

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون إداري



ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذة :

حميدوش آسيا

إعداد الطلبة :

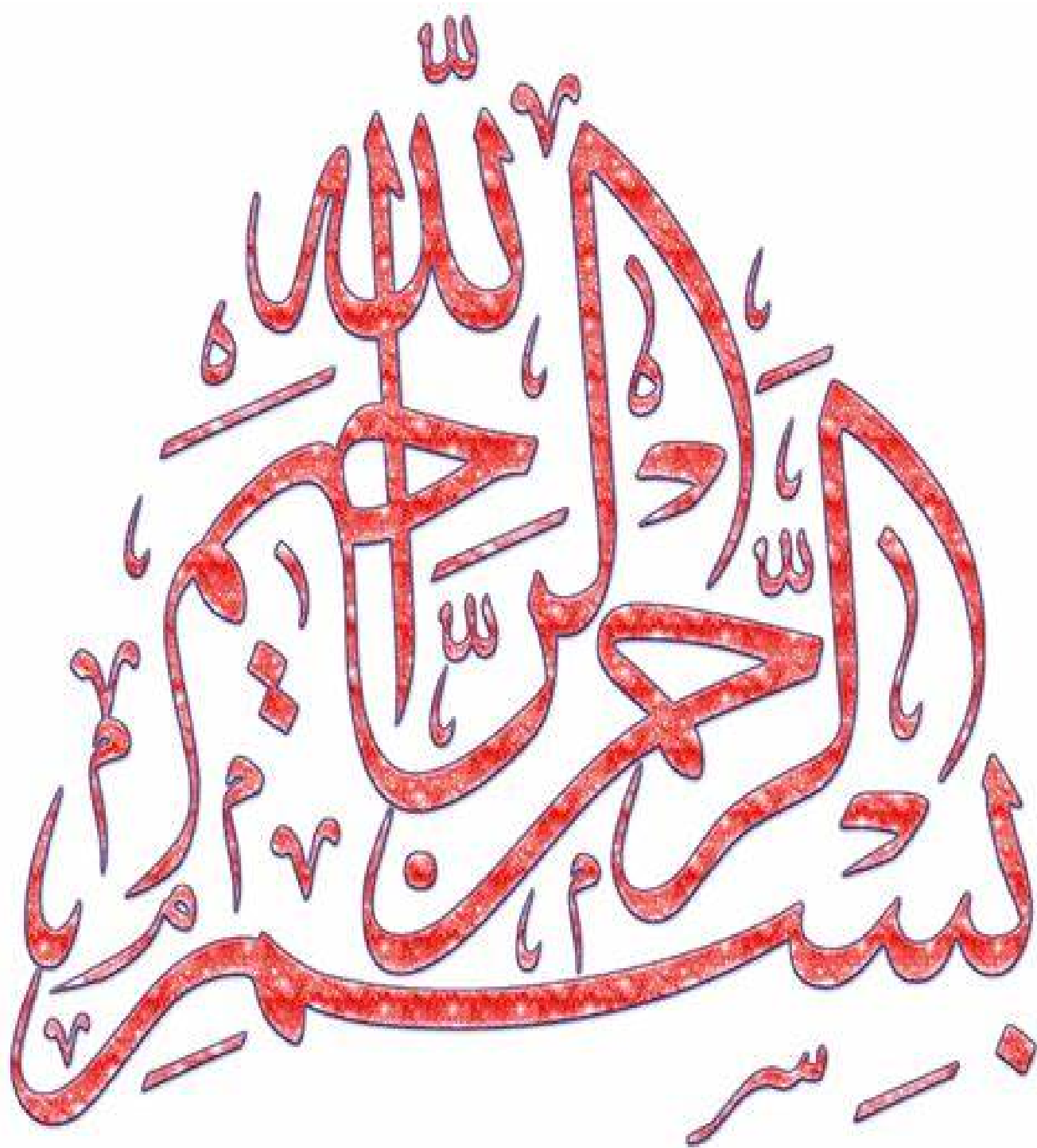
قـدور فاتح

بوقرة عبد الرزاق

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
حميدوش آسيا	أستاذ محاضر أ	جامعة المسيلة	مشرفا ومقررا

تاريخ المناقشة:



اهداء وتشكرات

اهدي هذا العمل المتواضع الي اهلي امي وابي واخوتي
وزوجتي واولادي واصدقائي كل باسمه

واتقدم بجزيل الشكر والعرفان للجنة المناقشة على
قبولها عضوية لجنة مناقشة هذا العمل في اطار مشروع
مذكرة تخرج ماستر قانون اداري

واخص بالشكر والتقدير الاستاذة المحترمة حميدوش اسيا
على التوجيه والارشادات والسهر في متابعتنا لاتمام هذا العمل

وكل من ساهم من قريب او بعيد في مديد المساعدة
لتمكيننا من محاولة اتقان هذا العمل والذي نحتسبه
عملا يخدم البحث العلمي ويكون حلقة فعالة وجادة في
سلسلة البحوث العلمية في القانون الاداري

وشكرا

الطالب : قدور فاتح

اهداء وتشكرات

اهدي هذا العمل المتواضع الي اهلي امي وابي واخوتي
وزوجتي واولادي واصدقائي كل باسمه

واتقدم بجزيل الشكر والعرفان للجنة المناقشة على
قبولها عضوية لجنة مناقشة هذا العمل في اطار مشروع
مذكرة تخرج ماستر قانون اداري

واخص بالشكر والتقدير الاستاذة المحترمة حميدوش اسيا
على التوجيه والارشادات والسهر في متابعتنا لاتمام هذا العمل

وكل من ساهم من قريب او بعيد في مديد المساعدة
لتمكيننا من محاولة اتقان هذا العمل والذي نحتسبه
عملا يخدم البحث العلمي ويكون حلقة فعالة وجادة في
سلسلة البحوث العلمية في القانون الاداري

وشكرا

الطالب : بوقرة عبد الرزاق

مقدمة

مقدمة

إن من أهم الحقوق الممنوحة للإنسان هو حق الملكية بحيث يستطيع أن يمارس هذا الحق ولا يجوز لأحد أن يجرده منه تعسفاً، ونظراً لأهميته الشديدة نجد أنه مكرس ومعترف به ضمن الدساتير والقوانين والمواثيق العالمية، التي تعطي للفرد الحق في استحواذ وحيازة ممتلكات مقصورة على صاحبه بحيث يكون له دون غيره حق استعمالها أو التصرف فيها، في حدود القانون وبموجبه يحظى بحماية قانونية.

وفي سياق تسارع النمو الاقتصادي والتوسع العمراني تبرز الحاجة إلى تخصيص مساحات لإنشاء مشاريع وبنى تحتية تخدم المصلحة العامة، ولهذا أوجد المشرع الجزائري كغيره من تشريعات العالم الأخرى أدوات قانونية تستخدمها الدولة لتحقيق هذه الغاية، ومن بينها نزع الملكية لصالح المنفعة العامة وهو إجراء استثنائي الذي يستوجب ضرورة تحقيق توازن دقيق بين متطلبات التنمية وحقوق الأفراد بما يضمن تنفيذ المشاريع العامة بكفاءة وعدالة، كما أحاط حق الملكية بحماية دستورية لا يجوز التعدي عليها.

هذا وتعد عملية نزع الملكية عملية استثنائية تمارس بطريقة جبرية من قبل الإدارة في إطار القانون بحيث يتم اللجوء إلى الطرق الودية وإذا لم تأتي بنتيجة إيجابية يتم اللجوء إلى نزع الملكية جبراً.

وبالرجوع إلى الدساتير الجزائرية نجد أنها نصت على إجراء نزع الملكية ابتداء من دستور 1976 ضمن أحكام المادة 17 التي تنص "على أنه لا يتم نزع الملكية إلا في إطار

القانون...¹ وبعد ذلك دستور 2016 ضمن المادة 20 التي تنص "على انه لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"، بالإضافة أيضا إلى أول قانون نظم هذا الإجراء المتعلق بنزع الملكية رقم 11/91 الذي أكد ضمن بنوده على أنه إذا كانت الإدارة بحاجة إلى ملكية الغير من اجل إقامة مشروع يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، فإن عليها إتباع واحترام الإجراءات المذكورة. في هذا القانون وبرغم أن إجراء نزع الملكية إجراء استثنائي يشكل خطرا على حقوق فردية بصفة عامة ألا انه غايته المنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومع تطور هذه الفكرة أصبحت تحظى بحماية قانونية معترف بها في الدساتير وقوانين الدولة لتكون آلية من الآليات المعتمدة من طرف الدولة لتحقيق المنفعة العامة.

ويتم ذلك في إطار ضمانات وإجراءات متمثلة في التصريح بالمنفعة العامة والذي يسبق بالتحقيق لإثبات ما إذا كانت توجد المنفعة العامة في المشروع المراد القيام به، ثم يليه الإقرار بقابلية التنازل عن الأملاك وبعده قرار نقل الملكية إلى المستفيد فهذه إجراءات تعد بمثابة ضمانات مقررة لملكية الفرد فأى إخلال يحدث في إجراءات يؤدي إلى توقيف عملية نزع الملكية وبالتالي منح المشرع حق اللجوء إلى المطالبة بإلغاء قرار نزع الملكية أو رفع دعوى لمطالبة بالتعويض أو رفع دعوى استرجاع للأملاك المنزوعة .

ويعد سبب اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية فالأولى هو حب البحث في المواضيع التي تتعلق بالقانون الإداري والثانية لأهمية هذا الموضوع المتمثل في دراسة ضمانات نزع الملكية لصالح المنفعة العامة وذلك بالمساهمة في إعطاء نظرة شاملة علي الجوانب الجوهرية لهذا الإجراء في جانبه الشكلي والموضوعي إداريا وقضائيا .

¹ امر رقم 97/76 مؤرخ في 22 نوفمبر 1976، يتضمن إصدار دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية 1976، جريدة الرسمية عدد 94، الصادر في 24 نوفمبر 1976.

أما **صعوبات البحث** التي واجهتنا منها تشتت المادة العلمية في الموضوع والتي حالت دون الإلمام بكل جوانب الموضوع ويعود ذلك لتشعبه، ناهيك عن قلة المراجع باعتبار أن موضوع البحث متعلق بالقانون الإداري وهذا القانون يمتاز بقلّة المراجع.

من خلال ما تقدم نقترح لدراسة هذا الموضوع الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تحقق الضمانات الإدارية والقضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة التي جاء بها المشرع التوازن بين المصلحة العامة والملكية الفردية؟

وتتدرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية الآتية :

- ما هي الآليات القانونية التي أوجدها المشرع كضمانات لكبح سلطان الإدارة من التعسف في عملية نزع الملكية لصالح المنفعة العامة؟

- إلى أي مدى يحقق الدور الرقابي للقضاء فعالية في الحد من تجاوزات الإدارة خلال مراحل نزع الملكية؟

- هل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع لتنظيم عملية نزع الملكية لصالح المنفعة العامة تعكس حرصه على تجسيد مبدأ العدل والإنصاف؟

- هل طرق تقييم التعويض جراء عملية نزع الملكية لصالح المنفعة العامة تحقق التوازن في المنافع والمضار؟

لدراسة هذا الموضوع تم اعتماد **المنهج الوصفي** لوصف النظام القانوني المتبع لأهم الضمانات الإدارية والقضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة و**المنهج التحليلي** من خلال تحليل الأحكام القانونية والقضائية المتعلقة بالموضوع.

وقد تم إتباع الخطة التالية لانجاز هذه المذكرة أين تم تناول موضوع الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة في الفصل الأول وتم تقسيمه إلى مبحثين الأول تطرقنا فيه إلى الجانب الإجرائي والثاني إلى الجانب الموضوعي أما الفصل الثاني فتم التطرق إلى الضمانات القضائية لنزع الملكية حيث تم تفصيل هذه الضمانات في مبحثين خصص المبحث الأول إلى الشق الإجرائي والمبحث الثاني إلى الشق الموضوعي ومن خلال هذه الدراسة تم الإشارة إلى أهم النتائج وتقديم توصيات .

الفصل الأول:

الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح

المنفعة العامة

الفصل الأول

الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

تعد عملية نزع الملكية للمنفعة العامة من أهم الموضوعات التي نظمها القانون نظرا لأهميتها البالغة في تحقيق التنمية المستدامة، حيث ينطوي هذا الإجراء على نقل الملكية الخاصة إلى الدولة أو إحدى هيكلها بغرض تنفيذ مشاريع تخدم الصالح العام مثل بناء المستشفيات، الطرق والمرافق العامة المختلفة وفي هذا السياق تظهر الضمانات الإدارية التي جاء بها المشرع الجزائري كركيزة أساسية لتنفيذ مراحل عملية نزع الملكية بطريقة تحترم فيها حقوق الأفراد، حيث تقتضي هذه الضمانات إيجاد إطار قانوني وإجرائي محكم يضبط شروط حماية حقوق الملاك وضمان حصولهم لتعويض عادل ومنصف، ويقصد بالضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة مجموعة من الشكليات التي يستوجب على الإدارة إتباعها لنقل الملكية من صاحبها لفائدة الدولة بهدف منفعة عمومية وفق قواعد وإجراءات قانونية ملزمة للجهات الإدارية والهيئات المختصة لتصبح تلك الإجراءات من النظام العام الغاية منه تحقيق المنفعة العامة، وعلى الإدارة إتباع هذه إجراءات عند نزع الملكية بحيث إذا تم مخالفتها تؤدي إلى إبطال قرارات الإدارة وعليه سنبحث في الضمانات الإجرائية الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة في المبحث الأول في حين نتناول الضمانات الموضوعية الإدارية لنزع الملكية ضمن المبحث الثاني.

المبحث الأول: الضمانات الإجرائية الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

إن الضمانات الإجرائية الإدارية هي تلك الإجراءات التي على الإدارة السير فيها للوصول إلى نقل الملكية من الذمة المالية لصاحبها إلى ذمة نازع الملكية بهدف تحقيق المنفعة العامة وفق

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

الطرق والمناهج التي تخضع لرقابة القاضي الإداري والتي يستطيع من خلالها إبطال قرارات الإدارة في حالة وجود خلل في إحدى هذه الإجراءات¹.

وعليه سنتناول الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية في المطلب الأول ثم الضمانات الإجرائية بعد نزع الملكية ضمن المطلب الثاني.

المطلب الأول: الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية

تقوم ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على مجموعة من القواعد القانونية، غايتها حماية الملكية الفردية ضد تعسف الإدارة لذلك تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام بحيث تؤدي مخالفتها إلى إبطال قرارات الإدارة وتتمثل الإجراءات قبل نزع الملكية في مايلي:

- قرار التسوية الودية .

- إجراءات ومراحل نزع الملكية.

وعليه سنتناول التسوية الودية في الفرع الأول ثم إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في الفرع الثاني.

الفرع الأول : التسوية الودية

إن من أهم خصائص نزع الملكية التي نص عليها مرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91² أن المستفيد من إجراءات نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الأموال بالتراضي، أي يتم اكتسابها عن

¹ / وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2006، ص 31.

² / قانون 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية ما أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد (21) المؤرخة في 08 مايو 1991.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

طريق التسوية الودية وهو الطريق العادي لتملك الدولة الأموال الخاصة للأفراد طبقا لقانون نزع الملكية غير أن طبيعة حق الملكية والضمانات القانونية المقررة له جعلت من يسلك هذا الطريق نادرا وهي العلة التي أوجدت نزع الملكية بالطريقة الجبرية¹.

أولا/ التسوية الودية قبل التصريح بالمنفعة العامة: يفترض في هذه الحالة أن المالك قد باع ملكيته للإدارة، غير أن هذه الأخيرة لم تصرح بالمنفعة العامة إلا بعد هذا البيع لسبب من الأسباب وهي تفعل ذلك بغرض إزالة الحقوق العينية والشخصية المتمثل بها العقار الممتلك.

وبالرجوع إلى المشرع الفرنسي نجده قد ذهب إلى أن التصريح بالمنفعة العامة يتطلب من قاضي نزع الملكية الإشهاد له على الاتفاق الودي بالتملك السابق لصدور قرار التصريح بالمنفعة العامة وتبدو هذه الحالة نوعا من إضفاء الصفة والصبغة الإدارية على اتفاق هو في الحقيقة عقد بيع عادي²، وبهذا يختلف المشرع الفرنسي عن المشرع الجزائري فإن المصادقة في الشكل الذي يصب فيه الاتفاق الودي ففي القانون الجزائري فإن المصادقة الإدارية على هذا الاتفاق تعطيه قوة قرار نقل الملكية، وتتم المصادقة الإدارية من طرف الجهات الإدارية التي أصدرت القرار أي قرار التصريح بالمنفعة العامة، أي الوالي أو الجماعات الوزارية حسب الأحوال التي جاء بها قانون نزع الملكية³، في حين أن الاتفاق يكون بين المالك والجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية.

¹/ وهذا تطبيقا لأحكام القانون المادة 2 من القانون رقم 11/91، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، والمادة 679 من القانون المدني جاء فيها: "يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في هذا القانون"

² Dominique Musso, le nouveaux régime de l'expropriation et ses modalités d'application, 2eme Edition, Delmas et cie, paris, 1965, p01

³ المادة 05 من الامر رقم 48/76 المعدل والمتمم، المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 42، سنة 1976.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

ثانيا/ التسوية الودية بعد التصريح بالمنفعة العامة : تكمن هذه الحالة في ان إجراءات تنفيذ العملية الإدارية التي استدعت نزع الملكية قد تمت إلى حد إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة، ومن ثمة فإن الاتفاق الودي ينتج بنفسه آثار التي ينتجها قرار نزع الملكية، ولا تدعو الحاجة لإصدار أمر بالإشهاد على هذا الاتفاق في القانون الفرنسي أو المصادقة على الاتفاق الودي من طرف الجهة الإدارية مصدرة قرار التصريح بالمنفعة العامة في الجزائر.

وتجدر الإشارة الى ان هذه الحالة هي الأصل وتتم حيابة الملكية من التاريخ الذي يحدده الطرفان في الاتفاق، ويمكن ان تتم قبل دفع التعويض، وفي حالات تسوية الودية المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي الأهلية، لم يتناول قانون نزع الملكية 11/91 أحكام حالات التنازل الودي المتعلقة بأموال القصر والمحجور عليهم والغائبين وعديمي الأهلية، غير إن قانون السابق الأمر 48/76 قد نص على أن الأوصياء والذين صرح لهم بالحيابة المؤقتة وجميع ممثلي عديمي الأهلية يمكنهم بعد الترخيص لهم من رئيس المحكمة بناء على الاستماع لمطالبة النيابة العامة الموافقة الودية على نقل ملكية الأملاك الخاصة بالقصر والمحجورين والغائبين وغيرهم من عديمي الأهلية الداخليين في العقارات والحقوق العينية العقارية والتي يتناولها قرار نزع الملكية¹.

ثالثا/حالات الاستعجال نزع الملكية لصالح المنفعة العامة : قد تلجأ الإدارة إلى نزع الملكية الخاصة دون إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا وذلك في حالات الدفاع الوطني وحالات الاستعجال القصوى لما تتميز بها من سرية التامة , ويتضمن ذلك مشاريع كبرى ذات بعد استراتيجي ولها تأثير اجتماعي واقتصادي معتبر على المجموعة الوطنية وهذا ما جاء في فحوى

¹/سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة، 2015، ص50.

مادة 12 من قانون 11/91¹. حيث يتم إعلان عن المنفعة العامة دون إجراء تحقيق مسبق أما في مسألة التعويض تبقى إلى حين مباشرة إجراءات نزع الملكية، غير أن في حالة طلب المنزوع ملكيته التعويض بمجرد الحيازة المؤقتة فإن السلطة نازعة الملكية تحدد وتضع تعويض مؤقت.

الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة .

بما ان إجراءات نزع الملكية إدارية وتقنية، فهي تعتمد على شكليات محددة سلفا في القانون 11/91، والتي يستوجب على الإدارة إتباعها منذ البداية حتى لا تقع تحت طائلة الإلغاء من طرف القضاء، لأن هذه الإجراءات مفروضة على الإدارة وتمتاز بالشفافية وحماية حقوق الأفراد وإشراك الجمهور عن طريق النشر الواسع والإبلاغ عن كل الإجراءات التي من شأنها الحد من تعسف الإدارة عند مباشرتها لهذا الحق الاستثنائي، ويقصد بالإجراءات العادية لنزع الملكية عدم تدخل القضاء فيها من البداية الى النهاية من حيث سلامة الإجراءات المتبعة وقبول المنزوع منهم ملكيتهم للتعويضات الممنوحة لهم، وهذه الإجراءات الواجبة في كل عملية نزع الملكية² وتتمثل في:

أولا/ التحقيق الإداري المسبق : هو إجراء أساسي نص عليه قانون رقم: 11/91 المتعلق بنزع الملكية، حيث ألزم السلطة الإدارية المختصة في نزع الملكية، بضرورة فتح تحقيق إداري مسبق للتعرف والتأكد من وجود منفعة العامة من المشروع المزمع إنجازه تجيز نزع الملكية الخاصة، وتحديد العقارات المعينة بالنزع تقوم به لجنة تحقيق مختصة يعينها الوالي³ المختص إقليميا , يختار الأشخاص المذكور من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات

¹ / انظر المادة 12 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر .

² /مرداسي نور الدين، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص25.

³ /د لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الامل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، 2018، ص64.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

المحلية¹ وهذا بعد الطلب الذي تقدمه الجهة صاحبة المشروع (المستفيد) تبين فيه النتائج السلبية المتوصل إليها بعد محاولات اقتناء العقار بالتراضي ويكون هذا الطلب مرفوق بالوثائق اللازمة (مخطط القطعة) وتكاليف، ويمكن للجهة الإدارية طلب أي وثيقة تراها ضرورية.

ويمكن تعريفه بأنه " إجراء إجباري يلزم الجهة الإدارية نازعة الملكية القيام به قبل الإعلان عن المنفعة العمومية بموجب قرار إداري".² وهذا الإجراء تقوم به لجنة تتكون من ثلاثة أشخاص موظفين يشترط فيهم الانتماء الى الجهة الإدارية نازعة الملكية³ على ألا تكون لهم مصلحة او علاقة بموضوع نزع الملكية، وهؤلاء معينون بقرار من السيد الوالي يتم انتقاؤهم من قائمة موظفين تحدد سنويا لأجل هذا الموضوع، وفي قرار تعيينهم لإجراء التحقيق المسبق تعين أسماؤهم وألقابهم وصفاتهم، مكان فتح التحقيق والمدة المحددة بـ 15 يوما، مع إلزامهم بفتح سجل لتلقي شكاوي وملاحظات الجمهور ومعارضاتهم، على ان يتم تعليق هذا القرار بمقر البلدية موقع العقار موضوع النزع وتبليغ نسخ منه الى الأطراف الملاك المحتمل نزع حقوقهم، وتتولى هذه اللجنة فتح سجلات وترقيمها وتأشيرها ويفتح لها مكتب بمقر البلدية او البلديات المعنية اذا كان المشروع يهم بلديتين او أي مكان عمومي اخر لتلقي كل اعتراض من طرف المواطنين يخص عدم جدوى نزع الملكية هذا او موافقتهم للمشروع، على ان يسجل كل اعتراض في سجل خاص بذلك ويتم إيقافه يوميا وبعد مدة 15 يوما يوقف السجل مع اعداد محضر الغلق واعداد تقرير يبين فيه نتائج التحقيق مع كل الملاحظات والشكاوي والاعتراضات⁴.

¹ انظر للمادة 3 من قانون رقم 11/91، السابق الذكر.

² د/ عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كية الحقوق، جامعة البحرين، 2000، ص 255.

³ المادة 05 من قانون 11/91، السابق الذكر.

⁴ موسى بودهان، النظام القانوني المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 19.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

ويرسل هذا التقرير الي السيد الوالي او الجهة المختصة التي عينتهم، والغاية المرجوة من هذا التحقيق هي إشراك الجمهور وطلب رأيه في عملية نزع الملكية والمساس بالملكية الفردية للمواطنين من اجل إنجاز مرفق عام، ومدى ضرورة هذا الإجراء .

حيث تتكون اللجنة من 6 إلى 12 شخصا من بين قدماء القضاة الموظفين المصنفون في السلم 13 على الأقل، أو كل ذي كفاءة وخبرة في سير التحقيقات. وقرار التحقيق المسبق يتم فتحه من قبل الوالي ويجب ان يحتوي وجوبا على:

_ الهدف من التحقيق .

_ تاريخ بدء التحقيق وانتهائه .

_ تشكيلية لجنة التحقيق (الاسم واللقب والصفة) .

_ أوقات العمل للجنة استقبال الجمهور .

_ الهدف المبين من العملية .

_ مخطط لوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها وموقعها ويجب ان يشهر هذا القرار في مقر البلدية وفي جريدتين يوميتين قبل خمسة عشر يوما من بداية التحقيق، وينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية¹.

ثانيا/ قرار التصريح بالمنفعة العامة : بعد إكمال عملية التحقيق الإداري المسبق وإيداع اللجنة تقريرها، مع إبداء موافقتها مع عدم وجود معارضات، يقدم السيد الوالي او الوزراء على إصدار قرار إعلان المنفعة العامة كما أشرنا مسبقا¹.

¹ / انظر إلى مادة 6 من قانون 11/91، السابق الذكر.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العامة قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر².

بحيث أن قرار التصريح بالمنفعة العامة من أهم الإجراءات التي تمر بها عملية نزع الملكية ويمكن تعريفه أيضا بأنه: "اعتراف أو إعلان من الجهة المختصة بأن المشروع المزمع إقامته تحقق المنفعة العامة، مع ما يترتب على ذلك آثاره"³.

كما يمكن القول انه إفصاح الإدارة في تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية التي يراد إنجازها والسلطة المختصة في إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة يكون حسب حالتين :

_ يصدر من الوالي المختص اقليميا إذا كانت الممتلكات المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة⁴.

_ أما إذا كانت ممتلكات المراد نزع ملكيتها تقع عبر إقليم ولايتين أو عدة ولايات فإن القرار يصدر في شكل قرار وزاري مشترك او قرارات مشتركة بين الوزير المعني بالعملية ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية وهذا ما نصت عليه المادة 10 من مرسوم التنفيذي 186/93 المعدل والمتمم .

ويجب ان يشمل قرار التصريح بالمنفعة العامة تحت البطлан مايلي:

_ مساحة القطع الأرضية المعنية ومواقعها.

¹ / ا/ براهيمى سعاد، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دار الهدى، عين الملية، الجزائر، 2012، ص 89.

² / حسن البغال، نزع الملكية لمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية للطباعة، مصر، 1966، ص 694.

³ / غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراة في قانون العام، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، 2014، ص 35.

⁴ / المادة 10 من القانون رقم 186/93، المؤرخ في 27 جويلية 1993، الذي القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، جريدة الرسمية العدد (51) مؤرخة في 01 اوت 1991.

_ التقييم المالي للأشغال المزمع القيام بها.

_ تحديد المدة الزمنية لإنجاز عملية نزع الملكية والتي لا تتعدى أربع سنوات بإمكانية تجديدها مرة واحدة.

وهذا القرار ذو طابع إداري الهدف منه إعطاء صفة المنفعة العامة لهذا المشروع، وفي هذا العقار بالذات ويعتبر شهادة ميلاد وبداية رسمية لمباشرة إجراءات نزع الملكية وبعد التبليغ هذا القرار ونشره فإن كل ذي مصلحة أو متضرر من هذه العملية يمكنه وفي اجل شهر واحد من يوم تبليغه أو نشر¹، تقديم طعنه في القرار لدى المحكمة المختصة وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ سريان هذا القرار الى غاية الفصل فيه من طرف القضاء وفي مدة شهر بالنسبة الى الجهة الفاصلة مبدئياً (المحكمة الإدارية) وشهرين بالنسبة الى الجهات الاستثنائية والنهائية، والسرعة في الفصل في هذه الدعاوي الهدف منها حماية حقوق الافراد والدولة سواء بإلغاء القرار والعملية برمتها او مواصلة انجاز المشروع ذي النفع العام، كما نشير بأن القرار او الحكم القضائي النهائي يعتبر حضورياً بالنسبة الى كل شخص، طرفاً كان ام لا في الخصومة. والملاحظ ان قرار التصريح بالمنفعة العامة مربوط بالمدة الزمنية للتنفيذ وإلا سقط هذا الحق من يد السلطة الإدارية، والطرف النازع ملزم بتنفيذ مشروعه في هذه المدة وإلا رجعت الأملاك موضوع النزاع الى أصحابها.

لكن يمكن تجديد المدة مرة واحدة بشرط ان يكون المشروع ذا بعد وطني ومنفعة عامة كبير يحتاج وقت أكبر لضخامة اشغاله وأهدافه المرجوة منه. ويلاحظ ان قانون نزع الملكية الحالي رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي له كانا افصل من الناحية الإجرائية والقانونية (من حيث النشر والتبليغ وتقديس الملكية الفردية) مقارنة بالقانون السابق لنزع الملكية رقم 48/76 المؤرخ في

¹ / ابراهيمي سهام، المرجع السابق، ص 203.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

1976/05/25 الملغى بموجب المادة 34 من قانون 11/91 المذكر أعلاه , كما نشير بأن القرار الإداري المصرح بالمنفعة العامة يجب ان يذكر صراحة وتحت طائلة البطلان المدة الزمنية لإنجاز المشروع المزمع إنجازه والذي لا يمكن تجاوز اربع سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة اذا كان المشروع ذا بعد وطني واستراتيجي¹.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة الى أن تخلف أي عنصر من هذه العناصر التي لم يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية يجعله باطلا لعدم مشروعيته لمخالفته احكام المادتين 10 و33 من القانون رقم 11/91، وعليه تظهر أهمية هذا القرار في انه يشكل نقطة انطلاق حقيقية في عملية نزع ملكية قانونية ومشروعه، تحدد على أساسه مشروعية القرارات اللاحقة².

ثالثا/ صدور قرار القابلية للتنازل : يعد قرار قابلية التنازل ثالث اجراء حسب ما جاء به القانون رقم: 11/91 المذكور فبعد القيام بالتحقيق الجزئي كإجراء اولي لقابلية التنازل، يتم تقييم الأملاك بصده، يصدر قرار نزع الملكية فهو يحدد الهدف من نزع الملكية وهو قرار ذو طابع تنظيمي لقاعدة عامة فإن القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل يحدد القطع الأرضية والحقوق واصحابها، أي الذين لهم الحق في التعويض وهذا ما نص عليه قانون نزع الملكية الحالي، عكس القانون السابق الذي لم ينص على قرار القابلية للتنازل، فقد اختصر الإجراءات حيث رخص للوالي مباشرة بعد التصريح بالمنفعة العامة إصدار قرار نزع الملكية ويحدد في هذا القرار القطع والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها اذا كان التصريح بالمنفعة العامة لم يسبق له تحديدها³.

ويسبق قرار قابلية التنازل اجراء التحقيق الجزئي وإجراء تقييم الأملاك وهذا ما سنتطرق اليه:

¹ /مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص30.

² /د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص92.

³ سمية رميلي، سامي حفار، المرجع السابق، ص44.

1/ مرحلة التحقيق الجزئي : يسند التحقيق الجزئي في التشريع الجزائري الى محافظ محقق، وهو خبير مهندس عقاري يعين من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم لإعداد التصميم الجزئي مرفق بقائمة الملاك وأصحاب الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها¹، وبهذا فهو يختلف عن التحقيق الإداري المسبق فالتحقيق الجزئي هو بداية مرحلة ثانية الذي يسبق صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

لقد نصت مادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 "على ان يصدر الوالي خلال الايام 15 الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة قرار بتعيين محافظ محقق قصد انجاز التحقيق الجزئي ويجب ان يبين:

_ اسم المحافظ المحقق ولقبه وصفته،

_ المقر والأماكن والاوقات التي يمكن ان يتلقى فيها التصريحات والمعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات صلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها،

_ تاريخ بدء التحقيق الجزئي وانتهائه،

_ يجب ان ينشر القرار حسب المادة 11 المشار اليها في القانون رقم 11/91.

كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على ان الهدف من التحقيق الجزئي هو واعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين وتحديد محتوى الممتلكات والحقوق العقارية تحديدا دقيقا وحضوريا بكل الوسائل. ولقد تناول القانون 11/91 مهام المحافظ المحقق

¹ / انظر المادة 12 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

والسلطات المخولة له من أجل الاطلاع على المستندات وفحصها واستخلاص النتائج منها والاستعانة بأي شخص يختاره في تحرياته¹.

ومن مهام محافظ المحقق تلقي تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع التحقيق وذلك سواء من مالك أو حائزين وكل شيء تكون معلومات مفيدة بشأن تلك العقارات².

وعليه أن يتأكد من تصريحات التي تلقاها في الميدان، ويمكن له استخراج بطاقات العقارية لمعرفة المالك الحقيقي للعقار المعين، وكذلك يمكن له الاتصال لمصالح الحفظ العقاري لتأكد من أن العقار المعني لا يعد جزءاً من الأملاك الوطنية.

بعد انتهاء من تحقيق يقدم ملف إلى والي المختص خلال الأجل المحدد وبعدها يقوم والي بإرسال الملف إلى مصالح الأملاك الوطنية من أجل تقييم الأملاك والحقوق المراد إنجازها³، وهذا ما سنتناوله في المرحلة التالية:

2/ مرحلة تقييم الأملاك : بعد أن يتسلم والي ملف التحقيق المرسل إليه من طرف المحافظ المحقق، يقوم بإرساله مرفوق بقرار التصريح بالمنفعة العامة إلى إدارة أملاك الدولة من أجل تحديد تعويضات نزع الملكية لفائدة مالكيها ويجب أن يكون مبلغ التعويض عادل ومنصفاً⁴.

وعليه تقوم إدارة أملاك الدولة بتفحص الملف من ناحية كل مالك والمساحة ذلك تحت مسؤولية المحافظ المحقق، تقوم هذه الجهة بإعداد تقرير تبين فيه القيمة التجارية للعقار المراد

¹/المواد 13 إلى 30 من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

²/المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، السابق الذكر

³/ انظر المادة 31 من قانون 11/91.

⁴مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص 34.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

نزعه على ان يكون عادلا ومنصف ويعكس القيمة الحقيقية للأموال يوم المعاينة والتقييم او فيم كانت تستغل وتستعمل سنة قبل فتح التحقيق كأرض زراعية او بور، ولإدارة أملاك الدولة الحق في طلب التصريحات الجبائية من الملاك او الإدارة الضرائب، كما نشير بأن القيمة تحدد بالدينار الجزائري والعملة الوطنية. وقد يكون التعويض بالأفضلية عينيا أي بعقار مماثل ملك الدولة او سكن او محل تجاري حسب رغبة المنزوع منه ملكه، بشرط ان يكون مماثلا للقيمة التجارية لملكية المنزوعة وفي حالة استحالة يكون التعويض ماديا¹.

وتعتمد إدارة املاك الدولة في تحديد القيمة التجارية على السوق الحرة والدراسات التي تقوم بها بناء على المعاملات مماثلة من الموثقين، المحافظة العقارية ... الخ وتختلف قيمة العقار الفلاحي عن الحضري فالأول يقيم سعره بالهكتار وليس بالمترا اما إذا كان العقار حضري داخل المخطط العمراني فهو احسن قيمة خاصة اذا كان واقعا في وسط المدينة اين يتم تحديد القيمة التجارية للعقار الحضري بسعر المتر المربع الواحد².

بعد تقييم الأملاك فإن إدارة أملاك الدولة وحدها كفيلة بتحديد التعويض لتغطية الضرر الذي لحق بالمعنيين، ترسل إدارة أملاك الدولة الى السيد الوالي تقرير قيمة التعويضات الناجمة عن عملية نزع الملكية.

رابعا/ قرار نزع الملكية : قرار نزع الملكية هو آخر قرار اداري يصدر عن الوالي المختص إقليميا في عملية نزع الملكية³، يحرر قرار اداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية:

__ إذا حصل اتفاق بالتراضي .

¹/سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 35.

²/مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص 35.

³/لعشاش محمد، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

_ إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون .

_ إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية¹ .

ويتضح من نص هذه المادة ان نقل الملكية قد يتم بعد حصول الإدارة على اتفاق بالتراضي يؤهلها لوضع اليد على الأموال المعينة إذا لم ترفع دعوى ضد قرار القابلية للتنازل في المهلة المحددة في القانون².

كما يسمح القانون بالطعن في القرار وعليه تتوقف مواصلة إجراءات نزع الملكية وهذا ما جاء به قانون نزع الملكية بالتالي فإن القصد من صدور القرار القضائي نهائي لصالح نزع الملكية، وان كان يعني كل القرارات فإنه لا يوقف إجراءات تنفيذها، ما عدا قرار التصريح بالمنفعة العامة فإذا اكتملت هذه الشروط قوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية ويبلغ هذا القرار للمعنيين كما ينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري التي تخضع له الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها، كما نشير في مجموعة القرارات الإدارية التابعة للدولة ولا يكتمل قرار نزع الملكية إلا باستيفاء إجراءات الشهر العقاري وذلك حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 186/93 وهذا حتى تكون سارية المفعول في حق المعنيين به وهذه العملية أي الشهر العقاري يهدف الى حفظ حقوق الدائنين³.

¹/انظر المادة 29 من القانون رقم 11/91.

² أجغيم بوبكر، رمضان زين العابدين، النظام القانوني منازعات نزع الملكية العامة في الجزائر، مذكرة نيل شهادة ماستر في قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2019، ص47.

³ سمية رميلي، سامي حفار، المرجع السابق، ص47.

المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية بعد نزع الملكية

إن اجراء نزع الملكية بلا شك يحدث ضرر للمالك لحرمانه من عقاره، مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي يشترط ان يكون مباشرا واكيدا أي محققا اذ لا يعوض عن الضرر الذي يكون اما غير مباشر او احتمالي، كما ان جبرية تنازل المالك عن ملكيته في نزع ملكيته للمنفعة العامة يجعل منا القول ان التعويض ليس ثمنا وانما هو اصلاح لضرر طبقا لنص المادة 677 من القانون المدني الجزائري.

بعد التوصل الى تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية العقار او الحق العيني من اجل المنفعة العمومية سواء من طرف الإدارة او من طرف القاضي الاداري¹، يتم الدفع قبل ان تضع الإدارة يدها على الأملاك المراد نزعها وهذا ما قرره الدستور وكرسته احكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية². وعلى هذا الأساس سنتطرق الى نظام التعويض عن نزع الملكية في فرع الأول وتقييم التعويض في فرع الثاني.

الفرع الأول: نظام التعويض عن نزع الملكية

التعويض يمثل أهم ضمانات للمضروب لان عملية نزع الملكية تسبب ضرر للمالك جراء حرمانه من ماله مما يستوجب تعويضه عن الضرر الذي لحق به، وهذا ما نصت عليه المادة

¹ /كتام عمر، كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة ماستر في الحقوق، قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 69.

² /براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 80.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

677 من القانون المدني بنصها على: "...نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"¹.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن عبارة التعويض المنصف والعادل لا تعني العقار وحده وإنما تعني كذلك نازع الملكية، ومن ثم فإن التعويض العادل والمنصف يتراوح بين اعتبارين:

_الاول يتمثل في أن الإدارة نازعة الملكية تسعى من أجل تحقيق المنفعة العامة وعليه فلا يمكن للمالك الذي انتزع ملكيته أن يثري على حساب الإدارة، مما يعني الاثراء على حساب المنفعة العامة، الإدارة هنا غير ملزمة بتعويض المالك عن الضرر لم تكن هي السبب فيه.

_ ام الثاني فهو الإدارة بما لديها من سلطة لا ينبغي أن تخول لنفسها حق حصول على العقارات بمقابل بخس من أجل تنفيذ مشاريعها.

إذا فنقطة التوازن بين هذين الاعتبارين هي مركز التعويض العادل والمنصف فلا بد أن يغطي كامل الضرر الناشئ من اجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية².

الفرع الثاني: تقييم التعويض .

بعد التطرق الى نظام التعويض عن نزع الملكية تأتي مرحلة تحديد التعويض وتقديره، وهذا الأخير يأخذ بعين الاعتبار تاريخ تقدير قيمة حقيقة للأموال، مع تحديد الاستعمال الفعلي وطرق

¹المادة رقم 677 من الامر المتضمن القانون المدني رقم 58/75، المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية عدد 31 الصادرة بتاريخ 2007/05/13.

²رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 26.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

من تحسينات على العقار وذلك تجسيدا للقاعدة ما فاتته من كسب وما لحقه من خسارة وهذا ما كرسته مادة 124 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية¹.

والضرر قد يكون ماديا او معنويا أي ما يصيب الشخص في جسمه او ماله وتتمثل في الخسارة المالية الذي تترتب عن المساس الحق مالي كالحقوق العينية او الشخصية والمعنوية التي تصيب الشرف او السمعة.

يعد التحقيق الجزئي الذي يقوم خبير معين من طرف الوالي وذلك للقيام بمهام مناط له متمثلة في تحديد الأملاك المراد نزع ملكيتها وأصحاب الحقوق العينية العقارية (الاصلية والتبعية). وتنتج على هذه المرحلة تحديد قيمة حقيقية للأملاك وذلك بتحديد طبيعتها ومشتملاتها والاستعمال الفعلي لها. وبما ان العقار هو كل شيء مستقر بحيازته وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف، والمنقول الذي يضعه صاحبه الذي يملكه لخدمة العقار او استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص، ويقوم الوالي بإرسال الملف الى مديرية الأملاك الذي يتم على أساسه تحديد مبلغ التعويض، وباستقراء قانون نزع الملكية رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي 186/93 الذي حدد مبادئ الأساسية التي تخضع لها الجهة القائمة بالتعويض حيث انها تراعي اثناء اجراء التقييم الجانب القانوني، ومحل القبول من طرف المعنيين.

للاشارة أيضا ان المديرية العامة للأملاك الدولة اكدت في عدة مذكرات صادرة عنها على ضرورة تقييم الأملاك محل نزع الملكية حسب القيمة الحقيقية لها في السوق عادلة ومنصفة، تكون مدعمة بحجج موثوقة وموضوعة في تقرير التقييم، يمنح للمعني إمكانية اكتساب على مستوى السوق الحق أملاك وحقوق مماثلة لتلك التي تم نزعها منه، وهذا لتجنب النقائص

¹ / القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 2008.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لمصالح المنفعة العامة

والتناقضات التي قد تعيق إطلاق وإنجاز المشاريع التنموية الهامة (طرق سريعة، سدود، مؤسسات تربية، مراكز صحية...) وحتى لا تكون مبالغ التعويض المحددة محل احتجاج، خاصة إذا علمنا أن من بين ما يجب أن يشتمل عليه قرار القابلية للتنازل عن الأملاك تحت طائلة بطلانه¹. تفاصيل الملكية والحقوق العينية المتعلقة بها وتقدير تعويضات المقترحة، ويتم حساب التعويض عن القيمة الحقيقية للعقار على أساس الأسعار المتداولة في السوق وأسعار الأراضي من الخواص، وعلى إثر ذلك يتم اعداد محضر تقييم التعويض من طرف إدارة أملاك الدولة بتزامن مع تبليغ القرار القابل للتنازل على أملاك والحقوق العينية العقارية للمعنيين، وهذا ما نصت عليه مادة 27 من قانون 11/91. ويتبع هذا بإيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني في الخزينة.

ومن الملاحظ أنه يتم تحديد الجهة المسؤولة عن التعويض من قبل قانون نزع الملكية في دفع يقع على عاتق المستفيد على عملية نزع الملكية وعلى السلطة النازعة دفع التعويض. وتجدر للإشارة في قانون القديم رقم 48/76 لم يعطى للمنزوع ملكيته حقوق كحق رفض التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم وحق اقتراح التعويض وحق رفع الدعوى للمطالبة بإعادة النظر في التقييم الذي قدم لمصالح أملاك الدولة²، وفي حالة الاتفاق الودي يتم الاتفاق على مبلغ التعويض بالتراضي وتتم عملية التنازل من العقار وبالتالي يأخذ هذا الشكل من الاتفاق شكل العقود الخاصة حتى من حيث الاختصاص يكون للقضاء المدني.

¹د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 134.

²د/ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 92.

المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية الإدارية لنزع الملكية

بما أن نزع الملكية هو إجراء إداري استثنائي تقوم به سلطة عامة بإقتناء حقوق عقارية تخدم مصالح العامة كإنشاء المباني والجسور التي تستعملها الجماعة بطريقة مباشرة وغير مباشرة فإن جوهر هذه العملية التي يستند في تنفيذها إلى الدولة بهياكلها المركزية واللامركزية تهدف إلى تحقيق غاية وهي تحقيق المصلحة العامة. وعليه سنتناول في المطلب الأول الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية ثم الضمانات الموضوعية بعد نزع الملكية.

المطلب الأول: الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية

لتنفيذ العمليات لصالح المنفعة العمومية تطرق المشرع الجزائري في قانون 91-11 في المادة الثانية إلى تعريف نزع الملكية بأنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك عقارية من أجل تنفيذ مشاريع من أجل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية¹.

وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الأول (موضوع نزع الملكية) وفي الفرع الثاني (مفهوم المنفعة العامة).

الفرع الأول: موضوع نزع الملكية .

تهدف عملية نزع الملكية إلى تحقيق مصلحة جماعية أو إشباع حاجيات الأفراد وذلك بإنشاء المرافق العامة، مما يجعل الإدارة تتخذ أساليب وطرق قانونية من أجل تحقيق المنفعة العامة. فموضوع نزع الملكية يقصد به المجال الذي يسمح به المشرع للإدارة بالمساس بالملكية الفردية.

¹ / انظر المادة الثانية من القانون 11/91، السابق الذكر.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

لقد استقر الفقه والتشريع في بادئ الامر على ان نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على عقارات والحقوق العينية وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين الثانية والثالثة من القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة وكذا المادة 677 من القانون المدني حيث تضمنت المادة الثانية على انه "يعد نزع الملكية للمنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب املاك أو حقوق عقارية..."، وكما نصت المادة الثالثة يخضع نزع ملكية عقارات او حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية..¹.

أولاً/ الحقوق العقارية : بما أن تعريف العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول². الا ان المنقول الذي يستعمل لخدمة عقار بصفة دائمة وثابتة ويتبع صاحب عقار في استغلاله فهو عقار تخصيص، وعقارات بالطبيعة وهي أراضي سطحها وباطنها وما يشيد فوقها من مباني بفعل انسان.

ثانياً/ الحقوق العينية العقارية : تنقسم إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية بالتبعية فحقوق العينية الاصلية هي كحق الانتفاع، حق الارتفاق، حق استعمال، حق الملكية، حق السكن. اما الحقوق العينية بالتبعية تتمثل في حق الرهن الرسمي وحق رهن حيازي وحق التخصيص وحق الامتياز.

وطبقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي تنص "يتعبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، وتتميز نزع الملكية بمجموعة من خصائص المتمثلة في:

¹ / انظر المادة الثانية من القانون 11/91، السابق الذكر

² د/ انظر إلى المادة 683، السابق الذكر.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

_ أنها إجراء استثنائي: ويقصد به إجراء استثنائي حيث تظهر الإدارة في هذه الحالة في صورة أمرة تبعا لما تتمتع به من خصائص السلطة العامة التي تعلو في إرادتها عن إدارة الافراد العاديين¹.

_ أنها إجراء جبري: ويتميز إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة بالطابع الاجباري لأنه يتم تنفيذه مباشرة من طرف الإدارة جبرا عن أصحاب الملكية، بإتباع مراحل وإجراءات سنها قانون نزع الملكية رقم 11/91 تحت طائلة البطلان².

_ إجراء يمارس في إطار القانون : إن تحقيق التوازن بين المصلحة العامة ومصلحة الافراد لا تتسنى الا بتطبيق ما جاء به القانون.

_ إجراء يهدف الى تحقيق المنفعة العامة: لا يتم نزع الملكية الخاصة للأفراد إلا من اجل تحقيق المنفعة العامة، مثل وجود نقص في الخدمات. لذلك يجيز للإدارة العامة في مثل هذه الحالة التدخل لتحقيق المنفعة العامة.

الفرع الثاني: مفهوم المنفعة العامة .

يشير مفهوم المنفعة العامة إلى الفوائد وأو المزايا التي تعود على المجتمع ككل من خلال تنفيذ مشاريع أو سياسات معينة وفي سياق نزع الملكية للمنفعة العامة تعني الأهداف أو المشروعات التي تخدم الصالح العام وتحقيق فوائد جماعية للمجتمع.

فالمشرع الجزائري لم يعطى مفهوما دقيقا للمنفعة العامة، لأنه مبدأ غير مجرد ويتعلق بعمليات مادية وانجازات تقوم بها الإدارة مما أضفى عليها شيئا من الليونة وكسبها مجالا مرنا

¹ / محي الدين القيسي، مبادئ القانون الإداري العام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 13.

² /د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 29.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

وواسعا لتحديد مفهومها ونطاقها لكن بشرط ان يكون هناك توفيق بين الاضرار والمنافع، ويمكن القول بأن المنفعة العامة تنحصر في مرافق الصحة، التعليم، النقل بكل أنواعه التربية والإسكان والدفاع وكل مخطط يهدف الى التنمية المحلية والوطنية والمنفعة العامة تولد حين تتصادم المصلحة الخاصة مع العامة¹.

إن الهدف الرئيسي لنزع الملكية هو تحقيق النفع العام والمصلحة المشتركة لكل افراد المجتمع، رغم ان كل الفقهاء لم يتوصلوا إلى تعريف موحد ومفهوم واضح للمنفعة العامة. لكن دوماً وبالعودة إلىالمادة الثانية من قانون نزع الملكية 11/91 فهي فكرة انجاز وانشاء تجهيزات جماعية ومنشآت واعمال كبيرة ذات منفعة عامة. ويدخل في نطاق هذا التعريف كل ما تنجزه الدولة ومن أموالها للاستعمال المباشر للجمهور او بواسطة مرفق عام ويصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية للدولة والتي تتميز بمبدأ عدم القابلية لا للتصرف ولا لتقادم ولا للحجز ولا مصادرة.

كما ان المادة 12 الفقرة الأخيرة من قانون الأملاك الوطنية رقم30/90، المعدل والمتمم التي تنص على: " لا يمكن ان تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص او موضوع حقوق تملكه"²، حيث أن النشاط الإداري يستهدف المنفعة العامة وهو ما يميزها عن نشاط الخاص اذا تعد فكرة المنفعة العامة الأساس المبرر لقيام الإدارة العامة بسائر نشاطاتها لذلك لا غرو ان لجأت الى هذه الفكرة لتبرير نزع الملكية الخاصة وهي في خضم النهوض بمشروعاتها الجديدة³.

¹ / وناس العقيلة، المرجع السابق، ص 08.

² / المادة 12 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، ع52، المعدل ومتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، ع44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

³ / مرداسي نور الدين، المرجع السابق، ص 19.

المطلب الثاني: الضمانات الموضوعية الإدارية بعد نزع الملكية.

إن القصد من الضمانات الموضوعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي أن المالك له الحق اتجاه الإدارة نازعة الملكية، تنفرد هذه الحقوق الى حقوق مرتبطة بإجراءات نزع الملكية وأهمها الحق في التعويض، وحقوق تنشأ بعد استكمال إجراءات نزع الملكية ومنها الحق الاسترجاع وأولوية الشراء أو التأجير، وهذا ما سنتطرق اليه أسس التعويض فرع الأول والحق في استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء والايجار.

الفرع الأول: الأساس القانوني للتعويض .

لا يمكن ان تنتقل الملكية الى الإدارة النازعة الملكية الا بالتعويض. ولقد نص التعديل الدستوري لسنة 2016 في نص المادة 20 منه: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"¹، وكذلك وقانون نزع الملكية مادة 21 منه التي جاء في صياغتها أن يكون التعويض عادل ومنصف²، ويشترط في ان يكون عادل ومنصف بحيث يغطي كل الاضرار وفقا لقاعدة معروفة "ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من ضرر". والعدالة والانصاف لا تعني ألا يتحصل المضرور على اقل مما يستحقه الحصول عليه فقط، بل كذلك الا يتحصل على أكثرما يستحقه عليه لأن في ذلك الاثراء بلا سبب على الخزينة العمومية. ويعتبر التعويض أهم حق بالنسبة للمتضررين من عمليات نزع ملكيته، وهو الضمانة الأساسية التي تضمن له حصانة ملكيته ضد تعسفات المحتملة للإدارة³.

¹ /القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية، العدد 14، الصادر في 07 مارس 2016.

² /انظر للمادة 21 من قانون 11/91، السابق الذكر.

³ /حاتم خيرة، ضمانات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج الحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، الوادي، 2015/2016، ص50.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

أولاً/ أساس التعويض القلبي العادل والمنصف : إن أساس التعويض أن يكون عادل ومنصف، وهو يشكل الدعامة الأساسية لتعويض وانصاف للمنزوع ملكيته، التي يضمن له حصانة ملكيته ضد التعسفات المحتملة للإدارة، غير ان اغلبية الفقهاء يرون أن أساس التزام الإدارة بالتعويض في ظل نزع الملكية هو القانون مباشرة لأن القانون هو الذي ينص عليه وينظم كفاءات وطرق دفعه وينبغي ان تتوفر في هذا الضرر شروطاً حتى يكون قابلاً للتعويض¹ وهي:

_ أن يكون الضرر مباشر: لم تحدد المادة 21 من القانون 91-11 نوع الضرر الواجب التعويض مباشراً او غير مباشر، إلا انه يمكن القول ان الضرر المباشر هو ضرر ينشأ او يترتب عن عملية نزع الملكية، أي تكون هناك علاقة مباشرة او علاقة السببية بين نزع الملكية والضرر الناشئ عنها، وهو ما اقره الامر 76-48 الملغى ويبقى على القاضي الإداري لما يملكه من سلطة تقديرية واسعة في اعتبار الضرر قابل للتعويض من عدمه².

_ أن يكون الضرر محققاً: يبدو أن فكرة الضرر المحقق لا تثير أي اشكال اذ أنه لا يجوز بداهة التعويض عن ضرر غير موجود، فيجب أن يكون ضرراً محققاً ومؤكداً ويمكن اثباته فوراً وقابل للتعويض في الوقت الحاضر، فلا يمكن التعويض عن الضرر المحتمل اما الضرر المستقبلي، فمجرد ان يكون الضرر اكيد فإنه محقق فيمكن أن يكون مستقبلياً ويعوض عنه بشرط ان إمكانية التحقق من حدوث الضرر لا يشوبها أي شك، وإن يقبل الضرر التقييم في الحال³

¹/المادة 21 من قانون 91/11، السابق الذكر.

²/ بن صباغة رابع، ضمانات الملكية الخاصة في مواجهة قانون نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة، مذكرة نيل شهادة ماستر الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020/2021، ص44.

³/ غيثاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 116.

_ أن يكون الضرر ماديا: اذا كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان ام معنوياً. فإن الامر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون الا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني ومن ثمة فلا يعوض على بناء الفوضوي، او حرمان المالك من مزايا معنوية، ولعل سبب استبعاد المشرع الاضرار المعنوية هو ان المالك يمكنه ان يبالغ في تقدير ضرره المعنوي وليس للإدارة النازعة الملكية أي وسيلة لتقدير هذا الضرر فهو ضرر ذاتي وغير موضوعي¹.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد أغفل التعرض إلى تقدير التعويض المعنوي في تقييم الأضرار الناتجة عن نزع الملكية.

ثانيا/ اشكال التعويض: طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 فإن التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، يمكن ان يدفع اما نقدا او يكون في شكل تعويض عيني:

_ **التعويض النقدي:** إن هذا النوع من التعويض انما يدفع الى مالك العقار او صاحب الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها على مبلغ نقدي من طرف الإدارة نازعة الملكية على ان يدفع بالعملة الوطنية. وهذا معناه انه لا يمكن لأي من طرفين الاتفاق خلاف ذلك لأن يتفق على عملة غير الدينار الجزائري، وهو شرط فرضه المشرع الجزائري في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 186/93 "تحدد التعويضات وبالعملة الوطنية"².

¹/ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 79.

²/ انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91، المرجع السابق

ـ **التعويض العيني:** بالرجوع الى نص المادة 25 الفقرة الثانية من القانون رقم 11/91¹ يمكن اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي. وفي هذا الاطار يمكن للسلطة نازعة الملكية ان تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها او شاغليها، وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة، غير أن هذا النوع من التعويض يفتح الباب واسعا امام التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض².

الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء أو الايجار

إن الهدف من نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة بحيث لا يجوز نزعها لتحقيق أغراض خاصة، ضمن الشروط الأساسية لنزع الملكية تحقيق المنفعة العامة او ضرورة اقتصادية او عسكرية او صحية، إلا ان نزع الملكية لا يعني نهاية حقوق الافراد من مطالبة بحقوقهم فيمكن لأصحاب الحقوق المطالبة بحقوقهم بحق استرجاع الأملاك المنزوعة، ومطالبة بأولوية في الشراء او ايجار وهذا ما سنتطرق اليه:

أولاً/ الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة : قد تكون الإدارة بتصرفها سببا في تعطيل المنفعة العمومية التي نزع العقار من اجلها، فقد تتوانى عن إتمام العملية او لا تقوم بإنجاز المشروع المبتغى وراء نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مما يسمح للمالك طلب استرجاع ملكه وفقا لإجراءات معينة، وان ممارسة هذا الحق يتطلب مجموعة من الشروط والا لا يمكن ذلك. حيث تنص المادة 32 من القانون 91-11 على انه: "إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد او القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن ان

¹ / انظر المادة 25 الفقرة الثانية من القانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

² / براحليةزويبر، المرجع السابق، ص 83،84.

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

يسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه ملكيته أو أصحاب الحقوق¹، ويتبين من خلال نص المادة المبينة أعلاه ان حق استرجاع الملكية العقارية المنزوعة من أصحابها وذوي الحقوق في القانون الجزائري يتحقق في حالة عدم الانطلاق الفعلي في الاشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية².

_ إن المشرع في نص المادة 10 في فقرتها الثانية من القانون 91-11 السابق الذكر نصت على ان يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان الاجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية والتي حددتها بأربعة سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة في حالة العمليات الكبرى ذات منفعة الوطنية. وبعدها انتهاء المدة مخولة قانونا يمكن لمن نزعت ملكيته أن يطالب باسترجاع ملكيته بالطرق القانونية.

ثانيا/ الحق في أولوية الشراء أو الإيجار: إن حق المالك في أولوية الشراء أو الإيجار غير مستمدة من عدم التخصيص العقارات، انما هو مستمد من حق إدارة في التخصيص، اذ يمكن للإدارة ان تطرح للإيجار العقارات التي تم نزعه، وفي هذه الحالة يكون للمالكين وذوي الحقوق حق الأولوية في الإيجار وكذلك الامر بالنسبة لبيع العقارات المنزوعة. والفرق بين هذه الحالة وحالة الاستعادة لعدم التخصيص هو أن المالك يخاصم الإدارة بعدم تخصيصها للعقار ويطلب حق الاستعادة، اما في الحالة الثانية فإن الإدارة هي التي تبادر بإخطار المالك في انها تنوي بيع أو تأخير العقار الذي تم نزعه وذلك في اطار تسيير العادي لأموالها وتخطره بأن له الحق في أولوية الشراء أو الإيجار³.

¹ / انظر المادة 32 من القانون 11/91، السابق الذكر.

² حاتم خيرة، المرجع السابق، ص 75.

³ / حاتم خيرة، المرجع السابق، ص 75.

إن قانون نزع الملكية رقم: 91-11 المذكور لم ينص على حق الأولوية كما أن الأمر الملغى 76-48 لم يعالج هذه المسألة كما أن المادة جاءت غير دقيقة، مما أدى بالمحاكم العليا في الجزائر تتراوح بين استعمال ثلاث مصطلحات إعادة البيع، حق الاستعادة وإعادة التنازل¹.

بالرجوع إلى فقه القانون الإداري، فإن إبطال قرار إداري يرد الطرفين إلى ما كانا عليه قبل إصداره مع التعويض عن الضرر الذي يكون قد ترتب، أما حق الاسترجاع فهو يصب في عقد وفق الأشكال القانونية ويتحدد الثمن ويدفع، وهو ثمن لإعادة البيع وليس تعويضا من المنزوع ملكيته للإدارة².

ثالثا/ الحق في طلب نزع ملكية الباقي غير المستعمل: تستند دعوى النزع العام أو نزع ملكية الباقي غير المستعمل على أحكام المادة 22 من القانون 91-11 التي تسمح للمالك عندما يكون نزع الملكية واردا على جزء من عقاره أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، وذلك كون الجزء المتبقي لحقه نقص سواء من حيث قيمته أو من حيث استعماله أو الانتفاع به. بالنظر إلى نص المادة السالفة الذكر نلاحظ، أنها جاءت عامة ولم تبين لنا بالتفصيل أبعاد وإجراءات النزع التام، غير أن الأمر 76-48 نص على هذا في المادة 23 منه بأكثر دقة وتفصيل من المادة 22 من القانون 91-11.³

من خلال ما سبق نجد أن المنزوعة ملكيته يمكنه التقدم بطلب نزع الملكية التام للإدارة نازعة الملكية، وهذه الأخيرة لها سلطة تقديرية في قبول الطلب أو رفضه، فإذا رفضته ما على المنزوع ملكيته والا توجه صوب القضاء لرفع دعوى النزع التام، وبما أن السلطة نازعة الملكية هي جهة

¹ / عبد القادر غيثاوي، المرجع السابق، ص 177.

² / وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 118.

³ / المادة 22، من القانون رقم 91/11، المرجع السابق

الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

إدارية ممثلة في الولاية، فالقضاء المختص هو القضاء الإداري وتبقى السلطة التقديرية في نزع الباقي ام لا، وذلك بناء على تقرير الخبير، الذي يبين مدى الضرر الذي لحق بالمالك من جراء النزع الجزئي للملكية¹

خلاصة الفصل الأول:

يعتبر نزع الملكية لصالح المنفعة العامة إجراء استثنائيا يخضع لضمانات إدارية وقانونية صارمة لضمان حقوق ملاك وتمتثل ابرز الضمانات الإدارية من التحقيق المسبق، وإعلان عن المنفعة العامة والتعويض العادل والمنصف حيث يتطلب القانون إتباع اجراءات إدارية دقيقة تتضمن الإخطار المسبق للملاك وفتح باب التفاوض معها حول قيمة التعويض، حيث أن هذه الإجراءات المتعددة جاءت لضمان حقوق الأفراد وحمايتهم من تعسف الإدارة، إن أساس هذه الضمانات هو تحقيق التوازن بين مصالح العامة وحقوق الملكية الخاصة وإيجاد عدالة بين المنافع والمضار في تقدير التعويض ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام نزع الملكية بموجب الدساتير وكذا القانون رقم: 11/91 المعدل والمتمم والمتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمرسوم المطبق له رقم: 186/93، ونظرا لأهمية هذا الموضوع تمت احاطته بحماية قانونية وقضائية من خلال عدة إجراءات صارمة، باعتبار أن حق الملكية من الحقوق المقدسة التي كرس لها المشرع حماية قانونية، غير انه يقع تصادم بين مبدأ حماية الملكية الخاصة ونزع الملكية للمنفعة العمومية، ولهذا فرض المشرع مجموعة من الإجراءات القانونية التي تعتبر بمثابة قيود على الإدارة من أجل كبح تعسفاتها، فرغم ان القانون رقم 11/91 قد عزز من ضمانات التعويض في مجال نزع الملكية إلا أنه لم يوفر حماية كاملة، وذلك بخلوه من الإجراءات والأسس القضائية في تحديد التعويض.

¹ / بودوح ماجدة شهناز، إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم الحقوق، فرع قانون العام ، جامعة بسكرة، 2003/2004، ص 173.

الفصل الثاني:

الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح

المنفعة العامة

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

إن النظم القانونية الحديثة تعتبر إجراء نزع الملكية لصالح المنفعة العامة إجراء استثنائياً يتطلب توفير ضمانات قضائية صارمة لحماية حقوق الأفراد، ويأتي هذا الإجراء كجزء من جهود الدولة لتحقيق التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المصلحة العامة على أن يتم مراعاة حقوق الملكية الخاصة التي كرستها الدساتير والقوانين وأعطتها حماية خاصة وتهدف هذه الضمانات القضائية إلى خلق توازن بين مصلحة الدولة لإنجاز مرافق عامة الضرورية لإشباع حاجيات الفرد وبين حقوق الملاك من التعسف والاستغلال، وفي هذا المضمار تلعب السلطة القضائية دوراً هاماً في مراقبة مشروعية نزع الملكية وضمان تعويض عادل ومنصف للملاك وتوفير قنوات قانونية لطعن والاعتراض في القرارات الإدارية ذات صلة، وذلك من خلال الحماية التي تقدمها ضد التعسفات والانتهاكات التي قد تصيب الملكية الفردية من الإدارة، وما جاء به القانون رقم 11/91 أنه يستوجب على الإدارة إتباع مجموعة من المراحل والإجراءات، وأي مخالفة في أحد هذه الإجراءات قد يؤدي لإبطال قرارات الإدارة وفي هذه الحالة يتم اللجوء إلى القضاء لحماية الملكية الخاصة ومراقبة مشروعية قرارات الإدارة ومدى احترامها لما نص عليه قانون.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى تحليل الضمانات الإجرائية القضائية لنزع الملكية في المبحث الأول، ثم الضمانات الموضوعية القضائية لنزع الملكية في المبحث الثاني.

المبحث الأول : الضمانات الإجرائية القضائية لنزع الملكية

أقر المشرع مجموعة من ضمانات للمتضررين من عملية نزع ملكية ولحمايتهم، وأوجد المشرع هذه الضمانات القضائية وتتمثل في حق اللجوء إلى القضاء، وفي هذه الحالة يتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عبر الدعاوى التي يحق لمالك العقار المنزوع منه أن يرفعها، وذلك من أجل الطعن في مشروعية قرارات الإدارة ومدى احترامها وتطبيقها للقانون وذلك عبر دعوى الإلغاء وكذا دعوى التعويض لإعادة التقييم للتعويض المستحق، بالإضافة إلى الدعوى استرجاع الأملاك المنزوعة، وعليه سنتناول الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية في المطلب الأول، ثم الضمانات الإجرائية بعد نزع الملكية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية

يمكن لأصحاب الملكية إذا لاحظوا تعسف الإدارة وعدم اتباعها الإجراءات القانونية في مراحل نزع الملكية ان يطعن في صحتها، ويطلبون بالإبطال عن طريق رفع دعوى الإلغاء قرار الإداري امام المحكمة الإدارية وفي حدود الآجال المنصوص عليها في القانون، وبدوره يقوم القاضي بمراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات السابقة على اصدار هذا القرار إذ يؤدي إلى وقف تنفيذه وبقوة القانون، وعليه سنتناول في هذا المطلب اختصاص القضاء الإداري في منازعات نزع الملكية في الفرع الأول، ثم شروط آجال رفع الدعوى نزع الملكية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات نزع الملكية

يؤول الاختصاص القضائي في المنازعات القضائية في مجال نزع الملكية الى جهات القضاء الإداري (المحاكم الإدارية/ ومجلس الدولة) حيث يتوزع الاختصاص النوعي بينهما حسب مصدر القرار الإداري محل الطعن، ما اذا كان مصدره سلطة إدارية محلية أو سلطة إدارية مركزية، أما بدعاوى الإلغاء أو دعاوى القضاء الكامل بها فيها دعاوى التعويض فيؤول اختصاص الفصل فيها للمحاكم وهو اختصاص نوعي كما سيأتي بيانه لاحقا، باعتبار المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية متى كانت الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا في النزاع، وهو ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08¹ على ان: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في اول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

¹ القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 2008.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

ونجد ان المادة 801 نصت أيضا على: "تختص المحاكم الإدارية كذلك في بالفصل في:

1/ دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

_ الولاية والمصالح غير الممركزة لدولة على مستوى الولاية.

_ البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية .

_ المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية .

2/ دعاوى القضاء الكامل .

3/ القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة"¹.

ويستخلص من أحكام مادة 801 ان المحاكم الإدارية تختص في مجال نزع الملكية نوعيا وبصدر قانون 07/22 المتضمن التقسيم القضائي في القانون العضوي رقم 10/22 المتعلق بالتنظيم القضائي حيث تم استحداث المحاكم الإدارية الإستئنافية الجهوية خطوة إيجابية نحو تسريع معالجة القضايا الإدارية وتكريس الحماية القانونية والرقابة على أعمال السلطات العمومية، وتختص هذه المحاكم بالنظر في الطعون المتعلقة بدعاوى بنزع الملكية وهذا ما سنتناوله أولا (دعاوى الإلغاء) وثانيا (دعاوى القضاء الكامل).

أولا/ دعاوى الإلغاء: المحاكم الإدارية هي من تختص طبقا لأحكام المادة 801 المذكور نصها أعلاه نوعيا بدعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة في إطار نزع الملكية عن الوالي باعتباره سلطة إدارية محلية، وذلك بأحكام قابلة للاستئناف أمام المحاكم الجهوية، وهذه القرارات التي تصدر دائما عن الوالي المختص إقليميا في مجال نزع الملكية.

¹ / انظر إلى المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

1- دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العامة: قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يصدر دائما عن الوالي المختص إقليميا في حالة ما إذا كانت الأملاك او الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة، اما اذا كانت هذه الأملاك والحقوق العقارية واقعة في حدود ولايتين او عدة ولايات فإن القرار التصريح بالمنفعة العمومية يصدر في هذه الحالة بقرار وزاري او قرارات وزارية مشتركة¹، حيث يؤول الاختصاص في هذه الحالة الأخيرة الى مجلس الدولة وليس للمحكمة الإدارية لأن مصدر القرار سلطة إدارية مركزية.

2- دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل : وكذلك قرار قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها، أو ما يسمى بقرار جواز بيع الممتلكات والحقوق العينية العقارية المطلوب نزعها والذي يصدر دائما عن الوالي المختص إقليميا بغض النظر عن موقع الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بالنزع².

3- دعوى إلغاء قرار نزع الملكية : وقرار نزع الملكية لإتمام صيغة نقل الملكية للدولة، وهو القرار الأخير في عملية نزع الملكية الذي يصدر دائما عن الوالي المختص إقليميا ، ولو ان هذا القرار لم ينص المشرع بموجب قانون نزع الملكية رقم 11/91 على إمكانية الطعن فيه بالإلغاء على غرار بقية القرارات الإدارية الأخرى.

ثانيا/ دعاوى القضاء الكامل : والتي تدخل ضمنها دعاوى التعويض، حيث يراقب القاضي الإداري في هذه الحالة كيفية التقييم³، الذي أعدته مصالح أملاك الدولة باعتبارها الجهة المختصة في التقييم في التشريع الجزائري⁴. والطرق المعتمدة في حساب التعويض، حيث ان القاضي الإداري في

¹ / انظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

² / انظر المادة 29 من القانون رقم 11/91، والمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

³ / ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة لمنفعة العامة، مجلس الدولة، عدد 3، الجزائر، 2003، ص21.

⁴ / انظر المادة 20 من القانون رقم 11/91، والمادتين 31 و32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

دعوى القضاء الكامل يحظى بسلطات واسعة تمكنه من البحث في مدى وجود الحق الشخصي لرافع دعوى التعويض، وأما إذا أصاب هذا الحق ضرر بسبب نشاط الإدارة، ثم له سلطة تقدير نسبة الضرر، وسلطة تقدير مقدار التعويض، وأخيرا سلطة الحكم بالتعويض.

وعليه فإن دعوى القضاء الكامل كقاعدة عامة هي من اختصاص المحاكم الإدارية نوعيا مهما كان مصدر القرار الإداري محل الطعن، سواء كان صادرا عن سلطة إدارية مركزية أو سلطة إدارية محلية، وبالتالي فإن دعوى التعويض في مجال نزع الملكية هي من اختصاص المحاكم الإدارية في كل الأحوال، خاصة إذا علمنا أن قرار قابلية التنازل الذي يتضمن وجوبا مبلغ التعويض المقترح وطريقة حسابه يصدر دائما عن الوالي المختص إقليميا وهذا الأخير سلطة إدارية محلية، وحتى بالنسبة للذين لم يتم الاعتراف بهم كأصحاب حق في التعويض فإن دعوى التعويض تبقى مفتوحة وهي غير مقيدة بأجل ويمكنهم رفعها طيلة مدة 15 سنة من صدور قرار نزع الملكية¹.

الفرع الثاني: شروط وآجال رفع الدعوى نزع الملكية .

إن من بين المبادئ التي كرسها المشرع الحق في التقاضي وذلك بشروط وآجال محددة قانونا وهذه الشروط يجب توافرها سواء كانت إدارية أم مدنية، وإذا اختل شرط من الشروط أو عدم احترام آجال رفع الدعوى يؤدي الى عدم قبولها.

أولا/ شروط رفع الدعوى: وبالرجوع إلى المادة 13 من القانون الإجراءات المدينة والإدارية نجد أنها تتحدث علي الصفة والمصلحة .

- **الصفة** هي القدرة القانونية على التقاضي، حيث يجب أن تتوفر في المدعي صفة التقاضي حتى تكون له القدرة على الادعاء بمعنى الترخيص، إذ أن الدعوى القضائية يتم مباشرتها من طرف ذو الصفة ما عدا ذلك لا يمكنه مباشرة الدعوى، باعتبارها من نظام العام.

¹ د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 64.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

- **المصلحة** هذا الشرط في الدعوى القضائية الإدارية لا يتسع مفهومه بالنسبة للدعوى القضائية التي تكون من عدة اشخاص طبيعيين وذلك ولو نظريا، فقد يقوم مواطن او أكثر برفع دعوى إدارية للتصدي لتعسف إدارة او اضرارها بمصلحة من المصالح العامة، ويشترط في المصلحة ان تكون قانونية أي يعترف بها القانون وتكون هذه عن طريق القضاء الإداري في الدعوى الإدارية وهذا تجنباً لرفع الدعوى لحماية مصلحة الواقعية وبالتالي يجب ان تكون مصلحة المراد حمايتها مشروعة كذلك، ضف الى ذلك ان تكون قائمة وحالة الاعتداء قد وقع فعلا فتحققت مصلحة الرافع الدعوى في رفعها¹.

- **الأهلية** تعد الأهلية تلك الصفة الممنوحة سواء للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، والتي تسمح لهم بإمكانية رفع الدعوى للمطالبة بحقوقهم ومصالحهم، فالشخص الطبيعي طبقا للنص المادة 40 من القانون المدني² فإن اهليته في التقاضي تكتمل ببلوغ 19 سنة، اما بالنسبة للشخص المعنوي فقد حددت المادة 49 من القانون المدني الأشخاص المعنوية واشترطت تمتعهم بالشخصية القانونية سواء للأشخاص المعنوية الخاصة او الأشخاص المعنوية العمومية.

ثانيا/ آجال الطعن في قرار نزع الملكية : بما أن الدعاوي المرفوعة في قضايا نزع الملكية تعتبر استثنائية في مواعيدها وتخرج في إجراءاتها عن القواعد العامة وبالرجوع الى مبدأ "الخاص يقيد العام" فقد حدد المشرع الجزائري الطعن في تقدير التعويض عن نزع الملكية بمهلة محددة ويسقط هذا الحق بانقضائها وبالتالي يصبح التعويض المقترح من طرف الإدارة نهائيا ويمكن تحرير القرار الإداري بنقل الملكية، هذا ما نصت عليه المادة 26 قانون 11/91 أنه بقولها يحق للطرف المطالب برفع دعوى امام الجهة القضائية خلال شهر واحد يبدأ من تاريخ التبليغ بقرار القابلية

¹ أحمد براهيم امال، سلطات القاضي الإداري على اجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مذكرة نيل مذكرة شهادة الماستر، تخصص قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2020/201 ص 52.

² أنظر المادة 40 من القانون المدني.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

للتنازل، وبالتالي بعد انقضاء هذا الاجل فإنه لا يمكن رفع هذه الدعوى، والعبرة في بدء سريان مهلة الطعن هو حصول التبليغ، لذا ألزمت السلطة النازعة للملكية بتبليغ هذا القرار لكل واحد من الملاك وأصحاب الحقوق العينية، والتبليغ الذي يعتد به هو الذي يتم بالشكل القانوني الصحيح وذلك بتسليم القرار للمعني بالأمر نفسه أو إلى أي شخص مؤهل قانوناً لرفع الدعوى القضائية.

في هذا الصدد أصدرت الغرفة الإدارية قرار لها اكتفت فيه بتأييد القرار المستأنف والذي قضى بعدم قبول الدعوى لأن المنازعة في التقييم جاءت بعد انقضاء اجل شهر، وحتى لا يضيع الحق من أصحابه باعتبار التعويض اهم ضمان لمتضررين فيجب ان تكون عملية التبليغ كاملة وقانونية وواضحة كما يشترط ان يقدم القرار الى المعني نفسه، كما يشترط ان يتم التبليغ بواسطة موظف محلف او عن طريق رسالة مضمونة واذا تم التبليغ بطريقة قانونية يفتح المجال لرفع دعوى التعويض وفي حال عدم الطعن يصبح محصنا من الرقابة القضائية، ومما يترتب عليه اصدار قرار نقل الملكية¹.

وبالرجوع الى القانون رقم: 11/91 فإن القرارات الإدارية المتخذة في اطار نزع الملكية لم ينص على التظلم الإداري بهدف مراجعة الإدارة لقراراتها او العدول عنها، مما يعني عدم جواز التظلم في مجال نزع الملكية خلافا القاعدة العامة، الأصل في القرارات الإدارية قابليتها للتنفيذ المباشر من طرف الإدارة سواء تم الطعن فيها امام الجهة القضائية المختصة أم لا وذلك بأن تتخذ الإدارة الاجراءات والتدابير الضرورية الكفيلة بتطبيق قراراتها وهو التزام يقع عليها².

المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية القضائية بعد نزع الملكية

¹/ لصلح سارة، دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2015، ص 97.

² د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 49.

إن الضمانات القضائية لا تقتصر على المنازعات نزع الملكية ومنازعات التعويض بل تتعدى أحيانا الى ما بعد عملية نزع الملكية والتعويض وهو ما سنتناوله فيما يلي: من خلال مراقبة احترام إجراءات نزع الملكية لصالح المنفعة العامة (الفرع الاول) ودور القاضي في مراقبة آجال (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مراقبة احترام إجراءات نزع الملكية لصالح المنفعة العامة

يراقب القاضي الإداري اثناء بسط رقابته على القرار الإداري المصرح بالنفع العام مدى احترام السلطة الإدارية النازعة المخولة للشكليات والإجراءات القانونية قبل اتخاذها هذا القرار، وتتمثل هذه الإجراءات في مدى توفر التقرير السلبي في ملف نزع الملكية الذي تحول الجهة الإدارية المستفيدة من نزع الملكية الى الوالي المختص إقليميا للشروع في إجراءات نزع الملكية جبرا عن أصحابها يثبت فشل وعدم نجاح محاولاتها لاقتناء الأملاك والحقوق العينية العقارية المعنية بالتراضي.

أولا/ مراقبة شرط الاقتناء بالتراضي: يتوجب على القاضي الإداري اثناء بسط رقابته على قرار التصريح بالمنفعة العمومية محل الطعن التأكد من مدى وجود التقرير السلبي الذي يثبت فشل محاولات الاقتناء بالتراضي في ملف نزع الملكية، ولكون هذه الخطوة من النظام العام فإنه يمكن اثارها من الخصوم ومن القاضي من تلقاء نفسه، لذا تقع على الوالي المختص إقليميا باعتباره السلطة الإدارية المخولة بنزع الملكية وهو من يقع عليه عبء القيام بكل الإجراءات، إذ يتأكد من توافر هذا التقرير السلبي بملف النزاع تحت طائلة رفض بأكمله واجبار الجهة المستفيدة على تطبيق القانون والتقييد بأحكامه¹.

ثانيا/ مراقبة مدى احترام الإدارة لإجراءات ومراحل نزع الملكية : يراقب القاضي الإداري في هذه الحالة مدى التزام السلطة الإدارية النازعة بإجراءات ومراحل نزع الملكية ابتداء من إجراء التحقيق المسبق وعليه يتأكد القاضي الإداري في رقابته لقرار التصريح بالمنفعة العمومية من أن هذا القرار

¹ د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 15.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

قد صدر بناء على تحقيق إداري مسبق في المنفعة العمومية، ووفق الإجراءات القانونية لسير التحقيق تحت طائلة بطلان هذا القرار. ويحق لقاضي مراقب مدى خضوع قرار التصريح بالمنفعة العمومية لإجراءات النشر والتبليغ والتعليق حسب مقتضيات القانونية المنصوص عليها بموجب المادة 11 من القانون رقم: 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 186/93، تحت طائلة البطلان، لأن مخالفة الإدارة لهذه الإجراءات أو احدها يترتب عنه بطلان هذا القرار، وهو ما أكدته القضاء تطبيقاً للقانون، فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم: 031027 مؤرخ في 11/04/2007: "حيث ان المستأنف لا يعارض انه لم يتم بإبلاغ القرار محل الطعن للمستأنف عليه والمتدخلة في الخصام، حيث بالتالي فإن المستأنف أخلى بإحكام المادة 11 من قانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية الامر الذي يجلب القرار محل الطعن الصادر في 29/12/2003 تحت رقم: 1908 باطلاً"¹.

ثالثاً/ مراقبة مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية وركن الاختصاص: يتعين على القاضي الإداري مراقبة مدى توفر قرار التصريح بالمنفعة العمومية على البيانات الجوهرية المنصوص عليها في القانون من بين هاته البيانات هي اهداف نزع الملكية، مساحة العقارات عقار وموقعه، مشتملات الاشغال المزمع القيام بها، تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية، وتحديد مدة لانجازها وهذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93، والتي تؤكد على الشكل الذي يجب ان يظهر فيه هذا القرار تحت طائلة بطلانه متى تم الطعن فيه من كل ذي مصلحة امام القضاء المختص وفي الآجال القانونية.

بحيث أن ركن الاختصاص هو القدرة القانونية للشخص الإداري لاتخاذ القرار الإداري في الزمان والمكان وفي الموضوع كما تحدده القوانين والتنظيمات المعمول بها، فهو من النظام العام لا يمكن مخالفته، وعليه يراقب لذا يمكن اثارته من الخصوم ومن القاضي في اية مرحلة تكون عليها

¹/ قرار مجلس الدولة رقم 031027 مؤرخ في 11/04/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص 282.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

الدعوى فلا يمكن ان يكون القرار الإداري مشروعاً ما لم يكن صادر عن السلطة الإدارية المختصة والمخولة قانوناً بإصداره¹.

الفرع الثاني: دور القاضي في مراقبة آجال التبليغ ونشر قرار نزع الملكية .

يلعب القاضي الإداري دوراً هاماً في المسائل المتعلقة في نزع الملكية لصالح المنفعة العامة ولتسوية النزاعات المترتبة عنها، وجب عليه اتباع مجموعة من الإجراءات والطرق محددة قانوناً ومن أجل الوصول الى حل هذه النزاعات وجب عليه فرض رقابة على إجراءات المتبعة

أولاً/ مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية: هنا وبالرجوع إلى نص المادة 30 من القانون 11/91 التي نصت على انه "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية الى المنزوع منه والى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري، وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن"²

يتضح ان هذه المادة لم تجعل التبليغ تحت طائلة البطلان، فإذا لم يتم هذا التبليغ فإن قرار النزع لا ينتج آثاره القانونية بالنسبة للمنزوع منه ملكيته والمتمثلة في إخلائه الأماكن، فمن الأجدر على المشرع في هذه الحالة ولتقوية الضمانات الممنوحة لحق الملكية، أن يلزم الإدارة بتبليغ قرار النزع تحت طائلة البطلان، هذا الامر الذي يسمح للقاضي الإداري ببسط رقابة هامة على مسألة التبليغ، كما من شأن هذا الالتزام يؤدي بالإدارة الى مبادرة بالتبليغ حتى ينتج قرار النزع آثاره، وبالتالي الإسراع في انجاز المشروع المتضمن المنفعة العمومية المرجوة.

كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 المذكور على انه "يبلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهرين من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات، والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع

¹ د/ لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 23.

² المادة 30 من القانون 11/91، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

القرارات الإدارية التابعة للولاية"¹. وهذا على عكس القانون 11/91 الذي نص على التبليغ فقط للمعنيين والمستفيد، فالقاضي المعروض عليه النزاع او دعوى الغاء قرار نزع الملكية يجب ان يتأكد من ان هذا الأخير تم تبليغه، وما اذا استوفى إجراءات الشهر العقاري حتى ينتج آثاره القانونية.

ثانيا/ رقابة القاضي للقرارات السابقة عن قرار نزع الملكية: على اعتبار ان قرار نزع الملكية يكون مسبقا بعدة قرارات هذه الأخيرة يسبقها مجموعة من الإجراءات، سمح المشرع للمتضررين حسب قانون 11/91 بمخاصمة القرارات السابقة على قرار نزع الملكية (قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار القابلية للتنازل) وذلك تحت طائلة البطلان، اما قرار نزع الملكية فلم ينص المشرع على إمكانية الطعن فيه صراحة، ولم يرتب البطلان، على مخالفة إجراءات صدوره، وقد يعود سبب عدم وضع ضمانات لمنزوع ملكيته ضد العيوب التي تمكن ان تطل قرار نزع الملكية، حيث جعلت المادة 29 من القانون رقم: 11/91 من بين الحالات المقررة لصدور قرار نزع الملكية الأخير ان يصدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية، أي بعد المخاصمة في مختلف القرارات اللازمة لنزع الملكية (قرار التصريح وقرار قابلية التنازل) وخصوصا قرار قابلية التنازل، عندئذ تصدر الإدارة قرار تحويل او نقل او نزع الملكية لذلك ينص المشرع في المادة 29 على اصدار قرار لإتمام صيغة نقل الملكية².

المبحث الثاني : الضمانات الموضوعية القضائية لنزع الملكية لصالح منفعة العامة

إن القاضي الإداري يقوم بدور جوهري في عملية نزع الملكية من خلال تحقيق التوازن بين عدم اثناء المالك على حساب المنفعة العمومية، وعدم حصول الإدارة على الأملاك للمنفعة العامة بثمن بخس وبالتالي فتسوية النزاعات الدائرة في تحديد التعويض تعود الى سلطة القاضي اتجاه الرقابة فعالية المنفعة العامة ومراقبة شرعية قرار نزع الملكية وتقييم عملية التعويض. وعليه سيتم

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 186/93، مرجع السابق.

² أجغيم بوبكر ورمضاني زين العابدين، المرجع السابق، ص 92.

التطرق إلى الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية في المطلب الأول، ثم الضمانات الموضوعية بعد نزع الملكية.

المطلب الأول: الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية

بما أن نزع الملكية هو النقطة الفاصلة بين تنازع المصلحة العامة والخاصة ولأنه في حالة التساوي يتم تغليب المصلحة العامة على الخاصة، ولحماية الملكية الخاصة من تعسف الإدارة أتاح المشرع للقاضي ضمانات موضوعية قبل نزع الملكية والتي تتمثل في: نظام مراقبة فعالية المنفعة العامة (فرع الأول) وشرعية قرار نزع الملكية (فرع الثاني).

الفرع الأول: مراقبة فعالية المنفعة العامة.

إن دور القاضي الإداري يتمثل في مراقبة مدى توفر شروط واحكام المادة الثانية من القانون رقم 11/91 وخاصة ما يتعلق منها بالمنفعة العامة، هل فعلا نزع الملكية يعود بالمنفعة العمومية أم مجرد منفعة خاصة يستفيد منها شخص طبيعي لا اكثر، فإذا تعلق الأمر بالمنفعة الخاصة يستطيع القاضي الحكم بإلغاء القرار الإداري لعدم توافر الشرط الأساسي والضروري لنزع الملكية

_ إزداد دور القاضي في المنازعات القضائية تعقيدا، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام. الذي يعد غامض المعالم في كثير من الأحيان حيث أن الإدارة تتحرك بموجبه تأكد اعمالها ذات امتيازات السلطة العامة، أي التنفيذ المباشر لقراراتها حيث أنها لا تخضع في تصرفاتها إلا لسلطان القانون حفاظا على مبدأ المشروعية المفروض عليها دستوريا لتهديب امتيازاتها، وبموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري في النظم التي تأخذ بنظام الازدواجية القضائية. هذه الرقابة تصعب بكثير

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

من الحالات في الميدان العقاري المتميز باتساعه وتشعبه حيث تكثر تدخلات الإدارة لتنظيمه وضبطه نظرا للطابع الحيوي لهذا المجال¹.

اذ أن عملية نزع الملكية تستهدف عمليات ناتجة عن تطبيق أداة من أدوات تعمير وتهيئة، وتتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية وان بحث القاضي لمدى ملائمة قرار نزع ملكية حيث لا يؤدي الى الغائه، فهو لا يملك ذلك ولا يحل محل الإدارة في اتخاذ قرار الملائم في هذا الشأن وانما إعادة التقدير يعهد الى الإدارة التي لها هذه السلطة ومن الامثلة عن صور ملائمة نذكر:

أولا/ ملائمة اختيار الأراضي : ملائمة اختيار الأراضي لانجاز المشروع المزمع إنجازه من امتيازات السلطة العامة عملا بتقنيات القانون الإداري، نظرا لما تتمتع به الإدارة من خبرة ودراية تمكنها وتؤهلها لتقدير مكان وحجم العقارات ومساحتها التي تلزمها لإقامة المشروع المراد إنجازه للمنفعة العامة².

لذا لا يجوز للمنزوع ملكيته العقارية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة بحجة عدم ملائمة اختيار الأراضي، كالقول بإساءة الإدارة اختيار المكان، او ان العقار المنزوع اكثر من القدر المطلوب للمشروع، وبالتالي لا يجوز للقضاء الإداري التصدي لمثل هذه الحالات بدعوى عدم ملائمة اختيار الأراضي، اذ ان هذه الملائمة متروكة لتقدير الإدارة .

ثانيا/ ملائمة اختيار المشروع : فالقاضي الإداري يراقب مدى تفوق منافع المشروع على المساوئ بالمقارنة مع مساسه بالملكية الفردية وقيمة الإنجاز والاضرار الاجتماعية المنجزة على غرار نظيره الفرنسي، وهو ما ذهب الىه الغرفة الإدارية المحكمة العليا في عدة مناسبات، حاولت من خلالها

¹ مرسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد، 2002، ص28.

² احمد احمدالموافي، بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية، دار النهضة العربية، بدون بلد النشر، 2008، ص

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

التأكد من توفر عنصر المنفعة العامة في القرار الإداري المصرح بالمنفعة العمومية وذلك بالبحث عن المساوئ الناجمة عن العملية ككل بالنظر الى تكاليف انجاز المشروع والمنفعة التي يحققها، فجاء في احدى قراراتها رقم 30715 مؤرخ في 13/01/1991: حيث انه يستخلص من تقرير الخبير بأن العملية المسطرة لا تستجيب لأية حاجيه من حاجيات المنفعة العامة، وانما هي لصالح عائلة واحدة المتوفرة من قبل على طريق، حيث أن الهدف المتوخى من العملية أي اشباع حاجة ذات طابع عام لا يبرر المساس بملكية الطاعن وأن الحد الفاصل بين مفهوم القانونية، وبين مفهوم الملائمة حد دقيق.¹

الفرع الثاني: مراقبة مشروعية قرار نزع الملكية لصالح المنفعة العامة

القرار الإداري قد يكون مشوبا بعدم المشروعية الداخلية، وذلك بسبب عدم المشروعية في محتواه وهنا تكون اما مخالفة القانون او خرقه، او عدم مشروعية هدفه ونكون بصدد عيب الانحراف السلطة، فالقاضي الإداري يراقب القرار اذا كان سليما وخال من عيوب عدم المشروعية واذا كان سليما وخال من عيوب عدم المشروعية، واذا كان القرار مشوبا بأخذ عيوب عدم المشروعية فهو قرار باطل ويعمد القاضي الإداري لإلغائه.

أولا/ رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية لقرار نزع الملكية لصالح منفعة العامة: لقد قيد المشرع سلطة القاضي بمناسبة الغاء القرارات الإدارية المعينة بجملة من القيود تتمثل في:

1- تقييد القاضي بطلبات الخصوم: بحيث لا يستطيع القاضي الإداري التدخل في النزاع إلا بعد رفع الدعوى، لذا تختلف ولايته فيها بحسب اختلاف الدعوى المعروضة عليه والقاضي لا يحكم بأكثر مما طلب منه اذ لا يملك إلا ان يحكم بهدم القرار الإداري غير المشروع المطعون فيه،

¹/ نقلا عن ابركان فريدة، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، عدد 31 الجزائر، 2002، ص 41.

فمثلا القاضي في مجال الطعن في القرارات المتولدة نزع الملكية ليس له سوى الغاء القرار المطعون فيه وليس له ان يستبدله او يعدل فيه¹.

2- تقييد القاضي برقابة المشروعية: وينحصر دور القاضي الإداري في رقابة المشروعية، أي فحص مدى تطابق القرار الإداري مع القواعد القانونية والإجراءات، اذ ليس له تجاوز حدود تلك بالتصرف الى فحص الملائمة القرارات التي من صميم صلاحيات الإدارة.

3- النقيذ بحالات وقف التنفيذ: فالقاضي أساسا مقيد في مجال وقف التنفيذ بالحالات التي نص عليها القانون على إمكانية وقف التنفيذ كالطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية استنادا الى نص المادة 13 من قانون نزع الملكية 11/91، اما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد حصر المشرع تدخل القاضي في وقف التنفيذ².

أما فيما يخص رقابة القاضي على الشكل والإجراءات، فإذا رأى أن الإدارة خالفت الشكل والإجراءات أدى الى بطلان القرار، وهذا يعني ان الإدارة لا تتمتع بأي سلطة التقديرية في اتباع شكل محدد او اجراء معين من عدمه، أي أن القضاء الإداري ممثلا في مجلس يميز بين نوعين من الشكل والإجراءات، حيث يميل الى تخفيف من حدة البطلان اذا تعلق الامر بعيب في شكل واجراء غير جوهريا³.

ثانيا/ رقابة القاضي الإداري على المشروعية الداخلية لقرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة: وهناك قصور في الرقابة القضائية منه ما يرجع لمفهوم المنفعة العامة الذي لا يعرف تعريفا جامعا مانعا كون فكرة المنفعة العامة غير ثابتة تتسم بالمرونة والقصور، بحيث لا يمكن حصر حالاتها، فيتم إضافة بعض هذه الحالات بموجب نصوص قانونية، كما يرجع الى تفعيل الطعن في

¹ / حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في اطار نزعها للمنفعة العمومية، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص 73.

² / حكيمة عمورة، المرجع السابق، ص 73.

³ / حاتم خيرة، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

حالة الانحراف في استعمال السلطة، بحيث يعتبر الانحراف عن السلطة الحد الوحيد للمنفعة العامة، ويظهر ذلك عندما يمارس الدولة الرقابة الواقعية، وهذا بمطابقة الهدف المصرح من طرف الإدارة والآثار المترتبة عنه وهذه العملية كفيلة بأن تكشف عن الانحراف في استعمال السلطة¹.

إن الغاء الاجراء لم يكن كجزاء لتخلف المنفعة العامة، وانما هو جزاء عن عدم مشروعية الدافع الذي استندت اليه الإدارة عند نزع الملكية، ومن ثم يعتبر عيب الانحراف في استعمال السلطة من اصعب العيوب من حيث اثباته، وهذا راجع الى ان رقابة القاضي الإداري لهذا العيب تتعلق بمراقبة مدى مشروعية الهدف المبتغى من طرف الإدارة نازعة الملكية وكما ان هذا الامر شخصي اذ يصعب على القاضي البحث في نية الإدارة واذا كانت للإدارة عدة دوافع فإنه يكفي ان يكون احدهما مشروعاً لإلحاق المشروعية على القرار برمته، وهذا ما يطلق عليه "نظرية الدافع المحدد"، فإن هذه الأخيرة تؤدي الى المساس بحقوق وحریات الافراد، مما يحد من فعالية الرقابة².

المطلب الثاني: الضمانات القضائية الموضوعية بعد النزع الملكية

إن المبدأ العام الذي يحدد التعويض عن النزع الملكية يجب ان يجبر كل ما لحق منزوع ملكيته من خسارة وما فاتته من كسب فالمرشع الجزائري لاسيما في مادة 21 من قانون 11/91 نص ان مبلغ التعويض يجب يكون عادلا ومنصفا ويغطي كل ضرر وكسب بسبب نزع الملكية لهذا ارتأينا أن نتطرق إلى الرقابة القضائية على نظام التعويض (الفرع الأول) ومراقبة عملية تقييم التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: رقابة القاضي على أساس التعويض .

¹ /كريمة امزيان، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، رسالة شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011، ص15.

² /كريمة امزيان، المرجع نفسه، ص46.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

لقد نص الدستور الجزائري لعام 1996¹، ان التعويض الذي يمنح جراء نزع الملكية للمنفعة العامة انه تعويض عادل، قبلها ومنصفا. ونفس المبدأ الذي أكدته قانون 11/91²، لذلك فإن مصدر الالتزام الإدارة بالتعويض في مجال نزع الملكية هو القانون.

ومن البديهي ان الإدارة عند تحديدها للتعويض عن نزع الملكية، لا تتركس مبدأ العدل والانصاف وانما القاضي الإداري هو المخول له تحقيق هذا المبدأ، وذلك برفع دعوى قضائية من المنزوع منه ملكيته.

أولا/ مفهوم العدل والإنصاف : لقد فسر قانون 11/91 والمرسوم التنفيذي المطبق له 186/93 معنى العدل والانصاف وذلك بتحديد نوع التعويض ومحتواه، كما ان هناك تعويض رئيسي وتعويض تبعي، تعويض نقدي وتعويض عيني، والملاحظ ان المشرع ربط فكرة العدل والانصاف بإيجاد نوع من التناسب بين الضرر اللاحق للمنزوع ملكيته وصاحب الحق العيني وما فاتته من كسب.

ثانيا/ دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف : القاضي الإداري هو حامي الملكية الفردية ضد اعمال الإدارة وتعسفاتها واعتداءاتها، ففي حالة فصله في دعوى التعويض عن نزع الملكية تكون له كامل السلطة والسيادة في تقديره، بهدف إيجاد التوازن بين المصالح المتعارضة، وبالرجوع الى مختلف الدساتير نجد تحت دائما على مبدأ العدل والانصاف في التعويض عن نزع الملكية، وفي ارض الواقع يصعب تطبيق المبدأ وذلك لأن مفهوم العدل والانصاف يبقى عاما، فكل قاض كيف يفهم العدل والانصاف فما يراه قاض عادلا ومنصفا لا يراه قاض آخر، الا ان دور القاضي يبقى حاسم في تحديد نطاق العدل والانصاف لما يتمتع به من صلاحيات كاملة في لفرض

¹/ انظر المادة 20 من الدستور 1996، المعدل والمتمم.

²/ تنص المادة الأولى من قانون 11/91 على مايلي: "عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض العادل والمنصف".

احترام القانون لاسيما قانون 11/91 لم يحدد طريقة معينة يتبعها القاضي لتحديد التعويض¹. وهذا بالرغم من أن نزع الملكية يعتبر أسلوباً هاماً في تكوين الأملاك الخاصة للدولة فهذا لا يعني أن يكون هذا على حساب الخاصة للأفراد².

الفرع الثاني: الرقابة القضائية على عملية تقييم التعويض .

إن للقاضي الإداري دور هام وهو تحقيق التوازن بين المنفعة العامة والملكية الفردية ولتفادي هذا التصادم، يقوم بتسوية النزاعات الدائرة في تحديد التعويض تعود الى سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة وثم سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة.

أولاً/ سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة : من خلال القانون 11/91 المذكور نجد ان تقييم التعويض عن نزع الملكية يتم من طرف مصالح إدارة الأملاك الوطنية بعد اخطارها من طرف الوالي المختص إقليمياً حيث يجب ان يكون هذا التعويض عادلاً ومنصفاً يغطي كل ما لحق المضرور، من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية³.

وفي حالة عدم رضا المنزوع ملكيته بهذا التعويض المقترح ضمن قرار قابلية التنازل فإنه يلجأ الى القاضي الإداري، قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف وذلك خلال شهر من تبليغ قرار قابلية التنازل، من خلال مراقبة ما قامت به الإدارة في مجال التقييم وفق ما حدده له القانون.

¹ / اقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 48.

² / اسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 162.

³ / المادة 21، من القانون رقم 11/91، المشار اليه سابقاً.

الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة

وفي حالة نزاعات التعويض عن نزع الملكية يبسط القاضي رقابته على التعويض المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه، وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية القائمة على القاعدة الدستورية القضائية، بأن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً ومقدماً بشكل قبلي¹

ثانياً/ سلطة القاضي الإداري اتجاه الخبرة القضائية: إن بعد نهاية الخبر للمهام الموكلة له، فيقوم بإعداد تقرير مكتوب ويودع لدى كتابة الضبط الجهة القضائية التي عينته، للقاضي الإداري الحرية في التصرف في تقرير الخبرة فهو ليس مرتبط بما قام به الخبير، كما يمكن أن يأمر بتعيين خبير آخر لإنجاز خبرة جديدة².

وبالتالي فالقاضي الإداري له كامل السلطة اتجاه الخبرة القضائية، رغم الرأي العلمي والفني في مسألة المتعلقة بالخبرة، إلا أن القاضي له سلطة تقديرية كما يمكنه أن يعين خبيراً آخر لمباشرة المأمورية من جديد أو للقيام بعمل آخر متمم للعمل الذي قام به الخبير الأول، كما له أن يأخذ برأي الخبير كله أو بعضه، فموقف القاضي اتجاه تقرير الخبير يختلف حسب كل قضية وحسب كل قاض، إذ الأمر يتعلق بفهم القاضي لعناصر النزاع، وبالنتيجة فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة ومطلقة اتجاه تقرير الخبير وبالتالي له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، فله أن يضع تقرير الخبير جانبا والفصل بكل موضوعية في القضية حسب ما يميله ويفرضه القانون بالإضافة لما يريح ضميره³.

¹/ بوزردوم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في قانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل، 2014/2015، ص 155.

²/ اقاوة محمد، المرجع السابق، ص 41.

³/ بوزردوم عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 156.

خلاصة الفصل الثاني:

ما نستخلصه من دراستنا للضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة ان هذه الأخيرة تعد بمثابة آلية مراقبة أعمال الإدارة خلال نزع الملكية، في حالة قصور هذه الضمانات أو عدم اقتناع المنزوع ملكيته بها جاز له اللجوء إلى القضاء كطريق ثاني لتوفير الضمانات القضائية .

حيث تعد الرقابة القضائية لأعمال الإدارة في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ضماناً حقيقية لمنزوعي الملكية، وذلك لما تخوله من حماية أكيدة ومضمونة ضد الانتهاكات والتعسف التي تمس الملكية الخاصة. وما جاء به المشرع بخصوص تقليص الآجال دعاوى نزع الملكية والفصل فيها يعد ضمانه حقيقة لحماية من نزعت ملكيته إذ أن سرعة الفصل في هذه الدعاوى تحد من تعسف الإدارة. وسلطات القاضي الإداري في مراقبة مراحل نزع الملكية يعتبر كذلك دعامة قانونية لمراقبة شرعية قرارات الإدارة في مجالات نزع الملكية، تحديد التعويض عن نزع الملكية، فيمكن التوصل أن قانون رقم: 90-11 جاء خال من الإجراءات المتبعة في تحديد التعويض، لذلك يلجأ القاضي الإداري إلى القواعد العامة، وإن عدم تقييد صلاحيات القاضي الإداري في قانون نزع الملكية له أثر إيجابي في عملية تحديد التعويض وذلك بتوسيع سلطاته في هذا المجال. لكن في الواقع هناك قيود تقف أمام سلطات القاضي الإداري والمتمثلة في عدم إمكانية إصدار أوامر للإدارة، وعدم إمكانية حلول محل الإدارة .

الخاتمة

الخاتمة

إن موضوع الضمانات نزع الملكية لصالح المنفعة العامة من أهم مواضيع القانون الإداري، ومن خلال هذا يمكن القول بأن القصد من اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة هو تحقيق النفع العام في حدود القانون، أي ان الهدف من وراء هذا الاجراء هو انجاز المشاريع العامة والتي تحقق النفع العام بصفة ادق، وذلك فإن القانون منع الإدارة من وضع اليد على الأموال الافراد اذا لم تسدد مبلغ التعويض او تقوم بوضعه لدى الخزينة العمومية، بحيث تبدأ عملية نزع الملكية بمراحل أولها اثبات مرحلة المنفعة العمومية وتعد اهم مرحلة في هاته العملية وتتضمن في التحقيق المسبق الذي تجريه لجنة محايدة وتنطلق بمجرد اصدار الوالي المختص اقليميا قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة التي عليها اثبات فعالية المنفعة العامة وبناء على هذا التقرير الذي يتضمن سماع الأشخاص وتلقي اقتراحاتهم يتم تحرير هذا التقرير وعليه تصدر السلطة المختصة قرار التصريح بالمنفعة العمومية الذي يفتح مجال للإدارة لاستكمال باقي الإجراءات مباشرة بعد التبليغ والنشر، وهذه الإجراءات لا تتم الا بعد استنفاد كل طرق القانون الخاص أي في حالة اتفاق المالك مع الإدارة بالبيع او التبادل، فلهذا اوجد مشرع هذه الإجراءات المعقدة لضمان حقوق الافراد أي لا تلجأ الإدارة الى نزع الملكية خوفا من إجراءاتها المعقدة، وهذه تعد ضمانا من ضمانات نزع الملكية، ويمكن للفرد أن رفع دعوى قضائية في حالة ان الإدارة لم تتبع الإجراءات المنصوص عليها في القانون، فالقاضي دور أن يراقب مدى مشروعية القرار من ناحية إجراءاته، ويراقب مدى توفر المنفعة العمومية.

رغم كل هذه الضمانات الممنوحة لحماية حقوق الأفراد من تعسفات الإدارة التي جاء بها المشرع إلا انه بشكل عام يظل تحقيق التوازن بين المصلحة العامة والفردية مسألة معقدة تتطلب التزاما صارما لتكريس مبدأ العدل والإنصاف والشفافية فالتطبيق العملي لهذه الضمانات يبقى يواجه تحديات وصعوبات منها التأخير في تقديم التعويضات و نقص الدقة في تقييم العقار وغياب أسس واضحة في حساب التعويض.

من خلال استقراءنا لهذا الموضوع تم التوصل إلى النتائج الآتية :

خاتمة

- عدم تحديد مفهوم دقيق وواضح للمنفعة العامة .
 - بالرجوع الى قانون 91-11 نجد ان المشرع الجزائري لم يحدد الضرر الواجب التعويض عليه ويظهر ذلك من خلال نص المادة 21، وبما أن التعويض هو اهم ضمانات لحماية ملكية الفرد المكرسة ومحمية في الدستور، يحلينا قانون نزع الملكية الى تطبيق القواعد العامة التي تحكم تحديد التعويض.
 - أعطى المشرع مهمة تقدير التعويض عن الأملاك المنزوعة لمصالح أملاك الدولة، لان مصالح أملاك الدولة دورها هو الحفاظ على أموال الخزينة وهذا خطأ وقع فيه المشرع.
 - إعطاء سلطة القاضي الواسعة في تقدير التعويض إلا انه لا يمكنه التدخل في عملية نزع الملكية إلا بموجب دعوى ترفع اليه، ويعتبر رأي اللجنة التي تقوم بتحقيق مجرد استشاري فقط الذي كان من الضروري أن يكون رأيها إلزامي للإدارة كونها هي من حققت في ميدان من المنفعة العامة.
- ويمكن لنا بعد هذه الدراسة في موضوع ضمانات نزع ملكية لصالح المنفعة العامة اقتراح بعض الاقتراحات والمتمثلة في ما يلي:
- ضرورة تعديل القانون المنظم لعملية نزع الملكية وتفصيله أكثر بما يتلاءم مع أهمية هذا الإجراء.
 - رأي لجنة التحقيق من الأفضل أن يكون إلزاميا للإدارة وليس استشاريا لكونها هي من حققت في الميدان.
 - السهر على تحقيق مبدأ التعويض العادل والمنصف وذلك من خلال إسناد مهمة تحديد مبلغ التعويض إلى جهة محايدة تملك سلطة تقدير.
 - تكوين لجنة مراقبة مستقلة مهمتها النظر في الإجراءات التي تقوم بها الإدارة لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.
 - تجسيد التعويض المسبق في الواقع من خلال إصدار نصوص أو لوائح تفسر كيفية تطبيقه

- وجوبية تقديم التظلم الإداري المسبق قبل اللجوء إلى التقاضي.
- إمكانية اسناد مهمة التحقيق الى القاضي في مدى وجود منفعة عمومية بدل من الإدارة.
- ضرورة تدخل القاضي في عملية نزع الملكية وان يكون له دور في تحديد التعويض وإعطائه
- فعالية أكثر من الإدارة، المنروع ملكيته في حال رؤيته ان الإدارة تعسفت في حقه يمكن له التوجه الى القضاء للفصل في تقدير التعويض.
- إنشاء منصة الكترونية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة لكي يتسنى للجمهور المشاركة بقوة وإبداء الآراء والاقتراحات وخاصة في مرحلة التحقيق المسبق لما لهذا الإجراء من أهمية في تحديد وجود المنفعة العامة مما يكرس مبدأ الشفافية والديمقراطية .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا القوانين :

الساتير:

1/ دستور 1976 المؤرخ في 02 ذي الحجة 1396 الموافق لـ 1979/11/19 الجريدة الرسمية، العدد 94، الصادر سنة 1979.

2/ دستور 2016 المؤرخ في 07 مارس 2016 يتضمن تعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، عدد 14 صادر في 07 مارس 2016.

القوانين العادية :

1/ القانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411 الموافق لـ 27 ابريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1991.

2/ القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 سنة 2008.

التنظيمات:

الأوامر:

1/ الامر 48/76 المؤرخ في 25 جمادى الأولى 1396 الموافق لـ 25 ابريل 1976 المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 44 الصادر بتاريخ 1976/06/01.

2/ الامر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78، السنة 12.

المراسيم التنفيذية :

1/ المرسوم التنفيذي 186/93، المؤرخ في 07 صفر 1414 الموافق لـ 27 يوليو 1993 يحدد
كيفية تطبيق القانون 11/91 الصادر في 27 افريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من
اجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 51.

الكتب:

- 1/ د لعشاش محمد، مراحل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في قانون الجزائري.
- 2/ السيد/ حسين البغال، نزع الملكية للمنفعة العامة فقها وقضاء، دار الثقافة العربية للطباعة،
مصر، 1966.
- 3/ سماعيل شامة، النظام القانوني للنوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة
والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر 2004.
- 4/ مرداسي نور الدين، نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الامل للطباعة والنشر
والتوزيع، تيزي وزو، 2018.
- 5/ د عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، كلية الحقوق، جامعة
البحرين، 2000.
- 6/ موسى بودهان، النظام القانوني المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، دار الهدى
للطباعة والنشر والتوزيع، عين ميلة الجزائر.
- 7/ ا براهيم سعاد، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دراسة مقارنة، دراسة مقارنة، دار
الهدى، عين الميلة، الجزائر 2012.
- 8/ محي الدين القيسي، مبادئ القانون الإداري العام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان.

9/ احمد احمدالموافي، بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على سلطة التقديرية، دار النهضة العربية، مصر، 2008.

الرسائل والمذكرات الجامعية:

أطروحات الدكتوراة :

1/ أ غيثاوي عبد القادر، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية، أطروحة دكتوراء في قانون العام، جامعة بوبكر بلقايد، تلمسان، 2014.

رسائل الماجستير :

2/ أ كريمة امزيان، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص، رسالة شهادة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011.

3/ أ وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع ملكية في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2006.

4/ أ براحلية زوبير، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة نيل الماجستير في الحقوق، قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2008.

5/ آسيا حميدوش، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2009/2010.

6/ أ حكيمة عمورة، الضمانات القانونية للملكية العقارية في إطار نزاعها للمنفعة العمومية، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2008/2009.

7/ أ بودوح ماجدة شهناز، إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري،
مذكرة نيل الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية قسم الحقوق، فرع قانون العام، جامعة
بسكرة، 2003/2004.

مذكرات الماستر :

1/ أ احمد براهيمي أمال، سلطات القاضي الإداري على إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة،
مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد
الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2021.

2/ حاتم خيرة، ضمانات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة الحصول على شهادة ماستر،
تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه لخضر، وادي، 2015/2016.

3/ بن صباحة رابح، ضمانات الملكية الخاصة في مواجهة قانون نزع الملكية العقارية للمنفعة
العامة، مذكرة نيل شهادة ماستر الحقوق، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
ابن خلدون، تيارت، 2020/2021.

4/ أجغيم بوبكر، رمضان زين العابدين، النظام القانوني منازعات نزع الملكية العامة في الجزائر،
مذكرة شهادة ماستر في قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2015.

5/ كتام عمر، كنوش فاتح، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون
الجزائري، مذكرة شهادة ماستر في الحقوق، قانون الجامعات الإقليمية، كلية الحقوق، جامعة ميرة
عبد الرحمان، بجاية، 2017.

6/ رقيق خالد، في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة مكمل
لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
بسكرة، 2014.

7/ سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة شهادة ماستر في الحقوق، قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة قالمة، 2015.

8/ لصلح سارة، دور القاضي الإداري في المنازعات نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2015.

9/ بوزردم عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص القانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2014/2015.

10/ اقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.

المقالات العلمية:

1/ ابركان فريدة، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، عدد 31، الجزائر، 2002.

2/ مرسي بوصوف دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، 2002.

3/ ليلي زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة لمنفعة العامة، مجلس الدولة، عدد 3، الجزائر، 2003.

القرارات:

1/ قرار مجلس الدولة رقم: 031027 مؤرخ في: 2004/04/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009.

المراجع باللغة الأجنبية:

1 Dominique Musso, le nouveaux régime de l'expropriation et ses modalités d'application, 2eme Edition ,Delmas et cie, paris,1965,p01

ملخص:

تعتبر نزع الملكية للمنفعة العمومية من أخطر امتيازات ممنوحة للإدارة، إلا أن غايتها هي تحقيق النفع العام والمشرع الجزائري سعى منه لتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة المتعارضتين يحاول حماية ملكية الفرد من تعسف الإدارة.

لذا أوجد المشرع مجموعة من إجراءات ومراحل لنزع الملكية لصالح منفعة العامة ونص عليها في القانون، كما أنها طريقة استثنائية لا يتم اللجوء إليها إلا إذا فشلت بالطرق الودية وهذا مقابل تعويض عادل ومنصف الغرض وراءه تحقيق المنفعة العامة، ولهذا أعطى للقاضي الإداري صلاحيات واسعة لضمان احترام الإدارة نازعة الملكية للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

الكلمات المفتاحية: نزع الملكية _ المنفعة العمومية _ قاضي الإداري.

Summary :

Expropriation for public benefit is considered one of the most dangerous privileges granted to the administration.

However, its goal is to achieve public benefit, and the Algerian legislator, seeking to reconcile the conflict sitting public interest and private interest, attempts to protect individual property from arbitrary administration

Therefore, the legislator created a set of procedures and stages for expropriation for the benefit of the public and stipulated them in the law. It is also an exceptional method that is not resorted to unless amicable methods fail. This is in exchange for fair and equitable compensation for the purpose of achieving public benefit.

This is why he gave the administrative Judge broad powers to ensure that the expropriating administration respects the procedures stipulated in the law.

KEY WORDS: Expropriation. Public. The administrative Judge .

الفهرس

الفهرس:

1	مقدمة:
5	الفصل الأول: الضمانات الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.
5	المبحث الأول: الضمانات الإجرائية الإدارية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.
6	المطلب الأول: الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية.
6	الفرع الأول: التسوية الودية.
7	أولاً: التسوية الودية قبل التصريح بالمنفعة العامة.
8	ثانياً: التسوية الودية بعد التصريح بالمنفعة العامة.
8	ثالثاً: حالات الاستعجال نزع الملكية لصالح المنفعة العامة.
9	الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.
9	أولاً: التحقيق الإداري المسبق.
11	ثانياً: قرار التصريح بالمنفعة العامة.
14	ثالثاً: صدور قرار قابلية للتنازل.
14	رابعاً: قرار نزع الملكية.
19	المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية بعد نزع الملكية.
19	الفرع الأول: نظام التعويض عن نزع الملكية.
20	الفرع الثاني: تقييم التعويض.
23	المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية الإدارية لنزع الملكية.

المطلب الأول: الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية.....	23
الفرع الأول : موضوع نزع الملكية.....	23
أولاً: العقارات.....	24
ثانياً: الحقوق العينية العقارية.....	24
الفرع الثاني: مفهوم المنفعة العامة.....	25
المطلب الثاني: الضمانات الموضوعية الإدارية بعد نزع الملكية.....	27
الفرع الأول: الأساس القانوني للتعويض.....	27
أولاً: أساس التعويض القبلي العادل والمنصف.....	29
ثانياً: أشكال التعويض.....	29
الفرع الثاني: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة والحق في أولوية الشراء أو الإيجار.....	30
أولاً: الحق في استرجاع الأملاك المنزوعة.....	30
ثانياً: الحق في أولوية الشراء أو الإيجار.....	31
ثالثاً: الحق في طلب نزع الملكية الباقي غير المستعمل.....	32
خلاصة الفصل الأول.....	33
الفصل الثاني: الضمانات القضائية لنزع الملكية لصالح المنفعة العامة.....	34
المبحث الأول: الضمانات الإجرائية القضائية لنزع الملكية.....	34
المطلب الأول: الضمانات الإجرائية قبل نزع الملكية.....	35
الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري في منازعات نزع الملكية.....	35

أولاً: دعاوى الإلغاء.....	36
ثانياً: دعاوى القضاء الكامل.....	37
الفرع الثاني: شروط وآجال رفع الدعوى نزع الملكية.....	38
أولاً: شروط رفع الدعوى.....	38
ثانياً: آجال طعن في قرار نزع الملكية.....	39
المطلب الثاني: الضمانات الإجرائية القضائية بعد نزع الملكية.....	40
الفرع الأول: مراقبة احترام إجراءات نزع الملكية لصالح المنفعة العامة.....	41
أولاً: مراقبة شرط الاقتناء بالتراضي.....	41
ثانياً: مراقبة مدى إحترام الإدارة لإجراءات ومراحل نزع الملكية.....	41
ثالثاً: مراقبة مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية وركن الاختصاص.....	42
الفرع الثاني: دور القاضي في مراقبة آجال تبليغ ونشر قرار نزع الملكية.....	43
أولاً: مراقبة القاضي لتبليغ قرار نزع الملكية.....	43
ثانياً: رقابة القاضي للقرارات السابقة عن قرار نزع الملكية.....	44
المبحث الثاني: الضمانات الموضوعية القضائية لنزع الملكية.....	44
المطلب الأول: الضمانات الموضوعية قبل نزع الملكية.....	45
الفرع الأول: مراقبة فعالية المنفعة العامة.....	45
أولاً: ملائمة اختيار الأراضي.....	46
ثانياً: ملائمة اختيار المشروع.....	46

الفرع الثاني: مراقبة مشروعية قرار نزع الملكية لصالح المنفعة العامة.....	47
أولاً: رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية لقرار نزع الملكية لصالح منفعة العامة... ..	47
ثانياً: رقابة القاضي على المشروعية الداخلية لقرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....	48
المطلب الثاني: الضمانات القضائية الموضوعية بعد النزع.....	49
الفرع الأول: رقابة القاضي على أساس التعويض.....	49
أولاً: مفهوم العدل والإنصاف.....	50
ثانياً: دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف.....	50
الفرع الثاني: الرقابة القضائية على عملية تقييم التعويض.....	51
أولاً: سلطة القاضي اتجاه تقييم الإدارة.....	51
ثانياً: سلطة القاضي الإداري اتجاه الخبرة القضائية.....	52
خلاصة الفصل الثاني.....	53
الخاتمة:	54
قائمة المراجع.....	57
الملخص.....	63



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): بوفيرة عبد الرزاق الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: والصادرة بتاريخ
المسجل(ة) بكلية / معهد / العلوم القانونية قسم (مكتوب)
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: ضمانات نشر مع الأدلة المنسقة لعامة في النشر مع
الصبر الشري
أصريح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

03.06.2024

التاريخ:

توقيع المعني (ة)



27 ديسمبر 2020

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،
السيد(ة): فريدورفا نجي الصفة: طالب، أسكاذ، باحث طالب
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 100981888 والصادرة بتاريخ: 16.09.20
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم الإنسانية قسم الحقوق
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة/ دكتوراه)،
عنوانها: تأثيرات النزاع المسلح على التنمية البشرية في الجزائر

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 03.12.20

توقيع المعني (ة)