

جامعة العقيد أكلي محند اولحاج البويرة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر

تخصص عقود و مسؤولية

تحت إشرافه

الأستاذ: بلعزوز رابع

إعداد الطالبة:

مسعودي ليلي

لجنة المناقشة:

الأستاذ: قتال حمزة، **أستاذ محاضر ب** ، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج رئيساً

الأستاذ: بلعزوز رابع، أستاذ مساعد أ، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج مشرفاً ومقرر

الأستاذ: العشاش محمد، **أستاذ مساعد أ**، جامعة العقيد أكلي محند اولحاج عضواً مناقشاً

سنة المناقشة : 2012-2013

## شكر، تقدير و عرفان

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير  
- بعد حمدي وشكري لله عز و جل - لأستاذي الكريم  
الأستاذ: بلعزوز رابع الذي رافقني بتوجيهاته ونصحه  
طيلة المدة التي استغرقتها لإتمام هذا البحث.

نفعنا الله بعلمه وجزاه عنا خير الجزاء

كما، أتوجه بالشكر والتقدير الى كل من ساعدني من  
قريب أو من بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع.

# إهداء

إلى روح جدي وجدتي وأختي

إلى والدي أطال الله في عمرهما...

إلى أخي سفيان وأختي أمال وحنان

إلى أبناء وبنات أختي...

إلى كل أصدقائي وأحبائي...

إلى كل معلم وأستاذ ساهم في تدريسي وتكويني من

الإبتدائي إلى يومنا هذا.

أهدي عملي

مسعودي ليلي

## قائمة المختصرات:

### 1- المختصرات باللغة العربية

ص : صفحة

ق : قانون

ق م ج : القانون المدني الجزائري

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج ر : الجريدة الرسمية

ف : فقرة

م د ف : مجلس الدولة الفرنسي

### 2- المختصرات باللغة الفرنسية

P : page

# مقدمة

## بسم الله الرحمن الرحيم

### مقدمة:

تعترف أغلب الدساتير بحق الملكية للأفراد وتحميه من اعتداءات الغير عليه، فيحق لكل فرد أن يمارس حق الملكية بكل سلطاته، فله حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، وهذا في إطار ما يسمح به القانون، غير أن الدساتير نفسها تسمح بالمساس بهذا الحق وذلك لاعتبارات معينة، ويكون هذا المساس مقابل ضمانات ويمارس ضمن إجراءات وطرق محددة، منها نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وعليه يعتبر موضوع نزع الملكية من المواضيع الهامة التي تجمع بين ممارسة الإدارة لسلطتها التقديرية وسلطتها المقيدة وبين حق الملاك في حماية حقوقهم من جراء نزع الملكية، وترجع أهميته إلى اعتبارين أساسيين:

أما الإعتبار الأول فيتمثل في كون الملكية الخاصة محمية بموجب الدساتير والقوانين، وهو ما تبناه دستور 1976<sup>(1)</sup> من خلال النص عليه في مادته 17، حيث أقر بأن حرمان الفرد من ملكيته لا يكون إلا في إطار القانون ومقابل تعويض عادل ومنصف، كما أقر دستور 1989<sup>(2)</sup> المعدل ضمان الملكية الفردية في مادته 49<sup>(3)</sup>، كما نص في المادة 20 منه على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي، عادل ومنصف، وهو ما أكدته دستور 1996<sup>(4)</sup> في مادته 20، التي اشترطت أن يكون التعويض قبلية إضافة إلى كونه عادلا ومنصفا مثلما نص عليه دستور 1976.

أما الإعتبار الثاني فبالرغم من الحماية الدستورية والقانونية للملكية الخاصة، إلا أن هذه الأخيرة كانت محل انتهاك ولا زالت، والقضاء الإداري يعج بالنزاعات المترتبة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية خاصة المنازعات المتعلقة بالتعويض.

لذلك تتمحور دراستنا حول الإجابة على الإشكالية التالية:

**كيف نظم المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية؟**

(1) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976.

(2) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989.

(3) نصت المادة 49 من دستور 1989 على أن "الملكية الخاصة مضمونة".

(4) دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

للإجابة على هذه الإشكالية، فإن دراستنا للموضوع ستركز على القانون رقم 91-11<sup>(1)</sup> المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية باعتباره القانون الساري المفعول، والذي تم تعديله بموجب قوانين المالية<sup>(2)</sup>، مع مقارنته بالأمر 76-48<sup>(3)</sup> الملغى، وكذا المرسوم التنفيذي 93-186<sup>(4)</sup> الذي يحدد كفاءات تطبيق قانون 91-11، والذي تم تعديله<sup>(5)</sup> كذلك، وتتدعم هذه الدراسة بالمنشور الوزاري المشترك رقم 007<sup>(6)</sup> المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وكذلك بالمنشور الوزاري المشترك رقم 57<sup>(7)</sup> المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار المشاريع الكبرى لقطاع التجهيز.

وسنعالج هذا الموضوع في فصلين، نتناول في الفصل الأول ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ونتناول في الفصل الثاني إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- 
- (1) قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، لسنة 1991.
- (2) - قانون رقم 04-21، مؤرخ في 30 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، لسنة 2004.  
- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 31 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82، لسنة 2007.
- (3) أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 44، لسنة 1976.
- (4) مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مؤرخ في 27 جويلية 1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51، لسنة 1993.
- (5) مرسوم تنفيذي رقم 05-248، مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186، الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48، لسنة 2005.
- (6) منشور وزاري مشترك رقم 007، مؤرخ في 11 ماي 1994، متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- (7) منشور وزاري مشترك رقم 57، مؤرخ في 26 جانفي 1993، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز.

## الفصل الأول: ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

المبحث الأول : مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
المبحث الثاني: نطاق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
المبحث الثالث: موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية  
والأشخاص المعنية بنزعها



## الفصل الأول: ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

قد تحتاج الإدارة في أدائها لوظيفتها إلى أموال الأفراد، والأصل أن تلجأ للحصول عليها بالتراضي، فتشترىها أو تستأجرها، وقد يمنحها إياها على سبيل الهبة أو الوصية<sup>(1)</sup>، وتخضع الإدارة حينئذ كقاعدة عامة لقواعد القانون الخاص<sup>(2)</sup>.

لكن قد تشتد حاجة الإدارة إلى المال ولا تستطيع تدبيره بالوسائل العادية السابقة، ولذا فإنها تضطر إلى أخذه جبرا عن صاحبه<sup>(3)</sup>، فتلجأ إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

سأتناول في هذا الفصل تحديد ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي قسمته إلى ثلاثة مباحث، مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في المبحث الأول، نطاق المنفعة العامة في المبحث الثاني، موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والأشخاص المعنيين بنزعها في المبحث الثالث والأخير.

### المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لم يثر لدى الفقهاء جدلا كبيرا، وذلك يرجع إلى كونه عمل تقني وإجرائي بالدرجة الأولى، تلجأ إليه الإدارة عند إحتياجها في أدائها لوظيفتها إلى أموال الأفراد<sup>(4)</sup>، وذلك قصد تحقيق المنفعة العامة، فنجد أن معظم التعاريف قد تطرقت إلى نفس العناصر التي تمثل الخصائص المميزة لعملية نزع الملكية التي سنبينها لاحقا.

(1) فؤاد العطار، القانون الإداري، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، مصر، 1976، ص 558.

(2) سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الجزء الثالث، دار الفكر العربي، مصر، 1979، ص 270.

(3) عدنان العجلاني، الوجيز في الحقوق الإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة دمشق، سوريا، 1975، ص 304.

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

## المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فقها وقانونا

عرفت عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعريفات عديدة ومختلفة سواء فقهية أو قانونية، وذلك بالنظر إلى طبيعتها كوسيلة لحصول الدولة على الأملاك العقارية.

### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الفقه القانوني

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول موضوع نزع الملكية، ومن بين هاته التعاريف: " يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>(1)</sup>.

يتضح من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية يمس بحرية الملكية الخاصة للعقارات إذا إقتضت المنفعة العامة ذلك، مقابل تعويض عادل لما لحقه بمالك العقار من ضرر جراء هذا الإجراء.

كما عرف بأنه: " إجراء إداري تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص التنازل عن ملكيته العقارية أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام مقابل تعويض قبلي أو مسبق، عادل و منصف "<sup>(2)</sup>.

يدخل نزع الملكية في إعتقاد النظرية الحديثة ضمن وسائل دمج المال في نطاق الملكية العامة، بعكس النظرية التقليدية التي لاتعدها كذلك، حيث تشترط تخصيص المال للمنفعة العامة كشرط لإضفاء صفة العمومية على الأموال المنزوعة ملكيتها التي يمكن أن تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة، لذلك فإن نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة من وسائل دمج المال في نطاق الأموال الوطنية، و في نفس الوقت فإنها تعد وسيلة كسب ملكية المال العام.

يتضح من ذلك أن نزع الملكية للمنفعة العامة يختلف في النظرية التقليدية عنه في النظرية الحديثة، وهذا الاختلاف يكمن في أن النظرية التقليدية تشترط في الأموال المنزوعة

(1) سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 270.

(2) مقداد كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية، عدد 02، 1996، ص 31.

ملكيتها والتي تدخل في نطاق أملاك الدولة الخاصة تخصيصا للمنفعة العامة، أما النظرية الحديثة فلا تشترط ذلك بإعتبار أن أملاك الدولة الخاصة تعد أملاكاً عامة<sup>(1)</sup>. كما عرفه الدكتور محمد أنس قاسم جعفر: "أن نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>(2)</sup>.

يتضح لنا من خلال هذا التعريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة ينطوي على المساس بحق الملكية الخاصة بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما يلاحظ أيضاً بأنه إجراء إستثنائي لا يحق اللجوء إليه إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة، وبإتباع الإجراءات المنصوص عنها قانوناً، كما أن نزع الملكية لا يوجه إلا إلى العقارات المادية وكذلك الحقوق العينية العقارية. كما عرف الأستاذ محمد فؤاد مهنا نزع الملكية بأنه: "إجراء إداري يقصد به حرمان المالك من ملكه جبراً عنه بسبب المنفعة العامة بشرط تعويضه عنه"<sup>(3)</sup>.

طبقاً للتعريف السابقة الذكر يمكن القول أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي الإمكانية القانونية التي تتبعها الإدارة وفق إجراءات يحددها القانون، على أن تدفع للشخص المنزوع ملكيته تعويضاً عادلاً ومنصفاً.

ولا يختلف تعريف نزع الملكية في الفقه الفرنسي عن التعريف السابقة إلا في اعتبار نزع الملكية إجراء إداري قضائي لوجود جزء من إجراءات نزع الملكية تمارسه السلطة القضائية<sup>(4)</sup>.

(1) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 224.

(2) محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

(3) محمد فؤاد مهنا، مبادئ و أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، مصر، 1975، ص 837.

(4) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 59.

فقد عرف الأستاذ André DELAUBADERE نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها: " عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصا على التنازل لها عن ملكيته العقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومنصف"<sup>(1)</sup>.

كما عرف AVEBY Jean Marie نزع الملكية على أنه: " إجراء يسمح للإدارة بقصد تحقيق المنفعة العامة بإجبار الخواص على التنازل عن ملكية العقارات مقابل تعويض قبلي "

" L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure qui permet à l'administration agissant dans un but d'utilité publique, de contraindre un particulier à lui céder la propriété d'un immeuble moyennant le versement préalable d'une indemnité "<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الفقه الإسلامي

القاعدة الأولى في النظام الاقتصادي الإسلامي تقول: " إن الأرض ومن عليها ملك لله تعالى، وذلك بحق الخلق والإنشاء الأول. وأن الله قد عهد إلى بني الإنسان بعمارة هذه الأرض وإستخلفهم فيها، على أن يكون هذا الإستخلاف مشروطا بتنفيذ شريعة الله في كل ما يتعلق بالمال، سواء في وسائل تملكه أو تتميته أم إنفاقه، وإلا كان هذا التصرف باطلا ."

فقد أقر الإسلام الملكية الخاصة لكنه لم يجعلها مطلقة، إنما قيدها بما يحقق مصلحة المجتمع، كما أنه وصفها بالإستخلاف حتى لا يتعسف الفرد في إستعمال ملكه، وحتى يكون أكثر قبولا للقيود التي يلزم فرضها عليه، وتكون الجماعة أكثر سماحة في فرض هذه القيود<sup>(3)</sup>. إذ تجيز الشريعة الإسلامية نزع الملكية للمنفعة العامة للصالح العام، إلا أنها لا تجيز اللجوء إلى الاستيلاء على عقار الأفراد إلا بعد سداد التعويض المناسب<sup>(4)</sup>.

(1) André DELAUBADERE, Traité élémentaire de droit Administratif, 4ème Edition, Imprimerie Vaucon, Paris, 1967, P.209

(2) AVBY Jean-Marie, Droit Administratif, 2ème Edition, Sirey, Paris, 1993

(3) أحمد أحمد الموافي، رسالة تخرج للحصول على درجة دكتوراه في القانون المدني، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة نظرية الموازنة - دراسة مقارنة -، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 1992، ص 52.

(4) عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوي المدنية العقارية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها - نظام السجل الشخصي - الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون سنة نشر، ص 392 .

أقر الإسلام نزع الملكية الخاصة في حالة ما إذا اقتضته مصلحة الجماعة.

كما وجدت تطبيقات عديدة لفكرة نزع الملكية للمنفعة العامة، منها ما هو مباشر وصريح ومنها ما ذكر تحت أوصاف أخرى ولكن يعتبر نزعا للملكية بطريق غير مباشر. ومن أمثلة التطبيقات المباشرة لنزع الملكية للمنفعة العامة، إقامة المساجد أو توسيعها، وشق الطرق والقنوات والمصارف وغيرها، فقد حدثت توسيعات عديدة للمسجد الحرام في عهد الخلفاء الراشدين وأمام الصحابة ولم يعترض عليها أحد، فكان منهم إجماع بجواز نزع الملكية للمصالح العام.

كما كان حمى الأرض - بمعنى قصر الإنتفاع بمنطقة معينة على قبيلة معينة من أجل الرعي والإقامة ومنع غيرهم من دخولها - معروفا في الجاهلية، ولكن الإسلام لم يقر هذا النوع من الحمى وقصره على ما يقوم به الإمام لنفع عامة المسلمين، ولقد حمى الرسول (ص) النقيع لخييل المسلمين، كما حمى أبو بكر -رضي الله عنه- أرض الريدة لأجل الصدقة المجموعة من الزكاة.

ومن أمثلة التطبيقات الغير مباشرة لنزع الملكية في الشريعة الإسلامية ما فعله عمر - رضي الله عنه - بالأراضي المفتوحة عنوة، التي حارب أهلها المسلمين وهزموا في الحرب، حيث لم يقم عمر بتوزيع أرض العراق والشام على الفاتحين وجعلها ملكا لبيت المال، رغم صراحة الآية الكريمة " واعلموا إنما غنمتم من شيء فإن لله خمسه وللرسول ولذي القربى واليتيمى والمساكين وابن السبيل "(1)، وهو ما طبقه الرسول (ص) في أرض خيبر (2).

بصرف النظر عن الخلاف الشديد الذي ثار في هذا الشأن، إلا أن غالبية فقهاء المسلمين يجمعون على أن عمر -رضي الله عنه- لم ينكر على الفاتحين حقهم في هذه الأراضي المفتوحة، ولكنه مراعاة للمصلحة العامة للمسلمين رفض تقسيمها ونقل ملكيتها لبيت المال بعد أن كانت قد إنتقلت إعتباريا للفاتحين وفقا للنص القرآني والسنة النبوية

(1) سورة الأنفال، الآية 41.

(2) أحمد أحمد الموافي، المرجع السابق، ص ص 53-55.

الشريفة فكان ذلك نزعا للملكية، وتبدوا أوجه المنفعة العامة فيه فيما يلي:

- إن توزيع الأراضي المفتوحة - رغم سعتها - على الفاتحين سببته عليه قصر الانتفاع بها عليهم، وإن من يدخل الإسلام بعد ذلك لن يناله شيء منها.  
- إن العرب ليسوا أصلاً أمة زراعية، على عكس أصحاب الأرض الأصليين الذين هم أدرى بطرق الزراعة والري.

- خشي عمر أن يؤدي إنشغالهم بالزراعة إلى ضعف مقدرتهم الحربية وإنشغالهم عن الجهاد. ويرجع فقهاء الإسلام أساس القول بجواز نزع الملكية جبراً في الشريعة الإسلامية إلى عدة قواعد شرعية منها: دفع الضرر العام بالضرر الخاص، تقديم المصالح العامة على الخاصة عند التعارض، وعدم إمكان التوفيق بينهما، كما ردها بعض الفقهاء إلى قاعدة تحمل الضرر الأدنى لدفع الضرر الأعلى<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

نص المشرع الجزائري في المادة 677<sup>(2)</sup> من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، وأنزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض يجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب ألا يشكل بأي حال مانعاً لحيازة الأملاك المنتزعة".

طبقاً لنص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري أقر بحق الإدارة في نزع الملكية للمنفعة العامة إلا أنه لم ينص على شرط التعويض المسبق، بل نص على ما يفيد عكس ذلك، كما نجد أنه نص في الفقرة الثانية على أن التعويض لا يشكل بأي حال مانعاً لحيازة الأملاك المنزوعة.

(1) أحمد أحمد الموفائي، المرجع السابق، ص 56.

(2) المادة 677 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، لسنة

1975، معدل ومتمم.

كما أنه قد نص على تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون 91-11 الذي يمثل العمود الفقري للنظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة برمته في مادته الثانية بأنه: "تعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

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

يمكن أن نستخلص من ذلك أن المشرع الجزائري قد إعتد في تعريفه لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أربعة عناصر أساسية تمثل الخصائص المميزة لهذه العملية والتي تتمثل في:

1- أنها طريقة استثنائية.

2- إجراء جبري.

3- القصد منها تحقيق المنفعة العامة.

4- تتم مقابل تعويض مسبق، عادل ومنصف.

طبقا لما سبق بيانه نجد أن المشرع الجزائري قد كرس المبادئ الدستورية المتعلقة بنزع الملكية والمنصوص عنها في المواد 20، 24، 52 و 18 من دستور 96، لاسيما من حيث ضمان حماية أكثر للأموال الخاصة للأفراد، وذلك بجعل إجراءات نزع الملكية إجراءات إستثنائية، حتى ولو كانت إستعجالية، وتقييد سلطات الإدارة عند استخدامها للآليات الجبرية المتخذة لتنفيذها، مع إخضاعها لسلطان القانون ورقابة القاضي.

يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء إستثنائي لإكتساب أملاك وحقوق عقارية، حيث يجب أن يكون اللجوء إليه بشروط محددة وفي أضيق الحالات (لا يحصل إلا إذا أسفرت الوسائل الودية عن نتائج سلبية)<sup>(1)</sup> وهو ما جاء في نص المادة الثانية من القانون 11/91<sup>(2)</sup>.

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص5.

(1)(2) قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

فالدولة رغم صفتها كسلطة عمومية ولو لتنفيذ خططها وأهدافها وإستراتيجياتها الوطنية (كإنجاز عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية في مجال التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، أو إنجاز منشآت جماعية وتجهيزات ذات مصلحة عامة) لا يمكن اللجوء إلى مثل هذا الإجراء أو التدبير، إلا في هذا النطاق ومراعاة للشروط المحددة مسبقا في المادة المذكورة أعلاه، وهو ما أكدته المادة 33 من نفس القانون حيث نصت على: "كل نزع للملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعديم الأثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به" (1).

### المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يشكل نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إحدى الطرق والآليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الإقتصادية والإجتماعية. ويعتبر طريقة إستثنائية وإجراء جبري، تلتزم الدولة بموجبها أن تدفع تعويض لكل متضرر منها مسبقا عادل ومنصف.

### الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية وجبرية أولا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة إستثنائية

تتجلى الطبيعة الإستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد إستنفاد الطرق الرضائية، وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين، لأن الأصل في إكتساب الإدارة للأموال والحقوق العقارية التابعة للخواص يتم عن طريق التعاقد ولا يتم اللجوء إلى نزع الملكية إلا في حال عدم نجاح المحاولات الودية مع صاحب الملك (2). وفي هذا الصدد نصت المادة الثانية من المرسوم 93-186 في فقرتها الأولى على ضرورة تقديم الجهة المستفيدة في الملف تقريرا يبرر فيه النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي، وهذا الشرط من النظام العام لا يجوز للإدارة تجاوزه ويمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، ومن ثم

(1) موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 14-15.

(2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 113.



فإن تقديم تقرير عن إستنفاد الإدارة لكل الطرق الودية، يعد إجراء جوهري وإنعدامه يلغي قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء جبري

يعبر عنه المشرع بلفظ " النزع "، ونزع الشيء من مكانه بمعنى خلعها، ويقال فلان في النزع أي في قلع الحياة، فالنزع هو الإخراج أو الأخذ بالقوة.

إن نزع الملكية يرتبط ارتباطا وثيقا بانتقال الملكية، الشيء الذي يدفعنا إلى التساؤل عن طبيعة نزع الملكية، هل يعد قيذا على الملكية أم إنقضاء لها؟، وهل ممارسته بمثابة حق للإدارة؟، أم مجرد إمتياز من إمتيازات السلطة العامة؟

لقد فسر الدكتور محمد حنبولة نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه قيد على الملكية بعد قيامها إقتضته مصلحة المجتمع كأثر للإعتراف لها بوظيفة إجتماعية، على إعتبار أن حق المالك لا ينقضي وإنما ينتقل إلى التعويض.

إلا أن أحمد أحمد موافي يرى أن القول بأن نزع الملكية ينقضي به حق الملكية الخاصة للشخص على العقار المنزوع ملكيته ويتقرر له الحق في التعويض بموجب القانون، وذلك لأن القيد يبقى على الملكية، ويضيق فقط من نطاق سلطات المالك بينما نزع الملكية يعد أحد أسباب إنقضائها.

كما يعتبر نزع الملكية حقا يجب تنظيمه تنظيما دقيقا وأن يحاط إستعماله بضمانات جدية، وهو في نفس الوقت إمتياز من إمتيازات السلطة العامة وتنقيد في ممارسته بقيد الصالح العام الذي فرضته النصوص المقررة له<sup>(1)</sup>.

فمن أجل تحقيق مسألة نزع الملكية تستعمل الإدارة إمتيازات السلطة العامة الغير مألوفة في المعاملات بين الأفراد، ورغم معارضة مالك العقار إلا أن العملية تتم، وهذا راجع الى أسبقية وعلو المصلحة العامة عن المصلحة الخاصة، ونظرا لطابعها الجبري فقد أخضعها المشرع لقواعد قانونية صارمة حماية للملكية الخاصة التي تعترضها تجاوزات من طرف الإدارة.

(1) أحمد أحمد موافي، المرجع السابق، ص59.

## الفرع الثاني: نزع الملكية القصد منه تحقيق المنفعة العامة

يمنع على الإدارة اللجوء إلى إجراء نزع الملكية إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد أو لفائدتها الخاصة<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية نجده ينص في المادة الثانية منه في فقرتها الثانية أنه لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 157362<sup>(2)</sup>، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيقه خلافا للأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الملغى بموجب القانون الأول، والذي كان يحدد المنفعة بجميع العمليات المستوفية للحاجات ذات الفائدة العامة فقط، وعلى وجه الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية والمحلية للتنمية، وهو ما يفسر بانتقال الجزائر من النظام الإشتراكي الذي يعتمد على التسيير الموجه إلى نظام ليبرالي يعتمد على إقتصاد السوق، مما يفتح المجال لإستفادة حتى الخواص من عملية النزع ما دام يهدف إلى تحقيق النفع العام.<sup>(3)</sup>

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 59.

(2) المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 157362، مؤرخ في 13/04/1998، قضية فريق (ق ع ب) ضد والي ولاية المسيلة، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، 1998، ص 188.

" من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

ولما كان ثابتا -في قضية الحال- أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم بناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة 102 من القانون 91-11 الصادر في 27/04/1991 ومتى كان الأمر كذلك إستوجب إلغاء القرار المستأنف " .

(3) لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 14.

وتجدر الإشارة الى أن عدم تحديد مصطلح المنفعة العمومية يعني فتح المجال أمام الإدارة لإختيار جميع المشاريع التي تراها مناسبة تحت غطاء قانوني يسمى تحقيق المنفعة العامة، وبالتالي يعتبر هذا الغموض السبب الرئيسي لإستعمال السلطة التقديرية للإدارة، ووسيلة من وسائل تهريبها من إحترام القانون. لذلك يجب أن لا يبقى هذا الأساس المطاط بدون تحديد، وأن تسند للقاضي الإداري مهمة التحقيق من وجود منفعة عمومية من عدمها، عكس ما هو معمول به، وهو ترك الأمر للهيئات الإدارية لتتولى هذه المهمة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يتم مقابل تعويض مسبق، عادل ومنصف

تطبيقا للمادة 20 من دستور 96، أوجب المشرع دفع تعويض قبلي عادل ومنصف، بحيث يغطي كل ما لحقه المالك من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية، وهذا التعويض يكون إما في شكل نقدي أو في شكل عيني إذا أمكن ذلك، بحيث يكون عقارا مماثلا للملكية المنزوعة، وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 91-11 المتعلق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن إستعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين، أو من قبل التجار والصناع والحرفيين ..."

أما بالنسبة للجهة الملزمة بدفع التعويض فإنه يستنتج من خلال المواد 24-25 و 27 من نفس القانون بأن السلطة المصدرة لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمتمثلة إما في الوزير أو الوالي هي الملزمة بدفع التعويض<sup>(2)</sup>.

(1) لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 14، 15.

(2) لحسين بن الشيخ آث ملوية، المننقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 412.

فلا يمكن للإدارة أن تضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح من طرف المالك، كما يجب إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية والحصول على إشهاد باستلام الأموال من القاضي الإداري.

مع العلم أن الإجتهد القضائي للقضاء الإداري الجزائري قد إستقر على إعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل إعتداء ماديا يترتب مسؤولية الإدارة<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

ظل الفقه يؤسس شرعية نزع الملكية على المنفعة العامة التي تمثل السبب الشرعي الوحيد لنزع ملكية الأفراد، غير أن التطور الفقهي الحاصل في البحث عن أركان القرار الإداري يدعونا إلى التمييز بين المصلحة العامة كغرض من نزع الملكية وبين الأسباب التي دعت الإدارة إلى التدخل من أجل تحقيق هذا الغرض، ومن ثم فإن الأسباب الشرعية لنزع الملكية هي تلك الحالات المادية أو القانونية المستقلة عن إرادة الإدارة نازعة الملكية التي تدعوها إلى التدخل من أجل إنجاز أشغال عامة أو إدخال تحسينات عمرانية، أو أي عمل آخر يستوجب بالضرورة نزع ملكية الخواص حتى يتم تنفيذ العمل المراد إنجازه لتحقيق النفع العام.

وقد كانت المخططات الوطنية والمحلية للتنمية هي الأسباب الشرعية الغالبة في ظل قانون نزع الملكية لسنة 1976، وقد وسع هذا القانون من قاعدة الأسباب بالنص على جميع العمليات المستوفية للحاجات العامة.

كما أن القانون 91-11 قد ترك المجال مفتوحا لأسباب نزع الملكية وما ذكره من أسباب في المادة الثانية لا يعد إلا على سبيل المثال وليس الحصر، وأمام تعذر حصر جميع الحالات الواقعية أو القانونية التي يكون قيامها سببا لنزع الملكية، إلا أنه يمكننا حصرها في إطارين هامين: أولهما وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى، ثانيهما قيام الحاجة العامة<sup>(2)</sup>.

(1) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص114.

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص7،8.

## الفرع الأول: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى

إن نزع ملكية الأفراد بغرض إنجاز عمليات معينة خارج إطار مخطط عمراني أو خارج إطار برنامج معين للإنشاء والتعمير يعتبر عملا غير مشروع، ليس لأنه لا يهدف إلى المنفعة العامة، وإنما إلى إفنقاره للسبب أو خروجه عن دائرة الأسباب القانونية السالفة الذكر، فالمخطط العمراني هو السبب المستقل عن إرادة الإدارة نازعة الملكية والذي يدعوها إلى التدخل، وقيام مثل هذا السبب لا يثير أي إشكال في شرعية قرار الإدارة.

## الفرع الثاني: قيام الحاجة العامة

الحاجة هي حالة واقعية تتمثل في عدم وجود أو نقص ما هو موجود من المنشآت والخدمات تدعو الإدارة إلى التدخل لإشباعها لتحقيق الفائدة العامة، وقيام الحاجة العامة مستخلص من نص المادة الثانية من القانون 91-11 الذي ذكر على سبيل المثال أسباب نزع الملكية، فالحاجة مفهوم مرن يصعب ضبطه بمعايير محددة، وبمرونته تكون للإدارة سلطة واسعة في تقدير قيامها.

لهذا إشتراط القانون 91-11 في المادة العاشرة منه أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الإطار قضى المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 1984/05/26<sup>(2)</sup> بشرعية نزع الملكية لإشباع حاجيات مرفق عام دون أن يكون ذلك ضمن برنامج أو مخطط عمراني.

حيث جاء في تعليل القرار مايلي: "حيث يستخلص في هذه الأثناء من الملف أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المزمع القيام بها للحصول على المحلات الموجهة لإيواء مصالح بلدية سيدي امحمد يكتسي طابع المصلحة العمومية المحققة، وذلك لأن العملية المزمع القيام بها مقرر لصالح مجموعة محلية وإشباع حاجيات مرفق عام".

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 8، 9.

(2) المجلس الأعلى، الغرفة الادارية، قرار رقم 36595 ، مؤرخ في 1984/05/26، قضية (ك أ) ضد والي ولاية البليلة ومن معه، المجلة القضائية، عدد 01، الجزائر، 1990، ص 192، نقلا عن وناس عقيلة ، المرجع نفسه، ص 9.

## المبحث الثاني: نطاق المنفعة العامة

سبق الإشارة إلى أن كلا من التشريع والقضاء لم يحددا مفهوماً للمنفعة العامة، و يرجع ذلك إلى كون المنفعة العامة مفهوم غير مجرد، وإنما مرتبط بعمليات مادية متنوعة، ويتحدد بالنظر إلى محتوى العمليات أو النشاط الذي تقوم به الإدارة. إن عدم قابلية مفهوم المنفعة العامة للتحديد أعطاه صيغة المرنة والقابلية للتطور، وبالفعل فقد تطور مفهوم المنفعة العامة بتطور دور الدولة ضمن إطارين فلسفيين، نتناول في المطلب الأول حدود المنفعة العامة في ظل الفلسفة الليبرالية، وفي المطلب الثاني في ظل الفلسفة التدخلية.

### المطلب الأول: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة الليبرالية

كانت المنفعة تقوم على التعارض بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فكان القضاء لا يعتبر العملية ذات منفعة عامة إلا إذا كان المساس بالملكية الفردية والتكاليف المالية للعملية والموانع الاجتماعية الأخرى لا تتجاوز في أهميتها المنفعة المراد تحقيقها. وبعبارة أخرى فإن القاضي يقدر ما إذا كان هناك توازن بين المنافع والاضرار المترتبة على القرارات الإدارية.

ثم أصبحت تقوم على الدور الإقتصادي الذي تلعبه الدولة، ولقد كان للمشرع الجزائري مثل هذا الدور في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لسنة 1976 حيث نصت المادة الثالثة منه على أن تحدد المنفعة العامة بجميع العمليات المستوفية للحاجات ذات الفائدة العامة فقط، وعلى وجه الخصوص بقصد تحقيق المخططات الوطنية والمحلية للتنمية.

وحاول القضاء الفرنسي وضع حد لفكرة المنفعة العامة بتبني ثلاث نظريات تتمثل في نظرية السبب الدافع، نظرية المنفعة العمومية غير المباشرة، ونظرية الإجراءات الموازية<sup>(1)</sup>.

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 10، 11.

## الفرع الأول: نظرية السبب الدافع

مما وسع فكرة المنفعة العامة قبول القاضي الإداري لفكرة السبب الدافع في مجال الرقابة القضائية على فكرة المنفعة العامة، فإذا ترتب على إقامة المشروع منافع جانبية كمنفعة خاصة أو منفعة مالية فإنها لا تؤثر على الإعراف للمشروع بصفة المنفعة العامة طالما لم تكن هي السبب الدافع لإقامة المشروع، وإنما السبب الرئيسي هو تحقيق المنفعة العامة ففي هذه الحالة يحكم القاضي بشرعية القرار، أما في الحالة العكسية يحكم بإلغاء القرار.

## الفرع الثاني: نظرية المنفعة العمومية غير المباشرة

من أهم مظاهر التوسع في المنفعة العامة هو إعراف القضاء بالمنفعة العامة المتحققة من المشروع والتي ليست مترتبة عليه مباشرة، إنما كنتيجة غير مباشرة لتنفيذه، كذلك التي تحقق من أعمال إضافية أو ملحقة، أو تلك التي تترتب على تنفيذ المشروع دون أن تكون هي هدفه الأساسي.

فاعتبر م د ف أنه من المنطقي عندما تقيم الإدارة مشروعاً ما، أن تقيمه مستكملاً جميع عناصره ومقوماته، فإذا كان مصنفاً فيجب عند تخطيط المشروع الأخذ في الإعتبار المخازن والمستودعات اللازمة له، بينما -على العكس- أن توسيع ميدان المحطة عملاً مستقلاً عن مشروع إقامة محطة السكة الحديدية ظهرت الحاجة إليه بعد إكمال تنفيذه. \*

إذ يفحص القضاء الإداري صفة التبعية بين المشروع الأصلي والأعمال الملحقة، فإذا كان المشروع الأصلي مثلاً إقامة مبنى، فإن من المشروعات المكمل له، إقامة مكتب بريد،

لكن في جميع الأحوال فإن القضاء يتأكد من أن إقامة هذه الملحقات لن يؤثر على التناسق العام للمشروع. (1)

(1) أحمد أحمد الموفي، المرجع السابق، ص 203، 204.

كما تجد هذه النظرية تطبيقاً لها في حال تحقيق المشروع منفعة جانبية لم تكن هي الهدف الأساسي من إقامته، وهو ما أخذ به مجلس الدولة الفرنسي حين حكم بوجود منفعة عامة في إقامة فندق وتوسيع كازينو، رغم أن كلاهما أصلاً لا يحقق بذاته منفعة معترف بها، كما أنه لا يمكن حمل الإعتراف بصفة المنفعة العامة هنا على إعتبرات سياحية أو إقتصادية تتحقق من المشروع كون مجلس الدولة رأى أن نقل الكازينو إلى المكان الجديد سيسمح بإقامة مبنى جديد للبلدية.

ما يلاحظ على هذا الحكم أن مجلس الدولة الفرنسي قد ذهب بعيداً في قبول النتائج غير المباشرة للمشروع، والقول بذلك يصل بنا في النهاية، إلى أن نحكم على كل المشروعات بأنها تحقق المنفعة العامة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث: نظرية الإجراءات الموازية

تقوم هذه النظرية على أن العمليات التي بموجبها تنزع ملكية الأفراد تتطلب تدخل إجراء آخر على الأقل إلى جانب إجراء نزع الملكية، مثال ذلك وجود قواعد البناء الحضري ومسايرة نازع الملكية له.

إن هذه النظرية تقوم على وجهين متعاكسين فإما أن يبقى الإجراءان متوازياً فلا يلتقيان، وإما أن يلتقيا فيكونان مع بعضهما وحدة واحدة<sup>(2)</sup>.

بدأ الأخذ بنظرية الموازنة في القضية الشهيرة Ville Nouvelle - Est<sup>(3)</sup> التي تتلخص وقائعها في أن الإدارة أرادت إقامة مدينة سكنية جديدة شرق مدينة ليل بشمال فرنسا للإسهام في حل أزمة السكن، وتوافق ذلك مع رغبة إدارة التعليم الجامعي لهذا الإقليم في إنشاء مجمع لعدة كليات خارج مدينة ليل، وعليه تقرر دمج المشروعين معا ليتحقق به اندماج الطلبة مع المواطنين كهدف أساسي للمشروع، إلا أنه إعتضت على ذلك الجمعيات المشكلة للدفاع عن

(1) أحمد أحمدالموافي، المرجع السابق، ص ص 198 - 202.

(2) محمد فاروق عبدالحميد، المرجع السابق، ص 224.

(3) أحمد أحمدالموافي، المرجع نفسه، ص 218.



مصالح ذوي الشأن كون المشروع كان سيؤدي إلى هدم 250 منزل، إلا أنه وبناء على إقتراح المحقق في التحقيق المسبق، عدلت الإدارة مشروعها، وصدر قرار تقرير المنفعة شاملا هدم 88 مسكن فقط.

طعنت الجمعية في قرار تقرير المنفعة أمام محكمة ليل الإدارية التي أصدرت حكمها بإلغاء قرار تقرير المنفعة العامة لعيب يتعلق بمشتملات ملف التحقيق. ثم إستأنف وزير الإسكان الحكم أمام مجلس الدولة الذي إنعقد في هيئة جمعية عمومية وأصدر حكم لصالح الإدارة مقررا بأنه " لا يحقق مشروع ما المنفعة العامة إلا إذا كانت الأضرار التي سببها للملكية الفردية، وتكلفته المالية وعبئه الإجتماعي ليست مفرطة بالنسبة للمنفعة التي يحققها " .

تعتمد هذه النظرية على الموازنة بين الجوانب الإيجابية والسلبية للمشروع، وتتم المقارنة بينهما بحيث لا يعترف له بالمنفعة العامة إلا إذا تفوقت الإيجابيات على السلبات<sup>(1)</sup>.  
ويأخذ القاضي في الحسبان عند إجرائه للموازنة على معايير الموازنة التي تشمل إما معايير الأعباء أو معايير المنافع.

### أولاً: معايير الأعباء

تشمل معايير الأعباء معيار المساس بالملكية الخاصة، ومعيار التكاليف المالية، ومعيار التكاليف الاجتماعية.

#### 1- معيار المساس بالملكية الخاصة:

تسمح هذه الفكرة بوضع المساس بالملكية الخاصة في كفة والتبريرات المقدمة من صاحب المشروع في كفة أخرى، والموازنة بينهما وهو ما أخذ به القضاء الفرنسي في قضية (Mme savelli) بتاريخ 2005/09/27.

#### 1- معيار التكاليف المالية:

يستوجب على القاضي أن يأخذ بعين الإعتبار، أثناء قيامه بعملية الموازنة التكاليف المالية التي ستتحملها الجهة المنفذة للمشروع، وما إذا كانت قادرة فعلا على التنفيذ، فالقاضي لا يكتفي بتقدير هذه التكاليف، وإنما يراقب المقدرة المالية للجهة القائمة على التنفيذ<sup>(2)</sup>.

(1) أحمد أحمد الموفي، المرجع السابق، ص ص 218 - 220.

(2) خليف ياسمين، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010، ص ص 118 - 121.

لذلك نجد أن م. د. ف نزع صفة المنفعة العمومية عن مشروع إنشاء مطار بإحدى القرى، بإعتبار أن إمكانيات الإدارة نازعة الملكية غير كافية لتغطيته، وذلك في قضية (Grassin).

## 2- معيار التكاليف الإجتماعية:

يقصد بهذا المعيار، الآثار الإجتماعية التي قد يتسبب مشروع معين في إلحاقها، سواء بالنسبة للأفراد أو البيئة أو الصحة العمومية، أو بإطار الحياة الإجتماعية بصفة عامة. وهو ما قضى به م.د.ف في قضية (Lozanne) حين ألغى قرار نزع الملكية، كونه يضر بالملكية الخاصة الفندقية، حيث قام القاضي بالموازنة بين المصلحة الاجتماعية من جهة، والمساس بالملكية الخاصة لأصحاب الفندق والمصلحة الإقتصادية والسياحية من جهة أخرى.

## ثانيا: معايير المنافع

تتمثل معايير المنافع في معيار المنفعة الإقتصادية للمشروع، ومعيار المنفعة المالية، ومعيار المنفعة الاجتماعية.

## 1- معيار المنفعة الإقتصادية للمشروع:

تعتبر المنفعة الإقتصادية من أهم المعايير المكونة لمزايا مشروع نزع الملكية للمنفعة العمومية، إذ تظهر أهمية هذه المنفعة في المشاريع التي تحقق التنمية الإقتصادية، كإقامة المناطق الصناعية، والطرق السريعة والموانئ والمطارات ومشاريع الطاقة، وغيرها من المشاريع ذات البعد الإستراتيجي.

وقد فضل م.د.ف بإستمرار أن يذكر أثر المشروع على التنمية الإقتصادية في حيثيات الإعتراف له بصفة المنفعة العمومية، فلا يكتفي مثلا بالنسبة إلى مشروع إقامة قاعدة للملاحة البحرية بذكر نوع النشاط، وإنما يحرص على ذكر الهدف الإقتصادي منه<sup>(1)</sup>.

(1) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 122، 124.

## 2- معيار المنفعة المالية:

يذكر م.د.ف في حكم (Lepelly) صراحة أن مزايا المشروع، وهو إنشاء طريق زراعي، يوفر للبلدية المصروفات التي كانت تنفق على صيانة الطريق السابق، حيث إعتبر المزايا المالية للمشروع، أحد جوانبه الإيجابية التي تبرر الإعتراف له بصفة المنفعة العمومية.

## 3- معيار المنفعة الإجتماعية:

يقصد بالمنفعة الإجتماعية، الآثار الإجتماعية التي قد يلحقها المشروع المراد إنجازها، سواء بالنسبة للأفراد أو البيئة أو الصحة العمومية، أو بإطار الحياة الإجتماعية بصفة عامة. وقد أقر م.د.ف في أحد قراراته، بمشروعية قرار نزع الملكية على إعتبار أن إنجاز مضمار لسباق الخيل يساهم بشكل كبير في تنمية السياحة، وفي تنمية إقتصاد قري كان ونيس (cagne et nice) (1).

كما نجد أن الشريعة الإسلامية كانت سباقة للأخذ بنظرية الموازنة، حيث تقيم توازنا بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، فلا هي تسمح بتسلط مصلحة الفرد، ولا هي تهدف إلى طغيان مصلحة الجماعة، إنما المنهج الإسلامي هو المنهج الوسط فكل ما في الإسلام يدعو إلى الإعتدال ونستنبط ذلك من قوله تعالى ( والذين إذا أنفقوا لم يسرفوا ولم يقتروا وكان بين ذلك قواما ) (2)، وقوله تعالى ( كلوا من طيبات ما رزقناكم ولا تطغوا فيه ) (3).

ولأن مصالح البشر متشابكة ومختلطة بالمضار، فإن القاعدة في الشريعة الإسلامية هي تقديم أرجح المصالح ودرء أكبر المفساد، وهو ما نصت عليه القاعدة الشرعية " تحمل الضرر الأدنى لدفع الضرر الأعلى "، كذلك قاعدة " الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف".

كما أنه من المبادئ الثابتة في الشريعة الإسلامية " أن يتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام"، ومن فروعه (4):

(1) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 125، 126.

(2) سورة الفرقان، الآية 67.

(3) سورة طه، الآية 81.

(4) أحمد أحمد الموفي، المرجع السابق، ص 340، 341.

- أن يباع مال المدين جبرا عنه إذا إمتنع عن بيعه وأداء دينه.

- أن يباع الطعام جبرا عن مالكة إذا إحتكر وإحتاج الناس إليه وإمتنع عن بيعه.  
يقوم جانب كبير من الفقه الإسلامي على إجراء الموازنة بين المصالح ببعضها البعض وبين المفساد ببعضها البعض، وبين المصالح والمفاسد، عند التعارض، فيما عرف بفقه الموازنات.

وحتى يمكن وضع هذه القواعد موضع التطبيق، فقد أقامت الشريعة الإسلامية نظاما دقيقا لتدرج المنافع، فقسمت المنافع بحسب الأهمية إلى ضرورية وحاجية وتحسينية، كما رتبت المنافع داخل كل قسم من الأقسام بحسب إرتباطها بمقصد من مقاصد الشريعة الإسلامية الخمس فيما عرف بفقه الأولويات.

تبدوا أهمية هذا التدرج أو تحديد الأولويات في حالة تعارض المنافع فيما بينها أو عند إختلاطها بالمضار، وهنا يأتي دور الترجيح عن طريق إجراء عملية الموازنة بين الأولويات ما يشكل إمتزاجا بين فقه الموازنات وفقه الأولويات.

هكذا يظهر لنا أن نظرية الموازنة التي قام بها القضاء الإداري الفرنسي عام 1971 قد عرفت الشريعة الإسلامية منذ عدة قرون ووضعت القواعد الدقيقة لإعمالها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة التدخلية

بإقتحام الدولة الميدان الإقتصادي الذي كان في أغلبه مقصورا على الأفراد في ظل الفلسفة الليبرالية، أدخل الميدان القانوني تحويرا على أساس المنافع الإقتصادية، وأصبحت فكرة المنفعة العامة لا تجد مشروعيتها في أغلب الأحيان إلا على أساس المنفعة الإقتصادية<sup>(2)</sup>.

إذ أصبحت الإعتبارات الإقتصادية هي الموجه العام لكل تصرفات الدولة، فعلى سبيل المثال لا تتم الموافقة على معظم المشروعات إلا بعد إجراء دراسات لجداولتها الإقتصادية كما أن الحصول على الأرض اللازمة لتنفيذ أي مشروع بأقل ثمن ممكن يشكل الإهتمام الأول للإدارة<sup>(3)</sup>.

(1) أحمد أحمد الموفي، المرجع السابق، ص ص 340 - 344.

(2) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 13.

(3) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 124.

ومن مظاهر الإعتداد بالمنفعة الإقتصادية في القضاء الفرنسي إعتبار أن إشباع المشروع لإحتياجات التنمية الإقتصادية مبرر كاف للإعتراف له بصفة المنفعة العامة حتى ولو كان المشروع يحقق منفعة خاصة على درجة كبيرة من الأهمية<sup>(1)</sup>.

كما ذهب م.د.ف إلى أبعد من ذلك، حيث ألغى قرار تقرير المنفعة العامة لعدم ذكر موجز نفقات المشروع في ملف التحقيق المسبق، لأهمية ذلك في الحكم على تكلفة المشروع، وبالتالي على المنفعة الإقتصادية المتحققة منه<sup>(2)</sup>.

كما شجعت الفلسفة التدخلية إدماج العقارات بالتخصيص في الأموال العامة وتخصيصها في أغلب الأحيان تخصيصا إقتصاديا محددًا، مما أدى إلى تحريك الآليات القانونية التقليدية لإكتساب المال العام، وإدماجه ضمن الأموال العامة للدولة ثم إيجاد آليات قانونية من أجل تحديد القطاع والأهداف التي يخصص لها المال المدمج<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري

إذا كان هذا الطرح الجديد لفكرة المنفعة العامة قد طوره القضاء في فرنسا على مراحل متعددة، فإن الوضع في الجزائر يختلف عن ذلك إذ أن القانون هو الذي أعطى لفكرة المنفعة مدلولًا إقتصاديًا وظل في النهج الإشتراكي الذي سلكته الجزائر إلى أن صدر القانون 91-11 الذي أعطى وأعاد لفكرة المنفعة العامة مضمونها التقليدي.

إذ نجد أن المشرع الجزائري لم يأخذ في قانون 91-11 بالمنفعة الإقتصادية، بعد أن كانت في الأمر 76-48 مبررا لعملية نزع الملكية، فكانت المنفعة العامة تحدد بمعاييرين: السبب والغرض.

(1) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 124

(2) أحمد أحمد الموفي، المرجع السابق، ص ص 264 - 267.

(3) عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الاموال العامة - دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص 98.

-السبب: وهو الواقعة القانونية المتمثلة في وجود مخطط سابق للتنمية محليا أو وطنيا.  
- الغرض: وهو تحقيق المنفعة العامة الإقتصادية بصفة خاصة، وهو ما نصت عليه المادة الثانية من هذا القانون.

أما في ظل القانون 11/91 فطبقا للمادة الثانية فإنه يتبين لنا أن المشرع أخذ بنظرية الإجراءات الموازية لتحديد المنفعة العامة، إذ أن الفقرة الثانية منها تنص على: "وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية قبل التعمير والتهيئة العمرانية ...".

كما نجد المنشور الوزاري رقم 007 قد نص على ضرورة قيام الإدارة قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، بالموازنة بين مزايا المشروع وفوائده.  
كما أن القضاء الإداري قد قام في العديد من قراراته بعملية الموازنة بين المزايا والأضرار التي تتجم عن نزع الملكية.

وقد أخذ القضاء الإداري الجزائري بهذا المعيار في قراره الصادر في 1991/01/13، بمناسبة قضية فريق بن جيلالي ومن معه، ضد والي ولاية تيزي وزو ومن معه<sup>(1)</sup>، قد وازن بين المنفعة العامة المتوخاة من مشروع إنجاز جزء من الطريق، وبين الملكية الخاصة للمدعين، حيث جاء في حيثياته: "...أما فيما يخص الجزء الآخر من الطريق طوله 800م لا يمثل أي منفعة عامة، ولم يؤدي إلا لتخريب الملكية الزراعية للمدعين ..." (معيار المساس بالملكية الخاصة).

نستخلص من ذلك أن المشرع الجزائري أخذ بنظرية الإجراءات الموازية فلا يعتبر نزع الملكية مشروعا إلا إذا جاء مطابقا في أهدافه لقواعد النظام العام العمراني والتهيئة العمرانية، كما أن الإدارة نازعة الملكية ملزمة باحترام ما جاء في قوانين التنظيم العمراني موازاة مع إحترامها للإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية .

(1) المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 71373، المؤرخ في 1991/01/13، قضية فريق بن جيلالي ومن معه، ضد والي ولاية تيزي وزو و من معه.

## المبحث الثالث: موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

### والأشخاص المعنيون بنزعها

يقصد بموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة، الأموال محل النزع والتي تتمثل في العقارات والحقوق العينية العقارية كأصل عام، إلا أنه إستثناء يمكن أن تكون المنقولات محلا لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

### المطلب الأول: موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إستقر الفقه والتشريع في بادئ الأمر على أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرد فقط على العقارات والحقوق العينية العقارية وهو ما أخذ به المشرع الجزائري. غير أن الفقه والقضاء وسعا من دائرة الأملاك التي يجوز نزع ملكيتها إلى المنقولات المادية والمعنوية مثل التحف والآثار التي ليس لها مثيل، براءات الإختراع التي تمس بالدفاع الوطني...<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى المادة الثانية من القانون 11/91 نجدها نصت في فقرتها الأولى على أنه "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية..."، كما نصت المادة الثالثة من نفس القانون على أنه "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية..."

كما نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

من هنا يتضح أن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري يرد دائما على ملكية عقارية أو على حقوق عينية عقارية معينة بكل دقة تنزعها الدولة دون غيرها لتحقيق هدف محدد سواء إنصب النزع على كامل العقار أو على جزء منه، وسواء كان العقار مبنيا أو غير مبني.

(2) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص15.

أما بالنسبة للمنقولات فهي عبارة عن أشياء مثلية ويمكن دائماً الحصول على مثلها من الأسواق وبوسائل القانون العادية، وفي حالة الضرورة بواسطة التسخير، والتي لم يتطرق إليها لا الأمر 76-48 الملغى، ولا القانون 91-11 الساري المفعول.

### الفرع الأول: العقارات

لا يرد نزع الملكية على المنقولات، وميدانه هو العقارات، وقد نصت المادة 683 ق.م.ج في تعريفها للعقار على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

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

إذ تشمل من حيث المبدأ سطح الأرض وباطنها وعلوها لكون نطاق الملكية يتحدد بهذه العناصر، كما نصت المادة 675 ق.م.ج على أنه تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد التمتع بها علوا وعمقا<sup>(1)</sup>.

غير أن باطن الأرض يمكن أن يكون محلاً لنزع الملكية دون سطحها من أجل أشغال الحفر وشق الأنفاق شريطة أن تجري الأشغال في باطن الأرض دون أي تلف أو تعديل على سطحها.

وفي مثل هذه الحالة لا تطبق تقنيات نزع الملكية للمنفعة العامة إلا ما تعلق منها بالتعويضات المؤقتة أو النهائية<sup>(2)</sup>.

إن نزع الملكية طبقاً لنص المادة 32 من القانون 11/91 والمادة 677 ق.م.ج قد يكون على كامل العقار أو على جزء منه، كما أنه من حق الأفراد المعنيين طلب نزع الملكية التامة عندما تكون العقارات الباقية غير صالحة للإستعمال، وهذا في حالة ما إذا كان نزع الملكية لا يعني الأجزاء من العقار وهو ما نصت عليه المادة 22 من القانون 11/91<sup>(3)</sup>.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية-، المجلد 8، دار أحياء التراث العربي، لبنان، 1967، ص 568.

(2) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 17، 16.

(3) تنص المادة 22 ق 11/91 على أنه: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن المالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل..."



إن نزع ملكية العقارات بطبيعتها حتى ولو كانت مملوكة للإدارة (الدومين الخاص) لا يثير إشكالا، غير أن الإشكال يثور بشأن العقارات بالتخصيص، فإذا كانت أحكام العقار في القانون المدني تسري على المنقولات المخصصة لخدمته فإن الأمر يختلف بشأن تطبيق أحكام نزع الملكية، فالمتفق عليه أن نزع الملكية يشمل الأشياء اللصيقة بالعقار والتي لا يمكن نزعها دون إتلاف. ولا تشمل الأموال التي وضعت أو ركبت من طرف المالك من أجل الإستغلال، إلا إذا طلب المالك تعويضا عن الأضرار التي تلحقه من جراء عطل هذه المنقولات التي كان يستعملها لإستغلال العقار المنزوع<sup>(1)</sup>.

وقد أقر القضاء الفرنسي بصحة التصريح بالمنفعة العامة الواردة على عقار للدولة يدخل ضمن دومينها العام، إلا أن هذا الإقرار لا يعني جواز نزع ملكية عقارات الدومين العام، ولا يتجاوز حدود التخصيص، وهو أمر متفق عليه فقها وقضاء في كل من فرنسا ومصر<sup>(2)</sup>.  
فبالنسبة للأحكام التابعة للخواص فإن كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها سواء كان هؤلاء الخواص أشخاصا طبيعيين أو أشخاصا معنويين، وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لمالكها، إذ يجوز نزع كل ملكية الأملاك العادية والأملاك التي تتمتع بحماية قانونية خاصة، مثل الأملاك التابعة للقصر، والمحجور عليهم وعديمي الأهلية، والأملاك الوقفية، وأملاك الغائبين، والأملاك الموضوعة تحت الرقابة القضائية وأملاك الأجانب، ويرجع ذلك إلى طبيعة الإجراء الذي هو جبري ولا يستثني من ذلك إلا أملاك الدولة الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة وللأشخاص المعنوية العامة أو ما يسمى " بالدومين الخاص" فلا يمكن لشخص معنوي من أشخاص القانون العام أن يقوم بنزع ملكية عقارات تدخل ضمن أملاكه الخاصة لإدراجها ضمن نطاق الأموال العامة الخاصة، إذ لا يمكن مثلا

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص16.

(2) سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص603.

(3) وناس عقيلة، المرجع نفسه، ص17.

أن تقوم البلدية بنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص لإدخاله ضمن الدومين العام التابع لها، لأن هذه العملية يجب أن تتم بمقتضى قرار إداري صادر عن الشخص المعنوي نفسه يخصص بمقتضاه هذا العقار للدومين العام، كما يمكن نزع ملكية هذا العقار التابع للبلدية من طرف شخص معنوي آخر كالولاية والدولة.

### الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

نص القانون 11/91 في مادته الثانية والثالثة على أنه يمكن أن تكون الحقوق العينية العقارية محل نزع ملكية من أجل المنفعة العمومية ولكنه لم يفصلها، وبالرجوع إلى القانون المدني نجدها تتمثل في الحقوق العينية الأصلية (حق الملكية المواد من 674-843، حق الإنتفاع المواد من 844-854، حق الإستعمال المواد من 855-، 857 وحق السكن، وحق الإرتفاق المواد من 948-981) ، وحقوق عينية تبعية تتمثل في (الرهن الرسمي المواد من 947-882، حق التخصيص المواد من 937-947، الرهن الحيازي المواد من 948-981، حق الإمتياز المواد من 982-1002) فهذه الحقوق تعتبر أموالا عقارية طبقا لنص المادة 684 ق.م.ج، والتي تنص "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

بما أن هذه الحقوق العينية قابلة للإنتقال بنفس الطرق التي تكسب بها الملكية (الطرق الودية كالعقد)، فإنها تكون كذلك قابلة للإكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والإستيلاء، كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته بإستثناء حق الإرتفاق، إذ يمكن للدولة إنشاء حق الإرتفاق على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون اللجوء إلى نزع الملكية، مثال ذلك شق القنوات من أجل تمرير أنابيب الغاز أو صرف المياه حيث تنشأ الدولة في هذه الحالة حق إرتفاق عام.

أما حقوق الإرتفاق التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم إلا مع نزع العقار، فحق الإرتفاق هو الحق العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب إلغاؤه أو نزعه من طرف الإدارة نزع ملكية العقار، وبعد نزع الملكية الخاصة فإن حقوق الإرتفاق التي كانت على العقار تزول<sup>(1)</sup>.

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 18، 19.

كما أن القانون يمنع جواز ترتيب حق الارتفاق على مال عام إلا إذا كان ذلك لا يتنافى مع الغرض الذي خصص لأجله، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 867 ق.م حيث جاء فيها: " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال".

مع الإشارة أن المشرع الجزائري لم يعتبر المنقولات كمحل لنزع الملكية فلم ينص لا في القانون المدني ولا في قانون نزع الملكية على اعتبار المنقولات كموضوع لنزع الملكية، على عكس المشرع الفرنسي الذي وسع موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ليشمل المنقولات المتمثلة في براءات الاختراع الموظفة أو المستخدمة لصالح الدفاع الوطني<sup>(1)</sup>.

وبما أن مثل هذه الحقوق غير منظمة بالقانون العام أو القانون الخاص لنزع الملكية، فإنه من الضروري وضع نصوص قانونية خاصة لكون الأساس الشرعي للعملية تطبيقا لمبدأ المشروعية كلما تطلب الأمر توسيع مجال الملكية إلى نوع معين أو محدد من الحقوق المنقولة<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثاني: الأشخاص المعنيون بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

تشكل آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية إحدى الطرق المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الإقتصادية والإجتماعية، وبالتالي فهو حق إعترفت به معظم القوانين للدولة بإعتبارها صاحبة السلطة العامة وذلك من أجل تحقيق المنفعة العامة لتنزع الدولة من خلاله ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة للخوادم في أغلب الأحيان. كما يمكن أن ينصب على أموال الهيئات والمؤسسات العامة في إطار إعادة التخصيص والتوزيع الأفضل للثروات الوطنية. الأمر الذي يقودنا إلى التساؤل عن الأشخاص والهيئات التي لها الحق في نزع الملكية هذا من جهة، ومن جهة أخرى عن الأشخاص المستفيدون من نزع الملكية.

(1) André Homont, Expropriation pour cause d'utilité Publique, Paris, 1975, P13.

(2) محمد زغداوي، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص 105.

## الفرع الأول: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية للمنفعة العامة

حدد الأمر 48-76 في نص المادتين 2 و 8 منه الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية، والمتمثلة في الوزير أو الوالي حسب الموقع الجغرافي للأماكن المزمع نزعها وكذلك الأشخاص المستفيدة من قرار نزع الملكية والمتمثلة في الجماعات المحلية والهيئات العمومية والمؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي.

أما القانون 11/91 فإنه لم يحدد بنص صريح لا الشخص الذي له الحق في نزع الملكية ولا المستفيد منها.

أما المرسوم التنفيذي رقم 186/93 فقد نص في مادته العاشرة في الفقرة الأولى منه على مايلي: "يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

- بقرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات،

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة واقعة في تراب ولاية واحدة."

إن يمكن القول أن سلطة إصدار قرار التصريح بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تؤول إما إلى الوزير أو إلى الوالي، فهي تكون من إختصاص الوزير إذا كانت العقارات أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولايتين أو أكثر، ويكون الوالي هو المختص إذا كان العقار أو الحقوق العينية العقارية تقع في تراب ولاية واحدة.

## الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نص الأمر 48-76 السابق الذكر في مادته الثانية على أنه: "يمكن الحصول على العقارات أو الحقوق العينية العقارية الضرورية لتأمين إحتياجات المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي، عن طريق نزع الملكية، وذلك ضمن الشروط المحددة بهذا الأمر."

نستنتج من هذه المادة أن المشرع قد حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب نزع الملكية على سبيل الحصر والذين يتمثلون في: المصالح العمومية التابعة للدولة والجماعات

المحلية (الولاية والبلدية) والمؤسسات والهيئات العمومية والمؤسسات الإشتراكية ذات الطابع الإقتصادي أو الإجتماعي أو الثقافي.

إلا أنه بالرجوع إلى القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186 نجده لم ينص صراحة على الأشخاص الإدارية التي لها الحق في طلب نزع الملكية، إذ نجد في المادة الثانية من القانون 91-11 في فقرتها الثانية نص على أنه: "زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية "

يفهم من هذه المادة أن المشرع لم يحدد صراحة الأشخاص التي لها الحق في طلب نزع الملكية إلا أنه حدد المشاريع محل نزع الملكية والتي تشمل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والمتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة، وهو ما يعني بأن أصحاب الحق في طلب نزع الملكية هم أشخاص القانون العام.

فبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup> نجد أن موضوع التهيئة والتعمير من إختصاص الدولة والولاية والبلدية.

كما أن موضوع التجهيزات الجماعية والمنشآت والأعمال الكبرى ذات المنفعة العامة تشكل أساساً موضوع الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية ويعود الإختصاص فيها إلى الدولة والولاية والبلدية طبقاً للقانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>.

تشمل التجهيزات الجماعية جميع المنشآت التي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة كالمدارس والمستشفيات ومصالح البريد والمواصلات والمساحات المخصصة للترفيه وغيرها، إذ تقدم خدماتها للجمهور مباشرة بالحاجيات العامة كمنشآت توليد الكهرباء وتوزيعها وإستخراج أو جمع المياه وتخزينها وتوزيعها، أما المنشآت والأشغال الكبرى فمن أمثلتها شق وتوسيع الطرق العمومية وخطوط السكك الحديدية وإستخراج وإستغلال الثروات ونقلها... إلخ.

(1) قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

(2) قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، لسنة 1990.

كما تنص المادة الثالثة عشر منه على أنه: "يخضع توزيع الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية، وكذا تسييرها من قبل مختلف الجماعات العمومية لمبادئ وقواعد وضعها وتخصيصها وتصنيفها طبقاً للقانون والتنظيمات المعمول بها".

بناء على ما سبق ذكره يمكن القول أن الدولة والولاية والبلدية هم الأشخاص الذين خول لهم القانون الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بإعتبارهم أصحاب السلطة العامة.

### الفرع الثالث: المستفيدون من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نص القانون 76-48 في مادته الأولى على أنه يمكن اللجوء إلى نزع الملكية لفائدة الأشخاص الاعتبارية والهيئات المختلفة التي يكون هدفها هو تحقيق المنفعة العامة، كما أن المادة الثانية منه قد نصت على أن المؤسسات الاقتصادية يمكنها الإستفادة من نزع الملكية. إلا أن القانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية والمرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لقواعد تطبيقه لم يبين لنا الأشخاص التي يمكنها أن تستفيد من نزع الملكية، إذ نصت المادة الثانية<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي السابق على مكونات ملف الإستفادة من نزع الملكية، ولم تحدد المستفيدين من نزع الملكية.

غير أن التفرقة بين صاحب الحق في نزع الملكية والمستفيد منها قد أصبحت غير واضحة، حيث أن كلا من الفقه والقضاء الفرنسي أقر بجواز نزع الملكية من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العامة وكذلك الخاصة، مادامت الغاية من نزع الملكية هي تحقيق المنفعة العامة، الأمر الذي يمكنهم من التمتع بإمميزات السلطة العامة المستمدة من سلطة الدولة ويزودهم بالوسائل الإستثنائية غير المألوفة في القانون الخاص، ومن ثم لهذه الهيئات الحق في طلب والاستفادة من نزع الملكية.

(1) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 تنص على أنه :

" يخضع تطبيق الإجراءات الخاصة بنزع الملكية تكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل مايلي:

-تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرز النتائج السلبية التي تخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي،  
-تصريح يوضح الهدف من العملية و ينبغي ان يهدف هذا التصريح الى أداة التعمير او الهيئة العمرانية او التخطيط المرتبط بذلك،  
-مخططا للوضعية يحدد طبيعة الاشغال ومدى أهميتها وموقعها،  
-تقريراً بيانياً للعملية وإطار التمويل... "

كما سبق الإشارة إليه سابقا فإن إمتداد هذا الحق من الدولة الى المؤسسات العامة ووصوله إلى الخواص جاء تدريجيا، مع تطور الفقه والقضاء في تفسير وتطوير فكرة النفع العام وهذا ما هو واقع في فرنسا، في حين تفتقر أحكام القضاء الجزائري لحد الآن تطبيق لهذه الفكرة.

**بالنسبة للمؤسسات العامة:** ظلت المؤسسات العامة في فرنسا فترة من الزمن تلتجأ بنزع الملكية إلى الدولة، غير أن القضاء الفرنسي تجاوز ذلك فأعطى الحق للمؤسسات العامة في نزع الملكية معتمدا في ذلك على المعيار العضوي، أي بإعتبارهم أشخاصا معنوية عامة وبغض النظر عن النشاط الممارس من طرف هذه المؤسسات.\*

إن عدم تحديد القانون الجديد للمؤسسات والهيئات العمومية المستفيدة من نزع الملكية يكون قد رد لفكرة المنفعة العامة إعتبارها، فلم يربطها بنمط إقتصادي أو سياسي معين ويكون قد فتح المجال أمام القضاء ليعترف للمؤسسات العامة والخاصة بحق إستعمال إمتيازات السلطة العامة عندما يتعلق الأمر بتحقيق مشروع ذو منفعة عامة.\*

**أما بالنسبة للخواص:** فإن دورهم قد تطور ووصل إلى حد تعهد المرافق بالتسيير عن طريق عقود الإمتياز، ولم يعد هناك مانع من إعطاء حق نزع الملكية للخواص ليس لفائدتهم الخاصة، وإنما لفائدة المشاريع والمرافق التي يتولون إدارتها، شأنهم في ذلك شأن المؤسسات العامة والهيئات المحلية، فوسائل القانون العام لم تعد مقتصرة على المرافق العامة، بل إمتدت خارج نطاق المرافق العامة لتتطبق على المشروعات الخاصة ذات النفع العام<sup>(1)</sup>.

بينما ظل القضاء الجزائري في تطبيقه لقانون 1976 يميز بين من له الحق في نزع الملكية وحق الإستفادة منها، ففي القرار الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 1984/12/29 قضى بإبطال القرار الصادر عن والي ولاية تيزي وزو بنزع ملكية عقار لفائدة المجلس الشعبي البلدي لذراع الميزان (بن خدة) وقد علل قضاؤه بمايلي:

" حيث أن المادة الأولى من الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 1976/05/25 تنص على أن

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص ص 26 -28.

(2) المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 37404، مؤرخ في 1984/12/29، المجلة القضائية، 1990، ص 206.

حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعود للأشخاص العامة المعنوية ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عملية معينة طبقا لما هو محدد في مهامها، فإن هذه الطريقة في إكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا في فائدة الهيئات القانونية الآتفة الذكر وليس لصالح هيئات المداولة بها".

حيث يستخلص مما سبق أن والي ولاية تيزي وزو الذي أصدر القرار المطعون فيه قد أخطأ عندما نص على أن المستفيد من إجراء نزع الملكية هو المجلس الشعبي البلدي بذراع بن خدة<sup>(1)</sup>.

من خلال ذلك يتضح أن المجلس الأعلى كان حريصا على إعطاء حق الاستفادة للبلدية ككيان قانوني، وليس للمجلس الشعبي البلدي الذي هو هيئة تداولية حيث أبطل القرار لهذا السبب.

يستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري قد نظم أحكام نزع الملكية بموجب الدستور والمادة 677 من القانون المدني والقانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي 93-186 المحدد لقواعد تطبيقه، وبموجب سلسلة النصوص التشريعية والتنظيمية التي سبق الإشارة إليها.

وعرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون 91-11 على أنها طريقة إستثنائية وإجراء إجباري تلجأ إليه الإدارة لإكتساب عقارات وحقوق عينية عقارية من أجل تحقيق المنفعة العمومية، ولا يتم إلا إذا أدى أنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وتتم مقابل تعويض قبلي، منصف وعادل .

وينصب نزع الملكية على العقارات والحقوق العينية العقارية، لإنجاز مشاريع وتجهيزات جماعية ومنشات وأعمال كبرى ذات منفعة عامة.

يحق للمؤسسات العمومية والهيئات المحلية وكذلك الخاصة طلب الإستفادة من نزع الملكية ما دامت الغاية من النزع هي تحقيق المنفعة العامة باعتبارها تتمتع بإمتميازات السلطة، ويعود الإختصاص للتصريح بالمنفعة العامة للوزير إذا كان نزع الملكية يقع في تراب ولايتين، أما إذا كان واقعا في تراب ولاية واحدة فيعود الإختصاص إلى الوالي.



**الفصل الثاني : إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**

**المبحث الأول : إجراءات نزع الملكية في الحالة العادية**

**المبحث الثاني: نزع الملكية في الحالات المستعجلة**

**المبحث الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية**

## الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن حق الملكية حق مقدس لكل فرد ويجب على الدولة حماية هذا الحق، وتحقيقاً لهذه الحماية حرص المشرع على إحاطته بعدة ضمانات، تتمثل أساساً في وجوب ممارسة هذه العملية في إطار القانون عن طريق احترام وإتباع الإجراءات الجوهرية اللازمة حتى يكون تصرفاً مشروعاً يعتد به.

فعلى الإدارة أثناء مباشرتها لإجراءات نزع الملكية أن تلتزم في مختلف مراحلها بالحدود والقواعد القانونية التي رسمها لها المشرع، ووفق الإجراءات المخولة لها، وفي حالة مخالفة الإدارة لهذه الإجراءات فإن أعمالها تخضع لرقابة القضاء وذلك من أجل الحد من هذه التجاوزات ومن أجل حماية حق الملكية الخاصة وتعزيز دولة القانون.

وعلى المستفيد من نزع الملكية أن يستنفذ جميع الوسائل الودية للحصول على الأملاك أو الحقوق العينية العقارية، ففي حالة قبول الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية لعملية الاقتناء بالتراضي يحرر محضر قبول بذلك ويتم التنازل مباشرة، ويعوض المتضررون بناء على محضر صلح ودي.

أما في حالة رفض الملاك أو أصحاب الحقوق العينية العقارية لعملية التفاوض الودي، يحرر محضر تبين فيه النتائج السلبية والصعوبات التي واجهت السلطة المستفيدة، ويكون حينها للوالي سلطة تقديرية في مباشرة إجراءات نزع الملكية.

وبناء على محضر عدم الصلح وباستيفاء الشروط والبيانات اللازمة في الملف، يقوم الوالي بفتح إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية بداية بإثبات المنفعة العامة، ووصولاً إلى نزع الملكية ونقلها لذمة الإدارة وتعويض الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية المنزوعة ملكيتهم<sup>(1)</sup>.

(1) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 14

إن للمالك الذي تنتزع ملكيته حقوقاً اتجاه الإدارة نازعة الملكية منها المرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها التعويض، ومنها ما ينشأ بعد إجراءات نزع الملكية تتمثل في الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.

بناء على ما سبق قسمت هذا الفصل إلى 03 مباحث:

أ تناول في المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية في الحالة العادية.

وفي المبحث الثاني: إجراءات نزع الملكية في الحالات المستعجلة.

أما في المبحث الثالث والأخير سأتناول حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية.

## المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

### في الحالة العادية

تمر عملية نزع الملكية تمر بعدة مراحل وإجراءات يجب على الإدارة أن تتبعها، تحت طائلة بطلان قرار نزع الملكية، تبدأ هذه الإجراءات بإثبات المنفعة العامة الذي يشمل التحقيق الإداري المسبق ثم إجراء التصريح بالمنفعة العمومية، وبعده يصدر قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية، وأخيراً قرار نزع الملكية.

فقد نصت المادة الثالثة من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية على أنه: "يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقاً ما يلي:-  
التصريح بالمنفعة العمومية،

- تحديد كامل للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية،

- تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها،

- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها،

- يجب أن توفر الإغتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها."

## المطلب الأول: إجراءات إثبات المنفعة العمومية

نصت المادة الرابعة من القانون 11/91 على أنه: "يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

كما نصت المادة الخامسة من نفس القانون على أنه: "تقوم بالتحقيق في المنفعة العمومية لجنة تحقيق تتكون من ثلاثة (3) أشخاص يعينون من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنوياً ...".

طبقاً لنص هاتين المادتين يتضح لنا أن إجراء إثبات المنفعة العمومية يشمل التحقيق الإداري المسبق الذي تقوم به لجنة معينة من طرف الوالي لا تكون تابعة للجهة الإدارية نازعة الملكية، ولا تربطها أية مصلحة مع الأشخاص المنزوع ملكيتهم، وتتكون هذه اللجنة من ثلاثة أشخاص يعينون من بين الموجودين في القائمة الوطنية للأشخاص المؤهلين للقيام بالتحقيق المسبق لإثبات المنفعة العامة بقرار من وزير الداخلية والجماعات المحلية استناداً إلى القوائم التي تعدها كل ولاية تضم من ستة أعضاء إلى اثني عشر عضواً.

وقبل ذلك وكما سبقت الإشارة إليه يجب أن يقوم المستفيد من نزع الملكية بتقديم تقرير إلى الوالي يبرر فيه أن محاولاته للبحث عن العقارات لاقتنائها لم تأت بنتيجة عن طريق الاقتناء بالتراضي<sup>(2)</sup>، إضافة إلى تصريح يحدد الهدف من العملية التي لا يجب أن تخرج عن إطار التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك، وكذلك مخططاً عن الأشغال من حيث مدى أهميتها وموقعها وتقريراً آخر عن تمويل المشروع الذي يراد انجازه<sup>(1)</sup>.

وذلك طبقاً للمادة الثانية في فقرتها الأولى من القانون 11/91 وكذلك المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93.

(1) نصت م 05 ف 02 من ق 11/91 على أنه: "يشترط في المحققين الانتماء إلى الجهة الإدارية ...". الأصح يشترط عدم الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية ...".

(2) نصت م 02 ف 01 من ق 11/91 على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب املاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل إلى نتيجة سلبية".

**الفرع الأول: التحقيق الإداري المسبق**

تهدف الإدارة من إجراء التحقيق المسبق إلى إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية، نظرا لتمتع الإدارة بسلطة تقديرية واسعة، فيما يتعلق بتحديد العقارات والحقوق العينية العقارية والمساحات اللازمة لتحقيق الغاية التي لجأت من أجلها لنزع الملكية الخاصة، لذلك يعتبر إجراء التحقيق الإداري المسبق ضروري، وفي حالة عدم احترامه يمكن أن يؤدي إلى بطلان جميع الإجراءات اللاحقة له في الحالات العادية<sup>(1)</sup>.

**أولاً: الجهة المختصة بإصدار قرار فتح التحقيق**

طبقا لنص المادة السادسة<sup>(2)</sup> من المرسوم التنفيذي 189/93 فإن فتح التحقيق المسبق يكون دائما بموجب قرار يصدر من الوالي أو بمرسوم تنفيذي في حالة الحيابة الفورية يبادر به الوزير المعني<sup>(3)</sup>.

كما نصت المادة الرابعة والأربعون من نفس المرسوم على ما يلي: "إذا كانت الأشغال مما يجب انجازه على تراب ولايتين أو عدة ولايات، فإن المستفيد من نزع الملكية يحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من هذا المرسوم إلى كل وال مختص إقليميا يتولى بتنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية المذكورة أعلاه، دون المساس مع ذلك بأحكام المادتين 10 و 11 من هذا المرسوم".

يفهم من نص هذه المادة أن المشرع سحب الاختصاص من الجهات الإدارية المركزية عندما يتعلق الأمر بإصدار قرار فتح التحقيق وأسندته بصفة حصرية إلى الوالي.

(1) في الحالات الاستثنائية، يمكن الاستغناء عن إجراء التحقيق الإداري المسبق طبقا لنص المادة 12 من ق 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

(2) أنظر نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق ذكرها.

(3) أنظر نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.

يشير هذا الاختلاف في الجهة المختصة بإصدار كل من قرار فتح التحقيق المسبق وقرار التصريح بالمنفعة العمومية الملاحظة التالية: ما هو الدافع أو المبرر لتحديد جهات مختلفة في إصدار كل من قرار فتح التحقيق الإداري المسبق وكذا قرار التصريح بالمنفعة العمومية؟ ما دام القرار الأول يعتبر كمرحلة أولية أوتمهيدية لإصدار القرار الثاني. يمكن أن يفسر هذا الاختلاف في الجهات المختصة بإصدار كل من قرار فتح التحقيق المسبق، وقرار التصريح بالمنفعة العمومية في تقريب الإدارة من المستفيد والمتضرر من نزع الملكية، وهذا من خلال جعل سلطة إصدار قرار فتح التحقيق من اختصاص الوالي دون السلطة المركزية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: مضمون قرار فتح التحقيق المسبق

#### (أ) بالنسبة للبيانات الواجب توفرها في قرار فتح التحقيق المسبق

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93-186 في فقرتها الأولى على البيانات اللازمة والإجبارية الواجبة الذكر في قرار فتح التحقيق المسبق والصادر عن الوالي المختص، حيث جاء فيها: "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوباً ما يأتي:

- الهدف من التحقيق،
- تاريخ بدء التحقيق وإنهائه،
- تشكيلة اللجنة (أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق)،
- الهدف البين من العملية،
- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها."

(1) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 17، 18.

كما نصت المادة السادسة من القانون 11/91 على أنه يجب أن يتضمن قرار فتح التحقيق تحت طائلة البطلان إضافة إلى إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق وتاريخ إنتهائه، وكذا بياناً توضيحياً يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد وضعية ومكان الأشغال المراد إنجازها.

يعين الوالي لجنة مستقلة وحيادية لا تكون تابعة لا للجهة المستفيدة من نزع الملكية ولا إلى الأشخاص المنزوع ملكيتهم، تتكون من 03 أشخاص من بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنوياً حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية وضمن شروط يحددها القانون.

### ب) بالنسبة لإعلان مضمون قرار فتح التحقيق

نصت المادة السادسة من القانون 11/91 في الفقرة الأولى: "يكون قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة، موضوع إشهار بعنوان البلدية المعنية، في الأماكن المخصصة عادة لهذا الغرض،..."

كما نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93-186 في فقرتها الثانية على أنه:

"يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ فتح التحقيق:

- مشهراً بمركز البلدية المعنية،

- منشوراً في يوميتين وطنيتين،

كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية."

طبقاً لهاتين المادتين يتعين على الجهة المستفيدة إعلان ونشر قرار التحقيق الإداري المسبق خلال 15 يوماً قبل الشروع في التحقيق بمركز البلدية عن طريق الملصقات الحائطية وكذلك نشره في جريدتين وطنيتين، إضافة إلى نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية وذلك لإعلام المواطنين وتمكينهم من الاطلاع على المشروع المراد إنجازَه لتمكين أصحاب الأراضي والحقوق العينية العقارية من المخاصمة القضائية.

أشار القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/12/17 المتعلق بقضية البنك الجزائري المركزي، ضد ورثة (ب ف)<sup>(1)</sup>، في حيثياته على أهمية إجراء شهر قرار فتح التحقيق، حيث جاء فيه:

"... حول عدم إجراء الإشهار: إن قرار فتح التحقيق لم ينشر على مستوى البلدية مما جعله مخالفا للمادة 06 من القانون رقم 11/91، كما أن فتح التحقيق مخالف هو كذلك لنفس المادة، مما يجعل بطلان الإجراءات المعلقة بالإشهار..." .

### الفرع الثاني: سير التحقيق الإداري المسبق

بعد إعلان قرار فتح التحقيق المتضمن أسماء أعضاء لجنة التحقيق، فإن هذه الأخيرة تقوم بمباشرة إجراءات التحقيق التي تبدأ بتكوين ملف التحقيق مع وجوب احترامها للشروط المتعلقة بزمان ومكان إجراء التحقيق.

### أولاً: تكوين اللجنة لملف التحقيق المسبق

نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93-186 على أنه يجب أن يشمل ملف التحقيق: - قرار فتح التحقيق.

- تصريح توضيحي للهدف من العملية.
- مخطط الوضعية الذي يحدد طبيعة الأشغال المزمع انجازها، و موقعها.
- دفتر مرقم و موقع من طرف الوالي أو ممثله، تسجل فيه التظلمات.

### ثانياً: مدة إجراء التحقيق

تحدد مدة إجراء التحقيق في قرار فتح التحقيق، حيث نصت المادة السادسة في الفقرة الثانية من المرسوم السالف الذكر أنه "يحدد تاريخ بدء التحقيق و انتهائه".

(1) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 012466، المؤرخ في 2002/12/17، قضية البنك المركزي الجزائري ضد ورثة (ب ف)، نشرة القضاء، عدد 58، الجزائر، 2006، ص ص 292 - 301.



كما نصت المادة الثامنة من نفس المرسوم على أنه "تحدد مدة التحقيق تبعاً لأهمية العملية وكيفية عمل اللجنة..."

أما بالنسبة لساعات وأيام إجراء التحقيق فيخضع لأوقات عمل هذه الإدارات كما ينظمها القانون خلال أيام الأسبوع على الأقل، إلا أنه كان يمكن النص في قرار إعلان التحقيق على ساعات عمل إضافية تخص العطل الرسمية والأعياد والمناسبات إذا ما تطلبت ظروف التحقيق ذلك.

إن ملف التحقيق يوضع تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها ملف التحقيق (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة والوالي...) حتى يتسنى لأي شخص أن يطلب الاطلاع على هذا الملف في أي وقت في الميعاد المحدد لإجراء التحقيق في حدود أيام وساعات عمل الإدارة الموضوع بها ملف التحقيق<sup>(1)</sup>.

### ثالثاً: مكان إجراء التحقيق

تنص المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 93-186 في فقرتها الثانية على أنه: "يمكن اللجنة أن تعمل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو في أي مكان عمومي آخر يحدد في القرار المنصوص عليه في المادة 06 أعلاه".

يقصد بمكان إجراء التحقيق المكان الذي يمكن فيه للجمهور أن يطلع على ملف التحقيق، لتدوين ملاحظاته على مستوى الدفتر الخاص بالتحقيق الموضوع خصيصاً لهذا

الغرض، حيث يوضع ملف التحقيق تحت المسؤولية المباشرة للرئيس الإداري للجهة الإدارية التي وضع على مستواها الملف (رئيس البلدية على مستوى بلديته، رئيس الدائرة، والوالي...) .

(1) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 38، 39.

طبقاً لنص هذه المادة فإن الوالي يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تحديد مكان إجراء التحقيق. إلا أنه من الأفضل لو تم تقييد هذه السلطة، وذلك بإلزامه بفتح التحقيق في المكان الأكثر تناسبا، مثل لو كان المشروع المزمع إنجازه يعني أكثر من بلدية، فإنه من الأنسب أن يتم وضع ملف التحقيق في مقر كل بلدية من البلديات المعنية<sup>(1)</sup>، وذلك من أجل إعلام الجمهور من جهة، ومن أجل تسهيل عملية الحصول على المعلومات لسير التحقيق على المعنيين به من جهة أخرى.

### ثالثاً: كيفية إجراء التحقيق

بالرجوع إلى المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 93-186 نجدتها تنص على كيفية عمل اللجنة التي يجب أن تذكر في قرار فتح التحقيق المسبق والتي تشمل أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق. وبما أننا تطرقنا سابقاً إلى زمان ومكان إجراء التحقيق، سنتطرق إلى كيفية مسك دفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق.

بالنسبة إلى مسك دفاتر تسجيل الملاحظات أو ما يسمى بدفتر التحقيق فقد نصت المادة السابعة من نفس المرسوم على أنه يجب أن يشمل ملف التحقيق دفترًا يكون موقعا ومرقما من الوالي أو ممثله تسجل فيه التظلمات أو الملاحظات التي يقدمها الجمهور التي تخص المشروع المراد إنجازه عن طريق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة إلى كيفية عمل اللجنة المتعلقة بتدوين ملاحظات الجمهور، ومدى إلزامية الآراء المقدمة من طرف الجمهور في الصياغة النهائية لتقرير اللجنة فإنه لم يتطرق لهذه المسألة لا القانون 91-11، ولا المرسوم التنفيذي 93-186، ولا حتى الأعمال الداخلية

(1) محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 276.

(2) انظر المادتين السادسة والسابعة من المرسوم التنفيذي 93-186.

المنظمة للإدارة، كالمنشور الوزاري المشترك رقم 007 الصادر في 11/05/1994<sup>(1)</sup>، ولا المنشور الوزاري المشترك رقم 57 الصادر في 26/11/1993<sup>(2)</sup>.

يتعين على لجنة التحقيق تدوين كافة ملاحظات الجمهور سواء كانت في شكل اقتراحات كتابية أو في شكل مراسلات أو حتى لو قدمت شفويا.

كما يمكن للجنة التحقيق ضمانا لمصادقية التحقيق أن تقوم بـ:

- النص على إمكانية تسيير التحقيق بطريقة تسمح للجمهور بمعرفة كاملة للمشروع.
- زيارة الأماكن بعد إعلام الملاك والشاغلين الأصليين.
- إستدعاء أي شخص ترى في سماعه مصلحة أكيدة للمشروع، مع استدعائها لصاحب المشروع والإدارات المعنية.
- تنظيم إجتماعات عامة بحضور صاحب المشروع بعد موافقة الإدارة.
- طلب تقديم أي وثيقة من صاحب المشروع ترى فيها فائدة أكيدة لإعلام الجمهور، وإذا امتنع عن ذلك وجب على اللجنة إدراج الرفض في الملف<sup>(3)</sup>.

كما نصت المادة التاسعة من القانون 91-11 والمادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 93-186 على ضرورة إرسال اللجنة تقريرا إلى الوالي تدون فيه نتائج التحقيق واستنتاجاتها للعملية المزمع القيام بها في ظرف خمسة عشر يوما بعد تاريخ انتهاء التحقيق، مع ضرورة إفصاح اللجنة عن رأيها بصراحة في مدى فاعلية المنفعة العمومية، ويتعين على اللجنة وجوبا أن ترسل نسخة من خلاصة التحقيق إلى الأشخاص المعنيين في حالة طلبهم لذلك.

(1) منشور وزاري مشترك رقم 007، المذكور سابقا.

(2) منشور وزاري مشترك رقم 57، المذكور سابقا.

(3) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 38، 39.

### الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على إجراءات التحقيق في المنفعة العمومية

يكون قرار فتح التحقيق الإداري المسبق مشروعاً إذا كان صادراً عن السلطة المختصة ومتضمناً لكافة البيانات الواجب الإعلان عنها قانوناً، لكن في حالة عدم احترام اللجنة للإجراءات والشروط المنصوص عنها قانوناً. هل يمكن للمعنيين الطعن في قرار فتح التحقيق المسبق أم لا؟، أي ما مدى قابلية الطعن ضد قرار فتح التحقيق؟.

لم ينص القانون 11/91 الساري المفعول على قابلية الطعن في قرار فتح التحقيق الإداري المسبق، كما نجد أن الأمر 48/76 أجاز الطعن في قرار نزع الملكية فقط دون القرارات الأخرى، أما القانون 11-91 فقد أجاز الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها، وقرار نزع الملكية في الشق المتعلق بالتعويض.

استقر القضاء الجزائري على أن قرار فتح التحقيق غير قابل للطعن فيه أمام القضاء، لأنه يعتبر من الإجراءات التمهيدية، ولا يمس بحقوق المعنيين بنزع الملكية، إلا أنه في حالة تجاوز لجنة التحقيق لصلاحياتها أو عدم إتباعها للإجراءات المحددة قانوناً، فإن ذلك يؤدي إلى إلغاء هذا الإجراء وإعادة التحقيق من جديد<sup>(1)</sup>، ولكن الإلغاء يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وليس قرار فتح التحقيق الإداري المسبق، لأنه إذا سلمنا بقابلية الطعن ضد قرار فتح التحقيق فإن المواعيد المطبقة بالنسبة لهذا القرار تخضع للأحكام العامة (04 أشهر من تاريخ التبليغ) والقاضي غير ملزم بمدة زمنية معينة للفصل في الطعن، وهذا ليس في صالح المدعي المتضرر، كما أن هذا الطعن ليس له أثر موقف للقرار، عكس الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يوقف تنفيذه، وتجنباً لطول الإجراءات يتم الطعن مباشرة

(1) بوزريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002، ص26.

في قرار التصريح بالمنفعة العمومية خلال شهر من تاريخ تبليغه أو نشره على أساس عدم مشروعية التحقيق الإداري المسبق، والقاضي في هذه الحالة ملزم بالفصل في الدعوى خلال شهر، وذلك طبقا للمادة الثالثة عشر من القانون 11/91.

إلا أن هناك من يرى<sup>(1)</sup> أن الإلغاء لا يقتصر على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وإنما قد يلحق القرارات التحضيرية له، إذا لم تراخ شكلياتها المنصوص عنها قانونا، باعتبارها قرارات منفصلة عن بعضها ومستقلة عن قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

### المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية، والذي يهدف إلى إثبات وجود المنفعة العامة من عدمها، بعد اكتمال إجراءات التحقيق الإداري المسبق الذي تقدم بموجبه لجنة التحقيق تقريرا ظرفيا تستعرض فيه إستنتاجاتها ورأيها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ انتهاء التحقيق إلى الجهة الإدارية المختصة حتى تعلن عن ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية، والتي تتمثل كما سبق الإشارة إليه في الوزير المعني الذي يصرح بالمنفعة العامة بقرار مشترك بينه وبين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، أو الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة<sup>(2)</sup>.

(1) حططاش أحمد، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، الفكر البرلماني، عدد 21، الجزائر، 2008، ص132.

(2) أنظر المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي 93-186.

**الفرع الأول: الشروط والبيانات الواجب توافرها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية**  
نصت المادة العاشرة من القانون 11/91 ومن المرسوم التنفيذي 186/93 في فترتها الثانية على وجوب أن يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العامة ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.
  - مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
  - مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
  - تقرير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.
  - كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية المحدد بأربع (04) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.
- كما اشترط المشرع الجزائري إضافة إلى البيانات السابقة مجموعة من الشروط الشكلية الواجب توافرها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، فقد نصت المادة الحادية عشر من قانون 11/91 على وجوب إخضاع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان لما يلي:
- أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية،
  - أن يبلغ كل واحد من المعنيين،
  - أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون<sup>(1)</sup>. من خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبيرة بالنسبة للبيانات الواجب توافرها في قرار نزع الملكية وكذا الشروط الشكلية الواجب احترامها لإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بالنشر والتبليغ وحتى الطعن فيه والتي سيأتي بيانها لاحقا.

(1) انظر المادتين العاشرة والحادية عشر من القانون 11/91.

**الفرع الثاني: رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية**

سبق الإشارة إلى أن الأمر 48/76 لا يجيز الطعن إلا ضد قرار نزع الملكية، أما القرارات السابقة له لا تكون محلا للطعن، الأمر الذي تفتن له المشرع لاحقا في القانون 11/91، حيث نص في المادة الثالثة عشر منه على جواز الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عنها في قانون الإجراءات المدنية.

ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وبمجرد الطعن في القرار يتوقف تنفيذه، ولا يكون للإدارة اتخاذ أي إجراء لمواصلة إجراءات النزع إلا بعد أن تصدر الجهة المختصة قرارها، فإذا حكمت بعدم شرعية القرار وإبطاله فلا شيء يمنع الإدارة من أن تعيد التصريح بالمنفعة العامة على أساس قانوني أو إجرائي آخر كإعادة فتح التحقيق مجددا.

إن القاضي الإداري الجزائري يمكن له ممارسة الرقابة الكاملة على قرار التصريح بالمنفعة العمومية سواء من ناحية الشكل، بمراقبة مدى احترام الإدارة النازعة للإجراءات والشكليات القانونية أو من ناحية المضمون بالتحقق من مدى وجود المنفعة العمومية المصرح بها<sup>(1)</sup>، وقبل ذلك يجب التطرق إلى الشروط الشكلية الواجب توافرها في الدعوى لتحريك الرقابة على قرار التصريح بالمنفعة العمومية، ثم نتطرق إلى الشروط الموضوعية لتحريك الرقابة القضائية.

**أولاً: الشروط الشكلية الواجب توافرها في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية**

يشترط لقبول دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية شروط شكلية عامة كباقي القرارات الإدارية نصت عليها المادة 13 ق إ م إ، وشروط شكلية خاصة تتعلق بدعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

(1) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 22.

## 1- الشروط الشكلية العامة لتحريك الرقابة القضائية

▪ الصفة: يقصد بها صلاحية الشخص في أن يكون طرفا في الدعوى سواء كان مدعي أو مدعى عليه، مما يترتب عليه حقوق و التزامات ناتجة عن تلك الدعوى، كما يقصد بها أن يكون لأطراف الدعوى علاقة مباشرة بموضوعها<sup>(1)</sup>، يعتبر شرط الصفة طبقا للمادة السابقة من النظام العام، يمكن للقاضي إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى ومن تلقاء نفسه.

حيث تطرق مجلس الدولة لهذه المسألة في قراره الصادر في 2007/09/12، بمناسبة قضية بلدية حمام الضلعة ضد (س.ز) ومن معها<sup>(2)</sup> حيث جاء في إحدى حيثياته: " ... عن الدفع حول صفة التقاضي لبلدية حمام الضلعة.

حيث ثابت من الملف أن بلدية حمام الضلعة هي التي استقادت من مشروع إنجاز الطريق المؤدي إلى مصنع الاسمنت ، وإن كان الوالتي هو الذي أصدر قرار التصريح بالمنفعة العامة بتاريخ 2003/03/02 تحت رقم 432.

حيث أن الوالي غير معني بالتعويض عن الأراضي المنزوعة بل البلدية باعتبارها المستفيدة من قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

حيث من ثم فان دفع البلدية بانعدام صفة التقاضي ضدها مردود، ويتعين استبعاده "...".  
كما تطرق مجلس الدولة لمسألة الصفة حيث قرر إلغاء القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البويرة<sup>(3)</sup> والقاضي برفع الدعوى لانعدام الصفة في المدعين وبالنتيجة منح المستأنف (فريق سعداوي) تعويض عن نزع ملكيتهم باعتبارهم أصحاب

(1) دلاندة يوسف، الوجيز في شرح الأحكام القانونية وفق قانون إم إ، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 29.

(2) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 033979، المؤرخ في 2007/09/12، قضية بلدية حمام الضلعة ضد (س.ز) ومن معها، الجزائر، قرار غير منشور.

(3) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 027131، مؤرخ في 2006/06/14، قضية (فريق سعداوي) ضد والي ولاية البويرة، قرار غير منشور.



حقوق على الأرض المنزوعة، وقد جاء في احد حيثياته: "... حيث أن صفة المستأنفين في قضية الحال ثابتة إذن باعتراف السلطة النازعة التي أدرجت مورثهم في قائمة الملاك المنزوع ملكيتهم والتي أبدت استعدادها أمام مجلس الدولة لدفع التعويض المقترح عليهم في قرار قابلية التنازل من جهة، ولكون أن القرار التمهيدي الأول المؤرخ في 18/04/1998 الذي لم يطعن فيه قد فصل في مسألة الصفة نهائيا بقبوله للدعوى شكلا من جهة أخرى ...".

▪ المصلحة: وهي تشكل الدافع والهدف الرئيسي من وراء تحريك الدعوى<sup>(1)</sup> وقد نصت المادة 13 ق إ م إ على انه: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ...".

▪ يجب أن تكون لرافع دعوى إبطال قرار التصريح بالمنفعة العمومية مصلحة قائمة، مباشرة وشخصية، وأن تكون محمية قانونيا، فكل شخص له حق على عقار محل نزع الملكية تكون له مصلحة .

▪ الأهلية: المقصود بها أهلية الأداء، وليس أهلية الوجوب، والمقصود منها أهلية التصرف أمام القضاء والتي تعتبر شرطا من شروط صحة الخصومة طبقا للمادتين 13 و 65 ق إ م إ وليس شرطا من شروط قبول الدعوى كما كان في ق إ م السابق<sup>(2)</sup>.

2- الشروط الشكلية الخاصة لتحريك الرقابة القضائية ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية  
▪ شرط الاختصاص:

يرجع الاختصاص في القضايا المتعلقة بنزع الملكية إلى القضاء الإداري، كون الطعن في قرار إداري صادر عن هيئة إدارية، وهو ما نص عليه ق إ م إ في المادة 801 منه ، لكن لتحديد الجهة القضائية المختصة (المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) يجب معرفة الجهة

(1) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 38.

(2) خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية لشروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، 2006، ص 242.

الإدارية مصدرة القرار. بالرجوع للمادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 186/93 وكذا القانون العضوي رقم 98-02<sup>(1)</sup>، فإذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من الوالي إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة فإن الاختصاص القضائي يعود إلى المحكمة الإدارية صاحبة الاختصاص العام، أما إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العامة بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، فإن الاختصاص القضائي يعود إلى مجلس الدولة، ونفس الشيء إذا صدر قرار التصريح بالمنفعة العامة بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والإستراتيجي، فإن الاختصاص القضائي يعود إلى مجلس الدولة طبقا لنص المادة 09 من القانون العضوي 01/98<sup>(2)</sup>.

وقد فصل مجلس الدولة بشأن الإختصاص النوعي للقضاء الإداري في عدة قضايا من بينها القرار الصادر في 2007/07/11، قضية الوكالة الوطنية للسدود، ضد ورثة (ج.ط) و من معهم<sup>(3)</sup> حيث جاء في إحدى حيثياته: "... وحيث أن تغيير الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية للسدود من مؤسسة عمومية ذات صيغة إدارية إلى مؤسسة عمومية اقتصادية وتجارية لا يغير من طبيعة النزاع الذي يبقى نزاعا إداريا ناتجا عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التي قام بها الوالي، الأمر الذي يتعين معه القول أن الغرفة الإدارية لمجلس القضاء تبقى مختصة بالنظر في النزاع ورفض دفع المستأنفة الخاصة بالاختصاص النوعي ...".

(1) قانون عضوي رقم 02/98، مؤرخ في 30/05/1998، يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، لسنة 1998.

(2) قانون عضوي رقم 01/98، مؤرخ في 30/05/1998، يتعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر عدد 37، لسنة 1998.

(3) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034045، مؤرخ في 2007/07/11، قضية الوكالة الوطنية للسدود ضد ورثة (ج.ط) و من معهم، الجزائر، قرار غير منشور.

■ شرط الميعاد

نصت المادة 13 من القانون 11/91 على أنه لا يقبل الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وتفصل المحكمة المختصة فيه طبقاً للمادة 14 من نفس القانون خلال شهر من تاريخ الطعن. يوقف الطعن تنفيذ قرار التصريح بالمنفعة العامة خلافاً لما نص عليه ق إ م إ الذي لا يعتبر الطعن في المواد الإدارية موقفاً لتنفيذها<sup>(1)</sup>، يمكن الطعن ضد القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية عن طريق المعارضة أو الاستئناف خلال شهر من تاريخ تبليغ القرار، وعلى الجهة القضائية المختصة أن تفصل في الاستئناف في مهلة شهرين طبقاً لنص المادة 14 من القانون 11-91 .

### ثانياً: الشروط الموضوعية لتحريك الرقابة القضائية

تأسس دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية على وسائل مشروعيتها سواء تعلق الأمر بالأركان الخارجية للقرار أو بالأركان الداخلية له، وكما سبق الإشارة إليه أنه لا يمكن الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساس عدم احترام الإدارة للشروط والإجراءات التي نص عليها القانون 11-91 المتعلقة بمشروعية التحقيق المسبق أو مدى فعالية المنفعة العامة<sup>(2)</sup>.

يتمتع القاضي الإداري في مرحلة التحقيق الإداري المسبق بصلاحيات الرقابة التي يمارسها عن طريق التحقيق في مدى احترام الإدارة للشروط المنصوص عليها في المواد 5، 6، 9، 10 و 11 من القانون 11/91 السالفة الذكر المتعلقة بالبيانات والشروط اللازم إتباعها أثناء التحقيق تحت طائلة البطلان، حيث توجد العديد من القرارات القضائية التي أشارت إلى هذه المسألة .

(1) كروغلي مقداد، المرجع السابق، ص 39.

(2) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 57.

إذ نجد أن القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/12/17، المتعلق بقضية البنك المركزي الجزائري، ضد ورثة (ب ف)<sup>(1)</sup> أشار إلى أهمية إجراءات شهر قرار فتح التحقيق.

كما أكد مجلس الدولة على ضرورة تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية للمعنيين تحت طائلة البطلان في قراره الصادر بتاريخ 2004/02/17، في قضية (ز م) ضد والي ولاية ميله ومن معه، أين ألغى قرار القابلية للتنازل بناء على عدم تبليغ قرار التصريح بالمنفعة العمومية للمعنيين<sup>(2)</sup>.

كما يمكن للقاضي الإداري ممارسة الرقابة على مشروعية القرار الإداري من خلال التحقق من مدى وجود الهدف والسبب الدافع لنزع الملكية، أما السبب أو ما يسمى بعيب الانحراف في استعمال السلطة، يكون عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة<sup>(3)</sup>.

وفي هذا الإطار قضى مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 في قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي وزو ضد ورثة المرحوم (ب م) بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها قد خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية، لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العامة لمصالح خاصة (الانحراف عن تحقيق المصلحة العامة).

أما بالنسبة لعيب السبب الذي عرفه الأستاذ شابي (CHAPUS): "نكون بصدد عدم مشروعية بفعل تلك الأسباب، إذا كنا أمام غلط في القانون أو غلط في الوصف القانوني

(1) أنظر القرار رقم 012466 المؤرخ في 2002/12/17 السابق الذكر.

(2) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 12197 المؤرخ في 2004/02/17، قضية (ز م) ضد والي ولاية ميله و من معه، الجزائر، قرار غير منشور.

(3) محيو أحمد، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 191.

(4) أنظر قرار المحكمة العليا رقم 157362.

للقائع، أو غلط في الوقائع"<sup>(1)</sup>.

فقد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1991/01/13 في قضية جيلالي عمار ومن معه، ضد والي ولاية تيزي وزو ومن معه<sup>(2)</sup> السابق الذكر بإبطال مقرر الوالي المؤرخ في 1985/04/24 لانعدام السبب، أي انعدام واقعة المصلحة العامة.

### المطلب الثالث: قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها

يهدف قرار القابلية للتنازل عن الأملاك إلى تحديد الأملاك والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها وهوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية وذلك من أجل تحديد التعويض الذي يفترض فيه أن يكون عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية.

نص القانون 11/91 على قرار التنازل عن الأملاك والحقوق العينية في المادة الثالثة والعشرون حيث جاء فيها: "يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية".

يمر قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية بمرحلتين أساسيتين: الأولى تتمثل في مرحلة التحقيق الجزئي، والثانية تتمثل في مرحلة تقييم الممتلكات والحقوق العقارية، التي سنتناولها في الفرعين الأول والثاني، أما الفرع الثالث سنتناول فيه الإشكالات التي يثيرها قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية وموقف القضاء الجزائري منها.

#### الفرع الأول: مرحلة التحقيق الجزئي

يهدف التحقيق الجزئي إلى تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين وذلك من خلال إعداد مخطط جزئي وقائمة

(1) لحسين بن الشيخ آث ملوية، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هوم، الجزائر، 2006، ص 191.

(2) خليف ياسمين، المرجع السابق، ص 71.

للمالكين وأصحاب الحقوق العينية التي يكلف بها المحافظ المحقق المعتمد لدى المحاكم، وهو ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم التنفيذي 186/93 .

وقد تطرق المشرع الجزائري إلى مسألة التحقيق الجزئي في المواد من 16 إلى 20 من القانون 11/91 والمواد من 12 إلى 30 من المرسوم السابق الذكر.

"يصدر الوالي خلال الأيام الخمسة عشرة (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرارا بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي، ويجب أن يبين هذا القرار ما يأتي:

- اسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته،
- المقر أو المكان والأيام والأوقات التي يمكن أن تتلقي فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها،
- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و انتهائه،
- يجب أن ينشر القرار حسب الإجراء المحدد في المادة 11 أعلاه"، وهو نصت عليه المادة الثانية عشر من المرسوم التنفيذي 186/93.

يقوم المحافظ المحقق بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات، ففي حالة وجود مستندات مثبتة للملكية، يتأكد المحافظ المحقق أثناء فحصه لها من أنها مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>(1)</sup>.

يطلب المحافظ المحقق من أمين الحفظ العقاري شهادة تثبت أن المستندات المفحوصة

(1) تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "يتأكد المحافظ المحقق، أثناء فحصه مستندات الملكية، من أن

الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

تعكس الوضع الراهن للعقارات والحقوق العينية العقارية ويرفقها بالوثائق المقدمة (1).

أما في حالة عدم وجود مستندات مثبتة للملكية فيشمل التحقيق الجزئي، تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها المعنيين في المكان، يبينون فيها الصفة التي يمارسون بها استغلالها أو حيازتها ثم يتم المحافظ المحقق كل تصريح من التصريحات المتحصل عليها بجميع المعلومات التي تخص الوضعية المضبوطة لتلك الممتلكات وطبيعتها وقوامها ومساحتها طبقا لنص المادة 18 من المرسوم السابق، ويجب على المحافظ المحقق أن يستعين في ذلك بمصالح المسح العقاري والحفظ العقاري والأملاك العمومية وذلك قصد التأكد من صحة التصريحات والأقوال التي تحصل عليها في الميدان (2).

ما يلاحظ بالنسبة لمهام المحافظ المحقق أنها مهام تقنية وفنية في الأصل إلا أن المشرع الجزائري قد تجاوزها ومنحه مهام قانونية في غاية الخطورة (3)، حيث نجده نص في المادة 22 من المرسوم السابق على انه: "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 خمسة عشر (15) عاما".

فالمشرع في هذا النص قد أعطى للمحافظ المحقق سلطة تمليك الحائز الذي ليس له سند ملكية، في حين أن القاضي وحده المختص بالبت في اكتمال شروط التقادم المكسب أو عدم اكتماله.

يرسل محافظ التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا ملف التحقيق الجزئي بعد انتهائه من التحقيق يشمل مايلي:

- (1) تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "يتأكد المحافظ المحقق، أثناء فحصه مستندات الملكية، من أن الوثائق المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".
- (2) أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 186/93.
- (3) أنظر المادة 21 من المرسوم نفسه.

- المخطط الجزئي.
- المحضر النهائي الذي يفيد فيه استنتاجاته الأولى ويذكر التصريحات والأقوال التي جمعها والمعلومات التي تحصل عليها و جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.
- قائمة العقارات<sup>(1)</sup>.

ثم يقوم الوالي بإرسال الملف طبقاً لنص المادة 31 من المرسوم السابق الذكر إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية قصد تحديد التعويضات التي سيأتي بيانها في مرحلة تقييم الأملاك.

#### الفرع الثاني: مرحلة تقييم الأملاك

نصت عليها المواد من 20 إلى 22 من القانون 11/91 والمواد من 31 إلى 35 من المرسوم التنفيذي 186/93.

نصت المادة 20 من القانون 11/91 والمادة 31 من المرسوم 186/93 على أنه تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييمياً للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها من أجل تحديد التعويض بعد إخطارها من الوالي بواسطة ملف يشمل:

- قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- التصميم الجزئي الذي يتضمن مخطط نظامي للأراضي والبنائيات المطلوب نزع ملكيتها وبيّن بدقة طبيعة العقارات المعنية و مشتملاتها، مرفق بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

#### الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب

##### نزع ملكيتها

نصت المادة 26 من القانون السالف الذكر على إمكانية الطعن ضد قرار التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها وذلك أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ، إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.

(1) أنظر المادة 29 من المرسوم 186/93.



وبما أن الطعن في قرار القابلية للتنازل في شقه المتعلق بالتعويض فإنه يعود الاختصاص القضائي للنظر في هذا الطعن إلى القضاء الإداري بالرغم من القضية متعلقة بالفصل في التعويض وهو ما سيأتي بيانه لاحقا عند التطرق إلى مسألة التعويض، مع الإشارة إلى أن القضاء الإداري يعج بالقضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية، نذكر منها ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 475823، بتاريخ 2008/11/12، قضية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين لولاية البويرة ضد (ز.ص)<sup>(1)</sup>، أن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وليس القضاء العادي.

كما تشمل رقابة القاضي الإداري على الإجراءات السابقة لقرار قابلية التنازل عن الملكية المتمثلة في الرقابة القضائية على إجراء التصريح بالمنفعة العمومية والتي سبق الإشارة إليها.

### المطلب الرابع: قرار نزع الملكية

تختتم إجراءات نزع الملكية بنقل ملكية الأملاك المنزوعة إلى الإدارة نازعة الملكية بصدور قرار نزع الملكية، وذلك طبقا لنص المادة 29 من القانون 11/91 حيث نصت على أنه يحرر قرار إداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية إذا حصل اتفاق بالتراضي، أو لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون، أو إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية.

وهو ما أكدته المادة 40 من المرسوم 186/93 في فقرتها الأولى والثانية، حيث نصت على أن قرار نزع الملكية يصدر عن الوالي بالنسبة للمشاريع المنجزة في حدود ولاية أو ولايتين، أما بالنسبة للمشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي التي يتم تصريح المنفعة العمومية فيها بموجب مرسوم تنفيذي، فإن الوالي المؤهل إقليميا هو الذي يصدر

(1) المحكمة العليا، قرار رقم 475823، مؤرخ في 2008/11/12، قضية الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين

لولاية البويرة ضد (ز.ص)، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2009، ص ص 209-213.

قرار نزع الملكية، يتضمن نقل الملكية لفائدة الدولة مباشرة بعد الدخول في الحيازة المنصوص عنها في المادة 10 مكرر من نفس المرسوم .

إن هذه المرحلة هي مرحلة إدارية بحتة، عكس ما هو معمول به في القانون الفرنسي بحيث أن نقل الملكية يكون بموجب أمر قضائي صادر عن قاضي نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية

تعتبر إجراءات نقل الملكية في القانون الجزائري إجراءات إدارية بحتة، فيقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية بعد معاينة اكتمال الإجراءات السابقة، إما بعدم وجود أي طعن قضائي أو فوات آجال الطعن، أو بصدور قرار قضائي لصالح نزع الملكية.

يقوم الوالي طبقاً لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 بتبليغ قرار نزع الملكية للشخص المنزوع ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية، وينشر خلال شهر من تبليغه لدى مصلحة الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها لدائرة اختصاصها، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية.

لا تتم الحيازة إلا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري، وهو ما جاء في نص المادة 42 من المرسوم السابق.

كما نصت المادة 29 مكرر من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية على أنه:

" تكرر إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات انجاز البني التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الاستراتيجي المنصوص عليها في المادة 12 مكرر أعلاه والتي يتم إقرار منفعتها العمومية بمرسوم تنفيذي، مباشرة بعد الدخول في الحيازة بواسطة عقد إداري لنزع الملكية خاضع لإجراء الشهر العقاري.

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

(1) العشايش محمد، المرجع السابق، ص 48.

كما نصت المادة 43 من القانون نفسه على أنه: "يجبر الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم قرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به".

طبقاً لما سبق الإشارة إليه، فإنه لم ينص لا القانون 11/91، ولا المرسوم 186/93 على إجراءات إخلاء الأماكن وكيفية، سوى إجبار الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عقب تبليغهم بقرار نزع الملكية بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات، ما يجعل الإدارة - أمام هذا الفراغ القانوني - تتعسف في استعمال حقها بعد صدور القرار الإداري الخاص بنزع الملكية، بصدور تصرفات يصعب الحد منها في غياب ما يقيد بها بإجراءات قانونية مضبوطة. فهل يمكن للإدارة وضع اليد مباشرة على الأموال بعد صدور قرار نزع الملكية؟، وفي حالة وجود شاغلين للأمكنة . ماهي الإجراءات المتبعة من الإدارة لإخلاء الأمكنة؟ وماهي حقوق الشاغلين؟

لم يتعرض القانون 11/91 لمسألة إخلاء الأماكن على عكس الأمر 48/76 الذي نص في المادة 26 منه على أن ترك الأماكن من طرف الحائزين يتم خلال مهلة شهر واحد من تاريخ دفع التعويض أو إيداعه، أو من تاريخ القبول أو التثبيت القضائي لعرض المكان البديل، وعند الاقتضاء يمكن إخلاء الأماكن بعد دفع التعويض أو إيداعه أي أنه ربط الإخلاء بدفع التعويض أو إيداعه، الأمر الذي لم ينص عليه القانون 11/91<sup>(1)</sup>.

على عكس المشرع الفرنسي الذي يمنع دخول الأملاك المنزوعة إلا بعد دفع تعويض حقيقي و مسبق. بالمقابل لا يمكن لأصحاب الحق في التعويض بعد صدور قرار نزع الملكية التصرف في العقارات والحقوق العينية العقارية، و يبقى لهم فقط الحق في الانتفاع بها وجني ثمارها إلى حين تلقيهم التعويض<sup>(2)</sup>.

(1) العشايش محمد، المرجع السابق، ص 52،53.

(2) بوذريعات محمد، المرجع السابق، ص 85.

أما بالنسبة لوضعية شاغلي الأمكنة، فإنه لا يمكن للإدارة طردهم دون الحصول على أمر بالطرد من القاضي الإستعجالي إذا تعسف الشاغل بدون وجه حق وتمسك بالبقاء في الأمكنة بعد استلامه مبلغ التعويض<sup>(1)</sup>.

كما أن القانون 11/91 لم يتعرض لمسألة حماية حقوق الشاغلين للأملك محل الاتفاق بالتراضي، كصاحب حق الانتفاع، فهل يمكنه رفع دعوى للحصول على التعويض على إبرام الاتفاق بالتراضي؟ في هذه الحالة يمكن للقاضي الإشهاد بالاتفاق بالتراضي مع الاحتفاظ بحقوقه العينية المتصلة بالملكية.

كما لم يتعرض القانون 11/91 لمسألة العقارات محل النزع التي تكون مثقلة بالحقوق العينية التبعية كحق الرهن وحق الامتياز خلافا لما نص عليه الأمر 48/76 الملغى، الذي نص في مادتيه التاسعة والعاشر على أن قرار نزع الملكية يزيل من ذاته وفي تاريخ نشره جميع الحقوق العينية أو الشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها، ويتعرض بإسهاب إلى حقوق الدائنين المقيدة بصفة نظامية على العقارات محل النزع، حيث يجري إلحاقها بالتعويض مع مراعاة ترتيب الأفضلية وليس من حق الدائنين المقيد الحق في تعليية المزاد غير انه يمكنهم أن يتم تحديد التعويض المقبول من مدينهم تحديدا قضائيا. ويجب أن تقيد في مكتب الرهون خلال خمسة عشر (15) يوما من نشر قرار

نزع الملكية، دون المساس بحقوق القصر، أو المحجوزين والمتعلقة بمبلغ التعويض<sup>(2)</sup>، وهو الأمر الذي أخذ به المشرع المصري حيث نص على ضرورة انتقال حقوق أصحاب القيود إلى التعويض إلا في حالة وجود عقارات أخرى لصاحب الملك المنزوع يمكن أن تنتقل إليها هذه الحقوق العينية التبعية دون انتقالها إلى التعويض<sup>(3)</sup>.

(1) زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة

العامة، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، الجزائر، 2003، ص 27.

(2) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 54.

(3) أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2002، ص 107.

كما أن القانون 11/91 لم يتعرض لحقوق الإيجار سواء تعلق الأمر بإيجار الأمكنة، أو إيجار المحلات التجارية، ولا لأموال القصر والمحجوز عليهم والغائبين وعديمي الأهلية التي تعنى أملاكهم بنزع الملكية من أصل المنفعة العمومية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: آثار نقل الملكية

لم يتعرض القانون 11/91 ولا المرسوم 186/93 إلى الآثار المترتبة عن قرار نزع الملكية، حيث انه نص فقط على تبليغ القرار للمعنيين و إخضاعه للشهر العقاري قبل حيازة الأملاك من طرف الإدارة.

### أولاً: آثار نزع الملكية على نازع الملكية

إن أهم اثر يترتب على قرار نزع الملكية هو تحويل أو نقل ملكية العقار أو الحق العيني من ذمة مالكة أو صاحبه إلى ذمة نازع الملكية أو المستفيد منها الذي يصبح مالكا جديدا لها. بمجرد صدور قرار نزع الملكية وفقا للشروط والإجراءات القانونية السالفة الذكر يصبح نازع الملكية أو المستفيد مالكا لها بصفة نهائية مع مراعاة أحكام طلب واستعادة الأملاك في حالة عدم تنفيذ الأشغال المزمع القيام بها خلال المدة المحددة قانونا في قرار نزع الملكية<sup>(2)</sup>. يتحمل نازع الملكية وحده العيوب الخفية التي يمكن أن يتضمنها العقار المنزوع ملكيته نظرا لكون نزع الملكية ليس عقد بيع عادي إنما هو تحويل غير إرادي للملكية.

### ثانياً: آثار قرار نزع الملكية على المنزوع ملكيته:

بمجرد نزع الملكية يفقد صاحب العقار الأصلي صفته كمالك ومن ثم يفقد جميع الحقوق المترتبة عن حق الملكية سواء بإبرام التصرفات الناقلة للملكية كعقد البيع أو ترتيب حقوق

(1) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 55.

(2) انظر المادتين 10 و 32 من القانون 11/91.

عينية للآخرين كحق الارتفاق أو الرهن.

كما يفقد أيضا الصفة القانونية بخصوص المنازعات المتعلقة بحق البقاء بالأمكنة أو الطرد منها حتى ولو تمت إجراءات التنبية بالإخلاء قبل صدور قرار نزع الملكية<sup>(1)</sup> لأنه سيصبح شاغلا للأمكنة بدون وجه حق.

وعلى هذا الأساس يترتب عن تاريخ قرار نزع الملكية عدة آثار أهمها:

- من تاريخ هذا القرار ينشأ حق المعنيين في التعويض.
- من تاريخ هذا القرار يبدأ احتساب مدة عدم التخصيص (الشروع في انجاز المشروع المزمع انجازه)، والتي تعطي الحق للمالكين في طلب الاسترجاع.
- في هذا التاريخ تتحرر حقوق المستأجرين في مواجهة نازع الملكية والمنزوع ملكيته.
- إزالة كل الحقوق العينية والشخصية الموجودة على العقارات التي نزعت ملكيتها فينتقل العقار لذمة الإدارة محررا من كل الحقوق الشخصية والعينية أصلية كانت أو تبعية<sup>(2)</sup>.

**ثالثا: آثار قرار نزع الملكية على العقار المنزوع ملكيته:**

ينتج عن قرار نزع الملكية تطهير العقار المنزوع ملكيته من كافة الحقوق العينية والشخصية، و ذلك خلافا للأصل العام للمعاملات الناقلة للملكية في إطار القانون المدني التي يترتب عنها حقوق الغير عن العقار موضوع التصرف الناقل للملكية. إذ نجد أن القانون 11/91 جاء مقتضبا جدا في أحكام نزع الملكية إذ لم يتناول إجراءات نقل الملكية، ولا الآثار المترتبة عنها مقارنة مع الأمر 48/76 الذي تناول هذه المسألة بالتفصيل<sup>(3)</sup>.

(1) محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 385، 386.

(2) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 57، 58.

(3) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 54.

### الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار نزع الملكية

لم ينص المشرع الجزائري في القانون 11/91 ولا في المرسوم التنفيذي 186/93 على إمكانية الطعن في قرار نزع الملكية باعتباره آخر قرار إداري في هذه العملية ولا على الآثار المترتبة عن هذا الطعن من حيث مدى سريانه، ويمكن تفسير هذا السكوت إما على أن المشرع قصد التعامل مع هذا القرار كغيره من القرارات التحضيرية يمكن الطعن فيها بالإلغاء مستقلة عن بعضها البعض كقرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل مكرسا الأثر الموقوف لهذه الطعون من جهة، وفي آجال تتسم بالطابع الإستعجالي من جهة ثانية، وإما أن يكون قد أخضعه ضمنا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مستثيا إياه عن القرارين السابقين على صدوره، تجنبنا للتعطيل والتأخير<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

#### في الحالات المستعجلة

تمر عملية نزع الملكية بعدة مراحل وإجراءات يجب على الإدارة إتباعها حتى يكون قرار نزع الملكية مرتبا لكافة آثاره تحت طائلة البطلان، إلا أنه إستثناء نجد أن المشرع قد نص على حالات توصف بالاستعجال يجيز فيها للإدارة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة دون إتباع كافة الإجراءات السابقة، والتي تكون الإدارة مجبرة على إحترامها وذلك من أجل تسهيل الإجراءات على المستفيدين من نزع الملكية كونها تتطلب السرعة والسرية مقارنة بالإجراءات العادية من جهة، وتمكين المالكين وأصحاب الحقوق العينية من الحصول على حقهم في التعويض في أسرع وقت جهة أخرى.

نتناول في هذا المبحث كيف عالج القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراءات نزع الملكية في حالات الإستعجال من خلال التطرق إلى حالات

(1) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 47

الإستعمال المنصوص عنها في القانون 11/91 في المطلب الأول، وبعض حالات الاستعمال لنزع الملكية في قوانين خاصة في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث سنتطرق فيه إلى دور القاضي الإداري في تحديد حالات الاستعمال وتكييفها.

### المطلب الأول: حالات الاستعمال في نزع الملكية

زيادة على الأوضاع العادية التي يتم فيها نزع الملكية، توجد حالات تتصف بالاستعمال، فقد نص القانون 11/91 على حالتين فقط من حالات الاستعمال في المادتين 12 و 28 منه، كما أضاف بموجب المادة 56 منه على حالة ثالثة لنزع الملكية في حالات الإستعمال.

#### الفرع الأول: حالة العمليات السرية الخاصة بوزارة الدفاع الوطني

نصت المادة الثانية عشر من القانون 11/91 على أنه: "يمكن الإعلان عن المنفعة العمومية بدون إجراء تحقيق مسبق، فيما يخص العمليات السرية الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وذلك حسب كفاءات تحدد بطرق تنظيمية، ولا يخضع القرار في هذه الحالة للنشر، شريطة أن يبلغ لكل من يحتل نزع ملكيته."

نصت هذه المادة على نزع الملكية في الحالات المتعلقة بالعمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني، والتي تتطلب إجراءات خاصة تختلف من حيث السرعة والسرية عن الإجراءات العادية، حيث لا تخضع إلى التحقيق الإداري المسبق، كما لا يشترط نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية طبق لما هو منصوص عليه في الحالة العادية تحت طائلة البطلان تطبيقاً لنص المادة 11 من القانون 11/91<sup>(1)</sup>، إلا أنه يبقى ضرورياً تبليغ كل شخص يحتل نزع ملكيته.

كما نجد أن المشرع في هذه المادة لم يبين كيفية التعامل مع حالة العمليات السرية إنما أحالها إلى التنظيمات التي تصدر لاحقاً، إلا أن هذه التنظيمات لم ترد، وعلى فرض صدورها فهي

(1) أنظر المادة 11 من القانون 11/91 السابقة الذكر.



لتنظيم هذه الحالة الوحيدة دون غيرها من حالات الاستعجال<sup>(1)</sup> هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع لم ينص في هذه المادة سوى على الحالة المتعلقة بالعمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني، ولم يبين من خلالها ولا من خلال المرسوم التنفيذي 186/93 أي قيد أو شرط على إرادة وزير الدفاع في إعلان سرية العملية التي يراد تنفيذها من خلال نزع الملكية، كما لم يحدد مدى خضوع هذه العمليات للرقابة القضائية.

### الفرع الثاني: حالة الضرورة

نصت المادة 28 من القانون 11/91 على أنه: "للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال، و يصدر القرار القضائي حينئذ حسب إجراء الاستعجال.

ينشر القرار القضائي الخاص باستلام الأموال بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".  
ألزم القانون 11/91 بموجب هذه المادة الإدارة المستفيدة من اللجوء إلى القضاء للسماح لها بوضع اليد على الأموال المراد نزعها في حالة الضرورة قبل إتمام الإجراءات المطلوبة، وذلك للحصول على الإشهاد بالاستلام الإستعجالي للأموال من القاضي المختص، مع اشتراط نشر القرار الإستعجالي الخاص باستلام الأموال المنزوعة بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع، فمتى تبين للإدارة حالة الضرورة لإتباع إجراءات سريعة واستعجالية من أجل نزع الملكية للمنفعة العمومية يمكنها اللجوء إلى القضاء المختص من أجل استصدار قرار قضائي باستلام الأموال المراد نزع ملكيتها حسب إجراء الإستعجال. وقد نص المنشور الوزاري رقم 007<sup>(2)</sup> في هذا الصدد على أنه عندما

(1) زروقي ليلي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، المرجع السابق، ص 24.

(2) المنشور الوزاري رقم 007، مؤرخ في 11 ماي 1994، المرجع السابق.

يتعلق الأمر بالتسليم الإستعجالي للأموال المراد نزع ملكيتها يتعين على الإدارة أن تثبت أنها اتبعت الإجراءات العادية لحيازة العقار، وأن هناك صعوبات واجهتها يمكنها أن تؤخر تنفيذ الأشغال المزمع القيام بها، وبالتالي فالإدارة مقيدة بإثبات الصعوبات التي واجهتها حتى تتمكن من الحصول على قرار التسليم الإستعجالي للأموال من القضاء الإستعجالي.

في حين نجد المادة 28 السابقة الذكر نصت على أنه في حالة الضرورة يمكن للإدارة اللجوء إلى القضاء الإستعجالي للحصول على الإشهاد باستلام الأموال دون تقيدها بإثبات وجود صعوبات عند مباشرة الإجراءات العادية لنزع الملكية.

**الفرع الثالث: حالة الحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية و ذات البعد الوطني والإستراتيجي**

نصت المادة 12 مكرر 1 من القانون 11/91 على ما يلي: "يمكن الإدارة نازعة الملكية أن تقوم بالحيازة الفورية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة وذات بعد وطني واستراتيجي، بعد القيام بتسجيل مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة المعنيين لدى الخزينة العمومية.

لا يمكن الطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال، تنفيذ إجراء الحيازة الفورية".

كما نصت المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 05-248<sup>(1)</sup> على ما يلي:

"بمجرد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأموال أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية".

(1) مرسوم تنفيذي رقم 248/05، مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 48 لسنة 2005.

يفهم من هاتين المادتين أن حالة الحيابة الفورية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية تكون فقط بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة، والبعد الوطني والإستراتيجي، حيث يقوم الوالي أو الولاية المعنيون بإعداد قرار الحيابة الفورية بعد نشر المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العامة في الجريدة الرسمية طبقاً للشروط المنصوص عليها في المادة العاشرة<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي 186/93، مع ضرورة إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعنيين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين دون التكفل بأية إجراءات أخرى.

### المطلب الثاني: بعض حالات الإستعجال لنزع الملكية في القوانين الخاصة

نصت بعض القوانين الخاصة على إمكانية اللجوء إلى الإجراءات الإستعجالية من أجل نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح الخواص، إذ نجد أن القانون رقم 01-10 المتضمن قانون المناجم<sup>(2)</sup> قد نص في مادته 148 على إمكانية اكتساب الأراضي من صاحب السند المنجمي في حالة الضرورة القصوى حيث نصت: " في حالة الضرورة القصوى ، وعندما تكون الأراضي المزمع حيازتها ملكاً للخواص وفي غياب اتفاق بالتراضي مع هؤلاء، يمكن تطبيق إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لفائدة إدارة الأملاك الوطنية وفقاً للتشريع المعمول به".

وقد نص القانون رقم 07-85<sup>(3)</sup> المتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز في المادة 26 منه على أنه: "يمكن اللجوء بصورة استثنائية

(1) انظر المادة العاشرة من المرسوم التنفيذي 186/93.

(2) قانون رقم 01-10 مؤرخ في 03 يوليو 2001، يتضمن قانون المناجم، ج ر عدد 35، لسنة 2001، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 02-07، مؤرخ 01 مارس 2007، ج ر عدد 16، لسنة 2007، نقلاً عن العشايش محمد، المرجع السابق، ص 34.

(3) قانون رقم 07-85، مؤرخ في 06 أوت سنة 1987. يتعلق بإنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز، نقلاً عن العشايش محمد، المرجع نفسه، ص 34.

لإجراءات إستعجالية عندما تقتضي الضرورة إنجاز سريع للمنشآت".

وعليه يمكن للخوادم الاستفادة من عملية نزع الملكية حتى في الحالات المستعجلة وذلك

بموجب قوانين خاصة، باعتبار أن القانون 11/91 لم ينص على حالات الإستعجال التي تمكنهم من الاستفادة من نزع الملكية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: دور القاضي في تحديد حالات الإستعجال ومدى تكييفها

بالرغم من عدم نص القانون 11/91 على حالات الإستعجال لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إلا أنه لا يمكن للإدارة أن تضع يدها على الأموال إلا في حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة 28 من القانون 11/91، وقبل ذلك يتعين عليها اللجوء إلى القاضي الإستعجالي للحصول على إشهاد باستلام الأموال (مبالغ التعويض) وإيداعها من طرف السلطة الإدارية المخولة في الخزينة العمومية على مستوى الولاية، وعلى القاضي الإستعجالي التأكد من توافر عنصر الاستعجال (الضرورة) لقبول الطلب، فهو يملك جميع السلطات للتأكد من مدى توافر حالة الإستعجال، فبإمكانه أن يرفض الترخيص للإدارة على وضع اليد الفوري حتى يفصل في النزاع أن وجهت له دعوى من طرف المالك المعني بشأن تحديد التعويض<sup>(2)</sup>، الذي يعتبر إجبارياً على الإدارة أن تقدمه للمنزوع ملكيتهم قبل أن تضع يدها على الأملاك أو الحقوق العينية المراد نزعها، وإلا يعتبر ذلك تعدياً وهو ما ذهب إليه الغرفة الإدارية<sup>(3)</sup> للمحكمة العليا في قضية "زواوي بوجمعة" ضد والي ولاية عنابة، حيث كيفت وضع اليد قبل إيداع مبلغ التعويض بأنه اعتداء مادي، رغم تمسك الإدارة بحالة الاستعجال، والتي حالت دون إيداع مبلغ التعويض، ودون أن تتمكن من إثباتها أمامه.

وبالرغم من عدم نص القانون 11/91 على الحالات الإستعجالية لنزع الملكية، إلا أنه

(1) العشايش محمد، المرجع السابق، ص 34، 35.

(2) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 24.

(3) المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 15381، مؤرخ في 1978/02/04.

يتعين تطبيق نص المادة 28 من القانون السالف الذكر كونها تعتبر أساسا لنزع الملكية في الحالات الإستعجالية، حتى لو نص المشرع على حالات إستعجالية في قوانين خاصة إلا أنه لا يمكن أن نأخذ بقاعدة الخاص يقيد العام لأن هذه الأخيرة تحيل إجراءات نزع الملكية في الحالات العادية وغير العادية إلى التشريع المعمول به، وهو قانون نزع الملكية وذلك بتطبيق نص المادة 28 منه<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية

إن للمالك الذي تنتزع ملكيته حقوقا على الإدارة نازعة الملكية، وتتقسم هذه الحقوق إلى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية أهمها التعويض نتاوله في المطلب الأول، وحقوق تنشأ بعد اكتمال إجراءات نزع الملكية تشمل الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل نتاوله في المطلب الثاني، والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة الذي نتاوله في المطلب الثالث.

#### المطلب الأول: حق المالك في تعويض قبلي عادل ومنصف

أقرت الدساتير الجزائرية المتعاقبة مبدأ التعويض العادل لمالك العقار المنزوع ملكيته وآخرها دستور 1996، الذي نص في مادته العشرين على أنه: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف".

وقد كرس القانون 11/91 مبدأ التعويض<sup>(2)</sup> المسبق في مادته الأولى حيث جاء فيها:

" عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف ".

(1) رحمانى أحمد، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 02، الجزائر، 1994، ص42.

(2) كما نصت المادة 677 من القانون المدني على أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

كما وضع المشرع عدة قواعد وأسس يتعين على الإدارة احترامها وذلك من أجل تقدير التعويض، منها ما يتعلق بموضوع الضرر الموجب للتعويض ومنها ما يتعلق بعنصر التعويض، وهي ذات طابع تقني نتناولها في الفرع الأول، أما الفرع الثاني نتناول فيه قواعد دفع التعويض عن نزع الملكية، كما أحاط المشرع مبدأ التعويض العادل بضمانات قضائية تكفل التقدير العادل له، والذي نتناول من خلالها الإجراءات القضائية المتبعة لتحديد التعويض في الفرع الثالث، وإبراز دور القاضي الإداري في تحديد التعويض في الفرع الرابع.

### الفرع الأول: القواعد الموضوعية والتقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

#### أولاً: القواعد الموضوعية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

نصت المادة 21 من القانون 11/91 في فقرتها الأولى على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية".

يتضح من خلال هذه المادة أن التعويض يستند إلى عنصر الضرر، حيث يجب أن يغطي كامل الضرر الناتج عن نزع الملكية، وهو ما يستدعي التساؤل عن طبيعة الضرر الموجب للتعويض، هل يعوض المنزوع ملكيته على كل الأضرار الناشئة عن فقدان ملكيته؟ أم أن هناك شروط معينة يجب توفرها حتى يكون الضرر قابلاً للتعويض؟

#### شروط الضرر القابل للتعويض

لم ينص القانون 11/91 ولا المرسوم 186/93 على طبيعة الضرر القابل للتعويض، إلا ما جاء في المادة 21 السابقة الذكر، والمادة 32<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي السابق تأكيداً على ضرورة شمولية التعويض لكامل الضرر الذي أصاب المنزوع ملكيته، ما يعني الرجوع

(1) تنص المادة 01/32 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلاً و منصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية".

إلى القواعد العامة المنصوص عنها في القانون المدني والمتعلقة بالشروط الواجب توافرها في الضرر حتى يكون قابلاً للتعويض.

#### أ- يجب أن يكون الضرر مادياً

عرف الفقه الضرر المادي على أنه فقدان ملك أو حق عقاري يمكن إثباته<sup>(1)</sup>. كما عرفه البعض الآخر على أنه الضرر المتعلق بالخسائر الاقتصادية والمساس المادي بالملكية أو التخفيف من قيمتها<sup>(2)</sup>.

وعليه لا يمكن التعويض عن الضرر المعنوي في مجال نزع الملكية إستثناء على القاعدة التي تلزم بتغطية كافة الأضرار الناشئة عن نزع الملكية، ويرجع سبب استبعاد المشرع للضرر المعنوي في مجال نزع الملكية كون المالك قد يبالغ في تقديره للضرر المعنوي من جهة، كما أن الإدارة لا يمكنها تقديره<sup>(3)</sup>، كما أن العاطفة والمعنويات ليست مقترنة بالماديات، فالملكية في وظيفتها لا تلبي غير الحاجة المادية للإنسان، ومن ثم فإن التعويض عن الحرمان فيها لا يمتد إلى أبعد من ذلك<sup>(4)</sup>.

#### ب- يجب أن يكون الضرر مباشراً

لم ينص القانون 11/91 في مادته 21 على تحديد الطابع المباشر للضرر الواجب التعويض، إلا أنه يمكن القول أن الضرر المباشر في مجال نزع الملكية هو كل ضرر ينشأ أو يترتب عن عملية نزع الملكية؛ أي تكون هناك علاقة مباشرة أو علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر الناشئ عنها.

أما بالنسبة لمسألة التعويض عن الضرر الغير مباشر، فإن القانون 11/91 لم ينص على قابلية التعويض عن الضرر الغير مباشر وفي نفس الوقت لم يمنع التعويض عنه،

(1) رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 52.

(2) خلوفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 177.

(3) بوزريعات محمد، المرجع السابق، ص 65.

(4) محمد زغداوي، المرجع السابق، ص 182.

ويعتبر الضرر غير مباشر إذا لم تربطه بعملية نزع الملكية علاقة سببية ولا يستمد مصدره منه، وهو غالبا ما ينتج عن المشاريع والأشغال المنجزة على اثر عملية النزع، ويعد كضرر غير مباشر الضرر الذي يلحق الشخص بعد عملية نزع الملكية أو التأخير في تسديد مبلغ التعويض<sup>(1)</sup> وما دام القانون قد سكت عن تحديد الضرر الواجب التعويض سواء كان مباشرا أو غير مباشر فان للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في اعتباره ضرر قابل للتعويض من عدمه.

### ج- يجب أن يكون الضرر محققا

لا يشترط في الضرر المحقق أن يكون حالا بل يكفي أن يكون مستقبليا ولكن يكون مؤكدا ومحقق الوقوع.

الضرر الحالي لا يشكل أي إشكال لأنه محقق الوقوع كالضرر الناتج عن فقدان بدل الإيجار<sup>(2)</sup>، أما الضرر المستقبلي فيشترط فيه أن يكون مؤكدا وغير احتمالي وقابلا للتقييم. بالرجوع إلى نص المادة 21 من القانون 11/91 السالفة الذكر نجد أنها نصت على الضرر المحقق حيث جاء فيها: "... و ما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية".

### د- أن يمس الضرر بحق محمي قانونا:

لا يمكن التعويض عن نزع ملكية أو حق عيني عقاري لا يحميه القانون، ولقد ذهب جانب من الفقه<sup>(3)</sup> إلى إقصاء حالات معينة من التعويض تتمثل في:

- لا يستحق من يقيم بناء على ارض تابعة للدولة خفية وخلصه أي حق في التعويض.
- لا يستحق التعويض من يبني خارج الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال قواعد التهيئة والتعمير، فهذه المباني واجبة الإزالة قانونا ومن ثم فنزع ملكيتها

(1) رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 52.

(2) رحمانى أحمد، المرجع نفسه، ص 52، 53.

(3) بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 18، 19.



لا يترتب عنه تعويضا لصاحب الشأن.

- لا يجوز تعويض المالك الذي يقيم بناية على ارض يلزم القانون حيازة رخصة أو استصدار ترخيص من الإدارة المختصة.

- لا يجوز تعويض المستأجر الذي فقد صفة المستأجر قبل صدور قرار نزع ملكية العين المؤجرة لانتهاؤ مدة الإيجار المتفق عليه.

- إذا كان عقد الإيجار الساري المفعول وقت صدور قرار نزع الملكية يمنع التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي، فإنه لا يترتب تعويضا للمستأجر الفرعي الذي يؤجر إيجارا فرعيا دون موافقة صريحة من المؤجر.

- إذا كان عقد الإيجار يحمل تاريخا لاحقا لقرار نزع الملكية، فلا يستحق حامله تعويضا عن نزع ملكية العقار موضوع الإيجار.

### ثانيا: القواعد التقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية

تنص المادة 21 من القانون 11/91 في مجال تحديد التعويض على: "... ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية والآخرين أو من قبل التجار والصناع والحرفيين.

تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم.

غير انه لا تدخل في الحساب التحسينات من أي نوع، ولا أية معاملة تجارية تمت أو أبرمت قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا".

لقد أخضع المشرع الجزائري مسألة تقدير التعويض عن نزع الملكية وقواعد حسابه إلى قواعد تقنية ينبغي على مصالح أملاك الدولة مراعاتها أثناء تحديد التعويض، الذي يدخل

في تقديره القيمة الحقيقية للأموال ومشتملاتها والاستعمال الفعلي لها.

## أولاً: قواعد تقييم الأملاك العقارية المنزوعة ملكيتها أ) تحديد القيمة الحقيقية للأملاك المنزوعة ملكيتها

طبقاً للمادة 02/21 من القانون 11/91، يتم تقدير القيمة الحقيقية للأملاك المراد نزع ملكيتها تبعاً لما ينتج عن تقييم قوامها أو مشتملاتها، أو عن طريق استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين أو من قبل الصناع والحرفيين.

### 1- تحديد طبيعة أو مشتملات الأملاك

تستند مصالح أملاك الدولة في تحديد طبيعة مشتملات الأملاك إلى عناصر مادية وأخرى معنوية يحتوي عليها المال المراد نزع ملكيته<sup>(1)</sup>.

أما العوامل المادية التي تدخل في تقدير قيمة التعويض فتتمثل أساساً في طبيعة ونوعية الأرض صالحة للبناء أولاً، مدى صلاحيتها واستقرارها، مدى تعرضها للأخطار الطبيعية، وكذا الأغراس والشروط المناخية والخصائص الفيزيائية لمساحات الأراضي وصيانتها، ومدى اتصال الأرض بالطرق العامة، ومدى اتصالها بشبكات الغاز، المياه الصالحة للشرب وكذا تصريف المياه، كل هذه العوامل تدخل في تحديد القيمة التجارية للملكية المراد نزعها في السوق العقارية.

أما العوامل الاقتصادية فتتمثل في جميع العناصر التي من شأنها التأثير على القيمة التجارية للأرض المنزوعة، منها موقع الأراضي فهو يؤثر بالزيادة أو النقصان على قيمة العقار حيث تختلف قيمته إن كان موجوداً بوسط المدينة أو بضواحي المدينة، المنطقة صناعية أو زراعية، كذلك يؤثر قيمة العقار على مدى التطور الاقتصادي للمنطقة التي توجد في إقليمها الأرض المنزوعة ملكيتها، الكثافة السكانية، وكذلك حالة السوق العقارية بحيث يرتفع ثمن الأرض بارتفاع الطلب وينخفض في الحالة العكسية.

(1) رحمانى أحمد، المرجع السابق، ص 54.

أما العوامل القانونية فتتمثل في جميع الارتفاقات التي تدخل في تحديد قيمة الأراضي العمرانية وغير العمرانية سواء الارتفاقات التابعة للقانون الخاص التي نصت عليها المادة 868 ق.م.ج<sup>(1)</sup>، أو التابعة للقانون العام والمتمثلة في الموانع الإدارية المفروضة على استعمال عقار معين تنفيذا للمشاريع ذات المصلحة الوطنية، والتي لها علاقة مباشرة ببرنامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية، إضافة إلى الارتفاقات المنصوص عنها في قانون التهيئة والتعمير التي تمس بكيفية محسوسة بالقيمة الحقيقية للأماكن، وهذا بتطبيق تخفيض يقدر بـ30% من القيمة المحددة لها<sup>(2)</sup>.

## 2- الاستعمال الفعلي للأماكن:

يقصد بالاستعمال الفعلي للأماكن إمكانية التصرف في العقار فورا وحيازته، فالتعويض العادل والمنصف يقتضي أن يؤخذ في التقدير المنافع الإستعمالية لصاحب العقار المنزوع و ليس فقط مساحة العقار، فإذا كان العقار المنزوع ملكيته فلاحيا وانتزع من طرف الإدارة بغرض بناء مركز استشفائي، فإن تقدير التعويض يتم على أساس استعماله الفلاحي وليس على أساس استعماله للبناء<sup>(3)</sup>.

مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على احتمال تغيير الاستعمال على عكس المشرع الفرنسي الذي نص على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل بداية التحقيق وذلك منعا للمضاربة في المجال العقاري<sup>(4)</sup>.

(1) تنص المادة 868 ق.م.ج على أنه: "ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث ...".

(2) حيث نص القانون 29/90 السالف الذكر على الارتفاقات التي تنتقل العقار المراد نزع ملكيته و تتمثل في معامل شغل الأراضي و معامل المساحة المبينة، وهي من أهم العوامل القانونية التي على أساسها يتم تصنيف الأراضي وفق أدوات التعمير إلى أراضي عمرانية، قابلة للتعمير في المدى المتوسط أو البعيد، غير قابلة للتعمير ...

(3) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 86.

(4) بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 29.

**ب) تاريخ تقدير القيمة الحقيقية للأمالك المنزوعة وقوامها والإستعمال الفعلي لها**

نصت المادة 03/21 من القانون 11/91 على أنه: "تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأمالك الوطنية بالتقييم، كما نصت المادة 03/32 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه تحدد طبيعة الممتلكات أو قوامها في تاريخ نقل الملكية ويؤخذ بوجه استعمالها ما كانت تستعمل فيه قبل عام من فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية".

كما يتم تقدير قوام الأمالك المنزوعة وقت نقل الملكية، فبالرجوع إلى نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186/93<sup>(1)</sup> نجدتها تنص على الحالات التي يتحقق فيها نقل الملكية، ففي حالة عدم الطعن في مقترح التعويض أمام القاضي المختص في الأجل المحدد في المادة 39 من نفس المرسوم، وفي حالة حصول الاتفاق بالتراضي حول مبلغ التعويض بين أطراف عملية نزع الملكية، فإن تاريخ تحديد مشتملات الأمالك يكون في نفس الفترة التي تقوم فيها مصلحة الأمالك الوطنية بالتقييم، أما في حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية ففي هذه الحالة يقوم القاضي بتحديد مشتملات الأمالك بالرجوع إلى تاريخ التقييم الإداري، وليس إلى تاريخ صدور القرار القضائي النهائي.

أما بالنسبة لتاريخ تقدير الاستعمال الفعلي للأمالك المنزوعة، فطبقاً للمادة 04/32 من القانون 11/91 السابقة الذكر فإنه يعتد بالاستعمال الفعلي الحاصل في حدود سنة واحدة التي تسبق فتح التحقيق الذي يسبق التصريح بالمنفعة العمومية.

**3- عدم احتساب التحسينات عند تقدير التعويض**

طبقاً لنص المادة 04/21 من القانون 11/91 السابقة الذكر، فإن جميع على التحسينات

(1) تنص المادة 01/40 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "إذا لم ترفع الدعوى أمام القاضي، عند انقضاء أجل الطعن المحدد في المادة السابقة أو حصل اتفاق بالتراضي أو في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية، فإن الوالي يصدر قرار نزع الملكية".

والمعاملات التجارية دون استثناء والتي يكون القصد منها الحصول تعويض ارفع ثمنا لا تدخل في تقدير التعويض.

### ثانيا: قواعد حساب التعويض عن نزع الملكية

يقوم النظام الجزائري لنزع الملكية بتبني القيمة التجارية كقيمة حقيقية للأموال العقارية، وينبغي أن تحدد هذه القيمة وفقا لمقتضيات السوق العقارية، وكذا السعر المتداول في السوق فيتم أولا تحديد طبيعة الملك العقاري الذي يقسم إلى عقارات فلاحية وأراضي عمرانية أو قابلة للتعمير، ويعتمد في تصنيف العقارات الفلاحية على أساس التركيبة الجيولوجية للتربة وعلى أساس المناخ ومدى خضوع الأراضي لنظام السقي.

فبالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية فقد نص القانون 25/90<sup>(1)</sup> المتضمن التوجيه العقاري في مادته الخامسة على أنه: " تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصب وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ والسقي "

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي العمرانية فإنها تعتمد على تصنيفين أساسيين يتمثلان في تصنيف البلدية إلى مناطق ومناطق فرعية، حيث صنف المادّة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 271/93<sup>(2)</sup> الذي يحدد كفاءات تقييم الأملاك العقارية المبنية والغير مبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، البلديات المكونة للقطر الوطني إلى أربع مناطق، وكل منطقة تتضمن ثلاث مناطق فرعية، ولكل منها معامل يتم

(1) قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25/10/1995، ج ر عدد 55، لسنة 1995.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 93-271، مؤرخ في 10/11/1993، يحدد كفاءات تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر عدد 74، لسنة 1993.

على أساسه تحديد الأسعار القاعدية المطبقة على العقارات المبنية التي تحدد حسب كل منطقة، أما بالنسبة للعقارات غير المبنية فيطبق عليها القيمة الجزافية تحدد حسب كل منطقة، إضافة إلى تصنيف البلدية إلى قطاعات، حيث يتم تحديد القيمة التجارية لأي عقار ذو طابع عمراني وفقا لمعامل القطاع المقرر لكل منطقة، حسب طبيعة النشاط الممارس على إقليم كل منطقة سكني، تجاري، صناعي... إلخ، ثم يتم حساب التعويض عن نزع الملكية الذي تقوم به إدارة أملاك الدولة، حيث تعتمد في تقويمها للأراضي الصالحة للبناء على ثلاث طرق رئيسية تتمثل في التقويم بتحديد الثمن المتوسط للمتر المربع أو التقويم حسب المنطقة أو التقويم حسب العباء العقاري.

أما بالنسبة لتقويم الأراضي المبنية فتعتمد على طريقتين أساسيتين الأولى تتمثل في طريقة التقويم بالمقارنة التي تعتمد على منهجين أساسين لتحديد القيمة التجارية للأراضي المبنية يتمثلان في التقييم بالمتر المربع للمساحة المبنية، و كذلك التقييم بالمتر المربع للمساحة الموسعة والمرجحة، أما الطريقة الثانية فتتمثل في طريقة التقويم بالدخل.

أما بالنسبة لتقويم الأراضي الفلاحية فتعتمد على عدة طرق لتحديد القيمة التجارية للعقارات الفلاحية أهمها طريقة الثمن المتوسط للهكتار التي من أحسن الطرق نظرا لمصادقية نتائجها<sup>(1)</sup>.

توجد العديد من القرارات القضائية الصادرة في هذا الشأن، منها ما أخذ به مجلس الدولة في قراره رقم 31027<sup>(2)</sup> المؤرخ في 2007/04/11، حيث أكد على أن تحديد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة الملك يوم تقييمه من طرف مصلحة أملاك الدولة .

(1) أنظر بوزاد ادريس، المرجع السابق، ص ص 34-44.

(2) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 31027، مؤرخ في 2007/04/11، قضية والي ولاية الجزائر ضد

(ر)، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر، 2009، ص 82.

كما جاء في القرار رقم 34338<sup>(1)</sup> المؤرخ في 2007/06/27 في أحد حيثياته:  
 "...ومادام في قضية الحال أن الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية، فإن التعويض  
 يكون بالهكتار وليس بالمترا المربع ... وأن القيمة تقدر من يوم قامت فيه مصالح أملاك الدولة  
 بالتقييم".

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بدفع التعويض عن نزع الملكية

تكريسا لمبدأ التعويض القبلي العادل والمنصف يجب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع  
 ملكيته بصفة فعلية سواء كان في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية بصفة فعلية،  
 ذلك لاستبعاد الدفع المؤجل لأن الإدارة كان أمامها الوقت الكافي منذ بداية  
 إجراءات نزع الملكية لتوفيره، فلا يكفي تحديد مبلغ التعويض فحسب من أجل نقل الملكية،  
 بل لا بد من دفعه بصفة فعلية إلى مستحقه.

#### أولاً: طرق دفع التعويض

يتم دفع التعويض إلى مستحقه عن طريق الدفع المباشر، وفي حالة العوارض يكون عن  
 طريق إيداعه في الخزينة.

#### 1- الدفع المباشر

الأصل في دفع التعويض أن يكون بصفة مباشرة إلى المعني، بياشره نازع الملكية  
 وليس الشخص الإداري المستفيد من عملية نزع الملكية، حيث أن المنزوع ملكيته لا يحق له  
 من الناحية القانونية الدخول في أية مفاوضات مع المستفيد من نزع الملكية بما في ذلك تلك  
 المتعلقة بحصوله على التعويض.

(1) مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 34338، مؤرخ في 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، ص 118.

وبالرجوع إلى القانون 11/91 نجد أنه لم ينص على الدفع المباشر لمبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته، مكتفياً بالنص على الإيداع لدى الخزينة العمومية<sup>(1)</sup>.

## 2- الإيداع المؤقت لدى الخزينة العمومية

يقصد بالإيداع المؤقت لدى الخزينة العمومية وضع مبلغ التعويض لدى خزينة الولاية بصفة مؤقتة إلى حين الفصل في الإشكال القانوني القائم الذي حال دون الدفع المباشر للمبلغ. تنص المادة 27 من القانون 11/91 على أنه: "يودع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التبليغ المحدد في المادة 25 من هذا القانون"، وبالرجوع إلى نص المادة 25 من نفس القانون نجدها تنص على ضرورة تبليغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى المنزوع ملكيتهم، ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

كما تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 186/93 على إيداع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصاً، بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي لم تحدد هوية مالكيها خلال التحقيق الجزئي، في خزينة الولاية لمدة خمسة عشر (15) سنة.

لم يحدد القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 كيفية دفع التعويض، ولا آجاله، ما يعني أن الإدارة غير مقيدة بمهلة محددة لدفع التعويض، وقد تتعمد التأخير في دفعه لأنها لا تتعجل حيازة الأملاك المنزوعة ولا يوجد في هذا القانون ما يمنعها من ذلك، على خلاف ما نص عليه الأمر 76-48 في المادة 30 منه، حيث جاء فيها: "إذا لم يؤد التعويض أو لم يؤد إيداعه خلال مهلة سنة واحدة ابتداء من صدور المقرر النهائي، جاز لمن نزع ملكيته أن يطلب القضاء من جديد في مبلغ التعويض<sup>(2)</sup>".

(1) شراد صوفيا، دنش رياض، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، العدد 03، 2006، ص 218، 219.

(2) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 100.



بما أن الأصل هو الدفع المباشر والاستثناء هو الإيداع في الخزينة العمومية فيجب أن يحدد القانون الحالات التي تستدعي اللجوء إليها<sup>(1)</sup>، الأمر الذي لم ينص عليه المشرع في القانون 11/91 ما يعني أن إيداع المبلغ لدى الخزينة قد يكون في حالة وجود عراقيل تمنع الدفع المباشر كما قد يكون في الحالة العكسية طالما أن المشرع لم ينص صراحة على الدفع المباشر. وقد كيف القضاء الجزائري وضع اليد على الأملاك المنزوعة دون إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية بمثابة اعتداء مادي يترتب عنه كل الآثار التي كرسها الاجتهاد القضائي في هذا المجال وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1978/02/04<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: أشكال دفع التعويض عن نزع الملكية

نصت المادة 25 من القانون 11/91 في فقرتها الثانية على أنه يرفق قرار قابلية التنازل عن الأملاك كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي. إن الأصل في التعويض أن يكون نقدي، أما الاستثناء فهو أن يكون عيني فيحل محل التعويض النقدي.

#### 1- دفع التعويض نقداً

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي في فقرتها الأولى على أن الأصل في تحديد التعويض أن يكون نقداً، وبالعملة الوطنية، وأن يكون عادلاً ومنصفاً يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية طبقاً للمادة 32 من نفس المرسوم.

(1) وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي حيث حصر حالات الإيداع لدى الخزينة العمومية نذكر منها:

- إذا كانت شروط اقتضاء التعويض المنصوص عليها قانوناً غير متوفرة أو قدرتها الإدارة بأنها غير مكتملة.

- إذا كان موطن المعني بالتعويض غير معروف و يتم إيداع مبلغ التعويض بعد إخطاره قانوناً.

لتوضيح أكثر انظر شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص 221.

(2) قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، الصادر في 04 فيفري 1978 بين والي ولاية عنابة ضد (ب.ز).

يتضح من المادة 34 والمادة 25 السالفتي الذكر أن المشرع لم يحدد كيفية الدفع، ولا الوثائق التي تبرر الدفع، ولا شروط السحب.

## 2- دفع التعويض عينا

إضافة إلى نص المادة 25 من القانون 11/91 السالفة الذكر التي نصت على أنه يمكن أن يحل التعويض العيني محل التعويض النقدي كلما أمكن ذلك، فإن المادة 34 من المرسوم التنفيذي أكدت ذلك فنصت على أنه: "... غير انه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا، وفي هذا الإطار يمكن السلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة. ويمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل".

يفهم من هذه المادة أنه في حالة عرض الإدارة على المنزوع ملكيته تعويضا عينيا فهذا الأمر يعفيها عن دفع التعويض النقدي، على عكس المادة 25 السابقة الذكر التي تجيز للإدارة اقتراح تعويض عيني كلما أمكن ذلك أي أنها تترك له الحرية في القبول أو الرفض، فالإشكال يثور في حالة رفض المالك التعويض العيني، فما هو موقف القضاء من ذلك؟

ترى ليلي زروقي في هذا الخصوص أنه يمكن القول مبدئيا أن المادة 34 من المرسوم السالف الذكر تجاوزت ما جاء به قانون 11/91، ويمكن للقضاء الجاري تطبيقها كلما تبين له أن من شأنها المساس بحقوق الملاك وأصحاب الحقوق العينية الأخرى، كما جرت العادة باستبعاد النصوص التطبيقية المخالفة للنصوص القانونية، خاصة وأن الأمر يتعلق بحق الملكية المحمي دستوريا<sup>(1)</sup>.

(1) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 21، 22.

**الفرع الثالث: الإجراءات القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية**

إن أغلب المنازعات المتعلقة بنزع الملكية في القضاء الجزائري تنور بشأن التعويض الذي تتفرد الإدارة في تحديده بما لا يحقق مبدأ العدالة والإنصاف ، لأن المنزوع ملكيته لا يرضى بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة التي تعمل جاهدة على الحفاظ على أموال الخزينة العامة ، وذلك لأن عملية التقييم تتم بطريقة سرية لم ينظمها القانون بل تخضع لتعليمات إدارية يستحيل على المالك الاطلاع عليها، فيلجأ إلى القضاء لطلب التقييم العادل، لهذا كان لازما تخصيص إجراءات قانونية سريعة تختلف عن القواعد العامة التي جاء بها ق.إ.م.إ. ، وعليه سنتطرق أولا إلى تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية، ثم إلى الإجراءات الواجب إتباعها أمام القاضي المختص.

**أولا: الجهة القضائية المختصة للفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية**

باعتبار عملية نزع الملكية تدخل ضمن قضايا الملكية التي تكون الإدارة طرفا فيها ممثلة في شخص الوالي الذي يشرف على كل إجراءاتها، فإن قرار قابلية الأملاك للتنازل الذي يقوم بإصداره هذا الأخير هو الذي يكون محل منازعة قضائية أمام الجهة المختصة، إما إلغاء أو تعويض، وبما أن دعوى التعويض تدخل ضمن اختصاص القضاء الكامل فإن اختصاص نظرها يرجع إلى المحاكم الإدارية المحلية، حيث يراقب من خلالها كيفية التقييم الإداري للتعويض.

لم ينص القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 على مسألة الاختصاص القضائي لدعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث استعمل عبارات غامضة فنجد استعمل مصطلح "المحكمة المختصة" في المادة 13 منه، وذلك حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، كما استعمل مصطلح الجهة القضائية في نص المادة 26 منه، ونفس الشيء بالنسبة للمادة 39 من المرسوم التنفيذي حيث استعمل مصطلح القاضي المختص دون أن يبين القضاء المختص العادي أم الإداري، مما يعني الرجوع إلى القواعد العامة للاختصاص، حيث نصت المادة 14 من القانون 11/91 على أن تخضع

الطعون لقانون الإجراءات المدنية، على خلاف الأمر 48/76 الملغى الذي تناولت أحكامه بوضوح مسألة الاختصاص بنظر دعوى التعويض عن نزع الملكية، حيث نصت المادة السادسة عشر على أنه تحدد هذه التعويضات من قبل الغرفة الإدارية للمجلس القضائي الذي تقع في نطاق اختصاصه الأملاك المنزوعة ملكيتها، وذلك في حالة عدم الاتفاق الودي.

يتبين لنا من هذا النص أن المشرع قد حسم مسألة الاختصاص في دعوى التعويض عن نزع الملكية، حيث يعود الاختصاص فيها للغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجالس القضائية إعمالاً للفقرة الثانية من المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية القديم إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية<sup>(1)</sup>، فيعود الاختصاص حالياً للمحاكم الإدارية ومجلس الدولة في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية في مجال التعويض طبقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد التي نصت على أنه تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى القضاء الكامل وذلك بعد تنصيبها.

وهوما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 008247<sup>(2)</sup> المؤرخ في 2003/07/22 الصادر عن الغرف المجتمعة في قضية وزير السكن ضد ورثة ح، حيث جاء في منطوقه " ما دام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن عقار محل نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن مسؤولية الدولة قائمة، ويدخل بطبيعته ضمن منازعات القضاء الكامل خلافاً لما أثاره وزير السكن من أن الاختصاص يرجع لمجلس الدولة ".

(1) نصت المادة 08 من قانون 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية على أنه إلى حين تنصيب المحاكم الإدارية تستمر الغرف الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الجهوية في النظر في المواد الإدارية.

(2) مجلس الدولة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 008247، مؤرخ في 2003/07/22، مجلة مجلس الدولة، عدد 04، ص

يختص القاضي الإداري طبقاً للمادة 26 من القانون 11/91 في دعوى التعويض الناتجة عن عدم حصول إتفاق ودي بين الجهة النازعة للملكية والمنزوع ملكيته، فيكون الاختصاص الأصيل للقاضي الإداري هو تحديد مبلغ التعويض.

كما يختص القاضي الإداري بالإستعجالي بالفصل في طلبات الإشهاد باستلام الأموال طبقاً لما نصت عليه المادة 28 من القانون 11/91 السابقة الذكر عندما يتعلق الأمر بوضع اليد على الأملاك المراد نزعها في حالة الضرورة.

أما بالنسبة لاختصاص القاضي الإداري في إعادة تقييم التعويض في حالة امتناع الإدارة عن دفعه، فبالرجوع إلى قانون 11/91 نجده لم ينص على إمكانية إعادة تقييم الأملاك في حالة تأخر الإدارة عن دفع التعويض أو امتناعها عن إيداعه لدى الخزينة العمومية، كما لم يحدد الزمن الذي يمكن الاعتماد عليه لإلزام الإدارة بدفع التعويض أو وضعه في الخزينة العمومية تاركاً في ذلك السلطة التقديرية لنازع الملكية، على عكس الأمر 48/76 السابق الذي أجاز طلب إعادة تقييم الأملاك إذا تدفع الإدارة أو تودع مبلغ التعويض بعد مرور سنة من تبليغ القرار النهائي<sup>(1)</sup>، طبقاً للمادة 30 منه.

### ثانياً: إجراءات سير دعوى التعويض عن نزع الملكية

لا يكفي تقديم الطعن في مبلغ التعويض<sup>(2)</sup> ضمن الأشكال المقررة قانوناً فحسب، بل يجب أن تتوفر شروط معينة كي يكون الطعن قابلاً للفصل فيه منها ما يتعلق بشرط محاولة القيام بالاتفاق الودي كمبدأ يتعين الأخذ به قبل اللجوء للقضاء، ومنها ما يتعلق بالشروط الواجب توافرها في الدعوى الإدارية بشكل عام.

(1) شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص 224.

(2) إن الطعن في دعوى التعويض عن نزع الملكية لا يكون بخصوص التقويم الذي تعده مصالح أملاك الدولة، إنما في قرار القابلية للتنازل الصادر عن الوالي الذي يتضمن تحت طائلة البطلان مبلغ التعويض وطريقة حسابه.

## 1- الشرط المتعلق بمحاولة القيام بالاتفاق الودي

تعتبر محاولة القيام بالاتفاق الودي إجراء ضروري نص عليه القانون الجزائري في الثانية من القانون 11/91، فالإدارة ملزمة بأن تقدم عرضا إلى المنزوعة ملكيته وهي ملزمة بتبليغه إلى كل مالك معني له حق في التعويض.

لم ينص القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي له على كيفية تبليغ قرار التنازل عن الأملاك ولا على ميعاده، حيث ترك السلطة التقديرية في ذلك للإدارة، مما يحرم المنزوع ملكيته من الاستفادة من مبلغ التعويض في أسرع وقت، مع الإشارة إلى أنه ألزم الإدارة بتبليغ قرار التنازل للمعنيين به طبقا لما جاء في نص المادة طبقا لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي، ويجب أن تكون العروض المقدمة من طرف نازع الملكية نهائية ودقيقة، فيجب أن تتضمن التعويض الأساسي والتعويضات التكميلية، وهذا ما ينعدم في تقارير التعويض التي تتجزأ مصلحة أملاك الدولة والتعويض العيني إذا كان ممكنا.

كما نصت على وجوب إفصاح الأشخاص المنزوعة ملكيتهم عن المبلغ الذي يطلبونه في غضون خمسة عشر (15) يوما، ما يعني أنه في نفس الوقت الذي يقوم فيه نازع الملكية بتبليغ عرضه يطلب من المالكين الإفصاح عن مبلغ التعويض الذي يرغبون فيه خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ وهذا يشكل تعارضا مع القانون 11/91، الذي لم ينص على هذه المدة من جهة، ومن جهة أخرى فهو يجيز للمعنيين بالأمر الطعن في قابلية التنازل الذي يتضمن مقرر التعويض خلال مهلة شهر من تبليغه لهم دون أن يتطرق لمسألة إقتراح مبلغ التعويض من طرفهم. وأمام هذا التعارض بين النصوص التطبيقية مع أحكام نص قانوني فإنه يمكن للقاضي إستبعاد نص المادة 38 المشار إليها أعلاه كلما تبين منها المساس بحقوق الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية<sup>(1)</sup>.

(1) شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص ص 211-215.

بالرغم من أهمية هذا الشرط الذي يمكن من خلاله تجنب قيام منازعة قضائية بين نازع الملكية والمنزوعة ملكيته، إلا أن المشرع لم يوله أي اهتمام، ولم ينظم إجراءاته ولا مواعيده، وهو برأينا فراغ قانوني يجب على المشرع تداركه.

## 2- شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

نصت المادة 14 من قانون 11/91 في فقرتها الثانية على أنه "تخضع الطعون لقانون الإجراءات المدنية" وهي إحالة صريحة من المشرع على القواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية فيما يتعلق بدعوى الإلغاء، إلا أنه توجد شروط خاصة متعلقة بدعوى التعويض عن نزع الملكية يمكن أن نقسمها إلى شرطين الأول يتعلق بالقرار المطعون فيه، والثاني يتعلق بمواعيد الطعن في مبلغ التعويض.

### أ- الشرط المتعلق بالقرار المطعون فيه

بما أن الطعن في مبلغ التعويض يكون مؤسسا على قرار قابلية التنازل عن الأملاك، فإن هذا الأخير يعد شرطا لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية، حيث يترتب عن عدم قبول الدعوى شكلا، لأنه لا يمكن الطعن مباشرة في التقويم الذي تعده مصالح أملاك الدولة إلا عن طريق قرار قابلية التنازل عن الأملاك كما سبق الإشارة إليه.

### ب- الشروط المتعلقة بمواعيد الطعن في مبلغ التعويض

نصت المادة 26 من القانون 11/91 على أنه يرفع الطرف المطالب بإعادة تقدير التعويض عن نزع الملكية أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ. أما بالنسبة لميعاد الطعن بالاستئناف في القرار القضائي المحدد التعويض الصادر عن المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة فإن المشرع لم يحدده لا في القانون 11/91، ولا في المرسوم التنفيذي له ما يجعل الإحالة إلى القواعد العامة أمر لا غنى عنه<sup>(1)</sup>.

(1) شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص 214، 215.

### الفرع الرابع: دور القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية

في حالة عدم حصول اتفاق بالتراضي بين الإدارة نازعة الملكية، والطرف المنزوع ملكيته حول مبلغ التعويض، يلجأ هذا الأخير إلى القضاء الإداري للمطالبة بإعادة النظر في تقييم التعويض وهو الأمر الذي لم يعالجه المشرع في القانون 11/91، إذ لم يبين الإجراءات المتبعة من قبل القاضي في مجال التعويض عن نزع الملكية، ما يعني أن القاضي له سلطة واسعة في تقديره وفق ما تقتضيه مبادئ العدل والإنصاف.

وبما أن القاضي الإداري غير مختص في المسائل التقنية المتعلقة بتقييم العقارات فإنه يستعين بخبراء مختصين في المجال العقاري من أجل الوصول إلى تقدير عادل ومنصف لمبلغ التعويض. وهو إجراء يمكن للقاضي الأمر به تلقائياً، كما يمكن أن يأمر به بناء على طلب أحد أطراف الدعوى<sup>(1)</sup>.

والخبير عند قيامه بهذه العملية ينفذ قواعد وأحكام التعويض المنصوص عليها في المرسوم 271/93<sup>(2)</sup>، ومهما يكن التعويض الذي توصل إليه الخبير يبقى غير مناسب لقيمة الملكية المنزوعة مقارنة بأسعار بيع الأراضي بين الخواص<sup>(3)</sup>.

كما يمكن للقاضي الإداري الانتقال لمعاينة الأماكن للإطلاع شخصياً على العقار المنزوعة ملكيته، وذلك من أجل تقدير التعويض وهذا طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>، وهو إجراء إختياري يمكن للقاضي الأمر به تلقائياً

(1) انظر المادة 126 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 93-271، مؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية، المرجع السابق.

(3) معاشوعمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، 2007، ص 102.

(4) أنظر المواد من 146 إلى 149 من قانون 08-09 السابق.



دون أن يطلبه الأطراف، كما يمكن له أن يرفضه إذا طلب منه<sup>(1)</sup>، على عكس الأمر 48 /76 الذي ألزم القاضي الإداري في إطار تقدير التعويض بالانتقال إلى الأماكن قصد معاينتها وفقا لما نصت عليه في المادة 19،20 و 21 .

نلاحظ مما سبق أن المشرع قد أخضع إجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية إلى القواعد العامة التي تتسم بطول إجراءاتها، حيث لو أخضعها إلى القواعد الخاصة والسريعة مثلما أخذ به المشرع الفرنسي، وكما كان عليه في الأمر 48-76 لكان من الممكن إيداع مبلغ التعويض الذي يحدده قضاء أول درجة في أسرع وقت في الخزينة العمومية وحتما سوف يكون إما يساوي أو أحسن مما عرضته مصالح أملاك الدولة<sup>(2)</sup>، كما أن القاضي الإداري يكتفي في أغلب الأحيان بتعيين خبير لحصر الأملاك محل نزع الملكية وإعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة وقت النزع دون الانتقال إلى الأماكن<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: حق المالك في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل

تنص المادة 22 من القانون 11/91 على أنه: "إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار، يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل. ويجب في كل الحالات أن يغطي التعويض نقصان القيمة الذي يلحق الأملاك والحقوق غير المنزوعة من جراء نزع الملكية".

كما نصت المادة 23 من الأمر 48/76 القديم على أنه إذا كان نزع الملكية لا يتناول إلا جزء من عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به في أوضاع عادية على الإطلاق، جاز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكيته التام، وذلك خلال 15 يوما من

(1) على عكس المشرع الفرنسي الذي يعتبر إجراء الإنتقال لمعاينة الأمكنة إجراء إلزامي، يتعين على قاضي نزع الملكية اتخاذه خلال ثمانية أيام التي تلي إخطاره واعتبره الإجراء الوحيد للحصول على تعويض عادل ومنصف.

(2) شراد صوفيا، دنش رياض، المرجع السابق، ص 223.

(3) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 105.

التبليغ المنصوص عليه في المادة 13 أعلاه، ويجري مجرى ذلك بالنسبة لكامل قطعة الأرض العارية التي تنقص على إثر التجزئة إلى ربع  $1/4$  مساحتها الكاملة .

بالرجوع إلى نص هاتين المادتين، نجد أن كلا من القانون 11/91 والأمر 48/76 السابق قد تناولوا حق المالك في استرجاع ملكية الباقي غير المستعمل، أما المرسوم التنفيذي 186/93 فلم يتناول أية أحكام بشأن تنفيذ هذا النص، كما أن الأمر 48/76 كان أكثر دقة وتفصيل من قانون 11/91، حيث ميز بين العقار المبني والعقار العاري، وحتى نسبة الجزء الباقي من القطعة المنزوعة، ما يعني أننا نتناول شروطه وإجراءاته بالإستعانة بالنص القديم.

### الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي من العقارات المبنية والعارية

إذا تم نزع ملكية عقار مبني وكان الجزء الباقي غير قابل للإنتفاع به، فإنه يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل، مع إشتراط المشرع في القانون القديم أن تكون الملكية الباقية غير قابلة للإنتفاع بها على الإطلاق، وهو ما يفهم من نص المادة 22 من قانون 11/91 على أن القطعة المتبقية نقصت قيمتها مما يتعذر الإنتفاع بها.

يمكن إختصار شروط بيع الباقي من العقار المبني فيما يلي:

1- أن تكون البناية واحدة غير قابلة للقسمة سواء من ناحية نمط البناية أو تخصيصها أو إستعمالها.

2- أن يكون هناك مساس بالجزء الباقي.

3- أن يتعذر أو يستحيل إستعمال الجزء الباقي<sup>(1)</sup> .

أما بالنسبة للعقارات العارية، على حد تعبير المشرع في الأمر 48/76 فإقيام حق المنزوع ملكيته لأبد من توفر الشروط التالية:

1- لأبد أن يتعلق الأمر بقطعة واحدة مصنفة وفق مخططات التجزئة وينصب الطلب على

الجزء الباقي منها، وليس على ما فوقها من غرس أو بناء غير ثابت.

(3) وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 113.

2- أن ينصب النزع على  $3/4$  من مساحة القطعة المنزوعة بحيث لم يبق منها إلا  $1/4$ <sup>1</sup>.

3- نقص قيمة الجزء غير المنزوع.

إن الشرط المتعلق بالمساحة الباقية من العقارات العارية ( $1/4$ ) لم ينص عليه المشرع في القانون 11/91 مما يعني أن حق المنزوع ملكيته في طلب بيع الجزء المتبقي يظل قائماً مهما كانت المساحة إلى حين تحديده من طرف القانون.

**الفرع الثاني: دور القاضي الإداري في الفصل في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل**

في حال رفض الإدارة لطلب المنزوع ملكيته بنزع ملكية الباقي غير المستعمل، هل يمكن للقاضي الإداري إلزام الإدارة بنزع ملكية جميع الأراضي؟ وما هو الأساس القانوني الذي يلجأ إليه لتعويض المنزوع ملكيته عن الجزء المتبقي الغير مستعمل؟.

ذهبت المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 1990/04/21<sup>(1)</sup> إلى أن القاضي الإداري غير مؤهل بمراقبة مسح ملائمة إختيار الإدارة للأراضي محل نزع الملكية قصد إنجاز المشروع ذي منفعة عامة.

كما أنه ليس بإمكان القاضي الإداري أن يصدر أوامر وتعليمات للإدارة، فهولا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض.

أما بالنسبة للتعويض عن الجزء الغير مستعمل فإن القاضي الإداري يحدده بالإستناد إلى الخبرة، فإن كان الجزء الباقي قابلاً للإستعمال، يمكن للقاضي تقرير تعويض عن نقصان القيمة، أما إذا كان الجزء الباقي غير قابل للإستعمال ورفضت الإدارة، فإنه يقرر التعويض بحجم الضرر اللاحق، ويقدره كأنه نزع تام دون النطق به حكماً<sup>(2)</sup>.

(1) المحكمة العليا، قرار رقم 66960، مؤرخ في 1990/04/21، المجلة القضائية، عدد 02، 1992، ص 158.

(2) العشايش محمد، المرجع السابق، ص 115، 116.

### المطلب الثالث: حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة

نصت المادة 32 من قانون 11/91 على أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع انجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منها وأصحاب الحقوق.

كما نصت المادة 10 من نفس القانون في فقرتها الثانية على أنه: "...كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى لانجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة ، بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية".

يتبين من أحكام هاتين المادتين أن المشرع لم يجعل سلطة الإدارة مطلقة في ترتيب الآثار القانونية اللازمة لقرار نزع الملكية ، وانقاء لتماطلها في تنويع قرارها بالآثار، والغايات المقصودة، حدد أجلا معينا لسقوط الأثر القانوني لهذا القرار، وهو 4 سنوات يمكن أن تجدد مرة واحدة فقط، وبمرور هذا الأجل يحق للمالك المنزوعة ملكيته أو أصحاب الحقوق العينية العقارية استرجاع ملكيته، بتقديم طلب صريح في هذا الخصوص فهو أولى بملكية العقار من غيره<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الأول: الحالات التي يؤسس عليها طلب إسترجاع الأملاك المنزوعة

يؤسس طلب إسترجاع الاملاك المنزوعة طبقا للمادة 32 السابقة الذكر على حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع القيام بها خلال الآجال المحددة في العقد أوالقرارات التي ترخص بالعمليات المعنية منها قرارالتصريح بالمنفعة العمومية، والتي يمكن من خلالها للمالك المنزوع ملكيته أو أصحاب الحقوق العينية العقارية تقديم طلب إسترجاع أملاكهم وحقوقهم العينية، حيث لم تبين لنا هذه المادة معيار يحدد الانطلاق الفعلي للأشغال ، فهل يعني الانطلاق الفعلي للأشغال بداية المشروع المزمع إنجازه ، أم أن بلوغ الأشغال مستوى

(1) معاشو عمار وعزاوي عبد الرحمان، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار

الأمل، تيزي وزو، 1999، ص 46.

معين من التقدم يعبر عن نية الإدارة حقيقة في إنجاز المشروع؟<sup>(1)</sup>، كما لم تبين كيفية التحقق من الإنطلاق الفعلي ومدى فاعليته في المهلة المحددة في العقد، أو القرارات التي ترخص بهذه العملية؟<sup>(2)</sup>. كما لم تبين هذه المادة المهلة التي يجب أن تتجز فيها الأشغال التي انتزعت من أجلها الأملاك، على عكس الأمر 48/76 الذي يحددها بخمس سنوات إذا لم يعين للعقارات التي نزعت ملكيتها التخصيص المقرر لها خلال هذه المدة، وهذا ما جاء في نص المادة 48 منه، كما تحددها المادة العاشرة السابقة الذكر بأربع (4) سنوات.

يترتب على عدم الإنطلاق في الأشغال خلال هذه المدة بعد نزع الملكية حق مطالبة أصحاب الأملاك المنزوعة إسترجاع ملكيتهم، مع جواز تمديدتها مرة واحدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية، لأنه من المفروض عند مباشرة الإدارة إجراءات نزع الملكية أن يكون المشروع المرغوب تنفيذه جاهزا مسبقا ويمجرد مرور أربع سنوات من نزع الملكية دون إنطلاق فعلي للأشغال فإنه يمكن لأصحاب الأملاك المنزوعة إسترداد ملكيتهم<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق طلب استرجاع الأملاك المنزوعة

لم ينص القانون 11/91 ولا المرسوم التنفيذي 186/93 ولا حتى الأمر 48/76 على إجراءات ممارسة حق طلب الاسترجاع، سواء المتعلقة بشروط ممارسة حق الاسترجاع، وكيفية تقييم الأموال والجهة المختصة بذلك، على عكس المشرع الفرنسي الذي تناول هذه المسائل بالتفصيل دون الإشارة إلى شكل طلب استرجاع الأملاك الذي لم يحدده القانون 11/91 ولا الأمر 48/76<sup>(5)</sup>.

(1) العشاش محمد، المرجع السابق، ص 58.

(2) زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 27 .

(3) أنظر نص المادة 48 من الأمر 48/76.

(4) معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 106.

(5) العشاش محمد، المرجع نفسه، ص 62.

الخاتمة

يتبين لنا مما تقدم ، أن موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية موضوع هام وحساس ومعقد، نظرا لأنه يمس بحق ملكية مقدس أقرته معظم الدساتير والقوانين.

وقد عالج المشرع الجزائري هذا الموضوع بموجب القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية الذي كان محور الدراسة، وبموجب مجموعة من القوانين والمراسيم والمناشير التي تلتها، إلا أنه بالرغم من أهميته، فهو لم يحظ بالاهتمام اللازم من طرف المشرع، حيث اغفل الكثير من الجوانب ذات أهمية بالغة التي لا تكفل الحماية اللازمة للملاك ضد تعسف الإدارة، بالرغم من أنه أحرز تقدما ملحوظا عندما أقر بمبدأ التعويض المسبق عن نقل الملكية من الذمة المالية للمالك إلى ذمة نازع الملكية.

إذا كان لا بد من استخلاص نتائج من هذا البحث، فلا يمكن إلا بوضع اليد على الفراغ القانوني الذي تركه المشرع الجزائري في القانون 91-11، حيث أهمل محاور أساسية في نزع الملكية أهمها:

1- لم يعالج المشرع رقابة القاضي على إجراءات نزع الملكية بنفس القدر من الأهمية، ذلك أنه أولى الاهتمام كله لمنازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وبدا الاهتمام يتراجع بالنسبة للطعن في قرار التنازل عن الملكية، إلى أن اغفل مسألة الطعن في قرار نزع الملكية، هذا السكوت يؤدي إلى تطبيق القواعد الاستعجالية تارة وتارة أخرى تطبيق القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل و قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعد التعديل و التي تتميز بطول إجراءاتها.

2- لم ينظم المشرع الأحكام المتعلقة بنزع الملكية في الحالات المستعجلة العادية والاستثنائية، سواء بالنص على كل حالات الاستعجال بتعديل هذا القانون، أو في قانون خاص يتكفل بكل الحالات الاستعجالية خاصة الاستثنائية منها، والإجراءات الخاصة بكل حالة، مع مراعاة عدم انتهاك التعويض القبلي كمبدأ دستوري نصت عليه المادة 20 من الدستور.

3- لم يبين المشرع الجهة المستفيدة من نزع الملكية في قرار قابلية التنازل عن الأملاك، كما لم يلزمها بدفع التعويض عند إصدار قرار النزع، حيث يجب أن تحدد الجهة المستفيدة

والتأكد على أنها المعنية بالتعويض لتتحمل مسؤوليتها المباشرة اتجاه الملاك لدفع الحقوق لنقل الملكية بكل سهولة، وحينها لا يمكن إرجاع المسؤولية على هيئة أخرى.

4- يتم تقدير التعويض عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المنزوعة من طرف مصالح أملاك الدولة، هذه الأخيرة تسعى في غالب الأحيان للحفاظ على أموال الخزينة العامة، من أجل هذا وحفاظا على الحياد وتكريسا لعدالة التعويض، حبذا لو تسند مهمة التقدير للقاضي بحضور أصحاب الحقوق العينية العقارية، الإدارة ممثلة بمصالح أملاك الدولة، وخبير عقاري يمثل الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية.

5- لم يخص تسوية منازعات التعويض بإجراءات خاصة، وإنما أخضعها لقواعد قانون الإجراءات المدنية التي تتسم بالتعقيد وبطولها، فغالبا ما يلجأ القاضي للخبرة، وقد يضطر لإجراء عدة خبرات ويتم استئناف الحكم أمام مجلس الدولة، وبهذا المسار والى غاية الفصل في الدعوى يتطلب وقتا طويلا، لذلك يستحسن على المشرع تقييد القاضي بأجل للفصل في دعاوى التعويض عن نزع الملكية.

6- لم يول المشرع اهتماما بدعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، حيث نص فقط على حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال المزمع القيام بها، ولم يتعرض لباقي الحالات رغم أن الأمر 48-76 قد تضمن هذه الدعوى بشيء من التفصيل بموجب المادة 48 منه.

7- يضاف إلى ذلك أن المرسوم 93-186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91-11 لم يأت بجديد فيما يخص إجراءات نزع الملكية إنما يكاد يكون تكرارا للقانون نفسه.

وهو ما يستدعي تدخل المشرع لسد الفراغ القانوني وإصلاح نظام نزع الملكية وتدعيمه بالمراسيم التطبيقية اللازمة لذلك.

والله ولي التوفيق



# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### 1- باللغة العربية:

أولاً: المصادر

القران الكريم

ثانياً: المراجع

أ- الكتب

- 1- أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2002.
- 2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه ، الجزائر، 2003.
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومه ، الجزائر، 2010.
- 5- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 6- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 7- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني -حق الملكية-، المجلد الثامن، دار التراث العربي، لبنان، 1967.
- 8- عبد العزيز السيد الجوهري، محاضرات في الأموال العامة -دراسة مقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.

- 9- عدنان العجلاني، الوجيز في الحقوق الإدارية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة دمشق، سوريا، 1975.
- 10- عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية العقارية والدعاوى المدنية الناشئة عنها والأحكام الصادرة فيها - نظام السجل الشخصي-، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، دون سنة نشر.
- 11- عمار معاشو، عبد الرحمان عزوي، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري، دار الأمل، الجزائر، 1999.
- 12- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 13- فؤاد العطار، القانون الإداري، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، مصر، 1976.
- 14- لحسين بن الشيخ آث ملوية، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، دارهومه، الجزائر، 2004.
- 15- لحسين بن الشيخ آث ملوية، دروس في المنازعات الإدارية- وسائل المشروعية- دارهومه، الجزائر، 2006.
- 16- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 17- محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الجزء الثالث، دار الفكر العربي، مصر، 1979.
- 18- محمد فؤاد مهنا، مبادئ أحكام القانون الإداري، منشأة المعارف، مصر، 1975.
- 19- محمد فاروق عبد الحميد، التطور التاريخي لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري (دراسة مقارنة) في ظل الأملاك الوطنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.

20- موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية، دار الهدى ، الجزائر، 2012.

21- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام القانونية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى ، الجزائر، 2009.

### ب- الرسائل والمذكرات الجامعية

1- أحمد أحمد الموفي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة (نظرية الموازنة) - دراسة مقارنة-، رسالة دكتوراه في القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 1992 .

2- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري (المفهوم والإجراءات)، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998.

3- إدريس بوزاد ، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009.

4- عقيلة وناس، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

5- محمد بوذريعات، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002.

6- محمد لعشاش ،إشكالات نزع الملكية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

7- ياسمين خليف ، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010.

### ج- المقالات

1- أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد02، 1994، ص ص05-62.

2- أحمد حططاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، الفكر البرلماني، عدد21، 2008، ص ص106-152 .

3- صوفيا شراد ، رياض دنش، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، عدد03، 2006 ، ص ص207-228.

4- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 04، 2007، ص ص 101-107 .

5- ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة بالمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، عدد03، 2003، ص ص 13-30 .

1- مقدار كروغلي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المجلة القضائية ، عدد02، 1996، ص ص 30-42.

### د- المجلات

1- المجلة القضائية، عدد 01، لسنة 1998 .

2-مجلة المحكمة العليا، عدد 01، لسنة 2009 .

3- مجلة مجلس الدولة، عدد 04 و 09، لسنة 2009.

## و- النصوص القانونية

### 1- الدساتير

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1976.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989.
- 3- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

### 2- النصوص التشريعية والتنفيذية

- 1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78، لسنة 1975 ، معدل ومتم.
- 2- أمر رقم 76-48، مؤرخ في 25 ماي 1976، يتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر عدد 44 ، لسنة 1976 .
- 3- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990.
- 4- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، لسنة 1990.
- 5- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، لسنة 1990.
- 6- قانون رقم 91-11، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21 ، لسنة 1991 .
- 7- منشور وزاري مشترك رقم 57، مؤرخ في 26 جانفي 1993، متعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الخاصة بالمشاريع الكبرى التابعة لقطاع التجهيز.

- 8- 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، لسنة 1993.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 93-271، مؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كيفية تقييم الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية والعائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي في حالة نقص في التصريح، ج ر عدد 74، لسنة 1993.
- 10- منشور وزاري مشترك رقم 007، مؤرخ في 11 ماي 1994، متعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- 11- أمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتم القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، لسنة 1995.
- 12- قانون رقم 98-02، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، لسنة 1998.
- 13- قانون رقم 98-01، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 37، لسنة 1998.
- 14- قانون رقم 04-21، مؤرخ في 30 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر عدد 85، لسنة 2004.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 05-248، مؤرخ في 10 يوليو 2005، يتم المرسوم التنفيذي رقم 93-186، 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، لسنة 2005.
- 16- قانون رقم 07-02، مؤرخ في 31 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 85، لسنة 2007.
- 17- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، لسنة 2008.

2- باللغة الفرنسية

- 1-DELAUBADERE André,Traité élémentaire de droit administratif,4<sup>ème</sup> Edition,Imprieries Vaucon,Paris,1967.
- 2-HOMONT André ,Expropriation pour cause d'utilité publique, Paris,1975.
- 3-AVBY Jean Marie, Droit administratif,2<sup>ème</sup> Edition,Sirey, Paris,1993.



# الفهرس

## الفهرس

مقدمة

- 03..... الفصل الأول: ماهية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 03..... المبحث الأول: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 04..... المطلب الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فقها وقانونا
- 04..... الفرع الأول: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الفقه القانوني
- 06..... الفرع الثاني: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الفقه الإسلامي
- 08..... الفرع الثالث: تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري
- 10..... المطلب الثاني: خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 10..... الفرع الأول: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية وجبرية
- 12..... الفرع الثاني: نزع الملكية القصد منه تحقيق المنفعة العامة
- 13..... الفرع الثالث: نزع الملكية يتم مقابل دفع تعويض مسبق، عادل ومنصف
- 14..... المطلب الثالث: أساس نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 15..... الفرع الأول: وجود مخططات للتعمير أو مشاريع تجهيز وأشغال كبرى
- 15..... الفرع الثاني: قيام الحاجة العامة
- 16..... المبحث الثاني : نطاق المنفعة العامة
- 16..... المطلب الأول: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة الليبرالية
- 17..... الفرع الأول: نظرية السبب الدافع
- 17..... الفرع الثاني: نظرية المنفعة العمومية غير المباشرة
- 18..... الفرع الثالث: نظرية الإجراءات الموازية
- 22..... المطلب الثاني: نطاق المنفعة العامة في ظل الفلسفة التدخلية
- 23..... المطلب الثالث: موقف المشرع الجزائري
- 25..... المبحث الثالث: موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والأشخاص المعنيون بالنزع
- 25..... المطلب الأول: موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 26..... الفرع الأول: العقارات
- 28..... الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية
- 29..... المطلب الثاني: الأشخاص المعنيون بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 30..... الفرع الأول: الجهات الإدارية التي لها الحق في نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 30..... الفرع الثاني: أصحاب الحق في طلب نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

- 32..... الفرع الثالث: المستفيدون من نزع الملكية الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 38..... الفصل الثاني: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
- 39..... المبحث الأول: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في الحالة العادية
- 40..... المطلب الأول: إجراءات إثبات المنفعة العمومية
- 41..... الفرع الأول: قرار التحقيق الإداري المسبق
- 44..... الفرع الثاني: سير التحقيق الإداري المسبق
- 48..... الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار التحقيق الإداري المسبق
- 49..... المطلب الثاني: قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- 50..... الفرع الأول: الشروط والبيانات الواجب توافرها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- 51..... الفرع الثاني: رقابة القاضي الإداري على قرار التصريح بالمنفعة العمومية
- 57..... المطلب الثالث: قرار قابلية التنازل عن الأملاك
- 57..... الفرع الأول: مرحلة التحقيق الجزئي
- 60..... الفرع الثاني: مرحلة تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها
- 60..... الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار قابلية التنازل عن الأملاك
- 61..... المطلب الرابع: قرار نزع الملكية
- 62..... الفرع الأول: إجراءات نقل الملكية
- 65..... الفرع الثاني: آثار نقل الملكية
- 67..... الفرع الثالث: رقابة القاضي الإداري على قرار نزع الملكية
- 67..... المبحث الثاني: نزع الملكية في الحالات المستعجلة
- 68..... المطلب الأول: حالات الإستعجال في نزع الملكية
- 68..... الفرع الأول: حالة العمليات السرية التي تخص الدفاع الوطني
- 69 الفرع الثاني: حالة الضرورة
- 70..... الثالث: حالة الحيابة الفورية
- 71..... المطلب الثاني: بعض حالات الإستعجال لنزع الملكية في القوانين الخاصة
- 72..... المطلب الثالث: دور القاضي الإداري في تحديد حالات الإستعجال ومدى تكييفها
- 73..... المبحث الثالث: حقوق المالك اتجاه الإدارة نازعة الملكية
- 73..... المطلب الأول: حق المالك في تعويض قبلي عادل ومنصف

الفرع الأول: القواعد الموضوعية والتقنية لتحديد التعويض عن نزع الملكية.....	74
الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بدفع التعويض عن نزع الملكية.....	83
الفرع الثالث: الإجراءات القضائية لتحديد التعويض عن نزع الملكية.....	87
الفرع الرابع: دور القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية.....	92
المطلب الثاني: حق المالك في نزع ملكية الباقي غير المستعمل.....	93
الفرع الأول: شروط نزع ملكية الباقي غير المستعمل من العقارات المبنية وغير المبنية.....	94
الفرع الثاني: دور القاضي الإداري في الفصل في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل.....	95
المطلب الثالث: حق المالك في استرجاع الأملاك المنزوعة.....	96
الفرع الأول: الحالات التي يؤسس عليها طلب إسترجاع الأملاك المنزوعة.....	96
الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق طلب إسترجاع الأملاك المنزوعة.....	97
الخاتمة.....	98
قائمة المراجع.....	100
الفهرس.....	106