ومراقبة القاضي لملف لتحديد التعويض في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إدارة أملاك الدولة من حيث الاختصاص<sup>(2)</sup>

كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي السابق الذكر، على أن الهدف من التحقيق الجزئي هو إعداد مخطط جزئي، وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق الآخرين، وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العينية العقارية تحديدا دقيقا بكل الوسائل.

فينتهي التحقيق الجزئي بإعداد مخطط جزئي من طرف المحافظ المحقق، الذي يقوم بشهر نسخ منها من أجل الاطلاع عليها و إمكانية الاعتراض ثم ينتقل إلى عين المكان وتحرير محضر نهائي.

---

1- وذلك من خلال المادة 15 إلى المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11، مرجع سابق.

2- جعل المشرع الجزائري مهمة تقدير مبلغ التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من إختصاص مصلحة أملاك الدولة وهذا طبقا للمادتين 20-21 من القانون 91-11، و وفقا للمادتين 31-32 من المرسوم التنفيذي 93-186.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

فيرسل التحقيق إلى الوالي في حدود الأجل الذي حدده الوالي المختص إقليميا أي في حدود الأجل الذي يحدده الوالي نفسه وهذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 93-186<sup>(1)</sup> ملفا كاملا حول التحقيق يتضمن ما يلي:

- المخطط الجزئي.

- قائمة العقارات الداخلة في إطار نزع الملكية.

- المحضر النهائي مرفوقا بجميع المستندات التي اعتمدت في التحقيق<sup>(2)</sup>.

والملاحظ أن قانون 91-11 والمرسوم التطبيقي له قد بين مسألة تحديد الأملاك العقارية وأصحابها وأحاطها بعدة إجراءات، من خلال تحديد طريقة عمل المحافظ المحقق في إعداد محضر مؤقت ثم محضر نهائي وإرسال هذا الأخير إلى الوالي على عكس الأمر 76-48 الذي تحدث على ضرورة إدراج قائمة الأملاك دون أصحابها<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: مراقبة القاضي لملف التعويض

ففي هذا الفرع نتناول الإجراءات الإدارية دون التطرق للعناصر لأننا أفردناها بمطلب خاص بها، فبعد إتمام عملية التحقيق الجزئي وإرسال ملف التحقيق إلى الوالي المختص فإن هذا الأخير في إطار تحديد التعويضات عن نزع الملكية، يقوم بإخطار مصالح إدارة الأملاك الوطنية بالملف وهذا حسب ما جاء في نص المادة 20 من القانون 91-11 المتمم :

"تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوبة نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف يحتوي على ما يأتي:

-

1- شبلي معروف وبلمشري المشري عز الدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005-2008، ص15.

2- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص233.

3- حسب المادة 03 من الأمر الملغى رقم 76-48 مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد44، صادرة في 01 جوان 1976.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

- قرار التصريح بالمنفعة العامة.
- التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق المنصوص عليها في المادة 18 و19 من هذا القانون».

فيقوم الوالي بدوره إرسال ملف التحقيق المسلم من قبل المحافظ المحقق مرفقا بقرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تكلفتها بتقييم الممتلكات المعنية بإجراءات نزع الملكية وكذا الحقوق العقارية الأخرى الممارسة عليها بصقة قانونية<sup>(1)</sup>، وفق قواعد معينة مستعينة بالإدارات المختصة ثم تحرر تقرير التعويض الذي يحدد حسب قواعد سنتطرق لها في الفصل الثاني، وبذلك تكتمل الأعمال التحضيرية لإصدار قرار القابلية للتنازل ويكون قابلا للطعن فيه خلال شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين وإلى كل من يعنيه أمر نزع الملكية<sup>(2)</sup>، وقرار قابلية التنازل يقيم الأملاك العقارية ويحدد مبلغ التعويض لدى الخزينة بالولاية.

ولا يترتب على صدور قرار قابلية التنازل تغيير فيما يخص المراكز القانونية، فلا يخرج العقار من ذمة صاحبه أو ذمة المستفيد إلا أنه تفرض قيود عليه بشأن سلطة استعمال العقار وإقامة تحسينات بقصد الحصول على تعويض أرفع ثمن<sup>(3)</sup>.

---

1-سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص234.

2-شبلي معروف وبلمشريالمشري عز الدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص24.

3-خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2007-2008، ص80.

## المطلب الثاني:

### قواعد تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية

إن هذه القواعد تتمتع بقدر كبير من الأهمية القانونية، لذا يجب على الإدارة الالتزام بها في تقييمها للعقارات فحددها المشرع في نص المادة 21 من القانون 91-11 في الفقرة الثانية على أنه:

"يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال إذ يتعلق تحديدها من خلال تحديد المشتملات لهذه الأملاك وطبيعتها وكذلك من خلال الاستعمال الفعلي لها من طرف مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من طرف الصناع والتجار والحرفيين"<sup>(1)</sup>.

كذلك التقدير يتعلق بتحديد تاريخ تقييم الأملاك والحقوق العينية المنزوعة، فيطرح هذا التاريخ الكثير من المنازعات أمام القضاء<sup>(2)</sup>، وينجم عن تحديد التاريخ استبعاد التحسينات وأي معاملة تجارية أجريت قصد الحصول على تعويض.

فإذا كان المشرع الفرنسي قد تدخل عن طريق المراسيم التطبيقية بتوجيه هذا التقدير فإن المشرع الجزائري لم يرسم معالم التقدير، مما يسمح للقضاء بالسلطة التقديرية الواسعة في هذا التقدير<sup>(3)</sup>، لذا أخضع المشرع الجزائري عملية تقدير التعويض عن نزع الملكية لجانبين مهمين، الأول تحديد القيمة الحقيقية من خلال طبيعتها واستعمالها الفعلي (الفرع الأول)، ومن الجانب الثاني بتحديد تاريخ تقديرها (الفرع الثاني).

1- تقابلها الفقرة الثانية من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186:

"يحدد التعويض استنادا إلى القيمة الحقيقية للممتلكات".

2-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص23.

3-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص58.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### الفرع الأول: تحديد القيمة الحقيقية للأمولاك

لأجل تحقيق تعويض عادل ومنصف، أنشأت على مستوى كل مديرية ولائية لأمولاك الدولة مصلحة خاصة بالتقييم، والتي تتكفل بإعداد تقرير للأمولاك المراد نزع ملكيتها. ولإنجاز هذا التقرير يجب إستناد إلى التحقيق الجزئي وحتى تتمكن المصلحة من تقدير التعويض عليها أن تحدد القيمة الحقيقية لابد من حصر أو تقييم مشتملات الملك المنزوع وطبيعته من جهة وكذا الاستعمال الفعلي من جهة أخرى.

### أولاً: تحديد طبيعة ومشتملات الأملاك

تتمثل مشتملات الأملاك<sup>(1)</sup> من كافة المكونات الأساسية للعقار سواءا كانت هذه المكونات مادية كموقع الأرض وطبيعتها أو قانونية كحقوق الارتفاق.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك مجموعة من المعايير تقوم عليها عملية تحديد العناصر الموضوعية التي من خلالها يمكن تقدير التعويض<sup>(2)</sup>، لذا يتم تقدير الأرض وفقا لثلاث عوامل:

#### أ. عوامل جيولوجية:

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق جدا ما هو موجود في الواقع، فيتم أولا تحديد طبيعة الأرض محل النزاع، إن كانت فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء.

فإذا كانت أرضا فضا فيتم تحديد موقعها مثلا كالهضاب الموجودة فيها.

وإذا كانت أرضا فلاحية فيتم تحديد نوعية الأرض وكذا المنتوجات، أما إذا كانت مبنية فيحسب المساحة المبنية وحساب ما تمثله في مجمل الأرض.

---

1- ويسميتها المرسوم التنفيذي رقم 93-186، من خلال الفقرة الثانية من المادة 32 "قوام الممتلكات".

2- ويعتد بوجود هذه المشتملات الموجودة على العقار المراد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العمومية ولا يعتد بما أقيم على العقار بعد ذلك.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وحسب ما جاء في المادة 32 في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93 والمادة 675 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup>.

فهذه المادة تؤخذ بعين الاعتبار في التقدير كل ما يوجد فوق العقار أو تحته والشروط المناخية، ومدى اتصال الأرض بالطرق العامة وكذا إمكانية إيصالها بشبكات الكهرباء والغاز والمياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه القذرة<sup>(2)</sup>، فلهذا كلما كان التحديد دقيقا، كان التعويض أكثر عدلا.

### ب. عوامل اقتصادية:

يقصد بها مجموعة العناصر أو الميزة الاقتصادية التي تؤثر بشكل كبير على القيمة التجارية للأموال العقارية وتتمثل أساسا في:

- موقع الأرض الذي يعد عنصرا من عناصر الزيادة، أو نقص قيمة العقار، وهذا حسب ما إذا كان العقار يوجد بمنطقة صناعية، وسط المدينة أو في إحدى الضواحي.
- مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي توجد في نطاقها الأرض المزروعة ملكيتها، نضيف إلى ذلك الكثافة السكانية والنمو الديمغرافي الذي يؤثر في قيمة القطع الأرضية.
- حالة السوق العقارية التي تكون مرتبطة بقانون العرض والطلب حيث يرتفع ثمن الأرض في حالة ارتفاع الطلب وينخفض في حالة عدم الإقبال على الشراء، إن كل هذه العناصر من شأنها أن تؤثر على القيمة التجارية للأرض المنزوعة ملكيتها<sup>(3)</sup>.

---

1- حسب نص المادة 675 من ق.م.ج والتي تنص:

"مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا.

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها".

2- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 92-93.

3- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص 25.

**ج. عوامل قانونية:**

تتمثل في مجمل العوائق القانونية التي تقيد استعمال العقار المعني، ولهذه العوامل أثر كبير في تحديد قيمة الأراضي العمرانية، وغير العمرانية ويقتضي الأخذ بها عند كل عملية تقدير الأملاك المراد نزع ملكيتها وتتمثل في ارتفاعات القانون الخاص أو القانون العام.

فمن بين ارتفاعات القانون الخاص والتي نصت عليها المادة 868 من القانون المدني الجزائري، الإرتفاعات الناتجة عن الموقع الطبيعي للأمكنة مثل: الأماكن العلوية. وكذلك الإرتفاعات التي تنشأ بسبب عقد شرعي مثل: حق المرور المعترف به قانوناً لصالح مالك العقار المحصور على الملكيات المجاورة له<sup>(1)</sup>. والإرتفاعات التي يكون سببها الميراث، تنتقل بهذه الحالة إلى الورثة.

أو ارتفاعات القانون العام وتتمثل في الموانع الإدارية المفروضة على استعمال عقار معين لتنفيذ المشاريع ذات المصلحة الوطنية، والتي بها علاقة مباشرة ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية<sup>(2)</sup>.

لذا فكل مال منزوع يتخذ بطبيعته الخاصة في تحديد مشتملاته، وبالتالي تحديد القيمة الحقيقية له والتعويض المقابل لهذه القيمة ولذا جعل المشرع المادة 21 من القانون المتتم 91-11 السالف الذكر، لا يحدد نوع المشتملات، ولا وضعيتها القانونية وإنما على القاضي المعروض عليه الدعوى أن يحدد مشتملات وطبيعة العقارات المنزوعة وهذا الوصول إلى مبدأ التعويض العادل.

---

1- هذا ما جاء في نص المادة 693 من الق. م. ج التي تنص على مايلي:

"يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر و لكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة بمقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".

2- هذا ما أشارت إليه المادة 03 من قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 ، صادرة في 02 ديسمبر 1990.



## ثانيا: الاستعمال الفعلي

يقصد بالاستعمال الفعلي إمكانية التصرف في العقار فورا وحيازته ولتحديد القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة، لا يكفي فقط تحديد طبيعتها بل لابد من تحديد الاستعمال الفعلي.

فعملية نزع الملكية لا تحقق المنزوع منه الملكية قيمة الاستبدال فقط ولكن كذلك قيمة استعمال الملك المنزوع، والتي يمكن أن تكون أعلى من قيمة البيع.

ويلاحظ أن الاستعمال الفعلي للملك يجب تطبيقه من خلال التعويضات التبعية وفي تعويضات التجار والصناع والحرفيين<sup>(1)</sup>، حتى بالنسبة للمالكين وأصحاب الحقوق العينية المستعملين للملك.

وقد نلاحظ من المادة 21 الفقرة الثانية من قانون 91-11 موظفا عبارة "الاستعمال الفعلي"<sup>(2)</sup>، والتي تبين أن المشرع استبعد فرضية الاستعمال أو فكرة الاستعمال الاحتمالي يعني ذلك أنّ المنزوع منه الملكية لا بد أن يكون الملك مستعملا فعلا دون أن يكون قابلا للاستعمال و بالتالي الوصول إلى تعويض عادل ومنصف، وهنا يشير المشرع الجزائري لم يرد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال في حين أن المشرع الفرنسي قد نص على أن الأمالك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل بداية التحقيق المنصوص عليه في قانون نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

لهذا لا يمكن للمالك المعني أن يطالب بالتعويض زاعما أن عملية النزع فوتت عليه استعمال وإستغلال ملكه حسب ما كان ينوي القيام به، لأنّ المشرع اشترط أن يكون الاستعمال فعلي وليس مفترضا.

---

1-DanielChampigny, L'expropriation et la rénovation urbaine, librairie générale de droit et de la jurisprudence, Paris, 1968, p100.

2-في حين استعملت عبارة "الاستعمال الحقيقي" وهذا من خلال المادة 25 الفقرة 3 من الأمر الملغى 48-76.

1-بوذريعات مجّد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في الق.ج والمقارن، مرجع سابق، ص74.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ويشترط كذلك في هذا الاستغلال أن يكون مشروعاً، فأى استعمال غير مشروع لهذه الأملاك، يحرم المالك من هذا التعويض الكون وضعه القانوني غير سليم مثلاً: كمن يقيم في عقاره نشاط محضور كصنع الأسلحة مثلاً<sup>(1)</sup>.

ولتقدير التعويض عن الاستغلال يؤخذ بعين الاعتبار القيمة الناتجة عن التصريحات الجبائية، والتقديرات الإدارية النهائية وذلك حسب القوانين الجبائية<sup>(2)</sup>.

فقد يلجأ مالكي العقارات إلى تغيير طبيعة استعمال العقار مثلاً تغيير طبيعة العقار من طبيعة فلاحية إلى قابلة للبناء والغاية من ذلك هو للحصول على قيمة تجارية أكبر للعقار.

ولذا تبقى عبارة "الاستعمال الفعلي" تثير عدة إشكالات على القضاء، هل نقصد به الاستعمال الفوري أو المستقبلي.

### الفرع الثاني: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأملاك

من خلال نص المادة 21 من القانون 91-11 الفقرة الثالثة<sup>(3)</sup> ، وبالرجوع إلى نص المادة 32 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي 86/93 فقد حددت بدقة

"تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي سبق التصريح بالمنفعة العامة".

---

1- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 163-164.

2- في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11، مرجع سابق.

3- فجاءت الفقرة الثالثة بما يلي:

"" تحدد هذه القيمة الحقيقية من اليوم الذي يقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم"

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لذا نلاحظ أن المشرع جعل تواريخ خاصة لتقييم القيمة الحقيقية للأموال، واستعمالها الفعلي، ويزترتب عن تحديدها أن التحسينات التي تطرأ على العقار والتي يهدف المالك من ورائها الحصول على تعويض أرفع ثمنا، لا يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار.

### أولاً: تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأموال

عالجت المادة 29 من القانون 91-11 في فقرتها الرابعة، و كذلك المادة 32 من المرسوم التنفيذي حالات التي يتحقق فيها لنقل الملكية:

- حالة عدم الطعن في مقترح التعويض أمام القاضي المختص في المجال القانوني المحدد في المادة 39 من نفس المرسوم.
- حالة حصول الاتفاق بالتراضي حول مبلغ التعويض، بين أطراف عملية نزع الملكية.
- حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

وهذا ما استقر عليه القضاء الإداري الجزائري، بحيث يعمل على تقدير الأملاك المنزوعة طبقاً للسعر المعمول به السوق أثناء اتخاذ إجراءات نزع الملكية، أو حسب وقت نزعها وهذا تحقيقاً للعدل والإنصاف إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/06 قرر خلافاً لهذا المبدأ بحيث عين خبير وكلفه بتقييم التعويضات المستحقة حسب الأسعار المطبقة عند وضع اليد على الأراضي المتنازع عليها، علماً أن في هذه الحالة وضع اليد وقع بعد زلزال الأضنام 1980 أي منذ أكثر من 20 سنة وبدون أي تعويض<sup>(2)</sup>.

لكن الإشكال الذي يطرح في هذه الحالة:

---

1- حسب نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، حيث نصت على الحالات التي يجوز فيها الوالي إصدار قرار نقل الملكية.

2- ليلي زروقي، دور القاضي في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003، وزارة العدل، ص 13 وما بعدها.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ما هو التاريخ الذي يؤخذ به هل تاريخ التقييم الإداري أو تاريخ نقل الملكية؟

إن تقييم مشتملات الأملاك وطبيعة العقار المنزوع تكون وقت نقل الملكية، ويطبق السعر الذي كان مأخوذاً به وقت التقييم الإداري من قبل مصالح أملاك الدولة، وهذا في حالة عدم الطعن والحصول على التراضي، أما في حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية.

وقد يقوم القاضي في هذه الحالة بتحديد مشتملات الأملاك، بالرجوع إلى تاريخ التقييم الإداري وليس إلى تاريخ صدور القرار القضائي النهائي.

أما في النظام القانوني الفرنسي فإن تقدير قيمة الأملاك المنزوعة يكون في تاريخ صدور الحكم القضائي، المتضمن تحديد التعويضات اللازمة، ذلك أن في هذا النظام القانوني يتم تقدير التعويض قضائياً وليس إدارياً<sup>(1)</sup>.

لذا فإنه يتم التقدير اعتباراً من صدور القرار القضائي وهو معاد أقرب إلى العدالة واستجابة إلى الظروف المحيطة<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي

الاستعمال الذي يؤخذ بعين الاعتبار عند تقدير الأملاك المطلوبة نزع ملكيتها، هو ذلك الحاصل سنة قبل فتح التحقيق المسبق المتعلق بالبحث في مدى فعالية المنفعة العمومية، كذلك النشاط الذي كان الملك مخصص له ويستعمل فيه، لذلك إذا غير صاحب الملك النشاط

---

1-Godfrin,Phillippe, Droit administratif des biens, Domaine, Travaux, expropriation 5<sup>eme</sup> édition, Armand colin, Paris, 1997, p394.

2-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص20.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الممارس بعد فتح التحقيق، فإن هذا النشاط لا يؤخذ بعين الاعتبار وإنما يؤخذ بالنشاط الأول وهذا ما جاءت به المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>(1)</sup>.

مثلا: كمن يقوم مالك أرض بزراعة أشجار مثمرة بعدما كانت زراعة حبوب قصد الحصول على تعويض أكبر، ففي هذه الحالة منع أي تحايل المنصوص عليه في المادة 32 المذكور أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أن النظام القانوني الفرنسي يجعل كذلك تاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للأمالك يكون عام قبل فتح التحقيق، الذي سبق التصريح بالمنفعة العمومية، فإن كان مثلا العقار مهملًا عام قبل فتح التحقيق المسبق، فلا يؤخذ بعين الاعتبار التحولات التي تطرأ على عملية من أجل إنجاز فندق مثلا<sup>(2)</sup>.

### **ثالثا: استبعاد التحسينات عند تقدير التعويض**

التحسينات هي الأعمال التي يجريها مالك العقار أو الحق العيني على ممتلكاته قصد صيانتها، أو المحافظة عليها، والذي يزيد من قيمتها ويجعلها تظهر بمظهر أحسن وتكون لها تأثيرات مباشرة على حساب القيمة الحقيقية للأمالك والحقوق المراد نزع ملكيتها.

فمن بين النتائج المهمة لتحديد تاريخ تقدير القيمة الحقيقية هو استبعاد التلاعب بتقييمها، لذلك فالتحسينات التي تطرأ على الأملاك الداخلة في إطار نزع الملكية، لا تكون محلا للتعويض إذا أثبتت أنها أجريت بهدف الحصول على تعويض أرفع ثمنا<sup>(3)</sup>.

---

1- جاءت المادة 32 بـ:

"تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها من تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية".

2-Godfrin Philippe, op.cit, p394.

1-Danielchampigny,op-cit, p111, 112.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

فقد جاء في الفقرة الرابعة من المادة 21 من القانون 91-11 على<sup>(1)</sup> استبعاد من التقدير كل التحسينات التي تضيفي على الملك. فعالجت هذه المادة نقطة انها لا تستثني اية تحسينات و ربطها بالغاية<sup>(3)</sup>.

لخلاف الأمر الملغى 76-48 الذي تحقق في هذه المسألة في المادة 25 التي حددت تواريخ التقييم سواء بالنسبة لتقدير طبيعة الأملاك أو استعمالها الفعلي، وجعل في هذه التواريخ كبداية لعدم احتساب هذه التحسينات المدخلة على الملك المشروع:

- بالنسبة لمشتملات الأملاك، فإن تقديرها يكون بتاريخ نقل الملكية، ويستثنى جميع التحسينات كالبناء مثلاً التي ألحقت بال عقار، حيث أنّها لا يترتب عليها أي تعويض وذلك إذا أظهر أنّها تمت من أجل الحصول على تعويض أرفع.

- بالنسبة للعقود المبرمة بعد فتح التحقيق حول المنفعة العمومية، فإنّ الفقرة الثالثة من نفس المادة المذكورة استبعدتها من مقدار التعويض.

كما يتعين عدم احتساب الزيادة في تقدير التعويض الناتجة عن إنجاز مشروع سابق نو طابع عام، فهي بمثابة تحسينات طرأت على العقار<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للنظام الفرنسي يستبعد لتعويض التحسينات التي تطرأ على الملك، بعد فتح التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية، والتي تكون قد أجريت قصد الحصول على تعويض أكبر مما يستوجب استبعادها ما لم يثبت العكس.

---

1- وهذا ما جاء في نص المادة 21 من القانون 91-11:

"غير أنه لا تدخل في التحسينات من أي نوع ولا أية معاملة تجارية تمت أو أجريت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمناً".  
3- لم ترد اية إشارة في المرسوم التنفيذي 93-186 الى هذه التحسيناتو المعاملات التجارية، و في غياب أي تفصيل عن ذلك، الرجوع إلى القانون 91-11 المتمم .

2- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص32.

## الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لذا كان على المشرع أن يحدد تاريخ استبعاد التحسينات التي يكون القصد منها الحصول على تعويض أرفع ثمناً، لأنها تدخل على طبيعة الملك أما المعاملات التي تتعلق بالاستعمال الفعلي.

# الفصل الثاني



## الفصل الثاني:

### الأحكام المتعلقة بمنازعات تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية:

منح القانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة لأطرافها الحق اللجوء إلى القضاء، لأنه لا يرضى المنزوع منه ملكيته بمبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة، لأنه يلاحظ أن المبلغ المقترح عليه، لا يتلاءم مع قيمة الأملاك العقارية فيلجأ إلى القضاء من أجل المنازعة في تقدير التعويض.

لذا يلعب القاضي الإداري دوراً هاماً في حل النزاع، فقانون 11/91 المتمم للسالف الذكر، جاء خالياً من الإجراءات التي يتبعها القاضي، وهو ما منح له المجال الواسع في حماية الملكية، لذا له أن يراعي اعتبارين هما: أن الغرض الأول من تحقيق عملية نزع الملكية هو تحقيق النفع العام.

أما الغرض الثاني هو تحقيق التعويض لصاحب الحق أو المالك المنزوعة منه ملكيته وهو تعويض عادل ومنصف، مما يدفع بالقاضي إلى تحقيق النفع العام وهي المصلحة العامة، ومصصلحة الفرد وهي المصلحة الخاصة.

وقصد تحقيق تعويض عادل ومنصف، وللوصول إليه إتباع طرق معينة ومحددة قانوناً (المبحث الأول).

ولقد بين قانون 11-91 والمرسوم التنفيذي 93-186 السالفي الذكر بعض الأحكام المتعلقة بتسديد التعويض (المبحث الثاني).

## المبحث الأول:

### المنازعة القضائية في تقدير التعويض

أحاط المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية بمجموعة من الإجراءات القانونية الدقيقة، والتي تتسم بطابع استثنائي إلى غاية تقدير التعويض المستحق.

ولهذا الغرض يقوم الأطراف في حالة رفضهم التعويض المقترح، اللجوء إلى القضاء عن طريق دعوى قضائية، فتقتصر دراستنا هنا إلى معرفة قواعد الاختصاص المتعلقة بتحديد التعويض والتي سنتناولها في (المطلب الأول).

ويتولى القاضي في هذه النقطة إلى تحقيق نوع من التوازن، بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فتظهر سلطته في هذه الدعوى والتي سنتطرق لها في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### قواعد الاختصاص المتعلقة بتحديد التعويض

السلطة التي منحها القانون للفرد هي الدعوى القضائية فتعتبر هذه الأخيرة وسيلة قانونية من أجل حماية حقه، وهي كذلك سلطة منحها القانون للفرد لكي يطلب القاضي في الحكم في دعواه لما يدعيه<sup>(1)</sup>.

فهو أمر اختياري فقد يلجأ هذا الفرد إلى طريق ودي بينه وبين القضاء في رفعه دعوى قضائية أمام هذا الأخير المختص نوعياً، وإقليمياً في ذلك (الفرع الأول)، ولكل طرف له صفة ومصلحة في موضوع الدعوى (الفرع الثاني)، وذلك في حدود وأجال حددها القانون (الفرع الثالث).

1- الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2000، ص 231.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض

يلجأ الأطراف المعنيون في حالة رفضهم للتعويض من طرف الإدارة إلى القضاء وذلك عن طريق دعوى قضائية ترفع أمام القضاء المختص نوعيا وإقليميا<sup>(1)</sup>.

تختلف الأنظمة القانونية في تحديد الجهة القضائية المختصة في دعوى التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، فمنهم من أسندها إلى القضاء العادي، في حين هناك دول أسندتها إلى لجنة إدارية، ويكون قرارها نهائي وأسندها البعض الآخر إلى القضاء الإداري.

لذا لا بد من معرفة الجهة القضائية التي أسندت إليها مهمة التعويض في القانون الجزائري، مع موقف النظام المصري والفرنسي<sup>(2)</sup>.

### أولاً: في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية

عكس ما هو موجود بفرنسا، فإن معيار الاختصاص في الجزائر تشريعي وليس قضائي، يجد أساسه القانوني في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

من المسائل التي تتدرج ضمن اختصاص القضاء الكامل مسألة تقييم التعويض، فالقاضي من خلالها يراقب كيفية التقييم، والقانون رقم 08-09<sup>(3)</sup> جاء متوافقاً مع هذا المبدأ، وذلك في نصه صراحة في المادة 801 الفقرة الثانية على أنه:

---

1- د/ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

2- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2010-2011، ص301.

3- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

"تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل". وبهذا قد أزال الغموض المنصوص عليه في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى<sup>(1)</sup>.

وهكذا فقد تم اختصاص نظر طلبات التعويض عن نزع الملكية للمحاكم الإدارية ، وليس للغرف الجهوية المختصة بإلغاء قرارات النزاع<sup>(2)</sup>.

وقد توسع الإصلاح القضائي بالفصل من الناحية الإجرائية بين المنازعة العادية والمنازعة الإدارية.

### ثانيا: في القوانين الخاصة بنزع الملكية

لابد في هذا المقام البحث في النصوص الخاصة بنزع الملكية.

#### أ. الجهة المختصة في الأمر 48/76:

من خلال المادة 16 من الأمر الملغى 48/76 الصادر بتاريخ 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أنه يؤول الاختصاص في منازعات التعويض إلى المسائل المختصة، والمتمثل في الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الذي تقع في دائرة اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها<sup>(3)</sup>.

كما أن الحكم الصادر في هذه الدعوى قابلا للاستئناف أمام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا.

---

1- أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل و المتمم، ج ر عدد 47، صادرة في 09 جوان 1966.

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

3- تنص المادة 16 من الأمر الملغى 48-76 على:

"تحدد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي".

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ب. الجهة المختصة في ظل القانون 11/91 و في ظل المرسوم التنفيذي 93-186:

وعكس الأمر الملغى فإن القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و لا المرسوم التنفيذي لم يحدد صراحة الجهة القضائية المختصة للنظر في منازعة تحديد التعويض لا نوعيا ولا محليا، وهو الوضع نفسه بالنسبة للمرسوم التنفيذي 186/93<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 13 من القانون 91-11 نجد أنها تجيز الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية أمام المحكمة المختصة، وذلك حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية.

وبالنسبة للمرسوم التنفيذي في مادته 39 تنص:

"إذا تعذر الاتفاق بالتراضي، أمكن الطرف المستعجل يرفع دعوى أمام القاضي المختص".

فمن خلال هذه المواد عدم وضوح موقف المشرع وبذلك قد أحالنا إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتطبيقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يعود إلى القضاء الإداري وعلى مستوى المحكمة الإدارية المختصة انطلاقا من نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما الاختصاص الإقليمي فيؤول إلى المحكمة الإدارية الذي يقع العقار بدائرة إختصاصه.

ومن هنا أن المشرع الجزائري لا يميز بين منازعات الإلغاء ومنازعات التعويض في مجال نزع الملكية، فكلاهما يخضع لاختصاص الغرف الإدارية<sup>(2)</sup>.

---

1- وهذا ما أشارت إليه المادة 26 من القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق.

2- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص383.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

فبالنسبة للنظام الفرنسي ميز بين المرحلة القضائية التي تنقسم إلى قسمين الأول نقل الملكية أمام القسم الثاني تحديد التعويضات والمرحلة الإدارية.

ففي حالة عدم الاتفاق<sup>(1)</sup> على التعويض فيتم تحديده من طرف هيئة قضائية، ولقد تكفل قانون نزع الملكية لسنة 1950 بتحديد القاضي، وذلك باستحداثه منصب قاضي مختص في نزع الملكية بديل عن لجنة التحكيم، ولقد عرف التنظيم بعض التعديلات وذلك بإيجاد هيئة جديدة سماها محافظ الحكومة.

وما يؤخذ على دور المحافظ فهو مساعد للقاضي وفي نفس الوقت ممثلاً للدولة أي طرفاً في النزاع، وهو أيضاً يستأنف أحكام الدرجة الأولى أمام جهات الاستئناف<sup>(2)</sup>.

يرجع الهدف في جعل الإختصاص بتقدير التعويض إلى المحاكم العادية لضمان عدالة التعويض عن نزع الملكية، كما أن الإختصاص في تقديره يعود إلى قاضي نزع الملكية الذي تقع العقارات في دائرة إختصاصه حتى ولو صدر أمر نزع الملكية من قاض آخر، وتقوم الإدارة أو صاحب الشأن بحسب الحالة بإرسال طلب عوض عليه بعلم الوصول إلى سكرتير قاضي نزع الملكية في المحافظة التي توجد بها العقارات محل النزاع، و يرفق هذا الطلب بصورتين من مذكرة صاحب الطلب، و يعلن للطرف الآخر الطلب الذي تقدم به للقاضي ويقوم القاضي بإصدار أمر بزيارة موقع العقار خلال 8 أيام التي تلي تسلم القاضي الطلب.

وفي النظام الفرنسي أسند الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية إلى القضاء العادي ابتداءً من قاض واحد في الدرجة الأولى (قاضي نزع الملكية)، وغرفة لنزع الملكية على مستوى مجلس الاستئناف، ثم الغرفة المدنية الثالثة على مستوى محكمة النقض<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للنظام المصري فكان التشريع المصري 1954 يفرض قيوداً على الذي رفع المنازعة في تقدير التعويض، والمتمثل في الطعن أمام لجنة المعارضات<sup>(4)</sup>، فإذا لم يرضوا

1- أما إذا كان هناك إتفاق بالتراضي ، فنصت على ذلك المادة 38 الفقرة الثالثة على:

"و يجب على الأشخاص المنزوعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر 15 يوماً".

2-André yves Gaudmet,op-cit, p297.

3- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص307-308.

4- تتكون اللجنة من قاض كرئيس لجنة ينتدب به رئيس المحكمة الابتدائية وعضوين من الموظفين.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الطرفين طعنوا في قرار هذه اللجنة أمام المحكمة الابتدائية، لكن إذا تقدم صاحب المصلحة أمام المحكمة مباشرة لتقدير التعويض عن نزع الملكية فهو مخالفا للقانون.

إلا أن تعديل قانون نزع الملكية لسنة 1970 ألغى هذا القيد وأصبح الطرف المعني يطعن في التقدير أمام المحكمة الابتدائية مباشرة.

لذا فإن كل من النظامين منحنا الاختصاص في هذه الدعوى إلى القضاء العادي، نظرا لما يوفره هذا النظام من حماية لحق الملكية، على عكس النظام الجزائي الذي منح الاختصاص إلى القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية إلغاء وتعويضاً<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: أطراف دعوى التعويض

إن دعوى نزع الملكية كغيرها من الدعاوى، توجه من صاحب الصفة والمصلحة، لتطبق في هذا المجال القواعد العامة مع أخذ خصوصية القانون الإداري<sup>(2)</sup>.

فالقانون 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومن خلال المادة 39 أجازت للطرف الذي يهمله الأمر أن يرفع دعوى التعويض أمام القضاء المختص، لكن في نص هذه المادة لم يحدد الأطراف الذين لهم الحق في رفع هذه الدعوى.

فلذا عملية نزع الملكية تستدعي ثلاث أطراف: السلطة النازعة للملكية والمنزوع منه ملكيته، والمستفيد من عملية النزاع.

---

1- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 383.

2- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة و دعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 136-164.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### أولاً: السلطة نازعة الملكية

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعد صلاحية السلطة العامة، والتي تقتصر ممارستها على الدولة فقط، لكن يمكن أن يكون من أشخاص اعتبارية يحكمها القانون العام وقد تكون خاضعة للقانون الخاص<sup>(1)</sup>.

فما دامت هذه العملية تعتبر إجراء استثنائي لاكتساب عقارات أو حقوق عينية عقارية خاصة، فإنه لا يمكن أن تمارس إلا من طرف سلطة إدارية وحيدة والمتمثلة في الوالي الذي يتصرف بصفته ممثلاً للدولة في هذا المجال.

تمت الملاحظة سابقاً أنه رغم تعدد الجهات التي تمكن أن تصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا أن قرار قابلية التنازل وقرار نزع الملكية يكون صادرًا عن والي الولاية التي تقع الأملاك و الحقوق العينية المنزوعة في إقليمها

فعلى هذا الأساس فإنّ الوالي المتخذ للقرارات يكون دائماً طرفاً في الدعوى الموجهة ضد قرار قابلية التنازل و قرار نزع الملكية باعتباره هو من باشر كل الإجراءات اللاحقة لمرحلة التصريح بالمنفعة العمومية.

كما أنّ قانون 91-11 خوّل الوالي وحده اتخاذ قرارات نزع الملكية و بالتالي فهو يتصرف كسلطة مؤهلة لمباشرة الإجراء دون سواه، و بهذه الصفة لا يمكن إخراجه من الخصام<sup>(2)</sup>.

لذا لم يجعل قانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 93-186 من اختصاص الوزارات اتخاذ إجراء نزع الملكية، لأنها تختص فقط في إصدار قرار المنفعة العمومية والذي يتم بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم ولايتين أو

1-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص304.

2- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص272-274.



## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أكثر، وبموجب مرسوم تنفيذي إذا تعلق الأمر بإنجاز بنى تحتية ذات المنفعة العمومية والبعد الإستراتيجي<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: المنزوع منه ملكيته

أينا في السابق، أنه وقبل صدور قابلية التنازل، يتم إنجاز تحقيق جزئي يقوم به محافظ محقق تعيينه الإدارة نازعة الملكية، وتتمثل مهامه في تحديد قائمة هوية الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتها، سواء تعلق الأمر بشخص عام أو خاص وهذا ما تطرقنا إليه في المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الأول.

ففيما يخص في هذه النقطة فإن اعتراف الإدارة لشخص بصفة المالك المنزوع منه ملكيته، وعرض عليه التعويض المقترح فلا يمكن أن يطعن في ثبوت هذه الصفة لكن قد لا تعترف الإدارة للشخص بملكته فيضطر على القاضي في هذا الصدد وله السلطة الكاملة للبحث عن صفته.

لأن أول نقطة أو مسألة يتطرق إليها القاضي عندما يطرح عليه نزاع هي البحث، إذا كان المنزوع منه ملكيته يتمتع بصفة أم لا، فرغم عدم المنازعة بين الأطراف فيها، فإن القاضي يتطرق إليها، حيث يلاحظ في كثير من قرارات مجلس الدولة يستعمل مصطلح "لا نزاع في صفة المنزوع ملكيته"<sup>(2)</sup>.

ومقارنة بالتشريعات المقارنة (المصري والفرنسي)، من حيث الأطراف الذين لهم صفة في رفع دعوى المنازعة في التعويض المستحق عن نزع الملكية، وذلك اختصارا للإجراءات وتسهيلا لعمل القاضي على عكس التشريع والقضاء الجزائري الذي استلزم إدخال الجهة المستفيدة من النزاع وذلك بهدف الحكم عليها بدفع التعويض المستحق وكذلك إتباعها طرق إدارية لا تستلزم إجبارها على الدفع بموجب قرار قضائي.

1- وهذا وفق ما جاء في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي الذي يحدد تطبيق القانون 91-11. مرجع سابق.

2- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 276.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### ثالثا: المستفيد من نزع الملكية

جاء في القانون 91-11 المتمم السالف الذكر في مادته الثانية في الفقرة الثانية المشاريع التي يمكن أن تكون أساسا لطلب نزع الملكية، ومنها التعمير والتهيئة العمرانية و التخطيط كما تتعلق بمشاريع انجاز تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>(1)</sup>.

إن سلطة نزع الملكية مقررة للدولة، وغيرها من الأشخاص العامة، فهذه الأخيرة هي المكلفة بتحقيق المنفعة العامة والتي من أجلها تقرر منح الإدارة الحق في نزع الملكية.

ولقد استقرت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا ومجلس الدولة حاليا على مبدأ هام فيما يخص المستفيد من عملية نزع الملكية، مفاده أن المستفيد هو الذي يتحمل دفع التعويضات المستحقة من عملية النزع.

فهذا المبدأ جعل المستفيد طرفا هاما في دعوى التعويض، لذا لا يمكن أن يطلب إخراجه من الخصام فهو المسؤول عن دفع التعويض، مما يستلزم أن يقدم منكراته في الدعوى، كما أن القاضي يحكم عليه بدفع التعويض.

لذا فإن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب تبليغه إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد<sup>(2)</sup>، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 30 من قانون 11/91 والهدف هنا هو تحديد الجهة المستفيدة من العملية حتى يتمكن مقاضاتها في كل مرحلة من مراحل عملية نزع الملكية.

---

1- و أدخل كذلك مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 أبريل 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 أبريل 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، صادرة في 10 جويلية 2005، إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العمومية و البعد الوطني الإستراتيجي.

2-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص97.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض

إن لموضوع الآجال القانونية دور هام في المنازعات الإدارية، لذا فالدعوى القضائية مقترنة بأجل لا بد أن ترفع فيه، وعدم احترام هذا الأجل المحدد قانوناً إلى عدم قبول الدعوى.

إذ اقترن موضوع نزع الملكية للمنفعة العمومية بآجال خاصة، تختلف عن ذلك المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالرجوع إلى قانون نزع الملكية 11/91 ومن خلال المادة 26 من حق الطرف المطالب حق رفع دعوى أمام المحاكم الإدارية، وذلك من أجل إعادة تقدير التعويض وذلك أمام القاضي الإداري خلال مهمة شهر يسري حسابها من تاريخ تبليغه بالقرار الإداري الخاص بقبالية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها.

فالعبرة في بدء سريان مهلة الطعن هو حصول التبليغ، لذا ألزمت المادة 25 من نفس القانون السلطة النازعة للملكية تبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، والذي يتم بإعلام المعنيين بوجود القرار الإداري وذلك لمعرفة محتواه ويتم بواسطة موظف محلف إلى المعني مباشرة، أو عن طريق رسالة مضمونة<sup>(1)</sup>. وفي حالة النزاع حول حصول التبليغ أو صحته، يقع عبء الإثبات على الإدارة<sup>(2)</sup>.

أما مسألة ميعاد رفع الدعوى في الأمر الملغى 48/76، فقد جعل تاريخ رفع الدعوى من قبل السلطة النازعة للملكية يبدأ من تاريخ فتح التحقيق حول المنفعة العمومية، أما المنزوعة ملكيته فلا ينسب له رفع الدعوى إلا بعد تبليغه بقرارات نزع الملكية<sup>(3)</sup>.

1-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 313.

2-خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، مرجع سابق، ص 201-202.

3-تنص المادة 17 من الأمر الملغى 48-76 على:

"ترفع القضية للمجلس القضائي ضمن الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية إما من طرف نازع الملكية في أي وقت، بعد فتح التحقيق المنصوص عليه في المادة 03 وإما من طرف من نزع ملكيته ابتداءً من تبليغه بقرار نزع الملكية".

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لهذا تبقى دعوى التعويض قائمة مدة التقادم الطويل، بالنسبة لم نسي من الملاك أو أصحاب الحقوق المعنيين رغم انقضاء ميعاد الطعن، حيث احتاط المشرع للمساءلة بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي 93-186، التي تنص على إيداع مبالغ التعويضات في خزينة الولاية.

### **المطلب الثاني:**

#### **سلطة القاضي الإداري في هذه الدعوى**

تناول المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات تقدير التعويض، كجزء لقيام المسؤولية الإدارية، من خلال ربطها بثلاث مصادر للتقدير وهي القانون، الاتفاق، أو القاضي، وباعتبار هذا الأخير هو الذي يحكم بالتعويض في حالة نشوب نزاع، سواء كان هذا التعويض قانونيا أو اتفاقيا أو للقاضي الحرية في تقديره.

لذا يترتب على دفع الدعوى أمام القاضي الإداري، فتح الباب إلى هذا الأخير وذلك بكل ما يملكه من وسائل التحقيق في هذه الدعوى والتي سنتناولها في (الفرع الأول).

وهذا مما يوصل إلى تحديد التعويض قضائيا، الذي يدعنا نبحت عن سلطة القاضي في هذا التحديد وسنتطرق لها في (الفرع الثاني).

#### **الفرع الأول: سلطة القاضي الإداري في اللجوء إلى التحقيق**

##### **أولا: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض**

نحتاج في مجال نزع الملكية إلى معرفة دقيقة للقاضي الإداري في مجال قياس الملك المنزوع، وتحديد مشتملاته، وتقييمه، فإنه يلجأ إلى الاستعانة بأهل الاختصاص قصد تكوين معرفة حول موضوع النزاع.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### أ. تعيين القاضي الإداري لخبير عقاري:

أجاز القانون لطرفي النزاع وكذلك للقاضي بالاتفاق بينهما اللجوء إلى الخبرة<sup>(1)</sup>، وذلك بتعيين خبير، أو عدة خبراء، من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة<sup>(2)</sup>.

ففي حالة تعدد الخبراء المعينين، يتوجب عليهم تقديم عملهم في تقرير موحد، حتى وإن حدث أن اختلفوا في آرائهم، فإنه يعلل كل خبير رأيه.

فيتم الأمر بإجراء الخبرة القضائية بموجب حكم، ويجب أن يتضمن ما يلي:

- عرض الأسباب التي أدت إلى إجراء الخبرة، وفي حالة تعيين عدة خبراء لابد من تبرير هذا التعيين المتعدد.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص.
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا، وهذا حتى لا يخرج الخبير عن حدود المهمة التي أوكلت إليه مما قد يؤدي إلى رفض الخبرة.
- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط<sup>(3)</sup>.

وفي حالة رفض الخبير للمهام المسندة إليه أو حصل مانع، جاز للقاضي استبداله هذا طلبا من الخبراء أو من أحد الخصوم أو تلقاء من القاضي. وهذا حسب ما نصت عليه المادة 132 و 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ب. مباشرة الخبير لمهامه:

يشرع الخبير في مباشرة المهام المسندة إليه بمجرد اشعاره بنسخة من الحكم المتضمن تعيينه ممهور بالصيغة التنفيذية و هذا ما لم يتم رده من طرف أحد الخصوم خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ تبليغه هذا التعيين أو تم استبداله من طرف الجهة القضائية الذي عيّنه اذا

1- تناول ق.إم. أحكام الخبرة من المادة 125 إلى المادة 145.

2- وفقا لما جاء في المادتين 126-127 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- حسب نص المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

رفض القيام بالعمل الذي كلف به أو حصل مانع له، وفي الحالة التي يقبل فيها الخبير المهمة المسندة له يتعين عليه اخبار القاضي بذلك. يسلم الحكم إلى الخبير فيستدعي الخصوم، وإخبارهم بالأيام والساعات والمكان المحدد، الذي يشرع فيها بإجراء الخبرة وهذا عملا بنص المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

على أن يقوم بذلك باستدعاء الأطراف إلى مكتبه، لعقد جلسة قصد سماع أقوالهم، وأخذ ملاحظاتهم حول القضية، ويجوز للخبير استجابة لمتطلبات عمله سماع كل شخص كفيل بأن يزوده بالبيانات الضرورية<sup>(1)</sup>.

ويقوم في سبيل ذلك ما يلي:

- الاجتماع مع الخصوم من أجل الاستماع إلى تصريحاتهم وكذا تلقي منهم الوثائق التي تتصل بالموضوع وإذا اعترضه أي إشكال يبلغ القاضي به، وبعد إتمام الخبير لمهمته، يقوم بتحرير تقريره المكتوب والذي يودعه لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة له وهذا في الأجل أو الحكم أو القرار القضائي المعين له<sup>(2)</sup>.

ويكشف الخبير في تقديره عن نفقاته وأجرته، إن لم يكن ذلك محددًا في القرار الذي عين بموجبه الخبير<sup>(3)</sup>.

وإن كان يلزم الخبير قانونًا بوضع التقرير في المدة المحددة إلا أنه غالبًا ما يتعدى هذه المدة، ولا يحترمها دون معقب عليه، وإن كان المشرع قد رتب إمكانية الحكم عليه، في هذه الحالة بكل ما تسبب فيه مصاريف وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية<sup>(4)</sup>.

كما أنه قد تضيع حقوق المنزوع منه ملكيته بين يدي خبير لم ينجز عمله على أتم وجهه، فقد منح المشرع للقاضي في حال ما تبين أن تقرير الخبير غير كاف، أن يتخذ جميع

---

1-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص102.

2-بن شيخ آث ملويا لحسين، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص227.

3-محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص159.

4-هذا طبقا لنص المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

الإجراءات اللازمة، كما يجوز له يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه لتلقي التوضيحات<sup>(1)</sup>.

ومن هنا يمكن القول أن الخبرة القضائية تبقى وسيلة هامة يلجأ إليها القاضي كلما كان في القضية جوانب نفسية، فهي تنطوي على جانبين قانوني من اختصاص القاضي، وفني يحدده الخبير.

### ثانيا: الانتقال لمعاينة الأماكن

لم ترد أية إشارة في قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-184 المطبق له في خصوص الانتقال للمعاينة، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتبره إجراء من إجراءات التحقيق، وهذا ما اعتبره الأمر الملغى 76-48 بأنه الطريقة الوحيدة في تحديد التعويض عن نزع الملكية.

### بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

بغيب النص في قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي، فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نظم الانتقال لمعاينة الأماكن من المادة 146 إلى المادة 149 منه وهو إجراء جوازي.

يحدد القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الانتقال مع دعوة أطراف الخصومة إلى حضور المعاينة، بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام من طرف أمين ضبط الجهة القضائية<sup>(2)</sup>.

والقاضي عند الانتقال إلى المعاينة يتخذ أي إجراء يراه لازما للوصول إلى تحديد التعويض، وفقا لقواعد العدل والإنصاف.

1-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص338.

2-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع نفسه، ص331.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وعند الانتهاء من المعاينة يحرر محضر بذلك يتضمن جميع الأعمال والنتائج التي توصل إليها يوقعه القاضي، وأمين الضبط ويودع لدى أمانة الضبط، ويمكن للخصوم الحصول على نسخ منها<sup>(1)</sup>.

### بالرجوع للأمر الملغى 48/76:

فالأمر 48/76 خول القاضي اللجوء إلى المعاينة كطريقة وحيدة لفض النزاع حول تقدير التعويض، وذلك قصد الاطلاع شخصيا على موطن النزاع للوصول إلى تحديد التعويض، وقد فصل أحكامها في المادة 9، 20، 21 منه.

ففي حالة الاتفاق الودي على مبلغ التعويض يرفع الطرف المعني دعوى أمام الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، خلال 8 أيام من تاريخ انتقال أحد أعضائه إلى الأماكن والاستماع إلى الأطراف، ويبلغ القرار إلى كل المعنيين المتضمن تحديد تاريخ الانتقال إلى الأماكن ويبلغ المعنيين وكذلك إلى المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة، والشؤون العقارية للولاية، وبعد ذلك ينتقل عضو المجلس القضائي المنتدب إلى الأماكن المعنية في القرار وبحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة، خلال 30 يوم وعلى الأقل بعد 15 يوم بعد التبليغ<sup>(2)</sup>.

ففي حالة ثبوت الاتفاق بين الأطراف فإن المجلس القضائي يثبت ذلك مع تحرير محضر في ذلك.

---

1-وفقا لما جاء في نص المادة 149 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2-وهذا طبقا للمادة 19 من الأمر الملغى 48-76 التي تنص على:

" وفي حالة عدم الاتفاق الودي تحدد التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي، الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها، فيحدد المجلس القضائي خلال ثمانية أيام من تاريخ انتقال أحد أعضائه إلى الأماكن و الاستماع إلى الطرفين ويبلغ هذا القرار بمسعى الإدارة القائمة بنزع الملكية إلى المعنيين وإلى المدير الفرعي لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية، فينتقل عضو المجلس القضائي المعين إلى الأماكن بحضور ممثل مصلحة أملاك الدولة خلال 30 يوما وعلى الأقل خمسة عشر يوما بعد التبليغ، ويستمع عضو المجلس القضائي في جلسة علنية، وعلى إثر كل انتقال للأماكن إلى ممثل الإدارة والتي من نزعت ملكيتهم".



## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

أما في حالة العكس فإن المجلس القضائي يصدر حكماً مسبباً، بناءً على دفع الطرفين خلال 8 أيام من الانتقال للمعاينة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض

لقد أكد القاضي الإداري على مبادئ في إطار فصله في نزاعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، ويمكن تبيان ذلك من خلال نقاط.

#### أولاً: سلطة القاضي الإداري حرّ في تعيين خبير عقاري

القاضي الإداري يختار خبير من بين الفنيين أصحاب الكفاءة في ميدان من الميادين، وهو أمر اختياري وليس إجبارياً<sup>(2)</sup>.

فللقاضي السلطة التقديرية في الأمر بإجراء خبرة لتقدير التعويض وذلك من خلال قانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت لفظ "يجوز" الوارد في المادة 126، والواقع أن الكلام في قيام هذه السلطة ليس في الحقيقة إلا ضبط موقف القاضي من رأي الخصوم، في تقرير إجراء الخبرة من تلقاء نفسه، أو بطلب من الخصوم لإجراء هذا التقدير<sup>(3)</sup>.

وفي العموم القاضي يلجأ إلى تعيين خبير قضائي قصد تحديد التعويض عن نزع الملكية، وذلك لتحديد مشتملات الممتلكات وتحديد المستفيدين من نزع الملكية وهذا لوجود مسائل يستصعب حلها في المجال، لذا من الواجب اللجوء إلى الخبرة القضائية، وللقاضي السلطة الكاملة في ذلك.

---

1- وهذا وفقاً لنص المادة 21 من نفس الأمر الملغى 48/76.

2- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، مرجع سابق، ص 143.

3- بوزاد ادريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق. ج، مرجع سابق، ص 118.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### ثانيا: القاضي الإداري صاحب السلطة المطلقة اتجاه تقرير الخبرة

إن موقف القاضي اتجاه تقرير الخبرة، يختلف حسب كل قضية وحسب كل قاض وله السلطة التقديرية الواسعة والمطلقة اتجاه تقرير الخبرة، وبالتالي بكل بساطة له أن يقدر التعويض اللازم لعملية نزع الملكية، إذ أنه يترك تقرير الخبير جانبا، والحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون لأنه يعتبر حامي خاص للملكية الفردية في القانون الجزائري.

فرغم تعيين خبير يبقى القاضي الإداري سيدا في تحديد التعويض عن نزع الملكية، لذا لهذا الأخير السلطة برفض تقرير الخبرة، وإما المصادقة عليها أو يتعين خبير آخر أو الفصل دون تعيين هذا الأخير.

### ثالثا: سلطة القاضي الإداري وتقييم الإدارة

تقتصر سلطة القاضي الإداري في مواجهة التقرير الإداري الذي تعده مصلحة أملاك الدولة، والذي يقدر قيمة التعويض الذي تقترحه السلطة نازعة الملكية على المنزوع منه ملكيته.

فللقاضي الإداري ليس له محل الإدارة بل له فقط تكييف وضع اليد على الأموال قبل إيداعها المبلغ، بحيث أنه في حال رفع الدعوى قصد تحديد التعويض من أجل نزع الملكية.

فللقاضي السلطة التقديرية في تقدير التعويض قضائيا وبصفة عادلة، لأنه في حالة عدم رضا صاحب الملكية بالتعويض عن طريق مصالح أملاك الدولة<sup>(1)</sup>.

---

1-حسب نص المادة 17 من الأمر الملغى 48/76.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

فإن تدخل القاضي الإداري وبسط رقابته على عمل الإدارة، يعتبر من بين الضمانات الممنوحة للمنزوع منه مملكته، قصد حماية حق الملكية الفردية المكرسة دستوريا، ويبقى القاضي حيادي وذلك لتحقيق المصلحتين العامة والخاصة<sup>(1)</sup>.

### **المبحث الثاني:**

#### **إجراءات تسديد التعويض**

بعد التوصل إلى تقدير التعويض المستحق من نزع ملكية العقار أو الحق العيني من أجل المنفعة العمومية، ويجب أن يتم هذا التعويض قبل أن تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها، وهذا ما قرره الدستور وكرسته أحكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية وهو التعويض القبلي العادل والمنصف.

لذلك منعا من أي تجاوز قد يرتكب في حقوق الأفراد، فلذا يعتبر هذا التعويض ضمانا مهما لحقه الملكية، وجب إحاطته بعدة إجراءات، لا سيما من خلال توضيح أشكاله وخصائصه، التي يمكن أن يدفع بها والتي سنتطرق إليها في (المطلب الأول).

ولم يكتف المشرع فقد بين إجراءات دفع التعويض سنتناولها في (المطلب الثاني).

---

1-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص343-344.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### المطلب الأول:

#### محتوى التعويض

بينت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ومرسومه التنفيذي على أن يكون التعويض يشمل جميع الأضرار اللاحقة بالمالك، أو صاحب الحق العيني، وهذا كل ما فاتته من كسب جراء هذا النزاع لذا يجب أن يكون عادلا، فالتعويض إما أن يكون عينيا، وهو الأصل في الالتزامات التعاقدية، أما بالنسبة للالتزامات التصهيرية، فإن الأصل هو التعويض بمقابل سواء كان نقديا أو غير نقديا<sup>(1)</sup>، فيتم دفع التعويض عن نزع الملكية نقدا مع إمكانية إرفاقه بتعويض عيني يحمل محل التعويض النقدي (الفرع الأول)،

كما أن هذا التعويض يتفرد بخصوصيات تميزه عن غيره التي سنتطرق لها في (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: أشكال دفع التعويض

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 السالف الذكر فإن التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، على أن يتم دفع التعويض نقدا أو على شكل تعويض عيني.

#### أولا: التعويض النقدي

يتمثل هذا الشكل من التعويض في مبلغ نقدي، ويدفع لصالح مالك العقارات أو أصحاب الحقوق المراد نزعها، والشرط الوحيد الذي وصفه المشرع الجزائري هو أن يتم دفع هذا

---

1- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، مصر، 1997، ص 412.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

التعويض بالعملة الوطنية<sup>(1)</sup>، بمعنى أنه لا يجوز لأطراف العملية أن يتفقوا على أن يتم دفع هذا التعويض بعملة غير الدينار الجزائري، لأنه في ذلك خرق عدم احترام قواعد السيادة.

إلا أن المشرع لم يحدد شروط استيفاء هذا المبلغ، باستثناء ما حمله نص المادة 28 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، من إمكانية رفع دعوى أمام القاضي الاستعجالي موضوعها طلب إظهار على استلام هذه الأموال.

وعكس هذا فإن المشرع الفرنسي حدد شروط دقيقة، يتعين استيفاؤها للقاضي مبلغ التعويض، وهي تتمثل أساسا في إثبات المعنى بالأمر صفة لتقاضي مبلغ التعويض، وكذا إثبات أن الأملاك المراد نزع ملكيتها غير مثقلة، لا برهن ولا بأي حق امتياز<sup>(2)</sup>.

ويجب أن يتم الدفع النقدي للتعويض كاملا، بأن يغطي كامل القيمة التجارية للعقار المنزوعة ملكيته، ويلزم على إدارة أملاك الدولة تطبيق القواعد التقنية المتعلقة بتقييم الأملاك العقارية، وهذا ما يسمى بالتعويض الرئيسي.

مضافا إلى هذا نوعين من التعويضات التبعية، وهما تعويض الحرمان من الانتفاع وتعويض الرحيل، فيقصد بالنوع الأول ما لحق التاجر من تفويت فرصة الربح عليه أثناء انتقاله ما بين رحيله وإعادة تنصيبه في المحل الجديد.

أما الثاني فيشتمل مصاريف النقل، وإعادة التركيب، وكذا مصاريف إعادة التنصيب<sup>(3)</sup>.

---

1- وهو نفس الشيء الذي أخذت به المادة 26 الفقرة 01 من الأمر الملغى 76-48 في حين أن القانون 91-11 لم يحدد كيفية دفع التعويض و اشترط عند الضرورة أن يتم ذلك عن طريق إظهار قضائي باستلام التعويض وفق المادة 28 منه.

2- بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في الق.ج والمقارن، مرجع سابق، ص 84.

3- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق.ج، مرجع سابق، ص 52-53.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### ثانيا: التعويض العيني

إن أهم ما أورده المرسوم التنفيذي هو إمكانية إعفاء الإدارة من دفع التعويض نقدا<sup>(1)</sup>، إذا قامت بدلا عنه إعادة إسكان مستأجري أو شاغلي السكنات المراد نزع ملكيتها، وعرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم.

فمن الملاحظ من المادة 34 من المرسوم تجاوزت أحكام القانون الذي ينص على اقتراح تعويض عيني، أي ترك المجال للمعني بالأمر رفضه، بينما المرسوم نص على إمكانية عدول الإدارة عن دفع التعويض النقدي.

إذا عرضت تعويضا عينيا، في هذه الحالة كيف يكون موقف القضاء إذا رفض التعويض العيني؟ فيستفاد من ذلك أن الإدارة غير ملزمة بإيجاد تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، فلها السلطة الكاملة في اختيار الطريقة التي تراها مناسبة<sup>(2)</sup>.

ولقد استخدم المشرع عبارة "محالات معادلة" ولم يحدد معنى التعادل كما يفتح الباب الواسع أمام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض.

وقد سار المشرع الجزائري نفس مسار المشرع الفرنسي إلا أنه أضاف شرطا آخر، وهو أن تكون موجودة في نفس المنطقة الحضرية<sup>(3)</sup>.

ولم يتطرق المشرع الجزائري في حالة إذا لم يرض التاجر المطرود من المحل بالتعويض العيني، وتمسك بالتعويض النقدي، فليس له الحق في التعويض عن حرمانه من الانتفاع، وكذا مصاريف الرحيل لأنهما متداخلان ضمنيا في نطاق التعويض النقدي.

1- تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي:

"تحدد التعويضات نقدا أو بالعملة الوطنية، غير أنه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض، وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني والمنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة".

2- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق. ج، مرجع سابق، ص 53.

3- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### الفرع الثاني: خصائص التعويض

لقد وصف الدستور والقانون المدني وكذا القانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة هذا التعويض بصفتي العدل والإنصاف<sup>(1)</sup>، وكذلك بأنه تعويض قبلي.

#### أولاً: أنه تعويض قبلي

معنى التعويض القبلي أنه قبل الشروع في إجراءات نزع الملكية يشترط أن تتوفر الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض المسبق، كذلك تدخل ضمن هذه الخاصية ما يسمى بالتعويض الودي الذي تقترحه الإدارة على الملاك وأصحاب الحقوق المراد نزع مملكتها، وقد أشارت المادتين 25 و 26 من القانون 91-11 دون تحديد شكل الاتفاق وآثاره<sup>(2)</sup>.

ويؤكد كذلك نص المادة 29 التي تنص على أن:

"يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي.
  - وإذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في م 26 في غضون شهر من تاريخ التبليغ".
- والاتفاق بالتراضي يجب أن يكون موضوع إشهاد قضائي، ويتم رفع طلب الإشهاد من الإدارة أو من المعني بالأمر.

وهذا أهم شرط واجب توافره في التعويض القبلي لأنه أهم ضمانة للشخص الذي نزعت منه مملكته، لتفويضه عن ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب، ولعله أهم عائق يجب على الإدارة تجاوزه قبل أن تفكر في نقل الملكية، فيجب عليها توفير الاعتمادات المالية اللازمة للعملية<sup>(3)</sup>.

---

1- وهذا ما تناولته المادة 32 من المرسوم التنفيذي 93-186 :

"أن يكون مبلغ التعويضات عادلاً ومنصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية".

2- لقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا الاتفاق قبل صدور القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل.

3- تنص المادة 83 من القانون 91-11 في فقرتها الخامسة على:

"...توفير الاعتمادات المالية اللازمة للتعويض القبلي على الأملاك والحقوق المطلوب نزعها...".

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وفي حالة ما إذا خالفت الإدارة نازعة الملكية قاعدة الدفع المسبق للتعويض يمكن للقاضي بعد رفع دعوى من المتضرر أن يقضي بطرد الإدارة نازعة الملكية من العقارات المنزوعة والمستولى عليها. كما نص على هذه القاعدة القانون المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جافيتها: "...و يحدد هذا القرار- أي قرار نزع الملكية- تعويضًا احتياطيًا يجب على المتعامل ايداعه قبل حيازة الأراضي"<sup>(1)</sup>.

إلا أنه يبقى إيداع مبلغ التعويض إجباري قبل وضع اليد على الأملاك كما أقره الدستور في مادته 20، وكرسته مختلف القوانين المنظمة لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية.

### ثانيا: أنه تعويض عادل ومنصف

تطبيقا للمادة 20 من الدستور، أوجب المشرع دفع تعويض قبلي وعادل يغطي كامل الضرر إما بشكل نقدي أو عيني، إذا أمكن ذلك بحيث يكون عقارا مماثلا للملكية المنزوعة وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 91-11

"يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية"<sup>(2)</sup>.

بالنسبة لصفة الإنصاف فيقدر ما هي صالحة للتعويض المالك المنزوع منه الملكية عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن ضرر لم تتسبب في إحداثه فباحترام هذه الاعتبارات، سنتوصل إلى تقدير تعويض ينصف الجميع.

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 07 أبريل 2008 يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 أبريل 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 39، صادرة في 13 جويلية 2008.  
2- ليلي طلبية، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص105.



## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

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

### المطلب الثاني:

#### القواعد المتعلقة بدفع التعويض

إن القواعد التقنية لدفع التعويض تتعلق بتحقيق قاعدة التعويض القبلي والعاقل والمنصف، والتي تعني بأن تقوم الإدارة بدفع التعويض إلى المنزوع منه ملكيته قبل اللجوء إلى استلام الأموال المطلوب نزعها.

فإن حرمان الفرد من ملكيته لا يمكن أن يكون إلا في إطار القانون وبمقابل تعويض.

ففي ظل الدستور الحالي وبنص المادة 20 منه يجب أن يكون التعويض قبل استلام الأملاك المنزوعة وهي بمثابة ضمان حماية حق ملكية الأفراد من تعسف الإدارة.

لذا فقد حدد قانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 الجهة التي يتم دفع التعويض إليها وبصفة قبلية، وحدد طرق دفع التعويض التي سنتطرق إليها في (الفرع الأول).

إلا أنه قد تثار مسائل فيما يخص مبلغ التعويض الذي يداع لدى الجهة المختصة ولا يضمن دفعه إلى المنزوع منه ملكيته (الفرع الثاني).

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

### الفرع الأول: طرق دفع التعويض

يتم دفع التعويض إلى مستحقيه عن طريق الدفع المباشر، وفي حالة العوارض يكون عن طريق إيداعه لدى الخزينة العمومية.

### أولاً: الدفع المباشر

الأصل في دفع التعويض أن يكون مباشرة إلى المنزوع منه ملكيته، تدفعه السلطة نازعة الملكية، حيث لا يحق للمنزوع منه ملكيته من الناحية القانونية، الدخول في أي مفاوضات مع المستفيد من نزع الملكية بما في ذلك تلك المتعلقة لحصوله على التعويض، فإذا كان التراضي بين الطرفين حول مبلغ التعويض يكون دفعه حسب القواعد العامة<sup>(1)</sup>، ووفقاً للقواعد القانونية العامة التي تحكم المعاملات المالية من حيث المستفيد إلى:

- إذا كان المستفيد من الخواص مؤسسة عامة صناعية وتجارية فتطبق هنا قواعد القانون الخاص.
- أما إذا كان المستفيد شخص عام، فتطبق قواعد القانون العام<sup>(2)</sup>.

وعليه فإن قانون 11/91 وكذا النصوص التطبيقية له، لم تنص على قاعدة الدفع المباشر للتعويض إلى المنزوع منه ملكيته، تماشياً مع قاعدة الدفع المباشر للتعويض، في التي كان من المفروض أن تجعلها الإدارة قاعدة لها واجبة اتباعها يكون بذلك قد ترك المجال الأكبر للإدارة من الحرية و التقدير في هذا المجال، و من ثم يمكن لها التقيد بها كما يمكن تجاوزها حسبما تراه الإدارة مناسباً<sup>(3)</sup>.

1-Daniel Chanpigny, op-cit, p134.

2-بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص260.

3-بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في الق. ج، مرجع سابق، ص46.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

لذا كان من المفروض على القانون أن يبين الطريق الذي تتبعه الإدارة لدفع التعويض عن طريق تحديد جهة معينة، وبصفة مؤقتة، يودع فيها التعويض وهذا لحصول المنزوع منه ملكيته على التعويض في وقت قصير.

### ثانيا: إيداع التعويض لدى الخزينة (الهيئة المختصة)

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>(1)</sup>.

ولقد نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة من خلال المادة 27 من قانون 11/91 "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون"<sup>(2)</sup>.

فمن خلال المادة المشرع لم يحدد حالات الإيداع المؤقت لدى الخزينة، مما يعني أن المشرع جعل طريقة الإيداع هي الأصلية دون الاستثناء، أي تضع بطريقة تلقائية ومباشرة لدى خزينة الولاية.

في حين أن المادة 35 من المرسوم التنفيذي<sup>(3)</sup> والتي نصت على الحالة الوحيدة لإيداع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية، وهي عدم تحديد هوية ملاك العقارات المنزوعة ملكيتها خلال التحقيق الجزئي<sup>(1)</sup>.

1- عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 179-180.

3- وفقا لما جاء في نص المادة 25 من القانون 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بتبليغ قرار قابلة الأملاك للتنازل.

2- تنص المادة 35 على:

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

وهي متناقضة مع المادة 27 من ق 91-11 التي تجعل الإيداع في الخزينة غير مقيد لمجالات، في حين أن المادة 35 تحدد حالة خاصة وهي الإيداع في الخزينة.

أما في ما يخص النظام المصري فإن صرف التعويض قد يكون مباشرة، وهذا هو الأصل وقد يكون لدى أمانات بالمصلحة المختصة وهو استثناء ، لحين صرفه لأصحاب الشأن وذلك خلال شهر لا تتجاوز المدة تاريخ صدور قرار النزع.

يمكننا القول بأن التعويض في الحالات العادية يدفع التعويض بطريقة عادية، دون تعطيل مصالح الأفراد ما جاء في نص المادة 35 فيمكن الإيداع لدى الخزينة وهو الاستثناء وهذا في حالة عدم تحديد هوية المالكين، إضافة إلى ذلك المادة 28 من القانون 91-11 حول الإجراء القانوني الذي يمكن للإدارة الاستعانة به في حالة الضرورة لإثبات دفع التعويض لصالح المعنيين، المتمثل في رفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي لتطلب إسهاد عن استلام المعني للأموال.

### الفرع الثاني: نتائج عدم دفع التعويض

لا حظنا طرق دفع التعويض فكل نزع ملكية يخالف حالات وشروط محددة قانونا يكون باطلا، ويظهر دور القاضي الإداري في فرض رقابته على مدى احترام الإدارة لقاعدة التعويض القبلي ودفعه.

لذا فعدم احترام الأخيرة بهذه القاعدة، يعتبر بمثابة اعتداء مادي على الملكية الفردية<sup>(2)</sup>.

---

"يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها لعنوان العقارات المنزوعة الملكية والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) عاما".

3-بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في الق.ج والمقارن، مرجع سابق، ص 91.

1-للاعتداء المادي ثلاث عناصر: عملية إدارية، تصرف مشوب بمخالفة جسيمة، مساس بحق الملكية أو حرية أساسية.

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

ومهما يكن الأمر فإن قانون 91-11 جعل استلام الأملاك المنزوعة مربوطا بإيداع قبلي للتعويض، فإذا قامت الإدارة عكس ذلك يؤدي بمخاصمتها أمام القضاء<sup>(1)</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن الإدارة قد تحترم قاعدة التعويض القبلي، وذلك بأن تقوم بإيداع التعويض بالخرينة، غير أنها لا تقوم بدفعه فعليا إلى المنزوع منه ملكيته، ذلك أن المشرع الجزائري لم يحدد آجال الدفع الفعلي، الأمر الذي يترك أمام الإدارة حرية في تحديد وقت الدفع، إذ أنه يمكن لها أن تقوم بكامل إجراءاتها وقد تتماطل في تحقيق المنفعة العامة وحياسة العقار المطلوب نزعه<sup>(2)</sup>.

أما في ما يخص التأخر في دفع التعويض والذي أصبح تقديره نهائيا ويرتب مسؤولية الإدارة نازعة الملكية هذه المسؤولية يمكن وضعها في إطار القواعد العامة، حيث أن هذا الإطار لا يتوافق مع القواعد الخاصة لنزع الملكية لا سيما ما تعلق بشرط التعويض المسبق العادل و المنصف. فالمشرع الفرنسي رتب آثارا خاصة عن التأخر في الدفع بعد فوات 3 أشهر على تبليغ القرار النهائي المحدد للتعويض، وإذا لم يسدد المبلغ أو يودع تلزم الإدارة بدفع فوائد التأخير إلى الفوائد التي كانت نتيجتها الأملاك المنزوعة من إنتاج زراعيًا كان أو صناعيًا أو أية منافع<sup>(3)</sup>.

وبالإشارة إلى الأمر الملغى 76-48 في المادة 30 منه: أن للمنزوع الحق بإعادة تقييم التعويض إذا لم يتم إيداعه خلال سنة تحسب ابتداء من تاريخ صدور المقرر النهائي، ومسألة الحد الأقصى الذي يجب أن يدفع التعويض فيه<sup>(4)</sup>.

2-بوعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، مرجع سابق، ص 265.

1-بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في الق.ج والمقارن، مرجع سابق، ص 97.

2-وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مرجع السابق، ص 104.

3-جاءت المادة 30 ب:

"إذا لم يتم دفع التعويض أو إيداعه بعد عام من تاريخ القرار النهائي للتقدير يجوز للمنزوع منه ملكيته أو حقه العقاري أن يطلب إعادة النظر من جديد في مبلغ التعويض".

## الفصل الثاني: إجراءات المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

غير أن هذه الحالة غير منصوص عليها في قانون 11/91 مما يجعل القاضي يلجأ فقط للتأخير على عكس القانون الفرنسي الذي تطرق إليها.

الْحَاتِمَةُ

عبر المشرع الجزائري الحرص الشديد لضمان حقوق الافراد وتجسيده ذلك واقعيًا، في نصه على مجموعة من الإجراءات والضمانات القانونية لحماية هذا الحق ومن خلال الحرص على إقرار نزع الملكية بعنصرين أساسيين هما: المنفعة العامة والتعويض العادل. حيث يعتبر هذا الأخير من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية.

لما كان تحديد التعويض يتم إدارياً من طرف إدارة أملاك الدولة ولا دخل للقاضي في تقديره فإن ذلك من شأنه أن يجعل الإدارة تتعسف في استعمال في حقها اللجوء لهذا، على خلاف بعض التشريعات الأخرى، فبعد دراسة مختلف الجوانب المتعلقة بالتعويض فأوصلتنا دراستنا إلى:

- أن هناك نقائص في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم 91-11 لم يوضح فكرة

أسس تقدير التعويض، ماعدا المادة 21 منه التي لم توضح جيدا كيف يتم تعويض المالك عن نزع ملكيته. الأمر نفسه ينطبق على المرسوم التنفيذي على خلاف الأمر الملغى 48-76 الذي جعل له بابا كاملا آلا وهو الباب الثالث (مبادئ وأسس تحديد التعويض عن نزع الملكية). فبذلك ضرورة تعديل المادة 21 من قانون 91-11 مع تحديد التاريخ الذي يستبعد فيه التحسينات التي تدخل على الملك المراد نزع ملكيته.

- إن تقدير التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأملاك المطلوب نزع ملكيتها، سواء التقدير الذي تقره الإدارة أو القاضي فيتم التوصل إليه بالاعتماد على ما يرفع لهما من معاينات مادية، وملاحظات لكونهما لا يقومان بالمعاينة الميدانية المباشرة لهذه الأملاك. في حين أن القاضي الإداري يعتمد على الخبرة التي يمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية بالنزع ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعويض العادل والمنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الميدان عكس ما تتوصل إليه المعاينة المباشرة للأملاك المعنية.



## الخاتمة:

- يمر تقدير التعويض بمرحلة إدارية قبل الوصول إلى القاضي الإداري ، فتدخل هذا الأخير إذا تعذر الوصول إلى الاتفاق الودي وبالتالي يمكن الإدارة أن تقدر التعويض لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ، ولا مع الضرر الحاصل عن عملية نزع الملكية ويتم ذلك دون تدخل القاضي الإداري إذا لم يرفع الأمر إليه.

- لم يخص المشرع الجزائري نزاعات التعويض عن نزع الملكية بإجراءات خاصة قصد تسويتها الأمر، الذي جعل القاضي الإداري يلجأ للقواعد العامة فكان من الأفضل تخصيص إجراءات خاصة بهذه المنازعات احتراماً لخصوصية الحق المتنازع فيه.

- لم يحدد قانون 91-11 أية إشارة للصلاحيات التي تعود إلى اختصاص القاضي الإداري عكس ما قامت به التشريعات الأخرى كالقانون الفرنسي.

- لاحظنا القاضي الإداري غير مختص في المادة العقارية ، لما أسند إليه المشرع الجزائري منازعات التعويض عن نزع الملكية فكان من الأفضل أن تكون القواعد الخاصة بالقاضي الإداري في الميدان العقاري حتى يتحكم بالشكل الجيد في المسائل المتعلقة بهذه المنازعات ولا يكون بحاجة إلى الخبرة.

- يلاحظ أن دعوى التعويض عن نزع الملكية تطول إجراءاتها، فبالإضافة إلى التقدير الإداري للتعويض في المرحلة الأولى فهناك إجراءات متباعدة أمام القضاء لتسوية نزاعات التعويض التي تتميز بطول المدة بين رفع الدعوى وصدور قرار نهائي فيها. ومروراً بتعيين الخبير وأمام هذا يبقى المالك المنزوع ملكيته بدون تعويض نهائي لمدة طويلة فكان على المشرع أن يتدخل ويحددها بأجال قصيرة.

- رأينا أن المشرع قد كرس حق اللجوء إلى القضاء فيما لم يتفق طرفي عملية نزع الملكية على مبلغ التعويض، لأنه في هذه الحالة أن يكون أمام المالك إلا المطالبة بإعادة تقييم التعويض وهنا تدخل عملية تقدير التعويض مرحلة جديدة (المرحلة القضائية)، وهي تعد آخر ضمانات لصيانة وحماية الملكية الخاصة.

## الخاتمة:

- لم ينص قانون 91-11 على الدفع المباشر فقد اكتفى فقط بالإيداع لدى الخزينة، فعليه يجب تعديل المادة 27 من قانون 91-11 بالنص على طريقة الدفع المباشر للتعويض، وجعل الإيداع طريقة استثنائية. ويجب ان يغطي التعويض كامل الضرر الناشئ عن عملية نزع الملكية طبقا لقواعد العدل والانصافوتلزم الجهة الإدارية بدفعه للملاك بشكل نقدي أو عيني مع إحداث آليات على الإدارة كفرض غرامات تهديدية، مثلا كتأخر في دفع التعويض أو إيداعه.

ولا يفوتنا في الأخير أن نذكر بأن هذه الدراسة اقتصررت على جانب واحد من الضمانات الممنوحة لصاحب العقار، أو الحق العيني والمتمثل في التعويض. من حيث تقديره ودفعه، غيرأن هناك ضمانات أخرى تثير منازعات بما يخص عدم احترام الإدارة لإجراءات المحددة قانونا، أو منازعات بما يخص القرار المتضمن بالتصريح بالمنفعة العمومية. فلهذا فإن ميدان نزع الملكية يحتوي على عدة منازعات تستحق البحث فيها من أجل تنوير المعنيين في هذا المجال.

وعليه يمكن لنا أن نقترح بعض النقاط والمتمثلة في :

- وجوب تحديد الجهة المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العامة و التي لم يحددها قانون

91-11 المتمم السالف الذكر، مع تحديد المنفعة العمومية.

- كان من المفترض تعديل المادة 21 من القانون المنظم لعملية نزع الملكية 91-11 وذلك بتحديد تاريخ استبعاد التحسينات التي تدخل على الملك المراد نزعه.

- كما كان من الواجب تعديل المادة 27 من نفس القانون لم ينص على قاعة الدفع المباشر وجعل طريقة الإيداع هي الأصلية، لأنه يفترض أن يُبيّن الطريق الذي تتبعه الإدارة لدفع التعويض عن طريق تحديد الجهة المعينة لذلك، و بصفة مؤقتة من أجل حصول المنزوع ملكيته على التعويض في وقت قصير.

## الخاتمة:

- كذلك يجب أن يشير قانون 91-11 المتمم السالف الذكر ، إلى الصلاحيات التي تعود لإختصاص القاضي الإداري أو تكوينه في الميدان العقاري،
- أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 93-186 في مادته 34 كان من الأفضل ضبطها و التي تجاوزت أحكام القانون الذي ينص على إقتراح تعويض عيني.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع:

### أولاً: الكتب

#### أ- باللغة العربية:

- 1- د/ إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري،  
الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1997.
- 2- اسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،  
الجزائر، 2007.
- 3- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال  
التربوية، 2000.
- 4- أنس قاسم، النظرية العامة للأحكام الإدارية والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات  
الجامعية، الجزائر، 1983.
- 5- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية،  
مصر، 2008.
- 6- بن شيخ آث ملويا لحسين، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة  
والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

- 7- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 8- \_\_\_\_\_، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 9- \_\_\_\_\_، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 10- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة و دعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 11- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1966.
- 12- \_\_\_\_\_، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام (دراسة مقارنة)، دار الفكر العربي، مصر، 1997.
- 13- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 14- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 15- عبد الحكم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، 1992.

16- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المجلد الثامن،

دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1967.

17- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري،

نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

18- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة

للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ب - باللغة الفرنسية:

## Ouvrages

1-De L'aubader André: Gaudemet, Yves, Traité de droit

Administratif, Tome2 administratif des

biens, 11<sup>ème</sup> édition, L.G.D.J, France, 2002.

2-Champigny Daniel: L'expropriation et la rénovation urbaine,

Librairie générale de droit et jurisprudence,

Paris, France, 1968.

3-Godfrin Philippe: Droit administratif des biens, Domaine

Travaux, Expropriation, 5<sup>ème</sup> édition, Armand

colin, Paris, France, 1997.

## ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية:

1- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري،

رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، الجزائر، 2010-2011.

2- بن زكري راضية، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير في العلوم القانونية (تخصص قانون عقاري)،

كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009-2010.

3- بو ذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن،

مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق،

جامعة الجزائر، الجزائر، 2002.

4- بوزاد إدريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق،

جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، دون سنة.

5- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، الجزائر،

2007-2008.



6- شبلي معروف وبلمشري المشري عزالدين، دور القاضي الإداري في تسوية منازعات

التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة،

مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،

المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005-2008.

7- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة

لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة،

الجزائر، 2006.

### ثالثا: المقالات

- زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات

المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، مجلة مجلس

الدولة، العدد 03، وزارة العدل، الجزائر، 2003، ص 13 ص 30.

- كريبي زهية: الحق في التعويض في إطار نزع الملكية، تعليق على قرار رقم

12419، المؤرخ في 2003/12/16 الصادر عن الغرفة الثانية،

القسم الأول، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، الجزاء، 2004، ص 121.

## رابعاً: النصوص القانونية

### أ- الدساتير:

- 1- أمر رقم 76-97، مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 94، صادرة في 24 نوفمبر 1976.
- 2- مرسوم رئاسي رقم 89-18، مؤرخ في 28 فيفري 1989، يتضمن نشر التعديل الدستوري للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج ر عدد 09، صادرة في 01 مارس 1989.
- 3- مرسوم رئاسي رقم 96-438، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص التعديل الدستوري، المصادق عليه في إستفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، صادرة في 18 ديسمبر 1996.

### ب- النصوص التشريعية:

- 1- أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47، صادرة في 09 جوان 1996.
- 2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1955، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.
- 3- أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 44، صادرة في 01 جوان 1976.
- 4- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990.

- 5- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادرة في 08 ماي 1991.
- 6- قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

### د - النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مؤرخ في 27 جوان 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، صادرة في 01 أوت 1993.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 أبريل 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 39-186، المؤرخ في 27 أبريل 1993 الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، صادرة في 10 جويلية 2005.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 08-202، مؤرخ في 07 أبريل 2008، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 أبريل 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 39، صادرة في 13 جويلية 2008.

# الفهرس

- 05.....مقدمة
- 11.....الفصل الأول: أسس التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة
- 12.....المبحث الأول: التحقيق الجزئي لتحديد الأملاك والمالكين
- المطلب الأول: تحديد الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بنزع الملكية للمنفعة  
العمومية.....
- 13.....الفرع الأول: العقارات
- 15.....الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
- 18.....المطلب الثاني: تحديد المستفيدين من التعويض
- 19.....الفرع الأول: حالة الأشخاص الحائزين على سند
- 21.....الفرع الثاني: حالة عدم وجود الأشخاص الحائزين أو المستغلين
- 23.....المبحث الثاني: تقييم الأملاك والحقوق العقارية
- 24.....المطلب الأول: الجهة المختصة بتقييم التعويض
- 24.....الفرع الأول: إدارة أملاك الدولة من حيث الاختصاص
- 25.....الفرع الثاني: مراقبة القاضي لملف تحديد التعويض

- المطلب الثاني: قواعد تقدير التعويض.....72.
- الفرع الأول: تحديد القيمة الحقيقية للأموال.....82.
- الفرع الثاني: تاريخ القيمة الحقيقية للأموال.....33.
- الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية.39.**
- المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض.....40.
- المطلب الأول: قواعد الاختصاص المتعلقة بتحديد التعويض.....40.
- الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى التعويض.....41.
- الفرع الثاني: أطراف دعوى التعويض.....45.
- الفرع الثالث: آجال رفع دعوى التعويض.....49.
- المطلب الثاني: سلطة القاضي الإداري في هذه الدعوى.....50.
- الفرع الأول: سلطة القاضي الإداري في اللجوء إلى التحقيق.....50.
- الفرع الثاني: سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض.....55.
- المبحث الثاني: إجراءات تسديد التعويض.....57.
- المطلب الأول: محتوى التعويض.....57.
- الفرع الأول: أشكال التعويض.....58.
- الفرع الثاني: خصائص التعويض.....60.
- المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بدفع التعويض.....63.
- الفرع الأول: طرق دفع التعويض.....63.

الفرع الثاني: نتائج عدم دفع التعويض.....66.

الخاتمة:.....69.

قائمة المراجع:.....74.

فهرس المحتويات:.....81.